

# 有 価 証 券 報 告 書

(証券取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度 自 平成17年4月1日  
(第73期) 至 平成18年3月31日

住友不動産株式会社

(591073)

第73期（自平成17年4月1日 至平成18年3月31日）

# 有価証券報告書

- 本書は証券取引法第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の添付書類は含まれておりませんが、監査報告書は末尾に綴じ込んであります。

住友不動産株式会社

# 目 次

	頁
第73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】 .....	14
4 【事業等のリスク】 .....	15
5 【経営上の重要な契約等】 .....	16
6 【研究開発活動】 .....	17
7 【財政状態及び経営成績の分析】 .....	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】 .....	30
3 【配当政策】 .....	30
4 【株価の推移】 .....	30
5 【役員の状況】 .....	31
6 【コーポレート・ガバナンスの状況】 .....	34
第5 【経理の状況】 .....	36
1 【連結財務諸表等】 .....	37
2 【財務諸表等】 .....	70
第6 【提出会社の株式事務の概要】 .....	102
第7 【提出会社の参考情報】 .....	103
1 【提出会社の親会社等の情報】 .....	103
2 【その他の参考情報】 .....	103
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】 .....	104
監査報告書 .....	巻末

**【表紙】**

**【提出書類】** 有価証券報告書

**【根拠条文】** 証券取引法第24条第1項

**【提出先】** 関東財務局長

**【提出日】** 平成18年6月30日

**【事業年度】** 第73期(自 平成17年4月1日 至 平成18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 高 島 準 司

**【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 竹 村 信 昭

**【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 竹 村 信 昭

**【縦覧に供する場所】** 住友不動産株式会社総務本部総務部(大阪)  
(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) 上記の総務本部総務部(大阪)は、証券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69期	第70期	第71期	第72期	第73期
決算年月	平成14年3月	平成15年3月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月
営業収益 (百万円)	497,876	533,914	573,861	616,114	646,525
経常利益 (百万円)	47,142	56,760	65,976	74,393	87,038
当期純利益 (百万円)	22,996	4,973	6,320	15,547	32,506
純資産額 (百万円)	213,767	211,820	303,875	320,097	375,656
総資産額 (百万円)	1,972,735	2,015,667	2,090,970	2,136,329	2,460,080
1株当たり純資産額 (円)	525.17	520.84	639.01	673.40	790.74
1株当たり当期純利益 (円)	56.50	12.22	15.34	32.64	68.33
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)				32.64	
自己資本比率 (%)	10.8	10.5	14.5	15.0	15.3
自己資本利益率 (%)	11.3	2.3	2.5	5.0	9.3
株価収益率 (倍)	11.84	32.15	88.19	39.63	47.71
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	44,127	77,530	33,617	48,031	11,357
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	12,207	33,649	12,508	60,819	209,658
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	62,542	35,753	17,422	16,260	209,299
現金及び現金同等物 の期末残高 (百万円)	87,567	95,703	132,476	103,237	116,155
従業員数 [外、平均臨時雇用者数] (名)	6,329	6,404	6,937	7,246 [1,129]	7,607 [1,154]

(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については、平成17年3月期以外は潜在株式がないため記載しておりません。

3 平成15年3月期から、1株当たり純資産額および1株当たり当期純利益金額の算定にあたっては、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)および「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。

## (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69期	第70期	第71期	第72期	第73期
決算年月	平成14年3月	平成15年3月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月
営業収益 (百万円)	394,258	441,149	486,885	521,184	544,880
経常利益 (百万円)	35,282	44,317	50,612	56,702	72,757
当期純利益 (百万円)	18,119	2,877	2,886	14,662	27,194
資本金 (百万円)	86,787	86,787	122,805	122,805	122,805
発行済株式総数 (株)	407,085,978	407,085,978	476,085,978	476,085,978	476,085,978
純資産額 (百万円)	205,778	203,606	294,634	304,497	352,101
総資産額 (百万円)	1,802,269	1,862,869	1,944,508	2,025,253	2,347,439
1株当たり純資産額 (円)	505.54	500.64	619.62	640.64	741.23
1株当たり配当額 (円)	6.00	6.00	9.00	9.00	10.00
(内1株当たり 中間配当額) (円)	( )	( )	( )	( )	(5.00)
1株当たり当期純利益 (円)	44.51	7.07	7.03	30.84	57.23
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	11.4	10.9	15.2	15.0	15.0
自己資本利益率 (%)	9.1	1.4	1.2	4.9	8.3
株価収益率 (倍)	15.03	55.58	192.40	41.96	56.97
配当性向 (%)	13.48	84.81	128.0	29.2	17.5
従業員数 (名)	1,868	2,253	2,500	2,691	2,858

(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については、潜在株式がないため記載しておりません。

3 平成15年3月期から、1株当たり純資産額および1株当たり当期純利益金額の算定にあたっては、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)および「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。

## 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 住友不動産スコン株式会社(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 新建て替えシステム「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九段下」を発売
- 平成11年 6月 サムクエスト株式会社を通じオフィスビル5棟を証券化
- 平成11年 9月 株式会社ユニバーサルホーム(連結子会社)が日本証券業協会に株式を店頭登録
- 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 1月 「新宿オークシティ」(東京都新宿区)竣工
- 平成15年 4月 定価制都市型住宅「J・URBAN」発売
- 平成16年 1月 「千代田ファーストビル西館」(東京都千代田区)竣工
- 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17年 1月 「東京汐留ビルディング」(東京都港区)竣工
- 平成17年 4月 都市型3階建住宅「J・URBAN」、郊外型住宅「J・URBAN COURT」発売
- 平成17年 9月 「住友不動産新赤坂ビル」(東京都港区)竣工
- 平成18年 3月 「新築そっくりさん」事業の累計受注棟数30,000棟突破
- 平成18年 3月 「WORLD CITY TOWERS」(東京都港区)アクアタワー完成

### 3 【事業の内容】

当社の企業集団は、当社および連結子会社22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あります。

#### (1) 不動産賃貸事業

当社（都市管理事業本部）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を直接賃貸するほか、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分配を含む。）を行っており、また、当社（都市開発事業本部）は国内賃貸事業用資産の取得ならびに開発業務を行っております。

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、当社（都市管理事業本部）および住友不動産建物サービス㈱ほかが行っております。

#### (2) 不動産販売事業

当社（都市開発事業本部）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（都市開発事業本部）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（都市開発事業本部）および住友不動産建物サービス㈱が行っております。

#### (3) 完成工事業

当社（ハウジング第一事業本部）ほかは戸建住宅等の建築工事請負事業を、当社（ハウジング第二事業本部）は建替えの新システムである新築そっくりさん事業の建築工事請負事業を、また、当社（ハウジング第二事業本部）および住友不動産シスコン㈱ほかがりフォーム工事等の請負事業を、住友不動産建物サービス㈱がマンション改修工事等の請負事業を行っているほか、㈱ユニバーサルホームは主として在来工法の規格住宅建築請負業のフランチャイズ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。

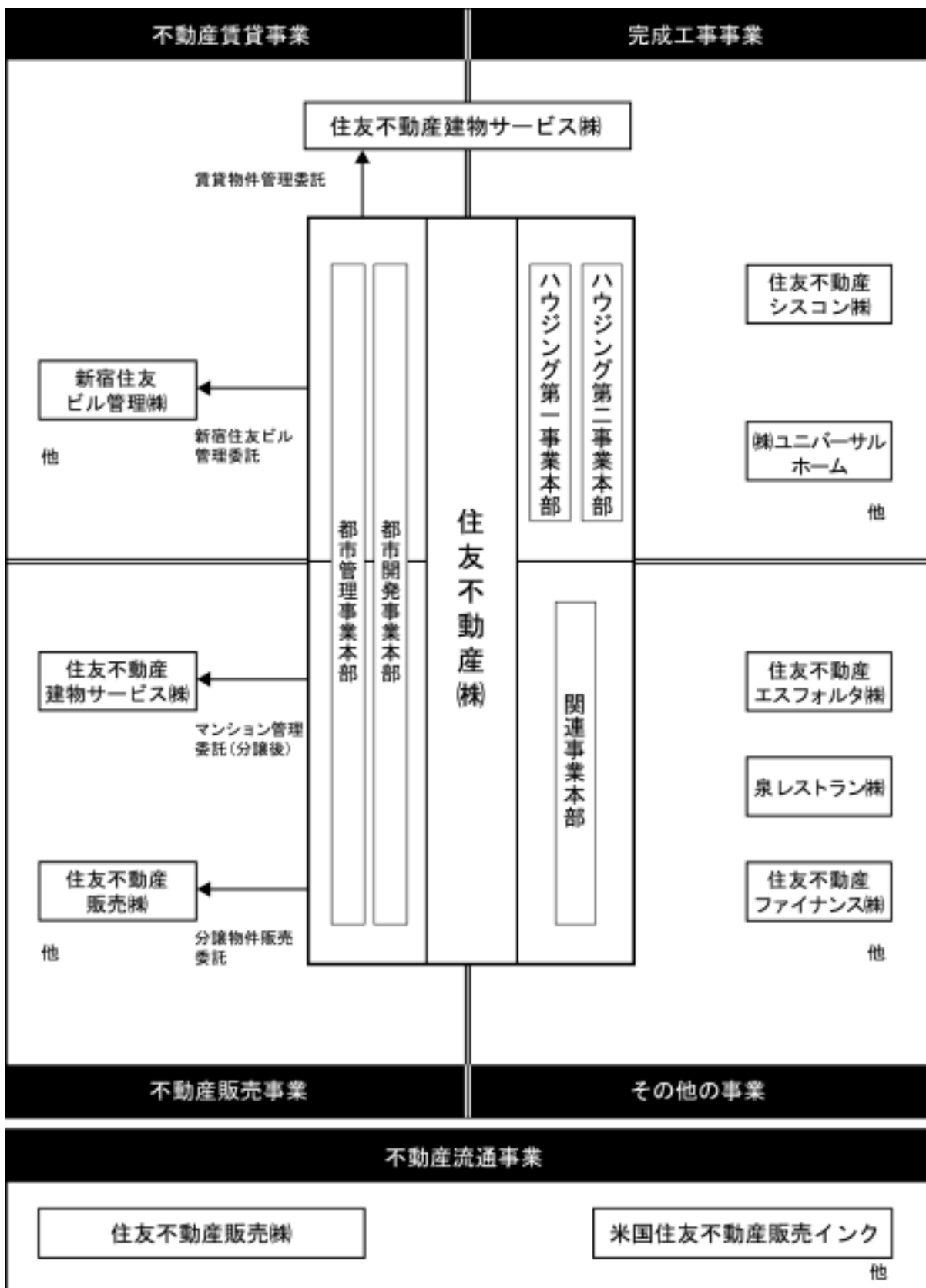
#### (5) その他の事業

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。



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)	東京都中央区	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 4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 4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 6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 3名
住友不動産ファイナンス(株)	東京都新宿区	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85,492百万円、長期貸付金23百万円を貸し付けております。 役員の兼任 1名 職員の兼任 5名
(株)ユニバーサルホーム(注3)	東京都港区	725	完成工事事業	55.34	同社に事務所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	役員の兼任 1名 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)	
その他14社					

(注) 1 主要な事業の内容欄には、事業の種類別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18年3月31日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数(名)	
不動産賃貸事業	1,606	[ 526 ]
不動産販売事業	703	[ 33 ]
完成工事業	2,267	[ 129 ]
不動産流通事業	2,350	[ 9 ]
その他の事業	343	[ 457 ]
全社	338	[ ]
合計	7,607	[ 1,154 ]

(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いません。

### (2) 提出会社の状況

平成18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)
2,858	40.88	6.44	6,858,088

(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。

### (3) 労働組合の状況

労働組合は結成されていません。

## 第2 【事業の状況】

### 1 【業績等の概要】

#### (1) 業績

当連結会計年度の営業成績は下表の通りで、当期で9期連続の増収、営業・経常増益を、6期連続の経常最高益を達成いたしました。また、当期純利益も、平成14年3月期の過去最高益を4期ぶりに更新いたしました。

不動産賃貸事業をはじめ主要4部門全てが前連結会計年度に続き増収増益となった結果、営業収益は6,465億円(前連結会計年度比+4.9%)、営業利益は1,120億円(同+11.7%)となりました。

営業外損益も、将来の利払いコストを削減するため、相対的に高利率となっていた金利スワップ取引を解約して解約損25億円を計上いたしました。金融収支が前連結会計年度比26億円改善した結果、差し引き同9億円の改善となり、経常利益は870億円(前連結会計年度比+17.0%)となりました。

また、特別損益は、新宿住友ビルの再証券化に伴う固定資産売却益152億円、投資有価証券売却益14億円、サブリース賃料減額請求訴訟に伴う和解金17億円など合計185億円を特別利益に計上する一方、所有賃貸ビルの投資効率改善を目的とした固定資産評価損171億円、減損会計の適用開始に伴う減損損失53億円、賃貸資産を販売用に目的変更したことに伴う減損損失199億円など、合計440億円を特別損失に計上いたしました。その結果、当期純利益は前連結会計年度比2倍強の325億円となりました。

(百万円)

	前連結会計年度 (16. 4. 1~17. 3. 31)	当連結会計年度 (17. 4. 1~18. 3. 31)	増 減
営業収益	616, 114	646, 525	+30, 410
営業利益	100, 291	112, 023	+11, 731
経常利益	74, 393	87, 038	+12, 644
当期純利益	15, 547	32, 506	+16, 958

部門別の営業成績は下表の通りで、主要4部門全てが増収増益となりました。

(百万円)

営業収益		前連結会計年度 (16. 4. 1~17. 3. 31)	当連結会計年度 (17. 4. 1~18. 3. 31)	増 減
不動産賃貸		221, 234	234, 280	+13, 046
不動産販売		224, 191	224, 735	+543
完成工事		127, 387	135, 157	+7, 770
不動産流通		43, 444	49, 217	+5, 772
連結計		616, 114	646, 525	+30, 411

(百万円)

営業利益		前連結会計年度 (16. 4. 1~17. 3. 31)	当連結会計年度 (17. 4. 1~18. 3. 31)	増 減
不動産賃貸		55, 867	63, 300	+7, 432
不動産販売		32, 355	33, 117	+762
完成工事		8, 430	8, 745	+315
不動産流通		13, 488	16, 968	+3, 479
連結計		100, 291	112, 023	+11, 732

### <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では、企業業績の回復に伴う旺盛なテナント需要により、新築ビルは需給が一段と逼迫して賃料が顕著に上昇、既存ビルにおいてもテナントの活発な増床ニーズをうけて空室率が継続して低下、成約賃料も上昇し始めました。このように市場賃料が上昇した結果、優良ビルから賃料の増額改定がテナントに受け入れられるようになり、その傾向は一般ビルにも広まりつつあります。

このような環境下、当連結会計年度の不動産賃貸事業部門は、既存ビルの空室率改善(前期末6.9%から当期末5.7%へ)と「汐留住友ビル」、「東京汐留ビルディング」などの通期稼働、「住友不動産新赤坂ビル」の新規稼働などが寄与し、前連結会計年度に引き続き大幅な増収増益となりました。

### <不動産販売事業部門>

当事業部門の95%以上を占める分譲マンション市場では、首都圏で7年連続8万戸台と高水準の供給が継続する一方、昨年11月に発覚した耐震強度偽装問題の影響が懸念されたものの、引き続き団塊ジュニアを中心とした一次取得者層をはじめ、中高年層や世帯年収の高い共働き世帯などの幅広い需要層に支えられ、良好な販売環境が続いております。

このような環境下、当連結会計年度の不動産販売事業部門は、3月に完成した大規模マンションの円滑な引渡しを優先した結果、マンション、戸建、宅地の合計で前連結会計年度並みの4,992戸(前連結会計年度比△2戸)を販売計上するに留まりましたが、営業利益率が14.7%(前連結会計年度比+0.3%)に改善し、小幅ながら5期連続の増収増益を確保いたしました。また、マンション販売契約戸数は、耐震強度偽装問題による一時的な集客減や札幌で販売中の2棟を解約した影響もあって、4,860戸(前連結会計年度比△369戸)となりましたが、完成済マンションの未契約戸数は794戸(前連結会計年度末1,277戸)と大幅に減少いたしました。

	前連結会計年度 (16. 4. 1~17. 3. 31)	当連結会計年度 (17. 4. 1~18. 3. 31)	増 減
マンション契約戸数	5,229	4,860	△369
計上戸数	4,994	4,992	△2
マンション・戸建	4,927	4,879	△48
宅地	67	113	+46
期末完成済み未契約戸数	1,277	794	△483

### <完成工事(ハウジング)事業部門>

当連結会計年度の注文住宅事業は、持家着工戸数の減少傾向が継続して依然厳しい市場環境にありました。当社は、主力の都市型商品「J・URBAN」シリーズが引き続き人気を博したものの、受注棟数は2,122棟(前連結会計年度比△149棟)となりました。

一軒丸ごと新築同様にリフォームする「新築そっくりさん」事業は、受注棟数前連結会計年度比+10.2%、計上棟数同+11.5%といずれも2桁の伸び率を維持、順調な事業拡大が続いております。平成8年事業開始以来、累計受注棟数は30,000棟を突破いたしました。

このほか、住友不動産シスコン(株)等が手がける一般リフォーム、内・外装工事、(株)ユニバーサルホーム等を含めた当連結会計年度の当事業部門は5期連続の増収増益となりました。

	前連結会計年度 (16. 4. 1～17. 3. 31)	当連結会計年度 (17. 4. 1～18. 3. 31)	増 減
受注棟数	7,821	8,238	+417
新築そっくりさん	5,550	6,116	+566
注文住宅	2,271	2,122	△149
計上棟数	7,076	7,687	+611
新築そっくりさん	5,157	5,748	+591
注文住宅	1,919	1,939	+20
売上高(百万円)	100,568	110,399	+9,830
新築そっくりさん	55,765	63,117	+7,352
注文住宅	44,803	47,282	+2,478

### <不動産流通事業部門>

中古住宅流通市場は、景気回復による雇用環境や所得水準の改善を反映し、中古住宅の取引件数は増加傾向を示しております。また、収益物件や高価格帯の取引が増加し、平均成約価格は首都圏、関西圏ともに上昇いたしました。

このような環境下、当連結会計年度の不動産流通事業部門は、主力のリテール部門で引き続き直営仲介店舗の増設(6カ店、期末現在224店舗)や既存店舗のリニューアルによって認知度、集客力の向上を図ったほか、インターネット経由の取引拡大による営業効率の改善に努めました。また、ホールセール部門では収益物件の仲介やオフィス等のリーシング活動などに注力いたしました。その結果、当事業部門の営業収益は前連結会計年度比+13.3%、営業利益は同+25.8%となりました。

