

第 7 3 期 報 告 書

（ 平成 1 7 年 4 月 1 日 から
平成 1 8 年 3 月 3 1 日 まで ）

営 連 連 貸 損 利	業 結 結 借 益 益	報 借 益 対 計 処	告 対 計 照 算 分	書 表 書 表 書 案
----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------

住 友 不 動 産 株 式 会 社

営業報告書

(平成17年4月1日から平成18年3月31日まで)

営業の概況

1. 企業集団が対処すべき課題

「巡航成長3カ年計画」の推進

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カ年計画」、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カ年計画」に続き、平成16年4月から「巡航成長3カ年計画」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あります。

成長目標

	平成19年3月期目標（平成16年3月期実績比）	
営業収益	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カ年計画 (平成10年3月期 ～13年3月期)	新成長3カ年計画 (平成14年3月期 ～16年3月期)	巡航成長3カ年計画 (平成17年3月期 ～19年3月期)
営業収益	+35%	+25%	+22%
営業利益	+74%	+28%	+20%
経常利益	1.3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。

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/OPLレシオ）

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/OPL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/OPL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

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

新事業分野の創出

2. 企業集団の営業の経過および業績

(1) 連結業績の概況

当連結会計年度の営業成績は下表のとおりで、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部門全てが前期に続き増収増益となった結果、営業収益は6,465億円（前期比+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。金融収支が前期比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（前期比+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、当期純利益は前期比2倍強の325億円となりました。

営業収益	6,465億25百万円（前期比+304億10百万円）
営業利益	1,120億23百万円（前期比+117億31百万円）
経常利益	870億38百万円（前期比+126億44百万円）
当期純利益	325億06百万円（前期比+169億58百万円）

(2) 事業部門別の概況

部門別の営業成績は下表のとおりで、主要4部門全てが増収増益となりました。次連結会計年度も主要4部門全てにおいて増収増益を見込んでおります。

営業収益

不動産賃貸	2,342億80百万円（前期比+130億46百万円）
不動産販売	2,247億35百万円（前期比+5億43百万円）
完成工事	1,351億57百万円（前期比+77億70百万円）
不動産流通	492億17百万円（前期比+57億72百万円）

営業利益

不動産賃貸	633億0百万円（前期比+74億32百万円）
不動産販売	331億17百万円（前期比+7億62百万円）
完成工事	87億45百万円（前期比+3億15百万円）
不動産流通	169億68百万円（前期比+34億79百万円）

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、前期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、宅地の合計で前期並みの4,992戸（前期比 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%（前期比+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（前期比 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（前期末1,277戸）と大幅に減少いたしました。

契約および計上戸数

マンション契約戸数	4,860戸（前期比	369戸）
計上戸数	4,992戸（前期比	2戸）
マンション・戸建	4,879戸（前期比	48戸）
宅地	113戸（前期比+	46戸）
期末完成済み未契約戸数	794戸（前期比	483戸）

主な計上物件

ワールドシティタワー（アクアタワー）	（東京都港区）
目白ガーデンヒルズ	（東京都豊島区）
東京テラス（C・D・G・H・I・J棟）	（東京都世田谷区）
シティタワー堀江	（大阪市）

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（前期比 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、受注棟数前期比 +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7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。

受注棟数	8,238棟	(前期比+ 417棟)
新築そっくりさん	6,116棟	(前期比+ 566棟)
注文住宅	2,122棟	(前期比 149棟)
計上棟数	7,687棟	(前期比+ 611棟)
新築そっくりさん	5,748棟	(前期比+ 591棟)
注文住宅	1,939棟	(前期比+ 20棟)

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期比 +13.3%、営業利益は同 +25.8%となりました。

取扱件数	27,943件	(前期比+ 707件)
取扱高	928,894百万円	(前期比+ 29,175百万円)
取扱単価	33.2百万円	(前期比+ 0.2百万円)

(3) 重要な企業結合の状況

重要な子法人等の状況

会社名	資本金	当社の 出資比率	主要な事業内容
	百万円	%	
住友不動産販売(株)	2,970	70.31	不動産の仲介および受託販売
住友不動産シスコン(株)	70	100.00	住宅リフォーム工事の請負
住友不動産建物サービス(株)	300	100.00	不動産の管理
住友不動産ファイナンス(株)	100	100.00	ファイナンス業務
	US.\$		
住友不動産カリフォルニア	162,771千	100.00	米国における不動産の賃貸

