

有価証券報告書

(金融商品取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度 自 平成22年4月1日
(第78期) 至 平成23年3月31日

住友不動産株式会社

(E03907)

第78期（自平成22年4月1日 至平成23年3月31日）

有価証券報告書

- 本書は金融商品取引法第24条第1項に基づく有価証券報告書を、同法第27条の30の2に規定する開示用電子情報処理組織(EDINET)を使用し提出したデータに目次及び頁を付して出力・印刷したものであります。
- 本書には、上記の方法により提出した有価証券報告書に添付された監査報告書及び上記の有価証券報告書と併せて提出した内部統制報告書・確認書を末尾に綴じ込んでおります。

住友不動産株式会社

目 次

頁

第78期 有価証券報告書

【表紙】	1
第一部 【企業情報】	2
第1 【企業の概況】	2
1 【主要な経営指標等の推移】	2
2 【沿革】	4
3 【事業の内容】	5
4 【関係会社の状況】	7
5 【従業員の状況】	8
第2 【事業の状況】	9
1 【業績等の概要】	9
2 【生産、受注及び販売の状況】	13
3 【対処すべき課題】	13
4 【事業等のリスク】	16
5 【経営上の重要な契約等】	16
6 【研究開発活動】	16
7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】	17
第3 【設備の状況】	20
1 【設備投資等の概要】	20
2 【主要な設備の状況】	21
3 【設備の新設、除却等の計画】	26
第4 【提出会社の状況】	27
1 【株式等の状況】	27
2 【自己株式の取得等の状況】	34
3 【配当政策】	35
4 【株価の推移】	35
5 【役員の状況】	36
6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】	40
第5 【経理の状況】	49
1 【連結財務諸表等】	50
2 【財務諸表等】	100
第6 【提出会社の株式事務の概要】	134
第7 【提出会社の参考情報】	135
1 【提出会社の親会社等の情報】	135
2 【その他の参考情報】	135
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】	136

内部統制報告書

監査報告書

確認書

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成23年6月30日

【事業年度】 第78期(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

【会社名】 住友不動産株式会社

【英訳名】 Sumitomo Realty & Development Co., Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 小野 寺 研 一

【本店の所在の場所】 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

【電話番号】 03(3346)1221

【事務連絡者氏名】 執行役員経理部長 伊 庭 卓 司

【最寄りの連絡場所】 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

【電話番号】 03(3346)1221

【事務連絡者氏名】 執行役員経理部長 伊 庭 卓 司

【縦覧に供する場所】 住友不動産株式会社大阪支店
(大阪市北区中之島三丁目2番18号)
株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)
株式会社大阪証券取引所
(大阪市中央区北浜一丁目8番16号)

(注) 上記の大阪支店は、金融商品取引法に規定する縦覧場所ではありませんが、投資家の便宜を考慮して、縦覧に供する場所としております。

第一部 【企業情報】

第 1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

(1) 最近5連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移

回次	第74期	第75期	第76期	第77期	第78期
決算年月	平成19年 3 月	平成20年 3 月	平成21年 3 月	平成22年 3 月	平成23年 3 月
営業収益 (百万円)	676,834	691,928	695,239	719,635	744,756
経常利益 (百万円)	112,406	125,176	113,581	100,464	106,295
当期純利益 (百万円)	50,299	63,132	46,205	52,662	50,908
包括利益 (百万円)	—	—	—	—	48,363
純資産額 (百万円)	427,046	447,335	454,425	507,400	545,328
総資産額 (百万円)	2,747,899	2,894,003	3,006,411	3,168,097	3,234,202
1株当たり純資産額 (円)	861.93	900.57	920.74	1,030.93	1,109.78
1株当たり当期純利益金額 (円)	105.92	133.00	97.39	111.04	107.35
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 (円)	—	131.86	86.30	92.11	94.73
自己資本比率 (%)	14.9	14.8	14.5	15.4	16.3
自己資本利益率 (%)	12.8	15.1	10.7	11.4	10.0
株価収益率 (倍)	42.20	13.21	11.12	16.02	15.50
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△48,880	△19,448	△52,673	93,801	14,441
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△187,887	△138,774	△110,146	△167,592	△75,512
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	250,053	144,730	173,431	98,437	31,835
現金及び現金同等物 の期末残高 (百万円)	129,822	116,535	124,896	149,315	119,748
従業員数 [外、平均臨時雇用者数] (名)	8,280 [1,236]	8,738 [1,353]	9,298 [1,294]	9,552 [1,259]	9,733 [1,330]

(注) 1 営業収益には消費税等は含まれておりません。

2 平成19年3月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式がないため記載しておりません。

(2) 提出会社の最近5事業年度に係る主要な経営指標等の推移

回次	第74期	第75期	第76期	第77期	第78期
決算年月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月	平成22年3月	平成23年3月
営業収益 (百万円)	561,156	572,892	592,878	615,630	632,598
経常利益 (百万円)	95,450	107,457	107,264	90,830	93,022
当期純利益 (百万円)	47,251	58,178	46,176	48,640	44,931
資本金 (百万円)	122,805	122,805	122,805	122,805	122,805
発行済株式総数 (株)	476,085,978	476,085,978	476,085,978	476,085,978	476,085,978
純資産額 (百万円)	382,600	397,102	414,513	465,473	498,579
総資産額 (百万円)	2,589,578	2,741,724	2,883,221	3,047,378	3,116,176
1株当たり純資産額 (円)	805.91	836.68	874.03	981.54	1,051.47
1株当たり配当額 (円)	14.00	18.00	20.00	20.00	20.00
(内1株当たり 中間配当額) (円)	(6.00)	(8.00)	(10.00)	(10.00)	(10.00)
1株当たり当期純利益 金額 (円)	99.50	122.57	97.33	102.57	94.75
潜在株式調整後1株当 たり当期純利益金額 (円)	—	121.54	86.25	85.23	83.83
自己資本比率 (%)	14.8	14.5	14.4	15.3	16.0
自己資本利益率 (%)	12.9	14.9	11.4	11.1	9.3
株価収益率 (倍)	44.92	14.33	11.13	17.35	17.56
配当性向 (%)	14.1	14.7	20.6	19.5	21.1
従業員数 (名)	3,204	3,538	3,609	3,740	3,934

(注) 1 営業収益には消費税等は含まれておりません。

2 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、平成19年3月期は潜在株式がないため記載しておりません。

2 【沿革】

- 昭和24年12月 財閥解体により株式会社住友本社を継承する会社として設立
(当時は泉不動産株式会社と称する)
- 昭和32年5月 住友不動産株式会社に商号変更
- 昭和38年4月 清算中の株式会社住友本社を吸収合併
- 昭和39年4月 大阪支店を開設
- 昭和39年8月 「浜芦屋マンション」(兵庫県神戸市)分譲(マンション分譲事業に進出)
- 昭和45年10月 東京・大阪証券取引所市場第二部に株式上場
- 昭和46年8月 東京・大阪証券取引所市場第一部に指定替え
- 昭和47年5月 住友不動産カリフォルニア(連結子会社)を設立
- 昭和48年7月 住友不動産建物サービス株式会社(連結子会社)を設立
- 昭和49年3月 「新宿住友ビル」(東京都新宿区)竣工
- 昭和49年6月 本社を東京住友ビル(東京都千代田区)から新宿住友ビルに移転
- 昭和50年3月 住友不動産販売株式会社(連結子会社)を設立
- 昭和55年8月 住友不動産シスコ株式会社(連結子会社)を設立
- 昭和57年9月 「新宿NSビル」(東京都新宿区)竣工
- 昭和57年10月 本社を新宿住友ビルから新宿NSビルに移転
- 昭和57年11月 「広尾ガーデンヒルズ」(東京都港区)分譲開始(共同事業)
- 昭和59年12月 住友不動産ファイナンス株式会社(連結子会社)を設立
- 平成7年10月 規格住宅「アメリカンコンフォート」事業を開始
- 平成8年4月 新建替えシステム「新築そっくりさん」事業を開始
- 平成10年6月 住友不動産販売株式会社(連結子会社)が東京証券取引所市場第二部に株式上場
- 平成11年3月 不動産特定共同事業法に基づく不動産小口化ファンド「SURFシリーズ」発売開始
- 平成11年6月 商業用不動産で国内初の公募証券化実施(サムクエスト社債)
- 平成12年3月 プライムクエスト株式会社を通じ新宿住友ビルを証券化
- 平成12年9月 住友不動産販売株式会社(連結子会社)が東京証券取引所市場第一部に指定替え
- 平成13年12月 住友不動産販売株式会社が200店目の仲介店舗を開設
- 平成14年10月 「泉ガーデン」(東京都港区)竣工
- 平成15年4月 定価制都市型住宅「J・URBAN」シリーズ発売開始
- 平成16年5月 「WORLD CITY TOWERS」(東京都港区)分譲開始
- 平成16年7月 「汐留住友ビル」(東京都港区)竣工
- 平成18年4月 住友不動産リフォーム株式会社(連結子会社)を設立
- 平成20年4月 住友不動産ベルサール株式会社(連結子会社)を設立
- 平成20年7月 「シティタワーズ豊洲」(東京都江東区)分譲開始
- 平成20年11月 「西新宿八丁目成子地区再開発」(東京都新宿区)着工
- 平成22年1月 「J・URBAN」シリーズ第6弾「J・SKY」発売
- 平成22年2月 「新宿セントラルパークシティ」(東京都新宿区)竣工
- 平成22年4月 「住友不動産飯田橋ファーストタワー」竣工
- 平成22年5月 「新築そっくりさん」事業の累計受注棟数60,000棟突破

3 【事業の内容】

当社の企業集団は、当社および連結子会社23社ほかにより構成され、その主要な事業および当該各事業における当社および主要企業の位置づけは次のとおりです。

(1) 不動産賃貸事業

当社（ビル事業本部および関連事業本部）は、主としてオフィスビルならびに高級賃貸マンション等の開発・直接賃貸をするほか、SPC等（特別目的会社、特定目的会社、匿名組合等）を利用した不動産賃貸事業（SPC等からの事業収益の受取を含む。）を行っております。

なお、SPC等が所有する国内賃貸事業用資産は、当社が一括賃借しテナントに転貸しており、また、オフィスビルならびに高級賃貸マンション等の管理については、住友不動産建物サービス㈱ほか委託しております。

その他、住友不動産ヴィラフォンテーヌ㈱がホテル事業を、住友不動産ベルサール㈱がイベントホール・会議室等の運営事業を行っております。

(2) 不動産販売事業

当社（マンション事業本部）ほかは、マンション、販売用ビル、戸建住宅、宅地等の開発分譲事業を行っており、その販売業務を主として当社（マンション事業本部）および住友不動産販売㈱が行っております。

なお、マンション分譲後の管理業務については、当社（マンション事業本部）および住友不動産建物サービス㈱が行っております。

(3) 完成工事事業

当社（戸建事業本部）は、戸建住宅等の建築工事請負事業を、当社（住宅再生事業本部）は、建替えの新システムである新築そっくりさんの建築工事請負事業を行っております。また、当社（住宅再生事業本部）、住友不動産シスコン㈱、住友不動産建物サービス㈱および住友不動産リフォーム㈱ほかリフォーム工事等の請負事業を行っております。

(4) 不動産流通事業

住友不動産販売㈱ほかは、不動産売買の仲介および住宅等の販売代理を行っております。

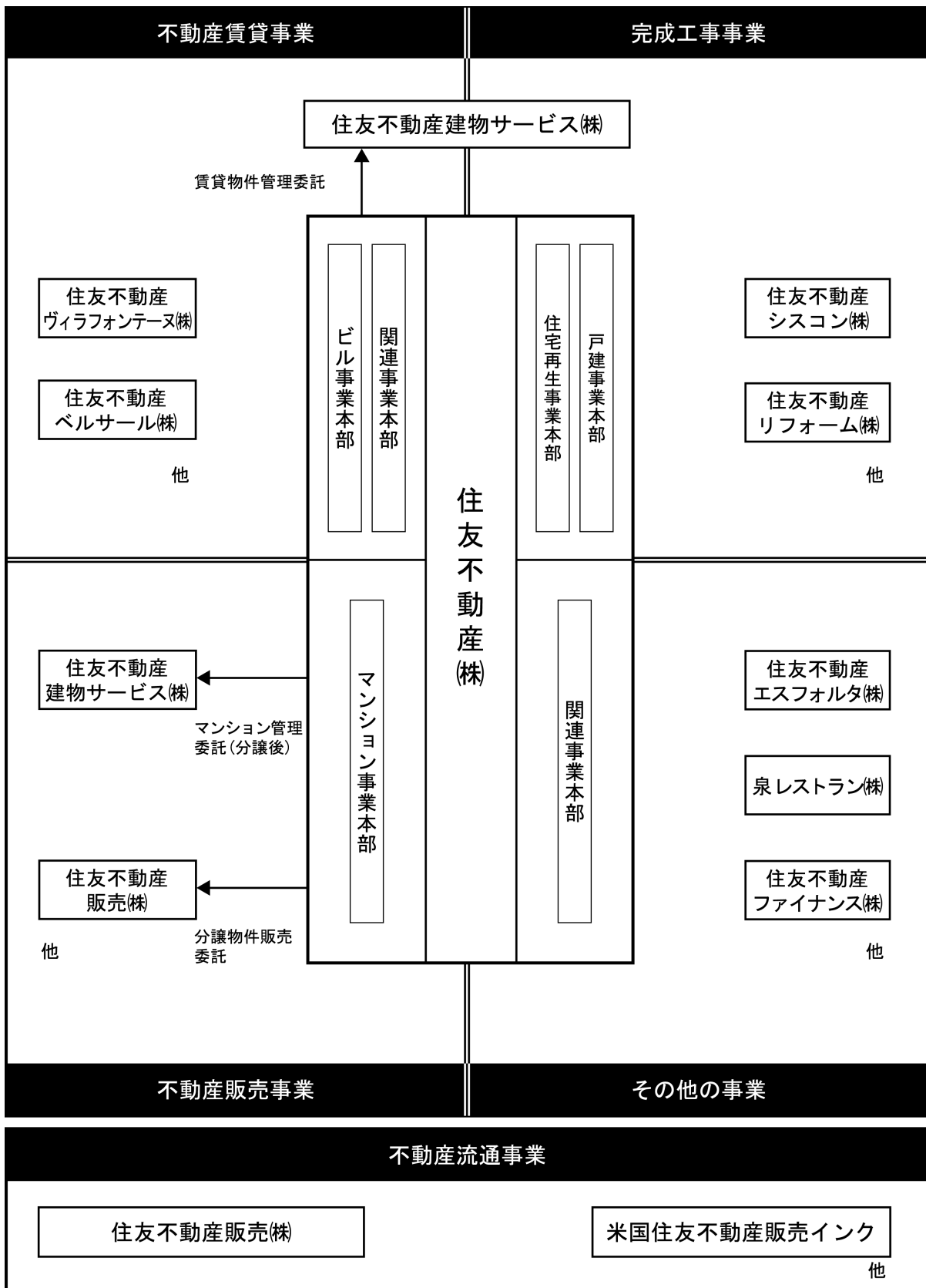
(5) その他の事業

住友不動産エスフォルタ㈱がフィットネスクラブ事業を、泉レストラン㈱が飲食業を行っているほか、住友不動産ファイナンス㈱がファイナンス事業を行っております。

なお、これら各社を含む関係会社の指導ならびに戦略立案を、当社（関連事業本部）が行っております。

なお、国内連結子会社のうち、住友不動産販売㈱が東京証券取引所市場第一部に株式上場しております。

以上に述べた事項の系統図は次のとおりであります。



4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社)					
住友不動産販売(株)(注3)	東京都新宿区	2,970	不動産流通事業	70.32	当社分譲物件の販売を委託しております。また、同社に事務所を賃貸しております。 役員の兼任 1名 職員の兼任 2名
住友不動産シスコ(株)	東京都新宿区	70	完成工事事業	100	当社分譲・賃貸物件の内装工事を発注しております。また、同社に事務所を賃貸しております。その他、新規事業の展開を支援しております。 職員の兼任 2名
住友不動産建物サービス(株)	東京都新宿区	300	不動産賃貸事業	100	当社分譲・賃貸物件の管理を委託しております。また、同社に事務所を賃貸しております。その他、新規事業の展開を支援しております。 職員の兼任 8名
住友不動産エスフォルタ(株)	東京都新宿区	50	その他の事業 (フィットネスクラブ)	100	同社に店舗・事務所を賃貸しております。その他、新規事業の展開を支援しております。 職員の兼任 1名
住友不動産ファイナンス(株)	東京都新宿区	5,100	その他の事業 (ファイナンス事業)	100	当社より短期貸付金76,940百万円、長期貸付金25,000百万円を貸し付けております。 役員の兼任 1名 職員の兼任 1名
住友不動産リフォーム(株)	東京都新宿区	50	完成工事事業	100	当社の事務所の改装工事等を発注しております。 職員の兼任 4名
住友不動産 ヴィラフォンテーヌ(株)	東京都新宿区	50	不動産賃貸事業	100	同社にホテルを賃貸しております。 職員の兼任 1名
住友不動産バルサール(株)	東京都新宿区	50	不動産賃貸事業	100	同社にイベントホール・会議室等を賃貸しております。 職員の兼任 1名
住友不動産 カリフォルニア(注2)	California U. S. A.	US. \$ 162,771千	不動産賃貸事業	100	職員の兼任 2名
米国住友不動産販売 インク(注2)(注4)	Delaware U. S. A.	US. \$ 115,444千	不動産流通事業	100 (100)	役員の兼任 1名
その他13社					

- (注) 1 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。
 2 特定子会社に該当しております。
 3 有価証券報告書を提出しております。
 4 議決権の所有割合の()内は、間接所有割合で内数であります。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成23年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産賃貸事業	2,422 [586]
不動産販売事業	844 [69]
完成工事事業	2,946 [126]
不動産流通事業	2,546 [2]
その他の事業	405 [542]
全社	570 [5]
合計	9,733 [1,330]

(注) 従業員数は就業人員数であり、臨時従業員数は [] 内に当連結会計年度の平均人員を外数で記載しております。

(2) 提出会社の状況

平成23年3月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
3,934	41.52	6.23	6,198,978

(注) 1 従業員数は就業人員数であります。
2 平均年間給与は、賞与および基準外賃金を含んでおります。

平成23年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産賃貸事業	512
不動産販売事業	590
完成工事事業	2,391
その他の事業	3
全社	438
合計	3,934

(注) 従業員数は就業人員数であります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておられません。

第2 【事業の状況】

1 【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度の業績は下表の通りで、営業収益、営業利益、経常利益のすべてで期初に掲げた予想業績を上回り、14期連続の増収と、3期ぶりの営業、経常増益を達成しました。東日本大震災の影響で特別損失が増加したため、当期純利益は減益となりましたが、前期に続き500億円超を確保しました。

当期は、不動産賃貸事業で減収減益となりましたが、分譲マンションの販売が好調だった不動産販売事業が大幅な増収増益となり、業績を牽引しました。その結果、営業収益は7,447億円（前期比+3.5%）、営業利益は1,384億円（同+3.3%）となりました。

営業外損益は、受取配当金の増加を主因として金融収支が前期比8億円改善、差引321億円の損失（前期比13億円の改善）となりました。その結果、経常利益は1,062億円（同+5.8%）と、増益に転じました。

特別損益は、東日本大震災に対処するため災害損失引当金19億円を計上したほか、震災後の株価下落によって投資有価証券評価損が67億円に拡大したため、前期比92億円悪化し、差引185億円の損失となりました。その結果、当期純利益は509億円（同△3.3%）となりました。

(百万円)

	前連結会計年度 (21. 4. 1～22. 3. 31)	当連結会計年度 (22. 4. 1～23. 3. 31)	増 減
営業収益	719,635	744,756	+25,120
営業利益	133,979	138,462	+4,483
経常利益	100,464	106,295	+5,831
当期純利益	52,662	50,908	△1,754

部門別の営業成績は下表の通りです。

(百万円)

営業収益	前連結会計年度 (21. 4. 1～22. 3. 31)	当連結会計年度 (22. 4. 1～23. 3. 31)	増 減
不動産賃貸	293,533	292,874	△658
不動産販売	219,661	239,709	+20,047
完成工事	158,213	162,924	+4,710
不動産流通	44,620	46,429	+1,809
連結計	719,635	744,756	+25,120

(百万円)

営業利益	前連結会計年度 (21. 4. 1～22. 3. 31)	当連結会計年度 (22. 4. 1～23. 3. 31)	増 減
不動産賃貸	97,618	88,240	△9,377
不動産販売	19,592	33,418	+13,825
完成工事	17,081	16,698	△383
不動産流通	10,754	12,202	+1,448
連結計	133,979	138,462	+4,483

<不動産賃貸事業部門>

当社の賃貸資産の9割以上が集中する東京のオフィスビル市場は、当期初からオフィスの集約等で効率化を図る動きが増加するなど、大型ビルを中心にテナント需要が回復基調となり、事業撤退などリストラに伴う解約も減少して、市況の底入れ感が広がりました。

このような環境下、当連結会計年度は、前期に竣工した「住友不動産汐留浜離宮ビル」などの通期稼働が業績に寄与したものの、既存ビルの空室率上昇や賃料減額改定の影響などにより、前期比減収減益となりました。

既存ビルの空室率は、第2四半期末をピークに反転し、期末空室率は3期ぶりに小幅改善しました。また、当期に竣工した「住友不動産飯田橋ファーストタワー」、「住友不動産渋谷ファーストタワー」がともに満室稼働となるなど、新築ビルのテナント募集も順調に進捗しました。

	前連結会計年度末 (22.3月末)	第3四半期末 (22.12月末)	当連結会計年度末 (23.3月末)
既存ビル空室率	8.4%	8.7%	8.2%

<不動産販売事業部門>

当事業部門の9割以上を占める分譲マンション市場では、低金利や住宅取得優遇政策などに支えられ、前期に続き良好な販売環境となりました。首都圏では新規発売戸数が6年ぶりに増加、成約戸数も堅調に推移したほか、好立地の物件を中心に販売価格の上昇も見られるようになりました。

このような環境下、当連結会計年度は、「シティタワーズ豊洲」、「サザンスカイタワーレジデンス」など、マンション、戸建、宅地の合計で4,841戸（前期比+619戸）を販売計上しました。計上戸数の増加と、評価損減少による利益率改善によって、前期比大幅な増収増益となりました。また、売上高は平成18年3月期の2,247億円を超え、過去最高を更新しました。

マンションの契約戸数は、3月の東日本大震災以降、営業活動を自粛した影響があったものの、前期比微減の4,741戸となり、引き続き高水準で推移しました。

	前連結会計年度 (21.4.1~22.3.31)	当連結会計年度 (22.4.1~23.3.31)	増減
マンション契約戸数	4,918	4,741	△177
計上戸数	4,222	4,841	+619
マンション・戸建	4,113	4,741	+628
宅地	109	100	△9
売上高（百万円）	219,661	239,709	+20,047
マンション・戸建	209,499	228,045	+18,546
宅地	9,301	9,353	+51
その他	860	2,310	+1,449

<完成工事事業部門>

当連結会計年度の「新築そっくりさん」事業は、東日本大震災による営業活動自粛の影響もあり、受注棟数が前期比微減となったものの、計上棟数および売上高はいずれも過去最高を更新しました。注文住宅事業も、持家着工戸数が依然として低水準で推移する厳しい事業環境の中、受注棟数、計上棟数ともに前期比で増加、堅調に推移しました。

住友不動産リフォーム(株)などを含めた当事業部門の業績は、前期比増収を確保したものの、東日本大震災により一部引渡が期ずれしたため年度目標には届かず、事業強化に向けて投じた営業コストを吸収しきれずに営業微減益となりました。

	前連結会計年度 (21. 4. 1～22. 3. 31)	当連結会計年度 (22. 4. 1～23. 3. 31)	増 減
受注棟数	9,300	9,303	+3
新築そっくりさん	7,521	7,463	△58
注文住宅	1,779	1,840	+61
計上棟数	8,887	9,035	+148
新築そっくりさん	7,154	7,258	+104
注文住宅	1,733	1,777	+44
売上高 (百万円)	137,955	139,339	+1,383
新築そっくりさん	87,450	89,826	+2,375
注文住宅	50,504	49,512	△991

<不動産流通事業部門>

中古住宅流通市場では、前期に続き良好な住宅取得環境に支えられ、成約件数は増加基調で推移しました。しかしながら、東日本大震災が発生した3月は、首都圏で成約件数が減少、引渡実行が4月に延期される事例も見られました。

このような環境下、当連結会計年度は、3月の取引が停滞したものの仲介件数は31,293件（前期比+4.4%）と過去最高を更新、平均取扱単価も上昇して、取扱高は前期比+8.4%となりました。

その結果、当事業部門の業績は、前期に続き増収増益を達成しました。

	前連結会計年度 (21. 4. 1～22. 3. 31)	当連結会計年度 (22. 4. 1～23. 3. 31)	増 減
仲介件数	29,974	31,293	+1,319
取扱高 (百万円)	769,875	834,559	+64,683
取扱単価 (百万円)	25.6	26.6	+0.9

<その他の事業部門>

フィットネスクラブ事業、飲食業、ファイナンス事業などその他の事業は、営業収益12,846百万円（前期比+104百万円）、営業利益520百万円（前期比△341百万円）を計上いたしました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度におけるキャッシュ・フローは、

営業活動によるキャッシュ・フロー 14,441百万円 (前期比 △79,359百万円)

投資活動によるキャッシュ・フロー △75,512百万円 (前期比 +92,080百万円)

財務活動によるキャッシュ・フロー 31,835百万円 (前期比 △66,601百万円)

となり、現金及び現金同等物は29,566百万円減少して119,748百万円となりました。

<営業活動によるキャッシュ・フロー>

当期の経常利益が1,062億円となりましたが、分譲マンション投資の積み増しや仕入債務の減少などにより、営業キャッシュ・フローは144億円の収入となりました。

<投資活動によるキャッシュ・フロー>

主に賃貸事業の増強を目的として合計980億円の有形固定資産投資を行う一方、敷金及び保証金を差引194億円回収しました。その結果、投資キャッシュ・フローは755億円の支出となりました。

<財務活動によるキャッシュ・フロー>

調達資金の長期安定化を進めるため、社債償還および長期借入金返済の合計額2,743億円を上回る、4,733億円の社債発行および長期借入を実施し、合計1,124億円のコマーシャル・ペーパーの償還および短期借入金の返済をしました。その結果、有利子負債が差引864億円増加、財務キャッシュ・フローは318億円の収入となりました。

2 【生産、受注及び販売の状況】

生産、受注及び販売の状況については、「1 業績等の概要」における各セグメントの業績に関連付けて記載しております。

3 【対処すべき課題】

「第五次中期経営計画」の推進

平成22年4月より、当期（平成23年3月期）を初年度とする中期経営計画「第五次計画」がスタートいたしました。

計画の内容は、以下のとおりです。

<計画の内容>

① 3ヵ年計画期間中の累計業績目標

売上高	2兆3,000億円
営業利益	4,300億円
経常利益	3,200億円

(参考1) 各経営計画の業績比較

	第三次計画 (平成17年3月期 ～19年3月期)	第四次計画 (平成20年3月期 ～22年3月期)	第五次計画 (平成23年3月期 ～25年3月期)
売上高	1兆9,394億円 (+3,338億円)	2兆1,068億円 (+1,673億円)	2兆3,000億円 (+1,931億円)
営業利益	3,494億円 (+846億円)	4,349億円 (+854億円)	4,300億円 (△49億円)
経常利益	2,738億円 (+1,039億円)	3,392億円 (+653億円)	3,200億円 (△192億円)

注) いずれも計画期間中の累計額

② 自己資本の蓄積

S P Cの借入金等を考慮した純有利子負債の自己資本に対する倍率（ND/Eレシオ）を4倍程度に改善

(参考2) 直近3ヵ年の経営指標との比較

	平成20年3月期	平成21年3月期	平成22年3月期	平成25年3月期
ND/E レシオ	5.1倍	5.5倍	4.8倍	4倍程度

注) $ND/Eレシオ = (S P Cの借入金等を含む有利子負債 - 現預金) \div 自己資本$
平成25年3月期は計画目標

当社株式の大規模な買付行為に関する対応方針（買収防衛策）

1. 基本方針の内容とその実現に資する取組み

当社グループは、不動産賃貸、不動産販売、完成工事、不動産流通の、性格の異なる主力事業が相互に補完し合い、バランス良く成長するというグループの一体経営により、企業価値の増大を図ってまいりました。

これら主力事業のうち、不動産賃貸、不動産販売の2事業は、まず用地を取得し、かつ計画期間内に建物が竣工しなければ収益に計上できない投資先行型の事業です。当社は、常に将来に向けた適切な先行投資を行うのが本業であり、これら2事業には、投資が一定の時間差をおいて収益化され、企業価値の増大に結びつくという性格が内在されています。