	前連結会計年度 (16. 4. 1～17. 3. 31)	当連結会計年度 (17. 4. 1～18. 3. 31)	増 減
仲介件数	27,236	27,943	+707
取扱高(百万円)	899,719	928,894	+29,175
取扱単価(百万円)	33.0	33.2	+0.2

### <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10,150百万円(前連結会計年度比△1,433百万円)、営業利益482百万円(前連結会計年度比△961百万円)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 11,357百万円 (前連結会計年度比△ 36,673百万円)

投資活動によるキャッシュ・フロー△209,658百万円 (前連結会計年度比△148,838百万円)

財務活動によるキャッシュ・フロー 209,299百万円 (前連結会計年度比+225,559百万円)

となり、現金及び現金同等物は12,918百万円増加して116,155百万円となりました。

営業活動においては、販売用不動産の積み増しや仕入債務の払出等の影響で、11,357百万円の収入に留まりました。前連結会計年度と比較すると、経常利益や前受金などが増加しましたが、分譲マンション投資の増加を主因として、36,673百万円の減少となりました。

投資活動においては、新規開発投資約1,200億円、「新宿住友ビル」60%持分の優先信託受益権買戻し約725億円など、合計237,024百万円の有形固定資産投資を行う一方、「新宿住友ビル」を再証券化し、差引約743億円の資金回収を行いました。また、当社が運営する賃貸ビルに対する共同投資事業「住友不動産ファンド(サーフ)」などの出資預託金を差引約100億円返還した結果、投資キャッシュ・フローは209,658百万円の支出となりました。

財務活動においては、将来の金利上昇に備え長期固定調達の前倒しを図るため、社債の償還および長期借入金の返済約2,275億円を上回る約3,802億円の社債の発行および長期借入を実施いたしました。また、販売用不動産の積み増しに対応して、短期借入金が約650億円増加するなど、有利子負債が差引約2,286億円増加した結果、209,299百万円の収入となりました。

## 2 【生産、受注及び販売の状況】

### (1) 生産実績

該当事項はありません。

### (2) 受注状況

当連結会計年度の受注状況を示すと、次のとおりであります。なお、事業の性格上、完成工事業セグメント以外で受注の実績を把握することは困難であります。

セグメント名	受注金額(百万円)	前年同期比(%)
完成工事業	145,036	9.8

(注) 上記金額には消費税等は含まれておりません。

### (3) 販売実績

当連結会計年度の販売実績を示すと、次のとおりであります。なお、事業の性格上、不動産販売事業セグメント以外で販売実績を把握することは困難であります。

#### 不動産販売事業セグメント

区分	販売金額(百万円)	前年同期比(%)	販売戸数(区画数) (戸・件)	前年同期比(%)
住宅分譲(マンション・戸建)	219,158	2.0	4,879	△1.0
宅地分譲	4,592	△32.3	113	68.7
その他	984	△62.3	—	—
合計	224,735	0.2	4,992	△0.0

(注) 上記金額には消費税等は含まれておりません。



### 3 【対処すべき課題】

バブル崩壊の打撃を克服して経常最高益を更新した「再建4ヵ年計画」、経営の新しい発展段階として増収増益を最大眼目とした「新成長3ヵ年計画」に続き、平成16年4月から「巡航成長3ヵ年計画」に取り組んでおります。次期（平成19年3月期）はその最終年度であります。

これは、当社の第2の経営発展段階と位置付ける計画で、

「引き続き積極路線の基本は貫くものの、これまでの2つの中期経営計画で実現したハイペースの成長を巡航速度にコントロールし、財務体質の強化を図ること」

を基本戦略としております。具体的課題および数値目標は以下のとおりです。

① 成長目標	平成16年3月期対比		
平成19年3月期 売上高	7,000億円	(+ 1,261億円)	
〃 営業利益	1,150億円	(+ 190億円)	
〃 経常利益	850億円	(+ 190億円)	

(参考1) 過去の経営計画との成長ペース（計画期間中の増加率）の比較

	再建4ヵ年計画 (平成10年3月期 ～13年3月期)	新成長3ヵ年計画 (平成14年3月期 ～16年3月期)	巡航成長3ヵ年計画 (平成17年3月期 ～19年3月期)
売上高	+35%	+25%	+22%
営業利益	+74%	+28%	+20%
経常利益	13倍	+71%	+29%

※なお、経常利益は、平成18年3月期において上記成長目標の850億円を超過しており、計画最終年度の平成19年3月期は、経常利益1,000億円突破を目指します。

② 純有利子負債の抑制  
純有利子負債を営業利益の8倍以下に抑制（ND／OPレシオ）

③ 自己資本の蓄積  
自己資本に対する純有利子負債の倍率を3倍以下に改善（ND／Eレシオ）

(参考2) 過去の経営計画基準年度における経営指標の比較

	平成9年3月期	平成13年3月期	平成16年3月期	平成19年3月期
ND／OP レシオ	29.6倍	15.5倍	9.4倍	8倍以下
ND／E レシオ	5.4倍	6.1倍	3.0倍	3倍以下

注) ND／OPレシオ＝(有利子負債－現預金)÷(営業利益＋受取利息配当金)  
ND／Eレシオ＝(有利子負債－現預金)÷自己資本

④ 資金負担、販売リスクのない受注生産部門の比率アップ  
受注生産事業2部門(完成工事、不動産流通)の経常利益シェアを全体の3分の1に高める

⑤ 新事業分野の創出

#### 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18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) 重要な訴訟

当社が賃借しているオフィスビルの賃料について、当社が借地借家法に基づき賃料の減額を求め、1件が係属中であり、最高裁判所第3小法廷により東京高等裁判所への差し戻し判決が下されております。

当社は、過年度に遡り合理的に見積もった賃借料を計上済みであります。東京高等裁判所の差し戻し審判決が下された場合、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】

前連結会計年度において開示しておりました、新宿住友ビルの信託受益権譲渡に係る不動産信託契約については、平成17年6月30日に第一受益権をすべて買い戻し解消しております。なお、当該契約の概要は以下のとおりであります。

新宿住友ビルの信託受益権譲渡に係る不動産信託契約の概要

### (1) 信託受益権の対象資産

名称および所在地

名称	所在地
新宿住友ビル（60%共有持分）	東京都新宿区西新宿二丁目

### (2) 信託受益権の内容等

- ① 当社が対象資産を住友信託銀行株式会社に信託し、その第一受益権を譲渡いたしました。なお、第二受益権は当社が引き続き保有しております。
- ② 第一受益権譲渡価額 72,500百万円
- ③ 第一受益権とは、信託収益の交付を第二受益権に優先して受領する権利、および信託元本の交付を、72,500百万円に満つるまで第二受益権に優先して受領する権利であります。
- ④ 第二受益権相当額(平成17年3月期末帳簿価額) 2,268百万円
- ⑤ 第二受益権とは、信託収益および信託元本の交付の際に、第一受益権への交付を行った後の残余信託財産のすべてを受受する権利であります。

### (3) 信託期間 平成12年3月7日から平成19年6月30日まで

## 6 【研究開発活動】

特記すべき事項はありません。

## 7 【財政状態及び経営成績の分析】

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18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が連結財務諸表作成における重要な見積りへ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、連結会社相互間債権債務消去後の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原則として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、数値計算上の差異は、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、前年に引き続き主要4部門全てが増収増益となった結果、9期連続の増収、営業・経常増益を、6期連続の経常最高益を達成いたしました。また、当期純利益も、平成14年3月期の過去最高益を4期ぶりに更新いたしました。

#### ② 営業収益および営業利益

当連結会計年度の営業収益は646,525百万円(前連結会計年度比+30,410百万円、同+4.9%)、営業利益は112,023百万円(前連結会計年度比+11,731百万円、同+11.7%)となりました。

既存ビルの空室率改善や前連結会計年度竣工ビルの通期稼働が寄与した不動産賃貸事業部門と、中古住宅の仲介が寄与した不動産流通事業部門が、業績を牽引いたしました。

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、受取配当金などが増加し、3,043百万円（前連結会計年度比+789百万円）となりました。

営業外費用は、将来の利払いコストを削減するため、相対的に高利率となっていた金利スワップ取引を解約して解約損2,507百万円を計上いたしました。市中金利が概ね低位安定となったため、支払利息（CP利息を含む）が17,642百万円（前連結会計年度比△2,002百万円）と大幅に減少した結果、前連結会計年度比微減の28,028百万円（前連結会計年度比△123百万円）となりました。

### ④ 特別損益

当連結会計年度の特別利益は18,592百万円（前連結会計年度比+18,465百万円）となりました。主な内訳は、新宿住友ビルの再証券化に伴う固定資産売却益15,238百万円、投資有価証券売却益1,446百万円、サブリース賃料減額請求訴訟に伴う和解金1,700百万円であります。

特別損失は、所有賃貸ビルの投資効率改善を目的とした固定資産評価損17,185百万円、減損会計の適用開始に伴う減損損失5,344百万円、賃貸資産を販売用に目的変更したことに伴う減損損失19,900百万円など合計44,087百万円（前連結会計年度比+259百万円）を計上いたしました。

## (3) 資本の財源および資金の流動性についての分析

当連結会計年度は、当期純利益が32,506百万円と前連結会計年度比2倍強となり、投資有価証券評価益の増加と合わせ、自己資本が17.4%増加いたしました。減損会計適用開始によって必要な特別損失計上が一巡したため、今後は自己資本の蓄積を着実に進められる状況になりました。

資金調達においては、前連結会計年度にいくつかの格付機関が債務格付けを引き上げたため、長期借入および社債の発行条件が改善いたしました。当連結会計年度も債務格付けの引き上げが継続しており、今後さらに安定度が高まる方向にあると判断しております。

当連結会計年度の連結有利子負債は1,267,032百万円（前連結会計年度末比+265,425百万円）となりました。販売用不動産の積み増しに対応して、短期借入金を約650億円増やしたほか、将来の金利上昇に備えて長期固定調達の前倒しを図り、社債の償還および長期借入金の返済額約2,275億円を上回る、約3,802億円の社債の発行および長期借入を実施したためです。

なお、固定金利スワップを解約したため、当連結会計年度末の連結有利子負債における長期比率は80%（前期末83%）、固定金利比率は77%（前期末87%）となっております。

当社の主力事業である不動産賃貸事業と不動産販売事業は多額の先行投資を必要とします。そこで当社は、財務体質の改善と事業の成長を両立させるため、特別目的会社を利用したノンリコースファイナンスや当社事業に対する匿名組合出資の受入など、引き続き有利子負債に依存しない資金調達手法を積極的に活用していく方針です。

#### (4) 経営戦略の見通しと課題

現在当社は、平成19年3月期を最終年度とする「巡航成長3ヵ年計画」に取り組んでおります。この計画は、平成10年3月期にスタートさせた「再建4ヵ年計画」と、それに続く「新成長3ヵ年計画」の後を受けて策定した、当社の再構築計画の第3弾にあたるものです。

前記(2)経営成績の分析に記載の通り、計画2年目にあたる当連結会計年度は概ね順調に推移したものと判断しております。また、本計画最終年度にあたる平成19年3月期業績についても、平成15年11月に策定、公表した当初の計画目標（「第2事業の状況3対処すべき課題」参照）を超過達成できる見込みです。この結果、「再建4ヵ年計画」、「新成長3ヵ年計画」と併せて、これまでの全ての計画を計画通り達成することになるとともに、10期連続の増収、営業・経常増益、7期連続経常最高益となります。

当社のもう一つの重要な課題は、次期3ヵ年計画の構築であります。

営業収益のおよそ7割を占める不動産賃貸事業、不動産販売事業といった先行投資が必要な事業分野では、用地の取得から建物の完成、収益計上までに数年を要します。したがって、次期3ヵ年計画における成長継続の成否は、現在その最終段階を迎えつつある用地取得にかかっております。すでにこれらの事業用地を相当量確保いたしました。景気回復と地価上昇によって取得競争が激化する中、さらに総力を結集して、優良物件の確保を進めてまいります。

このうち不動産賃貸事業については、次期3ヵ年計画以降に竣工、稼働する新規ビル開発事業の見込総量が、延床面積30万坪前後に達しました。オフィスビル市場においては、「近・新・大」の3要素を兼ね備えた新築ビルの需要が極めて強く高収益が期待できる一方、「遠・古・小」のビルは依然弱含みの状況にあります。当社は、この構造的な市場の変化に先手を打ち、より強固な経営基盤を築くため、積極的な新規ビル開発投資を進めつつ、相対的に競争力が劣るようになった資産を売却する、ビルド・アンド・スクラップ戦略を引き続き推進し、「近・新・大」化を一段と進める方針です。

### 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、無形固定資産および長期前払費用の取得価額)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	237,078	125,500
不動産販売事業	2,529	2,267
完成工事事業	300	4
不動産流通事業	316	△12
その他の事業	29	△80
計	240,254	127,679
消去又は全社	260	△638
合計	240,514	127,041

(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、当社が出資する特定目的会社所有の住友不動産新赤坂ビル(延床面積19,711㎡)等が竣工いたしました。

## 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18年3月31日現在

所在地	建物面積(m <sup>2</sup> )				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	307,858 (262,222)	121,391 (172,676)	149,934 (15,556)	579,182 (450,454)	507,238
東京都新宿区	73,560 (96,932)	11,707 (61,612)	91,117 (177,467)	176,384 (336,011)	75,381
東京都千代田区	67,232 (83,379)	53,275 (81,751)	12,592 (31,898)	133,099 (197,028)	143,010
東京都中央区	33,009 (10,038)	81,270 (173,744)	19,609 (-)	133,888 (183,781)	151,628
東京都渋谷区	30,439 (75,750)	4,847 (27,397)	- (-)	35,287 (103,147)	34,491
東京都文京区	82,373 (19,653)	14,526 (11,678)	- (-)	96,899 (31,331)	97,765
東京都品川区	28,152 (1,693)	22,172 (67,304)	- (-)	50,324 (68,997)	37,014
その他東京都区部	53,847 (2,092)	53,188 (190,450)	- (-)	107,035 (192,542)	99,345
(東京都区部小計)	676,470 (551,760)	362,377 (786,612)	273,251 (224,920)	1,312,098 (1,563,292)	1,145,875
その他国内	30,694 (2,072)	32,382 (56,558)	84,597 (-)	147,673 (58,631)	95,567
(国内小計)	707,164 (553,832)	394,759 (843,170)	357,848 (224,920)	1,459,771 (1,621,922)	1,241,443
海外(米国)	- (-)	30,160 (-)	- (-)	30,160 (-)	8,056
合計	707,164 (553,832)	424,920 (843,170)	357,848 (224,920)	1,489,932 (1,621,922)	1,249,499

(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・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 742百万円)は調整を行っておりません。

### ② 建築中土地

平成18年3月31日現在

所在地	土地面積(m <sup>2</sup> )	帳簿価額 (百万円)
東京都渋谷区	1,131	3,937



なお、賃貸事業用建物の主な内訳は次のとおりです。

平成18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(株)	泉ガーデン*	東京都港区	地上43階 地下4階	67,581 (137,922)	11,569	14,163	34,581	48,745	平成14年 10月
住友不動産(株)	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	12,127	19,081	31,209	平成16年 7月
住友不動産(株)	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	22,652	41,078	63,730	平成17年 1月
住友不動産(株)	芝公園ファーストビル*	東京都港区	地上35階 地下2階	42,767 (21,055)	5,905	11,754	56,370	68,124	平成12年 6月
住友不動産(株)	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)		0		0	平成7年 3月
住友不動産(株)	六本木ビル	東京都港区	地上23階 地下2階	36,727 ( )	5,072	5,155	36,783	41,938	昭和46年 12月
住友不動産(株)	住友不動産芝公園タワー*	東京都港区	地上30階 地下2階	28,543 (8,062)	3,554	6,798	18,441	25,240	平成13年 10月
住友不動産(株) 住友不動産販売(株)	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	7,964	40,300	48,264	平成5年 10月
住友不動産(株)	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	3,355	10,387	13,742	平成2年 5月
住友不動産(株)	赤坂DSビル	東京都港区	地上10階 地下3階	(23,122)		50		50	平成4年 10月
住友不動産(株)	住友三田ビル	東京都港区	地上13階	22,586 ( )	3,071	1,316	44,865	46,182	昭和53年 9月
住友不動産(株)	住友芝公園ビル	東京都港区	地上15階 地下1階	21,008 ( )	2,962	1,964	8,386	10,350	昭和61年 1月
住友不動産(株)	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)		9		9	平成17年 9月
住友不動産(株)	住友芝浦ビル	東京都港区	地上15階 地下1階	(19,609)		4		4	昭和63年 2月
住友不動産(株)	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	1,726	3,774	5,501	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(株)	ラ・トゥール汐留	東京都港区	地上56階 地下2階	(17,394)		2,156		2,156	平成16年 3月
住友不動産(株)	住友浜松町ビル*	東京都港区	地上11階 地下1階	16,263 (1,093)	1,749	1,892	9,504	11,396	平成元年 3月
住友不動産(株)	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(株)	森永乳業港南ビル	東京都港区	地上14階 地下2階	(15,177)		2		2	平成元年 5月
住友不動産(株)	住友芝大門ビル	東京都港区	地上14階 地下1階	14,432 ( )	1,003	1,483	5,633	7,116	昭和61年 11月
住友不動産(株)	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	4,199	4,060	8,259	平成4年 2月
住友不動産(株)	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	787	2,524	3,312	昭和59年 9月
住友不動産(株)	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	2,511	14,500	17,011	昭和60年 5月
住友不動産(株)	住友新橋ビル	東京都港区	地上9階 地下3階	12,259 ( )		1,582		1,582	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(株)	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)		21		21	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(株)	新宿住友ビル*	東京都 新宿区	地上52階 地下4階	(177,467)		834		834	昭和49年 3月
住友不動産(株)	新宿オークシティ*	東京都 新宿区	地上38階 地下2階	21,731 (95,715)	2,493	5,121	21,645	26,767	平成15年 1月
住友不動産(株)	新宿NSビル*	東京都 新宿区	地上30階 地下3階	75,046 ( )		6,594		6,594	昭和57年 9月
住友不動産(株)	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	10,684	18,648	29,332	平成14年 10月
住友不動産(株)	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)		5		5	平成7年 1月
住友不動産(株)	住友市ヶ谷ビル	東京都 新宿区	地上17階 地下1階	16,017 ( )		1,190	4,159	5,349	昭和58年 2月
住友不動産(株)	住友不動産西新宿 公園3号館	東京都 新宿区	地上8階 地下1階	(12,551)		3		3	昭和62年 9月
住友不動産(株)	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 (47,514)	1,729	3,407	26,238	29,646	平成16年 1月
住友不動産(株)	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	32,728 (4,745)	3,958	5,866	36,368	42,234	平成10年 10月
住友不動産(株)	豊田通商丸の内 ビル	東京都 千代田区	地上15階 地下3階	(26,932)		3		3	昭和50年 1月 (平成12年 4月 リニ ューアルオ ープン)
住友不動産(株)	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	3,441	5,554	8,995	平成16年 1月
住友不動産(株)	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	5,056	15,526	20,583	平成4年 8月
住友不動産(株)	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)		33		33	平成2年 7月
住友不動産(株)	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)		2		2	平成3年 7月
住友不動産(株)	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

