

# 半 期 報 告 書

(第75期中) 自 平成19年 4 月 1 日  
至 平成19年 9 月30日

住友不動産株式会社

(591073)

第75期中（自平成19年4月1日 至平成19年9月30日）

---

# 半 期 報 告 書

---

- 1 本書は半期報告書を金融商品取引法第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。
- 2 本書には、上記の方法により提出した半期報告書に添付された中間監査報告書を末尾に綴じ込んでおります。

住友不動産株式会社

# 目 次

	頁
第75期中 半期報告書	
【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 【事業の内容】 .....	4
3 【関係会社の状況】 .....	4
4 【従業員の状況】 .....	4
第2 【事業の状況】 .....	5
1 【業績等の概要】 .....	5
2 【生産、受注及び販売の状況】 .....	9
3 【対処すべき課題】 .....	10
4 【経営上の重要な契約等】 .....	15
5 【研究開発活動】 .....	15
第3 【設備の状況】 .....	16
1 【主要な設備の状況】 .....	16
2 【設備の新設、除却等の計画】 .....	16
第4 【提出会社の状況】 .....	17
1 【株式等の状況】 .....	17
2 【株価の推移】 .....	20
3 【役員の状況】 .....	20
第5 【経理の状況】 .....	21
1 【中間連結財務諸表等】 .....	22
2 【中間財務諸表等】 .....	58
第6 【提出会社の参考情報】 .....	77
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】 .....	78
中間監査報告書 .....	巻末

## 【表紙】

【提出書類】 半期報告書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成19年12月25日

【中間会計期間】 第75期中(自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30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  
(大阪府中央区北浜一丁目8番16号)

(注) 上記の総務本部総務部(大阪)は、金融商品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3中間連結会計期間及び最近2連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移

回次	第73期中	第74期中	第75期中	第73期	第74期
会計期間	自 平成17年 4月1日 至 平成17年 9月30日	自 平成18年 4月1日 至 平成18年 9月30日	自 平成19年 4月1日 至 平成19年 9月30日	自 平成17年 4月1日 至 平成18年 3月31日	自 平成18年 4月1日 至 平成19年 3月31日
営業収益 (百万円)	248,943	314,246	354,888	646,525	676,834
経常利益 (百万円)	31,299	57,396	75,101	87,038	112,406
中間(当期)純利益 (百万円)	11,685	30,178	40,289	32,506	50,299
純資産額 (百万円)	339,998	405,473	453,644	375,656	427,046
総資産額 (百万円)	2,184,122	2,492,888	2,746,132	2,460,080	2,747,899
1株当たり純資産額 (円)	715.40	820.55	915.38	790.74	861.93
1株当たり中間(当期)純利益 (円)	24.59	63.54	84.87	68.33	105.92
潜在株式調整後 1株当たり中間 (当期)純利益 (円)	24.59	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	15.6	15.6	15.8	15.3	14.9
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△23,148	△40,533	5,341	11,357	△48,880
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△73,196	△84,729	△104,868	△209,658	△187,887
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	73,034	98,406	65,183	209,299	250,053
現金及び現金同等物 の中間期末(期末)残高 (百万円)	80,550	89,206	96,490	116,155	129,822
従業員数 [外、平均臨時雇用者数] (名)	7,534 [1,095]	8,064 [1,157]	8,853 [1,288]	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株当たり中間(当期)純利益については、平成18年3月期以降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18年9月中間期から「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3中間会計期間及び最近2事業年度に係る主要な経営指標等の推移

回次	第73期中	第74期中	第75期中	第73期	第74期
会計期間	自 平成17年 4月1日 至 平成17年 9月30日	自 平成18年 4月1日 至 平成18年 9月30日	自 平成19年 4月1日 至 平成19年 9月30日	自 平成17年 4月1日 至 平成18年 3月31日	自 平成18年 4月1日 至 平成19年 3月31日
営業収益 (百万円)	204,614	261,846	297,657	544,880	561,156
経常利益 (百万円)	26,203	48,675	65,840	72,757	95,450
中間(当期)純利益 (百万円)	10,016	28,086	37,187	27,194	47,251
資本金 (百万円)	122,805	122,805	122,805	122,805	122,805
発行済株式総数 (株)	476,085,978	476,085,978	476,085,978	476,085,978	476,085,978
純資産額 (百万円)	321,700	364,743	404,284	352,101	382,600
総資産額 (百万円)	2,088,804	2,397,844	2,606,146	2,347,439	2,589,578
1株当たり配当額 (円)	5.00	6.00	8.00	10.00	14.00
自己資本比率 (%)	15.4	15.2	15.5	15.0	14.8
従業員数 (名)	2,777	2,991	3,468	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 「1株当たり純資産額」、「1株当たり中間(当期)純利益」、「潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益」については、中間連結財務諸表を作成しているため記載を省略しております。

3 純資産額の算定にあたり、平成18年9月中間期から「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 【事業の内容】

### (1) 主要な関係会社の異動

当中間連結会計期間において、当社企業集団が営む事業の内容について、重要な変更はありません。  
また、主要な関係会社に異動はありません。

## 3 【関係会社の状況】

当中間連結会計期間において、重要な関係会社の異動はありません。

## 4 【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

平成19年9月30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	1,929	[605]
不動産販売事業	692	[93]
完成工事事業	2,808	[161]
不動産流通事業	2,646	[28]
その他事業	358	[397]
全社(共通)	420	[4]
合計	8,853	[1,288]

(注) 従業員数は就業人員数であり、臨時従業員数は[ ]内に当中間連結会計期間の平均人員を外数で記載しております。

### (2) 提出会社の状況

平成19年9月30日現在

従業員数(名)	3,468
---------	-------

(注) 従業員数は就業人員数であります。

### (3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておられません。

## 第2 【事業の状況】

### 1 【業績等の概要】

#### (1) 業績

当中間連結会計期間の営業成績は下表の通りで、中間連結決算制度開始以来8期連続の営業・経常最高益を達成、中間純利益も4期連続で過去最高を更新いたしました。

マンションの計上戸数増加や利益率好転などにより大幅な増収増益となった不動産賃貸事業をはじめ、主要4部門全てで増収増益となった結果、営業収益は3,548億円（前年同期比+12.9%）、営業利益は884億円（同+28.7%）となりました。

支払利息が増加したため、営業外損益が前年同期比20億円悪化したものの、経常利益は751億円（前年同期比+30.8%）と大幅に増加、中間純利益は402億円（前年同期比+33.5%）となりました。

（百万円）

	前中間連結会計期間 (18. 4. 1～18. 9. 30)	当中間連結会計期間 (19. 4. 1～19. 9. 30)	前年同期比
営業収益	314,246	354,888	+40,642
営業利益	68,704	88,414	+19,710
経常利益	57,396	75,101	+17,705
中間純利益	30,178	40,289	+10,111

#### 主要セグメント別の概況

（百万円）

営業収益	前中間連結会計期間 (18. 4. 1～18. 9. 30)	当中間連結会計期間 (19. 4. 1～19. 9. 30)	前年同期比
不動産賃貸	129,523	137,340	+7,816
不動産販売	99,501	118,532	+19,031
完成工事	57,029	67,398	+10,368
不動産流通	25,859	29,288	+3,429
連結計	314,246	354,888	+40,642

（百万円）

営業利益	前中間連結会計期間 (18. 4. 1～18. 9. 30)	当中間連結会計期間 (19. 4. 1～19. 9. 30)	前年同期比
不動産賃貸	44,558	47,401	+2,843
不動産販売	18,792	33,438	+14,646
完成工事	742	2,002	+1,260
不動産流通	9,142	10,849	+1,707
連結計	68,704	88,414	+19,710

### <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、需給逼迫の状況が継続し、空室率は極めて低水準で推移、成約賃料も引き続き緩やかに上昇しております。また、既存テナントの賃料増額改定も市場全体に広がり、上昇幅も徐々に拡大してきました。

このような環境下、当中間連結会計期間は、既存ビルの空室率改善と賃料の上昇に加え、「住友不動産三田ツインビル東館・西館」などの通期稼働が寄与した結果、前期末に清算された匿名組合からの受取分配額減少という減益要因を吸収して、増収増益を確保いたしました。

既存ビルの空室率は4.1%（前期末4.8%、前中間期末5.4%）と改善、継続賃料の増額改定も順調に進捗しております。また、当中間連結会計期間に竣工した「住友不動産原宿ビル」、「住友不動産人形町ビル」が満室稼働となったほか、「住友不動産四谷ビル」、「千代田ファーストビル南館」など下半期竣工予定ビルもテナント募集をほぼ終了いたしました。

### <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、首都圏で販売価格が上昇、都心部など好立地の優良物件はもとより、郊外の一般物件にもその傾向が広がってきました。

このような環境下、当中間連結会計期間は、マンション、戸建、宅地の合計で2,314戸（前年同期比+296戸）を販売計上、+77.9%の大幅な営業増益となりました。これは、「ワールドシティタワーズ」をはじめ、引渡しが一部前期から繰越されたマンションが計上戸数の約7割を占めた結果、+19.1%の増収要因のほか、営業利益率が28.2%（前年同期比9.3%P）と大きく改善したためです。

また、新規発売戸数が1,614戸に減少、マンション販売契約戸数は1,392戸（前年同期比△833戸）にとどまりましたが、当中間期末におけるマンション、戸建住宅の当期計上予定戸数（4,100戸）に対する契約率は81%（期首時点48%、前年同期88%）となりました。また、完成済マンションの未契約戸数は850戸となり、前期末947戸から△97戸減少いたしました。

	前中間連結会計期間 (18. 4. 1~18. 9. 30)	当中間連結会計期間 (19. 4. 1~19. 9. 30)	前年同期比
マンション契約戸数	2,225	1,392	△833
計上戸数	2,018	2,314	+296
マンション・戸建	1,970	2,274	+304
宅地	48	40	△8
完成済み未契約戸数	466	850	+384

### <完成工事（ハウジング）事業部門>

当中間連結会計期間は、受注棟数、計上棟数、売上高の全てにおいて、「新築そっくりさん」事業、注文住宅事業ともに前年同期比増加いたしました。

「新築そっくりさん」事業は、受注棟数、計上棟数ともに計画通り進捗、順調に事業拡大が続いております。

一方、注文住宅事業も、工事の品質向上を目的とした事業基盤再整備に取り組み、受注を抑制した前期に比べて受注・計上棟数が増加したのに加え、1棟当り単価も上昇した結果、売上高は+11.6%増加いたしました。

その結果、住友不動産シスコン(株)、住友不動産リフォーム(株)、(株)ユニバーサルホーム等を含めた当中間連結会計期間の当事業部門は、前年同期比大幅な増収増益となりました。

