

第 7 4 期 報 告 書

（ 平成 1 8 年 4 月 1 日 から
平成 1 9 年 3 月 3 1 日 まで ）

事 業 報 告
連 結 貸 借 対 照 表
連 結 損 益 計 算 書
連 結 株 主 資 本 等 変 動 計 算 書
連 結 注 記 表
貸 借 対 照 表
損 益 計 算 書
株 主 資 本 等 変 動 計 算 書
個 別 注 記 表

事業報告

(平成18年4月1日から平成19年3月31日まで)

企業集団の現況に関する事項

1. 事業の経過およびその成果

(1) 連結業績の概況

当連結会計年度の業績は下表の通りで、当期で10期連続の増収、営業・経常増益を、7期連続の経常最高益を達成、当期純利益も前期に続き過去最高益を更新いたしました。

また、当期を最終年度とする「第二次成長3ヵ年計画（巡航成長3ヵ年計画）」は、営業利益（計画目標1,150億円）、経常利益（同850億円）ともに当初目標を超過達成して終了いたしました。

当期は、不動産賃貸事業で大幅な増収増益となったのをはじめ、不動産販売事業、不動産流通事業がともに2桁の営業増益率となり、営業収益は6,768億円（前期比+4.7%）、営業利益は1,371億円（同+22.5%）となりました。

また、有利子負債の増加によって金融収支が前期比25億円悪化しましたが、前期に計上した金利スワップ解約損25億円がなくなったため、営業外損益はほぼ前年並み（同+2億円）となり、経常利益は前期比253億円増の1,124億円（同+29.1%）と、単年度の増益額としても過去最高を記録いたしました。

特別損益は、匿名組合清算利益461億円、サブリース賃料減額請求訴訟和解に伴う精算金14億円など合計479億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626億円、投資有価証券評価損15億円など、合計682億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502億円（同+54.7%）となりました。

営業収益	6,768億34百万円（前期比+303億08百万円）
営業利益	1,371億76百万円（前期比+251億53百万円）
経常利益	1,124億06百万円（前期比+253億68百万円）
当期純利益	502億99百万円（前期比+177億93百万円）

(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す。

営業収益

不動産賃貸	2,626億19百万円（前期比+283億39百万円）
不動産販売	2,110億35百万円（前期比+137億00百万円）
完成工事	1,425億63百万円（前期比+74億06百万円）
不動産流通	565億32百万円（前期比+73億15百万円）

営業利益

不動産賃貸	834億94百万円（前期比+201億94百万円）
不動産販売	365億36百万円（前期比+34億19百万円）
完成工事	88億15百万円（前期比+69百万円）
不動産流通	209億38百万円（前期比+39億69百万円）

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、新規供給が減少傾向となる一方、企業の人員増に備えたオフィス面積拡張や業務効率・環境改善のための移転ニーズが高く、需給逼迫の状況が継続しております。空室率は極めて低水準で推移、成約賃料の上昇傾向が継続しており、既存テナントの賃料増額改定も市場全体に広まりつつあります。

このような環境下、当連結会計年度は、既存ビルの空室率改善（前期末5.7% 当期末4.8%）と賃料の上昇に加え、「住友不動産新赤坂ビル」の通期稼働、「住友不動産神田ビル」、「住友不動産三田ツインビル東館・西館」などの新規稼働が寄与し、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9割以上を占める分譲マンション市場では、販売価格の先高感を背景とした新規発売の先送り傾向が見られ、首都圏で新規発売戸数が減少（前年比 12%）、年8万戸割れとなりました。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、中高年層や単身世帯など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。また、都心部をはじめ好立地の優良物件では販売価格の上昇傾向が顕著になってきました。

このような環境下、当連結会計年度は、引渡しの一部次期にずれ込んだため、マンション、戸建、宅地の合計で4,527戸（前期比 465戸）の販売計上にとどまりました。この結果、営業収益は前期比137億円の減収となりましたが、営業利益率が17.3%（同+2.6%）に改善、営業利益は前期比34億円の増益となりました。

また、在庫販売に営業人員を優先投入したため新規発売戸数が3,548戸に減少、マンション販売契約戸数は3,954戸（同 906戸）にとどまりました。

契約および計上戸数

マンション契約戸数	3,954戸（前期比	906戸）
計上戸数	4,527戸（前期比	465戸）
マンション・戸建	4,440戸（前期比	439戸）
宅地	87戸（前期比	26戸）
完成済み未契約戸数	947戸（前期比+	153戸）

主な計上物件

ワールドシティワーズ（ブリーズタワー、キャピタルタワー）	（東京都港区）
東京テラス（A・B・E・F棟）	（東京都世田谷区）
ザ・タワー&パークス田園都市溝の口	（川崎市）
シティタワー西梅田	（大阪市）
シティタワーグラン天王寺	（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、品質向上を目的とする工事体制、検査体制の強化を重点課題とした事業基盤再整備を優先し、一時的に受注を抑制した結果、受注棟数、計上棟数ともに前期比減少となりました。

