



## 平成 19 年 3 月期 決算短信

平成 19 年 5 月 17 日

上場会社名 住友不動産株式会社 上場取引所 東証・大証一部  
 コード番号 8830 URL <http://www.sumitomo-rd.co.jp/>  
 代表者 (役職名)代表取締役社長 (氏名)高島 準司  
 問合せ先責任者 (役職名)執行役員企画部長 (氏名)尾台 賀幸 TEL (03)3346-1042  
 定時株主総会開催予定日 平成 19 年 6 月 28 日 配当支払開始予定日 平成 19 年 6 月 29 日  
 有価証券報告書提出予定日 平成 19 年 6 月 28 日

(百万円未満切捨て)

### 1. 19 年 3 月期の連結業績 (平成 18 年 4 月 1 日 ~ 平成 19 年 3 月 31 日)

(1) 連結経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19 年 3 月期	676,834	4.7	137,176	22.5	112,406	29.1	50,299	54.7
18 年 3 月期	646,525	4.9	112,023	11.7	87,038	17.0	32,506	109.1

	1 株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
19 年 3 月期	105.92		12.8	4.3	20.3
18 年 3 月期	68.33		9.3	3.8	17.3

(参考) 持分法投資損益 19 年 3 月期 百万円 18 年 3 月期 百万円

### (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1 株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
19 年 3 月期	2,747,899	427,046	14.9	861.93
18 年 3 月期	2,460,080	375,656	15.3	790.74

(参考) 自己資本 19 年 3 月期 409,196 百万円 18 年 3 月期 百万円

### (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
19 年 3 月期	48,880	187,887	250,053	129,822
18 年 3 月期	11,357	209,658	209,299	116,155

### 2. 配当の状況

(基準日)	1 株当たり配当金			配当金総額 (年間)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)
	中間期末	期末	年間			
	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
18 年 3 月期	5.00	5.00	10.00	4,751	14.6	1.4
19 年 3 月期	6.00	8.00	14.00	6,647	13.2	1.7
20 年 3 月期(予想)	8.00	8.00	16.00		12.7	

### 3. 平成 20 年 3 月期の連結業績予想 (平成 19 年 4 月 1 日 ~ 平成 20 年 3 月 31 日)

(%表示は、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1 株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
中間期	350,000	11.4	75,000	9.2	60,000	4.5	34,000	12.7	71.59
通期	700,000	3.4	150,000	9.3	120,000	6.8	60,000	19.3	126.34

## 4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動） 無

(2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されるもの）

会計基準等の改正に伴う変更	有
以外の変更	無

〔注〕 詳細は、18 ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」をご覧ください。〕

(3) 発行済株式数（普通株式）

期末発行済株式数（自己株式を含む）	19年3月期	476,085,978株	18年3月期	476,085,978株
期末自己株式数	19年3月期	1,339,752株	18年3月期	1,061,615株

(注) 1株当たり当期純利益（連結）の算定の基礎となる株式数については、23 ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

## (参考) 個別業績の概要

1. 19年3月期の個別業績（平成18年4月1日～平成19年3月31日）

(1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年3月期	561,156	3.0	118,461	23.2	95,450	31.2	47,251	73.8
18年3月期	544,880	4.5	96,177	25.3	72,757	28.3	27,194	85.5

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
19年3月期	99.50	
18年3月期	57.23	

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
19年3月期	2,589,578	382,600	14.8	805.91
18年3月期	2,347,439	352,101	15.0	741.23

(参考) 自己資本 19年3月期 382,600百万円 18年3月期 百万円

2. 20年3月期の個別業績予想（平成19年4月1日～平成20年3月31日）

(%表示は、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
中間期	290,000	10.8	65,000	10.1	52,000	6.8	32,000	13.9	67.38
通 期	573,000	2.1	126,000	6.4	99,000	3.7	52,000	10.0	109.50

業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

上記の予想は、当社が本資料の発表日現在において合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績は予想と異なる可能性があります。なお、業績予想に関する事項は3ページから7ページの「1. 経営成績」をご覧ください。

## 1. 経営成績

## (1) 経営成績に関する分析

## 業績全般

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

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

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

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

特別損益は、匿名組合清算利益461億円、サブリース賃料減額請求訴訟和解に伴う精算金14億円など合計479億円を特別利益に計上する一方、所有賃貸ビルの投資効率改善を目的とした固定資産評価損626億円、投資有価証券評価損15億円など、合計682億円を特別損失に計上いたしました。その結果、当期純利益は502億円(前期比+54.7%)となりました。

(百万円)

	前期 (17.4.1~18.3.31)	当期 (18.4.1~19.3.31)	増減	次期予想	増減
営業収益	646,525	676,834	+30,308	700,000	+23,166
営業利益	112,023	137,176	+25,153	150,000	+12,824
経常利益	87,038	112,406	+25,368	120,000	+7,594
当期純利益	32,506	50,299	+17,793	60,000	+9,701

「第三次成長3ヵ年計画」の初年度となる次連結会計年度は、主要4部門全てで増収増益を見込み、上表の通り11期連続の増収、営業・経常増益を予想しております。また、純利益は前期比19%増の600億円を予想しております。

## 主要セグメント別の概況

(百万円)

営業収益	前期 (17.4.1~18.3.31)	当期 (18.4.1~19.3.31)	増減	次期予想	増減
不動産賃貸	234,280	262,619	+28,339	272,000	+9,381
不動産販売	224,735	211,035	13,700	212,000	+965
完成工事	135,157	142,563	+7,406	152,000	+9,437
不動産流通	49,217	56,532	+7,315	62,000	+5,468
連結計	646,525	676,834	+30,308	700,000	+23,166

(百万円)

営業利益	前期 (17.4.1~18.3.31)	当期 (18.4.1~19.3.31)	増減	次期予想	増減
不動産賃貸	63,300	83,494	+20,194	89,000	+5,506
不動産販売	33,117	36,536	+3,419	39,000	+2,464
完成工事	8,745	8,815	+69	9,500	+685
不動産流通	16,968	20,938	+3,969	23,000	+2,062
連結計	112,023	137,176	+25,153	150,000	+12,824

**< 不動産賃貸事業部門 >**

当社の賃貸資産の 9 割以上が集中する東京のオフィスビル市場では、新規供給が減少傾向となる一方、採用増に備えたオフィス面積拡張や業務効率・環境改善のための移転ニーズが高く、需給逼迫の状況が継続しております。空室率は極めて低水準で推移、成約賃料の上昇傾向が継続しており、既存テナントの賃料増額改定も市場全体に広まりつつあります。

このような環境下、当連結会計年度は、既存ビルの空室率改善（前期末 5.7% 当期末 4.8%）と賃料の上昇に加え、「住友不動産新赤坂ビル」の通期稼働、「住友不動産神田ビル」、「住友不動産三田ツインビル東館・西館」などの新規稼働が寄与し、大幅な増収増益となりました。

