

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成30年6月29日

【事業年度】 第85期(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

【会社名】 住友不動産株式会社

【英訳名】 Sumitomo Realty & Development Co., Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 仁 島 浩 順

【本店の所在の場所】 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

【電話番号】 03(3346)1221

【事務連絡者氏名】 経理課長 富 士 原 和 彦

【最寄りの連絡場所】 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

【電話番号】 03(3346)1221

【事務連絡者氏名】 経理課長 富 士 原 和 彦

【縦覧に供する場所】 住友不動産株式会社関西支店  
(大阪市北区中之島三丁目2番18号)  
株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

(注) 上記の関西支店は、金融商品取引法に規定する縦覧場所ではありませんが、投資家の便宜を考慮して、縦覧に供する場所としております。

## 第一部 【企業情報】

## 第1 【企業の概況】

## 1 【主要な経営指標等の推移】

## (1) 連結経営指標等

回次	第81期	第82期	第83期	第84期	第85期
決算年月	平成26年 3月	平成27年 3月	平成28年 3月	平成29年 3月	平成30年 3月
営業収益 (百万円)	780,273	806,835	854,964	925,151	948,402
経常利益 (百万円)	130,536	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)	69,697	80,566	87,797	103,488	119,731
包括利益 (百万円)	94,272	137,850	71,009	133,145	154,088
純資産額 (百万円)	732,531	859,538	917,277	1,039,103	1,114,975
総資産額 (百万円)	4,220,428	4,523,804	4,675,914	4,980,039	5,186,901
1株当たり純資産額 (円)	1,493.48	1,756.25	1,873.71	2,125.36	2,352.53
1株当たり当期純利益 金額 (円)	147.02	169.97	185.23	218.34	252.62
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 金額 (円)					
自己資本比率 (%)	16.8	18.4	19.0	20.2	21.5
自己資本利益率 (%)	10.4	10.5	10.2	10.9	11.3
株価収益率 (倍)	27.49	25.44	17.78	13.22	15.58
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	116,993	35,067	96,107	158,507	189,933
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	295,449	220,917	105,384	274,161	220,534
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	97,454	187,814	44,980	197,996	26,461
現金及び現金同等物 の期末残高 (百万円)	146,223	150,264	185,989	267,943	262,045
従業員数 [外、平均臨時雇用者数] (名)	11,473 [2,691]	11,855 [3,026]	12,116 [3,239]	12,574 [3,175]	12,934 [3,216]

(注) 1 営業収益には消費税等は含まれておりません。

2 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第81期	第82期	第83期	第84期	第85期
決算年月	平成26年 3 月	平成27年 3 月	平成28年 3 月	平成29年 3 月	平成30年 3 月
営業収益 (百万円)	655,302	681,543	723,085	786,191	814,192
経常利益 (百万円)	108,543	117,384	123,657	143,732	157,851
当期純利益 (百万円)	58,278	71,647	75,827	91,089	110,186
資本金 (百万円)	122,805	122,805	122,805	122,805	122,805
発行済株式総数 (株)	476,085,978	476,085,978	476,085,978	476,085,978	476,085,978
純資産額 (百万円)	672,511	785,418	832,983	939,760	1,071,660
総資産額 (百万円)	3,652,917	3,995,531	4,156,719	4,441,803	4,739,647
1株当たり純資産額 (円)	1,418.72	1,657.00	1,757.43	1,982.77	2,261.14
1株当たり配当額 (円)	20.00	21.00	22.00	24.00	27.00
(内 1株当たり 中間配当額) (円)	( 10.00)	( 10.00)	( 11.00)	( 11.00)	( 13.00)
1株当たり当期純利益 金額 (円)	122.93	151.15	159.98	192.18	232.48
潜在株式調整後 1株当 たり当期純利益金額 (円)					
自己資本比率 (%)	18.4	19.7	20.0	21.2	22.6
自己資本利益率 (%)	9.1	9.8	9.4	10.3	11.0
株価収益率 (倍)	32.88	28.61	20.59	15.02	16.93
配当性向 (%)	16.3	13.2	13.8	12.5	11.6
従業員数 (名)	4,728	5,188	5,302	5,560	5,732

(注) 1 営業収益には消費税等は含まれておりません。

2 潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

## 2 【沿革】

昭和24年12月	財閥解体により株式会社住友本社を継承する会社として設立 (当時は泉不動産株式会社と称する)
昭和32年5月	住友不動産株式会社に商号変更
昭和38年4月	清算中の株式会社住友本社を吸収合併
昭和39年4月	大阪支店を開設
昭和39年8月	「浜芦屋マンション」(兵庫県神戸市)分譲(マンション分譲事業に進出)
昭和45年10月	東京・大阪証券取引所市場第二部に株式上場
昭和46年8月	東京・大阪証券取引所市場第一部に指定替え
昭和47年5月	住友不動産カリフォルニア(連結子会社)を設立
昭和48年7月	住友不動産建物サービス株式会社(連結子会社)を設立
昭和49年3月	「新宿住友ビル」(東京都新宿区)竣工
昭和49年6月	本社を東京住友ビル(東京都千代田区)から新宿住友ビルに移転
昭和50年3月	住友不動産販売株式会社(連結子会社)を設立
昭和55年8月	住友不動産スiskon株式会社(連結子会社)を設立
昭和57年9月	「新宿NSビル」(東京都新宿区)竣工
昭和57年10月	本社を新宿住友ビルから新宿NSビルに移転
昭和57年11月	「広尾ガーデンヒルズ」(東京都渋谷区)分譲開始(共同事業)
昭和59年12月	住友不動産ファイナンス株式会社(連結子会社)を設立
平成7年10月	規格住宅「アメリカンコンフォート」事業を開始
平成8年4月	新建替えシステム「新築そっくりさん」事業を開始
平成10年6月	住友不動産販売株式会社(連結子会社)が東京証券取引所に株式上場
平成11年3月	不動産特定共同事業法に基づく不動産小口化ファンド「SURFシリーズ」発売開始
平成11年6月	商業用不動産で国内初の公募証券化実施(サムクエスト社債)
平成13年12月	住友不動産販売株式会社が200店目の仲介店舗を開設
平成14年10月	「泉ガーデン」(東京都港区)竣工
平成15年4月	定価制都市型住宅「J・URBAN」シリーズ発売開始
平成16年5月	「WORLD CITY TOWERS」(東京都港区)分譲開始
平成16年7月	「汐留住友ビル」(東京都港区)竣工
平成20年4月	住友不動産ベルサール株式会社(連結子会社)を設立
平成20年7月	「シティタワーズ豊洲」(東京都江東区)分譲開始
平成22年2月	「新宿セントラルパークシティ」(東京都新宿区)竣工
平成23年10月	「総合マンションギャラリー」新規開設(秋葉原・新宿・渋谷・池袋・田町)
平成23年12月	「住友不動産新宿グランドタワー」(東京都新宿区)竣工
平成26年12月	分譲マンションで初の年間供給戸数日本一達成(平成26年)
平成27年4月	「東京日本橋タワー」(東京都中央区)竣工
平成27年9月	「新築そっくりさん」事業の累計受注棟数100,000棟突破
平成28年10月	「住友不動産六本木グランドタワー」(東京都港区)竣工
平成29年6月	住友不動産販売株式会社が完全子会社化により上場廃止
平成29年12月	分譲マンションで4年連続年間供給戸数日本一達成(平成29年)
平成30年1月	「住友不動産大崎ガーデンタワー」(東京都品川区)竣工

