

# 第 7 5 期 報 告 書

(平成19年4月1日から  
平成20年3月31日まで)

事 業 報 告  
連 結 貸 借 対 照 表  
連 結 損 益 計 算 書  
連 結 株 主 資 本 等 変 動 計 算 書  
連 結 注 記 表  
貸 借 対 照 表  
損 益 計 算 書  
株 主 資 本 等 変 動 計 算 書  
個 別 注 記 表

住 友 不 動 産 株 式 会 社

# 事業報告

(平成19年4月1日から  
平成20年3月31日まで)

## I 企業集団の現況に関する事項

### 1. 事業の経過およびその成果

#### (1) 連結業績の概況

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、賃借料精算益23億円など合計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（同+25.5%）となりました。

営業収益	6,919億28百万円	(前期比+150億93百万円)
営業利益	1,546億07百万円	(前期比+174億31百万円)
経常利益	1,251億76百万円	(前期比+127億69百万円)
当期純利益	631億32百万円	(前期比+128億32百万円)

#### (2) 事業部門別の概況

部門別の営業成績は下表のとおりです。

##### 営業収益

不動産賃貸	2,795億67百万円	(前期比+169億48百万円)
不動産販売	1,935億74百万円	(前期比△174億60百万円)
完成工事	1,566億05百万円	(前期比+140億42百万円)
不動産流通	585億41百万円	(前期比+20億09百万円)

##### 営業利益

不動産賃貸	934億14百万円	(前期比+99億19百万円)
不動産販売	427億27百万円	(前期比+61億91百万円)
完成工事	101億60百万円	(前期比+13億44百万円)
不動産流通	200億03百万円	(前期比△9億34百万円)

#### 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17.3%）と大きく上昇、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。

#### 契約および計上戸数

マンション契約戸数	2,631戸（前期比△1,323戸）
計上戸数	3,743戸（前期比△784戸）
マンション・戸建	3,654戸（前期比△786戸）
宅地	89戸（前期比+2戸）
完成済み未契約戸数	1,126戸（前期比+179戸）

#### 主な計上物件

ワールドシティタワーズ （ブリーズタワー、キャピタルタワー）	（東京都港区）
パークスクエア南品川	（東京都品川区）
シティテラスさいたま新都心	（さいたま市）
シティタワー西梅田	（大阪市）
グランドヒルズ覚王山法王町	（名古屋市）
シティタワー札幌大通	（札幌市）

#### 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(株)、住友不動産リフォーム(株)、(株)ユニバーサルホーム等を含めた当連結会計年度の当事業部門は、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。

受注棟数	9,004棟（前期比+440棟）
新築そっくりさん	7,324棟（前期比+432棟）
注文住宅	1,680棟（前期比+8棟）

計上棟数	8,586棟（前期比+450棟）
新築そっくりさん	6,956棟（前期比+448棟）
注文住宅	1,630棟（前期比+2棟）

#### 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。

取扱件数	29,753件（前期比+554件）
取扱高	1兆1,078億50百万円（前期比+558億52百万円）
取扱単価	37.2百万円（前期比+1.2百万円）

## 2. 対処すべき課題

### 「第三次成長3ヵ年計画」の推進

当社は、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。

基本方針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

#### (1) 当期の進捗状況

「第三次成長3ヵ年計画」初年度の当期は、前掲「事業の経過およびその成果」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 (平成20年3月期～22年3月期)	当期業績 (平成20年3月期)	達成率	差引2ヵ年累計目標 (平成21年3月期～22年3月期)
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

#### (2) 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。

	当期 (平成20年3月期)	次期予想 (平成21年3月期)	増減
営業収益	6,919億28百万円	7,200億円	+280億72百万円
営業利益	1,546億07百万円	1,620億円	+73億93百万円
経常利益	1,251億76百万円	1,270億円	+18億24百万円
当期純利益	631億32百万円	650億円	+18億68百万円

#### (部門別の見通し)

##### 営業収益

	当期 (平成20年3月期)	次期予想 (平成21年3月期)	増減
不動産賃貸	2,795億67百万円	2,900億円	+104億33百万円
不動産販売	1,935億74百万円	2,050億円	+114億26百万円
完成工事	1,566億05百万円	1,600億円	+33億95百万円
不動産流通	585億41百万円	600億円	+14億59百万円
連結計	6,919億28百万円	7,200億円	+280億72百万円

##### 営業利益

	当期 (平成20年3月期)	次期予想 (平成21年3月期)	増減
不動産賃貸	934億14百万円	1,030億円	+95億86百万円
不動産販売	427億27百万円	380億円	△47億27百万円
完成工事	101億60百万円	110億円	+8億40百万円
不動産流通	200億03百万円	210億円	+9億97百万円
連結計	1,546億07百万円	1,620億円	+73億93百万円

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）の予想といたしました。

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向上に努め、仲介件数の増加と増益基調への回復を目指します。

### 3. 設備投資の状況

当期は、新規のオフィスビル開発投資を中心に合計1,454億円の設備投資を行いました。

### 4. 資金調達状況

(1) 当期中に、以下のとおり永久劣後ローンによる総額1,200億円の資金調達を行いました。本永久劣後ローンは、株式会社日本格付研究所から75%相当の高い資本性評価を得ており、実質的な自己資本の拡充、財務体質の強化に資するものです。

この手取金は、中長期的な収益基盤の更なる強化を図るために、主として東京都心における再開発事業の設備投資資金に充当いたします。

#### 永久劣後ローン（劣後特約付金銭消費貸借契約）の概要

借入人	住友不動産株式会社
貸付人	株式会社三井住友銀行（信託口）
金額	120,000,000,000円
契約日	平成20年2月19日
実行日	平成20年2月22日
満期日	期限は定めない。ただし、貸付実行日から5年が経過した場合（平成25年2月22日以降）、その他一定の条件を満たした場合、任意返済が可能となる。
弁済順位	全ての一般債権に対して最劣後する。

