

第 7 6 期 報 告 書

(平成20年 4 月 1 日から
平成21年 3 月31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

住 友 不 動 産 株 式 会 社

事業報告

(平成20年4月1日から
平成21年3月31日まで)

企業集団の現況に関する事項

1. 対処すべき課題

「第三次成長3ヵ年計画」の推進

当社は、平成19年4月より、前期（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、その後の二次にわたる本格的な成長計画を引き継ぐ、第三次の成長計画です。

基本方針は、増収増益路線の継続と成長ペースの維持としております。

中期経営計画の進捗状況

「第三次成長3ヵ年計画」は、次期（平成22年3月期）が最終年度となります。

経済環境が想定を超えて大幅に悪化したため、平成18年に策定、公表いたしました当初の目標業績の達成は困難な状況ではありますが、下表のとおり、前計画（第二次成長計画）に比べ、営業収益、営業利益、経常利益の何れも、十分な増加額を達成できる見通しです。

	第二次成長計画 (平成17年3月期～19年3月期) 実績	第三次成長計画 (平成20年3月期～22年3月期) 2期実績+次期予想	第三次成長計画 当初目標
営業収益	1兆9,394億円(+3,338億円)	2兆1,072億円(+1,678億円)	2兆4,000億円
営業利益	3,495億円(+846億円)	4,370億円(+875億円)	4,700億円
経常利益	2,738億円(+1,039億円)	3,388億円(+650億円)	3,800億円

(注) 1. 表中括弧内は直前計画からの増加額です。
2. 次期予想につきましては、34頁をご参照ください。

2. 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次表のとおりで、営業収益は12期連続の増収を確保いたしました。営業利益および経常利益はともに12期ぶりの減益となりました。

当期は、不動産賃貸事業で既存ビルの賃料上昇や前期竣工ビルの通期稼働などが寄与、大幅な増収増益となったほか、完成工事業が業績に寄与したものの、前期好業績の反動減となった不動産販売事業と経済情勢の悪化影響を大きく受けた不動産流通事業が減収減益となったため、営業収益は6,952億円（前期比+0.5%）、営業利益は1,463億円（同 5.3%）となりました。

支払利息が増加したため、営業外損益が前期比33億円悪化、経常利益は1,135億円（同 9.3%）となりました。

特別損益は、過年度損益修正益など合計10億円を特別利益に計上する一方、第1四半期に計上したたな卸資産評価損137億円や投資有価証券評価損141億円など合計353億円を特別損失に計上、差引343億円の損失となりました。その結果、当期純利益は462億円（前期比 26.8%）となりました。

営業収益	6,952億39百万円	(前期比+33億11百万円)
営業利益	1,463億66百万円	(前期比 82億41百万円)
経常利益	1,135億81百万円	(前期比 115億94百万円)
当期純利益	462億05百万円	(前期比 169億27百万円)

(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	2,983億59百万円	(前期比+187億91百万円)
不動産販売	1,912億24百万円	(前期比 23億50百万円)
完成工事	1,601億33百万円	(前期比+35億27百万円)
不動産流通	431億04百万円	(前期比 154億37百万円)

営業利益

不動産賃貸	1,053億43百万円	(前期比+119億29百万円)
不動産販売	307億38百万円	(前期比-119億88百万円)
完成工事	129億70百万円	(前期比+28億09百万円)
不動産流通	87億50百万円	(前期比-112億52百万円)

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、年度前半までは、空室率と成約賃料がともに安定的に推移、好調な市場環境が続きましたが、年度後半は、国内の景況感と企業業績が急速に悪化したため、テナント企業のコスト意識が高まり、オフィスの増床に対する慎重な姿勢や、事業撤退などによる需要の停滞感が見られるようになり、空室率は上昇に転じました。

このような環境下、当連結会計年度は、既存ビルの賃料上昇と、前期に竣工した「住友不動産原宿ビル」、
「住友不動産四谷ビル」などの通期稼働が業績に寄与した結果、大幅な増収増益となりました。

また、「住友不動産飯田橋駅前ビル」、「住友不動産西新宿ビル5号館」など、当期竣工ビルのテナント募集も予想を上回るペースで進捗、ほぼ満室で稼働しております。

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、首都圏で新規発売戸数が年間4万戸台に減少するなど、市場環境の停滞が継続、特に第3四半期は成約率が大幅に低下いたしました。第4四半期からは、住宅ローン金利の低下や税制改正による減税効果などにより、消費者の購買意欲に変化が見られるようになり、好立地の物件を中心に成約戸数が増加、市況回復の兆しが出ております。