一方、「新築そっくりさん」事業は、受注棟数前期比+12.7%、計上棟数同+13.2%、売上高同+19.1%と何れも2桁の伸び率を維持、順調な事業拡大が続きました。その結果、2事業合算では受注棟数、計上棟数、売上高とも前期比純増となり、住友不動産シスコン(株)、住友不動産リフォーム(株)、(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、小幅ながら6期連続の増収増益を確保いたしました。

受注棟数	8,564棟	(前期比+326棟)
新築そっくりさん	6,892棟	(前期比+776棟)
注文住宅	1,672棟	(前期比450棟)
計上棟数	8,136棟	(前期比+449棟)
新築そっくりさん	6,508棟	(前期比+760棟)
注文住宅	1,628棟	(前期比311棟)

不動産流通事業部門

中古住宅流通市場では、取引件数が増加傾向を維持するとともに、3大都市圏における地価の上昇や収益物件等の取引増加などにより、平均成約価格の上昇傾向が続いております。

このような環境下、当連結会計年度は、取扱単価が前期比+8.4%上昇したのに加え、仲介件数が過去最高を更新するなど主力の仲介事業が好調に推移、取扱高(同+13.3%)が初めて1兆円を突破いたしました。その結果、当事業部門の営業収益は前期比+14.9%、営業利益は同+23.4%と大幅な増収増益になりました。

なお、直営仲介店舗は、「麹町」、「銀座」など首都圏5店舗、地方圏2店舗の計7店舗を新規出店し、当期末現在で全国計231店舗となりました。

取扱件数	29,199件	(前期比+1,256件)
取扱高	1兆519億98百万円	(前期比+1,231億03百万円)
取扱単価	36.0百万円	(前期比+2.8百万円)

2. 対処すべき課題

「第三次成長3ヵ年計画」の推進

前記のとおり、平成16年4月から取り組んできた「巡航成長3ヵ年計画」が、当期末をもって成功裡に終了したため、平成19年4月より、次期（平成20年3月期）を初年度とする「第三次成長3ヵ年計画」をスタートさせました。

本計画は、バブル崩壊の打撃を克服し過去最高益を更新した「再建4ヵ年計画」と、二次にわたる本格的な成長計画（「新成長3ヵ年計画」、「巡航成長3ヵ年計画」）を引き継ぐ、第三次の成長計画です。

基本方針および計画の内容は以下のとおりです。

<基本方針>

- ・ 「10期連続増収増益」路線の継続
- ・ 成長ペースの維持

<計画の内容>

3ヵ年計画期間中の累計業績目標

売上高	2兆4,000億円
営業利益	4,700億円
経常利益	3,800億円

（参考1）各経営計画の成長ペース比較

	第一次成長計画 (平成14年3月期 ～16年3月期)	第二次成長計画 (平成17年3月期 ～19年3月期)	第三次成長計画 (平成20年3月期 ～22年3月期)
売上高	1兆6,056億円 (+3,357億円)	1兆9,394億円 (+3,338億円)	2兆4,000億円 (+4,606億円)
営業利益	2,649億円 (+627億円)	3,494億円 (+846億円)	4,700億円 (+1,206億円)
経常利益	1,699億円 (+826億円)	2,738億円 (+1,039億円)	3,800億円 (+1,062億円)

- (注) 1. いずれも計画期間中の累計額
2. 第一次成長計画は直前の3期累計額と比較

自己資本の蓄積

純有利子負債の自己資本に対する倍率（ND/Eレシオ）を2倍程度に改善

（参考2）各経営計画の経営指標比較

	平成13年3月期	平成16年3月期	平成19年3月期	平成22年3月期
ND/E レシオ	6.1倍	3.0倍	3.2倍	2倍程度

- (注) 1. $ND/E \text{レシオ} = (\text{有利子負債} - \text{現預金}) \div \text{自己資本}$
2. 平成22年3月期は計画目標

3. 設備投資の状況

当期は、新規のオフィスビル開発投資を中心に合計1,528億円の設備投資を行いました。

4. 資金調達の状況

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56回国内無担保普通社債	平成18年4月28日	平成23年	200億円
住友不動産(株)	第57回国内無担保普通社債	平成18年6月8日	平成23年	200億円
住友不動産(株)	第58回国内無担保普通社債	平成18年7月31日	平成23年	200億円
住友不動産(株)	第59回国内無担保普通社債	平成18年9月21日	平成24年	200億円
住友不動産(株)	第60回国内無担保普通社債	平成18年12月6日	平成23年	100億円
住友不動産(株)	第61回国内無担保普通社債	平成18年12月6日	平成25年	100億円

