

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18年4月1日
(第74期) 至 平成19年3月31日

住友不動産株式会社

(591073)

第74期（自平成18年4月1日 至平成19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74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】	20
5 【経営上の重要な契約等】	21
6 【研究開発活動】	21
7 【財政状態及び経営成績の分析】	22
第3 【設備の状況】	25
1 【設備投資等の概要】	25
2 【主要な設備の状況】	26
3 【設備の新設、除却等の計画】	31
第4 【提出会社の状況】	32
1 【株式等の状況】	32
2 【自己株式の取得等の状況】	36
3 【配当政策】	37
4 【株価の推移】	37
5 【役員の状況】	38
6 【コーポレート・ガバナンスの状況】	41
第5 【経理の状況】	44
1 【連結財務諸表等】	45
2 【財務諸表等】	80
第6 【提出会社の株式事務の概要】	113
第7 【提出会社の参考情報】	114
1 【提出会社の親会社等の情報】	114
2 【その他の参考情報】	114
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】	115
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19年6月29日

【事業年度】 第74期(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

【会社名】 住友不動産株式会社

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

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 小野寺研一

【本店の所在の場所】 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

【電話番号】 03(3346)1221

【事務連絡者氏名】 経理部長 伊庭卓司

【最寄りの連絡場所】 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

【電話番号】 03(3346)1221

【事務連絡者氏名】 経理部長 伊庭卓司

【縦覧に供する場所】 住友不動産株式会社総務本部総務部(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70期	第71期	第72期	第73期	第74期
決算年月	平成15年3月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月
営業収益 (百万円)	533,914	573,861	616,114	646,525	676,834
経常利益 (百万円)	56,760	65,976	74,393	87,038	112,406
当期純利益 (百万円)	4,973	6,320	15,547	32,506	50,299
純資産額 (百万円)	211,820	303,875	320,097	375,656	427,046
総資産額 (百万円)	2,015,667	2,090,970	2,136,329	2,460,080	2,747,899
1株当たり純資産額 (円)	520.84	639.01	673.40	790.74	861.93
1株当たり当期純利益 (円)	12.22	15.34	32.64	68.33	105.92
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 (%)	10.5	14.5	15.0	15.3	14.9
自己資本利益率 (%)	2.3	2.5	5.0	9.3	12.8
株価収益率 (倍)	32.15	88.19	39.63	47.71	42.20
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	77,530	33,617	48,031	11,357	△48,880
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△33,649	△12,508	△60,819	△209,658	△187,887
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△35,753	17,422	△16,260	209,299	250,053
現金及び現金同等物 の期末残高 (百万円)	95,703	132,476	103,237	116,155	129,822
従業員数 [外、平均臨時雇用者数] (名)	6,404	6,937	7,246 [1,129]	7,607 [1,154]	8,280 [1,236]

(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 純資産額の算定にあたり、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)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)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70期	第71期	第72期	第73期	第74期
決算年月	平成15年3月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月
営業収益 (百万円)	441,149	486,885	521,184	544,880	561,156
経常利益 (百万円)	44,317	50,612	56,702	72,757	95,450
当期純利益 (百万円)	2,877	2,886	14,662	27,194	47,251
資本金 (百万円)	86,787	122,805	122,805	122,805	122,805
発行済株式総数 (株)	407,085,978	476,085,978	476,085,978	476,085,978	476,085,978
純資産額 (百万円)	203,606	294,634	304,497	352,101	382,600
総資産額 (百万円)	1,862,869	1,944,508	2,025,253	2,347,439	2,589,578
1株当たり純資産額 (円)	500.64	619.62	640.64	741.23	805.91
1株当たり配当額 (円)	6.00	9.00	9.00	10.00	14.00
(内1株当たり 中間配当額) (円)	(—)	(—)	(—)	(5.00)	(6.00)
1株当たり当期純利益 (円)	7.07	7.03	30.84	57.23	99.50
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	10.9	15.2	15.0	15.0	14.8
自己資本利益率 (%)	1.4	1.2	4.9	8.3	12.9
株価収益率 (倍)	55.58	192.40	41.96	56.97	44.92
配当性向 (%)	84.81	128.0	29.2	17.5	14.1
従業員数 (名)	2,253	2,500	2,691	2,858	3,204

(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 純資産額の算定にあたり、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)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)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 住友不動産シスコ株式会社(連結子会社)を設立
- 昭和57年9月 「新宿NSビル」(東京都新宿区)竣工
- 昭和57年10月 本社を新宿住友ビルから新宿NSビルに移転
- 昭和57年11月 「広尾ガーデンヒルズ」(東京都港区)分譲開始(共同事業)
- 昭和59年12月 住友不動産ファイナンス株式会社(連結子会社)を設立
- 平成7年10月 規格住宅「アメリカンコンフォート」事業を開始
- 平成8年4月 新建て替えシステム「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・URBANⅢ」、郊外型住宅「J・URBAN COURT」発売
- 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4月 住友不動産リフォーム株式会社(連結子会社)設立
- 平成18年9月 「住友不動産三田ツインビル西館」(東京都港区)竣工

3 【事業の内容】

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

(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受取を含む。）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、住友不動産建物サービス㈱ほか委託しております。

(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) 完成工事事業

当社（ハウジング事業本部）ほかは戸建住宅等の建築工事請負事業を、当社（ハウジング事業本部）は建替えの新システムである新築そっくりさんの建築工事請負事業を、また、当社（ハウジング事業本部）、住友不動産シスコン㈱、住友不動産建物サービス㈱および住友不動産リフォーム㈱ほかリフォーム工事等の請負事業を、㈱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

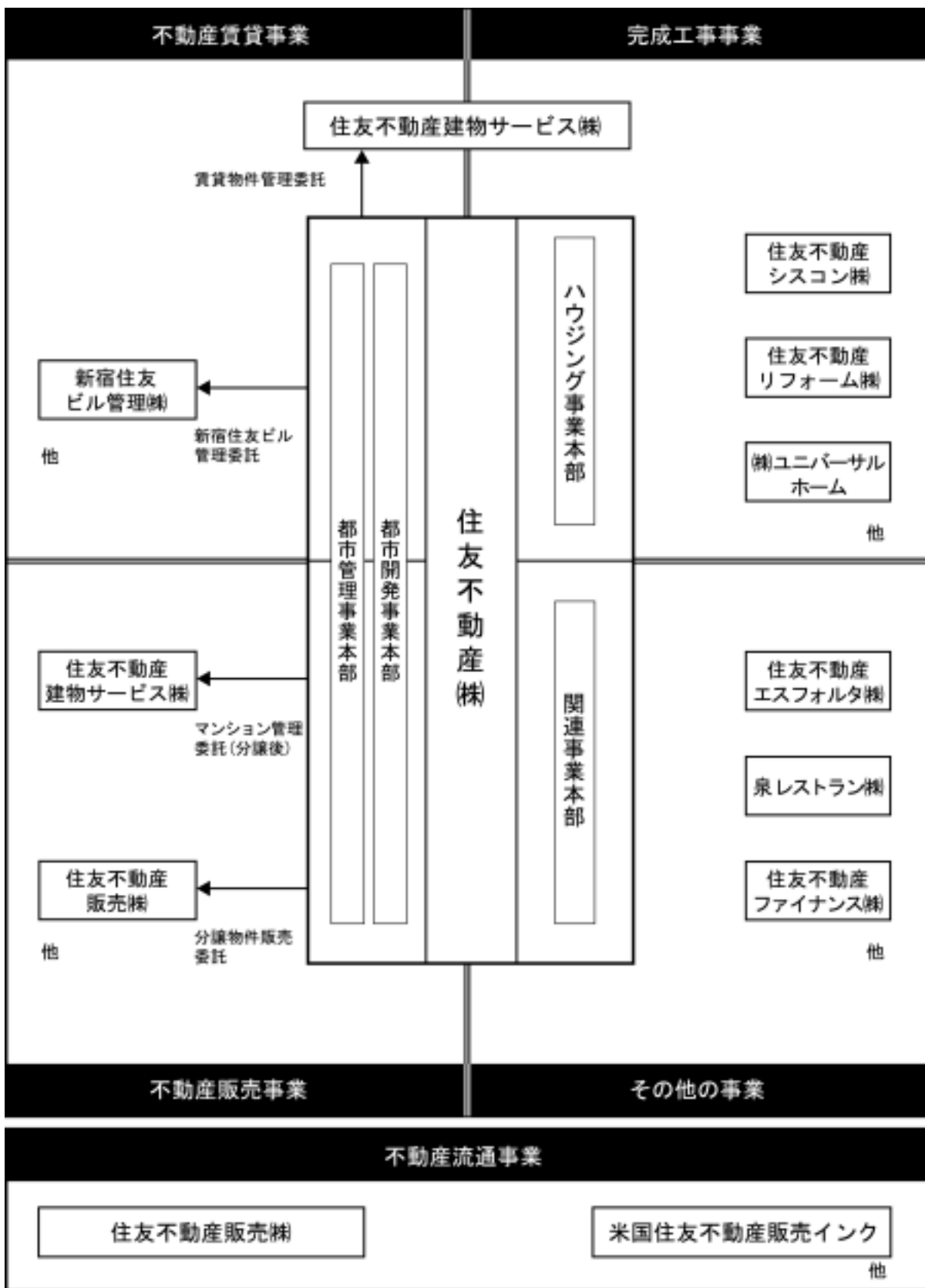
住友不動産販売㈱ほかは、不動産売買の仲介および住宅の販売代理を行っております。

(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 3名
住友不動産シスコン(株)	東京都新宿区	70	完成工事業	100	当社分譲・賃貸物件の内装工事を発注しております。また、同社に事務所を賃貸しております。その他、新規事業の展開を支援しております。 職員の兼任 2名
住友不動産建物サービス(株)	東京都新宿区	300	不動産賃貸事業	100	当社分譲・賃貸物件の管理を委託しております。また、同社に事務所を賃貸しております。その他、新規事業の展開を支援しております。 職員の兼任 5名
住友不動産エスフォルタ(株)	東京都新宿区	50	その他の事業 (フィットネスクラブ)	100	同社に店舗・事務所を賃貸しております。その他、新規事業の展開を支援しております。 職員の兼任 1名
住友不動産ファイナンス(株)	東京都新宿区	5,100	その他の事業 (ファイナンス事業)	100	当社より短期貸付金64,873百万円、長期貸付金25,011百万円を貸し付けております。 職員の兼任 2名
(株)ユニバーサルホーム(注3)	東京都港区	725	完成工事業	55.28	同社に事務所を賃貸しております。 職員の兼任 1名
住友不動産リフォーム(株)	東京都新宿区	50	完成工事業	100	当社の事務所の改装工事等を発注しております。 職員の兼任 4名
住友不動産カリフォルニア(注2)	California U. S. A.	US. \$ 162,771千	不動産賃貸事業	100	職員の兼任 3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19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	1,859	[608]
不動産販売事業	720	[29]
完成工事業	2,546	[152]
不動産流通事業	2,476	[29]
その他の事業	326	[415]
全社	353	[3]
合計	8,280	[1,236]

(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19年3月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
3,204	40.09	5.99	6,715,483

(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(前連結会計年度比+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連結会計年度比25億円悪化しましたが、前連結会計年度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、経常利益は前連結会計年度比253億円増の1,124億円(前連結会計年度比+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(前連結会計年度比+54.7%)となりました。

(百万円)

	前連結会計年度 (17. 4. 1~18. 3. 31)	当連結会計年度 (18. 4. 1~19. 3. 31)	増 減
営業収益	646, 525	676, 834	+30, 308
営業利益	112, 023	137, 176	+25, 153
経常利益	87, 038	112, 406	+25, 368
当期純利益	32, 506	50, 299	+17, 793

部門別の営業成績は下表の通りです。

(百万円)

営業収益	前連結会計年度 (17. 4. 1~18. 3. 31)	当連結会計年度 (18. 4. 1~19. 3. 31)	増 減
不動産賃貸	234, 280	262, 619	+28, 339
不動産販売	224, 735	211, 035	△13, 700
完成工事	135, 157	142, 563	+7, 406
不動産流通	49, 217	56, 532	+7, 315
連結計	646, 525	676, 834	+30, 308

(百万円)

営業利益	前連結会計年度 (17. 4. 1~18. 3. 31)	当連結会計年度 (18. 4. 1~19. 3. 31)	増 減
不動産賃貸	63, 300	83, 494	+20, 194
不動産販売	33, 117	36, 536	+3, 419
完成工事	8, 745	8, 815	+69
不動産流通	16, 968	20, 938	+3, 969
連結計	112, 023	137, 176	+25, 153

<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、採用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。一方需要は、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く、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(前連結会計年度比 465戸)の販売計上にとどまりました。この結果、営業収益は前連結会計年度比137億円の減収となりましたが、営業利益率が17.3%(前連結会計年度比 + 2.6%p)に改善、営業利益は同 + 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(前連結会計年度比 906戸)にとどまりました。

	前連結会計年度 (17. 4. 1～18. 3. 31)	当連結会計年度 (18. 4. 1～19. 3. 31)	増 減
マンション契約戸数	4,860	3,954	△906
計上戸数	4,992	4,527	△465
マンション・戸建	4,879	4,440	△439
宅地	113	87	△26
期末完成済み未契約戸数	794	947	+153

<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、計上棟数ともに前連結会計年度比減少となりました。

一方、「新築そっくりさん」事業は、受注棟数前連結会計年度比+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、売上高とも前連結会計年度比純増となり、住友不動産シスコ(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。

	前連結会計年度 (17. 4. 1～18. 3. 31)	当連結会計年度 (18. 4. 1～19. 3. 31)	増 減
受注棟数	8,238	8,564	+326
新築そっくりさん	6,116	6,892	+776
注文住宅	2,122	1,672	△ 450
計上棟数	7,687	8,136	+449
新築そっくりさん	5,748	6,508	+760
注文住宅	1,939	1,628	△ 311
売上高 (百万円)	110,399	117,917	+7,518
新築そっくりさん	63,117	75,163	+12,045
注文住宅	47,282	42,754	△ 4,527

<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、取扱単価が前連結会計年度比+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連結会計年度比+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。

	前連結会計年度 (17. 4. 1～18. 3. 31)	当連結会計年度 (18. 4. 1～19. 3. 31)	増 減
仲介件数	27,943	29,199	+1,256
取扱高 (百万円)	928,894	1,051,998	+123,103
取扱単価 (百万円)	33.2	36.0	+2.8

<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事業は、営業収益10,370百万円(前連結会計年度比+219百万円)、営業損失2,484百万円(前連結会計年度比△2,966百万円)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 △48,880百万円 (前連結会計年度比△ 60,237百万円)

投資活動によるキャッシュ・フロー△187,887百万円 (前連結会計年度比 +21,770百万円)

