

# 有価証券報告書

(金融商品取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度 自 平成24年4月1日  
(第80期) 至 平成25年3月31日

住友不動産株式会社

(E03907)

第80期（自平成24年4月1日 至平成25年3月31日）

# 有価証券報告書

- 本書は金融商品取引法第24条第1項に基づく有価証券報告書を、同法第27条の30の2に規定する開示用電子情報処理組織(EDINET)を使用し提出したデータに目次及び頁を付して出力・印刷したものであります。
- 本書には、上記の方法により提出した有価証券報告書に添付された監査報告書及び上記の有価証券報告書と併せて提出した内部統制報告書・確認書を末尾に綴じ込んでおります。

住友不動産株式会社

# 目 次

	頁
第80期 有価証券報告書	
【表紙】	1
第一部 【企業情報】	2
第1 【企業の概況】	2
1 【主要な経営指標等の推移】	2
2 【沿革】	4
3 【事業の内容】	5
4 【関係会社の状況】	7
5 【従業員の状況】	8
第2 【事業の状況】	9
1 【業績等の概要】	9
2 【生産、受注及び販売の状況】	13
3 【対処すべき課題】	13
4 【事業等のリスク】	16
5 【経営上の重要な契約等】	16
6 【研究開発活動】	16
7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】	17
第3 【設備の状況】	20
1 【設備投資等の概要】	20
2 【主要な設備の状況】	21
3 【設備の新設、除却等の計画】	26
第4 【提出会社の状況】	27
1 【株式等の状況】	27
2 【自己株式の取得等の状況】	31
3 【配当政策】	32
4 【株価の推移】	32
5 【役員の状況】	33
6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】	36
第5 【経理の状況】	46
1 【連結財務諸表等】	47
2 【財務諸表等】	90
第6 【提出会社の株式事務の概要】	116
第7 【提出会社の参考情報】	117
1 【提出会社の親会社等の情報】	117
2 【その他の参考情報】	117
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】	117

内部統制報告書

監査報告書

確認書

## 【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成25年6月28日

【事業年度】 第80期(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

【会社名】 住友不動産株式会社

【英訳名】 Sumitomo Realty & Development Co., Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 仁 島 浩 順

【本店の所在の場所】 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

【電話番号】 03(3346)1221

【事務連絡者氏名】 経理課長 高 崎 研 一

【最寄りの連絡場所】 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

【電話番号】 03(3346)1221

【事務連絡者氏名】 経理課長 高 崎 研 一

【縦覧に供する場所】 住友不動産株式会社大阪支店  
(大阪市北区中之島三丁目2番18号)  
株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)  
株式会社大阪証券取引所  
(大阪府中央区北浜一丁目8番16号)

(注) 上記の大阪支店は、金融商品取引法に規定する縦覧場所ではありませんが、投資家の便宜を考慮して、縦覧に供する場所としております。

## 第一部 【企業情報】

### 第 1 【企業の概況】

#### 1 【主要な経営指標等の推移】

##### (1) 連結経営指標等

回次	第76期	第77期	第78期	第79期	第80期
決算年月	平成21年 3 月	平成22年 3 月	平成23年 3 月	平成24年 3 月	平成25年 3 月
営業収益 (百万円)	695,239	719,635	744,756	688,662	736,652
経常利益 (百万円)	113,581	100,464	106,295	107,912	114,916
当期純利益 (百万円)	46,205	52,662	50,908	53,236	59,825
包括利益 (百万円)	—	—	48,363	60,251	85,410
純資産額 (百万円)	454,425	507,400	545,328	582,666	648,865
総資産額 (百万円)	3,006,411	3,168,097	3,234,202	3,859,698	4,105,500
1株当たり純資産額 (円)	920.74	1,030.93	1,109.78	1,168.11	1,322.52
1株当たり当期純利益金額 (円)	97.39	111.04	107.35	112.28	126.18
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 (円)	86.30	92.11	94.73	99.83	—
自己資本比率 (%)	14.5	15.4	16.3	14.3	15.3
自己資本利益率 (%)	10.7	11.4	10.0	9.9	10.1
株価収益率 (倍)	11.12	16.02	15.50	17.77	28.49
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△52,673	93,801	14,441	101,402	33,594
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△110,146	△167,592	△75,512	△72,100	△52,531
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	173,431	98,437	31,835	△30,065	102,757
現金及び現金同等物 の期末残高 (百万円)	124,896	149,315	119,748	140,199	224,732
従業員数 [外、平均臨時雇用者数] (名)	9,298 [1,294]	9,552 [1,259]	9,733 [1,330]	9,954 [1,562]	10,741 [1,938]

(注) 1 営業収益には消費税等は含まれておりません。

(注) 2 第80期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次	第76期	第77期	第78期	第79期	第80期
決算年月	平成21年3月	平成22年3月	平成23年3月	平成24年3月	平成25年3月
営業収益 (百万円)	592,878	615,630	632,598	585,611	626,545
経常利益 (百万円)	107,264	90,830	93,022	91,678	98,707
当期純利益 (百万円)	46,176	48,640	44,931	47,775	52,495
資本金 (百万円)	122,805	122,805	122,805	122,805	122,805
発行済株式総数 (株)	476,085,978	476,085,978	476,085,978	476,085,978	476,085,978
純資産額 (百万円)	414,513	465,473	498,579	542,487	606,621
総資産額 (百万円)	2,883,221	3,047,378	3,116,176	3,263,958	3,549,289
1株当たり純資産額 (円)	874.03	981.54	1,051.47	1,144.16	1,279.51
1株当たり配当額 (円)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
(内1株当たり 中間配当額) (円)	(10.00)	(10.00)	(10.00)	(10.00)	(10.00)
1株当たり当期純利益 金額 (円)	97.33	102.57	94.75	100.76	110.72
潜在株式調整後1株当 たり当期純利益金額 (円)	86.25	85.23	83.83	89.78	—
自己資本比率 (%)	14.4	15.3	16.0	16.6	17.1
自己資本利益率 (%)	11.4	11.1	9.3	9.2	9.1
株価収益率 (倍)	11.13	17.35	17.56	19.80	32.47
配当性向 (%)	20.6	19.5	21.1	19.8	18.1
従業員数 (名)	3,609	3,740	3,934	3,977	4,359

(注) 1 営業収益には消費税等は含まれておりません。

(注) 2 第80期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

## 2 【沿革】

- 昭和24年12月 財閥解体により株式会社住友本社を継承する会社として設立  
(当時は泉不動産株式会社と称する)
- 昭和32年5月 住友不動産株式会社に商号変更
- 昭和38年4月 清算中の株式会社住友本社を吸収合併
- 昭和39年4月 大阪支店を開設
- 昭和39年8月 「浜芦屋マンション」(兵庫県神戸市)分譲(マンション分譲事業に進出)
- 昭和45年10月 東京・大阪証券取引所市場第二部に株式上場
- 昭和46年8月 東京・大阪証券取引所市場第一部に指定替え
- 昭和47年5月 住友不動産カリフォルニア(連結子会社)を設立
- 昭和48年7月 住友不動産建物サービス株式会社(連結子会社)を設立
- 昭和49年3月 「新宿住友ビル」(東京都新宿区)竣工
- 昭和49年6月 本社を東京住友ビル(東京都千代田区)から新宿住友ビルに移転
- 昭和50年3月 住友不動産販売株式会社(連結子会社)を設立
- 昭和55年8月 住友不動産シスコ株式会社(連結子会社)を設立
- 昭和57年9月 「新宿NSビル」(東京都新宿区)竣工
- 昭和57年10月 本社を新宿住友ビルから新宿NSビルに移転
- 昭和57年11月 「広尾ガーデンヒルズ」(東京都港区)分譲開始(共同事業)
- 昭和59年12月 住友不動産ファイナンス株式会社(連結子会社)を設立
- 平成7年10月 規格住宅「アメリカンコンフォート」事業を開始
- 平成8年4月 新建替えシステム「新築そっくりさん」事業を開始
- 平成10年6月 住友不動産販売株式会社(連結子会社)が東京証券取引所市場第二部に株式上場
- 平成11年3月 不動産特定共同事業法に基づく不動産小口化ファンド「SURFシリーズ」発売開始
- 平成11年6月 商業用不動産で国内初の公募証券化実施(サムクエスト社債)
- 平成12年9月 住友不動産販売株式会社(連結子会社)が東京証券取引所市場第一部に指定替え
- 平成13年12月 住友不動産販売株式会社が200店目の仲介店舗を開設
- 平成14年10月 「泉ガーデン」(東京都港区)竣工
- 平成15年4月 定価制都市型住宅「J・URBAN」シリーズ発売開始
- 平成16年5月 「WORLD CITY TOWERS」(東京都港区)分譲開始
- 平成16年7月 「汐留住友ビル」(東京都港区)竣工
- 平成18年4月 住友不動産リフォーム株式会社(連結子会社)を設立
- 平成20年4月 住友不動産ベルサール株式会社(連結子会社)を設立
- 平成20年7月 「シティタワーズ豊洲」(東京都江東区)分譲開始
- 平成22年2月 「新宿セントラルパークシティ」(東京都新宿区)竣工
- 平成23年10月 「総合マンションギャラリー」開設(秋葉原・新宿・渋谷・池袋・田町)
- 平成23年12月 「住友不動産新宿グランドタワー」竣工
- 平成24年6月 「住友不動産渋谷ガーデンタワー」竣工
- 平成24年6月 注文住宅の新商品「J・RESIDENCE」発売開始
- 平成25年1月 「日本橋二丁目計画」着工
- 平成25年2月 「新築そっくりさん」事業の累計受注棟数80,000棟突破

### 3 【事業の内容】

当社の企業集団は、当社および連結子会社52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（資産開発事業本部および事業開発本部）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・賃貸事業を行っており、その管理業務を主として当社（資産開発事業本部および事業開発本部）および住友不動産建物サービス㈱が行っております。また、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（注文住宅事業本部および住宅再生事業本部）は、主として戸建住宅ならびに建替えの新システムである新築そっくりさん等の建築工事請負事業を行っております。また、住友不動産シスコ㈱および住友不動産リフォーム㈱ほかがりフォーム工事等の建築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。

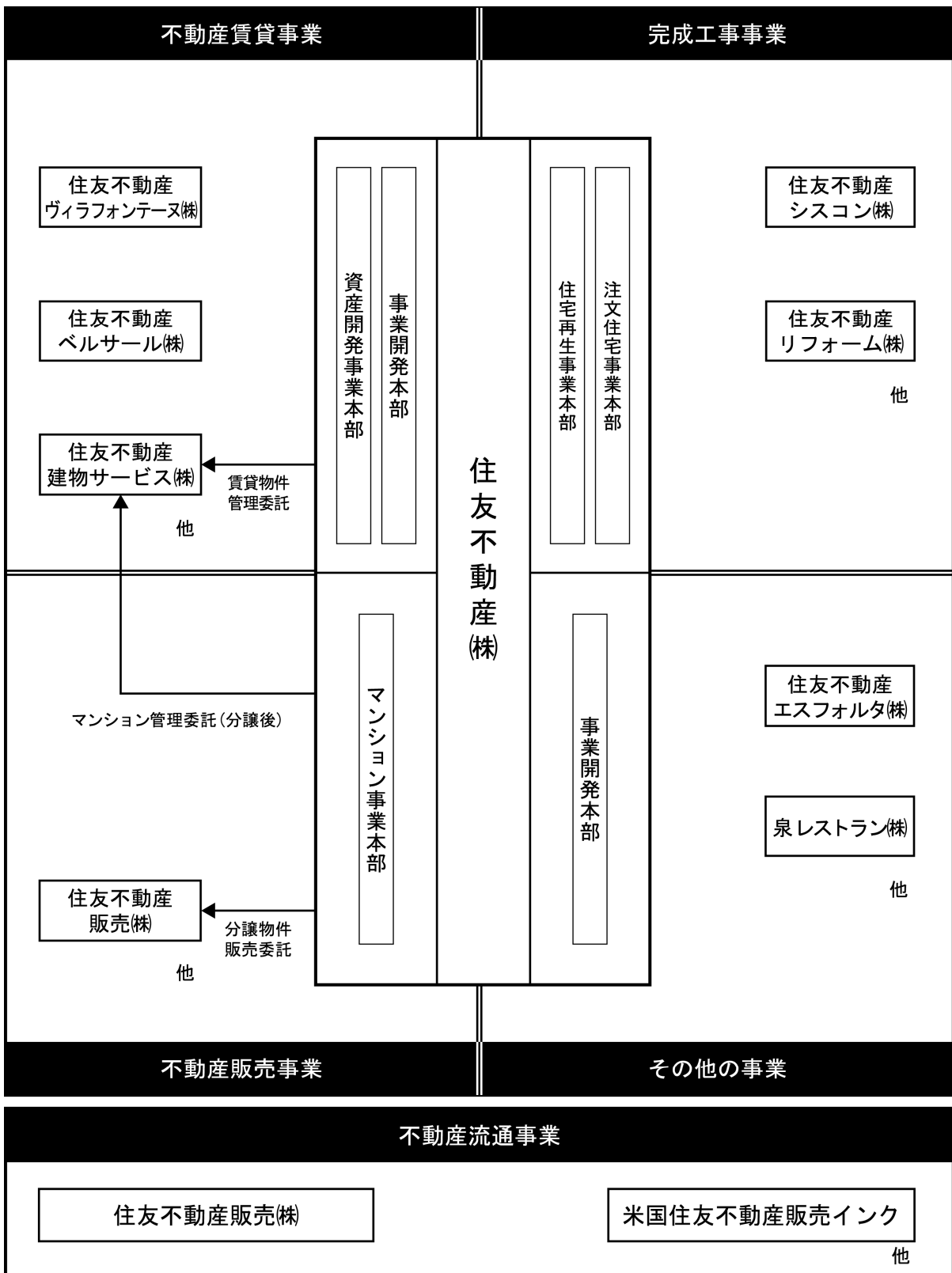
#### (5) その他の事業

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（事業開発本部）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。



#### 4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 又は出資金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社)					
住友不動産販売(株)(注3)	東京都新宿区	2,970	不動産流通事業	70.32	当社分譲物件の販売を委託しております。また、同社に事務所を賃貸しております。 役員の兼任 1名
住友不動産シスコ(株)	東京都新宿区	70	完成工事事業	100	当社分譲・賃貸物件の内外装工事を発注しております。また、同社に事務所を賃貸しております。 職員の兼任 1名
住友不動産建物サービス(株)	東京都新宿区	300	不動産賃貸事業	100	当社分譲・賃貸物件の管理を委託しております。また、同社に事務所を賃貸しております。 職員の兼任 7名
住友不動産エスフォルタ(株)	東京都新宿区	50	その他の事業 (フィットネスクラブ)	100	同社に店舗・事務所を賃貸しております。 職員の兼任 1名
住友不動産ファイナンス(株)	東京都新宿区	5,100	その他の事業 (ファイナンス事業)	100	当社より短期貸付金97,323百万円を貸し付けております。また、同社に事務所を賃貸しております。 役員の兼任 1名 職員の兼任 1名
住友不動産リフォーム(株)	東京都新宿区	100	完成工事事業	100	当社の事務所の改装工事等を発注しております。また、同社に事務所を賃貸しております。 職員の兼任 4名
住友不動産 ヴィラフォンテーヌ(株)	東京都新宿区	50	不動産賃貸事業	100	同社にホテル・事務所を賃貸しております。 職員の兼任 1名
住友不動産ベルサール(株)	東京都新宿区	50	不動産賃貸事業	100	同社にイベントホール・会議室・事務所を賃貸しております。 職員の兼任 1名
住友不動産 カリフォルニアインク(注2)	California U. S. A.	US. \$ 162,771千	不動産賃貸事業	100	役員の兼任 1名
米国住友不動産販売 インク(注2)(注4)	Delaware U. S. A.	US. \$ 115,444千	不動産流通事業	100 (100)	役員の兼任 1名
汐留浜離宮特定目的会社 (注2)	東京都千代田区	22,410	不動産賃貸事業	—	同社に優先出資をしております。
エスエフ目黒開発特定目的 会社(注2)	東京都新宿区	15,265	不動産賃貸事業	—	同社に優先出資をしております。
匿名組合プライムクエスト・ スリー(注2)	東京都新宿区	33,013	不動産賃貸事業	—	同社に匿名組合出資をしております。
匿名組合プライムクエスト・ フォー(注2)	東京都新宿区	22,409	不動産賃貸事業	—	同社に匿名組合出資をしております。
その他38社					

- (注) 1 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。  
2 特定子会社に該当しております。  
3 有価証券報告書を提出しております。  
4 議決権の所有割合の( )内は、間接所有割合で内数であります。

## 5 【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

平成25年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産賃貸事業	2,811 [ 891]
不動産販売事業	866 [ 100]
完成工事事業	3,234 [ 179]
不動産流通事業	2,842 [ 8]
その他の事業	427 [ 756]
全社	561 [ 4]
合計	10,741 [1,938]

(注) 従業員数は就業人員数であり、臨時従業員数は [ ] 内に当連結会計年度の平均人員を外数で記載しております。

### (2) 提出会社の状況

平成25年3月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
4,359	41.96	6.67	6,267,862

- (注) 1 従業員数は就業人員数であります。  
2 平均年間給与は、賞与および基準外賃金を含んでおります。

平成25年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産賃貸事業	484
不動産販売事業	780
完成工事事業	2,659
その他の事業	2
全社	434
合計	4,359

(注) 従業員数は就業人員数であります。

### (3) 労働組合の状況

労働組合は結成されていません。

## 第2 【事業の状況】

### 1 【業績等の概要】

#### (1) 業績

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、当期純利益のすべてで前期実績を上回り、増収増益となりました。

当期は、オフィスビル市況の底入れ感が広がった不動産賃貸事業と、分譲マンションの引渡し戸数が増加した不動産販売事業がともに増収増益となり、業績を牽引しました。加えて、支払利息の減少を主因として営業外損益が前期比31億円の改善となりました。

その結果、営業収益は7,366億円（前期比+7.0%）、営業利益は1,513億円（同+2.6%）、経常利益は1,149億円（同+6.5%）となり、増収と3期連続の営業、経常増益を達成しました。

所有目的の変更に伴う減損損失169億円を特別損失に計上したため、特別損益は前期比81億円の悪化となりましたが、法人税適用税率の引き下げを主因として法人税等が同79億円減少した結果、当期純利益は598億円（前期比+12.4%）と二桁の伸び率になりました。

(百万円)

	前連結会計年度 (23. 4. 1～24. 3. 31)	当連結会計年度 (24. 4. 1～25. 3. 31)	増 減
営業収益	688,662	736,652	+47,990
営業利益	147,465	151,345	+3,880
経常利益	107,912	114,916	+7,004
当期純利益	53,236	59,825	+6,588

部門別の営業成績は下表の通りです。

(百万円)

営業収益		前連結会計年度 (23. 4. 1～24. 3. 31)	当連結会計年度 (24. 4. 1～25. 3. 31)	増 減
	不動産賃貸	271,811	278,316	+6,504
	不動産販売	198,153	232,149	+33,995
	完成工事	165,995	171,081	+5,086
	不動産流通	49,396	50,957	+1,560
連結計		688,662	736,652	+47,990

(百万円)

営業利益		前連結会計年度 (23. 4. 1～24. 3. 31)	当連結会計年度 (24. 4. 1～25. 3. 31)	増 減
	不動産賃貸	89,636	94,186	+4,550
	不動産販売	37,892	38,923	+1,031
	完成工事	16,476	15,758	△718
	不動産流通	14,539	14,494	△45
連結計		147,465	151,345	+3,880

<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、大型ビルの新規供給が一巡し、年度後半にかけて需給バランスの改善が進みました。BCP（事業継続計画）対応能力に優れたビルへの移転需要は引き続き旺盛で、一部の優良ビルでは新規募集賃料を引き上げる動きも出始めております。増床などの新規需要も徐々に増えており、市況の回復感が広がりつつあります。

このような環境下、当連結会計年度は、既存ビルの収益底入れに加え、前期に竣工した「住友不動産新宿グランドタワー」、「住友不動産千代田富士見ビル」などの通期稼働が業績に寄与、増収増益となりました。

既存ビルの空室率は7.1%と、引き続き改善基調で推移しております。また、当期に竣工した「住友不動産渋谷ガーデンタワー」が竣工前に満室となるなど、新規ビルのテナント募集も順調に進捗しております。

	前連結会計年度末 (24.3月末)	第3四半期末 (24.12月末)	当連結会計年度末 (25.3月末)
既存ビル空室率	7.8%	7.5%	7.1%

<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、低金利を背景に良好な販売環境が続きました。株価上昇などにより景況感が大きく改善した第4四半期は、モデルルームへの来場者数が前年に比べ顕著に増加、消費者の購入意欲は高まっております。

