



平成23年3月期 決算短信(日本基準)(連結)

平成23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) 広報一部長

(氏名) 茂木 哲也

TEL 03-3346-1042

定時株主総会開催予定日 平成23年6月29日

配当支払開始予定日

平成23年6月30日

有価証券報告書提出予定日 平成23年6月30日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家、アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成23年3月期の連結業績(平成22年4月1日～平成23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	%
23年3月期	744,756	3.5	138,462	3.3	106,295	5.8	50,908	3.3
22年3月期	719,635	3.5	133,979	8.5	100,464	11.5	52,662	14.0

(注) 包括利益 23年3月期 48,363百万円 (26.9%) 22年3月期 66,159百万円 (%)

	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	%	%	%
23年3月期	107.35	94.73	10.0	3.3	18.6
22年3月期	111.04	92.11	11.4	3.3	18.6

(参考) 持分法投資損益 23年3月期 百万円 22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
23年3月期	3,234,202	545,328	16.3	1,109.78
22年3月期	3,168,097	507,400	15.4	1,030.93

(参考) 自己資本 23年3月期 526,227百万円 22年3月期 488,896百万円

(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
23年3月期	14,441	75,512	31,835	119,748
22年3月期	93,801	167,592	98,437	149,315

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	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	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
22年3月期		10.00		10.00	20.00	9,484	18.0	2.0
23年3月期		10.00		10.00	20.00	9,483	18.6	1.9
24年3月期(予想)		10.00		10.00	20.00		18.2	

3. 平成24年3月期の連結業績予想(平成23年4月1日～平成24年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)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) 通期	710,000	4.7	140,000	1.1	100,000	5.9	52,000	2.1	109.66

(注) 年次で業績管理を行なっておりますので、第2四半期(累計)の業績予想の記載を省略しております。

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) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

会計基準等の改正に伴う変更 : 有

以外の変更 : 無

(注)詳細は、20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)

期末自己株式数

期中平均株式数

23年3月期	476,085,978 株	22年3月期	476,085,978 株
23年3月期	1,913,589 株	22年3月期	1,858,842 株
23年3月期	474,205,887 株	22年3月期	474,245,111 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、31ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表の監査手続は終了していません。

業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料記載の予想は、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2ページから7ページの「1. 経営成績」をご覧ください。

添付資料の目次

1．経営成績	2
（1）経営成績に関する分析	2
（2）財政状態に関する分析	6
（3）利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	7
2．企業集団の状況	8
3．経営方針	10
4．連結財務諸表	11
（1）連結貸借対照表	11
（2）連結損益計算書及び連結包括利益計算書	13
連結損益計算書	13
連結包括利益計算書	15
（3）連結株主資本等変動計算書	16
（4）連結キャッシュ・フロー計算書	18
（5）継続企業の前提に関する注記	20
（6）連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項	20
（7）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	20
会計方針の変更	20
表示方法の変更	21
追加情報	21
（8）連結財務諸表に関する注記事項	22
（連結貸借対照表関係）	22
（連結損益計算書関係）	23
（連結包括利益計算書関係）	23
（賃貸等不動産関係）	24
（開示対象特別目的会社関係）	26
（セグメント情報等）	27
（1株当たり情報）	31
（重要な後発事象）	32

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、営業利益、経常利益のすべてで期初に掲げた予想業績を上回り、14期連続の増収と、3期ぶりの営業、経常増益を達成しました。東日本大震災の影響で特別損失が増加したため、当期純利益は減益となりましたが、前期に続き500億円超を確保しました。

当期は、不動産賃貸事業で減収減益となりましたが、分譲マンションの販売が好調だった不動産販売事業が大幅な増収増益となり、業績を牽引しました。その結果、営業収益は7,447億円（前期比+3.5%）、営業利益は1,384億円（同+3.3%）となりました。

営業外損益は、受取配当金の増加を主因として金融収支が前期比8億円改善、差引321億円の損失（前期比13億円の改善）となりました。その結果、経常利益は1,062億円（同+5.8%）と、増益に転じました。

特別損益は、東日本大震災に対処するため災害損失引当金19億円を計上したほか、震災後の株価下落によって投資有価証券評価損が67億円に拡大したため、前期比92億円悪化し、差引185億円の損失となりました。その結果、当期純利益は509億円（同-3.3%）となりました。

（百万円）

	前期 (21.4.1～22.3.31)	当期 (22.4.1～23.3.31)	増減
営業収益	719,635	744,756	+25,120
営業利益	133,979	138,462	+4,483
経常利益	100,464	106,295	+5,831
当期純利益	52,662	50,908	1,754

主要セグメント別の概況

（百万円）

営業収益	前期 (21.4.1～22.3.31)	当期 (22.4.1～23.3.31)	増減
不動産賃貸	293,533	292,874	658
不動産販売	219,661	239,709	+20,047
完成工事	158,213	162,924	+4,710
不動産流通	44,620	46,429	+1,809
連結計	719,635	744,756	+25,120

（百万円）

営業利益	前期 (21.4.1～22.3.31)	当期 (22.4.1～23.3.31)	増減
不動産賃貸	97,618	88,240	9,377
不動産販売	19,592	33,418	+13,825
完成工事	17,081	16,698	383
不動産流通	10,754	12,202	+1,448
連結計	133,979	138,462	+4,483

