

第 8 1 期 報 告 書

(平成25年4月1日から
平成26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25年4月1日から
平成26年3月31日まで)

I 企業集団の現況に関する事項

1. 事業の経過およびその成果

(1) 連結業績の概況

当連結会計年度の業績は下表のとおりで、2期連続の増収と、4期連続の営業、経常増益を達成するとともに、営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益のすべてにおいて過去最高を更新しました（営業収益は平成23年3月期以来3期ぶり、営業利益、経常利益、当期純利益は平成20年3月期以来6期ぶり）。

当期は、オフィスビル市況の改善が続いた不動産賃貸事業や分譲マンションの販売が好調に推移した不動産販売事業など、主要4事業すべてで増収増益となった結果、営業収益は7,802億円（前期比+5.9%）、営業利益は1,604億円（同+6.0%）となりました。

支払利息の減少を主因として営業外損益が前期比64億円改善、経常利益は1,305億円（前期比+13.6%）と二桁の伸び率となり、平成20年3月期の過去最高益（1,251億円）を6期ぶりに更新しました。

投資有価証券評価損の減少などにより、特別損益は前期比34億円改善、当期純利益は696億円（前期比+16.5%）となりました。

営業収益	7,802億73百万円	(前期比+436億20百万円)
営業利益	1,604億71百万円	(前期比+91億26百万円)
経常利益	1,305億36百万円	(前期比+156億20百万円)
当期純利益	696億97百万円	(前期比+98億71百万円)

(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	2,837億29百万円	(前期比+ 54億13百万円)
不動産販売	2,340億93百万円	(前期比+ 19億44百万円)
完成工事	2,011億90百万円	(前期比+301億08百万円)
不動産流通	572億10百万円	(前期比+ 62億53百万円)

営業利益

不動産賃貸	979億51百万円	(前期比+ 37億64百万円)
不動産販売	392億08百万円	(前期比+ 2億84百万円)
完成工事	187億08百万円	(前期比+ 29億50百万円)
不動産流通	179億61百万円	(前期比+ 34億67百万円)

不動産賃貸事業部門

当社の賃貸資産の9割以上が集中する東京のオフィスビル市場では、景況感の改善や企業業績の回復を背景にテナント需要が堅調に推移、空室率の改善傾向が続くとともに、新築のみならず既存ビルでも新規成約賃料が上昇し始めております。拡張移転や増床などの新規需要も増加基調となっており、市況の回復感が市場全体に広がってきました。

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「住友不動産渋谷ガーデンタワー」、「住友不動産田町ファーストビル」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5.9%（前期末7.1%）と引き続き改善基調で推移、当期竣工の「住友不動産千代田ファーストウイング」、「住友不動産元赤坂ビル」をはじめ、次期竣工予定の「日本橋二丁目計画」、「半蔵門建替計画」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。

既存ビル空室率

前期末 (平成25年3月末)	第3四半期末 (平成25年12月末)	当期末 (平成26年3月末)
7.1%	6.3%	5.9%

不動産販売事業部門

当事業部門の9割以上を占める分譲マンション市場では、首都圏で新規発売戸数が6年ぶりに5万戸を超えるなど、景況感の改善を受け良好な販売環境が続きました。住宅ローン金利や販売価格の先高感を背景に消費者の購入意欲は旺盛で、モデルルームへの来場者数も引き続き高水準で推移しています。

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4,958戸（前期比+270戸）を販売計上しました。計上戸数の増加により営業収益は2期連続で増収を確保、営業利益は4期連続の増益となりました。

マンションの契約戸数は5,634戸（前期比+483戸）と、期初計画（5,500戸）を上回り、過去最高となりました。

契約および計上戸数

マンション契約戸数	5,634戸	(前期比+483戸)
計上戸数	4,958戸	(前期比+270戸)
マンション・戸建	4,900戸	(前期比+282戸)
宅地	58戸	(前期比△12戸)

主な計上物件

シティテラス加賀	(東京都板橋区)
シティハウス横濱片倉町ステーションコート	(神奈川県横浜市)
シティテラス南林間	(神奈川県大和市)
シティタワー上尾駅前	(埼玉県上尾市)
シティタワー神戸三宮	(兵庫県神戸市)

