



平成 20 年 3 月期 決算短信

平成 20 年 5 月 12 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)小野 寺 研 一
 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 20 年 6 月 27 日 配当支払開始予定日 平成 20 年 6 月 30 日
 有価証券報告書提出予定日 平成 20 年 6 月 27 日

(百万円未満切捨て)

1. 20 年 3 月期の連結業績 (平成 19 年 4 月 1 日～平成 20 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	%
20 年 3 月期	691,928	2.2	154,607	12.7	125,176	11.4	63,132	25.5
19 年 3 月期	676,834	4.7	137,176	22.5	112,406	29.1	50,299	54.7

	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	%	%	%
20 年 3 月期	133.00	131.86	15.1	4.4	22.3
19 年 3 月期	105.92	—	12.8	4.3	20.3

(参考) 持分法投資損益 20 年 3 月期 — 百万円 19 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
20 年 3 月期	2,894,003	447,335	14.8	900.57
19 年 3 月期	2,747,899	427,046	14.9	861.93

(参考) 自己資本 20 年 3 月期 427,423 百万円 19 年 3 月期 409,196 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
20 年 3 月期	△19,448	△138,774	144,730	116,535
19 年 3 月期	△48,880	△187,887	250,053	129,822

2. 配当の状況

	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			
(基準日)	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
19 年 3 月期	6.00	8.00	14.00	6,647	13.2	1.7
20 年 3 月期	8.00	10.00	18.00	8,543	13.5	2.0
21 年 3 月期(予想)	10.00	10.00	20.00	—	14.6	—

3. 平成 21 年 3 月期の連結業績予想 (平成 20 年 4 月 1 日～平成 21 年 3 月 31 日)

(%表示は、通期は対前期、第 2 四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	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	%	
第 2 四半期 連結累計期間	300,000	△15.5	70,000	△20.8	54,000	△28.1	25,000	△37.9	52.67
通 期	720,000	4.1	162,000	4.8	127,000	1.5	65,000	3.0	136.95

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)

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有
 ② ①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」をご覧ください。〕

(3) 発行済株式数(普通株式)

- ① 期末発行済株式数(自己株式を含む) 20年3月期 476,085,978株 19年3月期 476,085,978株
 ② 期末自己株式数 20年3月期 1,470,588株 19年3月期 1,339,752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、25 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. 20年3月期の個別業績(平成19年4月1日～平成20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	%
20年3月期	572,892	2.1	133,600	12.8	107,457	12.6	58,178	23.1
19年3月期	561,156	3.0	118,461	23.2	95,450	31.2	47,251	73.8

	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
20年3月期	122.57	121.54
19年3月期	99.50	—

(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
20年3月期	2,741,724	397,102	14.5	836.68
19年3月期	2,589,578	382,600	14.8	805.91

(参考) 自己資本 20年3月期 397,102百万円 19年3月期 382,600百万円

2. 平成21年3月期の個別業績予想(平成20年4月1日～平成21年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期累計期間は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期 累計期間	250,000	△16.0	60,000	△22.6	46,000	△30.1	22,000	△40.8	46.35
通期	600,000	4.7	138,000	3.3	108,000	0.5	58,500	0.6	123.26

※ 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8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

(当期の経営成績)

当連結会計年度の業績は下表の通りで、当期で11期連続の増収、営業・経常増益を、8期連続の経常最高益を達成、当期純利益も3期連続最高益更新となりました。

当期は、不動産賃貸事業で既存ビルの賃料上昇や前期竣工ビルの通期稼働などが寄与、分譲マンションの利益率が大幅に改善した不動産販売事業とともに業績を牽引したほか、完成工事事業の営業利益が初めて100億円を超えました。その結果、営業収益は6,919億円（前期比+2.2%）、営業利益は1,546億円（同+12.7%）となりました。

賃貸ビル開発投資を主因として有利子負債が増加、営業外損益が前期比46億円悪化したものの、経常利益は1,251億円と同11.4%増加いたしました。

特別損益は、サブリース関連の賃借料精算益19億円など合計28億円を特別利益に計上する一方、所有目的見直しによる減損損失42億円など合計140億円の特別損失を計上、差し引き112億円の損失（前期比90億円の改善）となりました。その結果、当期純利益は631億円（前期比+25.5%）となりました。

(百万円)

	前期 (18.4.1~19.3.31)	当期 (19.4.1~20.3.31)	増減
営業収益	676,834	691,928	+15,093
営業利益	137,176	154,607	+17,431
経常利益	112,406	125,176	+12,769
当期純利益	50,299	63,132	+12,832

主要セグメント別の概況

(百万円)

営業収益	前期 (18.4.1~19.3.31)	当期 (19.4.1~20.3.31)	増減
不動産賃貸	262,619	279,567	+16,948
不動産販売	211,035	193,574	△17,460
完成工事	142,563	156,605	+14,042
不動産流通	56,532	58,541	+2,009
連結計	676,834	691,928	+15,093

(百万円)

営業利益	前期 (18.4.1~19.3.31)	当期 (19.4.1~20.3.31)	増減
不動産賃貸	83,494	93,414	+9,919
不動産販売	36,536	42,727	+6,191
完成工事	8,815	10,160	+1,344
不動産流通	20,938	20,003	△934
連結計	137,176	154,607	+17,431

＜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、企業の人員増に伴う面積拡張や業務効率改善のための移転ニーズなど、引き続き旺盛な需要に支えられて需給逼迫の状況が継続、好調な市場環境が続きました。空室率は低水準で推移、成約賃料は緩やかに上昇しました。また、既存テナントの賃料増額改定も市場全体に広がり、上昇幅も拡大しました。

このような環境下、当連結会計年度は、既存ビルの空室率が3.8%（前期末4.8%）に改善、継続賃料の増額改定も順調に進捗いたしました。また、当期に竣工した「住友不動産原宿ビル」、「住友不動産四谷ビル」などが満室稼働となったほか、「住友不動産三田ツインビル東館・西館」などの通期稼働が業績に寄与、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、大幅な増収増益となりました。