	前中間連結会計期間 (18. 4. 1~18. 9. 30)	当中間連結会計期間 (19. 4. 1~19. 9. 30)	前年同期比
受注棟数	4,513	4,706	+193
新築そっくりさん	3,659	3,803	+144
注文住宅	854	903	+49
計上棟数	3,519	3,715	+196
新築そっくりさん	2,899	3,074	+175
注文住宅	620	641	+21

	前中間連結会計期間 (18. 4. 1~18. 9. 30)	当中間連結会計期間 (19. 4. 1~19. 9. 30)	前年同期比
売上高（百万円）	48,039	54,568	+6,528
新築そっくりさん	32,090	36,769	+4,679
注文住宅	15,949	17,799	+1,849

### <不動産流通事業部門>

中古住宅流通市場では、3大都市圏における地価の上昇等により、平均成約価格の上昇傾向は継続しましたが、取引件数は前年同期比減少いたしました。

このような環境下、当中間連結会計期間の当事業部門は、仲介件数が増加（前年同期比+4.1%）するとともに取扱単価上昇の恩恵を受け、営業収益は前年同期比+13.3%、営業利益は同+18.7%と大幅な増収増益になりました。

なお、直営仲介店舗は、首都圏に「広尾」、「雪が谷大塚」の2店舗を新規出店し、当中間期末現在で全国計233店舗となりました。

	前中間連結会計期間 (18. 4. 1~18. 9. 30)	当中間連結会計期間 (19. 4. 1~19. 9. 30)	前年同期比
仲介件数	14,273	14,858	+585
取扱高（百万円）	511,805	539,066	+27,260
取扱単価（百万円）	35.8	36.2	+0.4

### <その他の事業部門>

上記の主要事業のほか、フィットネスクラブ事業、飲食業、ファイナンス事業などのその他事業では、営業収益6,191百万円（前年同期比+799百万円）、営業利益1,039百万円（前年同期比+524百万円）を計上いたしました。

## (2) キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間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	5,341百万円（前年同期比+45,874百万円）
投資活動によるキャッシュ・フロー	△104,868百万円（前年同期比△20,138百万円）
財務活動によるキャッシュ・フロー	65,183百万円（前年同期比△33,222百万円）

となり、現金及び現金同等物は前連結会計年度末比33,331百万円減少して96,490百万円となりました。

### <営業活動によるキャッシュ・フロー>

仕入債務の払出や分譲代金預り金減少等の影響で、53億円の収入にとどまりました。前年同期比では、経常利益の増加や分譲マンション投資の減少を主因として、458億円キャッシュ・フローが増加いたしました。

### <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565億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396億円返還した結果、投資キャッシュ・フローは1,048億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>

前期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、賃貸設備投資の増加などに対応して、社債の償還および長期借入金の返済計1,124億円を上回る1,735億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1,021億円増加、財務キャッシュ・フローは651億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

当中間連結会計期間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	87,535	13.7

(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

当中間連結会計期間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(戸・件)	前年同期比(%)
住宅分譲(マンション・戸建)	115,181	20.9	2,274	15.4
宅地分譲	2,069	△41.7	40	△16.7
その他	1,282	80.9	—	—
合計	118,532	19.1	2,314	14.7

(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カ年計画」の推進

平成19年4月より、当連結会計年度（平成20年3月期）を初年度とする「第三次成長3カ年計画」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カ年計画」と、二次にわたる本格的な成長計画（「新成長3カ年計画」、「巡航成長3カ年計画」）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カ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)  $ND/Eレシオ = (有利子負債 - 現預金) \div 自己資本$

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ます。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ます。

#### (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証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当な買付である場合

### (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いたします。

#### 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、法令および金融商品取引所の規則に従って、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、法令および金融商品取引所の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、会社法および金融商品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（金融商品取引法第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（金融商品取引法第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 【経営上の重要な契約等】

当中間連結会計期間において、経営上の重要な契約等はありません。

#### 5 【研究開発活動】

特記すべき事項はありません。

### 第3 【設備の状況】

#### 1 【主要な設備の状況】

前連結会計年度において転貸用ビルとして計画中でありました以下の物件が、当中間連結会計期間中に竣工いたしました。当該物件は当社が出資している特定目的会社の所有であり、当社が一括して賃借し転貸を行っております。

会社名	物件名称	所在地	構造	面積 (㎡)		帳簿価額 (百万円)			建築年月
				建物	土地	建物等	土地等	合計	
住友不動産㈱	住友不動産原宿ビル	東京都渋谷区	鉄骨造 地上20階 地下1階	(18,902)	—	—	—	—	平成19年6月

(注) 建物面積の( )内は賃借面積を示しております。

#### 2 【設備の新設、除却等の計画】

##### (1) 重要な設備の新設等

当中間連結会計期間において、新たに確定した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) 西新宿六丁目西第6地区再開発※	地上46階地下2階 延床面積 約117,200㎡ (約153,800㎡)	30,388	—	平成19年5月	平成22年1月
(仮称) 後楽二丁目西地区再開発※	地上30階地下1階 延床面積 約59,300㎡ (約78,400㎡)	17,473	543	平成19年9月	平成22年3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47,861百万円については、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
(仮称) 神田須田町計画	約20,600㎡	平成19年4月	平成21年6月
(仮称) 秋葉原計画	約32,300㎡	平成19年6月	平成21年6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	中間会計期間末 現在発行数(株) (平成19年9月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成19年12月25日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	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、資本金等の状況】

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19年4月1日～ 平成19年9月30日	—	476,085,978	—	122,805	—	132,742

## (5) 【大株主の状況】

平成19年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託 銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	17,949	3.77
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	17,514	3.68
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	14,008	2.94
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.	9,345	1.96
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.	8,163	1.71
住友信託銀行株式会社	大阪府大阪市中央区北浜四丁目5番33号	8,136	1.71
鹿島建設株式会社	東京都港区元赤坂一丁目3番1号	7,912	1.66
ザ バンク オブ ニューヨー ク トリーテイー ジヤスデツ ク アカウント(常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	AVENUE DES ARTS, 35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM	6,928	1.46
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
計	—	108,688	22.83

## (6) 【議決権の状況】

## ① 【発行済株式】

平成19年9月30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 1,419,000	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 472,673,000	472,673	—
単元未満株式	普通株式 1,993,978	—	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	—	472,673	—

(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11,000株(議決権11個)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505株が含まれております。

## ② 【自己株式等】

平成19年9月30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(%)
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	1,419,000	—	1,419,000	0.29
計	—	1,419,000	—	1,419,000	0.29

## 2 【株価の推移】

【当該中間会計期間における月別最高・最低株価】

月別	平成19年4月	5月	6月	7月	8月	9月
最高(円)	4,560	4,940	4,760	4,080	4,110	4,190
最低(円)	4,130	4,340	3,910	3,410	3,380	3,070

(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。

## 3 【役員の状態】

前事業年度の有価証券報告書提出日後、当半期報告書提出日までの役員の変動は次のとおりであります。

役員の変動はありません。

なお、平成19年8月1日付で塩島高が常務執行役員に就任いたしました。

## 第5 【経理の状況】

### 1 中間連結財務諸表及び中間財務諸表の作成方法について

(1) 当社の中間連結財務諸表は、「中間連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(平成11年大蔵省令第24号。以下「中間連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、前中間連結会計期間(平成18年4月1日から平成18年9月30日まで)は、改正前の中間連結財務諸表規則に基づき、当中間連結会計期間(平成19年4月1日から平成19年9月30日まで)は、改正後の中間連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の中間財務諸表は、「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和52年大蔵省令第38号。以下「中間財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、前中間会計期間(平成18年4月1日から平成18年9月30日まで)は、改正前の中間財務諸表等規則に基づき、当中間会計期間(平成19年4月1日から平成19年9月30日まで)は、改正後の中間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、前中間連結会計期間(平成18年4月1日から平成18年9月30日まで)の中間連結財務諸表、及び前中間会計期間(平成18年4月1日から平成18年9月30日まで)の中間財務諸表について、並びに、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、当中間連結会計期間(平成19年4月1日から平成19年9月30日まで)の中間連結財務諸表、及び当中間会計期間(平成19年4月1日から平成19年9月30日まで)の中間財務諸表について、あずさ監査法人により中間監査を受けております。

# 1 【中間連結財務諸表等】

## (1) 【中間連結財務諸表】

### ① 【中間連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成18年9月30日)		当中間連結会計期間末 (平成19年9月30日)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成19年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	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		89,203		96,487		129,819	
2 受取手形・ 営業未収入金		11,349		11,418		21,641	
3 営業貸付金		49,974		50,671		46,842	
4 販売用不動産 エクイティ	※1 ※4	52,489		45,463		42,284	
5 たな卸資産	※1	377,338		484,100		489,092	
6 その他		50,214		47,822		51,718	
7 貸倒引当金		△23,141		△23,226		△24,911	
流動資産合計		607,429	24.3	712,737	26.0	756,487	27.5
II 固定資産							
1 有形固定資産							
(1) 建物・ 構築物	※1 ※2	423,560		452,859		447,979	
減価償却 累計額		136,238	287,321	151,077	301,782	143,144	304,805
(2) 土地	※1 ※2	1,028,634		1,168,655		1,128,751	
(3) 建設仮勘定		52,872		26,760		15,784	
(4) その他	※1 ※2	18,280		19,004		18,827	
減価償却 累計額		14,189	4,090	15,127	3,876	14,620	4,207
有形固定資産 合計		1,372,919	55.1	1,501,075	54.7	1,453,548	52.9
2 無形固定資産							
(1) 借地権		48,167		49,295		48,341	
(2) その他		1,635		1,492		1,563	
無形固定資産 合計		49,803	2.0	50,788	1.8	49,905	1.8
3 投資その他の 資産							
(1) 投資有価証券	※1 ※3	240,269		251,508		254,876	
(2) 差入保証金・ 敷金		198,837		191,731		193,048	
(3) その他		49,985		67,890		67,860	
(4) 貸倒引当金		△26,355		△29,599		△27,827	
投資その他の 資産合計		462,736	18.6	481,531	17.5	487,958	17.8
固定資産合計		1,885,459	75.7	2,033,395	74.0	1,991,412	72.5
資産合計		2,492,888	100	2,746,132	100	2,747,899	100

