

# 第 8 3 期 報 告 書

(平成27年4月1日から  
平成28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27年4月1日から  
平成28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通りで、4期連続の増収と、6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、親会社株主に帰属する当期純利益のすべてにおいて3期連続で過去最高を更新しました。

部門別では、東京のオフィスビル中心の不動産賃貸事業が営業収益、営業利益ともに過去最高を更新し業績を牽引、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や完成工事事業、不動産流通事業と併せ、主要4部門すべてで増収増益を達成しました。その結果、営業収益は8,549億円（前期比+6.0%）、営業利益は1,742億円（同+5.0%）となりました。

低金利環境継続で支払利息が減少、営業外損益は前期比10億円の改善となり、経常増益に寄与しました。また、法人税適用税率の引き下げ効果などにより法人税等の合計額は前期比27億円減少しました。その結果、経常利益は1,484億円（前期比+6.7%）、親会社株主に帰属する当期純利益は877億円（同+9.0%）となりました。

営業収益	8,549億64百万円	(前期比+481億29百万円)
営業利益	1,742億40百万円	(前期比+83億45百万円)
経常利益	1,484億24百万円	(前期比+93億68百万円)
親会社株主に帰属する 当期純利益	877億97百万円	(前期比+72億31百万円)

## (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	3,133億40百万円	(前期比+242億22百万円)
不動産販売	2,747億60百万円	(前期比+105億53百万円)
完成工事	1,991億15百万円	(前期比+101億20百万円)
不動産流通	614億96百万円	(前期比+30億10百万円)

### 営業利益

不動産賃貸	1,113億27百万円	(前期比+68億85百万円)
不動産販売	441億87百万円	(前期比+4億06百万円)
完成工事	153億00百万円	(前期比+23億37百万円)
不動産流通	177億22百万円	(前期比+12億59百万円)

### 不動産賃貸事業部門

当社の賃貸資産の9割以上、約200棟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、空室率が低位安定したため、成約賃料、継続賃料ともに上昇幅が拡大し、良好な市場環境でした。

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賃料上昇効果に加え、前期に竣工した「住友不動産御成門ビル」、「住友不動産平河町ビル」の通期稼働が業績に寄与、増収増益となりました。当部門の営業収益、営業利益はともに、平成21年3月期以来7期ぶりに過去最高を更新しました。

既存ビルの空室率は4.7%（前期末4.9%）と小幅改善、当期竣工の「東京日本橋タワー」、「住友不動産新宿ガーデンタワー（高田馬場）」がほぼ満室稼働となるなど、新規ビルのテナント募集も順調に進捗しております。

### 既存ビル空室率

前期末 (平成27年3月末)	当期末 (平成28年3月末)
4.9%	4.7%

## 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、低金利下で良好な販売環境が続きました。都心好立地物件の販売価格の上昇傾向が顕著となり、業績を押し上げました。景況感や金融市場に先行き不透明感が増しているものの、消費者の購入意欲は引き続き旺盛で、モデルルームへの来場数も高水準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、「ドゥ・トゥール キャナル&スパ」、「シティタワー武蔵小杉」、「ザ・天王寺レジデンス ガーデン&ビスタ」など、マンション、戸建、宅地の合計で4,996戸（前期比△355戸）を販売計上しました。計上戸数は減少しましたが、戸当たり価格の上昇により増収増益を達成、営業収益、営業利益はともに2期連続で過去最高を更新しました。

マンションの契約戸数は5,524戸（前期比+320戸）と、4期連続で5,000戸を上回り高水準となりました。その結果、マンション、戸建の次期計上予定戸数5,000戸に対する期首時点の契約率は約60%（当期首時点約45%）となりました。

### 契約および計上戸数

マンション契約戸数	5,524戸	（前期比+320戸）
計上戸数	4,996戸	（前期比△355戸）
マンション・戸建	4,898戸	（前期比△362戸）
宅地	98戸	（前期比+7戸）
売上高	2,747億60百万円	（前期比+105億53百万円）
マンション・戸建	2,630億14百万円	（前期比+154億27百万円）
宅地	86億84百万円	（前期比△33億36百万円）
その他	30億62百万円	（前期比△15億37百万円）