次連結会計年度も、需給が大きく悪化する要因は見当たらず、良好な市場環境が継続するものと思われます。

当社では、前期末に清算された匿名組合配当減少という減益要因がありますが、既存ビル賃料の上昇、「住友不動産三田ツインビル東館・西館」などの通期稼働などにより、引き続き増収増益を予想しております。また、「（仮）住友不動産原宿ビル」、「（仮）住友不動産四谷ビル」などが新規稼働する予定です。

**< 不動産販売事業部門 >**

当事業部門の 9 割以上を占める分譲マンション市場では、販売価格の先高感を背景とした新規発売の先送り傾向が見られ、首都圏で新規発売戸数が減少（前年比 12%）年 8 万戸割れとなりました。引き続き団塊ジュニアを中心とした一次取得者層をはじめ、中高年層や単身世帯など幅広い需要層に支えられ、良好な販売環境が続いております。また、都心部をはじめ好立地の優良物件では販売価格の上昇傾向が顕著になってきました。

このような環境下、当連結会計年度は、引渡しが一歩次期にずれ込んだため、マンション、戸建、宅地の合計で 4,527 戸（前期比 465 戸）の販売計上にとどまりました。この結果、営業収益は前期比 137 億円の減収となりましたが、営業利益率が 17.3%（前期比 +2.6%p）に改善、営業利益は同 +34 億円の増益となりました。

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

	前 期 (17.4.1～18.3.31)	当 期 (18.4.1～19.3.31)	増 減	次期予想	増 減
マンション契約戸数	4,860	3,954	906	5,000	+1,046
計上戸数	4,992	4,527	465	4,500	27
マンション・戸建	4,879	4,440	439	4,400	40
宅 地	113	87	26	100	+13
完成済み未契約戸数	794	947	+153		

次連結会計年度は、用地価格の上昇に起因する販売価格上昇を消費者が受入れるか、先行き不透明感が残りますが、底堅い需要に支えられ、市況は概ね堅調に推移するものと予想しております。

当社では、マンション、戸建、宅地の合計で 4,500 戸（前期比 27 戸）とほぼ前年並みの販売計上を見込んでおります。マンション、戸建の次期計上予定戸数 4,400 戸に対する期首時点の契約率は、既に約 48%（前期 47%）となっておりますが、引き続き販売促進に注力してまいります。

**< 完成工事（ハウジング）事業部門 >**

当連結会計年度の注文住宅事業は、品質向上を目的とする工事体制、検査体制の強化を重点課題とした事業基盤再整備を優先し、一時的に受注を抑制した結果、受注棟数、計上棟数ともに前期比減少となりました。

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

	前期 (17.4.1~18.3.31)	当期 (18.4.1~19.3.31)	増減	次期予想	増減
受注棟数	8,238	8,564	+326	9,250	+686
新築そっくりさん	6,116	6,892	+776	7,500	+608
注文住宅	2,122	1,672	450	1,750	+78
計上棟数	7,687	8,136	+449	8,750	+614
新築そっくりさん	5,748	6,508	+760	7,100	+592
注文住宅	1,939	1,628	311	1,650	+22
売上高(百万円)	110,399	117,917	+7,518	124,000	+6,083
新築そっくりさん	63,117	75,163	+12,045	81,000	+5,837
注文住宅	47,282	42,754	4,527	43,000	+246

次連結会計年度は、注文住宅事業では、事業基盤再整備を確固たるものにすると同時に、営業体制の強化に努めます。また、「新築そっくりさん」事業は、拠点網拡充による営業体制強化を継続し、引き続き事業の積極的な拡大を図ります。

**< 不動産流通事業部門 >**

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

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

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

	前期 (17.4.1~18.3.31)	当期 (18.4.1~19.3.31)	増減	次期予想	増減
仲介件数	27,943	29,199	+1,256	30,873	+1,674
取扱高(百万円)	928,894	1,051,998	+123,103	1,170,382	+118,384
取扱単価(百万円)	33.2	36.0	+2.8	37.9	+1.9

次連結会計年度も、取引件数の増加基調と取扱単価の上昇傾向が続き、市場は拡大するものと思われまます。当社は、引き続き新規出店や既存店舗の充実、IT戦略の強化による営業効率上昇に努め、さらなるシェアアップを図ります。また、法人仲介においても、不動産ファンドや事業法人などのほか、公的機関を含めた顧客基盤の拡大に努め、一層の収益拡大に取り組んでまいります。

## （２）財政状態に関する分析

### キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度におけるキャッシュ・フローは、  
 営業活動によるキャッシュ・フロー 48,880 百万円（前期比 60,237 百万円）  
 投資活動によるキャッシュ・フロー 187,887 百万円（前期比 + 21,770 百万円）  
 財務活動によるキャッシュ・フロー 250,053 百万円（前期比 + 40,753 百万円）  
 となり、現金及び現金同等物は 13,667 百万円増加して 129,822 百万円となりました。

#### < 営業活動によるキャッシュ・フロー >

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

#### < 投資活動によるキャッシュ・フロー >

主に賃貸事業の新規開発投資として合計 1,526 億円の有形固定資産投資を行いました。また、当社が運営する賃貸ビルに対する共同投資事業「住友不動産ファンド（サーフ）」などの出資預託金を差引約 150 億円返還した結果、投資キャッシュ・フローは 1,878 億円の支出となりました。

#### < 財務活動によるキャッシュ・フロー >

前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、分譲マンション投資や賃貸設備投資の増加に対応して、社債の償還および長期借入金の返済計 2,110 億円を上回る 3,610 億円の社債の発行および長期借入を実施いたしました。その結果、有利子負債は差引 2,066 億円増加、財務キャッシュ・フローは 2,500 億円の収入となりました。

次連結会計年度は、

営業活動によるキャッシュ・フロー 70,000 百万円（前期比 + 118,880 百万円）  
 投資活動によるキャッシュ・フロー 60,000 百万円（前期比 + 127,887 百万円）  
 財務活動によるキャッシュ・フロー 10,000 百万円（前期比 260,053 百万円）  
 を予想しております。

### 資産、負債、純資産の状況

当連結会計年度末における総資産は 2,747,899 百万円で、前期末比 287,819 百万円の増加となりました。分譲マンション投資の増加や賃貸設備投資による有形固定資産の増加が主たる要因です。

負債合計額は 2,320,853 百万円で、前期末比 251,661 百万円増加いたしました。連結有利子負債が 1,473,644 百万円に増加したことが主たる要因です。

