

第 7 7 期 報 告 書

(平成21年 4 月 1 日から
平成22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21年4月1日から
平成22年3月31日まで)

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とおりで、概ね期初に公表した予想業績通りの結果となりました。営業収益は13期連続の増収を確保するとともに、初めて7,000億円を突破しました。営業利益および経常利益はともに2期連続の減益となりましたが、経常利益は4期連続で1,000億円超を達成しました。当期純利益は特別損失の減少により前期比14%増となりました。

当期は、経費削減などが業績に寄与した完成工事事業と不動産流通事業が大幅増益となった一方、既存ビルの空室率上昇を主因として不動産賃貸事業が減収減益となったほか、不動産販売事業で分譲マンションの契約戸数が前期比5割増と好調に推移したものの、利益率が低下、増収ながら減益となりました。その結果、営業収益は7,196億円（前期比+3.5%）、営業利益は1,339億円（同 8.5%）となりました。

営業外損益は受取配当金などの減少により前期比7億円悪化、経常利益は1,004億円（同 11.5%）となりました。

特別損益は、所有目的の変更による減損損失78億円を特別損失に計上したものの、前期に計上したたな卸資産評価損137億円がなくなったほか、投資有価証券評価損が大幅に減少、差引92億円の損失（前期比250億円の改善）となりました。その結果、当期純利益は526億円（同+14.0%）となりました。

営業収益	7,196億35百万円	（前期比+243億96百万円）
営業利益	1,339億79百万円	（前期比 123億86百万円）
経常利益	1,004億64百万円	（前期比 131億17百万円）
当期純利益	526億62百万円	（前期比+ 64億56百万円）

(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	2,935億33百万円	(前期比 48億26百万円)
不動産販売	2,196億61百万円	(前期比 + 284億37百万円)
完成工事	1,582億13百万円	(前期比 19億20百万円)
不動産流通	446億20百万円	(前期比 + 15億16百万円)

営業利益

不動産賃貸	976億18百万円	(前期比 77億25百万円)
不動産販売	195億92百万円	(前期比 111億46百万円)
完成工事	170億81百万円	(前期比 + 41億11百万円)
不動産流通	107億54百万円	(前期比 + 20億04百万円)

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、景気の二番底懸念が広がるなど、世界的な不況の影響で企業の慎重な経営姿勢が継続、オフィス需要は総じて弱含みました。その結果、既存ビルの空室率は上昇基調で推移、継続賃料も減額改定が増加しました。一方、前年に比べ新規成約賃料が下落したため、これを好機と捉えた一部の企業で、移転により立地条件や設備などでビルのグレードアップを図る動きや、分散しているオフィスを集約して効率化を図る動きが見られるようになりました。その結果、新築ビルを中心に大型の成約事例が増えるなど、成約面積は増加に転じました。

このような環境下、当連結会計年度は、前期に竣工した「住友不動産飯田橋駅前ビル」、「住友不動産西新宿ビル5号館」、「住友不動産西新宿ビル6号館」、「住友不動産御茶ノ水ファースト」などの通期稼働が業績に寄与した一方、既存ビルで空室率上昇の影響などにより大幅な減収となりました。その結果、当事業部門の業績は、前期比減収減益となりました。

なお、「住友不動産西新宿ビル」、「住友不動産秋葉原ビル」、「住友不動産汐留浜離宮ビル」、「住友不動産青葉台タワー」など当期竣工ビルのテナント募集は、想定をやや上回るペースで順調に進捗しました。

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、住宅ローン金利が低水準で推移したほか、住宅取得資金の減税制度が拡充された効果などにより、消費者の購買意欲が高まりました。その結果、好立地の物件を中心に成約戸数が増加、市況の回復感が鮮明となってきました。

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4,222戸（前期比+214戸）を販売計上いたしました。計上戸数の増加に加え、1戸当たりの平均価格が上昇、大幅な増収となったものの、評価損の計上などにより営業利益率が低下、営業減益となりました。

マンションの契約戸数は前期比5割増の4,918戸と、平成18年3月期（4,860戸）以来、4年ぶりの水準に回復しました。その結果、完成済販売中マンションは1,198戸（前期末比 351戸）となりました。

契約および計上戸数

マンション契約戸数	4,918戸（前期比+1,649戸）
計上戸数	4,222戸（前期比+ 214戸）
マンション・戸建	4,113戸（前期比+ 174戸）
宅地	109戸（前期比+ 40戸）