5. 吸収分割等企業再編行為の状況

平成18年7月1日付で、当社子会社の住友不動産シスコン(株)のリフォーム事業を、新設子会社の住友不動産リフォーム(株)に吸収分割しました。これに伴い、同事業に関する権利義務は住友不動産リフォーム(株)に承継されました。

6. 財産および損益の状況

企業集団の財産および損益の状況

区 分	平成16年3月期	平成17年3月期	平成18年3月期	平成19年3月期 (当期)
営業収益(百万円)	573,861	616,114	646,525	676,834
営業利益(百万円)	95,976	100,291	112,023	137,176
経常利益(百万円)	65,976	74,393	87,038	112,406
当期純利益(百万円)	6,320	15,547	32,506	50,299
1株当たり当期純利益(円・銭)	15.34	32.64	68.33	105.92
総資産(百万円)	2,090,970	2,136,329	2,460,080	2,747,899
純資産(百万円)	303,875	320,097	375,656	427,046
1株当たり純資産(円・銭)	639.06	673.40	790.74	861.93
連結子会社の数	27	22	22	23
持分法適用会社数	-	-	-	-

(注) 1. 平成19年3月期から「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号平成17年12月9日)および「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。

2. 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。

(ご参考) 当社の財産および損益の状況

区 分	平成16年3月期	平成17年3月期	平成18年3月期	平成19年3月期 (当期)
営業収益(百万円)	486,885	521,184	544,880	561,156
営業利益(百万円)	74,707	76,744	96,177	118,461
経常利益(百万円)	50,612	56,702	72,757	95,450
当期純利益(百万円)	2,886	14,662	27,194	47,251
1株当たり当期純利益(円・銭)	7.03	30.84	57.23	99.50
総資産(百万円)	1,944,508	2,025,253	2,347,439	2,589,578
純資産(百万円)	294,634	304,497	352,101	382,600
1株当たり純資産(円・銭)	619.62	640.64	741.23	805.91

(注) 1. 平成19年3月期から「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号平成17年12月9日)および「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。

2. 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。

7. 主要な事業内容（平成19年3月31日現在）

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および管理
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・賃貸の仲介および住宅の受託販売
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

8. 重要な子会社の状況（平成19年3月31日現在）

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	不動産売買・賃貸の仲介および住宅の受託販売
住友不動産建物サービス(株)	300	100.00	マンション等の管理受託
住友不動産シスコ(株)	70	100.00	モデルルーム建設、インテリア関連事業
住友不動産ファイナンス(株)	5,100	100.00	ファイナンス業務

(注)平成18年7月1日付で、住友不動産シスコ(株)のリフォーム事業を、新設子会社の住友不動産リフォーム(株)に吸収分割しました。

9. 主要な事業所（平成19年3月31日現在）

会社名	本社所在地	事業所数
住友不動産(株)	東京都新宿区	都市開発事業本部支店 6カ所
		都市管理事業本部支店 3カ所
		ハウジング第一事業本部支店 16カ所
		ハウジング第二事業本部支店 33カ所
住友不動産販売(株)	東京都新宿区	営業センター 231カ所
住友不動産建物サービス(株)	東京都新宿区	支店・営業所 17カ所
住友不動産シスコ(株)	東京都新宿区	支社・支店・事務所 4カ所

10. 従業員の状況（平成19年3月31日現在）

従業員数	前期末比増減
名	名
8,280	+673

(注)うち、当社の従業員数は3,204名(前期末比346名増)であります。

11. 主要な借入先および借入額（平成19年3月31日現在）

借入先	借入額
	百万円
株式会社三井住友銀行	164,446
住友信託銀行株式会社	100,116
株式会社三菱東京UFJ銀行	81,800
三菱UFJ信託銀行株式会社	67,200
株式会社みずほコーポレート銀行	66,680

(注)百万円未満の端数は切り捨てて表示しております。

会社の株式に関する事項（平成19年3月31日現在）

1. 株式数

発行可能株式総数 1,900,000,000 株
発行済株式の総数 474,746,226 株（自己株式 1,339,752 株を除く）

2. 株主数 17,690 名（うち単元株主数 10,515 名）

3. 大株主

大株主名	持株数
	千株
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社（信託口）	21,867
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社（信託口4）	16,091
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社（信託口）	15,806
株式会社三井住友銀行	11,990
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	11,251
住友信託銀行株式会社	8,136
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	8,043
鹿島建設株式会社	7,912
三井住友海上火災保険株式会社	6,740
清水建設株式会社	6,500