### 3 【事業の内容】

当社の企業集団は、当社および連結子会社49社ほかにより構成され、その主要な事業および当該各事業における当社および主要企業の位置づけは次のとおりです。

#### (1) 不動産賃貸事業

当社（ビル事業本部および都市開発事業本部等）は、主としてオフィスビルならびに高級賃貸マンション等の開発・賃貸事業を行っており、その管理業務を主として当社（ビル事業本部）および住友不動産建物サービス㈱が行っております。また、住友不動産ヴィラフォンテーヌ㈱がホテル事業を、住友不動産ベルサール㈱がイベントホール・会議室等の賃貸事業を行っております。

#### (2) 不動産販売事業

当社（住宅分譲事業本部および都市開発事業本部等）は、マンション、販売用ビル、戸建住宅、宅地等の開発分譲事業を行っており、その販売業務を主として当社（住宅分譲事業本部）および住友不動産販売㈱が行っております。なお、マンション分譲後の管理業務については、当社（住宅分譲事業本部）および住友不動産建物サービス㈱が行っております。

#### (3) 完成工事業

当社（新築そっくりさん事業本部および注文住宅事業本部）は、主として建替えの新システムである新築そっくりさんならびに戸建住宅等の建築工事請負事業を行っております。また、住友不動産シスコン㈱ほかモデルルーム建設工事等の建築請負事業を行っております。