財務活動によるキャッシュ・フロー 250,053百万円 (前連結会計年度比 +40,753百万円)

となり、現金及び現金同等物は13,667百万円増加して129,822百万円となりました。

<営業活動によるキャッシュ・フロー>

販売用不動産の積み増しを主因として、488億円の支出となりました。前連結会計年度比では、経常利益が増加しましたが、分譲マンション投資や法人税支払額の増加、前受金の減少などにより602億円キャッシュ・フローが減少いたしました。

<投資活動によるキャッシュ・フロー>

主に賃貸事業の新規開発投資として合計1,526億円の有形固定資産投資を行いました。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150億円返還した結果、投資キャッシュ・フローは1,878億円の支出となりました。

<財務活動によるキャッシュ・フロー>

前連結会計年度に引き続き将来の金利上昇に備え長期固定調達の前倒しを図るとともに、分譲マンション投資や賃貸設備投資の増加に対応して、社債の償還および長期借入金の返済計2,110億円を上回る3,610億円の社債の発行および長期借入を実施いたしました。その結果、有利子負債は差引2,066億円増加、財務キャッシュ・フローは2,500億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(%)
完成工事事業	162,008	11.7

(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)	199,373	△9.0	4,440	△9.0
宅地分譲	6,518	42.0	87	△23.0
その他	5,142	422.3	—	—
合計	211,035	△6.1	4,527	△9.3

(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】

「第三次成長3ヵ年計画」の推進

1 「業績等の概要」に記載の通り、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、当連結会計年度末をもって成功裡に終了したため、平成19年4月より、次連結会計年度（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>

① 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) いずれも計画期間中の累計額、第一次成長計画は直前の3期累計額と比較

② 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) ND/Eレシオ = (有利子負債－現預金) ÷ 自己資本
平成22年3月期は計画目標

当社株式の大規模な買付行為に関する対応方針(買収防衛策)の導入

当社は、特定株主グループ(注1)の議決権割合(注2)を20%以上とすることを目的とする当社株式の買付行為、または結果として特定株主グループの議決権割合が20%以上となる当社株式の買付行為(いずれについてもあらかじめ当社取締役会が同意したものを除きます。以下、このような買付行為を「大規模買付行為」、大規模買付行為を行う者を「大規模買付者」といいます。)に関する対応方針(以下「本方針」といいます。)を導入しております。本方針は、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、その継続につき、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いております。

1. 本方針に関する基本的な考え方

当社の事業部門のうち、「見込み生産事業」である賃貸、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、「第三次成長3カ年計画」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ております。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、着実な株主価値の向上を目指す当社といたしましては、これまで多大な成果を収めてきた経営手法が、一部の異常な思惑によって妨げられることのないよう予め方策を講じておくことが、株主共同の利益に合致すると判断したものであります。

当社は、大規模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、当該大規模買付行為につき、当社株主の皆様が企業価値ひいては株主共同の利益への影響を適切に判断するためには、大規模買付者および当社取締役会の双方から、当社株主の皆様に必要なかつ十分な情報・意見・代替案などの提供と、それらを検討するための必要かつ十分な時間が確保される必要があると考えます。

当社取締役会は、このような基本的な考え方に立ち、以下のとおり、当社株式の大規模買付行為に関するルール(以下「大規模買付ルール」といいます。)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ます。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一定の措置を講ずる方針です。

2. 本方針の内容

まず、大規模買付者には、当社取締役会に対して、当社株主の皆様の判断および取締役会としての意見形成のために必要かつ十分な情報(以下「大規模買付情報」といいます。)を提供していただきます。その項目の一部は以下のとおりです。

- ① 大規模買付者およびそのグループの概要
- ② 大規模買付行為の目的および内容
- ③ 買付対価の算定根拠および買付資金の裏付け

④ 大規模買付行為完了後に意図する当社グループの経営方針および事業計画

⑤ 大規模買付行為完了後に意図する当社グループの顧客、サプライヤー、地域社会、従業員その他の当社グループに係る利害関係者に関する方針

大規模買付情報の具体的内容は、大規模買付行為の内容によって異なることもあり得るため、大規模買付者が大規模買付行為を行おうとする場合には、まず当社取締役会宛に、大規模買付ルールに従う旨の意向表明書をご提出いただくこととします。意向表明書には、大規模買付者の名称、住所、設立準拠法、代表者の氏名、国内連絡先および提案する大規模買付行為の概要を明示していただきます。当社取締役会は、この意向表明書の受領後10営業日以内に、大規模買付者から当初提供していただくべき大規模買付情報のリストを大規模買付者に交付します。なお、当初提供していただいた情報だけでは大規模買付情報として不足していると考えられる場合、必要かつ十分な大規模買付情報が揃うまで追加的に情報提供をしていただくことがあります。大規模買付行為の提案があった事実および当社取締役会に提供された大規模買付情報は、当社株主の皆様判断のために必要であると認められる場合には、適切と判断する時点で、その全部または一部を開示します。

次に、当社取締役会は、大規模買付行為の評価等の難易度に応じ、大規模買付情報の提供が完了した後、60営業日（対価を現金（円貨）のみとする公開買付けによる当社全株式の買付の場合）または90営業日（その他の大規模買付行為の場合）を取締役会による評価、検討、交渉、意見形成、代替案立案のための期間（以下「取締役会評価期間」といいます。）として与えられるべきものと考えます。従って、大規模買付行為は、取締役会評価期間の経過後にのみ開始されるものとし、取締役会評価期間中、当社取締役会は外部専門家の助言を受けながら、提供された大規模買付情報を十分に評価・検討し、取締役会としての意見を開示します。また、必要に応じ、大規模買付者との間で大規模買付行為に関する条件改善について交渉し、当社取締役会として株主の皆様へ代替案を提示することもあります。

3. 大規模買付行為がなされた場合の対応方針

(1) 大規模買付者が大規模買付ルールを遵守しない場合

大規模買付者によって大規模買付ルールが遵守されない場合には、当社取締役会は、企業価値ひいては株主共同の利益の保護を目的として、新株予約権の発行等、会社法その他の法律および当社定款が取締役会の権限として認める措置をとり、大規模買付行為に対抗することがあります。対抗措置の発動は、弁護士、財務アドバイザーなどの外部専門家の意見も参考にし、後述の特別委員会の勧告を最大限尊重し、当社取締役会が決定します。具体的な対抗措置については、その時点で相当と認められるものを選択することとなります。対抗措置として新株予約権無償割当てを行う場合の新株予約権には原則として、特定株主グループに属する者等は行使することができないとの行使条件を付するものとし、

(2) 大規模買付者が大規模買付ルールを遵守した場合

大規模買付ルールは、当社の経営に影響力を持ち得る規模の当社株式の買付行為について、企業価値ひいては株主共同の利益を保護するという観点から、株主の皆様、このような買付行為を受け入れるかどうかの判断のために必要な情報や、現に経営を担っている当社取締役会の評価意見を提供し、さらには、代替案の提示を受ける機会を保障することを目的とするものです。大規模買付ルールが遵守されている場合、原則として、当社取締役会の判断により対抗措置を発動するものではありません。

しかしながら、例外的に、大規模買付者が大規模買付ルールを遵守していても、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であると、弁護士、財務アドバイザーなどの外部専門家の意見も参考にし、特別委員会の勧告を最大限尊重した上で、当社取締役会が判断したときには、3. (1) で述べた大規模買付行為を抑止するための措置をとることがあります。かかる対抗措置をとることを決定した場合には、適時適切な開示を行います。具体的には、以下の類型に該当すると認められる場合には、原則として、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ものと考えます。

- (i) 次の①から④までに掲げる行為等により企業価値ひいては株主共同の利益に対する明白な侵害をもたらすような買収行為を行う場合
- ① 株式を買い占め、その株式について会社側に対して高値で買取りを要求する行為
 - ② 会社を一時的に支配して、会社の重要な資産等を廉価に取得する等会社の犠牲の下に買収者の利益を実現する経営を行うような行為
 - ③ 会社の資産を買収者やそのグループ会社等の債務の担保や弁済原資として流用する行為
 - ④ 会社経営を一時的に支配して会社の事業に当面関係していない高額資産等を処分させ、その処分利益をもって一時的な高配当をさせるか、一時的な高配当による株価の急上昇の機会をねらって高値で売り抜ける行為
- (ii) 強圧的二段階買収（最初の買付条件よりも二段階目の買付条件を不利に設定し、あるいは二段階目の買付条件を明確にしないで、公開買付け等の株式買付けを行うことをいいます。）など株主に株式の売却を事実上強要するおそれがある買収行為を行う場合
- (iii) 大規模買付者による支配権取得により、当社グループの顧客・サプライヤー・地域社会・従業員その他の利害関係者の利益が損なわれ、それによって長期的に企業価値ひいては株主共同の利益が著しく毀損される場合
- (iv) 買付の条件（対価の価額・種類、買付の時期、買付方法の適法性、買付の実現可能性、買付後における当社の顧客・サプライヤー・従業員その他の利害関係者の処遇方針等を含みます。）が当社の本源的価値に鑑み著しく不十分または不適當な買付である場合

(3) 特別委員会の設置

本方針において、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、および本方針を修正すべきか否かの判断にあたっては、その客観性、公正性および合理性を担保するため、当社は、取締役会から独立した組織として、特別委員会を設置いたします。特別委員会の委員は3名とし、社外の学識経験者、弁護士、公認会計士、税理士、社外監査役、経営経験豊富な企業経営者などを対象として選任するものとします。なお、設置当初における委員は、尾崎行信氏（弁護士、元最高裁判所判事）、岡村泰孝氏（弁護士、元最高検察庁検事総長）および宇野 皓三氏（公認会計士・税理士、元朝日監査法人理事長）であります。

取締役会は、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、および本方針を修正すべきか否かを判断するにあたっては、特別委員会に対し諮問し、特別委員会の勧告を受けるものとします。特別委員会は、当社の費用で、当社経営陣から独立した第三者（財務アドバイザー、公認会計士、弁護士、コンサルタントその他の専門家を含みます。）の助言を得たり、当社の取締役、監査役、従業員等に特別委員会への出席を要求し、必要な情報について説明を求めたりしながら、取締役会から諮問を受けた事項について審議・決議し、その決議の内容に基づいて、当社取締役会に対し勧告を行います。取締役会は、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、および本方針を修正すべきか否かを判断するにあたっては、特別委員会の勧告を最大限尊重するものとしたします。

4. 株主・投資家に与える影響等

対抗措置の発動によって、当社株主の皆様（大規模買付者及びその特定株主グループを除きます。）が経済面や権利面で損失を被るような事態は想定しておりませんが、当社取締役会が具体的対抗措置をとることを決定した場合には、法令および証券取引所規則に従って、適時適切な開示を行います。対抗措置を発動した場合に、その発動に伴って当社株主の皆様がとる必要のある手続きとして、新株予約権の取得のためには、別途取締役会が決定し公告する新株予約権の基準日までに名義書換を完了していただくほか、その発行方法によっては、所定の期間内に申込みをしていただく必要もあります。また、新株予約権を行使して株式を取得するためには所定の期間内に一定の金額の払込みを完了していただく必要があります。これらの手続きの詳細につきましては、実際に新株予約権を発行することとなった際に、法令および証券取引所規則に基づき別途お知らせいたします。

なお、当社は、新株予約権の割当ての基準日や新株予約権の割当ての効力発生後においても、例えば、大規模買付者が大規模買付行為を撤回した等の事情により、新株予約権の行使期間開始日の前日までに、新株予約権の割当てを中止し、または当社が新株予約権者に当社株式を交付することなく無償にて新株予約権を取得することがあります。これらの場合には、1株あたりの価値の希釈化は生じませんので、1株あたりの株式の価値の希釈化が生じることを前提にして売付等を行った投資家の皆様は、株価の変動により相応の損害を被る可能性があります。

5. 本方針の有効期限

本方針は、平成22年6月末日までに開催される第77期定時株主総会の終結時まで有効とし、それ以降も、本方針の継続について株主の皆様のご承認を得た定時株主総会の日から3年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結時まで有効であるものとします。

なお、当社取締役会は、企業価値ひいては株主共同の利益保護の観点から、会社法および証券取引法を含めた関係法令の整備・改正等を踏まえ、本方針を随時見直していく所存です。

また、本方針はその有効期間中であっても、当社取締役会により本方針を廃止する旨の決議が行われた場合は、本方針はその時点で廃止されるものとします。また、当社取締役会は、本方針の有効期間中であっても、特別委員会の勧告を最大限尊重して、本方針を修正する場合があります。

注1：特定株主グループとは、（i）当社の株券等（証券取引法第27条の23第1項に規定する株券等をいいます。）の保有者（同法第27条の23第1項に規定する保有者をいい、同条第3項に基づき保有者に含まれる者を含みます。）およびその共同保有者（同法第27条の23第5項に規定する共同保有者をいい、同条第6項に基づき共同保有者とみなされる者を含みます。）、または（ii）当社の株券等（同法第27条の2第1項に規定する株券等をいいます。）の買付け等（同法第27条の2第1項に規定する買付け等をいい、取引所有価証券市場において行われるものを含みます。）を行う者およびその特別関係者（同法第27条の2第7項に規定する特別関係者をいいます。）を意味します。

注2：議決権割合とは、（i）特定株主グループが、注1の（i）の記載に該当する場合は、当社の株券等の保有者の株券等保有割合（証券取引法27条の23第4項に規定する株券等保有割合をいいます。この場合においては、当該保有者の共同保有者の保有株券等の数（同項に規定する保有株券等の数をいいます。）も計算上考慮されるものとします。）、または（ii）特定株主グループが、注1の（ii）の記載に該当する場合は、当社の株券等の買付け等を行う者およびその特別関係者の株券等所有割合（同法第27条の2第8項に規定する株券等所有割合をいいます。）の合計をいいます。議決権割合の算出に当たっては、総議決権（同法第27条の2第8項に規定するものをいいます。）および発行済株式の総数（同法第27条の23第4項に規定するものをいいます。）は、有価証券報告書、半期報告書および自己株券買付状況報告書のうち直近に提出されたものを参照することができるものとします。

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19年3月31日)現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 経営環境の変化

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

(2) 供給増加等

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

(3) 法的規制

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

(4) 天災、人災等

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

5 【経営上の重要な契約等】

特記すべき事項はありません。

6 【研究開発活動】

特記すべき事項はありません。

7 【財政状態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19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判断に大きな影響を及ぼすものと考えております。

① 貸倒引当金の計上基準

当社グループは、営業未収入金等の回収事故に対処して、一般債権については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、これら見込額算定的前提条件には、割引率、退職率、算定時点の年金資産額ならびに直近の統計数値に基づいて算定される死亡率などが含まれております。なお、数理計算上の差異は、翌連結会計年度に一括費用処理する方法によっております。

