

第 7 9 期 報 告 書

(平成23年 4 月 1 日から
平成24年 3 月31日まで)

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

住 友 不 動 産 株 式 会 社

事業報告

(平成23年4月1日から
平成24年3月31日まで)

企業集団の現況に関する事項

1. 事業の経過およびその成果

(1) 連結業績の概況

当連結会計年度の業績は下表のとおりで、営業収益は6,886億円（前期比 7.5%）と、分譲マンションの引渡戸数が減少したことを主因として前期比減収となりましたが、災害対応力の高い大型ビルを中心に需要が堅調に推移した不動産賃貸事業が3期ぶりに増益に転じたほか、利益率が改善した不動産販売事業や不動産流通事業で増益となった結果、営業利益は1,474億円（同+6.5%）、経常利益は1,079億円（同+1.5%）と、リーマンショックの影響を克服して3期ぶりの増益となった前期に続き、2期連続の営業、経常増益を達成しました。

法人税適用税率の変更で税効果資産を取り崩したため、法人税等が31億円増加しましたが、東日本大震災の災害損失引当金がなくなったほか、投資有価証券評価損や減損損失が減少、特別損益は前期比77億円の改善となりました。その結果、当期純利益は532億円（前期比+4.6%）となりました。

なお、当期首より会計基準の変更を早期適用し、当社が出資するSPCを新たに連結対象に加えております。これにより、SPCからの配当収益が取引消去で減少、不動産賃貸事業で前期比 236億円の減収要因となりました。一方、減価償却費や支払利息などSPCに発生している費用が増加しましたが、SPCへの支払賃借料が取引消去で減少した結果、営業利益は差引同 5億円の減益要因、経常利益は同 101億円の減益要因となりました。

営業収益	6,886億62百万円	（前期比 560億94百万円）
営業利益	1,474億65百万円	（前期比+ 90億02百万円）
経常利益	1,079億12百万円	（前期比+ 16億16百万円）
当期純利益	532億36百万円	（前期比+ 23億28百万円）

(2) 事業部門別の概況

部門別の営業成績は下表のとおりです。

営業収益

不動産賃貸	2,718億11百万円	(前期比 210億63百万円)
不動産販売	1,981億53百万円	(前期比 415億55百万円)
完成工事	1,659億95百万円	(前期比+ 30億70百万円)
不動産流通	493億96百万円	(前期比+ 29億66百万円)

営業利益

不動産賃貸	896億36百万円	(前期比+ 13億95百万円)
不動産販売	378億92百万円	(前期比+ 44億74百万円)
完成工事	164億76百万円	(前期比 2億21百万円)
不動産流通	145億39百万円	(前期比+ 23億37百万円)

不動産賃貸事業部門

当社の賃貸資産の9割以上が集中する東京のオフィスビル市場では、東日本大震災以降、欧州の債務問題や円高の進行などを背景に先行き不透明な経済情勢が継続、拡張移転などの需要が停滞した一方で、高い耐震性能や自家発電設備を備え、災害時のBCP（事業継続計画）対応能力の優れたビルへの需要が顕在化し、拠点の統合や集約移転ニーズと併せ、大型ビルを中心に引き合いが強まりました。

このような環境下、当連結会計年度は、既存ビルの空室率改善と、前期に竣工した「住友不動産飯田橋ファーストタワー」、「住友不動産渋谷ファーストタワー」などの通期稼働が業績に寄与、3期ぶりの営業増益となりました。前述のとおり、SPCの新規連結により前期比減収となりましたが、その影響を除くと実質25億円の増収、19億円の営業増益となり、業績は回復基調で推移しております。

また、当期に竣工した「住友不動産千代田富士見ビル」、「住友不動産新宿グランドタワー」をはじめ、次期竣工予定の「住友不動産田町ファーストビル」、「住友不動産渋谷ガーデンタワー」のテナント募集は順調に進捗しております。

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、東日本大震災直後の営業活動自粛の影響で期初の販売がやや停滞したものの、低金利や住宅取得優遇政策などに支えられ、需要は底堅く推移、販売環境は概ね震災前の水準に回復しております。

このような環境下、当連結会計年度は、マンション、戸建、宅地の合計で4,119戸（前期比 722戸）を販売計上しました。計上戸数が減少したため、前期比減収となりましたが、利益率の改善により営業増益となりました。

マンションの契約戸数は、4,034戸と前期に比べ減少しましたが、前期に大型物件の新規発売があったことによる反動減と、震災直後の営業自粛が主な要因です。モデルルームへの来場者数は引き続き堅調で、契約戸数も増加基調となっております。また、完成済販売中マンションは638戸（前期末比 240戸）となりました。

主な計上物件

シティテラス成増	（東京都板橋区）
シティハウス府中けやき通り	（東京都府中市）
シティテラス横浜つづきの丘	（横浜市）
シティハウス多摩川テラス	（川崎市）
メガシティタワーズ	（大阪府八尾市）
シティハウス海老園マリーナコート	（広島市）

完成工事業部門

当連結会計年度の「新築そっくりさん」事業は、東日本大震災直後の営業活動自粛や一時的な施工停滞の影響により、受注棟数、計上棟数ともに前期比で減少しましたが、耐震補強工事を実施する割合が一段と高まって1棟当りの売上が増加したため、売上高は増収を確保、過去最高を更新しました。

注文住宅事業は、持家着工戸数が依然として低水準で推移する厳しい事業環境が続く中、受注棟数、計上棟数、売上高のすべてで前期を上回り、好調に推移しました。

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、前期比増収を確保したものの、震災による営業コスト増を吸収しきれずに営業微減益となりました。

受注棟数	9,196棟(前期比 107棟)
新築そっくりさん	7,228棟(前期比 235棟)
注文住宅	1,968棟(前期比+128棟)
計上棟数	9,013棟(前期比 22棟)
新築そっくりさん	7,141棟(前期比 117棟)
注文住宅	1,872棟(前期比+95棟)
売上高	1,426億84百万円(前期比+33億45百万円)
新築そっくりさん	901億88百万円(前期比+3億61百万円)
注文住宅	524億96百万円(前期比+29億83百万円)