<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は、当期初からオフィスの集約等で効率化を図る動きが増加するなど、大型ビルを中心にテナント需要が回復基調となり、事業撤退などリストラに伴う解約も減少して、市況の底入れ感が広がりました。

このような環境下、当連結会計年度は、前期に竣工した「住友不動産汐留浜離宮ビル」などの通期稼働が業績に寄与したものの、既存ビルの空室率上昇や賃料減額改定の影響などにより、前期比減収減益となりました。

既存ビルの空室率は、第2四半期末をピークに反転し、期末空室率は3期ぶりに小幅改善しました。また、当期に竣工した「住友不動産飯田橋ファーストタワー」、「住友不動産渋谷ファーストタワー」がともに満室稼働となるなど、新築ビルのテナント募集も順調に進捗しました。

	前期末 (22.3月末)	第3四半期末 (22.12月末)	当期末 (23.3月末)
既存ビル空室率	8.4%	8.7%	8.2%

<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、低金利や住宅取得優遇政策などに支えられ、前期に続き良好な販売環境となりました。首都圏では新規発売戸数が6年ぶりに増加、成約戸数も堅調に推移したほか、好立地の物件を中心に販売価格の上昇も見られるようになりました。

このような環境下、当連結会計年度は、「シティタワーズ豊洲」、「サザンスカイタワーレジデンス」など、マンション、戸建、宅地の合計で4,841戸（前期比+619戸）を販売計上しました。計上戸数の増加と、評価損減少による利益率改善によって、前期比大幅な増収増益となりました。また、売上高は平成18年3月期の2,247億円を超え、過去最高を更新しました。

マンションの契約戸数は、3月の東日本大震災以降、営業活動を自粛した影響があったものの、前期比微減の4,741戸となり、引き続き高水準で推移しました。また、完成済販売中マンションは878戸（前期末比 320戸）となりました。

	前期 (21.4.1～22.3.31)	当期 (22.4.1～23.3.31)	増減
マンション契約戸数	4,918	4,741	177
計上戸数	4,222	4,841	+619
マンション・戸建	4,113	4,741	+628
宅地	109	100	9
売上高（百万円）	219,661	239,709	+20,047
マンション・戸建	209,499	228,045	+18,546
宅地	9,301	9,353	+51
その他	860	2,310	+1,449

	前期末	当期末	増減
完成済販売中戸数(竣工1年超)	852	728	124
" (竣工1年内)	346	150	196

<完成工事業部門>

当連結会計年度の「新築そっくりさん」事業は、東日本大震災による営業活動自粛の影響もあり、受注棟数が前期比微減となったものの、計上棟数および売上高はいずれも過去最高を更新しました。注文住宅事業も、持家着工戸数が依然として低水準で推移する厳しい事業環境の中、受注棟数、計上棟数ともに前期比で増加、堅調に推移しました。

住友不動産リフォーム(株)などを含めた当事業部門の業績は、前期比増収を確保したものの、東日本大震災により一部引渡が期ずれしたため年度目標には届かず、事業強化に向けて投じた営業コストを吸収しきれずに営業微減益となりました。

	前期 (21.4.1～22.3.31)	当期 (22.4.1～23.3.31)	増減
受注棟数	9,300	9,303	+3
新築そっくりさん	7,521	7,463	58
注文住宅	1,779	1,840	+61
計上棟数	8,887	9,035	+148
新築そっくりさん	7,154	7,258	+104
注文住宅	1,733	1,777	+44
売上高（百万円）	137,955	139,339	+1,383
新築そっくりさん	87,450	89,826	+2,375
注文住宅	50,504	49,512	991

<不動産流通事業部門>

中古住宅流通市場では、前期に続き良好な住宅取得環境に支えられ、成約件数は増加基調で推移しました。しかしながら、東日本大震災が発生した3月は、首都圏で成約件数が減少、引渡実行が4月に延期される事例も見られました。

このような環境下、当連結会計年度は、3月の取引が停滞したものの仲介件数は31,293件（前期比+4.4%）と過去最高を更新、平均取扱単価も上昇して、取扱高は前期比+8.4%となりました。

その結果、当事業部門の業績は、前期に続き増収増益を達成しました。

	前期 (21.4.1～22.3.31)	当期 (22.4.1～23.3.31)	増減
仲介件数	29,974	31,293	+1,319
取扱高（百万円）	769,875	834,559	+64,683
取扱単価（百万円）	25.6	26.6	+0.9

（中期経営計画の進捗状況）

平成22年4月より「第五次中期経営計画」に取り組んでおります。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ことができ、営業収益、営業利益、経常利益のすべてが3ヵ年累計目標の概ね3分の1相当を達成、順調な滑り出しとなりました。しかしながら、東日本大震災発生後、経営環境は一変、予断を許さない情勢となりました。当社は、この新局面に機動的に対応する努力を重ね、計画目標の達成を目指します。

（億円）

	3ヵ年累計目標 (22.4.1～25.3.31)	当期業績 (22.4.1～23.3.31)	達成率	差引2ヵ年累計目標 (23.4.1～25.3.31)
営業収益	2兆3,000	7,447	32%	1兆5,552
営業利益	4,300	1,384	32%	2,915
経常利益	3,200	1,062	33%	2,137