(注) 1. 企業結合の経過

特記すべき事項はありません。

2. 企業結合の成果につきましては、前記連結業績の概況に記載のとおりであります。

(4) 営業成績および財産の状況の推移

企業集団の営業成績および財産の状況の推移

区 分	平成15年3月期	平成16年3月期	平成17年3月期	平成18年3月期 (当期)
営業収益(百万円)	533,914	573,861	616,114	646,525
営業利益(百万円)	88,511	95,976	100,291	112,023
経常利益(百万円)	56,760	65,976	74,393	87,038
当期純利益(百万円)	4,973	6,320	15,547	32,506
1株当たり当期純利益(円・銭)	12.22	15.40	32.64	68.33
総資産(百万円)	2,015,667	2,090,970	2,136,329	2,460,080
純資産(百万円)	211,820	303,875	320,097	375,656
1株当たり純資産(円・銭)	520.84	639.06	673.40	790.74
連結子法人等の数	27	27	22	22
持分法適用会社数	-	-	-	-

- (注) 1. 1株当たり当期純利益は、自己株式数を控除した期中加重平均株式数により算出しております。
 2. 1株当たり純資産は、自己株式数を控除した期末発行済株式総数により算出しております。
 3. 平成15年3月期から、1株当たり当期純利益および1株当たり純資産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)を適用しております。
 4. 金額は表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。なお、1株当たり当期純利益および1株当たり純資産については、銭未満四捨五入により表示しております。

当社の営業成績および財産の状況の推移

区 分	平成15年3月期	平成16年3月期	平成17年3月期	平成18年3月期 (当期)
営業収益(百万円)	441,149	486,885	521,184	544,880
営業利益(百万円)	68,121	74,707	76,744	96,177
経常利益(百万円)	44,317	50,612	56,702	72,757
当期純利益(百万円)	2,877	2,886	14,662	27,194
1株当たり当期純利益(円・銭)	7.07	7.03	30.84	57.23
総資産(百万円)	1,862,869	1,944,508	2,025,253	2,347,439
純資産(百万円)	203,606	294,634	304,497	352,101
1株当たり純資産(円・銭)	500.64	619.62	640.64	741.23

- (注) 1. 平成16年3月期から、「商法施行規則の一部を改正する省令」(平成15年2月28日法務省令第7号)による改正後の商法施行規則の規定に基づき計算書類を作成しております。このため、従来の「当期利益」、「1株当たり当期利益」は、それぞれ「当期純利益」、「1株当たり当期純利益」として表示しております。
 2. 1株当たり当期純利益は、自己株式数を控除した期中加重平均株式数により算出しております。
 3. 1株当たり純資産は、自己株式数を控除した期末発行済株式総数により算出しております。
 4. 平成15年3月期から、1株当たり当期純利益および1株当たり純資産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)を適用しております。
 5. 金額は表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。なお、1株当たり当期純利益および1株当たり純資産については、銭未満四捨五入により表示しております。

(5) 企業集団の資金調達状況

当期中に、次のとおり社債を発行いたしました。この手取金は、社債償還資金に充当いたしました。

発行会社	発行内容	発行日	満期	発行総額
住友不動産(株)	第53回国内無担保普通社債	平成17年4月25日	平成24年	300億円
住友不動産(株)	第54回国内無担保普通社債	平成17年8月5日	平成22年	300億円
住友不動産(株)	第55回国内無担保普通社債	平成17年10月28日	平成22年	300億円

(6) 企業集団の設備投資状況

当期は、新規のオフィスビル開発投資を中心に合計2,405億円の設備投資を行いました。

会社の概況（平成18年3月31日現在）

1. 企業集団の主要な事業内容

主要な事業	内 容
不動産賃貸事業	オフィスビル、マンション等の賃貸・管理
不動産販売事業	マンション、販売用ビル、戸建住宅および宅地の分譲
完成工事業	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
不動産流通事業	不動産売買の仲介および販売代理受託
その他の事業	フィットネスクラブ事業、飲食事業、ファイナンス事業等

2. 企業集団の主要な事業所

国内

会社名	本社所在地	事業所数
住友不動産(株)	東京都新宿区	都市開発事業本部 6カ所 都市管理事業本部 2カ所 ハウジング事業本部 40カ所
住友不動産販売(株)	東京都新宿区	営業センター 224カ所
住友不動産建物サービス(株)	東京都新宿区	支社・支店・営業所 16カ所
住友不動産シスコ(株)	東京都新宿区	支社・支店・営業所 14カ所

海外

会社名	本社所在地
住友不動産カリフォルニア	アメリカ合衆国

3. 企業集団の従業員の状況

従業員数	前期末比増減
7,607 名	+ 361 名

4. 株式の状況

(1) 株式数

会社が発行する株式の総数 1,900,000,000 株
発行済株式総数 476,085,978 株

(2) 株主数 20,292 名 (うち単元株主数 12,832 名)

