

# 第 8 2 期 報 告 書

(平成26年4月1日から  
平成27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26年4月1日から  
平成27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、3期連続の増収と、5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2期連続で過去最高を更新しました。

当期は、消費税増税に伴う反動減の影響を受けた完成工事事業と不動産流通事業が営業減益となりましたが、オフィスビル市況の改善が続いた不動産賃貸事業と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8,068億円（前期比+3.4%）、営業利益は1,658億円（同+3.4%）となりました。

営業外損益は、支払利息の減少を主因として前期比30億円改善、経常利益は1,390億円（前期比+6.5%）となりました。

法人税適用税率の変更に伴い税効果資産を取り崩したため、法人税等が28億円増加しましたが、減損損失の減少などにより特別損益が前期比70億円改善した結果、当期純利益は805億円（前期比+15.6%）となりました。

営業収益	8,068億35百万円	(前期比+265億61百万円)
営業利益	1,658億94百万円	(前期比+54億23百万円)
経常利益	1,390億55百万円	(前期比+85億18百万円)
当期純利益	805億66百万円	(前期比+108億69百万円)

## (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	2,891億17百万円	(前期比+53億87百万円)
不動産販売	2,642億7百万円	(前期比+301億13百万円)
完成工事	1,889億94百万円	(前期比△121億95百万円)
不動産流通	584億86百万円	(前期比+12億75百万円)

### 営業利益

不動産賃貸	1,044億41百万円	(前期比+64億90百万円)
不動産販売	437億81百万円	(前期比+45億72百万円)
完成工事	129億62百万円	(前期比△57億46百万円)
不動産流通	164億62百万円	(前期比△14億99百万円)

### 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、空室率の低下傾向が続くとともに、新築のみならず既存ビルの成約賃料も上昇に転じました。拡張移転や館内増床などの新規需要は引き続き増加基調となっており、既存テナントの賃料増額改定も徐々に増えてきました。

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「住友不動産千代田ファーストウイング」、「住友不動産元赤坂ビル」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4.9%（前期末5.9%）と改善基調で推移、当期竣工の「住友不動産御成門ビル」、「住友不動産平河町ビル」が満室稼働となったほか、次期竣工予定の「東京日本橋タワー」、「六本木三丁目計画」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26年3月末)	第3四半期末 (平成26年12月末)	当期末 (平成27年3月末)
5.9%	5.2%	4.9%

## 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、低金利環境下で良好な販売環境が続きました。景況感の改善や株価上昇による資産効果などを背景に消費者の購入意欲は引き続き旺盛で、都心の好立地物件を中心に販売価格は上昇基調で推移しております。

このような環境下、当連結会計年度は、マンション、戸建、宅地の合計で過去最高の5,351戸（前期比+393戸）を販売計上しました。その結果、営業収益、営業利益ともに過去最高を更新しました。

マンションの新規発売戸数は6,305戸と初めて6,000戸を突破、契約戸数も5,204戸（前期比△430戸）と、3期連続で5,000戸を上回り高水準となりました。

### 契約および計上戸数

マンション契約戸数	5,204戸	(前期比△430戸)
計上戸数	5,351戸	(前期比+393戸)
マンション・戸建	5,260戸	(前期比+360戸)
宅地	91戸	(前期比+33戸)
売上高	2,642億7百万円	(前期比+301億13百万円)
マンション・戸建	2,475億86百万円	(前期比+211億16百万円)
宅地	120億20百万円	(前期比+66億86百万円)
その他	45億99百万円	(前期比+23億11百万円)

### 主な計上物件

スカイフォレストレジデンス	(東京都新宿区)
グランドミレーニア	(東京都豊島区)
東京ベイシティタワー	(東京都港区)
インペリアルガーデン	(東京都文京区)
大江戸タワーレジデンス	(東京都台東区)

## 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、消費税増税に伴う反動減の影響により上半期の受注棟数は前年に比べ減少しましたが、下半期は新築そっくりさん+41.6%、注文住宅+30.9%と前年同期比で増加に転じており、足元の受注は回復基調で推移しております。

その結果、住友不動産シスコン(株)などを含む当事業部門の業績は、計上棟数の減少に加え、注文住宅事業の営業体制強化（当期は16ヶ所に新規出展）に伴う先行コスト増加の影響により、減収減益となりました。