（注）千株未満の端数は切り捨てて表示しております。

4. 会社の新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

会社役員に関する事項

1. 取締役および監査役の氏名等（平成19年3月31日現在）

氏名	地 位	担当、他の法人等の代表状況 および重要な兼職の状況
高 城 申一郎	代表取締役会長	住友不動産販売(株)取締役
高 島 準 司	代表取締役社長兼執行役員社長	住友不動産販売(株)取締役会長
安 藤 太 郎	代表取締役相談役	住友不動産販売(株)取締役相談役 泉開発産業(株)取締役会長
鶴 田 哲 郎	代表取締役兼専務執行役員	企画本部長
大 橋 正 義	代表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	代表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
産 本 眞 作	監査役	
圓 田 直 人	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. 監査役のうち産本眞作、圓田直人および野村了一の三氏は、会社法に定める社外監査役であります。
2. 監査役小林邦雄氏は、長年にわたり当社の経理部長を務めており、財務および会計に関する相当程度の知見を有するものであります。
3. 平成18年6月29日開催の第73期定時株主総会において、圓田直人氏は監査役に新たに選任され、就任いたしました。

2. 取締役および監査役の報酬等の総額

区分	人数	報酬等の額	摘要
	名	百万円	
取締役 (うち社外)	8 (0)	838 (0)	平成16年6月29日開催の株主総会の決議により、それまでの月額報酬、賞与および退職慰労金の三本立てとなっていた取締役報酬制度を包括して一本化した業績連動型報酬制度を導入し、取締役報酬の年間総額（7月から翌年6月まで）は、前事業年度の連結経常利益の1%と定められております。 第72期連結経常利益に基づく平成18年4月から6月までの間の報酬総額ならびに第73期連結経常利益に基づく平成18年7月から平成19年3月までの間の報酬総額は、いずれも上記決議の範囲内です。
監査役 (うち社外)	5 (3)	60 (33)	平成11年6月29日開催の株主総会の決議による監査役の報酬は月額650万円以内です。
合計 (うち社外)	13 (3)	898 (33)	

3. 社外役員に関する事項

(1) 当事業年度における主な活動状況

区分	氏名	主な活動状況
監査役	産本眞作	当事業年度開催の取締役会11回のうち10回、監査役会11回のうち10回に出席し、議案審議等に必要な発言を適宜行っております。
監査役	圓田直人	当事業年度の在任期間中に開催の取締役会9回のうち8回、監査役会9回のうち8回に出席し、議案審議等に必要な発言を適宜行っております。
監査役	野村了一	当事業年度開催の取締役会11回および監査役会11回の全てに出席し、議案審議等に必要な発言を適宜行っております。

(2) 責任限定契約の内容の概要

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

会計監査人に関する事項

1. 名称

あずさ監査法人

2. 報酬等の額

当社および当社の子会社が支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	144 百万円
当社が支払うべき報酬等の額	55 百万円

(注)当社と会計監査人との間の監査契約において、「会社法」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、当社が支払うべき報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。

3. 非監査業務の内容

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

4. 解任または不再任の決定の方針

当社は、会社法第340条に定める監査役会による会計監査人の解任のほか、会計監査人が職務を適切に遂行することが困難と認められる場合には、監査役会の同意又は請求を受け、会計監査人の解任又は不再任に関する議題を株主総会に提案いたします。

・会社の業務の適正を確保するための体制の整備に関する事項

当該事項に関する当社取締役会決議の概要は、次のとおりであります。

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

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

2．取締役の職務の執行に係る情報の保存および管理に関する体制

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

3．損失の危険（リスク）の管理に関する規程その他の体制

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

4．取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

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

5．当社および子会社からなる企業集団における業務の適正を確保するための体制

当社は、各子会社から定期的に、業務執行状況、財務状況等の報告を受けるとともに、案件に応じ適宜、業務に関する相談をうけ指導を行うものとする。

また、必要に応じ、監査役および検査部が子会社の監査を行う。

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

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

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

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

8．その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

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

連 結 貸 借 対 照 表

(平成19年3月31日現在)