このような環境下、当連結会計年度は、「シティタワーさいたま新都心」、「シティテラス横浜仲町台壺番館」、「シティタワー天王寺真田山」など、マンション、戸建、宅地の合計で4,688戸（前期比+569戸）を販売計上しました。営業利益率が16.8%と前期に比べやや低下したものの、計上戸数の増加により増収増益を確保しました。

マンションの契約戸数は5,151戸（前期比+1,117戸）と前年に比べ28%増加、期初計画4,500戸を14.5%超過達成しました。

	前連結会計年度 (23.4.1~24.3.31)	当連結会計年度 (24.4.1~25.3.31)	増減
マンション契約戸数	4,034	5,151	+1,117
計上戸数	4,119	4,688	+569
マンション・戸建	4,033	4,618	+585
宅地	86	70	△16
売上高（百万円）	198,153	232,149	+33,995
マンション・戸建	188,180	222,186	+34,006
宅地	7,623	7,168	△454
その他	2,350	2,794	+444

<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、受注棟数が7,651棟（前期比+5.9%）と、3期ぶりに増加に転じて過去最高を更新したほか、計上棟数、売上高も期初計画を上回り、過去最高となりました。

注文住宅事業は、新商品「J・レジデンス」の発売効果もあり、受注棟数は2,389棟（前期比+21.4%）と好調に推移しましたが、計上棟数と売上高はほぼ前期並みにとどまりました。

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、前期比増収となったものの、注文住宅事業の営業体制強化に伴うコスト増を吸収しきれずに営業減益となりました。

	前連結会計年度 (23. 4. 1～24. 3. 31)	当連結会計年度 (24. 4. 1～25. 3. 31)	増 減
受注棟数	9,196	10,040	+844
新築そっくりさん	7,228	7,651	+423
注文住宅	1,968	2,389	+421
計上棟数	9,013	9,129	+116
新築そっくりさん	7,141	7,260	+119
注文住宅	1,872	1,869	△3
売上高（百万円）	142,684	145,510	+2,826
新築そっくりさん	90,188	92,834	+2,645
注文住宅	52,496	52,676	+180

<不動産流通事業部門>

中古住宅流通市場では、低金利を背景に中古住宅の成約件数が増加基調で推移、平均取扱単価も第4四半期にかけて下げ止まりの兆しが出てきました。

このような環境下、住友不動産販売(株)が担当する当事業部門の業績は、主力の仲介事業で個人の中古住宅取引を中心に仲介件数が33,180件（前期比+5.5%）と、4期連続で過去最高を更新しましたが、前期に大型の法人取引があった反動減により、取扱高は前期比3.8%減少しました。

その結果、当事業部門の業績は、前期比増収を確保したものの、法人取引の減少が響き、営業利益は前期並みにとどまりました。

なお、直営仲介店舗は「仙川」など計3店舗を新規出店し、当期末現在で全国計249店舗となりました。

	前連結会計年度 (23. 4. 1～24. 3. 31)	当連結会計年度 (24. 4. 1～25. 3. 31)	増 減
仲介件数	31,443	33,180	+1,737
取扱高（百万円）	892,760	858,924	△33,835
取扱単価（百万円）	28.3	25.8	△2.5

<その他の事業部門>

フィットネスクラブ事業、飲食業などその他の事業は、営業収益15,790百万円（前期比+1,619百万円）、営業利益1,666百万円（同△89百万円）を計上いたしました。

## (2) 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 33,594百万円（前期比 △67,808百万円）

投資活動によるキャッシュ・フロー △52,531百万円（前期比 +19,568百万円）

財務活動によるキャッシュ・フロー 102,757百万円（前期比 +132,823百万円）

となり、現金及び現金同等物は84,532百万円増加して224,732百万円となりました。

### <営業活動によるキャッシュ・フロー>

当期の経常利益が1,149億円となりましたが、分譲マンション投資の積み増しや法人税等の支払いなどにより、営業キャッシュ・フローは335億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576億円の有形固定資産投資を行ったほか、中国・大連における合弁会社設立に伴う出資など投資有価証券として523億円支出した一方、共同投資事業出資預託金を差引422億円積み増しました。その結果、投資キャッシュ・フローは525億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4,247億円を上回る、5,214億円の社債発行および長期借入を実施しました。また、SPCが調達するノンリコース長期借入金およびノンリコース社債を差引278億円返済（償還）しました。その結果、財務キャッシュ・フローは1,027億円の収入となりました。

## 2 【生産、受注及び販売の状況】

生産、受注及び販売の状況については、「1 業績等の概要」における各セグメントの業績に関連付けて記載しております。

## 3 【対処すべき課題】

「第六次中期経営計画」の推進

平成22年4月より取り組んできた「第五次中期経営計画」は、当期末をもって終了したため、平成25年4月より、次期（平成26年3月期）を初年度とする新しい中期経営計画「第六次中期経営計画」をスタートさせました。

計画の内容は、以下のとおりです。

<計画の内容>

### ① 最高業績の更新、3ヵ年累計経常利益4千億円の達成

平成20年3月期に達成した単年度の最高業績（経常利益1,251億円）を速やかに更新するとともに、五次にわたる中期経営計画で達成した経常利益水準を一段と引き上げる。

3ヵ年計画期間中の累計業績目標

売上高	2兆5,000億円
営業利益	5,000億円
経常利益	4,000億円

(参考) 各経営計画の業績比較

	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)	第六次計画 (平成26年3月期 ～28年3月期)
売上高	2兆1,068億円 (+1,673億円)	2兆1,700億円 (+632億円)	2兆5,000億円 (+3,299億円)
営業利益	4,349億円 (+854億円)	4,372億円 (+23億円)	5,000億円 (+627億円)
経常利益	3,392億円 (+653億円)	3,291億円 (△100億円)	4,000億円 (+708億円)

注) いずれも計画期間中の累計額

### ② 財務体質の強化

内部留保の充実と、資金調達期間の長期化を図り、財務基盤を強化する。数値目標は特に設けないが、引き続き債務格付の維持向上を目指す。

### ③ 既存事業の多角化・多様化

主要既存4事業（不動産賃貸事業、不動産販売事業、完成工事事業、不動産流通事業）で、新機軸・新分野（海外展開を含む）を開拓する。また、全くの新分野にも挑戦する。



## 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）

### 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完し合い、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に貢献し、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、その後、同年6月28日開催の第74期定時株主総会、平成22年6月29日開催の第77期定時株主総会および平成25年6月27日開催の第80期定時株主総会において、それぞれ株主の皆様のご承認を得て、継続または更新され、その有効期間は平成28年6月開催予定の第83期定時株主総会終結時までとなっております。

### 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で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/news/files/1305\\_0002/release\\_0514\\_3.pdf](http://www.sumitomo-rd.co.jp/news/files/1305_0002/release_0514_3.pdf)) をご参照ください。

#### 4 【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末(平成25年3月31日)現在において当社グループが判断したものであります。

##### (1) 経営環境の変化

当社グループが行っている不動産賃貸事業、不動産販売事業、完成工事事業および不動産流通事業は、景気動向、企業業績、個人所得等の動向、地価動向、金利等の金融情勢ならびに住宅税制等の影響を受けやすい傾向にあり、これらが当社グループの経営成績および財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

##### (2) 供給増加等

新規竣工ビルの増加、新規分譲住宅供給戸数の増加、競合事業者の増加等が、いわゆる市場全体の供給増加による競争激化を通じて、当社グループが行っている不動産賃貸事業、不動産販売事業、完成工事事業および不動産流通事業に影響を及ぼし、当社グループの経営成績および財政状態に影響を受ける可能性があります。

##### (3) 法的規制

当社グループが行う事業には各種の法規制があり、それらの法律等の改正によっては、当社グループの経営成績および財政状態に影響を受ける可能性があります。当社グループが規制を受ける主な法律には、宅地建物取引業法、建設業法、借地借家法、建築基準法、都市計画法、都市再開発法、建物の区分所有等に関する法律等があります。

##### (4) 天災、人災等

地震、風水害等の自然災害、事故、火災、テロ等の人的災害等が発生した場合には、当社グループの経営成績および財政状態に影響を受ける可能性があります。

#### 5 【経営上の重要な契約等】

特記すべき事項はありません。

#### 6 【研究開発活動】

特記すべき事項はありません。

## 7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当社グループに関する財政状態および経営成績の分析・検討内容は、原則として連結財務諸表に基づき分析した内容であります。なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末(平成25年3月31日)現在において当社グループが判断したものであり、実際の業績等は異なることがあります。

### (1) 重要な会計方針および見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して作成しております。その作成には、経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債および収益・費用の報告金額および開示に影響を与える見積りを必要とします。経営者は、これらの見積りについて過去の実績等を勘案し合理的に判断しておりますが、実際の結果は、見積り特有の不確実性があるため、これらの見積りと異なる場合があります。当社グループの連結財務諸表で採用する重要な会計方針は、第5〔経理の状況〕の連結財務諸表の「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載しておりますが、特に次の重要な会計方針等が連結財務諸表作成における重要な見積り判断に大きな影響を及ぼすものと考えております。

#### ① 貸倒引当金の計上基準

当社グループは、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 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、これら見込額算定的前提条件には、割引率、退職率、算定時点の年金資産額ならびに直近の統計数値に基づいて算定される死亡率などが含まれております。なお、過去勤務債務は発生した連結会計年度に一括費用処理しております。また、数理計算上の差異は、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。

#### ③ 繰延税金資産の回収可能性の評価

当社グループは、繰延税金資産の回収可能性を評価するに際して、将来の課税所得を合理的に見積もっております。

### (2) 当連結会計年度の経営成績の分析

#### ① 概況

当連結会計年度は、営業収益7,366億円(前連結会計年度比+479億円)、営業利益1,513億円(同+38億円)、経常利益1,149億円(同+70億円)となり、増収と3期連続の営業、経常増益を達成しました。

特別損益は前期比81億円の悪化となりましたが、法人税適用税率の引き下げを主因として法人税等が同79億円減少した結果、当期純利益は598億円(前連結会計年度比+65億円)となりました。

#### ② 営業収益および営業利益

当連結会計年度は、オフィスビル市況の底入れ感が広がった不動産賃貸事業と、分譲マンションの引渡し戸数が増加した不動産販売事業がともに増収増益となり、業績を牽引しました。その結果、営業収益は736,652百万円(前連結会計年度比+47,990百万円、同+7.0%)、営業利益は151,345百万円(同+3,880百万円、同+2.6%)となりました。

なお、各事業部門の詳細については、「第2 事業の状況 1 業績等の概要」をご参照下さい。

③ 営業外損益

営業外収益は、ほぼ前年並みの4,724百万円（前連結会計年度比+282百万円）となりました。営業外費用は、支払利息の減少を主因として41,153百万円（同△2,842百万円）となりました。その結果、営業外損益は△36,428百万円（同3,124百万円の改善）となりました。

④ 特別損益

当連結会計年度は、投資有価証券売却益など合計1,827百万円（前連結会計年度比+1,377百万円）の特別利益を計上した一方、所有目的の変更に伴う減損損失など合計20,681百万円（同+9,487百万円）の特別損失を計上しました。その結果、特別損益は、差し引き18,854百万円の損失（同8,109百万円の悪化）となりました。

(3) 資本の財源および資金の流動性についての分析

当期純利益が59,825百万円となり、株主資本が前連結会計年度末比50,269百万円増加したほか、その他有価証券評価差額金が同21,913百万円増加しました。その結果、当連結会計年度末の自己資本は、627,011百万円（同+73,167百万円）、自己資本比率は15.3%となりました。

資金調達においては、調達資金の長期安定化を進めるため、当連結会計年度中に、社債償還および長期借入金返済の合計額4,247億円を上回る、5,214億円の社債発行および長期借入を実施しました。また、SPCが調達するノンリコース長期借入金およびノンリコース社債を差引278億円返済（償還）しました。その結果、連結有利子負債は、2,650,706百万円（前連結会計年度末比+96,591百万円）となりました。平成20年2月22日に調達いたしました永久劣後ローン1,200億円は、平成25年2月22日に一括返済し、新たに総額600億円の返済オプション付劣後ローンを調達いたしました。

なお、連結有利子負債における長期比率は93%（前連結会計年度末93%）、固定金利比率は80%（同80%）となりました。引き続き安定的な財務運用に努めてまいります。

#### (4) 経営戦略の見通しと課題

当社は、中期経営計画の達成を最重要課題としております。

当社の主力事業である不動産賃貸事業、不動産販売事業では、用地の取得から建物の完成、収益計上までに、短くて2～3年、再開発事業など大規模な開発では5年以上を要するものが多々あります。年度計画だけでは、土地の最有効活用を図り収益を最大化するという、不動産業本来の最も重要な視点が損なわれるおそれがあるため、当社は3年ごとの中期経営計画を策定し、その着実な実行を経営の最大眼目としてまいりました。

「第五次中期経営計画」は、当期（平成25年3月期）をもって終了いたしました。

この第五次計画は、リーマンショック後の世界的不況の影響から、2期連続の減益を余儀なくされた後を受けて策定したもので、「増収増益路線への復帰」と、「過去最高業績の更新」を目指すことを基本方針に掲げてスタートしました。計画期間中3ヵ年の累計業績は下表の通りで、東日本大震災や円高、欧州の債務危機などによる厳しい経営環境の中、営業収益は平成22年に掲げた当初目標に届きませんでした。営業利益と経常利益は当初目標を超過達成することができました。また、過去最高業績の更新には一歩届かず、次期中計に持ち越しとなったものの、増益基調への回帰は3期連続の営業、経常増益により達成しました。

	第四次計画 (19. 4. 1～22. 3. 31)	第五次計画 (22. 4. 1～25. 3. 31)	第六次計画 (25. 4. 1～28. 3. 31)
営業収益	2兆1,068億円 (+1,673億円)	2兆1,700億円 (+632億円)	2兆5,000億円 (+3,299億円)
営業利益	4,349億円 (+854億円)	4,372億円 (+23億円)	5,000億円 (+627億円)
経常利益	3,392億円 (+653億円)	3,291億円 (△100億円)	4,000億円 (+708億円)

注) いずれも計画期間中の累計額

平成25年4月より、次期（平成26年3月期）を初年度とする「第六次中期経営計画」をスタートさせました。

3ヵ年累計の業績目標は上表の通りで、平成20年3月期に達成した単年度の過去最高業績を速やかに更新するとともに、五次にわたる中期経営計画で達成した経常利益水準を3ヵ年累計で4,000億円まで引き上げることを目標に掲げております。また、より大きな事業への取り組みができる企業グループを目指して、財務体質・財務基盤の強化を継続するとともに、第七次計画以降に向け、成長の持続・加速のための布石を打つべく、全ての既存事業で新機軸・新分野を開拓することに加え、全く新しい事業分野にも挑戦してまいります。

(計画の詳細は、「第2 事業の状況 3 対処すべき課題」をご参照ください。)

### 第3 【設備の状況】

#### 1 【設備投資等の概要】

当社グループでは、不動産賃貸事業の拡充に重点を置き、設備投資を行っておりますが、当連結会計年度の設備投資額(有形固定資産および無形固定資産の取得価額)は次のとおりであります。

事業セグメント名	設備投資額(百万円)	前年同期比(百万円)
不動産賃貸事業	55,345	△57,839
不動産販売事業	3,393	1,894
完成工事事業	1,366	725
不動産流通事業	133	8
その他の事業	252	38
計	60,492	△55,172
消去又は全社	158	△140
合計	60,650	△55,313

(注) 上記金額には消費税等は含まれておりません。

当連結会計年度においては、「住友不動産渋谷ガーデンタワー」(延床面積59,417㎡)等が竣工いたしました。

## 2 【主要な設備の状況】

(不動産賃貸事業セグメント)

### ① 賃貸事業用建物

平成25年3月31日現在

所在地	建物面積(㎡)				帳簿価額 (百万円)
	築10年以内	築10年超 20年以内	築20年超	合計	
東京都港区	335,254 (69,063)	339,846 (91,926)	214,223 (90,071)	889,323 (251,059)	626,131
東京都新宿区	377,737 (11,386)	139,603 (51,031)	292,788 (19,553)	810,128 (81,970)	468,908
東京都千代田区	269,505 (27,799)	51,780 (21,146)	50,235 (83,560)	371,521 (132,505)	297,102
東京都中央区	60,101 (3,982)	60,748 (68,916)	49,631 (117,058)	170,480 (189,957)	170,168
東京都渋谷区	222,432 (8,692)	37,586 (79,052)	1,124 (14,824)	261,142 (102,568)	224,781
東京都文京区	58,875 (9,626)	81,768 (23,155)	11,018 (1,761)	151,661 (34,541)	112,002
東京都品川区	22,489 (526)	69,877 (13,269)	5,171 (46,050)	97,536 (59,844)	71,001
その他東京都区部	57,065 (367)	92,179 (69,159)	24,962 (48,493)	174,206 (118,020)	120,981
(東京都区部小計)	1,403,459 (131,440)	873,388 (417,655)	649,151 (421,369)	2,925,998 (970,464)	2,091,077
その他	37,621 (-)	77,601 (26,347)	93,794 (13,248)	209,015 (39,595)	86,334
合計	1,441,080 (131,440)	950,988 (444,002)	742,944 (434,617)	3,135,013 (1,010,059)	2,177,411

- (注) 1 建物面積は延床面積を記載しております。  
 2 建物面積は、上段が所有面積、下段(括弧書)が賃借面積(外数)を示しております。  
 3 築年数は取得時期およびリニューアルオープン時期にかかわらず、建物竣工からの経過年数を示しております。  
 4 帳簿価額は建物及び構築物、土地、その他有形固定資産および借地権の合計額であります。なお、連結会社間の未実現利益については、土地に係るものは当該帳簿価額より控除しておりますが、償却資産に係るもの(当連結会計年度末残高531百万円)は調整を行っておりません。

### ② 建築中土地

平成25年3月31日現在

所在地	土地面積(㎡)	帳簿価額 (百万円)
東京都中央区ほか	10,027	110,561



なお、賃貸事業用建物の主な内訳は次のとおりです。

平成25年3月31日現在

会社名	物件名称	所在地	構造	面積(㎡)		帳簿価額(百万円)			建築年月
				建物	土地	建物等	土地等	合計	
住友不動産㈱、エスエフ六本木開発特定目的会社、エスエフ六本木レジデンス特定目的会社	泉ガーデン*	東京都港区	地上43階 地下4階	183,605 (20,664)	19,534	32,785	90,293	123,079	平成14年10月
住友不動産㈱	汐留住友ビル*	東京都港区	地上25階 地下3階	49,575 (50,338)	5,000	7,951	19,081	27,033	平成16年7月
エスエフ三田開発特定目的会社	住友不動産三田ツインビル西館	東京都港区	地上43階 地下2階	98,338 (-)	15,206	17,717	35,556	53,274	平成18年9月
住友不動産㈱	東京汐留ビルディング*	東京都港区	地上37階 地下4階	95,128 (-)	8,924	14,686	41,077	55,764	平成17年1月
住友不動産㈱	芝公園ファーストビル	東京都港区	地上35階 地下2階	63,822 (-)	5,905	13,590	72,453	86,044	平成12年6月
住友不動産㈱	ヨコソーレインボータワー	東京都港区	地上23階 地下2階	- (46,229)	-	9	-	9	平成7年3月
住友不動産㈱	住友不動産芝公園タワー*	東京都港区	地上30階 地下2階	33,688 (2,612)	4,292	5,431	22,003	27,435	平成13年10月
エスエフ芝浦開発特定目的会社	住友不動産三田ツインビル東館	東京都港区	地上17階 地下1階	35,047 (-)	5,479	7,481	8,691	16,172	平成18年8月
住友不動産㈱ 住友不動産販売㈱	六本木ファーストビル*	東京都港区	地上20階 地下4階	31,516 (-)	5,325	6,339	40,300	46,639	平成5年10月
住友不動産㈱	住友不動産芝ビル	東京都港区	地上15階 地下2階	23,764 (-)	1,755	2,722	10,387	13,109	平成2年5月
住友不動産㈱	赤坂DSビル	東京都港区	地上10階 地下3階	- (23,122)	-	30	-	30	平成4年10月
住友不動産㈱	住友不動産田町ファーストビル	東京都港区	地上11階 地下1階	21,802 (-)	4,177	5,185	11,402	16,588	平成24年4月
住友不動産㈱	住友芝公園ビル	東京都港区	地上15階 地下1階	21,008 (-)	2,962	1,597	8,386	9,983	昭和61年1月
エスエフ赤坂開発特定目的会社	住友不動産新赤坂ビル	東京都港区	地上12階 地下1階	19,711 (-)	4,504	4,508	9,715	14,223	平成17年9月
住友不動産㈱	住友芝浦ビル	東京都港区	地上15階 地下1階	- (19,610)	-	6	-	6	昭和63年2月
住友不動産㈱	住友不動産日比谷ビル	東京都港区	地上12階 地下1階	18,166 (-)	2,497	1,266	3,774	5,041	昭和55年11月 (平成8年7月 リニューアル オープン)
住友不動産㈱	ラ・トゥール汐留	東京都港区	地上56階 地下2階	- (17,394)	-	1,141	-	1,141	平成16年3月
住友不動産㈱	住友浜松町ビル*	東京都港区	地上11階 地下1階	16,263 (1,093)	1,953	1,518	9,957	11,475	平成元年3月
住友不動産㈱	住金物産ビル	東京都港区	地上7階 地下2階	- (15,771)	-	-	-	-	平成7年9月
住友不動産㈱	森永乳業港南ビル	東京都港区	地上14階 地下2階	- (15,177)	-	1	-	1	平成元年5月
住友不動産㈱	住友芝大門ビル	東京都港区	地上14階 地下1階	14,432 (-)	1,003	1,179	5,633	6,812	昭和61年11月
住友不動産㈱	住友不動産芝ビル3号館	東京都港区	地上9階 地下2階	14,017 (-)	2,797	3,102	4,060	7,162	平成4年2月
エスエフ・コンフォート特定目的会社	住友不動産六本木通ビル	東京都港区	地上12階 地下2階	13,551 (-)	2,598	3,355	10,646	14,001	平成20年10月
住友不動産㈱	住友新虎ノ門ビル*	東京都港区	地上8階 地下1階	9,001 (3,930)	900	641	2,524	3,165	昭和59年9月
住友不動産㈱	住友東新橋ビル3号館*	東京都港区	地上9階 地下1階	11,028 (1,532)	1,428	2,085	14,500	16,585	昭和60年5月
住友不動産㈱	住友新橋ビル	東京都港区	地上9階 地下3階	12,259 (-)	-	1,194	-	1,194	昭和41年8月 (平成5年6月 リニューアル オープン)
住友不動産㈱	住友不動産芝ビル4号館	東京都港区	地上15階 地下2階	11,452 (-)	1,547	1,070	4,280	5,350	平成2年11月