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(株)	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	— (59,204)	—	215	—	215	昭和63年 2月
住友不動産(株)	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)	—	37	—	37	平成6年 2月
住友不動産(株)	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)	—	16	—	16	平成3年 1月
住友不動産(株)	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	4,082	19,040	23,122	平成8年 3月
住友不動産(株)	住友入船ビル*	東京都中央区	地上14階 地下2階	21,186 (—)	1,133	4,879	11,686	16,566	平成2年 2月
住友不動産(株)	日本橋ビル	東京都中央区	地上12階 地下3階	19,609 (—)	2,181	1,865	24,461	26,326	昭和50年 5月
住友不動産(株)	住友不動産勝どきビル	東京都中央区	地上8階	16,290 (—)	2,904	5,236	15,849	21,085	平成14年 2月
住友不動産(株)	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	1,527	8,118	9,646	平成元年 9月
住友不動産(株)	住友不動産浜町ビル*	東京都中央区	地上11階	7,352 (3,612)	870	1,769	6,739	8,508	平成5年 2月
住友不動産(株)	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)	—	2	—	2	平成15年 1月
住友不動産(株)	渋谷インフォスター*	東京都渋谷区	地上21階 地下4階	13,652 (20,530)	1,891	2,850	12,201	15,052	平成10年 3月
住友不動産(株)	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	2,849	10,466	13,316	平成15年 3月
住友不動産(株)	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 (12,112)	6,085	7,503	28,156	35,659	平成12年 3月
住友不動産(株)	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	5,158	23,268	28,427	平成10年 8月
住友不動産(株)	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)	—	2	—	2	昭和64年 1月
住友不動産(株)	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	4,336	12,967	17,304	平成14年 9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㈱	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	3,601	13,917	17,519	平成7年 1月
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)	—	5	—	5	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)	—	13	—	13	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	7,418	33,509	40,927	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)	—	6	—	6	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)	—	1	—	1	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)	—	46	—	46	昭和62年 1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)	—	12	—	12	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 (—)	—	2,460	7,722	10,183	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)	—	2	—	2	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	6,824	10,700	17,525	平成6年 12月
住友不動産㈱	パークスクウェア 横浜	神奈川県 横浜市	地上23階 地下1階	16,082 (—)	1,853	590	123	714	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)	—	16	—	16	平成4年 6月
住友不動産㈱	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)	—	1	—	1	平成7年 10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	4,518	26,575	31,093	昭和52年 10月
住友不動産㈱	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	2,186	23,035	25,221	平成14年 10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	2,849	14,476	17,325	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)	—	7	—	7	平成5年 8月
住友不動産カ リフォルニア	Park Hyatt Los Angeles at Century City	米国カリ フォルニ ア州	地上16階 地下1階	30,160 (—)	—	8,056	—	8,056	昭和63年 6月
その他				303,865 (339,052)	52,150	52,893	188,293	241,186	
合計				1,489,932 (1,621,922)	183,724	279,774	969,725	1,249,499	

(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・構築物および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
住友不動産青山通ビル 東京都渋谷区	地上13階地下1階 延床面積 約9,500㎡	3,490	2,373	平成17年1月	平成18年7月

- (注) 1 上記金額は消費税等を含んでおりません。  
2 見積金額に土地及び借地権は含んでおりません。  
3 上記ビルのほか転貸用ビルとして次のものを計画しており、いずれも当社が出資する特定目的会社が事業主体であります。

名称	賃借予定面積	着手年月	完成予定年月
住友不動産神田ビル	約29,000㎡	平成16年10月	平成18年6月
住友不動産九段ビル	約17,900㎡	平成16年12月	平成18年6月
住友不動産三田ツインビル東館	約35,000㎡	平成16年10月	平成18年8月
住友不動産三田ツインビル西館	約98,500㎡	平成15年12月	平成18年9月
(仮) 神宮前計画	約18,900㎡	平成18年2月	平成19年6月
(仮) 西新宿4丁目計画	約21,200㎡	平成17年12月	平成20年5月

- 4 所要資金69,628百万円については、預り保証金・敷金、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	会社が発行する株式の総数(株)
普通株式	1,900,000,000
計	1,900,000,000

(注) 平成17年6月29日開催の第72期定時株主総会において、定款の一部変更が行われ、会社が発行する株式の総数は1,120,000,000株増加し1,900,000,000株となっております。

##### ② 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成18年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成18年6月30日)	上場証券取引所名又は 登録証券業協会名	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)	—
計	476,085,978	476,085,978	—	—

#### (2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

#### (3) 【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13年5月2日(注1)	275,347	407,085,978	13	86,787	—	96,821
平成16年3月11日(注2)	60,000,000	467,085,978	31,320	118,107	31,236	128,057
平成16年3月19日(注3)	9,000,000	476,085,978	4,698	122,805	4,685	132,742

(注) 1 株式交換の実施に伴う新株発行

	発行価格	50円	資本組入額	50円
2 一般募集	発行価格	1,042.60円	資本組入額	522円
3 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)			

## (4) 【所有者別状況】

平成18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	証券会社	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)	—	134	32	309	508	2	11,847	12,832	—
所有株式数(単元)	—	156,915	7,302	100,720	178,582	3	30,259	473,781	2,304,978
所有株式数の割合(%)	—	33.12	1.54	21.26	37.69	0.00	6.39	100	—

(注) 1 期末現在の自己名義株式1,061,615株は、「個人その他」欄に1,061単元、および「単元未満株式の状況」欄に615株含まれております。

2 「その他の法人」欄には、証券保管振替機構名義の株式が17単元含まれております。

## (5) 【大株主の状況】

平成18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	30,724	6.45
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	22,796	4.79
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	13,748	2.89
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区有楽町一丁目1番2号	11,990	2.52
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2番7号	7,912	1.66
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー(常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行)	P. O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U. S. A.	6,831	1.43
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
清水建設株式会社	東京都港区芝浦一丁目2番3号	6,500	1.37
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103(常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行)	P. O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U. S. A.	6,439	1.35
計	—	121,818	25.59

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成18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1,061,000	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 472,720,000	472,720	—
単元未満株式	普通株式 2,304,978	—	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	—	472,720	—

(注) 1 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、証券保管振替機構名義の株式が17,000株(議決権17個)が含まれております。

2 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式615株が含まれております。

② 【自己株式等】

平成18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	1,061,000	—	1,061,000	0.22
計	—	1,061,000	—	1,061,000	0.22

(7) 【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】

### (1) 【定時総会決議又は取締役会決議による自己株式の買受け等の状況】

#### ① 【前決議期間における自己株式の取得等の状況】

該当事項はありません。

#### ② 【当定時株主総会における自己株式取得に係る決議状況】

該当事項はありません。

### (2) 【資本減少、定款の定めによる利益による消却又は償還株式の消却に係る自己株式の買受け等の状況】

#### ① 【前決議期間における自己株式の買受け等の状況】

該当事項はありません。

#### ② 【当定時株主総会における自己株式取得に係る決議状況等】

該当事項はありません。

## 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。

当期の配当につきましては、業績が順調に推移していることから、1株につき前期と比べ1円増配となる年10円とし、すでに1株につき5円の間配当を実施しているため、期末の利益配当金は1株につき年5円といたしました。

(注) 当期の間配当に関する取締役会決議日 平成17年11月10日

## 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69期	第70期	第71期	第72期	第73期
決算年月	平成14年3月	平成15年3月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月
最高(円)	973	854	1,372	1,460	3,260
最低(円)	510	383	347	998	1,132

(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17年 10月	11月	12月	平成18年 1月	2月	3月
最高(円)	1,872	2,080	2,625	2,785	3,000	3,260
最低(円)	1,556	1,836	1,993	2,110	2,370	2,570

(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		所有株式数 (千株)
代表取締役 取締役会長		高 城 申一郎	大正15年 1月27日生	昭和22年10月 昭和43年 6月 昭和48年 5月 昭和52年12月 昭和56年 6月  昭和59年 6月 昭和60年 6月 平成 6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)	55
代表取締役 取締役社長 執行役員社長		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16年 4月 平成17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(現在) 執行役員社長(現在) 住友不動産販売株式会社取締役会長(現在)	23
代表取締役 取締役相談役		安 藤 太 郎	明治43年 1月 3日生	昭和 9年 4月 昭和34年11月 昭和37年 4月 昭和42年 5月 昭和47年 5月 昭和49年 5月  昭和53年 1月  昭和60年 6月 平成 5年 6月  平成 6年 6月 平成17年 6月	株式会社住友銀行入行 同行取締役 同行常務取締役 同行専務取締役 同行副頭取 当社取締役社長 代表取締役(現在) 住友不動産販売株式会社取締役社長 当社取締役会長 住友不動産販売株式会社取締役会長 当社取締役相談役(現在) 住友不動産販売株式会社取締役相談役(現在)	135
代表取締役 専務執行役員	企画本部長	鶴 田 哲 郎	昭和14年 5月 2日生	昭和38年 4月 昭和63年 4月 平成元年 4月 平成 3年 8月 平成 4年 6月 平成 4年 7月 平成 6年 3月 平成 6年11月 平成 8年 6月 平成12年 4月  平成12年 6月  平成15年 7月  平成16年 4月	株式会社住友銀行入行 同行公務部長 当社開発企画第五部長 情報開発部長 取締役 総合企画室長委嘱 財務本部副本部長併せ委嘱 企画本部副本部長、企画部長委嘱 常務取締役 経営企画本部長、企画第三部長委嘱 専務取締役 代表取締役(現在) 企画本部長(現在)、財務第二部長委嘱 専務執行役員(現在)	20

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
代表取締役 専務執行役員	ハウジング第一 事業本部長兼 ハウジング第二 事業本部長	大橋正義	昭和14年1月16日生	昭和32年4月 大日本鉱業株式会社入社 昭和44年6月 当社入社 昭和61年7月 ビル開発事業本部ビル用地部長 平成3年8月 ビル事業本部用地開発部長兼建設 企画部長 平成5年6月 取締役 平成5年7月 ビル管理本部副本部長委嘱 平成6年11月 ビル事業本部副本部長委嘱 平成9年6月 常務取締役 平成11年4月 ビル管理本部副本部長委嘱 平成12年4月 新規事業開発本部副本部長併せ委 嘱 平成13年4月 ハウジング第二事業本部長委嘱 平成13年6月 専務取締役 代表取締役(現在) 平成14年4月 ファシリティ施工部長併せ委嘱 平成16年4月 専務執行役員(現在) ハウジング事業本部長委嘱 平成18年4月 ハウジング第一事業本部長兼ハウ ジング第二事業本部長委嘱(現在)	11
代表取締役 専務執行役員	都市開発 事業本部長	小野寺研一	昭和22年2月4日生	昭和45年4月 当社入社 平成3年8月 ビル開発事業本部受託開発部長 平成7年6月 ビル事業本部ビル開発部長 平成10年6月 取締役、ビル事業本部副本部長、 ビル開発部長委嘱 平成13年6月 ビル管理本部副本部長委嘱 常務取締役 平成16年4月 取締役 専務執行役員(現在) 都市管理事業本部長委嘱 平成17年5月 都市開発事業本部長委嘱(現在) 平成17年6月 代表取締役(現在)	11
取締役 専務執行役員	関連事業 本部長	杉本健一郎	昭和14年1月25日生	昭和37年4月 当社入社 昭和56年11月 宅地事業本部開発企画部長 平成元年11月 開発企画本部開発企画第二部長 平成4年4月 住宅事業本部開発企画第一部長 平成5年6月 取締役(現在) 平成5年7月 住宅事業本部副本部長、開発企画 第一部長委嘱 平成7年6月 住友不動産シスコ株式会社取締 役社長 平成16年4月 専務執行役員(現在) 関連事業本部長委嘱(現在)	10
取締役 専務執行役員	総務本部長兼 人事本部長	益岡和雄	昭和18年4月8日生	昭和42年4月 当社入社 昭和60年4月 住友不動産カリフォルニア取締役 社長 平成3年5月 大阪支社副支社長 平成6年11月 ビル事業本部ビル管理部長 平成8年6月 取締役、ビル事業本部副本部長委 嘱 平成8年11月 管理営業第一部長併せ委嘱 平成10年2月 ビル管理部長併せ委嘱 平成11年4月 ビル管理本部副本部長委嘱 平成12年4月 総務本部副本部長委嘱 平成12年5月 大阪支社長併せ委嘱 平成13年6月 常務取締役 平成16年4月 取締役(現在) 専務執行役員(現在) 総務本部長委嘱(現在) 平成18年4月 人事本部長併せ委嘱(現在)	13

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		所有株式数 (千株)
監査役		産本眞作	昭和9年7月22日生	昭和32年4月 昭和59年6月 昭和62年6月 平成2年6月 平成2年10月 平成11年6月 平成13年6月 平成14年4月 平成14年6月	別子建設株式会社(現三井住友建設株式会社)入社 同社取締役 同社常務取締役 同社専務取締役 同社取締役社長 同社取締役会長 同社相談役 同社特別顧問 当社監査役(現在)	6
監査役		圓田直人	昭和9年9月29日生	昭和32年4月 昭和58年3月 昭和62年3月 平成元年3月 平成4年6月 平成10年6月 平成14年6月 平成18年6月	住友ベークライト株式会社入社 同社取締役 同社常務取締役 同社専務取締役 同社取締役社長 同社取締役会長 同社相談役(現在) 当社監査役(現在)	0
監査役 常勤		野村了一	昭和10年3月1日生	昭和35年4月 平成2年6月 平成5年6月 平成6年6月 平成8年6月 平成12年6月 平成13年6月 平成14年6月	住友石炭鉱業株式会社入社 同社取締役 同社常務取締役 同社専務取締役 同社取締役副社長 同社代表取締役・執行役員副社長 同社顧問 当社監査役(現在)	5
監査役 常勤		北村忠司	昭和18年5月25日生	昭和46年4月 平成8年4月 平成10年10月 平成11年6月 平成12年4月 平成13年11月 平成14年6月	当社入社 ビル事業本部ビル技術部長 建設技術本部副本部長、ビル技術部長、ビル事業本部副本部長 住友不動産フィットネス株式会社取締役社長 当社建設技術本部ビル技術部長 技術開発本部商品企画統括部長 監査役(現在)	15
監査役 常勤		小林邦雄	昭和20年3月8日生	昭和38年4月 平成3年10月 平成12年4月 平成12年6月	当社入社 財務部長 経理部長 監査役(現在)	10
計						317

- (注) 1 監査役産本眞作、圓田直人および野村了一は会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
- 2 平成16年4月1日より、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28名で、上記記載の6名の他に、専務執行役員中村芳文、常務執行役員鈴木省三、同代阪孝博、同亀山賢一、同大山勉、同浅野博幸、同西本芳照、同松上尚義、同齋藤隆、同高橋正行、執行役員村上昭、同小川正氣、同坂本善信、同竹村信昭、同伊藤公二、同小澤覚、同田中俊和、同小林正人、同仁島浩順、同尾台賀幸、同片山久壽、同青木斗益の22名であります。

## 6 【コーポレート・ガバナンスの状況】

### (1) 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以下の諸施策を講じております。

### (2) コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況

#### 情報、問題認識の共有に関する施策

平成16年4月より、若手の有能な人材を抜擢し、業務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、現在、取締役会のほか、執行役員会議を毎月開催し、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、執行役員会議、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。

#### 監査役制度、内部監査制度等

経営監視機能強化のため、監査体制の充実を図っております。監査役は4名、うち2名は社外監査役であります。監査体制のなお一層の強化・充実を図るため、平成18年6月29日開催の定時株主総会決議により、社外監査役を1名増員し、監査役5名、うち3名が社外監査役の体制といたしました。監査役は、取締役会のほか、執行役員会議にも出席し、充実した監査を行うための社内の重要課題の把握を図っております。

また、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をチェックする組織として検査部を設置し、不正や錯誤の予防と監査役による監査の補完を図っております。なお、分野別に複数の弁護士と顧問契約を締結し、必要に応じて助言を受けております。

また、タイムリーディスクロージャーの観点から、重要情報を適時にホームページ等で開示し、株主、投資家、取引先等に対し、経営の透明性を高めております。

#### コンプライアンスに関する取り組み

遵法および企業倫理の強化、徹底を図るため、社長を委員長とする「コンプライアンス推進委員会」を設置しているほか、総務本部が、現場の法律問題の解釈、トラブルの予防ならびに対処法等をQ&A方式にまとめた小冊子「コンプライアンス一問一答」を当社グループ全役職員に配布しております。また、定期的に研修会等も実施しており、当期中に13回開催いたしました。

#### 会計監査の状況

当社は、あずさ監査法人と商法および証券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。

指定社員 業務執行社員 : 大東正躬、吾妻裕、内田正美

(継続監査年数は全員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7名、会計士補7名、その他2名

#### (3) 役員報酬の内容

当社は、平成16年6月開催の株主総会において、取締役報酬の年間総額が毎期の業績に連動して決定される、業績連動型報酬制度を導入いたしました。これは、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新制度であります。

その算定方法は、取締役報酬の年間総額(計算期間は7月から翌6月までとする)を、前連結会計年度の連結経常利益の1%としております。

当期の当社取締役に対する報酬は681百万円、監査役に対する報酬は51百万円であります。

#### (4) 監査報酬の内容

当社のあずさ監査法人への公認会計士法(昭和23年法律第103号)第2条第1項に規定する業務に基づく報酬は48百万円であり、上記以外の業務に基づく報酬は20百万円であります。

## 第5 【経理の状況】

### 1 連結財務諸表及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。

ただし、前連結会計年度(平成16年4月1日から平成17年3月31日まで)については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成16年1月30日内閣府令第5号)附則第2項のただし書きにより、改正前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。

ただし、前事業年度(平成16年4月1日から平成17年3月31日まで)については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成16年1月30日内閣府令第5号)附則第2項のただし書きにより、改正前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、証券取引法第193条の2の規定に基づき、前連結会計年度(平成16年4月1日から平成17年3月31日まで)および前事業年度(平成16年4月1日から平成17年3月31日まで)並びに当連結会計年度(平成17年4月1日から平成18年3月31日まで)および当事業年度(平成17年4月1日から平成18年3月31日まで)の連結財務諸表及び財務諸表について、あずさ監査法人により監査を受けております。

