

# 第 8 5 期 報 告 書

(平成29年4月1日から  
平成30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29年4月1日から  
平成30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、6期連続の増収と、8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5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3期連続で過去最高を更新し業績を牽引したのをはじめ、大規模物件を中心に分譲マンションの引渡し戸数が増加した不動産販売事業や完成工事事業、不動産流通事業が好調に推移、主要4事業すべてで営業増益を達成しました。その結果、営業収益は9,484億円（前期比+2.5%）、営業利益は初めて2,000億円の大台を突破し、2,056億円（同+9.3%）となりました。

支払利息の減少や受取配当金の増加などにより、営業外損益は前期比17億円の改善となり、経常増益に寄与しました。その結果、経常利益は1,868億円（前期比+11.4%）、親会社株主に帰属する当期純利益は1,197億円（同+15.7%）となりました。

営業収益	9,484億02百万円	(前期比 +232億50百万円)
営業利益	2,056億37百万円	(前期比 +174億66百万円)
経常利益	1,868億70百万円	(前期比 +191億73百万円)
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,197億31百万円	(前期比 +162億42百万円)

## (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	3,538億80百万円	(前期比+164億15百万円)
不動産販売	3,111億92百万円	(前期比△ 31億06百万円)
完成工事	2,093億55百万円	(前期比+ 57億32百万円)
不動産流通	691億68百万円	(前期比+ 24億54百万円)

### 営業利益

不動産賃貸	1,393億68百万円	(前期比+131億54百万円)
不動産販売	468億38百万円	(前期比+ 6億49百万円)
完成工事	161億08百万円	(前期比+ 21億75百万円)
不動産流通	214億57百万円	(前期比+ 23億09百万円)

### 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、拡張移転や既存テナントの増床など新規需要が旺盛で、空室率の低位安定と継続賃料の上昇傾向が継続しております。

このような環境下、当連結会計年度は、既存ビルの賃料上昇効果に加え、前期に竣工した「住友不動産六本木グランドタワー」、「住友不動産麻布十番ビル」などの通期稼働による業績寄与が本格化した結果、増収増益となりました。当事業部門の営業収益、営業利益はともに3期連続で過去最高を更新しました。

既存ビルの空室率は4.9%（前期末4.5%）と引き続き低水準を維持、当期竣工の「住友不動産大崎ガーデンタワー」をはじめ、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29年3月末)	当期末 (平成30年3月末)
4.5%	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、都心部を中心に上昇した販売価格が安定的に推移する中、消費者の購入意欲は低金利下で底堅さが続いております。

このような環境下、当連結会計年度は、「シティタワー目黒」、「ガーデンヒルズ四ツ谷 迎賓の森」、「シティテラス小金井公園」などが引渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で5,881戸（前期比+165戸）を販売計上しました。その結果、当事業部門の業績は、「宅地・その他」が減収となりましたが、計上戸数の増加により「マンション・戸建」は6期連続の増収を達成、営業利益は4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7,355戸（前期比+888戸）と初めて7千戸を超え、2期連続で過去最高を更新しました。その結果、次期計上予定戸数5,800戸に対する期首時点の契約率は約65%（当期首時点約50%）となりました。

### 契約および計上戸数

マンション契約戸数	7,355戸	（前期比+888戸）
計上戸数	5,881戸	（前期比+165戸）
マンション・戸建	5,865戸	（前期比+233戸）
宅地	16戸	（前期比△68戸）
売上高	3,111億92百万円	（前期比△31億06百万円）
マンション・戸建	3,015億04百万円	（前期比+8億48百万円）
宅地・その他	96億88百万円	（前期比△39億55百万円）

### 主な計上物件

シティタワー広島	（広島県広島市）
シティテラス東陽町	（東京都江東区）
シティタワー梅田東	（大阪府大阪市）
シティタワー目黒	（東京都品川区）
ガーデンヒルズ四ツ谷 迎賓の森	（東京都新宿区）

## 完成工事事業部門

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、受注棟数、計上棟数、売上高のすべてにおいて過去最高を更新、好調に推移しました。その結果、当事業部門の業績は、計上棟数の増加と利益率の改善により、増収増益を達成しました。

「新築そっくりさん」事業では、戸建に加え、マンションリフォームの受注拡大が継続、業績に寄与しました。注文住宅事業では、スタイリッシュな外観や高級マンション仕様の住設機器などが引き続き好評を博しております。今後も、商品力の向上と営業体制の強化により一層努め、増収増益路線の継続を目指します。