③ 繰延税金資産の回収可能性の評価

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

(2) 当連結会計年度の経営成績の分析

① 概況

当連結会計年度は、営業収益6,768億円(前連結会計年度比+303億円)、営業利益1,371億円(同+251億円)、経常利益1,124億円(同+253億円)と、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いたしました。また、当期純利益も、前期に続き過去最高を更新、前連結会計年度比54.7%増の502億円となりました。

② 営業収益および営業利益

不動産賃貸事業が大幅な増収増益となったのをはじめ、不動産販売事業、不動産流通事業の営業増益率がともに2桁となった結果、当連結会計年度の営業収益は676,834百万円(前連結会計年度比+30,308百万円、同+4.7%)、営業利益は137,176百万円(前連結会計年度比+25,153百万円、同+22.5%)となりました。

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

③ 営業外損益

営業外収益は、受取配当金などが増加し、3,547百万円（前連結会計年度比+504百万円）となりました。

営業外費用は、有利子負債の増加によって支払利息（CP利息を含む）が20,555百万円と前連結会計年度比2,913百万円増加しましたが、前連結会計年度に計上した金利スワップ解約損2,507百万円がなくなったため、前連結会計年度比微増の28,317百万円（前連結会計年度比+289百万円）となりました。

④ 特別損益

当連結会計年度の特別利益は47,924百万円（前連結会計年度比+29,332百万円）となりました。主な内訳は、匿名組合清算利益46,191百万円、サブリース賃料減額請求訴訟和解に伴う精算金1,439百万円であります。

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62,644百万円、投資有価証券評価損1,548百万円など合計68,223百万円（前連結会計年度比+24,135百万円）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、当期純利益が前連結会計年度比54.7%増の50,299百万円となった結果、自己資本は409,196百万円（前連結会計年度末比+33,540百万円）となりました。

資金調達においては、昨年、一昨年に続き複数の格付機関が債務格付けの引き上げを実施し、長期借入および社債の発行条件は着実に改善しております。

当連結会計年度末の連結有利子負債は、分譲マンション投資や賃貸設備投資の増加により、1,473,644百万円（前連結会計年度末比+206,611百万円）となりました。前連結会計年度に引き続き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額約2,110億円を上回る、約3,610億円の社債の発行および長期借入を実施いたしました。

なお、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79%（前期末80%）、固定金利比率は83%（前期末77%）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

「第2 事業の状況 1 業績等の概要」に記載の通り、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、当連結会計年度をもって成功裡に終了したため、平成19年4月より新しい中期経営計画「第三次成長3ヵ年計画」をスタートさせました（「第2 事業の状況 3 対処すべき課題」参照）。

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、「10期連続増収増益」路線をさらに継続し、これまでの3つの計画で達成した「成長ペースを維持」することを基本方針としております。

3年間の累計業績目標を、売上高2兆4,000億円、営業利益4,700億円、経常利益3,800億円とし、これまで2度の成長計画で達成した増加額をいずれも全て上回る意欲的な成長計画といたしました。

計画初年度の平成20年3月期は、営業収益7,000億円、営業利益1,500億円、経常利益1,200億円と、11期連続の増収、営業・経常増益を予想しております。3期累計とした計画目標に対する利益進捗率は、概ね3分の1に相当する32%で、計画達成に向け極めて順調な滑り出しができる見込みです。

また、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。「第三次成長3ヵ年計画」の達成に必要な用地は既に手当て済ですが、その後の成長継続のための用地確保は、当社の最重要課題です。景気回復と地価上昇によって取得競争が一段と激しくなる中、総力をあげて優良物件の確保を進めてまいります。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当社グループでは、不動産賃貸事業の拡充に重点を置き、設備投資を行っておりますが、当連結会計年度の設備投資額(有形固定資産、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	151,556	△85,521
不動産販売事業	128	△2,400
完成工事事業	254	△46
不動産流通事業	346	30
その他の事業	275	245
計	152,562	△87,691
消去又は全社	243	△16
合計	152,806	△87,708

(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三田ツインビル西館(延床面積98,338㎡)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19年3月31日現在

所在地	建物面積(m ²)				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	331,076 (371,446)	109,840 (172,798)	188,716 (15,556)	629,632 (559,800)	543,401
東京都新宿区	89,553 (105,965)	24,258 (49,061)	91,117 (177,467)	204,929 (332,492)	91,304
東京都千代田区	74,070 (135,506)	52,444 (76,260)	18,914 (31,912)	145,428 (243,677)	150,636
東京都中央区	33,009 (10,038)	81,270 (173,612)	19,609 (-)	133,888 (183,650)	143,937
東京都渋谷区	42,572 (75,970)	4,847 (29,158)	- (99)	47,419 (105,226)	41,722
東京都文京区	82,373 (19,741)	14,526 (11,678)	- (-)	96,899 (31,419)	96,967
東京都品川区	28,152 (2,286)	21,841 (67,304)	332 (-)	50,324 (69,590)	40,382
その他東京都区部	53,847 (2,558)	53,435 (171,675)	73 (18,037)	107,355 (192,269)	98,647
(東京都区部小計)	734,653 (723,509)	362,461 (751,546)	318,759 (243,069)	1,415,873 (1,718,124)	1,206,999
その他国内	30,805 (-)	39,762 (40,958)	84,597 (-)	155,164 (40,958)	79,384
(国内小計)	765,458 (723,509)	402,223 (792,504)	403,357 (243,069)	1,571,037 (1,759,082)	1,286,384
海外(米国)	- (-)	30,160 (-)	- (-)	30,160 (-)	7,553
合計	765,458 (723,509)	432,383 (792,504)	403,357 (243,069)	1,601,198 (1,759,082)	1,293,937

(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(外敷)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 709百万円)は調整を行っておりません。

② 建築中土地

平成19年3月31日現在

所在地	土地面積(m ²)	帳簿価額 (百万円)
東京都新宿区ほか	3,456.93	15,843

なお、賃貸事業用建物の主な内訳は次のとおりです。

平成19年3月31日現在

会社名	物件名称	所在地	構造	面積 (㎡)		帳簿価額 (百万円)			建築年月
				建物	土地	建物等	土地等	合計	
住友不動産㈱	泉ガーデン*	東京都港区	地上43階 地下4階	67,581 (137,922)	11,569	13,284	34,581	47,866	平成14年 10月
住友不動産㈱	汐留住友ビル*	東京都港区	地上25階 地下3階	49,575 (50,338)	5,000	11,399	19,081	30,480	平成16年 7月
住友不動産㈱	住友不動産三田 ツインビル西館	東京都港区	地上43階 地下2階	- (98,338)	-	33	-	33	平成18年 9月
住友不動産㈱	東京汐留ビルディング*	東京都港区	地上37階 地下4階	95,128 (-)	8,924	21,105	41,078	62,183	平成17年 1月
住友不動産㈱	芝公園ファースト ビル	東京都港区	地上35階 地下2階	63,822 (-)	5,905	16,827	72,453	89,281	平成12年 6月
住友不動産㈱	ヨコソーレインボ ータワー	東京都港区	地上23階 地下2階	- (46,229)	-	16	-	16	平成7年 3月
住友不動産㈱	六本木ビル	東京都港区	地上23階 地下2階	36,727 (-)	5,072	4,938	36,783	41,722	昭和46年 12月
住友不動産㈱	住友不動産 芝公園タワー*	東京都港区	地上30階 地下2階	28,543 (8,062)	3,554	6,432	18,441	24,873	平成13年 10月
住友不動産㈱	住友不動産三田 ツインビル東館	東京都港区	地上17階 地下1階	- (35,047)	-	12	-	12	平成18年 8月
住友不動産㈱ 住友不動産販 売㈱	六本木ファーストビ ル*	東京都港区	地上20階 地下4階	31,516 (-)	5,325	7,699	40,300	47,999	平成5年 10月
住友不動産㈱	住友不動産芝ビル	東京都港区	地上15階 地下2階	23,764 (-)	1,755	3,260	10,387	13,647	平成2年 5月
住友不動産㈱	赤坂DSビル	東京都港区	地上10階 地下3階	- (23,122)	-	59	-	59	平成4年 10月
住友不動産フ ァイナンス㈱	住友三田ビル	東京都港区	地上13階	22,586 (-)	3,071	244	14,708	14,952	昭和53年 9月
住友不動産㈱	住友芝公園ビル	東京都港区	地上15階 地下1階	21,008 (-)	2,962	1,910	8,386	10,297	昭和61年 1月
住友不動産㈱	住友不動産 新赤坂ビル	東京都港区	地上12階 地下1階	- (19,711)	-	8	-	8	平成17年 9月
住友不動産㈱	住友芝浦ビル	東京都港区	地上15階 地下1階	- (19,610)	-	4	-	4	昭和63年 2月
住友不動産㈱	住友不動産 日比谷ビル	東京都港区	地上12階 地下1階	18,166 (-)	2,497	1,672	3,774	5,446	昭和55年 11月 (平成8年7 月リニュー アルオーブ ン)
住友不動産㈱	ラ・トゥール汐留	東京都港区	地上56階 地下2階	- (17,394)	-	1,962	-	1,962	平成16年 3月
住友不動産㈱	住友浜松町ビル*	東京都港区	地上11階 地下1階	16,263 (1,093)	1,749	1,843	9,504	11,348	平成元年 3月
住友不動産㈱	住金物産ビル	東京都港区	地上7階 地下2階	- (15,771)	-	-	-	-	平成7年 9月
住友不動産㈱	森永乳業港南ビル	東京都港区	地上14階 地下2階	- (15,177)	-	2	-	2	平成元年 5月
住友不動産㈱	住友芝大門ビル	東京都港区	地上14階 地下1階	14,432 (-)	1,003	1,447	5,633	7,081	昭和61年 11月
住友不動産㈱	住友不動産 芝ビル3号館	東京都港区	地上9階 地下2階	14,017 (-)	2,797	3,944	4,060	8,004	平成4年 2月
住友不動産㈱	ホテルヴィラフォン テーヌ六本木ANN EX	東京都港区	地上9階 地下1階	13,162 (-)	4,029	2,451	38,201	40,652	昭和59年 9月
住友不動産㈱	住友新虎ノ門ビル*	東京都港区	地上8階 地下1階	9,001 (3,930)	900	764	2,524	3,289	昭和59年 9月
住友不動産㈱	住友東新橋ビル 3号館*	東京都港区	地上9階 地下1階	11,028 (1,532)	1,428	2,447	14,500	16,947	昭和60年 5月
住友不動産㈱	住友新橋ビル	東京都港区	地上9階 地下3階	12,259 (-)	-	1,526	-	1,526	昭和41年 8月 (平成5年6 月リニュー アルオーブ ン)
住友不動産㈱	住友不動産 芝ビル4号館	東京都港区	地上15階 地下2階	- (11,452)	-	19	-	19	平成2年 11月

会社名	物件名称	所在地	構造	面積(㎡)		帳簿価額(百万円)			建築年月
				建物	土地	建物等	土地等	合計	
住友不動産㈱	新宿住友ビル	東京都 新宿区	地上52階 地下4階	- (177,467)	-	727	-	727	昭和49年 3月
住友不動産㈱	新宿オークシティ*	東京都 新宿区	地上38階 地下2階	21,780 (95,666)	2,498	4,803	21,645	26,448	平成15年 1月
住友不動産㈱	新宿NSビル*	東京都 新宿区	地上30階 地下3階	75,046 (-)	-	6,353	-	6,353	昭和57年 9月
住友不動産㈱	住友不動産 飯田橋ビル3号館 *	東京都 新宿区	地上24階 地下2階	51,829 (1,218)	8,317	10,061	18,648	28,710	平成14年 10月
住友不動産㈱	新宿アイランド ウイング	東京都 新宿区	地上16階 地下2階	- (20,142)	-	7	-	7	平成7年 1月
住友不動産㈱	住友市ヶ谷ビル	東京都 新宿区	地上17階 地下1階	16,017 (-)	-	1,138	4,159	5,298	昭和58年 2月
住友不動産㈱	新宿中央公園ビル	東京都 新宿区	地上8階 地下1階	15,945 (-)	2,732	3,100	5,512	8,613	平成15年 1月
住友不動産㈱	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 (-)	2,023	1,407	4,890	6,297	昭和62年 9月
住友不動産㈱	千代田ファースト ビル西館*	東京都 千代田区	地上32階 地下2階	13,986 (47,514)	1,729	3,222	26,238	29,461	平成16年 1月
住友不動産㈱	千代田ファースト ビル東館*	東京都 千代田区	地上17階 地下2階	32,728 (4,745)	3,958	5,621	36,368	41,989	平成10年 10月
住友不動産㈱	住友不動産 神田ビル	東京都 千代田区	地上20階 地下2階	- (29,032)	-	4	-	4	平成18年 6月
住友不動産㈱	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㈱	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	3,235	5,554	8,789	平成16年 1月
住友不動産㈱	住友不動産 猿楽町ビル	東京都 千代田区	地上17階 地下3階	20,932 (-)	1,450	4,881	15,526	20,408	平成4年 8月
住友不動産㈱	御茶ノ水杏雲ビル	東京都 千代田区	地上15階 地下2階	- (19,306)	-	30	-	30	平成2年 7月
住友不動産㈱	ニチレイ 水道橋ビル	東京都 千代田区	地上11階 地下5階	- (18,433)	-	2	-	2	平成3年 7月
住友不動産㈱	住友不動産 九段ビル	東京都 千代田区	地上15階 地下1階	- (17,789)	-	14	-	14	平成18年 6月
住友不動産㈱	一番町FSビル	東京都 千代田区	地上8階 地下2階	- (11,146)	-	2	-	2	昭和62年 3月

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	- (59,072)	-	185	-	185	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)	-	78	-	78	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)	-	15	-	15	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	3,911	19,040	22,951	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	4,711	11,686	16,397	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	1,715	24,461	26,176	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	8,084	4,810	12,894	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	1,489	8,118	9,607	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	1,712	6,739	8,451	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)	-	1	-	1	平成15年 1月
住友不動産(株)	渋谷インフォスタワー*	東京都渋谷区	地上21階 地下4階	16,219 (18,241)	2,404	3,243	13,062	16,305	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	2,584	10,466	13,050	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 (12,005)	6,085	7,151	28,156	35,308	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	4,999	23,268	28,267	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	5,621	12,966	18,588	平成14年 9月
住友不動産(株)	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	3,473	13,917	17,391	平成7年 1月