不動産流通事業部門

中古住宅流通市場では、首都圏で東日本大震災直後に取引が一時停滞しましたが、低金利など良好な住宅取得環境に支えられ、年度後半にかけて徐々に取引が増加、成約件数は回復基調で推移しております。

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、主力の仲介事業で新規出店を再開、仲介件数が31,443件(前期比+0.5%)と3期連続で過去最高を更新しました。また、法人取引で大型案件の成約が寄与したため、平均取扱単価が上昇、取扱高は前期比+7.0%となりました。

その結果、当事業部門の業績は、3期連続の増収増益を達成しました。

取扱件数	31,443件(前期比+150件)
取扱高	8,927億60百万円(前期比+582億01百万円)
取扱単価	28.3百万円(前期比+1.7百万円)

2. 対処すべき課題

「第五次中期経営計画」の推進

当社は、平成22年4月より「第五次中期経営計画」に取り組んでおります。

計画2年目の当期は、前掲「(1) 連結業績の概況」に記載のとおり、前期に続き2期連続の営業、経常増益を達成しました。2カ年累計の目標達成状況は下表のとおりで、営業収益目標の達成は困難な状況となりましたが、営業利益、経常利益は3カ年累計目標の概ね3分の2相当を達成しており、目標達成に向け順調に推移していると判断しております。引き続き経営環境の変化に機動的に対処しつつ、計画目標の達成を目指してまいります。

	3カ年累計目標 (平成23年3月期～25年3月期)	2カ年累計業績 (平成23年3月期～24年3月期)	達成率
営業収益	2兆3,000億円	1兆4,334億円	62%
営業利益	4,300億円	2,859億円	66%
経常利益	3,200億円	2,142億円	67%

次連結会計年度の予想は下表のとおりで、主要4事業すべてで増収増益を目指し、増収と3期連続の営業、経常増益を見込みます。

	当期 (平成24年3月期)	次期予想 (平成25年3月期)	増減
営業収益	6,886億62百万円	7,200億円	+313億38百万円
営業利益	1,474億65百万円	1,500億円	+25億35百万円
経常利益	1,079億12百万円	1,090億円	+10億88百万円
当期純利益	532億36百万円	580億円	+47億64百万円

(部門別の見通し)

営業収益

	当期 (平成24年3月期)	次期予想 (平成25年3月期)	増減
不動産賃貸	2,718億11百万円	2,750億円	+31億89百万円
不動産販売	1,981億53百万円	2,200億円	+218億47百万円
完成工事	1,659億95百万円	1,670億円	+10億05百万円
不動産流通	493億96百万円	540億円	+46億04百万円
連結計	6,886億62百万円	7,200億円	+313億38百万円

営業利益

	当期 (平成24年3月期)	次期予想 (平成25年3月期)	増減
不動産賃貸	896億36百万円	920億円	+ 23億64百万円
不動産販売	378億92百万円	380億円	+ 1億08百万円
完成工事	164億76百万円	170億円	+ 5億24百万円
不動産流通	145億39百万円	160億円	+ 14億61百万円
連結計	1,474億65百万円	1,500億円	+ 25億35百万円

3. 設備投資の状況

当期は、新規のオフィスビル開発投資を中心に合計1,159億円の設備投資を行いました。

4. 資金調達の状況

当期中に発行した主な社債は、以下のとおりです。

発行会社	発行内容	発行日	満期	発行総額
住友不動産(株)	第76回国内無担保普通社債	平成23年6月8日	平成28年	100億円
住友不動産(株)	第77回国内無担保普通社債	平成23年7月28日	平成28年	100億円
住友不動産(株)	第78回国内無担保普通社債	平成23年9月1日	平成29年	100億円

5. 財産および損益の状況

区 分	平成21年3月期	平成22年3月期	平成23年3月期	平成24年3月期 (当期)
営業収益(百万円)	695,239	719,635	744,756	688,662
営業利益(百万円)	146,366	133,979	138,462	147,465
経常利益(百万円)	113,581	100,464	106,295	107,912
当期純利益(百万円)	46,205	52,662	50,908	53,236
1株当たり当期純利益(円・銭)	97.39	111.04	107.35	112.28
総資産(百万円)	3,006,411	3,168,097	3,234,202	3,859,698
純資産(百万円)	454,425	507,400	545,328	582,666
1株当たり純資産(円・銭)	920.74	1,030.93	1,109.78	1,168.11

(注) 金額は表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。なお、1株当たり当期純利益および1株当たり純資産については、銭未満四捨五入により表示しております。

6. 主要な事業内容(平成24年3月31日現在)

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

7. 重要な子会社の状況（平成24年3月31日現在）

会社名	資本金	当社の 出資比率	主要な事業内容
住友不動産販売(株)	2,970 <small>百万円</small>	70.3 <small>%</small>	不動産売買・賃貸の仲介および住宅の受託販売
住友不動産建物サービス(株)	300	100.0	マンション等の管理受託
住友不動産シスコ(株)	70	100.0	インテリア関連事業、モデルルーム建設
住友不動産リフォーム(株)	50	100.0	リフォーム工事の請負
住友不動産エスフォルタ(株)	50	100.0	フィットネスクラブの運営
住友不動産ヴィラフォンテーヌ(株)	50	100.0	ビジネスホテル・リゾートホテルの運営
住友不動産ファイナンス(株)	5,100	100.0	ファイナンス業務