完成工事業部門

当連結会計年度は、「新築そっくりさん」事業、注文住宅事業ともに、消費税増税に伴う経過措置期限後の反動減により下半期の受注棟数が前年に比べ減少したため、当期の受注棟数は両事業ともほぼ前期並みの水準にとどまりました。一方、計上棟数と売上高は、「新築そっくりさん」事業で初めて8千棟、1,000億円を突破して過去最高を更新、注文住宅事業とともに前期実績を大幅に上回りました。

その結果、当事業部門の業績は、営業収益、営業利益ともに過去最高を更新、前期比で二桁の伸び率となる大幅な増収増益となりました。

受注棟数	10,053 棟	(前期比+ 13 棟)
新築そっくりさん	7,623 棟	(前期比△ 28 棟)
注文住宅	2,430 棟	(前期比+ 41 棟)
計上棟数	10,414 棟	(前期比+1,285 棟)
新築そっくりさん	8,038 棟	(前期比+ 778 棟)
注文住宅	2,376 棟	(前期比+ 507 棟)
売上高	1,747 億 02 百万円	(前期比+291 億 91 百万円)
新築そっくりさん	1,053 億 54 百万円	(前期比+125 億 20 百万円)
注文住宅	693 億 47 百万円	(前期比+166 億 71 百万円)

不動産流通事業部門

中古住宅流通市場では、首都圏で成約件数が3期連続の増加となったほか、平均取扱価格も3期ぶりに上昇に転じるなど、低金利環境下で価格の先高感を背景に取引が堅調に推移しました。

このような環境下、住友不動産販売㈱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35,455件（前期比+6.9%）と、5期連続で過去最高を更新したほか、大型の法人取引が増加して取扱単価上昇に寄与、取扱高は前期比15.0%の増加となりました。

その結果、当事業部門の業績は、営業収益、営業利益ともに二桁の伸び率となる大幅な増収増益を達成しました。

なお、直営仲介店舗は2店舗（札幌市、名古屋市）を新規出店し、当期末時点で全国計251店舗となりました。

仲介件数	35,455 件	(前期比+2,275 件)
取扱高	9,877 億 99 百万円	(前期比+1,288 億 74 百万円)
取扱単価	27.8 百万円	(前期比+ 1.9 百万円)

2. 対処すべき課題

「第六次中期経営計画」の推進

当社は、平成25年4月より「第六次中期経営計画」に取り組んでおります。

計画初年度の当期は、「(1) 連結業績の概況」(2頁)に記載のとおり、本計画で掲げた目標の一つである単年度での過去最高業績を初年度で更新することができました。その結果、営業収益、営業利益、経常利益のすべてで、下表のとおり、3ヵ年累計目標の概ね3分の1相当を達成、順調な滑り出しとなりました。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ヵ年累計目標 (平成26年3月期～28年3月期)	当期業績 (平成26年3月期)	達成率	差引2ヵ年累計目標 (平成27年3月期～28年3月期)
営業収益	2兆5,000億円	7,802億円	31%	1兆7,197億円
営業利益	5,000億円	1,604億円	32%	3,395億円
経常利益	4,000億円	1,305億円	33%	2,694億円

次期の見通し

次連結会計年度の予想は下表のとおりで、3期連続の増収と5期連続の営業、経常増益を見込みます。

	当期 (平成26年3月期)	次期予想 (平成27年3月期)	増減
営業収益	7,802億73百万円	8,100億円	+297億27百万円
営業利益	1,604億71百万円	1,650億円	+45億29百万円
経常利益	1,305億36百万円	1,350億円	+44億64百万円
当期純利益	696億97百万円	770億円	+73億03百万円

(部門別の見通し)

営業収益

	当期 (平成26年3月期)	次期予想 (平成27年3月期)	増減
不動産賃貸	2,837億29百万円	2,870億円	+32億71百万円
不動産販売	2,340億93百万円	2,650億円	+309億07百万円
完成工事	2,011億90百万円	1,900億円	△111億90百万円
不動産流通	572億10百万円	610億円	+37億90百万円
連結計	7,802億73百万円	8,100億円	+297億27百万円