＜不動産販売事業部門＞

当事業部門の9割以上を占める分譲マンション市場では、首都圏で販売価格が上昇する一方、年度後半から海外における金融不安や国内景気の減速懸念が広がり、消費者の購買意欲が急速に減退、成約率の低下など販売状況は停滞しました。

このような環境下、当連結会計年度は、マンション、戸建、宅地の合計で3,743戸（前期比△784戸）を販売計上いたしました。計上戸数減少により前期比8.3%の減収となったものの、高採算のマンションが多く計上されたため営業利益率が22.1%（前期比+4.8%ポイント）と大きく改善、営業利益は前期比+16.9%の大幅増益となりました。

前期からの継続販売物件が多く、新規発売戸数を3,187戸に抑制したため、マンション販売契約戸数は2,631戸（前期比△1,323戸）にとどまりました。

	前期 (18.4.1～19.3.31)	当期 (19.4.1～20.3.31)	増減
マンション契約戸数	3,954	2,631	△1,323
計上戸数	4,527	3,743	△784
マンション・戸建	4,440	3,654	△786
宅地	87	89	+2
完成済み未契約戸数	947	1,126	+179

<完成工事（ハウジング）事業部門>

当連結会計年度の「新築そっくりさん」事業は、受注、計上棟数が堅調に増加、順調な事業拡大が続きました。一方、注文住宅事業でも、持家着工戸数の減少など厳しい市場環境が続く中、受注、計上棟数ともに前期並みを確保いたしました。また、両事業とも1棟当り単価が上昇、合計売上高は前期比+9.7%となりました。

その結果、住友不動産シスコン㈱、住友不動産リフォーム㈱、㈱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、7期連続の増収増益となり、営業利益が初めて100億円を突破いたしました。

	前期 (18.4.1~19.3.31)	当期 (19.4.1~20.3.31)	増減
受注棟数	8,564	9,004	+440
新築そっくりさん	6,892	7,324	+432
注文住宅	1,672	1,680	+8
計上棟数	8,136	8,586	+450
新築そっくりさん	6,508	6,956	+448
注文住宅	1,628	1,630	+2
売上高（百万円）	117,917	129,379	+11,461
新築そっくりさん	75,163	83,797	+8,634
注文住宅	42,754	45,582	+2,827

<不動産流通事業部門>

中古住宅流通市場では、年度後半にかけて景気の先行き不透明感が広がる中、平均成約価格が引き続き上昇したものの、取引件数が減少傾向となりました。

このような環境下、当連結会計年度は、主力の仲介事業で取扱単価の上昇が継続、取扱高は前期比5.3%増加しましたが、仲介件数が年度後半に伸び悩み前期比微増にとどまった結果、増収（前期比+3.6%）は確保したものの、5期ぶりに営業減益（同△4.5%）となりました。

なお、直営仲介店舗は、「広尾」、「雪が谷大塚」など首都圏6店舗、地方圏1店舗の計7店舗を新規出店し、当期末現在で全国計238店舗となりました。

	前期 (18.4.1~19.3.31)	当期 (19.4.1~20.3.31)	増減
仲介件数	29,199	29,753	+554
取扱高（百万円）	1,051,998	1,107,850	+55,852
取扱単価（百万円）	36.0	37.2	+1.2

（中期経営計画の進捗状況）

平成19年4月より「第三次成長3ヵ年計画」を推進しておりますが、計画初年度の当期は、前掲「当期の経営成績」に記載の通り、期初計画を上回る好業績となりました。営業収益目標の達成は困難な状況にありますが、営業利益と経常利益は、ともに初年度で3ヵ年累計目標の概ね3分の1相当に達しており、計画達成の蓋然性は高いと判断しております。

	3ヵ年累計目標 (19.4.1~22.3.31)	当期業績 (19.4.1~20.3.31)	達成率	差引2ヵ年累計目標 (20.4.1~22.3.31)
営業収益	2兆4,000億円	6,919億円	29%	1兆7,081億円
営業利益	4,700億円	1,546億円	33%	3,154億円
経常利益	3,800億円	1,251億円	33%	2,549億円

（次期の見通し）

次連結会計年度は、国内景気情勢の不透明さを勘案、経常利益予想を上表「2ヵ年累計目標」の2分の1にあたる1,270億円としました。営業収益ほかを含めた次期予想は下表の通りで、12期連続の増収、営業・経常増益を予想しております。

(百万円)

	当期 (19.4.1~20.3.31)	次期予想 (20.4.1~21.3.31)	増減
営業収益	691,928	720,000	+28,072
営業利益	154,607	162,000	+7,393
経常利益	125,176	127,000	+1,824
当期純利益	63,132	65,000	+1,868

主要セグメント別の見通し

(百万円)

営業収益		当期 (19.4.1~20.3.31)	次期予想 (20.4.1~21.3.31)	増減
不動産賃貸		279,567	290,000	+10,433
不動産販売		193,574	205,000	+11,426
完成工事		156,605	160,000	+3,395
不動産流通		58,541	60,000	+1,459
連結計		691,928	720,000	+28,072

(百万円)

営業利益		当期 (19.4.1~20.3.31)	次期予想 (20.4.1~21.3.31)	増減
不動産賃貸		93,414	103,000	+9,586
不動産販売		42,727	38,000	△4,727
完成工事		10,160	11,000	+840
不動産流通		20,003	21,000	+997
連結計		154,607	162,000	+7,393

不動産賃貸事業は、既存ビルの賃料上昇と「住友不動産原宿ビル」などの通期稼働が寄与、引き続き業績を牽引するものと予想しております。「住友不動産飯田橋駅前ビル」、「住友不動産西新宿ビル5号館」などが新規稼働する予定で、営業利益は初めて1,000億円の大台に乗せる見込です。

不動産販売事業は、マンション販売の市場環境に先行き不透明感が残るため、計上戸数を保守的に見込み、マンション、戸建、宅地の合計で4,200戸(前期比+457戸)の予想いたしました。