会社名	物件名称	所在地	構造	面積(㎡)		帳簿価額(百万円)			建築年月
				建物	土地	建物等	土地等	合計	
匿名組合プライムクエスト・スリー、匿名組合プライムクエスト・フォー	新宿住友ビル	東京都新宿区	地上52階 地下4階	177,467 (-)	14,446	18,446	119,992	138,438	昭和49年3月
住友不動産(株)	住友不動産新宿グランドタワー*	東京都新宿区	地上40階 地下3階	162,391 (5,904)	18,593	49,812	73,788	123,600	平成23年12月
住友不動産(株)	新宿セントラルパークシティ*	東京都新宿区	地上44階 地下2階	127,288 (2,909)	10,787	25,284	26,487	51,771	平成22年2月
住友不動産(株)、住不オークタワー特定目的会社	新宿オークシティ*	東京都新宿区	地上38階 地下2階	87,775 (29,671)	8,172	15,504	42,972	58,476	平成15年1月
住友不動産(株)	新宿NSビル*	東京都新宿区	地上30階 地下3階	75,046 (-)	-	7,983	-	7,983	昭和57年9月
住友不動産(株)	住友不動産飯田橋ビル3号館*	東京都新宿区	地上24階 地下2階	51,829 (1,218)	8,317	7,251	18,648	25,900	平成14年10月
住友不動産(株)	住友不動産西新宿ビル*	東京都新宿区	地上33階 地下2階	35,380 (1,937)	3,445	8,347	6,419	14,767	平成21年4月
エスエフ・セブン特定目的会社	住友不動産西新宿ビル5号館	東京都新宿区	地上27階 地下1階	21,201 (-)	5,001	4,331	5,959	10,290	平成20年5月
住友不動産(株)	新宿アイランドウイング	東京都新宿区	地上16階 地下2階	- (20,142)	-	6	-	6	平成7年1月
住友不動産(株)	住友市ヶ谷ビル	東京都新宿区	地上17階 地下1階	16,017 (-)	-	794	4,159	4,954	昭和58年2月
エスエフ四谷開発特定目的会社	住友不動産四谷ビル	東京都新宿区	地上9階 地下1階	14,154 (-)	2,981	3,004	5,030	8,035	平成19年10月
住友不動産(株)	住友不動産西新宿ビル3号館	東京都新宿区	地上8階 地下1階	12,551 (-)	2,023	1,144	4,890	6,034	昭和62年9月
住友不動産(株)、住不西神田三丁目北部西地区再開発事業特定目的会社	千代田ファーストビル西館*	東京都千代田区	地上32階 地下2階	49,099 (12,110)	4,601	6,538	37,174	43,713	平成16年1月
住友不動産(株)	千代田ファーストビル東館*	東京都千代田区	地上17階 地下2階	31,020 (6,522)	3,740	4,314	34,688	39,002	平成10年10月
エスエフ秋葉原開発特定目的会社	住友不動産秋葉原ビル	東京都千代田区	地上19階 地下3階	31,991 (-)	2,925	8,139	18,326	26,465	平成21年6月
エスエフ神田開発特定目的会社	住友不動産神田ビル	東京都千代田区	地上20階 地下2階	29,032 (-)	3,101	5,165	14,407	19,572	平成18年6月
住友不動産(株)	住友不動産丸の内ビル	東京都千代田区	地上15階 地下3階	- (26,932)	-	15	-	15	昭和50年1月 (平成12年4月リニューアルオープン)
住友不動産(株)	半蔵門ファーストビル*	東京都千代田区	地上15階 地下2階	13,406 (9,731)	893	2,336	5,554	7,891	平成16年1月
住友不動産(株)	住友不動産千代田富士見ビル	東京都千代田区	地上14階 地下1階	22,544 (-)	3,720	7,066	18,012	25,079	平成23年4月
住友不動産(株)	住友不動産猿楽町ビル	東京都千代田区	地上17階 地下3階	20,932 (-)	1,450	3,952	15,526	19,479	平成4年8月
エスエフ神田須田町開発特定目的会社	住友不動産神田ビル2号館	東京都千代田区	地上19階 地下2階	20,667 (-)	2,152	5,572	5,770	11,343	平成21年6月
住友不動産(株)	御茶ノ水杏雲ビル	東京都千代田区	地上15階 地下2階	- (19,306)	-	19	-	19	平成2年7月
住友不動産(株)	ニチレイ水道橋ビル	東京都千代田区	地上11階 地下5階	- (18,433)	-	0	-	0	平成3年7月
エスエフ九段開発特定目的会社	住友不動産九段ビル	東京都千代田区	地上15階 地下1階	17,789 (-)	2,354	2,996	7,559	10,556	平成18年6月
エスエフ麹町一丁目開発特定目的会社	住友不動産半蔵門駅前ビル	東京都千代田区	地上11階 地下1階	17,220 (-)	1,972	5,165	8,973	14,139	平成23年3月
エスエフ飯田橋開発特定目的会社	住友不動産飯田橋駅前ビル	東京都千代田区	地上13階 地下1階	16,012 (-)	2,384	3,407	11,427	14,834	平成20年5月
住友不動産(株)、エスエフ西神田三丁目開発特定目的会社	千代田ファーストビル南館*	東京都千代田区	地上14階 地下1階	10,576 (1,208)	1,317	1,967	3,477	5,444	平成19年10月
住友不動産(株)	御茶ノ水ファーストビル	東京都千代田区	地上14階 地下2階	10,785 (-)	-	2,234	-	2,234	平成20年7月

会社名	物件名称	所在地	構造	面積(㎡)		帳簿価額(百万円)			建築年月
				建物	土地	建物等	土地等	合計	
住友不動産(株)	東京住友ツインビルディング東館	東京都中央区	地上24階 地下3階	- (59,072)	-	78	-	78	昭和63年2月
住友不動産(株)	リバーサイド読売ビル	東京都中央区	地上20階 地下2階	- (54,943)	-	36	-	36	平成6年2月
汐留浜離宮特定目的会社	住友不動産汐留浜離宮ビル	東京都中央区	地上21階 地下2階	47,951 (-)	4,403	12,680	41,992	54,673	平成21年8月
住友不動産(株)	ニチレイ東銀座ビル	東京都中央区	地上22階 地下3階	- (28,993)	-	9	-	9	平成3年1月
住友不動産(株)	日本橋箱崎ビル*	東京都中央区	地上17階 地下2階	15,611 (7,875)	1,764	3,131	19,040	22,171	平成8年3月
住友不動産(株)	住友入船ビル	東京都中央区	地上14階 地下2階	- (21,186)	-	13	-	13	平成2年2月
住友不動産ファイナンス(株)	住友不動産勝どきビル	東京都中央区	地上8階	16,290 (-)	2,904	5,791	4,810	10,601	平成14年2月
住友不動産(株)	住友不動産六甲ビル*	東京都中央区	地上10階 地下2階	7,754 (3,453)	1,440	1,367	4,490	5,858	平成7年1月
住友不動産(株)	住友不動産茅場町ビル	東京都中央区	地上11階 地下1階	11,015 (-)	1,474	1,235	8,118	9,353	平成元年9月
住友不動産(株)	住友不動産浜町ビル*	東京都中央区	地上11階	7,352 (3,612)	870	1,415	6,739	8,154	平成5年2月
住友不動産(株)	住友不動産渋谷ガーデンタワー	東京都渋谷区	地上24階 地下3階	59,417 (-)	8,056	17,760	46,874	64,634	平成24年6月
住友不動産(株)	住友不動産渋谷ファーストタワー	東京都渋谷区	地上25階 地下3階	52,942 (-)	5,496	16,935	27,454	44,390	平成22年8月
住友不動産(株)	新宿文化クイントビル	東京都渋谷区	地上23階 地下3階	- (51,994)	-	6	-	6	平成15年1月
住友不動産(株)	ラ・トゥール代官山	東京都渋谷区	地上6階 地下2階	49,954 (-)	15,723	14,217	26,535	40,752	平成22年9月
住友不動産(株)	渋谷インフォスタワー*	東京都渋谷区	地上21階 地下4階	16,219 (18,241)	2,404	2,506	13,062	15,568	平成10年3月
エスエフ・キャピタル特定目的会社	住友不動産西新宿ビル6号館	東京都渋谷区	地上17階 地下1階	19,031 (-)	3,247	3,824	7,919	11,744	平成20年5月
エスエフ神宮前開発特定目的会社	住友不動産原宿ビル	東京都渋谷区	地上20階 地下1階	18,902 (-)	4,147	3,999	10,841	14,841	平成19年6月
住友不動産(株)	ラ・トゥール代々木上原	東京都渋谷区	地上3階 地下1階	13,767 (-)	5,961	1,959	10,466	12,426	平成15年3月
住友不動産(株)	住友不動産飯田橋ファーストタワー*	東京都文京区	地上34階 地下3階	58,875 (9,507)	5,643	13,381	9,647	23,029	平成22年4月
住友不動産(株)	住友不動産飯田橋ファーストビル*	東京都文京区	地上14階 地下2階	40,742 (12,005)	6,085	5,508	28,156	33,665	平成12年3月
住友不動産(株)	住友不動産後楽園ビル*	東京都文京区	地上20階 地下2階	25,605 (3,028)	3,117	4,145	23,268	27,413	平成10年8月
住友不動産(株)	住友大井町ビル南館	東京都品川区	地上15階 地下1階	- (29,405)	-	1	-	1	昭和64年1月
住友不動産(株)	住友不動産大井町駅前ビル	東京都品川区	地上14階 地下2階	28,152 (-)	3,139	4,096	12,963	17,060	平成14年9月
住友不動産(株)	住友不動産品川ビル	東京都品川区	地上17階 地下1階	25,054 (-)	8,370	4,399	8,742	13,141	平成6年8月
住友不動産(株)	住友不動産高輪パークタワー*	東京都品川区	地上20階 地下2階	16,670 (7,291)	1,766	2,820	13,917	16,738	平成7年1月
住友不動産(株)	住友不動産品川シーサイドビル	東京都品川区	地上11階 地下1階	21,771 (-)	3,261	5,722	14,236	19,959	平成21年11月

会社名	物件名称	所在地	構造	面積(m <sup>2</sup> )		帳簿価額(百万円)			建築年月
				建物	土地	建物等	土地等	合計	
住友不動産(株)	住友不動産東陽駅前ビル	東京都江東区	地上11階 地下2階	- (28,334)	-	3	-	3	平成6年12月
住友不動産(株)	住友不動産亀戸ビル	東京都江東区	地上14階 地下1階	- (12,077)	-	1	-	1	平成6年3月
住友不動産(株) 住友不動産ファイナンス(株)	住友中野坂上ビル*	東京都中野区	地上24階 地下2階	34,052 (273)	4,526	5,676	33,509	39,185	平成11年4月
住友不動産(株)	住友不動産上野ビル5号館	東京都台東区	地上12階 地下2階	17,040 (-)	1,859	3,003	4,177	7,180	平成6年2月
住友不動産(株)	住友不動産上野ビル6号館	東京都台東区	地上11階 地下2階	- (10,128)	-	0	-	0	平成5年11月
住友不動産(株)	住友池袋駅前ビル	東京都豊島区	地上9階 地下2階	- (18,037)	-	39	-	39	昭和62年1月
エスエフ目黒開発特定目的会社	住友不動産青葉台タワー	東京都目黒区	地上33階 地下3階	55,773 (-)	6,969	12,742	16,236	28,979	平成21年8月
エスエフ青葉台特定目的会社	住友不動産青葉台ヒルズ	東京都目黒区	地上11階 地下2階	17,165 (-)	4,476	2,126	3,659	5,785	平成7年6月
住友不動産(株)	住友不動産両国ビル	東京都墨田区	地上13階 地下2階	12,500 (-)	-	1,978	7,722	9,700	平成3年1月
住友不動産(株)	大森パークビル	東京都大田区	地上8階	- (10,254)	-	3	-	3	平成5年5月
住友不動産(株)	川崎駅前タワー・リパーク*	神奈川県川崎市	地上22階 地下2階	23,161 (8,018)	1,386	5,152	10,700	15,853	平成6年12月
住友不動産(株)	パークスクエア横浜	神奈川県横浜市	地上23階 地下1階	16,082 (-)	1,853	526	123	650	平成14年2月
住友不動産(株)	住友不動産新横浜ビル	神奈川県横浜市	地上12階 地下1階	- (13,248)	-	10	-	10	平成4年6月
住友不動産(株)	住友中之島ビル	大阪府大阪市	地上13階 地下2階	39,180 (-)	3,803	3,071	26,575	29,646	昭和52年10月
住友不動産ファイナンス(株)	住友不動産西梅田ビル	大阪府大阪市	地上10階 地下1階	12,310 (-)	2,205	4,246	2,416	6,662	平成14年10月
住友不動産(株)	メガシティタワーズ	大阪府八尾市	地上2階	10,177 (-)	924	1,964	439	2,403	平成23年3月
住友不動産(株)	京都住友ビル	京都府京都市	地上8階 地下3階	28,935 (-)	3,165	2,273	14,476	16,749	昭和51年9月
住友不動産(株)	シティタワー神戸三宮	兵庫県神戸市	地上10階 地下1階	10,914 (-)	1,097	1,062	471	1,534	平成25年3月
住友不動産(株)	紙与博多ビル	福岡県福岡市	地上11階 地下1階	- (18,329)	-	10	-	10	平成5年8月
住友不動産ヴィラフォンテーヌ(株)	ヴィラージュ伊豆高原	静岡県伊東市	地上7階 地下1階	13,683 (-)	35,736	1,611	373	1,984	平成7年10月
その他				421,622 (207,263)	111,316	65,686	227,632	293,318	
合計				3,135,013 (1,010,059)	470,743	575,643	1,601,768	2,177,411	

- (注) 1 建物面積の括弧内は賃借面積(外数)を示しております。  
2 帳簿価額の建物等は建物及び構築物、その他有形固定資産の合計額を、土地等は土地および借地権の合計額を、それぞれ記載しております。  
3 \*印の物件は共有物件であり、面積、帳簿価額とも所有持分によっております。

### 3 【設備の新設、除却等の計画】

#### (1) 重要な設備の新設等

現在実施を予定している主要な設備拡充計画は次のとおりであり、いずれも、不動産賃貸事業の拡充を目的としたものであります。

設備の内容		見積金額 (百万円)	既払額 (百万円)	着手年月	完成予定年月
日本橋2丁目計画	地上35階地下4階 延床面積 約138,000㎡	36,000	2,307	平成25年1月	平成27年2月

(注) 1 上記金額は消費税等を含んでおりません。

2 上記ビルはグループ外の第三者との共同ビルであり、見積金額、既支払額とも当社グループの持分によっております。なお、本計画の1期工事部分は平成27年2月、計画全体は平成29年11月の完成を予定しており、延面積は計画全体面積を示しております。

3 見積金額に土地及び借地権は含んでおりません。

4 所要金額36,000百万円については、預り敷金および保証金、ならびにキャッシュ・フローによりまかなう予定であります。現時点で詳細については確定しておりません。

#### (2) 重要な設備の除却等

不動産賃貸事業において、当連結会計年度に新たに確定した重要な設備の除却等の計画はありません。

## 第4 【提出会社の状況】

### 1 【株式等の状況】

#### (1) 【株式の総数等】

##### ① 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	1,900,000,000
計	1,900,000,000

##### ② 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成25年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成25年6月28日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	476,085,978	476,085,978	東京証券取引所 (市場第一部) 大阪証券取引所 (市場第一部)	単元株式数は1,000株であります。
計	476,085,978	476,085,978	—	—

#### (2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

#### (3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債発行の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成16年3月11日(注1)	60,000,000	467,085,978	31,320	118,107	31,236	128,057
平成16年3月19日(注2)	9,000,000	476,085,978	4,698	122,805	4,685	132,742

(注) 1 一般募集 発行価格 1,042.60円 資本組入額 522円

2 第三者割当 発行価格 1,042.60円 資本組入額 522円

主な割当先 大和証券エスエムビーシー(株)

(6) 【所有者別状況】

平成25年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数1,000株)								単元未満 株式の状況 (株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他	計	
					個人以外	個人			
株主数 (人)	—	107	41	320	532	8	7,777	8,785	—
所有株式数 (単元)	—	154,600	7,198	122,542	169,195	14	21,203	474,752	1,333,978
所有株式数 の割合(%)	—	32.56	1.52	25.81	35.64	0.00	4.47	100	—

(注) 自己株式1,982,644株は、「個人その他」に1,982単元、および「単元未満株式の状況」に644株含めて記載しており、そのうち実保有高は1,982,644株であります。

## (7) 【大株主の状況】

平成25年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託 銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	26,255	5.51
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	23,124	4.86
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区丸の内一丁目1番2号	11,990	2.52
SSBT OD05 OMNIBUS ACCOUNT - TREATY CLIENTS (常任代理人香 港上海銀行東京支店)	338 PITT STREET SYDNEY NSW 2000AUSTRALIA	11,078	2.33
日本トラスティ・サービス信託 銀行株式会社(信託口4)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	9,397	1.97
CBLDN - STICHTING PGGM DEPOSITARY - LISTED REAL ESTATE PF FUND(常任代理人シテ ィバンク銀行株式会社)	CITIGROUP CENTRE, CANADA SQUARE, CANARY WHARF, LONDON, E14 5LB, UK	8,665	1.82
株式会社大林組	東京都港区港南二丁目15番2号	7,527	1.58
清水建設株式会社	東京都中央区京橋二丁目16番1号	7,500	1.58
鹿島建設株式会社	東京都港区元赤坂一丁目3番1号	6,923	1.45
三井住友海上火災保険株式会社	東京都中央区新川二丁目27番2号	6,740	1.42
計	—	119,201	25.04

(注)平成25年4月19日付にて三井住友信託銀行株式会社およびその共同保有者から大量保有報告書が提出されましたが、当社は当事業年度末現在における各社の実質所有株式数の確認ができないので、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該大量保有報告書による平成25年4月15日現在の株式所有状況は次のとおりであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号	26,389	5.54
三井住友トラスト・アセットマ ネジメント株式会社	東京都港区芝三丁目33番1号	1,195	0.25
日興アセットマネジメント株式 会社	東京都港区赤坂九丁目7番1号	6,512	1.37
計	—	34,096	7.16



(8) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成25年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式(自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式(その他)	—	—	—
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式1,982,000	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 472,770,000	472,770	—
単元未満株式	普通株式 1,333,978	—	1単元(1,000株)未満の株式
発行済株式総数	476,085,978	—	—
総株主の議決権	—	472,770	—

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式644株が含まれております。

② 【自己株式等】

平成25年3月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有株 式数の割合(%)
(自己保有株式) 住友不動産株式会社	東京都新宿区西新宿 二丁目4番1号	1,982,000	—	1,982,000	0.42
計	—	1,982,000	—	1,982,000	0.42