(単位：百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流 動 資 産	756,487	流 動 負 債	870,816
現 金 ・ 預 金	129,819	支 払 手 形 ・ 営 業 未 払 金	57,399
受 取 手 形 ・ 営 業 未 収 入 金	21,641	短 期 借 入 金	197,970
営 業 貸 付 金	46,842	コ マ ー シ ャ ル ・ ペ ー パ ー	108,000
販 売 用 不 動 産 エ ク イ テ ィ	42,284	一 年 内 返 済 予 定 長 期 借 入 金	90,477
た な 卸 資 産	489,092	一 年 内 償 還 予 定 社 債	66,567
繰 延 税 金 資 産	17,929	未 払 法 人 税 等	22,953
そ の 他	33,788	預 り 金	247,494
貸 倒 引 当 金	24,911	賞 与 引 当 金	3,337
		そ の 他	76,618
固 定 資 産	1,991,412	固 定 負 債	1,450,037
有 形 固 定 資 産	1,453,548	社 債	285,000
建 物 ・ 構 築 物	447,949	長 期 借 入 金	725,630
土 地	1,128,751	長 期 繰 延 税 金 負 債	23,950
建 設 仮 勘 定	15,784	退 職 給 付 引 当 金	4,761
そ の 他	18,827	役 員 退 職 慰 労 引 当 金	273
減 価 償 却 累 計 額	157,764	預 り 保 証 金 ・ 敷 金	162,498
		長 期 預 り 金	243,634
無 形 固 定 資 産	49,905	そ の 他	4,289
借 地 権	48,341	負 債 合 計	2,320,853
そ の 他 無 形 固 定 資 産	1,563		
		(純資産の部)	
投 資 そ の 他 の 資 産	487,958	株 主 資 本	373,996
投 資 有 価 証 券	254,876	資 本 金	122,805
差 入 保 証 金 ・ 敷 金	193,048	資 本 剰 余 金	132,753
繰 延 税 金 資 産	3,827	利 益 剰 余 金	120,690
そ の 他	64,033	自 己 株 式	2,253
貸 倒 引 当 金	27,827	評 価 ・ 換 算 差 額 等	35,200
		そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	36,792
		繰 延 ヘ ッ ジ 損 益	72
		為 替 換 算 調 整 勘 定	1,518
		少 数 株 主 持 分	17,850
資 産 合 計	2,747,899	純 資 産 合 計	427,046
		負 債 ・ 純 資 産 合 計	2,747,899

連 結 損 益 計 算 書

(自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)

(単位：百万円)

科 目	金 額	
営 業 収 益		676,834
営 業 原 価		490,490
売 上 総 利 益		186,343
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		49,167
営 業 利 益		137,176
営 業 外 収 益		
受 取 利 息 及 び 受 取 配 当 金	2,306	
そ の 他	1,241	3,547
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	20,555	
そ の 他	7,762	28,317
経 常 利 益		112,406
特 別 利 益		
固 定 資 産 売 却 益	64	
投 資 有 価 証 券 売 却 益	226	
サ プ リ ー ス 賃 料 精 算 金	1,439	
匿 名 組 合 清 算 利 益	46,191	
そ の 他	1	47,924
特 別 損 失		
減 損 損 失	793	
固 定 資 産 売 却 損	12	
固 定 資 産 評 価 損	62,644	
固 定 資 産 除 却 損	214	
投 資 有 価 証 券 評 価 損	1,548	
貸 倒 引 当 金 繰 入 額	2,828	
そ の 他	181	68,223
税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益		92,107
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	39,591	
法 人 税 等 調 整 額	1,054	38,536
少 数 株 主 利 益		3,271
当 期 純 利 益		50,299

連結株主資本等変動計算書

(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成18年3月31日残高	122,805	132,747	75,652	1,235	329,970
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当(注)1			5,224		5,224
役員賞与(注)2			36		36
当期純利益			50,299		50,299
自己株式の取得				1,022	1,022
自己株式の処分		5		3	9
株主資本以外の項目の連結 会計年度中の変動額(純額)					
連結会計年度中の変動額合計	-	5	45,038	1,018	44,025
平成19年3月31日残高	122,805	132,753	120,690	2,253	373,996

	評価・換算差額等				少数株主 持分	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	為替換算 調整勘定	評価・換算 差額等合計		
平成18年3月31日残高	46,900	-	1,214	45,685	15,232	390,889
連結会計年度中の変動額						
剰余金の配当(注)1						5,224
役員賞与(注)2						36
当期純利益						50,299
自己株式の取得						1,022
自己株式の処分						9
株主資本以外の項目の連結 会計年度中の変動額(純額)	10,107	72	304	10,485	2,617	7,868
連結会計年度中の変動額合計	10,107	72	304	10,485	2,617	36,157
平成19年3月31日残高	36,792	72	1,518	35,200	17,850	427,046

(注)1. 平成18年6月の定時株主総会における利益処分による利益配当金2,375百万円と中間配当金2,849百万円の合計額であります。

(注)2. 一部子会社の平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目であります。

連結注記表

【連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記】

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社

連結子会社は23社であります。主要な連結子会社の名称は、住友不動産販売(株)、住友不動産シスコン(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、住友不動産リフォーム(株)等であります。住友不動産リフォーム(株)は当連結会計年度において新たに設立した連結子会社であります。

(2) 非連結子会社

泉開発(株)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係会社はありません。

(2) 泉開発(株)ほかの非連結子会社および(株)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。

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、当該子会社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。

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、全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。)によっております。

(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。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。

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

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、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。

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。

(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、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

ヘッジ手段

ヘッジ対象

為替予約および通貨スワップ

外貨建予定取引

金利スワップ

借入金、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) 消費税等の会計処理方法

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。

(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。

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。

(連結計算書類作成のための基本となる重要な事項の変更)

貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準

当連結会計年度より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準第5号 平成17年12月9日）および「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」