受注棟数	12,340棟	(前期比+809棟)
新築そっくりさん	9,350棟	(前期比+580棟)
注文住宅	2,990棟	(前期比+229棟)
計上棟数	11,686棟	(前期比+464棟)
新築そっくりさん	8,886棟	(前期比+431棟)
注文住宅	2,800棟	(前期比+ 33棟)
売上高	2,093億55百万円	(前期比+57億32百万円)
新築そっくりさん	1,087億39百万円	(前期比+50億18百万円)
注文住宅	880億19百万円	(前期比+23億61百万円)
その他	125億97百万円	(前期比△16億48百万円)

## 不動産流通事業部門

中古住宅流通市場では、首都圏における中古マンションの成約件数が過去最高を更新するとともに、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、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37,058件（前期比+2.6%）と3期連続で過去最高を更新したのに加え、都心部を中心に取扱単価が上昇したことが寄与、取扱高も1兆2,575億円と4期連続の1兆円超となり過去最高を更新しました。

その結果、当事業部門の業績は、9期連続の増収と3期連続の営業増益を達成、営業収益、営業利益はともに過去最高を更新しました。

なお、直営仲介店舗は6店舗を新規出店、当期末時点で全国計266店舗となりました。

仲介件数	37,058件	(前期比+950件)
取扱高	1兆2,575億07百万円	(前期比+644億63百万円)
取扱単価	33.9百万円	(前期比+0.8百万円)

## 2. 対処すべき課題

### 「第七次中期経営計画」の推進

当社は、平成28年4月より「第七次中期経営計画」に取り組んでおります。計画2期目の当期は、「(1)連結業績の概況」(2頁)に記載の通り、5期連続で過去最高業績を更新することができました。その結果、営業収益、営業利益、経常利益のすべてにおいて、下表の通り、3ヵ年累計目標の約7割に達し、中計目標達成に向けて順調に進捗しております。

	3ヵ年累計目標 (平成29年3月期～平成31年3月期)	2ヵ年累計業績 (平成29年3月期～平成30年3月期)	達成率
営業収益	2兆7,000億円	1兆8,735億円	69%
営業利益	5,500億円	3,938億円	72%
経常利益	4,800億円	3,545億円	74%

### 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、主要4事業すべてで営業増益を見込み、6期連続の最高業績更新を目指します。

	当期 (平成30年3月期)	次期予想 (平成31年3月期)	増減
営業収益	9,484億02百万円	9,700億円	+215億97百万円
営業利益	2,056億37百万円	2,130億円	+73億62百万円
経常利益	1,868億70百万円	1,950億円	+81億29百万円
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,197億31百万円	1,300億円	+102億68百万円

(部門別の見通し)

営業収益

	当期 (平成30年3月期)	次期予想 (平成31年3月期)	増減
不動産賃貸	3,538億80百万円	3,650億円	+111億19百万円
不動産販売	3,111億92百万円	3,100億円	△11億92百万円
完成工事	2,093億55百万円	2,200億円	+106億44百万円
不動産流通	691億68百万円	700億円	+8億31百万円
連結計	9,484億02百万円	9,700億円	+215億97百万円

営業利益

	当期 (平成30年3月期)	次期予想 (平成31年3月期)	増減
不動産賃貸	1,393億68百万円	1,450億円	+56億31百万円
不動産販売	468億38百万円	470億円	+1億61百万円
完成工事	161億08百万円	180億円	+18億91百万円
不動産流通	214億57百万円	220億円	+5億42百万円
連結計	2,056億37百万円	2,130億円	+73億62百万円

### 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2,282億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108回国内無担保普通社債	平成29年5月8日	平成39年	300億円

### 5. 財産および損益の状況

区 分	平成27年3月期	平成28年3月期	平成29年3月期	平成30年3月期 (当期)
営業収益(百万円)	806,835	854,964	925,151	948,402
営業利益(百万円)	165,894	174,240	188,171	205,637
経常利益(百万円)	139,055	148,424	167,697	186,870
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	80,566	87,797	103,488	119,731
1株当たり当期純利益(円・銭)	169.97	185.23	218.34	252.62
総資産(百万円)	4,523,804	4,675,914	4,980,039	5,186,901
純資産(百万円)	859,538	917,277	1,039,103	1,114,975
1株当たり純資産(円・銭)	1,756.25	1,873.71	2,125.36	2,352.53