純資産合計額は 427,046 百万円となり、自己資本が 335 億円増加いたしました。

なお、当連結会計年度末において、連結有利子負債の長期比率は 79%（前期末 80%）、固定金利比率は 83%（前期末 77%）となっております。

## キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成 15 年 3 月期	平成 16 年 3 月期	平成 17 年 3 月期	平成 18 年 3 月期	平成 19 年 3 月期
自己資本比率	10.5%	14.5%	15.0%	15.3%	14.9%
時価ベースの 自己資本比率	7.9%	30.8%	28.8%	63.1%	77.4%
ND / O P レシオ	11.6 倍	9.4 倍	9.2 倍	10.1 倍	9.6 倍
ND / E レシオ	4.8 倍	3.0 倍	2.9 倍	3.0 倍	3.2 倍
インタレスト・ カバレッジ・レシオ	3.4 倍	4.1 倍	5.1 倍	6.4 倍	6.7 倍

自己資本比率 = 自己資本 ÷ 総資産

時価ベースの自己資本比率 = 株式時価総額（期末株価終値 × 期末発行済株式総数） ÷ 総資産

ND / O P レシオ = (有利子負債 - 現預金) ÷ (営業利益 + 受取利息・配当金)

ND / E レシオ = (有利子負債 - 現預金) ÷ 自己資本

インタレスト・カバレッジ・レシオ = (営業利益 + 受取利息・配当金) ÷ 支払利息

当社は分譲マンション事業を主力事業の一つとしており、販売用不動産や支払債務の増加ないし減少によって、営業活動によるキャッシュ・フローが年度ごとに大幅に増減する傾向があります。また、目標とする財務指標として「ND / O P レシオ」と「ND / E レシオ」を採用しておりますので、債務償還年数に代えて両指標の推移を記載しております。同様に、インタレスト・カバレッジ・レシオも、営業活動によるキャッシュ・フローに代えて営業利益 + 受取利息・配当金を使用しております。

### （3）利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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

当期（平成 19 年 3 月期）の年間配当金は、「第二次成長 3 カ年計画（巡航成長 3 カ年計画）」が当初の利益目標を超過達成して終了したことから、1 株につき前期比 4 円増の年 14 円（うち中間配当 6 円）を予定しております。また、次期の配当は、年 16 円（うち中間配当 8 円）を予定しております。

## 2. 企業集団の状況

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

### （1）不動産賃貸事業

当社（都市管理事業本部）は、主としてオフィスビルならびに高級賃貸マンション等を直接賃貸するほか、SPC等（特別目的会社、特定目的会社、匿名組合等）を利用した不動産賃貸事業（SPC等からの事業収益の受取を含む。）を行っており、また、当社（都市開発事業本部）は国内賃貸事業用資産の取得ならびに開発業務を行っております。なお、SPC等が所有する国内賃貸事業用資産は、当社が一括賃借しテナントに転貸しており、また、オフィスビルならびに高級賃貸マンション等の管理については、住友不動産建物サービス㈱ほかに委託しております。

### （2）不動産販売事業

当社（都市開発事業本部）ほかはマンション、販売用ビル、戸建住宅、宅地等の開発分譲事業を行っており、その販売業務を主として当社（都市開発事業本部）および住友不動産販売㈱が行っております。なお、マンション分譲後の管理業務については、当社（都市開発事業本部）および住友不動産建物サービス㈱が行っております。

### （3）完成工事業

当社（ハウジング事業本部）ほかは戸建住宅等の建築工事請負事業を、当社（ハウジング事業本部）は建替えの新システムである新築そっくりさんの建築工事請負事業を、また、当社（ハウジング事業本部）、住友不動産シスコ㈱、住友不動産建物サービス㈱、および住友不動産リフォーム㈱ほかリフォーム工事等の請負事業を、㈱ユニバーサルホームは主として在来工法の規格住宅建築請負のフランチャイズ事業を行っております。

### （4）不動産流通事業

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

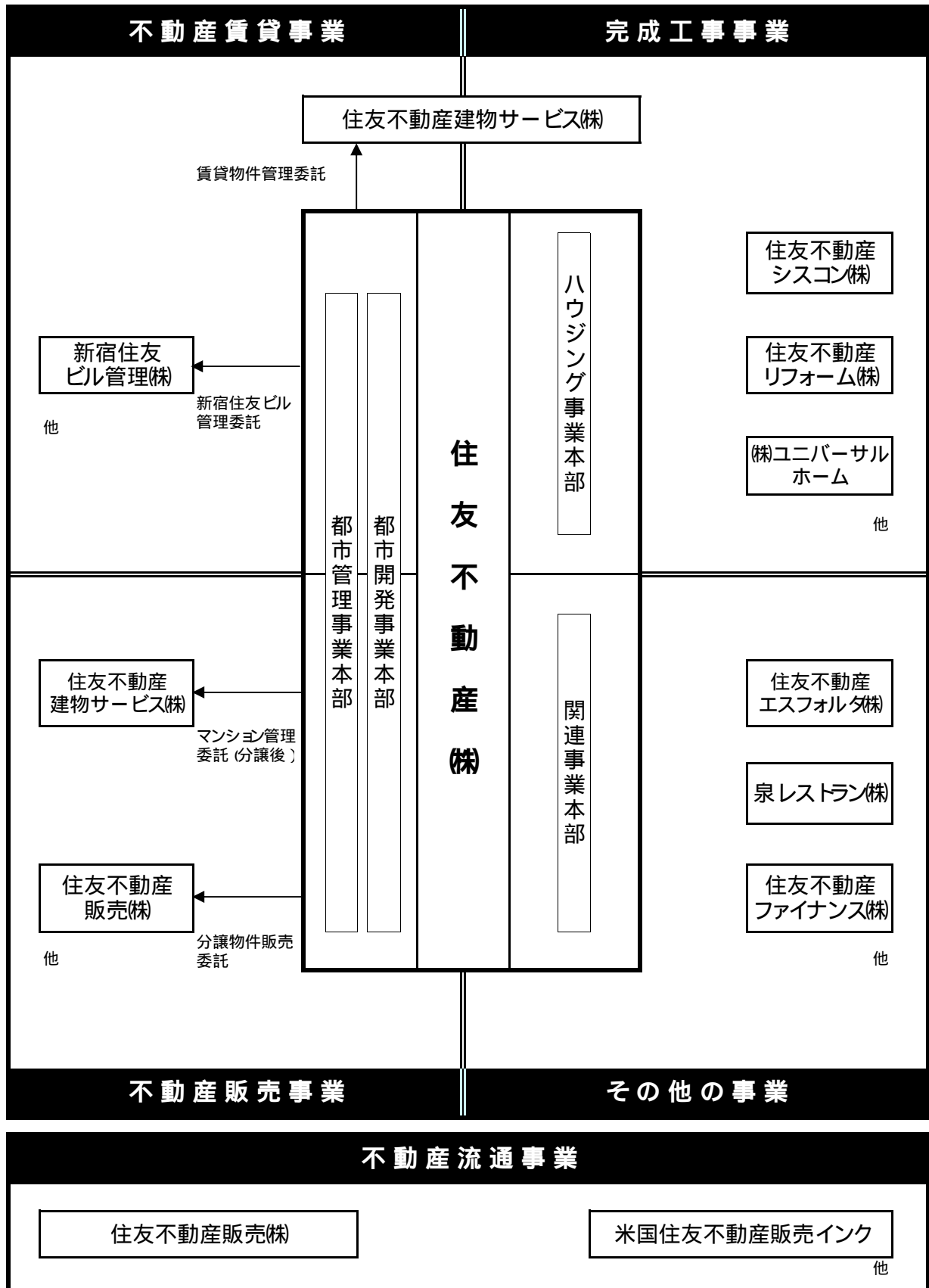
### （5）その他の事業

住友不動産エスフォルタ㈱がフィットネスクラブ事業を、泉レストラン㈱が飲食業を行っているほか、住友不動産ファイナンス㈱がファイナンス事業を行っております。なお、これら各社を含む関係会社の指導ならびに戦略立案を、当社（関連事業本部）が行っております。