なお、マンション、戸建の次期計上予定戸数4,100戸に対する契約率は、約30%(前期48%)となっております。引き続き営業体制を強化して販売促進に努めます。

完成工事事業は、引き続き「新築そっくりさん」事業を中心として積極的な事業拡大を図り、8期連続の増収増益を見込みます。

不動産流通事業は、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、仲介件数の増加と増益基調への回復を目指します。

(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 △19,448百万円(前期比 +29,432百万円)
 投資活動によるキャッシュ・フロー △138,774百万円(前期比 +49,113百万円)
 財務活動によるキャッシュ・フロー 144,730百万円(前期比 △105,322百万円)
 となり、現金及び現金同等物は13,286百万円減少して116,535百万円となりました。

<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、194億円の支出となりました。前期比では、経常利益の増加と分譲マンション投資増加額の減少などにより、294億円キャッシュ・フローが改善いたしました。

<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1,440億円の有形固定資産投資を行ったほか、預り敷金の増加、差入敷金の回収などにより、投資キャッシュ・フローは1,387億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>

販売用不動産の積み増しや賃貸設備投資などに対応して、社債の償還および長期借入金の返済額1,557億円を上回る3,689億円の社債発行および長期借入を実施いたしました。有利子負債が差引1,913億円増加した結果、財務キャッシュ・フローは1,447億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 60,000百万円(前期比 +79,448百万円)
 投資活動によるキャッシュ・フロー △50,000百万円(前期比 +88,774百万円)
 財務活動によるキャッシュ・フロー △10,000百万円(前期比 △154,730百万円)
 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2,894,003百万円で、前期末比146,104百万円の増加となりました。賃貸設備投資の結果、有形固定資産が増加したことが主たる要因です。

負債合計額は2,446,668百万円で、前期末比125,815百万円増加いたしました。連結有利子負債が1,665,042百万円（前期末比+191,397百万円）に増加したことが主たる要因です。

有利子負債には、平成20年2月22日に調達いたしました永久劣後ローン1,200億円が含まれておりますが、本劣後ローンは、(株)日本格付研究所より75%相当の高い資本性認定を受けており、不確実性が残る昨今の金融情勢を踏まえ、将来の金融リスクに備える実質的な自己資本増強を、株式の希薄化を回避しつつ実施することを意図したものです。さらなる成長を目指し開発投資を継続する当社にとって、財務の安定性向上に有用な調達であると考えております。

純資産合計額は447,335百万円となり、自己資本が182億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83%（前期末79%）、固定金利比率は85%（前期末83%）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	平成20年3月期
自己資本比率	14.5%	15.0%	15.3%	14.9%	14.8%
時価ベースの 自己資本比率	30.8%	28.8%	63.1%	77.4%	28.9%
ND/Eレシオ	3.0倍	2.9倍	3.0倍	3.2倍	3.6倍
インタレスト・ カバレッジ・レシオ	4.1倍	5.1倍	6.4倍	6.7倍	6.1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/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/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同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20年3月期）の年間配当金は、経常利益の計画超過達成を反映させ、1株につき前期比4円増の年18円（うち中間配当8円）を予定しております。また、次期の配当は、年20円（うち中間配当10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(株)ほかへ委託しております。

(2) 不動産販売事業

当社（都市開発事業本部）ほかにはマンション、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(株)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(株)が行っております。

(3) 完成工事事業

当社（ハウジング事業本部）ほかに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(株)、住友不動産建物サービス(株)、および住友不動産リフォーム(株)ほかはリフォーム工事等の請負事業を、(株)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

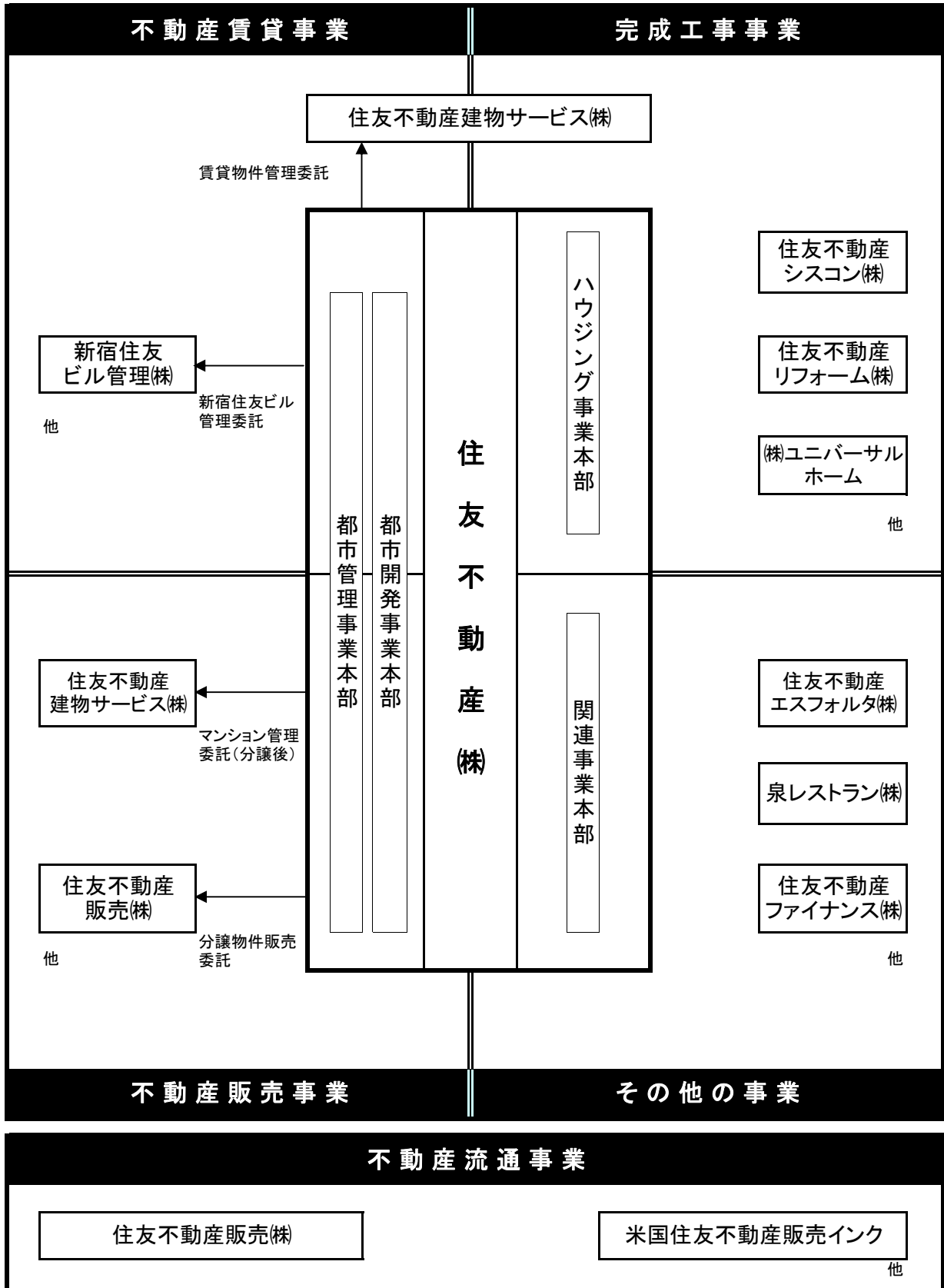
住友不動産販売(株)ほかは、不動産売買の仲介および住宅の販売代理を行っております。