営業利益

	当期 (平成26年3月期)	次期予想 (平成27年3月期)	増減
不動産賃貸	979億51百万円	1,020億円	+ 40億49百万円
不動産販売	392億08百万円	420億円	+ 27億92百万円
完成工事	187億08百万円	160億円	△ 27億08百万円
不動産流通	179億61百万円	190億円	+ 10億39百万円
連結計	1,604億71百万円	1,650億円	+ 45億29百万円

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1,789億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㈱	第87回国内無担保普通社債	平成25年6月5日	平成32年	200億円
住友不動産㈱	第88回国内無担保普通社債	平成25年7月23日	平成30年	100億円
住友不動産㈱	第89回国内無担保普通社債	平成25年7月23日	平成35年	100億円
住友不動産㈱	第90回国内無担保普通社債	平成25年9月5日	平成30年	200億円
住友不動産㈱	第91回国内無担保普通社債	平成25年10月29日	平成30年	100億円
住友不動産㈱	第92回国内無担保普通社債	平成25年10月29日	平成35年	100億円
住友不動産㈱	第93回国内無担保普通社債	平成25年12月12日	平成30年	100億円
住友不動産㈱	第94回国内無担保普通社債	平成25年12月12日	平成35年	100億円
住友不動産㈱	第95回国内無担保普通社債	平成26年1月28日	平成36年	200億円
住友不動産㈱	第96回国内無担保普通社債	平成26年3月18日	平成36年	200億円

5. 財産および損益の状況

区 分	平成23年3月期	平成24年3月期	平成25年3月期	平成26年3月期 (当期)
営業収益(百万円)	744,756	688,662	736,652	780,273
営業利益(百万円)	138,462	147,465	151,345	160,471
経常利益(百万円)	106,295	107,912	114,916	130,536
当期純利益(百万円)	50,908	53,236	59,825	69,697
1株当たり当期純利益(円・銭)	107.35	112.28	126.18	147.02
総資産(百万円)	3,234,202	3,859,698	4,105,500	4,220,428
純資産(百万円)	545,328	582,666	648,865	732,531
1株当たり純資産(円・銭)	1,109.78	1,168.11	1,322.52	1,493.48

(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26年3月31日現在)

事業	主 な 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、ホテル事業、イベントホール・会議室等の賃貸
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等の受託販売
その他の事業	フィットネスクラブ事業、飲食事業等

7. 重要な子会社の状況（平成26年3月31日現在）

会社名	資本金	議決権比率	主要な事業内容
住友不動産販売(株)	2,970	70.4	不動産売買・賃貸の仲介および住宅等の受託販売
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
住友不動産シスコン(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)	100	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
住友不動産バルサール(株)	50	100.0	イベントホール・会議室等の賃貸
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26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

資産開発事業本部 8事業所、住宅分譲事業本部 8事業所

首都圏開発用地本部 4事業所、住宅再生事業本部 33事業所

注文住宅事業本部 11統括営業所

(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 251ヵ所
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
住友不動産シスコン(株)	東京都新宿区	東京、大阪、北海道、宮城、愛知ほか

9. 従業員の状況（平成26年3月31日現在）

従業員数	前期末比増減
11,473	+732

(注) うち、当社の従業員数は4,728名（前期末比369名増）であります。

10. 主要な借入先および借入額（平成26年3月31日現在）

借 入 先	借 入 額
株 式 会 社 三 井 住 友 銀 行	489,853
三 井 住 友 信 託 銀 行 株 式 会 社	333,998
株 式 会 社 三 菱 東 京 U F J 銀 行	171,598
株 式 会 社 日 本 政 策 投 資 銀 行	120,890
株 式 会 社 み ず ほ 銀 行	110,000

(注) 百万円未満の端数は切り捨てて表示しております。

II 会社の株式に関する事項（平成26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 474,025,764株（自己株式2,060,214株を除く）

2. 株主数

11,656名（うち単元株主数6,916名）

3. 大株主

大株主名	持株数	持株比率
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	25,223 千株	5.32 %
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	22,919	4.83
株式会社三井住友銀行	11,990	2.53
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口4）	9,973	2.10
THE BANK OF NEW YORK, NON-TREATY JASDEC ACCOUNT	9,911	2.09
株式会社大林組	7,527	1.59
清水建設株式会社	7,500	1.58
三井住友海上火災保険株式会社	6,740	1.42
株式会社住友倉庫	6,130	1.29
ダイキン工業株式会社	5,836	1.23