このような環境下、当連結会計年度は、マンション、戸建、宅地の合計で4,008戸(前期比+265戸)を販売計上いたしました。計上戸数は増加したものの、前期に高採算の大型マンションが多く計上された反動で、1戸当たりの平均価格と営業利益率が低下、減収減益となりました。

マンションの契約戸数は前期比638戸増の3,269戸、完成済販売中戸数(竣工1年超)は611戸(前期末274戸)となりました。

契約および計上戸数

マンション契約戸数	3,269戸(前期比+638戸)
計上戸数	4,008戸(前期比+265戸)
マンション・戸建	3,939戸(前期比+285戸)
宅地	69戸(前期比-20戸)

主な計上物件

シティタワー品川	(東京都港区)
シティタワーズ豊洲 ザ・ツイン (サウスタワー)	(東京都江東区)
パークスクエア湘南茅ヶ崎	(神奈川県茅ヶ崎市)
パークスクエア相模大野 タワー&レジデンス	(神奈川県相模原市)
シティタワー大阪福島	(大阪市)
シティタワー仙台五橋	(仙台市)

完成工事(ハウジング)事業部門

当連結会計年度の「新築そっくりさん」事業は、景況感の急速な悪化に伴い、受注棟数が前期比減少したものの、計上棟数の増加により増収を確保いたしました。一方、注文住宅事業は、持家着工戸数の減少など厳しい市場環境が続く中、受注、計上棟数ともに前期比増加いたしました。また、両事業とも1棟当たり単価が上昇、合計売上高は前期比+6.5%となりました。

その結果、住友不動産シスコン(株)、住友不動産リフォーム(株)等を含めた当連結会計年度の当事業部門は、8期連続の増収増益となりました。

なお、(株)ユニバーサルホームは、保有株式の全てを売却したため、第3四半期より連結対象から除外されております。

受注棟数	8,738棟 (前期比 266棟)
新築そっくりさん	7,051棟 (前期比 273棟)
注文住宅	1,687棟 (前期比 + 7棟)
計上棟数	8,837棟 (前期比 + 251棟)
新築そっくりさん	7,090棟 (前期比 + 134棟)
注文住宅	1,747棟 (前期比 + 117棟)

不動産流通事業部門

中古住宅流通市場では、金融環境の悪化による影響が大きく、法人取引や高額物件の取引が大幅に減少したほか、年度前半まで堅調だった中古マンションの取引件数も、消費者の買い控えなどにより、第3四半期に急減いたしました。

このような環境下、当連結会計年度は、主力の仲介事業で、仲介件数が前期比減少したのに加え、取扱高・取扱単価ともに前期を大幅に下回った結果、減収減益となりました。

なお、直営仲介店舗は、「方南町」、「等々力」など首都圏4店舗、地方圏1店舗の計5店舗を新規出店し、当期末現在で全国計243店舗となりました。

取扱件数	27,822件 (前期比 1,931件)
取扱高	8,212億09百万円 (前期比 2,866億41百万円)
取扱単価	29.5百万円 (前期比 7.7百万円)

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848億円の設備投資を行いました。

4. 資金調達の状況

当期は、増資や社債発行等は行わず、主として金融機関等からの借入金により必要資金の調達を行いました。

5. 財産および損益の状況

区 分	平成18年3月期	平成19年3月期	平成20年3月期	平成21年3月期 (当 期)
営業収益(百万円)	646,525	676,834	691,928	695,239
営業利益(百万円)	112,023	137,176	154,607	146,366
経常利益(百万円)	87,038	112,406	125,176	113,581
当期純利益(百万円)	32,506	50,299	63,132	46,205
1株当たり当期純利益(円・銭)	68.33	105.92	133.00	97.39
総資産(百万円)	2,460,080	2,747,899	2,894,003	3,006,411
純資産(百万円)	375,656	427,046	447,335	454,425
1株当たり純資産(円・銭)	790.74	861.93	900.57	920.74
連結子会社の数	22	23	23	24
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。

6. 主要な事業内容(平成21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

7. 重要な子会社の状況（平成21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	インテリア関連事業、モデルルーム建設
住友不動産エスフォルタ(株)	50	100.00	フィットネスクラブの運営
住友不動産リフォーム(株)	50	100.00	リフォーム工事の請負
住友不動産ヴィラフォンテーヌ(株)	50	100.00	ビジネスホテル・リゾートホテルの運営
住友不動産ファイナンス(株)	5,100	100.00	ファイナンス業務

8. 主要な事業所（平成21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	ビル事業本部支店 1カ所
		マンション事業本部支店 6カ所
		ハウジング事業本部支店 62カ所
住友不動産販売(株)	東京都新宿区	営業センター 243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 20カ所
住友不動産シスコ(株)	東京都新宿区	支店・営業所・事務所 5カ所
住友不動産リフォーム(株)	東京都新宿区	支店 17カ所