主な計上物件

シティタワー麻布十番	（東京都港区）
大崎ウエストシティタワーズ	（東京都品川区）
シティタワーズ豊洲 ザ・ツイン	（東京都江東区）
シティタワー池袋ウエストゲート	（東京都豊島区）
グランドヒルズ八事天道	（名古屋市）
シティタワー松山西堀端	（松山市）

完成工事事業部門

当連結会計年度の「新築そっくりさん」事業は、前下半期に不況の影響で減少した受注棟数が徐々に回復、7,521棟と平成20年3月期の過去最高(7,324棟)を更新しました。注文住宅事業も、持家着工戸数の減少など厳しい市場環境が続く中、受注棟数が1,779棟と前期比5.5%増となりました。

その結果、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、前期に売却した(株)ユニバーサルホームの売上高がなくなった影響もあり、前期比1.2%の減収となりましたが、経費削減効果などにより利益率が改善、営業利益は同+31.7%と大幅増益となりました。

受注棟数	9,300棟 (前期比+562棟)
新築そっくりさん	7,521棟 (前期比+470棟)
注文住宅	1,779棟 (前期比+92棟)
計上棟数	8,887棟 (前期比+50棟)
新築そっくりさん	7,154棟 (前期比+64棟)
注文住宅	1,733棟 (前期比-14棟)

不動産流通事業部門

中古住宅流通市場では、成約件数の増加傾向が顕著となり、中古住宅の取引環境は回復基調で推移しました。一方、収益不動産を中心とした法人取引は引き続き厳しい情勢が続いております。

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7.7%増と、過去最高を更新しました。ホールセール部門の取引が減少したため、取扱高は同6.3%減となりましたが、手数料率の改善により売上高は前期比3.5%の増収となりました。営業利益は、経費削減効果などにより同+22.9%と大幅増益となりました。

取扱件数	29,974件 (前期比+2,152件)
取扱高	7,698億75百万円 (前期比-513億33百万円)
取扱単価	25.6百万円 (前期比-3.8百万円)

2. 対処すべき課題

「第五次中期経営計画」の推進

平成19年4月より取り組んできた「第四次中期経営計画（第三次成長3ヵ年計画）」が、当期末をもって終了したため、平成22年4月より、次期（平成23年3月期）を初年度とする新しい中期経営計画「第五次計画」をスタートさせました。

本計画の業績目標は、景気の先行き不透明感が残る中、経済情勢が好転することまでは見込まず、保守的に見積もることといたしました。その結果、3ヵ年累計の業績は、第四次計画に比べ増収ながら減益となりますが、年度別の業績は、当期（平成22年3月期）を底に年々増収増益を見込むとともに、最終年度となる平成25年3月期には過去最高業績（平成20年3月期）を目指し、その後続く第六次計画での飛躍を期するものであります。

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（ND / 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
ND/Eレシオ	5.1倍	5.5倍	4.8倍	4倍程度

(注) 1. $ND / Eレシオ = (S P Cの借入金等を含む有利子負債 - 現預金) \div 自己資本$
 2. 平成25年3月期は計画目標

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1,199億円の設備投資を行いました。

4. 資金調達の状況

当期中に、次のとおり社債を発行いたしました。

発行会社	発行内容	発行日	満期	発行総額
住友不動産(株)	第67回国内無担保普通社債	平成21年7月23日	平成31年	100億円
住友不動産(株)	第68回国内無担保普通社債	平成21年10月13日	平成26年	200億円
住友不動産(株)	第69回国内無担保普通社債	平成21年11月4日	平成26年	100億円
住友不動産(株)	第70回国内無担保普通社債	平成21年12月21日	平成26年	100億円
住友不動産(株)	第71回国内無担保普通社債	平成22年2月2日	平成27年	100億円
住友不動産(株)	第72回国内無担保普通社債	平成22年3月16日	平成27年	300億円

5. 財産および損益の状況

区分	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 (当期)
営業収益(百万円)	676,834	691,928	695,239	719,635
営業利益(百万円)	137,176	154,607	146,366	133,979
経常利益(百万円)	112,406	125,176	113,581	100,464
当期純利益(百万円)	50,299	63,132	46,205	52,662
1株当たり当期純利益(円・銭)	105.92	133.00	97.39	111.04
総資産(百万円)	2,747,899	2,894,003	3,006,411	3,168,097
純資産(百万円)	427,046	447,335	454,425	507,400
1株当たり純資産(円・銭)	861.93	900.57	920.74	1,030.93
連結子会社の数	23	23	24	23
持分法適用会社数				

(注) 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22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22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(株)	70	100.00	インテリア関連事業、モデルルーム建設
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
住友不動産リフォーム(株)	50	100.00	リフォーム工事の請負
住友不動産ヴィラフォンテーヌ(株)	50	100.00	ビジネスホテル・リゾートホテルの運営
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22年3月31日現在）