# 1 【連結財務諸表等】

## (1) 【連結財務諸表】

### ① 【連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成17年3月31日)		当連結会計年度 (平成18年3月31日)		
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
I 流動資産						
1 現金・預金		103,234		116,152		
2 受取手形・営業未収入金		31,461		26,240		
3 営業貸付金		56,843		61,994		
4 有価証券		1,202		702		
5 販売用不動産エクイティ	※3	49,434		57,926		
6 たな卸資産	※8	211,179		330,700		
7 繰延税金資産		6,409		18,379		
8 その他		45,165		32,186		
小計		504,931		644,283		
9 貸倒引当金		△ 23,590		△ 25,063		
流動資産合計		481,340	22.5	619,219	25.2	
II 固定資産						
1 有形固定資産						
(1) 建物・構築物	※2,8	403,732		417,502		
減価償却累計額		121,453	282,278	129,037	288,465	
(2) 土地	※2,8		936,002		1,013,232	
(3) 建設仮勘定			2,839		30,641	
(4) その他	※2,8	17,293		18,075		
減価償却累計額		12,821	4,472	13,723	4,352	
有形固定資産合計			1,225,594		1,336,691	54.3
2 無形固定資産						
(1) 借地権			53,984		47,923	
(2) その他			1,785		1,785	
無形固定資産合計			55,769		49,709	2.0
3 投資その他の資産						
(1) 投資有価証券	※1,6,7		170,800		249,696	
(2) 長期貸付金			4,688		1,588	
(3) 差入保証金・敷金			182,353		192,008	
(4) 繰延税金資産			2,958		2,908	
(5) その他			34,030		29,667	
小計			394,831		475,868	
(6) 貸倒引当金			△ 21,206		△ 21,408	
投資その他の資産合計			373,624	17.5	454,460	18.5
固定資産合計			1,654,988	77.5	1,840,860	74.8
資産合計			2,136,329	100	2,460,080	100



区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成17年3月31日)		当連結会計年度 (平成18年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(負債の部)					
I 流動負債					
1 支払手形・営業未払金		45,004		55,304	
2 短期借入金		265,259		320,584	
3 コマーシャル・ペーパー		40,500		51,500	
4 一年内償還予定社債		92,667		80,874	
5 未払法人税等		7,798		32,555	
6 預り金		193,872		210,645	
7 賞与引当金		2,940		2,915	
8 その他		71,204		78,080	
流動負債合計		719,247	33.7	832,458	33.8
II 固定負債					
1 社債		242,441		251,567	
2 長期借入金		397,521		562,507	
3 繰延税金負債		8,249		31,419	
4 退職給付引当金		5,002		4,934	
5 役員退職慰労引当金		358		236	
6 預り保証金・敷金		160,273		151,691	
7 長期預り金		267,544		230,820	
8 その他		3,129		3,556	
固定負債合計		1,084,518	50.7	1,236,732	50.3
負債合計		1,803,765	84.4	2,069,191	84.1
(少数株主持分)					
少数株主持分		12,465	0.6	15,232	0.6
(資本の部)					
I 資本金	※4	122,805	5.8	122,805	5.0
II 資本剰余金		132,747	6.2	132,747	5.4
III 利益剰余金		49,829	2.3	75,652	3.1
IV その他有価証券評価差額金		18,964	0.9	46,900	1.9
V 為替換算調整勘定		△3,582	△0.2	△1,214	△0.0
VI 自己株式	※5	△665	△0.0	△1,235	△0.1
資本合計		320,097	15.0	375,656	15.3
負債、少数株主持分 及び資本合計		2,136,329	100	2,460,080	100

② 【連結損益計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)			当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		
		金額(百万円)		百分比 (%)	金額(百万円)		百分比 (%)
I 営業収益			616,114	100		646,525	100
II 営業原価			470,635	76.4		487,804	75.5
売上総利益			145,478	23.6		158,720	24.5
III 販売費及び一般管理費							
1 広告費		10,085			10,618		
2 従業員給料手当		15,798			17,021		
3 賞与引当金繰入額		567			474		
4 退職給付費用		335			198		
5 役員退職慰労引当金 繰入額		44			34		
6 貸倒引当金繰入額		2,301			1,806		
7 その他	※1	16,053	45,187	7.3	16,542	46,697	7.2
営業利益			100,291	16.3		112,023	17.3
IV 営業外収益							
1 受取利息		425			557		
2 受取配当金		964			1,419		
3 匿名組合受取手数料		256			89		
4 解約違約金		188			158		
5 為替差益		—			483		
6 その他		418	2,254	0.3	334	3,043	0.5
V 営業外費用							
1 支払利息		19,565			17,587		
2 コマーシャル・ペーパー 利息		78			54		
3 賃貸事業匿名組合配当金		4,666			4,702		
4 金利スワップ取引解約損		—			2,507		
5 その他		3,840	28,151	4.6	3,177	28,028	4.3
経常利益			74,393	12.0		87,038	13.5

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)			当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		
		金額(百万円)		百分比 (%)	金額(百万円)		百分比 (%)
VI 特別利益							
1 固定資産売却益	※2	—			15,238		
2 サブリース訴訟和解金		—			1,700		
3 投資有価証券売却益		120			1,446		
4 その他		5	126	0.0	207	18,592	2.8
VII 特別損失							
1 減損損失	※8	—			25,244		
2 特別固定資産処分損等	※3	15,672			—		
3 固定資産売却損	※5	8,726			24		
4 固定資産評価損	※6	11,885			17,185		
5 固定資産除却損	※4	710			217		
6 投資有価証券評価損		715			68		
7 貸付債権売却損		3,481			—		
8 役員退職慰労金	※7	2,270			—		
9 匿名組合清算損失	※9	—			1,303		
10 その他		366	43,828	7.1	45	44,087	6.8
税金等調整前当期純利益			30,691	4.9		61,542	9.5
法人税、住民税 及び事業税		7,414			34,114		
法人税等調整額		5,591	13,005	2.1	△ 7,784	26,329	4.1
少数株主利益			2,137	0.3		2,705	0.4
当期純利益			15,547	2.5		32,506	5.0

【連結剰余金計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	
		金額(百万円)		金額(百万円)	
(資本剰余金の部)					
資本剰余金期首残高			132,744		132,747
資本剰余金増加高					
自己株式処分差益		2	2	0	0
資本剰余金期末残高			132,747		132,747
(利益剰余金の部)					
利益剰余金期首残高			38,571		49,829
利益剰余金増加高					
当期純利益		15,547		32,506	
連結子会社の合併・除外による利益剰余金増加高		12	15,560	-	32,506
利益剰余金減少高					
配当金		4,279		6,653	
役員賞与		23	4,303	29	6,683
利益剰余金期末残高			49,829		75,652

④ 【連結キャッシュ・フロー計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
		金額(百万円)	金額(百万円)
<b>I 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>			
1 税金等調整前当期純利益		30,691	61,542
2 減価償却費		14,018	16,330
3 減損損失		—	25,244
4 貸倒引当金の増加額又は 減少額(△)		△17,321	1,663
5 退職給付引当金の増加額又は 減少額(△)		254	△67
6 固定資産売却益		—	△15,238
7 特別固定資産処分損等		15,672	—
8 固定資産売却損		8,726	24
9 固定資産評価損		11,885	17,185
10 固定資産除却損		710	217
11 投資有価証券売却益		△120	△1,446
12 投資有価証券評価損		715	68
13 受取利息及び受取配当金		△1,390	△1,977
14 支払利息及びコマーシャル・ペーパー 利息		19,644	17,642
15 販売用不動産エクイティの増加額		△4,961	△8,492
16 売上債権の減少額		4,787	5,238
17 たな卸資産の増加額		△20,003	△108,021
18 営業貸付金の増加額(△)又は減少額		29,192	△4,853
19 仕入債務の増加額又は減少額(△)		△26,994	10,281
20 前受金の増加額		6,688	12,032
21 その他		△4,564	9,221
小計		67,631	36,593
22 利息及び配当金の受取額		1,489	1,974
23 利息の支払額		△19,870	△17,545
24 法人税等の支払額		△1,219	△9,665
営業活動によるキャッシュ・フロー		48,031	11,357
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>			
1 有形固定資産の取得による支出		△106,784	△237,024
2 有形固定資産の売却による収入		21,902	91,055
3 投資有価証券の取得による支出		△9,314	△75,303
4 投資有価証券の売却・減資による収入		1,561	36,545
5 出資金による支出		△7	—
6 出資金の売却・減資による収入		0	—
7 差入保証金・敷金による支出		△5,341	△24,587
8 差入保証金・敷金の返還による収入		7,052	10,064
9 預り保証金・敷金の返還による支出		△46,597	△37,571
10 預り保証金・敷金による収入		34,760	28,989
11 共同投資事業出資預託金の受入 による収入		111,473	65,508
12 共同投資事業出資預託金の返還 による支出		△67,589	△75,558
13 その他		△1,934	8,222
投資活動によるキャッシュ・フロー		△60,819	△209,658

		前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
区分	注記 番号	金額(百万円)	金額(百万円)
Ⅲ 財務活動によるキャッシュ・フロー			
1 短期借入金の純増減		△38,678	65,025
2 コマーシャル・ペーパーの純増減		6,500	11,000
3 社債の発行による収入		80,000	90,000
4 社債の償還による支出		△77,523	△92,667
5 長期借入金による収入		141,100	290,200
6 長期借入金の返済による支出		△121,638	△134,914
7 自己株式の取得による支出		△258	△569
8 配当金の支払額		△4,279	△6,653
9 少数株主への配当金の支払額		△301	△505
10 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		15,218	△40,309
11 その他		△16,399	28,694
財務活動によるキャッシュ・フロー		△16,260	209,299
Ⅳ 現金及び現金同等物に係る換算差額		△160	1,920
Ⅴ 現金及び現金同等物の増加額又は 減少額(△)		△29,209	12,918
Ⅵ 現金及び現金同等物の期首残高		132,476	103,237
Ⅶ 子会社の連結除外による現金及び現金 同等物減少額		△30	—
Ⅷ 合併により受け入れた 現金及び現金同等物		1	—
Ⅸ 現金及び現金同等物の期末残高	※1	103,237	116,155

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

<p>前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</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22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。 なお、前連結会計年度まで連結子会社であった㈱ユニバーサルインシュアランスは、㈱ユニバーサルホームに対し同社の地盤調査業務を移管したこととともない、総資産、売上高、当期純利益および利益剰余金等が、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼさないこととなったため、当連結会計年度より連結の範囲から除外しております。また、当連結会計年度において、新都心リアルエステート㈱ほか計4社は連結グループ内にて吸収合併されております。</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、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おります。</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㈱エヌ・ティ・シー開発ほかの関連会社は、持分法の適用による当期純損益(持分に見合う額)および利益剰余金(持分に見合う額)等に及ぼす影響が軽微であるため、持分法の適用から除外しております。</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おります。</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)によっております。</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(評価差額は全部資本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>(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、投資事業有限責任組合およびそれに類する組合への出資(証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)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>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22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。</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おります。</p> <p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 同左</p> <p>(2) 泉開発㈱ほかの非連結子会社および㈱エヌ・ティ・シー開発ほかの関連会社は、それぞれ当期純損益およ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おります。</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 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、証券取引法第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 style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>
<p>② デリバティブ 時価法によっております。</p> <p>③ たな卸資産 主として個別法に基づく原価法によっております。</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 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。</p> <p>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 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 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 連結会社相互間債権債務消去後の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原則として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。</p> <p>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2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>(4) 重要なリース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・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によっております。</p>	<p>② デリバティブ 同左</p> <p>③ たな卸資産 同左</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 同左</p> <p>② 無形固定資産 同左</p> <p>③ 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 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>(4) 重要なリース取引の処理方法 同左</p>



<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</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、振当処理の要件を満たしている為替予約については振当処理を、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%;"> <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>外貨建金銭債務および外 貨建予定取引</td> </tr> <tr> <td>金利スワップ</td> <td>借入金、社債および預り金</td> </tr> </table> <p>③ ヘッジ方針 社内規程等に基づき金利および為替リスクをヘッジすることとしております。</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断しております。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。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金銭債務および予定取引と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>(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 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 連結子会社の資産及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 連結調整勘定の償却に関する事項</p> <p>7 利益処分項目等の取扱いに関する事項 連結剰余金計算書は、連結会社の利益処分について連結会計年度中に確定した利益処分に基づいて作成しております。</p> <p>8 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(現金および現金同等物)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>	ヘッジ手段	ヘッジ対象	為替予約および 通貨スワップ	外貨建金銭債務および外 貨建予定取引	金利スワップ	借入金、社債および預り金	<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 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 同左</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 同左</p> <p>5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 同左</p> <p>6 連結調整勘定の償却に関する事項 金額が僅少な連結調整勘定については、一括償却処理を採用しております。</p> <p>7 利益処分項目等の取扱いに関する事項 同左</p> <p>8 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 同左</p>
ヘッジ手段	ヘッジ対象						
為替予約および 通貨スワップ	外貨建金銭債務および外 貨建予定取引						
金利スワップ	借入金、社債および預り金						

(会計処理の変更)

前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
	<p>(固定資産の減損に係る会計基準)                      当連結会計年度より、固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))および「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)を適用しております。これにより税金等調整前当期純利益は25,244百万円減少しております。                      なお、減損損失累計額については、改正後の連結財務諸表規則に基づき各資産の金額から直接控除しております。</p>

(表示方法の変更)

前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
<p>(連結貸借対照表関係)                      「証券取引法等の一部を改正する法律」(平成16年法律第97号)が平成16年6月9日に公布され、同年12月1日より適用となったこと、および「金融商品会計に関する実務指針」(会計制度委員会報告第14号)が平成17年2月15日で改正されたことにもない、当連結会計年度より投資事業有限責任組合に類する組合への出資(証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)を「投資有価証券」として表示する方法に変更いたしました。なお、当連結会計年度の「投資有価証券」に含まれる当該出資の額は40,203百万円であり、前連結会計年度の投資その他の資産「その他」に含まれる当該出資の額は45,091百万円であります。</p>	<p>(連結損益計算書関係)                      前連結会計年度で営業外収益「その他」に含めておりました「為替差益」(前連結会計年度181百万円)は、営業外収益の百分の十を超えたため、当連結会計年度より独立掲記しております。</p>

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成17年3月31日)	当連結会計年度 (平成18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。 投資有価証券(株式) 5,411百万円</p> <p>※2 資産流動化のための不動産信託契約(「第2 事業の状況 5 経営上の重要な契約等」参照)の対象不動産を含んでおります。 それぞれの科目の期末残高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・構築物</td> <td style="text-align: right;">1,030</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">1,236</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産「その他」</td> <td style="text-align: right;">1</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">2,268</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、当連結会計年度のその内訳は全て特定目的会社への優先出資証券(その他有価証券)であります。</p> <p>※4 当社の発行済株式総数は、普通株式476,085,978株であります。</p> <p>※5 自己株式 当社が保有する自己株式の数は、普通株式780,737株であります。</p> <p>※6 西武鉄道(株)株式の、当連結会計年度末における当社の保有状況は以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 60%;">保有株式数</td> <td style="text-align: right;">2,692千株</td> </tr> <tr> <td>取得価額</td> <td style="text-align: right;">4,019百万円</td> </tr> <tr> <td>連結貸借対照表計上額</td> <td style="text-align: right;">4,019百万円</td> </tr> </table> <p style="margin-top: 10px;">当該株式は、平成16年12月17日をもって東京証券取引所市場第一部への上場が廃止されております。 当該株式は、西武鉄道(株)グループの現状から、実質価額を把握することが困難であること、および取得価額の全額回収を目途に同グループと交渉中であることから、連結貸借対照表上取得価額にて計上しております。</p>	科目	金額(百万円)	建物・構築物	1,030	土地	1,236	有形固定資産「その他」	1	計	2,268	保有株式数	2,692千株	取得価額	4,019百万円	連結貸借対照表計上額	4,019百万円	<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。 投資有価証券(株式) 5,991百万円</p> <p>※2 _____</p> <p>※3 販売用不動産エクイティ 同左</p> <p>※4 当社の発行済株式総数は、普通株式476,085,978株であります。</p> <p>※5 自己株式 当社が保有する自己株式の数は、普通株式1,061,615株であります。</p> <p>※6 _____</p>
科目	金額(百万円)																
建物・構築物	1,030																
土地	1,236																
有形固定資産「その他」	1																
計	2,268																
保有株式数	2,692千株																
取得価額	4,019百万円																
連結貸借対照表計上額	4,019百万円																

前連結会計年度 (平成17年3月31日)	当連結会計年度 (平成18年3月31日)																														
<p>※7 投資有価証券には、貸付投資有価証券77,119百万円が含まれております。(なお、前連結会計年度末は67,170百万円が含まれております。)</p> <p>※8 _____</p> <p>○保証債務ならびに保証予約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> <th style="text-align: center;">保証予約金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>分譲マンション共同事業者(注)1</td> <td style="text-align: center;">707</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: center;">229</td> <td style="text-align: center;">9</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: center;">937</td> <td style="text-align: center;">9</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">(内 関係会社分)</td> <td style="text-align: center;">(—)</td> <td style="text-align: center;">(—)</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注)1 手付金等保証委託契約により、共同事業者が保証機関に対して負担する求償債務に対する保証であります。 2 (注)1を除く保証ならびに保証予約は、いずれも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)	保証予約金額 (百万円)	分譲マンション共同事業者(注)1	707	—	その他	229	9	計	937	9	(内 関係会社分)	(—)	(—)	<p>※7 投資有価証券には、貸付投資有価証券124,823百万円が含まれております。</p> <p>※8 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たな卸資産に15,594百万円振り替えました。</p> <p>○保証債務ならびに保証予約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> <th style="text-align: center;">保証予約金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>分譲マンション共同事業者(注)1</td> <td style="text-align: center;">998</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: center;">147</td> <td style="text-align: center;">9</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: center;">1,145</td> <td style="text-align: center;">9</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">(内 関係会社分)</td> <td style="text-align: center;">(—)</td> <td style="text-align: center;">(—)</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注)1 手付金等保証委託契約により、共同事業者が保証機関に対して負担する求償債務に対する保証であります。 2 (注)1を除く保証ならびに保証予約は、いずれも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)	保証予約金額 (百万円)	分譲マンション共同事業者(注)1	998	—	その他	147	9	計	1,145	9	(内 関係会社分)	(—)	(—)
相手先	保証金額 (百万円)	保証予約金額 (百万円)																													
分譲マンション共同事業者(注)1	707	—																													
その他	229	9																													
計	937	9																													
(内 関係会社分)	(—)	(—)																													
相手先	保証金額 (百万円)	保証予約金額 (百万円)																													
分譲マンション共同事業者(注)1	998	—																													
その他	147	9																													
計	1,145	9																													
(内 関係会社分)	(—)	(—)																													

(連結損益計算書関係)