9. 従業員の状況（平成21年3月31日現在）

従業員数	前期末比増減
名 9,298	名 +560

(注) うち、当社の従業員数は3,609名（前期末比71名増）であります。

10. 主要な借入先および借入額（平成21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	173,460
株式会社三井住友銀行（信託口）	120,000
住友信託銀行株式会社	103,507
株式会社みずほコーポレート銀行	102,420
株式会社三菱東京UFJ銀行	83,000

(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21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	474,257,793株（自己株式1,828,185株を除く）
2. 株主数 16,536名（うち単元株主数11,089名）
3. 大株主

大株主名	持株数
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口4G）	25,911 千株
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	24,448
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	18,959
株式会社三井住友銀行	11,990
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口4）	11,041
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505041	10,417
CREDIT SUISSE SECURITIES (EUROPE) LIMITED	10,167
住友信託銀行株式会社	8,136
鹿島建設株式会社	7,912
清水建設株式会社	7,500

(注) 千株未満の端数は切り捨てて表示しております。

会社の新株予約権等に関する事項

当社は、平成20年2月7日開催の取締役会決議に基づき、平成20年2月22日、永久劣後ローンによる総額1,200億円の資金調達を実行し、同日その債権者に対して、以下のとおり新株予約権を割当発行しました。本永久劣後ローンは、株式会社日本格付研究所から75%相当の高い資本性評価を得ており、実質的な自己資本の拡充、財務体質の強化に資するものであります。

本永久劣後ローンには予め定められた満期がない等の条件があり、一般的な銀行では資金拠出が困難なため、その回収手段を確保させる目的で新株予約権を割当てることとしたものです。本新株予約権の発行条件は、その目的に合致するとともに本新株予約権の行使される可能性が限定的となるよう配慮しております。

新株予約権の概要

名称	住友不動産株式会社第1回新株予約権
新株予約権の数	24,000個
割当先	株式会社三井住友銀行（信託口）
新株予約権の目的である株式の種類	当社普通株式
新株予約権の目的である株式の数	金5,000,000円を、新株予約権の行使請求をした時有効な、後記行使価額で除して得られる最大整数
新株予約権の発行価額	無償
新株予約権の行使価額	(注) 1
行使に際して出資される財産	株式会社三井住友銀行（信託口）および当社との平成20年2月19日付劣後特約付金銭消費貸借契約に基づく貸金元本債権(注) 2
新株予約権の行使期間	平成20年2月22日から平成70年2月22日まで(注) 3

- (注) 1. 当初行使価額2,440円です。発行日以降、前日までの20連続取引日終値平均の95%に修正されます。ただし、下限行使価額は1,087円です。
2. 行使に際して出資される財産は、永久劣後ローン元本債権に限定しているため、本新株予約権と永久劣後ローンとは実質的に一体不可分です。
3. 平成26年2月22日までは、永久劣後ローンの利払停止等がない限り行使できません。また、永久劣後ローンは、平成25年2月22日以降、任意返済が可能となりますが、返済した場合、本新株予約権は行使できなくなり、当社が無償で取得いたします。
4. 本新株予約権の詳細内容については、当社ホームページ（http://www.sumitomo-rd.co.jp/ir/pdf/080207_1.pdf）をご参照ください。

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21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 島 準 司	代表取締役会長	
鶴 田 哲 郎	取締役副会長	
小 野 寺 研 一	代表取締役社長	
大 山 勉	代表取締役	ハウジング事業本部長
中 村 芳 文	代表取締役	ビル事業本部長 住友都市開発(株)取締役社長、洛友建物管理(株)代表取締役
浅 野 博 幸	取締役	技術本部長
齋 藤 隆	取締役	事業企画本部長
竹 村 信 昭	取締役	財務本部長 住友不動産販売(株)監査役
大 橋 正 義	取締役	住友不動産販売(株)取締役社長
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3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20年6月27日開催の第75期定時株主総会において、竹村信昭氏は取締役に新たに選任され、就任いたしました。
 4. 当期中に退任した取締役の氏名、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
安 藤 太 郎	取締役相談役	平成20年6月27日
西 本 芳 照	取締役	〃

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
取締役 （うち社外）	11 (0)	1,219 (0) 百万円	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74期連結経常利益に基づく平成20年4月から6月までの間の報酬総額ならびに第75期連結経常利益に基づく平成20年7月から平成21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)	68 (38) 百万円	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650万円以内であります。
合 計 （うち社外）	16 (3)	1,288 (38) 百万円	