（企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日）を適用しております。

これまでの資本の部の合計に相当する金額は409,269百万円であります。

【連結貸借対照表に関する注記】

1. 担保資産及び担保付債務

担保資産

建物・構築物	15,574 百万円
土地	27,726 百万円
その他	227 百万円
担保資産計	<u>43,529 百万円</u>

担保付債務

1年内返済予定長期借入金	1,750 百万円
長期借入金	33,250 百万円
担保付債務計	<u>35,000 百万円</u>

2. 保証債務

分譲マンション共同事業者に対する債務保証	278 百万円
その他	112 百万円
保証債務計	<u>391 百万円</u>

3. 非連結子会社および関連会社の株式等

投資有価証券	6,085 百万円
--------	-----------

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。

5. 所有目的の見直し

当連結会計年度において、所有目的の見直しを行った結果、その実態にあわせるために、たな卸資産から有形固定資産に33,004百万円、有形固定資産からたな卸資産に422百万円、および販売用不動産エクイティから投資有価証券に15,780百万円振替えました。

【連結損益計算書に関する注記】

1. 特別利益の主な内訳

(1) 匿名組合清算利益

㈱三井住友銀行大手町本部ビルの信託受益権の売却に伴い清算を行った匿名組合等からの利益であります。

(2) サブリース賃料精算金

当社が一括賃借しているオフィスビルの賃貸人との間のサブリース賃料減額確認訴訟の和解成立により、当社の未払計上額と和解による当社の支払額との差額の戻入益であります。

2. 特別損失の主な内訳

(1) 固定資産評価損

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。その主なものは、土地にかかるものであります。

(2) 減損損失

当連結会計年度において、以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。

用途	種類	場所	物件数
開発用土地	土地	神奈川県横浜市	1

グループ化は、社宅等については共用資産とし、その他については主として個別の物件毎といたしました。その結果、利用状況の見直しにより、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（793百万円）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、正味売却価額は固定資産税評価額を使用しております。

【連結株主資本等変動計算書に関する注記】

1. 発行済株式に関する事項

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

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式（千株）	1,061	280	2	1,339

（注）1．普通株式の自己株式の株式数の増加280千株は、単元未満株式の買取りによる増加です。

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

3. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4. 配当に関する事項

配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
平成18年6月29日 定時株主総会	普通株式	2,375	5	平成18年3月31日	平成18年6月30日
平成18年11月16日 取締役会	普通株式	2,849	6	平成18年9月30日	平成18年12月8日

基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの次のとおり、決議を予定しております。

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 （百万円）	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
平成19年6月28日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	3,797	8	平成19年3月31日	平成19年6月29日

【1株当たり情報に関する注記】

1株当たり純資産額 861円93銭

1株当たり当期純利益 105円92銭

【重要な後発事象に関する注記】

平成19年4月1日以降、下記条件の国内無担保普通社債を発行いたしました。

第62回国内普通社債

発行会社	住友不動産株
発行総額	20,000百万円
発行価額	額面金額の100.0%
利率	年1.70%
払込期日	平成19年5月8日
償還期限	平成25年5月8日
資金の用途	社債償還資金

貸借対照表

(平成19年3月31日現在)

(単位：百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	726,021	流動負債	796,046
現金・預金	75,438	支払手形	2,748
受取手形	29	営業未払金	45,436
営業未収入金	21,697	短期借入金	183,500
有価証券	1,200	コマ-シャル・ペ-パ-	108,000
販売用不動産エクイティ	42,284	一年内返済予定長期借入金	83,109
販売用住宅・宅地	171,829	一年内償還予定社債	66,567
住宅・宅地仕掛勘定	224,823	未払金	901
開発用土地	78,993	未払費用	18,359
未成工事支出金	5,520	未払法人税等	17,895
前払費用	6,709	未払消費税等	887
繰延税金資産	15,465	前受金	32,359
関係会社短期貸付金	69,910	未成工事受入金	13,256
その他の貸倒引当金	12,151	預り引当金	217,999
	31	その他の引当金	721
		その他の引当金	4,306
固定資産	1,863,557	固定負債	1,410,931
有形固定資産	1,260,115	社債	285,000
建物	261,631	長期借入金	691,822
構築物	2,306	繰延税金負債	23,932
機械・装置	1,822	退職給付引当金	1,203
車両・運搬具	6	預り保証金・敷金	161,929
工具器具・備品	983	長期預り金	244,134
土地	977,579	その他の引当金	2,909
建設仮勘定	15,784		
無形固定資産	48,195	負債合計	2,206,977
借地権	47,519	(純資産の部)	
ソフトウェア	103	株主資本	346,521
その他の引当金	572	資本金	122,805
投資その他の資産	555,247	資本剰余金	132,753
投資有価証券	246,984	資本準備金	132,742
関係会社株式	34,780	その他資本剰余金	11
長期貸付金	21,060	自己株式処分差益	11
関係会社長期貸付金	62,011	利益剰余金	93,215
長期前払費用	835	利益準備金	5,507
差入保証金・敷金	188,140	その他利益剰余金	87,708
その他の引当金	1,456	圧縮積立金	12,185
貸倒引当金	21	繰越利益剰余金	75,523
		自己株式	2,253
		評価・換算差額等	36,079
		その他有価証券評価差額金	36,555
		繰延ヘッジ損益	476
資産合計	2,589,578	純資産合計	382,600
		負債・純資産合計	2,589,578