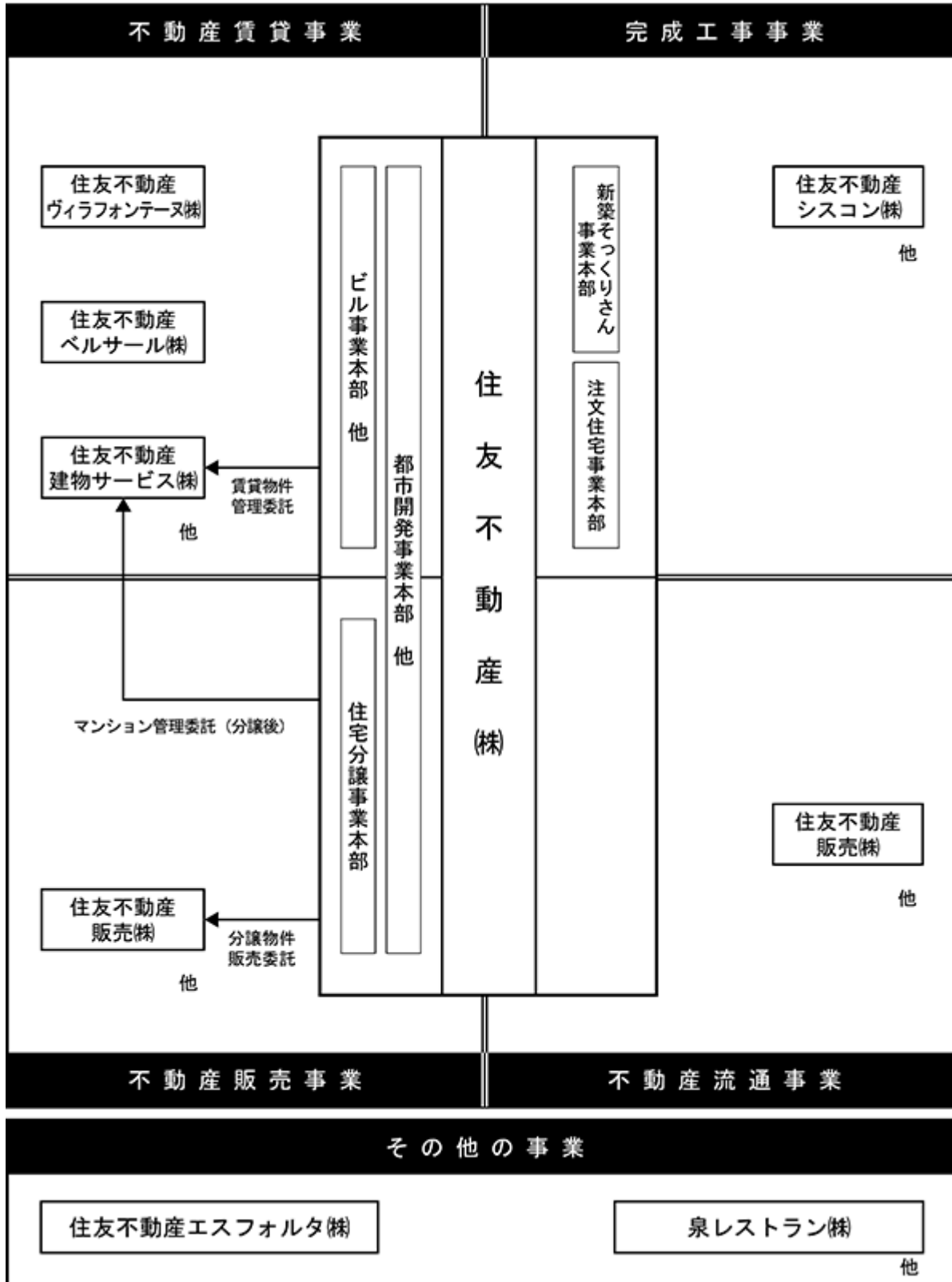
#### (4) 不動産流通事業

住友不動産販売㈱ほかは、不動産売買の仲介および住宅等の販売代理を行っております。

#### (5) その他の事業

住友不動産エスフォルタ㈱がフィットネスクラブ事業を、泉レストラン㈱が飲食業を行っております。

以上に述べた事項の系統図は次のとおりであります。



## 4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 又は出資金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社)					
住友不動産販売㈱	東京都新宿区	2,970	不動産流通事業	100	当社分譲物件の販売を委託しております。また、同社に事務所を賃貸しております。 役員の兼任 3名
住友不動産建物サービス㈱	東京都新宿区	300	不動産賃貸事業	100	当社分譲・賃貸物件の管理を委託しております。また、同社に事務所を賃貸しております。 職員の兼任 4名
住友不動産シスコ㈱	東京都新宿区	70	完成工事事業	100	当社分譲・賃貸物件の内外装工事を発注しております。また、同社に事務所を賃貸しております。 職員の兼任 3名
住友不動産 ヴィラフォンテーヌ㈱	東京都新宿区	50	不動産賃貸事業	100	同社にホテル・事務所を賃貸しております。 職員の兼任 1名
住友不動産ベルサール㈱	東京都新宿区	50	不動産賃貸事業	100	同社にイベントホール・会議室・事務所を賃貸しております。 職員の兼任 2名
住友不動産エスフォルタ㈱	東京都新宿区	50	その他の事業 (フィットネスクラブ)	100	同社に店舗・事務所を賃貸しております。 職員の兼任 1名
住友不動産ファイナンス㈱	東京都新宿区	100	その他の事業 (ファイナンス事業)	100	当社より短期貸付金77,300百万円を貸し付けております。また、同社に事務所を賃貸しております。 職員の兼任 3名
住友不動産 カリフォルニアインク(注2)	California U.S.A.	US.\$ 162,771千	不動産賃貸事業	100	職員の兼任 3名
米国住友不動産販売 インク(注2)(注3)	Delaware U.S.A.	US.\$ 115,444千	不動産賃貸事業	100 (100)	役員の兼任 1名
エスエフ目黒開発特定目的 会社(注2)	東京都新宿区	15,265	不動産賃貸事業	-	同社に優先出資をしております。
匿名組合プライムクエスト・ スリー(注2)	東京都新宿区	35,095	不動産賃貸事業	-	同社に匿名組合出資をしております。
匿名組合プライムクエスト・ フォー(注2)	東京都新宿区	23,796	不動産賃貸事業	-	同社に匿名組合出資をしております。
その他37社					

- (注) 1 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。  
2 特定子会社に該当しております。  
3 議決権の所有割合の( )内は、間接所有割合で内数であります。

## 5 【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

平成30年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)	
不動産賃貸事業	3,666	[ 1,467 ]
不動産販売事業	944	[ 120 ]
完成工事業	3,920	[ 480 ]
不動産流通事業	3,258	[ 62 ]
その他の事業	417	[ 1,082 ]
全社	729	[ 5 ]
合計	12,934	[ 3,216 ]

(注) 従業員数は就業人員数であり、臨時従業員数は [ ] 内に当連結会計年度の平均人員を外数で記載しております。

### (2) 提出会社の状況

平成30年3月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
5,732	42.73	7.22	6,493,308

(注) 1 従業員数は就業人員数であります。  
2 平均年間給与は、賞与および基準外賃金を含んでおります。

平成30年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)	
不動産賃貸事業	610	[9]
不動産販売事業	944	[120]
完成工事業	3,638	[463]
その他の事業	1	[0]
全社	539	[5]
合計	5,732	[597]

(注) 従業員数は就業人員数であり、臨時従業員数は [ ] 内に当連結会計年度の平均人員を外数で記載しております。

### (3) 労働組合の状況

労働組合は結成されていません。



## 第2 【事業の状況】

### 1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末(平成30年3月31日)現在において当社グループが判断したものであり、実際の業績等は異なることがあります。

#### 「第七次中期経営計画」の推進

当社は、中期経営計画の達成を最重要課題としております。

当社の主力事業である不動産賃貸事業、不動産販売事業では、用地の取得から建物の完成、収益計上までに、短くて2~3年、再開発事業など大規模な開発では5年以上を要するものが多々あります。年度計画だけでは、土地の最有効活用を図り収益を最大化するという、不動産業本来の最も重要な視点が損なわれるおそれがあるため、当社は3年ごとの中期経営計画を策定し、その着実な実行を経営の最大眼目としてまいりました。

平成28年4月より、次期(平成31年3月期)を最終年度とする中期経営計画「第七次計画」をスタートさせました。

計画の内容(平成28年5月12日公表)は、以下の通りです。

#### <計画の内容>

##### 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

##### 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

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事業について成長を促し、  
主力4本柱 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

<計画の達成状況>

計画2期目の当期は、後掲「3 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析」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 (28.4.1~31.3.31)	2ヵ年累積業績 (28.4.1~30.3.31)	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%

## 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）

### 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な情報が提供され、当社取締役会による一定の評価期間が経過した後に大規模買付行為を開始するというものです。大規模買付者がこの大規模買付ルールを遵守しない場合、あるいは遵守した場合でも、大規模買付行為が当社に回復しがたい損害をもたらすことが明らかであるときや、企業価値ひいては株主共同の利益を著しく損なうときには、当社取締役会として相当と認める対抗措置を講ずることとしております。