なお、永久劣後ローンには予め定められた満期がない等の条件があるので、一般的な銀行では資金拠出が困難です。そこで、その回収手段を確保させる目的で新株予約権を割当てることといたしました。本新株予約権はその目的に合致するような条件としているため、本新株予約権が行使される可能性は限定的です。

本新株予約権については、後掲「Ⅲ 会社の新株予約権等に関する事項」をご参照ください。

(注) 本永久劣後ローンの詳しい内容については、

当社ホームページ ([http://www.sumitomo-rd.co.jp/ir/pdf/080207\\_1.pdf](http://www.sumitomo-rd.co.jp/ir/pdf/080207_1.pdf)) をご参照ください。

(2) 当期中に、次のとおり社債を発行いたしました。この手取金は、社債償還資金に充当いたしました。

発行会社	発行内容	発行日	満期	発行総額
住友不動産(株)	第62回国内無担保普通社債	平成19年5月8日	平成25年	200億円
住友不動産(株)	第63回国内無担保普通社債	平成19年6月27日	平成24年	200億円
住友不動産(株)	第64回国内無担保普通社債	平成19年7月30日	平成24年	200億円
住友不動産(株)	第65回国内無担保普通社債	平成19年9月20日	平成25年	200億円
住友不動産(株)	第66回国内無担保普通社債	平成19年10月29日	平成25年	200億円

## 5. 財産および損益の状況

区 分	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 (当期)
営業収益(百万円)	616,114	646,525	676,834	691,928
営業利益(百万円)	100,291	112,023	137,176	154,607
経常利益(百万円)	74,393	87,038	112,406	125,176
当期純利益(百万円)	15,547	32,506	50,299	63,132
1株当たり当期純利益(円・銭)	32.64	68.33	105.92	133.00
総資産(百万円)	2,136,329	2,460,080	2,747,899	2,894,003
純資産(百万円)	320,097	375,656	427,046	447,335
1株当たり純資産(円・銭)	673.40	790.74	861.93	900.57
連結子会社の数	22	22	23	23
持分法適用会社数	—	—	—	—

- (注) 1. 平成19年3月期から「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 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。
2. 金額は表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。なお、1株当たり当期純利益および1株当たり純資産については、銭未満四捨五入により表示しております。

## 6. 主要な事業内容(平成20年3月31日現在)

主要な事業	内 容
不動産賃貸事業	オフィスビル、マンション等の賃貸および管理
不動産販売事業	マンション、販売用ビル、戸建住宅および宅地の分譲
完成工事事業	戸建住宅、マンション、オフィスビル等の建築および改修工事
不動産流通事業	不動産売買・賃貸の仲介および住宅の受託販売
その他の事業	フィットネスクラブ事業、飲食事業、ファイナンス事業等

## 7. 重要な子会社の状況(平成20年3月31日現在)

会社名	資本金	当社の 出資比率	主要な事業内容
	百万円	%	
住友不動産販売(株)	2,970	70.31	不動産売買・賃貸の仲介および住宅の受託販売
住友不動産建物サービス(株)	300	100.00	マンション等の管理受託
住友不動産シスコン(株)	70	100.00	モデルルーム建設、インテリア関連事業
住友不動産リフォーム(株)	50	100.00	リフォーム工事の請負
住友不動産エスフォルタ(株)	50	100.00	フィットネスクラブの運営
住友不動産ファイナンス(株)	5,100	100.00	ファイナンス業務

## 8. 主要な事業所(平成20年3月31日現在)

会社名	本社所在地	事業所数
住友不動産(株)	東京都新宿区	都市開発事業本部支店 6カ所 ハウジング事業本部支店 54カ所
住友不動産販売(株)	東京都新宿区	営業センター 238カ所
住友不動産建物サービス(株)	東京都新宿区	支社・支店・営業所 17カ所
住友不動産シスコン(株)	東京都新宿区	支社・支店・営業所・事務所 5カ所
住友不動産リフォーム(株)	東京都新宿区	支店 13カ所

9. 従業員の状況（平成20年3月31日現在）

従業員数	前期末比増減
8,738 <sup>名</sup>	+458 <sup>名</sup>

(注) うち、当社の従業員数は3,538名（前期末比334名増）であります。

10. 主要な借入先および借入額（平成20年3月31日現在）

借入先	借入額
	百万円
株式会社三井住友銀行	160,098
株式会社三井住友銀行（信託口）	120,000
住友信託銀行株式会社	94,295
株式会社三菱東京UFJ銀行	88,000
株式会社みずほコーポレート銀行	87,800

(注) 百万円未満の端数は切り捨てて表示しております。

## II 会社の株式に関する事項（平成20年3月31日現在）

### 1. 株式数

発行可能株式総数 1,900,000,000株

発行済株式の総数 474,615,390株（自己株式1,470,588株を除く）

### 2. 株主数

18,374名（うち単元株主数11,488名）

### 3. 大株主

大株主名	持株数
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	18,968 千株
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	15,935
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口4）	12,627
株式会社三井住友銀行	11,990
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー 505103	9,033
住友信託銀行株式会社	8,136
鹿島建設株式会社	7,912
ビー・エヌ・ピー・パリバ・セキュリティーズ（ジャパン）リミテッド （ビー・エヌ・ピー・パリバ証券会社）	7,650
清水建設株式会社	7,500
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	7,472