### 主な計上物件

ドゥ・トゥール キャナル&スパ	（東京都中央区）
シティタワー武蔵小杉	（神奈川県川崎市）
スカイフォレストレジデンス	（東京都新宿区）
インペリアルガーデン	（東京都文京区）
シティタワー仙台一番町レジデンス	（宮城県仙台市）
ザ・天王寺レジデンス ガーデン&ビスタ	（大阪府大阪市）

## 完成工事事業部門

当連結会計年度の受注棟数は、「新築そっくりさん」事業 8,454 棟（前期比+15.6%）、注文住宅事業 2,882 棟（同+17.4%）と2桁の伸び率を達成、ともに過去最高を更新しました。計上棟数、売上高も増加に転じており、当事業部門の業績は、消費税増税による反動減の影響から脱却して2期ぶりに増収増益を達成しました。

増収増益継続に向け、「新築そっくりさん」事業では将来の成長期待が高いマンションリフォーム部門を強化、注文住宅事業では従来のツーバイフォー工法に加え、ウッドパネル工法による新しい施工体制を確立するなど、両事業ともに商品群の充実と営業体制の強化を積極的に進めております。

受注棟数	11,336 棟	(前期比+1,571 棟)
新築そっくりさん	8,454 棟	(前期比+1,144 棟)
注文住宅	2,882 棟	(前期比+ 427 棟)
計上棟数	10,729 棟	(前期比+ 728 棟)
新築そっくりさん	8,150 棟	(前期比+ 375 棟)
注文住宅	2,579 棟	(前期比+ 353 棟)
売上高	1,991 億 15 百万円	(前期比+101 億 20 百万円)
新築そっくりさん	1,052 億 96 百万円	(前期比+ 11 億 68 百万円)
注文住宅	779 億 26 百万円	(前期比+ 98 億 00 百万円)
その他	158 億 91 百万円	(前期比△ 8 億 48 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前年に比べ増加するとともに、中古マンションを中心に平均成約価格の上昇傾向が続きました。

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、個人の中古住宅取引を中心に仲介件数が 35,987 件（前期比+5.9%）と、消費税増税の影響を受けた前年から増加に転じ、過去最高を更新しました。法人取引の減少により取扱単価は前期比マイナスとなりましたが、リテール部門が好調に推移した結果、取扱高は前期並みの 1 兆 656 億円と、2期連続で 1 兆円超を確保できました。

その結果、当事業部門の業績は、7期連続の増収により営業収益は過去最高、営業利益は2期ぶりに増益となりました。

なお、直営仲介店舗は2店舗を新規出店、当期末時点で全国計257店舗となりました。

仲介件数	35,987 件	(前期比+2,019 件)
取扱高	1 兆 656 億 54 百万円	(前期比△27 百万円)
取扱単価	29.6 百万円	(前期比△1.7 百万円)

## 2. 対処すべき課題

### 「第七次中期経営計画」の推進

平成25年4月より取り組んできた「第六次中期経営計画」は、当期末をもって終了したため、平成28年4月より、次期（平成29年3月期）を初年度とする新しい中期経営計画「第七次中期経営計画」をスタートさせました。

計画の内容は以下のとおりです。

(1) 計画期間 平成29年3月期～平成31年3月期、3ヵ年

(2) 計画の骨子

① 中計最高業績連続更新、3ヵ年累計経常利益4,800億円の達成

好況に支えられた前六次の環境が七次は続かないという見通しに立ちつつも、前中計で達成した中計最高業績を更新し、「増収増益路線」を堅持する。

<3ヵ年の累計業績目標>

売上高	2兆7,000億円	(六次中計比	+2,580億円、+11%)
営業利益	5,500億円	(同	+494億円、+10%)
経常利益	4,800億円	(同	+620億円、+15%)

(参考) 各経営計画の業績比較

	第四次計画 (平成20年3月期 ～22年3月期)	第五次計画 (平成23年3月期 ～25年3月期)	第六次計画 (平成26年3月期 ～28年3月期)	第七次計画 (平成29年3月期 ～31年3月期)
売上高	2兆1,068億円 (+1,673億円)	2兆1,700億円 (+632億円)	2兆4,420億円 (+2,720億円)	2兆7,000億円 (+2,580億円)
営業利益	4,349億円 (+854億円)	4,372億円 (+23億円)	5,006億円 (+633億円)	5,500億円 (+494億円)
経常利益	3,392億円 (+653億円)	3,291億円 (△100億円)	4,180億円 (+888億円)	4,800億円 (+620億円)