(1) 当 社

本 社：東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

支 店：大阪支店、札幌支店、仙台支店、名古屋支店、福岡支店

事業所：ハウジング事業本部 64カ所

(2) 主な子会社

会社名	本 社	事 業 所
住友不動産販売(株)	東京都新宿区	営業センター 243カ所
住友不動産建物サービス(株)	東京都新宿区	東京、神奈川、千葉、埼玉、大阪ほか
住友不動産シスコ(株)	東京都新宿区	東京、大阪、北海道、宮城、愛知
住友不動産リフォーム(株)	東京都新宿区	東京、神奈川、千葉、大阪、兵庫ほか

9. 従業員の状況（平成22年3月31日現在）

従業員数	前期末比増減
9,552 名	+ 254 名

(注) うち、当社の従業員数は3,740名（前期末比131名増）であります。

10. 主要な借入先および借入額（平成22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	199,130
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	106,269
株式会社みずほコーポレート銀行	100,915
株式会社三菱東京UFJ銀行	96,000

(注) 百万円未満の端数は切り捨てて表示しております。

会社の株式に関する事項（平成22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 474,227,136株（自己株式1,858,842株を除く）
2. 株主数 16,568名（うち単元株主数11,139名）
3. 大株主

大株主名	持株数	持株比率
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	26,290 ^{千株}	5.54%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	21,826	4.60
株式会社三井住友銀行	11,990	2.53
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口4）	9,704	2.05
住友信託銀行株式会社	8,136	1.72
鹿島建設株式会社	7,912	1.67
清水建設株式会社	7,500	1.58
三井住友海上火災保険株式会社	6,740	1.42
株式会社大林組	6,527	1.38
MELLON BANK, N.A. AS AGENT FOR ITS CLIENT MELLON OMNIBUS US PENSION	6,224	1.31

- (注)1. 千株未満の端数は切り捨てて表示しております。
2. 持株比率は自己株式を控除して計算しております。

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、永久劣後ローンによる総額1,200億円の資金調達を実行し、同日その債権者に対して、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あります。

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り、一般的な銀行では資金拠出が困難なため、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したものです。本新株予約権の発行条件は、その目的に合致するとともに本新株予約権の行使される可能性が限定的となるよう配慮しております。

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	(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. 当初行使価額2,440円です。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ため、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については、
当社ホームページ（http://www.sumitomo-rd.co.jp/ir/pdf/080207_1.pdf）をご参照ください。

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22年3月31日現在）

氏名	地位	担当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	
中 村 芳 文	代表取締役	社長室担当
仁 島 浩 順	取締役	ビル事業本部長
小 林 正 人	取締役	マンション事業本部長、用地開発本部長
小 澤 覚	取締役	ハウジング事業本部長
竹 村 信 昭	取締役	経営企画本部長
大 橋 正 義	取締役	住友不動産販売㈱取締役社長
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）	
友 保 宏	監査役	

- (注) 1. 監査役のうち圓田直人、野村了一および友保宏の3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21年6月26日開催の第76期定時株主総会において、仁島浩順、小林正人および小澤覚の3氏は取締役に新たに選任され、就任いたしました。
4. 平成21年6月26日開催の第76期定時株主総会において、友保宏氏は監査役に新たに選任され、就任いたしました。
5. 当期中に退任した取締役および監査役の氏名、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
大 山 勉	代表取締役	平成21年6月26日
浅 野 博 幸	取締役	〃
齋 藤 隆	取締役	〃
産 本 眞 作	監査役	〃

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)	12 (0)	1,164 (0)	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75期連結経常利益に基づく平成21年4月から6月までの間の報酬総額ならびに第76期連結経常利益に基づく平成21年7月から平成22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)	6 (4)	69 (39)	平成11年6月29日開催の株主総会の決議による監査役報酬は月額650万円以内であります。
合 計 (うち社外)	18 (4)	1,234 (39)	

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	圓 田 直 人	当事業年度開催の取締役会8回および監査役会8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8回および監査役会8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	友 保 宏	当事業年度の在任期間中に開催の取締役会7回および監査役会7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。

(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。

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	186百万円
当社が支払うべき報酬等の額	100百万円

(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。

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。

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

当社グループは、不動産賃貸、不動産販売、完成工事、不動産流通の、性格の異なる主力事業が相互に補充し合い、バランス良く成長するというグループの一体経営により、企業価値の増大を図ってまいりました。