<p>前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>
<p>※1 一般管理費に含まれる研究開発費総額 61百万円 ※2 _____</p> <p>※3 今後の固定資産に係わる減損会計導入に対処して、減損対象になると判断される固定資産の前倒し対応を図る方針に基づき処分した固定資産処分損等であり、その内訳は土地売却損11,399百万円、土地評価損1,672百万円、建物等売却損2,599百万円であります。</p> <p>※4 固定資産除却損の主なものは、建物・構築物の除却によるものであります。</p> <p>※5 固定資産売却損の主なものは、土地および建物・構築物の売却によるものであります。</p> <p>※6 固定資産評価損の主なものは、土地にかかるものであります。</p> <p>※7 第71期定時株主総会決議により、取締役報酬を業績連動型報酬制度に一本化したことに伴い、従前の役員退職慰労金支給規程に基づき、対象となる取締役に精算支給するものであります。支給時期は各人が取締役、執行役員のいずれをも退任したときとし、同総会終了をもって退任した取締役に支給した金額を除く2,015百万円を固定負債の「その他」に含めております。</p>	<p>※1 一般管理費に含まれる研究開発費総額 43百万円 ※2 固定資産売却益の主なものは平成17年6月30日に新宿住友ビルの証券化リファイナンスを実施したことにとりあわせ、同ビルを対象とした信託受益権の売却によるものであります。 概要は以下のとおりです。 (譲渡資産の内容) 物件名 : 新宿住友ビル (60%共有持分) 譲渡価額 : 900億円 譲渡原価 : 748億円 (譲渡先) 商号 : プライムクエスト・スリー株式会社 本店所在地 : 東京都千代田区</p> <p>※3 _____</p> <p>※4 固定資産除却損の主なものは、建物・構築物の除却によるものであります。</p> <p>※5 固定資産売却損の主なものは、土地および建物・構築物の売却によるものであります。</p> <p>※6 当社の固定資産を連結子会社へ売却したことにより発生した損失を、連結損益計算書上、固定資産評価損として計上いたしました。その内訳は、土地等16,385百万円、建物等800百万円であります。</p> <p>※7 _____</p>

前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)																				
<p>※8</p>	<p>※8 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" data-bbox="911 327 1374 748"> <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>賃貸用建物敷地</td> <td>土地</td> <td>東京都中央区新富ほか</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>賃貸中土地</td> <td>土地</td> <td>千葉県印旛郡印旛村</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>開発用素地</td> <td>土地</td> <td>大阪府泉佐野市ほか</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>遊休地</td> <td>土地</td> <td>静岡県裾野市ほか</td> <td>2</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、地価ならびに賃料水準の下落により、将来の収益性が著しく悪化した上記資産について、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（25,244百万円）として特別損失に計上いたしました。その内訳は全額土地であります。</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、正味売却価額は賃貸用建物敷地については収益還元価額を、その他の土地については主として固定資産税評価額を使用しております。</p> <p>※9 平成17年6月30日に新宿住友ビルの証券化リファイナンスを実施したことともなう匿名組合の清算損であります。</p>	主な用途	種類	場所	物件数	賃貸用建物敷地	土地	東京都中央区新富ほか	4	賃貸中土地	土地	千葉県印旛郡印旛村	1	開発用素地	土地	大阪府泉佐野市ほか	5	遊休地	土地	静岡県裾野市ほか	2
主な用途	種類	場所	物件数																		
賃貸用建物敷地	土地	東京都中央区新富ほか	4																		
賃貸中土地	土地	千葉県印旛郡印旛村	1																		
開発用素地	土地	大阪府泉佐野市ほか	5																		
遊休地	土地	静岡県裾野市ほか	2																		
<p>※9</p>																					

(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16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18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17年3月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金・預金勘定</td> <td style="text-align: right;">103,234百万円</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; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">103,237百万円</td> </tr> </table> <p>※2 当連結会計年度に新都心リアルエステート㈱が合併した新都心サービス㈱(非連結子会社)より引き継いだ資産と負債の内訳は次のとおりであります。また、合併により増加した利益剰余金は20百万円あります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">163百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">17,013百万円</td> </tr> <tr> <td>資産合計</td> <td style="text-align: right;">17,177百万円</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">13,477百万円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">3,680百万円</td> </tr> <tr> <td>負債合計</td> <td style="text-align: right;">17,157百万円</td> </tr> </table> <p>新都心サービス㈱から引き継いだ流動負債の内訳は、連結子会社である住友不動産ファイナンス㈱からの借入金、固定負債の内訳は預り敷金であります。</p>	現金・預金勘定	103,234百万円	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	103,237百万円	流動資産	163百万円	固定資産	17,013百万円	資産合計	17,177百万円			流動負債	13,477百万円	固定負債	3,680百万円	負債合計	17,157百万円	<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18年3月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金・預金勘定</td> <td style="text-align: right;">116,152百万円</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; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">116,155百万円</td> </tr> </table> <p>※2 _____</p>	現金・預金勘定	116,152百万円	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	116,155百万円
現金・預金勘定	103,234百万円																										
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	103,237百万円																										
流動資産	163百万円																										
固定資産	17,013百万円																										
資産合計	17,177百万円																										
流動負債	13,477百万円																										
固定負債	3,680百万円																										
負債合計	17,157百万円																										
現金・預金勘定	116,152百万円																										
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	116,155百万円																										

## (リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)				当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)																							
1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・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 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・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																							
	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・構築物	15,176	5,614	9,561	建物・構築物	9,078	4,203	4,875																				
その他	2,462	926	1,536	その他	2,218	926	1,291																				
合計	17,639	6,541	11,098	合計	11,296	5,129	6,167																				
<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>2,278百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>8,819百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>11,098百万円</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>2,444百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>2,444百万円</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、残存価額を零または残価保証額とする定額法によっております。</p>				1年内	2,278百万円	1年超	8,819百万円	合計	11,098百万円	支払リース料	2,444百万円	減価償却費相当額	2,444百万円	<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>1,397百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>4,769百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>6,167百万円</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>1,564百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>1,564百万円</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、残存価額を零または残価保証額とする定額法によっております。</p>				1年内	1,397百万円	1年超	4,769百万円	合計	6,167百万円	支払リース料	1,564百万円	減価償却費相当額	1,564百万円
1年内	2,278百万円																										
1年超	8,819百万円																										
合計	11,098百万円																										
支払リース料	2,444百万円																										
減価償却費相当額	2,444百万円																										
1年内	1,397百万円																										
1年超	4,769百万円																										
合計	6,167百万円																										
支払リース料	1,564百万円																										
減価償却費相当額	1,564百万円																										
2 オペレーティング・リース取引 (借手側) 未経過リース料				2 オペレーティング・リース取引 (借手側) 未経過リース料																							
1年内			15,740百万円	1年内			12,675百万円																				
1年超			107,027百万円	1年超			66,343百万円																				
合計			122,768百万円	合計			79,018百万円																				
(貸手側) 未経過リース料				(貸手側) 未経過リース料																							
1年内			102百万円	1年内			22百万円																				
1年超			497百万円	1年超			4百万円																				
合計			600百万円	合計			27百万円																				
3 転貸リース取引 (借手側) 未経過リース料				3 転貸リース取引 (借手側) 未経過リース料																							
1年内			3百万円	1年内			15百万円																				
1年超			14百万円	1年超			40百万円																				
合計			17百万円	合計			55百万円																				
(貸手側) 未経過リース料				(貸手側) 未経過リース料																							
1年内			3百万円	1年内			15百万円																				
1年超			14百万円	1年超			40百万円																				
合計			17百万円	合計			55百万円																				



(有価証券関係)

前連結会計年度(平成17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)	938	942	3
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)	305	304	△1
合計	1,243	1,246	2

(注) 国債・地方債等は、その全額が連結貸借対照表上「差入保証金・敷金」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	取得原価 (百万円)	連結貸借対照表計上額 (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	58,395	90,945	32,549
②その他	102	104	1
小計	58,498	91,049	32,551
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	4,974	4,396	△577
②その他	520	481	△39
小計	5,494	4,877	△617
合計	63,993	95,927	31,934

3 当連結会計年度中に売却したその他有価証券

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)
730	115	0

4 時価評価されていない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額

その他有価証券

内容	連結貸借対照表計上額(百万円)
① 非上場株式	7,260
② 優先出資証券等(注)	72,621
③ 投資事業有限責任組合に類する組合への出資	40,203
合計	120,085

(注) 優先出資証券等のうち49,434百万円については、連結貸借対照表上「販売用不動産エクイティ」に計上されております。

5 その他有価証券のうち満期のあるもの及び満期保有目的の債券の連結決算日後における償還予定額

区分	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
①債券				
国債・地方債等	410	832	100	—
②その他	—	—	—	—
合計	410	832	100	—

当連結会計年度(平成18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)	—	—	—
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)	1,206	1,190	△15
合計	1,206	1,190	△15

(注) 国債・地方債等は、その全額が連結貸借対照表上「差入保証金・敷金」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	取得原価 (百万円)	連結貸借対照表計上額 (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	77,847	156,936	79,089
②その他	582	608	25
小計	78,429	157,544	79,114
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	9,988	9,442	△546
②その他	—	—	—
小計	9,988	9,442	△546
合計	88,418	166,986	78,568

3 当連結会計年度中に売却したその他有価証券

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)
8,380	1,499	11

4 時価評価されていない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額

その他有価証券

内容	連結貸借対照表計上額(百万円)
① 非上場株式	7,108
② 優先出資証券等(注)	86,165
③ 匿名組合出資等	42,071
合計	135,345

(注) 優先出資証券等のうち57,926百万円については、連結貸借対照表上「販売用不動産エクイティ」に計上されております。

5 その他有価証券のうち満期のあるもの及び満期保有目的の債券の連結決算日後における償還予定額

区分	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
①債券				
国債・地方債等	35	1,170	—	—
②その他	—	4	—	—
合計	35	1,174	—	—

(デリバティブ取引関係)

<p>前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>
<p>1 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 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。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 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。</p> <p>(3) 利用目的 金利スワップは、将来の資金調達コストの上昇を回避することを、為替予約および通貨スワップは、自国通貨によるキャッシュ・フローを確定させることを目的にしております。なお、デリバティブ取引についてはヘッジ会計を行っております。</p> <p>(4) リスクの内容 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。 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。</p> <p>(5) リスク管理体制 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第一部が行っております。また、取引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。</p> <p>2 取引の時価等に関する事項</p> <p>(1) 通貨関連 ヘッジ会計を適用しているため、記載対象から除いております。</p> <p>(2) 金利関連 ヘッジ会計を適用しているため、記載対象から除いております。</p>	<p>1 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 利用目的 同左</p> <p>(4) リスクの内容 同左</p> <p>(5) リスク管理体制 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ます。また、取引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。</p> <p>2 取引の時価等に関する事項</p> <p>(1) 通貨関連 同左</p> <p>(2) 金利関連 同左</p>

## (退職給付関係)

前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18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及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3社、退職一時金制度を有しているのは6社であります。</p>	<p>1 採用している退職給付制度の概要</p> <p>同左</p>																																
<p>2 退職給付債務に関する事項(平成17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="width: 50%; text-align: right;">△7,436百万円</td> </tr> <tr> <td>ロ 年金資産</td> <td style="text-align: right;">2,541百万円</td> </tr> <tr> <td>ハ 未積立退職給付債務(イ+ロ)</td> <td style="text-align: right;">△4,894百万円</td> </tr> <tr> <td>ニ 未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">△104百万円</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;">△4,999百万円</td> </tr> <tr> <td>ヘ 前払年金費用</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> <tr> <td>ト 退職給付引当金(ホーヘ)</td> <td style="text-align: right;">△5,002百万円</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	△7,436百万円	ロ 年金資産	2,541百万円	ハ 未積立退職給付債務(イ+ロ)	△4,894百万円	ニ 未認識数理計算上の差異	△104百万円	ホ 連結貸借対照表計上額		純額(ハ+ニ)	△4,999百万円	ヘ 前払年金費用	2百万円	ト 退職給付引当金(ホーヘ)	△5,002百万円	<p>2 退職給付債務に関する事項(平成18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="width: 50%; text-align: right;">△7,684百万円</td> </tr> <tr> <td>ロ 年金資産</td> <td style="text-align: right;">2,978百万円</td> </tr> <tr> <td>ハ 未積立退職給付債務(イ+ロ)</td> <td style="text-align: right;">△4,706百万円</td> </tr> <tr> <td>ニ 未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">△223百万円</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;">△4,929百万円</td> </tr> <tr> <td>ヘ 前払年金費用</td> <td style="text-align: right;">4百万円</td> </tr> <tr> <td>ト 退職給付引当金(ホーヘ)</td> <td style="text-align: right;">△4,934百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 同左</p>	イ 退職給付債務	△7,684百万円	ロ 年金資産	2,978百万円	ハ 未積立退職給付債務(イ+ロ)	△4,706百万円	ニ 未認識数理計算上の差異	△223百万円	ホ 連結貸借対照表計上額		純額(ハ+ニ)	△4,929百万円	ヘ 前払年金費用	4百万円	ト 退職給付引当金(ホーヘ)	△4,934百万円
イ 退職給付債務	△7,436百万円																																
ロ 年金資産	2,541百万円																																
ハ 未積立退職給付債務(イ+ロ)	△4,894百万円																																
ニ 未認識数理計算上の差異	△104百万円																																
ホ 連結貸借対照表計上額																																	
純額(ハ+ニ)	△4,999百万円																																
ヘ 前払年金費用	2百万円																																
ト 退職給付引当金(ホーヘ)	△5,002百万円																																
イ 退職給付債務	△7,684百万円																																
ロ 年金資産	2,978百万円																																
ハ 未積立退職給付債務(イ+ロ)	△4,706百万円																																
ニ 未認識数理計算上の差異	△223百万円																																
ホ 連結貸借対照表計上額																																	
純額(ハ+ニ)	△4,929百万円																																
ヘ 前払年金費用	4百万円																																
ト 退職給付引当金(ホーヘ)	△4,934百万円																																
<p>3 退職給付費用に関する事項(自平成16年4月1日 至平成17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="width: 50%; text-align: right;">488百万円</td> </tr> <tr> <td>ロ 利息費用</td> <td style="text-align: right;">128百万円</td> </tr> <tr> <td>ハ 期待運用収益</td> <td style="text-align: right;">△47百万円</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;">116百万円</td> </tr> <tr> <td>ホ 退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ)</td> <td style="text-align: right;">686百万円</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104百万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>	イ 勤務費用 (注)2	488百万円	ロ 利息費用	128百万円	ハ 期待運用収益	△47百万円	ニ 数理計算上の差異の費用処理額	116百万円	ホ 退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ)	686百万円	<p>3 退職給付費用に関する事項(自平成17年4月1日 至平成18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="width: 50%; text-align: right;">486百万円</td> </tr> <tr> <td>ロ 利息費用</td> <td style="text-align: right;">130百万円</td> </tr> <tr> <td>ハ 期待運用収益</td> <td style="text-align: right;">△49百万円</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;">△104百万円</td> </tr> <tr> <td>ホ 退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ)</td> <td style="text-align: right;">463百万円</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90百万円を支払っております。</p> <p>2 同左</p>	イ 勤務費用 (注)2	486百万円	ロ 利息費用	130百万円	ハ 期待運用収益	△49百万円	ニ 数理計算上の差異の費用処理額	△104百万円	ホ 退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ)	463百万円												
イ 勤務費用 (注)2	488百万円																																
ロ 利息費用	128百万円																																
ハ 期待運用収益	△47百万円																																
ニ 数理計算上の差異の費用処理額	116百万円																																
ホ 退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ)	686百万円																																
イ 勤務費用 (注)2	486百万円																																
ロ 利息費用	130百万円																																
ハ 期待運用収益	△49百万円																																
ニ 数理計算上の差異の費用処理額	△104百万円																																
ホ 退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ)	463百万円																																
<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 style="width: 50%;">期間定額基準</td> </tr> <tr> <td>ロ 割引率</td> <td>2.0% (一部の子会社は1.5%)</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% (一部の子会社は1.5%)	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 style="width: 50%;">同左</td> </tr> <tr> <td>ロ 割引率</td> <td>2.0% (一部の子会社は1.5%)</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>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	2.0% (一部の子会社は1.5%)	ハ 期待運用収益率	2.0%	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% (一部の子会社は1.5%)																																
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	2.0% (一部の子会社は1.5%)																																
ハ 期待運用収益率	2.0%																																
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17年3月31日)		当連結会計年度 (平成18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
	税務上の繰越欠損金		減損損失
	退職給付引当金		税務上の繰越欠損金
	販売用不動産評価損		未払事業税・事業所税
	未実現利益の消去		退職給付引当金
	賞与引当金		販売用不動産評価損
	未払事業税・事業所税		未実現利益の消去
	未払役員退職慰労金		賞与引当金
	貸倒引当金		貸倒引当金
	その他		未払役員退職慰労金
			その他
	繰延税金資産小計		繰延税金資産小計
	評価性引当額		評価性引当額
	繰延税金資産合計		繰延税金資産合計
	繰延税金負債		繰延税金負債
	その他有価証券評価差額金		その他有価証券評価差額金
	繰延税金負債合計		繰延税金負債合計
	繰延税金資産の純額		繰延税金負債の純額
			圧縮記帳積立金
			繰延税金負債合計
			繰延税金負債の純額
	平成17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18年3月31日現在の繰延税金負債の純額は、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
	固定資産—繰延税金資産		固定資産—繰延税金資産
	固定負債—繰延税金負債		固定負債—繰延税金負債
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。		法定実効税率
			(調整)
			評価性引当額
			住民税均等割等
			交際費等の永久差異
			その他
			税効果会計適用後の法人税等の負担率

## (セグメント情報)

## 【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(自平成16年4月1日 至平成17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	219,386	224,191	122,296	42,952	7,287	616,114	—	616,114
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	1,847	—	5,091	492	4,296	11,727	(11,727)	—
計	221,234	224,191	127,387	43,444	11,583	627,841	(11,727)	616,114
営業費用	165,366	191,836	118,957	29,956	10,140	516,256	(433)	515,823
営業利益	55,867	32,355	8,430	13,488	1,443	111,585	(11,293)	100,291
II 資産、減価償却費 及び資本的支出								
資産	1,538,469	293,259	17,755	7,934	48,473	1,905,891	230,437	2,136,329
減価償却費	13,057	111	119	275	80	13,644	374	14,018
資本的支出	111,577	262	295	328	110	112,574	898	113,473

当連結会計年度(自平成17年4月1日 至平成18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	232,248	224,735	133,608	48,939	6,993	646,525	—	646,525
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	2,032	—	1,549	277	3,157	7,016	(7,016)	—
計	234,280	224,735	135,157	49,217	10,150	653,541	(7,016)	646,525
営業費用	170,979	191,618	126,411	32,248	9,668	530,926	3,575	534,501
営業利益	63,300	33,117	8,745	16,968	482	122,614	(10,591)	112,023
II 資産、減価償却費、 減損損失及び 資本的支出								
資産	1,619,959	415,442	19,617	8,456	51,464	2,114,939	345,140	2,460,080
減価償却費	15,209	99	126	309	77	15,822	508	16,330
減損損失	24,335	888	21	—	—	25,244	—	25,244
資本的支出	237,078	2,529	300	316	29	240,254	260	240,514