会社名	物件名称	所在地	構造	面積(m ²)		帳簿価額(百万円)			建築年月
				建物	土地	建物等	土地等	合計	
住友不動産㈱	住友不動産 東陽駅前ビル	東京都 江東区	地上11階 地下2階	- (28,334)	-	4	-	4	平成6年 12月
住友不動産㈱	住友不動産 亀戸ビル	東京都 江東区	地上14階 地下1階	- (12,077)	-	11	-	11	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	7,101	33,509	40,611	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)	-	5	-	5	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)	-	44	-	44	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)	-	17	-	17	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 (-)	-	2,386	7,722	10,108	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)	-	5	-	5	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	6,513	10,700	17,214	平成6年 12月
住友不動産㈱	パークスクエア 横浜	神奈川県 横浜市	地上23階 地下1階	16,082 (-)	1,853	632	123	756	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)	-	15	-	15	平成4年 6月
住友不動産㈱	住友中之島ビル	大阪府 大阪市	地上13階 地下2階	39,180 (-)	3,803	4,211	26,575	30,786	昭和52年 10月
住友不動産ファイナンス㈱	住友不動産 西梅田ビル	大阪府 大阪市	地上10階 地下1階	12,310 (-)	2,205	5,910	2,416	8,326	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	2,736	14,476	17,212	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)	-	12	-	12	平成5年 8月
住友不動産カリフォルニア	InterContinental Los Angeles Century City	米国カリ フォルニ ア州	地上16階 地下1階	30,160 (-)	-	7,553	-	7,553	昭和63年 6月
その他				349,803 (345,872)	68,387	65,509	207,185	272,694	
合計				1,601,198 (1,759,082)	209,264	301,588	992,349	1,293,937	

(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
(仮称) 神田駿河台計画※	地上14階地下2階 延床面積 約10,800㎡ (約14,500㎡)	3,136	31	平成18年11月	平成20年7月
(仮称) 西新宿七丁目計画※	地上33階地下2階 延床面積 約36,200㎡ (約39,100㎡)	12,477	412	平成18年9月	平成21年4月

- (注) 1 上記金額は消費税等を含んでおりません。
 2 ※のついたビルはグループ外の第三者との共有ビルであり、延床面積、見積金額、既支払額とも当社グループの持分によっております。なお、延面積括弧内は各ビル全体面積を示しております。
 3 見積金額に土地及び借地権は含んでおりません。
 4 所要資金15,613百万円については、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。
 5 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
住友不動産原宿ビル	約18,900㎡	平成18年1月	平成19年6月
住友不動産四谷ビル	約14,200㎡	平成18年5月	平成19年10月
千代田ファーストビル南館	約13,100㎡	平成18年3月	平成19年10月
(仮称) 住友不動産西新宿公園2号館	約21,200㎡	平成17年12月	平成20年5月
(仮称) 渋谷本町3丁目計画	約19,000㎡	平成18年9月	平成20年5月
(仮称) 飯田橋3丁目計画	約16,100㎡	平成18年11月	平成20年5月
(仮称) 六本木7丁目計画	約13,600㎡	平成19年1月	平成20年9月
(仮称) 銀座8丁目計画	約48,300㎡	平成19年2月	平成21年7月
(仮称) 青葉台3丁目計画	約57,200㎡	平成19年3月	平成21年7月

(2) 重要な設備の除却等

現在除却等を計画している重要な設備はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

① 【株式の総数】

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

② 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成19年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成19年6月29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) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

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

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

(5) 【所有者別状況】

平成19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)	—	132	48	331	585	2	9,417	10,515	—
所有株式数 (単元)	—	144,043	9,772	106,362	189,740	2	24,106	474,025	2,060,978
所有株式数 の割合(%)	—	30.39	2.06	22.44	40.03	0.00	5.08	100	—

- (注) 1 期末現在の自己名義株式1,339,752株は、「個人その他」欄に1,339単元、および「単元未満株式の状況」欄に752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16単元含まれております。

(6) 【大株主の状況】

平成19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	21,867	4.59
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	16,091	3.38
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	15,806	3.32
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
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.	11,251	2.36
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
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.	8,043	1.69
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
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
計	—	114,338	24.02

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成19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1,339,000	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 472,686,000	472,686	—
単元未満株式	普通株式 2,060,978	—	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	—	472,686	—

(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16,000株(議決権16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752株が含まれております。

② 【自己株式等】

平成19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	1,339,000	—	1,339,000	0.28
計	—	1,339,000	—	1,339,000	0.28

(8) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 旧商法第221条第6項および会社法第155条第7号による普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

旧商法第221条第6項および会社法第155条第7号の規定に基づく単元未満株式の買取請求による普通株式の取得

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式	280,480	1,022,400
当期間における取得自己株式	21,476	96,835

(注) 当期間における取得自己株式には、平成19年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(千円)	株式数(株)	処分価額の総額(千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	—	—	—	—
消却の処分を行った取得自己株式	—	—	—	—
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	—	—	—	—
その他(単元未満株式の買増請求)	2,343	9,474	300	1,254
保有自己株式数	1,339,752	—	1,360,928	—

(注) 1 当期間におけるその他には、平成19年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買増による株式数は含めておりません。
 2 当期間における保有自己株式数には、平成19年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りおよび買増による株式数は含めておりません。

3 【配当政策】

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

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

当期の剰余金の配当につきましては、「第二次成長3ヶ年計画（巡航成長3ヶ年計画）」が当初の利益目標を超過達成して終了したことから、1株につき前期比4円増の年14円とし、すでに1株につき6円（前期比1円増）の中間配当を実施しているため、期末配当金は1株につき年8円（前期比3円増）いたしました。

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

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

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当金 (円)
平成18年11月16日取締役会	2,849	6
平成19年6月28日定時株主総会	3,797	8

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70期	第71期	第72期	第73期	第74期
決算年月	平成15年3月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月
最高(円)	854	1,372	1,460	3,260	5,270
最低(円)	383	347	998	1,132	2,430

（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18年 10月	11月	12月	平成19年 1月	2月	3月
最高(円)	4,090	3,870	3,910	4,320	5,270	4,980
最低(円)	3,460	3,250	3,650	3,670	4,250	4,270

（注）最高・最低株価は東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

5 【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役会長		高島 準司	昭和5年4月11日生	昭和29年4月 住友石炭鉱業株式会社入社 昭和46年9月 当社入社 昭和54年6月 取締役 昭和58年6月 常務取締役 昭和60年6月 専務取締役 昭和61年6月 代表取締役(現在) 平成3年6月 取締役副社長 平成6年6月 取締役社長 平成16年4月 執行役員社長 平成19年6月 取締役会長(現在)	(注) 2	23
取締役副会長		鶴田 哲郎	昭和14年5月2日生	昭和38年4月 株式会社住友銀行入行 平成元年4月 当社開発企画第五部長 平成4年6月 取締役 平成4年7月 総合企画室長 平成6年3月 兼財務本部副本部長 平成6年11月 企画本部副本部長兼企画部長 平成8年6月 常務取締役 平成12年4月 経営企画本部長 平成12年6月 専務取締役、代表取締役 平成15年7月 企画本部長 平成16年4月 専務執行役員 平成19年6月 取締役副会長(現在)	(注) 2	21
代表取締役社長 執行役員社長		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兼ビル開発部長 平成13年6月 常務取締役、ビル管理本部副本部長 平成16年4月 取締役、専務執行役員、都市管理事業本部長 平成17年5月 都市開発事業本部長 平成17年6月 代表取締役(現在) 平成19年6月 取締役社長(現在)、執行役員社長(現在)	(注) 2	11
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 株式会社住友銀行入行 昭和34年11月 同行取締役 昭和37年4月 同行常務取締役 昭和42年5月 同行専務取締役 昭和47年5月 同行副頭取 昭和49年5月 当社取締役社長、代表取締役 昭和53年1月 住友不動産販売株式会社取締役社長 昭和60年6月 当社取締役会長 平成5年6月 住友不動産販売株式会社取締役会長 平成6年6月 当社取締役相談役(現在) 平成17年6月 住友不動産販売株式会社取締役相談役(現在)	(注) 2	136
代表取締役 専務執行役員	ハウジング 事業本部長	大山 勉	昭和24年12月27日生	昭和47年4月 当社入社 平成3年8月 管理本部人事部長 平成6年7月 管理本部総務部長兼人事部長 平成13年6月 取締役、総務本部総務部長 平成16年4月 常務執行役員、総務本部副本部長 平成18年4月 ハウジング第一事業本部副本部長 平成19年4月 専務執行役員(現在)、ハウジング事業本部長(現在) 平成19年6月 代表取締役(現在)	(注) 2	12

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)
代表取締役 専務執行役員	都市管理 事業本部長	中 村 芳 文	昭和26年3月29日生	昭和48年4月 平成8年7月 平成10年10月 平成13年6月 平成14年4月 平成14年6月 平成16年4月 平成17年5月 平成17年6月 平成19年6月	当社入社 ビル事業本部ビル管理部長 ビル事業本部ビル営業部長 ビル事業本部ビル開発部長 ビル管理本部ビル管理部長 取締役 常務執行役員、都市管理事業本部副 本部長 都市管理事業本部長（現在） 専務執行役員（現在） 代表取締役（現在）	(注) 2	12
取締役 専務執行役員	総務本部長	浅 野 博 幸	昭和24年5月17日生	昭和47年4月 平成2年10月 平成13年4月 平成14年6月 平成16年4月 平成18年4月 平成19年4月 平成19年6月	株式会社住友銀行入行 同行府中支店長 同行新宿法人営業第一部長 当社取締役、財務経理本部副本部長 常務執行役員、企画本部副本部長 人事本部副本部長 専務執行役員（現在）、総務本部長 （現在） 取締役（現在）	(注) 2	7
取締役 専務執行役員	関連事業 本部長	西 本 芳 照	昭和26年7月9日生	昭和50年4月 平成9年7月 平成12年4月 平成15年7月 平成16年4月 平成16年9月 平成17年5月 平成18年4月 平成19年4月 平成19年6月	当社入社 事業開発本部事業管理部長 経営企画本部企画第一部長 企画本部企画部長 執行役員 企画本部財務第一部長 企画本部財務部長 常務執行役員、関連事業本部副本 部長 専務執行役員（現在）、関連事業本 部長（現在） 取締役（現在）	(注) 2	3
取締役 専務執行役員	企画本部長	齋 藤 隆	昭和27年9月25日生	昭和50年4月 平成9年7月 平成13年10月 平成16年4月 平成17年5月 平成18年4月 平成19年4月 平成19年6月	当社入社 ビル事業本部ビル開発部長兼ビル企 画部長 ハウジング第一事業本部企画管理部 長兼ハウジング第二事業本部企画管 理部長 執行役員、新規事業企画室長 関連事業本部副本部長兼新規事業開 発部長 常務執行役員、企画本部副本部長 専務執行役員（現在）、企画本部長 （現在） 取締役（現在）	(注) 2	3
取締役		大 橋 正 義	昭和14年1月16日生	昭和32年4月 昭和44年6月 昭和61年7月 平成5年6月 平成5年7月 平成9年6月 平成12年4月 平成13年4月 平成13年6月 平成16年4月 平成19年6月	大日本鉱業株式会社入社 当社入社 ビル開発事業本部ビル用地部長 取締役 ビル管理本部副本部長 常務取締役 兼新規事業開発本部副本部長 ハウジング第二事業本部長 専務取締役、代表取締役 代表取締役、専務執行役員、ハウジ ング事業本部長 取締役（現在） 住友不動産販売株式会社代表取締役 社長（現在）	(注) 2	11

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	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 別子建設株式会社(現三井住友建設株式会社)入社 昭和59年6月 同社取締役 昭和62年6月 同社常務取締役 平成2年6月 同社専務取締役 平成2年10月 同社取締役社長 平成11年6月 同社取締役会長 平成13年6月 同社相談役 平成14年4月 同社特別顧問 平成14年6月 当社監査役(現在)	(注) 3	6
監査役		圓田直人	昭和9年9月29日生	昭和32年4月 住友ベークライト株式会社入社 昭和58年3月 同社取締役 昭和62年3月 同社常務取締役 平成元年3月 同社専務取締役 平成4年6月 同社取締役社長 平成10年6月 同社取締役会長 平成14年6月 同社相談役(現在) 平成18年6月 当社監査役(現在)	(注) 4	5
監査役 常勤		野村了一	昭和10年3月1日生	昭和35年4月 住友石炭鉱業株式会社入社 平成2年6月 同社取締役 平成5年6月 同社常務取締役 平成6年6月 同社専務取締役 平成8年6月 同社取締役副社長 平成12年6月 同社代表取締役・執行役員副社長 平成13年6月 同社顧問 平成14年6月 当社監査役(現在)	(注) 3	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 当社入社 平成8年4月 ビル事業本部ビル技術部長 平成10年10月 建設技術本部副本部長兼ビル技術部長、ビル事業本部副本部長 平成11年6月 住友不動産フィットネス株式会社取締役社長 平成12年4月 当社建設技術本部ビル技術部長 平成13年11月 技術開発本部商品企画統括部長 平成14年6月 監査役(現在)	(注) 3	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 当社入社 平成3年10月 財務本部財務部長 平成12年4月 財務経理本部経理部長 平成12年6月 監査役(現在)	(注) 5	10
計						282

- (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 取締役の任期は、平成19年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成21年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 3 監査役産本眞作、野村了一および北村忠司の任期は、平成17年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成21年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 4 監査役圓田直人の任期は、平成18年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成22年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 5 監査役小林邦雄の任期は、平成19年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成23年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 6 当社は、若手の有能な人材を抜擢し、業務執行体制の大幅な強化を図ることを目的として、執行役員制度を導入しております。

執行役員は33名で、上記記載の取締役兼務者6名の他に、専務執行役員亀山賢一、常務執行役員小川正氣、同高橋正行、同竹村信昭、同小澤覚、同仁島浩順、同小林正人、同田中俊和、同坂本善信、同海野良哉、同土坊勇、執行役員伊藤公二、同尾台賀幸、同青木斗益、同片山久壽、同依田和男、同遠藤史能、同宅泰雄、同岩本雅千、同加藤宏史、同橋爪弘幸、同小川直樹、同川村智弘、同副島伸一、同中野誠、同川合謙一、同永井智長の27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) 会社の機関の内容等

①経営会議

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

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

②執行役員制度

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

③監査役制度

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5名、うち3名は社外監査役であります。監査役は、取締役会、経営会議等に参加し、充実した監査を行うための社内の重要課題の把握を図るとともに、必要に応じて意見を述べております。

なお、当社と社外監査役の間には、特別の利害関係はありません。

④内部監査体制等

検査部（人員4名）を設置し、当社グループ各部門の業務遂行および内部統制の運用状況のチェック、不正や錯誤の予防および業務改善の提案を行っております。また、監査役への監査結果の報告や意見交換を適宜行うことにより、両者の監査の充実および効率化を図っております。