(注) いずれも計画期間中の累計額

② 賃貸ビル成長投資継続、年5万坪の開発ペースを加速

大黒柱の賃貸事業を一層充実させるため、東京都心再開発最重点の基本は変えない。

七次以降順次稼働予定の案件、延100万坪超規模を確実に進める。

(開発ペースの推移)

	第四次計画	第五次計画	第六次計画	第七次計画
延床面積	16万坪	15万坪	11万坪	22万坪

③ 周辺事業の成長促進、5本目の柱を模索

注文住宅、賃貸住宅、ホテル、イベントホールの4事業を本部に格上げし、

主力4本柱<sup>※</sup>に続く事業への進化を目指す。

(4事業の売上高と構成比)

	第四次計画	第五次計画	第六次計画	第七次計画
売上高	2,220億円 (+240億円)	2,490億円 (+270億円)	3,360億円 (+860億円)	4,300億円 (+940億円)
構成比	11%	11%	14%	16%

※4本柱：ビル、分譲マンション、仲介、新築そっくりさん

## 次期の見通し

次連結会計年度の予想は下表の通りで、オフィスビル賃貸事業が引き続き業績を牽引するほか、当期に続き主要4事業すべてで増収増益を見込み、4期連続の最高業績更新を目指します。

	当期 (平成28年3月期)	次期予想 (平成29年3月期)	増減
営業収益	8,549億64百万円	8,800億円	+250億35百万円
営業利益	1,742億40百万円	1,780億円	+37億59百万円
経常利益	1,484億24百万円	1,550億円	+65億75百万円
親会社株主に帰属する 当期純利益	877億97百万円	970億円	+92億02百万円

## (部門別の見通し)

### 営業収益

	当期 (平成28年3月期)	次期予想 (平成29年3月期)	増減
不動産賃貸	3,133億40百万円	3,300億円	+166億59百万円
不動産販売	2,747億60百万円	2,800億円	+52億39百万円
完成工事	1,991億15百万円	2,000億円	+8億84百万円
不動産流通	614億96百万円	630億円	+15億03百万円
連結計	8,549億64百万円	8,800億円	+250億35百万円

### 営業利益

	当期 (平成28年3月期)	次期予想 (平成29年3月期)	増減
不動産賃貸	1,113億27百万円	1,190億円	+76億72百万円
不動産販売	441億87百万円	445億円	+3億12百万円
完成工事	153億00百万円	155億円	+1億99百万円
不動産流通	177億22百万円	180億円	+2億77百万円
連結計	1,742億40百万円	1,780億円	+37億59百万円

### 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1,264億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104回国内無担保普通社債	平成27年4月28日	平成37年	200億円
住友不動産(株)	第105回国内無担保普通社債	平成27年6月22日	平成37年	200億円

### 5. 財産および損益の状況

区 分	平成25年3月期	平成26年3月期	平成27年3月期	平成28年3月期 (当期)
営業収益(百万円)	736,652	780,273	806,835	854,964
営業利益(百万円)	151,345	160,471	165,894	174,240
経常利益(百万円)	114,916	130,536	139,055	148,424
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	59,825	69,697	80,566	87,797
1株当たり当期純利益(円・銭)	126.18	147.02	169.97	185.23
総資産(百万円)	4,105,500	4,220,428	4,523,804	4,675,914
純資産(百万円)	648,865	732,531	859,538	917,277
1株当たり純資産(円・銭)	1,322.52	1,493.48	1,756.25	1,873.71

(注)1 「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)等を適用し、当連結会計年度より、「当期純利益」を「親会社株主に帰属する当期純利益」としております。

2 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28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28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28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

ビル事業本部 4事業所、都市開発事業本部 11事業所

住宅分譲事業本部 8事業所、住宅再生事業本部 11事業所

注文住宅事業本部 18事業所、海外事業本部 4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 257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28年3月31日現在）

従業員数	前期末比増減
12,116 <sup>名</sup>	+261 <sup>名</sup>

(注) うち、当社の従業員数は5,302名（前期末比114名増）であります。

10. 主要な借入先および借入額（平成28年3月31日現在）

借 入 先	借 入 額
株 式 会 社 三 井 住 友 銀 行	489,815
三 井 住 友 信 託 銀 行 株 式 会 社	373,319
株 式 会 社 三 菱 東 京 U F J 銀 行	243,608
株 式 会 社 み ず ほ 銀 行	220,000
株 式 会 社 日 本 政 策 投 資 銀 行	130,089