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

以上のとおり、本対応方針は、当社株式の大規模な買付行為に対し株主の皆様が判断するのに必要な情報と時間を確保するためのルールを設定し、大規模買付者がこのルールを遵守しない場合や大規模買付行為が当社に回復しがたい損害をもたらすことが明らかなる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/1605\\_0002/release\\_0512\\_2.pdf](http://www.sumitomo-rd.co.jp/news/files/1605_0002/release_0512_2.pdf)）をご参照ください。

## 2 【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末(平成30年3月31日)現在において当社グループが判断したものであります。

### (1) 経営環境の変化

当社グループが行っている不動産賃貸事業、不動産販売事業、完成工事業および不動産流通事業は、景気動向、企業業績、個人所得等の動向、地価動向、金利等の金融情勢ならびに住宅税制等の影響を受けやすい傾向にあり、これらが当社グループの経営成績および財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

### (2) 供給増加等

新規竣工ビルの増加、新規分譲住宅供給戸数の増加、競合事業者の増加等が、いわゆる市場全体の供給増加による競争激化を通じて、当社グループが行っている不動産賃貸事業、不動産販売事業、完成工事業および不動産流通事業に影響を及ぼし、当社グループの経営成績および財政状態が影響を受ける可能性があります。

### (3) 法的規制

当社グループが行う事業には各種の法規制があり、それらの法律等の改正によっては、当社グループの経営成績および財政状態が影響を受ける可能性があります。当社グループが規制を受ける主な法律には、宅地建物取引業法、建設業法、借地借家法、建築基準法、都市計画法、都市再開発法、建物の区分所有等に関する法律等があります。

### (4) 天災、人災等

地震、風水害等の自然災害、事故、火災、テロ等の人的災害等が発生した場合には、当社グループの経営成績および財政状態が影響を受ける可能性があります。

## 3 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

## (1) 経営成績等の状況の概要

財政状態及び経営成績の状況

## 5期連続過去最高業績の達成

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。

## ビル賃貸が牽引、営業利益は初めて2,000億円を突破

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。

## 営業外損益改善継続、経常増益に寄与

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。

（百万円）

	前連結会計年度 (28.4.1～29.3.31)	当連結会計年度 (29.4.1～30.3.31)	増減
営業収益	925,151	948,402	+23,250
営業利益	188,171	205,637	+17,466
経常利益	167,697	186,870	+19,173
親会社株主に帰属する 当期純利益	103,488	119,731	+16,242

部門別の営業成績は下表の通りです。

（百万円）

営業収益	前連結会計年度 (28.4.1～29.3.31)	当連結会計年度 (29.4.1～30.3.31)	増減
不動産賃貸	337,465	353,880	+16,415
不動産販売	314,299	311,192	3,106
完成工事	203,623	209,355	+5,732
不動産流通	66,714	69,168	+2,454
連結計	925,151	948,402	+23,250

（百万円）

営業利益	前連結会計年度 (28.4.1～29.3.31)	当連結会計年度 (29.4.1～30.3.31)	増減
不動産賃貸	126,213	139,368	+13,154
不動産販売	46,189	46,838	+649
完成工事	13,933	16,108	+2,175
不動産流通	19,147	21,457	+2,309
連結計	188,171	205,637	+17,466

<不動産賃貸事業部門>

新規ビル通期稼働の寄与が本格化、3期連続過去最高業績更新

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。

既存ビル空室率4.9%と低位安定、新規ビルのテナント募集順調

既存ビルの空室率は4.9%（前期末4.5%）と引続き低水準を維持、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。

	前連結会計年度末 (29.3月末)	第3四半期末 (29.12月末)	当連結会計年度末 (30.3月末)
既存ビル空室率	4.5%	4.4%	4.9%

<不動産販売事業部門>

都心大規模マンションが寄与、4期連続過去最高益更新

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。

マンション契約7,355戸、初の7千戸超で過去最高更新

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。

	前連結会計年度 (28.4.1~29.3.31)	当連結会計年度 (29.4.1~30.3.31)	増減
マンション契約戸数	6,467	7,355	+888
計上戸数	5,716	5,881	+165
マンション・戸建	5,632	5,865	+233
宅地	84	16	68
売上高（百万円）	314,299	311,192	3,106
マンション・戸建	300,655	301,504	+848
宅地・その他	13,643	9,688	3,955

< 完成工事業部門 >

受注棟数過去最高更新、増収増益

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。

	前連結会計年度 (28.4.1～29.3.31)	当連結会計年度 (29.4.1～30.3.31)	増 減
受注棟数	11,531	12,340	+809
新築そっくりさん	8,770	9,350	+580
注文住宅	2,761	2,990	+229
計上棟数	11,222	11,686	+464
新築そっくりさん	8,455	8,886	+431
注文住宅	2,767	2,800	+33
売上高（百万円）	189,378	196,759	+7,380
新築そっくりさん	103,721	108,739	+5,018
注文住宅	85,657	88,019	+2,361

< 不動産流通事業部門 >

11期ぶりに過去最高益更新

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。

	前連結会計年度 (28.4.1～29.3.31)	当連結会計年度 (29.4.1～30.3.31)	増 減
仲介件数	36,108	37,058	+950
取扱高（百万円）	1,193,044	1,257,507	+64,463
取扱単価（百万円）	33.0	33.9	+0.8

< その他の事業部門 >

フィットネスクラブ事業、飲食業などその他の事業は、営業収益12,877百万円（前期比+662百万円）、営業利益1,628百万円（同+137百万円）を計上いたしました。

<資産、負債、純資産の状況>

当連結会計年度末における総資産は5兆1,869億円（前期末比+2,068億円）となりました。販売用不動産（仕掛含む）は減少しましたが、賃貸ビル投資により有形固定資産が増加しました。

負債合計額は4兆719億円（前期末比+1,309億円）となりました。連結有利子負債が3兆4,735億円（同+1,030億円）に増加した一方、預り金（長期預り金）が減少しました。