(5) その他の事業

住友不動産エスフォルタ(株)がフィットネスクラブ事業を、泉レストラン(株)が飲食業を行っているほか、住友不動産ファイナンス(株)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(株)が東京証券取引所市場第一部に株式上場しているほか、(株)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19年4月より、当期（平成20年3月期）を初年度とする「第三次成長3ヵ年計画」をスタートさせました。

本計画は、バブル崩壊の打撃を克服し過去最高益を更新した「再建4ヵ年計画」と、その後の二次にわたる本格的な成長計画を引き継ぐ、第三次の成長計画です。

平成18年11月16日に公表いたしました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>

- ・ 増収増益路線の継続（平成20年3月期まで11期連続増収増益を達成）
- ・ 成長ペースの維持

<計画の内容>

- ① 3ヵ年計画期間中の累計業績目標
- | | |
|------|-----------|
| 売上高 | 2兆4,000億円 |
| 営業利益 | 4,700億円 |
| 経常利益 | 3,800億円 |

（参考1）各経営計画の成長ペース比較

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

注) いずれも計画期間中の累計額、第一次成長計画は直前の3期累計額と比較

※上記計画目標の進捗状況につきましては、6ページ「中期経営計画の進捗状況」をご覧ください。

- 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) $ND/E \text{レシオ} = (\text{有利子負債} - \text{現預金}) \div \text{自己資本}$
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	期別		当連結会計年度 (平成20年3月31日)		増減
	前連結会計年度 (平成19年3月31日)		金額	構成比	金額
(資産の部)		%		%	
I 流動資産					
現金・預金	129,819		116,532		△ 13,286
受取手形・営業未収入金	21,641		14,308		△ 7,333
営業貸付金	46,842		43,017		△ 3,824
販売用不動産エクイティ	42,284		38,995		△ 3,289
たな卸資産	489,092		511,867		22,774
繰延税金資産	17,929		12,394		△ 5,534
その他	33,788		47,503		13,714
貸倒引当金	△ 24,911		△ 425		24,486
流動資産合計	756,487	27.5	784,194	27.1	27,706
II 固定資産					
1 有形固定資産					
建物・構築物	447,949		460,983		13,033
土地	1,128,751		1,261,992		133,240
建設仮勘定	15,784		53,665		37,880
その他	18,827		18,903		76
減価償却累計額	△ 157,764		△ 172,705		△ 14,941
有形固定資産合計	1,453,548	52.9	1,622,838	56.1	169,289
2 無形固定資産	49,905	1.8	51,624	1.8	1,719
3 投資その他の資産					
投資有価証券	254,876		233,931		△ 20,944
差入保証金・敷金	193,048		180,031		△ 13,017
繰延税金資産	3,827		6,112		2,285
その他	64,033		31,698		△ 32,334
貸倒引当金	△ 27,827		△ 16,427		11,399
投資その他の資産合計	487,958	17.8	435,346	15.0	△ 52,612
固定資産合計	1,991,412	72.5	2,109,809	72.9	118,397
資産合計	2,747,899	100	2,894,003	100	146,104

(単位 百万円)

科 目	期 別		前連結会計年度 (19.3.31現在)		当連結会計年度 (20.3.31現在)		増減
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	金 額	
(負 債 の 部)		%		%			
I 流動負債							
支払手形・営業未払金	57,399		39,303		△ 18,095		
短期借入金	197,970		195,670		△ 2,300		
コマーシャル・ペーパー	108,000		88,500		△ 19,500		
一年内返済予定長期借入金	90,477		99,990		9,512		
一年内償還予定社債	66,567		15,000		△ 51,567		
未払法人税等	22,953		24,357		1,404		
預り金	247,494		241,659		△ 5,835		
賞与引当金	3,337		3,335		△ 1		
その他	76,618		67,933		△ 8,685		
流動負債合計	870,816	31.7	775,749	26.8	△ 95,066		
II 固定負債							
社債	285,000		370,000		85,000		
長期借入金	725,630		895,882		170,252		
繰延税金負債	23,950		—		△ 23,950		
退職給付引当金	4,761		4,639		△ 121		
役員退職慰労引当金	273		229		△ 43		
預り保証金・敷金	162,498		172,076		9,578		
長期預り金	243,634		222,435		△ 21,199		
その他	4,289		5,656		1,366		
固定負債合計	1,450,037	52.8	1,670,919	57.7	220,882		
負債合計	2,320,853	84.5	2,446,668	84.5	125,815		
(純 資 産 の 部)							
I 株主資本							
1 資本金	122,805	4.5	122,805	4.2	—		
2 資本剰余金	132,753	4.8	132,759	4.6	5		
3 利益剰余金	120,690	4.4	176,228	6.1	55,537		
4 自己株式	△ 2,253	△0.1	△ 2,746	△0.1	△ 492		
株主資本合計	373,996	13.6	429,046	14.8	55,049		
II 評価・換算差額等							
1 その他有価証券評価差額金	36,792	1.3	2,870	0.1	△ 33,921		
2 繰延ヘッジ損益	△ 72	0.0	△ 2,251	△0.1	△ 2,179		
3 為替換算調整勘定	△ 1,518	0.0	△ 2,241	0.0	△ 722		
評価・換算差額合計	35,200	1.3	△ 1,622	0.0	△ 36,823		
III 少数株主持分	17,850	0.6	19,911	0.7	2,061		
純資産合計	427,046	15.5	447,335	15.5	20,288		
負債純資産合計	2,747,899	100	2,894,003	100	146,104		