これら主力事業のうち、不動産賃貸、不動産販売の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。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、これら2事業には、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、巨額の資金を動かせる市場参加者が多数存在している現状では、多様な判断ないし思惑が入り乱れることによって、当社株式に対し異常な投資行動が生じる恐れ無しとは申せません。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、同年6月28日開催の第74期定時株主総会において株主の皆様のご承認をいただき、平成22年6月開催の第77期定時株主総会終結時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、当社社員の地位の維持を目的とするものではありません。

連結貸借対照表

(平成22年3月31日現在)

科 目	金 額	科 目	金 額
	百万円		百万円
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	802,692	流動負債	945,225
現金及び預金	149,312	支払手形及び営業未払金	54,170
受取手形及び営業未収入金	17,232	短期借入金	230,250
有価証券	2,704	一年内返済予定の長期借入金	193,621
販売用不動産エクイティ	62,885	コマーシャル・ペーパー	97,975
販売用不動産	240,517	一年内償還予定の社債	80,000
仕掛販売用不動産	276,416	未払法人税等	20,902
未成工事支出金	3,673	預り金	187,537
その他のたな卸資産	1,264	賞与引当金	2,759
繰延税金資産	13,743	その他	78,009
その他	35,625	固定負債	1,715,472
貸倒引当金	681	社債	340,000
固定資産	2,365,405	長期借入金	993,320
有形固定資産	1,896,411	退職給付引当金	4,969
建物及び構築物	523,544	役員退職慰労引当金	186
土地	1,490,605	預り敷金及び保証金	171,308
リース資産	1,221	長期預り金	199,017
建設仮勘定	60,050	その他	6,670
その他	17,740	負債合計	2,660,697
減価償却累計額	196,751	(純資産の部)	
無形固定資産	51,362	株主資本	500,846
借地権	50,243	資本金	122,805
その他	1,119	資本剰余金	132,748
投資その他の資産	417,630	利益剰余金	248,835
投資有価証券	222,666	自己株式	3,543
長期貸付金	3,390	評価・換算差額等	11,949
敷金及び保証金	166,570	その他有価証券評価差額金	3,393
繰延税金資産	8,801	繰延ヘッジ損益	2,590
その他	31,161	為替換算調整勘定	5,965
貸倒引当金	14,960	少数株主持分	18,503
資産合計	3,168,097	純資産合計	507,400
		負債及び純資産合計	3,168,097

連結損益計算書

(平成21年4月1日から
平成22年3月31日まで)

科	目	金	額
			百万円
営	業		719,635
営	業		534,269
販	売		185,366
費	及		51,386
営	業		133,979
営	業		2,559
受	取		630
そ	の		3,190
営	業		29,812
支	払		6,892
そ	の		36,705
経	常		100,464
特	別		52
固	定		1
投	資		644
賃	借		147
受	取		160
そ	の		1,006
特	別		7,826
減	損		93
固	定		1,837
投	資		56
投	資		10
関	係		439
そ	の		10,262
税	金		91,207
法	人		35,136
法	人		1,805
少	数		1,603
当	期		52,662

連結株主資本等変動計算書

(平成21年4月1日から
平成22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		
	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	百万円
前 期 末 残 高	122,805	132,749	208,457	3,493	460,519	15,772	2,317	5,761	23,852	17,757	454,425
当 期 変 動 額											
連結範囲の変動			2,799		2,799						2,799
剰余金の配当			9,485		9,485						9,485
当期純利益			52,662		52,662						52,662
自己株式の取得				54	54						54
自己株式の処分		1		4	3						3
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						12,379	272	204	11,902	746	12,648
当期変動額合計		1	40,377	49	40,326	12,379	272	204	11,902	746	52,974
当 期 末 残 高	122,805	132,748	248,835	3,543	500,846	3,393	2,590	5,965	11,949	18,503	507,400

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㈱、住友不動産建物サービス㈱、住友不動産ファイナンス㈱、住友不動産リフォーム㈱、住友不動産ヴィラフォンテーヌ㈱、住友不動産ベルサール㈱等であります。重要性が増したため、印西開発㈱を連結の範囲に含めております。
また、住友不動産ホーム㈱、ケイエステクノ㈱は清算終了したため、連結の範囲から除外しております。
 - (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。
 - (3) 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およ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。
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
 - 有価証券
 - ()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。
 - () 其他有価証券
 - (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。
 - デリバティブ
時価法によっております。
 - たな卸資産
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。
 - (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）
当社および国内連結子会社は、建物（その附属設備を除く。）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。
 - 無形固定資産（リース資産を除く）
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。
 - 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。
 - 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
- 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。
- 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。
- 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、数理計算上の差異は、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。
- 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) 重要な収益及び費用の計上基準
- 完成工事高及び完成工事原価の計上基準
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もりは原価比例法）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。
- (5) 重要なヘッジ会計の方法
- 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。
- ヘッジ手段とヘッジ対象
- | | |
|-------------------------|----------------------|
| ヘッジ手段 | ヘッジ対象 |
| 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
借入金および預り金 |
- 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。
- 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。
6. 連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項の変更
- (1) 会計処理の原則又は手続の変更
- 完成工事高及び完成工事原価の計上基準
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。
- 退職給付に係る会計基準
当連結会計年度より「退職給付に係る会計基準」の一部改正（その3）（企業会計基準第19号 平成20年7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への影響はありません。
- 金融商品に関する会計基準
当連結会計年度より「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 平成20年3月10日）及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日）を適用しております。
なお、これによる総資産への影響は軽微であり、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。