(3) 大株主

大株主名	持株数	出資比率	当社の大株主への出資状況	
			持株数	出資比率
	千株	%	千株	%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	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)	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)	13,748	2.89	-	-
株式会社三井住友銀行	11,990	2.52	-	-
住友信託銀行株式会社	8,136	1.71	14,041	0.84
鹿島建設株式会社	7,912	1.66	7,626	0.72
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	6,831	1.43	-	-
三井住友海上火災保険株式会社	6,740	1.42	622	0.04
清水建設株式会社	6,500	1.37	7,092	0.90
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	6,439	1.35	-	-

(注)千株未満の端数は切り捨てて表示しております。

(4) 自己株式の取得、処分等および保有

取得株式
普通株式 281,865 株
取得価額の総額 570 百万円
特定の者から買い受けた株式
該当事項はありません。
処分株式
普通株式 987 株
処分価額の総額 0 百万円
失効手続をした株式
該当事項はありません。
決算期における保有株式
普通株式 1,061,615 株

5. 主要な借入先、借入額および当該借入先が有する会社の株式数

借入先	借入額	借入先が有する会社の株式数および出資比率	
		持株数	出資比率
	百万円	千株	%
株式会社三井住友銀行	151,998	11,990	2.52
住友信託銀行株式会社	84,000	8,136	1.71
株式会社三菱東京UFJ銀行	72,200	-	-
株式会社みずほコーポレート銀行	55,782	-	-
三菱UFJ信託銀行株式会社	49,100	-	-

(注)百万円未満の端数および千株未満の端数は切り捨てて表示しております。

6. 取締役、監査役および執行役員

(1) 平成18年3月31日現在

氏名	役職	担当業務または主な職業
高城 申一郎	取締役会長	
高島 準司	取締役社長兼執行役員社長	
安藤 太郎	取締役相談役	
鶴田 哲郎	取締役兼専務執行役員	企画本部長
大橋 正義	取締役兼専務執行役員	ハウジング事業本部長
小野寺 研一	取締役兼専務執行役員	都市開発事業本部長兼広域事業部統括部長
杉本 健一郎	取締役兼専務執行役員	関連事業本部長
益岡 和雄	取締役兼専務執行役員	総務本部長
中村 芳文	専務執行役員	都市管理事業本部長
鈴木 省三	常務執行役員	企画本部副本部長兼都市開発事業本部副本部長
亀山 賢一	常務執行役員	都市開発事業本部首都圏事業部統括部長
大山 勉	常務執行役員	総務本部副本部長
浅野 博幸	常務執行役員	企画本部副本部長
代阪 孝博	執行役員	都市開発事業本部本部統括部工務部長兼 首都圏事業部建設部長兼 都市管理事業本部技師長
村上 昭	執行役員	住友不動産シスコ(株)取締役社長
西本 芳照	執行役員	企画本部財務部長
松上 尚義	執行役員	ハウジング事業本部新築そっくりさん第一事業部長
齋藤 隆	執行役員	関連事業本部事業統括部長
高橋 正行	執行役員	都市管理事業本部ビル営業第一部長
小川 正氣	執行役員	総務本部人事部長
坂本 善信	執行役員	ハウジング事業本部注文住宅第一事業部長
竹村 信昭	執行役員	企画本部経理部長
伊藤 公二	執行役員	都市開発事業本部本部統括部長兼事業管理部長
小澤 覚	執行役員	都市開発事業本部本部統括部管理部長兼 住友不動産建物サービス(株)取締役社長
田中 俊和	執行役員	ハウジング事業本部新築そっくりさん第二事業部長
小林 正人	執行役員	都市開発事業本部首都圏事業部用地第一部長
仁島 浩順	執行役員	都市開発事業本部首都圏事業部事業企画部長
尾台 賀幸	執行役員	企画本部企画部長
片山 久壽	執行役員	都市開発事業本部首都圏事業部再開発部長兼 事業企画部(商品企画担当)
青木 斗益	執行役員	都市開発事業本部首都圏事業部用地第三部長
産本 眞作	監査役	
野村 了一	監査役(常勤)	
北村 忠司	監査役(常勤)	
小林 邦雄	監査役(常勤)	

(注) 1. 印は代表取締役であります。

2. 監査役のうち産本眞作および野村了一の両氏は、「株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律」第18条第1項に定める社外監査役であります。

3. 取締役兼専務執行役員松井久生氏は、平成17年4月26日に逝去いたしました。

4. 当期中に退任した執行役員の氏名、退任時の会社における地位および退任年月日は次のとおりであります。

氏名	退任時の会社における地位	退任年月日
宮下 智	執行役員	平成17年4月1日
牛丸 貞夫	常務執行役員	平成17年6月28日
福室 治男	常務執行役員	平成17年10月1日
海野 良哉	執行役員	平成17年10月1日