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10回のうち9回、監査役会10回のうち9回に出席し、議案審議等に必要発言を適宜行っております。
監査役	圓 田 直 人	当事業年度開催の取締役会10回および監査役会10回の全てに出席し、議案審議等に必要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10回および監査役会10回の全てに出席し、議案審議等に必要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	209百万円
当社が支払うべき報酬等の額	112百万円

(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「金融商品取引法」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」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、併せ法務部等がコンプライアンスに関する啓蒙活動を行う。また、コンプライアンス部による内部監査の実施および「内部通報制度」の設置により、不正、違法行為の発見、抑止を図る。
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、経営会議その他の重要会議等において、これを討議し、決定する。
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、監査役およびコンプライアンス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
監査役がコンプライアンス部および法務部の職員に対し監査業務に必要な事項を要請した場合には、積極的にこれに協力するものとし、この場合、担当する職員は、要請を受けた事項に関しては、取締役および他の職員の指揮命令を受けないものとする。
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、会計監査人およびコンプライアンス部から監査役に対し、監査の状況について適宜報告を行うものとする。
8. その他監査役が監査が実効的に行われることを確保するための体制
監査役が社内の重要課題等を把握するとともに、必要に応じ意見を述べるができるように、取締役会、経営会議その他の重要会議に出席する機会を確保する。

会社の支配に関する基本方針

1. 基本方針の内容とその実現に資する取組み

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

これら主力事業のうち、不動産賃貸、不動産販売の2事業は、まず用地を取得し、かつ計画期間内に建物が竣工しなければ収益に計上できない投資先行型の事業です。したがって、現在推進中の「第三次成長3ヵ年計画」も、平成16年3月に実施した時価発行増資以降、積極的に取り組んだ開発用地手当ての成果を前提として立案したものです。

このように当社は、常に将来に向けた適切な先行投資を行うのが本業であり、この投資が一定の時間差をおいて収益化され、企業価値の増大に結びつくという性格が内在されています。

しかるに、昨今の不動産に対するさまざまな市場参加者の投資の状況を見ると、実に多様な判断ないし思惑が入り乱れ、この先異常な投資行動が生じる恐れ無しとしません。中長期的な展望に基づき、着実な企業価値の向上を目指す当社といたしましては、これまで多大な成果を収めてきた経営手法が、一部の異常な思惑によって妨げられることのないよう予め方策を講じておくことが、株主共同の利益に合致すると判断し、「当社株式の大規模な買付行為に関する対応方針（買収防衛策）」を導入しております。本対応方針は、平成19年5月17日開催の取締役会決議に基づき導入され、平成19年6月28日開催の第74期定時株主総会において、特別決議の成立要件を満たす大多数の賛成により、株主の皆様のご承認をいただき、平成22年6月まで延長されております。

2. 当社株式の大規模買付行為に関する対応方針の内容と取締役会の判断

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

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

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

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

(注) 本方針の詳しい内容については、当社ホームページ（http://www.sumitomo-rd.co.jp/pdf/20070517_3.pdf）をご参照ください。

連結貸借対照表

(平成21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)		(負債の部)	
流動資産	759,815	流動負債	899,202
現金及び預金	124,894	支払手形及び営業未払金	39,691
受取手形及び営業未収入金	11,559	短期借入金	270,970
営業貸付金	21,188	一年内返済予定の長期借入金	120,410
販売用不動産エクイティ	50,085	コマーシャル・ペーパー	174,900
販売用不動産	262,871	一年内償還予定の社債	40,000
仕掛販売用不動産	249,662	未払法人税等	17,317
未成工事支出金	4,555	預り金	173,179
その他のたな卸資産	1,794	賞与引当金	2,789
繰延税金資産	10,569	その他	59,945
その他	23,369	固定負債	1,652,784
貸倒引当金	734	社債	330,000
固定資産	2,246,595	長期借入金	911,347
有形固定資産	1,801,408	退職給付引当金	4,987
建物及び構築物	464,693	役員退職慰労引当金	209
土地	1,438,070	預り敷金及び保証金	179,227
リース資産	868	長期預り金	221,252
建設仮勘定	61,823	その他	5,760
その他	15,844	負債合計	2,551,986
減価償却累計額	179,893	(純資産の部)	
無形固定資産	51,663	株主資本	460,519
借地権	50,207	資本金	122,805
その他	1,456	資本剰余金	132,749
投資その他の資産	393,523	利益剰余金	208,457
投資有価証券	188,710	自己株式	3,493
敷金及び保証金	170,089	評価・換算差額等	23,852
繰延税金資産	17,856	その他有価証券評価差額金	15,772
その他	31,449	繰延ヘッジ損益	2,317
貸倒引当金	14,582	為替換算調整勘定	5,761
資産合計	3,006,411	少数株主持分	17,757
		純資産合計	454,425
		負債及び純資産合計	3,006,411

