

平成21年3月期 決算短信

平成21年5月12日
上場取引所 東大

上場会社名 住友不動産株式会社

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) 広報部長

(氏名) 若山 公一

定時株主総会開催予定日 平成21年6月26日

配当支払開始予定日

TEL 03-3346-1042
平成21年6月29日

有価証券報告書提出予定日 平成21年6月30日

(百万円未満切捨て)

1. 21年3月期の連結業績 (平成20年4月1日～平成21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	%
21年3月期	695,239	0.5	146,366	5.3	113,581	9.3	46,205	26.8
20年3月期	691,928	2.2	154,607	12.7	125,176	11.4	63,132	25.5

	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	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	%	%	%
21年3月期	97.39	86.30	10.7	3.8	21.1
20年3月期	133.00	131.86	15.1	4.4	22.3

(参考) 持分法投資損益 21年3月期 百万円 20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
21年3月期	3,006,411	454,425	14.5	920.74
20年3月期	2,894,003	447,335	14.8	900.57

(参考) 自己資本 21年3月期 436,667百万円 20年3月期 427,423百万円

(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
21年3月期	52,673	110,146	173,431	124,896
20年3月期	19,448	138,774	144,730	116,535

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)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
20年3月期		8.00		10.00	18.00	8,543	13.5	2.0
21年3月期		10.00		10.00	20.00	9,485	20.5	2.2
22年3月期 (予想)		10.00		10.00	20.00		18.6	

3. 22年3月期の連結業績予想 (平成21年4月1日～平成22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	%	円 銭
第2四半期 連結累計期間	315,000	0.5	60,000	15.5	42,000	24.8	23,000	0.0	48.50
通期	720,000	3.6	136,000	7.1	100,000	12.0	51,000	10.4	107.54

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
 新規 社 (社名) 除外 社 (社名)

(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、19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」及び21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) 21年3月期 476,085,978株 20年3月期 476,085,978株

期末自己株式数 21年3月期 1,828,185株 20年3月期 1,470,588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、29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. 21年3月期の個別業績(平成20年4月1日～平成21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	%
21年3月期	592,878	3.5	135,934	1.7	107,264	0.2	46,176	20.6
20年3月期	572,892	2.1	133,600	12.8	107,457	12.6	58,178	23.1

	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
	円 銭	円 銭
21年3月期	97.33	86.25
20年3月期	122.57	121.54

(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
21年3月期	2,883,221	414,513	14.4	874.03
20年3月期	2,741,724	397,102	14.5	836.68

(参考) 自己資本 21年3月期 414,513百万円 20年3月期 397,102百万円

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

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

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

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

(百万円)

	前期 (19.4.1~20.3.31)	当期 (20.4.1~21.3.31)	増減
営業収益	691,928	695,239	+3,311
営業利益	154,607	146,366	△8,241
経常利益	125,176	113,581	△11,594
当期純利益	63,132	46,205	△16,927

主要セグメント別の概況

(百万円)

営業収益		前期 (19.4.1~20.3.31)	当期 (20.4.1~21.3.31)	増減
不動産賃貸		279,567	298,359	+18,791
不動産販売		193,574	191,224	△2,350
完成工事		156,605	160,133	+3,527
不動産流通		58,541	43,104	△15,437
連結計		691,928	695,239	+3,311

(百万円)

営業利益		前期 (19.4.1~20.3.31)	当期 (20.4.1~21.3.31)	増減
不動産賃貸		93,414	105,343	+11,929
不動産販売		42,727	30,738	△11,988
完成工事		10,160	12,970	+2,809
不動産流通		20,003	8,750	△11,252
連結計		154,607	146,366	△8,241

<不動産賃貸事業部門>

当社の賃貸資産の9割以上が集中する東京のオフィスビル市場では、年度前半までは、空室率と成約賃料がともに安定的に推移、好調な市場環境が続きましたが、年度後半は、国内の景況感と企業業績が急速に悪化したため、テナント企業のコスト意識が高まり、オフィスの増床に対する慎重な姿勢や、事業撤退などによる需要の停滞感が見られるようになり、空室率は上昇に転じました。

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

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

	前期末 (20.3月末)	第3四半期末 (20.12月末)	当期末 (21.3月末)
既存ビル空室率	3.8%	4.4%	5.1%

<不動産販売事業部門>

当事業部門の9割以上を占める分譲マンション市場では、首都圏で新規発売戸数が年間4万戸台に減少するなど、市場環境の停滞が継続、特に第3四半期は成約率が大幅に低下いたしました。第4四半期からは、住宅ローン金利の低下や税制改正による減税効果などにより、消費者の購買意欲に変化が見られるようになり、好立地の物件を中心に成約戸数が増加、市況回復の兆しが出ております。

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

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

	前期 (19.4.1~20.3.31)	当期 (20.4.1~21.3.31)	増減
マンション契約戸数	2,631	3,269	+638
計上戸数	3,743	4,008	+265
マンション・戸建	3,654	3,939	+285
宅地	89	69	△20

	前期末	当期末	増減
完成済販売中戸数(竣工1年超)	274	611	+337
" (竣工1年内)	852	938	+86

<完成工事(ハウジング)事業部門>

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

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

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

	前期 (19.4.1~20.3.31)	当期 (20.4.1~21.3.31)	増減
受注棟数	9,004	8,738	△266
新築そっくりさん	7,324	7,051	△273
注文住宅	1,680	1,687	+7
計上棟数	8,586	8,837	+251
新築そっくりさん	6,956	7,090	+134
注文住宅	1,630	1,747	+117
売上高(百万円)	129,379	137,834	+8,454
新築そっくりさん	83,797	88,031	+4,234
注文住宅	45,582	49,802	+4,219