5. 当期中に就任した執行役員の氏名、役職および就任年月日は以下のとおりであります。

氏名	役職	就任年月日
尾台 賀幸	執行役員	平成17年4月1日
片山 久壽	執行役員	平成17年5月19日
青木 斗益	執行役員	平成17年5月19日
小澤 覚	執行役員	平成17年10月1日

(2) 平成18年4月1日現在

氏名	役職	担当業務または主な職業
高城 申一郎	取締役会長	
高島 準司	取締役社長兼執行役員社長	
安藤 太郎	取締役相談役	
鶴田 哲郎	取締役兼専務執行役員	企画本部長
大橋 正義	取締役兼専務執行役員	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
小野寺 研一	取締役兼専務執行役員	都市開発事業本部長
杉本 健一郎	取締役兼専務執行役員	関連事業本部長
益岡 和雄	取締役兼専務執行役員	総務本部長兼人事本部長
中村 芳文	専務執行役員	都市管理事業本部長
鈴木 省三	常務執行役員	企画本部副本部長兼都市開発事業本部副本部長
代阪 孝博	常務執行役員	都市開発事業本部工務部長兼建設部長兼 都市管理事業本部技師長
亀山 賢一	常務執行役員	都市開発事業本部副本部長兼 広域開発部長
大山 勉	常務執行役員	ハウジング第一事業本部副本部長
大浅野 博幸	常務執行役員	人事本部副本部長兼人事採用部長
西本 芳照	常務執行役員	関連事業本部副本部長
松上 尚義	常務執行役員	都市管理事業本部副本部長兼 ホテル事業部長
齋藤 隆	常務執行役員	企画本部副本部長
高橋 正行	常務執行役員	ハウジング第二事業本部副本部長
村上 昭	執行役員	住友不動産シスコ(株)取締役社長
小川 正氣	執行役員	人事本部副本部長
坂本 善信	執行役員	ハウジング第一事業本部東京支店長
竹村 信昭	執行役員	企画本部経理部長
伊藤 公二	執行役員	都市管理事業本部東京西支店長
小澤 俊	執行役員	ハウジング第二事業本部西日本事業部長
田中 俊和	執行役員	ハウジング第二事業本部東日本事業部長
小林 正人	執行役員	都市開発事業本部用地第一部長
仁島 浩順	執行役員	都市開発事業本部事業企画部長
尾台 賀幸	執行役員	企画本部企画部長
片山 久壽	執行役員	都市開発事業本部再開発部長兼 事業企画部(商品企画担当)
青木 斗益	執行役員	都市開発事業本部用地第三部長
産本 眞作	監査役	
野村 了一	監査役(常勤)	
北村 忠司	監査役(常勤)	
小林 邦雄	監査役(常勤)	

(注) 1. 印は代表取締役であります。

2. 監査役のうち産本眞作および野村了一の両氏は、「株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律」第18条第1項に定める社外監査役であります。

7. 会計監査人に対する報酬等の額

当社及び当社の子法人等が会計監査人に支払うべき報酬等の合計額	139 百万円
上記の合計額のうち、公認会計士法（昭和23年法律第103号）第2条第1項の業務（監査証明業務）の対価として当社及び当社の子法人等が会計監査人に支払うべき報酬等の合計額	119 百万円
上記の合計額のうち、当社が会計監査人に支払うべき報酬等の額	48 百万円

（注）当社と会計監査人との間の監査契約において、「株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律」に基づく監査と「証券取引法」に基づく監査の監査報酬の額を区分しておらず、実質的にも区分できないため、の金額にはこれらの合計額を記載しております。

連結決算期後に生じた企業集団の状況に関する重要な事実

連結決算期後、企業集団に生じた重要な事実は以下のとおりです。

社債の発行

発行会社	銘柄	発行総額	発行価額	利率	払込期日	償還期限	資金の用途
住友不動産(株)	第56回国内 無担保普通社債	200億円	額面金額の 100%	年1.85%	平成18年4月28日	平成23年4月28日	社債償還 資金

連結貸借対照表

(平成18年3月31日現在)