受注棟数	9,765 棟	(前期比△ 288 棟)
新築そっくりさん	7,310 棟	(前期比△ 313 棟)
注文住宅	2,455 棟	(前期比+ 25 棟)
計上棟数	10,001 棟	(前期比△ 413 棟)
新築そっくりさん	7,775 棟	(前期比△ 263 棟)
注文住宅	2,226 棟	(前期比△ 150 棟)
売上高	1,722 億 54 百万円	(前期比△24 億 48 百万円)
新築そっくりさん	1,041 億 28 百万円	(前期比△12 億 26 百万円)
注文住宅	681 億 26 百万円	(前期比△12 億 21 百万円)

## 不動産流通事業部門

中古住宅流通市場では、消費税増税後に景況感が一時停滞した影響などにより、首都圏の成約件数が前年に比べ減少したものの、都心好立地物件を中心に平均取扱価格が上昇しました。

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33,968件（前期比△4.2%）と前期実績を下回りましたが、取扱単価の上昇や大型の法人取引の増加が寄与し、取扱高は1兆656億円（同+7.9%）と、7期ぶりに1兆円を超えました。

その結果、当事業部門の業績は、6期連続の増収は確保しましたが、法人取引の原価増を主因として営業減益となりました。

なお、直営仲介店舗は新ブランド「STEP ADVANCE」を含め4店舗を新規出店し、当期末時点で全国計255店舗となりました。

仲介件数	33,968 件	(前期比△1,487 件)
取扱高	1 兆 656 億 81 百万円	(前期比+ 778 億 82 百万円)
取扱単価	31.3 百万円	(前期比+ 3.5 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2年目の当期は、「(1) 連結業績の概況」(2頁)に記載のとおり、営業収益、営業利益、経常利益、当期利益のすべてにおいて2期連続で過去最高を更新しました。その結果、2ヵ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ヵ年累計目標の概ね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。

	3ヵ年累計目標 (平成26年3月期~28年3月期)	2ヵ年累計業績 (平成26年3月期~27年3月期)	差引	達成率
営業収益	2兆5,000億円	1兆5,871億円	9,128億円	63%
営業利益	5,000億円	3,263億円	1,736億円	65%
経常利益	4,000億円	2,695億円	1,304億円	67%

### 次期の見通し

次連結会計年度の予想は下表のとおりで、主要4事業すべてにおいて増収増益を目指し、4期連続の増収と6期連続の営業、経常増益を見込みます。

	当期 (平成27年3月期)	次期予想 (平成28年3月期)	増減
営業収益	8,068億35百万円	8,500億円	+431億65百万円
営業利益	1,658億94百万円	1,740億円	+81億6百万円
経常利益	1,390億55百万円	1,470億円	+79億45百万円
親会社株主に帰属する 当期純利益	805億66百万円	880億円	+74億34百万円

### (部門別の見通し)

#### 営業収益

	当期 (平成27年3月期)	次期予想 (平成28年3月期)	増減
不動産賃貸	2,891億17百万円	3,000億円	+108億83百万円
不動産販売	2,642億7百万円	2,900億円	+257億93百万円
完成工事	1,889億94百万円	1,900億円	+10億6百万円
不動産流通	584億86百万円	630億円	+45億14百万円
連結計	8,068億35百万円	8,500億円	+431億65百万円

### 営業利益

	当期 (平成27年3月期)	次期予想 (平成28年3月期)	増減
不動産賃貸	1,044億41百万円	1,100億円	+ 55億59百万円
不動産販売	437億81百万円	440億円	+ 2億19百万円
完成工事	129億62百万円	135億円	+ 5億38百万円
不動産流通	164億62百万円	200億円	+ 35億38百万円
連結計	1,658億94百万円	1,740億円	+ 81億6百万円