(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。

III 会社の新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

IV 会社役員に関する事項

1. 取締役および監査役の氏名等（平成26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	取締役副会長	
仁島 浩順	代表取締役社長	
竹村 信昭	代表取締役副社長	
小林 正人	代表取締役副社長	首都圏開発用地本部長
尾台 賀幸	代表取締役	海外事業本部長
坂本 善信	取締役	経営企画部長
加藤 宏史	取締役	資産開発事業本部長
伊藤 公二	取締役	総務部長
田中 俊和	取締役	住友不動産販売(株) 代表取締役社長
安部 正一	監査役	(株)住友倉庫 代表取締役社長
圓田 直人	監査役	
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. 監査役のうち安部正一、圓田直人および友保宏の3氏は、会社法に定める社外監査役であります。
 2. 安部正一氏が代表取締役社長である(株)住友倉庫と当社との間には、不動産賃貸借取引等の関係があります。
 3. 平成25年6月27日開催の第80期定時株主総会において、加藤宏史、伊藤公二および田中俊和の3氏は取締役に新たに選任され、就任いたしました。
 4. 平成25年6月27日開催の第80期定時株主総会において、安部正一氏は監査役に新たに選任され、就任いたしました。
 5. 当期中に退任した取締役および監査役の氏名、退任時の会社における地位および退任年月日は次のとおりであります。

氏名	退任時の会社における地位	退任年月日
岩本 雅千	取締役	平成25年6月27日
大橋 正義	取締役	〃
野村 了一	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 1,131 (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79期連結経常利益に基づく平成25年4月から6月までの間の報酬総額ならびに第80期連結経常利益に基づく平成25年7月から平成26年3月までの間の報酬総額は、いずれも上記決議の範囲内です。
監 査 役 (うち社外)	6 (4)	69 (39)	平成11年6月29日開催の株主総会の決議による監査役の報酬は月額650万円以内です。
合 計 (うち社外)	18 (4)	1,201 (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	安 部 正 一	当事業年度の在任期間中に開催された取締役会の75%および監査役会の90%に出席し、議案審議等に必要発言を適宜行っております。
監 査 役	圓 田 直 人	当事業年度開催の取締役会および監査役会の全てに出席し、議案審議等に必要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、議案審議等に必要発言を適宜行っております。

(2) 責任限定契約の内容の概要

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

V 会計監査人に関する事項

1. 名称

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	98百万円

(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。

VI 会社の業務の適正を確保するための体制の整備に関する事項

当該事項に関する当社取締役会決議の概要は、次のとおりであります。

1. 取締役および使用人の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制
「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。
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。
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、監査役および総務部コンプライアンス課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。
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。
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。

Ⅶ 会社の支配に関する基本方針

1. 基本方針の内容とその実現に資する取組み

当社グループは、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、当社社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) をご参照ください。

連結貸借対照表

(平成26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	924,451	流動負債	829,517
現金及び預金	147,266	支払手形及び営業未払金	45,502
受取手形及び営業未収入金	18,813	短期借入金	113,000
販売用不動産	161,437	一年内返済予定の長期借入金	200,084
仕掛販売用不動産	545,534	ノンリコース一年内返済予定長期借入金	69,335
未成工事支出金	7,048	コマーシャル・ペーパー	31,995
その他のたな卸資産	1,759	一年内償還予定の社債	80,000
繰延税金資産	11,443	ノンリコース一年内償還予定社債	8,348
その他	31,225	未払法人税等	28,988
貸倒引当金	△ 76	預り金	146,690
固定資産	3,295,977	賞与引当金	3,774
有形固定資産	2,800,045	その他	101,799
建物及び構築物	928,693	固定負債	2,658,379
土地	2,149,668	社債	330,000
建設仮勘定	73,017	ノンリコース社債	41,324
その他	28,928	長期借入金	1,550,318
減価償却累計額	△ 380,262	ノンリコース長期借入金	375,790
無形固定資産	53,960	役員退職慰労引当金	181
借地権	53,059	退職給付に係る負債	5,092
その他	901	預り敷金及び保証金	161,486
投資その他の資産	441,970	長期預り金	163,651
投資有価証券	286,006	その他	30,535
敷金及び保証金	111,913	負債合計	3,487,897
繰延税金資産	14,951	(純資産の部)	
その他	41,611	株主資本	675,014
貸倒引当金	△ 12,512	資本金	122,805
資産合計	4,220,428	資本剰余金	132,750
		利益剰余金	423,599
		自己株式	△ 4,140
		その他の包括利益累計額	32,933
		その他有価証券評価差額金	37,762
		繰延ヘッジ損益	△ 1,640
		為替換算調整勘定	△ 3,362
		退職給付に係る調整累計額	173
		少数株主持分	24,583
		純資産合計	732,531
		負債及び純資産合計	4,220,428