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

## 2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号および会社法第155条第13号に該当する普通株式の取得

### (1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

### (2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

### (3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

会社法第155条第7号による取得

区分	株式数 (株)	価額の総額 (千円)
当事業年度における取得自己株式	31,429	75,041
当期間における取得自己株式	18,395	84,862

(注) 当期間における取得自己株式には、平成25年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

会社法第155条第13号による取得

区分	株式数 (株)	価額の総額 (千円)
当事業年度における取得自己株式	1,000	1,436
当期間における取得自己株式	—	—

### (4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	—	—	—	—
消却の処分を行った取得自己株式	—	—	—	—
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	—	—	—	—
その他(単元未満株式の買増請求による売渡)	900	1,712	—	—
保有自己株式数	1,982,644	—	2,001,039	—

(注) 1 当期間におけるその他には、平成25年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買増による株式数は含めておりません。  
2 当期間における保有自己株式数には、平成25年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りおよび買増による株式数は含めておりません。

### 3 【配当政策】

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。

当社の剰余金の配当は、中間配当および期末配当の年2回としており、配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。

当期の期末配当金は、当期の業績と上記方針を総合的に勘案し、前期と同様1株につき10円といたしました。中間配当金は1株につき10円を実施いたしましたので、年間配当金は、前期と同様1株につき20円となりました。

内部留保資金につきましては、上記利益配分の基本方針に記載のとおり、今後の長期的かつ安定的な事業の成長のため、投資および財務体質の強化に活用してまいります。

なお、当社は、会社法第454条第5項に規定する中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

(注) 当期を基準日とする剰余金の配当の取締役会または株主総会の決議年月日ならびに各決議ごとの配当金の総額および1株当たりの配当額は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当金 (円)
平成24年11月8日取締役会決議	4,741	10
平成25年6月27日定時株主総会決議	4,741	10

### 4 【株価の推移】

#### (1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第76期	第77期	第78期	第79期	第80期
決算年月	平成21年3月	平成22年3月	平成23年3月	平成24年3月	平成25年3月
最高(円)	2,875	2,165	2,277	2,054	3,770
最低(円)	791	1,100	1,416	1,302	1,500

(注) 最高・最低株価は東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

#### (2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成24年 10月	11月	12月	平成25年 1月	2月	3月
最高(円)	2,233	2,345	2,868	2,987	3,155	3,770
最低(円)	1,996	2,097	2,261	2,595	2,590	3,130

(注) 最高・最低株価は東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

5 【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)
代表取締役会長		高島 準司	昭和5年4月11日生	昭和29年4月 昭和46年9月 昭和54年6月 昭和58年6月 昭和60年6月 昭和61年6月 平成3年6月 平成6年6月 平成19年6月	住友石炭鉱業株式会社入社 当社入社 取締役 常務取締役 専務取締役 代表取締役（現在） 取締役副社長 取締役社長 取締役会長（現在）	(注) 2	23
代表取締役副会長		小野寺 研一	昭和22年2月4日生	昭和45年4月 平成3年8月 平成7年6月 平成10年6月 平成13年6月 平成16年4月 平成17年5月 平成17年6月 平成19年6月 平成25年6月	当社入社 ビル開発事業本部受託開発部長 ビル事業本部ビル開発部長 取締役 常務取締役 取締役、専務執行役員、都市管理事業本部長 都市開発事業本部長 代表取締役（現在） 取締役社長 取締役副会長（現在）	(注) 2	20
代表取締役社長		仁島 浩順	昭和36年3月6日生	昭和59年4月 平成12年4月 平成16年4月 平成19年4月 平成21年4月 平成21年6月 平成21年9月 平成22年6月 平成24年10月 平成25年6月	当社入社 ビル事業本部事業管理部長 執行役員、都市開発事業本部都市開発部長 常務執行役員、都市開発事業本部副本部長 マンション事業本部長 取締役 ビル事業本部長 代表取締役（現在） 資産開発事業本部長 取締役社長（現在）	(注) 2	5
代表取締役副社長		竹村 信昭	昭和34年2月13日生	昭和56年4月 平成12年4月 平成12年6月 平成16年4月 平成19年4月 平成20年4月 平成20年6月 平成20年10月 平成22年6月 平成24年10月 平成25年6月	当社入社 マンション事業本部事業管理部長 財務経理本部経理部長 執行役員 常務執行役員、企画本部副本部長 企画室長 取締役 財務本部長 代表取締役（現在） 経営管理本部長 取締役副社長（現在）	(注) 2	15
代表取締役副社長		小林 正人	昭和35年6月14日生	昭和58年4月 平成12年4月 平成16年4月 平成19年4月 平成21年4月 平成21年6月 平成22年6月 平成22年8月 平成25年6月	当社入社 ビル事業本部ビル企画部長 執行役員、都市開発事業本部東京用地部長 常務執行役員、都市開発事業本部副本部長 用地開発本部長 取締役 代表取締役（現在） マンション事業本部長 取締役副社長（現在）	(注) 2	8

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役	情報システム部長	坂本善信	昭和33年11月4日生	昭和56年4月 平成12年8月 平成16年4月 平成19年4月 平成21年4月 平成23年6月 平成24年10月 当社入社 ハウジング第二事業本部企画管理部長 執行役員、ハウジング事業本部副本部長 常務執行役員 情報システム本部長 取締役(現在) 情報システム部長(現在)	(注) 2	8
取締役	財務部長	尾台賀幸	昭和36年6月9日生	昭和60年4月 平成16年9月 平成17年4月 平成20年11月 平成22年4月 平成22年11月 平成23年6月 平成23年11月 平成24年10月 当社入社 企画本部企画部長 執行役員 財務本部副本部長 マンション事業本部長 経営企画本部長 取締役(現在) 財務本部長 財務部長(現在)	(注) 2	9
取締役	資産開発事業本部長	加藤宏史	昭和36年8月1日生	昭和59年4月 平成12年4月 平成19年4月 平成22年4月 平成22年8月 平成24年4月 平成25年4月 平成25年6月 当社入社 ビル事業本部関連事業部長 執行役員、都市開発事業本部用地部長 用地開発本部副本部長 ビル事業本部副本部長 常務執行役員、新事業開発本部長 資産開発事業本部長(現在) 取締役(現在)	(注) 2	4
取締役	住宅分譲事業本部長	伊藤公二	昭和34年12月13日生	昭和59年4月 平成12年4月 平成16年4月 平成21年4月 平成22年4月 平成24年10月 平成25年4月 平成25年6月 当社入社 ビル管理本部城西営業部長 執行役員、都市開発事業本部開発企画部長 常務執行役員、建設技術本部長 カスタマー本部長 事業開発本部長 住宅分譲事業本部長(現在) 取締役(現在)	(注) 2	14
取締役		田中俊和	昭和35年4月8日生	昭和58年4月 平成12年4月 平成16年4月 平成19年4月 平成20年10月 平成22年4月 平成23年9月 平成25年6月 当社入社 ビル事業本部中央営業部長 執行役員、ハウジング事業本部副本部長 常務執行役員 総務本部長 関連事業本部長 住宅再生事業本部長 住友不動産販売株式会社代表取締役社長(現在) 当社取締役(現在)	(注) 2	10
監査役		安部正一	昭和15年9月20日生	昭和38年4月 平成6年6月 平成9年6月 平成12年6月 平成22年6月 平成25年6月 株式会社住友倉庫入社 同社取締役 同社代表取締役常務取締役 同社代表取締役社長(現在) 同社社長執行役員兼務(現在) 当社監査役(現在)	(注) 3	—
監査役		圓田直人	昭和9年9月29日生	昭和32年4月 昭和58年3月 昭和62年3月 平成元年3月 平成4年6月 平成10年6月 平成14年6月 平成18年6月 住友パークライト株式会社入社 同社取締役 同社常務取締役 同社代表取締役専務取締役 同社代表取締役社長 同社代表取締役会長 同社相談役 当社監査役(現在)	(注) 4	5

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
監査役		友保 宏	昭和15年3月19日生	昭和37年4月 別子建設株式会社（現三井住友建設株式会社）入社 平成6年6月 同社取締役 平成9年6月 同社常務取締役 平成11年6月 同社専務取締役 平成13年6月 同社代表取締役副社長、執行役員副社長 平成15年10月 同社代表取締役社長、執行役員社長 平成17年6月 同社顧問 平成21年6月 当社監査役（現在）	(注) 3	1
監査役 常勤		北村 忠司	昭和18年5月25日生	昭和46年4月 当社入社 平成8年4月 ビル事業本部ビル技術部長 平成10年10月 建設技術本部副本部長兼ビル事業本部副本部長 平成11年6月 住友不動産フィットネス株式会社取締役社長 平成12年4月 当社建設技術本部ビル技術部長 平成13年11月 技術開発本部商品企画統括部長 平成14年6月 監査役（現在）	(注) 3	20
監査役 常勤		中村 芳文	昭和26年3月29日生	昭和48年4月 当社入社 平成8年7月 ビル事業本部ビル管理部長 平成14年6月 取締役 平成16年4月 常務執行役員、都市管理事業本部副本部長 平成17年5月 都市管理事業本部長 平成17年6月 専務執行役員 平成19年6月 代表取締役 平成22年8月 住宅事業統括 平成23年6月 監査役（現在）	(注) 5	15
計						157

- (注) 1 監査役安部正一、圓田直人および友保宏は社外監査役であります。
- 2 取締役高島準司、小野寺研一、仁島浩順、竹村信昭、小林正人、坂本善信、尾台賀幸、加藤宏史、伊藤公二および田中俊和の任期は、平成25年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成27年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 3 監査役安部正一、友保宏および北村忠司の任期は、平成25年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成29年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 4 監査役圓田直人の任期は、平成22年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成26年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 5 監査役中村芳文の任期は、平成23年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成27年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

## 6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

#### ※ コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、健全な経営を実現するためには、社内各部門にまたがる様々な情報や問題認識の共有、内部経営監視機能の充実、ならびに、適切な情報開示による透明性の高い経営の確保が重要と考えており、それらを効率的に実現するため、コーポレート・ガバナンスに関する諸施策を講じております。

#### ① 企業統治の体制の概要等

##### イ. 取締役会

取締役会は、本報告書提出日現在10名の取締役で構成され、当社の重要事項に関する決定を行うとともに、取締役の職務の執行を監督しております。また、取締役会、社内会議等あらゆる場面を通じて、社内の情報および問題意識等の共有化を図り、迅速かつ合理的な意思決定を行っております。

##### ロ. 監査役制度

監査役制度を採用しており、監査役会は、本報告書提出日現在5名の監査役、うち3名を社外監査役の体制とし、経営監視機能強化を図っております。監査役は、取締役会その他の重要会議への出席等により、社内の重要課題を把握し、監査の充実を図っております。

##### ハ. 社外監査役

社外監査役の3名はいずれも、他社で経営に携わった豊富な経験を有し、人格、識見とも当社監査役として適任と判断して選任しております。社外監査役は、ガバナンス上、会社から独立して、業務執行担当者の影響を受けず客観的な意見を表明する役割を果たしており、他の監査役、内部監査部門、会計監査人と適宜意見交換を行うなど、相互に連携して監査の充実を図るとともに、内部統制に係る社内各部門に対し、適宜、助言、指導等を行っております。

監査役安部正一氏は現在、株式会社住友倉庫の代表取締役社長であり、同社と当社との間には、当社が同社の株式を8.02%保有しているなどの資本的関係および不動産賃貸借等の取引関係があります。なお、監査役圓田直人氏は住友ベークライト株式会社の出身、監査役友保宏氏は三井住友建設株式会社の出身であり、それぞれの会社と当社には若干の取引関係または資本的関係がありますが、いずれもその規模、性質に照らして、株主および投資者の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断されることから、概要の記載を省略しております。

当社は社外監査役を選任するための提出会社からの独立性に関する基準または方針はありませんが、選任にあたっては、東京証券取引所の独立役員の独立性に関する判断基準等を参考にしております。

##### ニ. 内部監査体制等

内部監査部門（人員7名）を設置し、当社グループ各部門の業務遂行および内部統制の運用状況のチェック、不正や錯誤の予防および業務改善の提案を行っております。また、内部監査部門より監査役および会計監査人への監査結果の報告や相互の意見交換を適宜行うこと等により、内部監査部門、監査役および会計監査人は、三者の監査の充実および効率化を図るとともに、内部統制に係る社内各部門に対し、適宜、助言、指導等を行っております。

##### ホ. 会計監査の状況

当社は、有限責任 あずさ監査法人と会社法および金融商品取引法に基づく監査契約を締結し、監査を受けております。なお、同監査法人および当社監査に従事する同法人業務執行社員と当社の間には、特別な利害関係はありません。

当期において業務を執行した公認会計士の氏名、監査業務にかかる補助者の構成は、以下のとおりです。

指定有限責任社員 業務執行社員 : 山元太志、白川芳樹、深井康治

(継続監査年数は3名共7年以内であります)

監査業務にかかる補助者の構成 : 公認会計士5名、その他12名(公認会計士試験合格者等)

へ、現状の体制を採用する理由

当社の事業特性等から、事業内容に精通した取締役で構成する現在の取締役会が、重要な経営事項の決定や、各取締役の業務執行の監督を行うのに最も適しており、かつ現状十分に機能していると判断しております。なお、当社は社外取締役を選任しておりませんが、ガバナンスの維持確保は、監査役会を始めとする経営監視機能の充実と、適切な情報開示により図られるものであり、現在の監査役5名、うち社外監査役3名による監査役の体制等により、十分に機能していると判断しております。



## ② 内部統制システムおよびリスク管理体制の整備状況

当社は、次のとおり、業務の適正を確保するための体制の整備を進めております。

イ. 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

「リスクマネジメント委員会」において法令遵守の強化を図り、併せ総務部法務課等がコンプライアンスに関する啓蒙活動を行う。また、総務部コンプライアンス課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。

ロ. 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。

ハ. 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、取締役会その他の重要会議において、これを討議し、決定する。

ニ. 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

本部長等を委嘱された取締役等が、経営計画に基づき、各本部等の業務を統括する。

また、各従業員が、取締役会および本部長等の指揮監督のもと、担当職務を効率的に遂行する。

ホ. 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受け指導を行うものとする。また、必要に応じ、監査役および総務部コンプライアンス課が子会社の監査を行う。

ヘ. 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

取締役等からの独立性に関する事項

監査役が総務部コンプライアンス課および法務課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。

ト. 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、会計監査人および総務部コンプライアンス課から監査役に対し、監査の状況について適宜報告を行うものとする。

チ. 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、取締役会その他の重要会議に出席する機会を確保する。

③ 役員報酬の内容

イ. 役員報酬制度の概要

平成16年6月29日開催の定時株主総会決議により、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、前連結会計年度の連結経常利益の1%と定められております。

また、業務執行から独立した立場である監査役は固定報酬としており、平成11年6月29日開催の定時株主総会決議により月額650万円以内と定められております。

ロ. 役員区分ごとの報酬等の総額及び員数

区分	員数	報酬等の 総額	報酬等の種類別の総額			
			基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金
	名	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
取締役	9	1,075	1,075	—	—	—
監査役 (社外監査役を除く)	2	30	30	—	—	—
社外役員 ※	3	39	39	—	—	—
合計	14	1,145	1,145	—	—	—

※社外取締役はおりません。

上記の取締役の報酬額は、当期に全額が各取締役へ支給される訳ではなく、全体の5割前後が支給されます。それ以外は、取締役が退任したときの退職金、将来業績悪化による取締役報酬の減少補填、退任後に相談役や顧問等に就く者に支給する給与などへの備えとして、支払いを留保しております。この留保した部分については、支給時期および取締役ごとの受取り額が決められませんので、将来支給された時点または支給されることが確定した時点で、役員ごとの報酬等の算定の対象になります。

ハ. 役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者がいないため、記載しておりません。

④ 責任限定契約の内容の概要

当社は、法令および定款の定めに基づき、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ます。なお、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。

⑤ 取締役の定数

当社の取締役は12名以内とする旨、定款に定めております。

⑥ 取締役の選任決議要件

当社は、取締役の選任決議について、株主総会において、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨、また、その決議は累積投票によらない旨を定款に定めております。

⑦ 自己の株式の取得

当社は、平成19年6月28日開催の定時株主総会決議により、定款を一部変更し、取締役会の決議により、市場取引等による自己の株式の取得を行うことができる旨を定款に定めております。

これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の実行を可能とするとともに、株主への利益還元手段の多様化をはかることを目的とするものであります。

⑧ 株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項の規定による株主総会の決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行う旨を定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

⑨ 中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、取締役会の決議により、毎年9月30日を基準日として、中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

⑩ 取締役および監査役の責任免除

当社は、取締役および監査役が期待される役割・機能を十分に発揮できるよう、取締役会の決議をもって、取締役および監査役の当社に対する損害賠償責任を法令の定める範囲で免除することができる旨を定款に定めております。

⑪ 株式の保有状況

イ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

銘柄数 180銘柄

貸借対照表計上額の合計額 191,721百万円

ロ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的

(前事業年度)

特定投資株式

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表 計上額 (百万円)	保有目的
大東建託(株)	1,606,700	11,937	取引関係の強化・円滑化
三井住友トラスト・ホールディングス(株)	31,215,298	8,240	取引関係の強化・円滑化
ユニ・チャーム(株)	1,850,700	8,087	取引関係の強化・円滑化
(株)住友倉庫	15,708,840	6,707	取引関係の強化・円滑化
住友商事(株)	5,271,925	6,305	取引関係の強化・円滑化
ダイキン工業(株)	1,656,400	3,731	取引関係の強化・円滑化
清水建設(株)	10,738,000	3,565	取引関係の強化・円滑化
住友金属鉱山(株)	2,968,110	3,451	取引関係の強化・円滑化
(株)大林組	9,159,000	3,306	取引関係の強化・円滑化
日清食品ホールディングス(株)	678,200	2,099	取引関係の強化・円滑化
アサヒグループホールディングス(株)	1,107,000	2,029	取引関係の強化・円滑化
スルガ銀行(株)	2,380,000	2,011	取引関係の強化・円滑化
(株)奥村組	6,050,000	1,966	取引関係の強化・円滑化
鹿島建設(株)	7,626,000	1,921	取引関係の強化・円滑化
(株)ツムラ	791,500	1,892	取引関係の強化・円滑化
住友電気工業(株)	1,463,200	1,657	取引関係の強化・円滑化
富士機械製造(株)	906,300	1,499	取引関係の強化・円滑化
久光製薬(株)	376,700	1,478	取引関係の強化・円滑化
(株)マキタ	441,000	1,464	取引関係の強化・円滑化
カシオ計算機(株)	2,429,300	1,435	取引関係の強化・円滑化
NECネットエスアイ(株)	1,200,000	1,418	取引関係の強化・円滑化
前田建設工業(株)	3,885,000	1,414	取引関係の強化・円滑化

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表 計上額 (百万円)	保有目的
㈱T S I ホールディングス	2,552,000	1,332	取引関係の強化・円滑化
㈱三井住友フィナンシャルグループ	459,198	1,250	取引関係の強化・円滑化
新日本製鐵㈱	5,470,000	1,241	取引関係の強化・円滑化
㈱ダスキン	749,600	1,239	取引関係の強化・円滑化
ジェイ エフ イー ホールディングス㈱	673,300	1,197	取引関係の強化・円滑化
東京ガス㈱	3,068,000	1,196	取引関係の強化・円滑化
㈱みずほフィナンシャルグループ	8,748,710	1,181	取引関係の強化・円滑化
㈱チヨダ	701,000	1,163	取引関係の強化・円滑化

(注) 特定投資株式のジェイ エフ イー ホールディングス㈱、東京ガス㈱、㈱みずほフィナンシャルグループおよび㈱チヨダは、貸借対照表計上額が資本金額の100分の1以下ではありますが、上位30銘柄について記載しております。

(当事業年度)

特定投資株式

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表 計上額 (百万円)	保有目的
三井住友トラスト・ホールディングス(株)	31,215,298	13,828	取引関係の強化・円滑化
大東建託(株)	1,606,700	12,885	取引関係の強化・円滑化
ユニ・チャーム(株)	1,850,700	10,308	取引関係の強化・円滑化
(株)住友倉庫	15,708,840	10,069	取引関係の強化・円滑化
住友金属鉱山(株)	5,293,110	7,108	取引関係の強化・円滑化
住友商事(株)	5,271,925	6,210	取引関係の強化・円滑化
ダイキン工業(株)	1,656,400	6,112	取引関係の強化・円滑化
(株)大林組	13,301,000	5,985	取引関係の強化・円滑化
スルガ銀行(株)	2,380,000	3,615	取引関係の強化・円滑化
清水建設(株)	10,738,000	3,285	取引関係の強化・円滑化
日清食品ホールディングス(株)	678,200	2,973	取引関係の強化・円滑化
スズキ(株)	1,315,100	2,776	取引関係の強化・円滑化
(株)ツムラ	791,500	2,750	取引関係の強化・円滑化
カシオ計算機(株)	3,712,900	2,691	取引関係の強化・円滑化
(株)三井住友フィナンシャルグループ	702,090	2,650	取引関係の強化・円滑化
アサヒグループホールディングス(株)	1,107,000	2,489	取引関係の強化・円滑化
久光製薬(株)	482,500	2,480	取引関係の強化・円滑化
(株)奥村組	6,050,000	2,238	取引関係の強化・円滑化
NEC ネットエスアイ(株)	1,200,000	2,222	取引関係の強化・円滑化
新日鐵住金(株)	8,623,208	2,026	取引関係の強化・円滑化
鹿島建設(株)	7,626,000	1,952	取引関係の強化・円滑化
(株)マキタ	441,000	1,885	取引関係の強化・円滑化
(株)チヨダ	701,000	1,755	取引関係の強化・円滑化
住友電気工業(株)	1,463,200	1,698	取引関係の強化・円滑化
(株)協和エクシオ	1,695,600	1,695	取引関係の強化・円滑化
東京ガス(株)	3,068,000	1,576	取引関係の強化・円滑化
(株)京葉銀行	2,804,000	1,497	取引関係の強化・円滑化
前田建設工業(株)	3,885,000	1,476	取引関係の強化・円滑化