### 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1,530億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97回国内無担保普通社債	平成26年4月28日	平成36年	200億円
住友不動産(株)	第98回国内無担保普通社債	平成26年6月10日	平成36年	200億円
住友不動産(株)	第99回国内無担保普通社債	平成26年7月29日	平成36年	200億円
住友不動産(株)	第100回国内無担保普通社債	平成26年9月9日	平成36年	200億円
住友不動産(株)	第101回国内無担保普通社債	平成26年12月9日	平成33年	100億円
住友不動産(株)	第102回国内無担保普通社債	平成27年2月4日	平成34年	100億円
住友不動産(株)	第103回国内無担保普通社債	平成27年2月4日	平成37年	100億円

## 5. 財産および損益の状況

区 分	平成24年3月期	平成25年3月期	平成26年3月期	平成27年3月期 (当期)
営 業 収 益 (百万円)	688,662	736,652	780,273	806,835
営 業 利 益 (百万円)	147,465	151,345	160,471	165,894
経 常 利 益 (百万円)	107,912	114,916	130,536	139,055
当 期 純 利 益 (百万円)	53,236	59,825	69,697	80,566
1株当たり当期純利益 (円・銭)	112.28	126.18	147.02	169.97
総 資 産 (百万円)	3,859,698	4,105,500	4,220,428	4,523,804
純 資 産 (百万円)	582,666	648,865	732,531	859,538
1株当たり純資産 (円・銭)	1,168.11	1,322.52	1,493.48	1,756.25

(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27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27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
住友不動産ベルサール(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27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：関西支店、北海道支店、東北支店、東海支店、九州支店

資産開発事業本部 8事業所、マンション分譲事業本部 6事業所

住宅再生事業本部 50事業所、マンションリフォーム事業部 6事業所

注文住宅事業本部 14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 255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27年3月31日現在）

従業員数	前期末比増減
11,855	+382

(注) うち、当社の従業員数は5,188名（前期末比460名増）であります。

10. 主要な借入先および借入額（平成27年3月31日現在）

借 入 先	借 入 額
株 式 会 社 三 井 住 友 銀 行	488,605
三 井 住 友 信 託 銀 行 株 式 会 社	376,791
株 式 会 社 三 菱 東 京 U F J 銀 行	214,093
株 式 会 社 み ず ほ 銀 行	170,000
株 式 会 社 日 本 政 策 投 資 銀 行	120,366

百万円

(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27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 474,000,361株（自己株式2,085,617株を除く）

### 2. 株主数

11,287名（うち単元株主数6,648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）	24,232 千株	5.11 %
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	20,492	4.32
株式会社三井住友銀行	11,990	2.53
THE BANK OF NEW YORK MELLON S A / N V 1 0	11,888	2.51
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口4）	10,359	2.19
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
S T A T E S T R E E T B A N K W E S T C L I E N T - T R E A T Y 5 0 5 2 3 4	5,946	1.25

- (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27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	
尾台 賀 幸	代表取締役	海外事業本部長
坂本 善 信	取締役	財務部長
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
出原 洋 三	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、出原洋三および友保宏の3氏は、会社法に定める社外監査役であります。
2. 当社はこれまで、社外取締役の適任者を慎重に検討していたものの、選任には至っておりませんでした。今般、さらなる経営効率の向上およびコーポレート・ガバナンス体制の一層の強化を図ることを目的として、社外取締役候補者の選任を本総会に付議することと致しました。議案の詳細は後記39頁をご覧ください。
3. 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。
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
圓田 直 人	監査役	平成26年6月27日

## 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)	10 (0)	1,266 (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80期連結経常利益に基づく平成26年4月から6月までの間の報酬総額ならびに第81期連結経常利益に基づく平成26年7月から平成27年3月までの間の報酬総額は、いずれも上記決議の範囲内です。
監 査 役 (うち社外)	6 (4)	69 (39)	平成11年6月29日開催の株主総会の決議による監査役報酬は月額650万円以内です。
合 計 (うち社外)	16 (4)	1,336 (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	出 原 洋 三	当事業年度の在任期間中に開催された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。

## 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	209百万円
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発活動を行う。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。

## 連結貸借対照表

(平成27年3月31日現在)