なお、国内連結子会社のうち、住友不動産販売㈱が東京証券取引所市場第一部に株式上場しているほか、㈱ユニバーサルホームがJASDAQに株式上場しております。



以上に述べた事項の系統図は次のとおりであります。



### 3. 経営方針

#### 中期経営計画および目標とする経営指標

##### 「第三次成長3ヵ年計画」の推進

1. 経営成績(1) 経営成績に関する分析に記載の通り、平成16年4月から取り組んできた「巡航成長3ヵ年計画」が、当期末をもって成功裡に終了したため、平成19年4月より、次期(平成20年3月期)を初年度とする「第三次成長3ヵ年計画」をスタートさせました。

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

基本方針および計画の内容は以下のとおりです。

##### < 基本方針 >

- ・ 「10期連続増収増益」路線の継続
- ・ 成長ペースの維持

##### < 計画の内容 >

##### 3ヵ年計画期間中の累計業績目標

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

##### (参考1) 各経営計画の成長ペース比較

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

注) 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

##### 自己資本の蓄積

純有利子負債の自己資本に対する倍率(ND/Eレシオ)を2倍程度に改善

##### (参考2) 各経営計画の経営指標比較

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

注) ND/Eレシオ = (有利子負債 - 現預金) ÷ 自己資本

平成22年3月期は計画目標

4.連結財務諸表  
連結貸借対照表

(単位 百万円)

科目	前連結会計年度 (平成18年3月31日)		当連結会計年度 (平成19年3月31日)		増減 金額
	金額	構成比	金額	構成比	
(資産の部)		%		%	
<b>流動資産</b>					
現金・預金	116,152		129,819		13,667
受取手形・営業未収入金	26,240		21,641		4,598
営業貸付金	61,994		46,842		15,151
販売用不動産エクイティ	57,926		42,284		15,642
たな卸資産	330,700		489,092		158,392
繰延税金資産	18,379		17,929		450
その他	32,889		33,788		899
貸倒引当金	25,063		24,911		152
<b>流動資産合計</b>	<b>619,219</b>	<b>25.2</b>	<b>756,487</b>	<b>27.5</b>	<b>137,268</b>
<b>固定資産</b>					
<b>1.有形固定資産</b>					
建物・構築物	417,502		447,949		30,446
土地	1,013,232		1,128,751		115,519
建設仮勘定	30,641		15,784		14,857
その他	18,075		18,827		751
減価償却累計額	142,761		157,764		15,003
<b>有形固定資産合計</b>	<b>1,336,691</b>	<b>54.3</b>	<b>1,453,548</b>	<b>52.9</b>	<b>116,856</b>
<b>2.無形固定資産</b>	<b>49,709</b>	<b>2.0</b>	<b>49,905</b>	<b>1.8</b>	<b>195</b>
<b>3.投資その他の資産</b>					
投資有価証券	249,696		254,876		5,179
差入保証金・敷金	192,008		193,048		1,040
繰延税金資産	2,908		3,827		918
その他	31,255		64,033		32,777
貸倒引当金	21,408		27,827		6,418
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>454,460</b>	<b>18.5</b>	<b>487,958</b>	<b>17.8</b>	<b>33,498</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>1,840,860</b>	<b>74.8</b>	<b>1,991,412</b>	<b>72.5</b>	<b>150,551</b>
<b>資産合計</b>	<b>2,460,080</b>	<b>100</b>	<b>2,747,899</b>	<b>100</b>	<b>287,819</b>

## 連結貸借対照表

(単位 百万円)

科目	前連結会計年度 (平成18年3月31日)		当連結会計年度 (平成19年3月31日)		増減
	金額	構成比	金額	構成比	金額
(負債の部)		%		%	
<b>流動負債</b>					
支払手形・営業未払金	55,304		57,399		2,095
短期借入金	197,770		197,970		200
コマーシャル・ペーパー	51,500		108,000		56,500
一年内返済予定長期借入金	122,814		90,477		32,337
一年内償還予定社債	80,874		66,567		14,307
未払法人税等	32,555		22,953		9,602
預り金	210,645		247,494		36,849
賞与引当金	2,915		3,337		421
その他	78,080		76,618		1,462
<b>流動負債合計</b>	<b>832,458</b>	<b>33.8</b>	<b>870,816</b>	<b>31.7</b>	<b>38,357</b>
<b>固定負債</b>					
社債	251,567		285,000		33,433
長期借入金	562,507		725,630		163,122
繰延税金負債	31,419		23,950		7,469
退職給付引当金	4,934		4,761		172
役員退職慰労引当金	236		273		36
預り保証金・敷金	151,691		162,498		10,807
長期預り金	230,820		243,634		12,813
その他	3,556		4,289		733
<b>固定負債合計</b>	<b>1,236,732</b>	<b>50.3</b>	<b>1,450,037</b>	<b>52.8</b>	<b>213,304</b>
<b>負債合計</b>	<b>2,069,191</b>	<b>84.1</b>	<b>2,320,853</b>	<b>84.5</b>	<b>251,661</b>
(少数株主持分)					
少数株主持分	15,232	0.6	-		-
(資本の部)					
資本金	122,805	5.0	-		-
資本剰余金	132,747	5.4	-		-
利益剰余金	75,652	3.1	-		-
その他有価証券評価差額金	46,900	1.9	-		-
為替換算調整勘定	1,214	0.0	-		-
自己株式	1,235	0.1	-		-
資本合計	375,656	15.3	-		-
負債、少数株主持分及び資本合計	2,460,080	100	-		-

(単位 百万円)

科目	期別	前連結会計年度 (平成18年3月31日)		当連結会計年度 (平成19年3月31日)		増減 金額
		金額	構成比	金額	構成比	
<b>(純資産の部)</b>						
<b>株主資本</b>						
資本金		-		122,805	4.5	-
資本剰余金		-		132,753	4.8	-
利益剰余金		-		120,690	4.4	-
自己株式		-		2,253	0.1	-
<b>株主資本合計</b>		-		<b>373,996</b>	<b>13.6</b>	-
<b>評価・換算差額等</b>						
その他有価証券評価差額金		-		36,792	1.3	-
繰延ヘッジ損益		-		72	0.0	-
為替換算調整勘定		-		1,518	0.1	-
<b>評価・換算差額等合計</b>		-		<b>35,200</b>	<b>1.2</b>	-
<b>少数株主持分</b>		-		<b>17,850</b>	<b>0.7</b>	-
<b>純資産合計</b>		-		<b>427,046</b>	<b>15.5</b>	-
<b>負債純資産合計</b>		-		<b>2,747,899</b>	<b>100</b>	-