連結損益計算書

(平成20年4月1日から
平成21年3月31日まで)

科 目	金	額
		百万円
営業収益		695,239
営業原価		496,546
売上総利益		198,693
販売費及び一般管理費		52,327
営業利益		146,366
営業外収益		
受取利息及び配当金	3,735	
その他	649	4,384
営業外費用		
支払利息	30,399	
その他	6,768	37,168
経常利益		113,581
特別利益		
固定資産売却益	9	
投資有価証券売却益	28	
過年度損益修正	1,023	
その他	4	1,065
特別損失		
たな卸資産評価損	13,769	
減損損	165	
固定資産売却損	656	
固定資産除却損	1,035	
投資有価証券評価損	14,188	
投資有価証券売却損	235	
関係会社株式評価損	3,545	
過年度工事補修費	1,641	
その他	157	35,393
税金等調整前当期純利益		79,253
法人税、住民税及び事業税	29,361	
法人税等調整額	2,685	32,047
少数株主利益		1,001
当期純利益		46,205

連結株主資本等変動計算書

(平成20年4月1日から
平成21年3月31日まで)

	株 主 資 本					評 価 ・ 換 算 差 額 等				少数株主 持 分	純 資 産 合 計
	資 本 金	資本剰余金	利益剰余金	自 己 株 式	株主資本合計	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		
前 期 末 残 高	百万円 122,805	百万円 132,759	百万円 176,228	百万円 2,746	百万円 429,046	百万円 2,870	百万円 2,251	百万円 2,241	百万円 1,622	百万円 19,911	百万円 447,335
当 期 変 動 額											
連結範囲の変動			4,486		4,486						4,486
剰余金の配当			9,489		9,489						9,489
当 期 純 利 益			46,205		46,205						46,205
自己株式の取得				842	842						842
自己株式の処分		9		96	86						86
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						18,643	66	3,520	22,229	2,154	24,383
当 期 変 動 額 合 計		9	32,229	746	31,473	18,643	66	3,520	22,229	2,154	7,090
当 期 末 残 高	122,805	132,749	208,457	3,493	460,519	15,772	2,317	5,761	23,852	17,757	454,425

連結注記表

【連結計算書類の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24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㈱、住友不動産シスコン㈱、住友不動産建物サービス㈱、住友不動産ファイナンス㈱、住友不動産リフォーム㈱、住友不動産ヴィラフォンテラス㈱、住友不動産ベルサール㈱等であります。重要性が増したため、住友不動産ヴィラフォンテラス㈱およびエス・エフ・レジデンシャル(有)を連結の範囲に含めております。住友不動産ベルサール㈱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。重要性が乏しくなったため、新宿住友ビル管理㈱を連結の範囲から除外しております。保有株式の全てを売却したため、㈱ユニバーサルホームを連結の範囲から除外しております。

(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。

(3) 開示対象特別目的会社

開示対象特別目的会社の概要、開示対象特別目的会社を利用した取引の概要および開示対象特別目的会社との取引金額等については、「開示対象特別目的会社関係」として記載しております。

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㈱ほかの非連結子会社および住友都市開発㈱ほかの関連会社は、それぞれ当期純損益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、金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの（匿名組合出資等）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。その他は移動平均法による原価法によっております。

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（収益性の低下による簿価切下げの方法）によっております。

(会計方針の変更)

当連結会計年度から「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成18年7月5日 企業会計基準第9号）を適用しております。

この結果、従来の方法によった場合に比べて、売上総利益、営業利益および経常利益は1,777百万円、税金等調整前当期純利益は15,547百万円減少しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産（リース資産を除く）

当社および国内連結子会社は、建物（その附属設備を除く）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（リース資産を除く）

ソフトウェア（自社利用分）については、社内における見込利用可能期間（5年）による定額法を採用しております。

リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産は、リース期間を耐用年数とし残存価額をゼロとする定額法によっております。

但し、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を引き続き採用しております。

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
為替予約および通貨スワップ
金利スワップ

ヘッジ対象
外貨建予定取引
借入金および預り金

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。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。

(5) 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、資産に係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。

(6) 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。

6. 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

(1) 会計処理の原則又は手続の変更

所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、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したが、当連結会計年度より「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成5年6月17日 最終改正平成19年3月30日 企業会計基準第13号）および「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 平成6年1月18日 最終改正平成19年3月30日 企業会計基準適用指針第16号）を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

但し、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を引き続き採用しております。

この変更により損益に与える影響は軽微であります。

(2) 表示方法の変更

(連結貸借対照表)

前連結会計年度において、「たな卸資産」として掲記されていたものは、当連結会計年度から「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「未成工事支出金」「その他のたな卸資産」に区分掲記しております。