しかるに、巨額の資金を動かせる市場参加者が多数存在している現状では、多様な判断ないし思惑が入り乱れることによって、当社株式に対し異常な投資行動が生じる恐れ無しとは申せません。中長期的な展望に基づき、着実な株主価値の向上を目指す当社といたしましては、これまで多大な成果を収めてきた経営手法が一部の異常な思惑によって妨げられることのないよう予め方策を講じておくことが、株主共同の利益に合致すると判断し、「当社株式の大規模な買付行為に関する対応方針（買収防衛策）」を導入しております。本対応方針は、平成19年5月17日開催の取締役会決議に基づき導入され、同年6月28日開催の第74期定時株主総会において株主の皆様のご承認を得て継続され、その更新につき、平成22年6月29日開催の第77期定時株主総会において株主の皆様のご承認を得て、平成25年6月開催予定の第80期定時株主総会終結時まで延長されております。

2. 当社株式の大規模買付行為に関する対応方針の内容と取締役会の判断

当社は、当社株式の大規模な買付行為が開始された場合において、これを受け入れるかどうかは、原則として、当社株主の皆様が判断に委ねられるべきものであると考えておりますが、当社株主の皆様が企業価値ひいては株主共同の利益への影響を適切に判断するためには、大規模買付者および当社取締役会の双方から、当社株主の皆様に必要なかつ十分な情報・意見・代替案などの提供と、それらを検討するための必要かつ十分な時間が確保される必要があると考えております。

本対応方針は、当社株式の大規模買付行為に関するルールを設定し、大規模買付者に対して大規模買付ルールの遵守を求めています。大規模買付ルールは、事前に大規模買付者から当社取締役会に対して必要かつ十分な情報が提供され、当社取締役会による一定の評価期間が経過した後大規模買付行為を開始するというものです。大規模買付者がこの大規模買付ルールを遵守しない場合、あるいは遵守した場合でも、大規模買付行為が当社に回復しがたい損害をもたらすことが明らかであるときや、企業価値ひいては株主共同の利益を著しく損なうときには、当社取締役会として相当と認める対抗措置を講ずることとしております。

なお、大規模買付者が大規模買付ルールを遵守したか否か、当該大規模買付行為が当社に回復しがたい損害をもたらすことが明らかである場合や企業価値ひいては株主共同の利益を著しく損なう場合に該当するか否か、対抗措置をとるべきか否か等について取締役会が判断するにあたっては、社外の学識経験者、弁護士、公認会計士等から選任された特別委員会に対し諮問を行い、その勧告を最大限尊重するものとしております。

以上のとおり、本対応方針は、当社株式の大規模な買付行為に対し株主の皆様が判断するのに

必要な情報と時間を確保するためのルールを設定し、大規模買付者がこのルールを遵守しない場合や大規模買付行為が当社に回復しがたい損害をもたらすことが明らかな場合などに対抗措置を講ずることを定めたものでありますので、当社の企業価値ひいては株主共同の利益に資するものであり、当社役員の地位の維持を目的とするものではありません。

(注) 本方針の詳しい内容については、当社ホームページ
(http://www.sumitomo-rd.co.jp/news/files/1005_0001/release_0512.pdf) をご参照ください。

4 【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末(平成23年3月31日)現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 経営環境の変化

当社グループが行っている不動産賃貸事業、不動産販売事業、完成工事事業および不動産流通事業は、景気動向、企業業績、個人所得等の動向、地価動向、金利等の金融情勢ならびに住宅税制等の影響を受けやすい傾向にあり、これらが当社グループの経営成績および財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 供給増加等

新規竣工ビルの増加、新規分譲住宅供給戸数の増加、競合事業者の増加等が、いわゆる市場全体の供給増加による競争激化を通じて、当社グループが行っている不動産賃貸事業、不動産販売事業、完成工事事業および不動産流通事業に影響を及ぼし、当社グループの経営成績および財政状態に影響を受ける可能性があります。

(3) 法的規制

当社グループが行う事業には各種の法規制があり、それらの法律等の改正によっては、当社グループの経営成績および財政状態に影響を受ける可能性があります。当社グループが規制を受ける主な法律には、宅地建物取引業法、建設業法、借地借家法、建築基準法、都市計画法、都市再開発法、建物の区分所有等に関する法律、国土利用計画法等があります。

(4) 天災、人災等

地震、風水害等の自然災害、事故、火災、テロ等の人的災害等が発生した場合には、当社グループの経営成績および財政状態に影響を受ける可能性があります。

5 【経営上の重要な契約等】

特記すべき事項はありません。

6 【研究開発活動】

特記すべき事項はありません。

7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当社グループに関する財政状態および経営成績の分析・検討内容は、原則として連結財務諸表に基づき分析した内容であります。なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末(平成23年3月31日)現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 重要な会計方針および見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して作成しております。その作成には、経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債および収益・費用の報告金額および開示に影響を与える見積りを必要とします。経営者は、これらの見積りについて過去の実績等を勘案し合理的に判断しておりますが、実際の結果は、見積り特有の不確実性があるため、これらの見積りと異なる場合があります。当社グループの連結財務諸表で採用する重要な会計方針は、第5〔経理の状況〕の連結財務諸表の「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載しておりますが、特に次の重要な会計方針等が連結財務諸表作成における重要な見積もりの判断に大きな影響を及ぼすものと考えております。

① 貸倒引当金の計上基準

当社グループは、営業未収入金等の回収事故に対処して、一般債権については貸倒実績率法により、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

② 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務および年金資産の見込額に基づき計上しており、これら見込額算定の前提条件には、割引率、退職率、算定時点の年金資産額ならびに直近の統計数値に基づいて算定される死亡率などが含まれております。なお、数理計算上の差異は、翌連結会計年度に一括費用処理する方法によっております。

③ 繰延税金資産の回収可能性の評価

当社グループは、繰延税金資産の回収可能性を評価するに際して、将来の課税所得を合理的に見積もっております。

(2) 当連結会計年度の経営成績の分析

① 概況

当連結会計年度は、営業収益7,447億円(前連結会計年度比+251億円)、営業利益1,384億円(同+44億円)、経常利益1,062億円(同+58億円)となり、14期連続の増収と、3期ぶりの営業、経常増益を達成しました。東日本大震災の影響で特別損失が増加したため、当期純利益は509億円(同△17億円)となりましたが、前期に続き500億円超を確保しました。

② 営業収益および営業利益

当連結会計年度は、既存ビルの空室率上昇や賃料減額改定の影響などにより不動産賃貸事業が減収減益となりましたが、分譲マンションの販売が好調だった不動産販売事業が大幅な増収増益となり、業績を牽引しました。その結果、当連結会計年度の営業収益は744,756百万円(前連結会計年度比+25,120百万円、同+3.5%)、営業利益は138,462百万円(同+4,483百万円、同+3.3%)となりました。

なお、各事業部門の詳細については、「第2 事業の状況 1 業績等の概要」をご参照下さい。

③ 営業外損益

営業外収益は、受取配当金の増加を主因として、4,341百万円（前連結会計年度比+1,151百万円）となりました。営業外費用は、支払利息とコマーシャル・ペーパー利息の合計額が29,969百万円（前連結会計年度比+156百万円）となり、ほぼ前期並みの36,508百万円（同△196百万円）となりました。その結果、営業外損益は△32,167百万円（同+1,347百万円）となりました。

④ 特別損益

特別損益は、東日本大震災に対応するため災害損失引当金1,930百万円を計上したほか、震災後の株価下落によって投資有価証券評価損が6,709百万円に拡大するなど、合計19,264百万円（前連結会計年度比+9,001百万円）の特別損失を計上した結果、差し引き18,537百万円の損失（同9,281百万円の悪化）となりました。

(3) 資本の財源および資金の流動性についての分析

当期純利益が50,908百万円となり、株主資本が前連結会計年度末比41,322百万円増加、当連結会計年度末の自己資本は、526,227百万円（前連結会計年度末比+37,330百万円）となりました。その結果、自己資本比率は16.3%（永久劣後ローンの資本性を考慮した実質的な自己資本比率は19.1%）となりました。

資金調達においては、調達資金の長期安定化を進めるため、当連結会計年度中に、社債償還および長期借入金返済の合計額2,743億円を上回る、4,733億円の社債発行および長期借入を実施し、合計1,124億円のコマーシャル・ペーパーの償還および短期借入金の返済をしました。その結果、連結有利子負債は、2,021,598百万円（前連結会計年度末比+86,432百万円）となりました。

有利子負債には、平成20年2月22日に調達いたしました永久劣後ローン1,200億円が含まれておりますが、本劣後ローンは、株式会社日本格付研究所より75%（900億円）相当の高い資本性認定を受けており、さらなる成長を目指し開発投資を継続する当社にとって、財務の安定性向上に有用な調達であると考えており、その用途は、主として東京都心における再開発事業の設備投資資金であります。

なお、連結有利子負債における長期比率は89%（前連結会計年度末83%）、固定金利比率は79%（同81%）となりました。引き続き安定的な財務運営に努めてまいります。

(4) 経営戦略の見通しと課題

当社は、中期経営計画の達成を最重要課題としております。

当社の主力事業である不動産賃貸事業、不動産販売事業では、用地の取得から建物の完成、収益計上までに、短くて2～3年、再開発事業など大規模な開発では5年以上を要するものが多々あります。年度計画だけでは、土地の最有効活用を図り収益を最大化するという、不動産業本来の最も重要な視点が損なわれるおそれがあるため、当社は3年ごとの中期経営計画を策定し、その着実な実行を経営の最大眼目としてまいりました。

平成22年4月より「第五次中期経営計画」に取り組んでおります。（計画の詳細は、「第2 事業の状況 3 対処すべき課題」をご参照下さい。）

計画初年度の当期は、下表の通り、営業収益、営業利益、経常利益のすべてが3ヵ年累計目標の概ね3分の1相当を達成し、順調な滑り出しとなりました。

	3ヵ年累計目標 ※ (22. 4. 1～25. 3. 31)	当期業績 (22. 4. 1～23. 3. 31)	達成率	差引2ヵ年累計目標 (23. 4. 1～25. 3. 31)
営業収益	2兆3,000億円	7,447億円	32%	1兆5,552億円
営業利益	4,300億円	1,384億円	32%	2,915億円
経常利益	3,200億円	1,062億円	33%	2,137億円

※平成22年5月12日公表

しかしながら、東日本大震災発生後、経営環境は一変、予断を許さない情勢となりました。当社は、今後の環境変化に機動的に対応しつつ、引き続き「第五次計画」の達成を目指してまいります。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当社グループでは、不動産賃貸事業の拡充に重点を置き、設備投資を行っておりますが、当連結会計年度の設備投資額(有形固定資産および無形固定資産の取得価額)は次のとおりであります。

事業セグメント名	設備投資額(百万円)	前年同期比(百万円)
不動産賃貸事業	121,507	15,512
不動産販売事業	147	△12,891
完成工事事業	215	△1
不動産流通事業	203	120
その他の事業	65	△76
計	122,138	2,664
消去又は全社	315	△182
合計	122,454	2,481

(注) 上記金額には消費税等は含まれておりません。

当連結会計年度においては、「住友不動産飯田橋ファーストタワー」(延床面積58,875㎡)等が竣工いたしました。

また、当連結会計年度において、不動産賃貸事業のうち次の主要な設備を除却いたしました。その内容は以下のとおりであります。

会社名	物件名称	所在地	構造	面積(㎡)	帳簿価額(百万円)	除却年月
住友不動産(株)	日本橋ビル	東京都中央区	鉄骨造 地上12階 地下3階	19,609	1,507	平成23年3月

2 【主要な設備の状況】

(不動産賃貸事業セグメント)

① 賃貸事業用建物

平成23年3月31日現在

所在地	建物面積(㎡)				帳簿価額 (百万円)
	築10年以内	築10年超 20年以内	築20年超	合計	
東京都港区	258,412 (375,505)	135,237 (98,715)	273,232 (61,764)	666,880 (535,985)	542,211
東京都新宿区	253,628 (137,821)	4,493 (31,516)	110,828 (190,327)	368,950 (359,664)	163,740
東京都千代田区	65,501 (208,469)	78,059 (39,886)	31,431 (44,555)	174,991 (292,910)	156,002
東京都中央区	26,309 (61,971)	46,900 (80,886)	39,569 (110,269)	112,778 (253,126)	108,963
東京都渋谷区	133,869 (97,755)	23,819 (40,717)	1,347 (3,154)	159,035 (141,627)	134,958
東京都文京区	58,875 (9,626)	92,786 (24,916)	- (-)	151,661 (34,541)	115,207
東京都品川区	50,581 (2,314)	41,724 (21,543)	5,171 (40,225)	97,476 (64,082)	72,873
その他東京都区部	16,793 (57,733)	71,729 (142,980)	13,592 (18,037)	102,114 (218,749)	87,881
(東京都区部小計)	863,968 (951,193)	494,749 (481,158)	475,170 (468,332)	1,833,886 (1,900,683)	1,381,838
その他国内	54,774 (-)	48,323 (39,595)	99,242 (-)	202,338 (39,595)	87,063
合計	918,742 (951,193)	543,071 (520,753)	574,411 (468,332)	2,036,224 (1,940,278)	1,468,901

- (注) 1 建物面積は延床面積を記載しております。
 2 建物面積は、上段が所有面積、下段(括弧書)が賃借面積(外数)を示しております。
 3 築年数は取得時期およびリニューアルオープン時期にかかわらず、建物竣工からの経過年数を示しております。
 4 帳簿価額は建物及び構築物、土地、その他有形固定資産および借地権の合計額であります。なお、連結会社間の未実現利益については、土地に係るものは当該帳簿価額より控除しておりますが、償却資産に係るもの(当連結会計年度末残高564百万円)は調整を行っておりません。

② 建築中土地

平成23年3月31日現在

所在地	土地面積(㎡)	帳簿価額 (百万円)
東京都新宿区ほか	35,197	122,881

なお、賃貸事業用建物の主な内訳は次のとおりです。

平成23年3月31日現在

会社名	物件名称	所在地	構造	面積 (㎡)		帳簿価額(百万円)			建築年月
				建物	土地	建物等	土地等	合計	
住友不動産㈱	泉ガーデン*	東京都港区	地上43階 地下4階	67,668 (137,906)	11,570	10,703	34,654	45,357	平成14年10月
住友不動産㈱	汐留住友ビル*	東京都港区	地上25階 地下3階	49,575 (50,338)	5,000	8,896	19,081	27,978	平成16年7月
住友不動産㈱	住友不動産三田 ツインビル西館	東京都港区	地上43階 地下2階	- (98,338)	-	64	-	64	平成18年9月
住友不動産㈱	東京汐留ビルディング*	東京都港区	地上37階 地下4階	95,128 (-)	8,924	16,412	41,077	57,490	平成17年1月
住友不動産㈱	芝公園ファーストビル	東京都港区	地上35階 地下2階	63,822 (-)	5,905	14,490	72,453	86,944	平成12年6月
住友不動産㈱	ヨコソーレインボータワー	東京都港区	地上23階 地下2階	- (46,229)	-	15	-	15	平成7年3月
住友不動産㈱	六本木ビル	東京都港区	地上23階 地下2階	36,727 (-)	5,072	4,066	36,783	40,850	昭和46年12月
住友不動産㈱	住友不動産 芝公園タワー*	東京都港区	地上30階 地下2階	33,887 (1,662)	4,313	5,931	22,693	28,625	平成13年10月
住友不動産㈱	住友不動産三田 ツインビル東館	東京都港区	地上17階 地下1階	- (35,047)	-	56	-	56	平成18年8月
住友不動産㈱ 住友不動産販売㈱	六本木ファーストビル*	東京都港区	地上20階 地下4階	31,516 (-)	5,325	6,739	40,300	47,040	平成5年10月
住友不動産㈱	住友不動産芝ビル	東京都港区	地上15階 地下2階	23,764 (-)	1,755	2,889	10,387	13,277	平成2年5月
住友不動産㈱	赤坂DSビル	東京都港区	地上10階 地下3階	- (23,122)	-	36	-	36	平成4年10月
住友不動産ファイナンス㈱	住友三田ビル	東京都港区	地上13階	22,586 (-)	3,071	230	14,950	15,180	昭和53年9月
住友不動産㈱	住友芝公園ビル	東京都港区	地上15階 地下1階	21,008 (-)	2,962	1,656	8,386	10,043	昭和61年1月
住友不動産㈱	住友不動産 新赤坂ビル	東京都港区	地上12階 地下1階	- (19,711)	-	8	-	8	平成17年9月
住友不動産㈱	住友芝浦ビル	東京都港区	地上15階 地下1階	- (19,610)	-	9	-	9	昭和63年2月
住友不動産㈱	住友不動産 日比谷ビル	東京都港区	地上12階 地下1階	18,166 (-)	2,497	1,374	3,774	5,148	昭和55年11月 (平成8年7月 リニューアル オープン)
住友不動産㈱	ラ・トゥール汐留	東京都港区	地上56階 地下2階	- (17,394)	-	1,368	-	1,368	平成16年3月
住友不動産㈱	住友浜松町ビル*	東京都港区	地上11階 地下1階	16,263 (1,093)	1,953	1,644	9,957	11,602	平成元年3月
住友不動産㈱	住金物産ビル	東京都港区	地上7階 地下2階	- (15,771)	-	-	-	-	平成7年9月
住友不動産㈱	森永乳業港南ビル	東京都港区	地上14階 地下2階	- (15,177)	-	1	-	1	平成元年5月
住友不動産㈱	住友芝大門ビル	東京都港区	地上14階 地下1階	14,432 (-)	1,003	1,267	5,633	6,900	昭和61年11月
住友不動産㈱	住友不動産 芝ビル3号館	東京都港区	地上9階 地下2階	14,017 (-)	2,797	3,302	4,060	7,362	平成4年2月
住友不動産㈱	住友不動産 六本木通ビル	東京都港区	地上12階 地下2階	- (13,551)	-	5	-	5	平成20年10月
住友不動産㈱	ホテルヴィラフォン テヌ六本木ANN EX	東京都港区	地上9階 地下1階	13,162 (-)	4,029	1,990	38,200	40,191	昭和59年9月
住友不動産㈱	住友新虎ノ門ビル*	東京都港区	地上8階 地下1階	9,001 (3,930)	900	679	2,524	3,204	昭和59年9月
住友不動産㈱	住友東新橋ビル 3号館*	東京都港区	地上9階 地下1階	11,028 (1,532)	1,428	2,197	14,500	16,697	昭和60年5月
住友不動産㈱	住友新橋ビル	東京都港区	地上9階 地下3階	12,259 (-)	-	1,288	-	1,288	昭和41年8月 (平成5年6月 リニューアル オープン)
住友不動産㈱	住友不動産 芝ビル4号館	東京都港区	地上15階 地下2階	11,452 (-)	1,547	1,189	4,280	5,469	平成2年11月

会社名	物件名称	所在地	構造	面積(㎡)		帳簿価額(百万円)			建築年月
				建物	土地	建物等	土地等	合計	
住友不動産㈱	新宿住友ビル	東京都 新宿区	地上52階 地下4階	- (177,467)	-	343	-	343	昭和49年3月
住友不動産㈱	新宿セントラルパークシティ*	東京都 新宿区	地上44階 地下2階	127,316 (2,909)	10,789	29,254	26,521	55,776	平成22年2月
住友不動産㈱	新宿オークシティ*	東京都 新宿区	地上38階 地下2階	21,780 (95,666)	2,498	3,801	21,645	25,447	平成15年1月
住友不動産㈱	新宿NSビル*	東京都 新宿区	地上30階 地下3階	75,046 (-)	-	9,135	-	9,135	昭和57年9月
住友不動産㈱	住友不動産 飯田橋ビル3号館*	東京都 新宿区	地上24階 地下2階	51,829 (1,218)	8,317	8,033	18,648	26,681	平成14年10月
住友不動産㈱	住友不動産 西新宿ビル	東京都 新宿区	地上33階 地下2階	35,380 (1,937)	3,445	9,532	6,419	15,952	平成21年4月
住友不動産㈱	住友不動産 西新宿ビル5号館	東京都 新宿区	地上27階 地下1階	- (21,201)	-	0	-	0	平成20年5月
住友不動産㈱	新宿アイランド ウイング	東京都 新宿区	地上16階 地下2階	- (20,142)	-	7	-	7	平成7年1月
住友不動産㈱	住友市ヶ谷ビル	東京都 新宿区	地上17階 地下1階	16,017 (-)	-	904	4,159	5,064	昭和58年2月
住友不動産㈱	住友不動産 四谷ビル	東京都 新宿区	地上9階 地下1階	- (14,154)	-	0	-	0	平成19年10月
住友不動産㈱	住友不動産 西新宿ビル3号館	東京都 新宿区	地上8階 地下1階	12,551 (-)	2,023	1,218	4,890	6,108	昭和62年9月
住友不動産㈱	千代田ファーストビル 西館*	東京都 千代田区	地上32階 地下2階	13,986 (47,258)	1,729	2,656	26,238	28,895	平成16年1月
住友不動産㈱	千代田ファーストビル 東館*	東京都 千代田区	地上17階 地下2階	31,020 (6,453)	3,740	4,619	34,688	39,307	平成10年10月
住友不動産㈱	住友不動産 秋葉原ビル	東京都 千代田区	地上19階 地下3階	- (31,991)	-	0	-	0	平成21年6月
住友不動産㈱	住友不動産 神田ビル	東京都 千代田区	地上20階 地下2階	- (29,032)	-	9	-	9	平成18年6月
住友不動産㈱	半蔵門ファーストビル *	東京都 千代田区	地上15階 地下2階	13,406 (9,731)	893	2,578	5,554	8,132	平成16年1月
住友不動産㈱	住友不動産 猿楽町ビル	東京都 千代田区	地上17階 地下3階	20,932 (-)	1,450	4,285	15,526	19,812	平成4年8月
住友不動産㈱	住友不動産 神田ビル2号館	東京都 千代田区	地上19階 地下2階	- (20,667)	-	0	-	0	平成21年6月
住友不動産㈱	御茶ノ水杏雲ビル	東京都 千代田区	地上15階 地下2階	- (19,306)	-	23	-	23	平成2年7月
住友不動産㈱	ニチレイ 水道橋ビル	東京都 千代田区	地上11階 地下5階	- (18,433)	-	1	-	1	平成3年7月
住友不動産㈱	住友不動産 九段ビル	東京都 千代田区	地上15階 地下1階	- (17,789)	-	8	-	8	平成18年6月
住友不動産㈱	住友不動産 飯田橋駅前ビル	東京都 千代田区	地上13階 地下1階	- (16,012)	-	1	-	1	平成20年5月
住友不動産㈱	千代田ファーストビル 南館*	東京都 千代田区	地上14階 地下1階	810 (10,975)	89	189	144	334	平成19年10月
住友不動産㈱	一番町FSビル	東京都 千代田区	地上8階 地下2階	- (11,146)	-	2	-	2	昭和62年3月
住友不動産㈱	御茶ノ水 ファーストビル	東京都 千代田区	地上14階 地下2階	10,785 (-)	-	2,547	-	2,547	平成20年7月

会社名	物件名称	所在地	構造	面積(㎡)		帳簿価額(百万円)			建築年月
				建物	土地	建物等	土地等	合計	
住友不動産㈱	東京住友ツインビルディング東館	東京都中央区	地上24階 地下3階	- (59,072)	-	104	-	104	昭和63年2月
住友不動産㈱	リバーサイド読売ビル	東京都中央区	地上20階 地下2階	- (54,943)	-	41	-	41	平成6年2月
住友不動産㈱	住友不動産汐留浜離宮ビル	東京都中央区	地上21階 地下2階	- (47,951)	-	16	-	16	平成21年8月
住友不動産㈱	ニチレイ東銀座ビル	東京都中央区	地上22階 地下3階	- (28,993)	-	10	-	10	平成3年1月
住友不動産㈱	日本橋箱崎ビル*	東京都中央区	地上17階 地下2階	15,611 (7,875)	1,764	3,338	19,040	22,379	平成8年3月
住友不動産㈱	住友入船ビル	東京都中央区	地上14階 地下2階	- (21,186)	-	-	-	-	平成2年2月
住友不動産ファイナンス㈱	住友不動産勝どきビル	東京都中央区	地上8階	16,290 (-)	2,904	6,016	4,810	10,826	平成14年2月
住友不動産㈱	住友不動産六甲ビル*	東京都中央区	地上10階 地下2階	7,754 (3,453)	1,440	1,461	4,490	5,952	平成7年1月
住友不動産㈱	住友不動産茅場町ビル	東京都中央区	地上11階 地下1階	11,015 (-)	1,474	1,314	8,118	9,432	平成元年9月
住友不動産㈱	住友不動産浜町ビル*	東京都中央区	地上11階	7,352 (3,612)	870	1,503	6,739	8,243	平成5年2月
住友不動産㈱	住友不動産渋谷ファーストタワー	東京都渋谷区	地上25階 地下3階	52,942 (-)	5,496	19,761	27,454	47,216	平成22年8月
住友不動産㈱	新宿文化クイントビル	東京都渋谷区	地上23階 地下3階	- (51,994)	-	1	-	1	平成15年1月
住友不動産㈱	ラ・トゥール代官山	東京都渋谷区	地上6階 地下2階	49,954 (-)	15,723	16,427	26,535	42,962	平成22年9月
住友不動産㈱	渋谷インフォスタワー*	東京都渋谷区	地上21階 地下4階	16,219 (18,241)	2,404	2,732	13,062	15,794	平成10年3月
住友不動産㈱	住友不動産西新宿ビル6号館	東京都渋谷区	地上17階 地下1階	- (19,031)	-	17	-	17	平成20年5月
住友不動産㈱	住友不動産原宿ビル	東京都渋谷区	地上20階 地下1階	- (18,902)	-	88	-	88	平成19年6月
住友不動産㈱	ラ・トゥール代々木上原	東京都渋谷区	地上3階 地下1階	13,767 (-)	5,961	2,132	10,466	12,598	平成15年3月
住友不動産㈱	住友不動産飯田橋ファーストタワー*	東京都文京区	地上34階 地下3階	58,875 (9,507)	5,643	15,553	9,647	25,200	平成22年4月
住友不動産㈱	住友不動産飯田橋ファーストビル*	東京都文京区	地上14階 地下2階	40,742 (12,005)	6,085	5,993	28,156	34,150	平成12年3月
住友不動産㈱	住友不動産後楽園ビル*	東京都文京区	地上20階 地下2階	25,605 (3,028)	3,117	4,391	23,268	27,659	平成10年8月
住友不動産㈱	住友大井町ビル南館	東京都品川区	地上15階 地下1階	- (29,405)	-	0	-	0	昭和64年1月
住友不動産㈱	住友不動産大井町駅前ビル	東京都品川区	地上14階 地下2階	28,152 (-)	3,139	4,518	12,963	17,481	平成14年9月
住友不動産㈱	住友不動産品川ビル	東京都品川区	地上17階 地下1階	25,054 (-)	8,370	4,635	8,742	13,378	平成6年8月
住友不動産㈱	住友不動産高輪パークタワー*	東京都品川区	地上20階 地下2階	16,670 (7,291)	1,766	3,016	13,917	16,934	平成7年1月
住友不動産㈱	住友不動産品川シーサイドビル	東京都品川区	地上11階 地下1階	21,771 (-)	3,261	6,638	14,236	20,875	平成21年11月

会社名	物件名称	所在地	構造	面積(m ²)		帳簿価額(百万円)			建築年月
				建物	土地	建物等	土地等	合計	
住友不動産㈱	住友不動産 東陽駅前ビル	東京都 江東区	地上11階 地下2階	- (28,334)	-	4	-	4	平成6年12月
住友不動産㈱	住友不動産 亀戸ビル	東京都 江東区	地上14階 地下1階	- (12,077)	-	6	-	6	平成6年3月
住友不動産㈱ 住友不動産フ ァイナンス㈱	住友中野坂上ビル*	東京都 中野区	地上24階 地下2階	34,052 (273)	4,526	6,080	33,509	39,589	平成11年4月
住友不動産㈱	住友不動産 上野ビル5号館	東京都 台東区	地上12階 地下2階	17,040 (-)	1,859	3,311	4,177	7,488	平成6年2月
住友不動産㈱	住友不動産 上野ビル6号館	東京都 台東区	地上11階 地下2階	- (10,128)	-	0	-	0	平成5年11月
住友不動産㈱	住友池袋駅前ビル	東京都 豊島区	地上9階 地下2階	- (18,037)	-	50	-	50	昭和62年1月
住友不動産㈱	住友不動産 青葉台タワー	東京都 目黒区	地上33階 地下3階	- (55,773)	-	17	-	17	平成21年8月
住友不動産㈱	住友不動産 青葉台ヒルズ	東京都 目黒区	地上11階 地下2階	- (17,165)	-	54	-	54	平成7年6月
住友不動産㈱	住友不動産 両国ビル	東京都 墨田区	地上13階 地下2階	12,500 (-)	-	2,112	7,722	9,835	平成3年1月
住友不動産㈱	大森パークビル	東京都 大田区	地上8階	- (10,254)	-	4	-	4	平成5年5月
住友不動産㈱	川崎駅前タワー・ リパーク*	神奈川県 川崎市	地上22階 地下2階	23,161 (8,018)	1,386	5,540	10,700	16,241	平成6年12月
住友不動産㈱	パークスクエア横浜	神奈川県 横浜市	地上23階 地下1階	16,082 (-)	1,853	567	123	691	平成14年2月
住友不動産㈱	住友不動産 新横浜ビル	神奈川県 横浜市	地上12階 地下1階	- (13,248)	-	6	-	6	平成4年6月
住友不動産㈱	住友中之島ビル	大阪府 大阪市	地上13階 地下2階	39,180 (-)	3,803	3,328	26,575	29,903	昭和52年10月
住友不動産フ ァイナンス㈱	住友不動産 西梅田ビル	大阪府 大阪市	地上10階 地下1階	12,310 (-)	2,205	4,708	2,416	7,125	平成14年10月
住友不動産㈱	メガシティ Towers	大阪府 八尾市	地上2階	10,177 (-)	924	2,268	439	2,707	平成23年3月
住友不動産㈱	京都住友ビル	京都府 京都市	地上8階 地下3階	28,935 (-)	3,165	2,567	14,476	17,043	昭和51年9月
住友不動産㈱	紙与博多ビル	福岡県 福岡市	地上11階 地下1階	- (18,329)	-	10	-	10	平成5年8月
住友不動産ヴ ィラフォンテ ーナ㈱	ヴィラージュ 伊豆高原	静岡県 伊東市	地上7階 地下1階	13,683 (-)	35,736	1,709	373	2,082	平成7年10月
その他				425,012 (278,257)	108,956	68,486	220,368	288,854	
合計				2,036,224 (1,940,278)	338,855	368,229	1,100,671	1,468,901	