## 連結損益計算書

(単位 百万円)

科 目	前連結会計年度 〔自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日〕		当連結会計年度 〔自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日〕		増減 金 額
	金 額		金 額		
		百分比 %		百分比 %	
営 業 収 益	646,525	100	676,834	100	30,308
営 業 原 価	487,804	75.5	490,490	72.5	2,685
売 上 総 利 益	158,720	24.5	186,343	27.5	27,623
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	46,697	7.2	49,167	7.2	2,470
営 業 利 益	112,023	17.3	137,176	20.3	25,153
営 業 外 収 益					
受取利息及び受取配当金	1,977		2,306		
そ の 他	1,066	0.5	1,241	0.5	504
営 業 外 費 用					
支払利息及びコア・シャル・ペーパー・利息	17,642		20,555		
そ の 他	10,386	4.3	7,762	4.2	289
経 常 利 益	87,038	13.5	112,406	16.6	25,368
特 別 利 益					
固 定 資 産 売 却 益	15,238		64		
サブリース訴訟和解金	1,700		-		
サブリース賃料精算金	-		1,439		
投資有価証券売却益	1,446		226		
匿名組合清算利益	-		46,191		
そ の 他	207	2.8	1	7.1	29,332
特 別 損 失					
減 損 損 失	25,244		793		
固 定 資 産 売 却 損	24		12		
固 定 資 産 評 価 損	17,185		62,644		
固 定 資 産 除 却 損	217		214		
投資有価証券評価損	68		1,548		
貸倒引当金繰入額	-		2,828		
匿名組合清算損失	1,303		-		
そ の 他	45	6.8	181	10.1	24,135
税金等調整前当期純利益	61,542	9.5	92,107	13.6	30,565
法人税、住民税及び事業税	34,114		39,591		
法 人 税 等 調 整 額	7,784	4.1	1,054	5.7	12,206
少 数 株 主 利 益	2,705	0.4	3,271	0.5	565
当 期 純 利 益	32,506	5.0	50,299	7.4	17,793

連結剰余金計算書

（単位 百万円）

科 目	前連結会計年度 〔 自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日 〕	
	金 額	
（資本剰余金の部）		
資本剰余金期首残高		132,747
資本剰余金増加高		
自己株式処分差益	0	0
資本剰余金期末残高		132,747
（利益剰余金の部）		
利益剰余金期首残高		49,829
利益剰余金増加高		
当期純利益	32,506	32,506
利益剰余金減少高		
配当金	6,653	
役員賞与	29	6,683
利益剰余金期末残高		75,652

**連結株主資本等変動計算書**

当連結会計年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

(単位：百万円)

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

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

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

(注2) 平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目であります。



## 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位 百万円)

科目	期別	前連結会計年度		当連結会計年度		増減
		自平成17年4月1日 至平成18年3月31日	金額	自平成18年4月1日 至平成19年3月31日	金額	
営業活動によるキャッシュ・フロー						
1. 税金等調整前当期純利益		61,542		92,107		30,565
2. 減価償却費		16,330		15,677		652
3. 減損損失		25,244		793		24,451
4. 貸倒引当金の増加額		1,663		6,264		4,601
5. 退職給付引当金の減少額		67		172		105
6. 固定資産売却益		15,238		64		15,173
7. 固定資産売却損		24		12		12
8. 固定資産評価損		17,185		62,644		45,458
9. 固定資産除却損		217		214		2
10. 投資有価証券売却益		1,446		226		1,219
11. 投資有価証券評価損		68		1,548		1,480
12. 受取利息及び受取配当金		1,977		2,306		329
13. 支払利息及びコア・オペレーション-利息		17,642		20,555		2,913
14. 販売用不動産エクイティの増加額		8,492		137		8,355
15. 売上債権の減少額		5,238		4,599		638
16. たな卸資産の増加額		108,021		190,790		82,768
17. 営業貸付金の増加額( )又は減少額		4,853		2,298		7,151
18. 仕入債務の増加額		10,281		2,093		8,187
19. 前受金の増加額		12,032		1,383		10,649
20. その他		9,221		1,867		7,354
小計		36,593		18,362		18,231
21. 利息及び配当金の受取額		1,974		2,305		330
22. 利息の支払額		17,545		20,363		2,818
23. 法人税等の支払額		9,665		49,184		39,519
営業活動によるキャッシュ・フロー		11,357		48,880		60,237
投資活動によるキャッシュ・フロー						
1. 有形固定資産の取得による支出		237,024		152,601		84,422
2. 有形固定資産の売却による収入		91,055		529		90,525
3. 投資有価証券の取得による支出		75,303		27,456		47,846
4. 投資有価証券の売却・減資による収入		36,545		25,537		11,008
5. 差入保証金・敷金による支出		24,587		19,168		5,419
6. 差入保証金・敷金の返還による収入		10,064		5,110		4,953
7. 預り保証金・敷金の返還による支出		37,571		16,283		21,288
8. 預り保証金・敷金による収入		28,989		31,091		2,101
9. 共同投資事業出資預託金の受入による収入		65,508		79,519		14,011
10. 共同投資事業出資預託金の返還による支出		75,558		94,516		18,958
11. その他		8,222		19,651		27,874
投資活動によるキャッシュ・フロー		209,658		187,887		21,770
財務活動によるキャッシュ・フロー						
1. 短期借入金の純増減		65,025		200		64,825
2. コア・オペレーション-の純増減		11,000		56,500		45,500
3. 社債の発行による収入		90,000		100,000		10,000
4. 社債の償還による支出		92,667		80,874		11,793
5. 長期借入金による収入		290,200		261,000		29,200
6. 長期借入金の返済による支出		134,914		130,214		4,700
7. 自己株式の取得による支出		569		1,012		443
8. 配当金の支払額		6,653		5,224		1,429
9. 少数株主への配当金の支払額		505		657		152
10. 契約済未引渡住宅分譲代金受領権売却による預り金の純増減		40,309		32,073		72,383
11. その他		28,694		18,263		10,431
財務活動によるキャッシュ・フロー		209,299		250,053		40,753
現金及び現金同等物に係る換算差額		1,920		382		1,537
現金及び現金同等物の増加額		12,918		13,667		748
現金及び現金同等物の期首残高		103,237		116,155		12,918
現金及び現金同等物の期末残高		116,155		129,822		13,667