連結損益計算書

(単位 百万円)

科 目	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〕		当連結会計年度 〔自平成19年4月1日 至平成20年3月31日〕		増減 金 額
	金 額		金 額		
		百分比 %		百分比 %	
I 営業収益	676,834	100	691,928	100	15,093
II 営業原価	490,490	72.5	488,202	70.6	△ 2,287
売上総利益	186,343	27.5	203,725	29.4	17,381
III 販売費及び一般管理費	49,167	7.2	49,117	7.1	△ 49
営業利益	137,176	20.3	154,607	22.3	17,431
IV 営業外収益					
受取利息及び受取配当金	2,306		3,483		
その他	1,241	0.5	1,153	0.7	1,089
V 営業外費用					
支払利息及びコマーシャル・ペーパー利息	20,555		25,609		
その他	7,762	4.2	8,459	4.9	5,751
経常利益	112,406	16.6	125,176	18.1	12,769
VI 特別利益					
固定資産売却益	64		174		
投資有価証券売却益	226		2		
サブリース賃料精算金	1,439		—		
賃借料精算益	—		2,384		
匿名組合清算利益	46,191		—		
その他	1	7.1	276	0.4	△ 45,085
VII 特別損失					
販売用不動産評価損	—		2,097		
減損損失	793		4,291		
固定資産売却損	12		60		
固定資産評価損	62,644		—		
固定資産除却損	214		481		
投資有価証券評価損	1,548		5,110		
貸倒引当金繰入額	2,828		—		
その他	181	10.1	2,001	2.0	△ 54,178
税金等調整前当期純利益	92,107	13.6	113,970	16.5	21,862
法人税、住民税及び事業税	39,591		43,520		
法人税等調整額	△ 1,054	5.7	4,093	6.9	9,078
少数株主利益	3,271	0.5	3,222	0.5	△ 48
当期純利益	50,299	7.4	63,132	9.1	12,832

連結株主資本等変動計算書

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)

(単位:百万円)

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

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

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

(注2) 一部連結子会社の平成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。

当連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20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19年3月31日残高	122,805	132,753	120,690	△2,253	373,996
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当			△7,595		△7,595
当期純利益			63,132		63,132
自己株式の取得				△501	△501
自己株式の処分		5		8	13
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	55,537	△492	55,049
平成20年3月31日残高	122,805	132,759	176,228	△2,746	429,046

	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	36,792	△72	△1,518	35,200	17,850	427,046
連結会計年度中の変動額						
剰余金の配当						△7,595
当期純利益						63,132
自己株式の取得						△501
自己株式の処分						13
株主資本以外の項目の連結 会計年度中の変動額(純額)	△33,921	△2,179	△722	△36,823	2,061	△34,761
連結会計年度中の変動額合計	△33,921	△2,179	△722	△36,823	2,061	20,288
平成20年3月31日残高	2,870	△2,251	△2,241	△1,622	19,911	447,335