(注) 1 建物面積の括弧内は賃借面積(外数)を示しております。

2 帳簿価額の建物等は建物及び構築物、その他有形固定資産の合計額を、土地等は土地および借地権の合計額を、それぞれ記載しております。

3 *印の物件は共有物件であり、面積、帳簿価額とも所有持分によっております。

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

現在実施を予定している主要な設備拡充計画は次のとおりであり、いずれも、不動産賃貸事業の拡充を目的としたものであります。

設備の内容		見積金額 (百万円)	既払額 (百万円)	着手年月	完成予定年月
(仮称) 飯田橋富士見計画	地上14階地下1階 延床面積 約22,000㎡	8,500	8,438	平成21年8月	平成23年4月
(仮称) 西新宿8丁目計画※	地上40階地下3階 延床面積 約157,000㎡ (約180,000㎡)	61,000	266	平成20年11月	平成23年8月
(仮称) 住友不動産田町ファーストビル	地上11階地下1階 延床面積 約22,000㎡	7,000	891	平成22年1月	平成23年11月
(仮称) 住友不動産渋谷ガーデンタワー	地上21階地下2階 延床面積 約59,000㎡	24,000	4,695	平成21年7月	平成24年4月

- (注) 1 上記金額は消費税等を含んでおりません。
2 ※のついたビルはグループ外の第三者との共同ビルであり、延床面積、見積金額、既支払額とも当社グループの持分によっております。なお、延面積括弧内はビル全体面積を示しております。
3 見積金額に土地及び借地権は含んでおりません。
4 所要金額100,500百万円については、預り敷金及び保証金、ならびに営業キャッシュ・フローによりまかなう予定であります。現時点で詳細については確定しておりません。

(2) 重要な設備の除却等

現在除却等を計画している重要な設備はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

① 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	1,900,000,000
計	1,900,000,000

② 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成23年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成23年6月30日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	476,085,978	476,085,978	東京証券取引所 (市場第一部) 大阪証券取引所 (市場第一部)	単元株式数は1,000株であります。
計	476,085,978	476,085,978	—	—

(2) 【新株予約権等の状況】

当社は、平成20年2月7日開催の取締役会決議に基づき、平成20年2月22日、同日実行の永久劣後ローン（（注）1）の債権者である株式会社三井住友銀行（信託口）（以下「割当先」といいます。）に対して、第1回新株予約権（以下「本新株予約権」といいます。）を割当発行しております。

	事業年度末現在 (平成23年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成23年5月31日)
新株予約権の数(個)	24,000	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	—	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	金5,000,000円を、各本新株予約権の行使請求をした時有効な、後記（注）2(1)に記載する行使価額で除して得られる最大整数	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	各本新株予約権の行使に際して出資される財産は、永久劣後ローンの貸金元本債権（以下「永久劣後ローン債権」という。）額とし、その価額は本新株予約権1個につき金5,000,000円	同左
新株予約権の行使期間	平成20年2月22日～平成70年2月22日ただし、組織再編成行為の効力発生日から14日後に先立つ30日以内の当社指定期間は、本新株予約権を行使できない。	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格および資本組入額(円)	(注) 2	同左

新株予約権の行使の条件	<p>(1) 各本新株予約権の一部行使はできない。</p> <p>(2) (1)にかかわらず、平成20年2月22日から平成26年2月22日までの間（ただし、当該期間の最終日が銀行営業日でない場合には翌銀行営業日を当該期間の最終日とし、かかる翌銀行営業日が翌暦月となる場合には直前の銀行営業日を当該期間の最終日とする。）においては、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める期間においてのみ、各本新株予約権を行使することができる。</p> <p>①劣後ローン契約に基づく利息の支払が繰り延べられた場合、又は停止した場合 当該事由が生じた日以降の期間</p> <p>②当社の普通株式について、日本のいずれかの金融商品取引所において上場廃止された場合、又は取引所金融商品市場において当社の普通株式が整理銘柄又は整理ポストに指定された場合（ただし、いずれの場合においても、上場廃止基準に抵触しない、又は抵触するおそれのない状況において、任意に上場廃止申請を行った場合であって、他の金融商品取引所に当社の普通株式が上場されている場合を除く。） 当該事由が生じた日以降の期間</p> <p>③当社の普通株式が上場廃止となる合併、株式交換及び株式移転その他これらに準ずる会社組織の変更に係る行為が行われることが公表された場合 当該事由が生じた日以降の期間</p> <p>④当社に対して公開買付け開始公告（金融商品取引法第27条の3第1項に規定する公告をいう。）がなされた場合 当該公告に係る公開買付けが終了した時又は中止されることが公表された時までの期間</p> <p>⑤当社が各本新株予約権の新株予約権者に対して行使制限を解除する旨を書面で通知した場合 当該通知で定める期間（ただし、当該通知において期間に関する定めがない場合、新株予約権者が当該通知を受領した日以降の期間）</p> <p>(3) 永久劣後ローン債権の全額の返済がなされた日以降、本新株予約権の行使はできない。</p>	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	本新株予約権の譲渡は、当社取締役会の決議による当社の承認を要する。	同左
代用払込みにに関する事項	各本新株予約権の行使に際して出資される財産は、永久劣後ローン債権額とし、その価額は本新株予約権1個につき金5,000,000円	同左

組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	<p>当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）等の組織再編成行為を行う場合は、組織再編成行為の効力発生日の直前において残存する本新株予約権の本新株予約権者に対して、当該本新株予約権者の有する本新株予約権に代えて、本新株予約権に準じる内容の吸収合併存続株式会社等（以下「再編対象会社」という。）の新株予約権（以下「承継新株予約権」という。）を交付する。</p> <p>この場合、組織再編成行為の効力発生日において、本新株予約権は消滅し、本新株予約権者は承継新株予約権の新株予約権者となる。ただし、吸収分割又は新設分割を行う場合は、その効力発生日の直前において残存する本新株予約権の本新株予約権者に対して、当該本新株予約権に代えて再編対象会社の承継新株予約権を交付し、かつ、再編対象会社が永久劣後ローン債権にかかる債務を承継する旨を、吸収分割契約又は新設分割計画において定めた場合に限る。</p>	同左
--------------------------	--	----

(注) 1 永久劣後ローン（劣後特約付金銭消費貸借契約）の概要

借入人	住友不動産株式会社
貸付人	株式会社三井住友銀行（信託口）
金額	120,000,000,000円
契約日	平成20年2月19日
実行日	平成20年2月22日
満期日	期限は定めない。ただし、貸付実行日から5年が経過した場合（平成25年2月22日以降）、その他一定の条件を満たした場合、任意返済が可能となる。
弁済順位	全ての一般債権に対して最劣後する。

(注) 2 (1) 各本新株予約権の行使に際して出資される永久劣後ローン債権の当社普通株式1株あたりの価額（以下「行使価額」という。）は、当初2,440円とする。ただし、行使価額は、発行日以降、行使前日までの20連続取引日終値平均の95%に修正される。ただし、下限行使価額は1,087円とする。
 なお、当社は、本新株予約権の割当日（平成20年2月22日）後、当社普通株式の株式分割が行われる場合等により当社の発行済普通株式数に変更を生じる場合又は変更を生じる可能性がある場合は、次に定める算式により下限行使価額を調整する。

$$\text{調整後下限行使価額} = \text{調整前下限行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \text{交付株式数} \times 1 \text{株あたりの払込金額}}{\text{既発行株式数} + \text{交付株式数}} \times \text{時価}$$

(2) 増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、1円未満の端数を切り上げる。増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とする。

(注) 3 本新株予約権に関する欄外記載事項

(1) 本新株予約権はその行使価額が各行使の効力発生日以降、修正されるものであり、その特質は次のとおりである。

① 割当株式数が増減される旨

本新株予約権は、株価の下落により、各本新株予約権の行使により取得されることとなる当社普通株式の数（以下「割当株式数」という。）が下記②に記載する算式によって算出される数に増加する。

② 割当株式数の修正基準及び修正頻度並びに行使価額の下限及び割当株式数の上限
割当株式数は、次の算式により算出される最大整数とする。

割当株式数 = 5,000,000円 ÷ その時点における有効な行使価額

平成20年2月22日以降、行使価額は、本新株予約権の各行使の効力発生日（以下「修正日」という。）以降、修正日の前日まで（当日を含む。）の20連続取引日（ただし、株式会社東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値（気配表示を含む。以下同じ。）のない日は除き、修正日の前日が取引日でない場合には、当該前日の直前の終値のある取引日までの20連続取引日とする。）の毎日の終値の平均値の95%に相当する金額（1円未満の端数が生じたときはこれを切り捨てる。）に修正される。

下限行使価額は、1,087円とする。ただし、時価以下発行、株式分割等により、下限行使価額は調整される。また、下限行使価額の調整がなされない限り、本新株予約権1個が行使された場合における割当株式数の上限は、上記算式によって5,000,000円を下限行使価額で除した最大整数（4,599株）となる（本新株予約権全てが行使された場合には、110,395,584株発行され、その数は、平成23年3月31日現在の当社発行済株式数に対して23.2%となる。）。

③ 当社の決定による新株予約権の全部の取得を可能とする旨の条項の有無

本新株予約権は、取得条項（会社法第236条第1項第7号に掲げる事項）の定めはない。

なお、当社は、新株予約権者との間で、本新株予約権の割当契約において、合意により本新株予約権を買い取ることができる旨、永久劣後ローン債権の弁済額に対応する個数の本新株予約権を無償で譲り受けることができる旨の合意を行っている。

(2) 上記(1)以外の本新株予約権に係る欄外記載事項

① 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第9項に規定するデリバティブ取引その他の取引の内容
該当事項はない。

② 本新株予約権に表示された権利の行使に関する事項についての新株予約権者と当社との間の取決めの内容

当社は、新株予約権者との間で、本新株予約権の割当契約において、以下の合意を行っている。

(a) 上記本新株予約権の行使の条件(2)と同一の内容の行使条件とすること。

(b) 新株予約権者は、本新株予約権を行使しようとする日を含む暦月において当該行使により取得することとなる当社普通株式数が平成20年2月22日（本新株予約権の割当日）における当社の上場株式数の10%を超えることとなる場合には、次に掲げる場合を除き、その10%を超える部分に係る本新株予約権の行使を行うことができないこと。

- ・ 当社普通株式が上場廃止となる合併等が行われることが公表された時から、当該合併等がなされた時又は当該合併等がなされないことが公表された時までの間
- ・ 当社に対して公開買付けの公告がなされた時から、当該公開買付けが終了した時又は中止されることが公表された時までの間
- ・ 取引所金融商品市場において当社普通株式が監理銘柄若しくは監理ポスト、又は整理銘柄若しくは整理ポストに指定された時から当該指定が解除されるまでの間
- ・ 本新株予約権の行使価額が発行決議日（平成20年2月7日）の株式会社東京証券取引所の売買立会における当社普通株式の終値以上の場合
- ・ 本新株予約権の行使期間の末日の2ヶ月前から行使期間の末日までの間

③ 当社の株券の売買に関する事項についての新株予約権者と当社との取決めの内容
かかる取決めはない。

④ 当社の株券の貸借に関する事項についての新株予約権者と当社または当社の特別利害関係者等との取決めの内容

新株予約権者と当社との間で、本新株予約権の割当契約において、新株予約権者は、本新株予約権の行使ができなくなった場合を除き、本新株予約権の行使により取得することとなる当社普通株式の数の範囲内で行う当社普通株式の売付け等以外の本新株予約権の行使に関わる空売りを目的とした当社普通株式の借株を行わない旨の取決めを行っている。

当社の知る限り、新株予約権者と当社の特別利害関係者等とのかかる取決めはない。

⑤ その他投資家の保護を図るために必要な事項

当社と新株予約権者との間で、上記のほか、本新株予約権の内容を実質的に変更するような条件等の合意はない。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

	第4四半期会計期間 (平成23年1月1日から 平成23年3月31日まで)	第78期 (平成22年4月1日から 平成23年3月31日まで)
当該期間に権利行使された当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の数(個)	—	—
当該期間の権利行使に係る交付株式数(株)	—	—
当該期間の権利行使に係る平均行使価額等(円)	—	—
当該期間の権利行使に係る資金調達額(百万円)	—	—
当該期間の末日における権利行使された当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の数の累計(個)	—	—
当該期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の交付株式数(株)	—	—
当該期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の平均行使価額等(円)	—	—
当該期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の資金調達額(百万円)	—	—

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成16年3月11日(注1)	60,000,000	467,085,978	31,320	118,107	31,236	128,057
平成16年3月19日(注2)	9,000,000	476,085,978	4,698	122,805	4,685	132,742

- (注) 1 一般募集 発行価格 1,042.60円 資本組入額 522円
 2 第三者割当 発行価格 1,042.60円 資本組入額 522円
 主な割当先 大和証券エスエムビーシー(株)

(6) 【所有者別状況】

平成23年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数1,000株)								単元未満 株式の状況 (株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他	計	
					個人以外	個人			
株主数 (人)	—	101	42	338	532	2	9,293	10,308	—
所有株式数 (単元)	—	158,800	10,164	116,071	165,439	7	24,183	474,664	1,421,978
所有株式数 の割合(%)	—	33.46	2.14	24.45	34.85	0.00	5.10	100	—

(注) 自己株式1,913,589株は、「個人その他」欄に1,913単元、および「単元未満株式の状況」欄に589株含めて記載しており、そのうち実保有高は1,913,589株であります。

(7) 【大株主の状況】

平成23年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	27,059	5.68
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	19,756	4.15
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区丸の内一丁目1番2号	11,990	2.52
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	10,411	2.19
SSBT OD05 OMNIBUS ACCOUNT - TREATY CLIENTS (常任代理人香港上海銀行東京支店)	338 PITT STREET SYDNEY NSW 2000AUSTRALIA	8,634	1.81
住友信託銀行株式会社	大阪府大阪市中央区北浜四丁目5番33号	8,136	1.71
鹿島建設株式会社	東京都港区元赤坂一丁目3番1号	7,912	1.66
清水建設株式会社	東京都港区芝浦一丁目2番3号	7,500	1.58
三井住友海上火災保険株式会社	東京都中央区新川二丁目27番2号	6,740	1.42
株式会社大林組	東京都港区港南二丁目15番2号	6,527	1.37
計	—	114,667	24.09

(注) 平成23年4月21日付にて三井住友トラスト・ホールディングス株式会社およびその共同保有者から大量保有報告書が提出されましたが、当社は当事業年度末現在における各社の実質所有株式数の確認ができないので、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該大量保有報告書による平成23年4月15日現在の株式所有状況は次のとおりであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
住友信託銀行株式会社	大阪府大阪市中央区北浜四丁目5番33号	16,436	3.45
中央三井アセット信託銀行株式会社	東京都港区芝三丁目23番1号	14,620	3.07
中央三井アセットマネジメント株式会社	東京都港区芝三丁目23番1号	516	0.11
日興アセットマネジメント株式会社	東京都港区赤坂九丁目7番1号 ミッドタウン・タワー	4,670	0.98
CMTBエクイティインベストメンツ株式会社	東京都港区芝三丁目33番1号	1,464	0.31
計	—	37,706	7.92

(8) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成23年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式(自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式(その他)	—	—	—
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式1,913,000	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 472,751,000	472,751	—
単元未満株式	普通株式 1,421,978	—	1単元(1,000株)未満の株式
発行済株式総数	476,085,978	—	—
総株主の議決権	—	472,751	—

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式589株が含まれております。

② 【自己株式等】

平成23年3月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有株式 数の割合(%)
(自己保有株式) 住友不動産株式会社	東京都新宿区西新宿 二丁目4番1号	1,913,000	—	1,913,000	0.40
計	—	1,913,000	—	1,913,000	0.40

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号による普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式	54,747	101,597
当期間における取得自己株式	3,197	5,402

(注) 当期間における取得自己株式には、平成23年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(千円)	株式数(株)	処分価額の総額(千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	—	—	—	—
消却の処分を行った取得自己株式	—	—	—	—
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	—	—	—	—
その他(一)	—	—	—	—
保有自己株式数	1,913,589	—	1,916,786	—

- (注) 1 当期間におけるその他には、平成23年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買増による株式数は含めておりません。
 2 当期間における保有自己株式数には、平成23年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りおよび買増による株式数は含めておりません。

3 【配当政策】

当社の利益配分の基本方針は、安定した配当の継続を第一とし、併せて長期的かつ安定的な事業の成長に必要な内部留保の充実に努めていくこととしております。

当社の剰余金の配当は、中間配当および期末配当の年2回としており、配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。

当期は、増収、営業および経常増益の一方、当期純利益は減益となりましたが、安定した配当の継続に重きをおいて、期末配当金は、前期と同様1株につき10円といたしました。中間配当金は1株につき10円を実施いたしましたので、年間配当金は、前期と同様1株につき20円となりました。

内部留保資金につきましては、上記利益配分の基本方針に記載のとおり、今後の長期的かつ安定的な事業の成長のため、投資および財務体質の強化に活用してまいります。

なお、当社は、会社法第454条第5項に規定する中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

(注) 当期を基準日とする剰余金の配当の取締役会または株主総会の決議年月日ならびに各決議ごとの配当金の総額および1株当たりの配当額は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当金 (円)
平成22年11月5日取締役会	4,742	10
平成23年6月29日定時株主総会	4,741	10

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第74期	第75期	第76期	第77期	第78期
決算年月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月	平成22年3月	平成23年3月
最高(円)	5,270	4,940	2,875	2,165	2,277
最低(円)	2,430	1,432	791	1,100	1,416

(注) 最高・最低株価は東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成22年 10月	11月	12月	平成23年 1月	2月	3月
最高(円)	1,912	1,905	2,001	2,185	2,277	2,199
最低(円)	1,675	1,732	1,770	1,945	1,977	1,416

(注) 最高・最低株価は東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

5 【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)
代表取締役会長		高 島 準 司	昭和5年4月11日生	昭和29年4月 昭和46年9月 昭和54年6月 昭和58年6月 昭和60年6月 昭和61年6月 平成3年6月 平成6年6月 平成19年6月	住友石炭鉱業株式会社入社 当社入社 取締役 常務取締役 専務取締役 代表取締役（現在） 取締役副社長 取締役社長 取締役会長（現在）	(注) 2	23
代表取締役社長		小 野 寺 研 一	昭和22年2月4日生	昭和45年4月 平成3年8月 平成7年6月 平成10年6月 平成13年6月 平成16年4月 平成17年5月 平成17年6月 平成19年6月	当社入社 ビル開発事業本部受託開発部長 ビル事業本部ビル開発部長 取締役 常務取締役 取締役、専務執行役員、都市管理事業本部長 都市開発事業本部長 代表取締役（現在） 取締役社長（現在）	(注) 2	19
代表取締役 専務執行役員	財務本部長	竹 村 信 昭	昭和34年2月13日生	昭和56年4月 平成12年4月 平成12年6月 平成16年4月 平成19年4月 平成20年4月 平成20年6月 平成20年10月 平成22年6月 平成23年4月	当社入社 マンション事業本部事業管理部長 財務経理本部経理部長 執行役員 常務執行役員、企画本部副本部長 企画室長 取締役 財務本部長（現在） 代表取締役（現在） 専務執行役員兼務（現在）	(注) 2	14
代表取締役 専務執行役員	ビル事業 本部長	仁 島 浩 順	昭和36年3月6日	昭和59年4月 平成12年4月 平成16年4月 平成19年4月 平成21年4月 平成21年6月 平成21年9月 平成22年6月 平成23年4月	当社入社 ビル事業本部事業管理部長 執行役員、都市開発事業本部都市開発部長 常務執行役員、都市開発事業本部副本部長 マンション事業本部長 取締役 ビル事業本部長（現在） 代表取締役（現在） 専務執行役員兼務（現在）	(注) 2	4

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)
代表取締役 専務執行役員	マンション 事業本部長	小林 正 人	昭和35年6月14日生	昭和58年4月 平成12年4月 平成16年4月 平成19年4月 平成21年4月 平成21年6月 平成22年6月 平成22年8月 平成23年4月	当社入社 ビル事業本部ビル企画部長 執行役員、都市開発事業本部東京用 地部長 常務執行役員、都市開発事業本部副 本部長 用地開発本部長 取締役 代表取締役（現在） マンション事業本部長（現在） 専務執行役員兼務（現在）	(注) 2	5
取締役 専務執行役員	情報 システム 本部長	坂 本 善 信	昭和33年11月4日生	昭和56年4月 平成12年8月 平成16年4月 平成19年4月 平成21年4月 平成23年4月 平成23年6月	当社入社 ハウジング第二事業本部企画管理部 長 執行役員、ハウジング事業本部副本 部長 常務執行役員 情報システム本部長（現在） 専務執行役員（現在） 取締役（現在）	(注) 2	8
取締役 専務執行役員	人事本部長	岩 本 雅 千	昭和35年5月22日生	昭和58年4月 平成13年6月 平成19年4月 平成21年4月 平成22年8月 平成23年4月 平成23年6月	当社入社 経営企画本部企画第二部長 執行役員 常務執行役員、社長室長 人事本部長（現在） 専務執行役員（現在） 取締役（現在）	(注) 2	10
取締役 専務執行役員	経営企画 本部長	尾 台 賀 幸	昭和36年6月9日	昭和60年4月 平成16年9月 平成17年4月 平成20年11月 平成22年4月 平成22年11月 平成23年4月 平成23年6月	当社入社 企画本部企画部長 執行役員 財務本部副本部長 マンション事業本部長 経営企画本部長（現在） 専務執行役員（現在） 取締役（現在）	(注) 2	7
取締役		大 橋 正 義	昭和14年1月16日生	昭和32年4月 昭和44年6月 昭和61年7月 平成5年6月 平成5年7月 平成9年6月 平成13年4月 平成13年6月 平成16年4月 平成19年6月	大日本鉱業株式会社入社 当社入社 ビル開発事業本部ビル用地部長 取締役 ビル管理本部副本部長 常務取締役 ハウジング第二事業本部長 専務取締役、代表取締役 専務執行役員、ハウジング事業本部 長 取締役（現在） 住友不動産販売株式会社取締役社長 （現在）	(注) 2	12

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
監査役		圓田直人	昭和9年9月29日生	昭和32年4月 住友ベークライト株式会社入社 昭和58年3月 同社取締役 昭和62年3月 同社常務取締役 平成元年3月 同社専務取締役 平成4年6月 同社取締役社長 平成10年6月 同社取締役会長 平成14年6月 同社相談役 平成18年6月 当社監査役（現在）	(注)1,3	5
監査役 常勤		野村了一	昭和10年3月1日生	昭和35年4月 住友石炭鉱業株式会社入社 平成2年6月 同社取締役 平成5年6月 同社常務取締役 平成6年6月 同社専務取締役 平成8年6月 同社取締役副社長 平成12年6月 同社代表取締役、執行役員副社長 平成13年6月 同社顧問 平成14年6月 当社監査役（現在）	(注)1,4	5
監査役		友保宏	昭和15年3月19日生	昭和37年4月 別子建設株式会社（現三井住友建設株式会社）入社 平成6年6月 同社取締役 平成9年6月 同社常務取締役 平成11年6月 同社専務取締役 平成13年6月 同社代表取締役副社長、執行役員副社長 平成15年10月 同社代表取締役社長、執行役員社長 平成17年6月 同社顧問 平成21年6月 当社監査役（現在）	(注)1,4	-
監査役 常勤		北村忠司	昭和18年5月25日生	昭和46年4月 当社入社 平成8年4月 ビル事業本部ビル技術部長 平成10年10月 建設技術本部副本部長兼ビル事業本部副本部長 平成11年6月 住友不動産フィットネス株式会社取締役社長 平成12年4月 当社建設技術本部ビル技術部長 平成13年11月 技術開発本部商品企画統括部長 平成14年6月 監査役（現在）	(注)4	18
監査役 常勤		中村芳文	昭和26年3月29日生	昭和48年4月 当社入社 平成8年7月 ビル事業本部ビル管理部長 平成14年6月 取締役 平成16年4月 常務執行役員、都市管理事業本部副本部長 平成17年5月 都市管理事業本部長 平成17年6月 専務執行役員 平成19年6月 代表取締役 平成22年8月 住宅事業統括 平成23年6月 監査役（現在）	(注)5	15
計						146

- (注) 1 監査役圓田直人、野村了一および友保宏は会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
- 2 取締役高島準司、小野寺研一、竹村信昭、仁島浩順、小林正人、坂本善信、岩本雅千、尾台賀幸および大橋正義の任期は、平成23年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成25年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 3 監査役圓田直人の任期は、平成22年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成26年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 4 監査役野村了一、友保宏および北村忠司の任期は、平成21年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成25年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 5 監査役中村芳文の任期は、平成23年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成27年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 6 当社は、若手の有能な人材を抜擢し、業務執行体制の大幅な強化を図ることを目的として、執行役員制度を導入しております。

執行役員は41名で、上記記載6名の他に、専務執行役員代阪孝博、同齋藤隆、常務執行役員小澤覚、同塩島高雄、同小川正氣、同上坊勇、同伊藤公二、同田中俊和、同和泉沢忠晴、同依田和男、同橋爪弘幸、同山本直人、同香月秋裕、同高橋克展、執行役員安田良雄、同大河原清、同遠藤史能、同神谷光次、同照井通恒、同宅泰雄、同片山久壽、同加藤宏史、同青木斗益、同日下部寛、同川合謙一、同伊庭卓司、同副島伸一、同中野誠、同川村智弘、同岡田時之、同雨宮竜三、同宮本大、同和田一朗、同横田健二、同萩生田康の35名であります。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

※ コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、健全な経営を実現するためには、社内各部門にまたがる様々な情報や問題認識の共有、内部経営監視機能の充実、ならびに、適切な情報開示による透明性の高い経営の確保が重要と考えており、それらを効率的に実現するため、コーポレート・ガバナンスに関する諸施策を講じております。

① 企業統治の体制の概要等

イ. 経営会議

当社は、取締役会のほか、取締役会長を議長とする経営会議を設置し、社内の重要課題についての審議と迅速かつ合理的な意思決定を行っております。

また、取締役会、経営会議その他の社内会議等あらゆる場面を通じて、社内の情報および問題意識の共有化を図っております。

ロ. 執行役員制度

若手の有能な人材を抜擢し、業務執行体制の大幅な強化を図ることを目的として、執行役員制度を導入しております。

ハ. 監査役制度

経営監視機能強化のため、監査役は5名、うち3名を社外監査役とし、監査体制の充実を図っております。監査役は、取締役会、経営会議等に出席し、充実した監査を行うための社内の重要課題の把握を図るとともに、必要に応じて意見を述べております。

ニ. 内部監査体制等

内部監査部門（人員10名）を設置し、当社グループ各部門の業務遂行および内部統制の運用状況のチェック、不正や錯誤の予防および業務改善の提案を行っております。また、内部監査部門より監査役および会計監査人への監査結果の報告や相互の意見交換を適宜行うこと等により、内部監査部門、監査役および会計監査人は、三者の監査の充実および効率化を図るとともに、内部統制に係る社内各部門に対し、適宜、助言、指導等を行っております。

また、タイムリーディスクロージャーの観点から、重要情報を適時に開示し、株主、投資家、取引先等に対し、経営の透明度を高めております。

ホ. 社外監査役

社外監査役の3名はいずれも、他社で経営に携わった豊富な経験を有し、人格、識見とも当社監査役として適任と判断して選任しており、当社との間には、特別の利害関係はありません。社外監査役は、ガバナンス上、会社から独立して、業務執行担当者の影響を受けず客観的な意見を表明する役割を果たしており、他の監査役、内部監査部門、会計監査人と適宜意見交換を行うなど、相互に連携して監査の充実を図るとともに、内部統制に係る社内各部門に対し、適宜、助言、指導等を行っております。

ヘ. 会計監査の状況

当社は、有限責任 あずさ監査法人与会社法および金融商品取引法に基づく監査契約を締結し、監査を受けております。なお、同監査法人および当社監査に従事する同法人業務執行社員と当社の間には、特別な利害関係はありません。