純資産合計額は1兆1,149億円（前期末比+758億円）となりました。自己資本が1兆1,149億円（前期末比+1,076億円）に増加した一方、住友不動産販売株式会社の完全子会社化に伴ない非支配株主持分317億円がなくなりました。その結果、自己資本比率は21.5%（前期末20.2%）となりました。

なお、当連結会計年度末において、連結有利子負債の長期比率は98%（前期末98%）、固定金利比率は94%（同95%）となっております。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度におけるキャッシュ・フローは、

営業活動によるキャッシュ・フロー	189,933百万円	（前期比	+31,425百万円）
投資活動によるキャッシュ・フロー	220,534百万円	（前期比	+53,627百万円）
財務活動によるキャッシュ・フロー	26,461百万円	（前期比	171,535百万円）

となり、現金及び現金同等物は5,897百万円減少して262,045百万円となりました。

<営業活動によるキャッシュ・フロー>

当期の経常利益が1,868億円となり、営業キャッシュ・フローは1,899億円の収入となりました。経常利益の増加に加え、たな卸資産の増加額減少などにより、前期比では314億円改善しました。

<投資活動によるキャッシュ・フロー>

主に賃貸事業の増強を目的として合計2,200億円の有形固定資産投資を行ったほか、共同投資事業出資預託金を差引91億円返還いたしました。その結果、投資キャッシュ・フローは2,205億円の支出となりました。

<財務活動によるキャッシュ・フロー>

調達資金の長期安定化を進めるため、社債償還および長期借入金返済の合計額2,896億円を上回る、4,060億円の社債発行および長期借入を実施し、28億円の短期借入金を返済しました。また、住友不動産販売株式会社の完全子会社化に伴う株式取得の対価として、609億円を支出しました。その結果、財務キャッシュ・フローは264億円の収入となりました。

生産、受注及び販売の状況

生産、受注及び販売の状況については、前掲「財政状態及び経営成績の状況」における各セグメントの業績に関連付けて記載しております。



## (2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は、次のとおりであります。なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末(平成30年3月31日)現在において当社グループが判断したものであります。

### 重要な会計方針および見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して作成しております。その作成には、経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債および収益・費用の報告金額および開示に影響を与える見積りを必要とします。経営者は、これらの見積りについて過去の実績等を勘案し合理的に判断しておりますが、実際の結果は、見積り特有の不確実性があるため、これらの見積りと異なる場合があります。当社グループの連結財務諸表で採用する重要な会計方針は、第5[経理の状況]の連結財務諸表の「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載しておりますが、特に次の重要な会計方針等が連結財務諸表作成における重要な見積りの判断に大きな影響を及ぼすものと考えております。

### (イ) 貸倒引当金の計上基準

当社グループは、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。

### (ロ) 退職給付に係る負債の計上基準

従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務および年金資産の見込額に基づき計上しており、これら見込額算定の前提条件には、割引率、退職率、算定時点の年金資産額ならびに直近の統計数値に基づいて算定される死亡率などが含まれております。なお、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、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。

### (ハ) 繰延税金資産の回収可能性の評価

当社グループは、繰延税金資産の回収可能性を評価するに際して、将来の課税所得を合理的に見積っております。

当連結会計年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

### (イ) 概況

当連結会計年度は、営業収益9,484億円(前連結会計年度比+232億円)、営業利益2,056億円(同+174億円)、経常利益1,868億円(同+191億円)となり、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。

### (ロ) 営業収益および営業利益

当連結会計年度は、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948,402百万円(前連結会計年度比+23,250百万円、同+2.5%)、営業利益は205,637百万円(同+17,466百万円、同+9.3%)となりました。

なお、各事業部門の詳細については、前掲「(1) 経営成績等の状況の概要」をご参照下さい。

### (ハ) 営業外損益

営業外収益は、受取配当金の増加を主因として、9,557百万円(前連結会計年度比+2,081百万円)となりました。営業外費用は、支払利息が減少しましたが、ほぼ前期並みの28,323百万円(同+374百万円)となりました。その結果、営業外損益は18,766百万円(同1,707百万円の改善)となりました。

(二) 特別損益

当連結会計年度は、合計1,113百万円（前連結会計年度比 + 1,055百万円）の特別利益を計上した一方、将来キャッシュ・フローの見直しに伴う減損損失など合計11,540百万円（同 5,591百万円）の特別損失を計上しました。その結果、特別損益は、差引10,426百万円の損失（同6,647百万円の改善）となりました。

4 【経営上の重要な契約等】

特記すべき事項はありません。

5 【研究開発活動】

特記すべき事項はありません。

### 第3 【設備の状況】

#### 1 【設備投資等の概要】

当社グループでは、不動産賃貸事業の拡充に重点を置き、設備投資を行っておりますが、当連結会計年度の設備投資額(有形固定資産および無形固定資産の取得価額)は次のとおりであります。

事業セグメント名	設備投資額(百万円)	前年同期比(百万円)
不動産賃貸事業	220,785	1,179
不動産販売事業	671	2,572
完成工事事業	1,027	737
不動産流通事業	859	236
その他の事業	428	133
計	223,771	2,233
消去又は全社	4,522	3,711
合計	228,294	1,478

(注) 上記金額には消費税等は含まれておりません。

当連結会計年度においては、「住友不動産大崎ガーデンタワー」(延床面積177,822㎡)等が竣工いたしました。

## 2 【主要な設備の状況】

(不動産賃貸事業セグメント)