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18年4月1日〕		〔自 平成19年4月1日〕		
		至 平成19年3月31日		至 平成20年3月31日		
		金 額	金 額	金 額	金 額	
I 営業活動によるキャッシュ・フロー						
1. 税金等調整前当期純利益		92,107	113,970	21,862		
2. 減価償却費		15,677	17,150	1,472		
3. 減損損失		793	4,291	3,498		
4. 貸倒引当金の増加額又は減少額(△)		6,264	△ 35,885	△ 42,150		
5. 退職給付引当金の減少額		△ 172	△ 121	51		
6. 販売用不動産評価損		-	2,097	2,097		
7. 固定資産売却益		△ 64	△ 174	△ 109		
8. 固定資産売却損		12	60	48		
9. 固定資産評価損		62,644	-	△ 62,644		
10. 固定資産除却損		214	481	266		
11. 投資有価証券売却益		△ 226	△ 2	224		
12. 投資有価証券評価損		1,548	5,110	3,562		
13. 受取利息及び受取配当金		△ 2,306	△ 3,483	△ 1,177		
14. 支払利息及び商業・借入・リース利息		20,555	25,609	5,053		
15. 販売用不動産エクイティの増加額		△ 137	△ 1,644	△ 1,506		
16. 売上債権の減少額		4,599	7,324	2,724		
17. たな卸資産の増加額		△ 190,790	△ 71,116	119,674		
18. 営業貸付金の減少額		2,298	16,563	14,265		
19. 仕入債務の増加額又は減少額(△)		2,093	△ 18,087	△ 20,181		
20. 前受金の増加額又は減少額(△)		1,383	△ 7,249	△ 8,632		
21. その他		1,867	△ 10,729	△ 12,597		
小 計		18,362	44,165	25,803		
22. 利息及び配当金の受取額		2,305	3,484	1,179		
23. 利息の支払額		△ 20,363	△ 25,181	△ 4,817		
24. 法人税等の支払額		△ 49,184	△ 41,917	7,267		
営業活動によるキャッシュ・フロー		△ 48,880	△ 19,448	29,432		
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		△ 152,601	△ 144,016	8,585		
2. 有形固定資産の売却による収入		529	926	397		
3. 投資有価証券の取得による支出		△ 27,456	△ 40,448	△ 12,991		
4. 投資有価証券の売却・減資による収入		25,537	7,336	△ 18,201		
5. 差入保証金・敷金による支出		△ 19,168	△ 4,297	14,870		
6. 差入保証金・敷金の返還による収入		5,110	16,614	11,503		
7. 預り保証金・敷金の返還による支出		△ 16,283	△ 21,260	△ 4,977		
8. 預り保証金・敷金による収入		31,091	30,839	△ 251		
9. 共同投資事業出資預託金の受入による収入		79,519	110,873	31,354		
10. 共同投資事業出資預託金の返還による支出		△ 94,516	△ 95,901	△ 1,385		
11. その他		△ 19,651	558	20,210		
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 187,887	△ 138,774	49,113		
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		200	△ 2,300	△ 2,500		
2. 商業・借入・リースの純増減		56,500	△ 19,500	△ 76,000		
3. 社債の発行による収入		100,000	100,000	-		
4. 社債の償還による支出		△ 80,874	△ 66,567	14,307		
5. 長期借入金による収入		261,000	268,950	7,950		
6. 長期借入金の返済による支出		△ 130,214	△ 89,185	41,029		
7. 自己株式の取得による支出		△ 1,012	△ 487	525		
8. 配当金の支払額		△ 5,224	△ 7,595	△ 2,370		
9. 少数株主への配当金の支払額		△ 657	△ 870	△ 212		
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		32,073	△ 34,714	△ 66,787		
11. その他		18,263	△ 3,000	△ 21,263		
財務活動によるキャッシュ・フロー		250,053	144,730	△ 105,322		
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額		382	205	△ 176		
V 現金及び現金同等物の増加額又は減少額(△)		13,667	△ 13,286	△ 26,954		
VI 現金及び現金同等物の期首残高		116,155	129,822	13,667		
VII 現金及び現金同等物の期末残高		129,822	116,535	△ 13,286		

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

<p style="text-align: center;">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>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 〔 自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 20 年 3 月 31 日 〕</p>
<p>1 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)、住友不動産シスコン(株)、住友不動産建物サービス(株)、住友不動産ファイナンス(株)、(株)ユニバーサルホーム、住友不動産リフォーム(株)等であります。 住友不動産リフォーム(株)は当連結会計年度において新たに設立した連結子会社であります。</p> <p>2 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 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日以降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。 なお、耐用年数および残存価額については、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。 また、在外連結子会社は、当該国の会計基準に基づき、定額法を採用しております。</p> <p>② 無形固定資産 ソフトウェア（自社利用分）については、社内における見込利用可能期間（5年）による定額法を採用しております。</p> <p>③ 投資その他の資産 長期前払費用については、均等償却によっております。なお、償却期間については、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。</p>	<p>1 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)、住友不動産シスコン(株)、住友不動産建物サービス(株)、住友不動産ファイナンス(株)、(株)ユニバーサルホーム、住友不動産リフォーム(株)等であります。</p> <p>2 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 ① 有形固定資産 同左</p> <p>(会計方針の変更) 当連結会計年度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) 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>

上記以外は、最近の有価証券報告書（平成 19 年 6 月 29 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 18 年 4 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 3 月 31 日〕	当連結会計年度 〔自 平成 19 年 4 月 1 日〕 〔至 平成 20 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) 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。</p>	—————

追加情報

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〕	当連結会計年度 〔自 平成 19 年 4 月 1 日〕 〔至 平成 20 年 3 月 31 日〕
—————	<p>開示対象特別目的会社の概要、開示対象特別目的会社を利用した取引の概要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。 なお、当連結会計年度より、「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>

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	14,839 百万円
土地	27,726 百万円	27,726 百万円
その他	227 百万円	180 百万円
担保資産計	43,529 百万円	42,745 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	1,750 百万円
長期借入金	33,250 百万円	31,500 百万円
担保付債務計	35,000 百万円	33,250 百万円
(2) 保証債務	391 百万円	262 百万円
(3) 非連結子会社および関連会社の株式等		
販売用不動産エクイティ	—	200 百万円
投資有価証券	6,085 百万円	5,852 百万円
	6,085 百万円	6,052 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 55,281 百万円、有形固定資産からたな卸資産に 16,369 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 4,933 百万円振り替えました。

(連結損益計算書関係)

(1) 特別利益の主な内訳

賃借料精算益

米国連結子会社において、保有資産の底地を購入したため支払が不要となった借地料の精算益 397 百万円、および当社が賃借している建物の賃料について、賃貸人との間で合意が成立したことによる賃借料の精算益 1,987 百万円であります。

(2) 特別損失の主な内訳

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。

主な用途	種類	場所	物件数
賃貸ビル	土地	東京都台東区	1
賃貸マンション	土地及び建物等	東京都港区他	5

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、所有目的を賃貸から販売に変更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（4,291 百万円）として特別損失に計上いたしました。その内訳は土地 3,989 百万円、建物・構築物 302 百万円であります。

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、正味売却価額は収益還元価額または取引事例を勘案して算定しております。

(開示対象特別目的会社関係)

当連結会計年度(自平成19年4月1日至平成20年3月31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入れ(ノンリコースローンおよび社債)により不動産の開発および賃貸事業を行っております。

当社は事業終了後、抛出した出資金等を適切に回収する予定であり、平成20年3月末日現在、将来における損失の可能性はないと判断しております。また、将来において損失が発生した場合には、当社の負担する損失は出資金等の額に限定されます。

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

平成20年3月末日において、投資残高のある特別目的会社は39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	728,366	借入金等(注1)	640,437
その他	42,990	優先資本金等(注2)	96,717
		その他	34,202
合計	771,356	合計	771,356

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

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

なお、これらの当連結会計年度末残高については、(注3)をご参照ください。

2. 当連結会計年度における特別目的会社との取引金額等

(単位:百万円)