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表 計上額 (百万円)	保有目的
(株)常陽銀行	2,798,540	1,474	取引関係の強化・円滑化
(株)長谷工コーポレーション	17,000,000	1,462	取引関係の強化・円滑化
三和ホールディングス(株)	3,000,000	1,449	取引関係の強化・円滑化
(株)ダスキン	749,600	1,407	取引関係の強化・円滑化
富士機械製造(株)	1,812,600	1,393	取引関係の強化・円滑化
(株)T S I ホールディングス	2,552,000	1,385	取引関係の強化・円滑化
日機装(株)	1,170,000	1,341	取引関係の強化・円滑化
(株)千葉銀行	1,977,754	1,334	取引関係の強化・円滑化
コムシスホールディングス(株)	1,143,000	1,305	取引関係の強化・円滑化
(株)東芝	2,613,000	1,233	取引関係の強化・円滑化

(2) 【監査報酬の内容等】

① 【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	101	3	100	6
連結子会社	105	-	103	-
計	206	3	203	6

② 【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

③ 【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

前連結会計年度

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「普通社債発行に係るコンフォートレター作成業務」を委託して、対価を支払っております。

当連結会計年度

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「普通社債発行に係るコンフォートレター作成業務」を委託して、対価を支払っております。

④ 【監査報酬の決定方針】

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬は、監査業務の履行に必要な知識や技能並びに訓練や経験及び責任の度合等に基づき定めた監査従事者一人当たりの時間単価に業務時間数を乗じて算出した額を勘案のうえ決定しております。



## 第5 【経理の状況】

### 1 連結財務諸表および財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）に基づいて作成しております。
- (2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づいて作成しております。

### 2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(平成24年4月1日から平成25年3月31日まで)および事業年度(平成24年4月1日から平成25年3月31日まで)の連結財務諸表および財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人により監査を受けております。

### 3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、連結財務諸表等を適正に作成できる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、監査法人等が主催する研修会への参加並びに会計専門書の定期購読を行っております。

1 【連結財務諸表等】  
 (1) 【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24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	※6 146,475	※2, ※6 225,774
受取手形及び営業未収入金	17,058	17,886
販売用不動産	172,678	※4 203,451
仕掛販売用不動産	※4 407,955	※4 469,550
未成工事支出金	4,271	5,141
その他のたな卸資産	※5 1,264	※5 1,352
繰延税金資産	10,587	10,796
その他	※1 41,361	※1 31,945
貸倒引当金	△511	△112
流動資産合計	801,141	965,785
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※2, ※6 899,281	※2, ※4, ※6 918,315
減価償却累計額	△299,106	△327,231
建物及び構築物（純額）	600,175	591,084
土地	※2, ※4, ※6 2,005,363	※2, ※4, ※6 2,042,669
建設仮勘定	※4, ※6 59,818	※2, ※4, ※6 43,580
その他	※2, ※6 27,510	※2, ※6 28,335
減価償却累計額	△20,345	△21,470
その他（純額）	7,165	6,865
有形固定資産合計	2,672,522	2,684,200
無形固定資産		
借地権	50,520	50,531
その他	1,066	1,007
無形固定資産合計	51,587	51,538
投資その他の資産		
投資有価証券	※1, ※3 155,551	※1, ※3 234,980
敷金及び保証金	134,067	125,855
繰延税金資産	18,565	14,978
その他	41,330	43,667
貸倒引当金	△15,067	△15,505
投資その他の資産合計	334,446	403,976
固定資産合計	3,058,556	3,139,714
資産合計	3,859,698	4,105,500

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	34,663	38,811
短期借入金	149,700	137,500
1年内返済予定の長期借入金	※2 217,623	208,392
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	※2, ※6 47,610	※2, ※6 75,690
コマースャル・ペーパー	19,994	59,976
1年内償還予定の社債	90,000	70,000
ノンリコース1年内償還予定社債	※2, ※6 89,828	※2, ※6 8,848
未払法人税等	24,066	22,155
預り金	121,814	206,864
賞与引当金	3,137	3,351
その他	82,372	98,796
流動負債合計	880,808	930,385
固定負債		
社債	250,000	270,000
ノンリコース社債	※2, ※6 48,520	※2, ※6 41,672
長期借入金	1,295,045	1,400,903
ノンリコース長期借入金	※2, ※6 345,795	※2, ※6 377,725
退職給付引当金	5,101	5,518
役員退職慰労引当金	186	207
預り敷金及び保証金	165,002	160,469
長期預り金	261,783	243,941
その他	24,789	25,813
固定負債合計	2,396,223	2,526,250
負債合計	3,277,031	3,456,635
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	132,747	132,748
利益剰余金	313,041	363,384
自己株式	△3,704	△3,779
株主資本合計	564,889	615,158
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△1,932	19,980
繰延ヘッジ損益	△971	△1,392
為替換算調整勘定	△8,141	△6,735
その他の包括利益累計額合計	△11,045	11,852
少数株主持分	28,822	21,853
純資産合計	582,666	648,865
負債純資産合計	3,859,698	4,105,500

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23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
営業収益	688,662	736,652
営業原価	490,436	529,913
売上総利益	198,225	206,739
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	10,343	13,294
従業員給料及び手当	22,038	23,104
賞与引当金繰入額	510	550
退職給付費用	303	445
役員退職慰労引当金繰入額	24	20
貸倒引当金繰入額	16	148
その他	17,524	17,828
販売費及び一般管理費合計	50,760	55,394
営業利益	147,465	151,345
営業外収益		
受取利息	76	69
受取配当金	3,684	4,020
為替差益	21	68
その他	660	566
営業外収益合計	4,442	4,724
営業外費用		
支払利息	35,773	31,831
コマーシャル・ペーパー利息	50	57
賃貸事業匿名組合配当金	2,853	2,565
その他	5,318	6,699
営業外費用合計	43,995	41,153
経常利益	107,912	114,916
特別利益		
固定資産売却益	※1 428	※1 21
投資有価証券売却益	0	1,769
その他	20	36
特別利益合計	449	1,827
特別損失		
減損損失	※2 5,617	※2 16,966
固定資産売却損	※3 398	※3 10
固定資産除却損	※4 554	※4 1,404
投資有価証券評価損	3,740	2,086
投資有価証券売却損	0	187
関係会社株式評価損	854	—
その他	28	25
特別損失合計	11,194	20,681
税金等調整前当期純利益	97,167	96,062
法人税、住民税及び事業税	37,615	37,431
法人税等調整額	4,224	△3,507
法人税等合計	41,840	33,924
少数株主損益調整前当期純利益	55,327	62,138
少数株主利益	2,090	2,312
当期純利益	53,236	59,825

## 【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	55,327	62,138
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	4,779	21,918
繰延ヘッジ損益	1,211	△387
為替換算調整勘定	△1,066	1,741
その他の包括利益合計	※1 4,924	※1 23,272
包括利益	60,251	85,410
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	58,351	82,723
少数株主に係る包括利益	1,899	2,687

## 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23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
<b>株主資本</b>		
資本金		
当期首残高	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		
当期首残高	132,748	132,747
当期変動額		
自己株式の処分	△0	1
当期変動額合計	△0	1
当期末残高	132,747	132,748
利益剰余金		
当期首残高	290,259	313,041
当期変動額		
連結範囲の変動	△20,971	—
剰余金の配当	△9,483	△9,482
当期純利益	53,236	59,825
当期変動額合計	22,781	50,342
当期末残高	313,041	363,384
自己株式		
当期首残高	△3,644	△3,704
当期変動額		
自己株式の取得	△62	△76
自己株式の処分	2	1
当期変動額合計	△59	△74
当期末残高	△3,704	△3,779
株主資本合計		
当期首残高	542,168	564,889
当期変動額		
連結範囲の変動	△20,971	—
剰余金の配当	△9,483	△9,482
当期純利益	53,236	59,825
自己株式の取得	△62	△76
自己株式の処分	1	2
当期変動額合計	22,721	50,269
当期末残高	564,889	615,158

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25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		
当期首残高	△6,700	△1,932
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	4,768	21,913
当期変動額合計	4,768	21,913
当期末残高	△1,932	19,980
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	△1,924	△971
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	953	△420
当期変動額合計	953	△420
当期末残高	△971	△1,392
為替換算調整勘定		
当期首残高	△7,315	△8,141
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△826	1,406
当期変動額合計	△826	1,406
当期末残高	△8,141	△6,735
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	△15,940	△11,045
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	4,895	22,898
当期変動額合計	4,895	22,898
当期末残高	△11,045	11,852
少数株主持分		
当期首残高	19,101	28,822
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	9,721	△6,969
当期変動額合計	9,721	△6,969
当期末残高	28,822	21,853
純資産合計		
当期首残高	545,328	582,666
当期変動額		
連結範囲の変動	△20,971	—
剰余金の配当	△9,483	△9,482
当期純利益	53,236	59,825
自己株式の取得	△62	△76
自己株式の処分	1	2
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	14,616	15,929
当期変動額合計	37,338	66,198
当期末残高	582,666	648,865

## 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23年 4月 1日 至 平成24年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月 31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	97,167	96,062
減価償却費	36,049	37,761
減損損失	5,617	16,966
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△839	38
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	219	416
固定資産売却損益 (△は益)	△30	△11
固定資産除却損	554	1,404
投資有価証券売却損益 (△は益)	△0	△1,581
投資有価証券評価損益 (△は益)	3,740	2,086
関係会社株式評価損	854	—
受取利息及び受取配当金	△3,760	△4,090
支払利息	※2 35,824	※2 31,888
売上債権の増減額 (△は増加)	△2,866	△1,243
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△14,347	△104,737
仕入債務の増減額 (△は減少)	2,907	4,159
前受金の増減額 (△は減少)	△2,144	15,962
その他	5,798	6,266
小計	164,744	101,350
利息及び配当金の受取額	3,760	4,090
利息の支払額	△36,360	△32,507
法人税等の支払額	△30,742	△39,338
営業活動によるキャッシュ・フロー	101,402	33,594
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△112,293	△57,623
有形固定資産の売却による収入	1,485	677
投資有価証券の取得による支出	△8,315	△52,334
投資有価証券の売却による収入	51	6,194
敷金及び保証金の差入による支出	△2,291	△1,343
敷金及び保証金の回収による収入	10,712	9,171
預り敷金及び保証金の返還による支出	△18,304	△16,747
預り敷金及び保証金の受入による収入	19,115	12,780
共同投資事業出資預託金の受入による収入	91,115	86,327
共同投資事業出資預託金の返還による支出	△51,971	△44,085
その他	△1,403	4,450
投資活動によるキャッシュ・フロー	△72,100	△52,531



(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25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)	△36,050	△12,200
コマーシャル・ペーパーの増減額 (△は減少)	△9,994	39,982
社債の発行による収入	30,000	90,000
社債の償還による支出	△90,000	△90,000
ノンリコース社債の発行による収入	4,900	2,000
ノンリコース社債の償還による支出	△6,140	△89,828
長期借入れによる収入	390,895	431,400
長期借入金の返済による支出	△284,087	△334,773
ノンリコース長期借入金による収入	42,340	109,000
ノンリコース長期借入金の返済による支出	△50,985	△48,990
自己株式の純増減額 (△は増加)	△60	△73
配当金の支払額	△9,484	△9,482
少数株主への配当金の支払額	△848	△1,156
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)	△1,877	7,101
その他	△8,672	9,776
財務活動によるキャッシュ・フロー	△30,065	102,757
現金及び現金同等物に係る換算差額	△464	712
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,227	84,532
現金及び現金同等物の期首残高	119,748	140,199
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	21,678	—
現金及び現金同等物の期末残高	※1 140,199	※1 224,732

## 【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

### 1 連結の範囲に関する事項

#### (1) 連結子会社

連結子会社は52社であります。

主要な連結子会社名は、「第1 企業の概況 4 関係会社の状況」に記載しているため、省略しております。

前連結会計年度末において連結財務諸表提出会社の連結子会社であったエス・エフ・レジデンシャル(株)は、平成24年4月1日付で、連結財務諸表提出会社を存続会社とし当該子会社を消滅会社とする吸収合併により当該子会社が解散したため、当連結会計年度より連結の範囲から除外しております。

#### (2) 非連結子会社

いずみ保険サービス(株)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、いずれも連結財務諸表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) いずみ保険サービス(株)ほかの非連結子会社および新宿エヌ・エスビル(株)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

連結子会社のうち特定目的会社15社他11社の決算日は12月末日、特定目的会社8社の決算日は1月末日であります。連結財務諸表の作成にあたっては、当該子会社の決算日時点の財務諸表を使用し、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。また、連結子会社のうち特定目的会社1社の決算日は8月末日、2匿名組合の決算日は9月末日であるため、3月末現在で実施した仮決算に基づく財務諸表により連結しております。

なお、他の連結子会社の決算日はいずれも連結決算日と一致しております。

### 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

##### (イ) 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。

##### (ロ) 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

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（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

① 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。

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。

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

連結財務諸表提出会社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成24年4月1日以降に取得した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方法に変更しております。

これによる当連結会計年度の営業利益、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。

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零とする定額法によっております。

ただし、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。

④ 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

連結財務諸表提出会社および国内連結子会社は、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、過去勤務債務は発生した連結会計年度に一括費用処理しております。また、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。

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

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。また、一体処理（特例処理・振当処理）の要件を満たす金利通貨スワップについては、一体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
為替予約および通貨スワップ	外貨建予定取引
金利スワップ	借入金および社債
金利通貨スワップ	外貨建借入金

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あります。

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および一体処理によっている金利通貨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に関する重要な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) のれんの償却方法及び償却期間

金額が僅少なれんについては、一括償却処理を採用しております。

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金および容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

○消費税等の会計処理

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、資産にかか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。

(未適用の会計基準等)

- ・「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日)
- ・「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日)

(1) 概要

本会計基準等は、財務報告を改善する観点及び国際的な動向を踏まえ、未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の処理方法、退職給付債務及び勤務費用の計算方法並びに開示の拡充を中心に改正されたものであります。

(2) 適用予定日

平成26年3月期の期末より適用予定であります。ただし、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の改正については、平成27年3月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

(連結貸借対照表関係)

※1 非連結子会社および関連会社に対するものは次の通りであります。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
その他(流動資産)	5,164百万円	650百万円
投資有価証券	1,044百万円	39,372百万円
	6,208百万円	40,022百万円

※2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
現金及び預金	—	2,031百万円
建物及び構築物	168,789百万円	167,144百万円
土地	353,847百万円	446,113百万円
建設仮勘定	—	16百万円
その他(有形固定資産)	1,508百万円	1,127百万円
計	524,145百万円	616,434百万円

対応債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	20,500百万円	—
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	31,510百万円	75,690百万円
ノンリコース1年内償還予定社債	2,248百万円	8,848百万円
ノンリコース社債	48,520百万円	41,672百万円
ノンリコース長期借入金	345,795百万円	377,725百万円
計	448,573百万円	503,935百万円

※3 投資有価証券には、以下のものが含まれております。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
貸付投資有価証券	89,061百万円	129,719百万円

※4 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、以下の金額を振り替えております。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
有形固定資産から仕掛販売用不動産	13,818百万円	22,327百万円
仕掛販売用不動産から有形固定資産	—	32,762百万円
販売用不動産から有形固定資産	—	1,741百万円

※5 その他のたな卸資産の内訳は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
未成業務支出金	1,032百万円	1,190百万円
商品	74百万円	84百万円
貯蔵品	157百万円	78百万円
計	1,264百万円	1,352百万円

※6 ノンリコース債務に対応する資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
現金及び預金	30,480百万円	17,450百万円
建物及び構築物	176,627百万円	167,144百万円
土地	446,113百万円	446,113百万円
建設仮勘定	16百万円	16百万円
その他（有形固定資産）	1,505百万円	1,127百万円
計	654,742百万円	631,852百万円

なお、上記資産には、※2「担保資産」に記載の金額の一部が含まれております。

○保証債務の内容および金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
一般顧客（注1）	—	297百万円
ローン利用者（注2）	38百万円	52百万円
計	38百万円	350百万円

(注1) 一般顧客に対する保証は、マンション、戸建等の売却者及び購入者の建物の瑕疵に対するものであります。

(注2) ローン利用者に対する保証は、住宅ローン利用者の金融機関からの借入金に対するものであります。

(連結損益計算書関係)

※1 前連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

「固定資産売却益」の主なものは、一体として利用されている土地、建物及び構築物の持分の一部売却によるものであります。

当連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

「固定資産売却益」の主なものは、一体として利用されている土地、建物及び構築物の一部売却によるものであります。

※2 当社グループは以下の資産について「減損損失」を計上しました。

前連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

主な用途	種類	場所	物件数
開発用土地	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(5,617百万円)として特別損失に計上いたしました。その内訳は土地5,617百万円であります。

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。

当連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

主な用途	種類	場所	物件数
開発用土地	土地	東京都	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(16,966百万円)として特別損失に計上いたしました。その内訳は土地16,966百万円であります。

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にて算定しております。

※3 前連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

「固定資産売却損」の主なものは、一体として利用されている土地、借地権、建物及び構築物の売却によるものであります。

当連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

「固定資産売却損」の主なものは、土地、建物及び構築物の売却によるものであります。

※4 「固定資産除却損」の主なものは、建物及び構築物の除却によるものであります。



## (連結包括利益計算書関係)

## ※1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	4,479百万円	33,693百万円
組替調整額	3,813 "	329 "
税効果調整前	8,292百万円	34,022百万円
税効果額	△3,513 "	△12,103 "
その他有価証券評価差額金	4,779百万円	21,918百万円
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	△292百万円	△2,500百万円
組替調整額	2,378 "	1,942 "
税効果調整前	2,086百万円	△557百万円
税効果額	△874 "	170 "
繰延ヘッジ損益	1,211百万円	△387百万円
為替換算調整勘定		
当期発生額	△1,066百万円	1,741百万円
税効果額	—	—
為替換算調整勘定	△1,066百万円	1,741百万円
その他の包括利益合計	4,924百万円	23,272百万円

## (連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

## 1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	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	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(千株)	1,913	38	1	1,951

(注1) 普通株式の自己株式の株式数の増加38千株は、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1千株は、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
			当連結会計年度期首	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1,2)	普通株式	68,571,428	—	4,331,600	64,239,828	—
合計			68,571,428	—	4,331,600	64,239,828	—

(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

## (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23年6月29日 定時株主総会	普通株式	4,741	10	平成23年3月31日	平成23年6月30日
平成23年11月7日 取締役会	普通株式	4,741	10	平成23年9月30日	平成23年12月2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

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24年6月28日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	4,741	10	平成24年3月31日	平成24年6月29日

当連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	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	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(千株)	1,951	32	0	1,982

(注1) 普通株式の自己株式の株式数の増加32千株は、単元未満株式の買取りによる31千株、および連結子会社を吸収合併した際の株主の買取り請求による1千株による増加です。

(注2) 普通株式の自己株式の株式数の減少0千株は、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
			当連結会計年度期首	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1,2)	普通株式	64,239,828	—	64,239,828	—	—
合計			64,239,828	—	64,239,828	—	—

(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、平成25年2月22日の永久劣後ローンの返済により新株予約権が消滅したものであります。

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24年6月28日 定時株主総会	普通株式	4,741	10	平成24年3月31日	平成24年6月29日
平成24年11月8日 取締役会	普通株式	4,741	10	平成24年9月30日	平成24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

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25年6月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	4,741	10	平成25年3月31日	平成25年6月28日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目との関係

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
現金及び預金勘定	146,475百万円	225,774百万円
使途制限付信託預金	△6,276百万円	△992百万円
預金期間が3ヵ月超の定期預金	—	△50百万円
現金及び現金同等物	140,199百万円	224,732百万円

※2 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。

(リース取引関係)

オペレーティング・リース取引

(借手側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
1年内	2,055百万円	2,035百万円
1年超	15,448百万円	14,129百万円
合計	17,503百万円	16,165百万円

(貸手側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
1年内	57,989百万円	59,375百万円
1年超	94,601百万円	76,302百万円
合計	152,591百万円	135,678百万円