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28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 473,979,233株（自己株式2,106,745株を除く）

### 2. 株主数

11,681名（うち単元株主数7,154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）	26,626 千株	5.62 %
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	26,202	5.53
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）	10,650	2.25
株式会社大林組	7,527	1.59
清水建設株式会社	7,500	1.58
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA / NV 10	7,224	1.52
三井住友海上火災保険株式会社	6,740	1.42
STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	6,551	1.38
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	6,528	1.38

- (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28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	管理本部長
小林 正 人	代表取締役副社長	ビル事業本部長兼都市開発事業本部長
加藤 宏 史	取締役	住宅分譲事業本部長・住友不動産販売(株) 取締役
伊藤 公 二	取締役	住宅再生事業本部長・住友不動産販売(株) 取締役
尾台 賀 幸	取締役	管理本部企画部長
坂本 善 信	取締役	
田中 俊 和	取締役	住友不動産販売(株) 代表取締役社長
米倉 弘 昌	取締役	住友化学(株) 相談役・(社)日本経済団体連合会 名誉会長
安部 正 一	取締役	(株)住友倉庫 代表取締役会長
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. 取締役のうち米倉弘昌および安部正一の両氏は、会社法に定める社外取締役であります。
2. 監査役のうち出原洋三および友保宏の両氏は、会社法に定める社外監査役であります。
3. 安部正一氏が代表取締役会長である(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. 平成27年6月26日開催の第82期定時株主総会の終結の時をもって、安部正一氏は監査役を辞任し、同日付で取締役役に就任しております。

## 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	12	1,369	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81期連結経常利益に基づく平成27年4月から6月までの間の報酬総額ならびに第82期連結経常利益に基づく平成27年7月から平成28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	5	60	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	17	1,429	

- (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. 上記報酬額のうち、社外役員5名（社外取締役2名、社外監査役3名）に支払った報酬の総額は101百万円であります。
3. 上記人数には、当期中に退任した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
取 締 役	米 倉 弘 昌	当事業年度の在任期間中に開催された取締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。
取 締 役	安 部 正 一	当事業年度の在任期間中に開催された監査役会の75%および当事業年度開催の取締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	出 原 洋 三	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

当社は社外取締役および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	206百万円
当社が支払うべき報酬等の額	99百万円

(注)1. 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。

2. 監査役会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況および報酬見積もりの算定根拠などが適切であるかどうかについて必要な検証を行った上で、会計監査人の報酬について同意の判断をしております。

### 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

監査役会は、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、会計監査人の解任また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およびその運用状況に関する事項

### 1. 業務の適正を確保するための体制

#### 基本方針

当社は、内部統制システムの構築が、当社および子会社（以下「当社グループ」という。）全体の企業価値向上およびその持続的発展のために経営上の重要な課題の一つであると考えている。以下に掲げる事項について、当社グループの取締役および使用人それぞれの役割と責任を明らかにした体制を構築するとともに、それらの運用および適切な見直しを通じて、当社グループの取締役および使用人の適切なガバナンス体制の構築に努める。

#### (1) 当社グループの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

当社が子会社を含めて主催する「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、併せ当社総務部法務コンプライアンス課がコンプライアンスに関する啓発活動を行う。

また、当社総務部法務コンプライアンス課による子会社を含めた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) 当社の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

当社の取締役会議事録、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) 当社グループの損失の危険（リスク）の管理に関する規程その他の体制

当社グループにおける日常的な所管業務に付随するリスクの監視および対応は、それぞれ担当部門および各子会社が適宜行い、重要事項については、当社取締役会その他経営会議等の重要会議において、これを討議し、決定する。

#### (4) 当社グループの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

当社グループの取締役は、当社の経営計画に基づき、それぞれ担当部門および各子会社の業務を統括または指揮監督する。

また、当社グループの使用人は、取締役会および各部門長等の指揮監督のもと、それぞれ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および職務の執行に係る事項の当社への報告に関する体制

当社は、各子会社から定期的に、業務執行状況、財務状況等、職務の執行に係る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、当社の監査役および当社総務部法務コンプライアンス課が各子会社の監査を行う。