区分	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成18年9月30日)		当中間連結会計期間末 (平成19年9月30日)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成19年3月31日)		
		金額(百万円)	構成比 (%)	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		24,106		22,286		57,399		
2 短期借入金	※2	306,495		336,828		288,447		
3 コマーシャル・ ペーパー		95,500		120,500		108,000		
4 一年内償還 予定社債		78,904		10,000		66,567		
5 未払法人税等		22,016		25,585		22,953		
6 預り金		238,881		210,652		247,494		
7 引当金		3,143		3,457		3,337		
8 その他		79,253		69,037		76,618		
流動負債合計		848,300	34.0	798,349	29.1	870,816	31.7	
II 固定負債								
1 社債		265,000		355,000		285,000		
2 長期借入金	※2	604,251		753,432		725,630		
3 引当金		5,081		4,943		5,034		
4 預り保証金・ 敷金		161,136		168,310		162,498		
5 長期預り金		177,740		192,081		243,634		
6 その他		25,904		20,371		28,239		
固定負債合計		1,239,115	49.7	1,494,139	54.4	1,450,037	52.8	
負債合計		2,087,415	83.7	2,292,488	83.5	2,320,853	84.5	
(純資産の部)								
I 株主資本								
1 資本金		122,805	4.9	122,805	4.5	122,805	4.5	
2 資本剰余金		132,747	5.3	132,757	4.8	132,753	4.8	
3 利益剰余金		103,418	4.2	157,182	5.7	120,690	4.4	
4 自己株式		△1,644	△0.0	△2,581	△0.1	△2,253	△0.1	
株主資本合計		357,327	14.4	410,164	14.9	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		34,745	1.4	25,391	0.9	36,792	1.3	
2 繰延ヘッジ損益		△581	△0.0	△373	△0.0	△72	△0.0	
3 為替換算調整 勘定		△1,816	△0.1	△684	△0.0	△1,518	△0.0	
評価・換算差額 等合計		32,347	1.3	24,334	0.9	35,200	1.3	
III 少数株主持分		15,798	0.6	19,145	0.7	17,850	0.6	
純資産合計		405,473	16.3	453,644	16.5	427,046	15.5	
負債純資産合計		2,492,888	100	2,746,132	100	2,747,899	100	

【中間連結損益計算書】

区分	注記 番号	前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)		当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)		前連結会計年度の 要約連結損益計算書 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)				
		金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)			
営業収益			314,246	100		354,888	100	676,834	100	
営業原価			223,985	71.3		242,843	68.4	490,490	72.5	
売上総利益			90,260	28.7		112,045	31.6	186,343	27.5	
販売費及び 一般管理費										
1 広告費		4,397			4,363			10,510		
2 従業員給料手当		8,506			9,661			18,168		
3 賞与引当金 繰入額		475			668			525		
4 退職給付費用		55			178			105		
5 役員退職慰労 引当金繰入額		20			24			36		
6 貸倒引当金 繰入額		240			107			3,616		
7 その他		7,860	21,556	6.8	8,627	23,630	6.7	16,204	49,167	7.2
営業利益			68,704	21.9		88,414	24.9		137,176	20.3
営業外収益										
1 受取利息		171			508			507		
2 受取配当金		1,053			1,483			1,799		
3 為替差益		343			396			748		
4 その他		211	1,780	0.6	305	2,693	0.8	493	3,547	0.5
営業外費用										
1 支払利息		9,391			11,898			20,099		
2 貸貸事業 匿名組合配当金		2,002			1,686			3,915		
3 その他		1,694	13,088	4.2	2,421	16,006	4.5	4,302	28,317	4.2
経常利益			57,396	18.3		75,101	21.2		112,406	16.6

区分	注記 番号	前中間連結会計期間 (自 平成18年 4月 1日 至 平成18年 9月30日)		当中間連結会計期間 (自 平成19年 4月 1日 至 平成19年 9月30日)		前連結会計年度の 要約連結損益計算書 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月31日)				
		金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)			
特別利益										
1 固定資産売却益	1			33		64				
2 投資有価証券 売却益		73				226				
3 その他		0	74	0.0	7	40	0.0	47,632	47,924	7.1
特別損失										
1 固定資産評価損	3					62,644				
2 固定資産除却損	2	117		201		214				
3 投資有価証券 評価損		1,548		3,302		1,548				
4 減損損失	4					793				
5 貸倒引当金 繰入額		2,820				2,828				
6 その他		7	4,492	1.4	48	3,552	1.0	193	68,223	10.1
税金等調整前 中間(当期) 純利益			52,978	16.9		71,589	20.2		92,107	13.6
法人税、住民税 及び事業税		22,111		26,539		39,591				
法人税等調整額		381	21,730	7.0	3,116	29,655	8.3	1,054	38,536	5.7
少数株主利益			1,069	0.3		1,644	0.5		3,271	0.5
中間(当期) 純利益			30,178	9.6		40,289	11.4		50,299	7.4

③ 【中間連結株主資本等変動計算書】

前中間連結会計期間(自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30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
中間連結会計期間中の変動額					
剰余金の配当(注)			△2,375		△2,375
役員賞与(注)			△36		△36
中間純利益			30,178		30,178
自己株式の取得				△409	△409
自己株式の処分		0		0	0
株主資本以外の項目の中間連結 会計期間中の変動額(純額)					—
中間連結会計期間中の変動額合計 (百万円)	—	0	27,766	△409	27,356
平成18年9月30日残高 (百万円)	122,805	132,747	103,418	△1,644	357,327

	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
中間連結会計期間中の変動額						
剰余金の配当(注)						△2,375
役員賞与(注)						△36
中間純利益						30,178
自己株式の取得						△409
自己株式の処分						0
株主資本以外の項目の中間連結 会計期間中の変動額(純額)	△12,154	△581	△601	△13,338	565	△12,772
中間連結会計期間中の変動額合計 (百万円)	△12,154	△581	△601	△13,338	565	14,584
平成18年9月30日残高 (百万円)	34,745	△581	△1,816	32,347	15,798	405,473

(注) 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。

当中間連結会計期間(自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30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19年3月31日残高 (百万円)	122,805	132,753	120,690	△2,253	373,996
中間連結会計期間中の変動額					
剰余金の配当			△3,797		△3,797
中間純利益			40,289		40,289
自己株式の取得				△330	△330
自己株式の処分		3		3	6
株主資本以外の項目の中間連結 会計期間中の変動額(純額)					—
中間連結会計期間中の変動額合計 (百万円)	—	3	36,491	△327	36,167
平成19年9月30日残高 (百万円)	122,805	132,757	157,182	△2,581	410,164

	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19年3月31日残高 (百万円)	36,792	△72	△1,518	35,200	17,850	427,046
中間連結会計期間中の変動額						
剰余金の配当						△3,797
中間純利益						40,289
自己株式の取得						△330
自己株式の処分						6
株主資本以外の項目の中間連結 会計期間中の変動額(純額)	△11,400	△300	834	△10,866	1,295	△9,570
中間連結会計期間中の変動額合計 (百万円)	△11,400	△300	834	△10,866	1,295	26,597
平成19年9月30日残高 (百万円)	25,391	△373	△684	24,334	19,145	453,644

前連結会計年度(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。

④ 【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

区分	注記 番号	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	前連結会計年度の 要約連結キャッシュ・ フロー計算書
		(自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	(自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
		金額(百万円)	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 税金等調整前中間 (当期) 純利益		52,978	71,589	92,107
2 減価償却費		7,939	8,444	15,677
3 減損損失		—	—	793
4 貸倒引当金の増加額		3,026	87	6,264
5 退職給付引当金の 減少額		△110	△31	△172
6 固定資産売却益		—	△33	△64
7 固定資産評価損		—	—	62,644
8 固定資産除却損		117	201	214
9 投資有価証券売却益		△73	—	△226
10 投資有価証券評価損		1,548	3,302	1,548
11 受取利息及び受取配当金		△1,225	△1,991	△2,306
12 支払利息及びコママーシャ ル・ペーパー利息		9,582	12,309	20,555
13 販売用不動産エクイティ の増加額 (△) 又は減少額		5,437	△3,179	△137
14 売上債権の減少額		14,886	10,230	4,599
15 たな卸資産の増加額 (△) 又は減少額		△49,120	4,995	△190,790
16 営業貸付金の増加額 (△) 又は減少額		607	△5,427	2,298
17 仕入債務の増加額 又は減少額 (△)		△31,193	△35,119	2,093
18 前受金の増加額又は 減少額 (△)		2,503	△5,907	1,383
19 その他		△17,256	△20,917	1,880
小計		△352	38,553	18,362
20 利息及び配当金の受取額		1,222	1,991	2,305
21 利息の支払額		△9,334	△12,073	△20,363
22 法人税等の支払額		△32,068	△23,130	△49,184
営業活動による キャッシュ・フロー		△40,533	5,341	△48,880

		前中間連結会計期間 (自 平成18年 4月 1日 至 平成18年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年 4月 1日 至 平成19年 9月30日)	前連結会計年度の 要約連結キャッシュ・ フロー計算書 (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)	金額(百万円)
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		△42,379	△56,540	△152,601
2 有形固定資産の売却 による収入		85	407	529
3 投資有価証券の取得 による支出		△10,562	△21,025	△27,456
4 投資有価証券の売却・減資 による収入		717	3,596	25,537
5 差入保証金・敷金 による支出		△8,549	△2,081	△19,168
6 差入保証金・敷金の 返還による収入		1,645	3,251	5,110
7 預り保証金・敷金の 返還による支出		△7,719	△6,990	△16,283
8 預り保証金・敷金 による収入		17,164	12,802	31,091
9 共同投資事業出資預託金の 受入による収入		30,506	33,729	79,519
10 共同投資事業出資預託金の 返還による支出		△61,996	△73,340	△94,516
11 その他		△3,640	1,323	△19,651
投資活動による キャッシュ・フロー		△84,729	△104,868	△187,887

		前中間連結会計期間 (自 平成18年 4月 1日 至 平成18年 9月 30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年 4月 1日 至 平成19年 9月 30日)	前連結会計年度の 要約連結キャッシュ・ フロー計算書 (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)	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		△8,400	28,600	200
2 コマーシャル・ペーパー の純増減		44,000	12,500	56,500
3 社債の発行による収入		80,000	80,000	100,000
4 社債の償還による支出		△68,537	△66,567	△80,874
5 長期借入金による収入		94,000	93,500	261,000
6 長期借入金の返済による 支出		△57,944	△45,916	△130,214
7 自己株式の取得による 支出		△409	△323	△1,012
8 配当金の支払額		△2,375	△3,797	△5,224
9 少数株主への配当金の 支払額		△318	△445	△657
10 契約済未引渡住宅分譲代金 受領権の売却による預り金 の純増減		20,159	△34,865	32,073
11 その他		△1,768	2,500	18,263
財務活動による キャッシュ・フロー		98,406	65,183	250,053
Ⅳ 現金及び現金同等物に係る 換算差額		△91	1,011	382
Ⅴ 現金及び現金同等物の増加額 又は減少額 (△)		△26,949	△33,331	13,667
Ⅵ 現金及び現金同等物の 期首残高		116,155	129,822	116,155
Ⅶ 現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高	※1	89,206	96,490	129,822