<不動産流通事業部門>

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

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

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

	前期 (19.4.1~20.3.31)	当期 (20.4.1~21.3.31)	増減
仲介件数	29,753	27,822	△1,931
取扱高(百万円)	1,107,850	821,209	△286,641
取扱単価(百万円)	37.2	29.5	△7.7

（中期経営計画の進捗状況）

平成19年4月にスタートいたしました「第三次成長3ヵ年計画」は、次期（平成22年3月期）が最終年度となります。

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

(3ヵ年累計)	(億円)			
	第二次成長計画 (16.4.1~19.3.31) 実績	第三次成長計画 (19.4.1~22.3.31) 2期実績+次期予想	増加額	第三次成長計画 (19.4.1~22.3.31) 当初目標※
営業収益	19,394	21,072	+1,678	24,000
営業利益	3,495	4,370	+875	4,700
経常利益	2,738	3,388	+650	3,800

※平成18年11月16日公表

（次期の見通し）

次連結会計年度の予想は下表の通りで、経常利益は1,000億円を予想しております。特別損失の減少により、当期純利益は+10.4%の増益となる見込みです。

	(百万円)		
	当期 (20.4.1~21.3.31)	次期予想 (21.4.1~22.3.31)	増減
営業収益	695,239	720,000	+24,761
営業利益	146,366	136,000	△10,366
経常利益	113,581	100,000	△13,581
当期純利益	46,205	51,000	+4,795

主要セグメント別の見通し

営業収益		(百万円)		
		当期 (20.4.1~21.3.31)	次期予想 (21.4.1~22.3.31)	増減
不動産賃貸	298,359	300,000	+1,641	
不動産販売	191,224	210,000	+18,776	
完成工事	160,133	162,000	+1,867	
不動産流通	43,104	45,000	+1,896	
連結計	695,239	720,000	+24,761	

営業利益		(百万円)		
		当期 (20.4.1~21.3.31)	次期予想 (21.4.1~22.3.31)	増減
不動産賃貸	105,343	102,000	△3,343	
不動産販売	30,738	21,000	△9,738	
完成工事	12,970	14,000	+1,030	
不動産流通	8,750	10,000	+1,250	
連結計	146,366	136,000	△10,366	

不動産賃貸事業は、景気後退の影響で既存ビルが減収となる一方、当期竣工の「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」などの通期稼働と、次期竣工予定の「住友不動産秋葉原ビル」、「住友不動産汐留浜離宮ビル」などの新規稼働が寄与するため、営業収益は増収を確保、初めて3,000億円の大台に乗る見込みです。

不動産販売事業は、マンション、戸建、宅地の合計で4,300戸(前期比+292戸)の販売計上を見込みます。計上戸数の増加により増収となりますが、営業利益率の低下を見込み、営業減益となる見通しです。

なお、マンション、戸建の次期計上予定戸数4,200戸に対する契約率は、約15%(前期30%)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。

完成工事業は、引き続き「新築そっくりさん」事業を中心として営業体制を強化、受注の拡大に努めるとともに、業務効率の改善などを図り、9期連続の増収増益を見込みます。

不動産流通事業は、IT戦略の強化などにより営業効率の改善を図るとともに、広告費など経費の効率的利用に努め、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 △52,673百万円(前期比 △33,225百万円)
 投資活動によるキャッシュ・フロー △110,146百万円(前期比 +28,628百万円)
 財務活動によるキャッシュ・フロー 173,431百万円(前期比 +28,701百万円)
 となり、現金及び現金同等物は8,360百万円増加して124,896百万円となりました。

<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、526億円の支出となりました。前期比では、経常利益の減少や分譲マンション投資の増加などにより、332億円キャッシュ・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846億円の有形固定資産投資を行ったほか、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648億円返還した一方、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1,101億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1,147億円を上回る1,357億円の長期借入を実施したほか、差引1,616億円の商業・ペーパー発行および短期借入を実施いたしました。その結果、有利子負債が差引1,825億円増加、財務キャッシュ・フローは1,734億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 90,000百万円(前期比 +142,673百万円)
 投資活動によるキャッシュ・フロー △82,500百万円(前期比 +27,646百万円)
 財務活動によるキャッシュ・フロー △52,400百万円(前期比 △225,831百万円)
 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3,006,411百万円で、前期末比112,407百万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2,551,986百万円で、前期末比105,317百万円増加いたしました。連結有利子負債が1,847,627百万円（前期末比+182,585百万円）に増加したことが主たる要因です。

なお、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、㈱日本格付研究所より75%（900億円）相当の高い資本性認定を受けており、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454,425百万円となり、自己資本が92億円増加いたしました。その結果、永久劣後ローンの資本性を考慮した実質的な自己資本比率は17.5%となりました。

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76%（前期末83%）、固定金利比率は77%（前期末85%）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	平成21年3月期
自己資本比率①	15.0%	15.3%	14.9%	14.8%	14.5%
自己資本比率②	—	—	—	17.9%	17.5%
時価ベースの 自己資本比率	28.8%	63.1%	77.4%	28.9%	17.2%
ND/Eレシオ①	2.9倍	3.0倍	3.2倍	3.6倍	3.9倍
ND/Eレシオ②	—	—	—	2.8倍	3.1倍
インタレスト・ カバレッジ・レシオ	5.1倍	6.4倍	6.7倍	6.1倍	4.9倍