当期において業務を執行した公認会計士の氏名、監査業務にかかる補助者の構成は、以下のとおりです。

指定有限責任社員 業務執行社員 : 山元太志、白川芳樹、深井康治
(継続監査年数は3名共7年以内であります)

監査業務にかかる補助者の構成 : 公認会計士4名、会計士補等16名

ト. 現状の体制を採用する理由

当社の事業特性等から、事業内容に精通した取締役で構成する現在の取締役会が、重要な経営事項の決定や、各取締役の業務執行の監督を行うのに最も適しており、かつ現状十分に機能していると判断しております。また、ガバナンスの維持確保は、監査役会を始めとする経営監視機能の充実と、適切な情報開示により図られるものであり、現在の監査役5名、うち社外監査役3名による監査役の体制等により、十分に機能していると判断しております。

② 内部統制システムおよびリスク管理体制の整備状況

当社は、次のとおり、業務の適正を確保するための体制の整備を進めております。

イ. 取締役および使用人の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制

法令遵守の強化を図るため、「コンプライアンス推進委員会」を設置し、併せ法務部等がコンプライアンスに関する啓蒙活動を行う。また、コンプライアンス部による内部監査の実施および「内部通報制度」の設置により、不正、違法行為の発見、抑止を図る。

ロ. 取締役の職務の執行に係る情報の保存および管理に関する体制

取締役会議事録、稟議書その他の文書（電磁的記録を含む）を作成し、「文書保存年限基準」および「情報管理規程」に基づき、各所管部門で保存、管理を行う。

ハ. 損失の危険（リスク）の管理に関する規程その他の体制

日常的な各部門の所管業務に付随するリスクの監視および対応は、当該部門が行い、重要事項については、取締役会、経営会議その他の重要会議等において、これを討議し、決定する。

ニ. 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

「本部制」を採用し、本部長を委嘱された取締役等が、経営計画に基づき、各本部の業務を統括する。また、「執行役員制度」を採用し、各執行役員が、取締役会および本部長の指揮監督のもと、担当職務を効率的に遂行する。

ホ. 当社および子会社からなる企業集団における業務の適正を確保するための体制

当社は、各子会社から定期的に、業務執行状況、財務状況等の報告を受けるとともに、案件に応じ適宜、業務に関する相談を受け指導を行うものとする。また、必要に応じ、監査役およびコンプライアンス部が子会社の監査を行う。

ヘ. 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合の使用人およびその使用人の取締役等からの独立性に関する事項

監査役がコンプライアンス部および法務部の職員に対し監査業務に必要な事項を要請した場合には、積極的にこれに協力するものとし、この場合、担当する職員は、要請を受けた事項に関しては、取締役および他の職員の指揮命令を受けないものとする。

ト. 取締役および使用人が監査役に報告をするための体制、その他の監査役への報告に関する体制

取締役および全ての部門の職員は、監査役から報告を求められた場合には、必要な報告を迅速に行うものとする。また、会計監査人およびコンプライアンス部から監査役に対し、監査の状況について適宜報告を行うものとする。

チ. その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

監査役が社内の重要課題等を把握するとともに、必要に応じ意見を述べるができるように、取締役会、経営会議等に出席する機会を確保する。

③ 役員報酬の内容

イ. 役員報酬制度の概要

平成16年6月29日開催の定時株主総会決議により、それまでの月額報酬、賞与および退職慰労金の三本立てとなっていた取締役報酬制度を包括して一本化した業績連動型報酬制度を導入し、取締役報酬の年間総額（7月から翌年6月まで）は、前連結会計年度の連結経常利益の1%と定められております。

また、業務執行から独立した立場である監査役は固定報酬としており、平成11年6月29日開催の定時株主総会決議により月額650万円以内と定められております。

ロ. 役員区分ごとの報酬等の総額及び員数

区分	員数	報酬等の 総額	報酬等の種類別の総額			
			基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金
	名	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
取締役	9	1,037	1,037	—	—	—
監査役 (社外監査役を除く)	2	30	30	—	—	—
社外役員 ※	3	39	39	—	—	—
合計	14	1,107	1,107	—	—	—

※社外取締役はおりません。

上記の取締役の報酬額は、当期に全額が各取締役へ支給される訳ではなく、全体の5割前後が支給されます。それ以外は、取締役が退任したときの退職金、将来業績悪化による取締役報酬の減少補填、退任後に相談役や顧問等に就く者に支給する給与などへの備えとして、支払いを留保しております。この留保した部分については、支給時期および取締役ごとの受取り額が決められませんので、将来支給された時点または支給されることが確定した時点で、役員ごとの報酬等の算定の対象になります。

ハ. 役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者がいないため、記載しておりません。

④ 責任限定契約の内容の概要

当社は、法令および定款の定めに基づき、社外監査役全員との間で、当社に対する損害賠償責任を限定する契約を締結しております。なお、当該契約に基づく責任の限度額は、法令の定める最低責任限度額としております。

⑤ 取締役の定数

当社の取締役は12名以内とする旨、定款に定めております。

⑥ 取締役の選任決議要件

当社は、取締役の選任決議について、株主総会において、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨、また、その決議は累積投票によらない旨を定款に定めております。

⑦ 自己の株式の取得

当社は、平成19年6月28日開催の定時株主総会決議により、定款を一部変更し、取締役会の決議により、市場取引等による自己の株式の取得を行うことができる旨を定款に定めております。

これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の実行を可能とするとともに、株主への利益還元手段の多様化をはかることを目的とするものであります。

⑧ 株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項の規定による株主総会の決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行う旨を定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

⑨ 中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、取締役会の決議により、毎年9月30日を基準日として、中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

⑩ 取締役および監査役の責任免除

当社は、取締役および監査役が期待される役割・機能を十分に発揮できるよう、取締役会の決議をもって、取締役および監査役の当社に対する損害賠償責任を法令の定める範囲で免除することができる旨を定款に定めております。

⑪ 株式の保有状況

イ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

銘柄数 194銘柄
 貸借対照表計上額の合計額 138,456百万円

ロ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的

(前事業年度)

特定投資株式

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表 計上額 (百万円)	保有目的
住友信託銀行(株)	14,041,020	7,694	取引関係の強化・円滑化
大東建託(株)	1,606,700	7,246	取引関係の強化・円滑化
(株)住友倉庫	15,708,840	6,519	取引関係の強化・円滑化
ダイキン工業(株)	1,656,400	6,335	取引関係の強化・円滑化
ユニ・チャーム(株)	616,900	5,570	取引関係の強化・円滑化
清水建設(株)	10,738,000	4,187	取引関係の強化・円滑化
(株)大林組	9,159,000	3,800	取引関係の強化・円滑化
中央三井トラスト・ホールディングス(株)	10,294,179	3,613	取引関係の強化・円滑化
ジェイ エフ イー ホールディングス(株)	673,300	2,534	取引関係の強化・円滑化
(株)ツムラ	791,500	2,148	取引関係の強化・円滑化
日清食品ホールディングス(株)	678,200	2,132	取引関係の強化・円滑化
新日本製鐵(株)	5,470,000	2,007	取引関係の強化・円滑化
スルガ銀行(株)	2,380,000	1,989	取引関係の強化・円滑化
(株)奥村組	6,050,000	1,978	取引関係の強化・円滑化
アサヒビール(株)	1,107,000	1,940	取引関係の強化・円滑化
鹿島建設(株)	7,626,000	1,746	取引関係の強化・円滑化
住友電気工業(株)	1,463,200	1,676	取引関係の強化・円滑化
(株)東京スタイル	2,552,000	1,658	取引関係の強化・円滑化
みずほ証券(株)	5,548,000	1,642	取引関係の強化・円滑化
富士機械製造(株)	906,300	1,523	取引関係の強化・円滑化
NEC ネットズエスアイ(株)	1,200,000	1,486	取引関係の強化・円滑化
(株)長谷工コーポレーション	17,000,000	1,479	取引関係の強化・円滑化

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表 計上額 (百万円)	保有目的
住友金属鉱山(株)	1,021,110	1,420	取引関係の強化・円滑化
(株)三井住友フィナンシャルグループ	459,198	1,418	取引関係の強化・円滑化
関西電力(株)	650,300	1,392	取引関係の強化・円滑化
(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	2,809,590	1,376	取引関係の強化・円滑化
(株)マキタ	441,000	1,358	取引関係の強化・円滑化
久光製薬(株)	376,700	1,309	取引関係の強化・円滑化
住友商事(株)	1,185,425	1,274	取引関係の強化・円滑化
東京ガス(株)	3,068,000	1,264	取引関係の強化・円滑化
(株)東芝	2,613,000	1,262	取引関係の強化・円滑化
(株)ダスキン	749,600	1,246	取引関係の強化・円滑化

(当事業年度)

特定投資株式

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表 計上額 (百万円)	保有目的
大東建託(株)	1,606,700	9,206	取引関係の強化・円滑化
(株)住友倉庫	15,708,840	6,314	取引関係の強化・円滑化
住友信託銀行(株)	14,041,020	6,051	取引関係の強化・円滑化
ユニ・チャーム(株)	1,850,700	5,598	取引関係の強化・円滑化
ダイキン工業(株)	1,656,400	4,126	取引関係の強化・円滑化
清水建設(株)	10,738,000	3,973	取引関係の強化・円滑化
(株)大林組	9,159,000	3,388	取引関係の強化・円滑化
中央三井トラスト・ホールディングス(株)	10,294,179	3,036	取引関係の強化・円滑化
(株)奥村組	6,050,000	2,111	取引関係の強化・円滑化
(株)ツムラ	791,500	2,065	取引関係の強化・円滑化
日清食品ホールディングス(株)	678,200	1,988	取引関係の強化・円滑化
鹿島建設(株)	7,626,000	1,776	取引関係の強化・円滑化
スルガ銀行(株)	2,380,000	1,756	取引関係の強化・円滑化
(株)マキタ	441,000	1,706	取引関係の強化・円滑化
富士機械製造(株)	906,300	1,699	取引関係の強化・円滑化
住友電気工業(株)	1,463,200	1,684	取引関係の強化・円滑化

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表 計上額 (百万円)	保有目的
ジェイ エフ イー ホールディングス(株)	673,300	1,638	取引関係の強化・円滑化
カシオ計算機(株)	2,429,300	1,598	取引関係の強化・円滑化
(株)東京スタイル	2,552,000	1,533	取引関係の強化・円滑化
アサヒビール(株)	1,107,000	1,530	取引関係の強化・円滑化
住友金属鉱山(株)	1,021,110	1,461	取引関係の強化・円滑化
新日本製鐵(株)	5,470,000	1,455	取引関係の強化・円滑化
住友商事(株)	1,185,425	1,409	取引関係の強化・円滑化
NEC ネットズエスアイ(株)	1,200,000	1,268	取引関係の強化・円滑化
久光製薬(株)	376,700	1,263	取引関係の強化・円滑化
みずほ証券(株)	5,548,000	1,226	取引関係の強化・円滑化
(株)三井住友フィナンシャルグループ	459,198	1,187	取引関係の強化・円滑化
関西電力(株)	650,300	1,177	取引関係の強化・円滑化
(株)京葉銀行	2,804,000	1,166	取引関係の強化・円滑化
東京ガス(株)	3,068,000	1,165	取引関係の強化・円滑化

(注) 特定投資株式のみずほ証券(株)、(株)三井住友フィナンシャルグループ、関西電力(株)、(株)京葉銀行および東京ガス(株)は、貸借対照表計上額が資本金額の100分の1以下ですが、上位30銘柄について記載しております。

(2) 【監査報酬の内容等】

① 【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	102	11	107	4
連結子会社	73	-	73	-
計	175	11	180	4

② 【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

③ 【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

前連結会計年度

当社は、会計監査人に対して、公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務（非監査業務）である「匿名組合の財務状態にかかる調査業務」を委託して、対価を支払っております。

当連結会計年度

当社は、会計監査人に対して、公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務（非監査業務）である「普通社債発行に係るコンフォートレター作成業務」を委託して、対価を支払っております。

④ 【監査報酬の決定方針】

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬は、監査業務の履行に必要な知識や技能並びに訓練や経験及び責任の度合等に基づき定めた監査従事者一人当たりの時間単価に業務時間数を乗じて算出した額を勘案のうえ決定しております。

第5 【経理の状況】

1 連結財務諸表および財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、前連結会計年度(平成21年4月1日から平成22年3月31日まで)は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度(平成22年4月1日から平成23年3月31日まで)は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、前事業年度(平成21年4月1日から平成22年3月31日まで)は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度(平成22年4月1日から平成23年3月31日まで)は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前連結会計年度(平成21年4月1日から平成22年3月31日まで)および前事業年度(平成21年4月1日から平成22年3月31日まで)の連結財務諸表および財務諸表については、あずさ監査法人により監査を受け、当連結会計年度(平成22年4月1日から平成23年3月31日まで)および当事業年度(平成22年4月1日から平成23年3月31日まで)の連結財務諸表および財務諸表については、有限責任 あずさ監査法人により監査を受けております。

なお、従来から当社が監査証明を受けているあずさ監査法人は、監査法人の種類の変更により、平成22年7月1日をもって有限責任 あずさ監査法人となりました。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、連結財務諸表等を適正に作成できる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、監査法人等が主催する研修会への参加並びに会計専門書の定期購読を行っております。

1 【連結財務諸表等】
 (1) 【連結財務諸表】
 ① 【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	149,312	119,748
受取手形及び営業未収入金	17,232	14,283
有価証券	2,704	—
販売用不動産エクイティ	※1, ※3 62,885	※1, ※3 69,849
販売用不動産	※5 240,517	206,339
仕掛販売用不動産	※5 276,416	※5 345,164
未成工事支出金	3,673	5,569
その他のたな卸資産	※6 1,264	※6 1,017
繰延税金資産	13,743	12,822
その他	35,625	32,108
貸倒引当金	△681	△947
流動資産合計	802,692	805,957
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※2, ※5 523,544	※2 587,659
減価償却累計額	△182,666	△201,950
建物及び構築物（純額）	340,878	385,708
土地	※2, ※5 1,490,605	※2, ※5 1,523,346
リース資産	1,221	1,803
減価償却累計額	△411	△778
リース資産（純額）	809	1,025
建設仮勘定	※5 60,050	※5 64,250
その他	※2, ※5 17,740	※2 19,052
減価償却累計額	△13,673	△14,720
その他（純額）	4,067	4,331
有形固定資産合計	1,896,411	1,978,663
無形固定資産		
借地権	50,243	50,785
その他	1,119	1,029
無形固定資産合計	51,362	51,815
投資その他の資産		
投資有価証券	※1, ※4 222,666	※1, ※4 217,730
長期貸付金	3,390	3,438
敷金及び保証金	166,570	145,706
繰延税金資産	8,801	11,604
その他	31,161	34,757
貸倒引当金	△14,960	△15,471
投資その他の資産合計	417,630	397,766
固定資産合計	2,365,405	2,428,245
資産合計	3,168,097	3,234,202

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	54,170	31,756
短期借入金	230,250	185,750
1年内返済予定の長期借入金	※2 193,621	※2 284,792
コマーシャル・ペーパー	97,975	29,988
1年内償還予定の社債	80,000	90,000
未払法人税等	20,902	17,109
預り金	187,537	169,719
賞与引当金	2,759	3,184
災害損失引当金	—	1,930
その他	78,009	76,110
流動負債合計	945,225	890,340
固定負債		
社債	340,000	310,000
長期借入金	※2 993,320	※2 1,121,068
退職給付引当金	4,969	4,882
役員退職慰労引当金	186	213
預り敷金及び保証金	171,308	164,317
長期預り金	199,017	167,985
その他	6,670	30,065
固定負債合計	1,715,472	1,798,533
負債合計	2,660,697	2,688,873
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	132,748	132,748
利益剰余金	248,835	290,259
自己株式	△3,543	△3,644
株主資本合計	500,846	542,168
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△3,393	△6,700
繰延ヘッジ損益	△2,590	△1,924
為替換算調整勘定	△5,965	△7,315
その他の包括利益累計額合計	△11,949	△15,940
少数株主持分	18,503	19,101
純資産合計	507,400	545,328
負債純資産合計	3,168,097	3,234,202

②【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】
【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
営業収益	719,635	744,756
営業原価	*1 534,269	551,364
売上総利益	185,366	193,392
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	11,982	12,349
従業員給料及び手当	21,468	22,607
賞与引当金繰入額	481	599
退職給付費用	350	173
役員退職慰労引当金繰入額	21	27
貸倒引当金繰入額	872	925
その他	16,208	18,245
販売費及び一般管理費合計	51,386	54,929
営業利益	133,979	138,462
営業外収益		
受取利息	221	180
受取配当金	2,338	3,344
為替差益	72	22
その他	557	794
営業外収益合計	3,190	4,341
営業外費用		
支払利息	28,637	29,861
コマーシャル・ペーパー利息	1,175	107
賃貸事業匿名組合配当金	2,943	3,043
その他	3,948	3,496
営業外費用合計	36,705	36,508
経常利益	100,464	106,295
特別利益		
固定資産売却益	*2 52	*2 120
賃借料精算益	*3 644	—
投資有価証券売却益	1	3
受取補償金	147	78
過年度損益修正益	—	*4 412
その他	160	112
特別利益合計	1,006	727

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月 31日)
特別損失		
減損損失	※5 7,826	※5 7,601
固定資産売却損	—	※6 19
固定資産除却損	※7 93	※7 2,188
投資有価証券評価損	1,837	6,709
投資有価証券売却損	56	33
関係会社株式評価損	10	—
災害損失引当金繰入額	—	1,930
その他	439	781
特別損失合計	10,262	19,264
税金等調整前当期純利益	91,207	87,757
法人税、住民税及び事業税	35,136	35,138
法人税等調整額	1,805	△127
法人税等合計	36,942	35,010
少数株主損益調整前当期純利益	—	52,747
少数株主利益	1,603	1,839
当期純利益	52,662	50,908

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	—	52,747
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	—	△3,307
繰延ヘッジ損益	—	533
為替換算調整勘定	—	△1,610
その他の包括利益合計	—	※2 △4,383
包括利益	—	※1 48,363
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	—	46,916
少数株主に係る包括利益	—	1,446

③【連結株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年 4 月 1 日 至 平成22年 3 月 31 日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4 月 1 日 至 平成23年 3 月 31 日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	122,805	122,805
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	122,805	122,805
資本剰余金		
前期末残高	132,749	132,748
当期変動額		
自己株式の処分	△1	—
当期変動額合計	△1	—
当期末残高	132,748	132,748
利益剰余金		
前期末残高	208,457	248,835
当期変動額		
連結範囲の変動	△2,799	—
剰余金の配当	△9,485	△9,484
当期純利益	52,662	50,908
当期変動額合計	40,377	41,423
当期末残高	248,835	290,259
自己株式		
前期末残高	△3,493	△3,543
当期変動額		
自己株式の取得	△54	△101
自己株式の処分	4	—
当期変動額合計	△49	△101
当期末残高	△3,543	△3,644
株主資本合計		
前期末残高	460,519	500,846
当期変動額		
連結範囲の変動	△2,799	—
剰余金の配当	△9,485	△9,484
当期純利益	52,662	50,908
自己株式の取得	△54	△101
自己株式の処分	3	—
当期変動額合計	40,326	41,322
当期末残高	500,846	542,168

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月 31日)
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	△15,772	△3,393
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	12,379	△3,307
当期変動額合計	12,379	△3,307
当期末残高	△3,393	△6,700
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△2,317	△2,590
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△272	665
当期変動額合計	△272	665
当期末残高	△2,590	△1,924
為替換算調整勘定		
前期末残高	△5,761	△5,965
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△204	△1,349
当期変動額合計	△204	△1,349
当期末残高	△5,965	△7,315
その他の包括利益累計額合計		
前期末残高	△23,852	△11,949
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	11,902	△3,991
当期変動額合計	11,902	△3,991
当期末残高	△11,949	△15,940
少数株主持分		
前期末残高	17,757	18,503
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	746	597
当期変動額合計	746	597
当期末残高	18,503	19,101
純資産合計		
前期末残高	454,425	507,400
当期変動額		
連結範囲の変動	△2,799	—
剰余金の配当	△9,485	△9,484
当期純利益	52,662	50,908
自己株式の取得	△54	△101
自己株式の処分	3	—
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	12,648	△3,393
当期変動額合計	52,974	37,928
当期末残高	507,400	545,328

④【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月 31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	91,207	87,757
減価償却費	18,064	23,704
減損損失	7,826	7,601
災害損失引当金繰入額	—	1,930
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	325	776
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	△17	△87
固定資産売却損益 (△は益)	△52	△100
固定資産除却損	93	2,188
投資有価証券売却損益 (△は益)	54	29
投資有価証券評価損益 (△は益)	1,837	6,709
関係会社株式評価損	10	—
受取利息及び受取配当金	△2,559	△3,524
支払利息	※2 29,812	※2 29,969
販売用不動産エクイティの増減額(△は増加)	△12,800	△6,964
売上債権の増減額 (△は増加)	△5,671	2,934
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△5,189	△30,829
営業貸付金の増減額 (△は増加)	603	527
仕入債務の増減額 (△は減少)	14,478	△22,406
前受金の増減額 (△は減少)	10,876	△2,936
その他	7,542	△17,458
小計	156,441	79,821
利息及び配当金の受取額	2,559	3,524
利息の支払額	△29,141	△30,260
法人税等の支払額	△36,057	△38,643
営業活動によるキャッシュ・フロー	93,801	14,441
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△114,059	△98,058
有形固定資産の売却による収入	54	1,039
投資有価証券の取得による支出	△15,242	△7,300
投資有価証券の売却による収入	2,713	7,074
敷金及び保証金の差入による支出	△1,445	△2,241
敷金及び保証金の回収による収入	4,125	21,641
預り敷金及び保証金の返還による支出	△23,318	△26,385
預り敷金及び保証金の受入による収入	15,381	20,156
共同投資事業出資預託金の受入による収入	30,906	88,996
共同投資事業出資預託金の返還による支出	△65,486	△78,133
その他	△1,220	△2,301
投資活動によるキャッシュ・フロー	△167,592	△75,512

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△40,720	△44,500
コマーシャル・ペーパーの増減額 (△は減少)	△76,924	△67,986
社債の発行による収入	90,000	60,000
社債の償還による支出	△40,000	△80,000
長期借入れによる収入	279,000	413,300
長期借入金の返済による支出	△123,816	△194,381
自己株式の純増減額 (△は増加)	△51	△101
配当金の支払額	△9,485	△9,484
少数株主への配当金の支払額	△848	△848
契約済未引渡住宅分譲代金受領権売却による預り金の純増減 (△は減少)	6,710	△20,090
その他	14,572	△24,071
財務活動によるキャッシュ・フロー	98,437	31,835
現金及び現金同等物に係る換算差額	△229	△330
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	24,416	△29,566
現金及び現金同等物の期首残高	124,896	149,315
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	1	—
現金及び現金同等物の期末残高	※1 149,315	※1 119,748

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

前連結会計年度 (自 平成21年 4 月 1 日 至 平成22年 3 月 31 日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4 月 1 日 至 平成23年 3 月 31 日)
<p>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社 連結子会社は23社であります。 主要な連結子会社名は、「第1 企業の概況」の4 関係会社の状況に記載しているため、省略して おります。 重要性が増したため、印西開発㈱を連結の 範囲に含めております。 また、住友不動産ホーム㈱、ケイエステクノ ㈱は清算終了したため、連結の範囲から除外 してあります。</p> <p>(2) 非連結子会社 泉開発㈱ほかの非連結子会社は、いずれも 小規模であり、合計の総資産、売上高、当 期純損益(持分に見合う額)および利益剰余 金(持分に見合う額)等は、いずれも連結 財務諸表に重要な影響を及ぼしていないた め連結の範囲から除外してあります。</p> <p>(3) 開示対象特別目的会社 開示対象特別目的会社の概要、開示対象 特別目的会社を利用した取引の概要および 開示対象特別目的会社との取引金額等につ いては、「開示対象特別目的会社関係」とし て記載してあります。</p> <p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 持分法を適用した関係会社はありません。</p> <p>(2) 泉開発㈱ほかの非連結子会社および住 友都市開発㈱ほかの関連会社は、それぞれ 当期純損益及び利益剰余金等に及ぼす影 響が軽微であり、かつ、全体としても重 要性がないため、持分法の適用から除外 してあります。</p> <p>3 連結子会社の事業年度等に関する事項 在外子会社の決算日は12月末日であり ます。 連結財務諸表の作成にあたっては、連結 決算日との差が3ヶ月以内であるため、 当該子会社の決算日時点の財務諸表を 使用し、連結決算日との間に生じた重 要な取引については連結上必要な調整 を行っております。 なお、他の連結子会社の決算日はい ずれも連結決算日と合致してあります。</p> <p>4 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>① 有価証券</p> <p>(イ) 満期保有目的の債券 償却原価法(定額法)によってあります。</p> <p>(ロ) その他有価証券</p> <p>(a) 時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法 (評価差額は全部純資産直入法により 処理し、売却原価は移動平均法により 算定してあります。)によってあります。</p> <p>(b) 時価のないもの 販売用不動産エクイティは個別法に 基づく原価法によってあります。投資 有価証券のうち、優先出資証券につ いては個別法に基づく原価法、金融 商品取引法第2条第2項により有価 証券とみなされるもの(匿名組合 出資等)については、組合契約に 規定される決算報告日に応じて入 手可能な最近の決算書を基礎とし 、持分相当額を純額で取り込む方 法によってあります。その他は移 動平均法による原価法によってあ ります。</p> <p>② デリバティブ 時価法によってあります。</p> <p>③ たな卸資産 主として個別法に基づく原価法 (収益性の低下による簿価切下げ の方法)によってあります。</p>	<p>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社 連結子会社は23社であります。 主要な連結子会社名は、「第1 企業の概況」の4 関係会社の状況に記載しているため、省略して あります。</p> <p>(2) 非連結子会社 同左</p> <p>(3) 開示対象特別目的会社 同左</p> <p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 同左</p> <p>(2) 同左</p> <p>3 連結子会社の事業年度等に関する事項 同左</p> <p>4 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>① 有価証券</p> <p>(イ) 満期保有目的の債券 同左</p> <p>(ロ) その他有価証券</p> <p>(a) 時価のあるもの 同左</p> <p>(b) 時価のないもの 同左</p> <p>② デリバティブ 同左</p> <p>③ たな卸資産 同左</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)</p>
<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>① 有形固定資産（リース資産を除く） 連結財務諸表提出会社および国内連結子会社は、建物（その付属設備を除く）は定額法、その他は定率法を採用しております。ただし、一部国内連結子会社は平成10年4月1日以後取得建物に限り定額法、その他は定率法を採用しております。 なお、耐用年数および残存価額については、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。 また、在外連結子会社は、当該国の会計基準に基づき、定額法を採用しております。</p> <p>② 無形固定資産（リース資産を除く） ソフトウェア(自社利用分)については、社内における見込利用可能期間(5年)による定額法を採用しております。</p> <p>③ リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産は、リース期間を耐用年数とし残存価額を零とする定額法によっております。 但し、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を引き続き採用しております。</p> <p>④ 投資その他の資産 長期前払費用については、均等償却によっております。なお、償却期間については、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>① 貸倒引当金 営業未収入金等の回収事故に対処して、一般債権については貸倒実績率法により、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>② 賞与引当金 従業員に対する賞与の支給に対処して、将来の支給見込額のうち当連結会計年度の負担額を計上しております。</p> <p>③ 退職給付引当金 連結財務諸表提出会社および国内連結子会社は、従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務および年金資産の見込額に基づき、計上しております。 なお、数理計算上の差異は、当連結会計年度の発生額を翌連結会計年度に一括費用処理する方法によっております。</p> <p>④ 役員退職慰労引当金 国内連結子会社1社は、役員の退任に伴う退職慰労金の支払に対処して内規に基づく期末要支払額を計上しております。</p>	<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>① 有形固定資産（リース資産を除く） 同左</p> <p>② 無形固定資産（リース資産を除く） 同左</p> <p>③ リース資産 同左</p> <p>④ 投資その他の資産 同左</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>① 貸倒引当金 同左</p> <p>② 賞与引当金 同左</p> <p>③ 退職給付引当金 同左</p> <p>④ 役員退職慰労引当金 同左</p> <p>⑤ 災害損失引当金 東日本大震災に起因する有形固定資産およびたな卸資産の原状回復等の支出に備えるため、当連結会計年度末における見積額を計上していません。</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)</p>						
<p>(4) 重要な収益及び費用の計上基準 ○完成工事高及び完成工事原価の計上基準 当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については、工事完成基準を適用しております。</p> <p>(5) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>① ヘッジ会計の方法 原則として繰延ヘッジ処理によっております。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しております。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; border-bottom: 1px solid black;">ヘッジ手段</td> <td style="width: 50%; border-bottom: 1px solid black;">ヘッジ対象</td> </tr> <tr> <td>為替予約および通貨スワップ</td> <td>外貨建予定取引</td> </tr> <tr> <td>金利スワップ</td> <td>借入金および預り金</td> </tr> </table> <p>③ ヘッジ方針 社内規程等に基づき金利上昇リスクおよび為替変動リスクの緩和を目的として行う方針です。</p> <p>④ ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジの開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額等の比率を基礎として判定しております。ただし、特例処理によつて金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。また、為替予約および通貨スワップについてはヘッジ対象の予定取引に関する重要な条件が同一であるため、有効性の評価を省略しております。</p> <p style="text-align: center;">_____</p> <p style="text-align: center;">_____</p> <p>(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項 ○消費税等の会計処理について 消費税および地方消費税の会計処理は税抜処理によっており、資産にかかる控除対象外消費税等は長期前払費用（投資その他の資産「その他」を含む）に計上し、5年間で均等償却を行っております。</p> <p>5 連結子会社の資産および負債の評価に関する事項 連結子会社の資産および負債の評価方法は、全面時価評価法によっております。</p> <p>6 のれんおよび負ののれんの償却に関する事項 金額が僅少な のれんについては、一括償却処理を採用しております。</p>	ヘッジ手段	ヘッジ対象	為替予約および通貨スワップ	外貨建予定取引	金利スワップ	借入金および預り金	<p>(4) 重要な収益及び費用の計上基準 ○完成工事高及び完成工事原価の計上基準 同左</p> <p>(5) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>① ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ ヘッジ方針 同左</p> <p>④ ヘッジの有効性評価の方法 同左</p> <p>(6) のれんの償却方法及び償却期間 金額が僅少な のれんについては、一括償却処理を採用しております。</p> <p>(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金および容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p> <p>(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項 ○消費税等の会計処理について 同左</p> <p style="text-align: center;">_____</p> <p style="text-align: center;">_____</p>
ヘッジ手段	ヘッジ対象						
為替予約および通貨スワップ	外貨建予定取引						
金利スワップ	借入金および預り金						