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

⑤会計監査の状況

当社は、あずさ監査法人と会社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5名、会計士補等8名

(3)内部統制システムおよびリスク管理体制の整備状況

当社は、次のとおり、業務の適正を確保するための体制の整備を進めております。

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、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、経営会議等に参加する機会を確保する。

(4) 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838百万円、監査役に対する報酬は60百万円であります。

(5) 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55百万円であり、上記以外の業務に基づく報酬は21百万円であります。

(6) 責任限定契約の内容の概要

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

(7) 取締役の定数

当社の取締役は12名以内とする旨、定款に定めております。

(8) 取締役の選任決議要件

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

(9) 自己の株式の取得

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

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

(10) 株主総会の特別決議要件

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

第5 【経理の状況】

1 連結財務諸表および財務諸表の作成方法について

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

なお、前連結会計年度(平成17年4月1日から平成18年3月31日まで)は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度(平成18年4月1日から平成19年3月31日まで)は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

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

なお、前事業年度(平成17年4月1日から平成18年3月31日まで)は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度(平成18年4月1日から平成19年3月31日まで)は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

2 監査証明について

当社は、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17年4月1日から平成18年3月31日まで)および前事業年度(平成17年4月1日から平成18年3月31日まで)並びに当連結会計年度(平成18年4月1日から平成19年3月31日まで)および当事業年度(平成18年4月1日から平成19年3月31日まで)の連結財務諸表および財務諸表について、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18年3月31日)		当連結会計年度 (平成19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		116,152		129,819	
2 受取手形・営業未収入金		26,240		21,641	
3 営業貸付金		61,994		46,842	
4 有価証券		702		1,203	
5 販売用不動産エクイティ	※3,7	57,926		42,284	
6 たな卸資産	※7	330,700		489,092	
7 繰延税金資産		18,379		17,929	
8 その他		32,186		32,585	
小計		644,283		781,399	
9 貸倒引当金		△ 25,063		△ 24,911	
流動資産合計		619,219	25.2	756,487	27.5
II 固定資産					
1 有形固定資産					
(1) 建物・構築物	※2,7	417,502		447,949	
減価償却累計額		129,037	288,465	143,144	304,805
(2) 土地	※2,7		1,013,232		1,128,751
(3) 建設仮勘定			30,641		15,784
(4) その他	※2,7	18,075		18,827	
減価償却累計額		13,723	4,352	14,620	4,207
有形固定資産合計			1,336,691		1,453,548
2 無形固定資産					
(1) 借地権			47,923		48,341
(2) その他			1,785		1,563
無形固定資産合計			49,709		49,905
3 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券	※1,6,7		249,696		254,876
(2) 長期貸付金			1,588		21,197
(3) 差入保証金・敷金			192,008		193,048
(4) 繰延税金資産			2,908		3,827
(5) その他			29,667		42,835
小計			475,868		515,785
(6) 貸倒引当金			△ 21,408		△ 27,827
投資その他の資産合計			454,460	18.5	487,958
固定資産合計			1,840,860	74.8	1,991,412
資産合計			2,460,080	100	2,747,899

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年3月31日)		当連結会計年度 (平成19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		55,304		57,399	
2 短期借入金	※2	320,584		288,447	
3 コマーシャル・ペーパー		51,500		108,000	
4 一年内償還予定社債		80,874		66,567	
5 未払法人税等		32,555		22,953	
6 預り金		210,645		247,494	
7 賞与引当金		2,915		3,337	
8 その他		78,080		76,618	
流動負債合計		832,458	33.8	870,816	31.7
II 固定負債					
1 社債		251,567		285,000	
2 長期借入金	※2	562,507		725,630	
3 繰延税金負債		31,419		23,950	
4 退職給付引当金		4,934		4,761	
5 役員退職慰労引当金		236		273	
6 預り保証金・敷金		151,691		162,498	
7 長期預り金		230,820		243,634	
8 その他		3,556		4,289	
固定負債合計		1,236,732	50.3	1,450,037	52.8
負債合計		2,069,191	84.1	2,320,853	84.5
(少数株主持分)					
少数株主持分		15,232	0.6	—	—
(資本の部)					
I 資本金	※4	122,805	5.0	—	—
II 資本剰余金		132,747	5.4	—	—
III 利益剰余金		75,652	3.1	—	—
IV その他有価証券評価差額金		46,900	1.9	—	—
V 為替換算調整勘定		△ 1,214	△0.0	—	—
VI 自己株式	※5	△ 1,235	△0.1	—	—
資本合計		375,656	15.3	—	—
負債、少数株主持分 及び資本合計		2,460,080	100	—	—

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年3月31日)		当連結会計年度 (平成19年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(純資産の部)					
I 株主資本					
1 資本金		—	—	122,805	4.5
2 資本剰余金		—	—	132,753	4.8
3 利益剰余金		—	—	120,690	4.4
4 自己株式		—	—	△ 2,253	△ 0.1
株主資本合計		—	—	373,996	13.6
II 評価・換算差額等					
1 その他有価証券評価 差額金		—	—	36,792	1.3
2 繰延ヘッジ損益		—	—	△ 72	△ 0.0
3 為替換算調整勘定		—	—	△ 1,518	△ 0.0
評価・換算差額等合計		—	—	35,200	1.3
III 少数株主持分		—	—	17,850	0.6
純資産合計		—	—	427,046	15.5
負債純資産合計		—	—	2,747,899	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17年4月1日 至 平成18年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19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			646,525	100	676,834	100	
II 営業原価			487,804	75.5	490,490	72.5	
売上総利益			158,720	24.5	186,343	27.5	
III 販売費及び一般管理費							
1 広告費		10,618			10,510		
2 従業員給料手当		17,021			18,168		
3 賞与引当金繰入額		474			525		
4 退職給付費用		198			105		
5 役員退職慰労引当金 繰入額		34			36		
6 貸倒引当金繰入額		1,806			3,616		
7 その他	※1	16,542	46,697	7.2	16,204	49,167	7.2
営業利益			112,023	17.3		137,176	20.3
IV 営業外収益							
1 受取利息		557			507		
2 受取配当金		1,419			1,799		
3 匿名組合受取手数料		89			43		
4 解約違約金		158			134		
5 為替差益		483			748		
6 その他		334	3,043	0.5	314	3,547	0.5
V 営業外費用							
1 支払利息		17,587			20,099		
2 コマーシャル・ペーパー 利息		54			456		
3 賃貸事業匿名組合配当金		4,702			3,915		
4 金利スワップ取引解約損		2,507			-		
5 その他		3,177	28,028	4.3	3,846	28,317	4.2
経常利益			87,038	13.5		112,406	16.6

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)			当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19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			64		
2 サブリース訴訟和解金		1,700			-		
3 サブリース賃料精算金	※4	-			1,439		
4 投資有価証券売却益		1,446			226		
5 匿名組合清算利益	※3	-			46,191		
6 その他		207	18,592	2.8	1	47,924	7.1
VII 特別損失							
1 減損損失	※8	25,244			793		
2 固定資産売却損	※6	24			12		
3 固定資産評価損	※7	17,185			62,644		
4 固定資産除却損	※5	217			214		
5 投資有価証券評価損		68			1,548		
6 貸倒引当金繰入額		-			2,828		
7 匿名組合清算損失	※9	1,303			-		
8 その他		45	44,087	6.8	181	68,223	10.1
税金等調整前当期純利益			61,542	9.5		92,107	13.6
法人税、住民税 及び事業税		34,114			39,591		
法人税等調整額		△ 7,784	26,329	4.1	△ 1,054	38,536	5.7
少数株主利益			2,705	0.4		3,271	0.5
当期純利益			32,506	5.0		50,299	7.4

③ 【連結剰余金計算書】

		前連結会計年度 (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)	
(資本剰余金の部)			
I	資本剰余金期首残高		132,747
II	資本剰余金増加高 自己株式処分差益	0	0
III	資本剰余金期末残高		132,747
(利益剰余金の部)			
I	利益剰余金期首残高		49,829
II	利益剰余金増加高 当期純利益	32,506	32,506
III	利益剰余金減少高 配当金 役員賞与	6,653 29	6,683
IV	利益剰余金期末残高		75,652

④ 【連結株主資本等変動計算書】

当連結会計年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

	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(百万円)	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 (百万円)	-	5	45,038	△ 1,018	44,025
平成19年3月31日残高(百万円)	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(百万円)	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 (百万円)	△ 10,107	△ 72	△ 304	△ 10,485	2,617	36,157
平成19年3月31日残高(百万円)	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) 一部連結子会社の平成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。

⑤ 【連結キャッシュ・フロー計算書】

		前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
区分	注記 番号	金額(百万円)	金額(百万円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
1 税金等調整前当期純利益		61,542	92,107
2 減価償却費		16,330	15,677
3 減損損失		25,244	793
4 貸倒引当金の増加額		1,663	6,264
5 退職給付引当金の減少額		△67	△172
6 固定資産売却益		△15,238	△64
7 固定資産売却損		24	12
8 固定資産評価損		17,185	62,644
9 固定資産除却損		217	214
10 投資有価証券売却益		△1,446	△226
11 投資有価証券評価損		68	1,548
12 受取利息及び受取配当金		△1,977	△2,306
13 支払利息及びコマーシャル・ペーパー 利息		17,642	20,555
14 販売用不動産エクイティの増加額		△8,492	△137
15 売上債権の減少額		5,238	4,599
16 たな卸資産の増加額		△108,021	△190,790
17 営業貸付金の増加額(△)又は減少額		△4,853	2,298
18 仕入債務の増加額		10,281	2,093
19 前受金の増加額		12,032	1,383
20 その他		9,221	1,867
小計		36,593	18,362
21 利息及び配当金の受取額		1,974	2,305
22 利息の支払額		△17,545	△20,363
23 法人税等の支払額		△9,665	△49,184
営業活動によるキャッシュ・フロー		11,357	△48,880
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
1 有形固定資産の取得による支出		△237,024	△152,601
2 有形固定資産の売却による収入		91,055	529
3 投資有価証券の取得による支出		△75,303	△27,456
4 投資有価証券の売却・減資による収入		36,545	25,537
5 差入保証金・敷金による支出		△24,587	△19,168
6 差入保証金・敷金の返還による収入		10,064	5,110
7 預り保証金・敷金の返還による支出		△37,571	△16,283
8 預り保証金・敷金による収入		28,989	31,091
9 共同投資事業出資預託金の受入 による収入		65,508	79,519
10 共同投資事業出資預託金の返還 による支出		△75,558	△94,516
11 その他		8,222	△19,651
投資活動によるキャッシュ・フロー		△209,658	△187,887

		前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19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		65,025	200
2 コマーシャル・ペーパーの純増減		11,000	56,500
3 社債の発行による収入		90,000	100,000
4 社債の償還による支出		△92,667	△80,874
5 長期借入金による収入		290,200	261,000
6 長期借入金の返済による支出		△134,914	△130,214
7 自己株式の取得による支出		△569	△1,012
8 配当金の支払額		△6,653	△5,224
9 少数株主への配当金の支払額		△505	△657
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		△40,309	32,073
11 その他		28,694	18,263
財務活動によるキャッシュ・フロー		209,299	250,053
Ⅳ 現金及び現金同等物に係る換算差額		1,920	382
Ⅴ 現金及び現金同等物の増加額		12,918	13,667
Ⅵ 現金及び現金同等物の期首残高		103,237	116,155
Ⅶ 現金及び現金同等物の期末残高	※1	116,155	129,822

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17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19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。</p> <p>(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(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。</p> <p>3 連結子会社の事業年度等に関する事項</p> <p>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。</p> <p>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、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>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社 連結子会社は23社であります。 主要な連結子会社名は、「第1 企業の概況」の4 関係会社の状況に記載しているため、省略して おります。 このうち、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。</p> <p>(2) 非連結子会社 同左</p> <p>2 持分法の適用に関する事項 同左</p> <p>3 連結子会社の事業年度等に関する事項 同左</p> <p>4 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>① 有価証券</p> <p>(イ) 満期保有目的の債券 同左</p> <p>(ロ) その他有価証券</p> <p>(a) 時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法(評 価差額は全部純資産直入法により処理し、 売却原価は移動平均法により算定して おります。)によっております。</p> <p>(b) 時価のないもの 同左</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19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 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 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 同左</p> <p>③ 退職給付引当金 同左</p> <p>④ 役員退職慰労引当金 同左</p> <p>(4) 重要なリース取引の処理方法 同左</p>

前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)												
<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 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="border-bottom: 1px solid black;">為替予約および 通貨スワップ</td> <td style="border-bottom: 1px solid black;">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> </tbody> </table> <p>③ ヘッジ方針 社内規程等に基づき金利上昇リスクおよび為替変動リスクの緩和を目的として行方方針です。</p> <p>④ ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジの開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額等の比率を基礎として判定しております。ただし、特例処理によ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 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 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 原則として繰延ヘッジ処理によっております。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しております。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table 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="border-bottom: 1px solid black;">為替予約および 通貨スワップ</td> <td style="border-bottom: 1px solid black;">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> </tbody> </table> <p>③ ヘッジ方針 同左</p> <p>④ ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジの開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額等の比率を基礎として判定しております。ただし、特例処理によ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。</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 のれん及び負ののれんの償却に関する事項 金額が僅少なれんについては、一括償却処理を採用しております。</p> <p>7 _____</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	外貨建予定取引	金利スワップ	借入金、社債および預り金
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												
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												

(会計処理の変更)

前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
<p>(固定資産の減損に係る会計基準)</p> <p>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。</p> <p>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>	<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>なお、当連結会計年度における連結貸借対照表の純資産の部については、連結財務諸表規則の改正に伴い、改正後の連結財務諸表規則により作成しております。</p>

(表示方法の変更)