(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30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30年3月31日現在）

会社名	資本金 百万円	議決権比率 %	主要な事業内容
住友不動産販売(株)	2,970	100.0	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)	100	100.0	ファイナンス業務

8. 主要な事業所（平成30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 7事業所、都市開発事業本部 10事業所

用地開発事業本部 4事業所、住宅分譲事業本部 9事業所

新築そっくりさん事業本部 12事業所、注文住宅事業本部 17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 266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30年3月31日現在）

従業員数	前期末比増減
12,934名	+360名

(注) うち、当社の従業員数は5,732名（前期末比172名増）であります。

10. 主要な借入先および借入額（平成30年3月31日現在）

借 入 先	借 入 額
	百万円
株 式 会 社 三 井 住 友 銀 行	511,545
三 井 住 友 信 託 銀 行 株 式 会 社	381,308
株 式 会 社 三 菱 東 京 U F J 銀 行	340,139
株 式 会 社 み ず ほ 銀 行	320,000
株 式 会 社 日 本 政 策 投 資 銀 行	142,525

(注) 1. 百万円未満の端数は切り捨てて表示しております。

2. 平成30年4月1日より株式会社三菱東京UFJ銀行は、株式会社三菱UFJ銀行に商号変更しております。

## II 会社の株式に関する事項（平成30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 473,947,131株（自己株式2,138,847株を除く）

### 2. 株主数

10,579名（うち単元株主数6,130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）	35,559 <sup>千株</sup>	7.50%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	26,731	5.64
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）	10,937	2.31
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口5）	9,038	1.91
ダイキン工業株式会社	8,367	1.77
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	8,211	1.73
STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	7,701	1.62
清水建設株式会社	7,500	1.58
株式会社大林組	7,090	1.50

- (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30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	ビル事業本部長
竹村 信昭	代表取締役副社長	管理本部長・住友不動産販売(株) 取締役
小林 正人	代表取締役副社長	住宅分譲事業本部長
加藤 宏史	取締役	新築そっくりさん事業本部長
青木 斗益	取締役	住宅分譲事業本部副本部長
尾台 賀幸	取締役	管理本部財務部長
伊藤 公二	取締役	管理本部総務部長・住友不動産販売(株) 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	
小野 孝昭	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小野孝昭の両氏は、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. 安部正一氏は、平成30年5月4日に、逝去により取締役を退任いたしました。

## 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 名	1,628 百万円	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83期連結経常利益に基づく平成29年4月から6月までの間の報酬総額ならびに第84期連結経常利益に基づく平成29年7月から平成30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	4	56	平成11年6月29日開催の株主総会の決議による監査役の報酬は月額650万円以内であります。
合 計	16	1,685	

(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4名（社外取締役2名、社外監査役2名）に支払った報酬の総額は129百万円です。

## 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	当事業年度開催の取締役会の80%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。
取 締 役	安 部 正 一	当事業年度開催の取締役会の80%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	小 野 孝 昭	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	209百万円
当社が支払うべき報酬等の額	131百万円