**連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項**

前連結会計年度 〔自 平成17年4月1日〕 〔至 平成18年3月31日〕	当連結会計年度 〔自 平成18年4月1日〕 〔至 平成19年3月31日〕
連結の範囲に関する事項 連結子会社 連結子会社は22社であります。 主要な連結子会社名は、住友不動産販売(株)、住友不動産シスコ(株)、住友不動産建物サービス(株)、住友不動産ファイナンス(株)、(株)ユニバーサルホーム等であります。	連結の範囲に関する事項 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。

上記以外は、最近の有価証券報告書(平成18年6月30日提出)における記載から重要な変更がないため、開示を省略しております。

**連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更**

前連結会計年度 〔自 平成17年4月1日〕 〔至 平成18年3月31日〕	当連結会計年度 〔自 平成18年4月1日〕 〔至 平成19年3月31日〕
(固定資産の減損に係る会計基準) 当連結会計年度より、固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))および「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)を適用しております。これにより税金等調整前当期純利益は25,244百万円減少しております。 なお、減損損失累計額については、改正後の連結財務諸表規則に基づき各資産の金額から直接控除しております。	—
—	(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準) 当連結会計年度より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)および「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。 これまでの資本の部の合計に相当する金額は409,269百万円であります。 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。

**連結財務諸表に関する注記事項**  
**(連結貸借対照表関係)**

	<u>前連結会計年度</u>	<u>当連結会計年度</u>
(1)担保資産		
建物・構築物	-	15,574百万円
土地	-	27,726百万円
その他	-	227百万円
担保資産計	-	43,529百万円
担保付債務	-	
1年内返済予定長期借入金	-	1,750百万円
長期借入金	-	33,250百万円
担保付債務計	-	35,000百万円
(2)保証債務	1,145百万円	391百万円
保証予約債務	9百万円	-
(3)非連結子会社および関連会社の株式等		
投資有価証券	5,991百万円	6,085百万円

(4)販売用不動産エクイティ

特定目的会社等を活用して不動産開発事業を行っている物件のうち、開発完了後、当該開発物件を直接または間接に販売することを予定している物件に係わるエクイティ(優先出資証券や匿名組合出資金等)であります。なお、当連結会計年度のその内訳は全て特定目的会社への優先出資証券(その他有価証券)であります。

(5)所有目的の見直し

当連結会計年度において、所有目的の見直しを行った結果、その実態に合わせるために、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。

**（連結損益計算書関係）**

特別利益の主な内訳

**(1)匿名組合清算利益**

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。

**(2)サブリース賃料精算金**

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

特別損失の主な内訳

**(1)固定資産評価損**

当社の固定資産を連結子会社へ売却したことにより発生した損失を、連結損益計算書上、固定資産評価損として計上いたしました。その主なものは、土地にかかるものであります。

**(2)減損損失**

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

用途	種類	場所	物件数
開発用土地	土地	神奈川県横浜市	1

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

その結果、利用状況の見直しにより、将来の収益性が著しく悪化した上記資産について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（793 百万円）として特別損失に計上いたしました。その内訳は全額土地であります。

なお、上記資産の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は固定資産税評価額を使用しております。

## (セグメント情報)

## [1] 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(自平成17年4月1日至平成18年3月31日)

(単位 百万円)

	不動産 賃貸	不動産 販売	完成工事	不動産 流通	その他	計	消去又は 全社	連結
営業収益及び営業損益								
営業収益								
(1) 外部顧客に対する営業収益	232,248	224,735	133,608	48,939	6,993	646,525	-	646,525
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	2,032	-	1,549	277	3,157	7,016	(7,016)	-
計	234,280	224,735	135,157	49,217	10,150	653,541	(7,016)	646,525
営業費用	170,979	191,618	126,411	32,248	9,668	530,926	3,575	534,501
営業利益	63,300	33,117	8,745	16,968	482	122,614	(10,591)	112,023
資産、減価償却費 及び資本的支出								
資産	1,619,959	415,442	19,617	8,456	51,464	2,114,939	345,140	2,460,080
減価償却費	15,209	99	126	309	77	15,822	508	16,330
減損損失	24,335	888	21	-	-	25,244	-	25,244
資本的支出	237,078	2,529	300	316	29	240,254	260	240,514

当連結会計年度(自平成18年4月1日至平成19年3月31日)

(単位 百万円)

	不動産 賃貸	不動産 販売	完成工事	不動産 流通	その他	計	消去又は 全社	連結
営業収益及び営業損益								
営業収益								
(1) 外部顧客に対する営業収益	260,727	211,035	141,243	56,118	7,709	676,834	-	676,834
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	1,892	-	1,320	413	2,661	6,287	(6,287)	-
計	262,619	211,035	142,563	56,532	10,370	683,121	(6,287)	676,834
営業費用	179,124	174,498	133,748	35,594	12,854	535,821	3,836	539,657
営業利益	83,494	36,536	8,815	20,938	(2,484)	147,300	(10,124)	137,176
資産、減価償却費 及び資本的支出								
資産	1,787,363	554,519	19,939	17,824	47,396	2,427,044	320,855	2,747,899
減価償却費	14,570	102	143	304	63	15,184	492	15,677
減損損失	793	-	-	-	-	793	-	793
資本的支出	151,556	128	254	346	275	152,562	243	152,806

(注)

1. 事業区分の方法  
企業集団の事業内容を勘案して区分しております。
2. 各事業区分の主な内容は次のとおりであります。  
不動産賃貸 : オフィスビル、マンション等の賃貸・管理  
不動産販売 : マンション、販売用ビル、戸建住宅および宅地の分譲  
完成工事 : 戸建住宅、マンションおよびオフィスビル等の建築および改修工事請負  
不動産流通 : 不動産売買の仲介および販売代理受託  
その他 : フィットネスクラブ事業、飲食事業、ファイナンス事業など
3. 特定目的会社等を利用した不動産事業に係る事業収益および分配金は、当該特定目的会社等の保有する物件の性格ならびに保有目的から、不動産賃貸セグメントまたは不動産販売セグメントの営業収益に含めております。
4. 営業費用のうち、「消去又は全社」の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は前連結会計年度 10,470 百万円、当連結会計年度 10,006 百万円であり、連結財務諸表提出会社および一部連結子会社の一般管理部門に係る費用であります。
5. 資産のうち、「消去又は全社」の項目に含めた全社資産の金額は前連結会計年度 352,578 百万円、当連結会計年度 333,154 百万円であり、連結財務諸表提出会社および一部連結子会社での現金・預金、投資有価証券および一般管理部門に係る資産等であります。
6. 減価償却費および資本的支出には、長期前払費用(投資その他の資産「その他」に含む)とその償却額が含まれております。

[2] 所在地別セグメント情報

前連結会計年度および当連結会計年度においては、全セグメントの営業収益合計および全セグメントの資産金額合計に占める本邦の営業収益および資産の金額の割合がいずれも90%を超えているため、記載を省略しております。