損 益 計 算 書

(自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)

(単位：百万円)

科 目	金 額	
営 業 収 益		
不動産賃貸事業収益	237,805	
不動産販売事業収益	202,059	
完成工事事業収益	117,359	
その他の事業収益	3,931	561,156
営 業 原 価		
不動産賃貸事業原価	158,985	
不動産販売事業原価	158,675	
完成工事事業原価	89,624	
その他の事業原価	10	407,295
売 上 総 利 益		153,861
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		35,400
営 業 利 益		118,461
営 業 外 収 益		
受取利息及び受取配当金	4,750	
その他	506	5,256
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	15,179	
社 債 利 息	4,871	
その他	8,216	28,267
経 常 利 益		95,450
特 別 利 益		
固定資産売却益	0	
投資有価証券売却益	201	
サブリース賃料精算金	1,439	
匿名組合清算利益	46,191	
その他	1	47,833
特 別 損 失		
減 損 損 失	793	
固定資産売却損	62,656	
固定資産除却損	144	
投資有価証券評価損	1,548	
その他	157	65,300
税 引 前 当 期 純 利 益		77,983
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	31,152	
法 人 税 等 調 整 額	420	30,732
当 期 純 利 益		47,251

株主資本等変動計算書

(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

(単位：百万円)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金		
		資本準備金	その他 資本剰余金	資本剰余金 合計
平成18年3月31日残高	122,805	132,742	5	132,747
事業年度中の変動額				
固定資産圧縮積立金(注)1				
剰余金の配当(注)2				
当期純利益				
自己株式の取得				
自己株式の処分			5	5
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)				
事業年度中の変動額合計	-	-	5	5
平成19年3月31日残高	122,805	132,742	11	132,753

	株主資本					自己株式	株主資本 合計
	利益準備金	利益剰余金		利益剰余金 合計			
		圧縮積立金	繰越利益 剰余金				
平成18年3月31日残高	5,507	-	45,681	51,188	1,235	305,506	
事業年度中の変動額							
固定資産圧縮積立金(注)1		12,185	12,185			-	
剰余金の配当(注)2			5,224	5,224		5,224	
当期純利益			47,251	47,251		47,251	
自己株式の取得					1,022	1,022	
自己株式の処分					3	9	
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)							
事業年度中の変動額合計	-	12,185	29,842	42,027	1,018	41,014	
平成19年3月31日残高	5,507	12,185	75,523	93,215	2,253	346,521	

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
平成18年3月31日残高	46,594	-	46,594	352,101
事業年度中の変動額				
固定資産圧縮積立金(注)1				-
剰余金の配当(注)2				5,224
当期純利益				47,251
自己株式の取得				1,022
自己株式の処分				9
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)	10,038	476	10,514	10,514
事業年度中の変動額合計	10,038	476	10,514	30,499
平成19年3月31日残高	36,555	476	36,079	382,600

(注)1. 平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目であります。

(注)2. 平成18年6月の定時株主総会における利益処分による利益配当金2,375百万円と中間配当金2,849百万円の合計額であります。

個別注記表

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

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、全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。）によっております。
 - 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. デリバティブの評価基準および評価方法
時価法によっております。
3. 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。
4. 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。
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。
6. 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事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、当事業年度末における退職給付債務および年金資産の見込額に基づき計上しております。なお、数理計算上の差異は、当事業年度の発生額を翌事業年度に一括費用処理する方法によっております。
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。
8. ヘッジ会計の処理方法
 - (1) ヘッジ会計の方法
原則として繰延ヘッジ処理によっております。
ただし、特例処理の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。
 - (2) ヘッジ手段とヘッジ対象
ヘッジ手段・・・・・・・・・・・・・・・・金利スワップ
ヘッジ対象・・・・・・・・・・・・・・・・借入金、社債および預り金

(3) ヘッジ方針

社内規程等に基づき金利上昇リスクの緩和を目的として行う方針です。

(4) ヘッジの有効性評価の方法

ヘッジの開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額等の比率を基礎として判定しております。ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。

9. 消費税等の会計処理方法

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。

10. 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。

(会計処理の変更)

貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準

当事業年度より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)および「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。これまでの資本の部の合計に相当する金額は383,076百万円であります。