	主な取引の金額又は 当連結会計年度末残高	主な損益	
		(項目)	(金額)
投資有価証券等(注3)	113,786	営業収益(注4) 営業外収益(注5)	11,761 176
不動産賃借(注6)		営業原価	34,476
管理業務等受託(注7)		営業収益	297
不動産売買(注8)	65,653	—	—

(注3) 投資有価証券等の当連結会計年度末残高の内訳は、投資有価証券74,991百万円、販売用不動産エクイティ38,795百万円であり、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。

(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(平成18年4月1日から平成19年3月31日まで)

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

当連結会計年度(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)

(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
I 営業収益及び営業損益								
営業収益								
(1) 外部顧客に対する営業収益	277,529	193,574	154,995	57,806	8,021	691,928	-	691,928
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	2,038	-	1,610	735	3,898	8,282	(8,282)	-
計	279,567	193,574	156,605	58,541	11,920	700,210	(8,282)	691,928
営業費用	186,153	150,847	146,445	38,538	10,992	532,977	4,342	537,320
営業利益	93,414	42,727	10,160	20,003	927	167,233	(12,625)	154,607
II 資産、減価償却費、減損損失 及び資本的支出								
資産	1,949,817	568,668	18,786	14,943	50,809	2,603,026	290,977	2,894,003
減価償却費	15,861	109	170	268	95	16,506	643	17,150
減損損失	4,291	-	-	-	-	4,291	-	4,291
資本的支出	144,244	198	306	327	159	145,237	260	145,497

(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 10,006 百万円、当連結会計年度 12,291 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 333,154 百万円、当連結会計年度 303,765 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18年4月1日〕 〔至平成19年3月31日〕		当連結会計年度 〔自平成19年4月1日〕 〔至平成20年3月31日〕	
1株当たり純資産	861.93円	1株当たり純資産	900.57円
1株当たり当期純利益	105.92円	1株当たり当期純利益	133.00円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	－円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	131.86円

(注) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	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〕	当連結会計年度 〔自平成19年4月1日〕 〔至平成20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)	50,299	63,132
普通株主に帰属しない金額(百万円)	－	－
(うち利益処分による役員賞与金(百万円))	－	－
普通株式に係る当期純利益(百万円)	50,299	63,132
普通株式の期中平均株式数(千株)	474,893	474,671
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	－	148
(うち支払利息(税額相当額控除後)(百万円))	－	(148)
普通株式増加数(千株)	－	5,240
(うち新株予約権(千株))	－	(5,240)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要	－	－

(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18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
<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> <p>① 発行会社 住友不動産㈱</p> <p>② 発行総額 20,000百万円</p> <p>③ 発行価額 額面金額の100.0%</p> <p>④ 利率 年1.70%</p> <p>⑤ 払込期日 平成19年5月8日</p> <p>⑥ 償還期限 平成25年5月8日</p> <p>⑦ 資金の使途 社債償還資金</p>	

5. 個別財務諸表

貸借対照表

(単位 百万円)

科目 期別	前事業年度 平成19年3月31日		当事業年度 平成20年3月31日		増減
	金額	構成比	金額	構成比	金額
(資産の部)		%		%	
I 流動資産					
現金・預金	75,438		76,849		1,411
受取手形	29		168		138
営業未収入金	21,697		15,095		△ 6,601
有価証券	1,200		—		△ 1,200
販売用不動産エクイティ	42,284		38,995		△ 3,289
販売用住宅・宅地	171,829		139,447		△ 32,382
住宅・宅地仕掛勘定	224,823		303,032		78,208
開発用土地	78,993		51,508		△ 27,484
未成工事支出金	5,520		5,016		△ 503
前払費用	6,709		7,298		588
繰延税金資産	15,465		9,960		△ 5,505
関係会社短期貸付金	69,910		86,504		16,593
その他	12,151		31,774		19,623
貸倒引当金	△ 31		△ 41		△ 10
流動資産合計	726,021	28.0	765,609	27.9	39,588
II 固定資産					
1.有形固定資産					
建物	386,951		397,980		11,029
構築物	5,400		5,435		34
機械・装置	7,475		7,552		76
車両・運搬具	42		53		10
工具器具・備品	5,687		5,744		57
土地	977,579		1,102,434		124,854
建設仮勘定	15,784		53,636		37,852
減価償却累計額	△ 138,807		△ 152,248		△ 13,441
有形固定資産合計	1,260,115	48.7	1,420,590	51.8	160,475
2.無形固定資産					
借地権	47,519		49,386		1,867
ソフトウェア	103		129		25
その他	572		572		△ 0
無形固定資産合計	48,195	1.9	50,087	1.8	1,892
3.投資その他の資産					
投資有価証券	246,984		226,881		△ 20,103
関係会社株式	34,780		34,564		△ 216
長期貸付金	21,060		255		△ 20,804
関係会社長期貸付金	62,011		61,711		△ 299
長期前払費用	835		2,171		1,335
繰延税金資産	—		3,499		3,499
差入保証金・敷金	188,140		174,981		△ 13,158
その他	1,456		1,393		△ 62
貸倒引当金	△ 21		△ 19		2
投資その他の資産合計	555,247	21.4	505,437	18.5	△ 49,810
固定資産合計	1,863,557	72.0	1,976,114	72.1	112,557
資産合計	2,589,578	100	2,741,724	100	152,145

(単位 百万円)