前連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)
7 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金および容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	—————

【会計処理の変更】

前連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)
<p>(完成工事高及び完成工事原価の計上基準) 請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用しておりましたが、当連結会計年度より「工事契約に関する会計基準」(企業会計基準第15号 平成19年12月27日)及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日)を適用し、当連結会計年度に着手した工事契約から、当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準(工事の進捗率の見積りは原価比例法)を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。</p> <p>なお、当連結会計年度においては工事進行基準を適用しているものがないため、これによる営業収益、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益への影響はありません。</p> <p>(退職給付に係る会計基準) 当連結会計年度より「退職給付に係る会計基準」の一部改正(その3)(企業会計基準第19号 平成20年7月31日)を適用しております。</p> <p>なお、これによる営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益への影響はありません。</p> <p>(金融商品に関する会計基準) 当連結会計年度より「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。</p> <p>なお、これによる総資産への影響は軽微であり、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益への影響はありません。</p> <p style="text-align: center;">—————</p>	<p>—————</p> <p>—————</p> <p>—————</p> <p>(資産除去債務に関する会計基準) 当連結会計年度より「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。</p> <p>なお、これによる営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p>

【表示方法の変更】

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
	<p>(連結損益計算書関係)</p> <p>当連結会計年度より「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成20年12月26日)に基づき、財務諸表等規則等の一部を改正する内閣府令(平成21年3月24日 内閣府令第5号)を適用し、「少数株主損益調整前当期純利益」の科目で表示しております。</p>

【追加情報】

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
	<p>当連結会計年度より「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 平成22年6月30日)を適用しております。ただし、「その他の包括利益累計額」および「その他の包括利益累計額合計」の前連結会計年度の金額は、「評価・換算差額等」および「評価・換算差額等合計」の金額を記載しております。</p>

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)																																																																				
<p>※1 非連結子会社および関連会社に対するものは次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産エクイティ</td> <td style="text-align: right;">300百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券(株式)</td> <td style="text-align: right;">2,874百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,174百万円</td> </tr> </table> <p>※2 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">科目</th> <th style="text-align: center;">金額(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">13,114</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">27,726</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産「その他」</td> <td style="text-align: right;">111</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">40,952</td> </tr> </tbody> </table> <p>対応債務は次のとおりであります。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">科目</th> <th style="text-align: center;">金額(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,750</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">22,250</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">24,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>※3 販売用不動産エクイティ 特定目的会社等を活用して不動産開発事業を行っている物件のうち、開発完了後、当該開発物件を直接または間接に販売することを予定している物件に係わるエクイティ(優先出資証券や匿名組合出資金等)であります。なお、その内訳は全て特定目的会社への優先出資証券であります。</p> <p>※4 投資有価証券には、貸付投資有価証券109,271百万円が含まれております。</p> <p>※5 所有目的の見直しを行った結果、その実態に合わせるために販売用不動産および仕掛販売用不動産から有形固定資産に5,716百万円、有形固定資産から販売用不動産および仕掛販売用不動産に3,646百万円振り替えました。</p> <p>※6 その他のたな卸資産の内訳は、未成業務支出金1,152百万円、商品59百万円、貯蔵品52百万円であります。</p> <p>○保証債務の内容および金額は、次のとおりであります。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">相手先</th> <th style="text-align: center;">保証金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅ローン利用者</td> <td style="text-align: right;">68</td> </tr> <tr> <td>その他(注)1</td> <td style="text-align: right;">3</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">72</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">(内 関係会社分)</td> <td style="text-align: right;">(一)</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注)1 一般顧客への保証であり、仲介取引における、買主が売主に支払う契約手付金等に対するものであります。 2 (注)1を除く保証は、いずれも金融機関借入金に対するものであります。</p>	販売用不動産エクイティ	300百万円	投資有価証券(株式)	2,874百万円		3,174百万円	科目	金額(百万円)	建物及び構築物	13,114	土地	27,726	有形固定資産「その他」	111	計	40,952	科目	金額(百万円)	1年内返済予定の長期借入金	1,750	長期借入金	22,250	計	24,000	相手先	保証金額 (百万円)	住宅ローン利用者	68	その他(注)1	3	計	72	(内 関係会社分)	(一)	<p>※1 非連結子会社および関連会社に対するものは次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産エクイティ</td> <td style="text-align: right;">5,114百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券(株式)</td> <td style="text-align: right;">2,849百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">7,963百万円</td> </tr> </table> <p>※2 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">科目</th> <th style="text-align: center;">金額(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">12,237</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">27,726</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産「その他」</td> <td style="text-align: right;">88</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">40,052</td> </tr> </tbody> </table> <p>対応債務は次のとおりであります。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">科目</th> <th style="text-align: center;">金額(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,750</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">20,500</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">22,250</td> </tr> </tbody> </table> <p>※3 販売用不動産エクイティ 特定目的会社等を活用して不動産開発事業を行っている物件のうち、開発完了後、当該開発物件を直接または間接に販売することを予定している物件に係わるエクイティ(優先出資証券や匿名組合出資金等)であります。なお、その内訳は主として特定目的会社への優先出資証券であります。</p> <p>※4 投資有価証券には、貸付投資有価証券81,281百万円が含まれております。</p> <p>※5 所有目的の見直しを行った結果、その実態に合わせるために、有形固定資産から仕掛販売用不動産に12,960百万円振り替えました。</p> <p>※6 その他のたな卸資産の内訳は、未成業務支出金914百万円、商品60百万円、貯蔵品43百万円であります。</p> <p>○保証債務の内容および金額は、次のとおりであります。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">相手先</th> <th style="text-align: center;">保証金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅ローン利用者(注)</td> <td style="text-align: right;">117</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">117</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">(内 関係会社分)</td> <td style="text-align: right;">(一)</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 金融機関借入金に対するものであります。</p>	販売用不動産エクイティ	5,114百万円	投資有価証券(株式)	2,849百万円		7,963百万円	科目	金額(百万円)	建物及び構築物	12,237	土地	27,726	有形固定資産「その他」	88	計	40,052	科目	金額(百万円)	1年内返済予定の長期借入金	1,750	長期借入金	20,500	計	22,250	相手先	保証金額 (百万円)	住宅ローン利用者(注)	117	その他	0	計	117	(内 関係会社分)	(一)
販売用不動産エクイティ	300百万円																																																																				
投資有価証券(株式)	2,874百万円																																																																				
	3,174百万円																																																																				
科目	金額(百万円)																																																																				
建物及び構築物	13,114																																																																				
土地	27,726																																																																				
有形固定資産「その他」	111																																																																				
計	40,952																																																																				
科目	金額(百万円)																																																																				
1年内返済予定の長期借入金	1,750																																																																				
長期借入金	22,250																																																																				
計	24,000																																																																				
相手先	保証金額 (百万円)																																																																				
住宅ローン利用者	68																																																																				
その他(注)1	3																																																																				
計	72																																																																				
(内 関係会社分)	(一)																																																																				
販売用不動産エクイティ	5,114百万円																																																																				
投資有価証券(株式)	2,849百万円																																																																				
	7,963百万円																																																																				
科目	金額(百万円)																																																																				
建物及び構築物	12,237																																																																				
土地	27,726																																																																				
有形固定資産「その他」	88																																																																				
計	40,052																																																																				
科目	金額(百万円)																																																																				
1年内返済予定の長期借入金	1,750																																																																				
長期借入金	20,500																																																																				
計	22,250																																																																				
相手先	保証金額 (百万円)																																																																				
住宅ローン利用者(注)	117																																																																				
その他	0																																																																				
計	117																																																																				
(内 関係会社分)	(一)																																																																				

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月 31日)																																
<p>※1 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下げ後の金額であり、次のたな卸資産評価損が営業原価に含まれています。 13,145百万円</p> <p>※2 「固定資産売却益」の主なものは、一体として利用されている土地、建物及び構築物の売却によるものであります。</p> <p>※3 米国連結子会社において、保有資産の底地を購入したため支払が不要となった借地料の精算益であります。</p>	<p>※2 同左</p>																																
<p>※5 当連結会計年度において、当社グループは以下の資産について「減損損失」を計上いたしました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>物件数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>開発用土地</td> <td>土地</td> <td>東京都 台東区他</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>附帯設備 利用権</td> <td>無形固定資産</td> <td>新潟県 南魚沼市</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>遊休資産</td> <td>土地建物等</td> <td>神奈川県 藤沢市</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>賃貸資産</td> <td>土地</td> <td>東京都 世田谷区他</td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table> <p>グループ化は、社宅等については共用資産とし、その他については主として個別の物件毎といたしました。</p> <p>その結果、所有目的を賃貸から販売に変更した等の理由により、上記資産について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(7,826百万円)として特別損失に計上いたしました。その内訳は土地7,303百万円、無形固定資産488百万円、建物及び構築物他34百万円であります。</p> <p>なお、上記資産の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は収益還元価額または取引事例を勘案して算定しております。</p>	主な用途	種類	場所	物件数	開発用土地	土地	東京都 台東区他	7	附帯設備 利用権	無形固定資産	新潟県 南魚沼市	1	遊休資産	土地建物等	神奈川県 藤沢市	1	賃貸資産	土地	東京都 世田谷区他	3	<p>※4 減価償却資産の耐用年数の修正によるものであります。</p> <p>※5 当連結会計年度において、当社グループは以下の資産について「減損損失」を計上しました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>物件数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>開発用土地</td> <td>土地</td> <td>東京都 葛飾区</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>附帯設備</td> <td>土地建物</td> <td>新潟県 南魚沼市</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> <p>グループ化は、社宅等については共用資産とし、その他については主として個別の物件毎といたしました。</p> <p>その結果、所有目的を賃貸から販売に変更した等の理由により、上記資産について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(7,601百万円)として特別損失に計上いたしました。その内訳は土地7,601百万円、建物及び構築物0百万円であります。</p> <p>なお、上記資産の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は収益還元価額または取引事例を勘案して算定しております。</p>	主な用途	種類	場所	物件数	開発用土地	土地	東京都 葛飾区	1	附帯設備	土地建物	新潟県 南魚沼市	1
主な用途	種類	場所	物件数																														
開発用土地	土地	東京都 台東区他	7																														
附帯設備 利用権	無形固定資産	新潟県 南魚沼市	1																														
遊休資産	土地建物等	神奈川県 藤沢市	1																														
賃貸資産	土地	東京都 世田谷区他	3																														
主な用途	種類	場所	物件数																														
開発用土地	土地	東京都 葛飾区	1																														
附帯設備	土地建物	新潟県 南魚沼市	1																														
<p>※7 「固定資産除却損」の主なものは、建物及び構築物の除却によるものであります。</p>	<p>※6 「固定資産売却損」の主なものは、土地、建物及び構築物の売却によるものであります。</p> <p>※7 同左</p>																																

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

※1 当連結会計年度の直前連結会計年度における包括利益

親会社株主に係る包括利益	64,564	百万円
少数株主に係る包括利益	1,594	百万円
計	66,159	百万円

※2 当連結会計年度の直前連結会計年度におけるその他の包括利益

その他の有価証券評価差額金	12,379	百万円
繰延ヘッジ損益	△166	百万円
為替換算調整勘定	△319	百万円
計	11,893	百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(千株)	476,085	—	—	476,085

2 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(千株)	1,828	33	2	1,858

(注) 1 普通株式の自己株式の株式数の増加33千株は、単元未満株式の買取りによる増加です。

2 普通株式の自己株式の株式数の減少2千株は、単元未満株式の売却による減少です。

3 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高
			前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末	
提出会社	第1回新株予約権(注1, 2)	普通株式	110,395,584	—	35,675,784	74,719,800	—
合計			110,395,584	—	35,675,784	74,719,800	—

(注1) 目的となる株式の数は、権利行使可能数を記載しております。

(注2) 目的となる株式の数の減少は、行使価額の修正に伴い新株予約権の目的となる株式の数が調整されたものであります。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成21年6月26日 定時株主総会	普通株式	4,742	10	平成21年3月31日	平成21年6月29日
平成21年11月5日 取締役会	普通株式	4,742	10	平成21年9月30日	平成21年12月4日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成22年6月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	4,742	10	平成22年3月31日	平成22年6月30日

当連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(千株)	476,085	—	—	476,085

2 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(千株)	1,858	54	—	1,913

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加54千株は、単元未満株式の買取りによる増加です。

3 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)			当連結会計年度末残高	
			前連結会計年度末	増加	減少		
提出会社	第1回新株予約権(注1,2)	普通株式	74,719,800	—	6,148,372	68,571,428	—
合計			74,719,800	—	6,148,372	68,571,428	—

(注1) 目的となる株式の数は、権利行使可能数を記載しております。

(注2) 目的となる株式数の減少は、行使価額の修正に伴い新株予約権の目的となる株式の数が調整されたものであります。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成22年6月29日 定時株主総会	普通株式	4,742	10	平成22年3月31日	平成22年6月30日
平成22年11月5日 取締役会	普通株式	4,742	10	平成22年9月30日	平成22年12月3日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成23年6月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	4,741	10	平成23年3月31日	平成23年6月30日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)										
<p>※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目との関係 (平成22年3月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">149,312百万円</td> </tr> <tr> <td>有価証券勘定に含まれるMMF</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;"><u>149,315百万円</u></td> </tr> </table> <p>※2 営業活動によるキャッシュ・フローの支払利息には、コマーシャル・ペーパー利息が含まれておりません。</p>	現金及び預金勘定	149,312百万円	有価証券勘定に含まれるMMF	2百万円	現金及び現金同等物	<u>149,315百万円</u>	<p>※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目との関係 (平成23年3月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;"><u>119,748百万円</u></td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;"><u>119,748百万円</u></td> </tr> </table> <p>※2 同左</p>	現金及び預金勘定	<u>119,748百万円</u>	現金及び現金同等物	<u>119,748百万円</u>
現金及び預金勘定	149,312百万円										
有価証券勘定に含まれるMMF	2百万円										
現金及び現金同等物	<u>149,315百万円</u>										
現金及び預金勘定	<u>119,748百万円</u>										
現金及び現金同等物	<u>119,748百万円</u>										

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)				当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)																							
リース取引に関する会計基準適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引 (借手側)				リース取引に関する会計基準適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引 (借手側)																							
① リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額				① リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額																							
	取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)		取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)																				
建物及び構築物	4,502	3,867	635	建物及び構築物	884	781	103																				
その他	1,446	943	502	その他	1,174	882	292																				
合計	5,949	4,810	1,138	合計	2,059	1,663	396																				
<p>なお、取得価額相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>② 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>736百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>401百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,138百万円</td> </tr> </table> <p>なお、未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>③ 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>1,023百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>1,023百万円</td> </tr> </table> <p>④ 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p>				1年内	736百万円	1年超	401百万円	合計	1,138百万円	支払リース料	1,023百万円	減価償却費相当額	1,023百万円	<p>なお、取得価額相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>② 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>261百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>134百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>396百万円</td> </tr> </table> <p>なお、未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>③ 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>714百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>714百万円</td> </tr> </table> <p>④ 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p>				1年内	261百万円	1年超	134百万円	合計	396百万円	支払リース料	714百万円	減価償却費相当額	714百万円
1年内	736百万円																										
1年超	401百万円																										
合計	1,138百万円																										
支払リース料	1,023百万円																										
減価償却費相当額	1,023百万円																										
1年内	261百万円																										
1年超	134百万円																										
合計	396百万円																										
支払リース料	714百万円																										
減価償却費相当額	714百万円																										
1 オペレーティング・リース取引 (借手側)				1 オペレーティング・リース取引 (借手側)																							
未経過リース料				未経過リース料																							
1年内				1年内																							
4,347百万円				2,373百万円																							
1年超				1年超																							
21,609百万円				13,869百万円																							
合計				合計																							
25,956百万円				16,243百万円																							
(貸手側)				(貸手側)																							
未経過リース料				未経過リース料																							
1年内				1年内																							
28,331百万円				48,884百万円																							
1年超				1年超																							
29,940百万円				53,596百万円																							
合計				合計																							
58,271百万円				102,481百万円																							

(金融商品関係)

I 前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については短期的な預金等に限定し、また、資金調達については銀行借入、社債やコマーシャル・ペーパーの発行によって行う方針であります。デリバティブについては、金利スワップは調達した資金の範囲内、為替予約および通貨スワップは当該外貨建取引の範囲内で利用しており、投機目的のデリバティブ取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である受取手形及び営業未収入金は、顧客の信用リスクに晒されておりますが、主に預り敷金を収受することによりリスクを回避しております。

有価証券および投資有価証券は、業務上の関係を有する株式等であり、市場価格の変動リスクに晒されておりますが、定期的に時価や発行体(取引先企業)の財務状況等を把握し、取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

販売用不動産エクイティは、資産流動化法に基づく特定目的会社に対する優先出資であり、発行体の信用リスクに晒されておりますが、発行体の財務状況等を定期的に把握しております。

敷金及び保証金は、主に賃借物件に係る預託であり、取引先企業等の信用リスクに晒されております。

また、取引先等に対し貸付を行っており、貸付先に対する信用リスクに晒されておりますが、主要な当該貸付先の財務状況および資金用途等を貸付後も定期的に把握しております。

営業債務である支払手形及び営業未払金は、ほとんど1年以内の支払期日であります。

借入金、社債、コマーシャル・ペーパーおよび預り金の一部のうち変動金利であるものは金利の変動リスクに晒されておりますが、その一部についてはデリバティブ取引(金利スワップ取引)を利用してヘッジしております。

デリバティブ取引は、資金調達に伴う利息について、金利スワップを行っているほか、外貨建取引について為替予約および通貨スワップを付しております。金利スワップには金利水準の変動、為替予約および通貨スワップには為替相場の変動によるリスクがあります。また、当社グループの取引の相手方はいずれも信用度の高い金融機関であり、相手方の契約不履行によるリスクは想定しておりません。デリバティブ取引の執行は、財務担当役員を座長とする会議の決定に基づき財務部が行っており、取引の状況について財務担当役員へ定期的に報告する体制となっております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

また、(デリバティブ取引関係)注記におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年3月31日（当期の連結決算日）における連結貸借対照表計上額、時価およびこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（注）2参照）。

（単位：百万円）

	連結貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	149,312	149,312	—
(2) 受取手形及び営業未収入金	17,232		
貸倒引当金(*1)	△ 104		
	17,127	17,127	—
(3) 有価証券および投資有価証券			
其他有価証券	134,569	134,569	—
(4) 長期貸付金(*2)	3,445	3,551	106
(5) 敷金及び保証金			
満期保有目的の債券	1,263	1,278	14
資産計	305,720	305,840	120
(1) 支払手形及び営業未払金	54,170	54,170	—
(2) 短期借入金	230,250	230,250	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金 および長期借入金	1,186,941	1,200,268	13,327
(4) コマーシャル・ペーパー	97,975	97,975	—
(5) 1年内償還予定の社債および社債	420,000	424,749	4,749
(6) 預り金(*3)	19,000	19,000	—
(7) 長期預り金(*3)	66,000	66,000	—
負債計	2,074,336	2,092,413	18,076
デリバティブ取引(*4)			
①ヘッジ会計が適用されていないもの	—	—	—
②ヘッジ会計が適用されているもの	(4,278)	(4,278)	—
デリバティブ取引計	(4,278)	(4,278)	—

(*1) 受取手形及び営業未収入金に対応する個別貸倒引当金を控除しております。

(*2) 一年内回収予定の貸付金（貸借対照表上、流動資産の「その他」）が一部含まれております。

(*3) 金融負債の範囲に含まれる部分を開示しております。

(*4) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、（ ）で示しております。

（注）1 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 受取手形及び営業未収入金

相手先の信用状態が契約後大きく異ならない限り、回収期間等から時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。また、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を勘案し、回収見込額に基づいて貸倒見積高を算定しているため、時価は連結決算日における貸借対照表価額から現在の貸倒見積高を控除した金額に近似しており、当該価額をもって時価としております。

(3) 有価証券および投資有価証券

これらの時価については、上場株式は取引所の価格によっております。債券のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、満期までの期間および信用リスクを加味した利率により割り引いた現在価値によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項は（有価証券関係）の注記を参照下さい。

(4) 長期貸付金

長期貸付金の時価については、元利金の合計額を同様の新規貸付を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(5) 敷金及び保証金

これらの時価については、取引先金融機関から提示された価格等によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項は（有価証券関係）の注記を参照下さい。

負債

- (1) 支払手形及び営業未払金、(2) 短期借入金および(4) コマーシャル・ペーパー
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。
- (3) 1年内返済予定の長期借入金および長期借入金
借入金の時価については、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、当社の信用状態は実行後大きく異なっていないため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。変動金利による借入金の一部は、金利スワップの特例処理の対象とされており（デリバティブ取引関係）注記参照）、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっております。
- (5) 1年内償還予定の社債および社債
社債の時価については、市場価格によっております。
- (6) 預り金および(7)長期預り金
預り金および長期預り金の時価については、変動金利であることから短期間で市場金利を反映し、また、当社の信用状態は実行後大きく異なっていないため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

デリバティブ取引

（デリバティブ取引関係）の注記を参照下さい。

(注) 2 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品（単位：百万円）

区分	連結貸借対照表計上額
①子会社・関連会社株式(*1)	2,874
②非上場株式(*1)	15,985
③優先出資証券等(*1)	33,824
④匿名組合出資等(*1)	38,117
⑤販売用不動産エクイティ(*2)	62,885
⑥敷金及び保証金(満期保有目的の債券を除く)(*3)	165,306
⑦預り敷金及び保証金(*4)	171,308

(*1) これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「資産(3)有価証券および投資有価証券」には含めておりません。

(*2) 販売用不動産エクイティについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

(*3) 敷金及び保証金(満期保有目的の債券を除く)については、残存期間を特定できず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「資産(5)敷金及び保証金」には含めておりません。

(*4) 預り敷金及び保証金については、残存期間を特定できず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

(注) 3 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額（単位：百万円）

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	149,312	—	—	—
受取手形及び営業未収入金	16,287	944	—	—
有価証券および投資有価証券 その他有価証券のうち 満期があるもの(社債)	2,700	400	1,400	—
長期貸付金	55	3,390	—	—
敷金及び保証金 満期保有目的の債券(国債)	195	1,095	—	—
合計	168,550	5,830	1,400	—

(注) 4 社債、長期借入金およびその他の有利子負債の返済予定額（単位：百万円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	230,250	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金 および長期借入金	193,621	283,072	214,503	143,432	146,308	206,005
コマーシャル・ペーパー	97,975	—	—	—	—	—
1年内償還予定の社債および社債	80,000	90,000	90,000	70,000	80,000	10,000
預り金	19,000	—	—	—	—	—
長期預り金	—	66,000	—	—	—	—
合計	620,846	439,072	304,503	213,432	226,308	216,005

II 当連結会計年度（自平成22年4月1日至平成23年3月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については短期的な預金等に限定し、また、資金調達については銀行借入、社債やコマーシャル・ペーパーの発行によって行う方針であります。デリバティブについては、金利スワップは調達した資金の範囲内、為替予約および通貨スワップは当該外貨建取引の範囲内で利用しており、投機目的のデリバティブ取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である受取手形及び営業未収入金は、顧客の信用リスクに晒されておりますが、主に預り敷金を収受することによりリスクを回避しております。

投資有価証券は、業務上の関係を有する株式等であり、市場価格の変動リスクに晒されておりますが、定期的に時価や発行体（取引先企業）の財務状況等を把握し、取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

販売用不動産エクイティは、主として資産流動化法に基づく特定目的会社に対する優先出資であり、発行体の信用リスクに晒されておりますが、発行体の財務状況等を定期的に把握しております。

敷金及び保証金は、主に賃借物件に係る預託であり、取引先企業等の信用リスクに晒されております。

また、取引先等に対し貸付を行っており、貸付先に対する信用リスクに晒されておりますが、主要な当該貸付先の財務状況および資金使途等を貸付後も定期的に把握しております。

営業債務である支払手形及び営業未払金は、ほとんど1年以内の支払期日であります。

借入金、社債、コマーシャル・ペーパーおよび預り金の一部のうち変動金利であるものは金利の変動リスクに晒されておりますが、その一部についてはデリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用してヘッジしております。

デリバティブ取引は、資金調達に伴う利息について、金利スワップを行っているほか、外貨建取引について為替予約および通貨スワップを付しております。金利スワップには金利水準の変動、為替予約および通貨スワップには為替相場の変動によるリスクがあります。また、当社グループの取引の相手方はいずれも信用度の高い金融機関であり、相手方の契約不履行によるリスクは想定しておりません。デリバティブ取引の執行は、財務担当役員を座長とする会議の決定に基づき財務部が行っており、取引の状況について財務担当役員へ定期的に報告する体制となっております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

また、（デリバティブ取引関係）注記におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成23年3月31日（当期の連結決算日）における連結貸借対照表計上額、時価およびこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（注）2参照）。

（単位：百万円）

	連結貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	119,748	119,748	—
(2) 受取手形及び営業未収入金	14,283		
貸倒引当金(*1)	△118		
	14,165	14,165	—
(3) 投資有価証券			
其他有価証券	123,853	123,853	—
(4) 長期貸付金(*2)	3,493	3,588	95
(5) 敷金及び保証金			
満期保有目的の債券	1,269	1,280	10
其他有価証券	509	509	—
資産計	263,041	263,147	106
(1) 支払手形及び営業未払金	31,756	31,756	—
(2) 短期借入金	185,750	185,750	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金 および長期借入金	1,405,860	1,416,483	10,623
(4) コマーシャル・ペーパー	29,988	29,988	—
(5) 1年内償還予定の社債および社債	400,000	405,740	5,740
(6) 預り金(*3)	67,500	67,500	—
負債計	2,120,855	2,137,218	16,363
デリバティブ取引(*4)			
①ヘッジ会計が適用されていないもの	—	—	—
②ヘッジ会計が適用されているもの	(3,308)	(3,308)	—
デリバティブ取引計	(3,308)	(3,308)	—

(*1) 受取手形及び営業未収入金に対応する個別貸倒引当金を控除しております。

(*2) 一年内回収予定の貸付金（貸借対照表上、流動資産の「その他」）が一部含まれております。

(*3) 金融負債の範囲に含まれる部分を開示しております。

(*4) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、（ ）で示しております。

（注）1 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券およびデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 受取手形及び営業未収入金

相手先の信用状態が契約後大きく異なっていない限り、回収期間等から時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。また、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を勘案し、回収見込額に基づいて貸倒見積高を算定しているため、時価は連結決算日における貸借対照表価額から現在の貸倒見積高を控除した金額に近似しており、当該価額をもって時価としております。

(3) 投資有価証券

投資有価証券の時価については、上場株式は取引所の価格によっております。債券のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、満期までの期間および信用リスクを加味した利率により割り引いた現在価値によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項は（有価証券関係）の注記を参照下さい。

(4) 長期貸付金

長期貸付金の時価については、元利金の合計額を同様の新規貸付を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(5) 敷金及び保証金

これらの時価については、取引先金融機関から提示された価格等によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項は（有価証券関係）の注記を参照下さい。

負債

(1) 支払手形及び営業未払金、(2) 短期借入金および(4) コマーシャル・ペーパー

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3) 1年内返済予定の長期借入金および長期借入金

借入金の時価については、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、当社の信用状態は実行後大きく異なっていないため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。変動金利による借入金の一部は、金利スワップの特例処理の対象とされており（デリバティブ取引関係）注記参照）、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっております。

(5) 1年内償還予定の社債および社債

社債の時価については、市場価格によっております。

(6) 預り金

預り金の時価については、変動金利であることから短期間で市場金利を反映し、また、当社の信用状態は実行後大きく異なっていないため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