(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、オフィスビル等の建築および改修工事

不動産流通 : 不動産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10,099百万円、当連結会計年度10,470百万円であり、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241,869百万円、当連結会計年度352,578百万円であり、連結財務諸表提出会社および一部連結子会社での現金・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。

7 当社グループの「巡航成長3ヵ年計画」開始に際し、前連結会計年度において事業推進体制を刷新したことを契機に、各事業セグメントの営業活動の貢献度ならびに各事業セグメント間の比較を、より迅速、明確かつ容易にする為、前連結会計年度より一部連結子会社の一般管理部門に属する費用および資産については配賦不能営業費用および全社資産にすることとしております。

この変更に伴い、従来の方法によった場合と比べ、前連結会計年度については、「流通セグメント」の営業費用は3,647百万円少なく、営業利益は同額多く計上され、「消去又は全社」の営業費用は3,647百万円多く、営業利益は同額少なく計上されております。

#### 【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度(平成16年4月1日から平成17年3月31日まで)および当連結会計年度(平成17年4月1日から平成18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。

#### 【海外営業収益高】

前連結会計年度(平成16年4月1日から平成17年3月31日まで)および当連結会計年度(平成17年4月1日から平成18年3月31日まで)において、国内営業収益が連結営業収益の90%を超えているため、記載を省略しております。

【関連当事者との取引】

前連結会計年度(自平成16年4月1日 至平成17年3月31日)

1. 役員及び個人主要株主等

属性	氏名	住所	資本金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の被所有 割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員	小野寺 研一	—	—	当社取締役	(被所有) 直接 0.00	—	—	住宅の改装 工事請負	11	—	—
役員の 近親者	監査役 小林邦雄の 義母	—	—	—	—	—	—	住宅の改装 工事請負	7	—	—

- (注) 1 取引金額は消費税等を含んでおりません。  
2 取引価格および支払条件は一般的取引と同様であります。

2. 子会社等

属性	会社等の 名称	住所	資本金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
子会社	エス・エフ ・レジデン シャル(有)	東京都 新宿区	9	不動産業	直接 100	—	—	土地建物の 売却			
								売却代金	2,479	—	—
								売却損	4,634	—	—

- (注) 1 取引金額は消費税等を含んでおりません。  
2 取引金額は主として鑑定価格によっており、支払条件は引渡時一括払いであります。

当連結会計年度(自平成17年4月1日 至平成18年3月31日)

1. 役員及び個人主要株主等

属性	氏名	住所	資本金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の被所有 割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員	大橋正義	—	—	当社取締役	(被所有) 直接 0.00	—	—	住宅の建築 工事請負	17	—	—

- (注) 1 取引金額は消費税等を含んでおりません。  
2 取引価格および支払条件は一般的取引と同様であります。

2. 子会社等

属性	会社等の 名称	住所	資本金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
子会社	エス・エフ ・レジデン シャル(有)	東京都 新宿区	9	不動産業	直接 100	—	不動産の 賃貸借	土地の 売却			
								売却代金	260	—	—
								売却損	1,017	—	—

- (注) 1 取引金額は消費税等を含んでおりません。  
2 取引金額は主として固定資産税評価額によっており、支払条件は引渡時一括払いであります。

## (1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	
1株当たり純資産	673.40円	1株当たり純資産	790.74円
1株当たり当期純利益	32.64円	1株当たり当期純利益	68.33円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	32.64円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	—円

(注) 1株当たり当期純利益金額および潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。なお、当連結会計年度においては潜在株式がないため記載しておりません。

	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18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)	15,547	32,506
普通株主に帰属しない金額(百万円)	29	36
(うち利益処分による役員賞与金(百万円))	29	36
普通株式に係る当期純利益(百万円)	15,518	32,469
普通株式の期中平均株式数(千株)	475,409	475,198
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整金額(百万円)	△0	—
(うち子会社の発行する潜在株式の影響による 当期純利益調整金額)(百万円)	△0	—

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)																																										
<p>1 平成17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>第53回国内普通社債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 5%;">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>額面金額の100.0%</td></tr> <tr><td>④ 利率</td><td>年1.28%</td></tr> <tr><td>⑤ 払込期日</td><td>平成17年4月25日</td></tr> <tr><td>⑥ 償還期限</td><td>平成24年4月25日</td></tr> <tr><td>⑦ 資金の使途</td><td>社債償還資金</td></tr> </table> <p>2 当社は、平成17年6月17日開催の取締役会において新宿住友ビルの60%共有持分(以下物件①)の譲渡を決議いたしました。その概要は次のとおりであります。</p> <p>(1) 譲渡の理由 当社は平成12年3月に、物件①を住友信託銀行株式会社に信託し、収益等を優先して受領する権利を持つ第一受益権をプライムクエスト株式会社(以下PQ1)に売却、第一受益権への収益分配後の残余を収受する権利を持つ第二受益権を引き続き保有していましたが、第一受益権を裏付け資産としてPQ1が発行していた社債が満期を迎えることから、第一受益権を事実上買い戻したうえで、物件①全ての譲渡を行うものです。 なお、譲渡後も当社がマスターリースを行って、賃貸事業を継続いたします。</p> <p>(2) 譲渡資産の内容 物件名 : 新宿住友ビル(60%共有持分) 譲渡価額 : 900億円 譲渡原価 : 748億円</p> <p>(3) 譲渡先 商号 : プライムクエスト・スリー株式会社 本店所在地 : 東京都千代田区</p> <p>(4) 譲渡の日程 契約締結 : 平成17年6月17日 引渡し : 平成17年6月30日</p> <p>(5) 損益に与える影響 翌連結会計年度において、固定資産の譲渡益として約150億円を計上する予定です。</p>	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	額面金額の100.0%	④ 利率	年1.28%	⑤ 払込期日	平成17年4月25日	⑥ 償還期限	平成24年4月25日	⑦ 資金の使途	社債償還資金	<p>1 平成18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56回国内普通社債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 5%;">① 発行会社</td><td>住友不動産㈱</td></tr> <tr><td>② 発行総額</td><td>20,000百万円</td></tr> <tr><td>③ 発行価額</td><td>額面金額の100.0%</td></tr> <tr><td>④ 利率</td><td>年1.85%</td></tr> <tr><td>⑤ 払込期日</td><td>平成18年4月28日</td></tr> <tr><td>⑥ 償還期限</td><td>平成23年4月28日</td></tr> <tr><td>⑦ 資金の使途</td><td>社債償還資金</td></tr> </table> <p>(2) 第57回国内普通社債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 5%;">① 発行会社</td><td>住友不動産㈱</td></tr> <tr><td>② 発行総額</td><td>20,000百万円</td></tr> <tr><td>③ 発行価額</td><td>額面金額の100.0%</td></tr> <tr><td>④ 利率</td><td>年1.86%</td></tr> <tr><td>⑤ 払込期日</td><td>平成18年6月8日</td></tr> <tr><td>⑥ 償還期限</td><td>平成23年6月8日</td></tr> <tr><td>⑦ 資金の使途</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	20,000百万円	③ 発行価額	額面金額の100.0%	④ 利率	年1.85%	⑤ 払込期日	平成18年4月28日	⑥ 償還期限	平成23年4月28日	⑦ 資金の使途	社債償還資金	① 発行会社	住友不動産㈱	② 発行総額	20,000百万円	③ 発行価額	額面金額の100.0%	④ 利率	年1.86%	⑤ 払込期日	平成18年6月8日	⑥ 償還期限	平成23年6月8日	⑦ 資金の使途	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	額面金額の100.0%																																										
④ 利率	年1.28%																																										
⑤ 払込期日	平成17年4月25日																																										
⑥ 償還期限	平成24年4月25日																																										
⑦ 資金の使途	社債償還資金																																										
① 発行会社	住友不動産㈱																																										
② 発行総額	20,000百万円																																										
③ 発行価額	額面金額の100.0%																																										
④ 利率	年1.85%																																										
⑤ 払込期日	平成18年4月28日																																										
⑥ 償還期限	平成23年4月28日																																										
⑦ 資金の使途	社債償還資金																																										
① 発行会社	住友不動産㈱																																										
② 発行総額	20,000百万円																																										
③ 発行価額	額面金額の100.0%																																										
④ 利率	年1.86%																																										
⑤ 払込期日	平成18年6月8日																																										
⑥ 償還期限	平成23年6月8日																																										
⑦ 資金の使途	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36回 ユーロ円建 普通社債	平成10年 12月24日	700	—	年3.1	なし	平成17年 12月22日
	第20回 国内 普通社債	平成12年 6月16日	15,366	—	年2.62	なし	平成17年 6月16日
	第22回 国内 普通社債	平成12年 6月26日	3,100	3,100 (3,100)	年2.85	なし	平成18年 6月26日
	第23回 国内 普通社債	平成13年 5月16日	7,390	7,390 (7,390)	平成13年5月17日から 平成13年11月16日まで 年1.3125 平成13年11月17日以降 6ヶ月ライボ+1.2	なし	平成18年 5月16日
	第24回 国内 普通社債	平成13年 6月20日	9,500	9,500 (9,500)	年1.6	なし	平成18年 6月20日
	第25回 国内 普通社債	平成13年 6月20日	7,844	7,844 (7,844)	平成13年6月21日から 平成13年12月20日まで 年1.3 平成13年12月21日以降 6ヶ月ライボ+1.1	なし	平成18年 6月20日
	第26回 国内 普通社債	平成13年 6月20日	7,510	7,510	平成13年6月21日から 平成13年12月20日まで 年1.3 平成13年12月21日以降 6ヶ月ライボ+1.2	なし	平成19年 6月20日
	第27回 国内 普通社債	平成13年 9月13日	7,360	7,360 (7,360)	年1.5	なし	平成18年 9月13日
	第28回 国内 普通社債	平成13年 11月17日	7,337	7,337 (7,337)	平成13年11月17日から 平成14年5月16日まで 年1.0 平成14年5月17日以降 6ヶ月ライボ+0.9	なし	平成18年 11月16日
	第29回 国内 普通社債	平成14年 4月26日	10,000	—	年1.75	なし	平成17年 4月26日
	第30回 国内 普通社債	平成14年 5月17日	7,557	7,557 (7,557)	年1.85	なし	平成18年 5月17日
	第31回 国内 普通社債	平成14年 5月20日	9,409	9,409 (9,409)	年1.85	なし	平成18年 5月19日
	第32回 国内 普通社債	平成14年 5月20日	9,377	9,377 (9,377)	年1.85	なし	平成18年 5月19日
	第33回 国内 普通社債	平成14年 6月26日	9,057	9,057	年2.0	なし	平成19年 6月26日
	第34回 国内 普通社債	平成14年 8月23日	7,147	—	年1.5	なし	平成17年 8月23日
	第35回 国内 普通社債	平成14年 8月23日	12,000	—	年1.5	なし	平成17年 8月23日
	第36回 国内 普通社債	平成14年 8月27日	10,000	—	年1.5	なし	平成17年 8月26日
	第37回 国内 普通社債	平成14年 10月25日	10,000	—	年1.45	なし	平成17年 10月25日
第38回 国内 普通社債	平成14年 11月15日	9,954	—	年1.45	なし	平成17年 11月15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39回 国内 普通社債	平成14年 12月25日	12,500	—	年1.45	なし	平成17年 12月22日
	第40回 国内 普通社債	平成15年 3月20日	5,000	—	年1.35	なし	平成18年 3月20日
	第41回 国内 普通社債	平成15年 4月16日	10,000	10,000	年1.5	なし	平成19年 4月16日
	第42回 国内 普通社債	平成15年 4月25日	10,000	10,000	年1.5	なし	平成19年 4月25日
	第43回 国内 普通社債	平成15年 5月21日	7,000	7,000 (7,000)	年1.39	なし	平成18年 5月22日
	第44回 国内 普通社債	平成15年 6月26日	20,000	20,000	年1.4	なし	平成19年 6月26日
	第45回 国内 普通社債	平成15年 6月26日	10,000	10,000	年1.4	なし	平成19年 6月26日
	第46回 国内 普通社債	平成15年 8月6日	10,000	10,000	年1.68	なし	平成20年 8月6日
	第47回 国内 普通社債	平成15年 11月7日	5,000	5,000 (5,000)	年1.49	なし	平成18年 11月7日
	第48回 国内 普通社債	平成15年 12月17日	5,000	5,000	年1.92	なし	平成20年 12月17日
	第49回 国内 普通社債	平成16年 4月30日	20,000	20,000	年1.31	なし	平成21年 4月30日
	第50回 国内 普通社債	平成16年 6月15日	20,000	20,000	年1.52	なし	平成22年 6月15日
	第51回 国内 普通社債	平成16年 9月8日	20,000	20,000	年1.3	なし	平成21年 9月8日
	第52回 国内 普通社債	平成17年 2月7日	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	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
合計	—	—	335,108	332,441 (80,874)	—	—	—

(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「一年内償還予定社債」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)
80,874	66,567	15,000	40,000	80,000

【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	132,745	197,770	0.55	—
1年以内に返済予定の長期借入金 (注1)	132,514	122,814	1.25	—
長期借入金(1年以内に返済予定 のものを除く)	397,521	562,507	1.02	平成19年4月10日 ～平成35年5月25日
その他の有利子負債				
1 コマーシャル・ペーパー (1年以内返済)	40,500	51,500	0.26	—
2 金利負担を伴う預り金等				
預り金(1年以内返済予定)	34,041	82,736	0.34	—
長期預り金(1年超)	26,000	6,000	0.81	平成19年9月28日
合計	763,323	1,023,328	—	—

(注) 1 連結貸借対照表上は、短期借入金として表示しております。

2 「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。

3 長期借入金およびその他の有利子負債(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	97,277	96,896	57,836	154,036
その他の有利子 負債	6,000	—	—	—

## (2) 【その他】

### 訴訟

当社が賃借しているオフィスビルの賃料について、当社が借地借家法に基づき賃料の減額を求めている重要な訴訟として、以下の2件がありましたが、そのうち1件は裁判上の和解により終結し、残り1件は係属中であります。

- ① 「センチュリータワー」(賃貸人：センチュリータワー株式会社)について、賃貸人との間で東京地方裁判所において訴訟となり(提訴日：平成6年5月31日)、民事第16部において第一審判決が言い渡されましたが(判決日：平成10年8月28日)、いわゆるサブリース契約への借地借家法第32条(賃料減額請求権)の適用を否定し、一切の賃料減額を認めないという特異な内容であり、当社は東京高等裁判所に控訴いたしました(控訴日：同年9月11日)。

その後、同裁判所第16民事部は、平成12年1月25日、第一審同様、同法第32条に基づく賃料減額請求を認めないという、これまでの上級審判例を覆す異例の判決を下しました。当社はこれを不服として、同年1月27日最高裁判所に上告いたしました。

平成15年10月21日、最高裁判所第3小法廷は、いわゆるサブリース契約への同法第32条の適用を認めたとうえで、第二審判決を破棄し、賃料減額の判断について東京高等裁判所に差し戻しました。

平成17年11月30日、同裁判所の和解勧告を双方が受諾し、賃貸人が当社に解決金17億円を支払うことで和解が成立いたしました。

- ② 「ヨコソーレインボータワー」(賃貸人：横浜倉庫株式会社)について、賃貸人との間で東京地方裁判所において訴訟となり(提訴日：平成7年9月25日)、民事第16部において第一審判決が言い渡されましたが(判決日：平成10年10月30日)、いわゆるサブリース契約への借地借家法第32条(賃料減額請求権)の適用を否定し、一切の賃料減額を認めないという特異な内容であり、当社は東京高等裁判所に控訴いたしました(控訴日：平成10年11月13日)。

その後、同裁判所第9民事部は、平成11年10月27日、第一審の判断を覆し、同法第32条に基づく賃料減額請求を認める逆転勝訴判決を下しました。賃貸人はこれを不服として同年11月9日、最高裁判所に上告いたしました。

平成15年10月21日、最高裁判所第3小法廷は、いわゆるサブリース契約への同法第32条の適用を認めたとうえで、第二審判決を破棄し、賃料減額の判断について東京高等裁判所に差し戻し、現在係属中であります。



## 2 【財務諸表等】

### (1) 【財務諸表】

#### ① 【貸借対照表】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成17年3月31日)		当事業年度 (平成18年3月31日)		
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
I 流動資産						
1 現金・預金		72,087		90,225		
2 受取手形		27		15		
3 営業未収入金		29,917		20,841		
4 有価証券		1,200		700		
5 販売用不動産エクイティ	※4	49,434		57,926		
6 販売用住宅・宅地	※8	103,811		124,350		
7 住宅・宅地仕掛勘定		63,651		89,669		
8 開発用土地		36,395		107,614		
9 未成工事支出金		3,215		3,597		
10 前払費用		8,480		7,051		
11 繰延税金資産		3,848		15,317		
12 関係会社短期貸付金		73,972		90,784		
13 その他		20,728		12,469		
小計		466,769		620,562		
14 貸倒引当金		△ 41		△ 41		
流動資産合計		466,727	23.0	620,520	26.4	
II 固定資産						
1 有形固定資産						
(1) 建物	※1,8	365,380		372,385		
減価償却累計額		106,533	258,846	112,943	259,441	
(2) 構築物	※1,8	5,348		5,177		
減価償却累計額		2,720	2,628	2,801	2,376	
(3) 機械・装置	※1,8	7,414		7,158		
減価償却累計額		5,279	2,134	5,346	1,812	
(4) 車両・運搬具	※1	42		42		
減価償却累計額		33	9	33	9	
(5) 工具器具・備品	※1,8	5,136		5,682		
減価償却累計額		4,289	847	4,545	1,137	
(6) 土地	※1,8		821,072		889,652	
(7) 建設仮勘定			2,839		30,617	
有形固定資産合計			1,088,377		1,185,047	50.5

区分	注記 番号	前事業年度 (平成17年3月31日)		当事業年度 (平成18年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
2 無形固定資産					
(1) 借地権		53,983		47,172	
(2) ソフトウェア		95		119	
(3) その他		575		575	
無形固定資産合計		54,653	2.7	47,867	2.0
3 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券	※2,6	163,477		242,180	
(2) 関係会社株式		24,398		24,638	
(3) 長期貸付金		3,993		1,367	
(4) 関係会社長期貸付金		38,900		36,216	
(5) 長期前払費用		3,415		1,108	
(6) 差入保証金・敷金		177,675		187,017	
(7) その他		3,647		1,487	
小計		415,508		494,016	
(8) 貸倒引当金		△ 14		△ 12	
投資その他の資産合計		415,493	20.5	494,004	21.1
固定資産合計		1,558,525	77.0	1,726,918	73.6
資産合計		2,025,253	100	2,347,439	100