(2) 表示方法の変更

(連結貸借対照表)

前連結会計年度において独立して表示しておりました流動資産の「営業貸付金」については、当連結会計年度より重要性が乏しくなったため流動資産の「その他」に含めて表示しております。

また、前連結会計年度において流動資産の「その他」に含めておりました有価証券および固定資産の「その他」に含めて表示しておりました長期貸付金については、当連結会計年度より比較可能性を高めるためそれぞれ流動資産の「有価証券」および固定資産の「長期貸付金」として表示しております。

【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	
建物及び構築物	13,114百万円
土地	27,726
その他	111
担保資産計	<u>40,952百万円</u>
担保付債務	
一年内返済予定長期借入金	1,750
長期借入金	22,250
担保付債務計	<u>24,000百万円</u>
2. 保証債務	
住宅購入者の住宅ローンに対する債務保証	68百万円
一般顧客に対する債務保証	3
	<u>72百万円</u>
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
投資有価証券	2,874
	<u>3,174百万円</u>

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、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5,716百万円、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3,646百万円振り替えました。

【連結損益計算書に関する注記】

1. 期末たな卸高は収益性の低下に伴う薄価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が営業原価に含まれています。

13,145百万円

2. 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であります。

3. 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	東京都台東区他	7
附帯設備利用権	無形固定資産	新潟県南魚沼市	1
遊休資産	土地建物等	神奈川県藤沢市	1
賃貸資産	土地	東京都世田谷区他	3

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（7,826百万円）として特別損失に計上いたしました。その内訳は土地7,303百万円、無形固定資産488百万円、建物及び構築物他34百万円であります。

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）	1,828	33	2	1,858

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加33千株は、単元未満株式の買取りによる増加です。

(注) 2. 普通株式の自己株式の株式数の減少2千株は、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	
当社	第1回新株予約権（注）	普通株式	110,395,584		35,675,784	74,719,800
合計			110,395,584		35,675,784	74,719,800

(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。

(注) 2. 目的となる株式の数の減少は、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

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21年6月26日 定時株主総会	普通株式	4,742	10	平成21年3月31日	平成21年6月29日
平成21年11月5日 取締役会	普通株式	4,742	10	平成21年9月30日	平成21年12月4日

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22年6月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	4,742	10	平成22年3月31日	平成22年6月30日

【金融商品に関する注記】

- 金融商品の状況に関する事項
 当社グループは、資金運用については短期的な預金等に限定し、また、資金調達については銀行借入、社債やコマーシャル・ペーパーの発行によって行う方針であります。
 有価証券および投資有価証券は、業務上の関係を有する株式等であり、市場価格の変動リスクに晒されておりますが、定期的に時価や発行体（取引先企業）の財務状況等を把握しております。
 借入金、社債、コマーシャル・ペーパーおよび預り金のうち変動金利であるものは、その一部についてデリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用してヘッジしております。なお、デリバティブについては、実需の範囲で行うこととしております。
- 金融商品の時価等に関する事項
 平成22年3月31日（当期の連結決算日）における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（注2）参照。

（単位：百万円）

	連結貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 現金及び預金	149,312	149,312	
(2) 受取手形及び営業未収入金	17,232		
貸倒引当金(*1)	104		
	17,127	17,127	
(3) 有価証券および投資有価証券			
その他有価証券	134,569	134,569	
(4) 長期貸付金(*2)	3,445	3,551	106
(5) 敷金及び保証金			
満期保有目的の債券	1,263	1,278	14
資 産 計	305,720	305,840	120
(1) 支払手形及び営業未払金	54,170	54,170	
(2) 短期借入金	230,250	230,250	
(3) 一年内返済予定の長期借入金および長期借入金	1,186,941	1,200,268	13,327
(4) コマーシャル・ペーパー	97,975	97,975	
(5) 一年内償還予定の社債および社債	420,000	424,749	4,749
(6) 預り金(*3)	19,000	19,000	
(7) 長期預り金(*3)	66,000	66,000	
負 債 計	2,074,336	2,092,413	18,076
デリバティブ取引(*4)			
ヘッジ会計が適用されていないもの			
ヘッジ会計が適用されているもの	(4,278)	(4,278)	
デリバティブ取引計	(4,278)	(4,278)	