科 目	金 額	科 目	金 額
	百万円		百万円
資産の部	2,460,080	負債の部	2,069,191
流動資産	619,219	流動負債	832,458
現金・預金	116,152	支払手形・営業未払金	55,304
受取手形・営業未収入金	26,240	短期借入金	197,770
営業貸付金	61,994	一年内返済予定長期借入金	122,814
販売用不動産エクイティ	57,926	コマーシャル・ペーパー	51,500
たな卸資産	330,700	一年内償還予定社債	80,874
繰延税金資産	18,379	未払法人税等	32,555
その他	32,889	預り金	210,645
貸倒引当金	25,063	賞与引当金	2,915
		その他	78,080
固定資産	1,840,860	固定負債	1,236,732
有形固定資産	1,336,691	社債	251,567
建物・構築物	417,502	長期借入金	562,507
土地	1,013,232	繰延税金負債	31,419
建設仮勘定	30,641	退職給付引当金	4,934
その他	18,075	役員退職慰労引当金	236
減価償却累計額	142,761	預り保証金・敷金	151,691
		長期預り金	230,820
無形固定資産	49,709	その他	3,556
投資その他の資産	454,460	少数株主持分	15,232
投資有価証券	249,696		
差入保証金・敷金	192,008		
繰延税金資産	2,908		
その他	31,255		
貸倒引当金	21,408		
		資本の部	375,656
		資本金	122,805
		資本剰余金	132,747
		利益剰余金	75,652
		株式等評価差額金	46,900
		為替換算調整勘定	1,214
		自己株式	1,235
資産合計	2,460,080	負債、少数株主持分及び資本合計	2,460,080

連 結 損 益 計 算 書

〔平成17年4月1日から
平成18年3月31日まで〕

		科 目	金 額
経 常 損 益 の 部	営業 損益 の部	営 業 収 益	646,525
		営 業 原 価	487,804
		売 上 総 利 益	158,720
		販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	46,697
	営業 外 損 益 の 部	営 業 利 益	112,023
		営 業 外 収 益	3,043
		受 取 利 息 及 び 受 取 配 当 金	1,977
		そ の 他	1,066
		営 業 外 費 用	28,028
		支 払 利 息 及 び コ マ ー シ ャ ル ・ ハ ー バ ー 利 息	17,642
	そ の 他	10,386	
		経 常 利 益	87,038
特 別 損 益 の 部	特 別 利 益		18,592
	固 定 資 産 売 却 益	15,238	
	サ プ リ ー ス 訴 訟 和 解 金	1,700	
	投 資 有 価 証 券 売 却 益	1,446	
	そ の 他	207	
	特 別 損 失		44,087
	減 損 損 失	25,244	
	固 定 資 産 売 却 損	24	
	固 定 資 産 評 価 損	17,185	
	固 定 資 産 除 却 損	217	
投 資 有 価 証 券 評 価 損	68		
匿 名 組 合 清 算 損 失	1,303		
	そ の 他	45	
		税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益	61,542
		法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	34,114
		法 人 税 等 調 整 額	7,784
		少 数 株 主 利 益	2,705
		当 期 純 利 益	32,506

連結計算書類作成のための基本となる重要な事項

1. 連結の範囲に関する事項

- (1) 連結子法人等
連結子法人等は22社であります。主要な連結子法人等の名称は、住友不動産販売(株)、住友不動産シスコ(株)、住友不動産建物サービス(株)、住友不動産ファイナンス(株)、(株)ユニバーサルホーム等であります。
- (2) 非連結子法人等
泉開発(株)ほかの非連結子法人等は、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、いずれも連結計算書類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。

2. 持分法の適用に関する事項

- (1) 持分法を適用した関連会社はありません。
- (2) 泉開発(株)ほかの非連結子法人等および(株)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連結損益および連結利益剰余金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。

3. 連結子法人等の事業年度等に関する事項

在外子法人等の決算日は12月末日であります。
連結計算書類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、当該子法人等の決算日時点の計算書類を使用し、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、他の連結子法人等の決算日はいずれも連結決算日と合致しております。

4. 会計処理基準に関する事項

- (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法
有価証券
()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。
()その他有価証券
(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。

(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。

デリバティブ

時価法によっております。

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。

(2)重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産

当社および国内連結子法人等は、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。

また、一部国内連結子法人等は平成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。また、在外連結子法人等は、当該国の会計基準に基づき、定額法を採用しております。

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。

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。

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。

(3)重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

連結子法人等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。

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。

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ます。

なお、数理計算上の差異は、翌連結会計年度に一括費用処理する方法によっております。

役員退職慰労引当金

国内連結子法人等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。

(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。

(5) 重要なヘッジ会計の方法

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。

ヘッジ手段とヘッジ対象

<u>ヘッジ手段</u>	<u>ヘッジ対象</u>
為替予約および通貨スワップ 金利スワップ	外貨建金銭債務および外貨建予定取引 借入金、社債および預り金

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。

ヘッジの有効性評価の方法

ヘッジ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。

(6) その他連結計算書類作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理について

消費税および地方消費税の会計処理は税抜処理によっており、資産にかかる控除対象外消費税等は長期前払費用(投資その他の資産「その他」に含む。)に計上し、5年間で均等償却を行っております。

5. 連結子法人等の資産及び負債の評価に関する事項

連結子法人等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。

(会計処理の変更)

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、各資産の金額から直接控除しております。

(注記事項)