自己資本比率① = 自己資本 ÷ 総資産

自己資本比率② = 自己資本（永久劣後ローンの資本性考慮後） ÷ 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① = (有利子負債 - 現預金) ÷ 自己資本

ND/Eレシオ② = (有利子負債 - 現預金) ÷ 自己資本（永久劣後ローンの資本性考慮後）

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21年3月期）の年間配当金は、1株につき前期比2円増の年20円（うち中間配当10円）を予定しております。また、次期の配当につきましても、年20円（うち中間配当10円）を維持する予定です。

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 24 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（ビル事業本部および用地開発本部）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の開発・直接賃貸をするほか、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㈱ほかにも委託しております。その他、第1四半期連結会計期間より連結子会社となった住友不動産ヴィラフォンテーヌ㈱がホテル事業を、第2四半期連結会計期間より連結子会社となった住友不動産ベルサール㈱が会議室等の賃貸事業を行っております。

(2) 不動産販売事業

当社（マンション事業本部および用地開発本部）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（マンション事業本部）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（マンション事業本部）および住友不動産建物サービス㈱が行っております。

(3) 完成工事事業

当社（ハウジング事業本部）は戸建住宅等の建築工事請負事業ならびに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㈱ほかが入力リフォーム工事等の請負事業を行っております。なお、従来、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まいりました㈱ユニバーサルホームは、第3四半期連結会計期間より連結子会社から除外しております。

(4) 不動産流通事業

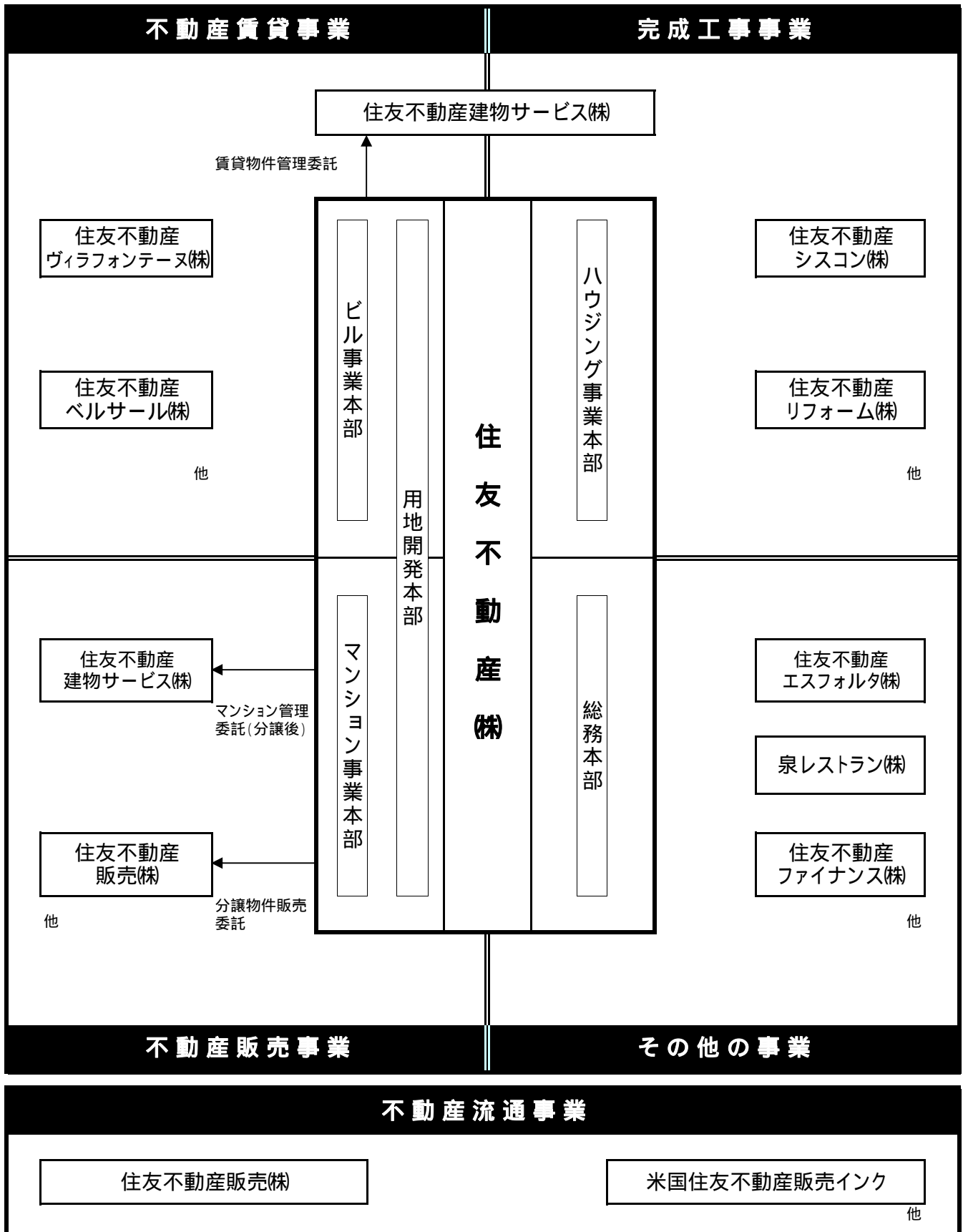
住友不動産販売㈱ほかには、不動産売買の仲介および住宅等の販売代理を行っております。