連結損益計算書

(平成25年4月1日から
平成26年3月31日まで)

科 目	金 額
営 業 収 益	780,273
営 業 原 価	558,986
売 上 総 利 益	221,286
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	60,815
営 業 外 収 益	160,471
受 取 利 息 及 び 配 当 金	4,629
そ の 他	646
営 業 外 費 用	26,896
支 払 利 息	8,314
そ の 他	35,210
経 常 利 益	130,536
特 別 利 益	
固 定 資 産 売 却 益	19
投 資 有 価 証 券 売 却 益	1,429
貸 倒 引 当 金 戻 入 額	235
そ の 他	0
特 別 損 失	
減 損 損 失	15,068
固 定 資 産 売 却 損	2
固 定 資 産 除 却 損	1,918
投 資 有 価 証 券 評 価 損	96
そ の 他	13
税金等調整前当期純利益	115,121
法人税、住民税及び事業税	45,125
法人税等調整額	△2,521
少数株主損益調整前当期純利益	72,517
少数株主利益	2,820
当期純利益	69,697

連結株主資本等変動計算書

(平成25年4月1日から
平成26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	退職給付に係る 調整累計額	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	百万円
当 期 首 残 高	122,805	132,748	363,384	△3,779	615,158	19,980	△1,392	△6,735	—	11,852	21,853	648,865
当 期 変 動 額												
剰余金の配当			△9,481		△9,481							△9,481
当期純利益			69,697		69,697							69,697
自己株式の取得				△362	△362							△362
自己株式の処分		1		1	2							2
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						17,782	△248	3,373	173	21,080	2,730	23,811
当期変動額合計	—	1	60,215	△361	59,855	17,782	△248	3,373	173	21,080	2,730	83,666
当 期 末 残 高	122,805	132,750	423,599	△4,140	675,014	37,762	△1,640	△3,362	173	32,933	24,583	732,531

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51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。
前連結会計年度末において当社の連結子会社であった泉開発㈱は、第3四半期連結会計期間において清算終了したことにより、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㈱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新宿エス・エスビル㈱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10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。連結計算書類の作成にあたっては、当該子会社の決算日時点の計算書類を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。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計算書類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
 - ①有価証券
 - (i)満期保有目的の債券
償却原価法(定額法)によっております。
 - (ii)その他有価証券
 - (a)時価のあるもの
決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。)によっております。
 - (b)時価のないもの
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)
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。
 - 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(「その他」を含む。)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) その他連結計算書類作成のための基本となる重要な事項
- ①重要なヘッジ会計の方法
- (i) 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。
- (ii) 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 | 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 |
- (iii) 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。
- (iv) 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。
- ②退職給付に係る負債の計上基準
退職給付に係る負債は、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見込額に基づき、退職給付債務から年金資産の額を控除した額を計上しております。
- (i) 退職給付見込額の期間帰属方法
退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、期間定額基準によっております。
- (ii) 数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法
過去勤務費用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。
- ③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。
- (6) 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
- 退職給付に関する会計基準等の適用
「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。以下「退職給付会計基準」という。）及び「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。以下「退職給付適用指針」という。）を、当連結会計年度末より適用し（ただし、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めを除く。）、退職給付債務から年金資産の額を控除した額を退職給付に係る負債として計上する方法に変更し、未認識数理計算上の差異を退職給付に係る負債に計上しております。
- 退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度末において、当該変更に伴う影響額をその他の包括利益累計額の退職給付に係る調整累計額に加減しております。
- この結果、当連結会計年度末において、退職給付に係る負債が5,092百万円計上されております。また、その他の包括利益累計額が173百万円増加しております。
- なお、1株当たり情報に与える影響は軽微であります。