(*1) 受取手形及び営業未収入金に対応する個別貸倒引当金を控除しております。

(*2) 一年内回収予定の貸付金（貸借対照表上、流動資産の「その他」）が一部含まれております。

(*3) 金融負債の範囲に含まれる部分を開示しております。

(*4) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、（ ）で示しております。

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項
 資産

(1) 現金及び預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 受取手形及び営業未収入金

相手先の信用状態が契約後大きく異なっていない限り、回収期間等から時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。また、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、回収見込額に基づいて貸倒見積高を算定しているため、時価は連結決算日における貸借対照表価額から現在の貸倒見積高を控除した金額に近似しており、当該価額をもって時価としております。

- (3) 有価証券および投資有価証券
これらの時価については、上場株式は取引所の価格によっております。債券のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、満期までの期間および信用リスクを加味した利率により割り引いた現在価値によっております。
- (4) 長期貸付金
長期貸付金の時価については、元利金の合計額を同様の新規貸付を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。
- (5) 敷金及び保証金
これらの時価については、取引先金融機関から提示された価格等によっております。

負債

- (1) 支払手形及び営業未払金、(2) 短期借入金および (4) コマーシャル・ペーパー
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。
- (3) 一年内返済予定の長期借入金および長期借入金
借入金の時価については、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、当社の信用状態は実行後大きく異ならないため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。変動金利による借入金の一部は、金利スワップの特例処理の対象とされており（下記「デリバティブ取引」参照）、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっております。
- (5) 一年内償還予定の社債および社債
社債の時価については、市場価格によっております。
- (6) 預り金および(7)長期預り金
預り金および長期預り金の時価については、変動金利であることから短期間で市場金利を反映し、また、当社の信用状態は実行後大きく異ならないため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

デリバティブ取引

ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものではありません。
ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの連結決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金 および預り金	254,000	245,000	4,667	取引先金融機関から提示された価格等によっております。
	為替予約取引 米ドル受取・円支払	外貨建予定取引	1,271		50	
	通貨スワップ取引 米ドル受取・円支払		8,672		339	
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金 および預り金	562,397	437,745	(*)	

(*) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価を含めて記載しております（上記(3)参照）。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

区 分	連結貸借対照表計上額
非上場株式 (*1)	15,985
優先出資証券等 (*1)	33,824
匿名組合出資等 (*1)	38,117
販売用不動産エクイティ (*2)	62,885
敷金及び保証金(満期保有目的の債券を除く) (*3)	165,306
預り敷金及び保証金 (*4)	171,308

(*1) これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「資産 (3) 有価証券および投資有価証券」には含めておりません。

- (*2) 販売用不動産エクイティについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。
- (*3) 敷金及び保証金(満期保有目的の債券を除く)については、残存期間を特定できず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「資産 (5) 敷金及び保証金」には含めておりません。
- (*4) 預り敷金及び保証金については、残存期間を特定できず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

【賃貸等不動産関係】

当連結会計年度(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。

(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。

(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。

【開示対象特別目的会社関係】

当連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22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22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22年3月末日において、投資残高のある特別目的会社は26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)は次のとおりであります。

(単位:百万円)			
主な資産		主な負債および純資産	
不動産	687,896	借入金等(注1)	577,815
その他	44,184	優先資本金等(注2)	112,027
		その他	42,239
合計	732,081	合計	732,081

(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、2.(注1)をご参照ください。

(注3) 開示対象特別目的会社が所有する賃貸等不動産の開示対象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)	
開示対象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

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1)	137,439	営業収益 (注2) 営業外収益 (注3)	16,663 62
不動産賃借 (注4)		営業原価	41,225
管理業務等受託 (注5)		営業収益	572
不動産売買 (注6)	24,483		

(注1) 投資有価証券等の当連結会計年度末残高の内訳は、有価証券2,702百万円、投資有価証券72,152百万円、販売用不動産工
クイティ62,585百万円であり、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2) 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3) 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4) 当社は特別目的会社から不動産を賃借しております。

(注5) 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6) 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	1,030円93銭
1株当たり当期純利益	111円04銭