【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

建物及び構築物	14,095百万円
土地	27,726百万円
その他	141百万円
担保資産計	41,963百万円

担保付債務

一年内返済予定の長期借入金	31,500百万円
担保付債務計	31,500百万円

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	43百万円
マンション購入者等の住宅ローンに対する債務保証	16百万円
	59百万円

3. 非連結子会社および関連会社の株式等

販売用不動産エクイティ	300百万円
投資有価証券	2,884百万円
	3,184百万円

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、その実態に合わせるために、販売用不動産および仕掛販売用不動産から有形固定資産に127,425百万円、有形固定資産から販売用不動産および仕掛販売用不動産に27,329百万円振り替えました。

【連結損益計算書に関する注記】

1. 過年度損益修正益

過年度損益修正益の主なもの、税務調査の結果を踏まえ、過年度において費用処理した固定資産の受入処理額を計上したものであります。

2. たな卸資産評価損

収益性の低下による簿価切下額のうち、期首たな卸資産に係る部分であります。

3. 過年度工事補修費

当社が過年度に引渡した注文住宅に係る修繕費用であります。

【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）	1,470	407	50	1,828

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加407千株は、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50千株は、単元未満株式の売却による減少です。

3. 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)			
			前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
当社	第1回新株予約権(注)	普通株式	76,726,342	33,669,242		110,395,584
合計			76,726,342	33,669,242		110,395,584

- (注) 1. 目的となる株式の数は、権利行使可能数を記載しております。
 2. 目的となる株式の数の増加は、行使価額の修正に伴い新株予約権の目的となる株式の数が調整されたものであります。

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成20年6月27日 定時株主総会	普通株式	4,746	10	平成20年3月31日	平成20年6月30日
平成20年11月6日 取締役会	普通株式	4,743	10	平成20年9月30日	平成20年12月4日

- (2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの
 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21年6月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	4,742	10	平成21年3月31日	平成21年6月29日

【開示対象特別目的会社関係】

当連結会計年度(自平成20年4月1日至平成21年3月31日)

1. 開示対象特別目的会社の概要および開示対象特別目的会社を利用した取引の概要

当社は、不動産事業の一環として、特別目的会社(主に資産流動化法上の特定目的会社)に対して出資を行っております。特別目的会社は、当社からの出資等のほか、各金融機関からの借入れ(ノンリコースローンおよび社債)により不動産の開発および賃貸事業を行っております。当社は事業終了後、抛出した出資金等を適切に回収する予定であり、平成21年3月末日現在、将来における損失の可能性はないと判断しております。また、将来において損失が発生した場合には、当社の負担する損失は出資金等の額に限定されます。なお、いずれの特別目的会社についても、当社は議決権のある出資等を有しておらず、役員や従業員の派遣もありません。

平成21年3月末日において、投資残高のある特別目的会社は32社あり、直近の決算日における主な資産、負債および純資産(単純合算)は次の通りです。

(単位:百万円)

主な資産		主な負債および純資産	
不動産	691,466	借入金等(注)1	667,635
その他	116,445	優先資本金等(注)2	101,137
		その他	39,139
合計	807,911	合計	807,911

- (注)1 当社が抛出した資産流動化法上の特定目的会社の特定社債が含まれております。
 (注)2 資産流動化法上の特定目的会社の優先資本金および匿名組合出資預り金であり、当社からの拠出分であります。
 なお、これらの当連結会計年度末残高については、(注)3をご参照ください。

2. 当連結会計年度における特別目的会社との取引金額等

(単位:百万円)

	主な取引の金額又は 当連結会計年度末残高	主な損益	
		(項目)	(金額)
投資有価証券等(注)3	119,226	営業収益(注)4 営業外収益(注)5	14,457 96
不動産賃借(注)6		営業原価	37,048
管理業務等受託(注)7		営業収益	312
不動産売買(注)8	47,995		

- (注)3 投資有価証券等の当連結会計年度末残高の内訳は、投資有価証券69,441百万円、販売用不動産エクイティ49,785百万円であり、資産流動化法上の特定目的会社に対する優先出資証券、特定社債および匿名組合出資金であります。
 (注)4 出資に対する利益配当を営業収益として計上しております。
 (注)5 特定社債の受取利息を営業外収益として計上しております。
 (注)6 当社は特別目的会社から不動産を賃借しております。
 (注)7 当社は特別目的会社から管理業務等を受託しております。
 (注)8 当社は特別目的会社から不動産(土地・建物等)を購入しております。