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
<p>1 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、住友不動産販売(株)、住友不動産シスコ(株)、住友不動産建物サービス(株)、住友不動産ファイナンス(株)、(株)ユニバーサルホーム、住友不動産リフォーム(株)等であります。 住友不動産リフォーム(株)は当中間連結会計期間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 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、中間純損益(持分に見合う額)および利益剰余金(持分に見合う額)等は、いずれも中間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・シー開発ほかの関係会社は、それぞれ中間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>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、住友不動産販売(株)、住友不動産シスコ(株)、住友不動産建物サービス(株)、住友不動産ファイナンス(株)、(株)ユニバーサルホーム、住友不動産リフォーム(株)等であります。</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</p> <p>(1) 同左</p> <p>(2) 同左</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 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) 同左</p> <p>(2) 泉開発(株)ほかの非連結子会社および(株)エヌ・ティ・シー開発ほかの関係会社は、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>

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
<p>3 連結子会社の中間決算日等に関する事項 在外子会社の中間決算日は6月末日であります。 中間連結財務諸表の作成にあたっては、中間連結決算日との差が3ヶ月以内であるため、当該子会社の中間決算日時点の財務諸表を使用し、中間連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整を行っております。 なお、他の連結子会社の中間決算日はいずれも中間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 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 ① 有価証券 満期保有目的の債券 償却原価法(定額法)によっております。 その他有価証券 (a) 時価のあるもの 中間決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。)によっております。 (b) 時価のないもの 販売用不動産エクイティは個別法に基づく原価法によっております。投資有価証券のうち、優先出資証券については個別法に基づく原価法、証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの(匿名組合出資等)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。その他は移動平均法による原価法によっております。</p>	<p>3 連結子会社の中間決算日等に関する事項 同左</p> <p>4 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 ① 有価証券 満期保有目的の債券 同左  その他有価証券 (a) 時価のあるもの 同左  (b) 時価のないもの 販売用不動産エクイティは個別法に基づく原価法によっております。投資有価証券のうち、優先出資証券については個別法に基づく原価法、金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの(匿名組合出資等)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。その他は移動平均法による原価法によっております。</p>	<p>3 連結子会社の事業年度等に関する事項 在外子会社の決算日は12月末日であります。 連結財務諸表の作成にあたっては、連結決算日との差が3ヶ月以内であるため、当該子会社の決算日時点の財務諸表を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整を行っております。 なお、他の連結子会社の決算日はいずれも連結決算日と合致しております。</p> <p>4 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 ① 有価証券 満期保有目的の債券 同左  その他有価証券 (a) 時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。)によっております。 (b) 時価のないもの 販売用不動産エクイティは個別法に基づく原価法によっております。投資有価証券のうち、優先出資証券については個別法に基づく原価法、証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの(匿名組合出資等)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。その他は移動平均法による原価法によっております。</p>

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
<p>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、中間 財務諸表作成基準注解2によ り、事業年度に係る減価償却 費の額を期間按分する方法に よっております。</p> <p>なお、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、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>また、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。</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>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>(会計方針の変更)</p> <p>当中間連結会計期間から法 人税法の改正に伴い、平成19 年4月1日以降取得の有形固 定資産について、改正後の法 人税法に基づく減価償却の方 法に変更しております。</p> <p>なお、これによる損益への 影響とセグメント情報への影 響は軽微であります。</p> <p>(追加情報)</p> <p>法人税法の改正に伴い、平 成19年3月31日以前に取得し た資産については、償却可能 限度額まで償却が終了した翌 年から5年間で均等償却する 方法によっております。</p> <p>なお、これによる損益への 影響とセグメント情報への影 響は軽微であります。</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>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 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 同左</p> <p>③ 投資その他の資産 同左</p>

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
<p>(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中間連結会計期間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、当中間連結会計期間末において発生していると認められる額を計上しております。 なお、数理計算上の差異は、当連結会計年度の発生額を翌連結会計年度に一括費用処理する方法によっております。</p> <p>④ 役員退職慰労引当金 国内連結子会社1社は、役員のリ退任に伴う退職慰労金の支払に対処して内規に基づく中間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>(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>	<p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>① 貸倒引当金 同左</p> <p>② 賞与引当金 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。 なお、数理計算上の差異は、当連結会計年度の発生額を翌連結会計年度に一括費用処理する方法によっております。</p> <p>④ 役員退職慰労引当金 国内連結子会社1社は、役員のリ退任に伴う退職慰労金の支払に対処して内規に基づく期末要支払額を計上しております。</p> <p>(4) 重要なリース取引の処理方法 同左</p>

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (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、 特例処理の要件を満たしてい る金利スワップについては特 例処理を採用しております。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="1" data-bbox="239 537 566 728"> <thead> <tr> <th>ヘッジ手段</th> <th>ヘッジ対象</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>為替予約および 通貨スワップ</td> <td>外貨建予定取引</td> </tr> <tr> <td>金利スワップ</td> <td>借入金および 社債</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> <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) その他中間連結財務諸表作 成のための基本となる事項 ○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、資産に係る控除対象外消 費税等は長期前払費用(投資 その他の資産「その他」に含 む。)に計上し、5年間で均 等償却を行っております。</p> <p>5 中間連結キャッシュ・フロー計 算書における資金の範囲 中間連結キャッシュ・フロー計 算書における資金(現金及び現金 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 ついて僅少なりスクしか負わない 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	外貨建予定取引	金利スワップ	借入金および 社債	<p>(5) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>① ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="1" data-bbox="662 537 989 728"> <thead> <tr> <th>ヘッジ手段</th> <th>ヘッジ対象</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>為替予約および 通貨スワップ</td> <td>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 同左</p> <p>(6) その他中間連結財務諸表作 成のための基本となる事項 ○消費税等の会計処理について 同左</p> <p>5 中間連結キャッシュ・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	<p>(5) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>① ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ ヘッジ方針 同左</p> <p>④ ヘッジの有効性評価の方法 同左</p> <p>(6) その他連結財務諸表作成のた めの基本となる事項 ○消費税等の会計処理について 同左</p> <p>5 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(現金及び現金同等 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 いて僅少なりスクしか負わない 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	外貨建予定取引													
金利スワップ	借入金および 社債													
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

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準)</p> <p>当中間連結会計期間より、「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、390,256百万円であります。</p> <p>なお、当中間連結会計期間における中間連結貸借対照表の純資産の部については、中間連結財務諸表規則の改正に伴い、改正後の中間連結財務諸表規則により作成しております。</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>

追加情報

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
	<p>開示対象特別目的会社の概要及び開示対象特別目的会社を利用した取引の概要及び開示対象特別目的会社との取引金額等については、「開示対象特別目的会社関係」として記載しております。</p> <p>なお、当中間連結会計期間より、「一定の特別目的会社に係る開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第15号 平成19年3月29日)を適用しております。</p>	

表示方法の変更

<p>前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)</p>	<p>当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)</p>
<p>(中間連結損益計算書関係) 前中間連結会計期間で、特別損失「その他」に含めておりました「投資有価証券評価損」(前中間連結会計期間26百万円)は特別損失の百分の十を超えたため、当中間連結会計期間より独立掲記しております。</p> <p>(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係) 前中間連結会計期間で、特別損失「その他」に含めておりました「投資有価証券評価損」(前中間連結会計期間26百万円)は重要性が増加したため、当中間連結会計期間より独立掲記しております。</p>	<p>—————</p>

注記事項

(中間連結貸借対照表関係)

前中間連結会計期間末 (平成18年9月30日)	当中間連結会計期間末 (平成19年9月30日)	前連結会計年度末 (平成19年3月31日)																																				
<p>※1</p> <p>※2</p> <p>※3 投資有価証券には、貸付投資有価証券115,881百万円が含まれております。</p> <p>※4 販売用不動産エクイティ 特定目的会社等を活用して不動産開発事業を行っている物件のうち、開発完了後、当該開発物件を直接または間接に販売することを予定している物件に係わるエクイティ（優先出資証券や匿名組合出資金等）であります。 なお、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>※1</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"> <thead> <tr> <th>科目</th> <th>金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物・構築物</td> <td>15,431</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>27,726</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産「その他」</td> <td>202</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>43,360</td> </tr> </tbody> </table> <p>対応債務は次のとおりであります。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>科目</th> <th>金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td>1,750</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>32,375</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>34,125</td> </tr> </tbody> </table> <p>※3 投資有価証券には、貸付投資有価証券140,144百万円が含まれております。</p> <p>※4 販売用不動産エクイティ 同左</p>	科目	金額 (百万円)	建物・構築物	15,431	土地	27,726	有形固定資産「その他」	202	計	43,360	科目	金額 (百万円)	短期借入金	1,750	長期借入金	32,375	計	34,125	<p>※1 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>※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"> <thead> <tr> <th>科目</th> <th>金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物・構築物</td> <td>15,574</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>27,726</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産「その他」</td> <td>227</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>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"> <thead> <tr> <th>科目</th> <th>金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td>1,750</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>33,250</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>35,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>※3 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>※4 販売用不動産エクイティ 特定目的会社等を活用して不動産開発事業を行っている物件のうち、開発完了後、当該開発物件を直接または間接に販売することを予定している物件に係わるエクイティ（優先出資証券や匿名組合出資金等）であります。 なお、当連結会計年度のその内訳は全て特定目的会社への優先出資証券（その他有価証券）であります。</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
科目	金額 (百万円)																																					
建物・構築物	15,431																																					
土地	27,726																																					
有形固定資産「その他」	202																																					
計	43,360																																					
科目	金額 (百万円)																																					
短期借入金	1,750																																					
長期借入金	32,375																																					
計	34,125																																					
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																																					

前中間連結会計期間末 (平成18年9月30日)	当中間連結会計期間末 (平成19年9月30日)	前連結会計年度末 (平成19年3月31日)																														
○保証債務の内容および金額は、次のとおりであります。	○保証債務の内容および金額は、次のとおりであります。	○保証債務の内容および金額は、次のとおりであります。																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>相手先</th> <th>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>536</td> </tr> <tr> <td>その他(注)2</td> <td>155</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>692</td> </tr> <tr> <td>(内 関係会社分)</td> <td>(一)</td> </tr> </tbody> </table>	相手先	保証金額 (百万円)	分譲マンション共同事業者(注)1	536	その他(注)2	155	計	692	(内 関係会社分)	(一)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>相手先</th> <th>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>340</td> </tr> <tr> <td>その他(注)2</td> <td>157</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>497</td> </tr> <tr> <td>(内 関係会社分)</td> <td>(一)</td> </tr> </tbody> </table>	相手先	保証金額 (百万円)	分譲マンション共同事業者(注)1	340	その他(注)2	157	計	497	(内 関係会社分)	(一)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>相手先</th> <th>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>278</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>112</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>391</td> </tr> <tr> <td>(内 関係会社分)</td> <td>(一)</td> </tr> </tbody> </table>	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)	(一)
相手先	保証金額 (百万円)																															
分譲マンション共同事業者(注)1	536																															
その他(注)2	155																															
計	692																															
(内 関係会社分)	(一)																															
相手先	保証金額 (百万円)																															
分譲マンション共同事業者(注)1	340																															
その他(注)2	157																															
計	497																															
(内 関係会社分)	(一)																															
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)	(一)																															
<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 その他のうち、8百万円の保証は、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。</p> <p>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>	<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 その他のうち、5百万円の保証は、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。</p> <p>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>	<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 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。</p> <p>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>																														