科 目	金 額	科 目	金 額
	百万円		百万円
<b>(資産の部)</b>		<b>(負債の部)</b>	
<b>流動資産</b>	1,025,702	<b>流動負債</b>	797,543
現金及び預金	151,367	支払手形及び営業未払金	66,963
受取手形及び営業未収入金	27,597	短期借入金	87,000
販売用不動産	189,770	一年内返済予定の長期借入金	320,862
仕掛販売用不動産	604,455	ノンリコース一年内返済予定長期借入金	60,927
未成工事支出金	5,708	一年内償還予定の社債	60,000
その他のたな卸資産	2,015	ノンリコース一年内償還予定社債	8,264
繰延税金資産	10,824	未払法人税等	26,518
その他	34,042	預り金	61,172
貸倒引当金	△ 78	賞与引当金	3,725
		その他	102,109
<b>固定資産</b>	3,498,101	<b>固定負債</b>	2,866,722
<b>有形固定資産</b>	2,923,355	社債	380,000
建物及び構築物	933,640	ノンリコース社債	36,060
土地	2,259,845	長期借入金	1,735,356
建設仮勘定	106,737	ノンリコース長期借入金	338,558
その他	29,620	役員退職慰労引当金	197
減価償却累計額	△ 406,488	退職給付に係る負債	5,433
<b>無形固定資産</b>	54,015	預り敷金及び保証金	168,273
借地権	53,075	長期預り金	160,119
その他	939	その他	42,724
<b>投資その他の資産</b>	520,731	<b>負債合計</b>	3,664,265
投資有価証券	366,530	<b>(純資産の部)</b>	
敷金及び保証金	107,251	<b>株主資本</b>	745,584
繰延税金資産	13,534	資本金	122,805
その他	45,329	資本剰余金	132,750
貸倒引当金	△ 11,914	利益剰余金	494,275
		自己株式	△ 4,246
<b>資産合計</b>	4,523,804	その他の包括利益累計額	86,877
		その他有価証券評価差額金	88,798
		繰延ヘッジ損益	△ 1,615
		為替換算調整勘定	△ 550
		退職給付に係る調整累計額	244
		<b>少数株主持分</b>	27,076
		<b>純資産合計</b>	859,538
		<b>負債及び純資産合計</b>	4,523,804

## 連結損益計算書

(平成26年4月1日から  
平成27年3月31日まで)

科	目	金	額
			百万円
営	業	収	益
営	業	原	価
			806,835
			579,964
			226,870
販	上	総	利
売	費	及	び
		一	般
		管	理
		費	
			60,976
			165,894
営	業	外	収
受	取	利	息
		及	び
		配	当
		金	
			5,260
そ		の	他
			642
			5,902
営	業	外	費
支	払	利	息
			26,226
そ		の	他
			6,516
			32,742
			139,055
特	別	利	益
固	定	資	産
		売	却
		益	
			3
特	別	損	失
減	損	損	失
			3,810
固	定	資	産
		売	却
		損	
			3
固	定	資	産
		除	却
		損	
			3,105
投	資	有	価
		証	券
		評	価
		損	
			30
そ		の	他
			1,443
			8,392
			130,666
			44,784
			2,661
			47,445
			83,220
			2,654
			80,566

## 連結株主資本等変動計算書

(平成26年4月1日から  
平成27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			
当 期 首 残 高	百万円 122,805	百万円 132,750	百万円 423,599	百万円 △4,140	百万円 675,014	百万円 37,762	百万円 △1,640	百万円 △3,362	百万円 173	百万円 32,933	百万円 24,583	百万円 732,531	
会計方針の変更による累積的影響額			△410		△410							△410	
会計方針の変更を反映した当期首残高	122,805	132,750	423,189	△4,140	674,604	37,762	△1,640	△3,362	173	32,933	24,583	732,121	
当 期 変 動 額													
剰余金の配当			△9,480		△9,480							△9,480	
当 期 純 利 益			80,566		80,566							80,566	
自己株式の取得				△106	△106							△106	
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						51,035	25	2,811	70	53,944	2,492	56,436	
当 期 変 動 額 合 計	—	—	71,086	△106	70,980	51,035	25	2,811	70	53,944	2,492	127,417	
当 期 末 残 高	122,805	132,750	494,275	△4,246	745,584	88,798	△1,615	△550	244	86,877	27,076	859,538	

## 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㈱、住友不動産ヴィラフォンテース㈱等であります。
  - (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ヌ・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月末日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」に含む。）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
- |              |              |
|--------------|--------------|
| <u>ヘッジ手段</u> | <u>ヘッジ対象</u> |
| 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。