平成22年5月12日公表

（次期の見通し）

下表に記載した次連結会計年度の予想は、東日本大震災に起因する影響を現時点で見通すことが困難であるため、暫定的な数値としております。

なお、次期より当社が出資する特別目的会社を原則として連結対象に加えることとしており、業績予想にはその影響を織り込んでおります。

また、当社は業績管理を年次で行っているため、第2四半期連結累計期間の業績予想の記載を省略しております。

（百万円）

	当期 (22.4.1～23.3.31)	次期予想 (23.4.1～24.3.31)	増減
営業収益	744,756	710,000	34,756
営業利益	138,462	140,000	+1,538
経常利益	106,295	100,000	6,295
当期純利益	50,908	52,000	+1,092

主要セグメント別の見通し

（百万円）

営業収益	当期 (22.4.1～23.3.31)	次期予想 (23.4.1～24.3.31)	増減
不動産賃貸	292,874	275,000	17,874
不動産販売	239,709	220,000	19,709
完成工事	162,924	165,000	+2,076
不動産流通	46,429	48,000	+1,571
連結計	744,756	710,000	34,756

（百万円）

営業利益	当期 (22.4.1～23.3.31)	次期予想 (23.4.1～24.3.31)	増減
不動産賃貸	88,240	89,000	+760
不動産販売	33,418	33,000	418
完成工事	16,698	17,000	+302
不動産流通	12,202	13,000	+798
連結計	138,462	140,000	+1,538

不動産賃貸事業は、特別目的会社を連結対象に加えることによって特別目的会社からの配当売上が消去されるため、前期比減収となりますが、当期竣工の「住友不動産飯田橋ファーストタワー」₁、「住友不動産渋谷ファーストタワー」などの通期稼働と、次期竣工予定の「(仮)飯田橋富士見計画」₁、「(仮)西新宿8丁目計画」などの新規稼働が業績に寄与、営業増益を見込みます。

不動産販売事業は、マンション、戸建、宅地の合計で4,600戸（前期比 241戸）の販売計上を目標とし、前年並みの営業利益確保を目指します。

なお、マンション、戸建の次期計上予定戸数4,500戸に対する期首時点の契約率は、前年と同じ約30%となっております。

完成工事業は、「新築そっくりさん」事業、注文住宅事業とともに、新商品の開発など商品力の向上と営業体制の継続強化により、増収増益を目指します。

不動産流通事業は、引き続き既存店舗の充実と営業効率の改善に努め、仲介件数の最高記録更新と3期連続の増収増益を目指します。

（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 14,441百万円（前期比 79,359百万円）

投資活動によるキャッシュ・フロー 75,512百万円（前期比 +92,080百万円）

財務活動によるキャッシュ・フロー 31,835百万円（前期比 66,601百万円）

となり、現金及び現金同等物は29,566百万円減少して119,748百万円となりました。

<営業活動によるキャッシュ・フロー>

当期の経常利益が1,062億円となりましたが、分譲マンション投資の積み増しや仕入債務の減少などにより、営業キャッシュ・フローは144億円の収入となりました。

<投資活動によるキャッシュ・フロー>

主に賃貸事業の増強を目的として合計980億円の有形固定資産投資を行う一方、敷金及び保証金を差引194億円回収しました。その結果、投資キャッシュ・フローは755億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>

調達資金の長期安定化を進めるため、社債償還および長期借入金返済の合計額2,743億円を上回る、4,733億円の社債発行および長期借入を実施し、合計1,124億円の商業ペーパーの償還および短期借入金の返済をしました。その結果、有利子負債が差引864億円増加、財務キャッシュ・フローは318億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 80,000百万円（前期比 +65,559百万円）

投資活動によるキャッシュ・フロー 130,000百万円（前期比 54,488百万円）

財務活動によるキャッシュ・フロー 10,300百万円（前期比 21,535百万円）

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3兆2,342億円(前期末比+661億円)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2兆6,888億円(前期末比+281億円)となりました。連結有利子負債が2兆215億円(前期末比+864億円)に増加した一方、預り金や営業未払金が減少しました。

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、(株)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5,453億円(前期末比+379億円)となりました。当期純利益が509億円となり、自己資本が前期末比373億円増加しました。

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19.1%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89%(前期末83%)、固定金利比率は79%(前期末81%)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19年3月期	平成20年3月期	平成21年3月期	平成22年3月期	平成23年3月期
自己資本比率	14.9%	14.8%	14.5%	15.4%	16.3%
自己資本比率	-	17.9%	17.5%	18.3%	19.1%
時価ベースの自己資本比率	77.4%	28.9%	17.2%	26.7%	24.5%
ND/Eレシオ	3.28倍	3.62倍	3.95倍	3.65倍	3.61倍
ND/Eレシオ	-	2.82倍	3.10倍	2.93倍	2.94倍
インタレスト・カバレッジ・レシオ	6.79倍	6.17倍	4.94倍	4.58倍	4.74倍

自己資本比率 = 自己資本 ÷ 総資産

自己資本比率 = 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 = (有利子負債 - 現預金) ÷ 自己資本

ND/Eレシオ = (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23年3月期)の年間配当金は、前期と同様の1株につき年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 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（ビル事業本部および関連事業本部）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、住友不動産ヴィラフォンテーヌ㈱がホテル事業を、住友不動産ベルサール㈱がイベントホール・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）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) 完成工事業

当社（戸建事業本部）は戸建住宅等の建築工事請負事業を、当社（住宅再生事業本部）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行っております。また、当社（住宅再生事業本部）、住友不動産シスコン㈱、住友不動産建物サービス㈱、および住友不動産リフォーム㈱ほかリフォーム工事等の請負事業を行っております。