（注）千株未満の端数は切り捨てて表示しております。



### III 会社の新株予約権等に関する事項

当社は、平成20年2月7日開催の取締役会決議に基づき、平成20年2月22日、同日実行の永久劣後ローンの債権者に対して、以下のとおり新株予約権を割当発行しました。

本永久劣後ローンには予め定められた満期がない等の条件があるので、一般的な銀行では資金拠出が困難です。そこで、その回収手段を確保させる目的で新株予約権を割当てることといたしました。本新株予約権はその目的に合致するような条件としているため、本新株予約権が行使される可能性は限定的です。

本永久劣後ローンについては、前掲「I 企業集団の現況に関する事項 4. 資金調達の状況」をご参照ください。

#### 新株予約権の概要

名称	住友不動産株式会社第1回新株予約権
新株予約権の数	24,000個
割当先	株式会社三井住友銀行（信託口）
新株予約権の目的である株式の種類	当社普通株式
新株予約権の目的である株式の数	金5,000,000円を、新株予約権の行使請求をした時有効な、後記行使価額で除して得られる最大整数
新株予約権の発行価額	無償
新株予約権の行使価額	当初行使価額 2,440円(注)1
行使に際して出資される財産	株式会社三井住友銀行（信託口）および当社との間の平成20年2月19日付劣後特約付金銭消費貸借契約に基づく貸金元本債権(注)2
新株予約権の行使期間	平成20年2月22日から平成70年2月22日まで(注)3

- (注) 1. 発行日以降、前日までの20連続取引日終値平均の95%に修正されます。ただし、下限行使価額は1,087円です。
2. 行使に際して出資される財産は、永久劣後ローン元本債権に限定しているので、本新株予約権と永久劣後ローンとは実質的に一体不可分です。
3. 平成26年2月22日までは、永久劣後ローンの利払停止等がない限り行使できません。また、永久劣後ローンは、平成25年2月22日以降、任意返済が可能となりますが、返済した場合、本新株予約権は行使できなくなり、当社が無償で取得いたします。
4. 本新株予約権の詳細内容については、当社ホームページ ([http://www.sumitomo-rd.co.jp/ir/pdf/080207\\_1.pdf](http://www.sumitomo-rd.co.jp/ir/pdf/080207_1.pdf)) をご参照ください。

#### IV 会社役員に関する事項

##### 1. 取締役および監査役の氏名等（平成20年3月31日現在）

氏名	地位	担当、他の法人等の代表状況および重要な兼職の状況
高 島 準 司	代表取締役会長	
鶴 田 哲 郎	取締役副会長	
小 野 寺 研 一	代表取締役社長	
安 藤 太 郎	取締役相談役	住友不動産販売㈱取締役相談役 泉開発産業㈱取締役会長
大 山 勉	代表取締役	ハウジング事業本部長
中 村 芳 文	代表取締役	都市管理事業本部長 住友都市開発㈱取締役社長、洛友建物管理㈱代表取締役
浅 野 博 幸	取締役	総務本部長
西 本 芳 照	取締役	関連事業本部長
齋 藤 隆	取締役	企画本部長
大 橋 正 義	取締役	住友不動産販売㈱取締役社長
産 本 眞 作	監査役	
圓 田 直 人	監査役	
野 村 了 一	監査役（常勤）	
北 村 忠 司	監査役（常勤）	
小 林 邦 雄	監査役（常勤）	

- (注) 1. 監査役のうち産本眞作、圓田直人および野村了一の三氏は、会社法に定める社外監査役であります。  
 2. 監査役小林邦雄氏は、長年にわたり当社の経理部長を務めており、財務および会計に関する相当程度の知見を有するものであります。  
 3. 平成19年6月28日開催の第74期定時株主総会において、大山勉、中村芳文、浅野博幸、西本芳照および齋藤隆の5氏は取締役に新たに選任され、それぞれ就任いたしました。  
 4. 当期中に退任した取締役の氏名、退任時の会社における地位および退任年月日は次のとおりであります。

氏名	退任時の会社における地位	退任年月日
高 城 申一郎	代表取締役会長	平成19年6月28日
杉 本 健一郎	取締役	〃
益 岡 和 雄	〃	〃

##### 2. 取締役および監査役の報酬等の総額

区分	人数	報酬等の額	摘 要
取 締 役 (うち社外)	10 (0)	1,011 (0) 百万円	平成16年6月29日開催の株主総会の決議により、それまでの月額報酬、賞与および退職慰労金の三本立てとなっていた取締役報酬制度を包括して一本化した業績連動型報酬制度を導入し、取締役報酬の年間総額（7月から翌年6月まで）は、前事業年度の連結経常利益の1%と定められております。第73期連結経常利益に基づく平成19年4月から6月までの間の報酬総額ならびに第74期連結経常利益に基づく平成19年7月から平成20年3月までの間の報酬総額は、いずれも上記決議の範囲内です。
監 査 役 (うち社外)	5 (3)	63 (36) 百万円	平成11年6月29日開催の株主総会の決議による監査役の報酬は月額650万円以内です。
合 計 (うち社外)	15 (3)	1,075 (36) 百万円	

##### 3. 社外役員に関する事項

###### (1) 当事業年度における主な活動状況

区分	氏名	主 な 活 動 状 況
監 査 役	産 本 眞 作	当事業年度開催の取締役会11回および監査役会11回の全てに出席し、議案審議等に必要の発言を適宜行っております。
監 査 役	圓 田 直 人	当事業年度開催の取締役会11回および監査役会11回の全てに出席し、議案審議等に必要の発言を適宜行っております。
監 査 役	野 村 了 一	当事業年度開催の取締役会11回のうち10回、監査役会11回のうち10回に出席し、議案審議等に必要の発言を適宜行っております。