(中間連結損益計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)								
<p>※1 _____</p> <p>※2 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>※3 _____</p> <p>※4 _____</p>	<p>※1 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>※2 同左</p> <p>※3 _____</p> <p>※4 _____</p>	<p>※1 同左</p> <p>※2 同左</p> <p>※3 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> <p>※4 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="1011 922 1404 1030"> <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>	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							
開発用土地	土地	神奈川県横浜市	1							

(中間連結株主資本等変動計算書関係)

前中間連結会計期間(自平成18年4月1日至平成18年9月30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	当中間連結会計期間末
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	当中間連結会計期間末
普通株式(千株)	1,061	130	0	1,192

(注) 1 普通株式の自己株式の株式数の増加130千株は、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0千株は、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

(2) 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間後となるもの

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18年11月16日 取締役会	普通株式	利益剰余金	2,849	6	平成18年9月30日	平成18年12月8日

当中間連結会計期間（自 平成19年 4月 1日 至 平成19年 9月30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	当中間連結会計期間末
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	当中間連結会計期間末
普通株式(千株)	1,339	81	1	1,419

(注) 1 普通株式の自己株式の株式数の増加81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1千株は、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19年6月28日 定時株主総会	普通株式	3,797	8	平成19年3月31日	平成19年6月29日

(2) 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間後となるもの

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11月8日 取締役会	普通株式	利益剰余金	3,797	8	平成19年9月30日	平成19年12月4日

前連結会計年度（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

## (中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (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中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目との関係 (平成18年9月30日) 現金・預金勘定 89,203百万円 流動資産 「その他」に 含まれるMMF 2百万円 現金及び 現金同等物 <u>89,206百万円</u>	※1 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目との関係 (平成19年9月30日) 現金・預金勘定 96,487百万円 流動資産 「その他」に 含まれるMMF 3百万円 現金及び 現金同等物 <u>96,490百万円</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 (平成19年3月31日) 現金・預金勘定 129,819百万円 流動資産 「その他」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)

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)																																																																														
<p>1 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</p> <p>(1) 借手側</p> <p>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中間期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>中間期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物・構築物</td> <td>9,334</td> <td>4,433</td> <td>4,901</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>2,421</td> <td>984</td> <td>1,437</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>11,756</td> <td>5,417</td> <td>6,338</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、取得価額相当額は、有形固定資産の中間期末残高等に占める未経過リース料中間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 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>1,637百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>4,701百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>6,338百万円</td> </tr> </table> <p>なお、未経過リース料中間期末残高相当額は、有形固定資産の中間期末残高等に占める未経過リース料中間期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>③ 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>812百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>812百万円</td> </tr> </table> <p>④ 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零または残価保証額とする定額法によっております。</p>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)	建物・構築物	9,334	4,433	4,901	その他	2,421	984	1,437	合計	11,756	5,417	6,338	1年内	1,637百万円	1年超	4,701百万円	合計	6,338百万円	支払リース料	812百万円	減価償却費相当額	812百万円	<p>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</p> <p>(1) 借手側</p> <p>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中間期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>中間期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物・構築物</td> <td>5,144</td> <td>3,084</td> <td>2,059</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1,185</td> <td>600</td> <td>585</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>6,329</td> <td>3,684</td> <td>2,645</td> </tr> </tbody> </table> <p>同左</p> <p>② 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>1,025百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>1,619百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>2,645百万円</td> </tr> </table> <p>同左</p> <p>③ 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>573百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>573百万円</td> </tr> </table> <p>④ 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)	建物・構築物	5,144	3,084	2,059	その他	1,185	600	585	合計	6,329	3,684	2,645	1年内	1,025百万円	1年超	1,619百万円	合計	2,645百万円	支払リース料	573百万円	減価償却費相当額	573百万円	<p>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</p> <p>(1) 借手側</p> <p>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</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物・構築物</td> <td>5,202</td> <td>2,703</td> <td>2,498</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1,166</td> <td>564</td> <td>601</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>6,369</td> <td>3,268</td> <td>3,100</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、取得価額相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>② 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>1,086百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>2,014百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>3,100百万円</td> </tr> </table> <p>なお、未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>③ 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>1,483百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>1,483百万円</td> </tr> </table> <p>④ 減価償却費相当額の算定方法 同左</p>		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	5,202	2,703	2,498	その他	1,166	564	601	合計	6,369	3,268	3,100	1年内	1,086百万円	1年超	2,014百万円	合計	3,100百万円	支払リース料	1,483百万円	減価償却費相当額	1,483百万円
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)																																																																													
建物・構築物	9,334	4,433	4,901																																																																													
その他	2,421	984	1,437																																																																													
合計	11,756	5,417	6,338																																																																													
1年内	1,637百万円																																																																															
1年超	4,701百万円																																																																															
合計	6,338百万円																																																																															
支払リース料	812百万円																																																																															
減価償却費相当額	812百万円																																																																															
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)																																																																													
建物・構築物	5,144	3,084	2,059																																																																													
その他	1,185	600	585																																																																													
合計	6,329	3,684	2,645																																																																													
1年内	1,025百万円																																																																															
1年超	1,619百万円																																																																															
合計	2,645百万円																																																																															
支払リース料	573百万円																																																																															
減価償却費相当額	573百万円																																																																															
	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	5,202	2,703	2,498																																																																													
その他	1,166	564	601																																																																													
合計	6,369	3,268	3,100																																																																													
1年内	1,086百万円																																																																															
1年超	2,014百万円																																																																															
合計	3,100百万円																																																																															
支払リース料	1,483百万円																																																																															
減価償却費相当額	1,483百万円																																																																															

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
2 オペレーティング・リース取引 (1) 借手側 未経過リース料 1年内          12,671百万円 1年超          60,007百万円 合計            72,679百万円 (2) 貸手側 未経過リース料 1年内          15百万円 1年超          2百万円 合計            18百万円 3 転貸リース取引 (1) 借手側 未経過リース料 1年内          20百万円 1年超          62百万円 合計            82百万円 (2) 貸手側 未経過リース料 1年内          20百万円 1年超          62百万円 合計            82百万円	2 オペレーティング・リース取引 (1) 借手側 未経過リース料 1年内          13,093百万円 1年超          48,553百万円 合計            61,646百万円 (2) 貸手側 未経過リース料 1年内          49百万円 1年超          190百万円 合計            239百万円 3 転貸リース取引 (1) 借手側 未経過リース料 1年内          23百万円 1年超          51百万円 合計            74百万円 (2) 貸手側 未経過リース料 1年内          23百万円 1年超          51百万円 合計            74百万円	2 オペレーティング・リース取引 (1) 借手側 未経過リース料 1年内          13,089百万円 1年超          54,972百万円 合計            68,062百万円 (2) 貸手側 未経過リース料 1年内          53百万円 1年超          213百万円 合計            267百万円 3 転貸リース取引 (1) 借手側 未経過リース料 1年内          23百万円 1年超          62百万円 合計            86百万円 (2) 貸手側 未経過リース料 1年内          23百万円 1年超          62百万円 合計            86百万円

(有価証券関係)

前中間連結会計期間末(平成18年9月30日)

1 時価のある有価証券

(1) 満期保有目的の債券

区分	中間連結貸借対照表 計上額(百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
国債・地方債等(注)	1,227	1,219	△7

(注) 国債・地方債等は、その全額が中間連結貸借対照表上「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

区分	取得原価 (百万円)	中間連結貸借対照表 計上額(百万円)	差額 (百万円)
① 株式	96,661	154,805	58,144
② その他	773	776	2
合計	97,434	155,582	58,147

2 時価評価されていない主な有価証券

(1) 子会社株式及び関連会社株式

内容	中間連結貸借対照表計上額 (百万円)
非連結子会社・関連会社	6,209

(2) その他有価証券

内容	中間連結貸借対照表計上額 (百万円)
① 非上場株式	5,967
② 優先出資証券等(注)	81,327
③ 匿名組合出資等	45,371
合計	132,666

(注) 優先出資証券等のうち52,489百万円については、中間連結貸借対照表上「販売用不動産エクイティ」に計上されております。

当中間連結会計期間末(平成19年9月30日)

1 時価のある有価証券

(1) 満期保有目的の債券

区分	中間連結貸借対照表 計上額(百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
国債・地方債等(注)	1,261	1,256	△5

(注) 国債・地方債等は、その全額が中間連結貸借対照表上「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

区分	取得原価 (百万円)	中間連結貸借対照表 計上額(百万円)	差額 (百万円)
① 株式(注)	124,095	166,895	42,799
② その他	1,220	1,200	△20
合計	125,316	168,095	42,779

(注) 投資有価証券について、3,275百万円(その他有価証券で時価のある株式3,275百万円)減損処理を行っております。

2 時価評価されていない主な有価証券

(1) 子会社株式及び関連会社株式

内容	中間連結貸借対照表計上額 (百万円)
非連結子会社・関連会社	6,071

(2) その他有価証券

内容	中間連結貸借対照表計上額 (百万円)
① 非上場株式	6,007
② 優先出資証券等(注)	90,602
③ 匿名組合出資等	26,696
合計	123,305

(注) 優先出資証券等のうち45,463百万円については、中間連結貸借対照表上「販売用不動産エクイティ」に計上されております。

前連結会計年度末(平成19年3月31日)

1 時価のある有価証券

(1) 満期保有目的の債券

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)
国債・地方債等(注)	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

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)
① 株式	110,899	172,963	62,063
② その他	954	958	4
合計	111,853	173,922	62,068

2 時価評価されていない主な有価証券

(1) 子会社株式及び関連会社株式

内容	連結貸借対照表計上額 (百万円)
非連結子会社・関連会社	6,085

(2) 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。

(デリバティブ取引関係)

前中間連結会計期間末(平成18年9月30日)

当社グループはデリバティブ取引にはヘッジ会計を適用しているため、該当事項はありません。

当中間連結会計期間末(平成19年9月30日)

当社グループはデリバティブ取引にはヘッジ会計を適用しているため、該当事項はありません。

前連結会計年度末(平成19年3月31日)

当社グループはデリバティブ取引にはヘッジ会計を適用しているため、該当事項はありません。

## (セグメント情報)

## 【事業の種類別セグメント情報】

前中間連結会計期間(平成18年4月1日から平成18年9月30日まで)