(4) 不動産流通事業

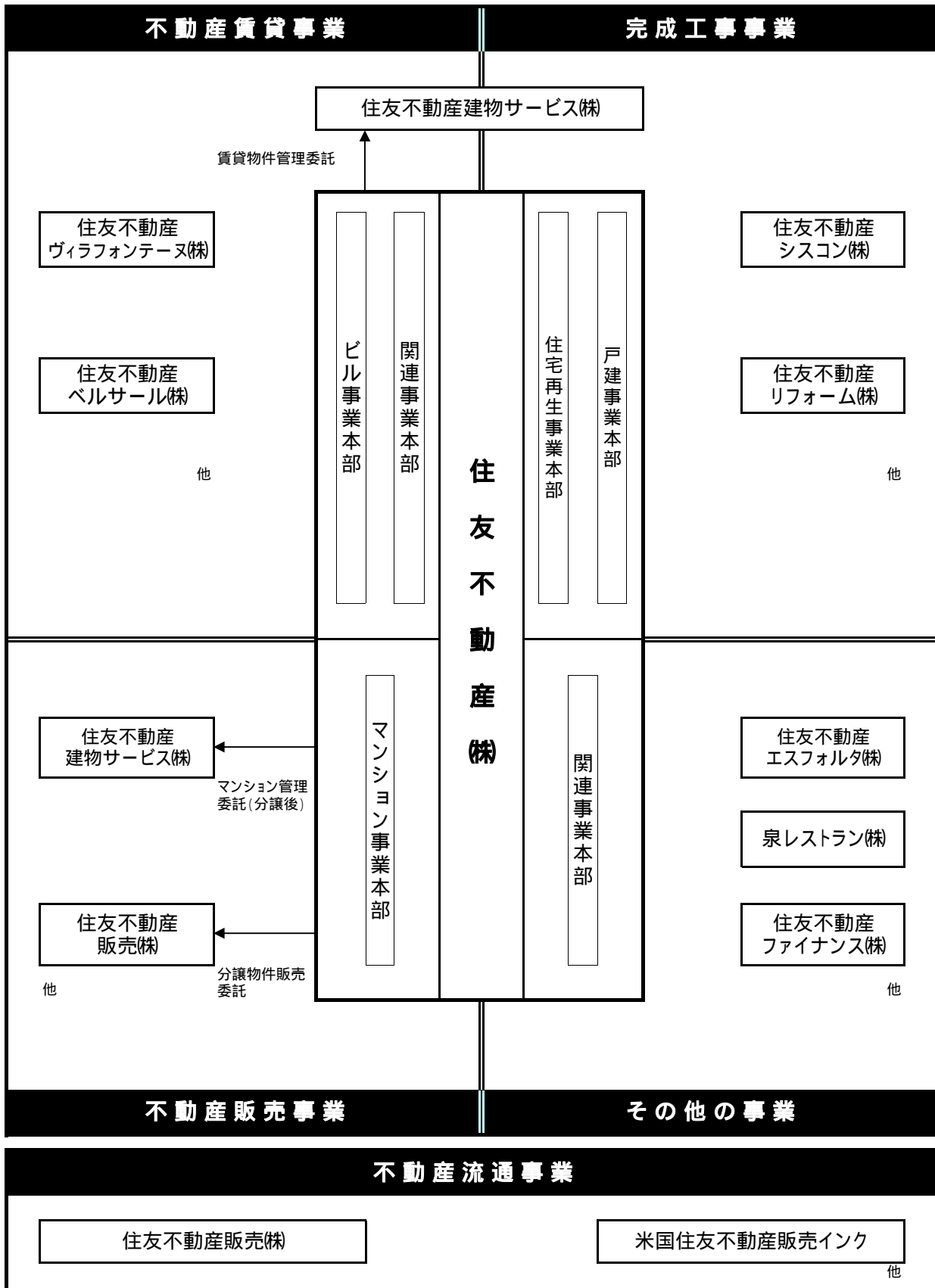
住友不動産販売㈱ほかには、不動産売買の仲介および住宅等の販売代理を行っております。

(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（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

「第五次中期経営計画」の推進

平成22年4月より、当期(平成23年3月期)を初年度とする中期経営計画「第五次計画」がスタートいたしました。

計画の内容は、以下のとおりです。

< 計画の内容 >

3ヵ年計画期間中の累計業績目標

売上高	2兆3,000億円
営業利益	4,300億円
経常利益	3,200億円

(参考1) 各経営計画の業績比較

	第三次計画 (平成17年3月期 ~19年3月期)	第四次計画 (平成20年3月期 ~22年3月期)	第五次計画 (平成23年3月期 ~25年3月期)
売上高	1兆9,394億円 (+3,338億円)	2兆1,068億円 (+1,673億円)	2兆3,000億円 (+1,931億円)
営業利益	3,494億円 (+846億円)	4,349億円 (+854億円)	4,300億円 (-49億円)
経常利益	2,738億円 (+1,039億円)	3,392億円 (+653億円)	3,200億円 (-192億円)