- (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り等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、平成25年6月27日開催の第80期定時株主総会および平成28年6月29日開催の第83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、その有効期間は来年6月開催予定の第86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30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>	<b>1,147,911</b>	<b>流動負債</b>	<b>668,638</b>
現金及び預金	263,209	支払手形及び営業未払金	28,750
受取手形及び営業未収入金	23,772	短期借入金	61,416
販売用不動産	380,735	一年内返済予定の長期借入金	215,751
仕掛販売用不動産	395,730	ノンリコース一年内返済予定長期借入金	44,510
未成工事支出金	5,014	一年内償還予定の社債	60,000
その他のたな卸資産	1,826	ノンリコース一年内償還予定社債	4,900
繰延税金資産	21,792	未払法人税等	34,198
その他	55,893	預り金	60,381
貸倒引当金	△66	賞与引当金	5,283
<b>固定資産</b>	<b>4,038,990</b>	その他	153,447
<b>有形固定資産</b>	<b>3,370,353</b>	<b>固定負債</b>	<b>3,403,287</b>
建物及び構築物	1,287,334	社債	310,000
土地	2,464,160	ノンリコース社債	34,200
建設仮勘定	94,397	長期借入金	2,415,645
その他	35,353	ノンリコース長期借入金	327,089
減価償却累計額及び減損損失累計額	△510,893	役員退職慰労引当金	64
<b>無形固定資産</b>	<b>54,752</b>	退職給付に係る負債	5,965
借地権	53,343	預り敷金及び保証金	207,823
その他	1,408	長期預り金	59,390
<b>投資その他の資産</b>	<b>613,884</b>	その他	43,108
投資有価証券	487,693	<b>負債合計</b>	<b>4,071,926</b>
敷金及び保証金	71,063	<b>(純資産の部)</b>	
繰延税金資産	12,204	<b>株主資本</b>	<b>987,841</b>
その他	52,390	資本金	122,805
貸倒引当金	△9,468	資本剰余金	104,153
		利益剰余金	765,325
		自己株式	△4,443
		その他の包括利益累計額	127,133
		その他有価証券評価差額金	131,115
		繰延ヘッジ損益	△2,048
		為替換算調整勘定	△2,092
		退職給付に係る調整累計額	159
		<b>純資産合計</b>	<b>1,114,975</b>
<b>資産合計</b>	<b>5,186,901</b>	<b>負債及び純資産合計</b>	<b>5,186,901</b>

## 連 結 損 益 計 算 書

(平成29年4月1日から  
平成30年3月31日まで)

科 目	金	額
		百万円
営 業 収 益		948,402
営 業 原 価		664,015
売 上 総 利 益		284,386
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		78,749
営 業 利 益		205,637
営 業 外 収 益		
受 取 利 息 及 び 配 当 金	8,484	
そ の 他	1,073	9,557
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	20,351	
そ の 他	7,972	28,323
特 別 常 利 益		186,870
特 別 利 益		
固 定 資 産 売 却 益	37	
投 資 有 価 証 券 売 却 益	1,009	
そ の 他	66	1,113
特 別 損 失		
減 損 損 失	10,634	
固 定 資 産 売 却 損	217	
固 定 資 産 除 却 損	600	
投 資 有 価 証 券 売 却 損	47	
そ の 他	40	11,540
税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益		176,444
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	62,098	
法 人 税 等 調 整 額	△6,179	55,918
当 期 純 利 益		120,525
非 支 配 株 主 に 帰 属 す る 当 期 純 利 益		794
親 会 社 株 主 に 帰 属 す る 当 期 純 利 益		119,731

## 連結株主資本等変動計算書

(平成29年4月1日から  
平成30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	132,747	662,801	△4,379	913,975	97,192	△2,528	△1,265	△26	93,371	31,756	1,039,103
当 期 変 動 額												
剰 余 金 の 配 当			△12,322		△12,322							△12,322
親会社株主に帰属する 当 期 純 利 益			119,731		119,731							119,731
自己株式の取得				△63	△63							△63
連結範囲の変動			△4,884		△4,884							△4,884
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動		△28,594			△28,594							△28,594
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						33,923	479	△827	186	33,762	△31,756	2,006
当 期 変 動 額 合 計	-	△28,594	102,523	△63	73,865	33,923	479	△827	186	33,762	△31,756	75,872
当 期 末 残 高	122,805	104,153	765,325	△4,443	987,841	131,115	△2,048	△2,092	159	127,133	-	1,114,975

## 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49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㈱、住友不動産シスコン㈱、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ヌ㈱等であります。  
当連結会計年度より、ステップ・インバーストメント㈱他3社（いずれも孫会社）は重要性の観点から、連結の範囲から除外しております。  
また、新たに西品川一丁目地区市街地再開発事業㈱を連結の範囲に含めております。
  - (2) 非連結子会社  
いずみ保険サービス㈱ほかの非連結子会社は、いずれも小規模であり、合計の総資産、売上高、当期純損益（持分に見合う額）および利益剰余金（持分に見合う額）等は、いずれも連結計算書類に重要な影響を及ぼしていないため連結の範囲から除外しております。
2. 持分法の適用に関する事項
  - (1) 持分法を適用した関係会社はありません。
  - (2) いずみ保険サービス㈱ほかの非連結子会社および新宿エヌ・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13社および特定目的会社15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、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。  
また、平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備および構築物については、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。