【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)
現金及び預金	1,990百万円
建物及び構築物	157,519
土地	446,113
建設仮勘定	15
その他(有形固定資産)	850
計	<u>606,488百万円</u>

担保付債務

ノンリコース一年内返済予定長期借入金	69,335百万円
ノンリコース一年内償還予定社債	8,348
ノンリコース社債	41,324
ノンリコース長期借入金	375,790
計	<u>494,797百万円</u>

2. 保証債務

一般顧客の建物の瑕疵に対する保証等	2,734百万円
-------------------	----------

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)	750百万円
投資有価証券	55,922
計	<u>56,672百万円</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へ10,162百万円振り替えました。

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	16,274百万円
建物及び構築物	157,519
土地	446,113
建設仮勘定	15
その他(有形固定資産)	850
計	<u>620,772百万円</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	東京都他	4
賃貸資産	土地	東京都	2

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(15,068百万円)として特別損失に計上いたしました。その内訳は土地15,068百万円であります。

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等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）	1,982	78	0	2,060

(注1) 普通株式の自己株式の株式数の増加78千株は、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

該当事項はありません。

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25年6月27日 定時株主総会	普通株式	4,741	10	平成25年3月31日	平成25年6月28日
平成25年11月6日 取締役会	普通株式	4,740	10	平成25年9月30日	平成25年12月4日

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

決 議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基 準 日	効力発生日
平成26年6月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	4,740	10	平成26年3月31日	平成26年6月30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26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	147,266	147,266	—
(2) 受取手形及び営業未収入金	18,813	18,813	—
(3) 投資有価証券			
その他有価証券	210,902	210,902	—
(4) 敷金及び保証金			
満期保有目的の債券	1,298	1,300	1
その他有価証券	952	952	—
資 産 計	379,234	379,235	1
(1) 支払手形及び営業未払金	45,502	45,502	—
(2) 短期借入金	113,000	113,000	—
(3) 一年内返済予定の長期借入金および長期借入金	1,750,403	1,754,849	4,446
(4) コマーシャル・ペーパー	31,995	31,995	—
(5) 一年内償還予定の社債および社債	410,000	413,736	3,736
(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	445,125	449,186	4,061
(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	49,672	50,217	545
(8) 預り金（*1）	10,000	10,000	—
(9) 長期預り金（*1）	66,000	66,000	—
負 債 計	2,921,697	2,934,486	12,789
デリバティブ取引（*2）			
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	(2,529)	(2,529)	—
デリバティブ取引計	(2,529)	(2,529)	—

（*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。
- (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らないため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。変動金利による借入金の一部は、金利スワップの特例処理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」②参照)、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らないため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の新規借入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」②参照)、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らないため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

デリバティブ取引

- ①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものはありません。
②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。

(i) 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	11,757	—	67
合計			11,757	—	67

(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。

(ii) 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	472,000	472,000	△2,597
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	987,222	844,130	(*)
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おります(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
①子会社・関連会社株式 (*1)	34,284
②非上場株式 (*1)	18,885
③優先出資証券等 (*1)	22,387
④匿名組合出資等 (*1)	297
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)	109,661
⑥預り敷金及び保証金 (*3)	161,486

(*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いません。

【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
2,794,339	3,926,983

(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	1,493円	48銭
1株当たり当期純利益	147円	2銭