1. 連結貸借対照表に関する事項

- | | |
|-----------------------|-------------|
| 1. 保証債務 | 1,145 百万円 |
| 保証予約債務 | 9 百万円 |
| 2. 非連結子法人等および関連会社の株式等 | 5,991 百万円 |
| 3. 自己株式の数 | 1,061,615 株 |
| 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。

2. 連結損益計算書に関する事項

- | | |
|--|------------|
| 1. 1株当たり当期純利益 | 68円33銭 |
| 2. 特別利益の主な内訳 | |
| (1) 固定資産売却益 | 15,238 百万円 |
| 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まなう、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。 | |
| 3. 特別損失の主な内訳 | |
| (1) 固定資産評価損 | 17,185 百万円 |
| 当社の固定資産を連結子法人等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。評価損の内訳は、土地等16,385百万円、建物等800百万円であります。 | |
| (2) 減損損失 | 25,244 百万円 |
| 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。 | |

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

グループ化は、社宅等については共用資産とし、その他については主として個別の物件毎といたしました。その結果、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。

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。

- | | |
|--------------|-----------|
| (3) 匿名組合清算損失 | 1,303 百万円 |
|--------------|-----------|
- 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まなう匿名組合の清算損であります。

貸借対照表

(平成18年3月31日現在)

科 目	金 額	科 目	金 額
	百万円		百万円
資産の部	2,347,439	負債の部	1,995,338
流動資産	620,520	流動負債	769,924
現金・預金	90,225	支払手形	2,554
受取手形	15	営業未払金	43,426
営業未収入金	20,841	短期借入金	179,500
有価証券	700	コマ・シャル・ペ・パ	51,500
販売用不動産エクイティ	57,926	一年内返済予定長期借入金	117,696
販売用住宅・宅地	124,350	一年内償還予定社債	80,874
住宅・宅地仕掛勘定	89,669	未払金	1,598
開発用土地	107,614	未払費用	20,053
未成工事支出金	3,597	未払法人税等	27,578
前払費用	7,051	未払消費税等	3,078
繰延税金資産	15,317	前受金	35,499
短期貸付金	1,234	未成工事受入金	9,765
子会社短期貸付金	90,499	預り金	193,306
その他	11,519	賞与引当金	630
貸倒引当金	41	その他	2,861
固定資産	1,726,918	固定負債	1,225,414
有形固定資産	1,185,047	社債	251,567
建物	259,441	長期借入金	556,331
構築物	2,376	繰延税金負債	31,419
機械・装置	1,812	退職給付引当金	1,623
車両・運搬具	9	預り保証金・敷金	150,869
工具器具・備品	1,137	長期預り金	231,320
土地	889,652	その他	2,284
建設仮勘定	30,617		
無形固定資産	47,867	資本の部	352,101
借地権	47,172	資本金	122,805
ソフトウェア	119	資本剰余金	132,747
その他	575	資本準備金	132,742
投資その他の資産	494,004	その他資本剰余金	5
投資有価証券	246,818	自己株式処分差益	5
子会社株式	20,000	利益剰余金	51,188
長期貸付金	1,367	利益準備金	5,507
子会社長期貸付金	36,216	当期末処分利益	45,681
長期前払費用	1,108	株式等評価差額金	46,594
差入保証金・敷金	187,017	自己株式	1,235
その他	1,487		
貸倒引当金	12		
合 計	2,347,439	合 計	2,347,439

(注記事項)

- | | |
|------------------|------------|
| 1. 子会社に対する短期金銭債権 | 94,030 百万円 |
| 子会社に対する長期金銭債権 | 36,227 百万円 |
| 子会社に対する短期金銭債務 | 1,443 百万円 |
| 子会社に対する長期金銭債務 | 1,418 百万円 |
2. 有形固定資産の減価償却累計額 125,669 百万円
3. 貸借対照表に計上した固定資産のほか、建物・内装・設備等の一部や電子計算機等の事務用機器の一部等をリース契約により使用しております。
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、当営業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。
5. 保証債務 1,003 百万円
6. 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。
7. 金額は表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。