【1株当たり情報に関する注記】

1株当たり純資産額	920円74銭
1株当たり当期純利益	97円39銭

貸借対照表

(平成21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)		(負債の部)	
流動資産	802,631	流動負債	823,910
現金及び預金	107,392	支払手形	918
受取手形	8	営業未払金	33,835
営業未収入金	10,593	短期借入金	251,500
販売用不動産エクイティ	50,085	一年内返済予定の長期借入金	88,260
販売用不動産	230,865	コマーシャル・ペーパー	174,900
仕掛販売用不動産	247,874	一年内償還予定の社債	40,000
未成工事支出金	4,415	未払費用	637
前払費用	8,990	未払法人税等	15,879
繰延税金資産	8,119	未成工事受入金	15,275
関係会社短期貸付金	122,099	賞与引当金	21,671
その他の貸倒引当金	12,368	固定負債	14,932
	180	長期借入金	163,312
固定資産	2,080,590	退職給付引当金	699
有形固定資産	1,601,627	繰延ヘッジ損益	2,087
建物	258,004	負債合計	2,468,707
構築物	2,121	(純資産の部)	
機械及び装置	1,479	株主資本	432,547
車両及び運搬具	7	資本剰余金	122,805
工具、器具及び備品	741	資本準備金	132,749
土地	1,276,817	その他資本剰余金	6
リース資産	632	自己株式処分差益	6
建設仮勘定	61,823	利益剰余金	180,486
無形固定資産	50,174	利益準備金	5,507
借地権	49,386	その他利益剰余金	174,979
ソフトウェア	215	圧縮積立金	12,185
その他	573	繰越利益剰余金	162,793
投資その他の資産	428,787	自己株式	3,493
投資有価証券	185,396	評価・換算差額等	18,033
関係会社株式	30,907	その他有価証券評価差額金	15,789
長期貸付金	3,259	繰延ヘッジ損益	2,244
関係会社長期貸付金	25,000	純資産合計	414,513
長期前払費用	2,315	負債及び純資産合計	2,883,221
繰延税金資産	15,314		
敷金及び保証金	165,343		
その他の貸倒引当金	1,263		
	11		
資産合計	2,883,221		

損益計算書

(平成20年4月1日から
平成21年3月31日まで)

科 目	金	額
		百万円
営 業 収 益	266,854	
不 動 産 賃 貸 事 業 収 益	186,358	
不 動 産 販 売 事 業 収 益	137,187	
完 成 工 事 事 業 収 益	2,477	592,878
そ の 他 の 事 業 収 益		
営 業 原 価	167,547	
不 動 産 賃 貸 事 業 原 価	146,386	
不 動 産 販 売 事 業 原 価	102,549	
完 成 工 事 事 業 原 価	1	416,485
そ の 他 の 事 業 原 価		
販 売 上 総 利 益		176,393
営 業 費 及 び 一 般 管 理 費		40,458
営 業 外 利 収 益		135,934
営 業 外 利 収 益 及 び 配 当 金	7,985	
そ の 他 の 利 収 益	455	8,441
営 業 外 費		
支 社 払 債 利 息	22,479	
そ の 他 の 利 息	5,714	
経 常 利 益	8,917	37,111
特 別 利 益		107,264
固 定 資 産 売 却 益	9	
投 資 有 価 証 券 売 却 益	1,078	
過 去 年 度 損 益 修 正 益	987	
そ の 他 の 損 失	0	2,076
特 別 損 失		
た な 卸 資 産 評 価 損	13,432	
固 定 資 産 売 却 損	651	
固 定 資 産 除 却 損	978	
投 資 有 価 証 券 評 価 損	13,990	
関 係 会 社 株 式 評 価 損	3,545	
過 去 年 度 工 事 補 修 費	1,641	
そ の 他 の 損 失	175	34,414
税 引 前 当 期 純 利 益		74,925
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	26,016	
法 人 税 等 調 整 額	2,733	28,749
当 期 純 利 益		46,176

株主資本等変動計算書

(平成20年4月1日から
平成21年3月31日まで)

	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
		資本準備金	そ の 他 資本剰余金	資本剰余金 合 計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金 合 計		
						圧縮積立金	繰越利益 剰 余 金			
百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	
前 期 末 残 高	122,805	132,742	16	132,759	5,507	12,185	126,106	143,799	2,746	396,616
当 期 変 動 額										
剰余金の配当							9,489	9,489		9,489
当期純利益							46,176	46,176		46,176
自己株式の取得									842	842
自己株式の処分			9	9					96	86
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)										
当期変動額合計			9	9			36,686	36,686	746	35,931
当 期 末 残 高	122,805	132,742	6	132,749	5,507	12,185	162,793	180,486	3,493	432,547