前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
<p>(連結損益計算書関係)</p> <p>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18年3月31日)	当連結会計年度 (平成19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) 5,991百万円</p> <p>※2 _____</p> <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1,061,615株であります。</p> <p>※6 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>※7 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)	(—)	(—)	<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) 6,085百万円</p> <p>※2 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">科目</th> <th style="text-align: center;">金額(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物・構築物</td> <td style="text-align: right;">15,574</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">27,726</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産「その他」</td> <td style="text-align: right;">227</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">43,529</td> </tr> </tbody> </table> <p>対応債務は次のとおりであります。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">科目</th> <th style="text-align: center;">金額(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,750</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">33,250</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">35,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>※3 販売用不動産エクイティ 同左</p> <p>※4 _____</p> <p>※5 _____</p> <p>※6 投資有価証券には、貸付投資有価証券135,306百万円が含まれております。</p> <p>※7 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> <p>○保証債務の内容および金額は、次のとおりであります。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">相手先</th> <th style="text-align: center;">保証金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>分譲マンション共同事業者(注)1</td> <td style="text-align: center;">278</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: center;">112</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: center;">391</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。 2 その他のうち、10百万円の保証は、仲介取引における、買主が売主に支払う契約手付金等に対するものであります。 3 (注)1、2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>	科目	金額(百万円)	建物・構築物	15,574	土地	27,726	有形固定資産「その他」	227	計	43,529	科目	金額(百万円)	短期借入金	1,750	長期借入金	33,250	計	35,000	相手先	保証金額 (百万円)	分譲マンション共同事業者(注)1	278	その他	112	計	391	(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)	(—)	(—)																																										
科目	金額(百万円)																																											
建物・構築物	15,574																																											
土地	27,726																																											
有形固定資産「その他」	227																																											
計	43,529																																											
科目	金額(百万円)																																											
短期借入金	1,750																																											
長期借入金	33,250																																											
計	35,000																																											
相手先	保証金額 (百万円)																																											
分譲マンション共同事業者(注)1	278																																											
その他	112																																											
計	391																																											
(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17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19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 43百万円</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 _____</p> <p>※5 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>※6 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>※7 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>※1 一般管理費に含まれる研究開発費総額 35百万円</p> <p>※2 固定資産売却益の主なものは、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>※3 匿名組合清算利益は、株式会社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> <p>※4 サブリース賃料精算金は、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> <p>※5 同左</p> <p>※6 同左</p> <p>※7 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。その内訳の主なものは、土地にかかるものであります。</p>

前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)																												
<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="284 327 746 748"> <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に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	<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="911 333 1374 488"> <thead> <tr> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>物件数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>開発用土地</td> <td>土地</td> <td>神奈川県横浜市</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> <p>グループ化は、社宅等については共用資産とし、その他については主として個別の物件毎といたしました。</p> <p>その結果、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。</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、正味売却価額は固定資産税評価額を使用しております。</p> <p>※9 _____</p>	主な用途	種類	場所	物件数	開発用土地	土地	神奈川県横浜市	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	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																										
開発用土地	土地	神奈川県横浜市	1																										

(連結株主資本等変動計算書関係)

当連結会計年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

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

2 自己株式に関する事項

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

(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

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成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

(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17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
※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 <div style="text-align: right;">(平成18年3月31日)</div> 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 <u>116,155百万円</u>	※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 <div style="text-align: right;">(平成19年3月31日)</div> 現金・預金勘定 129,819百万円 有価証券勘定に含まれるMMF 3百万円 現金及び現金同等物 <u>129,822百万円</u>

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)				当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19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	9,078	4,203	4,875	建物・構築物	5,202	2,703	2,498
その他	2,218	926	1,291	その他	1,166	564	601
合計	11,296	5,129	6,167	合計	6,369	3,268	3,100
<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> <p>1年内 1,397百万円</p> <p>1年超 4,769百万円</p> <p>合計 6,167百万円</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> <p>③ 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <p>支払リース料 1,564百万円</p> <p>減価償却費相当額 1,564百万円</p> <p>④ 減価償却費相当額の算定方法</p> <p>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>				<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> <p>1年内 1,086百万円</p> <p>1年超 2,014百万円</p> <p>合計 3,100百万円</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> <p>③ 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <p>支払リース料 1,483百万円</p> <p>減価償却費相当額 1,483百万円</p> <p>④ 減価償却費相当額の算定方法</p> <p>リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p>			
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			12,675百万円	1年内			13,089百万円
1年超			66,343百万円	1年超			54,972百万円
合計			79,018百万円	合計			68,062百万円
(貸手側) 未経過リース料				(貸手側) 未経過リース料			
1年内			22百万円	1年内			53百万円
1年超			4百万円	1年超			213百万円
合計			27百万円	合計			267百万円
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			15百万円	1年内			23百万円
1年超			40百万円	1年超			62百万円
合計			55百万円	合計			86百万円
(貸手側) 未経過リース料				(貸手側) 未経過リース料			
1年内			15百万円	1年内			23百万円
1年超			40百万円	1年超			62百万円
合計			55百万円	合計			86百万円

(有価証券関係)

前連結会計年度(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	—	—

当連結会計年度(平成19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)	43	43	0
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)	1,205	1,198	△7
合計	1,249	1,241	△7

(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	94,973	160,407	65,434
②その他	449	457	7
小計	95,423	160,865	65,442
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	15,926	12,555	△3,370
②その他	504	501	△3
小計	16,430	13,057	△3,373
合計	111,853	173,922	62,068

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)
371	226	—

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	5,932
② 優先出資証券等(注)	87,185
③ 匿名組合出資等	25,234
合計	118,352

(注) 優先出資証券等のうち42,284百万円については、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	539	709	—	—
②その他	—	—	—	—
合計	539	709	—	—

(デリバティブ取引関係)

<p>前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19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 同左</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17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19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>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7社であります。</p>																																
<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="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>	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>2 退職給付債務に関する事項(平成19年3月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">イ 退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">△7,926百万円</td> </tr> <tr> <td>ロ 年金資産</td> <td style="text-align: right;">3,199百万円</td> </tr> <tr> <td>ハ 未積立退職給付債務(イ+ロ)</td> <td style="text-align: right;">△4,727百万円</td> </tr> <tr> <td>ニ 未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">△29百万円</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;">△4,756百万円</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;">△4,761百万円</td> </tr> </table>	イ 退職給付債務	△7,926百万円	ロ 年金資産	3,199百万円	ハ 未積立退職給付債務(イ+ロ)	△4,727百万円	ニ 未認識数理計算上の差異	△29百万円	ホ 連結貸借対照表計上額		純額(ハ+ニ)	△4,756百万円	ヘ 前払年金費用	4百万円	ト 退職給付引当金(ホーヘ)	△4,761百万円
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																																
イ 退職給付債務	△7,926百万円																																
ロ 年金資産	3,199百万円																																
ハ 未積立退職給付債務(イ+ロ)	△4,727百万円																																
ニ 未認識数理計算上の差異	△29百万円																																
ホ 連結貸借対照表計上額																																	
純額(ハ+ニ)	△4,756百万円																																
ヘ 前払年金費用	4百万円																																
ト 退職給付引当金(ホーヘ)	△4,761百万円																																
<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>	<p>(注) 同左</p>																																
<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="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>	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>3 退職給付費用に関する事項(自平成18年4月1日至平成19年3月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">イ 勤務費用 (注) 2</td> <td style="text-align: right;">507百万円</td> </tr> <tr> <td>ロ 利息費用</td> <td style="text-align: right;">133百万円</td> </tr> <tr> <td>ハ 期待運用収益</td> <td style="text-align: right;">△57百万円</td> </tr> <tr> <td>ニ 数理計算上の差異の費用処理額</td> <td style="text-align: right;">△223百万円</td> </tr> <tr> <td>ホ 退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ)</td> <td style="text-align: right;">360百万円</td> </tr> </table>	イ 勤務費用 (注) 2	507百万円	ロ 利息費用	133百万円	ハ 期待運用収益	△57百万円	ニ 数理計算上の差異の費用処理額	△223百万円	ホ 退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ)	360百万円												
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																																
イ 勤務費用 (注) 2	507百万円																																
ロ 利息費用	133百万円																																
ハ 期待運用収益	△57百万円																																
ニ 数理計算上の差異の費用処理額	△223百万円																																
ホ 退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ)	360百万円																																
<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 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は「イ.勤務費用」に計上しております。</p>	<p>(注) 1 上記退職給付費用以外に、臨時に割増退職金70百万円を支払っております。</p> <p>2 同左</p>																																
<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="text-align: right;">期間定額基準</td> </tr> <tr> <td>ロ 割引率</td> <td style="text-align: right;">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 style="text-align: right;">2.0%</td> </tr> <tr> <td>ニ 数理計算上の差異の処理年数</td> <td style="text-align: right;">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="text-align: right;">同左</td> </tr> <tr> <td>ロ 割引率</td> <td style="text-align: right;">同左</td> </tr> <tr> <td>ハ 期待運用収益率</td> <td style="text-align: right;">同左</td> </tr> <tr> <td>ニ 数理計算上の差異の処理年数</td> <td style="text-align: right;">同左</td> </tr> </table>	イ 退職給付見込額の期間配分方法	同左	ロ 割引率	同左	ハ 期待運用収益率	同左	ニ 数理計算上の差異の処理年数	同左																
イ 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準																																
ロ 割引率	2.0% (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	同左																																
ハ 期待運用収益率	同左																																
ニ 数理計算上の差異の処理年数	同左																																

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成18年3月31日)		当連結会計年度 (平成19年3月31日)	
1	繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	1	繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳
	繰延税金資産		繰延税金資産
	減損損失		減損損失
	10,272百万円		9,758百万円
	税務上の繰越欠損金		税務上の繰越欠損金
	7,724		7,609
	未払事業税・事業所税		未払事業税・事業所税
	2,891		3,040
	退職給付引当金		退職給付引当金
	1,996		1,933
	販売用不動産評価損		販売用不動産評価損
	1,626		1,584
	未実現利益の消去		未実現利益の消去
	1,480		1,465
	賞与引当金		賞与引当金
	1,318		1,511
	貸倒引当金		貸倒引当金
	1,050		1,126
	未払役員退職慰労金		未払役員退職慰労金
	785		785
	その他		その他
	7,481		8,832
	繰延税金資産小計		繰延税金資産小計
	36,626百万円		37,648百万円
	評価性引当額		評価性引当額
	△9,727		△9,686
	繰延税金資産合計		繰延税金資産合計
	26,898百万円		27,962百万円
	繰延税金負債		繰延税金負債
	その他有価証券評価差額金		その他有価証券評価差額金
	32,070		25,196
	圧縮記帳積立金		圧縮記帳積立金
	4,959		4,959
	繰延税金負債合計		繰延税金負債合計
	37,029百万円		30,155百万円
	繰延税金負債の純額		繰延税金負債の純額
	10,130百万円		2,192百万円
	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。		平成19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
	18,379百万円		17,929百万円
	固定資産—繰延税金資産		固定資産—繰延税金資産
	2,908		3,827
	固定負債—繰延税金負債		固定負債—繰延税金負債
	31,419		23,950
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		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。
	40.69%		
	(調整)		
	評価性引当額		
	1.94%		
	住民税均等割等		
	0.42%		
	交際費等の永久差異		
	△0.13%		
	その他		
	△0.14%		
	税効果会計適用後の法人税等の負担率		
	42.78%		

(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

当連結会計年度(自平成18年4月1日 至平成19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	260,727	211,035	141,243	56,118	7,709	676,834	—	676,834
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	1,892	—	1,320	413	2,661	6,287	(6,287)	—
計	262,619	211,035	142,563	56,532	10,370	683,121	(6,287)	676,834
営業費用	179,124	174,498	133,748	35,594	12,854	535,821	3,836	539,657
営業利益又は 営業損失(△)	83,494	36,536	8,815	20,938	△ 2,484	147,300	(10,124)	137,176
II 資産、減価償却費、 減損損失及び 資本的支出								
資産	1,787,363	554,519	19,939	17,824	47,396	2,427,044	320,855	2,747,899
減価償却費	14,570	102	143	304	63	15,184	492	15,677
減損損失	793	—	—	—	—	793	—	793
資本的支出	151,556	128	254	346	275	152,562	243	152,806

- (注) 1 事業区分の方法
企業集団の事業内容を勘案して区分しております。
- 2 各事業区分の主な内容は次のとおりであります。
- 不動産賃貸 : オフィスビル、マンション等の賃貸・管理
 - 不動産販売 : マンション、販売用ビル、戸建住宅および宅地の分譲
 - 完成工事 : 戸建住宅、マンションおよびオフィスビル等の建築および改修工事請負
 - 不動産流通 : 不動産売買の仲介および販売代理受託
 - その他 : フィットネスクラブ事業、飲食事業、ファイナンス事業など
- 3 特定目的会社等を利用した不動産事業に係る事業収益および分配金は、当該特定目的会社等の保有する物件の性格ならびに保有目的から、不動産賃貸セグメントまたは不動産販売セグメントの営業収益に含めております。
- 4 営業費用のうち、「消去又は全社」の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は前連結会計年度10,470百万円、当連結会計年度10,006百万円であり、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352,578百万円、当連結会計年度333,154百万円であり、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。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度(平成17年4月1日から平成18年3月31日まで)および当連結会計年度(平成18年4月1日から平成19年3月31日まで)においては、全セグメントの営業収益合計および全セグメントの資産金額合計に占める本邦の営業収益および資産の金額の割合がいずれも90%を超えているため、記載を省略しております。

【海外営業収益】

前連結会計年度(平成17年4月1日から平成18年3月31日まで)および当連結会計年度(平成18年4月1日から平成19年3月31日まで)において、海外営業収益が連結営業収益の10%未満のため、記載を省略しております。

【関連当事者との取引】

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自平成18年4月1日 至平成19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	—	—	住宅の分譲	69	—	—

- (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。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	
1株当たり純資産	790.74円	1株当たり純資産	861.93円
1株当たり当期純利益	68.33円	1株当たり当期純利益	105.92円

(注) 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。なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益につきましては、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17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19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)	32,506	50,299
普通株主に帰属しない金額(百万円)	36	—
(うち利益処分による役員賞与金(百万円))	36	—
普通株式に係る当期純利益(百万円)	32,469	50,299
普通株式の期中平均株式数(千株)	475,198	474,893

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
<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> <p>① 発行会社 住友不動産㈱</p> <p>② 発行総額 20,000百万円</p> <p>③ 発行価額 額面金額の100.0%</p> <p>④ 利率 年1.85%</p> <p>⑤ 払込期日 平成18年4月28日</p> <p>⑥ 償還期限 平成23年4月28日</p> <p>⑦ 資金の使途 社債償還資金</p> <p>(2) 第57回国内普通社債</p> <p>① 発行会社 住友不動産㈱</p> <p>② 発行総額 20,000百万円</p> <p>③ 発行価額 額面金額の100.0%</p> <p>④ 利率 年1.86%</p> <p>⑤ 払込期日 平成18年6月8日</p> <p>⑥ 償還期限 平成23年6月8日</p> <p>⑦ 資金の使途 社債償還資金</p>	<p>1 平成19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62回国内普通社債</p> <p>① 発行会社 住友不動産㈱</p> <p>② 発行総額 20,000百万円</p> <p>③ 発行価額 額面金額の100.0%</p> <p>④ 利率 年1.70%</p> <p>⑤ 払込期日 平成19年5月8日</p> <p>⑥ 償還期限 平成25年5月8日</p> <p>⑦ 資金の使途 社債償還資金</p> <p>(2) 第63回国内普通社債</p> <p>① 発行会社 住友不動産㈱</p> <p>② 発行総額 20,000百万円</p> <p>③ 発行価額 額面金額の100.0%</p> <p>④ 利率 年1.80%</p> <p>⑤ 払込期日 平成19年6月27日</p> <p>⑥ 償還期限 平成24年6月27日</p> <p>⑦ 資金の使途 社債償還資金</p>