賃貸事業用建物

平成30年3月31日現在

所在地	建物面積(m <sup>2</sup> )				帳簿価額 (百万円)
	築10年以内	築10年超 20年以内	築20年超	合計	
東京都港区	375,568 (2,525)	601,695 (93,474)	280,729 (111,816)	1,257,992 (207,815)	985,396
東京都新宿区	491,417 (11,019)	169,542 (31,228)	292,788 (31,764)	953,747 (74,011)	508,331
東京都千代田区	165,416 (513)	183,822 (40,084)	69,246 (56,387)	418,484 (96,985)	330,708
東京都中央区	155,202 (4,270)	36,059 (4,269)	108,659 (112,981)	299,920 (121,520)	302,351
東京都渋谷区	190,864 (5,455)	49,641 (55,393)	16,314 (32,970)	256,819 (93,818)	208,982
東京都品川区	200,511 (247)	28,152 (2,018)	60,614 (43,861)	289,277 (46,125)	195,902
東京都文京区	59,250 (9,263)	74,993 (17,091)	21,875 (4,502)	156,118 (30,856)	108,327
その他東京都区部	64,303 (-)	58,425 (2,284)	61,750 (101,038)	184,478 (103,322)	120,854
(東京都区部小計)	1,702,531 (33,292)	1,202,329 (245,842)	911,975 (495,319)	3,816,834 (774,453)	2,760,854
その他	48,625 (3,487)	29,278 (-)	130,903 (39,442)	208,806 (42,928)	84,671
合計	1,751,156 (36,779)	1,231,607 (245,842)	1,042,877 (534,760)	4,025,640 (817,381)	2,845,525

- (注) 1 建物面積は延床面積を記載しております。  
 2 建物面積は、上段が所有面積、下段(括弧書)が賃借面積(外数)を示しております。  
 3 築年数は取得時期およびリニューアルオープン時期にかかわらず、建物竣工からの経過年数を示しております。  
 4 帳簿価額は建物及び構築物、土地、その他有形固定資産および借地権の合計額であります。なお、連結会社間の未実現利益については、土地に係るものは当該帳簿価額より控除しておりますが、償却資産に係るもの(当連結会計年度末残高507百万円)は調整を行っておりません。

建築中土地

平成30年3月31日現在

所在地	土地面積(m <sup>2</sup> )	帳簿価額 (百万円)
東京都千代田区ほか	47,118	130,805

なお、賃貸事業用建物の主な内訳は次のとおりです。

平成30年3月31日現在

会社名	物件名称	所在地	構造	面積(㎡)		帳簿価額(百万円)			建築年月
				建物	土地	建物等	土地等	合計	
住友不動産㈱、 エスエフ六本木 開発特定目的会 社、エスエフ六 本木レジデンス 特定目的会社	泉ガーデン*	東京都 港区	地上43階 地下4階	183,941 (20,503)	19,545	26,391	90,579	116,970	平成14年10月
住友不動産㈱	六本木ランド*	東京都 港区	地上43階 地下2階	200,075 (2,450)	18,741	86,496	131,448	217,945	平成28年10月
住友不動産㈱	汐留住友ビル*	東京都 港区	地上25階 地下3階	49,575 (50,338)	5,000	6,178	19,080	25,258	平成16年7月
エスエフ三田開 発特定目的会社	住友不動産三田ツイ ンビル西館	東京都 港区	地上43階 地下2階	98,338 (-)	15,206	13,751	35,556	49,308	平成18年9月
住友不動産㈱	東京汐留ビルディ ング*	東京都 港区	地上37階 地下4階	95,128 (-)	8,925	11,292	41,079	52,372	平成17年1月
住友不動産㈱	住友不動産芝公園 ファーストビル	東京都 港区	地上35階 地下2階	63,822 (-)	5,905	12,166	72,453	84,620	平成12年6月
住友不動産㈱	ヨコソーレインポー タワー	東京都 港区	地上23階 地下2階	- (46,229)	-	3	-	3	平成7年3月
住友不動産㈱	住友不動産麻布十番 ビル	東京都 港区	地上10階	46,152 (-)	10,321	20,334	29,889	50,224	平成29年1月
住友不動産㈱	住友不動産芝公園 タワー*	東京都 港区	地上30階 地下2階	33,688 (2,612)	4,292	4,541	22,003	26,544	平成13年10月
エスエフ芝浦開 発特定目的会社	住友不動産三田ツイ ンビル東館	東京都 港区	地上17階 地下1階	35,047 (-)	5,479	5,849	8,691	14,540	平成18年8月
住友不動産㈱ 住友不動産販売 ㈱	六本木ファースト ビル*	東京都 港区	地上20階 地下4階	31,516 (-)	5,325	4,770	30,779	35,549	平成5年10月
住友不動産㈱ 住友不動産ファ イナンス㈱	住友不動産三田ビル	東京都 港区	地上13階	24,938 (-)	3,110	8,990	14,954	23,944	平成27年11月
住友不動産㈱	住友不動産芝ビル	東京都 港区	地上15階 地下2階	23,764 (-)	1,755	2,326	10,387	12,713	平成2年5月
泉青山ビル㈱	住友不動産青山ビル 西館	東京都 港区	地上10階 地下3階	23,122 (-)	3,988	7,215	12,068	19,283	平成4年10月
住友不動産㈱	住友不動産田町 ファーストビル	東京都 港区	地上11階 地下1階	21,802 (-)	4,177	5,478	11,521	16,999	平成24年4月
住友不動産㈱	住友芝公園ビル	東京都 港区	地上15階 地下1階	21,008 (-)	2,962	1,432	8,386	9,818	昭和61年1月
エスエフ赤坂開 発特定目的会社	住友不動産新赤坂 ビル	東京都 港区	地上12階 地下1階	19,711 (-)	4,504	3,608	9,715	13,324	平成17年9月
住友不動産㈱	住友芝浦ビル	東京都 港区	地上15階 地下1階	- (19,610)	-	5	-	5	昭和63年2月
住友不動産㈱	住友不動産日比谷 ビル	東京都 港区	地上12階 地下1階	18,166 (-)	2,497	1,083	3,774	4,858	昭和55年11月 (平成8年7月 リニューアル オープン)
住友不動産㈱	住友浜松町ビル*	東京都 港区	地上11階 地下1階	16,263 (1,093)	1,953	1,323	9,957	11,281	平成元年3月
泉青山ビル㈱	住友不動産青山ビル 東館	東京都 港区	地上7階 地下2階	15,771 (-)	2,781	4,334	10,062	14,397	平成7年9月
住友不動産㈱	森永乳業港南ビル	東京都 港区	地上14階 地下2階	- (15,177)	-	1	-	1	平成元年5月
住友不動産㈱	住友芝大門ビル	東京都 港区	地上14階 地下1階	14,432 (-)	1,003	1,030	5,633	6,664	昭和61年11月
住友不動産㈱	住友不動産芝ビル 3号館	東京都 港区	地上9階 地下2階	14,017 (-)	2,797	2,710	4,060	6,770	平成4年2月
エスエフ・コン フォート特定目 的会社	住友不動産六本木通 ビル	東京都 港区	地上12階 地下2階	13,551 (-)	2,598	2,639	10,646	13,285	平成20年10月
住友不動産㈱	住友新虎ノ門ビル*	東京都 港区	地上8階 地下1階	9,001 (3,930)	900	1,095	2,524	3,619	昭和59年9月
住友不動産㈱	住友東新橋ビル 3号館*	東京都 港区	地上9階 地下1階	11,028 (1,532)	1,428	2,254	14,500	16,754	昭和60年5月