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。

(iii) 小規模企業等における簡便法の採用

一部の連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

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。

【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	108,319
土地	393,316
建設仮勘定	98
その他(有形固定資産)	267
計	504,083百万円
担保付債務	
ノンリコース一年内返済予定長期借入金	44,510百万円
ノンリコース一年内償還予定社債	4,900
ノンリコース社債	34,200
ノンリコース長期借入金	327,089
計	410,699百万円
2. 保証債務	
一般顧客の建物の瑕疵に対する保証等	6,298百万円
3. 非連結子会社および関連会社の株式等	
投資有価証券	68,082百万円

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、有形固定資産から仕掛販売用不動産へ2,490百万円、販売用不動産から有形固定資産へ2,823百万円、仕掛販売用不動産から有形固定資産へ35,224百万円振り替えました。

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	10,652百万円
建物及び構築物	108,319
土地	393,316
建設仮勘定	98
その他(有形固定資産)	267
計	512,654百万円

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
賃貸資産	土地及び建物	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。

当連結会計年度において、賃貸資産について、将来キャッシュ・フローの総額が固定資産の帳簿価額を下回ったため、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(10,634百万円)として特別損失に計上いたしました。

なお、当該資産の回収可能価額は将来キャッシュ・フローを4.0%で割り引い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)	2,121	17	—	2,138

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加17千株は、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29年6月29日 定時株主総会	普通株式	6,161	13	平成29年3月31日	平成29年6月30日
平成29年11月14日 取締役会	普通株式	6,161	13	平成29年9月30日	平成29年12月7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30年6月28日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	6,635	14	平成30年3月31日	平成30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。

借入金および社債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30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	263,209	263,209	—
(2) 受取手形及び営業未収入金	23,772	23,772	—
(3) 投資有価証券			
その他有価証券	417,840	417,840	—
(4) 敷金及び保証金			
満期保有目的の債券	789	791	1
その他有価証券	1,179	1,179	—
資 産 計	706,792	706,794	1
(1) 支払手形及び営業未払金	28,750	28,750	—
(2) 短期借入金	61,416	61,416	—
(3) 一年内返済予定の長期借入金および長期借入金	2,631,397	2,655,303	23,906
(4) 一年内償還予定の社債および社債	370,000	377,496	7,496
(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	371,599	376,222	4,623
(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	39,100	39,494	394
負 債 計	3,502,262	3,538,682	36,419
デリバティブ取引（*1）			
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	(2,982)	(2,982)	—
デリバティブ取引計	(2,982)	(2,982)	—

（\*1）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。

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：該当するものではありません。

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	15,105	—	132
	合計		15,105	—	132

(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	243,800	233,800	△3,115
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	1,577,136	1,454,966	(*)
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	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)	42,744
②非上場株式 (*1)	1,297
③優先出資証券等 (*1)	25,337
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)	69,094
⑥預り敷金及び保証金 (*3)	207,823

(\*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おりません。

(\*2) 敷金及び保証金 (満期保有目的の債券およびその他有価証券を除く) については、残存期間を特定できず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「資産(4)敷金及び保証金」には含めておりません。

(\*3) 預り敷金及び保証金については、残存期間を特定できず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

## 【賃貸等不動産に関する注記】

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

(単位：百万円)

連結貸借対照表計上額	連結会計年度末の時価
3,350,275	5,678,415

(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及び減損損失累計額を控除した金額であります。

(注2) 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	2,352円	53銭
1株当たり当期純利益	252円	62銭

【企業結合等に関する注記】

(共通支配下の取引等)

1. 企業結合の概要

(1) 結合当事企業の名称及び事業の内容

結合当事企業の名称：住友不動産販売株式会社

事業の内容：不動産の売買、賃貸の仲介業務等

(2) 企業結合日

株式公開買付けによる取得 平成29年5月11日 (みなし取得日 平成29年6月30日)

株式売渡請求による取得 平成29年6月7日 (みなし取得日 平成29年6月30日)

(3) 企業結合の法的形式

現金を対価とした株式取得

(4) 結合後企業の名称

変更はありません。

(5) 追加取得後の子会社株式の株券等所有割合

企業結合前の株券等所有割合 70.38%

株式公開買付け後の株券等所有割合 97.24%

株式売渡請求後の株券等所有割合 100.00%

(6) その他取引の概要に関する事項

グループの経営基盤を強化するため、非支配株主が保有する株式を取得したものであります。

2. 実施した会計処理の概要

「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)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成25年9月13日)に基づき、共通支配下の取引等として処理しております。