#### 【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27年3月26日。以下「退職給付適用指針」という。）を、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について当連結会計年度より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、割引率の決定方法を割引率決定の基礎となる債券の期間について従業員の平均残存勤務期間に近似した年数とする方法から、退職給付の支払見込期間及び支払見込期間ごとの金額を反映した単一の加重平均割引率を使用する方法へ変更いたしました。

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、当連結会計年度の期首において、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の変更に伴う影響額を利益剰余金に加減しております。

この結果、当連結会計年度の期首の退職給付に係る負債が637百万円増加し、利益剰余金が410百万円減少しております。また、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はそれぞれ10百万円減少しております。

【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)
現金及び預金	1,832百万円
建物及び構築物	149,004
土地	446,113
建設仮勘定	17
その他(有形固定資産)	653
計	<u>597,620百万円</u>
担保付債務	
ノンリコース一年内返済予定長期借入金	60,927百万円
ノンリコース一年内償還予定社債	8,264
ノンリコース社債	36,060
ノンリコース長期借入金	338,558
計	<u>443,809百万円</u>

2. 保証債務

一般顧客の建物の瑕疵に対する保証等 2,074百万円

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	56,233
計	<u>56,983百万円</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6,383百万円、有形固定資産から販売用不動産へ2,489百万円、仕掛販売用不動産から有形固定資産へ19,736百万円振り替えました。

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	16,761百万円
建物及び構築物	149,004
土地	446,113
建設仮勘定	17
その他(有形固定資産)	653
計	<u>612,548百万円</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	茨城県	1
賃貸資産	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(3,810百万円)として特別損失に計上いたしました。その内訳は土地3,810百万円であります。

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）	2,060	25	—	2,085

（注）普通株式の自己株式の株式数の増加25千株は、単元未満株式の買取りによる増加です。

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26年6月27日 定時株主総会	普通株式	4,740	10	平成26年3月31日	平成26年6月30日
平成26年11月11日 取締役会	普通株式	4,740	10	平成26年9月30日	平成26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27年6月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	5,214	11	平成27年3月31日	平成27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27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	151,367	151,367	—
(2) 受取手形及び営業未収入金	27,597	27,597	—
(3) 投資有価証券			
その他有価証券	308,122	308,122	—
(4) 敷金及び保証金			
満期保有目的の債券	1,304	1,307	2
その他有価証券	1,064	1,064	—
資 産 計	489,456	489,459	2
(1) 支払手形及び営業未払金	66,963	66,963	—
(2) 短期借入金	87,000	87,000	—
(3) 一年内返済予定の長期借入金および長期借入金	2,056,218	2,061,698	5,479
(4) 一年内償還予定の社債および社債	440,000	444,245	4,245
(5) 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	399,485	404,871	5,386
(6) 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	44,324	44,868	544
(7) 長期預り金（*1）	66,000	66,000	—
負 債 計	3,159,990	3,175,647	15,656
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	(2,390)	(2,390)	—
デリバティブ取引計	(2,390)	(2,390)	—

（\*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  
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」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。
- (4) 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。
- (5) 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(6) 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。
- (7) 長期預り金  
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

- 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	14,995	—	△12
合計			14,995	—	△12

(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	△2,378
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	1,280,625	1,136,955	(*)
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」、「(5) 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「(6) 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)	34,595
②非上場株式 (*1)	1,428
③優先出資証券等 (*1)	22,387
④匿名組合出資等 (*1)	745
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)	104,882
⑥預り敷金及び保証金 (*3)	168,273

(\*) 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
2,914,271	4,204,415

(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	1,756円	25銭
1株当たり当期純利益	169円	97銭

# 貸借対照表

(平成27年3月31日現在)