区分	注記 番号	前事業年度 (平成17年3月31日)		当事業年度 (平成18年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(負債の部)					
I 流動負債					
1		4,357		2,554	
2		31,510		43,426	
3		118,000		179,500	
4		40,500		51,500	
5		117,046		117,696	
6		92,967		80,874	
7		5,114		1,598	
8		24,846		20,053	
9		1,929		27,578	
10		—		3,078	
11		25,940		35,499	
12		7,885		9,765	
13		177,102		193,306	
14		783		630	
15		2,754		2,861	
		流動負債合計	32.1	769,924	32.8
II 固定負債					
1		242,441		251,567	
2		387,627		556,331	
3		8,249		31,419	
4		1,746		1,623	
5		159,731		150,869	
6		268,041		231,320	
7		2,179		2,284	
		固定負債合計	52.9	1,225,414	52.2
		負債合計	85.0	1,995,338	85.0

区分	注記 番号	前事業年度 (平成17年3月31日)		当事業年度 (平成18年3月31日)		
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	
(資本の部)						
I 資本金	※3		122,805	6.1	122,805	5.2
II 資本剰余金						
1 資本準備金		132,742			132,742	
2 その他資本剰余金						
(1) 自己株式処分差益		4			5	
資本剰余金合計			132,747	6.5	132,747	5.7
III 利益剰余金						
1 利益準備金		5,507			5,507	
2 当期末処分利益		25,140			45,681	
利益剰余金合計			30,647	1.5	51,188	2.2
IV その他有価証券評価差額金	※7		18,962	0.9	46,594	2.0
V 自己株式	※5		△665	△0.0	△1,235	△0.1
資本合計			304,497	15.0	352,101	15.0
負債・資本合計			2,025,253	100	2,347,439	100

【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)			当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		
		金額(百万円)		百分比 (%)	金額(百万円)		百分比 (%)
営業収益							
1 不動産賃貸事業収益		198,754			211,082		
2 不動産販売事業収益		217,230			219,746		
3 完成工事事業収益		100,217			110,054		
4 その他の事業収益		4,981	521,184	100	3,996	544,880	100
営業原価							
1 不動産賃貸事業原価		158,015			152,174		
2 不動産販売事業原価		175,262			177,667		
3 完成工事事業原価		77,576			84,632		
4 その他の事業原価		46	410,900	78.8	2	414,477	76.1
売上総利益			110,283	21.2		130,402	23.9
販売費及び一般管理費							
1 販売手数料		4,112			4,111		
2 広告費		9,894			10,340		
3 従業員給料手当		11,917			12,913		
4 賞与引当金繰入額		439			350		
5 退職給付費用		272			127		
6 事業所税・外形標準課税		829			1,394		
7 減価償却費		346			333		
8 貸倒引当金繰入額		18			1		
9 その他		5,707	33,538	6.5	4,652	34,225	6.2
営業利益			76,744	14.7		96,177	17.7
営業外収益							
1 受取利息	1	4,919			1,498		
2 受取配当金	1	1,626			2,567		
3 その他		645	7,191	1.4	562	4,628	0.8
営業外費用							
1 支払利息		13,093			12,540		
2 社債利息		5,508			5,036		
3 賃貸事業匿名組合配当金		4,666			4,702		
4 金利スワップ取引解約損					2,507		
5 その他		3,965	27,234	5.2	3,262	28,048	5.1
経常利益			56,702	10.9		72,757	13.4

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)		当事業年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)	
		金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)
特別利益					
1 固定資産売却益	2			15,236	
2 サブリース訴訟和解金				1,700	
3 投資有価証券売却益		74	74	1,446	3.3
特別損失					
1 減損損失	8			24,767	
2 特別固定資産処分損等	3	15,648			
3 固定資産売却損	5	5,871		17,490	
4 固定資産除却損	4	370		245	
5 投資有価証券評価損		715		68	
6 関係会社支援損	6	7,245			
7 役員退職慰労金	7	2,270			
8 匿名組合清算損失	9			1,303	
9 その他		127	32,250	152	44,027
税引前当期純利益			24,526		47,112
法人税、住民税及び 事業税		1,297		27,168	
法人税等調整額		8,566	9,863	7,250	19,918
当期純利益			14,662		27,194
前期繰越利益			15,270		20,862
合併に伴う関係会社 株式消却額			4,792		
中間配当額					2,376
当期末処分利益			25,140		45,681

前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)			当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		
営業原価明細書 不動産賃貸事業原価明細書			営業原価明細書 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(%)
人件費	2,853	1.8	人件費	2,842	1.9
諸経費	155,162	98.2	諸経費	149,331	98.1
計	158,015	100	計	152,174	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	13,500百万円		外注管理費	14,440百万円	
光熱水道費	12,014百万円		光熱水道費	12,648百万円	
減価償却費	9,511百万円		減価償却費	13,891百万円	
賃借料	96,148百万円		賃借料	86,323百万円	
租税公課 (主として固定資産税)	3,430百万円		租税公課 (主として固定資産税)	5,334百万円	
不動産販売事業原価明細書			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(%)
直接原価 (土地代、造成・建築費、その他の直接費)	169,631	96.8	直接原価 (土地代、造成・建築費、その他の直接費)	171,137	96.3
人件費	3,876	2.2	人件費	3,634	2.1
諸経費	1,754	1.0	諸経費	2,895	1.6
計	175,262	100	計	177,667	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		
完成工事事業原価明細書			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(%)
直接原価	72,640	93.6	直接原価	78,397	92.6
諸経費	4,936	6.4	諸経費	6,235	7.4
計	77,576	100	計	84,632	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		
その他の事業原価明細書			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(%)
直接原価			直接原価		
人件費	14	30.8	人件費		
諸経費	31	69.2	諸経費	2	100.0
計	46	100	計	2	100

③ 【利益処分計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成17年6月29日)		当事業年度 (平成18年6月29日)	
		金額(百万円)		金額(百万円)	
I 当期末処分利益			25,140		45,681
II 利益処分額					
1 配当金		4,277		2,375	
2 任意積立金					
圧縮積立金		—	4,277	12,185	14,560
III 次期繰越利益			20,862		31,120

日付は株主総会承認日であります。

	前事業年度	当事業年度
(注) 中間配当について	—————	平成17年12月9日に、2,376百万円 (1株につき5円)の中間配当を実施 しました。



重要な会計方針

<p>前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18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、全部資本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、投資事業有限責任組合およびそれに類する組合への出資(証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)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 販売用住宅・宅地、住宅・宅地仕掛勘定、開発用土地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 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 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) 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>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 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、証券取引法第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 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>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 同左</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p> <p>(3) 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>

前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)						
<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期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、当期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、当期の発生額を翌期に一括費用処理する方法によっております。</p> <p>7 リース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・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によっております。</p> <p>8 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、振当処理の要件を満たしている為替予約については振当処理を、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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">ヘッジ手段</th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">ヘッジ対象</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">為替予約</td> <td style="text-align: center;">外貨建金銭債務</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">金利スワップ</td> <td style="text-align: center;">借入金、社債 および預り金</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) ヘッジ方針 社内規程等に基づき金利および為替リスクをヘッジすることとしております。</p>	ヘッジ手段	ヘッジ対象	為替予約	外貨建金銭債務	金利スワップ	借入金、社債 および預り金	<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>7 リース取引の処理方法 同左</p> <p>8 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 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>
ヘッジ手段	ヘッジ対象						
為替予約	外貨建金銭債務						
金利スワップ	借入金、社債 および預り金						

前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
<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にして判断しております。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。また、為替予約についてはヘッジ対象の金銭債務と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>9 その他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に計上し、5年間で均等償却を行っております。</p>	<p>(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重要な事項 ○消費税等の会計処理について 同左</p>

(会計処理の変更)

前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
<p>—————</p>	<p>(固定資産の減損に係る会計基準) 当事業年度より、固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))および「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)を適用しております。これにより税引前当期純利益は24,767百万円減少しております。 なお、減損損失累計額については、改正後の財務諸表等規則に基づき各資産の金額から直接控除しております。</p>

(表示方法の変更)

前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
<p>(貸借対照表関係) 「証券取引法等の一部を改正する法律」(平成16年法律第97号)が平成16年6月9日に公布され、同年12月1日より適用となったこと、および「金融商品会計に関する実務指針」(会計制度委員会報告第14号)が平成17年2月15日で改正されたことにともない、当事業年度より投資事業有限責任組合に類する組合への出資(証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)を「投資有価証券」として表示する方法に変更いたしました。 なお、当事業年度の「投資有価証券」に含まれる当該出資の額は39,905百万円であり、前事業年度の「出資金」に含まれる当該出資の額は44,762百万円であります。</p>	<p>—————</p>

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成17年3月31日)	当事業年度 (平成18年3月31日)																				
<p>※1 資産流動化のための不動産信託契約(「第2 事業の状況 5 経営上の重要な契約等」参照)に係る以下の対象不動産が有形固定資産のそれぞれの科目の期末残高に含まれております。</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</td> <td style="text-align: right;">989</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">40</td> </tr> <tr> <td>機械・装置</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>車両・運搬具</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>工具器具・備品</td> <td style="text-align: right;">1</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">1,236</td> </tr> </tbody> </table> <p>※2 投資有価証券には、貸付投資有価証券77,119百万円が含まれております。</p> <p>※3 会社が発行する株式の総数は普通株式780,000,000株であります。ただし、定款の定めにより株式の消却が行われた場合には、これに相当する株式数を減ずることとなっております。また発行済株式総数は普通株式476,085,978株であります。</p> <p>※4 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、当期のその内訳はすべて特定目的会社への優先出資証券(その他有価証券)であります。</p> <p>※5 自己株式 当社が保有する自己株式の数は、普通株式780,737株であります。</p> <p>※6 西武鉄道㈱株式の、当事業年度末における当社の保有状況は以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">保有株式数</td> <td style="text-align: right;">2,692千株</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">取得価額</td> <td style="text-align: right;">4,019百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">貸借対照表計上額</td> <td style="text-align: right;">4,019百万円</td> </tr> </table> <p style="margin-top: 10px;">当該株式は、平成16年12月17日をもって東京証券取引所市場第一部への上場が廃止されております。 当該株式は、西武鉄道㈱グループの現状から、実質価額を把握することが困難であること、および取得価額の全額回収を目途に同グループと交渉中であることから、貸借対照表上取得価額にて計上しております。</p>	科目	金額(百万円)	建物	989	構築物	40	機械・装置	-	車両・運搬具	0	工具器具・備品	1	土地	1,236	保有株式数	2,692千株	取得価額	4,019百万円	貸借対照表計上額	4,019百万円	<p>※1</p> <p>※2 投資有価証券には、貸付投資有価証券124,823百万円が含まれております。</p> <p>※3 会社が発行する株式の総数は普通株式1,900,000,000株であります。ただし、定款の定めにより、株式の消却が行われた場合には、これに相当する株式数を減ずることとなっております。また、発行済株式総数は普通株式476,085,978株であります。</p> <p>※4 販売用不動産エクイティ 同左</p> <p>※5 自己株式 当社が保有する自己株式の数は、普通株式1,061,615株であります。</p> <p>※6</p>
科目	金額(百万円)																				
建物	989																				
構築物	40																				
機械・装置	-																				
車両・運搬具	0																				
工具器具・備品	1																				
土地	1,236																				
保有株式数	2,692千株																				
取得価額	4,019百万円																				
貸借対照表計上額	4,019百万円																				

前事業年度 (平成17年3月31日)	当事業年度 (平成18年3月31日)																									
<p>※7 配当制限 商法施行規則第124条第3号の規定により、配当に充当することが制限されている純資産額は、18,962百万円であります。</p> <p>※8 _____</p> <p>○ 期末日現在の保証債務ならびに保証予約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> <th style="text-align: center;">保証予約金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>分譲マンション共同事業者(注)1</td> <td style="text-align: center;">707</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: center;">7</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: center;">715</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">(内 関係会社分)</td> <td style="text-align: center;">(—)</td> <td style="text-align: center;">(—)</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注)1 手付金等保証委託契約により、共同事業者が保証機関に対して負担する求償債務に対する保証であります。</p> <p>2 (注)1を除く保証ならびに保証予約は、いずれも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)	保証予約金額 (百万円)	分譲マンション共同事業者(注)1	707	—	その他	7	—	計	715	—	(内 関係会社分)	(—)	(—)	<p>※7 配当制限 商法施行規則第124条第3号の規定により、配当に充当することが制限されている純資産額は、46,594百万円であります。</p> <p>※8 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たな卸資産に15,594百万円振り替えました。</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="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>分譲マンション共同事業者(注)1</td> <td style="text-align: center;">998</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: center;">4</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: center;">1,003</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">(内 関係会社分)</td> <td style="text-align: center;">(—)</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注)1 手付金等保証委託契約により、共同事業者が保証機関に対して負担する求償債務に対する保証であります。</p> <p>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>	相手先	保証金額 (百万円)	分譲マンション共同事業者(注)1	998	その他	4	計	1,003	(内 関係会社分)	(—)
相手先	保証金額 (百万円)	保証予約金額 (百万円)																								
分譲マンション共同事業者(注)1	707	—																								
その他	7	—																								
計	715	—																								
(内 関係会社分)	(—)	(—)																								
相手先	保証金額 (百万円)																									
分譲マンション共同事業者(注)1	998																									
その他	4																									
計	1,003																									
(内 関係会社分)	(—)																									

(損益計算書関係)

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>
<p>※1 関係会社との取引 営業外収益の「受取利息」のうち関係会社からの受取額は4,707百万円であります。</p> <p>※2 _____</p> <p>※3 今後の固定資産に係わる減損会計導入に対処して、減損対象になると判断される固定資産の前倒し対応を図る方針に基づき処分した固定資産処分損等であり、その内訳は土地売却損4,210百万円、建物等売却損2,283百万円および住友不動産ファイナンス株式会社所有固定資産の処分損見合いに実施した同社宛債権の放棄額9,154百万円であります。</p> <p>※4 「固定資産除却損」の主なものは、建物344百万円であります。</p> <p>※5 「固定資産売却損」の主なものは、土地および建物の売却によるものであります。</p> <p>※6 住友不動産ファイナンス株式会社で生じた損失見合いに実施した同社宛債権の債権放棄額16,400百万円のうち、特別固定資産処分損等に計上された9,154百万円を除いたものであります。</p> <p>※7 第71期定時株主総会決議により、取締役報酬を業績連動型報酬制度に一本化したことに伴い、従前の役員退職慰労金支給規程に基づき、対象となる取締役に精算支給するものであります。支給時期は各人が取締役、執行役員のうちいずれをも退任したときとし、同総会終了をもって退任した取締役に支給した金額を除く2,015百万円を固定負債の「その他」に含めております。</p>	<p>※1 関係会社との取引 営業外収益の「受取利息」 1,233百万円 営業外収益の「受取配当金」 1,174百万円</p> <p>※2 「固定資産売却益」の主なものは平成17年6月30日に新宿住友ビルの証券化リファイナンスを実施したことにともなう、同ビルを対象とした信託受益権の売却によるものであります。 概要は以下のとおりです。 (譲渡資産の内容) 物件名 : 新宿住友ビル(60%共有持分) 譲渡価額 : 900億円 譲渡原価 : 748億円 (譲渡先) 商号 : プライムクエスト・スリー株式会社 本店所在地 : 東京都千代田区</p> <p>※3 _____</p> <p>※4 「固定資産除却損」の主なものは、建物135百万円であります。</p> <p>※5 「固定資産売却損」は、土地等16,391百万円、建物等1,099百万円であります。</p> <p>※6 _____</p> <p>※7 _____</p>

前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)																				
<p>※8</p> <hr/> <p>※9</p> <hr/>	<p>※8 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" data-bbox="880 376 1362 792"> <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>賃貸用建物敷地</td> <td>土地</td> <td>東京都中央区新富ほか</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>賃貸中土地</td> <td>土地</td> <td>千葉県印旛郡印旛村</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>開発用素地</td> <td>土地</td> <td>大阪府泉佐野市ほか</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>遊休地</td> <td>土地</td> <td>静岡県裾野市</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、その他については個別の物件毎といたしました。</p> <p>その結果、地価ならびに賃料水準の下落により将来の収益性が著しく悪化した上記資産について、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（24,767百万円）として特別損失に計上いたしました。その内訳は全額土地であります。</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、正味売却価額は賃貸用建物敷地については収益還元価額を、その他の土地については主として固定資産税評価額を使用しております。</p> <p>※9 平成17年6月30日に新宿住友ビルの証券化リファイナンスを実施したことともなう匿名組合の清算損であります。</p>	主な用途	種類	場所	物件数	賃貸用建物敷地	土地	東京都中央区新富ほか	4	賃貸中土地	土地	千葉県印旛郡印旛村	1	開発用素地	土地	大阪府泉佐野市ほか	4	遊休地	土地	静岡県裾野市	1
主な用途	種類	場所	物件数																		
賃貸用建物敷地	土地	東京都中央区新富ほか	4																		
賃貸中土地	土地	千葉県印旛郡印旛村	1																		
開発用素地	土地	大阪府泉佐野市ほか	4																		
遊休地	土地	静岡県裾野市	1																		

## (リース取引関係)

前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)				当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)			
1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (借手側)				1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・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	15,176	5,614	9,561	建物	9,035	4,201	4,833
工具器具 ・備品	1,084	358	725	工具器具 ・備品	1,224	464	759
その他	711	261	450	その他	427	204	222
合計	16,972	6,234	10,737	合計	10,686	4,870	5,815
<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>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>			
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 2,137百万円				1年内 1,260百万円			
1年超 8,600百万円				1年超 4,555百万円			
合計 10,737百万円				合計 5,815百万円			
<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>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>			
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 2,316百万円				支払リース料 1,422百万円			
減価償却費相当額 2,316百万円				減価償却費相当額 1,422百万円			
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、残存価額を零または残価保証額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、残存価額を零または残価保証額とする定額法によっております。			
2 オペレーティング・リース取引 (借手側)				2 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 15,697百万円				1年内 12,583百万円			
1年超 106,969百万円				1年超 66,067百万円			
合計 122,667百万円				合計 78,651百万円			



## (有価証券関係)

前事業年度(平成17年3月31日)

子会社株式で時価のあるもの

種類	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	2,005	114,388	112,383

当事業年度(平成18年3月31日)