会社名	物件名称	所在地	構造	面積(m <sup>2</sup> )		帳簿価額(百万円)			建築年月
				建物	土地	建物等	土地等	合計	
住友不動産(株)	住友不動産田町ビル	東京都港区	地上12階	11,826 (-)	2,166	6,259	4,533	10,793	平成29年8月
住友不動産(株)	住友不動産芝ビル4号館	東京都港区	地上15階 地下2階	11,452 (-)	1,547	822	4,280	5,102	平成2年11月
匿名組合プライムクエスト・スリー、匿名組合プライムクエスト・フォー	新宿住友ビル	東京都新宿区	地上52階 地下4階	177,467 (-)	14,446	15,838	119,992	135,830	昭和49年3月
住友不動産(株)	住友不動産新宿グランドタワー*	東京都新宿区	地上40階 地下3階	162,425 (5,904)	18,593	36,713	73,772	110,486	平成23年12月
住友不動産(株)	住友不動産新宿ガーデンタワー	東京都新宿区	地上37階 地下2階	143,372 (-)	17,241	45,245	27,201	72,446	平成28年3月
住友不動産(株)	新宿セントラルパークシティ*	東京都新宿区	地上44階 地下2階	127,341 (3,178)	10,798	19,170	26,703	45,874	平成22年2月
住友不動産(株)、住不オークタワー特定目的会社	新宿オークシティ*	東京都新宿区	地上38階 地下2階	87,935 (29,671)	8,188	12,298	43,053	55,352	平成15年1月
住友不動産(株)	新宿NSビル*	東京都新宿区	地上30階 地下3階	75,046 (-)	-	5,954	-	5,954	昭和57年9月
住友不動産(株)	住友不動産飯田橋ビル3号館*	東京都新宿区	地上24階 地下2階	51,829 (1,218)	8,317	5,724	18,648	24,372	平成14年10月
住友不動産(株)	住友不動産西新宿ビル*	東京都新宿区	地上33階 地下2階	35,380 (1,937)	3,445	6,302	6,419	12,722	平成21年4月
エスエフ・セブン特定目的会社	住友不動産西新宿ビル5号館	東京都新宿区	地上27階 地下1階	21,201 (-)	5,001	3,513	5,959	9,473	平成20年5月
住友不動産(株)	新宿アイランドウイング	東京都新宿区	地上16階 地下2階	- (20,142)	-	3	-	3	平成7年1月
住友不動産(株)	住友市ヶ谷ビル	東京都新宿区	地上17階 地下1階	16,017 (-)	-	746	4,159	4,906	昭和58年2月
エスエフ四谷開発特定目的会社	住友不動産四谷ビル	東京都新宿区	地上9階 地下1階	14,154 (-)	2,981	2,331	5,030	7,362	平成19年10月
住友不動産(株)	住友不動産西新宿ビル3号館	東京都新宿区	地上8階 地下1階	12,551 (-)	2,023	980	4,890	5,870	昭和62年9月
住友不動産(株)、住不西神田三丁目北部西地区再開発事業特定目的会社	千代田ファーストビル西館*	東京都千代田区	地上32階 地下2階	49,099 (12,110)	4,601	5,104	37,174	42,278	平成16年1月
住友不動産(株)	千代田ファーストビル東館*	東京都千代田区	地上17階 地下2階	31,020 (6,573)	3,740	3,745	34,688	38,434	平成10年10月
エスエフ秋葉原開発特定目的会社	住友不動産秋葉原ビル	東京都千代田区	地上19階 地下3階	31,991 (-)	2,925	6,139	18,326	24,465	平成21年6月
エスエフ神田開発特定目的会社	住友不動産神田ビル	東京都千代田区	地上20階 地下2階	29,032 (-)	3,101	4,065	14,407	18,472	平成18年6月
住友不動産(株)	半蔵門ファーストビル*	東京都千代田区	地上15階 地下2階	13,406 (9,731)	893	1,861	5,554	7,415	平成16年1月
住友不動産(株)	住友不動産千代田富士見ビル	東京都千代田区	地上14階 地下1階	22,544 (-)	3,720	5,448	18,008	23,457	平成23年4月
住友不動産(株)	住友不動産猿楽町ビル	東京都千代田区	地上17階 地下3階	20,932 (-)	1,450	3,294	15,526	18,821	平成4年8月
エスエフ神田須田町開発特定目的会社	住友不動産神田ビル2号館	東京都千代田区	地上19階 地下2階	20,667 (-)	2,152	4,272	5,770	10,042	平成21年6月
住友不動産(株)	御茶ノ水杏雲ビル	東京都千代田区	地上15階 地下2階	- (19,306)	-	10	-	10	平成2年7月
住友不動産(株)	住友不動産二番町ファーストビル	東京都千代田区	地上7階 地下1階	18,600 (-)	4,190	6,469	18,280	24,749	平成28年3月
住友不動産(株)	ニチレイ水道橋ビル	東京都千代田区	地上11階 地下5階	- (18,433)	-	0	-	0	平成3年7月
エスエフ九段開発特定目的会社	住友不動産九段ビル	東京都千代田区	地上15階 地下1階	17,789 (-)	2,354	2,353	7,559	9,912	平成18年6月
エスエフ麹町一丁目開発特定目的会社	住友不動産半蔵門駅前ビル	東京都千代田区	地上11階 地下1階	17,220 (-)	1,972	3,892	8,973	12,866	平成23年3月
エスエフ飯田橋開発特定目的会社	住友不動産飯田橋駅前ビル	東京都千代田区	地上13階 地下1階	16,012 (-)	2,384	2,697	11,427	14,125	平成20年5月