3. 追加取得した子会社株式の取得原価及び対価の種類ごとの内訳 (株式売渡請求による取得分を含む)

取得の対価	現金	60,910百万円
取得原価		60,910百万円

4. 非支配株主との取引に係る持分の変動に関する事項

(1) 資本剰余金の主な変動要因

子会社株式の追加取得

(2) 非支配株主との取引によって減少した資本剰余金の金額

28,594百万円

# 貸借対照表

(平成30年3月31日現在)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)	百万円	(負債の部)	百万円
<b>流動資産</b>	<b>1,234,707</b>	<b>流動負債</b>	<b>590,271</b>
現金及び預入金	189,549	営業未払入金	24,737
営業未収入金	24,721	短期借入金	61,000
販売用不動産	362,115	関係会社短期借入金	29,500
仕掛販売用不動産	395,743	一年内返済予定の長期借入金	215,751
未成工事支出金	4,783	一年内償還予定の社債	60,000
原材料及び貯蔵品	8	リース債	290
前払費用	20,246	未払金	13,915
繰延税金資産	19,659	未払法人税等	19,907
関係会社短期貸付金	203,428	未払消費税等	29,385
その他の貸当金	14,472	前受金	5,655
	△20	未成工事受入金	76,966
<b>固定資産</b>	<b>3,504,940</b>	未預り金	20,264
<b>有形固定資産</b>	<b>2,573,214</b>	賞与引当金	28,885
建物	907,140	資産除却債	1,966
構築物	16,909	固定負債	102
機械及び装置	12,169	の	1,942
車両及び運搬具	63	<b>固定負債</b>	<b>3,077,714</b>
工具、器具及び備品	12,414	社債	310,000
土地	1,877,963	長期借入金	2,415,545
建物	807	リース債	85
建設仮勘定	94,244	退職給付引当金	586
減価償却累計額及び減損損失累計額	△348,496	預り金及び保証金	207,284
<b>無形固定資産</b>	<b>53,169</b>	長期預り金	100,990
借入金	52,486	資産除却負債	125
ソフトウエア	301	繰延税金負債	39,348
その他の	380	の	3,749
<b>投資その他の資産</b>	<b>878,556</b>	<b>負債合計</b>	<b>3,667,986</b>
投資関係会社	417,582	(純資産の部)	
関係会社	130,681	<b>株主資本</b>	<b>941,987</b>
その他の関係会社	51,194	資本	122,805
長期関係会社	135,299	資本	132,752
長期前払費用	1,333	資本剰余金	132,742
関係会社長期貸付金	39,415	その他資本剰余金	9
長期前払費用	28,212	自己株式処分差益	9
敷金及び保証金	72,540	<b>利益剰余金</b>	<b>690,872</b>
その他の	3,898	利益剰余金	5,507
貸倒引当金	△1,602	その他利益剰余金	685,365
		圧縮積立金	12,185
		繰越利益剰余金	673,180
		<b>自己株式</b>	<b>△4,443</b>
		評価・換算差額等	129,673
		その他有価証券評価差額金	131,827
		繰延ヘッジ損益	△2,153
<b>資産合計</b>	<b>4,739,647</b>	<b>純資産合計</b>	<b>1,071,660</b>
		<b>負債及び純資産合計</b>	<b>4,739,647</b>

# 損 益 計 算 書

(平成29年4月1日から  
平成30年3月31日まで)

科 目	金	額
		百万円
営 業 収 益	304,010	
不 動 産 賃 貸 事 業 収 益	311,127	
不 動 産 販 売 事 業 収 益	195,806	
完 成 工 事 事 業 収 益	3,248	814,192
そ の 他 の 事 業 収 益		
営 業 原 価	182,621	
不 動 産 賃 貸 事 業 原 価	246,473	
不 動 産 販 売 事 業 原 価	145,633	
完 成 工 事 事 業 原 価	14	574,743
そ の 他 の 事 業 原 価		
販 売 上 総 利 益		239,449
営 業 費 及 び 一 般 管 理 費		68,743
営 業 外 収 益		170,705
営 業 外 収 益 及 び 配 当 金	9,873	
そ の 他 の 用 意 金	1,376	11,250
営 業 外 費	14,516	
支 社 払 債 利 息	2,980	
そ の 他 の 利 益	6,608	24,105
特 別 常 利 益		157,851
特 別 常 利 益	37	
固 定 資 産 売 却 益	1,009	1,047
投 資 有 価 証 券 売 却 益		
減 損 損 失	216	
固 定 資 産 売 却 損 失	216	
固 定 資 産 除 却 損 失	632	
投 資 有 価 証 券 売 却 損 失	47	
そ の 他 の 損 失	33	1,146
税 引 前 当 期 純 利 益		157,752
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	53,804	
法 人 税 等 調 整 額	△6,238	47,566
当 期 純 利 益		110,186