科 目	金 額	科 目	金 額
	百万円		百万円
<b>(資産の部)</b>		<b>(負債の部)</b>	
<b>流動資産</b>	1,019,406	<b>流動負債</b>	676,609
現金及び預金	83,463	営業未払入金	61,721
受取手形	8	短期借入金	80,000
営業未収入金	28,164	一年内返済予定の長期借入金	320,862
販売用不動産	168,073	一年内償還予定の社債	60,000
仕掛販売用不動産	603,887	リース債	395
未成工事支出金	5,249	未払金	7,123
原材料及び貯蔵品	10	未払費用	13,707
前払費用	11,984	未払法人税等	21,499
繰延税金資産	8,739	未払消費税	2,517
関係会社短期貸付金	93,995	前受入金	45,672
その他の他金	15,862	成工事受入	17,847
貸倒引当金	△ 31	預賞与引当金	41,574
<b>固定資産</b>	2,976,125	資産除債	846
<b>有形固定資産</b>	2,214,440	固定負債	72
建物	623,264	社債	2,768
構築物	10,262	長期借入金	380,000
機械及び装置	9,485	長期リース債	1,735,256
車両及び運搬具	57	退職給付引当金	161
工具、器具及び備品	8,934	預り敷金及び保証金	1,233
土地	1,724,218	長期預り債	168,688
リース資産	1,980	資産除債	206,195
建設仮勘定	106,724	繰延税金負債	144
減価償却累計額	△ 270,486	その他の負債	35,128
<b>無形固定資産</b>	52,524	負債合計	3,210,112
借地権	52,218	<b>(純資産の部)</b>	
ソフトウェア	215	<b>株主資本</b>	698,256
その他の他	90	資本	122,805
<b>投資その他の資産</b>	709,160	資本剰余金	132,750
投資有価証券	308,084	資本準備金	132,742
関係会社株式	60,731	その他資本剰余金	7
関係会社社債	39,643	自己株式処分差益	7
その他の関係会社有価証券	141,336	<b>利益剰余金</b>	446,947
長期貸付金	583	利益準備金	5,507
関係会社長期貸付金	39,586	その他利益剰余金	441,440
長期前払費用	14,829	圧縮積立金	12,185
敷金及び保証金	103,342	繰越利益剰余金	429,255
その他の他	1,033	<b>自己株式</b>	△ 4,246
貸倒引当金	△ 11	評価・換算差額等	87,162
<b>資産合計</b>	3,995,531	その他有価証券評価差額金	88,771
		繰延ヘッジ損益	△ 1,609
		<b>純資産合計</b>	785,418
		<b>負債及び純資産合計</b>	3,995,531

## 損 益 計 算 書

(平成26年4月1日から  
平成27年3月31日まで)

科 目	金 額	百 万 円
営 業 収 益	250,927	
不 動 産 賃 貸 事 業 収 益	255,650	
不 動 産 販 売 事 業 収 益	171,957	
完 成 工 事 事 業 収 益	3,007	681,543
そ の 他 の 事 業 収 益		
営 業 原 価	165,481	
不 動 産 賃 貸 事 業 原 価	200,272	
不 動 産 販 売 事 業 原 価	131,171	
完 成 工 事 事 業 原 価	19	496,944
そ の 他 の 事 業 原 価		
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		184,598
営 業 利 益		50,970
営 業 外 収 益		133,628
受 取 利 息 及 び 配 当 金	8,161	
そ の 他 用 意 金	590	8,752
営 業 外 費		
支 社 経 常 利 益	15,462	
社 債 の 利 息	3,876	
そ の 他 の 利 益	5,657	24,996
特 別 常 利 益		117,384
特 別 利 益		
固 定 資 産 販 却 益	0	0
特 別 損 失		
減 価 償 却 損 失	3,810	
固 定 資 産 除 却 損 失	2,997	
投 資 有 価 証 券 評 価 損 失	30	
そ の 他 の 損 失	845	7,683
税 引 前 当 期 純 利 益		109,701
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	37,111	
法 人 税 等 調 整 額	942	38,053
当 期 純 利 益		71,647

## 株主資本等変動計算書

(平成26年4月1日から  
平成27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 合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金 合計		
			資本剰余金 自己株式 処分差益			圧縮積立金	繰越利益 剰余金			
百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	
当 期 首 残 高	122,805	132,742	7	132,750	5,507	12,185	367,498	385,190	△4,140	636,605
会計方針の変更による累積的影響額							△410	△410		△410
会計方針の変更を反映した当期首残高	122,805	132,742	7	132,750	5,507	12,185	367,088	384,780	△4,140	636,195
当 期 変 動 額										
剰余金の配当							△9,480	△9,480		△9,480
当 期 純 利 益							71,647	71,647		71,647
自己株式の取得									△106	△106
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)										
当 期 変 動 額 合 計	—	—	—	—	—	—	62,167	62,167	△106	62,061
当 期 末 残 高	122,805	132,742	7	132,750	5,507	12,185	429,255	446,947	△4,246	698,256