(2) 責任限定契約の内容の概要

当社は社外監査役全員との間で、当社に対する損害賠償責任を限定する契約を締結しており、当該契約に基づく責任の限度額は、法令の定める最低責任限度額としております。

## V 会計監査人に関する事項

### 1. 名称

あずさ監査法人

### 2. 報酬等の額

当社および当社の子会社が支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	151百万円
当社が支払うべき報酬等の額	60百万円

(注) 当社と会計監査人との間の監査契約において、「会社法」に基づく監査と「金融商品取引法」に基づく監査の監査報酬の額を区分しておらず、実質的にも区分できないため、当社が支払うべき報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。

### 3. 非監査業務の内容

当社は、会計監査人に対して、公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務（非監査業務）である「匿名組合の財務状態にかかる調査業務」等を委託して、対価を支払っております。

### 4. 解任または不再任の決定の方針

当社は、会社法第340条に定める監査役会による会計監査人の解任のほか、会計監査人が職務を適切に遂行することが困難と認められる場合には、監査役会の同意又は請求を受け、会計監査人の解任又は不再任に関する議題を株主総会に提案いたします。

## VI 会社の業務の適正を確保するための体制の整備に関する事項

当該事項に関する当社取締役会決議の概要は、次のとおりであります。

1. 取締役および使用人の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制  
法令遵守の強化を図るため、「コンプライアンス推進委員会」を設置し、併せ法務部等がコンプライアンスに関する啓蒙活動を行う。また、コンプライアンス部による内部監査の実施および「内部通報制度」の設置により、不正、違法行為の発見、抑止を図る。
2. 取締役の職務の執行に係る情報の保存および管理に関する体制  
取締役会議事録、稟議書その他の文書（電磁的記録を含む）を作成し、「文書保存年限基準」および「情報管理規程」に基づき、各所管部門で保存、管理を行う。
3. 損失の危険（リスク）の管理に関する規程その他の体制  
日常的な各部門の所管業務に付随するリスクの監視および対応は、当該部門が行い、重要事項については、取締役会、経営会議その他の重要会議等において、これを討議し、決定する。
4. 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制  
「本部制」を採用し、本部長を委嘱された取締役等が、経営計画に基づき、各本部の業務を統括する。  
また、「執行役員制度」を採用し、各執行役員が、取締役会および本部長の指揮監督のもと、担当職務を効率的に遂行する。
5. 当社および子会社からなる企業集団における業務の適正を確保するための体制  
当社は、各子会社から定期的に、業務執行状況、財務状況等の報告を受けるとともに、案件に応じ適宜、業務に関する相談をうけ指導を行うものとする。  
また、必要に応じ、監査役およびコンプライアンス部が子会社の監査を行う。
6. 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合の使用人およびその使用人の取締役からの独立性に関する事項  
監査役がコンプライアンス部および法務部の職員に対し監査業務に必要な事項を要請した場合には、積極的にこれに協力するものとし、この場合、担当する職員は、要請を受けた事項に関しては、取締役および他の職員の指揮命令を受けないものとする。
7. 取締役および使用人が監査役に報告をするための体制、その他の監査役への報告に関する体制  
取締役および全ての部門の職員は、監査役から報告を求められた場合には、必要な報告を迅速に行うものとする。また、会計監査人およびコンプライアンス部から監査役に対し、監査の状況について適宜報告を行うものとする。
8. その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制  
監査役が社内の重要課題等を把握するとともに、必要に応じ意見を述べるができるように、取締役会、経営会議その他の重要会議に出席する機会を確保する。

## Ⅶ 会社の支配に関する基本方針

### 1. 基本方針の内容とその実現に資する取組み

当社グループが11期連続の増収増益を達成できたのは、不動産賃貸、不動産販売、完成工事（ハウジング）、不動産流通の、性格の異なる主力事業が相互に補完し合い、バランス良く成長を遂げたからで、まさに、グループの一体運営が企業価値増大の大きな要因であったといえます。

これら主力事業のうち、「見込み生産事業」である賃貸、販売の2事業は、まず用地を取得し、かつ計画期間内に建物が竣工しなければ収益に計上できない投資先行型の事業です。したがって、現在推進中の「第三次成長3ヵ年計画」も、平成16年3月に実施した時価発行増資以降、積極的に取り組んだ開発用地手当ての成果を前提として立案したものです。

このように当社は、常に将来に向けた適切な先行投資を行うのが本業であり、この投資が一定の時間差をおいて収益化され、企業価値の増大に結びつくという性格が内在されています。

しかるに、昨今の不動産に対するさまざまな市場参加者の投資の状況を見ると、実に多様な判断ないし思惑が入り乱れ、この先異常な投資行動が生じる恐れ無しとしません。中長期的な展望に基づき、着実な株主価値の向上を目指す当社といたしましては、これまで多大な成果を収めてきた経営手法が、一部の異常な思惑によって妨げられることのないよう予め方策を講じておくことが、株主共同の利益に合致すると判断し、「当社株式の大規模な買付行為に関する対応方針（買収防衛策）」を導入しております。本対応方針は、平成19年5月17日開催の取締役会決議に基づき導入され、平成19年6月28日開催の第74期定時株主総会において、特別決議の成立要件を満たす大多数の賛成により、株主の皆様のご承認をいただき、平成22年6月まで延長されております。

### 2. 当社株式の大規模買付行為に関する対応方針の内容と取締役会の判断

当社は、当社株式の大規模な買付行為が開始された場合において、これを受け入れるかどうかは、原則として、当社株主の皆様の判断に委ねられるべきものであると考えておりますが、当社株主の皆様が企業価値ひいては株主共同の利益への影響を適切に判断するためには、大規模買付者および当社取締役会の双方から、当社株主の皆様に必要なかつ十分な情報・意見・代替案などの提供と、それらを検討するための必要かつ十分な時間が確保される必要があると考えております。