(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（総務本部）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20年3月期から平成22年3月期を計画期間とする「第三次成長3ヵ年計画」を推進しております。

本中期経営計画の、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
- ・ 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) $ND/E \text{レシオ} = (\text{有利子負債} - \text{現預金}) \div \text{自己資本}$
平成22年3月期は計画目標

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」および8ページ「キャッシュ・フロー関連指標の推移」をご覧ください。

4. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)		当連結会計年度 (平成21年3月31日)	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金		116,532		124,894
受取手形及び営業未収入金		14,308		11,559
有価証券		-		2
営業貸付金		43,017		-
販売用不動産エクイティ	3,4	38,995	3,4	50,085
販売用不動産		-	5	262,871
仕掛販売用不動産		-	5	249,662
未成工事支出金		-		4,555
その他のたな卸資産		-		1,794
たな卸資産		511,867		-
繰延税金資産		12,394		10,569
その他		47,503		44,555
貸倒引当金		425		734
流動資産合計		784,194		759,815
固定資産				
有形固定資産				
建物及び構築物	1	460,983	1,5	464,693
減価償却累計額		-		166,766
建物及び構築物(純額)		-		297,927
土地	1	1,261,992	1,5	1,438,070
リース資産		-		868
減価償却累計額		-		153
リース資産(純額)		-		715
建設仮勘定		53,665	5	61,823
その他	1	18,903	1,5	15,844
減価償却累計額		-		12,973
その他(純額)		-		2,871
減価償却累計額合計		172,705		-
有形固定資産合計		1,622,838		1,801,408
無形固定資産				
借地権		-		50,207
その他		-		1,456
無形固定資産合計		51,624		51,663
投資その他の資産				
投資有価証券	3	233,931	3	188,710
敷金及び保証金		180,031		170,089
繰延税金資産		6,112		17,856
その他		31,698		31,449
貸倒引当金		16,427		14,582
投資その他の資産合計		435,346		393,523
固定資産合計		2,109,809		2,246,595
資産合計		2,894,003		3,006,411

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	39,303	39,691
短期借入金	195,670	270,970
1年内返済予定の長期借入金	1 99,990	1 120,410
コマーシャル・ペーパー	88,500	174,900
1年内償還予定の社債	15,000	40,000
未払法人税等	24,357	17,317
預り金	241,659	173,179
賞与引当金	3,335	2,789
その他	67,933	59,945
流動負債合計	775,749	899,202
固定負債		
社債	370,000	330,000
長期借入金	1 895,882	1 911,347
退職給付引当金	4,639	4,987
役員退職慰労引当金	229	209
預り敷金及び保証金	172,076	179,227
長期預り金	222,435	221,252
その他	5,656	5,760
固定負債合計	1,670,919	1,652,784
負債合計	2,446,668	2,551,986
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	132,759	132,749
利益剰余金	176,228	208,457
自己株式	2,746	3,493
株主資本合計	429,046	460,519
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	2,870	15,772
繰延ヘッジ損益	2,251	2,317
為替換算調整勘定	2,241	5,761
評価・換算差額等合計	1,622	23,852
少数株主持分	19,911	17,757
純資産合計	447,335	454,425
負債純資産合計	2,894,003	3,006,411

(2) 連結損益計算書

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
営業収益	691,928	695,239
営業原価	488,202	496,546
売上総利益	203,725	198,693
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	-	13,122
従業員給料及び手当	-	21,454
賞与引当金繰入額	-	512
退職給付費用	-	334
役員退職慰労引当金繰入額	-	29
貸倒引当金繰入額	-	646
その他	-	16,228
販売費及び一般管理費合計	49,117	52,327
営業利益	154,607	146,366
営業外収益		
受取利息及び配当金	3,483	3,735
その他	1,153	649
営業外収益合計	4,637	4,384
営業外費用		
支払利息	-	30,399
支払利息及びコーポラル・レバレッジ-利息	25,609	-
その他	8,459	6,768
営業外費用合計	34,069	37,168
経常利益	125,176	113,581
特別利益		
固定資産売却益	174	9
賃借料精算益	2,384	-
投資有価証券売却益	2	28
過年度損益修正益	-	1,023
その他	276	4
特別利益合計	2,838	1,065
特別損失		
たな卸資産評価損	-	2,13,769
販売用不動産評価損	2,2,097	-
減損損失	4,291	165
固定資産売却損	60	656
固定資産除却損	481	1,035
投資有価証券評価損	5,110	14,188
投資有価証券売却損	-	235
関係会社株式評価損	-	3,545
過年度工事補修費	-	3,1,641
その他	2,001	157
特別損失合計	14,044	35,393
税金等調整前当期純利益	113,970	79,253
法人税、住民税及び事業税	43,520	29,361
法人税等調整額	4,093	2,685
法人税等合計	47,614	32,047
少数株主利益	3,222	1,001
当期純利益	63,132	46,205

(3) 連結株主資本等変動計算書

	(単位：百万円)	
	前連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	122,805	122,805
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	122,805	122,805
資本剰余金		
前期末残高	132,753	132,759
当期変動額		
自己株式の処分	5	9
当期変動額合計	5	9
当期末残高	132,759	132,749
利益剰余金		
前期末残高	120,690	176,228
当期変動額		
連結範囲の変動	-	4,486
剰余金の配当	7,595	9,489
当期純利益	63,132	46,205
当期変動額合計	55,537	32,229
当期末残高	176,228	208,457
自己株式		
前期末残高	2,253	2,746
当期変動額		
自己株式の取得	501	842
自己株式の処分	8	96
当期変動額合計	492	746
当期末残高	2,746	3,493
株主資本合計		
前期末残高	373,996	429,046
当期変動額		
連結範囲の変動	-	4,486
剰余金の配当	7,595	9,489
当期純利益	63,132	46,205
自己株式の取得	501	842
自己株式の処分	13	86
当期変動額合計	55,049	31,473
当期末残高	429,046	460,519