デリバティブ取引

(デリバティブ取引関係) の注記を参照下さい。

(注) 2 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品 (単位: 百万円)

区分	連結貸借対照表計上額
①子会社・関連会社株式(*1)	2,849
②非上場株式(*1)	18,953
③優先出資証券等(*1)	33,812
④匿名組合出資等(*1)	38,260
⑤販売用不動産エクイティ(*2)	69,849
⑥敷金及び保証金(満期保有目的の債券およびその他有価証券を除く)(*3)	143,927
⑦預り敷金及び保証金(*4)	164,317

(*1) これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「資産 (3) 投資有価証券」には含めておりません。

(*2) 販売用不動産エクイティについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

(*3) 敷金及び保証金(満期保有目的の債券およびその他有価証券を除く)については、残存期間を特定できず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「資産 (5) 敷金及び保証金」には含めておりません。

(*4) 預り敷金及び保証金については、残存期間を特定できず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

(注) 3 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額 (単位: 百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	119,748	—	—	—
受取手形及び営業未収入金	13,611	671	—	—
投資有価証券				
その他有価証券のうち				
満期があるもの(社債)	—	1,100	700	—
長期貸付金	55	3,438	—	—
敷金及び保証金				
満期保有目的の債券(国債)	10	1,280	—	—
その他有価証券のうち				
満期があるもの(国債)	—	—	503	—
合計	133,425	6,489	1,203	—

(注) 4 社債、長期借入金およびその他の有利子負債の返済予定額 (単位: 百万円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	185,750	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金 および長期借入金	284,792	216,223	207,692	184,548	292,439	220,166
コマーシャル・ペーパー	29,988	—	—	—	—	—
1年内償還予定の社債および社債	90,000	90,000	70,000	80,000	60,000	10,000
預り金	67,500	—	—	—	—	—
合計	658,030	306,223	277,692	264,548	352,439	230,166

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成22年3月31日)

1 満期保有目的の債券で時価のあるもの

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
時価が連結貸借対照表計上額を 超えるもの			
①国債・地方債等(注)	1,249	1,263	14
時価が連結貸借対照表計上額を 超えないもの			
①国債・地方債等(注)	14	14	△0
合計	1,263	1,278	14

(注) 国債・地方債等は、その全額が連結貸借対照表上「敷金及び保証金」に計上されております。

2 その他有価証券で時価のあるもの

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を 超えるもの			
①株式	62,491	42,831	19,659
②その他	3,343	3,326	17
小計	65,835	46,157	19,677
連結貸借対照表計上額が取得原価を 超えないもの			
①株式	65,986	91,250	△25,264
②その他	2,748	2,888	△139
小計	68,734	94,139	△25,404
合計	134,569	140,297	△5,727

(注) 投資有価証券について、1,837百万円(その他有価証券で時価のある株式1,837百万円)減損処理を行っております。

3 当連結会計年度中に売却したその他有価証券

種類	売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
株式	53	1	△56
合計	53	1	△56

当連結会計年度(平成23年3月31日)

1 満期保有目的の債券で時価のあるもの

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
時価が連結貸借対照表計上額を 超えるもの			
①国債・地方債等(注)	1,077	1,089	11
時価が連結貸借対照表計上額を 超えないもの			
①国債・地方債等(注)	192	191	△0
合計	1,269	1,280	10

(注) 国債・地方債等は、その全額が連結貸借対照表上「敷金及び保証金」に計上されております。

2 その他有価証券で時価のあるもの

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を 超えるもの			
①株式	49,094	31,558	17,535
②債券(注1)	1,539	1,508	31
小計	50,633	33,066	17,567
連結貸借対照表計上額が取得原価を 超えないもの			
①株式	71,338	99,957	△28,618
②債券(注2)	91	95	△3
③その他	2,299	2,483	△183
小計	73,729	102,536	△28,806
合計	124,363	135,602	△11,239

(注1) 連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの②債券のうち、418百万円については連結貸借対照表上「敷金及び保証金」に計上されております。

(注2) 連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの②債券については連結貸借対照表上「敷金及び保証金」に計上されております。

(注3) 投資有価証券について、6,709百万円(その他有価証券で時価のある株式5,422百万円)減損処理を行っております。

3 当連結会計年度中に売却したその他有価証券

種類	売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
株式	285	3	△33
合計	285	3	△33

(デリバティブ取引関係)

I 前連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22年3月31日)

1 ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引
該当するものではありません。

2 ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

(1) 通貨関連

(単位:百万円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	うち1年超	時価
原則的処理方法	為替予約取引 米ドル受取・円支払	外貨建予定取引	1,271	—	50
	通貨スワップ取引 米ドル受取・円支払		8,672	—	339
合計			9,943	—	389

(注) 時価の算定方法 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

(2) 金利関連

(単位:百万円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	うち1年超	時価
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金 および預り金	254,000	245,000	△ 4,667
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金	562,397	437,745	(*)

(注) 時価の算定方法 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

(*) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

II 当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

1 ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当するものではありません。

2 ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

(1) 通貨関連

(単位：百万円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	うち1年超	時価
原則的処理方法	為替予約取引 米ドル受取・円支払	外貨建予定取引	1,218	—	△ 37
	通貨スワップ取引 米ドル受取・円支払		8,310	—	△ 251
合計			9,529	—	△ 288

(注) 時価の算定方法 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

(2) 金利関連

(単位：百万円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	うち1年超	時価
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金 および預り金	245,000	135,000	△ 3,019
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金	570,645	391,665	(*)

(注) 時価の算定方法 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

(*) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(退職給付関係)

前連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月 31日)																																
<p>1 採用している退職給付制度の概要</p> <p>連結財務諸表提出会社および国内連結子会社は、確定給付型の制度として、適格退職年金制度および退職一時金制度を設けております。また、従業員の退職等に際して割増退職金を支払う場合があります。</p> <p>連結財務諸表提出会社については、退職一時金制度から適格退職年金制度への移行が昭和54年に完了しております。</p> <p>当連結会計年度末現在、連結財務諸表提出会社および連結子会社全体で適格退職年金制度を有しているのは2社、退職一時金制度を有しているのは7社であります。</p> <p>上記に加え、一部の子会社が平成20年9月より確定拠出年金制度を導入しております。</p>	<p>1 採用している退職給付制度の概要</p> <p>連結財務諸表提出会社および国内連結子会社は、確定給付型の制度として、適格退職年金制度および退職一時金制度を設けております。また、従業員の退職等に際して割増退職金を支払う場合があります。</p> <p>連結財務諸表提出会社については、退職一時金制度から適格退職年金制度への移行が昭和54年に完了しております。</p> <p>当連結会計年度末現在、連結財務諸表提出会社および連結子会社全体で適格退職年金制度を有しているのは2社、退職一時金制度を有しているのは8社であります。</p> <p>上記に加え、一部の子会社が平成20年9月より確定拠出年金制度を導入しております。</p>																																
<p>2 退職給付債務に関する事項(平成22年 3月 31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">イ 退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">△7,663百万円</td> </tr> <tr> <td>ロ 年金資産</td> <td style="text-align: right;">2,864百万円</td> </tr> <tr> <td>ハ 未積立退職給付債務(イ+ロ)</td> <td style="text-align: right;">△4,798百万円</td> </tr> <tr> <td>ニ 未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">△170百万円</td> </tr> <tr> <td>ホ 連結貸借対照表計上額</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 純額(ハ+ニ)</td> <td style="text-align: right;">△4,969百万円</td> </tr> <tr> <td>ヘ 前払年金費用</td> <td style="text-align: right;">-百万円</td> </tr> <tr> <td>ト 退職給付引当金(ホ-ヘ)</td> <td style="text-align: right;">△4,969百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 一部の子会社は退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。</p>	イ 退職給付債務	△7,663百万円	ロ 年金資産	2,864百万円	ハ 未積立退職給付債務(イ+ロ)	△4,798百万円	ニ 未認識数理計算上の差異	△170百万円	ホ 連結貸借対照表計上額		純額(ハ+ニ)	△4,969百万円	ヘ 前払年金費用	-百万円	ト 退職給付引当金(ホ-ヘ)	△4,969百万円	<p>2 退職給付債務に関する事項(平成23年 3月 31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">イ 退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">△8,019百万円</td> </tr> <tr> <td>ロ 年金資産</td> <td style="text-align: right;">2,909百万円</td> </tr> <tr> <td>ハ 未積立退職給付債務(イ+ロ)</td> <td style="text-align: right;">△5,109百万円</td> </tr> <tr> <td>ニ 未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">227百万円</td> </tr> <tr> <td>ホ 連結貸借対照表計上額</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 純額(ハ+ニ)</td> <td style="text-align: right;">△4,882百万円</td> </tr> <tr> <td>ヘ 前払年金費用</td> <td style="text-align: right;">-百万円</td> </tr> <tr> <td>ト 退職給付引当金(ホ-ヘ)</td> <td style="text-align: right;">△4,882百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 同左</p>	イ 退職給付債務	△8,019百万円	ロ 年金資産	2,909百万円	ハ 未積立退職給付債務(イ+ロ)	△5,109百万円	ニ 未認識数理計算上の差異	227百万円	ホ 連結貸借対照表計上額		純額(ハ+ニ)	△4,882百万円	ヘ 前払年金費用	-百万円	ト 退職給付引当金(ホ-ヘ)	△4,882百万円
イ 退職給付債務	△7,663百万円																																
ロ 年金資産	2,864百万円																																
ハ 未積立退職給付債務(イ+ロ)	△4,798百万円																																
ニ 未認識数理計算上の差異	△170百万円																																
ホ 連結貸借対照表計上額																																	
純額(ハ+ニ)	△4,969百万円																																
ヘ 前払年金費用	-百万円																																
ト 退職給付引当金(ホ-ヘ)	△4,969百万円																																
イ 退職給付債務	△8,019百万円																																
ロ 年金資産	2,909百万円																																
ハ 未積立退職給付債務(イ+ロ)	△5,109百万円																																
ニ 未認識数理計算上の差異	227百万円																																
ホ 連結貸借対照表計上額																																	
純額(ハ+ニ)	△4,882百万円																																
ヘ 前払年金費用	-百万円																																
ト 退職給付引当金(ホ-ヘ)	△4,882百万円																																
<p>3 退職給付費用に関する事項(自平成21年 4月 1日 至平成22年 3月 31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">イ 勤務費用 (注) 2</td> <td style="text-align: right;">517百万円</td> </tr> <tr> <td>ロ 利息費用</td> <td style="text-align: right;">147百万円</td> </tr> <tr> <td>ハ 期待運用収益</td> <td style="text-align: right;">△51百万円</td> </tr> <tr> <td>ニ 数理計算上の差異の費用処理額</td> <td style="text-align: right;">173百万円</td> </tr> <tr> <td>ホ 小計(イ+ロ+ハ+ニ)</td> <td style="text-align: right;">787百万円</td> </tr> <tr> <td>ヘ その他</td> <td style="text-align: right;">320百万円</td> </tr> <tr> <td>ト 退職給付費用(ホ+ヘ)</td> <td style="text-align: right;">1,107百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 1 上記退職給付費用以外に、臨時に割増退職金等75百万円を支払っております。</p> <p>2 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は「イ勤務費用」に計上しております。</p> <p>3 「ヘ その他」は、確定拠出年金への掛金支払額であります。</p>	イ 勤務費用 (注) 2	517百万円	ロ 利息費用	147百万円	ハ 期待運用収益	△51百万円	ニ 数理計算上の差異の費用処理額	173百万円	ホ 小計(イ+ロ+ハ+ニ)	787百万円	ヘ その他	320百万円	ト 退職給付費用(ホ+ヘ)	1,107百万円	<p>3 退職給付費用に関する事項(自平成22年 4月 1日 至平成23年 3月 31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">イ 勤務費用 (注) 2</td> <td style="text-align: right;">514百万円</td> </tr> <tr> <td>ロ 利息費用</td> <td style="text-align: right;">146百万円</td> </tr> <tr> <td>ハ 期待運用収益</td> <td style="text-align: right;">△57百万円</td> </tr> <tr> <td>ニ 数理計算上の差異の費用処理額</td> <td style="text-align: right;">△162百万円</td> </tr> <tr> <td>ホ 小計(イ+ロ+ハ+ニ)</td> <td style="text-align: right;">440百万円</td> </tr> <tr> <td>ヘ その他</td> <td style="text-align: right;">308百万円</td> </tr> <tr> <td>ト 退職給付費用(ホ+ヘ)</td> <td style="text-align: right;">748百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 1 上記退職給付費用以外に、臨時に割増退職金等80百万円を支払っております。</p> <p>2 同左</p> <p>3 同左</p>	イ 勤務費用 (注) 2	514百万円	ロ 利息費用	146百万円	ハ 期待運用収益	△57百万円	ニ 数理計算上の差異の費用処理額	△162百万円	ホ 小計(イ+ロ+ハ+ニ)	440百万円	ヘ その他	308百万円	ト 退職給付費用(ホ+ヘ)	748百万円				
イ 勤務費用 (注) 2	517百万円																																
ロ 利息費用	147百万円																																
ハ 期待運用収益	△51百万円																																
ニ 数理計算上の差異の費用処理額	173百万円																																
ホ 小計(イ+ロ+ハ+ニ)	787百万円																																
ヘ その他	320百万円																																
ト 退職給付費用(ホ+ヘ)	1,107百万円																																
イ 勤務費用 (注) 2	514百万円																																
ロ 利息費用	146百万円																																
ハ 期待運用収益	△57百万円																																
ニ 数理計算上の差異の費用処理額	△162百万円																																
ホ 小計(イ+ロ+ハ+ニ)	440百万円																																
ヘ その他	308百万円																																
ト 退職給付費用(ホ+ヘ)	748百万円																																
<p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">イ 退職給付見込額の期間配分方法</td> <td>期間定額基準</td> </tr> <tr> <td>ロ 割引率</td> <td>2.0%</td> </tr> <tr> <td>ハ 期待運用収益率</td> <td>2.0%</td> </tr> <tr> <td>ニ 数理計算上の差異の処理年数</td> <td>1年 (発生翌年度に一括費用処理)</td> </tr> </table>	イ 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	ロ 割引率	2.0%	ハ 期待運用収益率	2.0%	ニ 数理計算上の差異の処理年数	1年 (発生翌年度に一括費用処理)	<p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">イ 退職給付見込額の期間配分方法</td> <td>同左</td> </tr> <tr> <td>ロ 割引率</td> <td>同左</td> </tr> <tr> <td>ハ 期待運用収益率</td> <td>同左</td> </tr> <tr> <td>ニ 数理計算上の差異の処理年数</td> <td>同左</td> </tr> </table>	イ 退職給付見込額の期間配分方法	同左	ロ 割引率	同左	ハ 期待運用収益率	同左	ニ 数理計算上の差異の処理年数	同左																
イ 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準																																
ロ 割引率	2.0%																																
ハ 期待運用収益率	2.0%																																
ニ 数理計算上の差異の処理年数	1年 (発生翌年度に一括費用処理)																																
イ 退職給付見込額の期間配分方法	同左																																
ロ 割引率	同左																																
ハ 期待運用収益率	同左																																
ニ 数理計算上の差異の処理年数	同左																																

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成22年3月31日)		当連結会計年度 (平成23年3月31日)	
1	繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	1	繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳
	繰延税金資産		繰延税金資産
	減損損失		減損損失
	5,685百万円		5,678百万円
	税務上の繰越欠損金		その他有価証券評価
	4,631		4,604
	販売用不動産評価損		差額金
	4,404		4,107
	その他有価証券評価		税務上の繰越欠損金
	2,424		3,237
	差額金		退職給付引当金
	2,019		1,983
	退職給付引当金		未払事業税・事業所税
	2,019		1,802
	未払事業税・事業所税		賞与引当金
	1,957		1,430
	繰延ヘッジ損益		繰延ヘッジ損益
	1,899		1,229
	未実現利益の消去		投資有価証券評価損
	1,304		1,225
	賞与引当金		その他
	1,239		10,681
	その他		
	9,657		
	繰延税金資産小計		繰延税金資産小計
	35,223百万円		35,981百万円
	評価性引当額		評価性引当額
	△7,583		△6,088
	繰延税金資産合計		繰延税金資産合計
	27,640百万円		29,893百万円
	繰延税金負債		繰延税金負債
	圧縮記帳積立金		圧縮記帳積立金
	4,959		4,959
	繰延ヘッジ損益		その他
	136		507
	繰延税金負債合計		繰延税金負債合計
	5,095百万円		5,466百万円
	繰延税金資産の純額		繰延税金資産の純額
	22,545百万円		24,427百万円
	平成22年3月31日現在の繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。		平成23年3月31日現在の繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。
	流動資産—繰延税金資産		流動資産—繰延税金資産
	13,743百万円		12,822百万円
	固定資産—繰延税金資産		固定資産—繰延税金資産
	8,801		11,604
2	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	2	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳
	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の百分の五以下であるため、記載を省略しております。		同左

(資産除去債務関係)

当連結会計年度末(平成23年3月31日)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

当社グループが保有しております一部の建物につきましては、解体時に石綿の除去義務が発生します。建物の解体を決定し残存石綿量を見積れるものについては資産除去債務を計上しておりますが、その他の建物について建物解体時における残存石綿量を見積るためには建物の一部解体を含めた実地調査が必要であり、賃貸稼働中の建物で当該調査を実施することは非常に困難であります。また、残存石綿量の見積りが困難であるため、残存石綿量の多寡により左右される面積あたり除去単価を見積ることができません。さらに、過去において再開発等による取壊し以外に建物の解体実績はないため、老朽化等を原因とする建物の物理的使用可能期間を予測し、債務の履行時期の見積りを行うことも困難です。これらの理由から、資産除去債務を合理的に見積ることが出来ないため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

また、当社グループは一部の不動産賃貸借契約に基づく事務所・店舗等の退去時における原状回復に関わる債務を有しております。事務所・店舗等の使用期間が確定しており、当該債務を見積れるものについては資産除去債務を計上しておりますが、その他の事務所・店舗等については当該債務に関する賃借資産の使用期間が明確でなく、また具体的な移転計画もないことから、債務の履行時期の見積もりが困難であり、資産除去債務を合理的に見積ることが出来ません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

(セグメント情報等)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

	不動産 賃貸 (百万円)	不動産 販売 (百万円)	完成工事 (百万円)	不動産 流通 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
I 営業収益及び営業損益								
営業収益								
(1) 外部顧客に対する 営業収益	291,419	219,661	156,230	44,121	8,202	719,635	—	719,635
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	2,113	—	1,983	499	4,539	9,135	(9,135)	—
計	293,533	219,661	158,213	44,620	12,741	728,771	(9,135)	719,635
営業費用	195,915	200,069	141,132	33,866	11,879	582,862	2,793	585,656
営業利益	97,618	19,592	17,081	10,754	862	145,908	(11,929)	133,979
II 資産、減価償却費、 減損損失及び 資本的支出								
資産	2,088,000	712,844	11,233	13,737	46,626	2,872,442	295,655	3,168,097
減価償却費	16,725	82	312	257	81	17,459	605	18,064
減損損失	5,912	1,865	48	—	—	7,826	—	7,826
資本的支出	105,994	13,038	216	82	142	119,474	498	119,972

(注) 1 事業区分の方法

企業集団の事業内容を勘案して区分しております。

2 各事業区分の主な内容は次のとおりであります。

不動産賃貸 : オフィスビル、マンション等の賃貸・管理

不動産販売 : マンション、販売用ビル、戸建住宅および宅地の分譲

完成工事 : 戸建住宅、マンションおよびオフィスビル等の建築および改修工事請負

不動産流通 : 不動産売買の仲介および販売代理受託

その他 : フィットネスクラブ事業、飲食事業、ファイナンス事業など

3 特定目的会社等を利用した不動産事業に係る事業収益および分配金は、当該特定目的会社等の保有する物件の性格ならびに保有目的から、不動産賃貸セグメントまたは不動産販売セグメントの営業収益に含めております。

4 営業費用のうち、「消去又は全社」の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は前連結会計年度11,462百万円であり、連結財務諸表提出会社および一部連結子会社の一般管理部門に係る費用であります。

5 資産のうち、「消去又は全社」の項目に含めた全社資産の金額は前連結会計年度 329,905百万円であり、連結財務諸表提出会社および一部連結子会社での現金及び預金、投資有価証券および一般管理部門に係る資産等であります。

6 減価償却費および資本的支出には、長期前払費用(投資その他の資産「その他」に含む)とその償却額が含まれております。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度(平成21年4月1日から平成22年3月31日まで)において、全セグメントの営業収益合計および全セグメントの資産金額合計に占める本邦の営業収益および資産の金額の割合がいずれも90%を超えているため、記載を省略しております。

【海外営業収益】

前連結会計年度(平成21年4月1日から平成22年3月31日まで)において、海外営業収益が連結営業収益の10%未満のため、記載を省略しております。

【セグメント情報】

1 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定および業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものがあります。

当社は、本社に事業内容に応じた事業本部を置き、各事業本部は、取り扱う商品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

従って、当社は、「不動産賃貸」、「不動産販売」、「完成工事」、「不動産流通」および「その他」を報告セグメントとしております。「不動産賃貸」はオフィスビル、マンション等の賃貸・管理、「不動産販売」はマンション、販売用ビル、戸建住宅および宅地の分譲、「完成工事」は戸建住宅、マンションおよびオフィスビル等の建築・改修工事請負、「不動産流通」は不動産売買の仲介および販売代理受託、「その他」はフィットネスクラブ事業、飲食事業、ファイナンス事業などで構成されております。

特定目的会社等を利用した不動産事業に係る事業収益および分配金は、当該特定目的会社等の保有する物件の性格ならびに保有目的から、不動産賃貸セグメントまたは不動産販売セグメントの営業収益に含めております。

2 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。セグメント間の内部営業収益又は振替高は市場実勢価格に基づいております。

3 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）

従来までのセグメント情報の取り扱いに基づく連結財務諸表のセグメント情報として、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）等に準拠した場合と同様の情報が開示されているため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント						調整額 (注)1,2	連結財務諸 表計上額 (注)3
	不動産 賃貸	不動産 販売	完成工事	不動産 流通	その他	計		
営業収益								
外部顧客への営業収益	290,535	239,620	160,771	45,840	7,989	744,756	—	744,756
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	2,339	89	2,153	589	4,857	10,027	△10,027	—
計	292,874	239,709	162,924	46,429	12,846	754,784	△10,027	744,756
セグメント利益	88,240	33,418	16,698	12,202	520	151,079	△12,617	138,462
セグメント資産	2,170,939	721,956	13,625	12,959	41,859	2,961,340	272,862	3,234,202
その他の項目								
減価償却費(注)4	22,016	160	355	242	91	22,866	837	23,704
減損損失	—	7,601	—	—	—	7,601	—	7,601
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	121,507	147	215	203	65	122,138	315	122,454

(注)1 セグメント利益の調整額△12,617百万円は、セグメント間取引消去△567百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△12,049百万円が含まれております。全社費用は、連結財務諸表提出会社および一部連結子会社の一般管理部門に係る費用であります。

(注)2 セグメント資産の調整額272,862百万円は、セグメント間取引消去△28,096百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産300,958百万円が含まれております。全社資産は、連結財務諸表提出会社および一部連結子会社での現金及び預金、投資有価証券および一般管理部門に係る資産等であります。

(注)3 セグメント利益およびセグメント資産は、それぞれ連結財務諸表の営業利益および資産合計と調整を行っております。

(注)4 減価償却費には、長期前払費用（投資その他の資産「その他」に含む）の償却額が含まれております。

（追加情報）

当連結会計年度より「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）および「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）を適用しております。

【関連情報】

当連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一であるため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が連結損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への営業収益のうち、連結損益計算書の営業収益の10%を占める相手先がないため、記載はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

当連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

当連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

当連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

該当事項はありません。

(関連当事者情報)

前連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22年3月31日)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスや賃貸住宅等を所有しております。なお、国内の賃貸オフィスの一部については、当社及び一部の子会社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する連結貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位:百万円)

	連結貸借対照表計上額			当連結会計年度末の時価
	前連結会計年度末残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
賃貸等不動産	1,738,117	95,363	1,833,481	2,350,809
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	64,895	169	65,065	107,310

(注) 1 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

(注) 2 当期増減額のうち主な増減額は次のとおりであります。

増加 不動産取得 115,584百万円、販売用不動産からの振替 5,716百万円、新規連結 2,344百万円

減少 販売用不動産への振替 3,430百万円、減損損失 7,267百万円

(注) 3 当連結会計年度末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。

また、賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する平成22年3月期における損益は、次のとおりであります。

(単位:百万円)

	賃貸収益	賃貸費用	差額
賃貸等不動産	138,702	69,740	68,961
賃貸不動産として使用される部分を含む不動産	8,905	5,650	3,254

(注) 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供及び経営管理として当社及び一部の子会社が使用している部分も含むため、当該部分の賃貸収益は、計上されておりません。なお、当該不動産に係る費用(賃借料、減価償却費、租税公課等)については、賃貸費用に含まれております。

(追加情報)

当連結会計年度から「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日)を適用しております。

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスや賃貸住宅等を所有しております。なお、国内の賃貸オフィスの一部については、当社及び一部の子会社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する連結貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりであります。

（単位：百万円）

	連結貸借対照表計上額			当連結会計年度末の時価
	前連結会計年度末残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
賃貸等不動産	1,833,481	69,813	1,903,294	2,426,030
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	65,065	4,002	69,068	92,139

（注）1 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

（注）2 当期増減額のうち主な増減額は次のとおりであります。

増加 不動産取得 120,899百万円

減少 減価償却費 20,595百万円、仕掛販売用不動産への振替 12,960百万円、減損損失 7,601百万円

（注）3 当連結会計年度末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。

また、賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する平成23年3月期における損益は、次のとおりであります。

（単位：百万円）

	賃貸収益	賃貸費用	差額	その他損益
賃貸等不動産	138,047	77,600	60,447	△9,294
賃貸不動産として使用される部分を含む不動産	8,023	5,934	2,089	△17

（注）1 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供及び経営管理として当社及び一部の子会社が使用している部分も含むため、当該部分の賃貸収益は、計上されておられません。なお、当該不動産に係る費用（賃借料、減価償却費、租税公課等）については、賃貸費用に含まれております。

（注）2 賃貸等不動産のその他損益は主に減損損失であり、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産のその他損益は主に固定資産除却損であります。

(開示対象特別目的会社関係)

前連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22年3月31日)

1 開示対象特別目的会社の概要及び開示対象特別目的会社を利用した取引の概要

当社は、不動産事業の一環として、特別目的会社(主に資産流動化法上の特定目的会社)に対して出資を行っております。

特別目的会社は、当社からの出資等のほか、各金融機関からの借入れ(ノンリコースローンおよび社債)により不動産の開発および賃貸事業を行っております。

当社は事業終了後、拠出した出資金等を適切に回収する予定であり、平成22年3月末日現在、将来における損失の可能性はないと判断しております。また、将来において損失が発生した場合には、当社の負担する損失は出資金等の額に限定されます。

なお、いずれの特別目的会社についても、当社は議決権のある出資等を有しておらず、役員や従業員の派遣もありません。

平成22年3月末日において、投資残高のある特別目的会社は26社あり、直近の決算日における主な資産、負債および純資産(単純合算)は次の通りです。

(単位:百万円)

主な資産		主な負債および純資産	
不動産	687,896	借入金等(注1)	577,815
その他	44,184	優先資本金等(注2)	112,027
		その他	42,239
合計	732,081	合計	732,081

(注1) 当社が拠出した資産流動化法上の特定目的会社の特定社債が含まれております。

(注2) 資産流動化法上の特定目的会社の優先資本金および匿名組合出資預り金であり、当社からの拠出分であります。

なお、これらの当連結会計年度末残高については、2(注1)をご参照下さい。

開示対象特別目的会社が所有する賃貸等不動産の開示対象特別目的会社における貸借対照表計上額および当連結年度末の時価は、次の通りであります。

(単位:百万円)

開示対象特別目的会社貸借対照表計上額	当連結会計年度末の時価
687,896	1,134,664

2 当連結会計年度における特別目的会社との取引金額等

(単位:百万円)

	主な取引の金額又は 当連結会計年度末残高	主な損益	
		(項目)	(金額)
投資有価証券等(注1)	137,439	営業収益(注2)	16,663
		営業外収益(注3)	62
不動産賃借(注4)	—	営業原価	41,225
管理業務等受託(注5)	—	営業収益	572
不動産売買(注6)	24,483	—	—

(注1) 投資有価証券等の当連結会計年度末残高の内訳は、有価証券2,702百万円、投資有価証券72,152百万円、販売用不動産エクイティ62,585百万円であり、資産流動化法上の特定目的会社に対する優先出資証券、特定社債および匿名組合出資金であります。