#### (6) 当社の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および当社の監査役の使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項

当社の監査役が当社総務部法務コンプライアンス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) 当社グループの取締役等および使用人またはこれらの者から報告を受けた者が当社の監査役に報告をするための体制、その他の当社の監査役への報告に関する体制
- 当社グループの取締役等および使用人またはこれらの者から報告を受けた者が当社の監査役に報告をする場合、あるいは当社の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し、報告者は、そのような報告をしたことを理由として、不利な取扱いを受けないものとする。
- また、会計監査人および当社総務部法務コンプライアンス課から当社の監査役に対し、監査の状況について適宜報告を行うものとする。
- (8) 当社の監査役の職務の執行について生ずる費用の前払または償還の手続きその他の当該職務の執行について生ずる費用または債務の処理に係る方針に関する事項
- 当社の監査役がその職務の執行について、会社法に基づく費用の前払または償還等の請求をした場合、当該監査役の職務の執行に必要でないと認められる場合を除き、当社が当該費用または債務の処理をするものとする。
- (9) その他当社の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
- 当社の監査役が当社グループ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。

## 2. 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

当社は、管理部門を統括する役員および管理部門の部長が出席する内部統制に関する会議を開催し、法令遵守の強化および当社グループのリスク管理について定期的なモニタリングを実施し、適宜取締役会等に報告をしております。また、監査役は、適切な監査の確保に関する対応として、通常の監査業務に加え、経営者、各部門責任者との定例ヒアリングの実施、また現場および各拠点での往査、さらに総務部法務コンプライアンス課および会計監査人と連携し、内部統制状況のモニタリングを通じ、取締役および使用人の職務の執行状況を監査することにより当社グループの実態を的確にとらえられるよう対応を行っております。

## 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。

## 連結貸借対照表

(平成28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>	1,122,189	<b>流動負債</b>	832,414
現金及び預金	187,233	支払手形及び営業未払金	54,316
受取手形及び営業未収入金	19,664	短期借入金	78,718
販売用不動産	311,305	一年内返済予定の長期借入金	296,737
仕掛販売用不動産	535,399	ノンリコース一年内返済予定長期借入金	105,504
未成工事支出金	7,276	一年内償還予定の社債	20,000
その他のたな卸資産	1,833	ノンリコース一年内償還予定社債	16,460
繰延税金資産	13,638	未払法人税等	30,046
その他	45,884	預り金	71,619
貸倒引当金	△ 47	賞与引当金	4,216
<b>固定資産</b>	3,553,725	その他	154,796
<b>有形固定資産</b>	2,988,583	<b>固定負債</b>	2,926,223
建物及び構築物	1,039,019	社債	400,000
土地	2,317,729	ノンリコース社債	24,600
建設仮勘定	36,447	長期借入金	1,944,819
その他	31,890	ノンリコース長期借入金	272,063
減価償却累計額	△ 436,504	役員退職慰労引当金	141
<b>無形固定資産</b>	51,718	退職給付に係る負債	6,081
借地権	50,705	預り敷金及び保証金	181,497
その他	1,012	長期預り金	68,302
<b>投資その他の資産</b>	513,423	その他	28,718
投資有価証券	355,698	<b>負債合計</b>	3,758,637
敷金及び保証金	103,980	<b>(純資産の部)</b>	
繰延税金資産	12,684	<b>株主資本</b>	820,958
その他	50,860	資本金	122,805
貸倒引当金	△ 9,800	資本剰余金	132,748
<b>資産合計</b>	4,675,914	利益剰余金	569,740
		自己株式	△ 4,335
		その他の包括利益累計額	67,140
		その他有価証券評価差額金	72,261
		繰延ヘッジ損益	△ 4,247
		為替換算調整勘定	△ 509
		退職給付に係る調整累計額	△ 364
		<b>非支配株主持分</b>	29,177
		<b>純資産合計</b>	917,277
		<b>負債及び純資産合計</b>	4,675,914

## 連結損益計算書

(平成27年4月1日から  
平成28年3月31日まで)