注) いずれも計画期間中の累計額

自己資本の蓄積

S P Cの借入金等を考慮した純有利子負債の自己資本に対する倍率(N D / E レシオ)を4倍程度に改善

(参考2) 直近3ヵ年の経営指標との比較

	平成20年3月期	平成21年3月期	平成22年3月期	平成25年3月期
N D / E レシオ	5.1倍	5.5倍	4.8倍	4倍程度

注) N D / E レシオ = (S P Cの借入金等を含む有利子負債 - 現預金) ÷ 自己資本
平成25年3月期は計画目標

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22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	149,312	119,748
受取手形及び営業未収入金	17,232	14,283
有価証券	2,704	—
販売用不動産エクイティ	※3, ※4 62,885	※3, ※4 69,849
販売用不動産	240,517	206,339
仕掛販売用不動産	276,416	※5 345,164
未成工事支出金	3,673	5,569
その他のたな卸資産	1,264	1,017
繰延税金資産	13,743	12,822
その他	35,625	32,108
貸倒引当金	△681	△947
流動資産合計	802,692	805,957
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※1 523,544	※1 587,659
減価償却累計額	△182,666	△201,950
建物及び構築物（純額）	340,878	385,708
土地	※1 1,490,605	※1, ※5 1,523,346
リース資産	1,221	1,803
減価償却累計額	△411	△778
リース資産（純額）	809	1,025
建設仮勘定	60,050	※5 64,250
その他	※1 17,740	※1 19,052
減価償却累計額	△13,673	△14,720
その他（純額）	4,067	4,331
有形固定資産合計	1,896,411	1,978,663
無形固定資産		
借地権	50,243	50,785
その他	1,119	1,029
無形固定資産合計	51,362	51,815
投資その他の資産		
投資有価証券	※3 222,666	※3 217,730
長期貸付金	3,390	3,438
敷金及び保証金	166,570	145,706
繰延税金資産	8,801	11,604
その他	31,161	34,757
貸倒引当金	△14,960	△15,471
投資その他の資産合計	417,630	397,766
固定資産合計	2,365,405	2,428,245
資産合計	3,168,097	3,234,202

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	54,170	31,756
短期借入金	230,250	185,750
1年内返済予定の長期借入金	※1 193,621	※1 284,792
コマーシャル・ペーパー	97,975	29,988
1年内償還予定の社債	80,000	90,000
未払法人税等	20,902	17,109
預り金	187,537	169,719
賞与引当金	2,759	3,184
災害損失引当金	—	1,930
その他	78,009	76,110
流動負債合計	945,225	890,340
固定負債		
社債	340,000	310,000
長期借入金	※1 993,320	※1 1,121,068
退職給付引当金	4,969	4,882
役員退職慰労引当金	186	213
預り敷金及び保証金	171,308	164,317
長期預り金	199,017	167,985
その他	6,670	30,065
固定負債合計	1,715,472	1,798,533
負債合計	2,660,697	2,688,873
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	132,748	132,748
利益剰余金	248,835	290,259
自己株式	△3,543	△3,644
株主資本合計	500,846	542,168
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△3,393	△6,700
繰延ヘッジ損益	△2,590	△1,924
為替換算調整勘定	△5,965	△7,315
その他の包括利益累計額合計	△11,949	△15,940
少数株主持分	18,503	19,101
純資産合計	507,400	545,328
負債純資産合計	3,168,097	3,234,202

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
連結損益計算書

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
営業収益	719,635	744,756
営業原価	534,269	551,364
売上総利益	185,366	193,392
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	11,982	12,349
従業員給料及び手当	21,468	22,607
賞与引当金繰入額	481	599
退職給付費用	350	173
役員退職慰労引当金繰入額	21	27
貸倒引当金繰入額	872	925
その他	16,208	18,245
販売費及び一般管理費合計	51,386	54,929
営業利益	133,979	138,462
営業外収益		
受取利息	221	180
受取配当金	2,338	3,344
為替差益	72	22
その他	557	794
営業外収益合計	3,190	4,341
営業外費用		
支払利息	28,637	29,861
コマーシャル・ペーパー利息	1,175	107
賃貸事業匿名組合配当金	2,943	3,043
その他	3,948	3,496
営業外費用合計	36,705	36,508
経常利益	100,464	106,295
特別利益		
固定資産売却益	52	120
賃借料精算益	644	—
投資有価証券売却益	1	3
受取補償金	147	78
過年度損益修正益	—	※1 412
その他	160	112
特別利益合計	1,006	727

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
特別損失		
減損損失	7,826	※2 7,601
固定資産売却損	—	19
固定資産除却損	93	2,188
投資有価証券評価損	1,837	6,709
投資有価証券売却損	56	33
関係会社株式評価損	10	—
災害損失引当金繰入額	—	1,930
その他	439	781
特別損失合計	10,262	19,264
税金等調整前当期純利益	91,207	87,757
法人税、住民税及び事業税	35,136	35,138
法人税等調整額	1,805	△127
法人税等合計	36,942	35,010
少数株主損益調整前当期純利益	—	52,747
少数株主利益	1,603	1,839
当期純利益	52,662	50,908

連結包括利益計算書

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	—	52,747
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	—	△3,307
繰延ヘッジ損益	—	533
為替換算調整勘定	—	△1,610
その他の包括利益合計	—	※2 △4,383
包括利益	—	※1 48,363
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	—	46,916
少数株主に係る包括利益	—	1,446