【重要な後発事象に関する注記】

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。

第73回無担保社債	
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

貸借対照表

(平成22年3月31日現在)

科 目	金 額	科 目	金 額
	百万円		百万円
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	813,093	流動負債	893,413
現金及び預金	125,410	営業未払金	49,307
受取手形	6	短期借入金	213,500
営業未収入金	17,265	一年内返済予定の長期借入金	189,871
有価証券	2,702	コーポラティブ・ペーパー	97,975
販売用不動産クイティ	62,885	一年内償還予定の社債	80,000
販売用不動産	210,035	リース債	237
仕掛販売用不動産	274,157	未払費用	7,296
未成工事支出金	3,607	未払法人税等	14,875
前払費用	9,426	未払消費税等	16,868
繰延税金資産	11,174	前受入金	460
関係会社短期貸付金	87,565	前受工事入金	32,559
その他	8,909	前受り入金	14,357
貸倒引当金	52	賞与引当金	173,451
固定資産	2,234,285	その他	645
有形固定資産	1,695,061	固定負債	2,007
建物	302,080	社債	1,688,491
構築物	2,440	長期借入金	340,000
機械及び装置	2,120	リース債	970,070
車両及び運搬具	4	退職給付引当金	345
工具、器具及び備品	1,403	退職給付引当金	1,490
土地	1,326,407	長期預り金及び預り	171,438
リース資産	554	その他	199,017
建設仮勘定	60,050	負債合計	2,581,904
無形固定資産	49,706	(純資産の部)	
借地権	49,386	株主資本	471,652
ソフトウェア	235	資本	122,805
その他	84	資本剰余金	132,748
投資その他の資産	489,517	資本準備金	132,742
投資有価証券	218,269	その他資本剰余金	5
関係会社株式	29,037	自己株式処分差益	5
長期貸付金	483	利益剰余金	219,642
関係会社長期貸付金	66,905	利益準備金	5,507
長期前払費用	6,028	その他利益剰余金	214,135
繰延税金資産	6,294	圧縮積立金	12,185
敷金及び保証金	161,746	繰越利益剰余金	201,949
その他	765	自己株式	3,543
貸倒引当金	11	評価・換算差額等	6,178
資産合計	3,047,378	その他有価証券評価差額金	3,409
		繰延ヘッジ損益	2,768
		純資産合計	465,473
		負債及び純資産合計	3,047,378

損益計算書

(平成21年4月1日から
平成22年3月31日まで)

科	目	金	額
			百万円
営	業 収 益	262,706	
不 動 産 賃 貸 事 業 収 益	業 収 益	212,573	
不 完 成 工 事 事 業 収 益	業 収 益	137,895	
そ の 他 の 事 業 収 益	業 収 益	2,455	615,630
営	業 原 価	170,629	
不 動 産 賃 貸 事 業 原 価	業 原 価	184,202	
不 完 成 工 事 事 業 原 価	業 原 価	100,089	
そ の 他 の 事 業 原 価	業 原 価	0	454,921
販 売 費	上 げ 費		160,708
営	業 外 費		40,666
営	業 外 費		120,042
受 取 利 息 及 び 配 当 金	外 債 利 息 及 び 配 当 金	6,485	
そ の 他 の 用 意 金	外 債 利 息 及 び 配 当 金	612	7,098
支 社 経 常 利 益	外 債 利 息 及 び 配 当 金	22,681	
特 別 利 益	外 債 利 息 及 び 配 当 金	5,695	
特 別 利 益	外 債 利 息 及 び 配 当 金	7,932	36,310
特 別 利 益	外 債 利 息 及 び 配 当 金		90,830
特 別 利 益	外 債 利 息 及 び 配 当 金	52	
特 別 利 益	外 債 利 息 及 び 配 当 金	1	54
減 資 産 除 却 損 失	外 債 利 息 及 び 配 当 金	7,751	
特 別 利 益	外 債 利 息 及 び 配 当 金	75	
特 別 利 益	外 債 利 息 及 び 配 当 金	1,922	
特 別 利 益	外 債 利 息 及 び 配 当 金	10	
特 別 利 益	外 債 利 息 及 び 配 当 金	718	10,477
税 引 前 当 期 純 利 益	外 債 利 息 及 び 配 当 金		80,406
法 人 税 及 住 民 税 等 調 整 額	外 債 利 息 及 び 配 当 金	29,685	
法 人 税 及 住 民 税 等 調 整 額	外 債 利 息 及 び 配 当 金	2,080	31,765
当 期 純 利 益	外 債 利 息 及 び 配 当 金		48,640

株主資本等変動計算書

(平成21年4月1日から
平成22年3月31日まで)