科	目	金	額
			百万円
営業	収益		854,964
営業	原価		614,190
	売上総利益		240,773
販売費	及び一般管理費		66,532
営業	業利		174,240
営業	外収益		
	受取利息及び配当金	5,574	
その他	の	739	6,313
営業	外費用		
	支払利息	24,488	
その他	の	7,640	32,129
経常	利益		148,424
特別	利益		
	固定資産売却益	114	
	投資有価証券売却益	428	
その他	の	3	546
特別	損失		
	減損損失	10,806	
	固定資産除却損	1,145	
	投資有価証券評価損	465	
	投資有価証券売却損	76	
その他	の	922	13,416
	税金等調整前当期純利益		135,553
	法人税、住民税及び事業税	49,989	
	法人税等調整額	△5,259	44,729
	当期純利益		90,824
	非支配株主に帰属する当期純利益		3,026
	親会社株主に帰属する当期純利益		87,797

## 連結株主資本等変動計算書

(平成27年4月1日から  
平成28年3月31日まで)

	株 主 資 本					その他の包括利益累計額					非支配株主 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	132,750	494,275	△4,246	745,584	88,798	△1,615	△550	244	86,877	27,076	859,538
当 期 変 動 額												
剰余金の配当			△10,427		△10,427							△10,427
親会社株主に帰属する 当 期 純 利 益			87,797		87,797							87,797
自己株式の取得				△88	△88							△88
自己株式の処分		0		0	0							0
連結範囲の変動			△1,905		△1,905							△1,905
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動		△2			△2							△2
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						△16,536	△2,631	40	△608	△19,736	2,100	△17,635
当 期 変 動 額 合 計	—	△1	75,464	△88	75,374	△16,536	△2,631	40	△608	△19,736	2,100	57,738
当 期 末 残 高	122,805	132,748	569,740	△4,335	820,958	72,261	△4,247	△509	△364	67,140	29,177	917,277

## 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50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ラス㈱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一致しております。
4. 会計方針に関する事項
  - (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。

#### 【会計方針の変更】

企業結合に関する会計基準等の適用  
「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。）、「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25年9月13日。以下「連結会計基準」という。）及び「事業分離等に関する会計基準」（企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。）等を、当連結会計年度から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更いたしました。また、当連結会計年度の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する連結会計年度の連結計算書類に反映させる方法に変更いたします。加えて、当期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項（4）、連結会計基準第44-5項（4）及び事業分離等会計基準第57-4項（4）に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首時点から将来にわたって適用しております。

なお、連結計算書類に与える影響額は軽微であります。

【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	2,081百万円
建物及び構築物	114,450
土地	390,485
建設仮勘定	36
その他(有形固定資産)	283
計	<u>507,337百万円</u>
担保付債務	
ノンリコース一年内返済予定長期借入金	105,504百万円
ノンリコース一年内償還予定社債	16,460
ノンリコース社債	24,600
ノンリコース長期借入金	272,063
計	<u>418,627百万円</u>
2. 保証債務	
一般顧客の建物の瑕疵に対する保証等	2,163百万円
大連青雲天下房地產開發有限公司の金融機関からの 借入債務に対する保証	1,684
計	<u>3,848百万円</u>
3. 非連結子会社および関連会社の株式等	
投資有価証券	57,400百万円
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、有形固定資産から販売用不動産へ2,928百万円 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	12,786百万円
建物及び構築物	114,450
土地	390,485
建設仮勘定	36
その他(有形固定資産)	283
計	<u>518,042百万円</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	8

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。

当連結会計年度において、事業計画の見直しを要すると判断した物件のうち、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(10,806百万円)として特別損失に計上いたしました。その内訳は全額土地であります。

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、正味売却価額は主として公示価格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）	2,085	21	0	2,106

(注1) 普通株式の自己株式の株式数の増加21千株は、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27年6月26日 定時株主総会	普通株式	5,214	11	平成27年3月31日	平成27年6月29日
平成27年11月10日 取締役会	普通株式	5,213	11	平成27年9月30日	平成27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28年6月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	5,213	11	平成28年3月31日	平成28年6月30日



(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。

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	15,249	—	△97
合計			15,249	—	△97

(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	616,000	406,000	△6,063
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	1,507,664	1,338,500	(*)
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	3,000	(*)

(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、当該借入金の時価を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)	35,762
②非上場株式 (*1)	1,428
③優先出資証券等 (*1)	21,637
④匿名組合出資等 (*1)	352
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)	101,459
⑥預り敷金及び保証金 (*3)	181,497