【貸借対照表に関する注記】

1. 保証債務		
分譲マンション共同事業者に対する債務保証		278 百万円
その他		2 百万円
保証債務計		<u>281 百万円</u>
2. 関係会社に対する金銭債権および金銭債務		
短期金銭債権	78,688 百万円	
長期金銭債権	62,015 百万円	
短期金銭債務	1,489 百万円	
長期金銭債務	1,481 百万円	
3. 販売用不動産エクイティ		
<p>特定目的会社等を活用して不動産開発事業を行っている物件のうち、開発完了後、当該開発物件を直接または間接に販売することを予定している物件に係わるエクイティ（優先出資証券や匿名組合出資金等）であります。なお、当事業年度の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>		
4. 所有目的の見直し		
<p>当事業年度において、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、たな卸資産から有形固定資産に33,004百万円、有形固定資産からたな卸資産に422百万円、および販売用不動産エクイティから投資有価証券に15,780百万円振り替えました。</p>		
5. 減価償却累計額		138,807 百万円

【損益計算書に関する注記】

1. 関係会社との取引高	
営業取引による取引高	
売上高	6,189 百万円
仕入高	20,660 百万円
営業取引以外による取引高	46,727 百万円
2. 特別利益の主な内訳	
(1) 匿名組合清算利益	
<p>(株)三井住友銀行大手町本部ビルの信託受益権の売却に伴い清算を行った匿名組合等からの利益であります。</p>	
(2) サブリース賃料精算金	
<p>当社が一括賃借しているオフィスビルの賃貸人との間のサブリース賃料減額確認訴訟の和解成立により、当社の未払計上額と和解による当社の支払額との差額の戻入益であります。</p>	
3. 特別損失の主な内訳	
(1) 固定資産売却損	
<p>固定資産売却損の主なものは、土地の売却によるものであります。</p>	
(2) 減損損失	

当事業年度において、以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。

用途	種類	場所	物件数
開発用土地	土地	神奈川県横浜市	1

グループ化は、社宅等については共用資産とし、その他については主として個別の物件毎といたしました。その結果、利用状況の見直しにより、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（793百万円）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、正味売却価額は固定資産税評価額を使用しております。

【株主資本等変動計算書に関する注記】**当事業年度末における自己株式数**

普通株式 1,339,752株

【税効果会計に関する注記】

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

減損損失	9,750 百万円
未払事業税・事業所税	2,607
関係会社株式評価損	2,321
販売用不動産評価損	1,560
未払役員退職慰労金	785
投資有価証券評価損	754
退職給付引当金	490
その他	4,452

繰延税金資産小計 22,719 百万円

評価性引当額 1,148

繰延税金資産合計 21,571 百万円

繰延税金負債

圧縮記帳積立金	4,959
その他有価証券評価差額金	25,079

繰延税金負債合計 30,038 百万円

繰延税金負債の純額 8,467 百万円

【リースにより使用する固定資産に関する注記】

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。

【関連当事者との取引に関する注記】

1. 役員

属性	会社等の名称	住所	資本金 又は出資金 (百万円)	事業の 内容又は 職業	議決権等の 所有(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 及びその 近親者	小野寺研一	-	-	当社取締役	被所有 直接 0.00%	-	-	住宅の分譲(注)1	69	-	-

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 1. 住宅の分譲価格は、市場価格を勘案して決定しており、支払条件は一般的取引条件と同様であります。
2. 取引金額は消費税等を含んでおりません。

2. 子会社等

属性	会社等の名称	住所	資本金 又は出資金 (百万円)	事業の 内容又は 職業	議決権等の 所有(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				
子会社	住友不動産 ファイナンス 株	東京都 新宿区	5,100	貸金業	所有 直接 100%	兼任2人	資金の 貸付等	資金の貸付・返済	39,073	長期貸付金 短期貸付金	25,011 64,873
								土地建物の売却 売却代金 売却損	43,641 62,644	- -	- -
	住友不動産 建物サービス 株	東京都 新宿区	300	不動産管理業	所有 直接 100%	兼任5人	当社不動産の 保守管理等	資金の貸付	800	長期貸付金	37,000

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 1. 資金の貸付はグループ全体の資金効率化を図るために実施したものであり、利率は市中金利を勘案し決定しております。
2. 住友不動産ファイナンス株への土地建物売却価格については、不動産鑑定士の鑑定価格に基づいて決定しており、支払条件は引渡時一括払いであります。
3. 取引金額は消費税等を含んでおりません。

【1株当たり情報に関する注記】

1株当たり純資産額	805円91銭
1株当たり当期純利益	99円50銭

【重要な後発事象に関する注記】

平成19年4月1日以降、下記条件の国内無担保普通社債を発行いたしました。

第62回国内普通社債

発行総額	20,000百万円
発行価額	額面金額の100.0%
利率	年1.70%
払込期日	平成19年5月8日
償還期限	平成25年5月8日
資金の用途	社債償還資金