8. 主要な事業所（平成24年3月31日現在）

(1) 当社

本社：東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

支店等：大阪支店、札幌支店、仙台支店、名古屋支店、福岡支店

マンション事業本部 10事業支店、住宅再生事業本部 50事業所、戸建事業本部 16事業所

(2) 主な子会社

会社名	本社	事業所
住友不動産販売(株)	東京都新宿区	営業センター 246カ所
住友不動産建物サービス(株)	東京都新宿区	東京、神奈川、千葉、埼玉、大阪ほか
住友不動産シスコ(株)	東京都新宿区	東京、大阪、北海道、宮城、愛知
住友不動産リフォーム(株)	東京都新宿区	東京、神奈川、千葉、大阪、兵庫ほか

9. 従業員の状況（平成24年3月31日現在）

従業員数	前期末比増減
9,954 <small>名</small>	+221 <small>名</small>

(注) うち、当社の従業員数は3,977名（前期末比43名増）であります。

10. 主要な借入先および借入額（平成24年3月31日現在）

借 入 先	借 入 額
	百万円
株 式 会 社 三 井 住 友 銀 行	360,942
住 友 信 託 銀 行 株 式 会 社	279,054
株 式 会 社 三 菱 東 京 U F J 銀 行	177,305
株 式 会 社 三 井 住 友 銀 行（ 信 託 口 ）	120,000
株 式 会 社 み ず ほ コ ー ポ レ ー ト 銀 行	109,250

(注)1. 百万円未満の端数は切り捨てて表示しております。

2. 住友信託銀行株式会社は、平成24年4月1日に中央三井信託銀行株式会社および中央三井アセット信託銀行株式会社と合併し、三井住友信託銀行株式会社となりました。

会社の株式に関する事項（平成24年3月31日現在）

1. 株式数
 発行可能株式総数 1,900,000,000株
 発行済株式の総数 474,134,863株（自己株式1,951,115株を除く）
2. 株主数 14,710名（うち単元株主数9,663名）
3. 大株主

大株主名	持株数	持株比率
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	32,360 ^{千株}	6.83%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	22,382	4.72
株式会社三井住友銀行	11,990	2.53
SSBT OD05 OMNIBUS ACCOUNT - TREATY CLIENTS	11,368	2.40
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口4）	10,548	2.22
CBLDN STICHTING PGGM DEPOSITARY	8,263	1.74
鹿島建設株式会社	7,912	1.67
清水建設株式会社	7,500	1.58
三井住友海上火災保険株式会社	6,740	1.42
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	6,738	1.42

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

会社の新株予約権等に関する事項

当社は、平成20年2月7日開催の取締役会決議に基づき、平成20年2月22日、永久劣後ローンによる総額1,200億円の資金調達を実行し、同日その債権者に対して、以下のとおり新株予約権を割当発行しました。本永久劣後ローンは、株式会社日本格付研究所から75%相当の高い資本性評価を得ており、実質的な自己資本の拡充、財務体質の強化に資するものであります。

本永久劣後ローンには予め定められた満期がない等の条件があり、一般的な銀行では資金拠出が困難なため、その回収手段を確保させる目的で新株予約権を割当てることとしたものです。本新株予約権の発行条件は、その目的に合致するとともに本新株予約権の行使される可能性が限定的となるよう配慮しております。

新株予約権の概要

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

- (注) 1. 当初行使価額2,440円です。発行日以降、前日までの20連続取引日終値平均の95%に修正されま
す。ただし、下限行使価額は1,087円です。
2. 行使に際して出資される財産は、永久劣後ローン元本債権に限定しているため、本新株予約権と
永久劣後ローンとは実質的に一体不可分です。
3. 平成26年2月22日までは、永久劣後ローンの利払停止等がない限り行使できません。また、永久
劣後ローンは、平成25年2月22日以降、任意返済が可能となりますが、返済した場合、本新株予
約権は行使できなくなり、当社が無償で取得いたします。
4. 本新株予約権の詳細については、
当社ホームページ（http://www.sumitomo-rd.co.jp/ir/pdf/080207_1.pdf）をご参照ください。

会社役員に関する事項

1. 取締役および監査役の氏名等（平成24年3月31日現在）

氏名	地位	担当および重要な兼職の状況
高島 準司	代表取締役会長	
小野寺 研一	代表取締役社長	
竹村 信昭	代表取締役	統括本部長
仁島 浩順	代表取締役	ビル事業本部長
小林 正人	代表取締役	マンション事業本部長
坂本 善信	取締役	情報システム本部長
岩本 雅千	取締役	人事本部長
尾台 賀幸	取締役	財務本部長
大橋 正義	取締役	住友不動産販売(株)取締役社長
圓田 直人	監査役	
野村 了一	監査役（常勤）	
友保 宏	監査役	
北村 忠司	監査役（常勤）	
中村 芳文	監査役（常勤）	

- (注)1. 監査役のうち圓田直人、野村了一および友保宏の3氏は、会社法に定める社外監査役であります。
2. 平成23年6月29日開催の第78期定時株主総会において、坂本善信、岩本雅千および尾台賀幸の3氏は取締役
に新たに選任され、就任いたしました。
3. 平成23年6月29日開催の第78期定時株主総会において、中村芳文氏は監査役に新たに選任され、就任いたしました。
4. 当期中に退任した取締役および監査役の氏名、退任時の会社における地位および退任年月日は次のとおりであります。

氏名	退任時の会社における地位	退任年月日
鶴田 哲郎	取締役副会長	平成23年6月29日
中村 芳文	代表取締役	〃
小澤 覚	取締役	〃
小林 邦雄	監査役	〃

2. 取締役および監査役の報酬等の総額

区 分	人 数	報酬額	摘 要
取 締 役 (うち社外)	名 12 (0)	百万円 1,048 (0)	平成16年6月29日開催の株主総会の決議により、それまでの月額報酬、賞与および退職慰労金の三本立てとなっていた取締役報酬制度を包括して一本化した業績連動型報酬制度を導入し、取締役報酬の年間総額（7月から翌年6月まで）は、前事業年度の連結経常利益の1%と定められております。 第77期連結経常利益に基づく平成23年4月から6月までの間の報酬総額ならびに第78期連結経常利益に基づく平成23年7月から平成24年3月までの間の報酬総額は、いずれも上記決議の範囲内です。
監 査 役 (うち社外)	6 (3)	69 (39)	平成11年6月29日開催の株主総会の決議による監査役の報酬は月額650万円以内であります。
合 計 (うち社外)	18 (3)	1,118 (39)	