子会社株式で時価のあるもの

種類	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	2,005	154,172	152,166

## (税効果会計関係)

前事業年度 (平成17年3月31日)		当事業年度 (平成18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
	関連会社株式評価損		減損損失
	2,212百万円		10,078百万円
	販売用不動産評価損		未払事業税・事業所税
	1,914		2,473
	未払役員退職慰労金		関連会社株式評価損
	820		2,260
	退職給付引当金		販売用不動産評価損
	711		1,602
	賞与引当金		未払役員退職慰労金
	354		785
	未払事業税・事業所税		退職給付引当金
	337		661
	その他		その他
	2,261		4,113
	繰延税金資産小計		繰延税金資産小計
	8,609百万円		21,972百万円
	評価性引当額		評価性引当額
	—		△1,148
	繰延税金資産合計		繰延税金資産合計
	8,609百万円		20,824百万円
	繰延税金負債		繰延税金負債
	その他有価証券評価差額金		圧縮記帳積立金
	13,010		4,959
	繰延税金負債合計		その他有価証券評価差額金
	13,010百万円		31,967
	繰延税金負債の純額		繰延税金負債合計
	4,401百万円		36,926百万円
			繰延税金負債の純額
			16,102百万円
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。		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。

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)		当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	
1株当たり純資産額	640.64円	1株当たり純資産額	741.23円
1株当たり当期純利益	30.84円	1株当たり当期純利益	57.23円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載していません。

2. 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。

	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
当期純利益 (百万円)	14,662	27,194
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)	14,662	27,194
普通株式の期中平均株式数 (千株)	475,409	475,198

(重要な後発事象)

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>
<p>1 平成17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 style="margin-left: 20px;">第53回国内普通社債</p> <p style="margin-left: 20px;">① 発行総額 30,000百万円</p> <p style="margin-left: 20px;">② 発行価額 額面金額の100.0%</p> <p style="margin-left: 20px;">③ 利率 年1.28%</p> <p style="margin-left: 20px;">④ 払込期日 平成17年4月25日</p> <p style="margin-left: 20px;">⑤ 償還期限 平成24年4月25日</p> <p style="margin-left: 20px;">⑥ 資金の用途 社債償還資金</p> <p>2 当社は、平成17年6月17日開催の取締役会において新宿住友ビルの60%共有持分(以下物件①)の譲渡を決議いたしました。その概要は次のとおりであります。</p> <p>(1) 譲渡の理由 当社は平成12年3月に、物件①を住友信託銀行株式会社に信託し、収益等を優先して受領する権利を持つ第一受益権をプライムクエスト株式会社(以下PQ1)に売却、第一受益権への収益分配後の残余を収受する権利を持つ第二受益権を引き続き保有しておりましたが、第一受益権を裏付け資産としてPQ1が発行していた社債が満期を迎えることから、第一受益権を事実上買い戻したうえで、物件①全ての譲渡を行うものです。 なお、譲渡後も当社がマスターリースを行って、賃貸事業を継続いたします。</p> <p>(2) 譲渡資産の内容 物件名 : 新宿住友ビル(60%共有持分) 譲渡価額 : 900億円 譲渡原価 : 748億円</p> <p>(3) 譲渡先 商号 : プライムクエスト・スリー株式会社 本店所在地 : 東京都千代田区</p> <p>(4) 譲渡の日程 契約締結 : 平成17年6月17日 引渡し : 平成17年6月30日</p> <p>(5) 損益に与える影響 翌事業年度において、固定資産の譲渡益として約150億円を計上する予定です。</p>	<p>1 平成18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 style="margin-left: 20px;">(1) 第56回国内普通社債</p> <p style="margin-left: 20px;">① 発行総額 20,000百万円</p> <p style="margin-left: 20px;">② 発行価額 額面金額の100.0%</p> <p style="margin-left: 20px;">③ 利率 年1.85%</p> <p style="margin-left: 20px;">④ 払込期日 平成18年4月28日</p> <p style="margin-left: 20px;">⑤ 償還期限 平成23年4月28日</p> <p style="margin-left: 20px;">⑥ 資金の用途 社債償還資金</p> <p style="margin-left: 20px;">(2) 第57回国内普通社債</p> <p style="margin-left: 20px;">① 発行総額 20,000百万円</p> <p style="margin-left: 20px;">② 発行価額 額面金額の100.0%</p> <p style="margin-left: 20px;">③ 利率 年1.86%</p> <p style="margin-left: 20px;">④ 払込期日 平成18年6月8日</p> <p style="margin-left: 20px;">⑤ 償還期限 平成23年6月8日</p> <p style="margin-left: 20px;">⑥ 資金の用途 社債償還資金</p>

## 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)	14,041,020	19,123
		三井トラスト・ホールディングス(株)	10,294,179	17,716
		大東建託(株)	1,450,000	8,903
		(株)住友倉庫	8,699,840	8,134
		清水建設(株)	7,092,000	6,077
		(株)三井住友フィナンシャルグループ	4,591.98	5,969
		鹿島建設(株)	7,626,000	5,605
		(株)大林組	5,819,000	5,574
		(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	2,809.59	5,057
		ダイキン工業(株)	1,179,000	4,857
		プロミス(株)	674,700	4,803
		(株)西武ホールディングス	2,692,000	4,019
		新光証券(株)	5,548,000	3,622
		(株)東京スタイル	2,552,000	3,575
		(株)奥村組	5,132,000	3,325
		三和シャッター工業(株)	3,000,000	2,313
		大成建設(株)	3,820,000	2,154
		住友電気工業(株)	1,078,200	2,010
		(株)みずほフィナンシャルグループ 第十一回第十一種優先株式	2,000	2,000
		住友商事(株)	1,185,425	1,986
		アサヒビール(株)	1,107,000	1,848
NEC ネットエスアイ(株)	1,200,000	1,840		
(株)群馬銀行	2,041,000	1,816		
日本ユニシス(株)	995,000	1,810		

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	㈱常陽銀行	2,129,540	1,767
		㈱ツムラ	553,000	1,714
		住友金属鉱山㈱	1,021,110	1,676
		日本板硝子㈱	2,548,280	1,671
		㈱マキタ	441,000	1,600
		㈱愛知銀行	112,500	1,588
		住友林業㈱	1,194,000	1,424
		住友化学㈱	1,428,000	1,368
		住友金属工業㈱	2,565,080	1,295
		その他 (124銘柄)	51,422,673.68	34,022
計		150,650,949.25	172,278	

【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(15銘柄)	8,000	8,000
		小計	8,000	8,000
有価証券	その他 有価証券	特定社債(1銘柄)	700	700
		小計	700	700
計		8,700	8,700	

【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	エスエフ三田開発特定目的会社	141,000	7,050
		汐留浜離宮特定目的会社	108,000	5,400
		エスエフ芝浦開発特定目的会社	102,880	5,144
		エスエフ戸山開発特定目的会社	68,000	3,400
		エスエフ神田開発特定目的会社	54,600	2,730
		エスエフ目黒開発特定目的会社	54,300	2,715
		エスエフ秋葉原開発目的会社	54,000	2,700
		エスエフ相模大野開発特定目的会社	50,200	2,510
		エスエフ豊洲開発特定目的会社	41,400	2,070
		エスエフ・コミュニティ特定目的会社	41,000	2,050
		エスエフ・コンフォート特定目的会社	33,600	1,680
		エスエフ飯田橋開発特定目的会社	30,000	1,500
		エスエフ九段開発特定目的会社	29,000	1,450
		エスエフ茅ヶ崎開発特定目的会社	27,200	1,360
		エスエフ芝二丁目特定目的会社	27,000	1,350
		エスエフ麴町二丁目開発特定目的会社	26,420	1,321
		その他(22銘柄)	269,938	13,496
小計	1,158,538	57,926		

種類及び銘柄		投資口数等 (口)	貸借対照表計上額 (百万円)	
投資有価証券	その他 有価証券	優先出資証券		
		エスエフ六本木開発特定目的会社	280,000	14,000
		住不オークタワー特定目的会社	64,000	3,200
		住不西神田三丁目北部西地区再開 発事業特定目的会社	31,000	1,550
		その他（1銘柄）	11,000	550
		投資証券（2銘柄）	30,400	514
		匿名組合出資		
		エスエフピー投資有限公司	—	17,150
		プライムクエスト・フォー(株)	—	12,889
		プライムクエスト・スリー(株)	—	6,082
		エムピージェイ・エクイティ投資 有限公司	—	4,282
有限公司メトロポリタンプロパテ ィーズ	—	1,379		
その他（4銘柄）	—	302		
	小計	—	61,902	
計		—	119,829	

【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	365,380	31,061	24,056	372,385	112,943	12,923	259,441
構築物	5,348	164	335	5,177	2,801	340	2,376
機械・装置	7,414	138	394	7,158	5,346	353	1,812
車両・運搬具	42	3	3	42	33	2	9
工具器具・備品	5,136	676	130	5,682	4,545	370	1,137
土地	821,072	187,184	118,604 (24,767)	889,652	—	—	889,652
建設仮勘定	2,839	223,754	195,976	30,617	—	—	30,617
有形固定資産計	1,207,235	442,982	339,500 (24,767)	1,310,717	125,669	13,989	1,185,047
無形固定資産							
借地権	53,983	24	6,835	47,172	—	—	47,172
ソフトウェア	210	73	0	282	163	48	119
その他	575	0	—	575	—	—	575
無形固定資産計	54,769	98	6,836	48,030	163	48	47,867
長期前払費用	4,770	406	2,499	2,678	1,569	371	1,108
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	港区内建物	8,500百万円	新宿区内建物	7,911百万円	
		中央区内建物	4,538百万円	大阪市北区内建物	4,504百万円	
土	地	新宿区内土地	69,679百万円	港区内土地	39,139百万円	
		渋谷区内土地	26,590百万円	大阪市北区内土地	26,575万円	
建	設	仮勘定	新宿区内土地	69,605百万円	渋谷区内土地	49,057百万円
			港区内土地	39,126百万円	大阪市北区内土地	26,575百万円

3 当期減少額のうち主なものは、次のとおりであります。

建	物	新宿区内建物	12,788百万円	中央区内建物	5,524百万円
		港区内建物	2,407百万円		
土	地	新宿区内土地	66,039百万円	減損損失	24,767百万円



【資本金等明細表】

区分		前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
資本金(百万円)		122,805	—	—	122,805
資本金のうち 既発行株式	普通株式(注)1 (株)	(476,085,978)	( — )	( — )	(476,085,978)
	普通株式 (百万円)	122,805	—	—	122,805
	計 (株)	(476,085,978)	( — )	( — )	(476,085,978)
	計 (百万円)	122,805	—	—	122,805
資本準備金及び その他 資本剰余金	(資本準備金)				
	株式払込剰余金 (百万円)	131,382	—	—	131,382
	合併差金 (百万円)	1,004	—	—	1,004
	再評価積立金 (百万円)	355	—	—	355
	(その他資本剰余金) 自己株式処分差益 (注)2 (百万円)	4	0	—	5
計 (百万円)	132,747	0	—	132,747	
利益準備金及び 任意積立金	(利益準備金) (百万円)	5,507	—	—	5,507
	計 (百万円)	5,507	—	—	5,507

- (注) 1 当期末における自己株式数は1,061,615株であります。  
2 自己株式処分差益の当期増加は、単元未満株式の処分によるものです。

【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	56	21	3	20	54
賞与引当金	783	630	783	—	630

- (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・預金

区分	金額(百万円)
現金	0
預金の種類	
当座預金	30,998
普通預金	1,905
通知預金	52,000
定期性預金	1,000
その他	4,320
小計	90,224
計	90,225

(ロ) 受取手形

相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
NECファシリティーズ㈱	15
計	15

期日別内訳

期日	金額(百万円)
貸借対照表日から 1ヶ月以内	
2ヶ月以内	1
3ヶ月以内	14
3ヶ月超	
計	15

(八) 営業未収入金  
相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
東急リバブル(株)	3,682
三井不動産販売(株)	2,384
住友不動産販売(株)	1,640
住友不動産シスコン(株)	888
住友信託銀行(株)	687
その他	11,556
計	20,841

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
29,917	566,774	20,841	575,850	96.5	16.4

(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。

(二) 販売用住宅・宅地、住宅・宅地仕掛勘定及び開発用土地  
種類別内訳

区分	販売用住宅・宅地 (百万円)	住宅・宅地仕掛勘定 (百万円)	開発用土地 (百万円)	計 (百万円)
分譲マンション関係	66,518	73,740	89,385	229,645
宅地・戸建関係	2,582	14,621	5,970	23,174
その他	55,249	1,306	12,258	68,815
計	124,350	89,669	107,614	321,634

地域別内訳

地域区分(百万円)	面積(千㎡)	金額(百万円)
北海道	585	22,521
東北	31	5,700
関東	569	250,759
中部	38	7,600
近畿	141	31,079
中国・四国	8	512
九州	9	3,459
計	1,386	321,634

(ホ)未成工事支出金

区分	金額(百万円)
住宅建築請負工事等	3,597

(ハ)差入保証金・敷金

区分	金額(百万円)
賃借ビル等保証金・敷金	187,017

(b) 負債の部

(イ) 支払手形

相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
三井住友建設㈱	2,554

期日別内訳

期日	金額(百万円)
貸借対照表日から 1ヶ月以内	
2ヶ月以内	
3ヶ月以内	
3ヶ月超	2,554
計	2,554

(ロ) 営業未払金

相手先	金額(百万円)
清水建設㈱	14,189
鹿島建設㈱	9,771
緑苑台ニュータウン 宅地造成工事共同企業体	3,545
その他	15,920
計	43,426

(ハ) 短期借入金

区分	金額(百万円)
運転資金	179,500

(二) 一年内返済予定長期借入金

区分	金額(百万円)
運転資金及び設備資金	117,696

(ホ) 預り金

区分	金額(百万円)
共同投資事業出資受入金	90,094
投資有価証券の貸付に伴う預り金	82,736
契約済未引渡住宅分譲代金受領権の売却による預り金	17,114
その他	3,361
計	193,306

(ヘ) 社債

区分	金額(百万円)
返済期限	
普通社債 1年超2年以内	66,567
普通社債 2年超3年以内	15,000
普通社債 3年超4年以内	40,000
普通社債 4年超5年以内	80,000
普通社債 5年超	50,000
計	251,567

(ト)長期借入金

区分	金額(百万円)
返済期限	
1年超2年以内	91,659
2年超3年以内	96,588
3年超4年以内	57,586
4年超5年以内	154,036
5年超	156,462
計	556,331

(チ)預り保証金・敷金

区分	金額(百万円)
賃貸ビル等保証金・敷金	150,869

(リ)長期預り金

区分	金額(百万円)
共同投資事業出資受入金	216,628
契約済未引渡住宅分譲代金受領権の売却による預り金	8,135
投資有価証券の貸付に伴う預り金	6,000
その他	555
計	231,320

(3) 【その他】

「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (2) その他」参照



## 第6 【提出会社の株式事務の概要】

決算期	3月31日
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
株券の種類	100,000株券、10,000株券 1,000株券、500株券、100株券 および100株未満の株数を表示した株券
中間配当基準日	9月30日
1単元の株式数	1,000株
株式の名義書換え	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番4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	住友信託銀行株式会社 本店および全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	無料 ただし、不所持株券の交付および喪失による株券の再発行の場合1枚につき300円
単元未満株式の買取および買増請求の取扱	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番4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	住友信託銀行株式会社 本店および全国各支店
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	日本経済新聞
株主に対する特典	なし

(注) 平成18年6月29日開催の定時株主総会決議により定款の一部変更が行われ、当会社の公告方法は次のとおりとなりました。

当会社の公告方法は、電子公告とする。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する。

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/ir/>

## 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<br>及びその添付書類 | 事業年度<br>(第72期) | 自 平成16年4月1日<br>至 平成17年3月31日 | 平成17年6月30日<br>関東財務局長に提出。  |
| (2) 半期報告書               | (第73期中)        | 自 平成17年4月1日<br>至 平成17年9月30日 | 平成17年12月22日<br>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17年5月2日<br>関東財務局長に提出。   |
| (4) 発行登録追補書類及びその添付書類    |                |                             | 平成17年4月12日<br>平成17年7月25日<br>平成17年10月17日<br>平成18年4月24日<br>及び平成18年6月2日<br>関東財務局長に提出。  |
| (5) 臨時報告書               |                |                             | 平成17年5月2日<br>関東財務局長に提出。<br>企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の規定に基づく臨時報告書であります。<br>平成17年6月21日<br>関東財務局長に提出。<br>企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号および第19号の規定に基づく臨時報告書<br>であります。<br>平成17年9月26日<br>関東財務局長に提出。<br>企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号および第19号の規定に基づく臨時報告書<br>であります。 |
| (6) 訂正発行登録書             |                |                             | 平成17年5月2日<br>平成17年6月21日<br>平成17年6月30日<br>平成17年9月26日<br>及び平成17年12月22日<br>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。

## 独立監査人の監査報告書

平成17年 6月30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 大 東 正 躬 ⑩  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 吾 妻 裕 ⑩  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 内 田 正 美 ⑩  
業務執行社員

当監査法人は、証券取引法第193条の2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16年4月1日から平成17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、連結剰余金計算書、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17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。

#### 追記情報

1. セグメント情報の「事業の種類別セグメント情報(注)7」に記載されているとおり、会社は、営業費用及び資産の配賦方法の変更を行った。
2. 重要な後発事象 2 に記載されているとおり、会社は平成17年6月17日の取締役会において、新宿住友ビルの譲渡に関する決議を行った。

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

---

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(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

## 独立監査人の監査報告書

平成18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 大 東 正 躬 ⑩  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 吾 妻 裕 ⑩  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 内 田 正 美 ⑩  
業務執行社員

当監査法人は、証券取引法第193条の2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17年4月1日から平成18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、連結剰余金計算書、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18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。

#### 追記情報

会計処理の変更に記載のとおり、会社は、当連結会計年度から固定資産の減損に係る会計基準を適用しているため、当該会計基準により連結財務諸表を作成している。

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

---

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(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

## 独立監査人の監査報告書

平成17年 6月30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 大 東 正 躬 ⑩  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 吾 妻 裕 ⑩  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 内 田 正 美 ⑩  
業務執行社員

当監査法人は、証券取引法第193条の2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16年4月1日から平成17年3月31日までの第72期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、利益処分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17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。

#### 追記情報

重要な後発事象 2 に記載されているとおり、会社は平成17年6月17日の取締役会において、新宿住友ビル譲渡に関する決議を行った。

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

---

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(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

## 独立監査人の監査報告書

平成18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 大 東 正 躬 ⑩  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 吾 妻 裕 ⑩  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 内 田 正 美 ⑩  
業務執行社員

当監査法人は、証券取引法第193条の2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17年4月1日から平成18年3月31日までの第73期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、利益処分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18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。

#### 追記情報

会計処理の変更に記載のとおり、会社は、当事業年度から固定資産の減損に係る会計基準を適用しているため、当該会計基準により財務諸表を作成している。

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

---

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(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