本対応方針は、当社株式の大規模買付行為に関するルールを設定し、大規模買付者に対して大規模買付ルールの遵守を求めています。大規模買付ルールは、事前に大規模買付者から当社取締役会に対して必要かつ十分な情報が提供され、当社取締役会による一定の評価期間が経過した後に大規模買付行為を開始するというものです。大規模買付者がこの大規模買付ルールを遵守しない場合、あるいは遵守した場合でも、大規模買付行為が当社に回復しがたい損害をもたらすことが明らかであるときや、企業価値ひいては株主共同の利益を著しく損なうときには、当社取締役会として相当と認める対抗措置を講ずることとしております。

なお、大規模買付者が大規模買付ルールを遵守したか否か、当該大規模買付行為が当社に回復しがたい損害をもたらすことが明らかである場合や企業価値ひいては株主共同の利益を著しく損なう場合に該当するか否か、対抗措置をとるべきか否か等について取締役会が判断するにあたっては、社外の学識経験者、弁護士、公認会計士等から選任された特別委員会に対し諮問を行い、その勧告を最大限尊重するものとしております。

以上のとおり、本対応方針は、当社株式の大規模な買付行為に対し株主の皆様が判断するのに必要な情報と時間を確保するためのルールを設定し、大規模買付者がこのルールを遵守しない場合や大規模買付行為が当社に回復しがたい損害をもたらすことが明らかな場合などに対抗措置を講ずることを定めたものでありますので、当社の企業価値ひいては株主共同の利益に資するものであり、当社役員の地位の維持を目的とするものではありません。

(注) 本方針の詳しい内容については、当社ホームページ ([http://www.sumitomo-rd.co.jp/pdf/20070517\\_3.pdf](http://www.sumitomo-rd.co.jp/pdf/20070517_3.pdf)) をご参照ください。

## 連結貸借対照表

(平成20年3月31日現在)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)	百万円	(負債の部)	百万円
<b>流動資産</b>	<b>784,194</b>	<b>流動負債</b>	<b>775,749</b>
現金・預金	116,532	支払手形・営業未払金	39,303
受取手形・営業未収入金	14,308	短期借入金	195,670
営業貸付金	43,017	コマーシャル・ペーパー	88,500
販売用不動産エクイティ	38,995	一年内返済予定長期借入金	99,990
たな卸資産	511,867	一年内償還予定社債	15,000
繰延税金資産	12,394	未払法人税等	24,357
その他	47,503	預り金	241,659
貸倒引当金	△ 425	賞与引当金	3,335
<b>固定資産</b>	<b>2,109,809</b>	その他	67,933
<b>有形固定資産</b>	<b>1,622,838</b>	<b>固定負債</b>	<b>1,670,919</b>
建物・構築物	460,983	社債	370,000
土地	1,261,992	長期借入金	895,882
建設仮勘定	53,665	退職給付引当金	4,639
その他	18,903	役員退職慰労引当金	229
減価償却累計額	△172,705	預り保証金・敷金	172,076
<b>無形固定資産</b>	<b>51,624</b>	長期預り金	222,435
借地権	50,211	その他	5,656
その他無形固定資産	1,413	<b>負債合計</b>	<b>2,446,668</b>
<b>投資その他の資産</b>	<b>435,346</b>	(純資産の部)	
投資有価証券	233,931	<b>株主資本</b>	<b>429,046</b>
差入保証金・敷金	180,031	資本金	122,805
繰延税金資産	6,112	資本剰余金	132,759
その他	31,698	利益剰余金	176,228
貸倒引当金	△ 16,427	自己株式	△ 2,746
<b>資産合計</b>	<b>2,894,003</b>	評価・換算差額等	△ 1,622
		その他有価証券評価差額金	2,870
		繰延ヘッジ損益	△ 2,251
		為替換算調整勘定	△ 2,241
		少数株主持分	19,911
		<b>純資産合計</b>	<b>447,335</b>
		<b>負債・純資産合計</b>	<b>2,894,003</b>

## 連結損益計算書

(平成19年4月1日から  
平成20年3月31日まで)

科	目	金	額	
			百万円	
営	業	収	益	691,928
営	業	原	価	488,202
	売	上	総	203,725
販	費	及	び	49,117
	営	業	利	154,607
営	業	外	収	3,483
	受	取	利息	1,153
	及	び	受	4,637
	取	配	当	
	金			
そ	の	他		
営	業	外	費	25,609
	支	払	利	8,459
	息			34,069
	の	他		
	経	常	利	125,176
特	別	利	益	
	固	定	資	174
	産	売	却	
	益			2
	投	資	有	2,384
	価	証	券	
	売	却	益	
	賃	借	料	2,838
	精	算	益	
	の	他		
特	別	損	失	
	販	売	用	2,097
	不	動	産	4,291
	評	価	損	
	減	損	失	60
	固	定	資	481
	産	売	却	
	損			5,110
	固	定	資	
	産	除	却	
	損			2,001
	投	資	有	
	価	証	券	
	評	価	損	
	の	他		14,044
	税	金	等	113,970
	調	整	前	
	当	期	純	
	利	益		
	法	人	税	43,520
	、	住	民	
	及	び	事	47,614
	業	税		
	法	人	税	4,093
	等	調	整	
	額			
	少	数	株	3,222
	主	利	益	
	当	期	純	63,132
	利	益		



## 連結株主資本等変動計算書

(平成19年4月1日から  
平成20年3月31日まで)