- (注) 1.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。
2.上記人数には、当期中に退任した取締役および監査役を含んでおります。

3. 社外役員に関する事項

(1) 当事業年度における主な活動状況

区 分	氏 名	主 な 活 動 状 況
監 査 役	圓 田 直 人	当事業年度開催の取締役会および監査役会の全てに出席し、議案審議等に必要な発言を適宜行っております。
監 査 役	野 村 了 一	当事業年度開催の取締役会および監査役会の全てに出席し、議案審議等に必要な発言を適宜行っております。
監 査 役	友 保 宏	当事業年度開催の取締役会および監査役会の全てに出席し、議案審議等に必要な発言を適宜行っております。

(2) 責任限定契約の内容の概要

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

会計監査人に関する事項

1. 名称
有限責任 あずさ監査法人

2. 報酬等の額

当社および当社の子会社が支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	210百万円
当社が支払うべき報酬等の額	99百万円

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

3. 非監査業務の内容

当社は、会計監査人に対して、公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務（非監査業務）である「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. 解任または不再任の決定の方針

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

会社の業務の適正を確保するための体制の整備に関する事項

当該事項に関する当社取締役会決議の概要は、次のとおりであります。

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

会社の支配に関する基本方針

1. 基本方針の内容とその実現に資する取組み

当社グループは、不動産賃貸、不動産販売、完成工事、不動産流通の、性格の異なる主力事業が相互に補完し合い、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化され、企業価値の増大に結びつくという性格が内在されています。

しかるに、巨額の資金を動かせる市場参加者が多数存在している現状では、多様な判断ないし思惑が入り乱れることによって、当社株式に対し異常な投資行動が生じる恐れ無しとは申せません。中長期的な展望に基づき、着実な株主価値の向上を目指す当社といたしましては、これまで多大な成果を収めてきた経営手法が一部の異常な思惑によって妨げられることのないよう予め方策を講じておくことが、株主共同の利益に合致すると判断し、「当社株式の大規模な買付行為に関する対応方針（買収防衛策）」を導入しております。本対応方針は、平成19年5月17日開催の取締役会決議に基づき導入され、同年6月28日開催の第74期定時株主総会において株主の皆様のご承認を得て継続され、その更新につき、平成22年6月29日開催の第77期定時株主総会において株主の皆様のご承認を得て、平成25年6月開催予定の第80期定時株主総会終結時まで延長されております。

2. 当社株式の大規模買付行為に関する対応方針の内容と取締役会の判断

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

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

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

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

(注) 本方針の詳しい内容については、当社ホームページ (http://www.sumitomo-rd.co.jp/news/files/1005_0001/release_0512.pdf) をご参照ください。

連結貸借対照表

(平成24年3月31日現在)

科 目	金 額	科 目	金 額
	百万円		百万円
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	801,141	流動負債	880,808
現金及び預金	146,475	支払手形及び営業未払金	34,663
受取手形及び営業未収入金	17,058	短期借入金	149,700
販売用不動産	172,678	一年内返済予定の長期借入金	217,623
仕掛販売用不動産	407,955	ノンリコース一年内返済予定長期借入金	47,610
未成工事支出金	4,271	コマースシャル・ペーパー	19,994
その他のたな卸資産	1,264	一年内償還予定の社債	90,000
繰延税金資産	10,587	ノンリコース一年内償還予定社債	89,828
その他	41,361	未払法人税等	24,066
貸倒引当金	511	預り金	121,814
固定資産	3,058,556	賞与引当金	3,137
有形固定資産	2,672,522	その他	82,372
建物及び構築物	899,281	固定負債	2,396,223
土地	2,005,363	社債	250,000
建設仮勘定	59,818	ノンリコース社債	48,520
その他	27,510	長期借入金	1,295,045
減価償却累計額	319,451	ノンリコース長期借入金	345,795
無形固定資産	51,587	退職給付引当金	5,101
借地権	50,520	役員退職慰労引当金	186
その他	1,066	預り敷金及び保証金	165,002
投資その他の資産	334,446	長期預り金	261,783
投資有価証券	155,551	その他	24,789
敷金及び保証金	134,067	負債合計	3,277,031
繰延税金資産	18,565	(純資産の部)	
その他	41,330	株主資本	564,889
貸倒引当金	15,067	資本金	122,805
資産合計	3,859,698	資本剰余金	132,747
		利益剰余金	313,041
		自己株式	3,704
		その他の包括利益累計額	11,045
		その他有価証券評価差額金	1,932
		繰延ヘッジ損益	971
		為替換算調整勘定	8,141
		少数株主持分	28,822
		純資産合計	582,666
		負債及び純資産合計	3,859,698

連結損益計算書

(平成23年4月1日から
平成24年3月31日まで)

科	目	金	額
			百万円
営	業	収	益
営	業	原	価
			688,662
販	売	上	総
			利
			益
			490,436
販	費	及	び
			一
			般
			管
			理
			費
			198,225
営	業	外	利
			益
			147,465
営	業	外	収
			益
			3,760
受	取	利	息
			及
			び
			配
			当
			金
			681
そ	の		他
			4,442
営	業	外	費
			用
			息
			35,773
支	払		利
			息
			8,221
そ	の		他
			43,995
経	常		利
			益
			107,912
特	別		利
			益
			428
特	別		利
			益
			20
固	定	資	産
			売
			却
			益
			449
そ	の		他
			5,617
特	別		損
			失
			398
減	損		損
			失
			554
固	定	資	産
			除
			却
			損
			3,740
投	資	有	価
			証
			券
			評
			価
			損
			854
関	係	会	社
			株
			式
			評
			価
			損
			28
そ	の		他
			11,194
税	金	等	調
			整
			前
			当
			期
			純
			利
			益
			97,167
法	人	税	、
			住
			民
			税
			及
			び
			事
			業
			税
			37,615
法	人	税	等
			調
			整
			額
			4,224
少	数	株	主
			損
			益
			調
			整
			前
			当
			期
			純
			利
			益
			55,327
少	数	株	主
			利
			益
			2,090
当	期	純	利
			益
			53,236