[3] 海外営業収益

前連結会計年度および当連結会計年度において、国内営業収益が連結営業収益の90%を超えているため、記載を省略しております。

## (1株当たり情報)

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

(注) 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益につきましては、潜在株式がないため記載しておりません。

	〔自 前連結会計年度 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日〕	〔自 当連結会計年度 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日〕
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	32,506	50,299
普通株主に帰属しない金額(百万円)	36	-
(うち利益処分による役員賞与金(百万円))	36	-
普通株式に係る当期純利益(百万円)	32,469	50,299
普通株式の期中平均株式数(千株)	475,198	474,893

## (開示の省略)

リース取引、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、税効果会計、関連当事者との取引に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため、開示を省略しております。

## (重要な後発事象)

前連結会計年度 〔自 平成 17 年 4 月 1 日 至 平成 18 年 3 月 31 日〕	当連結会計年度 〔自 平成 18 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 3 月 31 日〕																																										
<p>平成 18 年 4 月 1 日以降、下記条件の国内普通社債を発行いたしました。</p> <p>(1) 第 56 回国内普通社債</p> <table> <tr><td>発行会社</td><td>住友不動産㈱</td></tr> <tr><td>発行総額</td><td>20,000 百万円</td></tr> <tr><td>発行価額</td><td>額面金額の 100.0%</td></tr> <tr><td>利率</td><td>年 1.85%</td></tr> <tr><td>払込期日</td><td>平成 18 年 4 月 28 日</td></tr> <tr><td>償還期限</td><td>平成 23 年 4 月 28 日</td></tr> <tr><td>資金の用途</td><td>社債償還資金</td></tr> </table> <p>(2) 第 57 回国内普通社債</p> <table> <tr><td>発行会社</td><td>住友不動産㈱</td></tr> <tr><td>発行総額</td><td>20,000 百万円</td></tr> <tr><td>発行価額</td><td>額面金額の 100.0%</td></tr> <tr><td>利率</td><td>年 1.86%</td></tr> <tr><td>払込期日</td><td>平成 18 年 6 月 8 日</td></tr> <tr><td>償還期限</td><td>平成 23 年 6 月 8 日</td></tr> <tr><td>資金の用途</td><td>社債償還資金</td></tr> </table>	発行会社	住友不動産㈱	発行総額	20,000 百万円	発行価額	額面金額の 100.0%	利率	年 1.85%	払込期日	平成 18 年 4 月 28 日	償還期限	平成 23 年 4 月 28 日	資金の用途	社債償還資金	発行会社	住友不動産㈱	発行総額	20,000 百万円	発行価額	額面金額の 100.0%	利率	年 1.86%	払込期日	平成 18 年 6 月 8 日	償還期限	平成 23 年 6 月 8 日	資金の用途	社債償還資金	<p>平成 19 年 4 月 1 日以降、下記条件の国内普通社債を発行いたしました。</p> <p>(1) 第 62 回国内普通社債</p> <table> <tr><td>発行会社</td><td>住友不動産㈱</td></tr> <tr><td>発行総額</td><td>20,000 百万円</td></tr> <tr><td>発行価額</td><td>額面金額の 100.0%</td></tr> <tr><td>利率</td><td>年 1.70%</td></tr> <tr><td>払込期日</td><td>平成 19 年 5 月 8 日</td></tr> <tr><td>償還期限</td><td>平成 25 年 5 月 8 日</td></tr> <tr><td>資金の用途</td><td>社債償還資金</td></tr> </table>	発行会社	住友不動産㈱	発行総額	20,000 百万円	発行価額	額面金額の 100.0%	利率	年 1.70%	払込期日	平成 19 年 5 月 8 日	償還期限	平成 25 年 5 月 8 日	資金の用途	社債償還資金
発行会社	住友不動産㈱																																										
発行総額	20,000 百万円																																										
発行価額	額面金額の 100.0%																																										
利率	年 1.85%																																										
払込期日	平成 18 年 4 月 28 日																																										
償還期限	平成 23 年 4 月 28 日																																										
資金の用途	社債償還資金																																										
発行会社	住友不動産㈱																																										
発行総額	20,000 百万円																																										
発行価額	額面金額の 100.0%																																										
利率	年 1.86%																																										
払込期日	平成 18 年 6 月 8 日																																										
償還期限	平成 23 年 6 月 8 日																																										
資金の用途	社債償還資金																																										
発行会社	住友不動産㈱																																										
発行総額	20,000 百万円																																										
発行価額	額面金額の 100.0%																																										
利率	年 1.70%																																										
払込期日	平成 19 年 5 月 8 日																																										
償還期限	平成 25 年 5 月 8 日																																										
資金の用途	社債償還資金																																										



## 貸借対照表

(単位 百万円)

期別 科目	前事業年度 平成18年3月31日		当事業年度 平成19年3月31日		増減
	金額	構成比	金額	構成比	金額
(資産の部)		%		%	
<b>流動資産</b>					
現金・預金	90,225		75,438		14,786
受取手形	15		29		14
営業未収金	20,841		21,697		855
有価証券	700		1,200		500
販売用不動産工クイテイ	57,926		42,284		15,642
販売用住宅・宅地	124,350		171,829		47,478
住宅・宅地仕掛勘定	89,669		224,823		135,154
開発用土地	107,614		78,993		28,620
未成工事支出金	3,597		5,520		1,922
前払費用	7,051		6,709		341
繰延税金資産	15,317		15,465		148
関係会社短期貸付金	90,784		69,910		20,873
その他	12,469		12,151		318
貸倒引当金	41		31		10
<b>流動資産合計</b>	620,520	26.4	726,021	28.0	105,500
<b>固定資産</b>					
<b>1.有形固定資産</b>					
建物	372,385		386,951		14,566
構築物	5,177		5,400		222
機械・装置	7,158		7,475		316
車両・運搬具	42		42		-
工具器具・備品	5,682		5,687		4
土地	889,652		977,579		87,927
建設仮勘定	30,617		15,784		14,832
減価償却累計額	125,669		138,807		13,137
<b>有形固定資産合計</b>	1,185,047	50.5	1,260,115	48.7	75,068
<b>2.無形固定資産</b>					
借地権	47,172		47,519		346
ソフトウェア	119		103		15
その他	575		572		3
<b>無形固定資産合計</b>	47,867	2.0	48,195	1.9	327
<b>3.投資その他の資産</b>					
投資有価証券	242,180		246,984		4,803
関係会社株式	24,638		34,780		10,142
長期貸付金	1,367		21,060		19,692
関係会社長期貸付金	36,216		62,011		25,795
長期前払費用	1,108		835		273
差入保証金・敷金	187,017		188,140		1,122
その他	1,487		1,456		31
貸倒引当金	12		21		9
<b>投資その他の資産合計</b>	494,004	21.1	555,247	21.4	61,243
<b>固定資産合計</b>	1,726,918	73.6	1,863,557	72.0	136,638
<b>資産合計</b>	2,347,439	100	2,589,578	100	242,139