科 目	期 別	前事業年度 平成19年3月31日		当事業年度 平成20年3月31日		増 減 金 額
		金 額	構成比	金 額	構成比	
(負 債 の 部)						
I 流 動 負 債						
支 払 手 形		2,748		244		△ 2,503
営 業 未 払 金		45,436		30,618		△ 14,817
短 期 借 入 金		183,500		185,500		2,000
コマーシャル・ペーパー		108,000		88,500		△ 19,500
一年内返済予定長期借入金		83,109		97,532		14,422
一年内償還予定社債		66,567		15,000		△ 51,567
未 払 金		901		553		△ 347
未 払 費 用		18,359		15,333		△ 3,025
未 払 法 人 税 等		17,895		20,155		2,259
未 払 消 費 税 等		887		3,490		2,602
前 受 金		32,359		25,607		△ 6,752
未 成 工 事 受 入 金		13,256		13,389		132
預 り 金		217,999		213,282		△ 4,716
賞 与 引 当 金		721		714		△ 7
そ の 他		4,306		3,146		△ 1,159
流 動 負 債 合 計		796,046	30.7	713,068	26.0	△ 82,978
II 固 定 負 債						
社 債		285,000		370,000		85,000
長 期 借 入 金		691,822		861,732		169,910
繰 延 税 金 負 債		23,932		—		△ 23,932
退 職 給 付 引 当 金		1,203		1,058		△ 144
預 り 保 証 金 ・ 敷 金		161,929		171,536		9,607
長 期 預 り 金		244,134		222,465		△ 21,669
そ の 他		2,909		4,761		1,851
固 定 負 債 合 計		1,410,931	54.5	1,631,554	59.5	220,623
負 債 合 計		2,206,977	85.2	2,344,622	85.5	137,644

(単位 百万円)

科目	期別 前事業年度 平成19年3月31日		当事業年度 平成20年3月31日		増減 金額
	金額	構成比	金額	構成比	
(純資産の部)		%		%	
I 株主資本					
資本金	122,805	4.8	122,805	4.5	—
資本剰余金					
資本準備金	132,742		132,742		—
その他資本剰余金					
自己株式処分差益	11		16		5
資本剰余金合計	132,753	5.1	132,759	4.8	5
利益剰余金					
利益準備金	5,507		5,507		—
その他利益剰余金					
圧縮積立金	12,185		12,185		—
繰越利益剰余金	75,523		126,106		50,583
利益剰余金合計	93,215	3.6	143,799	5.3	50,583
自己株式	△ 2,253	△0.1	△ 2,746	△0.1	△ 492
株主資本合計	346,521	13.4	396,616	14.5	50,095
II 評価・換算差額等					
その他有価証券評価差額金	36,555	1.4	2,890	0.1	△ 33,665
繰延ヘッジ損益	△ 476	△0.0	△ 2,405	△0.1	△ 1,929
評価・換算差額等合計	36,079	1.4	485	0.0	△ 35,594
純資産合計	382,600	14.8	397,102	14.5	14,501
負債純資産合計	2,589,578	100	2,741,724	100	152,145

損益計算書

(単位 百万円)

科 目	期 別		前事業年度		当事業年度		増 減	
			〔自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日〕		〔自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日〕			
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	
I 営業収益				%		%		
不動産賃貸事業収益	237,805				254,367			
不動産販売事業収益	202,059				185,435			
完成工事事業収益	117,359				129,574			
その他の事業収益	3,931	561,156	100		3,514	572,892	100	11,735
II 営業原価								
不動産賃貸事業原価	158,985				165,662			
不動産販売事業原価	158,675				138,816			
完成工事事業原価	89,624				97,765			
その他の事業原価	10	407,295	72.6		5	402,249	70.2	△ 5,045
売上総利益		153,861	27.4		170,642	29.8	16,781	
III 販売費及び一般管理費		35,400	6.3		37,042	6.5	1,642	
営業利益		118,461	21.1		133,600	23.3	15,139	
IV 営業外収益								
受取利息及び受取配当金	4,750				6,820			
その他	506	5,256	0.9		537	7,357	1.3	2,100
V 営業外費用								
支払利息	15,179				18,879			
社債利息	4,871				5,465			
その他	8,216	28,267	5.0		9,154	33,500	5.8	5,232
経常利益		95,450	17.0		107,457	18.8	12,007	
VI 特別利益								
固定資産売却益	0				122			
投資有価証券売却益	201				2			
サブリース賃料精算金	1,439				-			
賃借料精算益	-				1,987			
匿名組合清算利益	46,191				-			
その他	1	47,833	8.5		25	2,137	0.4	△ 45,696
VII 特別損失								
販売用不動産評価損	-				2,097			
減損損失	793				4,292			
固定資産売却損	62,656				60			
固定資産除却損	144				447			
投資有価証券評価損	1,548				5,354			
その他	157	65,300	11.6		202	12,455	2.2	△ 52,844
税引前当期純利益		77,983	13.9		97,139	17.0	19,155	
法人税、住民税及び事業税	31,152				36,470			
法人税等調整額	△ 420	30,732	5.5		2,491	38,961	6.8	8,228
当期純利益		47,251	8.4		58,178	10.2	10,926	

株主資本等変動計算書

前事業年度(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					
	利益剰余金				自己株式	株主資本 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	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。

株主資本等変動計算書

当事業年度(自 平成19年4月1日 至 平成20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19年3月31日残高	122,805	132,742	11	132,753
事業年度中の変動額				
固定資産圧縮積立金				
剰余金の配当				
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20年3月31日残高	122,805	132,742	16	132,759

	株主資本					
	利益剰余金				自己株式	株主資本 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	5,507	12,185	75,523	93,215	△2,253	346,521
事業年度中の変動額						
固定資産圧縮積立金						-
剰余金の配当			△7,595	△7,595		△7,595
当期純利益			58,178	58,178		58,178
自己株式の取得					△501	△501
自己株式の処分					8	13
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	-	-	50,583	50,583	△492	50,095
平成20年3月31日残高	5,507	12,185	126,106	143,799	△2,746	396,616

	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	36,555	△476	36,079	382,600
事業年度中の変動額				
固定資産圧縮積立金				-
剰余金の配当				△7,595
当期純利益				58,178
自己株式の取得				△501
自己株式の処分				13
株主資本以外の項目の事業 年度中の変動額(純額)	△33,665	△1,929	△35,594	△35,594
事業年度中の変動額合計	△33,665	△1,929	△35,594	14,501
平成20年3月31日残高	2,890	△2,405	485	397,102