連結株主資本等変動計算書

(平成23年4月1日から
平成24年3月31日まで)

	株 主 資 本					その他の包括利益累計額				少数株主 持 分	純 資 産 合 計
	資 本 金	資本剰余金	利益剰余金	自 己 株 式	株主資本合計	その他有価証券 評 価 差 額 金	繰延ヘッジ 損 益	為替換算 調整勘定	その他の包括 利益累計額合計		
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
当 期 首 残 高	122,805	132,748	290,259	3,644	542,168	6,700	1,924	7,315	15,940	19,101	545,328
当 期 変 動 額											
連結範囲の変更			20,971		20,971						20,971
剰余金の配当			9,483		9,483						9,483
当 期 純 利 益			53,236		53,236						53,236
自己株式の取得				62	62						62
自己株式の処分		0		2	1						1
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						4,768	953	826	4,895	9,721	14,616
当期変動額合計		0	22,781	59	22,721	4,768	953	826	4,895	9,721	37,338
当 期 末 残 高	122,805	132,747	313,041	3,704	564,889	1,932	971	8,141	11,045	28,822	582,666

連結注記表

(連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記等)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社

連結子会社は53社であります。主要な連結子会社の名称は、住友不動産販売㈱、住友不動産シスコ㈱、住友不動産建物サービス㈱、住友不動産エスフォルタ㈱、住友不動産ファイナンス㈱、住友不動産リフォーム㈱、住友不動産ヴィラフォンテーヌ㈱等であります。当連結会計年度より「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成23年3月25日)等を早期適用し、汐留浜離宮特定目的会社等の特定目的会社23社および1匿名組合を連結の範囲に含めております。また、重要性が増したため、当連結会計年度から泉開発㈱他1社を連結の範囲に含めております。

さらに、当連結会計年度において新たに匿名組合プライムクエスト・スリーが子会社となったため、同匿名組合を連結の範囲に含めております。

(2) 非連結子会社

いずみ保険サービス㈱ほかの非連結子会社は、いずれも小規模であり、合計の総資産、売上高、当期純損益(持分に見合う額)および利益剰余金(持分に見合う額)等は、いずれも連結計算書類に重要な影響を及ぼしていないため連結の範囲から除外しております。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した関係会社はありません。

(2) いずみ保険サービス㈱ほかの非連結子会社および住友都市開発㈱ほかの関連会社は、それぞれ当期純損益および利益剰余金等に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用から除外しております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

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合致しております。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

() 満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)によっております。

() 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。

デリバティブ

時価法によっております。

たな卸資産

主として個別法に基づく原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)によっております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

当社および国内連結子会社は、建物(その附属設備を除く。)は定額法、その他は定率法を採用しております。

ただし、一部国内連結子会社は平成10年4月1日以後取得建物に限り定額法、その他は定率法を採用しております。また、在外連結子会社は、当該国の会計基準に基づき、定額法を採用しております。

なお、耐用年数および残存価額は、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。

無形固定資産(リース資産を除く)

ソフトウェア(自社利用分)については、社内における見込利用可能期間(5年)による定額法を採用しております。

リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産は、リース期間を耐用年数とし残存価額をゼロとする定額法によっております。

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。

- 投資その他の資産
長期前払費用については、均等償却によっております。なお、償却期間については、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。
- (3) 重要な引当金の計上基準
- 貸倒引当金
営業未収入金等の回収事故に対処して、一般債権については貸倒実績率法により、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。
- 賞与引当金
従業員に対する賞与の支給に対処して、将来の支給見込額のうち当連結会計年度の負担額を計上しております。
- 退職給付引当金
従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務および年金資産の見込額に基づき計上しております。なお、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。
- 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
完成工事高および完成工事原価の計上基準
当連結会計年度未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
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。
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 |
- ヘッジ方針
社内規程等に基づき、金利上昇リスクおよび為替変動リスクの緩和を目的として行う方針です。
- ヘッジの有効性評価の方法
ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額等の比率を基礎にして判定しております。ただし、特例処理によっている金利スワップ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) 消費税等の会計処理方法
消費税および地方消費税の会計処理は税抜処理によっており、資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用（投資その他の資産「その他」を含む。）に計上し、5年間で均等償却を行っております。
- (7) 金額は表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。

5. 会計方針の変更

連結財務諸表に関する会計基準等の早期適用

「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第 22 号 平成 23 年 3 月 25 日)、「一定の特別目的会社に係る開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第 15 号 平成 23 年 3 月 25 日)、「連結財務諸表における子会社及び関連会社の範囲の決定に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第 22 号 平成 23 年 3 月 25 日)および「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第 20 号 平成 23 年 3 月 25 日)が平成 23 年 4 月 1 日以後開始する連結会計年度の期首から適用できることになったことに伴い、当連結会計年度においてこれらの会計基準等を適用し、汐留浜離宮特定目的会社等の特定目的会社 23 社および 1 匿名組合を新たに連結子会社としました。

新たに連結子会社となる汐留浜離宮特定目的会社等への会計基準等の適用については、「連結財務諸表に関する会計基準」第 44-4 項(3)に定める経過的な扱いに従っており、適用初年度の期首において汐留浜離宮特定目的会社等に関する資産及び負債を、連結財務諸表上過年度から当社と同一の会計方針を適用していたものとした場合に算定される適正な帳簿価額により評価しております。