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	36,792	2,870
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	33,921	18,643
当期変動額合計	33,921	18,643
当期末残高	2,870	15,772
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	72	2,251
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	2,179	66
当期変動額合計	2,179	66
当期末残高	2,251	2,317
為替換算調整勘定		
前期末残高	1,518	2,241
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	722	3,520
当期変動額合計	722	3,520
当期末残高	2,241	5,761
評価・換算差額等合計		
前期末残高	35,200	1,622
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	36,823	22,229
当期変動額合計	36,823	22,229
当期末残高	1,622	23,852
少数株主持分		
前期末残高	17,850	19,911
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	2,061	2,154
当期変動額合計	2,061	2,154
当期末残高	19,911	17,757
純資産合計		
前期末残高	427,046	447,335
当期変動額		
連結範囲の変動	-	4,486
剰余金の配当	7,595	9,489
当期純利益	63,132	46,205
自己株式の取得	501	842
自己株式の処分	13	86
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	34,761	24,383
当期変動額合計	20,288	7,090
当期末残高	447,335	454,425

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

	(単位：百万円)	
	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	113,970	79,253
減価償却費	17,150	17,885
減損損失	4,291	165
貸倒引当金の増減額(は減少)	35,885	1,085
退職給付引当金の増減額(は減少)	121	341
たな卸資産評価損	-	13,769
販売用不動産評価損	2,097	-
固定資産売却損益(は益)	-	646
固定資産売却益	174	-
固定資産売却損	60	-
固定資産除却損	481	1,035
投資有価証券売却損益(は益)	2	206
投資有価証券評価損益(は益)	5,110	14,188
関係会社株式評価損益(は益)	-	3,545
受取利息及び受取配当金	3,483	3,735
支払利息	-	30,399
支払利息及びマ-シャル・バ-バ-利息	25,609	-
販売用不動産エクイティの増減額(は増加)	1,644	11,090
売上債権の増減額(は増加)	7,324	2,519
たな卸資産の増減額(は増加)	71,116	106,777
営業貸付金の増減額(は増加)	16,563	3,107
仕入債務の増減額(は減少)	18,087	611
前受金の増減額(は減少)	7,249	2,509
その他	10,729	25,449
小計	44,165	10,813
利息及び配当金の受取額	3,484	3,734
利息の支払額	25,181	30,637
法人税等の支払額	41,917	36,583
営業活動によるキャッシュ・フロー	19,448	52,673
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	144,016	84,620
有形固定資産の売却による収入	926	20,244
投資有価証券の取得による支出	40,448	16,586
投資有価証券の売却による収入	7,336	17,657
敷金及び保証金の差入による支出	4,297	3,231
敷金及び保証金の回収による収入	16,614	12,708
預り敷金及び保証金の返還による支出	21,260	15,059
預り敷金及び保証金の受入による収入	30,839	22,211
共同投資事業出資預託金の受入による収入	110,873	47,455
共同投資事業出資預託金の返還による支出	95,901	112,335
その他	558	1,409
投資活動によるキャッシュ・フロー	138,774	110,146

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(は減少)	2,300	75,250
コマーシャル・ペーパーの増減額(は減少)	19,500	86,400
社債の発行による収入	100,000	-
社債の償還による支出	66,567	15,000
長期借入れによる収入	268,950	135,700
長期借入金の返済による支出	89,185	99,756
自己株式の純増減額(は増加)	487	755
配当金の支払額	7,595	9,489
少数株主への配当金の支払額	870	1,018
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	34,714	1,137
その他	3,000	963
財務活動によるキャッシュ・フロー	144,730	173,431
現金及び現金同等物に係る換算差額	205	1,149
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	13,286	9,461
現金及び現金同等物の期首残高	129,822	116,535
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	-	479
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	-	1,580
現金及び現金同等物の期末残高	116,535	124,896

継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

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 19 年 4 月 1 日〕 〔至 平成 20 年 3 月 31 日〕	当連結会計年度 〔自 平成 20 年 4 月 1 日〕 〔至 平成 21 年 3 月 31 日〕
<p>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>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 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) たな卸資産の評価基準及び評価方法 主として個別法に基づく原価法によっております。</p>	<p>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社 連結子会社は 24 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)、住友不動産リフォーム(株)、住友不動産ヴィラフォンテーヌ(株)、住友不動産ベルサール(株)等であります。 重要性が増したため、住友不動産ヴィラフォンテーヌ(株)及びエス・エフ・レジデンシャル(有)を連結の範囲に含めております。 住友不動産ベルサール(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。 重要性が乏しくなったため、新宿住友ビル管理(株)を連結の範囲から除外しております。 保有株式の全てを売却したため、(株)ユニバーサルホームを連結の範囲から除外しております。</p> <p>(2) 開示対象特別目的会社 開示対象特別目的会社の概要、開示対象特別目的会社を利用した取引の概要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>2 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) たな卸資産の評価基準及び評価方法 主として個別法に基づく原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）によっております。</p> <p>（会計方針の変更） 当連結会計年度から「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成 18 年 7 月 5 日 企業会計基準第 9 号）を適用しております。 この結果、従来の方法によった場合に比べて、売上総利益、営業利益及び経常利益は 1,777 百万円、税金等調整前当期純利益は 15,547 百万円減少しております。 なお、これによるセグメント情報への影響は当該箇所に記載しております。</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 〔自 平成 19 年 4 月 1 日〕 〔至 平成 20 年 3 月 31 日〕</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 〔自 平成 20 年 4 月 1 日〕 〔至 平成 21 年 3 月 31 日〕</p>
<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 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>(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>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>投資その他の資産 長期前払費用については、均等償却によっております。なお、償却期間については、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。</p> <p>(3) 重要なリース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 有形固定資産（リース資産を除く） 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>無形固定資産（リース資産を除く） 同左</p> <p>リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産は、リース期間を耐用年数とし残存価額をゼロとする定額法によっております。 但し、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を引き続き採用しております。</p> <p>投資その他の資産 同左</p> <p>(3) 重要なリース取引の処理方法</p>