損益計算書

〔平成17年4月1日から
平成18年3月31日まで〕

科 目		金 額	
経常損益の部	営業損益の部	不動産賃貸事業収益	211,082 百万円
		不動産販売事業収益	219,746
		完成工事事業収益	110,054
		その他の事業収益	3,996
		営業収益計	544,880
	営業外損益の部	不動産賃貸事業原価	152,174
		不動産販売事業原価	177,667
		完成工事事業原価	84,632
		その他の事業原価	2
		販売費及び一般管理費	34,225
営業費用計	448,702		
営業利益		96,177	
営業外損益の部	受取利息及び配当金	4,065	
	その他の営業外収益	562	
	営業外収益計	4,628	
営業外損益の部	支払利息	17,576	
	その他の営業外費用	10,472	
	営業外費用計	28,048	
経常利益		72,757	
特別損益の部	固定資産売却益	15,236	
	サブリース訴訟和解金	1,700	
投資有価証券売却益		1,446	
特別利益計		18,382	
特別損益の部	減損損失	24,767	
	固定資産売却損	17,490	
	固定資産除却損	245	
	投資有価証券評価損	68	
	匿名組合清算損失	1,303	
	その他の特別損失	152	
特別損失計		44,027	
税引前当期純利益		47,112	
法人税、住民税及び事業税		27,168	
法人税等調整額		7,250	
当期純利益		27,194	
前期繰越利益		20,862	
中間配当額		2,376	
当期末処分利益		45,681	

(注記事項)

1. 子会社に対する営業収益 6,392 百万円
2. 子会社からの仕入高 18,840 百万円
3. 子会社との営業取引以外の取引高 2,858 百万円
4. 1株当たり当期純利益 57円23銭
5. 固定資産売却益 15,236 百万円
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。
6. 固定資産売却損 17,490 百万円
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。
7. 減損損失 24,767 百万円
当営業年度において、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。

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

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。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。

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。

8. 匿名組合清算損失 1,303 百万円
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もなう匿名組合の清算損であります。
9. 金額は表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。

(重要な会計方針の注記)

1. 有価証券の評価基準および評価方法
 - (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。
 - (2) 子会社株式および関連会社株式
移動平均法による原価法によっております。
 - (3) その他有価証券
時価のあるもの
期末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。
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。
2. たな卸資産の評価基準および評価方法
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。
3. 固定資産の減価償却または償却の方法
 - (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。
 - (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。
4. 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。
5. 引当金の計上基準
 - (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。

(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営業年度の負担額を計上しております。

(3) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当営業年度末における退職給付債務および年金資産の見込額に基づき計上しております。

なお、数理計算上の差異は、当営業年度の発生額を翌営業年度に一括費用処理する方法によっております。

6. その他

消費税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。

(会計処理の変更)

固定資産の減損に係る会計基準

当営業年度より、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、各資産の金額から直接控除しております。

利益処分案

科 目	金 額
当 期 未 処 分 利 益	円 45,681,225,872
これを次のとおり処分します。	
利 益 配 当 金 (1株につき5円)	2,375,121,815
圧 縮 積 立 金	12,185,293,889
次 期 繰 越 利 益	31,120,810,168

(注)平成17年12月9日に、2,376,057,415円(1株につき5円)の中間配当を実施しました。

独立監査人の監査報告書

平成18年5月16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 (印)
業 務 執 行 社 員

指 定 社 員 公 認 会 計 士 吾 妻 裕 (印)
業 務 執 行 社 員

指 定 社 員 公 認 会 計 士 内 田 正 美 (印)
業 務 執 行 社 員

当監査法人は、「株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律」第19条の2第3項の規定に基づき、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期営業年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表及び連結損益計算書について監査を行った。この連結計算書類の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から連結計算書類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、当監査法人に連結計算書類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計算書類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。なお、この監査は、当監査法人が必要と認めて実施した子会社に対する監査手続を含んでいる。

監査の結果、当監査法人は、上記の連結計算書類が、法令及び定款に従い住友不動産株式会社及びその連結子法人等から成る企業集団の財産及び損益の状態を正しく示しているものと認める。

また、会計処理の変更に記載の通り、会社は当営業年度より固定資産の減損会計に係る会計基準を適用しているが、この変更は、「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））及び「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）が当営業年度に係る連結計算書類から適用されることとなったことに伴うものであり、相当と認める。

営業報告書の「連結決算期後に生じた企業集団の状況に関する重要な事実」に記載されている事項は、次期以後の企業集団の財産又は損益の状態に重要な影響を及ぼすものである。

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

連結計算書類に係る監査報告書

当監査役会は、平成17年4月1日から平成18年3月31日までの第73期営業年度の連結計算書類(連結貸借対照表および連結損益計算書)に関して各監査役から監査の方法および結果の報告を受け、協議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

1. 監査役の監査の方法の概要

各監査役は、監査役会が定めた監査の方針、業務の分担等に従い、連結計算書類について取締役等および会計監査人から報告および説明を受け、監査いたしました。

2. 監査の結果

会計監査人であるあずさ監査法人の監査の方法および結果は相当であると認めます。

平成18年5月17日

住友不動産株式会社 監査役会

監査役 産 本 眞 作 (印)

監査役(常勤) 野 村 了 一 (印)

監査役(常勤) 北 村 忠 司 (印)

監査役(常勤) 小 林 邦 雄 (印)