(\*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
2,973,971	4,671,534

(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	1,873円 71銭
1株当たり当期純利益	185円 23銭

# 貸借対照表

(平成28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>	1,097,160	<b>流動負債</b>	654,406
現金及び預金	106,972	営業未払金	50,254
受取手形	37	短期借入金	71,000
営業未収入金	22,228	一年返済予定の長期借入金	296,737
販売用不動産	287,293	一年償還予定の社債	20,000
仕掛販売用不動産	535,420	リース債	123
未成工事支出金	6,174	未払金	43,495
原材料及び貯蔵品	7	未払費用	19,733
前払費用	12,755	未払法人税等	24,986
繰延税金資産	11,478	未払消費税	751
関係会社短期貸付金	87,665	前受入金	54,126
その他の他金	27,137	成工事受入	19,254
貸倒引当金	△ 10	預り金	47,714
<b>固定資産</b>	3,059,559	賞与引当金	1,153
<b>有形固定資産</b>	2,288,657	資産除去債	181
建物	726,693	その他	4,894
構築物	12,427	<b>固定負債</b>	2,669,329
機械及び装置	10,426	社債	400,000
車両及び運搬具	57	長期借入金	1,944,719
工具、器具及び備品	10,364	リース債	99
土地	1,782,596	退職給付引当金	709
リース資産	1,291	預り金及び保証金	181,890
建設仮勘定	36,424	長期預り債	113,156
減価償却累計額	△ 291,625	資産除去債	39
<b>無形固定資産</b>	50,180	繰延税金負債	20,680
借地権	49,848	その他	8,036
ソフトウェア	206	<b>負債合計</b>	3,323,736
その他の他	125	<b>(純資産の部)</b>	
<b>投資その他の資産</b>	720,721	<b>株主資本</b>	763,568
投資有価証券	296,593	資本	122,805
関係会社株式	61,848	資本剰余金	132,750
関係会社社債	54,709	資本準備金	132,742
その他の関係会社有価証券	141,517	その他資本剰余金	7
長期貸付金	964	自己株式処分差益	7
関係会社長期貸付金	39,529	<b>利益剰余金</b>	512,347
長期前払費用	22,913	利益準備金	5,507
敷金及び保証金	99,983	その他利益剰余金	506,840
その他の他	2,741	圧縮積立金	12,185
貸倒引当金	△ 79	繰越利益剰余金	494,655
<b>資産合計</b>	4,156,719	<b>自己株式</b>	△ 4,335
		評価・換算差額等	69,415
		その他有価証券評価差額金	73,616
		繰延ヘッジ損益	△ 4,201
		<b>純資産合計</b>	832,983
		<b>負債及び純資産合計</b>	4,156,719

## 損 益 計 算 書

(平成27年4月1日から  
平成28年3月31日まで)

科 目	金	額
		百万円
営 業 収 益	270,440	
不 動 産 賃 貸 事 業 収 益	266,469	
不 動 産 販 売 事 業 収 益	183,002	
完 成 工 事 事 業 収 益	3,172	723,085
そ の 他 の 事 業 収 益		
営 業 原 価	179,127	
不 動 産 賃 貸 事 業 原 価	209,902	
不 動 産 販 売 事 業 原 価	138,241	
完 成 工 事 事 業 原 価	19	527,291
そ の 他 の 事 業 原 価		
販 売 上 総 利 益		195,794
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		55,827
営 業 利 益		139,967
営 業 外 収 益		
受 取 利 息 及 び 配 当 金	8,506	
そ の 他 の 収 益	1,101	9,607
営 業 外 費 用		
支 社 弘 債 利 息	15,841	
そ の 他 の 利 息	3,261	
経 常 利 益	6,813	25,917
特 別 利 益		123,657
固 定 資 産 売 却 益	88	
投 資 有 価 証 券 売 却 益	350	
そ の 他 の 収 益	3	441
特 別 損 失		
減 損 損 失	10,806	
固 定 資 産 除 却 損 失	1,054	
投 資 有 価 証 券 売 却 損 失	76	
投 資 有 価 証 券 評 価 損 失	465	
そ の 他 の 損 失	95	12,497
税 引 前 当 期 純 利 益		111,601
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	41,926	
法 人 税 等 調 整 額	△6,153	35,773
当 期 純 利 益		75.827