⑥ 【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22回 国内 普通社債	平成12年 6月26日	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	—	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	—	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	—	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 (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	—	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	—	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30回 国内 普通社債	平成14年 5月17日	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	—	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	—	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 (9,057)	年2.0	なし	平成19年 6月26日
	第41回 国内 普通社債	平成15年 4月16日	10,000	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 (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	—	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 (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 (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	—	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	

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	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	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	30,000	年1.18	なし	平成22年 10月28日
	第56回 国内 普通社債	平成18年 4月28日	—	20,000	年1.85	なし	平成23年 4月28日
	第57回 国内 普通社債	平成18年 6月8日	—	20,000	年1.86	なし	平成23年 6月8日
	第58回 国内 普通社債	平成18年 7月31日	—	20,000	年1.84	なし	平成23年 7月29日
	第59回 国内 普通社債	平成18年 9月21日	—	20,000	年1.87	なし	平成24年 9月21日
	第60回 国内 普通社債	平成18年 12月6日	—	10,000	年1.58	なし	平成23年 12月6日
	第61回 国内 普通社債	平成18年 12月6日	—	10,000	年1.89	なし	平成25年 12月6日
合計	—	—	332,441	351,567 (66,567)	—	—	—

- (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)
66,567	15,000	40,000	80,000	90,000

【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	197,770	197,970	1.00	—
1年以内に返済予定の長期借入金 (注1)	122,814	90,477	1.74	—
長期借入金(1年以内に返済予定 のものを除く)	562,507	725,630	1.28	平成20年4月30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)	51,500	108,000	0.65	—
2 金利負担を伴う預り金等				
預り金(1年以内返済予定)	82,736	41,000	0.89	—
長期預り金(1年超)	6,000	66,000	0.90	平成24年3月30日
合計	1,023,328	1,229,077	—	—

(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	99,246	96,816	166,975	224,706
その他の有利子 負債	—	—	—	66,000

(2) 【その他】

訴訟

当社が賃借しているオフィスの賃料について、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、1件が係争中でありましたが、裁判上の和解により終結いたしました。

「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ました。

平成18年12月27日、同裁判所の和解勧告を双方が受諾し、平成8年8月分以降の当社が賃貸人に支払う賃料を過去および将来にわたり減額し、これに伴い、支払済み賃料との精算額に相当する精算金16億42百万円を当社が賃貸人に支払うことで和解が成立いたしました。

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18年3月31日)		当事業年度 (平成19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		90,225		75,438		
2 受取手形		15		29		
3 営業未収入金		20,841		21,697		
4 有価証券		700		1,200		
5 販売用不動産エクイティ	※3,6	57,926		42,284		
6 販売用住宅・宅地	※6	124,350		171,829		
7 住宅・宅地仕掛勘定	※6	89,669		224,823		
8 開発用土地		107,614		78,993		
9 未成工事支出金		3,597		5,520		
10 前払費用		7,051		6,709		
11 繰延税金資産		15,317		15,465		
12 関係会社短期貸付金		90,784		69,910		
13 その他		12,469		12,151		
小計		620,562		726,053		
14 貸倒引当金		△ 41		△ 31		
流動資産合計		620,520	26.4	726,021	28.0	
II 固定資産						
1 有形固定資産						
(1) 建物	※6	372,385		386,951		
減価償却累計額		112,943	259,441	125,319	261,631	
(2) 構築物	※6	5,177		5,400		
減価償却累計額		2,801	2,376	3,093	2,306	
(3) 機械・装置	※6	7,158		7,475		
減価償却累計額		5,346	1,812	5,653	1,822	
(4) 車両・運搬具		42		42		
減価償却累計額		33	9	36	6	
(5) 工具器具・備品	※6	5,682		5,687		
減価償却累計額		4,545	1,137	4,704	983	
(6) 土地	※6		889,652		977,579	
(7) 建設仮勘定			30,617		15,784	
有形固定資産合計			1,185,047	50.5	1,260,115	48.7

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年3月31日)		当事業年度 (平成19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		47,172		47,519	
(2) ソフトウェア		119		103	
(3) その他		575		572	
無形固定資産合計		47,867	2.0	48,195	1.9
3 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券	※1,6	242,180		246,984	
(2) 関係会社株式		24,638		34,780	
(3) 長期貸付金		1,367		21,060	
(4) 関係会社長期貸付金		36,216		62,011	
(5) 長期前払費用		1,108		835	
(6) 差入保証金・敷金		187,017		188,140	
(7) その他		1,487		1,456	
小計		494,016		555,268	
(8) 貸倒引当金		△ 12		△ 21	
投資その他の資産合計		494,004	21.1	555,247	21.4
固定資産合計		1,726,918	73.6	1,863,557	72.0
資産合計		2,347,439	100	2,589,578	100

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年3月31日)		当事業年度 (平成19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		2,554		2,748	
2		43,426		45,436	
3		179,500		183,500	
4		51,500		108,000	
5		117,696		83,109	
6		80,874		66,567	
7		1,598		901	
8		20,053		18,359	
9		27,578		17,895	
10		3,078		887	
11		35,499		32,359	
12		9,765		13,256	
13		193,306		217,999	
14		630		721	
15		2,861		4,306	
		流動負債合計	32.8	796,046	30.7
II 固定負債					
1		251,567		285,000	
2		556,331		691,822	
3		31,419		23,932	
4		1,623		1,203	
5		150,869		161,929	
6		231,320		244,134	
7		2,284		2,909	
		固定負債合計	52.2	1,410,931	54.5
		負債合計	85.0	2,206,977	85.2

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年3月31日)		当事業年度 (平成19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	※2		122,805	5.2	—
II 資本剰余金					
1 資本準備金		132,742			—
2 その他資本剰余金					
(1) 自己株式処分差益		5			—
資本剰余金合計			132,747	5.7	—
III 利益剰余金					
1 利益準備金		5,507			—
2 当期末処分利益		45,681			—
利益剰余金合計			51,188	2.2	—
IV その他有価証券評価差額金	※5		46,594	2.0	—
V 自己株式	※4		△ 1,235	△0.1	—
資本合計			352,101	15.0	—
負債・資本合計			2,347,439	100	—

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年3月31日)		当事業年度 (平成19年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(純資産の部)					
I 株主資本					
1 資本金		—	—	122,805	4.8
2 資本剰余金					
(1) 資本準備金		—	—	132,742	
(2) その他資本剰余金		—	—	11	
資本剰余金合計		—	—	132,753	5.1
3 利益剰余金					
(1) 利益準備金		—	—	5,507	
(2) その他利益剰余金					
圧縮積立金		—	—	12,185	
繰越利益剰余金		—	—	75,523	
利益剰余金合計		—	—	93,215	3.6
4 自己株式		—	—	△ 2,253	△ 0.1
株主資本合計		—	—	346,521	13.4
II 評価・換算差額等					
1 その他有価証券評価 差額金		—	—	36,555	1.4
2 繰延ヘッジ損益		—	—	△ 476	△ 0.0
評価・換算差額等合計		—	—	36,079	1.4
純資産合計		—	—	382,600	14.8
負債純資産合計		—	—	2,589,578	100

② 【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)			当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19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							
1 不動産賃貸事業収益		211,082			237,805		
2 不動産販売事業収益		219,746			202,059		
3 完成工事事業収益		110,054			117,359		
4 その他の事業収益		3,996	544,880	100	3,931	561,156	100
II 営業原価							
1 不動産賃貸事業原価		152,174			158,985		
2 不動産販売事業原価		177,667			158,675		
3 完成工事事業原価		84,632			89,624		
4 その他の事業原価		2	414,477	76.1	10	407,295	72.6
売上総利益			130,402	23.9		153,861	27.4
III 販売費及び一般管理費							
1 販売手数料		4,111			3,644		
2 広告費		10,340			10,270		
3 従業員給料手当		12,913			13,834		
4 賞与引当金繰入額		350			377		
5 退職給付費用		127			51		
6 事業所税・外形標準課税		1,394			1,125		
7 減価償却費		333			318		
8 貸倒引当金繰入額		1			—		
9 その他		4,652	34,225	6.2	5,777	35,400	6.3
営業利益			96,177	17.7		118,461	21.1
IV 営業外収益							
1 受取利息	※1	1,498			1,438		
2 受取配当金	※1	2,567			3,311		
3 その他		562	4,628	0.8	506	5,256	0.9
V 営業外費用							
1 支払利息		12,540			15,179		
2 社債利息		5,036			4,871		
3 賃貸事業匿名組合配当金		4,702			3,915		
4 金利スワップ取引解約損		2,507			—		
5 その他		3,262	28,048	5.1	4,301	28,267	5.0
経常利益			72,757	13.4		95,450	17.0

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19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	15,236		0	
2 サブリース訴訟和解金		1,700		—	
3 サブリース賃料精算金	※4	—		1,439	
4 匿名組合清算利益	※3	—		46,191	
5 投資有価証券売却益		1,446		201	
6 その他		—	18,382	1	47,833
					8.5
VII 特別損失					
1 減損損失	※7	24,767		793	
2 固定資産売却損	※6	17,490		62,656	
3 固定資産除却損	※5	245		144	
4 投資有価証券評価損		68		1,548	
5 匿名組合清算損失	※8	1,303		—	
6 その他		152	44,027	157	65,300
					11.6
税引前当期純利益			47,112		77,983
					13.9
法人税、住民税及び 事業税		27,168		31,152	
法人税等調整額		△ 7,250	19,918	△ 420	30,732
					5.5
当期純利益			27,194		47,251
					8.4
前期繰越利益			20,862		—
中間配当額			2,376		—
当期末処分利益			45,681		—

前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)			当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		
営業原価明細書 ① 不動産賃貸事業原価明細書			営業原価明細書 ① 不動産賃貸事業原価明細書		
科目	金額(百万円)	構成比(%)	科目	金額(百万円)	構成比(%)
I 人件費	2,842	1.9	I 人件費	3,188	2.0
II 諸経費	149,331	98.1	II 諸経費	155,796	98.0
計	152,174	100	計	158,985	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	14,440百万円		外注管理費	14,724百万円
	光熱水道費	12,648百万円		光熱水道費	13,229百万円
	減価償却費	13,891百万円		減価償却費	13,023百万円
	賃借料	86,323百万円		賃借料	87,344百万円
	租税公課 (主として固定資産税)	5,334百万円		租税公課 (主として固定資産税)	5,216百万円
② 不動産販売事業原価明細書			② 不動産販売事業原価明細書		
科目	金額(百万円)	構成比(%)	科目	金額(百万円)	構成比(%)
I 直接原価 (土地代、造成・建築費、その他の直接費)	171,137	96.3	I 直接原価 (土地代、造成・建築費、その他の直接費)	150,180	94.6
II 人件費	3,634	2.1	II 人件費	3,954	2.5
III 諸経費	2,895	1.6	III 諸経費	4,539	2.9
計	177,667	100	計	158,675	100
(注) 原価計算の方法は実際個別原価計算を採用しております。			(注) 同左		
③ 完成工事事業原価明細書			③ 完成工事事業原価明細書		
科目	金額(百万円)	構成比(%)	科目	金額(百万円)	構成比(%)
I 直接原価	78,397	92.6	I 直接原価	82,733	92.3
II 諸経費	6,235	7.4	II 諸経費	6,890	7.7
計	84,632	100	計	89,624	100
(注) 原価計算の方法は実際個別原価計算を採用しております。			(注) 同左		
④ その他の事業原価明細書			④ その他の事業原価明細書		
科目	金額(百万円)	構成比(%)	科目	金額(百万円)	構成比(%)
I 直接原価	—	—	I 直接原価	—	—
II 人件費	—	—	II 人件費	—	—
III 諸経費	2	100	III 諸経費	10	100
計	2	100	計	10	100

③ 【利益処分計算書】

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

日付は株主総会承認日であります。

		前事業年度
(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。

④ 【株主資本等変動計算書】

当事業年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

	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			
平成18年3月31日残高 (百万円)	122,805	132,742	5	132,747	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			5	5					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 (百万円)	—	—	5	5	—	12,185	29,842	42,027	△1,018	41,014
平成19年3月31日残高 (百万円)	122,805	132,742	11	132,753	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 (百万円)	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 (百万円)	△10,038	△476	△10,514	30,499
平成19年3月31日残高 (百万円)	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。

重要な会計方針

<p>前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19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、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 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 決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。)によっております。</p> <p>② 時価のないもの 同左</p> <p>2 デリバティブの評価基準及び評価方法 同左</p> <p>3 たな卸資産の評価基準及び評価方法 同左</p> <p>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17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19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 金利スワップ</td> <td style="text-align: center;">外貨建金銭債務 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 金利スワップ	外貨建金銭債務 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 従業員に対する賞与の支給に対処して、将来の支給見込額のうち当事業年度の負担額を計上しております。</p> <p>(3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務および年金資産の見込額に基づき計上しております。 なお、数理計算上の差異は、当事業年度の発生額を翌事業年度に一括費用処理する方法によっております。</p> <p>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 原則として繰延ヘッジ処理によっております。 ただし、特例処理の条件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しております。</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;">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上昇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	金利スワップ	借入金、社債 および預り金
ヘッジ手段	ヘッジ対象								
為替予約 金利スワップ	外貨建金銭債務 借入金、社債 および預り金								
ヘッジ手段	ヘッジ対象								
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17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19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 ヘッジの開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額等の比率を基礎にして判定しております。ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。</p> <p>9 その他財務諸表作成のための重要な事項 ○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17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
<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>	<p>(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。 なお、当事業年度における貸借対照表の純資産の部については、財務諸表等規則の改正に伴い、改正後の財務諸表等規則により作成しております。</p>

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成18年3月31日)	当事業年度 (平成19年3月31日)																				
<p>※1 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>※2 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>※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、当事業年度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>※4 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>※5 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>※6 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="margin-left: 20px;"> <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)	(―)	<p>※1 投資有価証券には、貸付投資有価証券135,306百万円が含まれております。</p> <p>※2 _____</p> <p>※3 販売用不動産エクイティ 同左</p> <p>※4 _____</p> <p>※5 _____</p> <p>※6 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> <p>○ 期末日現在の保証債務の内容および金額は次のとおりであります。</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <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;">278</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: center;">281</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	278	その他	2	計	281	(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)	(―)																				
相手先	保証金額 (百万円)																				
分譲マンション共同事業者(注)1	278																				
その他	2																				
計	281																				
(内 関係会社分)	(―)																				