(注2) 出資に対する利益配当を営業収益として計上しております。

(注3) 特定社債の受取利息を営業外収益として計上しております。

(注4) 当社は特別目的会社から不動産を賃借しております。

(注5) 当社は特別目的会社から管理業務等を受託しております。

(注6) 当社は特別目的会社から不動産(土地・建物等)を購入しております。

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

1 開示対象特別目的会社の概要及び開示対象特別目的会社を利用した取引の概要

当社は、不動産事業の一環として、特別目的会社（主に資産流動化法上の特定目的会社）に対して出資を行っております。

特別目的会社は、当社からの出資等のほか、各金融機関からの借り入れ（ノンリコースローンおよび社債）により不動産の開発および賃貸事業を行っております。

当社は事業終了後、拠出した出資金等を適切に回収する予定であり、平成23年3月末日現在、将来における損失の可能性はないと判断しております。また、将来において損失が発生した場合には、当社の負担する損失は出資金等の額に限定されます。

なお、いずれの特別目的会社についても、当社は議決権のある出資等を有しておらず、役員や従業員の派遣もありません。

平成23年3月末日において、投資残高のある特別目的会社は25社あり、直近の決算日における主な資産、負債および純資産（単純合算）は次の通りです。

（単位：百万円）

主な資産		主な負債および純資産	
不動産	658,966	借入金等（注1）	542,371
その他	42,179	優先資本金等（注2）	112,208
		その他	46,567
合計	701,146	合計	701,146

（注1）当社が拠出した資産流動化法上の特定目的会社の特定社債が含まれております。

（注2）資産流動化法上の特定目的会社の優先資本金および匿名組合出資預り金であり、当社からの拠出分であります。

なお、これらの当連結会計年度末残高については、2（注1）をご参照下さい。

開示対象特別目的会社が所有する賃貸等不動産の開示対象特別目的会社における貸借対照表計上額および当連結会計年度末の時価は、次のとおりであります。

（単位：百万円）

開示対象特別目的会社貸借対照表計上額	当連結会計年度末の時価
658,966	1,114,133

2 当連結会計年度における特別目的会社との取引金額等

（単位：百万円）

	主な取引の金額又は 当連結会計年度末残高	主な損益	
		(項目)	(金額)
投資有価証券等（注1）	137,413	営業収益（注2）	26,677
		営業外収益（注3）	35
不動産賃借（注4）	—	営業原価	44,395
管理業務等受託（注5）	—	営業収益	36
不動産売買（注6）	18,699	—	—

（注1）投資有価証券等の当連結会計年度末残高の内訳は、投資有価証券72,678百万円、販売用不動産エクイティ64,735百万円であり、資産流動化法上の特定目的会社に対する優先出資証券、特定社債および匿名組合出資金であります。

（注2）出資に対する利益配当を営業収益として計上しております。

（注3）特定社債の受取利息を営業外収益として計上しております。

（注4）当社は特別目的会社から不動産を賃借しております。

（注5）当社は特別目的会社から管理業務等を受託しております。

（注6）当社は特別目的会社から不動産（土地・建物等）を購入しております。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	
1株当たり純資産額	1,030.93円	1株当たり純資産額	1,109.78円
1株当たり当期純利益金額	111.04円	1株当たり当期純利益金額	107.35円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	92.11円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	94.73円

(注) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	52,662	50,908
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(百万円)	52,662	50,908
普通株式の期中平均株式数(千株)	474,245	474,205
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	1,186	1,050
(うち支払利息(税額相当額控除後)(百万円))	(1,186)	(1,050)
普通株式増加数(千株)	110,395	74,303
(うち新株予約権(千株))	(110,395)	(74,303)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要	—	—

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)																												
<p>平成22年4月1日以降、下記条件の国内普通社債を発行いたしました。</p> <p>(1) 第73回無担保社債</p> <table><tr><td>① 発行会社</td><td>住友不動産㈱</td></tr><tr><td>② 発行総額</td><td>30,000百万円</td></tr><tr><td>③ 発行価額</td><td>額面100円につき金100円</td></tr><tr><td>④ 利率</td><td>年0.96%</td></tr><tr><td>⑤ 払込期日</td><td>平成22年4月30日</td></tr><tr><td>⑥ 償還期限</td><td>平成27年4月30日</td></tr><tr><td>⑦ 資金の用途</td><td>社債償還資金</td></tr></table>	① 発行会社	住友不動産㈱	② 発行総額	30,000百万円	③ 発行価額	額面100円につき金100円	④ 利率	年0.96%	⑤ 払込期日	平成22年4月30日	⑥ 償還期限	平成27年4月30日	⑦ 資金の用途	社債償還資金	<p>平成23年4月1日以降、下記条件の国内普通社債を発行いたしました。</p> <p>(1) 第76回無担保社債</p> <table><tr><td>① 発行会社</td><td>住友不動産㈱</td></tr><tr><td>② 発行総額</td><td>10,000百万円</td></tr><tr><td>③ 発行価額</td><td>額面100円につき金100円</td></tr><tr><td>④ 利率</td><td>年0.74%</td></tr><tr><td>⑤ 払込期日</td><td>平成23年6月8日</td></tr><tr><td>⑥ 償還期限</td><td>平成28年6月8日</td></tr><tr><td>⑦ 資金の用途</td><td>社債償還資金</td></tr></table>	① 発行会社	住友不動産㈱	② 発行総額	10,000百万円	③ 発行価額	額面100円につき金100円	④ 利率	年0.74%	⑤ 払込期日	平成23年6月8日	⑥ 償還期限	平成28年6月8日	⑦ 資金の用途	社債償還資金
① 発行会社	住友不動産㈱																												
② 発行総額	30,000百万円																												
③ 発行価額	額面100円につき金100円																												
④ 利率	年0.96%																												
⑤ 払込期日	平成22年4月30日																												
⑥ 償還期限	平成27年4月30日																												
⑦ 資金の用途	社債償還資金																												
① 発行会社	住友不動産㈱																												
② 発行総額	10,000百万円																												
③ 発行価額	額面100円につき金100円																												
④ 利率	年0.74%																												
⑤ 払込期日	平成23年6月8日																												
⑥ 償還期限	平成28年6月8日																												
⑦ 資金の用途	社債償還資金																												

⑤ 【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
住友不動産 株式会社 (当社)	第50回 国内 普通社債	平成16年 6月15日	20,000	—	年1.52	なし	平成22年 6月15日
	第52回 国内 普通社債	平成17年 2月7日	20,000	20,000 (20,000)	年1.29	なし	平成24年 2月7日
	第53回 国内 普通社債	平成17年 4月25日	30,000	30,000	年1.28	なし	平成24年 4月25日
	第54回 国内 普通社債	平成17年 8月5日	30,000	—	年0.75	なし	平成22年 8月5日
	第55回 国内 普通社債	平成17年 10月28日	30,000	—	年1.18	なし	平成22年 10月28日
	第56回 国内 普通社債	平成18年 4月28日	20,000	20,000 (20,000)	年1.85	なし	平成23年 4月28日
	第57回 国内 普通社債	平成18年 6月8日	20,000	20,000 (20,000)	年1.86	なし	平成23年 6月8日
	第58回 国内 普通社債	平成18年 7月31日	20,000	20,000 (20,000)	年1.84	なし	平成23年 7月29日
	第59回 国内 普通社債	平成18年 9月21日	20,000	20,000	年1.87	なし	平成24年 9月21日
	第60回 国内 普通社債	平成18年 12月6日	10,000	10,000 (10,000)	年1.58	なし	平成23年 12月6日
	第61回 国内 普通社債	平成18年 12月6日	10,000	10,000	年1.89	なし	平成25年 12月6日

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
住友不動産 株式会社 (当社)	第62回 国内 普通社債	平成19年 5月8日	20,000	20,000	年1.7	なし	平成25年 5月8日
	第63回 国内 普通社債	平成19年 6月27日	20,000	20,000	年1.8	なし	平成24年 6月27日
	第64回 国内 普通社債	平成19年 7月30日	20,000	20,000	年1.76	なし	平成24年 7月30日
	第65回 国内 普通社債	平成19年 9月20日	20,000	20,000	年1.68	なし	平成25年 9月20日
	第66回 国内 普通社債	平成19年 10月29日	20,000	20,000	年1.63	なし	平成25年 10月29日
	第67回 国内 普通社債	平成21年 7月23日	10,000	10,000	年2.5	なし	平成31年 7月23日
	第68回 国内 普通社債	平成21年 10月13日	20,000	20,000	年1.81	なし	平成26年 10月10日
	第69回 国内 普通社債	平成21年 11月4日	10,000	10,000	年1.87	なし	平成26年 11月4日
	第70回 国内 普通社債	平成21年 12月21日	10,000	10,000	年1.48	なし	平成26年 12月19日
	第71回 国内 普通社債	平成22年 2月2日	10,000	10,000	年1.28	なし	平成27年 2月2日
	第72回 国内 普通社債	平成22年 3月16日	30,000	30,000	年1.17	なし	平成27年 3月16日
	第73回 国内 普通社債	平成22年 4月30日	—	30,000	年0.96	なし	平成27年 4月30日
	第74回 国内 普通社債	平成22年 9月16日	—	10,000	年0.94	なし	平成27年 9月16日
	第75回 国内 普通社債	平成22年 12月8日	—	20,000	年0.8	なし	平成27年 12月8日
合計	—	—	420,000	400,000 (90,000)	—	—	—

(注) 1 当期末残高の括弧内金額(内数)は、連結貸借対照表日の翌日から起算して一年以内に償還されるものであり、連結貸借対照表上は、流動負債の「1年内償還予定の社債」として記載しております。

2 連結決算日後5年内における1年ごとの償還予定額は次のとおりであります。

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
90,000	90,000	70,000	80,000	60,000

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	230,250	185,750	0.72	—
1年以内に返済予定の長期借入金	193,621	284,792	1.02	—
1年以内に返済予定のリース債務 (注1)	310	415	—	—
長期借入金(1年以内に返済予定 のものを除く) (注2)	993,320	1,121,068	1.02	平成24年4月27日 ～平成35年5月25日
リース債務(1年以内に返済予定 のものを除く) (注1)	541	639	—	平成24年4月4日 ～平成31年2月28日
その他有利子負債				
1 コマーシャル・ペーパー (1年以内返済)	97,975	29,988	0.18	—
2 金利負担を伴う預り金等				
預り金(1年以内返済予定)	19,000	67,500	0.51	—
長期預り金(1年超)	66,000	—	—	—
合計	1,601,019	1,690,154	—	—

(注1) リース債務のうち1年以内に返済予定のリース債務は、連結貸借対照表上、流動負債「その他」に、返済予定が1年を超えるリース債務は固定負債「その他」に含めております。

(注2) 長期借入金の当期末残高には、永久劣後ローン120,000百万円が含まれております。返済期限については、永久劣後ローンを除く長期借入金について表示しております。

(注3) 「平均利率」については、借入金等の当期末残高に対する加重平均利率を記載しております。
なお、リース債務については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、平均利率の記載を省略しております。

(注4) 長期借入金、リース債務およびその他有利子負債(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年内における返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	216,223	207,692	184,548	292,439
リース債務	260	171	104	46
その他有利子負債	—	—	—	—

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度末及び直前連結会計年度末における資産除去債務の金額が当該各連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報

	第1四半期 (自平成22年4月1日 至平成22年6月30日)	第2四半期 (自平成22年7月1日 至平成22年9月30日)	第3四半期 (自平成22年10月1日 至平成22年12月31日)	第4四半期 (自平成23年1月1日 至平成23年3月31日)
営業収益(百万円)	184,062	191,660	195,748	173,284
税金等調整前 四半期純利益金額 (百万円)	26,279	21,099	28,147	12,231
四半期純利益金額 (百万円)	15,356	12,395	16,628	6,527
1株当たり 四半期純利益金額 (円)	32.38	26.14	35.07	13.77

2 【財務諸表等】
 (1) 【財務諸表】
 ① 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	125,410	92,333
受取手形	6	11
営業未収入金	17,265	15,822
有価証券	2,702	—
販売用不動産エクイティ	※2 62,885	※2 69,849
販売用不動産	※3 210,035	179,383
仕掛販売用不動産	※3 274,157	※3 343,158
未成工事支出金	3,607	5,414
前払費用	9,426	7,728
繰延税金資産	11,174	9,964
関係会社短期貸付金	87,565	87,019
その他	8,909	7,961
貸倒引当金	△52	△71
流動資産合計	813,093	818,575
固定資産		
有形固定資産		
建物	※3 462,675	525,175
減価償却累計額	△160,595	△177,565
建物（純額）	302,080	347,609
構築物	※3 6,256	7,582
減価償却累計額	△3,816	△4,212
構築物（純額）	2,440	3,369
機械及び装置	※3 8,364	8,969
減価償却累計額	△6,244	△6,745
機械及び装置（純額）	2,120	2,223
車両運搬具	48	48
減価償却累計額	△44	△46
車両運搬具（純額）	4	2
工具、器具及び備品	※3 6,717	7,242
減価償却累計額	△5,313	△5,650
工具、器具及び備品（純額）	1,403	1,592
土地	※3 1,326,407	※3 1,359,787
リース資産	903	1,229
減価償却累計額	△348	△625
リース資産（純額）	554	603
建設仮勘定	※3 60,050	※3 64,250
有形固定資産合計	1,695,061	1,779,440
無形固定資産		
借地権	49,386	49,928
ソフトウェア	235	187
その他	84	84
無形固定資産合計	49,706	50,200

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 218,269	※1 213,854
関係会社株式	29,037	29,012
長期貸付金	483	588
関係会社長期貸付金	66,905	63,750
長期前払費用	6,028	9,303
繰延税金資産	6,294	8,993
敷金及び保証金	161,746	140,977
その他	765	1,491
貸倒引当金	△11	△11
投資その他の資産合計	489,517	467,959
固定資産合計	2,234,285	2,297,600
資産合計	3,047,378	3,116,176
負債の部		
流動負債		
営業未払金	49,307	28,520
短期借入金	213,500	168,000
1年内返済予定の長期借入金	189,871	282,042
コマーシャル・ペーパー	97,975	29,988
1年内償還予定の社債	80,000	90,000
リース債務	237	297
未払金	7,296	6,998
未払費用	14,875	14,081
未払法人税等	16,868	13,876
未払消費税等	460	3,337
前受金	32,559	27,338
未成工事受入金	14,357	16,570
預り金	173,451	157,971
賞与引当金	645	763
災害損失引当金	—	1,915
資産除去債務	—	119
その他	2,007	1,672
流動負債合計	893,413	843,493
固定負債		
社債	340,000	310,000
長期借入金	970,070	1,100,568
リース債務	345	314
退職給付引当金	1,490	1,246
預り敷金及び保証金	171,438	164,562
長期預り金	199,017	167,985
資産除去債務	—	134
その他	6,128	29,290
固定負債合計	1,688,491	1,774,102
負債合計	2,581,904	2,617,596

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金		
資本準備金	132,742	132,742
その他資本剰余金	5	5
資本剰余金合計	132,748	132,748
利益剰余金		
利益準備金	5,507	5,507
その他利益剰余金		
圧縮積立金	12,185	12,185
繰越利益剰余金	201,949	237,396
利益剰余金合計	219,642	255,088
自己株式	△3,543	△3,644
株主資本合計	471,652	506,997
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△3,409	△6,626
繰延ヘッジ損益	△2,768	△1,790
評価・換算差額等合計	△6,178	△8,417
純資産合計	465,473	498,579
負債純資産合計	3,047,378	3,116,176

②【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
営業収益		
不動産賃貸事業収益	262,706	259,366
不動産販売事業収益	212,573	231,656
完成工事事業収益	137,895	139,285
その他の事業収益	2,455	2,289
営業収益合計	615,630	632,598
営業原価		
不動産賃貸事業原価	170,629	178,060
不動産販売事業原価	※1 184,202	188,482
完成工事事業原価	100,089	101,681
その他の事業原価	0	42
営業原価合計	454,921	468,267
売上総利益	160,708	164,331
販売費及び一般管理費		
販売手数料	3,732	3,704
広告宣伝費	11,766	12,026
従業員給料手当	16,543	17,597
賞与引当金繰入額	338	433
退職給付費用	260	98
福利厚生費	2,237	2,394
事業所税・外形標準課税	1,215	1,194
減価償却費	407	701
貸倒引当金繰入額	10	20
その他	4,154	4,646
販売費及び一般管理費合計	40,666	42,816
営業利益	120,042	121,515
営業外収益		
受取利息	※2 2,155	※2 1,982
受取配当金	※2 4,330	※2 5,321
その他	612	814
営業外収益合計	7,098	8,118
営業外費用		
支払利息	22,681	23,404
社債利息	5,695	6,324
賃貸事業匿名組合配当金	2,943	3,043
その他	4,989	3,839
営業外費用合計	36,310	36,611
経常利益	90,830	93,022

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)		当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	
特別利益				
固定資産売却益	※3	52	※3	10
投資有価証券売却益		1		2
過年度損益修正益		—	※4	412
その他		—		8
特別利益合計		54		435
特別損失				
減損損失	※5	7,751	※5	7,601
固定資産売却損		—	※6	8
固定資産除却損	※7	75	※7	2,321
投資有価証券評価損		1,922		6,431
関係会社株式評価損		10		—
災害損失引当金繰入額		—		1,915
その他		718		729
特別損失合計		10,477		19,007
税引前当期純利益		80,406		74,449
法人税、住民税及び事業税		29,685		29,470
法人税等調整額		2,080		48
法人税等合計		31,765		29,518
当期純利益		48,640		44,931

【営業原価明細書】

前事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)			当事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)		
営業原価明細書 ① 不動産賃貸事業原価明細書			営業原価明細書 ① 不動産賃貸事業原価明細書		
科目	金額(百万円)	構成比(%)	科目	金額(百万円)	構成比(%)
I 人件費	3,289	1.9	I 人件費	3,674	2.1
II 諸経費	167,339	98.1	II 諸経費	174,385	97.9
計	170,629	100	計	178,060	100
(注) 諸経費の主なものは次のとおりであります。			(注) 諸経費の主なものは次のとおりであります。		
	外注管理費	12,504百万円		外注管理費	14,222百万円
	光熱水道費	13,625百万円		光熱水道費	13,809百万円
	減価償却費	15,476百万円		減価償却費	20,770百万円
	賃借料	99,993百万円		賃借料	100,858百万円
	租税公課 (主として固定資産税)	7,921百万円		租税公課 (主として固定資産税)	9,284百万円
② 不動産販売事業原価明細書			② 不動産販売事業原価明細書		
科目	金額(百万円)	構成比(%)	科目	金額(百万円)	構成比(%)
I 直接原価 (土地代、造成・建築費、その他の直接費)	175,189	95.1	I 直接原価 (土地代、造成・建築費、その他の直接費)	177,959	94.4
II 人件費	4,608	2.5	II 人件費	4,761	2.5
III 諸経費	4,404	2.4	III 諸経費	5,762	3.1
計	184,202	100	計	188,482	100
(注) 原価計算の方法は実際個別原価計算を採用しております。			(注) 同左		
③ 完成工事事業原価明細書			③ 完成工事事業原価明細書		
科目	金額(百万円)	構成比(%)	科目	金額(百万円)	構成比(%)
I 直接原価	94,029	93.9	I 直接原価	95,382	93.8
II 諸経費	6,060	6.1	II 諸経費	6,298	6.2
計	100,089	100	計	101,681	100
(注) 原価計算の方法は実際個別原価計算を採用しております。			(注) 同左		
④ その他の事業原価明細書			④ その他の事業原価明細書		
科目	金額(百万円)	構成比(%)	科目	金額(百万円)	構成比(%)
I 直接原価	—	—	I 直接原価	—	—
II 人件費	—	—	II 人件費	30	72.4
III 諸経費	0	100	III 諸経費	11	27.6
計	0	100	計	42	100

③【株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月 31日)	当事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月 31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	122,805	122,805
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	122,805	122,805
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	132,742	132,742
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	132,742	132,742
その他資本剰余金		
前期末残高	6	5
当期変動額		
自己株式の処分	△1	—
当期変動額合計	△1	—
当期末残高	5	5
資本剰余金合計		
前期末残高	132,749	132,748
当期変動額		
自己株式の処分	△1	—
当期変動額合計	△1	—
当期末残高	132,748	132,748
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	5,507	5,507
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	5,507	5,507
その他利益剰余金		
圧縮積立金		
前期末残高	12,185	12,185
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	12,185	12,185
繰越利益剰余金		
前期末残高	162,793	201,949
当期変動額		
剰余金の配当	△9,485	△9,484
当期純利益	48,640	44,931
当期変動額合計	39,155	35,446
当期末残高	201,949	237,396

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月 31日)	当事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月 31日)
利益剰余金合計		
前期末残高	180,486	219,642
当期変動額		
剰余金の配当	△9,485	△9,484
当期純利益	48,640	44,931
当期変動額合計	39,155	35,446
当期末残高	219,642	255,088
自己株式		
前期末残高	△3,493	△3,543
当期変動額		
自己株式の取得	△54	△101
自己株式の処分	4	—
当期変動額合計	△49	△101
当期末残高	△3,543	△3,644
株主資本合計		
前期末残高	432,547	471,652
当期変動額		
剰余金の配当	△9,485	△9,484
当期純利益	48,640	44,931
自己株式の取得	△54	△101
自己株式の処分	3	—
当期変動額合計	39,104	35,345
当期末残高	471,652	506,997
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	△15,789	△3,409
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	12,379	△3,217
当期変動額合計	12,379	△3,217
当期末残高	△3,409	△6,626
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△2,244	△2,768
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△523	977
当期変動額合計	△523	977
当期末残高	△2,768	△1,790
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△18,033	△6,178
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	11,855	△2,239
当期変動額合計	11,855	△2,239
当期末残高	△6,178	△8,417

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
純資産合計		
前期末残高	414,513	465,473
当期変動額		
剰余金の配当	△9,485	△9,484
当期純利益	48,640	44,931
自己株式の取得	△54	△101
自己株式の処分	3	—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	11,855	△2,239
当期変動額合計	50,959	33,105
当期末残高	465,473	498,579

【重要な会計方針】

<p>前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)</p>
<p>1 有価証券の評価基準及び評価方法</p> <p>(1) 満期保有目的の債券 償却原価法(定額法)によっております。</p> <p>(2) 子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法によっております。</p> <p>(3) その他有価証券</p> <p>① 時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。)によっております。</p> <p>② 時価のないもの 販売用不動産エクイティは個別法に基づく原価法によっております。投資有価証券のうち、優先出資証券については個別法に基づく原価法、金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの(匿名組合出資等)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。その他は移動平均法による原価法によっております。</p> <p>2 デリバティブの評価基準及び評価方法 時価法によっております。</p> <p>3 たな卸資産の評価基準及び評価方法 販売用不動産、仕掛販売用不動産および未成工事支出金は、いずれも個別法に基づく原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)によっております。</p>	<p>1 有価証券の評価基準及び評価方法</p> <p>(1) 満期保有目的の債券 同左</p> <p>(2) 子会社株式及び関連会社株式 同左</p> <p>(3) その他有価証券</p> <p>① 時価のあるもの 同左</p> <p>② 時価のないもの 同左</p> <p>2 デリバティブの評価基準及び評価方法 同左</p> <p>3 たな卸資産の評価基準及び評価方法 同左</p>

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)</p>
<p>4 固定資産の減価償却または償却の方法</p> <p>(1) 有形固定資産（リース資産を除く） 建物（その付属設備を除く。）は定額法、その他は定率法を採用しております。 なお、耐用年数および残存価額は、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。</p> <p>(2) 無形固定資産（リース資産を除く） ソフトウェア（自社利用分）については、社内における見込利用可能期間（5年）による定額法を採用しております。</p> <p>(3) リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産は、リース期間を耐用年数とし残存価額をゼロとする定額法によっております。 但し、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を引き続き採用しております。</p> <p>(4) 投資その他の資産 長期前払費用については、均等償却によっております。なお、償却期間については、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。</p> <p>5 繰延資産の処理方法 社債発行費 社債発行費は、支出時に全額費用処理する方法によっております。</p> <p>6 引当金の計上基準</p> <p>(1) 貸倒引当金 営業未収入金等の回収事故に対処して、一般債権については貸倒実績率法により、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(2) 賞与引当金 従業員に対する賞与の支給に対処して、将来の支給見込額のうち当事業年度の負担額を計上しております。</p> <p>(3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務および年金資産の見込額に基づき計上しております。 なお、数理計算上の差異は、当事業年度の発生額を翌事業年度に一括費用処理する方法によっております。</p>	<p>4 固定資産の減価償却または償却の方法</p> <p>(1) 有形固定資産（リース資産を除く） 同左</p> <p>(2) 無形固定資産（リース資産を除く） 同左</p> <p>(3) リース資産 同左</p> <p>(4) 投資その他の資産 同左</p> <p>5 繰延資産の処理方法 社債発行費 同左</p> <p>6 引当金の計上基準</p> <p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(3) 退職給付引当金 同左</p> <p>(4) 災害損失引当金 東日本大震災に起因する有形固定資産およびたな卸資産の原状回復等の支出に備えるため、当事業年度末における見積額を計上しております。</p>

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)</p>				
<p>7 収益及び費用の計上基準 ○完成工事高及び完成工事原価の計上基準 当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については、工事完成基準を適用しております。</p> <p>8 ヘッジ会計の方法 (1) ヘッジ会計の方法 原則として繰延ヘッジ処理によっております。ただし、特例処理の条件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しております。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;"><u>ヘッジ手段</u></td> <td style="width: 50%; text-align: center;"><u>ヘッジ対象</u></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">金利スワップ</td> <td style="text-align: center;">借入金および預り金</td> </tr> </table> (3) ヘッジ方針 社内規程等に基づき金利上昇リスクの緩和を目的として行う方針です。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジの開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額等の比率を基礎にして判定しております。ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。</p> <p>9 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項 ○消費税等の会計処理について 消費税および地方消費税の会計処理は税抜処理によっており、資産にかかる控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却を行っております。</p>	<u>ヘッジ手段</u>	<u>ヘッジ対象</u>	金利スワップ	借入金および預り金	<p>7 収益及び費用の計上基準 ○完成工事高及び完成工事原価の計上基準 同左</p> <p>8 ヘッジ会計の方法 (1) ヘッジ会計の方法 同左 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 (3) ヘッジ方針 同左 (4) ヘッジの有効性評価の方法 同左</p> <p>9 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項 ○消費税等の会計処理について 同左</p>
<u>ヘッジ手段</u>	<u>ヘッジ対象</u>				
金利スワップ	借入金および預り金				

【会計処理の変更】

<p>前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)</p>
<p>(完成工事高及び完成工事原価の計上基準) 請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用しておりましたが、当事業年度より「工事契約に関する会計基準」(企業会計基準第15号 平成19年12月27日)及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日)を適用し、当事業年度に着手した工事契約から、当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準(工事の進捗率の見積りは原価比例法)を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。 なお、当事業年度においては工事進行基準を適用しているものがないため、これによる営業収益、営業利益、経常利益および税引前当期純利益への影響はありません。</p> <p>(退職給付に係る会計基準) 当事業年度より「退職給付に係る会計基準」の一部改正(その3)(企業会計基準第19号 平成20年7月31日)を適用しております。 なお、これによる営業利益、経常利益および税引前当期純利益への影響はありません。</p> <p>(金融商品に関する会計基準) 当事業年度より「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。 なお、これによる総資産への影響は軽微であり、営業利益、経常利益および税引前当期純利益への影響はありません。</p>	<p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>(資産除去債務に関する会計基準) 当事業年度より「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)および「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。 なお、これによる営業利益、経常利益および税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p>

【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)												
<p>※1 投資有価証券には、貸付投資有価証券109,271百万円が含まれております。</p> <p>※2 販売用不動産エクイティ 特定目的会社等を活用して不動産開発事業を行っている物件のうち、開発完了後、当該開発物件を直接または間接に販売することを予定している物件に係わるエクイティ(優先出資証券や匿名組合出資金等)であります。なお、当事業年度の内訳はすべて特定目的会社への優先出資証券であります。</p> <p>※3 所有目的の見直しを行った結果、その実態に合わせるために販売用不動産および仕掛販売用不動産から有形固定資産に4,485百万円、有形固定資産から販売用不動産および仕掛販売用不動産に3,646百万円振り替えました。</p> <p>○ 期末日現在の保証債務の内容および金額は次のとおりであります。</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">相手先</th> <th style="text-align: center;">保証金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">住宅ローン利用者(注)</td> <td style="text-align: center;">60</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 金融機関借入金に対するものであります。</p>	相手先	保証金額 (百万円)	住宅ローン利用者(注)	60	<p>※1 投資有価証券には、貸付投資有価証券81,281百万円が含まれております。</p> <p>※2 販売用不動産エクイティ 特定目的会社等を活用して不動産開発事業を行っている物件のうち、開発完了後、当該開発物件を直接または間接に販売することを予定している物件に係わるエクイティ(優先出資証券や匿名組合出資金等)であります。なお、当事業年度の内訳は主として特定目的会社への優先出資証券であります。</p> <p>※3 所有目的の見直しを行った結果、その実態に合わせるために、有形固定資産から仕掛販売用不動産に12,960百万円振り替えました。</p> <p>○ 期末日現在の保証債務の内容および金額は次のとおりであります。</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">相手先</th> <th style="text-align: center;">保証金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">住宅ローン利用者(注)</td> <td style="text-align: center;">113</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">その他</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: center;">113</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 金融機関借入金に対するものであります。</p>	相手先	保証金額 (百万円)	住宅ローン利用者(注)	113	その他	0	計	113
相手先	保証金額 (百万円)												
住宅ローン利用者(注)	60												
相手先	保証金額 (百万円)												
住宅ローン利用者(注)	113												
その他	0												
計	113												