(注) 監査役産本眞作および監査役野村了一は、株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律第18条第1項に定める社外監査役であります。

独立監査人の監査報告書

平成18年5月16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 (印)
業 務 執 行 社 員

指 定 社 員 公 認 会 計 士 吾 妻 裕 (印)
業 務 執 行 社 員

指 定 社 員 公 認 会 計 士 内 田 正 美 (印)
業 務 執 行 社 員

当監査法人は、「株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律」第2条第1項の規定に基づき、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期営業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、営業報告書（会計に関する部分に限る。）及び利益処分案並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、営業報告書及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、営業報告書及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類及び附属明細書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計算書類及び附属明細書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、当監査法人に計算書類及び附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。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計算書類及び附属明細書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。なお、この監査は、当監査法人が必要と認めて実施した子会社に対する監査手続を含んでいる。

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

- (1) 貸借対照表及び損益計算書は、法令及び定款に従い会社の財産及び損益の状況を正しく示しているものと認める。
- (2) 会計処理の変更に記載の通り、会社は当営業年度より固定資産の減損会計に係る会計基準を適用しているが、この変更は、「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））及び「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）が当営業年度に係る計算書類及び附属明細書から適用されることとなったことに伴うものであり、相当と認める。
- (3) 営業報告書（会計に関する部分に限る。）は、法令及び定款に従い会社の状況を正しく示しているものと認める。
- (4) 利益処分案は、法令及び定款に適合しているものと認める。
- (5) 附属明細書（会計に関する部分に限る。）について、商法の規定により指摘すべき事項はない。

営業報告書の「連結決算期後に生じた企業集団の状況に関する重要な事実」に記載されている事項は、次期以後の会社の財産又は損益の状態に重要な影響を及ぼすものである。

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

監 査 報 告 書

当監査役会は、平成17年4月1日から平成18年3月31日までの第73期営業年度の取締役の職務の執行に関して各監査役から監査の方法および結果の報告を受け、協議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

1. 監査役の監査の方法の概要

各監査役は、監査役会が定めた監査の方針、業務の分担等に従い、取締役会その他重要な会議に出席するほか、取締役等からその職務の執行状況を聴取し、重要な決裁書類等を閲覧し、本社および主要な事業所において業務および財産の状況を調査し、必要に応じて子会社に対し営業の報告を求めました。また、会計監査人から報告および説明を受け、計算書類および附属明細書につき検討を加えました。

取締役の競業取引、取締役と会社間の利益相反取引、会社が行った無償の利益供与、子会社または株主との通例的でない取引ならびに自己株式の取得および処分等に関しては、上記の監査の方法のほか、必要に応じて取締役等から報告を求め、当該取引の状況を詳細に調査いたしました。

2. 監 査 の 結 果

- (1) 会計監査人であるあずさ監査法人の監査の方法および結果は相当であると認めます。
- (2) 営業報告書は、法令および定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- (3) 利益処分に関する議案は、会社財産の状況その他の事情に照らし指摘すべき事項は認められません。
- (4) 附属明細書は、記載すべき事項を正しく示しており、指摘すべき事項は認められません。
- (5) 取締役の職務遂行に関しては、子会社に関する職務を含め、不正の行為または法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。

なお、取締役の競業取引、取締役と会社間の利益相反取引、会社が行った無償の利益供与、子会社または株主との通例的でない取引ならびに自己株式の取得および処分等についても取締役の義務違反は認められません。

平成18年5月17日

住友不動産株式会社 監査役会

監査役	産	本	眞	作	Ⓔ
監査役(常勤)	野	村	了	一	Ⓔ
監査役(常勤)	北	村	忠	司	Ⓔ
監査役(常勤)	小	林	邦	雄	Ⓔ

(注) 監査役産本眞作および監査役野村了一は、株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律第18条第1項に定める社外監査役であります。

以 上

(ご参考)

次期業績予想について

1. 連結業績

(単位：百万円)

	平成18年3月期 実績	平成19年3月期 予想
営業収益	646,525	700,000
営業利益	112,023	129,000
経常利益	87,038	105,000
当期純利益	32,506	47,000

(部門別)

	営業収益	234,280	250,000
	営業利益	63,300	74,000
不動産賃貸事業部門	営業収益	224,735	240,000
	営業利益	33,117	36,000
不動産販売事業部門	営業収益	135,157	150,000
	営業利益	8,745	10,000
完成工事事業部門	営業収益	49,217	54,000
	営業利益	16,968	19,000
不動産流通事業部門	営業収益		
	営業利益		

2. 単体業績

(単位：百万円)

	平成18年3月期 実績	平成19年3月期 予想
営業収益	544,880	586,000
営業利益	96,177	111,000
経常利益	72,757	89,000
当期純利益	27,194	41,000