貸借対照表

(平成26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	922,326	流動負債	696,064
現金及び預金	84,346	営業未払金	39,973
受取手形	19	短期借入金	103,500
営業未収入金	16,166	一年内返済予定の長期借入金	200,084
販売用不動産	139,048	コマースャル・ペーパー	31,995
仕掛販売用不動産	546,430	一年内償還予定の社債	80,000
未成工事支出金	6,236	リース債	522
原材料及び貯蔵品	15	未払費用	9,955
前払税金	11,443	未払法人税等	11,559
繰延税金資産	9,123	未払消費税	23,142
関係会社短期貸付金	94,432	未払消費税	5,099
その他の貸倒引当金	15,096	前払受入金	39,232
	△ 31	成工事受入金	22,699
固定資産	2,730,591	預賞資	125,139
有形固定資産	2,084,312	産除の負債	827
建物	619,292	固定負債	49
構築物	10,076	社債	2,281
機械及び装置	9,323	長期借入金	330,000
車両及び運搬具	57	リース負債	1,550,318
工具、器具及び備品	8,627	退職給付引当金	546
土地	1,615,503	退職給付引当金	1,002
リース資産	2,203	預り敷金及び保証金	161,987
建設仮勘定	73,010	長期預り	210,957
減価償却累計額	△ 253,782	資産除の負債	170
無形固定資産	52,510	繰延税金	13,020
借地権	52,201	繰延税金	16,338
ソフトウェア	223	負債合計	2,980,405
その他の	85	(純資産の部)	
投資その他の資産	593,768	株主資本	636,605
投資有価証券	228,456	資本	122,805
関係会社株債	60,419	資本剰余金	132,750
関係会社債	1,108	資本準備金	132,742
その他の関係会社有価証券	141,437	その他資本剰余金	7
長期貸付金	1,559	自己株式処分差益	7
関係会社長期貸付金	39,643	利益剰余金	385,190
長期前払費用	11,881	利益準備金	5,507
敷金及び保証金	108,011	その他利益剰余金	379,683
その他の	1,262	圧縮積立金	12,185
貸倒引当金	△ 11	繰越利益剰余金	367,498
資産合計	3,652,917	自己株式	△ 4,140
		評価・換算差額等	35,906
		その他有価証券評価差額金	37,578
		繰延ヘッジ損益	△ 1,672
		純資産合計	672,511
		負債及び純資産合計	3,652,917

損益計算書

(平成25年4月1日から
平成26年3月31日まで)

科	目	金	額
			百万円
営	業 収 益	248,827	
不 動 産 賃 貸 事 業 収 益	228,764		
完 成 工 事 事 業 収 益	174,599		
そ の 他 の 事 業 収 益	3,110	655,302	
営	業 原 価	169,335	
不 動 産 賃 貸 事 業 原 価	179,300		
完 成 工 事 事 業 原 価	131,332		
そ の 他 の 事 業 原 価	28	479,996	
販 売 費	上 総 利 益		175,305
営 業 外 収 入	及 び 一 般 管 理 費		48,349
受 取 利 息 及 び 配 当	業 外 収 入	7,821	126,955
支 社 支 払 債 権 の 利 益	業 外 費	348	8,169
経 常 利 益	業 外 費	15,523	
特 別 利 益	業 外 費	3,545	
特 別 利 益	業 外 費	7,512	26,582
特 別 利 益	業 外 費		108,543
特 別 利 益	業 外 費	9	
特 別 利 益	業 外 費	1,429	1,438
特 別 利 益	業 外 費	15,160	
特 別 利 益	業 外 費	0	
特 別 利 益	業 外 費	1,638	
特 別 利 益	業 外 費	96	
特 別 利 益	業 外 費	410	17,305
特 別 利 益	業 外 費		92,676
特 別 利 益	業 外 費	36,236	
特 別 利 益	業 外 費	△1,838	34,398
特 別 利 益	業 外 費		58,278

株主資本等変動計算書

(平成25年4月1日から
平成26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	318,701	336,393	△3,779	588,168
当 期 変 動 額										
剰 余 金 の 配 当							△9,481	△9,481		△9,481
当 期 純 利 益							58,278	58,278		58,278
自 己 株 式 の 取 得									△362	△362
自 己 株 式 の 処 分			1	1					1	2
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)										
当 期 変 動 額 合 計	—	—	1	1	—	—	48,797	48,797	△361	48,436
当 期 末 残 高	122,805	132,742	7	132,750	5,507	12,185	367,498	385,190	△4,140	636,605

	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	19,910	△1,456	18,453	606,621
当 期 変 動 額				
剰 余 金 の 配 当				△9,481
当 期 純 利 益				58,278
自 己 株 式 の 取 得				△362
自 己 株 式 の 処 分				2
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	17,668	△215	17,453	17,453
当 期 変 動 額 合 計	17,668	△215	17,453	65,890
当 期 末 残 高	37,578	△1,672	35,906	672,511