	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)
営業収益								
(1) 外部顧客に対する 営業収益	128,587	99,501	56,473	25,698	3,985	314,246	-	314,246
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	936	-	556	160	1,406	3,060	(3,060)	-
計	129,523	99,501	57,029	25,859	5,392	317,306	(3,060)	314,246
営業費用	84,965	80,708	56,287	16,717	4,877	243,556	1,985	245,542
営業利益	44,558	18,792	742	9,142	515	73,749	(5,045)	68,704

当中間連結会計期間(平成19年4月1日から平成19年9月30日まで)

	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)
営業収益								
(1) 外部顧客に対する 営業収益	136,477	118,532	66,558	28,820	4,499	354,888	-	354,888
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	863	-	840	468	1,691	3,863	(3,863)	-
計	137,340	118,532	67,398	29,288	6,191	358,752	(3,863)	354,888
営業費用	89,939	85,094	65,396	18,439	5,151	264,021	2,452	266,474
営業利益	47,401	33,438	2,002	10,849	1,039	94,730	(6,316)	88,414

前連結会計年度(平成18年4月1日から平成19年3月31日まで)

	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)
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

- (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、前中間連結会計期間5,010百万円、当中間連結会計期間6,069百万円、前連結会計年度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。

#### 【所在地別セグメント情報】

前中間連結会計期間、当中間連結会計期間および前連結会計年度においては、全セグメントの営業収益合計に占める本邦の営業収益の割合が、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】

前中間連結会計期間、当中間連結会計期間および前連結会計年度において、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。

(開示対象特別目的会社関係)

当中間連結会計期間(自平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)

1 開示対象特別目的会社の概要及び開示対象特別目的会社を利用した取引の概要

当社は、不動産事業の一環として、特別目的会社(主に資産流動化法上の特定目的会社)に対して出資を行っております。

特別目的会社は、当社からの出資等のほか、各金融機関からの借り入れ(ノンリコースローンおよび社債)により不動産の開発および賃貸事業を行っております。

当社は事業終了後、拠出した出資金等を適切に回収する予定であり、平成19年9月末日現在、将来における損失の可能性はないと判断しております。また、将来において損失が発生した場合には、当社の負担する損失は出資金等の額に限定されます。

なお、いずれの特別目的会社についても、当社は議決権のある出資等を有しておらず、役員や従業員の派遣もありません。

平成19年9月末日において、投資残高のある特別目的会社は45社あり、直近の決算日における主な資産、負債および純資産(単純合算)は次の通りです。

(単位:百万円)

主な資産		主な負債および純資産	
不動産	735,040	借入金等(注1)	646,293
その他	39,608	優先資本金等(注2)	90,807
		その他	37,548
合計	774,649	合計	774,649

(注1) 当社が拠出した資産流動化法上の特定目的会社の特定社債が含まれております。

(注2) 資産流動化法上の特定目的会社の優先資本金および匿名組合出資預り金であり、当社からの拠出分であります。

なお、これらの当中間連結会計期間末残高については、(注3)をご参照下さい。

2 当中間連結会計期間における特別目的会社との取引金額等

(単位:百万円)

	主な取引の金額又は 当中間連結会計期間末残高	主な損益	
		(項目)	(金額)
投資有価証券等(注3)	117,185	営業収益(注4)	8,966
		営業外収益(注5)	101
不動産賃借(注6)	—	営業原価	16,831
管理業務等受託(注7)	—	営業収益	154
不動産売買(注8)	11,085	—	—

(注3) 投資有価証券等の当中間連結会計期間末残高の内訳は、投資有価証券71,222百万円、販売用不動産エクイティ45,463百万円、有価証券(流動資産「その他」に含む)500百万円であり、資産流動化法上の特定目的会社に対する優先出資証券、特定社債および匿名組合出資金であります。

(注4) 出資に対する利益配当を営業収益として計上しております。

(注5) 特定社債の受取利息を営業外収益として計上しております。

(注6) 当社は特別目的会社から不動産を賃借しております。

(注7) 当社は特別目的会社から管理業務等を受託しております。

(注8) 当社は特別目的会社から不動産(土地・建物等)を購入しております。

## (1株当たり情報)

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (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 820.55円	1株当たり純資産 915.38円	1株当たり純資産 861.93円
1株当たり中間純利益 63.54円	1株当たり中間純利益 84.87円	1株当たり当期純利益 105.92円

(注) 1株当たり中間(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株当たり中間(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。

	前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
中間(当期)純利益(百万円)	30,178	40,289	50,299
普通株式にかかる中間(当期)純利益 (百万円)	30,178	40,289	50,299
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—	—
普通株式の期中平均株式数(千株)	474,968	474,707	474,893

(重要な後発事象)

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
平成18年10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。	平成19年10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。	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>(1) 第60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 10,000百万円</p> <p>③ 発行価額 額面金額の100.0%</p> <p>④ 利率 年1.58%</p> <p>⑤ 払込期日 平成18年12月6日</p> <p>⑥ 償還期限 平成23年12月6日</p> <p>⑦ 資金の用途 社債償還資金</p> <p>(2) 第61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 10,000百万円</p> <p>③ 発行価額 額面金額の100.0%</p> <p>④ 利率 年1.89%</p> <p>⑤ 払込期日 平成18年12月6日</p> <p>⑥ 償還期限 平成25年12月6日</p> <p>⑦ 資金の用途 社債償還資金</p>	<p>(1) 第66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1.63%</p> <p>⑤ 払込期日 平成19年10月29日</p> <p>⑥ 償還期限 平成25年10月29日</p> <p>⑦ 資金の用途 社債償還資金及び設備資金</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 資金の用途 社債償還資金</p>

(2) 【その他】

記載事項はありません。

## 2 【中間財務諸表等】

### (1) 【中間財務諸表】

#### ① 【中間貸借対照表】

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成18年9月30日)		当中間会計期間末 (平成19年9月30日)		前事業年度の 要約貸借対照表 (平成19年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	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		74,546		66,786		75,438	
2 受取手形		32		29		29	
3 営業未収入金		8,578		9,817		21,697	
4 販売用不動産 エクイティ	※2 ※5	52,489		45,463		42,284	
5 たな卸資産	※5	369,269		474,794		481,167	
6 関係会社短期 貸付金		92,574		68,646		69,910	
7 その他		35,383		33,364		35,526	
8 貸倒引当金		△41		△31		△31	
流動資産合計		632,831	26.4	698,870	26.8	726,021	28.0
II 固定資産							
1 有形固定資産							
(1) 建物	※1 ※5	259,340		259,402		261,631	
(2) 土地	※5	905,093		1,017,032		977,579	
(3) 建設仮勘定		52,872		26,716		15,784	
(4) その他	※1 ※5	5,191		4,813		5,118	
有形固定資産 合計		1,222,497	51.0	1,307,964	50.2	1,260,115	48.7
2 無形固定資産							
(1) 借地権		47,416		48,470		47,519	
(2) その他		677		679		676	
無形固定資産 合計		48,093	2.0	49,150	1.9	48,195	1.9
3 投資その他の 資産							
(1) 投資有価証券	※3 ※5	232,949		244,599		246,984	
(2) 差入保証金・ 敷金		193,933		186,702		188,140	
(3) その他		67,551		118,879		120,143	
(4) 貸倒引当金		△12		△21		△21	
投資その他の 資産合計		494,421	20.6	550,160	21.1	555,247	21.4
固定資産合計		1,765,012	73.6	1,907,275	73.2	1,863,557	72.0
資産合計		2,397,844	100	2,606,146	100	2,589,578	100



区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成18年9月30日)		当中間会計期間末 (平成19年9月30日)		前事業年度の 要約貸借対照表 (平成19年3月31日)		
		金額(百万円)	構成比 (%)	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	5.1	122,805	4.7	122,805	4.8	
2 資本剰余金								
(1) 資本準備金		132,742		132,742		132,742		
(2) その他資本 剰余金		5		14		11		
資本剰余金合計		132,747	5.6	132,757	5.1	132,753	5.1	
3 利益剰余金								
(1) 利益準備金		5,507		5,507		5,507		
(2) その他利益 剰余金								
圧縮積立金		12,185		12,185		12,185		
繰越利益剰 余金		59,207		108,912		75,523		
利益剰余金合計		76,899	3.2	126,604	4.9	93,215	3.6	
4 自己株式		△1,644	△0.1	△2,581	△0.1	△2,253	△0.1	
株主資本合計		330,808	13.8	379,586	14.6	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		34,508	1.4	25,184	0.9	36,555	1.4	
2 繰延ヘッジ損益		△572	△0.0	△486	△0.0	△476	△0.0	
評価・換算差額 等合計		33,935	1.4	24,697	0.9	36,079	1.4	
純資産合計		364,743	15.2	404,284	15.5	382,600	14.8	
負債純資産合計		2,397,844	100	2,606,146	100	2,589,578	100	

【中間損益計算書】

区分	注記 番号	前中間会計期間 (自 平成18年 4月 1日 至 平成18年 9月30日)		当中間会計期間 (自 平成19年 4月 1日 至 平成19年 9月30日)		前事業年度の 要約損益計算書 (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 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)
営業収益		261,846	100	297,657	100	561,156	100
営業原価	1	186,808	71.3	202,168	67.9	407,295	72.6
売上総利益		75,037	28.7	95,488	32.1	153,861	27.4
販売費及び 一般管理費	1	16,013	6.2	17,962	6.1	35,400	6.3
営業利益		59,024	22.5	77,526	26.0	118,461	21.1
営業外収益	2	2,686	1.0	3,972	1.3	5,256	0.9
営業外費用	3	13,035	4.9	15,658	5.2	28,267	5.0
経常利益		48,675	18.6	65,840	22.1	95,450	17.0
特別利益	4	74	0.0			47,833	8.5
特別損失	5	1,664	0.6	3,496	1.2	65,300	11.6
税引前中間 (当期)純利益		47,085	18.0	62,344	20.9	77,983	13.9
法人税、住民税 及び事業税		18,146	7.0	23,528	7.9	31,152	5.6
法人税等調整額		853	0.3	1,629	0.5	420	0.1
中間(当期) 純利益		28,086	10.7	37,187	12.5	47,251	8.4

③ 【中間株主資本等変動計算書】

前中間会計期間(自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30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
中間会計期間中の変動額										
固定資産圧縮積立金(注)						12,185	△12,185	—		—
剰余金の配当(注)							△2,375	△2,375		△2,375
中間純利益							28,086	28,086		28,086
自己株式の取得									△409	△409
自己株式の処分			0	0					0	0
株主資本以外の項目の中間会計期間中の変動額(純額)										—
中間会計期間中の変動額合計 (百万円)	—	—	0	0	—	12,185	13,526	25,711	△409	25,302
平成18年9月30日残高 (百万円)	122,805	132,742	5	132,747	5,507	12,185	59,207	76,899	△1,644	330,808