この結果、当連結会計年度の期首の利益剰余金が 19,385 百万円減少しております。

6. 表示方法の変更

連結貸借対照表

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「流動資産」の「販売用不動産エクイティ」、「有形固定資産」の「リース資産」および「投資その他の資産」の「長期貸付金」は、金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より、それぞれ「流動資産」の「その他」、「有形固定資産」の「その他」および「投資その他の資産」の「その他」に含めて表示しております。

【連結貸借対照表に関する注記】

1. 担保資産及び担保付債務	
担保資産	(帳簿価額)
建物及び構築物	168,789百万円
土地	353,847
その他(有形固定資産)	1,508
計	<u>524,145百万円</u>
担保付債務	
一年内返済予定の長期借入金	20,500百万円
ノンリコース一年内返済予定長期借入金	31,510
ノンリコース一年内償還予定社債	2,248
ノンリコース社債	48,520
ノンリコース長期借入金	345,795
計	<u>448,573百万円</u>
2. 保証債務	
住宅購入者の住宅ローンに対する債務保証	38百万円
3. 非連結子会社および関連会社の株式等	
その他(流動資産)	5,164百万円
投資有価証券	1,044
計	<u>6,208百万円</u>
4. 所有目的の見直し	
当連結会計年度において、所有目的の見直しを行った結果、その実態に合わせるために、有形固定資産から仕掛販売用不動産に13,818百万円振り替えました。	
5. ノンリコース債務に対応する資産	(帳簿価額)
現金及び預金	30,480百万円
建物及び構築物	176,627
土地	446,113
建設仮勘定	16
その他(有形固定資産)	1,505
計	<u>654,742百万円</u>

なお、上記資産には、1.「担保資産」に記載の金額の一部が含まれております。

【連結損益計算書に関する注記】

減損損失

当連結会計年度において、以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。

主な用途	種類	場所	物件数
開発用土地	土地	東京都世田谷区他	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。

【連結株主資本等変動計算書に関する注記】

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	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

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

基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

次のとおり、決議を予定しております。

決 議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 （百万円）	1株当たり 配当額（円）	基 準 日	効力発生日
平成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

【金融商品に関する注記】

1. 金融商品の状況に関する事項

当社グループは、資金運用については短期的な預金等に限定し、また、資金調達については銀行借入、社債やコマーシャル・ペーパーの発行によって行う方針であります。

投資有価証券は、業務上の関係を有する株式等であり、市場価格の変動リスクに晒されておりますが、定期的に時価や発行体（取引先企業）の財務状況等を把握しております。

借入金、社債、コマーシャル・ペーパーおよび預り金の一部のうち変動金利であるものは、その一部についてデリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用してヘッジしております。なお、デリバティブについては、実需の範囲で行うこととしております。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成24年3月31日（当期の連結決算日）における連結貸借対照表計上額、時価およびこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（注2）参照）。

（単位：百万円）

	連結貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 現金及び預金	146,475	146,475	
(2) 受取手形及び営業未収入金	17,058	17,058	
(3) 投資有価証券			
その他有価証券	135,457	135,457	
(4) 敷金及び保証金			
満期保有目的の債券	1,268	1,277	8
その他有価証券	676	676	
資 産 計	300,936	300,945	8
(1) 支払手形及び営業未払金	34,663	34,663	
(2) 短期借入金	149,700	149,700	
(3) 一年内返済予定の長期借入金および長期借入金	1,512,668	1,521,235	8,567
(4) コマーシャル・ペーパー	19,994	19,994	
(5) 一年内償還予定の社債および社債	340,000	344,720	4,720
(6) ノンリコース一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	393,405	399,749	6,344
(7) ノンリコース一年内償還予定社債 およびノンリコース社債	138,348	139,332	984
(8) 預り金 (*1)	9,000	9,000	
(9) 長期預り金 (*1)	66,000	66,000	
負 債 計	2,663,778	2,684,394	20,616
デリバティブ取引(*2)			
ヘッジ会計が適用されていないもの			
ヘッジ会計が適用されているもの	(1,569)	(1,569)	
デリバティブ取引計	(1,569)	(1,569)	

(*1)金融負債の範囲に含まれる部分を開示しております。

(*2)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っていない限り、回収期間等から時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(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。

- (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。

負債

- (1) 支払手形及び営業未払金、(2) 短期借入金および(4) コマーシャル・ペーパー
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。
- (3) 一年内返済予定の長期借入金および長期借入金
借入金の時価については、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、当社の信用状態は実行後大きく異なっていないため、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(下記「デリバティブ取引」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) 一年内償還予定の社債および社債
社債の時価については、市場価格によっております。
- (6) ノンリコース一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) ノンリコース一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一部は、金利スワップの特例処理の対象とされており(下記「デリバティブ取引」参照)、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入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

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

() 通貨関連

(単位：百万円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価
			うち1年超		
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。

() 金利関連

(単位：百万円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価
			うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金および社債	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、当該借入金の時価に含めて記載してあります(上記「負債 (3) 一年内返済予定の長期借入金および長期借入金」、「(6) ノンリコース一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」および「(7) ノンリコース一年内償還予定社債およびノンリコース社債」参照)。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

区 分	連結貸借対照表計上額
子会社・関連会社株式 (*1)	1,044
非上場株式 (*1)	18,953
匿名組合出資等 (*1)	95
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
預り敷金及び保証金 (*3)	165,002

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

(*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」には含めておりません。

(*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おりません。

【賃貸等不動産に関する注記】

当社および一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビルや賃貸住宅等を所有しております。これら賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額および時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

連結貸借対照表計上額	当連結会計年度末の時価
2,665,754	3,641,735

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

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

【1株当たり情報に関する注記】

1株当たり純資産額	1,168円	11銭
1株当たり当期純利益	112円	28銭

【その他の追加情報の注記】

1. 会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用

当連結会計年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しております。

2. 法人税率の変更等による影響

「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が平成23年12月2日に公布され、平成24年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率の引下げ及び復興特別法人税の課税が行われることになりました。この税率変更により、繰延税金資産純額が3,354百万円減少し、法人税等調整額は3,161百万円増加しております。