上記以外は、最近の有価証券報告書（平成20年6月27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

会計方針の変更

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	<p>(リース取引に関する会計基準等)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当連結会計年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成5年6月17日 最終改正平成19年3月30日 企業会計基準第13号)及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成6年1月18日 最終改正平成19年3月30日 企業会計基準適用指針第16号)を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>但し、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を引き続き採用しております。</p> <p>この変更により損益に与える影響は軽微であります。</p>

表示方法の変更

前連結会計年度 （自 平成 19 年 4 月 1 日） （至 平成 20 年 3 月 31 日）	当連結会計年度 （自 平成 20 年 4 月 1 日） （至 平成 21 年 3 月 31 日）
	<p>（連結貸借対照表）</p> <p>財務諸表等規則等の一部を改正する内閣府令（平成 20 年 8 月 7 日内閣府令第 50 号）が適用となることに伴い、前連結会計年度において、「たな卸資産」として掲記されていたものは、当連結会計年度から「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「未成工事支出金」「その他のたな卸資産」に区分掲記しております。なお、前連結会計年度の「たな卸資産」に含まれる「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「未成工事支出金」「その他のたな卸資産」は、それぞれ 155,978 百万円、348,756 百万円、5,497 百万円、1,634 百万円であります。</p> <p>前連結会計年度において掲記していなかった、流動資産「有価証券」及び掲記していた、有形固定資産「減価償却累計額合計」、「無形固定資産合計」については、EDINET への XBRL 導入に伴い、連結財務諸表の比較可能性を向上させるため、当連結会計年度より記載を変更しております。</p> <p>前連結会計年度において流動資産に掲記していた「営業貸付金」は、重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「その他」に含めております。</p> <p>なお、当連結会計年度における営業貸付金の金額は 21,188 百万円であります。</p> <p>（連結損益計算書関係）</p> <p>前連結会計年度において、「販売費及び一般管理費」及び「支払利息及びコマーシャル・ペーパー・利息」として掲記されていたものは、EDINET への XBRL 導入に伴い、連結財務諸表の比較可能性を向上させるため、当連結会計年度より「広告宣伝費」等及び「支払利息」としてそれぞれ掲記しております。</p> <p>なお、支払利息には、コマーシャル・ペーパー・利息が含まれております。</p> <p>（連結キャッシュ・フロー計算書関係）</p> <p>前連結会計年度において、「固定資産売却益」「固定資産売却損」「支払利息及びコマーシャル・ペーパー・利息」「自己株式の取得による支出」として掲記されていたものは、EDINET への XBRL 導入に伴い、連結財務諸表の比較可能性を向上させるため、当連結会計年度より「固定資産売却損益（は益）」「支払利息」「自己株式の純増減額（は増加）」としてそれぞれ掲記しております。</p> <p>なお、営業活動によるキャッシュ・フローの支払利息には、コマーシャル・ペーパー・利息が含まれております。</p>

追加情報

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<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。</p> <p>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		
建物及び構築物	14,839 百万円	14,095 百万円
土地	27,726 百万円	27,726 百万円
その他	180 百万円	141 百万円
担保資産計	<u>42,745 百万円</u>	<u>41,963 百万円</u>
担保付債務		
1年内返済予定長期借入金	1,750 百万円	31,500 百万円
長期借入金	31,500 百万円	百万円
担保付債務計	<u>33,250 百万円</u>	<u>31,500 百万円</u>
 (2)保証債務	 262 百万円	 59 百万円
 (3)非連結子会社および関連会社の株式等		
販売用不動産エクイティ	200 百万円	300 百万円
投資有価証券	<u>5,852 百万円</u>	<u>2,884 百万円</u>
	6,052 百万円	3,184 百万円

(4)販売用不動産エクイティ

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

(5)所有目的の見直し

当連結会計年度において、所有目的の見直しを行った結果、その実態に合わせるために、販売用不動産及び仕掛販売用不動産から有形固定資産に 127,425 百万円、有形固定資産から販売用不動産及び仕掛販売用不動産に 27,329 百万円振り替えました。

(連結損益計算書関係)

(1) 過年度損益修正益

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

(2) たな卸資産評価損

収益性の低下による簿価切下額のうち、期首たな卸資産に係る部分であります。

なお、前期に計上した販売用不動産評価損は、時価が著しく下落したものに係る評価損であります。

(3) 過年度工事補修費

当社が過年度に引渡した注文住宅に係る修繕費用であります。

（開示対象特別目的会社関係）

当連結会計年度（自 平成 20 年 4 月 1 日 至 平成 21 年 3 月 31 日）

1. 開示対象特別目的会社の概要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 21 年 3 月末日現在、将来における損失の可能性はないと判断しております。また、将来において損失が発生した場合には、当社の負担する損失は出資金等の額に限定されます。