	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
中間会計期間中の変動額				
固定資産圧縮積立金(注)				—
剰余金の配当(注)				△2,375
中間純利益				28,086
自己株式の取得				△409
自己株式の処分				0
株主資本以外の項目の中間会計期間中の変動額(純額)	△12,086	△572	△12,659	△12,659
中間会計期間中の変動額合計 (百万円)	△12,086	△572	△12,659	12,642
平成18年9月30日残高 (百万円)	34,508	△572	33,935	364,743

(注)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。

当中間会計期間(自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30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
中間会計期間中の変動額										
固定資産圧縮積立金										—
剰余金の配当							△3,797	△3,797		△3,797
中間純利益							37,187	37,187		37,187
自己株式の取得									△330	△330
自己株式の処分			3	3					3	6
株主資本以外の項目の中間会計期間中の変動額(純額)										—
中間会計期間中の変動額合計 (百万円)	—	—	3	3	—	—	33,389	33,389	△327	33,065
平成19年9月30日残高 (百万円)	122,805	132,742	14	132,757	5,507	12,185	108,912	126,604	△2,581	379,586

	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19年3月31日残高 (百万円)	36,555	△476	36,079	382,600
中間会計期間中の変動額				
固定資産圧縮積立金				—
剰余金の配当				△3,797
中間純利益				37,187
自己株式の取得				△330
自己株式の処分				6
株主資本以外の項目の中間会計期間中の変動額(純額)	△11,371	△10	△11,382	△11,382
中間会計期間中の変動額合計 (百万円)	△11,371	△10	△11,382	21,683
平成19年9月30日残高 (百万円)	25,184	△486	24,697	404,284

前事業年度(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。

中間財務諸表作成の基本となる重要な事項

前中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
<p>1 資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(1) 有価証券</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>(a)時価のあるもの 中間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 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 時価法によっております。</p> <p>(3) たな卸資産 個別法に基づく原価法によっております。</p> <p>2 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。ただし、中間財務諸表作成基準注解2により、事業年度に係る減価償却費の額を期間按分する方法によっております。 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>1 資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(1) 有価証券</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>(a)時価のあるもの 同左</p> <p>(b)時価のないもの 販売用不動産エクイティは個別法に基づく原価法によっております。投資有価証券のうち、優先出資証券については個別法に基づく原価法、金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの(匿名組合出資等)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。その他は移動平均法による原価法によっております。</p> <p>(2) デリバティブ 同左</p> <p>(3) たな卸資産 同左</p> <p>2 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>1 資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(1) 有価証券</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>(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 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 同左</p> <p>(3) たな卸資産 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>2 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>

前中間会計期間 (自 平成18年 4月 1日 至 平成18年 9月30日)	当中間会計期間 (自 平成19年 4月 1日 至 平成19年 9月30日)	前事業年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月31日)
<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 繰延資産の処理方法 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>4 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中間会計期間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、当中間会計期間末において発生していると認められる額を計上しております。 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>(会計方針の変更) 当中間会計期間から法人税法の改正に伴い、平成19年4月1日以降取得の有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。 なお、これによる損益への影響は軽微であります。</p> <p>(追加情報) 法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間で均等償却する方法によっております。 なお、これによる損益への影響は軽微であります。</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 繰延資産の処理方法 同左</p> <p>4 引当金の計上基準</p> <p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(3) 退職給付引当金 同左</p>	<p>(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 繰延資産の処理方法 同左</p> <p>4 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>

前中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)								
<p>5 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>6 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 border="1" data-bbox="231 757 566 846"> <thead> <tr> <th>ヘッジ手段</th> <th>ヘッジ対象</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>金利スワップ</td> <td>借入金および社債</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> <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>7 その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p> <p>○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、資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用(投資その他の資産「その他」に含む。)に計上し、5年間で均等償却を行っております。</p>	ヘッジ手段	ヘッジ対象	金利スワップ	借入金および社債	<p>5 リース取引の処理方法 同左</p> <p>6 ヘッジ会計の方法</p> <p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="1" data-bbox="654 757 989 846"> <thead> <tr> <th>ヘッジ手段</th> <th>ヘッジ対象</th> </tr> </thead> <tbody> <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 同左</p> <p>7 その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p> <p>○消費税等の会計処理について 同左</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	<p>5 リース取引の処理方法 同左</p> <p>6 ヘッジ会計の方法</p> <p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 同左</p> <p>7 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p> <p>○消費税等の会計処理について 同左</p>
ヘッジ手段	ヘッジ対象									
金利スワップ	借入金および社債									
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									

会計処理の変更

前中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
<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>当中間会計期間より、「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365,316百万円であります。</p> <p>なお、当中間会計期間における中間貸借対照表の純資産の部については、中間財務諸表等規則の改正に伴い、改正後の中間財務諸表等規則により作成しております。</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。</p> <p>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。</p> <p>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

(中間貸借対照表関係)

前中間会計期間末 (平成18年9月30日)	当中間会計期間末 (平成19年9月30日)	前事業年度末 (平成19年3月31日)																														
<p>※1 有形固定資産減価償却累計額は132,326百万円であります。</p> <p>※2 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、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>※3 投資有価証券には、貸付投資有価証券115,881百万円が含まれております。</p> <p>※4 仮払消費税等および仮受消費税等は相殺のうえ、流動負債「その他」に含めて表示しております。</p> <p>※5 _____</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"> <thead> <tr> <th>相手先</th> <th>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>536</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>539</td> </tr> <tr> <td>(内 関係会社分)</td> <td>(一)</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	536	その他	3	計	539	(内 関係会社分)	(一)	<p>※1 有形固定資産減価償却累計額は145,402百万円であります。</p> <p>※2 同左</p> <p>※3 投資有価証券には、貸付投資有価証券140,144百万円が含まれております。</p> <p>※4 同左</p> <p>※5 _____</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"> <thead> <tr> <th>相手先</th> <th>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>340</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>341</td> </tr> <tr> <td>(内 関係会社分)</td> <td>(一)</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	340	その他	1	計	341	(内 関係会社分)	(一)	<p>※1 有形固定資産減価償却累計額は138,807百万円であります。</p> <p>※2 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>※3 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>※4 _____</p> <p>※5 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"> <thead> <tr> <th>相手先</th> <th>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>278</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>281</td> </tr> <tr> <td>(内 関係会社分)</td> <td>(一)</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)	(一)
相手先	保証金額 (百万円)																															
分譲マンション共同事業者(注)1	536																															
その他	3																															
計	539																															
(内 関係会社分)	(一)																															
相手先	保証金額 (百万円)																															
分譲マンション共同事業者(注)1	340																															
その他	1																															
計	341																															
(内 関係会社分)	(一)																															
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)	(一)																															

## (中間損益計算書関係)

前中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)																														
<p>※1 減価償却実施額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有形固定資産</td> <td>6,707</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>投資その他の資産</td> <td>191</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>6,912</td> </tr> </tbody> </table>	項目	金額 (百万円)	有形固定資産	6,707	無形固定資産	14	投資その他の資産	191	計	6,912	<p>※1 減価償却実施額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有形固定資産</td> <td>6,658</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産</td> <td>19</td> </tr> <tr> <td>投資その他の資産</td> <td>141</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>6,818</td> </tr> </tbody> </table>	項目	金額 (百万円)	有形固定資産	6,658	無形固定資産	19	投資その他の資産	141	計	6,818	<p>※1 減価償却実施額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有形固定資産</td> <td>13,155</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産</td> <td>32</td> </tr> <tr> <td>投資その他の資産</td> <td>325</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>13,512</td> </tr> </tbody> </table>	項目	金額 (百万円)	有形固定資産	13,155	無形固定資産	32	投資その他の資産	325	計	13,512
項目	金額 (百万円)																															
有形固定資産	6,707																															
無形固定資産	14																															
投資その他の資産	191																															
計	6,912																															
項目	金額 (百万円)																															
有形固定資産	6,658																															
無形固定資産	19																															
投資その他の資産	141																															
計	6,818																															
項目	金額 (百万円)																															
有形固定資産	13,155																															
無形固定資産	32																															
投資その他の資産	325																															
計	13,512																															
<p>※2 営業外収益の主な内訳</p> <p>受取利息 691百万円 受取配当金 1,766百万円</p>	<p>※2 営業外収益の主な内訳</p> <p>受取利息 1,143百万円 受取配当金 2,496百万円</p>	<p>※2 営業外収益の主な内訳</p> <p>受取利息 1,438百万円 受取配当金 3,311百万円</p>																														
<p>※3 営業外費用の主な内訳</p> <p>支払利息 7,051百万円 社債利息 2,328百万円</p>	<p>※3 営業外費用の主な内訳</p> <p>支払利息 9,047百万円 社債利息 2,562百万円</p>	<p>※3 営業外費用の主な内訳</p> <p>支払利息 15,179百万円 社債利息 4,871百万円</p>																														
<p>※4 _____</p>	<p>※4 _____</p>	<p>※4 特別利益の主な内訳</p> <p>匿名組合 清算利益 46,191百万円</p> <p>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>サブリース 賃料精算金 1,439百万円</p> <p>当社が一括賃借しているオフィスビルの賃貸人との間のサブリース賃料減額確認訴訟の和解成立により、当社の未払計上額と和解による当社の支払額との差額の戻入益であります。</p>																														
<p>※5 _____</p>	<p>※5 _____</p>	<p>※5 特別損失の主な内訳</p> <p>固定資産売却損 62,656百万円</p> <p>主なものは、土地の売却によるものであります。</p> <p>固定資産除却損 144百万円</p> <p>主なものは、建物 129百万円 円であります。</p>																														

前中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)								
		<p>減損損失 793百万円</p> <p>当事業年度において、当社は以下の資産について減損損失を計上いたしました。</p> <table border="1" data-bbox="1010 398 1410 510"> <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>	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							
開発用土地	土地	神奈川県 横浜市	1							

(中間株主資本等変動計算書関係)

前中間会計期間 (自 平成18年 4月 1日 至 平成18年 9月30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	当中間会計期間末
普通株式 (千株)	1,061	130	0	1,192

(注) 1 普通株式の自己株式の株式数の増加130千株は、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0千株は、単元未満株式の売却による減少です。

当中間会計期間 (自 平成19年 4月 1日 至 平成19年 9月30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	当中間会計期間末
普通株式 (千株)	1,339	81	1	1,419

(注) 1 普通株式の自己株式の株式数の増加81千株は、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1千株は、単元未満株式の売却による減少です。

前事業年度 (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)