## (金融商品関係)

### 1 金融商品の状況に関する事項

#### (1) 金融商品に対する取組方針

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。デリバティブについては、金利スワップは調達した資金の範囲内、為替予約および通貨スワップは当該外貨建取引の範囲内で利用しており、投機目的のデリバティブ取引は行わない方針であります。

#### (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である受取手形及び営業未収入金は、顧客の信用リスクに晒されておりますが、主に預り敷金を収受することによりリスクを回避しております。

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、取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

敷金及び保証金は、主に賃借物件に係る預託であり、取引先企業等の信用リスクに晒されております。

営業債務である支払手形及び営業未払金は、ほとんど1年以内の支払期日であります。

借入金、社債、コマーシャル・ペーパーおよび預り金の一部のうち変動金利であるものは金利の変動リスクに晒されておりますが、その一部についてはデリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用してヘッジしております。

デリバティブ取引は、資金調達に伴う利息について、金利スワップを行っているほか、外貨建取引について為替予約および通貨スワップを付しております。金利スワップには金利水準の変動、為替予約および通貨スワップには為替相場の変動によるリスクがあります。また、当社グループの取引の相手方はいずれも信用度の高い金融機関であり、相手方の契約不履行によるリスクは想定しておりません。デリバティブ取引の執行は、財務担当役員を座長とする会議の決定に基づき財務課が行っており、取引の状況について財務担当役員へ定期的に報告する体制となっております。

#### (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

また、(デリバティブ取引関係)注記におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。



当連結会計年度(平成25年3月31日)

(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	225,774	225,774	—
(2) 受取手形及び営業未収入金	17,886		
貸倒引当金(*1)	△0		
	17,885	17,885	—
(3) 投資有価証券			
其他有価証券	176,131	176,131	—
(4) 敷金及び保証金			
満期保有目的の債券	1,293	1,296	2
其他有価証券	818	818	—
資産計	421,903	421,906	2
(1) 支払手形及び営業未払金	38,811	38,811	—
(2) 短期借入金	137,500	137,500	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金 および長期借入金	1,609,295	1,619,116	9,821
(4) コマーシャル・ペーパー	59,976	59,976	—
(5) 1年内償還予定の社債および社債	340,000	344,861	4,861
(6) ノンリコース1年内返済予定長期借入金 およびノンリコース長期借入金	453,415	460,307	6,892
(7) ノンリコース1年内償還予定社債 およびノンリコース社債	50,520	51,458	938
(8) 預り金(*2)	39,000	39,000	—
(9) 長期預り金(*2)	66,000	66,000	—
負債計	2,794,517	2,817,031	22,513
デリバティブ取引(*3)			
①ヘッジ会計が適用されていないもの	—	—	—
②ヘッジ会計が適用されているもの	(2,127)	(2,127)	—
デリバティブ取引計	(2,127)	(2,127)	—

(\*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)金融負債の範囲に含まれる部分を開示しております。

(\*3)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およ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らない限り、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) 投資有価証券

投資有価証券の時価については、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。また、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項は(有価証券関係)の注記を参照下さい。

## (4) 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。また、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項は(有価証券関係)の注記を参照下さい。

## 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) 1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っていないため、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および金利通貨スワップの一体処理の対象とされており（デリバティブ取引関係）注記参照）、当該金利スワップおよび金利通貨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) 1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) ノンリコース1年内返済予定長期借入金およびノンリコース長期借入金並びに(7) ノンリコース1年内償還予定社債およびノンリコース社債  
 ノンリコース借入金およびノンリコース社債の時価については、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、責任財産の状況は実行後大きく異なっていないため、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または新規発行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。変動金利によるものの一部は、金利スワップの特例処理の対象とされており（デリバティブ取引関係）注記参照）、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、同様の借入または発行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。
- (8) 預り金および(9)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っていないため、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

（デリバティブ取引関係）の注記を参照下さい。

(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の連結貸借対照表計上額

(単位:百万円)

区分	平成24年3月31日	平成25年3月31日
①子会社・関連会社株式(*1)	5,658	17,735
②非上場株式(*1)	18,953	18,981
③優先出資証券等(*1)	550	22,287
④匿名組合出資等(*1)	95	495
⑤敷金及び保証金(満期保有目的の債券およびその他有価証券を除く)(*2)	132,122	123,742
⑥預り敷金及び保証金(*3)	165,002	160,469

(\*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、時価開示の対象とはしていません。

(\*2) 敷金及び保証金(満期保有目的の債券およびその他有価証券を除く)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(4)敷金及び保証金」には含めていません。

(\*3) 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。

(注) 3 金銭債権及び満期のある有価証券の償還予定額

前連結会計年度(平成24年3月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	146,475	—	—	—
受取手形及び営業未収入金	16,619	438	—	—
投資有価証券				
その他有価証券のうち満期があるもの(社債)	—	—	700	—
敷金及び保証金				
満期保有目的の債券(国債)	505	775	—	—
その他有価証券のうち満期があるもの(国債)	—	—	651	—
合計	163,600	1,213	1,351	—



当連結会計年度(平成25年3月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	225,774	—	—	—
受取手形及び営業未収入金	17,718	167	—	—
投資有価証券				
その他有価証券のうち満期があるもの(社債)	—	—	700	—
敷金及び保証金				
満期保有目的の債券(国債)	323	976	—	—
その他有価証券のうち満期があるもの(国債)	—	—	770	—
合計	243,816	1,144	1,470	—

(注)4 社債、長期借入金およびその他の有利子負債の返済予定額

前連結会計年度(平成24年3月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	149,700	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金および長期借入金	217,623	208,092	204,784	312,485	285,962	283,721
コマーシャル・ペーパー	19,994	—	—	—	—	—
1年内償還予定の社債および社債	90,000	70,000	80,000	60,000	20,000	20,000
ノンリコース1年内返済予定長期借入金およびノンリコース長期借入金	47,610	73,410	65,415	56,505	100,110	50,355
ノンリコース1年内償還予定社債およびノンリコース社債	89,828	8,848	8,348	8,264	16,460	6,600
預り金	9,000	—	—	—	—	—
長期預り金	—	—	—	—	66,000	—
合計	623,755	360,350	358,547	437,254	488,532	360,676

当連結会計年度(平成25年3月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	137,500	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金および長期借入金	208,392	205,084	320,862	296,612	209,372	368,972
コマーシャル・ペーパー	59,976	—	—	—	—	—
1年内償還予定の社債および社債	70,000	80,000	60,000	20,000	80,000	30,000
ノンリコース1年内返済予定長期借入金およびノンリコース長期借入金	75,690	67,695	58,785	102,390	15,920	132,935
ノンリコース1年内償還予定社債およびノンリコース社債	8,848	8,348	8,264	16,460	1,700	6,900
預り金	39,000	—	—	—	—	—
長期預り金	—	—	—	66,000	—	—
合計	599,406	361,127	447,911	501,462	306,992	538,807

(有価証券関係)

1 満期保有目的の債券

前連結会計年度(平成24年3月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
時価が連結貸借対照表計上額を 超えるもの			
国債・地方債等(注)	1,268	1,277	8
時価が連結貸借対照表計上額を 超えないもの			
国債・地方債等(注)	—	—	—
合計	1,268	1,277	8

(注) 国債・地方債等は、その全額が連結貸借対照表上「敷金及び保証金」に計上されております。

当連結会計年度(平成25年3月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
時価が連結貸借対照表計上額を 超えるもの			
国債・地方債等(注)	771	774	3
時価が連結貸借対照表計上額を 超えないもの			
国債・地方債等(注)	522	522	△0
合計	1,293	1,296	2

(注) 国債・地方債等は、その全額が連結貸借対照表上「敷金及び保証金」に計上されております。

2 その他有価証券

前連結会計年度(平成24年3月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価 を超えるもの			
①株式	66,867	45,039	21,827
②債券(注1)	583	556	27
③その他	248	246	2
小計	67,698	45,841	21,856
連結貸借対照表計上額が取得原価 を超えないもの			
①株式	66,379	91,027	△24,647
②債券(注2)	795	795	—
③その他	1,260	1,436	△175
小計	68,435	93,258	△24,823
合計	136,134	139,100	△2,966

(注1) 連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの②債券については連結貸借対照表上「敷金及び保証金」に計上されております。

(注2) 連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの②債券のうち、95百万円については連結貸借対照表上「敷金及び保証金」に計上されております。

(注3) 投資有価証券について、3,740百万円(その他有価証券で時価のある株式3,740百万円)減損処理を行っております。

当連結会計年度(平成25年3月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
①株式	124,162	81,425	42,736
②債券(注1)	818	770	48
③その他	435	433	1
小計	125,416	82,629	42,787
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
①株式	49,715	61,270	△11,554
②債券	700	700	—
③その他	1,118	1,294	△176
小計	51,533	63,264	△11,730
合計	176,950	145,893	31,056

(注1) 連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの②債券については連結貸借対照表上「敷金及び保証金」に計上されております。

(注2) 投資有価証券について、2,086百万円(その他有価証券で時価のある株式1,861百万円)減損処理を行っております。

3 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度(自平成23年4月1日至平成24年3月31日)

区分	売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
株式	7	0	△0
合計	7	0	△0

当連結会計年度(自平成24年4月1日至平成25年3月31日)

区分	売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
株式	6,121	1,769	△187
合計	6,121	1,769	△187

(デリバティブ取引関係)

- 1 ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引  
該当するものではありません。
- 2 ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引
  - (1) 通貨関連  
前連結会計年度 (平成24年3月31日)

(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	うち1年超	時価
原則的処理方法	為替予約取引 米ドル受取・円支払	外貨建予定取引	1,620	—	△5
	通貨スワップ取引 米ドル受取・円支払		7,793	—	△27
合計			9,414	—	△32

(注) 時価の算定方法 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

当連結会計年度 (平成25年3月31日)

(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	うち1年超	時価
原則的処理方法	為替予約取引 米ドル受取・円支払	外貨建予定取引	285	—	4
	通貨スワップ取引 米ドル受取・円支払		9,184	—	133
合計			9,470	—	138

(注) 時価の算定方法 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

## (2) 金利関連

前連結会計年度（平成24年3月31日）

（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	うち1年超	時価
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金および社債	375,424	180,000	△1,536
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	借入金および社債	866,040	711,186	(*)
金利通貨スワップの一体処理（特例処理・振当処理）	金利スワップ取引 支払固定・受取変動 米ドル受取・円支払	外貨建借入金	4,000	4,000	(*)

（注）時価の算定方法 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

（\*）金利スワップの特例処理および金利通貨スワップの一体処理によるものは、ヘッジ対象とされている借入金、ノンリコース借入金およびノンリコース社債と一体として処理されているため、その時価は、当該借入金および社債の時価に含めて記載しております。

当連結会計年度（平成25年3月31日）

（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	うち1年超	時価
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	432,000	422,000	△2,265
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	借入金および社債	847,706	676,822	(*)
金利通貨スワップの一体処理（特例処理・振当処理）	金利スワップ取引 支払固定・受取変動 米ドル受取・円支払	外貨建借入金	4,000	4,000	(*)

（注）時価の算定方法 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

（\*）金利スワップの特例処理および金利通貨スワップの一体処理によるものは、ヘッジ対象とされている借入金、ノンリコース借入金およびノンリコース社債と一体として処理されているため、その時価は、当該借入金および社債の時価に含めて記載しております。

(退職給付関係)

### 1 採用している退職給付制度の概要

連結財務諸表提出会社および国内連結子会社は、確定給付型の制度として、確定給付企業年金制度および退職一時金制度を設けております。また、従業員の退職等に際して割増退職金を支払う場合があります。

連結財務諸表提出会社および一部の国内連結子会社については、適格退職年金制度から確定給付企業年金制度へ平成23年10月に移行いたしました。

当連結会計年度末現在、連結財務諸表提出会社および連結子会社全体で確定給付企業年金制度を有しているのは2社、退職一時金制度を有しているのは8社であります。

上記に加え、一部の子会社が平成20年9月より確定拠出年金制度を導入しております。

### 2 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
(1) 退職給付債務 (百万円) (内訳)	△8,518	△8,860
(2) 未認識数理計算上の差異 (百万円)	392	△128
(3) 年金資産 (百万円)	3,024	3,470
(4) 退職給付引当金 (百万円)	△5,101	△5,518

(注) 一部の子会社は退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。

### 3 退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
(1) 勤務費用 (百万円) (注) 2	492	557
(2) 利息費用 (百万円)	152	129
(3) 期待運用収益 (百万円)	△58	△60
(4) 過去勤務債務の費用処理額 (百万円)	△0	-
(5) 数理計算上の差異の費用処理額 (百万円)	227	392
(6) その他 (百万円)	310	317
(7) 退職給付費用 (百万円)	1,124	1,337

(注) 1 上記退職給付費用以外に、臨時に割増退職金等を前連結会計年度59百万円、当連結会計年度38百万円支払っております。

2 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は「(1) 勤務費用」に計上しております。

3 「(6) その他」は、確定拠出年金への掛金支払額であります。

#### 4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

##### (1) 退職給付見込額の期間配分方法

期間定額基準

##### (2) 割引率

前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
1.0%、2.0%	1.0%、2.0%

##### (3) 期待運用収益率

2.0%

##### (4) 過去勤務債務の額の処理年数

1年(発生年度に一括費用処理)

##### (5) 数理計算上の差異の処理年数

1年(発生翌年度に一括費用処理)

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
繰延税金資産		
連結調整に伴う減価償却超過額	11,967百万円	12,129百万円
減損損失	5,242	6,156
税務上の繰越欠損金	4,002	3,383
販売用不動産評価損	2,933	2,394
未払事業税・事業所税	2,140	2,197
退職給付引当金	1,822	1,972
販売用不動産エクイティ評価損	-	1,645
貸倒引当金	1,171	1,503
賞与引当金	1,323	1,414
未実現利益の消去	1,222	1,054
投資有価証券評価損	1,150	1,031
繰延ヘッジ損益	591	809
その他有価証券評価差額金	1,112	3
その他	5,569	6,648
繰延税金資産小計	40,250百万円	42,338百万円
評価性引当額	△6,393	△5,526
繰延税金資産合計	33,857百万円	36,812百万円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	-	11,079
圧縮記帳積立金	4,343	4,343
その他	360	655
繰延税金負債合計	4,703百万円	16,077百万円
繰延税金資産の純額	29,153百万円	20,735百万円

(注) 前連結会計年度及び当連結会計年度における繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
流動資産—繰延税金資産	10,587百万円	10,796百万円
固定資産—繰延税金資産	18,565	14,978
固定負債—その他	-	5,039

2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
法定実効税率	40.69%	38.01%
(調整)		
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△1.33	△3.35
住民税均等割	0.28	0.30
受取配当金消去額	0.84	0.95
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	3.25	-
その他	△0.67	△0.60
税効果会計適用後の法人税等の負担率	43.06%	35.31%



(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

当社グループが保有しております一部の建物につきましては、解体時に石綿の除去義務が発生します。建物の解体を決定し残存石綿量を見積れるものについては資産除去債務を計上しておりますが、その他の建物について建物解体時における残存石綿量を見積るためには建物の一部解体を含めた実地調査が必要であり、賃貸稼働中の建物で当該調査を実施することは非常に困難であります。また、残存石綿量の見積りが困難であるため、残存石綿量の多寡により左右される面積あたり除去単価を見積ることができません。さらに、過去において再開発等による取壊し以外に建物の解体実績はないため、老朽化等を原因とする建物の物理的使用可能期間を予測し、債務の履行時期の見積りを行うことも困難です。これらの理由から、従来同様、資産除去債務を合理的に見積ることが出来ないため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

また、当社グループは一部の不動産賃貸借契約に基づく事務所・店舗等の退去時における原状回復に関わる債務を有しております。事務所・店舗等の使用期間が確定しており、当該債務を見積れるものについては資産除去債務を計上しておりますが、その他の事務所・店舗等については当該債務に関する賃借資産の使用期間が明確でなく、また具体的な移転計画もないことから、債務の履行時期の見積りも困難であり、資産除去債務を合理的に見積ることが出来ません。そのため、従来同様、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

(セグメント情報等)

【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があります。

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・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

前連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24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	269,224	198,069	163,246	48,882	9,239	688,662	—	688,662
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	2,586	84	2,749	514	4,932	10,866	△10,866	—
計	271,811	198,153	165,995	49,396	14,171	699,528	△10,866	688,662
セグメント利益	89,636	37,892	16,476	14,539	1,756	160,301	△12,836	147,465
セグメント資産	2,840,515	678,886	13,823	12,808	39,236	3,585,270	274,428	3,859,698
その他の項目								
減価償却費(注)4	33,990	226	448	215	103	34,983	1,065	36,049
減損損失	—	5,617	—	—	—	5,617	—	5,617
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	113,185	1,499	641	125	213	115,664	299	115,963

- (注)1 セグメント利益の調整額△12,836百万円は、セグメント間取引消去△669百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△12,166百万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。
- (注)2 セグメント資産の調整額274,428百万円は、セグメント間取引消去△28,543百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産302,971百万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。
- (注)3 セグメント利益およびセグメント資産は、それぞれ連結財務諸表の営業利益および資産合計と調整を行っております。
- (注)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。

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25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	275,378	231,928	168,607	50,397	10,340	736,652	—	736,652
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	2,937	221	2,474	559	5,450	11,643	△11,643	—
計	278,316	232,149	171,081	50,957	15,790	748,295	△11,643	736,652
セグメント利益	94,186	38,923	15,758	14,494	1,666	165,029	△13,684	151,345
セグメント資産	2,884,179	732,713	15,358	12,490	24,873	3,669,614	435,886	4,105,500
その他の項目								
減価償却費(注)4	35,557	275	551	194	123	36,703	1,058	37,761
減損損失	—	16,966	—	—	—	16,966	—	16,966
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	55,345	3,393	1,366	133	252	60,492	158	60,650

- (注)1 セグメント利益の調整額 △13,684百万円は、セグメント間取引消去△170百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△13,513百万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。
- (注)2 セグメント資産の調整額 435,886百万円は、セグメント間取引消去△14,062百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産449,948百万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。
- (注)3 セグメント利益およびセグメント資産は、それぞれ連結財務諸表の営業利益および資産合計と調整を行っております。
- (注)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。

## 【関連情報】

前連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

### 1 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一であるため、記載を省略しております。

### 2 地域ごとの情報

#### (1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が連結損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

#### (2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

### 3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への営業収益のうち、連結損益計算書の営業収益の10%を占める相手先がないため、記載はありません。

当連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

### 1 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一であるため、記載を省略しております。

### 2 地域ごとの情報

#### (1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が連結損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

#### (2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

### 3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への営業収益のうち、連結損益計算書の営業収益の10%を占める相手先がないため、記載はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員および主要株主（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	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 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員及び その近親者	小野寺研一	—	—	当社 代表取締役社長	(被所有) 直接 0.00	—	住宅の分譲 (注)	142	—	—
役員及び その近親者	竹村信昭	—	—	当社 代表取締役	(被所有) 直接 0.00	—	住宅の分譲 (注)	42	—	—
役員及び その近親者	小澤覚	—	—	当社 執行役員	(被所有) 直接 0.00	—	住宅新築工 事の請負 (注)	37	—	—
役員及び その近親者	田中俊和及び その母	—	—	当社 執行役員	(被所有) 直接 0.00	—	住宅新築工 事の請負 (注)	51	—	—

(注) 1 取引金額は消費税等を含んでおりません。

(注) 2 取引価格および支払条件は一般的取引と同様であります。

当連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産関係)

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、賃貸オフィスや賃貸住宅等を所有しております。なお、国内の賃貸オフィスビルの一部については、当社及び一部の子会社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

			前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
賃貸等不動産	連結貸借対照表計上額	期首残高	1,903,294	2,444,016
		期中増減額	540,721	△60,509
		期末残高	2,444,016	2,383,506
	期末時価		3,387,740	3,293,201
賃貸等不動産として 使用される 部分を含む不動産	連結貸借対照表計上額	期首残高	69,068	221,737
		期中増減額	152,669	71,243
		期末残高	221,737	292,981
	期末時価		253,994	384,833

(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 当期増減額のうち主な増減額は次のとおりであります。

前連結会計年度

増加 新規連結 633,984百万円、不動産取得 113,547百万円

減少 減価償却費 32,455百万円、仕掛販売用不動産への振替 13,818百万円、減損損失 5,617百万円

当連結会計年度

増加 不動産取得 56,302百万円、仕掛販売用不動産からの振替 32,762百万円

減少 減価償却費 33,995百万円、仕掛販売用不動産への振替 22,327百万円、減損損失 16,966百万円

(注) 3 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。

また、賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する損益は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
賃貸等不動産	賃貸収益	166,201	165,264
	賃貸費用	86,501	85,742
	差額	79,699	79,521
	その他損益	△6,040	△17,753
賃貸等不動産として 使用される 部分を含む不動産	賃貸収益	18,113	24,227
	賃貸費用	14,704	15,410
	差額	3,408	8,817
	その他損益	△88	△72