貸借対照表

(平成24年3月31日現在)

科 目	金 額	科 目	金 額
	百万円		百万円
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	799,716	流動負債	660,382
現金及び預金	74,161	営業未払金	30,204
受取手形	62	短期借入金	135,000
営業未収入金	15,061	一年内返済予定の長期借入金	197,123
販売用不動産	146,139	マーシャル・ペーパー	19,994
仕掛販売用不動産	405,488	一年内償還予定の社債	90,000
未成工事支出金	4,126	リース債	344
原材料及び貯蔵品	110	未払金	11,089
前払費用	9,314	未払消費税等	14,711
繰延税金資産	8,280	未払法人税等	19,836
関係会社短期貸付金	119,101	未払消費税	1,078
その他の他金	17,933	未成工事受入金	27,185
貸倒引当金	61	未成工事受入金	15,996
固定資産	2,464,242	預り引当金	93,979
有形固定資産	1,934,580	賞与引当金	665
建物	592,658	資産除去債	20
構築物	9,009	その負債	3,153
機械及び装置	9,284	社債	2,061,088
車両及び運搬具	39	長期借入金	250,000
工具、器具及び備品	8,062	長期借入金	1,295,045
土地	1,467,731	退職引当金	658
リース資産	1,969	退職給付引当金	1,368
建設仮勘定	59,811	預り敷金及び保証	165,220
減価償却累計額	213,986	長期預り債	324,982
無形固定資産	49,960	資産除去債	145
借地権	49,663	その他	23,668
ソフトウェア	209	負債合計	2,721,470
その他の他	87	(純資産の部)	
投資その他の資産	479,701	株主資本	545,228
投資有価証券	153,463	資本	122,805
関係会社株式	27,604	資本剰余金	132,747
関係会社社債	1,121	資本準備金	132,742
その他の関係会社有価証券	122,357	その他資本剰余金	4
長期貸付金	298	自己株式処分差益	4
関係会社長期貸付金	27,795	利益剰余金	293,380
長期前払費用	10,366	利益準備金	5,507
繰延税金資産	4,181	その他利益剰余金	287,873
敷金及び保証金	130,533	圧縮積立金	12,185
その他の他金	1,992	繰越利益剰余金	275,688
貸倒引当金	11	自己株式	3,704
資産合計	3,263,958	評価・換算差額等	2,740
		その他有価証券評価差額金	1,869
		繰延ヘッジ損益	871
		純資産合計	542,487
		負債及び純資産合計	3,263,958

損益計算書

(平成23年4月1日から
平成24年3月31日まで)

科	目	金	額
			百万円
営	業 収 益	248,460	
不 動 産 賃 貸 事 業 収 益	業 収 益	192,232	
完 成 工 事 事 業 収 益	業 収 益	142,667	
そ の 他 の 事 業 収 益	業 収 益	2,250	585,611
営	業 原 価	175,115	
不 動 産 賃 貸 事 業 原 価	業 原 価	146,810	
完 成 工 事 事 業 原 価	業 原 価	105,793	
そ の 他 の 事 業 原 価	業 原 価	39	427,758
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	上 総 利 益		157,852
営 業 外 収 入 及 び 配 当	業 外 収 入 及 び 配 当	7,392	39,261
受 取 利 息 及 び 配 当	業 外 収 入 及 び 配 当	362	118,590
支 社 経 常 利 益	業 外 費	21,731	
特 別 利 益	外 費	5,331	
特 別 利 益	の 他 益	7,604	34,667
特 別 利 益	の 他 益		91,678
特 別 利 益	の 他 益	402	
特 別 利 益	の 他 益	15	417
特 別 利 益	の 他 益	5,617	
特 別 利 益	の 他 益	398	
特 別 利 益	の 他 益	502	
特 別 利 益	の 他 益	3,740	
特 別 利 益	の 他 益	854	
特 別 利 益	の 他 益	28	11,141
特 別 利 益	の 他 益		80,954
特 別 利 益	の 他 益	30,896	
特 別 利 益	の 他 益	2,283	33,179
特 別 利 益	の 他 益		47,775

株主資本等変動計算書

(平成23年4月1日から
平成24年3月31日まで)

	株 主 資 本									
	資 本 金	資 本 剰 余 金			利 益 剰 余 金			自 己 株 式	株 主 資 本 合 計	
		資本準備金	そ の 他 資本剰余金 自己株式 処分差益	資本剰余金 合 計	利益準備金	そ の 他 利 益 剰 余 金				利益剰余金 合 計
						圧縮積立金	繰越利益 剰 余 金			
百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円		
当 期 首 残 高	122,805	132,742	5	132,748	5,507	12,185	237,396	255,088	3,644	506,997
当 期 変 動 額										
剰 余 金 の 配 当							9,483	9,483		9,483
当 期 純 利 益							47,775	47,775		47,775
自 己 株 式 の 取 得									62	62
自 己 株 式 の 処 分			0	0					2	1
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)										
当 期 変 動 額 合 計			0	0			38,291	38,291	59	38,231
当 期 末 残 高	122,805	132,742	4	132,747	5,507	12,185	275,688	293,380	3,704	545,228

	評 価 ・ 換 算 差 額 等			純 資 産 合 計
	そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	繰 延 ヘ ッ ジ 損 益	評 価 ・ 換 算 差 額 等 合 計	
	百万円	百万円	百万円	百万円
当 期 首 残 高	6,626	1,790	8,417	498,579
当 期 変 動 額				
剰 余 金 の 配 当				9,483
当 期 純 利 益				47,775
自 己 株 式 の 取 得				62
自 己 株 式 の 処 分				1
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	4,757	919	5,676	5,676
当 期 変 動 額 合 計	4,757	919	5,676	43,908
当 期 末 残 高	1,869	871	2,740	542,487