(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21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23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	132,749	132,748
当期変動額		
自己株式の処分	△1	—
当期変動額合計	△1	—
当期末残高	132,748	132,748
利益剰余金		
前期末残高	208,457	248,835
当期変動額		
連結範囲の変動	△2,799	—
剰余金の配当	△9,485	△9,484
当期純利益	52,662	50,908
当期変動額合計	40,377	41,423
当期末残高	248,835	290,259
自己株式		
前期末残高	△3,493	△3,543
当期変動額		
自己株式の取得	△54	△101
自己株式の処分	4	—
当期変動額合計	△49	△101
当期末残高	△3,543	△3,644
株主資本合計		
前期末残高	460,519	500,846
当期変動額		
連結範囲の変動	△2,799	—
剰余金の配当	△9,485	△9,484
当期純利益	52,662	50,908
自己株式の取得	△54	△101
自己株式の処分	3	—
当期変動額合計	40,326	41,322
当期末残高	500,846	542,168

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	△15,772	△3,393
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	12,379	△3,307
当期変動額合計	12,379	△3,307
当期末残高	△3,393	△6,700
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△2,317	△2,590
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△272	665
当期変動額合計	△272	665
当期末残高	△2,590	△1,924
為替換算調整勘定		
前期末残高	△5,761	△5,965
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△204	△1,349
当期変動額合計	△204	△1,349
当期末残高	△5,965	△7,315
その他の包括利益累計額合計		
前期末残高	△23,852	△11,949
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	11,902	△3,991
当期変動額合計	11,902	△3,991
当期末残高	△11,949	△15,940
少数株主持分		
前期末残高	17,757	18,503
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	746	597
当期変動額合計	746	597
当期末残高	18,503	19,101
純資産合計		
前期末残高	454,425	507,400
当期変動額		
連結範囲の変動	△2,799	—
剰余金の配当	△9,485	△9,484
当期純利益	52,662	50,908
自己株式の取得	△54	△101
自己株式の処分	3	—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	12,648	△3,393
当期変動額合計	52,974	37,928
当期末残高	507,400	545,328

(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21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23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	91,207	87,757
減価償却費	18,064	23,704
減損損失	7,826	7,601
災害損失引当金繰入額	—	1,930
貸倒引当金の増減額(△は減少)	325	776
退職給付引当金の増減額(△は減少)	△17	△87
固定資産売却損益(△は益)	△52	△100
固定資産除却損	93	2,188
投資有価証券売却損益(△は益)	54	29
投資有価証券評価損益(△は益)	1,837	6,709
関係会社株式評価損	10	—
受取利息及び受取配当金	△2,559	△3,524
支払利息	29,812	29,969
販売用不動産エクイティの増減額(△は増加)	△12,800	△6,964
売上債権の増減額(△は増加)	△5,671	2,934
たな卸資産の増減額(△は増加)	△5,189	△30,829
営業貸付金の増減額(△は増加)	603	527
仕入債務の増減額(△は減少)	14,478	△22,406
前受金の増減額(△は減少)	10,876	△2,936
その他	7,542	△17,458
小計	156,441	79,821
利息及び配当金の受取額	2,559	3,524
利息の支払額	△29,141	△30,260
法人税等の支払額	△36,057	△38,643
営業活動によるキャッシュ・フロー	93,801	14,441
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	△114,059	△98,058
有形固定資産の売却による収入	54	1,039
投資有価証券の取得による支出	△15,242	△7,300
投資有価証券の売却による収入	2,713	7,074
敷金及び保証金の差入による支出	△1,445	△2,241
敷金及び保証金の回収による収入	4,125	21,641
預り敷金及び保証金の返還による支出	△23,318	△26,385
預り敷金及び保証金の受入による収入	15,381	20,156
共同投資事業出資預託金の受入による収入	30,906	88,996
共同投資事業出資預託金の返還による支出	△65,486	△78,133
その他	△1,220	△2,301
投資活動によるキャッシュ・フロー	△167,592	△75,512

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23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)	△40,720	△44,500
コマーシャル・ペーパーの増減額(△は減少)	△76,924	△67,986
社債の発行による収入	90,000	60,000
社債の償還による支出	△40,000	△80,000
長期借入れによる収入	279,000	413,300
長期借入金の返済による支出	△123,816	△194,381
自己株式の純増減額(△は増加)	△51	△101
配当金の支払額	△9,485	△9,484
少数株主への配当金の支払額	△848	△848
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(△は減少)	6,710	△20,090
その他	14,572	△24,071
財務活動によるキャッシュ・フロー	98,437	31,835
現金及び現金同等物に係る換算差額	△229	△330
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	24,416	△29,566
現金及び現金同等物の期首残高	124,896	149,315
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	1	—
現金及び現金同等物の期末残高	149,315	119,748

（5）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（6）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 21 年 4 月 1 日 至 平成 22 年 3 月 31 日〕	当連結会計年度 〔自 平成 22 年 4 月 1 日 至 平成 23 年 3 月 31 日〕
	（災害損失引当金） 東日本大震災に起因する有形固定資産およびたな卸資産の原状回復等の支出に備えるため、当連結会計年度末における見積額を計上しております。

上記以外は、直近の有価証券報告書（平成 22 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。

（7）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 21 年 4 月 1 日 至 平成 22 年 3 月 31 日〕	当連結会計年度 〔自 平成 22 年 4 月 1 日 至 平成 23 年 3 月 31 日〕
（完成工事高及び完成工事原価の計上基準の変更） 請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用しておりましたが、当連結会計年度より「工事契約に関する会計基準」（企業会計基準第 15 号 平成 19 年 12 月 27 日）及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第 18 号 平成 19 年 12 月 27 日）を適用し、当連結会計年度に着手した工事契約から、当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。 なお、当連結会計年度においては工事進行基準を適用しているものがないため、これによる営業収益、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益への影響はありません。	（資産除去債務に関する会計基準の適用） 当連結会計年度より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第 18 号 平成 20 年 3 月 31 日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第 21 号 平成 20 年 3 月 31 日）を適用しております。 なお、これによる営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。