	株 主 資 本					評 価 ・ 換 算 差 額 等				少数株主 持 分	純 資 産 合 計
	資 本 金	資本剰余金	利益剰余金	自 己 株 式	株主資本合計	その他有価証券 評 価 差 額 金	繰延ヘッジ 損 益	為替換算 調整勘定	評価・換算 差額等合計		
平成19年3月31日残高	百万円 122,805	百万円 132,753	百万円 120,690	百万円 △2,253	百万円 373,996	百万円 36,792	百万円 △72	百万円 △1,518	百万円 35,200	百万円 17,850	百万円 427,046
連結会計年度中の変動額											
剰余金の配当			△7,595		△7,595						△7,595
当 期 純 利 益			63,132		63,132						63,132
自己株式の取得				△501	△501						△501
自己株式の処分		5		8	13						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	—	5	55,537	△492	55,049	△33,921	△2,179	△722	△36,823	2,061	20,288
平成20年3月31日残高	122,805	132,759	176,228	△2,746	429,046	2,870	△2,251	△2,241	△1,622	19,911	447,335

## 連結注記表

### 【連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記】

1. 連結の範囲に関する事項
  - (1) 連結子会社  
連結子会社は23社であります。主要な連結子会社の名称は、住友不動産販売㈱、住友不動産シスコン㈱、住友不動産建物サービス㈱、住友不動産ファイナンス㈱、㈱ユニバーサルホーム、住友不動産リフォーム㈱等であります。
  - (2) 非連結子会社  
泉開発㈱ほかの非連結子会社は、いずれも小規模であり、合計の総資産、売上高、当期純損益（持分に見合う額）および利益剰余金（持分に見合う額）等は、いずれも連結計算書類に重要な影響を及ぼしていないため連結の範囲から除外しております。
2. 持分法の適用に関する事項
  - (1) 持分法を適用した関係会社はありません。
  - (2) 泉開発㈱ほかの非連結子会社および住友都市開発㈱ほかの関連会社は、それぞれ当期純損益および利益剰余金等に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用から除外しております。
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項  
在外子会社の決算日は12月末日であります。  
連結計算書類の作成にあたっては、連結決算日との差が3ヶ月以内であるため、当該子会社の決算日時点の計算書類を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整を行っております。  
なお、他の連結子会社の決算日はいずれも連結決算日と合致しております。
4. 会計処理基準に関する事項
  - (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法
    - ①有価証券
      - (i)満期保有目的の債券  
償却原価法（定額法）によっております。
      - (ii)その他有価証券
        - (a)時価のあるもの  
決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。）によっております。
        - (b)時価のないもの  
販売用不動産エクイティは個別法に基づく原価法によっております。投資有価証券のうち優先出資証券については個別法に基づく原価法、金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの（匿名組合出資等）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。その他は移動平均法による原価法によっております。
    - ②デリバティブ  
時価法によっております。
    - ③たな卸資産  
主として個別法に基づく原価法によっております。
  - (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法
    - ①有形固定資産  
当社および国内連結子会社は、建物（その付属設備を除く。）は定額法、その他は定率法を採用しております。  
ただし、一部国内連結子会社は平成10年4月1日以後取得建物に限り定額法、その他は定率法を採用しております。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。  
なお、耐用年数および残存価額は、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。  
(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は軽微であります。
    - (追加情報)  
法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間で均等償却する方法によっております。  
なお、これによる損益への影響は軽微であります。
    - 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。
    - 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。
  - (3) 重要な引当金の計上基準
    - ①貸倒引当金  
営業未収入金等の回収事故に対処して、一般債権については原則として貸倒実績率法により、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。
    - ②賞与引当金  
従業員に対する賞与の支給に対処して、将来の支給見込額のうち当連結会計年度の負担額を計上しております。
    - ③退職給付引当金  
従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務および年金資産の見込額に基づき計上しております。  
なお、教理計算上の差異は、当連結会計年度の発生額を翌連結会計年度に一括費用処理する方法によっております。
    - ④役員退職慰労引当金  
国内連結子会社1社は、役員の退任に伴う退職慰労金の支払に対処して内規に基づく期末要支払額を計上しております。
  - (4) 重要なリース取引の処理方法  
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。
  - (5) 重要なヘッジ会計の方法
    - ①ヘッジ会計の方法  
原則として繰延ヘッジ処理によっております。  
ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しております。
    - ②ヘッジ手段とヘッジ対象

<u>ヘッジ手段</u>	<u>ヘッジ対象</u>
為替予約および通貨スワップ 金利スワップ	外貨建予定取引 借入金、社債および預り金
    - ③ヘッジ方針  
社内規程等に基づき、金利上昇リスクおよび為替変動リスクの緩和を目的として行う方針です。

④ヘッジの有効性評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額等の比率を基礎にして判定しております。ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。また、為替予約および通貨スワップについてはヘッジ対象の予定取引と条件が同一であるため、有効性の評価を省略しております。

(6) 消費税等の会計処理方法

消費税および地方消費税の会計処理は税抜処理によっており、資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用（投資その他の資産「その他」を含む。）に計上し、5年間で均等償却を行っております。

(7) 金額は表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。

5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項

連結子会社の資産及び負債の評価方法は、全面時価評価法によっております。

【追加情報】

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。

【連結貸借対照表に関する注記】

1. 担保資産及び担保付債務

担保資産

建物・構築物	14,839百万円
土地	27,726百万円
その他	180百万円
担保資産計	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
長期借入金	31,500百万円
担保付債務計	33,250百万円

2. 保証債務

マンション購入者等の住宅ローンに対する債務保証	230百万円
その他	31百万円
	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	5,852百万円
	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、その実態にあわせるために、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4,933百万円振替えました。