前中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)																																																																																										
<p>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</p> <p>(1) 借手側</p> <p>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中間期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>中間期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>9,250</td> <td>4,429</td> <td>4,820</td> </tr> <tr> <td>工具器具・備品</td> <td>1,426</td> <td>471</td> <td>955</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>407</td> <td>201</td> <td>205</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>11,084</td> <td>5,102</td> <td>5,981</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、取得価額相当額は、有形固定資産の中間期末残高等に占める未経過リース料中間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 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>1,485百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>4,496百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>5,981百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、未経過リース料中間期末残高相当額は、有形固定資産の中間期末残高等に占める未経過リース料中間期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>③ 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>731百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>731百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>④ 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零または残価保証額とする定額法によっております。</p>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)	建物	9,250	4,429	4,820	工具器具・備品	1,426	471	955	その他	407	201	205	合計	11,084	5,102	5,981	1年内	1,485百万円	1年超	4,496百万円	合計	5,981百万円	支払リース料	731百万円	減価償却費相当額	731百万円	<p>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</p> <p>(1) 借手側</p> <p>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中間期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>中間期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>5,015</td> <td>3,044</td> <td>1,970</td> </tr> <tr> <td>工具器具・備品</td> <td>475</td> <td>187</td> <td>287</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>9</td> <td>9</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>5,500</td> <td>3,241</td> <td>2,258</td> </tr> </tbody> </table> <p>同左</p> <p>② 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>851百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>1,407百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>2,258百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>同左</p> <p>③ 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>477百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>477百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>④ 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)	建物	5,015	3,044	1,970	工具器具・備品	475	187	287	その他	9	9	0	合計	5,500	3,241	2,258	1年内	851百万円	1年超	1,407百万円	合計	2,258百万円	支払リース料	477百万円	減価償却費相当額	477百万円	<p>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</p> <p>(1) 借手側</p> <p>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</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>5,073</td> <td>2,684</td> <td>2,388</td> </tr> <tr> <td>工具器具・備品</td> <td>481</td> <td>161</td> <td>320</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>9</td> <td>8</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>5,565</td> <td>2,855</td> <td>2,709</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、取得価額相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>② 未経過リース料期末残高相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>916百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>1,793百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>2,709百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>③ 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>1,320百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>1,320百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>④ 減価償却費相当額の算定方法 同左</p>		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	5,073	2,684	2,388	工具器具・備品	481	161	320	その他	9	8	1	合計	5,565	2,855	2,709	1年内	916百万円	1年超	1,793百万円	合計	2,709百万円	支払リース料	1,320百万円	減価償却費相当額	1,320百万円
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)																																																																																									
建物	9,250	4,429	4,820																																																																																									
工具器具・備品	1,426	471	955																																																																																									
その他	407	201	205																																																																																									
合計	11,084	5,102	5,981																																																																																									
1年内	1,485百万円																																																																																											
1年超	4,496百万円																																																																																											
合計	5,981百万円																																																																																											
支払リース料	731百万円																																																																																											
減価償却費相当額	731百万円																																																																																											
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)																																																																																									
建物	5,015	3,044	1,970																																																																																									
工具器具・備品	475	187	287																																																																																									
その他	9	9	0																																																																																									
合計	5,500	3,241	2,258																																																																																									
1年内	851百万円																																																																																											
1年超	1,407百万円																																																																																											
合計	2,258百万円																																																																																											
支払リース料	477百万円																																																																																											
減価償却費相当額	477百万円																																																																																											
	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	5,073	2,684	2,388																																																																																									
工具器具・備品	481	161	320																																																																																									
その他	9	8	1																																																																																									
合計	5,565	2,855	2,709																																																																																									
1年内	916百万円																																																																																											
1年超	1,793百万円																																																																																											
合計	2,709百万円																																																																																											
支払リース料	1,320百万円																																																																																											
減価償却費相当額	1,320百万円																																																																																											
<p>2 オペレーティング・リース取引</p> <p>(1) 借手側</p> <p>未経過リース料</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>12,583百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>59,775百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>72,359百万円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	12,583百万円	1年超	59,775百万円	合計	72,359百万円	<p>2 オペレーティング・リース取引</p> <p>(1) 借手側</p> <p>未経過リース料</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>13,065百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>48,437百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>61,503百万円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	13,065百万円	1年超	48,437百万円	合計	61,503百万円	<p>2 オペレーティング・リース取引</p> <p>(1) 借手側</p> <p>未経過リース料</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>13,065百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>54,970百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>68,036百万円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	13,065百万円	1年超	54,970百万円	合計	68,036百万円																																																																								
1年内	12,583百万円																																																																																											
1年超	59,775百万円																																																																																											
合計	72,359百万円																																																																																											
1年内	13,065百万円																																																																																											
1年超	48,437百万円																																																																																											
合計	61,503百万円																																																																																											
1年内	13,065百万円																																																																																											
1年超	54,970百万円																																																																																											
合計	68,036百万円																																																																																											

(有価証券関係)

子会社株式で時価のあるもの  
前中間会計期間末(平成18年9月30日)

種類	中間貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
子会社株式	2,005	204,070	202,065

当中間会計期間末(平成19年9月30日)

種類	中間貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
子会社株式	2,005	180,578	178,573

前事業年度末(平成19年3月31日)

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

(1株当たり情報)

中間連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(重要な後発事象)

前中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
平成18年10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。	平成19年10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。	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。
(1) 第60回国内普通社債	(1) 第66回国内普通社債	(1) 第62回国内普通社債
① 発行総額 10,000百万円	① 発行総額 20,000百万円	① 発行総額 20,000百万円
② 発行価額 額面金額の100.0%	② 発行価額 額面金額の100.0%	② 発行価額 額面金額の100.0%
③ 利率 年1.58%	③ 利率 年1.63%	③ 利率 年1.70%
④ 払込期日 平成18年12月6日	④ 払込期日 平成19年10月29日	④ 払込期日 平成19年5月8日
⑤ 償還期限 平成23年12月6日	⑤ 償還期限 平成25年10月29日	⑤ 償還期限 平成25年5月8日
⑥ 資金の使途 社債償還資金	⑥ 資金の使途 社債償還資金及び 設備資金	⑥ 資金の使途 社債償還資金
(2) 第61回国内普通社債		(2) 第63回国内普通社債
① 発行総額 10,000百万円		① 発行総額 20,000百万円
② 発行価額 額面金額の100.0%		② 発行価額 額面金額の100.0%
③ 利率 年1.89%		③ 利率 年1.80%
④ 払込期日 平成18年12月6日		④ 払込期日 平成19年6月27日
⑤ 償還期限 平成25年12月6日		⑤ 償還期限 平成24年6月27日
⑥ 資金の使途 社債償還資金		⑥ 資金の使途 社債償還資金

(2) 【その他】

中間配当

平成19年11月8日開催の取締役会において、当期中間配当に関し、次のとおり決議いたしました。

- ① 中間配当による配当金の総額…………… 3,797百万円
- ② 1株当たりの金額…………… 8円
- ③ 支払請求の効力発生日および支払開始日…………… 平成19年12月4日

(注) 平成19年9月30日現在の株主名簿および実質株主名簿に記載または記録された株主に対し、支払を行います。

## 第6 【提出会社の参考情報】

当中間会計期間の開始日から半期報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

- |   |                |                             |   |
|---|----------------|-----------------------------|---|
| (1) 有価証券報告書<br>及びその添付書類                                   | 事業年度<br>(第74期) | 自 平成18年4月1日<br>至 平成19年3月31日 | 平成19年6月29日<br>関東財務局長に提出。  |
| (2) 有価証券報告書の<br>訂正報告書                                     |                |                             | 平成19年11月15日<br>関東財務局長に提出。   |
| 第74期（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）の有価証券報告書に対する訂正<br>報告書であります。 |                |                             |   |
| (3) 発行登録書（社債）<br>及びその添付書類                                 |                |                             | 平成19年5月8日<br>関東財務局長に提出。   |
| (4) 発行登録追補書類<br>及びその添付書類                                  |                |                             | 平成19年4月26日<br>平成19年6月21日<br>平成19年7月24日<br>平成19年9月13日<br>及び平成19年10月23日<br>関東財務局長に提出。 |
| (5) 訂正発行登録書   |                |                             | 平成19年6月29日<br>及び平成19年11月15日<br>関東財務局長に提出。   |

## 第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 独立監査人の中間監査報告書

平成18年12月15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  
業務執行社員 公認会計士 大 東 正 躬 ⑩

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 吾 妻 裕 ⑩

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 内 田 正 美 ⑩

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中間連結会計期間（平成18年4月1日から平成18年9月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結株主資本等変動計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書について中間監査を行った。この中間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中間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、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間連結財務諸表には全体として中間連結財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような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。中間監査は分析的手続等を中心とした監査手続に必要な応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間連結財務諸表に対する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、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間連結財務諸表の作成基準に準拠して、住友不動産株式会社及び連結子会社の平成18年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間（平成18年4月1日から平成18年9月30日まで）の経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を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、中間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(半期報告書提出会社)が別途保管しております。

## 独立監査人の中間監査報告書

平成19年12月18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 吾 妻 裕 ㊞  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 内 田 正 美 ㊞  
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項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19年4月1日から平成20年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（平成19年4月1日から平成19年9月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結株主資本等変動計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書について中間監査を行った。この中間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中間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、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間連結財務諸表には全体として中間連結財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような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。中間監査は分析的手続等を中心とした監査手続に必要に応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間連結財務諸表に対する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、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間連結財務諸表の作成基準に準拠して、住友不動産株式会社及び連結子会社の平成19年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間（平成19年4月1日から平成19年9月30日まで）の経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を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、中間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(半期報告書提出会社)が別途保管しております。

## 独立監査人の中間監査報告書

平成18年12月15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  
業務執行社員 公認会計士 大 東 正 躬 ⑩

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 吾 妻 裕 ⑩

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 内 田 正 美 ⑩

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期事業年度の中間会計期間（平成18年4月1日から平成18年9月30日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書及び中間株主資本等変動計算書について中間監査を行った。この中間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中間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、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間財務諸表には全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような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。中間監査は分析的手続等を中心とした監査手続に必要な応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間財務諸表に対する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、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、住友不動産株式会社の平成18年9月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する中間会計期間（平成18年4月1日から平成18年9月30日まで）の経営成績に関する有用な情報を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、中間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(半期報告書提出会社)が別途保管しております。

## 独立監査人の中間監査報告書

平成19年12月18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  
業務執行社員 公認会計士 吾 妻 裕 ⑩

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 内 田 正 美 ⑩

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項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19年4月1日から平成20年3月31日までの第75期事業年度の中間会計期間（平成19年4月1日から平成19年9月30日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書及び中間株主資本等変動計算書について中間監査を行った。この中間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中間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、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間財務諸表には全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような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。中間監査は分析的手続等を中心とした監査手続に必要な応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間財務諸表に対する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、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、住友不動産株式会社の平成19年9月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する中間会計期間（平成19年4月1日から平成19年9月30日まで）の経営成績に関する有用な情報を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、中間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(半期報告書提出会社)が別途保管しております。