個別注記表

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

1. 有価証券の評価基準および評価方法
 - (1) 満期保有目的の債券
償却原価法（定額法）によっております。
 - (2) 子会社株式および関連会社株式
移動平均法による原価法によっております。
 - (3) その他有価証券
時価のあるもの
期末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。）によっております。
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为基础とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。その他は移動平均法による原価法によっております。
2. デリバティブの評価基準および評価方法
時価法によっております。
3. たな卸資産の評価基準および評価方法
販売用不動産、仕掛販売用不動産、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（その附属設備を除く。）は定額法、その他は定率法を採用しております。
なお、耐用年数および残存価額は、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。
 - (2) 無形固定資産（リース資産を除く）
ソフトウェア（自社利用分）については、社内における見込利用可能期間（5年）による定額法を採用しております。
 - (3) リース資産
所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産は、リース期間を耐用年数とし残存価額をゼロとする定額法によっております。
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。
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
完成工事高および完成工事原価の計上基準
当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については、工事完成基準を適用しております。
8. ヘッジ会計の処理方法
 - (1) ヘッジ会計の方法
原則として繰延ヘッジ処理によっております。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しております。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、一体処理によっております。
 - (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す。
- (4) ヘッジの有効性評価の方法
ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額等の比率を基礎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. 消費税等の会計処理方法
消費税および地方消費税の会計処理は税抜処理によっており、資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却を行っております。
- 10. 金額は表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。

【表示方法の変更】

貸借対照表

前事業年度において、独立掲記しておりました「流動資産」の「販売用不動産エクイティ」は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度より「流動資産」の「その他」に含めて表示しております。

【貸借対照表に関する注記】

1. 保証債務
 - 住宅購入者の住宅ローンに対する債務保証 35百万円
2. 関係会社に対する金銭債権および金銭債務（区分表示したものを除く）
 - 短期金銭債権 3,876百万円
 - 長期金銭債権 1,279百万円
 - 短期金銭債務 1,802百万円
 - 長期金銭債務 1,408百万円
3. 所有目的の見直し
 当事業年度において、所有目的の見直しを行った結果、その事態にあわせるために、有形固定資産から仕掛販売用不動産に13,818百万円振り替えました。
4. 特別目的会社を活用した不動産の譲渡取引
 当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。

建物	11,044百万円
構築物	492
工具、器具及び備品	44
土地	71,995
建設仮勘定	10
合計	83,586百万円
長期預り金	63,198百万円
合計	63,198百万円

【損益計算書に関する注記】

1. 関係会社との取引高
 - 営業取引による取引高
 - 売上高 24,926百万円
 - 仕入高 54,363百万円
 - 営業取引以外による取引高 4,526百万円
2. 減損損失
 当事業年度において、以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。

主な用途	種類	場所	物件数
開発用土地	土地	東京都世田谷区他	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。

【株主資本等変動計算書に関する注記】

- 当事業年度末における自己株式数
- | | |
|------|------------|
| 普通株式 | 1,951,115株 |
|------|------------|

【税効果会計に関する注記】

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

繰延税金資産	
減損損失	5,230百万円
販売用不動産評価損	2,724
未払事業税・事業所税	1,765
有価証券評価差額金	1,035
投資有価証券評価損	932
関係会社株式評価損	557
退職給付引当金	488
未払役員退職慰労金	203
その他	5,591
繰延税金資産小計	18,525百万円
評価性引当額	1,361
繰延税金資産合計	17,164百万円
繰延税金負債	
圧縮記帳積立金	4,343百万円
その他	360
繰延税金負債合計	4,703百万円
繰延税金資産の純額	12,461百万円

2. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」（平成 23 年法律第 114 号）及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」（平成 23 年法律第 117 号）が平成 23 年 12 月 2 日に公布され、平成 24 年 4 月 1 日以後に開始する事業年度から法人税率の引下げ及び復興特別法人税の課税が行われることになりました。この税率変更により、繰延税金資産純額が 1,246 百万円減少し、法人税等調整額は 1,058 百万円増加しております。

【リースにより使用する固定資産に関する注記】

貸借対照表に計上した固定資産のほか、建物・内装・設備等の一部や事務用機器の一部等を所有権移転外ファイナンス・リース契約により使用しております。

【関連当事者との取引に関する注記】

1. 役員

属性	会社等の名称 または氏名	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	被所有 直接 0.00%	当社代表取締役社長	住宅の分譲(注)	142	-	-
役員及び その近親者	竹村信昭	被所有 直接 0.00%	当社代表取締役	住宅の分譲(注)	42	-	-
役員及び その近親者	小澤覚	被所有 直接 0.00%	当社常務執行役員	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	被所有 直接 0.00%	当社常務執行役員	住宅新築工事の請負(注)	51	-	-

取引金額は消費税等を含んでおりません。

取引条件および取引条件の決定方針等

(注) 取引金額については、市場価格を勘案して決定しており、支払条件は一般的取引条件と同様であります。

2. 子会社等

属性	会社等の名称	住所	資本金 又は出資金 (百万円)	事業の 内容又は 職業	議決権等の 所有(被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末 残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
子会社	住友不動産 ファイナンス㈱	東京都 新宿区	5,100	貸金業	所有 直接 100%	兼任 2人	資金の 貸付等	資金の貸付(注)	27,300	関係会社 短期貸付金	71,340
								資金の回収	32,900		
								受取利息(注)	999		
	住友不動産 建物サービス㈱	東京都 新宿区	300	不動産管理業	所有 直接 100%	兼任 8人	当社不動産の 保守管理等	資金の貸付(注)	1,000	関係会社 短期貸付金	36,900
							受取利息(注)	547			

取引金額は消費税等を含んでおりません。

取引条件および取引条件の決定方針等

(注) 資金の貸付はグループ全体の資金効率化を図るために貸付を実施したものであり、利率は市中金利を勘案し決定しております。

【1株当たり情報に関する注記】

1株当たり純資産額	1,144円	16銭
1株当たり当期純利益	100円	76銭

【その他の追加情報の注記】

会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用

当事業年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しております。