表示方法の変更

前連結会計年度 〔自 平成 21 年 4 月 1 日〕 〔至 平成 22 年 3 月 31 日〕	当連結会計年度 〔自 平成 22 年 4 月 1 日〕 〔至 平成 23 年 3 月 31 日〕
	<p>（連結損益計算書関係）</p> <p>当連結会計年度より、「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第 22 号 平成 20 年 12 月 26 日）に基づき、財務諸表等規則等の一部を改正する内閣府令（平成 21 年 3 月 24 日 内閣府令第 5 号）を適用し、「少数株主損益調整前当期純利益」の科目で表示しております。</p>

追加情報

前連結会計年度 〔自 平成 21 年 4 月 1 日〕 〔至 平成 22 年 3 月 31 日〕	当連結会計年度 〔自 平成 22 年 4 月 1 日〕 〔至 平成 23 年 3 月 31 日〕
	<p>（追加情報）</p> <p>当連結会計年度より、「包括利益の表示に関する会計基準」（企業会計基準第 25 号 平成 22 年 6 月 30 日）を適用しております。ただし、「その他の包括利益累計額」及び「その他の包括利益累計額合計」の前連結会計年度の金額は、「評価・換算差額等」及び「評価・換算差額等合計」の金額を記載しております。</p>

(8) 連結財務諸表に関する注記事項
(連結貸借対照表関係)

	前連結会計年度	当連結会計年度
(1)担保資産		
建物及び構築物	13,114 百万円	12,237 百万円
土地	27,726 百万円	27,726 百万円
その他	111 百万円	88 百万円
担保資産計	40,952 百万円	40,052 百万円
担保付債務		
1年内返済予定の長期借入金	1,750 百万円	1,750 百万円
長期借入金	22,250 百万円	20,500 百万円
担保付債務計	24,000 百万円	22,250 百万円
(2)保証債務	72 百万円	117 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	300 百万円	5,114 百万円
投資有価証券	2,874 百万円	2,849 百万円
	3,174 百万円	7,963 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主とし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、有形固定資産から仕掛販売用不動産に12,960百万円振り替えました。

（連結損益計算書関係）**（1）過年度損益修正益**

減価償却資産の耐用年数の修正によるものであります。

（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。

主な用途	種類	場所	物件数
開発用土地	土地	東京都葛飾区	1
附帯施設	土地建物	新潟県南魚沼市	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、所有目的を賃貸から販売に変更した等の理由により、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（7,601百万円）として特別損失に計上いたしました。その内訳は土地7,601百万円、建物0百万円であります。

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。

（連結包括利益計算書関係）

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

1 当連結会計年度の直前連結会計年度における包括利益	
親会社株主に係る包括利益	64,564百万円
少数株主に係る包括利益	1,594百万円
計	66,159百万円
2 当連結会計年度の直前連結会計年度におけるその他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	12,379百万円
繰延ヘッジ損益	166百万円
為替換算調整勘定	319百万円
計	11,893百万円

（賃貸等不動産関係）

前連結会計年度（自 平成 21 年 4 月 1 日 至 平成 22 年 3 月 31 日）

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビルや賃貸住宅等を所有しております。

これら賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額および時価は、次のとおりであります。

（単位：百万円）

連結貸借対照表計上額	当連結会計年度末の時価
1,898,546	2,458,120

（注 1）連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

（注 2）当連結会計年度末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。

（参考）連結対象外の特別目的会社が所有する賃貸等不動産の特別目的会社における貸借対照表計上額および当連結会計年度末の時価は、次のとおりであります。

（単位：百万円）

特別目的会社貸借対照表計上額	当連結会計年度末の時価
687,896	1,134,664

（追加情報）

当連結会計年度から「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第 20 号 平成 20 年 11 月 28 日）及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第 23 号 平成 20 年 11 月 28 日）を適用しております。

当連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビルや賃貸住宅等を所有しております。

これら賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額および時価は、次のとおりであります。

(単位:百万円)

連結貸借対照表計上額	当連結会計年度末の時価
1,972,362	2,518,169

(注1) 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

(注2) 当連結会計年度末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。

(参考) 連結対象外の特別目的会社が所有する賃貸等不動産の特別目的会社における貸借対照表計上額および当連結会計年度末の時価は、次のとおりであります。

(単位:百万円)

特別目的会社貸借対照表計上額	当連結会計年度末の時価
658,966	1,114,133

（開示対象特別目的会社関係）

当連結会計年度（自 平成 22 年 4 月 1 日 至 平成 23 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り入れ（ノンリコースローンおよび社債）により不動産の開発および賃貸事業を行っております。

当社は事業終了後、抛出した出資金等を適切に回収する予定であり、平成 23 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 23 年 3 月末日において、投資残高のある特別目的会社は 25 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	658,966	借入金等（注 1）	542,371
その他	42,179	優先資本金等（注 2）	112,208
		その他	46,567
合計	701,146	合計	701,146