(単位 百万円)

科目	期別	前事業年度 平成18年3月31日		当事業年度 平成19年3月31日		増減 金額
		金額	構成比	金額	構成比	
<b>(負債の部)</b>						
<b>流動負債</b>						
支払手形		2,554		2,748		193
営業未払金		43,426		45,436		2,009
短期借入金		179,500		183,500		4,000
コマ・シャル・ペ・パ・		51,500		108,000		56,500
一年内返済予定長期借入金		117,696		83,109		34,587
一年内償還予定社債		80,874		66,567		14,307
未払金		1,598		901		697
未払費用		20,053		18,359		1,694
未払法人税等		27,578		17,895		9,682
未払消費税等		3,078		887		2,190
前受金		35,499		32,359		3,140
未成工事受入金		9,765		13,256		3,491
預り金		193,306		217,999		24,692
賞与引当金		630		721		91
その他の他		2,861		4,306		1,444
<b>流動負債合計</b>		<b>769,924</b>	<b>32.8</b>	<b>796,046</b>	<b>30.7</b>	<b>26,122</b>
<b>固定負債</b>						
社債		251,567		285,000		33,433
長期借入金		556,331		691,822		135,490
繰延税金負債		31,419		23,932		7,487
退職給付引当金		1,623		1,203		419
預り保証金・敷金		150,869		161,929		11,059
長期預り金		231,320		244,134		12,813
その他の他		2,284		2,909		625
<b>固定負債合計</b>		<b>1,225,414</b>	<b>52.2</b>	<b>1,410,931</b>	<b>54.5</b>	<b>185,516</b>
<b>負債合計</b>		<b>1,995,338</b>	<b>85.0</b>	<b>2,206,977</b>	<b>85.2</b>	<b>211,639</b>
<b>(資本の部)</b>						
<b>資本金</b>						
		122,805	5.2	-		-
<b>資本剰余金</b>						
資本準備金		132,742		-		-
その他資本剰余金		5		-		-
自己株式処分差益		5		-		-
<b>資本剰余金合計</b>		<b>132,747</b>	<b>5.7</b>	<b>-</b>		<b>-</b>
<b>利益剰余金</b>						
利益準備金		5,507		-		-
その他利益剰余金						
当期末処分利益		45,681		-		-
<b>利益剰余金合計</b>		<b>51,188</b>	<b>2.2</b>	<b>-</b>		<b>-</b>
<b>その他有価証券評価差額金</b>						
		46,594	2.0	-		-
<b>自己株式</b>						
		1,235	0.1	-		-
<b>資本合計</b>		<b>352,101</b>	<b>15.0</b>	<b>-</b>		<b>-</b>
<b>負債・資本合計</b>		<b>2,347,439</b>	<b>100</b>	<b>-</b>		<b>-</b>

期 別 科 目	前事業年度 平成18年3月31日		当事業年度 平成19年3月31日		増 減
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額
( 純 資 産 の 部 )					
株 主 資 本					
資 本 金	-		122,805	4.8	-
資 本 剰 余 金					
資 本 準 備 金	-		132,742		-
そ の 他 資 本 剰 余 金	-		11		-
自 己 株 式 処 分 差 益	-				-
資 本 剰 余 金 合 計	-		132,753	5.1	-
利 益 剰 余 金					
利 益 準 備 金	-		5,507		-
そ の 他 利 益 剰 余 金					
圧 縮 積 立 金	-		12,185		-
繰 越 利 益 剰 余 金	-		75,523		-
利 益 剰 余 金 合 計	-		93,215	3.6	-
自 己 株 式	-		2,253	0.1	-
株 主 資 本 合 計	-		346,521	13.4	-
評 価 ・ 換 算 差 額 等					
そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	-		36,555	1.4	-
繰 延 ヘ ッ ジ 損 益	-		476	0.0	-
評 価 ・ 換 算 差 額 等 合 計	-		36,079	1.4	-
純 資 産 合 計	-		382,600	14.8	-
負 債 純 資 産 合 計	-		2,589,578	100	-

## 損益計算書

(単位 百万円)

科 目	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)			当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)			増 減
	金 額		百分比	金 額		百分比	金 額
<b>営業収益</b>			%			%	
不動産賃貸事業収益	211,082			237,805			
不動産販売事業収益	219,746			202,059			
完成工事事業収益	110,054			117,359			
その他の事業収益	3,996	544,880	100	3,931	561,156	100	16,276
<b>営業原価</b>							
不動産賃貸事業原価	152,174			158,985			
不動産販売事業原価	177,667			158,675			
完成工事事業原価	84,632			89,624			
その他の事業原価	2	414,477	76.1	10	407,295	72.6	7,182
<b>売上総利益</b>		130,402	23.9		153,861	27.4	23,458
<b>販売費及び一般管理費</b>		34,225	6.2		35,400	6.3	1,174
<b>営業利益</b>		96,177	17.7		118,461	21.1	22,283
<b>営業外収益</b>							
受取利息及び受取配当金	4,065			4,750			
その他	562	4,628	0.8	506	5,256	0.9	628
<b>営業外費用</b>							
支払利息	12,540			15,179			
社債利息	5,036			4,871			
その他	10,472	28,048	5.1	8,216	28,267	5.0	218
<b>経常利益</b>		72,757	13.4		95,450	17.0	22,693
<b>特別利益</b>							
固定資産売却益	15,236			0			
サブリース訴訟和解金	1,700			-			
サブリース賃料精算金	-			1,439			
匿名組合清算利益	-			46,191			
投資有価証券売却益	1,446			201			
その他	-	18,382	3.3	1	47,833	8.5	29,451
<b>特別損失</b>							
減損損失	24,767			793			
固定資産売却損	17,490			62,656			
固定資産除却損	245			144			
投資有価証券評価損	68			1,548			
匿名組合清算損失	1,303			-			
その他	152	44,027	8.1	157	65,300	11.6	21,273
<b>税引前当期純利益</b>		47,112	8.6		77,983	13.9	30,871
法人税、住民税及び事業税	27,168			31,152			
法人税等調整額	7,250	19,918	3.6	420	30,732	5.5	10,814
<b>当期純利益</b>		27,194	5.0		47,251	8.4	20,057
前期繰越利益		20,862			-		
中間配当額		2,376			-		
<b>当期末処分利益</b>		45,681			-		

利益処分計算書

（単位 百万円）

科 目	前事業年度 （平成18年6月29日）	
	金 額	
当 期 未 処 分 利 益		45,681
利 益 処 分 額		
配 当 金	2,375 （1株につき5円）	
任 意 積 立 金		
圧 縮 積 立 金	12,185	14,560
次 期 繰 越 利 益		31,120

## 株主資本等変動計算書

当事業年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

(単位:百万円)

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

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

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

(注1) 平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目であります。

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