【連結損益計算書に関する注記】

1. 特別利益の主な内訳

(1) 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

(1) 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。

【連結株主資本等変動計算書に関する注記】

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増 加	減 少	当連結会計年度末
普通株式（千株）	476,085	—	—	476,085

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増 加	減 少	当連結会計年度末
普通株式（千株）	1,339	135	4	1,470

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加135千株は、単元未満株式の買取りによる増加です。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少4千株は、単元未満株式の売却による減少です。

3. 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高
			前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末	
提出会社	第1回新株予約権(注)	普通株式	—	76,726,342	—	76,726,342	—
合計			—	76,726,342	—	76,726,342	—

(注) 1. 目的となる株式の数は、権利行使可能数を記載しております。  
 2. 目的となる株式の数の増加のうち、49,180,327株は新株予約権の発行によるもの、27,546,015株は行使価額の修正に伴い新株予約権の目的となる株式の数が調整されたものであります。

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成19年6月28日 定時株主総会	普通株式	3,797	8	平成19年3月31日	平成19年6月29日
平成19年11月8日 取締役会	普通株式	3,797	8	平成19年9月30日	平成19年12月4日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの次のとおり、決議を予定しております。

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成20年6月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	4,746	10	平成20年3月31日	平成20年6月30日

【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、当社からの抛出分であります。  
 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。

【1株当たり情報に関する注記】

1株当たり純資産額 900円57銭  
 1株当たり当期純利益 133円00銭

## 貸借対照表

(平成20年3月31日現在)

科 目	金 額	科 目	金 額
	百万円		百万円
<b>(資産の部)</b>		<b>(負債の部)</b>	
<b>流動資産</b>	<b>765,609</b>	<b>流動負債</b>	<b>713,068</b>
現金・預金	76,849	支払手形	244
受取手形	168	営業未払入金	30,618
営業未収入金	15,095	短期借入金	185,500
販売用不動産エクイティ	38,995	コマニシャル・ペーパー	88,500
販売用住宅・宅地	139,447	一年内返済予定長期借入金	97,532
住宅・宅地仕掛勘定	303,032	一年内償還予定社債	15,000
開発用土地	51,508	未払費用	553
未成工事支出金	5,016	未払法人税等	15,333
前払費用	7,298	未払消費税等	20,155
繰延税金資産	9,960	未成工事受入金	3,490
関係会社短期貸付金	86,504	繰延税金資産	25,607
その他の貸倒引当金	31,774	関係会社短期貸付金	13,389
	△ 41	繰延税金資産	213,282
<b>固定資産</b>	<b>1,976,114</b>	繰延税金資産	714
<b>有形固定資産</b>	<b>1,420,590</b>	繰延税金資産	3,146
建物	259,879	<b>固定負債</b>	<b>1,631,554</b>
構築物	2,126	社債	370,000
機械・装置	1,590	長期借入金	861,732
車両・運搬具	12	退職給付引当金	1,058
工具器具・備品	910	預り保証金・敷金	171,536
土地	1,102,434	長期預りの他	222,465
建設仮勘定	53,636		4,761
<b>無形固定資産</b>	<b>50,087</b>	<b>負債合計</b>	<b>2,344,622</b>
借地権	49,386	<b>(純資産の部)</b>	
ソフトウエア	129	<b>株主資本</b>	<b>396,616</b>
その他の	572	資本金	122,805
<b>投資その他の資産</b>	<b>505,437</b>	資本剰余金	132,759
投資有価証券	226,881	資本準備金	132,742
関係会社株式	34,564	その他資本剰余金	16
長期貸付金	255	自己株式処分差益	16
関係会社長期貸付金	61,711	<b>利益剰余金</b>	<b>143,799</b>
長期前払費用	2,171	利益準備金	5,507
繰延税金資産	3,499	その他利益剰余金	138,292
差入保証金・敷金	174,981	圧縮積立金	12,185
その他の	1,393	繰越利益剰余金	126,106
貸倒引当金	△ 19	<b>自己株式</b>	<b>△ 2,746</b>
<b>資産合計</b>	<b>2,741,724</b>	評価・換算差額等	485
		その他有価証券評価差額金	2,890
		繰延ヘッジ損益	△ 2,405
		<b>純資産合計</b>	<b>397,102</b>
		<b>負債・純資産合計</b>	<b>2,741,724</b>



## 株主資本等変動計算書

(平成19年4月1日から  
平成20年3月31日まで)

	株 主 資 本									
	資 本 金	資 本 剰 余 金			利 益 剰 余 金				自 己 株 式	株 主 資 本 合 計
		資本準備金	そ の 他 資本剰余金	資本剰余金 合 計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金 合 計		
						圧縮積立金	繰越利益 剰 余 金			
百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	
平成19年3月31日残高	122,805	132,742	11	132,753	5,507	12,185	75,523	93,215	△2,253	346,521
事業年度中の変動額										
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			5	5					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	—	—	5	5	—	—	50,583	50,583	△492	50,095
平成20年3月31日残高	122,805	132,742	16	132,759	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	
	百万円	百万円	百万円	百万円
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				
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