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月 31日)	当事業年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月 31日)																												
<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とともなう、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 _____</p> <p>※5 「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>※6 「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>※7 当事業年度において、当社は以下の資産について減損損失を計上いたしました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">主な用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">場所</th> <th style="text-align: center;">物件数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">賃貸用 建物敷地</td> <td style="text-align: center;">土地</td> <td style="text-align: center;">東京都 中央区 新富ほか</td> <td style="text-align: center;">4</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">賃貸中 土地</td> <td style="text-align: center;">土地</td> <td style="text-align: center;">千葉県 印旛郡 印旛村</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">開発用 素地</td> <td style="text-align: center;">土地</td> <td style="text-align: center;">大阪府 泉佐野市 ほか</td> <td style="text-align: center;">4</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">遊休地</td> <td style="text-align: center;">土地</td> <td style="text-align: center;">静岡県 裾野市</td> <td style="text-align: center;">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。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。</p> <p>※8 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	<p>※1 関係会社との取引 営業外収益の「受取利息」 1,282百万円 営業外収益の「受取配当金」 1,534百万円</p> <p>※2 _____</p> <p>※3 「匿名組合清算利益」は、株式会社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> <p>※4 「サブリース賃料精算金」は、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> <p>※5 「固定資産除却損」の主なものは、建物 129百万円であります。</p> <p>※6 「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> <p>※7 当事業年度において、当社は以下の資産について減損損失を計上いたしました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">主な用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">場所</th> <th style="text-align: center;">物件数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">開発用土地</td> <td style="text-align: center;">土地</td> <td style="text-align: center;">神奈川県 横浜市</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> </tbody> </table> <p>グループ化は、社宅等については共用資産とし、その他については主として個別の物件毎といたしました。 その結果、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。</p> <p>※8 _____</p>	主な用途	種類	場所	物件数	開発用土地	土地	神奈川県 横浜市	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																										
主な用途	種類	場所	物件数																										
開発用土地	土地	神奈川県 横浜市	1																										

(株主資本等変動計算書関係)

当事業年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

1 自己株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(千株)	1,061	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。

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)				当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19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	9,035	4,201	4,833	建物	5,073	2,684	2,388
工具器具 ・備品	1,224	464	759	工具器具 ・備品	481	161	320
その他	427	204	222	その他	9	8	1
合計	10,686	4,870	5,815	合計	5,565	2,855	2,709
<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				1年内			
1,260百万円				916百万円			
1年超				1年超			
4,555百万円				1,793百万円			
合計				合計			
5,815百万円				2,709百万円			
<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				支払リース料			
1,422百万円				1,320百万円			
減価償却費相当額				減価償却費相当額			
1,422百万円				1,320百万円			
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				1年内			
12,583百万円				13,065百万円			
1年超				1年超			
66,067百万円				54,970百万円			
合計				合計			
78,651百万円				68,036百万円			

(有価証券関係)

前事業年度(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

当事業年度(平成19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	185,095	183,090

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成18年3月31日)		当事業年度 (平成19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 原因別の内訳 繰延税金資産 減損損失 10,078百万円 未払事業税・事業所税 2,473 関係会社株式評価損 2,260 販売用不動産評価損 1,602 未払役員退職慰労金 785 退職給付引当金 661 その他 4,113 繰延税金資産小計 21,972百万円 評価性引当額 △1,148 繰延税金資産合計 20,824百万円 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 31,967 繰延税金負債合計 36,926百万円 繰延税金負債の純額 16,102百万円	1	繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主 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
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。	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 同左

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	
1株当たり純資産額	741.23円	1株当たり純資産額	805.91円
1株当たり当期純利益	57.23円	1株当たり当期純利益	99.50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、潜在株式がないため記載しておりません。

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17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
当期純利益 (百万円)	27,194	47,251
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)	27,194	47,251
普通株式の期中平均株式数 (千株)	475,198	474,893

(重要な後発事象)

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</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>(1) 第56回国内普通社債</p> <p>① 発行総額 20,000百万円</p> <p>② 発行価額 額面金額の100.0%</p> <p>③ 利率 年1.85%</p> <p>④ 払込期日 平成18年4月28日</p> <p>⑤ 償還期限 平成23年4月28日</p> <p>⑥ 資金の用途 社債償還資金</p> <p>(2) 第57回国内普通社債</p> <p>① 発行総額 20,000百万円</p> <p>② 発行価額 額面金額の100.0%</p> <p>③ 利率 年1.86%</p> <p>④ 払込期日 平成18年6月8日</p> <p>⑤ 償還期限 平成23年6月8日</p> <p>⑥ 資金の用途 社債償還資金</p>	<p>1 平成19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62回国内普通社債</p> <p>① 発行総額 20,000百万円</p> <p>② 発行価額 額面金額の100.0%</p> <p>③ 利率 年1.70%</p> <p>④ 払込期日 平成19年5月8日</p> <p>⑤ 償還期限 平成25年5月8日</p> <p>⑥ 資金の用途 社債償還資金</p> <p>(2) 第63回国内普通社債</p> <p>① 発行総額 20,000百万円</p> <p>② 発行価額 額面金額の100.0%</p> <p>③ 利率 年1.80%</p> <p>④ 払込期日 平成19年6月27日</p> <p>⑤ 償還期限 平成24年6月27日</p> <p>⑥ 資金の用途 社債償還資金</p>

⑤ 【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	17,256
		(株)住友倉庫	15,708,840	14,640
		三井トラスト・ホールディングス(株)	10,294,179	11,961
		大東建託(株)	1,606,700	8,917
		ダイキン工業(株)	1,464,200	6,003
		清水建設(株)	7,092,000	5,127
		(株)三井住友フィナンシャルグループ	4,591.98	4,913
		鹿島建設(株)	7,626,000	4,590
		新日本製鐵(株)	5,470,000	4,529
		(株)大林組	5,819,000	4,422
		(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	2,809.59	3,736
		(株)奥村組	5,132,000	3,315
		新光証券(株)	5,548,000	3,312
		(株)東京スタイル	2,552,000	3,292
		プロミス(株)	674,700	2,995
		住友金属工業(株)	4,290,080	2,612
		住友商事(株)	1,185,425	2,513
		(株)西武ホールディングス	2,692,000	2,473
		住友金属鉱山(株)	1,021,110	2,323
		ユニ・チャーム(株)	309,700	2,310
三和シャッター工業(株)	3,000,000	2,202		
アサヒビール(株)	1,107,000	2,092		
(株)千葉銀行	1,977,754	2,056		
(株)愛知銀行	156,300	2,027		

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	㈱チヨダ	701,000	2,025
		㈱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
		住友電気工業㈱	1,078,200	1,932
		㈱マキタ	441,000	1,927
		NEC ネットエスアイ㈱	1,200,000	1,789
		㈱群馬銀行	2,041,000	1,704
		大成建設㈱	3,820,000	1,669
		日本ユニシス㈱	941,200	1,595
		日本板硝子㈱	2,548,280	1,574
		㈱常陽銀行	2,129,540	1,567
		㈱ツムラ	553,000	1,534
		住友林業㈱	1,194,000	1,485
		東京ガス㈱	2,153,000	1,414
		久光製薬㈱	376,700	1,310
		住友化学㈱	1,428,000	1,270
大阪ガス㈱	2,691,000	1,229		
	その他 (120銘柄)	46,852,358.68	32,017	
計		168,925,688.25	177,675	

【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 (17銘柄)	8,500	8,500
		小計	8,500	8,500
有価証券	その他 有価証券	特定社債 (2銘柄)	1,200	1,200
		小計	1,200	1,200
計		9,700	9,700	

【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	優先出資証券 汐留浜離宮特定目的会社	130,000	6,500
		エスエフ戸山開発特定目的会社	68,000	3,400
		エスエフ秋葉原開発特定目的会社	64,000	3,200
		エスエフ麴町一丁目開発特定目的会社	60,000	3,000
		エスエフ目黒開発特定目的会社	54,300	2,715
		エスエフ豊洲開発特定目的会社	44,400	2,220
		エスエフ・ベガ特定目的会社	42,000	2,100
		エスエフ・コンフォート特定目的会社	33,600	1,680
		エスエフ神田須田町開発特定目的会社	32,800	1,640
		エスエフ相模大野開発特定目的会社	31,200	1,560
		エスエフ飯田橋開発特定目的会社	30,000	1,500
		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（16銘柄）	174,760	8,738
小 計		845,680	42,284	

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
		エスエフ三田開発特定目的会社	177,000	8,850
		住不オークタワー特定目的会社	64,000	3,200
		エスエフ神田開発特定目的会社	54,600	2,730
		エスエフ九段開発特定目的会社	35,000	1,750
		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（6銘柄）	60,000	3,000
		証券投資信託受益証券（1銘柄）	30,000	298
		匿名組合出資		
		プライムクエスト・フォー(株)	—	14,594
		プライムクエスト・スリー(株)	—	7,835
		有限会社メトロポリタンプロパティ ーズ	—	1,964
		その他（7銘柄）	—	1,036
	小計	—	60,809	
計		—	103,093	

【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	372,385	32,296	17,730	386,951	125,319	12,234	261,631
構築物	5,177	297	74	5,400	3,093	301	2,306
機械・装置	7,158	429	112	7,475	5,653	287	1,822
車両・運搬具	42	—	—	42	36	2	6
工具器具・備品	5,682	425	421	5,687	4,704	328	983
土地	889,652	185,959	98,032 (793)	977,579	—	—	977,579
建設仮勘定	30,617	155,754	170,587	15,784	—	—	15,784
有形固定資産計	1,310,717	375,162	286,957 (793)	1,398,922	138,807	13,155	1,260,115
無形固定資産							
借地権	47,172	348	1	47,519	—	—	47,519
ソフトウェア	282	64	51	295	192	37	103
その他	575	1	4	572	—	—	572
無形固定資産計	48,030	413	57	48,387	192	37	48,195
長期前払費用	2,678	271	223	2,726	1,890	325	835
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	16,047百万円	新宿区内建物	5,956百万円
		千代田区内建物	4,339百万円		
土	地	渋谷区内土地	74,293百万円	港区内土地	68,723百万円
建	設	港区内土地	59,553百万円	渋谷区内土地	36,131百万円
仮	勘	千代田区内土地	21,371百万円	港区内建物	10,920百万円
定					

3 当期減少額のうち主なものは、次のとおりであります。

土	地	港区内土地	56,507百万円	中央区内土地	16,053百万円
---	---	-------	-----------	--------	-----------

【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	54	20	1	20	53
賞与引当金	630	721	630	-	721

(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	23,193
普通預金	24,788
通知預金	25,000
その他	2,455
小計	75,438
計	75,438

(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㈱	28
その他	1
計	29

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	14
2ヶ月以内	1
3ヶ月以内	13
3ヶ月超	-
計	29

(八) 営業未収入金
相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
住友不動産販売(株)	6,147
(株)大京	1,004
住友不動産シスコ(株)	700
(株)NTTPCコミュニケーション	608
住友不動産建物サービス(株)	404
その他	12,831
計	21,697

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
20,841	584,158	21,697	583,303	96.4	13.3

(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	95,527	206,248	61,643	363,419
宅地・戸建関係	1,398	16,964	12,100	30,464
その他	74,902	1,610	5,249	81,763
計	171,829	224,823	78,993	475,646

地域別内訳

地域区分(百万円)	面積(千㎡)	金額(百万円)
北海道	533	23,389
東北	21	10,692
関東	434	388,069
中部	35	13,083
近畿	145	32,005
中国・四国	9	2,052
九州	15	6,354
計	1,195	475,646

(ホ)未成工事支出金

区分	金額(百万円)
住宅建築請負工事等	5,520

(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	188,140

(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㈱	2,748

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	2,156
3ヶ月超	591
計	2,748

(ロ) 営業未払金

相手先	金額(百万円)
清水建設㈱	13,159
奥村組・大鉄工業共同事業体	4,409
緑苑台ニュータウン 宅地造成工事共同企業体	3,548
大成建設㈱	2,011
戸田建設㈱	1,957
その他	20,349
計	45,436

(ハ) 短期借入金

区分	金額(百万円)
運転資金	183,500

(二) 預り金

区分	金額(百万円)
共同投資事業出資受入金	119,194
投資有価証券の貸付に伴う預り金	41,000
契約済未引渡住宅分譲代金受領権の売却による預り金	52,269
その他	5,535
計	217,999

(ホ) 社債

区分	金額(百万円)
返済期限	
普通社債 1年超2年以内	15,000
普通社債 2年超3年以内	40,000
普通社債 3年超4年以内	80,000
普通社債 4年超5年以内	90,000
普通社債 5年超	60,000
計	285,000

(ハ)長期借入金

区分	金額(百万円)
返済期限	
1年超2年以内	97,188
2年超3年以内	65,066
3年超4年以内	166,975
4年超5年以内	224,706
5年超	137,887
計	691,822

(ト)預り保証金・敷金

区分	金額(百万円)
賃貸ビル等保証金・敷金	161,929

(チ)長期預り金

区分	金額(百万円)
共同投資事業出資受入金	172,531
契約済未引渡住宅分譲代金受領権の売却による預り金	5,068
投資有価証券の貸付に伴う預り金	66,000
その他	534
計	244,134

(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】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
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
剰余金の配当の基準日	9月30日、3月31日
1単元の株式数	1,000株
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	当会社の公告方法は、電子公告とします。ただし、電子公告を行うことができない事故その他のやむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して公告します。 なお、電子公告は当会社のホームページに掲載しており、そのアドレスは次のとおりです。 http://www.sumitomo-rd.co.jp/
株主に対する特典	なし

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

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

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社は、親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書 事業年度 自 平成17年4月1日 平成18年6月30日
及びその添付書類 (第73期) 至 平成18年3月31日 関東財務局長に提出。

(2) 半期報告書 (第74期中) 自 平成18年4月1日 平成18年12月18日
至 平成18年9月30日 関東財務局長に提出。

(3) 発行登録書(社債)及びその添付書類 平成19年5月8日
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18年4月24日
平成18年6月2日
平成18年7月25日
平成18年9月14日
平成18年11月30日
平成19年4月26日
及び平成19年6月21日
関東財務局長に提出。

(5) 臨時報告書 平成18年10月16日
関東財務局長に提出。

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第18号の規定に基づく臨時報告書であります。

平成18年12月26日
関東財務局長に提出。

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号及び第19号の規定に基づく臨時報告書
であります。

平成19年3月23日
関東財務局長に提出。

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号及び第19号の規定に基づく臨時報告書
であります。

(6) 訂正発行登録書 平成18年6月30日
平成18年10月16日
平成18年12月18日
平成18年12月26日
及び平成19年3月23日
関東財務局長に提出。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

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19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18年4月1日から平成19年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、住友不動産株式会社及び連結子会社の平成19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。

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。

独立監査人の監査報告書

平成19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18年4月1日から平成19年3月31日までの第74期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、住友不動産株式会社の平成19年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以 上

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。