個別注記表

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

1. 有価証券の評価基準および評価方法
 - (1) 満期保有目的の債券
償却原価法（定額法）によっております。
 - (2) 子会社株式および関連会社株式
移動平均法による原価法によっております。
 - (3) その他有価証券
 - ①時価のあるもの
期末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。）によっております。
 - ②時価のないもの
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。
 - (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。
 - ①退職給付見込額の期間帰属方法
退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当事業年度末までの期間に帰属させる方法については、期間定額基準によっております。
 - ②数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法
過去勤務費用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. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項
 - (1) 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

<u>ヘッジ手段</u>	<u>ヘッジ対象</u>
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。

(2) 退職給付に係る会計処理

退職給付に係る未認識数理計算上の差異の会計処理の方法は、連結計算書類におけるこれらの会計処理の方法と異なっております。

(3) 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。

9. 金額は表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。

【貸借対照表に関する注記】

1. 保証債務	
分譲マンション共同事業者に対する債務保証	64百万円
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	4,904百万円
長期金銭債権	745百万円
短期金銭債務	1,334百万円
長期金銭債務	1,397百万円
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、その実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へ10,162百万円振り替えました。	
4. 特別目的会社を活用した不動産の譲渡取引	
平成24年3月期末において、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。	
建物	9,601百万円
構築物	463
工具、器具及び備品	42
土地	71,995
建設仮勘定	9
合計	<u>82,111百万円</u>
長期預り金	<u>47,302百万円</u>
合計	<u>47,302百万円</u>

【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	27,047百万円
仕入高	51,897百万円
営業取引以外による取引高	3,284百万円
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	東京都他	4

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（15,160百万円）として特別損失に計上いたしました。その内訳は土地15,160百万円であります。
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等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	2,060,214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	8,811百万円
販売用不動産評価損	2,773
未払事業税・事業所税	1,699
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
関係会社株式評価損	475
退職給付引当金	357
その他	6,184
繰延税金資産小計	22,876百万円
評価性引当額	△1,140
繰延税金資産合計	21,736百万円
繰延税金負債	
有価証券評価差額	20,810百万円
圧縮記帳積立金	4,343
その他	480
繰延税金負債合計	25,633百万円
繰延税金資産の純額	△3,897百万円

2. 法定実効税率の変更による繰延税金資産および繰延税金負債の金額の修正

平成26年3月31日に「所得税法等の一部を改正する法律（平成26年法律第10号）」が公布されたことに伴い、当事業年度の繰延税金資産および繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は、前事業年度の38.01%（ただし、回収または支払が見込まれる期間が平成27年3月31日までのものに限る）から、35.64%に変更されております。

その結果、繰延税金資産の金額（繰延税金負債の金額を控除した金額）が348百万円減少し、当事業年度に計上された法人税等調整額が348百万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	小林正人の母	被所有 直接 0.00%	当社 代表取締役副社長の母	住宅改修工事の請負（注2）	20	-	-
役員及び その近親者	尾台 賀幸	被所有 直接 0.00%	当社 代表取締役	住宅の分譲（注2）	137	-	-
役員及び その近親者	大橋 正義	被所有 直接 0.00%	当社 取締役	住宅の分譲（注2）	47	-	-
役員及び その近親者	圓田 直人	被所有 直接 0.00%	当社 監査役	住宅改修工事の請負（注2）	21	-	-

(注) 1. 取引金額は消費税等を含んでおりません。

2. 取引条件および取引条件の決定方針等

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

3. 大橋正義氏は、平成25年6月27日に当社取締役を退任したため、上記は取締役在任期間中の取引について記載しております。

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2)	25,850	関係会社 短期貸付金	87,373
								資金の回収	35,800		
								受取利息(注2)	660		
	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 5 人	当社不動産の 保守管理等	資金の貸付 (注2)	-	関係会社 長期貸付金	36,900
							受取利息(注2)	479			

(注) 1. 取引金額は消費税等を含んでおりません。

2. 取引条件および取引条件の決定方針等

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	1,418円	72銭
1株当たり当期純利益	122円	93銭