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

平成 21 年 3 月末日において、投資残高のある特別目的会社は 32 社あり、直近の決算日における主な資産、負債および純資産（単純合算）は次の通りです。（単位：百万円）

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

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

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

なお、これらの当連結会計年度末残高については、（注 3）をご参照ください。

2. 当連結会計年度における特別目的会社との取引金額等

（単位：百万円）

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

（注 3）投資有価証券等の当連結会計年度末残高の内訳は、投資有価証券 69,441 百万円、販売用不動産エクイティ 49,785 百万円であり、資産流動化法上の特定目的会社に対する優先出資証券、特定社債および匿名組合出資金であります。

（注 4）出資に対する利益配当を営業収益として計上しております。

（注 5）特定社債の受取利息を営業外収益として計上しております。

（注 6）当社は特別目的会社から不動産を賃借しております。

（注 7）当社は特別目的会社から管理業務等を受託しております。

（注 8）当社は特別目的会社から不動産（土地・建物等）を購入しております。

（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
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
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

当連結会計年度（平成20年4月1日から平成21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
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	296,299	191,224	156,953	42,755	8,007	695,239	-	695,239
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	2,060	-	3,180	349	6,073	11,663	(11,663)	-
計	298,359	191,224	160,133	43,104	14,081	706,902	(11,663)	695,239
営業費用	193,015	160,485	147,163	34,354	12,801	547,820	1,053	548,873
営業利益	105,343	30,738	12,970	8,750	1,279	159,082	(12,716)	146,366
資産、減価償却費、減損損失 及び資本的支出								
資産	1,993,608	686,090	11,883	14,675	72,575	2,778,833	227,578	3,006,411
減価償却費	16,179	540	302	278	106	17,407	478	17,885
減損損失	165	-	-	-	-	165	-	165
資本的支出	76,786	6,686	927	195	29	84,625	212	84,837

(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 12,291 百万円、当連結会計年度 11,714 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 303,765 百万円、当連結会計年度 279,927 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及び預金、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。
7. 会計方針の変更
(たな卸資産の評価基準及び評価方法)
「会計処理基準に関する事項」に記載のとおり、当連結会計年度から「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成 18 年 7 月 5 日 企業会計基準第 9 号)を適用しております。この結果、従来の方法によった場合に比べて、当連結会計年度の営業利益は、不動産販売セグメントで 1,777 百万円減少しております。

[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、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。

（1株当たり情報）

前連結会計年度 〔自平成19年4月1日 至平成20年3月31日〕		当連結会計年度 〔自平成20年4月1日 至平成21年3月31日〕	
1株当たり純資産	900.57円	1株当たり純資産	920.74円
1株当たり当期純利益	133.00円	1株当たり当期純利益	97.39円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	131.86円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	86.30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19年4月1日 至平成20年3月31日〕	当連結会計年度 〔自平成20年4月1日 至平成21年3月31日〕
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	63,132	46,205
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)	63,132	46,205
普通株式の期中平均株式数(千株)	474,671	474,416
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	1,374
(うち支払利息(税額相当額控除後)(百万円))	(148)	(1,374)
普通株式増加数(千株)	5,240	76,923
(うち新株予約権(千株))	(5,240)	(76,923)
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。

5. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

	(単位:百万円)	
	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	76,849	107,392
受取手形	168	8
営業未収入金	15,095	10,593
販売用不動産エクイティ	38,995	50,085
販売用不動産		230,865
仕掛販売用不動産		247,874
販売用住宅・宅地	139,447	
住宅・宅地仕掛勘定	303,032	
開発用土地	51,508	
未成工事支出金	5,016	4,415
前払費用	7,298	8,990
繰延税金資産	9,960	8,119
関係会社短期貸付金	86,504	122,099
その他	31,774	12,368
貸倒引当金	41	180
流動資産合計	765,609	802,631
固定資産		
有形固定資産		
建物	397,980	405,438
減価償却累計額		147,433
建物(純額)		258,004
構築物	5,435	5,654
減価償却累計額		3,533
構築物(純額)		2,121
機械及び装置	7,552	7,450
減価償却累計額		5,970
機械及び装置(純額)		1,479
車両運搬具	53	48
減価償却累計額		41
車両運搬具(純額)		7
工具、器具及び備品	5,744	5,732
減価償却累計額		4,990
工具、器具及び備品(純額)		741
土地	1,102,434	1,276,817
リース資産		775
減価償却累計額		143
リース資産(純額)		632
建設仮勘定	53,636	61,823
減価償却累計額合計	152,248	
有形固定資産合計	1,420,590	1,601,627
無形固定資産		
借地権	49,386	49,386
ソフトウェア	129	215
その他	572	573
無形固定資産合計	50,087	50,174
投資その他の資産		
投資有価証券	226,881	185,396
関係会社株式	34,564	30,907
長期貸付金	255	3,259
関係会社長期貸付金	61,711	25,000
長期前払費用	2,171	2,315
繰延税金資産	3,499	15,314
敷金及び保証金	174,981	165,343
その他	1,393	1,263
貸倒引当金	19	11
投資その他の資産合計	505,437	428,787
固定資産合計	1,976,114	2,080,590
資産合計	2,741,724	2,883,221

(単位:百万円)