(注) 1 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供及び経営管理として当社及び一部の子会社を使用している部分も含むため、当該部分の賃貸収益は、計上されておりません。なお、当該不動産に係る費用（賃借料、減価償却費、租税公課等）については、賃貸費用に含まれております。

(注) 2 賃貸等不動産のその他損益は主に減損損失であり、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産のその他損益は主に固定資産除却損であります。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
1株当たり純資産額	1,168.11円	1,322.52円
1株当たり当期純利益金額	112.28円	126.18円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	99.83円	—

(注) 1 当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、平成25年2月22日の永久劣後ローンの返済により新株予約権が消滅し、潜在株式が存在しなくなったため記載しておりません。

(注) 2 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、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25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)	53,236	59,825
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(百万円)	53,236	59,825
普通株式の期中平均株式数(千株)	474,157	474,120
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)	1,026	—
(うち支払利息(税額相当額控除後)(百万円))	(1,026)	—
普通株式増加数(千株)	69,404	—
(うち新株予約権(千株))	(69,404)	—
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金額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)

該当事項はありません。



## ⑤ 【連結附属明細表】

## 【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
住友不動産 株式会社 (当社)	第53回 国内 普通社債	平成17年 4月25日	30,000	—	年1.28	なし	平成24年 4月25日
	第59回 国内 普通社債	平成18年 9月21日	20,000	—	年1.87	なし	平成24年 9月21日
	第61回 国内 普通社債	平成18年 12月6日	10,000	10,000 (10,000)	年1.89	なし	平成25年 12月6日
	第62回 国内 普通社債	平成19年 5月8日	20,000	20,000 (20,000)	年1.7	なし	平成25年 5月8日
	第63回 国内 普通社債	平成19年 6月27日	20,000	—	年1.8	なし	平成24年 6月27日
	第64回 国内 普通社債	平成19年 7月30日	20,000	—	年1.76	なし	平成24年 7月30日
	第65回 国内 普通社債	平成19年 9月20日	20,000	20,000 (20,000)	年1.68	なし	平成25年 9月20日
	第66回 国内 普通社債	平成19年 10月29日	20,000	20,000 (20,000)	年1.63	なし	平成25年 10月29日
	第67回 国内 普通社債	平成21年 7月23日	10,000	10,000	年2.5	なし	平成31年 7月23日
	第68回 国内 普通社債	平成21年 10月13日	20,000	20,000	年1.81	なし	平成26年 10月10日
	第69回 国内 普通社債	平成21年 11月4日	10,000	10,000	年1.87	なし	平成26年 11月4日
	第70回 国内 普通社債	平成21年 12月21日	10,000	10,000	年1.48	なし	平成26年 12月19日
	第71回 国内 普通社債	平成22年 2月2日	10,000	10,000	年1.28	なし	平成27年 2月2日
	第72回 国内 普通社債	平成22年 3月16日	30,000	30,000	年1.17	なし	平成27年 3月16日
第73回 国内 普通社債	平成22年 4月30日	30,000	30,000	年0.96	なし	平成27年 4月30日	

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
住友不動産 株式会社 (当社)	第74回 国内 普通社債	平成22年 9月16日	10,000	10,000	年0.94	なし	平成27年 9月16日
	第75回 国内 普通社債	平成22年 12月8日	20,000	20,000	年0.8	なし	平成27年 12月8日
	第76回 国内 普通社債	平成23年 6月8日	10,000	10,000	年0.74	なし	平成28年 6月8日
	第77回 国内 普通社債	平成23年 7月28日	10,000	10,000	年0.68	なし	平成28年 7月28日
	第78回 国内 普通社債	平成23年 9月1日	10,000	10,000	年0.75	なし	平成29年 9月1日
	第79回 国内 普通社債	平成24年 6月25日	—	10,000	年0.55	なし	平成29年 6月23日
	第80回 国内 普通社債	平成24年 8月1日	—	10,000	年0.50	なし	平成29年 8月1日
	第81回 国内 普通社債	平成24年 9月11日	—	10,000	年0.50	なし	平成29年 9月11日
	第82回 国内 普通社債	平成24年 10月25日	—	10,000	年0.486	なし	平成29年 10月25日
	第83回 国内 普通社債	平成24年 12月13日	—	10,000	年0.444	なし	平成29年 12月13日
	第84回 国内 普通社債	平成25年 2月28日	—	20,000	年0.388	なし	平成30年 2月28日
	第85回 国内 普通社債	平成25年 3月21日	—	10,000	年0.329	なし	平成30年 6月20日
	第86回 国内 普通社債	平成25年 3月21日	—	10,000	年0.563	なし	平成32年 3月19日
	(注2)	子会社 特定社債 (注4)	平成18年 9月29日 ～平成25年 3月29日	50,768	50,520 (8,848)	年0.36143% ～年1.7775% (注5)	あり
(注3)	子会社 無担保社債 (注4)	平成17年 6月30日	87,580	—	年0.53571% ～年1.49100% (注5)	なし	平成24年 7月25日
合計	—	—	478,348	390,520 (78,848)	—	—	—

(注1) 当期末残高の括弧内金額(内数)は、1年内償還予定の金額であります。

(注2) 連結子会社である汐留浜離宮特定目的会社他21社の発行している特定社債を集約しております。

(注3) 連結子会社である匿名組合プライムクエスト・スリー他1匿名組合の発行している社債を集約しております。

(注4) これらの社債はノンリコース債務に該当いたします。

(注5) 変動金利を含んでおります。

(注6) 連結決算日後5年内における1年ごとの社債及びノンリコース社債の償還予定額は次のとおりであります。

	1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
社債	70,000	80,000	60,000	20,000	80,000
ノンリコース社債	8,848	8,348	8,264	16,460	1,700

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	149,700	137,500	0.52%	—
1年以内に返済予定の長期借入金	217,623	208,392	0.89%	—
1年以内に返済予定の ノンリコース長期借入金	47,610	75,690	0.83%	—
1年以内に返済予定のリース債務 (注1)	491	702	—	—
長期借入金(1年以内に返済予定 のものを除く) (注3)	1,295,045	1,400,903	0.70%	平成26年 ～平成35年
ノンリコース長期借入金(1年以 内に返済予定のものを除く)	345,795	377,725	0.96%	平成26年 ～平成32年
リース債務(1年以内に返済予定 のものを除く) (注1)	976	1,411	—	平成26年 ～平成34年
その他有利子負債				
1 コマーシャル・ペーパー (1年以内返済)	19,994	59,976	0.11%	—
2 金利負担を伴う預り金等				
預り金(1年以内返済予定)	9,000	39,000	0.27%	—
長期預り金(1年超)	66,000	66,000	0.34%	平成29年
未払金(1年以内返済予定) (注2)	3,276	3,276	1.53%	—
未払金(1年超) (注2)	20,527	17,250	1.53%	平成26年 ～平成31年
合計	2,176,039	2,387,828	—	—

(注1) リース債務のうち1年以内に返済予定のリース債務は、連結貸借対照表上、流動負債「その他」に、返済予定が1年を超えるリース債務は固定負債「その他」に含めております。

(注2) 未払金(1年以内返済予定)は、連結貸借対照表上、流動負債「その他」に、未払金(1年超)は固定負債「その他」に含めております。

(注3) 長期借入金の当期末残高には、劣後ローン60,000百万円が含まれております。返済期限については、劣後ローンを除く長期借入金について表示しております。

(注4) 「平均利率」については、借入金等の当期末残高に対する加重平均利率を記載しております。  
なお、リース債務については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、平均利率の記載を省略しております。

(注5) 長期借入金、ノンリコース長期借入金、リース債務およびその他有利子負債(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年内における返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	205,084	320,862	296,612	209,372
ノンリコース 長期借入金	67,695	58,785	102,390	15,920
リース債務	617	490	161	55
その他有利子負債	3,276	3,276	69,276	3,276

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

	第1四半期 連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年6月30日)	第2四半期 連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年9月30日)	第3四半期 連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年12月31日)	第80期 連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
営業収益(百万円)	147,405	314,129	508,764	736,652
税金等調整前 四半期(当期) 純利益金額 (百万円)	19,190	43,867	82,499	96,062
四半期(当期) 純利益金額 (百万円)	11,380	26,365	50,320	59,825
1株当たり 四半期(当期) 純利益金額 (円)	24.00	55.61	106.13	126.18

	第1四半期 連結会計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年6月30日)	第2四半期 連結会計期間 (自平成24年7月1日 至平成24年9月30日)	第3四半期 連結会計期間 (自平成24年10月1日 至平成24年12月31日)	第4四半期 連結会計期間 (自平成25年1月1日 至平成25年3月31日)
1株当たり 四半期純利益金額 (円)	24.00	31.60	50.53	20.05

2 【財務諸表等】  
 (1) 【財務諸表】  
 ① 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	74,161	168,836
受取手形	62	—
営業未収入金	15,061	17,775
販売用不動産	146,139	※2 184,216
仕掛販売用不動産	※2 405,488	※2 468,940
未成工事支出金	4,126	4,984
原材料及び貯蔵品	110	15
前払費用	9,314	8,669
繰延税金資産	8,280	8,923
関係会社短期貸付金	119,101	108,123
その他	17,933	14,118
貸倒引当金	△61	△71
流動資産合計	799,716	984,532
固定資産		
有形固定資産		
建物	※3 592,658	※2, ※3 610,513
減価償却累計額	△194,774	△212,271
建物（純額）	397,883	398,242
構築物	※3 9,009	※3 10,163
減価償却累計額	△4,686	△5,269
構築物（純額）	4,323	4,894
機械及び装置	9,284	9,229
減価償却累計額	△7,202	△7,571
機械及び装置（純額）	2,081	1,657
車両運搬具	39	40
減価償却累計額	△37	△39
車両運搬具（純額）	1	1
工具、器具及び備品	※3 8,062	※3 8,474
減価償却累計額	△6,284	△6,808
工具、器具及び備品（純額）	1,778	1,665
土地	※2, ※3 1,467,731	※2, ※3 1,508,894
リース資産	1,969	2,190
減価償却累計額	△1,000	△690
リース資産（純額）	968	1,499
建設仮勘定	※2, ※3 59,811	※2, ※3 43,573
有形固定資産合計	1,934,580	1,960,429
無形固定資産		
借地権	49,663	49,674
ソフトウェア	209	209
その他	87	86
無形固定資産合計	49,960	49,969

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 153,463	※1 193,976
関係会社株式	27,604	44,285
関係会社社債	1,121	712
その他の関係会社有価証券	122,357	143,567
長期貸付金	298	402
関係会社長期貸付金	27,795	36,900
長期前払費用	10,366	10,326
繰延税金資産	4,181	—
敷金及び保証金	130,533	122,008
その他	1,992	2,190
貸倒引当金	△11	△11
投資その他の資産合計	479,701	554,358
固定資産合計	2,464,242	2,564,757
資産合計	3,263,958	3,549,289
負債の部		
流動負債		
営業未払金	30,204	32,604
短期借入金	135,000	128,000
1年内返済予定の長期借入金	197,123	208,392
コマーシャル・ペーパー	19,994	59,976
1年内償還予定の社債	90,000	70,000
リース債務	344	535
未払金	11,089	12,494
未払費用	14,711	14,442
未払法人税等	19,836	17,771
未払消費税等	1,078	830
前受金	27,185	39,655
未成工事受入金	15,996	18,762
預り金	93,979	184,597
賞与引当金	665	784
資産除去債務	20	41
その他	3,153	2,829
流動負債合計	660,382	791,719
固定負債		
社債	250,000	270,000
長期借入金	1,295,045	1,400,903
リース債務	658	1,002
退職給付引当金	1,368	1,366
預り敷金及び保証金	165,220	160,851
長期預り金	※3 324,982	※3 292,473
資産除去債務	145	170
繰延税金負債	—	4,989
その他	23,668	19,192
固定負債合計	2,061,088	2,150,948
負債合計	2,721,470	2,942,667

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
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	4	5
資本剰余金合計	132,747	132,748
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	275,688	318,701
利益剰余金合計	293,380	336,393
自己株式	△3,704	△3,779
株主資本合計	545,228	588,168
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△1,869	19,910
繰延ヘッジ損益	△871	△1,456
評価・換算差額等合計	△2,740	18,453
純資産合計	542,487	606,621
負債純資産合計	3,263,958	3,549,289

## ②【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月 31日)	当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月 31日)
<b>営業収益</b>		
不動産賃貸事業収益	248,460	250,372
不動産販売事業収益	192,232	228,033
完成工事事業収益	142,667	145,494
その他の事業収益	2,250	2,645
営業収益合計	585,611	626,545
<b>営業原価</b>		
不動産賃貸事業原価	175,115	173,895
不動産販売事業原価	146,810	178,884
完成工事事業原価	105,793	108,767
その他の事業原価	39	38
営業原価合計	427,758	461,585
<b>売上総利益</b>	157,852	164,960
<b>販売費及び一般管理費</b>		
販売手数料	2,408	1,528
広告宣伝費	10,113	13,099
従業員給料手当	16,938	17,639
賞与引当金繰入額	310	348
退職給付費用	240	318
福利厚生費	2,287	2,795
事業所税・外形標準課税	1,210	1,225
減価償却費	904	882
貸倒引当金繰入額	—	10
その他	4,846	5,122
販売費及び一般管理費合計	39,261	42,970
<b>営業利益</b>	118,590	121,990
<b>営業外収益</b>		
受取利息	※1 1,726	※1 1,525
受取配当金	※1 5,665	※1 6,379
その他	362	488
営業外収益合計	7,755	8,394
<b>営業外費用</b>		
支払利息	21,731	19,011
社債利息	5,331	3,926
賃貸事業匿名組合配当金	2,853	2,565
その他	4,751	6,173
営業外費用合計	34,667	31,677
<b>経常利益</b>	91,678	98,707



(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
特別利益		
固定資産売却益	※2 402	—
投資有価証券売却益	—	1,723
その他	15	56
特別利益合計	417	1,779
特別損失		
減損損失	※3 5,617	※3 16,968
固定資産売却損	※4 398	※4 10
固定資産除却損	※5 502	※5 1,127
投資有価証券評価損	3,740	2,086
関係会社株式評価損	854	—
その他	28	563
特別損失合計	11,141	20,756
税引前当期純利益	80,954	79,730
法人税、住民税及び事業税	30,896	30,486
法人税等調整額	2,283	△3,252
法人税等合計	33,179	27,234
当期純利益	47,775	52,495

【営業原価明細書】

①不動産賃貸事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)		当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
I 人件費		3,768	2.2	3,614	2.1
II 諸経費	※	171,346	97.8	170,280	97.9
計		175,115	100.0	173,895	100.0

※諸経費の主なものは、次のとおりであります。

項目	前事業年度(百万円)	当事業年度(百万円)
外注管理費	14,184	14,441
水道光熱費	13,330	14,967
減価償却費	21,972	24,347
賃借料	97,993	88,486
租税公課 (主として固定資産税)	9,785	9,774

②不動産販売事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)		当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
I 直接原価 (土地代、造成・建築費、そ の他の直接費)		137,075	93.4	166,656	93.2
II 人件費		5,397	3.7	6,261	3.5
III 諸経費		4,336	2.9	5,966	3.3
計		146,810	100.0	178,884	100.0

(注) 原価計算の方法は実際個別原価計算を採用しております。

③完成工事事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)		当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
I 直接原価		99,337	93.9	101,745	93.5
II 諸経費		6,455	6.1	7,021	6.5
計		105,793	100.0	108,767	100.0

(注) 原価計算の方法は実際個別原価計算を採用しております。

④その他の事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)		当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
I 人件費		30	78.0	26	68.7
II 諸経費		8	22.0	12	31.3
計		39	100.0	38	100.0

## ③【株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月 31日)	当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月 31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
当期首残高	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
<b>資本剰余金</b>		
<b>資本準備金</b>		
当期首残高	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
<b>その他資本剰余金</b>		
当期首残高	5	4
当期変動額		
自己株式の処分	△0	1
当期変動額合計	△0	1
当期末残高	4	5
<b>資本剰余金合計</b>		
当期首残高	132,748	132,747
当期変動額		
自己株式の処分	△0	1
当期変動額合計	△0	1
当期末残高	132,747	132,748
<b>利益剰余金</b>		
<b>利益準備金</b>		
当期首残高	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
<b>その他利益剰余金</b>		
<b>圧縮積立金</b>		
当期首残高	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
<b>繰越利益剰余金</b>		
当期首残高	237,396	275,688
当期変動額		
剰余金の配当	△9,483	△9,482
当期純利益	47,775	52,495
当期変動額合計	38,291	43,012
当期末残高	275,688	318,701

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
利益剰余金合計		
当期首残高	255,088	293,380
当期変動額		
剰余金の配当	△9,483	△9,482
当期純利益	47,775	52,495
当期変動額合計	38,291	43,012
当期末残高	293,380	336,393
自己株式		
当期首残高	△3,644	△3,704
当期変動額		
自己株式の取得	△62	△76
自己株式の処分	2	1
当期変動額合計	△59	△74
当期末残高	△3,704	△3,779
株主資本合計		
当期首残高	506,997	545,228
当期変動額		
剰余金の配当	△9,483	△9,482
当期純利益	47,775	52,495
自己株式の取得	△62	△76
自己株式の処分	1	2
当期変動額合計	38,231	42,939
当期末残高	545,228	588,168
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	△6,626	△1,869
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	4,757	21,780
当期変動額合計	4,757	21,780
当期末残高	△1,869	19,910
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	△1,790	△871
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	919	△585
当期変動額合計	919	△585
当期末残高	△871	△1,456
評価・換算差額等合計		
当期首残高	△8,417	△2,740
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	5,676	21,194
当期変動額合計	5,676	21,194
当期末残高	△2,740	18,453

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
純資産合計		
当期首残高	498,579	542,487
当期変動額		
剰余金の配当	△9,483	△9,482
当期純利益	47,775	52,495
自己株式の取得	△62	△76
自己株式の処分	1	2
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	5,676	21,194
当期変動額合計	43,908	64,133
当期末残高	542,487	606,621

## 【注記事項】

(重要な会計方針)

### 1 有価証券の評価基準及び評価方法

#### (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) 子会社株式及び関連会社株式

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

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。

##### ② 時価のないもの

投資有価証券およびその他の関係会社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及び評価方法

時価法によっております。

### 3 たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金および原材料及び貯蔵品は、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。

### 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。

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

当社は、法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成24年4月1日以降に取得した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方法に変更しております。

これによる当事業年度の営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。

#### (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。

ただし、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。

#### (4) 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。

### 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、過去勤務債務は発生した事業年度に一括費用処理しております。また、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。また、一体処理（特例処理・振当処理）の要件を満たす金利通貨スワップについては、一体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
金利通貨スワップ	外貨建借入金

#### (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あります。

#### (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および一体処理によっている金利通貨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 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

○消費税等の会計処理

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、資産にかか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。

(貸借対照表関係)

※1 投資有価証券には、以下のものが含まれております。

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
貸付投資有価証券	89,061百万円	129,719百万円

※2 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、以下の金額を振り替えております。

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
有形固定資産から仕掛販売用不動産	13,818百万円	22,327百万円
仕掛販売用不動産から有形固定資産	—	32,762百万円
販売用不動産から有形固定資産	—	74百万円

※3 特別目的会社を活用した不動産の譲渡取引

前事業年度末において、当社はプライムクエスト・スリー株式会社のノンリコースローンのリファイナンスに当り、当社が資金の貸付を行ったことから、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(会計制度委員会報告第15号 平成12年7月31日)に基づき、当該取引を不動産の買戻しを行ったものとして会計処理をしております。

この会計処理による資産及び負債の増加額(純額)は以下の通りであります。

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
建物	11,044百万円	10,276百万円
構築物	492百万円	456百万円
工具、器具及び備品	44百万円	41百万円
土地	71,995百万円	71,995百万円
建設仮勘定	10百万円	10百万円
合計	83,586百万円	82,779百万円
長期預り金	63,198百万円	48,528百万円
合計	63,198百万円	48,528百万円

○ 期末日現在の保証債務の内容および金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
ローン利用者	35百万円	50百万円

(注) ローン利用者に対する保証は、住宅ローン利用者の金融機関からの借入金に対するものであります。



(損益計算書関係)

※1 関係会社との取引

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
営業外収益の「受取利息」	1,696百万円	1,501百万円
営業外収益の「受取配当金」	2,011百万円	2,391百万円

※2 前事業年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

「固定資産売却益」の主なものは、一体として利用されている土地および建物の持分の一部売却によるものであります。

※3 当社は以下の資産について「減損損失」を計上いたしました。

前事業年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

主な用途	種類	場所	物件数
開発用土地	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(5,617百万円)として特別損失に計上いたしました。その内訳は土地5,617百万円であります。

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。

当事業年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

主な用途	種類	場所	物件数
開発用土地	土地	東京都	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(16,968百万円)として特別損失に計上いたしました。その内訳は土地16,968百万円であります。