	株 主 資 本								自己株式	株主資本 合 計
	資 本 金	資 本 剰 余 金			利 益 剰 余 金					
		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	
前 期 末 残 高	122,805	132,742	6	132,749	5,507	12,185	162,793	180,486	3,493	432,547
当 期 変 動 額										
剰余金の配当							9,485	9,485		9,485
当期純利益							48,640	48,640		48,640
自己株式の取得									54	54
自己株式の処分			1	1					4	3
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)										
当期変動額合計			1	1			39,155	39,155	49	39,104
当 期 末 残 高	122,805	132,742	5	132,748	5,507	12,185	201,949	219,642	3,543	471,652

	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
前 期 末 残 高	15,789	2,244	18,033	414,513
当 期 変 動 額				
剰余金の配当				9,485
当期純利益				48,640
自己株式の取得				54
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)	12,379	523	11,855	11,855
当期変動額合計	12,379	523	11,855	50,959
当 期 末 残 高	3,409	2,768	6,178	465,473

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
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あります。）によっております。
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
販売用不動産、仕掛販売用不動産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（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。
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（リース資産を除く）
建物（その附属設備を除く。）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。
 - (2) 無形固定資産（リース資産を除く）
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) 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。
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. 収益及び費用の計上基準
完成工事高及び完成工事原価の計上基準
当事業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。
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	ヘッジ対象
金利スワップ	借入金および預り金
 - (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。

【会計方針の変更】

1. 会計処理の原則又は手続の変更
 - (1) 完成工事高及び完成工事原価の計上基準
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いましたが、当事業年度より「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、当事業年度に着手した工事契約から、当事業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、当事業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、経常利益及び税引前当期純利益への影響はありません。
 - (2) 退職給付に係る会計基準
当事業年度より「退職給付に係る会計基準」の一部改正（その3）（企業会計基準第19号 平成20年7月31日）を適用しております。
なお、これによる営業利益、経常利益及び税引前当期純利益への影響はありません。
 - (3) 金融商品に関する会計基準
当事業年度より「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 平成20年3月10日）及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日）を適用しております。
なお、これによる総資産への影響は軽微であり、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益への影響はありません。
2. 表示方法の変更
(貸借対照表)
前事業年度において、流動負債の「その他」および固定負債の「その他」に含めて表示しておりましたリース債務については、当事業年度より比較可能性を高めるためそれぞれ流動負債の「リース債務」および固定負債の「リース債務」とし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
 - 住宅購入者の住宅ローンに対する債務保証 60百万円
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 93,011百万円
 - 長期金銭債権 67,043百万円
 - 短期金銭債務 1,589百万円
 - 長期金銭債務 1,435百万円
3. 販売用不動産エクイティ
特定目的会社等を利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、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4,485百万円、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3,646百万円振替えました。
5. 減価償却累計額 176,362百万円

【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 10,759百万円
 - 仕入高 25,484百万円
 - 営業取引以外による取引高 4,684百万円
2. 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が営業原価に含まれています。
13,065百万円
3. 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
開発用土地	土地	東京都台東区他	7
附帯設備利用権	無形固定資産	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（7,751百万円）として特別損失に計上いたしました。その内訳は土地7,262百万円、無形固定資産488百万円であります。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

1,858,842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主な原因別の内訳

繰延税金資産	
減損損失	5,655百万円
販売用不動産評価損	4,222
有価証券評価差額金	2,340
未払事業税・事業所税	1,583
投資有価証券評価損	716
退職給付引当金	607
関係会社株式評価損	542
未払役員退職慰労金	259
その他	7,649
繰延税金資産小計	23,573百万円
評価性引当額	1,146
繰延税金資産合計	22,427百万円
繰延税金負債	
圧縮記帳積立金	4,959
繰延税金負債合計	4,959百万円
繰延税金資産の純額	17,468百万円

【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等を所有権移転外ファイナンス・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】

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)	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(注)	46,541	短期貸付金 長期貸付金	77,510 25,000
								資金の回収	50,030		
								受取利息(注)	1,391		
	住友不動産 建物サービス(株)	東京都 新宿区	300	不動産管理業	所有 直接 100%	兼任 6人	当社不動産の 保守管理等	資金の貸付(注)	4,400	長期貸付金	39,000
資金の回収	1,500	受取利息(注)	537								

取引金額は消費税等を含んでおりません。

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 資金の貸付はグループ全体の資金効率化を図るために貸付を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。

【1株当たり情報に関する注記】

1株当たり純資産額	981円54銭
1株当たり当期純利益	102円57銭

【重要な後発事象に関する注記】

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。

第73回無担保社債

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