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形	244	918
営業未払金	30,618	33,835
短期借入金	185,500	251,500
1年内返済予定の長期借入金	97,532	88,260
コマーシャル・ペーパー	88,500	174,900
1年内償還予定の社債	15,000	40,000
未払金	553	637
未払費用	15,333	15,879
未払法人税等	20,155	15,275
未払消費税等	3,490	
前受金	25,607	21,671
未成工事受入金	13,389	14,932
預り金	213,282	163,312
賞与引当金	714	699
その他	3,146	2,087
流動負債合計	713,068	823,910
固定負債		
社債	370,000	330,000
長期借入金	861,732	908,347
退職給付引当金	1,058	1,245
預り敷金及び保証金	171,536	178,895
長期預り金	222,465	221,252
その他	4,761	5,056
固定負債合計	1,631,554	1,644,797
負債合計	2,344,622	2,468,707
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金		
資本準備金	132,742	132,742
その他資本剰余金	16	6
資本剰余金合計	132,759	132,749
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	126,106	162,793
利益剰余金合計	143,799	180,486
自己株式	2,746	3,493
株主資本合計	396,616	432,547
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	2,890	15,789
繰延ヘッジ損益	2,405	2,244
評価・換算差額等合計	485	18,033
純資産合計	397,102	414,513
負債純資産合計	2,741,724	2,883,221

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
営業収益		
不動産賃貸事業収益	254,367	266,854
不動産販売事業収益	185,435	186,358
完成工事業収益	129,574	137,187
その他の事業収益	3,514	2,477
営業収益合計	572,892	592,878
営業原価		
不動産賃貸事業原価	165,662	167,547
不動産販売事業原価	138,816	146,386
完成工事業原価	97,765	102,549
その他の事業原価	5	1
営業原価合計	402,249	416,485
売上総利益	170,642	176,393
販売費及び一般管理費	37,042	40,458
営業利益	133,600	135,934
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	6,820	7,985
その他	537	455
営業外収益合計	7,357	8,441
営業外費用		
支払利息	18,879	22,479
社債利息	5,465	5,714
その他	9,154	8,917
営業外費用合計	33,500	37,111
経常利益	107,457	107,264
特別利益		
固定資産売却益	122	9
投資有価証券売却益	2	1,078
賃借料精算益	1,987	
過年度損益修正益		987
その他	25	0
特別利益合計	2,137	2,076
特別損失		
たな卸資産評価損		13,432
販売用不動産評価損	2,097	
減損損失	4,292	
固定資産売却損	60	651
固定資産除却損	447	978
投資有価証券評価損	5,354	13,990
関係会社株式評価損		3,545
過年度工事補修費		1,641
その他	202	175
特別損失合計	12,455	34,414
税引前当期純利益	97,139	74,925
法人税、住民税及び事業税	36,470	26,016
法人税等調整額	2,491	2,733
法人税等合計	38,961	28,749
当期純利益	58,178	46,176

(3) 株主資本等変動計算書

	(単位:百万円)	
	前事業年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	122,805	122,805
当期変動額		
当期変動額合計		
当期末残高	122,805	122,805
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	132,742	132,742
当期変動額		
当期変動額合計		
当期末残高	132,742	132,742
其他資本剰余金		
前期末残高	11	16
当期変動額		
自己株式の処分	5	9
当期変動額合計	5	9
当期末残高	16	6
資本剰余金合計		
前期末残高	132,753	132,759
当期変動額		
自己株式の処分	5	9
当期変動額合計	5	9
当期末残高	132,759	132,749
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	5,507	5,507
当期変動額		
当期変動額合計		
当期末残高	5,507	5,507
其他利益剰余金		
圧縮積立金		
前期末残高	12,185	12,185
当期変動額		
当期変動額合計		
当期末残高	12,185	12,185
繰越利益剰余金		
前期末残高	75,523	126,106
当期変動額		
剰余金の配当	7,595	9,489
当期純利益	58,178	46,176
当期変動額合計	50,583	36,686
当期末残高	126,106	162,793
利益剰余金合計		
前期末残高	93,215	143,799
当期変動額		
剰余金の配当	7,595	9,489
当期純利益	58,178	46,176
当期変動額合計	50,583	36,686
当期末残高	143,799	180,486

(単位:百万円)

	前事業年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
自己株式		
前期末残高	2,253	2,746
当期変動額		
自己株式の取得	501	842
自己株式の処分	8	96
当期変動額合計	492	746
当期末残高	2,746	3,493
株主資本合計		
前期末残高	346,521	396,616
当期変動額		
剰余金の配当	7,595	9,489
当期純利益	58,178	46,176
自己株式の取得	501	842
自己株式の処分	13	86
当期変動額合計	50,095	35,931
当期末残高	396,616	432,547
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	36,555	2,890
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	33,665	18,680
当期変動額合計	33,665	18,680
当期末残高	2,890	15,789
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	476	2,405
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,929	160
当期変動額合計	1,929	160
当期末残高	2,405	2,244
評価・換算差額等合計		
前期末残高	36,079	485
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	35,594	18,519
当期変動額合計	35,594	18,519
当期末残高	485	18,033
純資産合計		
前期末残高	382,600	397,102
当期変動額		
剰余金の配当	7,595	9,489
当期純利益	58,178	46,176
自己株式の取得	501	842
自己株式の処分	13	86
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	35,594	18,519
当期変動額合計	14,501	17,411
当期末残高	397,102	414,513

継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

6. その他

(1) 役員の異動

本日発表の「役員人事について」をご参照ください。