（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）	137,413	営業収益（注 4） 営業外収益（注 5）	26,677 37
不動産賃借（注 6）		営業原価	44,395
管理業務等受託（注 7）		営業収益	36
不動産売買（注 8）	18,699		

（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 72,678 百万円、販売用不動産エクイティ 64,735 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。

(セグメント情報等)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22年3月31日)

	不動産 賃貸 (百万円)	不動産 販売 (百万円)	完成工事 (百万円)	不動産 流通 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
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	291,419	219,661	156,230	44,121	8,202	719,635		719,635
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	2,113		1,983	499	4,539	9,135	(9,135)	
計	293,533	219,661	158,213	44,620	12,741	728,771	(9,135)	719,635
営業費用	195,915	200,069	141,132	33,866	11,879	582,862	2,793	585,656
営業利益	97,618	19,592	17,081	10,754	862	145,908	(11,929)	133,979
資産、減価償却費、 減損損失及び 資本的支出								
資産	2,088,000	712,844	11,233	13,737	46,626	2,872,442	295,655	3,168,097
減価償却費	16,725	82	312	257	81	17,459	605	18,064
減損損失	5,912	1,865	48			7,826		7,826
資本的支出	105,994	13,038	216	82	142	119,474	498	119,972

（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 11,462 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 329,905 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。

【所在地別セグメント情報】

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

【海外営業収益】

前連結会計年度において、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。

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定および業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、本社に事業内容に応じた事業本部を置き、各事業本部は、取り扱う商品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

従って、当社は、「不動産賃貸」、「不動産販売」、「完成工事」、「不動産流通」および「その他」を報告セグメントとしております。「不動産賃貸」はオフィスビル、マンション等の賃貸・管理、「不動産販売」はマンション、販売用ビル、戸建住宅および宅地の分譲、「完成工事」は戸建住宅、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」は不動産売買の仲介および販売代理受託、「その他」は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で構成されております。

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。

2. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。セグメント間の内部営業収益又は振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報
当連結会計年度(自平成22年4月1日至平成23年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント						調整額 (注)1,2	連結財務諸 表計上額 (注)3
	不動産 賃貸	不動産 販売	完成工事	不動産 流通	その他	計		
営業収益								
外部顧客への営業収益	290,535	239,620	160,771	45,840	7,989	744,756		744,756
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	2,339	89	2,153	589	4,857	10,027	10,027	
計	292,874	239,709	162,924	46,429	12,846	754,784	10,027	744,756
セグメント利益	88,240	33,418	16,698	12,202	520	151,079	12,617	138,462
セグメント資産	2,170,939	721,956	13,625	12,959	41,859	2,961,340	272,862	3,234,202
その他の項目								
減価償却費(注)4	22,016	160	355	242	91	22,866	837	23,704
減損損失		7,601				7,601		7,601
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	121,507	147	215	203	65	122,138	315	122,454

(注)1 セグメント利益の調整額 12,617 百万円は、セグメント間取引消去 567 百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 12,049 百万円が含まれております。全社費用は、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。

2 セグメント資産の調整額 272,862 百万円は、セグメント間取引消去 28,096 百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産 300,958 百万円が含まれております。全社資産は、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。

3 セグメント利益及びセグメント資産は、それぞれ連結財務諸表の営業利益及び資産合計と調整を行っております。

4 減価償却費には、長期前払費用(投資その他の資産「その他」に含む)の償却額が含まれております。

(追加情報)

当連結会計年度より「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成21年3月27日)及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日)を適用しております。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 〔自平成21年4月1日 至平成22年3月31日〕		当連結会計年度 〔自平成22年4月1日 至平成23年3月31日〕	
1株当たり純資産	1,030.93円	1株当たり純資産	1,109.78円
1株当たり当期純利益金額	111.04円	1株当たり当期純利益金額	107.35円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	92.11円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	94.73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21年4月1日 至平成22年3月31日〕	当連結会計年度 〔自平成22年4月1日 至平成23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)	52,662	50,908
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)	52,662	50,908
普通株式の期中平均株式数(千株)	474,245	474,205
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)	1,186	1,050
(うち支払利息(税額相当額控除後)(百万円))	(1,186)	(1,050)
普通株式増加数(千株)	110,395	74,303
(うち新株予約権(千株))	(110,395)	(74,303)
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	-	-

（重要な後発事象）

前連結会計年度 〔自 平成 21 年 4 月 1 日〕 〔至 平成 22 年 3 月 31 日〕	当連結会計年度 〔自 平成 22 年 4 月 1 日〕 〔至 平成 23 年 3 月 31 日〕														
<p>平成 22 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>第 73 回無担保社債</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>30,000 百万円</td> </tr> <tr> <td>発行価額</td> <td>額面 100 円につき金 100 円</td> </tr> <tr> <td>利率</td> <td>年 0.96%</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td>平成 22 年 4 月 30 日</td> </tr> <tr> <td>償還期限</td> <td>平成 27 年 4 月 30 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	30,000 百万円	発行価額	額面 100 円につき金 100 円	利率	年 0.96%	払込期日	平成 22 年 4 月 30 日	償還期限	平成 27 年 4 月 30 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	30,000 百万円														
発行価額	額面 100 円につき金 100 円														
利率	年 0.96%														
払込期日	平成 22 年 4 月 30 日														
償還期限	平成 27 年 4 月 30 日														
資金の用途	社債償還資金														