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にて算定しております。

※4 前事業年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

「固定資産売却損」の主なものは、一体として利用されている土地、借地権および建物の売却によるものであります。

当事業年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

「固定資産売却損」の主なものは、土地、建物および工具、器具及び備品の売却によるものであります。

※5 「固定資産除却損」の主なものは、建物の除却によるものであります。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(千株)	1,913	38	1	1,951

(注1) 普通株式の自己株式の株式数の増加38千株は、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1千株は、単元未満株式の売却による減少です。

当事業年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(千株)	1,951	32	0	1,982

(注1) 普通株式の自己株式の株式数の増加32千株は、単元未満株式の買取りによる31千株、および連結子会社を吸収合併した際の株主の買取り請求による1千株による増加です。

(注2) 普通株式の自己株式の株式数の減少0千株は、単元未満株式の売却による減少です。

(リース取引関係)

オペレーティング・リース取引

(借手側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
1年内	2,224百万円	2,201百万円
1年超	15,684百万円	13,955百万円
合計	17,909百万円	16,157百万円

(貸手側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
1年内	57,694百万円	59,027百万円
1年超	94,538百万円	75,653百万円
合計	152,232百万円	134,681百万円

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式

前事業年度(平成24年3月31日)

区分	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
子会社株式	1,742	77,825	76,082

当事業年度(平成25年3月31日)

区分	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
子会社株式	1,742	112,414	110,671

(注) 時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式及び関連会社株式

(単位：百万円)

区分	平成24年3月31日	平成25年3月31日
子会社株式(※1)	30,290	42,528
関連会社株式	185	14

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ことから、「子会社株式及び関連会社株式」には含めておりません。

(※1) 子会社株式のうち、前事業年度4,614百万円は貸借対照表上、流動資産の「その他」として計上されております。

## (税効果会計関係)

## 1 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

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
繰延税金資産		
減損損失	5,230百万円	6,144百万円
販売用不動産評価損	2,724	2,288
未払事業税・事業所税	1,765	1,792
販売用不動産エクイティ評価損	—	1,645
投資有価証券評価損	932	1,012
退職金給付引当金	488	487
関係会社株式評価損	557	475
その他有価証券評価差額金	1,035	—
その他	5,794	7,124
繰延税金資産小計	18,525百万円	20,967百万円
評価性引当額	△1,361	△1,140
繰延税金資産合計	17,164百万円	19,827百万円
繰延税金負債		
有価証券評価差額	—	11,025
圧縮記帳積立金	4,343	4,343
その他	360	525
繰延税金負債合計	4,703百万円	15,893百万円
繰延税金資産の純額	12,461百万円	3,934百万円

## 2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
法定実効税率	—	38.01%
(調整)		
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	—	△4.03
住民税均等割	—	0.15
その他	—	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	—	34.16%

(注) 前事業年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の百分の五以下であるため注記を省略しております。

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

当社が保有しております一部の建物につきましては、解体時に石綿の除去義務が発生します。建物の解体を決定し残存石綿量を見積れるものについては資産除去債務を計上しておりますが、その他の建物について建物解体時における残存石綿量を見積るためには建物の一部解体を含めた実地調査が必要であり、賃貸稼働中の建物で当該調査を実施することは非常に困難であります。また、残存石綿量の見積りが困難であるため、残存石綿量の多寡により左右される面積あたり除去単価を見積ることができません。さらに、過去において再開発等による取壊し以外に建物の解体実績はないため、老朽化等を原因とする建物の物理的使用可能期間を予測し、債務の履行時期の見積りを行うことも困難です。これらの理由から、従来同様、資産除去債務を合理的に見積ることが出来ないため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

また、当社は一部の不動産賃貸借契約に基づく事務所・店舗等の退去時における原状回復に関わる債務を有しております。事務所・店舗等の使用期間が確定しており、当該債務を見積れるものについては資産除去債務を計上しておりますが、その他の事務所・店舗等については当該債務に関する賃借資産の使用期間が明確でなく、また具体的な移転計画もないことから、債務の履行時期の見積もりが困難であり、資産除去債務を合理的に見積ることが出来ません。そのため、従来同様、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
1株当たり純資産額	1,144.16円	1,279.51円
1株当たり当期純利益金額	100.76円	110.72円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	89.78円	—

(注) 1 当事業年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、平成25年2月22日の永久劣後ローンの返済により新株予約権が消滅し、潜在株式が存在しなくなったため記載しておりません。

(注) 2 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。

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25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)	47,775	52,495
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(百万円)	47,775	52,495
普通株式の期中平均株式数(千株)	474,157	474,120
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)	1,026	—
(うち支払利息(税額相当額控除後)(百万円))	(1,026)	—
普通株式増加数(千株)	69,404	—
(うち新株予約権(千株))	(69,404)	—
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金額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)

該当事項はありません。

## ④ 【附属明細表】

## 【有価証券明細表】

## 【株式】

銘柄		株式数 (株)	貸借対照表計上額 (百万円)
投資有価証券	その他 有価証券	三井住友トラスト・ホールディングス(株) 第1回第七種優先株式	14,000,000 14,000
		三井住友トラスト・ホールディングス(株)	31,215,298 13,828
		大東建託(株)	1,606,700 12,885
		ユニ・チャーム(株)	1,850,700 10,308
		(株)住友倉庫	15,708,840 10,069
		住友金属鉱山(株)	5,293,110 7,108
		住友商事(株)	5,271,925 6,210
		ダイキン工業(株)	1,656,400 6,112
		(株)大林組	13,301,000 5,985
		スルガ銀行(株)	2,380,000 3,615
		清水建設(株)	10,738,000 3,285
		日清食品ホールディングス(株)	678,200 2,973
		スズキ(株)	1,315,100 2,776
		(株)ツムラ	791,500 2,750
		カシオ計算機(株)	3,712,900 2,691
		(株)三井住友フィナンシャルグループ	702,090 2,650
		アサヒグループホールディングス(株)	1,107,000 2,489
		久光製薬(株)	482,500 2,480
		(株)西武ホールディングス	2,692,000 2,473
		(株)奥村組	6,050,000 2,238
		NEC ネットエスアイ(株)	1,200,000 2,222
		新日鐵住金(株)	8,623,208 2,026
		鹿島建設(株)	7,626,000 1,952
		(株)マキタ	441,000 1,885
		(株)チヨダ	701,000 1,755
		住友電気工業(株)	1,463,200 1,698

銘柄			株式数 (株)	貸借対照表計上額 (百万円)
投資有価証券	その他 有価証券	(株)協和エクシオ	1,695,600	1,695
		東京ガス(株)	3,068,000	1,576
		(株)京葉銀行	2,804,000	1,497
		前田建設工業(株)	3,885,000	1,476
		(株)常陽銀行	2,798,540	1,474
		(株)長谷工コーポレーション	17,000,000	1,462
		三和ホールディングス(株)	3,000,000	1,449
		(株)ダスキン	749,600	1,407
		富士機械製造(株)	1,812,600	1,393
		(株)T S I ホールディングス	2,552,000	1,385
		日機装(株)	1,170,000	1,341
		(株)千葉銀行	1,977,754	1,334
		コムシスホールディングス(株)	1,143,000	1,305
		(株)東芝	2,613,000	1,233
その他 (140銘柄)	88,149,342	43,211		
計			275,026,107	191,721

【債券】

銘柄			券面総額 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)
投資有価証券	その他 有価証券	劣後社債 (1銘柄)	700	700
		小 計	700	700
敷金及び保証金	その他 有価証券	国債 (6銘柄)	770	818
		小 計	770	818
計			1,470	1,518



【その他】

種類及び銘柄		投資口数等 (口)	貸借対照表 計上額 (百万円)
投資有価証券	その他 有価証券	証券投資信託受益証券（1銘柄）	30,000
		匿名組合出資等（7銘柄）	—
		小計	—
計		—	1,555

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価 償却累計額 又は償却 累計額 (百万円)	当期 償却額 (百万円)	差引 当期末 残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	592,658	32,229	14,373	610,513	212,271	22,306	398,242
構築物	9,009	1,216	63	10,163	5,269	633	4,894
機械及び装置	9,284	36	91	9,229	7,571	460	1,657
車両運搬具	39	1	—	40	39	1	1
工具、器具及び備品	8,062	529	118	8,474	6,808	632	1,665
土地	1,467,731	80,933	39,770 (16,968)	1,508,894	—	—	1,508,894
リース資産	1,969	1,031	810	2,190	690	498	1,499
建設仮勘定	59,811	26,680	42,918	43,573	—	—	43,573
有形固定資産計	2,148,567	142,659	98,146 (16,968)	2,193,080	232,650	24,533	1,960,429
無形固定資産							
借地権	49,663	10	—	49,674	—	—	49,674
ソフトウェア	713	88	—	802	592	88	209
その他	90	—	—	90	3	1	86
無形固定資産計	50,466	99	—	50,566	596	89	49,969
長期前払費用	15,289	3,603	2,248	16,644	6,317	1,397	10,326
繰延資産							
—	—	—	—	—	—	—	—
繰延資産計	—	—	—	—	—	—	—

(注) 1 「当期減少額」欄の( )内は内数で、減損損失の計上額であります。

2 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

土地 港区 53,932百万円 渋谷区 15,183百万円

3 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22,327百万円、仕掛販売用不動産から有形固定資産へ32,762百万円、販売用不動産から有形固定資産へ74百万円振り替えました。

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	73	50	—	40	83
賞与引当金	665	784	665	—	784

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、洗替による戻入額であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

(a) 資産の部

(イ) 現金及び預金

区分	金額(百万円)
現金	3
預金の種類	
当座預金	24,117
普通預金	3,593
通知預金	140,500
定期預金	50
その他	572
小計	168,836
計	168,836

(ロ) 営業未収入金

① 相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
住友不動産販売(株)	3,841
(株)大京	989
住友不動産建物サービス(株)	960
前田建設工業(株)	583
住友不動産ベルサール(株)	514
その他	10,885
計	17,775

② 発生、回収、滞留状況

当期首残高 (百万円)	当期発生高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期回収額 (百万円)	回収率(%)	滞留日数(日)
(A)	(B)	(C)	(D) = A + B - C	D / (A + B)	(A + C) / 2 / B * 365
15,061	650,411	17,775	647,697	97.3	9.2

(注) 消費税等の会計処理は税抜方式を採用しておりますが、上記当期発生高には消費税等が含まれております。

(ハ) 販売用不動産、仕掛販売用不動産

① 種類別内訳

区分	販売用不動産 (百万円)	仕掛販売用不動産 (百万円)	計 (百万円)
中高層住宅関係	132,717	445,796	578,513
低層住宅・宅地関係	3,810	18,980	22,791
その他	47,688	4,163	51,852
計	184,216	468,940	653,157

② 地域別内訳

地域区分	面積(千㎡)	金額(百万円)
北海道	314	13,269
東北	31	10,107
関東	819	561,234
中部	122	5,905
近畿	174	55,725
中国・四国	1	4,048
九州	12	2,865
計	1,476	653,157

(ニ) 未成工事支出金

区分	金額(百万円)
住宅建築請負工事等	4,984

(ホ) 原材料及び貯蔵品

区分	金額(百万円)
建築資材等	15

## (b) 負債の部

## (イ) 営業未払金

相手先	金額(百万円)
西松建設(株)	4,219
前田建設工業(株)	3,836
清水建設(株)	2,830
(株)奥村組	2,326
鹿島建設(株)	1,842
その他	17,550
計	32,604

## (ロ) 1年内返済予定の長期借入金

区分	金額(百万円)
設備資金	208,392

## (ハ) 預り金

区分	金額(百万円)
共同投資事業出資受入金	126,011
投資有価証券の貸付に伴う預り金	39,000
契約済未引渡住宅分譲代金受領権の売却による預り金	15,605
その他	3,979
計	184,597

## (ニ) 社債

区分	金額(百万円)
返済期限	
普通社債 1年超2年以内	80,000
普通社債 2年超3年以内	60,000
普通社債 3年超4年以内	20,000
普通社債 4年超5年以内	80,000
普通社債 5年超	30,000
計	270,000

(ホ)長期借入金

区分	金額(百万円)
返済期限	
1年超2年以内	205,084
2年超3年以内	320,862
3年超4年以内	296,612
4年超5年以内	209,372
5年超	368,972
計	1,400,903

(ヘ)長期預り金

区分	金額(百万円)
共同投資事業出資受入金	173,516
投資有価証券の貸付に伴う預り金	66,000
その他	52,957
計	292,473

(3) 【その他】

記載事項はありません。

## 第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	9月30日、3月31日
1単元の株式数	1,000株
単元未満株式の買取りおよび買増請求の取扱	
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
取次所	—
買取りおよび買増手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	当会社の公告方法は、電子公告とします。ただし、電子公告を行うことができない事故その他のやむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して公告します。なお、電子公告は当会社のホームページに掲載しており、そのアドレスは次のとおりです。 <a href="http://www.sumitomo-rd.co.jp/">http://www.sumitomo-rd.co.jp/</a>
株主に対する特典	なし

(注) 当会社の単元未満株主は、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない。

- 1 法令により定款をもってしても制限することができない権利
- 2 株主割当による募集株式および募集新株予約権の割当てを受ける権利
- 3 単元未満株式買増請求をする権利

## 第7 【提出会社の参考情報】

### 1 【提出会社の親会社等の情報】

当社は、親会社等はありません。

### 2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

- |   |                |                               |                           |
|---|----------------|-------------------------------|---------------------------|
| (1) 有価証券報告書<br>及びその添付書<br>類、確認書   | 事業年度<br>(第79期) | 自 平成23年4月1日<br>至 平成24年3月31日   | 平成24年6月29日<br>関東財務局長に提出。  |
| (2) 内部統制報告書<br>及びその添付書類   | 事業年度<br>(第79期) | 自 平成23年4月1日<br>至 平成24年3月31日   | 平成24年6月29日<br>関東財務局長に提出。  |
| (3) 発行登録書(社債)<br>及びその添付書類   |                |                               | 平成25年5月2日<br>関東財務局長に提出。   |
| (4) 発行登録追補書類(社債)<br>及びその添付書類  |                |                               | 平成25年5月30日<br>関東財務局長に提出。  |
| (5) 四半期報告書<br>及び確認書   | (第80期第1四半期)    | 自 平成24年4月1日<br>至 平成24年6月30日   | 平成24年8月10日<br>関東財務局長に提出。  |
|   | (第80期第2四半期)    | 自 平成24年7月1日<br>至 平成24年9月30日   | 平成24年11月14日<br>関東財務局長に提出。 |
|   | (第80期第3四半期)    | 自 平成24年10月1日<br>至 平成24年12月31日 | 平成25年2月14日<br>関東財務局長に提出。  |
| (6) 臨時報告書<br>企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会における議決権行使の結果)に基づく臨時報告書であります。      |                |                               | 平成24年7月3日<br>関東財務局長に提出。   |
| 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号(特定子会社の異動)に基づく臨時報告書であります。                             |                |                               | 平成25年3月15日<br>関東財務局長に提出。  |
| 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号(財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象)に基づく臨時報告書であります。 |                |                               | 平成25年5月14日<br>関東財務局長に提出。  |
| (7) 訂正発行登録書(社債)   |                |                               | 平成25年5月14日<br>関東財務局長に提出。  |

## 第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。



## 【表紙】

【提出書類】	内部統制報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の4第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成25年6月28日
【会社名】	住友不動産株式会社
【英訳名】	Sumitomo Realty & Development Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 仁 島 浩 順
【最高財務責任者の役職氏名】	—
【本店の所在の場所】	東京都新宿区西新宿二丁目4番1号
【縦覧に供する場所】	住友不動産株式会社大阪支店 (大阪市北区中之島三丁目2番18号)
	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)
	株式会社大阪証券取引所 (大阪府中央区北浜一丁目8番16号)

(注) 上記の大阪支店は、金融商品取引法に規定する縦覧場所ではありませんが、投資家の便宜を考慮して、縦覧に供する場所としております。

## 1 【財務報告に係る内部統制の基本的枠組みに関する事項】

当社代表取締役社長仁島浩順は、当社及び連結子会社（以下「当社グループ」）の財務報告に係る内部統制の整備及び運用に責任を有しており、企業会計審議会の公表した「財務報告に係る内部統制の評価及び監査の基準並びに財務報告に係る内部統制の評価及び監査に関する実施基準の設定について（意見書）」に示されている内部統制の基本的枠組みに準拠して財務報告に係る内部統制を整備及び運用しております。

なお、内部統制は、内部統制の各基本的要素が有機的に結びつき、一体となって機能することで、その目的を合理的な範囲で達成しようとするものであります。このため、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性があります。

## 2 【評価の範囲、基準日及び評価手続に関する事項】

財務報告に係る内部統制の評価は、当事業年度の末日である平成25年3月31日を基準日として行われており、評価に当たっては、一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠しております。

本評価においては、連結ベースでの財務報告全体に重要な影響を及ぼす内部統制（全社的な内部統制）の評価を行った上で、その結果を踏まえて、評価対象とする業務プロセスを選定いたしました。当該業務プロセスの評価においては、選定された業務プロセスを分析した上で、財務報告の信頼性に重要な影響を及ぼす統制上の要点を識別し、当該統制上の要点について整備及び運用状況を評価することによって、内部統制の有効性に関する評価を行いました。

財務報告に係る内部統制の評価の範囲は、当社グループについて、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性の観点から必要な範囲を決定いたしました。財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性は、金額的及び質的影響の重要性を考慮して決定しており、当社及び非上場連結子会社1社並びに上場連結子会社の住友不動産販売株式会社グループを対象として行った全社的な内部統制の評価結果を踏まえ、業務プロセスに係る内部統制の評価範囲を合理的に決定いたしました。なお、上記以外の連結子会社については、金額的及び質的重要性の観点から僅少であると判断し、全社的な内部統制の評価範囲に含めておりません。

業務プロセスに係る内部統制の評価範囲については、各事業拠点の当連結会計年度の売上高（連結会社間取引消去後）の金額が高い拠点から合算していき、当連結会計年度の連結売上高の2/3を超える2事業拠点を「重要な事業拠点」といたしました。選定した重要な事業拠点においては、当社グループの事業目的に大きく関わる勘定科目として「営業収益」「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「未成工事支出金」「建物」及び「土地」に至る業務プロセスを評価の対象といたしました。さらに、選定した重要な事業拠点にかかわらず、それ以外の事業拠点をも含めた範囲について、重要な虚偽記載の発生可能性が高く、見積りや予測を伴う重要な勘定科目に係る業務プロセスやリスクが大きい取引を行っている業務に係る業務プロセス等を財務報告への影響を勘案して重要性の大きい業務プロセスとして個別に評価対象に追加いたしました。

## 3 【評価結果に関する事項】

上記の評価の結果、当事業年度末日時点において、当社グループの財務報告に係る内部統制は有効であると判断いたしました。

4 【付記事項】

該当事項はありません。

5 【特記事項】

該当事項はありません。

# 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成25年6月27日

住友不動産株式会社  
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 山元太志 ㊞

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 白川芳樹 ㊞

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 深井康治 ㊞

## <財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている住友不動産株式会社の平成24年4月1日から平成25年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

## 連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

## 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

## 監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、住友不動産株式会社及び連結子会社の平成25年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### <内部統制監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、住友不動産株式会社平成25年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

#### 内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

#### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 監査意見

当監査法人は、住友不動産株式会社が平成25年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

- 
- ※1 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が連結財務諸表及び内部統制報告書に添付する形で別途保管しております。
- 2 連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書

平成25年6月27日

住友不動産株式会社  
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 山元太志 ㊞

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 白川芳樹 ㊞

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 深井康治 ㊞

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている住友不動産株式会社の平成24年4月1日から平成25年3月31日までの第80期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

### 財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

### 監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、住友不動産株式会社の平成25年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

※1 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が財務諸表に添付する形で別途保管しております。

2 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

## 【表紙】

【提出書類】	確認書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の2第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成25年6月28日
【会社名】	住友不動産株式会社
【英訳名】	Sumitomo Realty & Development Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 仁 島 浩 順
【最高財務責任者の役職氏名】	—
【本店の所在の場所】	東京都新宿区西新宿二丁目4番1号
【縦覧に供する場所】	住友不動産株式会社大阪支店 (大阪市北区中之島三丁目2番18号) 株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号) 株式会社大阪証券取引所 (大阪市中央区北浜一丁目8番16号)

(注) 上記の大阪支店は、金融商品取引法に規定する縦覧場所ではありませんが、  
資産家の便宜を考慮して、縦覧に供する場所としております。

## 1 【有価証券報告書の記載内容の適正性に関する事項】

当社代表取締役社長仁島浩順は、当社の第80期(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)の有価証券報告書の記載内容が金融商品取引法令に基づき適正に記載されていることを確認いたしました。

## 2 【特記事項】

確認に当たり、特記すべき事項はありません。