	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	37,578	△1,672	35,906	672,511
会計方針の変更による累積的影響額				△410
会計方針の変更を反映した当期首残高	37,578	△1,672	35,906	672,101
当 期 変 動 額				
剰余金の配当				△9,480
当 期 純 利 益				71,647
自己株式の取得				△106
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	51,192	62	51,255	51,255
当 期 変 動 額 合 計	51,192	62	51,255	113,317
当 期 末 残 高	88,771	△1,609	87,162	785,418

## 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、未完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。

【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27年3月26日。）を当事業年度より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、割引率の決定方法を割引率決定の基礎となる債券の期間について従業員の平均残存勤務期間に近似した年数とする方法から、退職給付の支払見込期間及び支払見込期間ごとの金額を反映した単一の加重平均割引率を使用する方法へ変更いたしました。

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、当事業年度の期首において、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の変更に伴う影響額を繰越利益剰余金に加減しております。

この結果、当事業年度の期首の退職給付引当金が637百万円増加し、繰越利益剰余金が410百万円減少しております。また、当事業年度の営業利益、経常利益及び税引前当期純利益はそれぞれ10百万円減少しております。

【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	45百万円
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	8,531百万円
長期金銭債権	745百万円
短期金銭債務	1,461百万円
長期金銭債務	1,285百万円
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、その実態に合わせるために、有形固定資産から仕掛販売用不動産へ6,383百万円、有形固定資産から販売用不動産へ2,167百万円、仕掛販売用不動産から有形固定資産へ19,736百万円振り替えました。	
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	8,778百万円
構築物	449
工具、器具及び備品	41
土地	71,995
建設仮勘定	10
合計	<u>81,274百万円</u>
長期預り金	<u>46,072百万円</u>
合計	<u>46,072百万円</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	27,714百万円
仕入高	54,304百万円
営業取引以外による取引高	3,374百万円

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	茨城県	1
賃貸資産	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（3,810百万円）として特別損失に計上いたしました。その内訳は土地3,810百万円であります。

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	2,085,617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	6,216百万円
販売用不動産評価損	5,017
未払事業税・事業所税	1,935
販売用不動産エクイティ評価損	1,492
投資有価証券評価損	845
退職給付引当金	605
関係会社株式評価損	430
その他	5,000
繰延税金資産小計	21,540百万円
評価性引当額	△1,034
繰延税金資産合計	20,506百万円
繰延税金負債	
有価証券評価差額	42,431百万円
圧縮記帳積立金	3,941
その他	523
繰延税金負債合計	46,895百万円
繰延税金資産の純額	△26,389百万円

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

「所得税法等の一部を改正する法律」（平成27年法律第9号）及び「地方税法等の一部を改正する法律」（平成27年法律第2号）が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。

これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の35.64%から平成27年4月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については33.1%に、平成28年4月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については32.34%となります。

この税率変更により、繰延税金負債の金額（繰延税金資産の金額を控除した金額）が2,911百万円減少し、法人税等調整額が1,344百万円、その他有価証券評価差額金が4,329百万円それぞれ増加し、繰延ヘッジ損益が74百万円減少しております。

【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	被所有 直接 0.00%	当社 代表取締役副社長	住宅の分譲（注2）	111	-	-
役員及び その近親者	中村芳文 及びその妻	被所有 直接 0.00%	当社監査役 及びその妻	住宅の分譲（注2）	140	-	-

(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。

2. 子会社等

属性	会社等の名称	住所	資本金 又は出資金 (百万円)	事業の 内容又は 職業	議決権等の 所有(被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
子会社	住友不動産 ファイナンス(株)	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)	23,220	関係会社 短期貸付金	84,643
								資金の回収	25,950		
								受取利息(注2)	533		

(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	1,657円 00銭
1株当たり当期純利益	151円 15銭