## 株主資本等変動計算書

(平成29年4月1日から  
平成30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		
	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	9	132,752	5,507	12,185	575,317	593,009	△4,379	844,187
当 期 変 動 額										
剰余金の配当							△12,322	△12,322		△12,322
当 期 純 利 益							110,186	110,186		110,186
自己株式の取得									△63	△63
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)										
当期変動額合計	-	-	-	-	-	-	97,863	97,863	△63	97,799
当 期 末 残 高	122,805	132,742	9	132,752	5,507	12,185	673,180	690,872	△4,443	941,987

	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	98,024	△2,451	95,573	939,760
当 期 変 動 額				
剰余金の配当				△12,322
当 期 純 利 益				110,186
自己株式の取得				△63
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	33,802	297	34,100	34,100
当期変動額合計	33,802	297	34,100	131,899
当 期 末 残 高	131,827	△2,153	129,673	1,071,660



## 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) 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。
  - (2) 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、平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備および構築物については、定額法を採用しております。  
また、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	182 百万円
住宅購入者の住宅ローンに対する債務保証	10 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	10,037 百万円
長期金銭債権	6,536 百万円
短期金銭債務	1,539 百万円
長期金銭債務	364 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2,490百万円、販売用不動産から有形固定資産へ2,823百万円、仕掛販売用不動産から有形固定資産へ35,224百万円振り替えました。

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26年11月4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	4,876 百万円
構築物	336
工具、器具及び備品	24
土地	71,995
建設仮勘定	59
長期前払費用	4
計	<u>77,296 百万円</u>
長期預り金	<u>41,596 百万円</u>
計	<u>41,596 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	31,136 百万円
仕入高	48,048 百万円
営業取引以外による取引高	2,654 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
賃貸資産	土地及び建物	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。

当事業年度において、賃貸資産について、将来キャッシュ・フローの総額が固定資産の帳簿価額を下回ったため、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（216百万円）として特別損失に計上いたしました。

なお、当該資産の回収可能価額は将来キャッシュ・フローを4.0%で割り引い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

2,138,847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	13,956百万円
販売用不動産評価損	10,881
未払事業税・事業所税	1,781
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	844
関係会社株式評価損	408
退職給付引当金	180
その他	14,198
繰延税金資産小計	43,661百万円
評価性引当額	△979
繰延税金資産合計	42,682百万円
繰延税金負債	
有価証券評価差額	58,181百万円
圧縮記帳積立金	3,731
その他	459
繰延税金負債合計	62,371百万円
繰延税金資産の純額	△19,689百万円

【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	青木斗益の 義父	—	当社取締役の義父	住宅改修工事の請負 (注2)	12	—	—

- (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(株)	東京都 新宿区	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)	34,460	関係会社 短期貸付金	77,300
								資金の回収	30,758		
								受取利息(注2)	591		
子会社	西品川一丁目 地区市街地 再開発事業(株)	東京都 新宿区	0	貸金業	所有 直接 100%	兼任1人	資金の 貸付等	資金の貸付 (注2)	86,910	関係会社 短期貸付金	86,910
								受取利息(注2)	113		

(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	2,261円	14銭
1株当たり当期純利益	232円	48銭

### 【企業結合等に関する注記】

(共通支配下の取引等)

(公開買付けによる株式の取得等)

当社は、平成29年3月17日開催の取締役会において、当社の子会社である住友不動産販売株式会社（以下「対象者」といいます。）の普通株式を取得し、対象者を当社の完全子会社とすることを目的として、金融商品取引法に基づく株式公開買付けを行うことを決定し、当該公開買付けにつきましては、平成29年5月1日をもって終了しております。

その後、会社法第179条第1項に基づく株式売渡請求を実施し、平成29年6月7日付で対象者を完全子会社としております。

なお、内容の詳細につきましては、連結注記表【企業結合等に関する注記】をご参照ください。