	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	
	百万円	百万円	百万円	百万円
前 期 末 残 高	2,890	2,405	485	397,102
当 期 変 動 額				
剰余金の配当				9,489
当期純利益				46,176
自己株式の取得				842
自己株式の処分				86
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	18,680	160	18,519	18,519
当期変動額合計	18,680	160	18,519	17,411
当 期 末 残 高	15,789	2,244	18,033	414,513

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及び評価方法
 - (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あります。）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、金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの（匿名組合出資等）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。その他は移動平均法による原価法によっております。
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。
3. たな卸資産の評価基準及び評価方法
販売用不動産、仕掛販売用不動産および未成工事支出金は、いずれも個別法に基づく原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）によっております。
（会計方針の変更）
当事業年度から「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成18年7月5日 企業会計基準第9号）を適用しております。この結果、従来の方法によった場合に比べて、売上総利益、営業利益および経常利益は1,773百万円、税引前当期純利益は15,206百万円減少しております。
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（リース資産を除く）
建物（その附属設備を除く）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（リース資産を除く）
ソフトウェア（自社利用分）については、社内における見込利用可能期間（5年）による定額法を採用しております。
 - (3) リース資産
所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産は、リース期間を耐用年数とし残存価額をゼロとする定額法によっております。但し、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を引き続き採用しております。
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察し、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。
6. 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	ヘッジ対象
金利スワップ	借入金および預り金
 - (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。
7. 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、資産に係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。
8. 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。

【会計方針の変更】

1. 会計処理の原則又は手続の変更
所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、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したが、当事業年度より「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成5年6月17日 最終改正平成19年3月30日 企業会計基準第13号）および「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 平成6年1月18日 最終改正平成19年3月30日 企業会計基準適用指針第16号）を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。但し、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を引き続き採用しております。この変更により損益に与える影響は軽微であります。
2. 表示方法の変更
前事業年度において、「販売用住宅・宅地」「住宅・宅地仕掛勘定」「開発用土地」として掲記されていたものは、当事業年度から「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」に区分掲記しております。

【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 43百万円
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	125,806百万円
長期金銭債権	25,138百万円
短期金銭債務	2,331百万円
長期金銭債務	1,209百万円

- 販売用不動産エクイティ
特定目的会社等を活用して不動産開発事業を行っている物件のうち、開発完了後、当該開発物件を直接または間接に販売することを予定している物件に係わるエクイティ（優先出資証券や匿名組合出資金等）であります。なお、当事業年度の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。
- 所有目的の見直し
当事業年度において、所有目的の見直しを行った結果、その実態にあわせるために、販売用不動産および仕掛販売用不動産から有形固定資産に127,425百万円、有形固定資産から販売用不動産および仕掛販売用不動産に18,471百万円振替えました。
- 減価償却累計額 162,113百万円

【損益計算書に関する注記】

- 関係会社との取引高
営業取引による取引高
売上高 10,285百万円
仕入高 45,413百万円
営業取引以外による取引高 6,458百万円
- 過年度損益修正益
税務調査の結果を踏まえ、過年度において費用処理した固定資産の受入処理額を計上したものであります。
- たな卸資産評価損
収益性の低下による簿価切下額のうち、期首たな卸資産に係る部分であります。
- 過年度工事補修費
過年度に引渡した注文住宅に係る修繕費用であります。

【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 1,828,185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	
有価証券評価差額金	10,833百万円
減損損失	5,419
関係会社株式評価損	1,974
販売用不動産評価損	1,610
未払事業税・事業所税	1,382
投資有価証券評価損	760
退職給付引当金	507
未払役員退職慰労金	271
その他	7,441
繰延税金資産小計	30,197百万円
評価性引当額	1,148
繰延税金資産合計	29,049百万円
繰延税金負債	
圧縮記帳積立金	4,959
その他	657
繰延税金負債合計	5,616百万円
繰延税金資産の純額	23,433百万円

【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所有権移転外ファイナンス・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 または氏名	議決権等の所有 (被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員及び その近親者	小野寺 研 一	被所有 直接 0.00%	当社代表取締役社長	住宅の分譲(注)	65		

取引金額は消費税等を含んでおりません。

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注)住宅の分譲価格は、市場価格を勘案して決定しており、支払条件は一般取引条件と同様であります。

2. 子会社等

属性	会社等の名称	住所	資本金 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(注)	30,400	短期貸付金	80,999
								資金の回収	30,916	長期貸付金	25,000
								受取利息(注)	1,472		
	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 6人	当社不動産の 保守管理等	資金の貸付(注)	400	短期貸付金	36,100
							資金の回収	1,000			
							受取利息(注)	545			

取引金額は消費税等を含んでおりません。

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注)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。

【1株当たり情報に関する注記】

1株当たり純資産額 874円03銭
1株当たり当期純利益 97円33銭