個別注記表

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

1. 有価証券の評価基準および評価方法
  - (1) 満期保有目的の債券  
償却原価法（定額法）によっております。
  - (2) 子会社株式および関連会社株式  
移動平均法による原価法によっております。
  - (3) その他有価証券
    - ①時価のあるもの  
期末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。）によっております。
    - ②時価のないもの  
販売用不動産エクイティは個別法に基づく原価法によっております。投資有価証券のうち優先出資証券については個別法に基づく原価法、金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの（匿名組合出資等）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。その他は移動平均法による原価法によっております。
2. デリバティブの評価基準および評価方法  
時価法によっております。
3. たな卸資産の評価基準および評価方法  
販売用住宅・宅地、住宅・宅地仕掛勘定、開発用土地および未成工事支出金は、いずれも個別法に基づく原価法によっております。
4. 固定資産の減価償却または償却の方法
  - (1) 有形固定資産  
建物（その付属設備を除く。）は定額法、その他は定率法を採用しております。  
なお、耐用年数および残存価額は、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。  
（会計方針の変更）  
当事業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は軽微であります。  
（追加情報）  
法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間で均等償却する方法によっております。  
なお、これによる損益への影響は軽微であります。
  - (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。
5. 繰延資産の処理方法  
社債発行費  
社債発行費は、支出時に全額費用処理する方法によっております。
6. 引当金の計上基準
  - (1) 貸倒引当金  
営業未収入金等の回収事故に対処して、一般債権については貸倒実績率法により、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。
  - (2) 賞与引当金  
従業員に対する賞与の支給に対処して、将来の支給見込額のうち当事業年度の負担額を計上しております。
  - (3) 退職給付引当金  
従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務および年金資産の見込額に基づき計上しております。  
なお、数理計算上の差異は、当事業年度の発生額を翌事業年度に一括費用処理する方法によっております。
7. 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。
8. ヘッジ会計の処理方法
  - (1) ヘッジ会計の方法  
原則として繰延ヘッジ処理によっております。  
ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しております。
  - (2) ヘッジ手段とヘッジ対象  
ヘッジ手段……………金利スワップ  
ヘッジ対象……………借入金、社債および預り金
  - (3) ヘッジ方針  
社内規程等に基づき金利上昇リスクの緩和を目的として行う方針です。
  - (4) ヘッジの有効性評価の方法  
ヘッジの開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額等の比率を基礎として判定しております。ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。
9. 消費税等の会計処理方法  
消費税および地方消費税の会計処理は税抜処理によっており、資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却を行っております。
10. 金額は表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。

【貸借対照表に関する注記】

1. 保証債務	0百万円
2. 関係会社に対する金銭債権および金銭債務	
短期金銭債権	94,279百万円
長期金銭債権	61,711百万円
短期金銭債務	1,526百万円
長期金銭債務	1,522百万円
3. 販売用不動産エクイティ	
特定目的会社等を活用して不動産開発事業を行っている物件のうち、開発完了後、当該開発物件を直接または間接に販売することを予定している物件に係わるエクイティ（優先出資証券や匿名組合出資金等）であります。なお、当事業年度のその内訳は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。	
4. 所有目的の見直し	
当事業年度において、所有目的の見直しを行った結果、その実態にあわせるために、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10,135百万円、および販売用不動産エクイティから投資有価証券に4,933百万円振替えました。	
5. 減価償却累計額	152,248百万円



【損益計算書に関する注記】

1. 関係会社との取引高
  - 営業取引による取引高
    - 売上高 23,664百万円
    - 仕入高 23,283百万円
  - 営業取引以外による取引高 4,132百万円
2. 特別利益の主な内訳
  - 賃借料精算益
    - 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。
3. 特別損失の主な内訳
  - 減損損失
    - 当事業年度において、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(4,292百万円)として特別損失に計上いたしました。その内訳は土地3,990百万円、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。

【株主資本等変動計算書に関する注記】

当事業年度末における自己株式数  
普通株式 1,470,588株

【税効果会計に関する注記】

繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産	
減損損失	7,508百万円
販売用不動産評価損	2,369
関係会社株式評価損	1,974
未払事業税・事業所税	1,806
投資有価証券評価損	769
未払役員退職慰労金	531
退職給付引当金	431
その他	6,162
繰延税金資産小計	21,550百万円
評価性引当額	△1,148
繰延税金資産合計	20,402百万円
繰延税金負債	
圧縮記帳積立金	4,959
その他有価証券評価差額金	1,984
繰延税金負債合計	6,943百万円
繰延税金資産の純額	13,459百万円

【リースにより使用する固定資産に関する注記】

貸借対照表に計上した固定資産のほか、建物・内装・設備等の一部や事務用機器の一部をリース契約により使用しております。

【関連当事者との取引に関する注記】

1. 役員

属性	会社等の名称	住所	資本金 又は出資金 (百万円)	事業の 内容又は 職業	議決権等の 所有(被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末 残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員 及びその 近親者	取締役 高島準司 の次女			—	被所有 直接 0.00%			住宅の分譲 (注) 1	34	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 1. 住宅の分譲価格は、市場価格を勘案して決定しており、支払条件は一般的取引条件と同様であります。  
2. 取引金額は消費税等を含んでおりません。

2. 子会社等

属性	会社等の名称	住所	資本金 又は出資金 (百万円)	事業の 内容又は 職業	議決権等の 所有(被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末 残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
子会社	住友不動産 ファイナンス 株式会社	東京都 新宿区	5,100	貸金業	所有 直接 100%	兼任 2人	資金の 貸付等	資金の貸付・返済	90,289	長期貸付金 短期貸付金	25,011 81,504
	住友不動産 建物サービス 株式会社	東京都 新宿区	300	不動産管理業	所有 直接 100%	兼任 5人	当社不動産の 保守管理等	資金の貸付・返済	1,700	長期貸付金	36,700

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 1. 資金の貸付はグループ全体の資金効率化を図るために実施したものであり、利率は市中金利を勘案し決定しております。  
2. 取引金額は消費税等を含んでおりません。

【1株当たり情報に関する注記】

1株当たり純資産額 836円68銭  
1株当たり当期純利益 122円57銭