## 株主資本等変動計算書

(平成27年4月1日から  
平成28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		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
			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	429,255	446,947	△4,246	698,256	
当 期 変 動 額											
剰 余 金 の 配 当							△10,427	△10,427		△10,427	
当 期 純 利 益							75,827	75,827		75,827	
自 己 株 式 の 取 得									△88	△88	
自 己 株 式 の 処 分			0	0					0	0	
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	—	—	65,399	65,399	△88	65,311	
当 期 末 残 高	122,805	132,742	7	132,750	5,507	12,185	494,655	512,347	△4,335	763,568	

	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	88,771	△1,609	87,162	785,418
当 期 変 動 額				
剰 余 金 の 配 当				△10,427
当 期 純 利 益				75,827
自 己 株 式 の 取 得				△88
自 己 株 式 の 処 分				0
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	△15,154	△2,592	△17,746	△17,746
当 期 変 動 額 合 計	△15,154	△2,592	△17,746	47,564
当 期 末 残 高	73,616	△4,201	69,415	832,983

## 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

ヘッジ手段	ヘッジ対象
金利スワップ	借入金
金利通貨スワップ	外貨建借入金

③ ヘッジ方針

社内規程等に基づき、金利上昇リスクの緩和を目的として行う方針であります。

④ ヘッジの有効性評価の方法

ヘッジ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】

企業結合に関する会計基準等の適用

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。）及び「事業分離等に関する会計基準」（企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。）等を、当事業年度から適用し、取得関連費用を発生した事業年度の費用として計上する方法に変更いたしました。また、当事業年度の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する事業年度の計算書類に反映させる方法に変更いたします。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項（4）及び事業分離等会計基準第57-4項（4）に定める経過的な取扱いに従っており、当事業年度の期首時点から将来にわたって適用しております。

なお、計算書類に与える影響はありません。

【貸借対照表に関する注記】

1. 保証債務

大連青雲天下房地產開發有限公司の金融機関からの 借入債務に対する保証	1,684百万円
住宅購入者の住宅ローンに対する債務保証	16
計	<u>1,701百万円</u>

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	10,660百万円
長期金銭債権	745百万円
短期金銭債務	2,333百万円
長期金銭債務	1,291百万円

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、有形固定資産から販売用不動産へ2,928百万円振り替えました。

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	7,604百万円
構築物	435
工具、器具及び備品	35
土地	71,995
建設仮勘定	21
計	<u>80,092百万円</u>
長期預り金	<u>44,850百万円</u>
計	<u>44,850百万円</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	29,373百万円
仕入高	44,901百万円
営業取引以外による取引高	3,656百万円

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	8

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。

当事業年度において、事業計画の見直しを要すると判断した物件のうち、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（10,806百万円）として特別損失に計上いたしました。その内訳は全額土地であります。

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、正味売却価額は主として公示価格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	2,106,745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	9,171百万円
販売用不動産評価損	5,977
未払事業税・事業所税	2,026
販売用不動産エクイティ評価損	1,413
投資有価証券評価損	853
退職給付引当金	423
関係会社株式評価損	408
その他	8,230
繰延税金資産小計	28,501百万円
評価性引当額	△979
繰延税金資産合計	27,522百万円
繰延税金負債	
有価証券評価差額	32,490百万円
圧縮記帳積立金	3,731
その他	503
繰延税金負債合計	36,724百万円
繰延税金資産の純額	△9,202百万円

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28年法律第15号）及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」（平成28年法律第13号）が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28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32.34%から平成28年4月1日に開始する事業年度及び平成29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30.86%に、平成30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30.62%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627百万円減少し、法人税等調整額が1,097百万円、その他有価証券評価差額金が1,825百万円それぞれ増加し、繰延ヘッジ損益が100百万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)
役員および その近親者	小野寺 研一	被所有 直接 0.00%	当社 取締役副会長	住宅新築工事の請負 (注2)	48	-	-
役員および 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)	61	-	-
役員および その近親者	出原 洋三	被所有 直接 0.00%	当社 社外監査役	住宅の分譲 (注2)	83	-	-

(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3人	資金の 貸付等	資金の貸付 (注2)	23,670	関係会社 短期貸付金	79,313
								資金の回収	29,000		
								受取利息(注2)	468		

(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	1,757円 43銭
1株当たり当期純利益	159円 98銭