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)																								
<p>※1 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が営業原価に含まれています。 13,065百万円</p> <p>※2 関係会社との取引 営業外収益の「受取利息」 2,109百万円 営業外収益の「受取配当金」 2,011百万円</p> <p>※3 「固定資産売却益」の主なもの、一体として利用されている土地および建物の売却によるものです。</p> <p>※5 当事業年度において、当社は以下の資産について「減損損失」を計上いたしました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>物件数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>開発用土地</td> <td>土地</td> <td>東京都 台東区他</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>附帯設備 利用権</td> <td>無形固定資産</td> <td>新潟県 南魚沼市</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> <p>グループ化は、社宅等については共用資産とし、その他については主として個別の物件毎といたしました。 その結果、所有目的を賃貸から販売に変更した等の理由により、上記資産について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(7,751百万円)として特別損失に計上いたしました。その内訳は土地7,262百万円、無形固定資産488百万円であります。 なお、上記資産の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は収益還元価額または取引事例を勘案して算定しております。</p> <p>※7 「固定資産除却損」の主なものは、建物68百万円であります。</p>	主な用途	種類	場所	物件数	開発用土地	土地	東京都 台東区他	7	附帯設備 利用権	無形固定資産	新潟県 南魚沼市	1	<p>※2 関係会社との取引 営業外収益の「受取利息」 1,948百万円 営業外収益の「受取配当金」 2,049百万円</p> <p>※3 同左</p> <p>※4 減価償却資産の耐用年数の修正によるものであります。</p> <p>※5 当事業年度において、当社は以下の資産について「減損損失」を計上いたしました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>物件数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>開発用土地</td> <td>土地</td> <td>東京都 葛飾区</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>附帯設備</td> <td>土地建物</td> <td>新潟県 南魚沼市</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> <p>グループ化は、社宅等については共用資産とし、その他については主として個別の物件毎といたしました。 その結果、所有目的を賃貸から販売に変更した等の理由により、上記資産について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(7,601百万円)として特別損失に計上いたしました。その内訳は土地7,601百万円、建物0百万円であります。 なお、上記資産の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は収益還元価額または取引事例を勘案して算定しております。</p> <p>※6 「固定資産売却損」の主なものは、建物、工具、器具及び備品の売却によるものであります。</p> <p>※7 「固定資産除却損」の主なものは、建物の除却によるものであります。</p>	主な用途	種類	場所	物件数	開発用土地	土地	東京都 葛飾区	1	附帯設備	土地建物	新潟県 南魚沼市	1
主な用途	種類	場所	物件数																						
開発用土地	土地	東京都 台東区他	7																						
附帯設備 利用権	無形固定資産	新潟県 南魚沼市	1																						
主な用途	種類	場所	物件数																						
開発用土地	土地	東京都 葛飾区	1																						
附帯設備	土地建物	新潟県 南魚沼市	1																						

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

1 自己株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(千株)	1,828	33	2	1,858

(注) 1 普通株式の自己株式の株式数の増加33千株は、単元未満株式の買取りによる増加です。

2 普通株式の自己株式の株式数の減少2千株は、単元未満株式の売却による減少です。

当事業年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

1 自己株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(千株)	1,858	54	—	1,913

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加54千株は、単元未満株式の買取りによる増加です。

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)				当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)			
リース取引に関する会計基準適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引 (借手側)				リース取引に関する会計基準適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引 (借手側)			
① リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額				① リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額			
	取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)		取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)
建物	4,474	3,848	625	建物	856	757	99
工具、器具 及び備品	265	184	81	工具、器具 及び備品	142	105	36
合計	4,740	4,033	706	合計	999	863	135
なお、取得価額相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。				なお、取得価額相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。			
② 未経過リース料期末残高相当額				② 未経過リース料期末残高相当額			
1年内		570百万円		1年内		124百万円	
1年超		136百万円		1年超		11百万円	
合計		706百万円		合計		135百万円	
なお、未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。				なお、未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。			
③ 支払リース料及び減価償却費相当額				③ 支払リース料及び減価償却費相当額			
支払リース料		826百万円		支払リース料		548百万円	
減価償却費相当額		826百万円		減価償却費相当額		548百万円	
④ 減価償却費相当額の算定方法				④ 減価償却費相当額の算定方法			
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。				リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。			
1 オペレーティング・リース取引 (借手側)				1 オペレーティング・リース取引 (借手側)			
未経過リース料				未経過リース料			
1年内		4,257百万円		1年内		2,289百万円	
1年超		21,483百万円		1年超		13,821百万円	
合計		25,740百万円		合計		16,111百万円	
(貸手側)				(貸手側)			
未経過リース料				未経過リース料			
1年内		28,288百万円		1年内		48,873百万円	
1年超		29,859百万円		1年超		53,701百万円	
合計		58,147百万円		合計		102,575百万円	

(有価証券関係)

前事業年度(平成22年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式

区分	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
子会社株式	1,742	77,524	75,781

(注) 時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式及び関連会社株式

区分	貸借対照表計上額 (百万円)
子会社株式	26,201
関連会社株式(※)	1,392

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「子会社株式及び関連会社株式」には含めておりません。

(※)関連会社株式のうち、300百万円は貸借対照表上「販売用不動産エクイティ」として計上されております。

当事業年度(平成23年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式

区分	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
子会社株式	1,742	66,765	65,022

(注) 時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式及び関連会社株式

区分	貸借対照表計上額 (百万円)
子会社株式(※1)	30,740
関連会社株式(※2)	1,642

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「子会社株式及び関連会社株式」には含めておりません。

(※1)子会社株式のうち、4,564百万円は貸借対照表上「販売用不動産エクイティ」として計上されております。

(※2)関連会社株式のうち、550百万円は貸借対照表上「販売用不動産エクイティ」として計上されております。

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成22年3月31日)		当事業年度 (平成23年3月31日)	
1	繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	1	繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳
	繰延税金資産		繰延税金資産
	減損損失		減損損失
	5,655百万円		5,665百万円
	販売用不動産評価損		その他有価証券評価差額金
	4,222		4,547
	その他有価証券評価差額金		販売用不動産評価損
	2,340		4,016
	未払事業税・事業所税		未払事業税・事業所税
	1,583		1,499
	投資有価証券評価損		投資有価証券評価損
	716		1,064
	退職給付引当金		関係会社株式評価損
	607		542
	その他		その他
	8,450		8,392
	繰延税金資産小計		繰延税金資産小計
	23,573百万円		25,725百万円
	評価性引当額		評価性引当額
	△1,146		△1,302
	繰延税金資産合計		繰延税金資産合計
	22,427百万円		24,423百万円
	繰延税金負債		繰延税金負債
	圧縮記帳積立金		圧縮記帳積立金
	4,959		4,959
	繰延税金負債合計		その他
	4,959百万円		507
	繰延税金資産の純額		繰延税金負債合計
	17,468百万円		5,466百万円
			繰延税金資産の純額
			18,957百万円
2	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異原因の主な項目別内訳	2	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異原因の主な項目別内訳
	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の百分の五以下であるため、記載を省略しております。		同左

(資産除去債務関係)

当事業年度末(平成23年3月31日)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

当社が保有しております一部の建物につきましては、解体時に石綿の除去義務が発生します。建物の解体を決定し残存石綿量を見積れるものについては資産除去債務を計上しておりますが、その他の建物について建物解体時における残存石綿量を見積るためには建物の一部解体を含めた実地調査が必要であり、賃貸稼働中の建物で当該調査を実施することは非常に困難であります。また、残存石綿量の見積りが困難であるため、残存石綿量の多寡により左右される面積あたり除去単価を見積ることができません。さらに、過去において再開発等による取壊し以外に建物の解体実績はないため、老朽化等を原因とする建物の物理的使用可能期間を予測し、債務の履行時期の見積りを行うことも困難です。これらの理由から、資産除去債務を合理的に見積ることが出来ないため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

また、当社は一部の不動産賃貸借契約に基づく事務所・店舗等の退去時における原状回復に関わる債務を有しております。事務所・店舗等の使用期間が確定しており、当該債務を見積れるものについては資産除去債務を計上しておりますが、その他の事務所・店舗等については当該債務に関する賃借資産の使用期間が明確でなく、また具体的な移転計画もないことから、債務の履行時期の見積もりが困難であり、資産除去債務を合理的に見積ることが出来ません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)		当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	
1株当たり純資産額	981.54円	1株当たり純資産額	1,051.47円
1株当たり当期純利益金額	102.57円	1株当たり当期純利益金額	94.75円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	85.23円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	83.83円

(注) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
当期純利益(百万円)	48,640	44,931
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(百万円)	48,640	44,931
普通株式の期中平均株式数(千株)	474,245	474,205
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	1,186	1,050
(うち支払利息(税額相当額控除後)(百万円))	(1,186)	(1,050)
普通株式増加数(千株)	110,395	74,303
(うち新株予約権(千株))	(110,395)	(74,303)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含まれなかった潜在株式の概要	—	—

(重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)																								
<p>平成22年4月1日以降、下記条件の国内普通社債を発行いたしました。</p> <p>(1) 第73回無担保社債</p> <table><tr><td>① 発行総額</td><td>30,000百万円</td></tr><tr><td>② 発行価額</td><td>額面100円につき金100円</td></tr><tr><td>③ 利率</td><td>年0.96%</td></tr><tr><td>④ 払込期日</td><td>平成22年4月30日</td></tr><tr><td>⑤ 償還期限</td><td>平成27年4月30日</td></tr><tr><td>⑥ 資金の用途</td><td>社債償還資金</td></tr></table>	① 発行総額	30,000百万円	② 発行価額	額面100円につき金100円	③ 利率	年0.96%	④ 払込期日	平成22年4月30日	⑤ 償還期限	平成27年4月30日	⑥ 資金の用途	社債償還資金	<p>平成23年4月1日以降、下記条件の国内普通社債を発行いたしました。</p> <p>(1) 第76回無担保社債</p> <table><tr><td>① 発行総額</td><td>10,000百万円</td></tr><tr><td>② 発行価額</td><td>額面100円につき金100円</td></tr><tr><td>③ 利率</td><td>年0.74%</td></tr><tr><td>④ 払込期日</td><td>平成23年6月8日</td></tr><tr><td>⑤ 償還期限</td><td>平成28年6月8日</td></tr><tr><td>⑥ 資金の用途</td><td>社債償還資金</td></tr></table>	① 発行総額	10,000百万円	② 発行価額	額面100円につき金100円	③ 利率	年0.74%	④ 払込期日	平成23年6月8日	⑤ 償還期限	平成28年6月8日	⑥ 資金の用途	社債償還資金
① 発行総額	30,000百万円																								
② 発行価額	額面100円につき金100円																								
③ 利率	年0.96%																								
④ 払込期日	平成22年4月30日																								
⑤ 償還期限	平成27年4月30日																								
⑥ 資金の用途	社債償還資金																								
① 発行総額	10,000百万円																								
② 発行価額	額面100円につき金100円																								
③ 利率	年0.74%																								
④ 払込期日	平成23年6月8日																								
⑤ 償還期限	平成28年6月8日																								
⑥ 資金の用途	社債償還資金																								

④ 【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

		銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (百万円)
投資有価証券	その他 有価証券	住友信託銀行(株)第1回第二種優先株式	14,000,000	14,000
		大東建託(株)	1,606,700	9,206
		(株)住友倉庫	15,708,840	6,314
		住友信託銀行(株)	14,041,020	6,051
		ユニ・チャーム(株)	1,850,700	5,598
		ダイキン工業(株)	1,656,400	4,126
		清水建設(株)	10,738,000	3,973
		(株)大林組	9,159,000	3,388
		中央三井トラスト・ホールディングス(株)	10,294,179	3,036
		(株)西武ホールディングス	2,692,000	2,473
		(株)奥村組	6,050,000	2,111
		(株)ツムラ	791,500	2,065
		日清食品ホールディングス(株)	678,200	1,988
		鹿島建設(株)	7,626,000	1,776
		スルガ銀行(株)	2,380,000	1,756
		(株)マキタ	441,000	1,706
		富士機械製造(株)	906,300	1,699
		住友電気工業(株)	1,463,200	1,684
		ジェイ エフ イー ホールディングス(株)	673,300	1,638
		カシオ計算機(株)	2,429,300	1,598
		(株)東京スタイル	2,552,000	1,533
		アサヒビール(株)	1,107,000	1,530
		住友金属鉱山(株)	1,021,110	1,461
		新日本製鐵(株)	5,470,000	1,455
		住友商事(株)	1,185,425	1,409
		NEC ネットエスアイ(株)	1,200,000	1,268

銘柄			株式数 (株)	貸借対照表計上額 (百万円)
投資有価証券	その他 有価証券	久光製薬株	376,700	1,263
		その他 (167銘柄)	141,548,488	52,337
計			259,646,362	138,456

【債券】

銘柄		券面総額 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)
投資有価証券	その他 有価証券	特定社債(2銘柄)	1,100
		小計	1,100
		劣後社債(1銘柄)	700
		小計	700
敷金及び保証金	その他 有価証券	国債(2銘柄)	503
		小計	503
計		2,303	2,331

【その他】

種類及び銘柄		投資口数等 (口)	貸借対照表 計上額 (百万円)	
販売用不動産 エクイティ	その他 有価証券	優先出資証券 汐留浜離宮特定目的会社	448,200	22,410
		エスエフ目黒開発特定目的会社	305,300	15,265
		エスエフ秋葉原開発特定目的会社	141,600	7,080
		エスエフ・コンフォート特定目的会社	109,000	5,450
		エスエフ・セブン特定目的会社	87,400	4,370
		エスエフ・キャピタル特定目的会社	80,000	4,000
		エスエフ神田須田町開発特定目的会社	54,800	2,740
		エスエフ麴町一丁目開発特定目的会社	40,800	2,040
	エスエフ飯田橋開発特定目的会社	27,600	1,380	
	小 計	1,294,700	64,735	
	子会社株式 及び 関連会社株式	㈱天王寺開発	22,200	4,564
		その他（1銘柄）	11,000	550
	小 計	33,200	5,114	
	投資有価証券	その他 有価証券	優先出資証券 エスエフ三田開発特定目的会社	177,000
エスエフ六本木開発特定目的会社			162,000	8,100
住不オークタワー特定目的会社			64,000	3,200
エスエフ神田開発特定目的会社			54,600	2,730
住不西神田三丁目北部西地区再開発事業 特定目的会社			47,000	2,350
エスエフ九段開発特定目的会社			35,000	1,750
エスエフ神宮前開発特定目的会社			30,060	1,503
その他（7銘柄）			106,400	5,320
証券投資信託受益証券（1銘柄）			30,000	179
匿名組合出資等 プライムクエスト・フォー(株)			—	21,516
プライムクエスト・スリー(株)			—	16,651
その他（7銘柄）			—	1,426
小 計			—	73,576
計		—	143,426	

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価 償却累計額 又は償却 累計額 (百万円)	当期 償却額 (百万円)	差引 当期末 残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	462,675	66,348	3,848 (0)	525,175	177,565	18,324	347,609
構築物	6,256	1,376	50	7,582	4,212	439	3,369
機械及び装置	8,364	692	87	8,969	6,745	582	2,223
車両運搬具	48	—	—	48	46	1	2
工具、器具及び備品	6,717	876	351	7,242	5,650	667	1,592
土地	1,326,407	53,837	20,457 (7,601)	1,359,787	—	—	1,359,787
リース資産	903	326	—	1,229	625	260	603
建設仮勘定	60,050	112,849	108,649	64,250	—	—	64,250
有形固定資産計	1,871,424	236,307	133,444 (7,601)	1,974,287	194,846	20,275	1,779,440
無形固定資産							
借地権	49,386	620	79	49,928	—	—	49,928
ソフトウェア	588	31	8	612	425	72	187
その他	84	0	—	85	0	0	84
無形固定資産計	50,059	653	87	50,625	425	72	50,200
長期前払費用	8,807	5,481	1,315	12,972	3,669	910	9,303
繰延資産							
—	—	—	—	—	—	—	—
繰延資産計	—	—	—	—	—	—	—

(注) 1 「当期減少額」欄の()内は内数で、減損損失の計上額であります。

2 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

建物	渋谷区竣工	36,198百万円	文京区竣工	16,242百万円
土地	港区	19,896百万円	文京区	10,649百万円
	千代田区	9,347百万円		
建設仮勘定	渋谷区	28,565百万円	文京区	24,928百万円
	港区	22,651百万円	千代田区	16,865百万円

3 所有目的の見直しを行った結果、その実態に合わせるために有形固定資産から仕掛販売用不動産に12,960百万円振り替えました。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	64	50	—	30	83
賞与引当金	645	763	645	—	763
災害損失引当金	—	1,915	—	—	1,915

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、洗替による戻入額であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

(a) 資産の部

(イ) 現金及び預金

区分	金額(百万円)
現金	3
預金の種類	
当座預金	29,215
普通預金	3,842
通知預金	59,000
その他	272
小計	92,330
計	92,333

(ロ) 受取手形

① 相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
大成建設㈱	11
計	11

② 期日別内訳

期日	金額(百万円)
貸借対照表日から 3ヶ月以内	11
計	11

(ハ) 営業未収入金

① 相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
住友不動産販売㈱	3,649
住友不動産建物サービス㈱	985
あらた監査法人	923
住友不動産ベルサール㈱	459
いずみ保険サービス㈱	363
その他	9,441
計	15,822

② 発生、回収、滞留状況

期首残高 (百万円)	当期発生高 (百万円)	期末残高 (百万円)	当期回収額 (百万円)	回収率(%)	滞留日数(日)
(A)	(B)	(C)	(D) = A + B - C	D / (A + B)	(A + C) / 2 / B * 365
17,265	657,131	15,822	658,574	97.7	9.2

(注) 消費税等の会計処理は税抜方式を採用しておりますが、上記当期発生高には消費税等が含まれております。

(ニ) 販売用不動産、仕掛販売用不動産

① 種類別内訳

区分	販売用不動産 (百万円)	仕掛販売用不動産 (百万円)	計 (百万円)
中高層住宅関係	134,710	329,172	463,882
低層住宅・宅地関係	3,824	13,986	17,811
その他	40,848	—	40,848
計	179,383	343,158	522,542

② 地域別内訳

地域区分	面積(千㎡)	金額(百万円)
北海道	462	17,733
東北	16	7,834
関東	551	422,107
中部	88	10,349
近畿	159	57,177
中国・四国	7	1,979
九州	13	5,359
計	1,300	522,542

(ホ)未成工事支出金

区分	金額(百万円)
住宅建築請負工事等	5,414

(b) 負債の部

(イ) 営業未払金

相手先	金額(百万円)
清水建設(株)	14,271
(株)竹中工務店	1,044
住友不動産ファイナンス(株)	844
ナイス(株)	563
東海興業(株)	462
その他	11,334
計	28,520

(ロ) 短期借入金

区分	金額(百万円)
運転資金	168,000

(ハ) 1年内返済予定の長期借入金

区分	金額(百万円)
設備資金	282,042

(ニ) 預り金

区分	金額(百万円)
共同投資事業出資受入金	71,806
投資有価証券の貸付に伴う預り金	67,500
契約済未引渡住宅分譲代金受領権の売却による預り金	10,381
その他	8,283
計	157,971

(ホ)社債

区分	金額(百万円)
返済期限	
普通社債 1年超2年以内	90,000
普通社債 2年超3年以内	70,000
普通社債 3年超4年以内	80,000
普通社債 4年超5年以内	60,000
普通社債 5年超	10,000
計	310,000

(ヘ)長期借入金

区分	金額(百万円)
返済期限	
1年超2年以内	195,723
2年超3年以内	207,692
3年超4年以内	184,548
4年超5年以内	292,439
5年超	220,166
計	1,100,568

(ト)預り敷金及び保証金

区分	金額(百万円)
賃貸ビル等保証金及び敷金	164,562

(チ)長期預り金

区分	金額(百万円)
共同投資事業出資受入金	146,294
その他	21,691
計	167,985

(3) 【その他】

記載事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	9月30日、3月31日
1単元の株式数	1,000株
単元未満株式の買取および買増請求の取扱	
取扱場所	(特別口座) 東京都中央区八重洲二丁目3番1号 住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	大阪市中央区北浜四丁目5番33号 住友信託銀行株式会社
取次所	—
買取および買増手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	当会社の公告方法は、電子公告とします。ただし、電子公告を行うことができない事故その他のやむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して公告します。 なお、電子公告は当会社のホームページに掲載しており、そのアドレスは次のとおりです。 http://www.sumitomo-rd.co.jp/
株主に対する特典	なし

(注) 当会社の単元未満株主は、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない。

- 1 法令により定款をもってしても制限することができない権利
- 2 株主割当による募集株式および募集新株予約権の割当てを受ける権利
- 3 単元未満株式買増請求をする権利

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社は、親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

- | | | | |
|--|----------------|-------------------------------|--|
| (1) 有価証券報告書
及びその添付書
類、確認書 | 事業年度
(第77期) | 自 平成21年4月1日
至 平成22年3月31日 | 平成22年6月30日
関東財務局長に提出。 |
| (2) 内部統制報告書
及びその添付書類 | 事業年度
(第77期) | 自 平成21年4月1日
至 平成22年3月31日 | 平成22年6月30日
関東財務局長に提出。 |
| (3) 発行登録書(社債)
及びその添付書類 | | | 平成23年5月2日
関東財務局長に提出。 |
| (4) 発行登録追補書類(社債)
及びその添付書類 | | 及び | 平成22年4月23日
平成22年9月10日
平成22年12月2日
平成23年6月2日
関東財務局長に提出。 |
| (5) 四半期報告書
及び確認書 | (第78期第1四半期) | 自 平成22年4月1日
至 平成22年6月30日 | 平成22年8月13日
関東財務局長に提出。 |
| | (第78期第2四半期) | 自 平成22年7月1日
至 平成22年9月30日 | 平成22年11月12日
関東財務局長に提出。 |
| | (第78期第3四半期) | 自 平成22年10月1日
至 平成22年12月31日 | 平成23年2月14日
関東財務局長に提出。 |
| (6) 臨時報告書
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総
会における議決権行使の結果)に基づく臨時報告書であります。 | | | 平成22年7月2日
関東財務局長に提出。 |
| (7) 訂正発行登録書(社債) | | | 平成22年6月30日
平成22年7月2日
平成22年8月13日
平成22年11月12日
及び
平成23年2月14日
関東財務局長に提出。 |

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

【表紙】

【提出書類】	内部統制報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の4第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成23年6月30日
【会社名】	住友不動産株式会社
【英訳名】	Sumitomo Realty & Development Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 小野寺 研一
【最高財務責任者の役職氏名】	—
【本店の所在の場所】	東京都新宿区西新宿二丁目4番1号
【縦覧に供する場所】	住友不動産株式会社大阪支店 (大阪市北区中之島三丁目2番18号) 株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号) 株式会社大阪証券取引所 (大阪市中央区北浜一丁目8番16号)

(注)上記の大阪支店は、金融商品取引法に規定する縦覧場所ではありませんが、投資家の便宜を考慮して、縦覧に供する場所としております。

1 【財務報告に係る内部統制の基本的枠組みに関する事項】

当社代表取締役社長小野寺研一は、当社及び連結子会社（以下「当社グループ」）の財務報告に係る内部統制の整備及び運用に責任を有しており、企業会計審議会の公表した「財務報告に係る内部統制の評価及び監査の基準並びに財務報告に係る内部統制の評価及び監査に関する実施基準の設定について（意見書）」に示されている内部統制の基本的枠組みに準拠して財務報告に係る内部統制を整備及び運用しております。

なお、内部統制は、内部統制の各基本的要素が有機的に結びつき、一体となって機能することで、その目的を合理的な範囲で達成しようとするものであります。このため、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性があります。

2 【評価の範囲、基準日及び評価手続に関する事項】

財務報告に係る内部統制の評価は、当事業年度の末日である平成23年3月31日を基準日として行われており、評価に当たっては、一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠しております。

本評価においては、連結ベースでの財務報告全体に重要な影響を及ぼす内部統制（全社的な内部統制）の評価を行った上で、その結果を踏まえて、評価対象とする業務プロセスを選定いたしました。当該業務プロセスの評価においては、選定された業務プロセスを分析した上で、財務報告の信頼性に重要な影響を及ぼす統制上の要点を識別し、当該統制上の要点について整備及び運用状況の評価することによって、内部統制の有効性に関する評価を行いました。

財務報告に係る内部統制の評価の範囲は、当社グループについて、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性の観点から必要な範囲を決定いたしました。財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性は、金額的及び質的影響の重要性を考慮して決定しており、当社及び非上場連結子会社2社並びに上場連結子会社の住友不動産販売株式会社グループを対象として行った全社的な内部統制の評価結果を踏まえ、業務プロセスに係る内部統制の評価範囲を合理的に決定いたしました。なお、連結子会社12社については、金額的及び質的重要性の観点から僅少であると判断し、全社的な内部統制の評価範囲に含めておりません。

業務プロセスに係る内部統制の評価範囲については、各事業拠点の当連結会計年度の売上高（連結会社間取引消去後）の金額が高い拠点から合算していき、当連結会計年度の連結売上高の2/3を超える2事業拠点を「重要な事業拠点」といたしました。選定した重要な事業拠点においては、当社グループの事業目的に大きく関わる勘定科目として「営業収益」「営業未収入金」「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「未成工事支出金」「建物」及び「土地」に至る業務プロセスを評価の対象といたしました。さらに、選定した重要な事業拠点にかかわらず、それ以外の事業拠点をも含めた範囲について、重要な虚偽記載の発生可能性が高く、見積りや予測を伴う重要な勘定科目に係る業務プロセスやリスクが大きい取引を行っている業務に係る業務プロセス等を財務報告への影響を勘案して重要性の大きい業務プロセスとして個別に評価対象に追加いたしました。

3 【評価結果に関する事項】

上記の評価の結果、当事業年度末日時点において、当社グループの財務報告に係る内部統制は有効であると判断いたしました。

4 【付記事項】

該当事項はありません。

5 【特記事項】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成22年6月29日

住友不動産株式会社
取締役会 御中

あ ず さ 監 査 法 人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 山 元 太 志 ㊞

指定社員
業務執行社員 公認会計士 白 川 芳 樹 ㊞

指定社員
業務執行社員 公認会計士 内 田 正 美 ㊞

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている住友不動産株式会社の平成21年4月1日から平成22年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、住友不動産株式会社及び連結子会社の平成22年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

<内部統制監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、住友不動産株式会社の平成22年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果についての、経営者が行った記載を含め全体としての内部統制報告書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、内部統制監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、住友不動産株式会社が平成22年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- ※1 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が連結財務諸表及び内部統制報告書に添付する形で別途保管しております。
- 2 連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成23年6月29日

住友不動産株式会社
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 山 元 太 志 ㊞

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 白 川 芳 樹 ㊞

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 深 井 康 治 ㊞

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている住友不動産株式会社の平成22年4月1日から平成23年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、住友不動産株式会社及び連結子会社の平成23年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

<内部統制監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、住友不動産株式会社の平成23年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果についての、経営者が行った記載を含め全体としての内部統制報告書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、内部統制監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、住友不動産株式会社が平成23年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- ※1 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が連結財務諸表及び内部統制報告書に添付する形で別途保管しております。
- 2 連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成22年6月29日

住友不動産株式会社
取締役会 御中

あ ず さ 監 査 法 人

指定社員 公認会計士 山 元 太 志 ㊞
業務執行社員

指定社員 公認会計士 白 川 芳 樹 ㊞
業務執行社員

指定社員 公認会計士 内 田 正 美 ㊞
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている住友不動産株式会社の平成21年4月1日から平成22年3月31日までの第77期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、住友不動産株式会社の平成22年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- ※1 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が財務諸表に添付する形で別途保管しております。
- 2 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成23年6月29日

住友不動産株式会社
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 山元太志 ㊞

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 白川芳樹 ㊞

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 深井康治 ㊞

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている住友不動産株式会社の平成22年4月1日から平成23年3月31日までの第78期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、住友不動産株式会社の平成23年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

※1 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が財務諸表に添付する形で別途保管しております。

2 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

【表紙】

【提出書類】	確認書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の2第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成23年6月30日
【会社名】	住友不動産株式会社
【英訳名】	Sumitomo Realty & Development Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 小野寺 研一
【最高財務責任者の役職氏名】	—
【本店の所在の場所】	東京都新宿区西新宿二丁目4番1号
【縦覧に供する場所】	住友不動産株式会社大阪支店 (大阪市北区中之島三丁目2番18号) 株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号) 株式会社大阪証券取引所 (大阪市中央区北浜一丁目8番16号)

(注) 上記の大阪支店は、金融商品取引法に規定する縦覧場所ではありませんが、
資産家の便宜を考慮して、縦覧に供する場所としております。

1 【有価証券報告書の記載内容の適正性に関する事項】

当社代表取締役社長小野寺研一は、当社の第78期(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)の有価証券報告書の記載内容が金融商品取引法令に基づき適正に記載されていることを確認いたしました。

2 【特記事項】

確認に当たり、特記すべき事項はありません。