会社名	物件名称	所在地	構造	面積(m <sup>2</sup> )		帳簿価額(百万円)			建築年月
				建物	土地	建物等	土地等	合計	
住友不動産(株)	住友不動産平河町ビル	東京都千代田区	地上10階 地下1階	12,326 (-)	1,332	3,405	5,570	8,976	平成27年1月
住友不動産(株)、 エスエフ西神田 三丁目開発特定 目的会社	千代田ファースト ビル南館*	東京都千代田区	地上14階 地下1階	10,576 (1,208)	1,317	1,488	3,477	4,966	平成19年10月
住友不動産(株)	御茶ノ水ファースト ビル	東京都千代田区	地上14階 地下2階	10,785 (-)	-	1,694	-	1,694	平成20年7月
住友不動産(株)	東京日本橋タワー*	東京都中央区	地上35階 地下4階	101,567 (4,270)	5,240	27,296	90,771	118,068	平成27年4月
住友不動産(株)	東京住友ツイン ビルディング東館	東京都中央区	地上24階 地下3階	- (63,065)	-	74	-	74	昭和63年2月
汐留浜離宮特 定目的会社	住友不動産汐留浜離 宮ビル	東京都中央区	地上21階 地下2階	47,951 (-)	4,403	9,532	41,992	51,524	平成21年8月
住友不動産(株)	ニチレイ東銀座ビル	東京都中央区	地上22階 地下3階	- (28,993)	-	5	-	5	平成3年1月
住友不動産(株)	日本橋箱崎ビル*	東京都中央区	地上17階 地下2階	15,681 (7,875)	1,776	2,672	19,061	21,733	平成8年3月
住友不動産(株)	住友入船ビル	東京都中央区	地上14階 地下2階	21,186 (-)	2,356	5,527	10,912	16,440	平成2年2月
住友不動産ファ イナンス(株)	住友不動産勝どき ビル	東京都中央区	地上8階	16,290 (-)	2,904	4,656	4,810	9,466	平成14年2月
住友不動産(株)	住友不動産六甲ビ ル*	東京都中央区	地上10階 地下2階	8,036 (3,453)	1,440	1,247	5,249	6,497	平成7年1月
住友不動産(株)	住友不動産浜町ビ ル*	東京都中央区	地上11階	8,003 (3,042)	1,004	1,442	6,972	8,414	平成5年2月
住友不動産(株)	住友不動産茅場町 ビル	東京都中央区	地上11階 地下1階	11,015 (-)	1,474	1,092	8,118	9,211	平成元年9月
住友不動産(株)	住友不動産渋谷 ガーデンタワー	東京都渋谷区	地上24階 地下3階	59,417 (-)	8,056	17,599	46,874	64,474	平成24年6月
住友不動産(株)	住友不動産渋谷 ファーストタワー	東京都渋谷区	地上25階 地下3階	52,942 (-)	5,496	12,480	27,454	39,935	平成22年8月
住友不動産(株)	新宿文化クイント ビル	東京都渋谷区	地上23階 地下3階	- (51,994)	-	5	-	5	平成15年1月
住友不動産(株)	渋谷インフォス タワー*	東京都渋谷区	地上21階 地下4階	16,314 (18,146)	2,431	2,110	13,109	15,219	平成10年3月
エスエフ・キャ ピタル特定目的 会社	住友不動産西新宿 ビル6号館	東京都渋谷区	地上17階 地下1階	19,031 (-)	3,247	2,934	7,919	10,853	平成20年5月
エスエフ神宮前 開発特定目的会 社	住友不動産原宿ビル	東京都渋谷区	地上20階 地下1階	18,902 (-)	4,147	3,016	10,841	13,857	平成19年6月
住友不動産(株)	住友不動産飯田橋 ファーストタワー*	東京都文京区	地上34階 地下3階	59,250 (9,263)	5,702	10,064	9,806	19,870	平成22年4月
住友不動産(株)	住友不動産飯田橋 ファーストビル*	東京都文京区	地上14階 地下2階	41,025 (12,297)	6,130	4,602	28,233	32,836	平成12年3月
住友不動産(株)	住友不動産後楽園 ビル*	東京都文京区	地上20階 地下2階	25,605 (3,028)	3,117	3,633	23,268	26,901	平成10年8月
住友不動産(株)、 西品川一丁目地 区市街地再開発 事業(株)	住友不動産大崎 ガーデンタワー*	東京都品川区	地上24階 地下2階	177,822 (-)	19,868	72,672	48,973	121,646	平成30年1月
住友不動産(株)	住友大井町ビル南館	東京都品川区	地上15階 地下1階	- (29,405)	-	1	-	1	昭和64年1月
住友不動産(株)	住友不動産大井町 駅前ビル	東京都品川区	地上14階 地下2階	28,152 (-)	3,139	3,268	12,963	16,232	平成14年9月
住友不動産(株)	住友不動産品川ビル	東京都品川区	地上17階 地下1階	25,054 (-)	8,370	3,838	8,742	12,581	平成6年8月
住友不動産(株)	住友不動産高輪 パークタワー*	東京都品川区	地上20階 地下2階	17,096 (6,865)	1,872	2,455	14,107	16,563	平成7年1月
住友不動産(株)	住友不動産品川 シーサイドビル	東京都品川区	地上11階 地下1階	21,771 (-)	3,261	4,288	14,236	18,525	平成21年11月
住友不動産(株)	住友不動産東陽駅前 ビル	東京都江東区	地上11階 地下2階	- (28,334)	-	1	-	1	平成6年12月
住友不動産(株)	住友不動産亀戸ビル	東京都江東区	地上14階 地下1階	- (12,077)	-	0	-	0	平成6年3月

会社名	物件名称	所在地	構造	面積(m <sup>2</sup> )		帳簿価額(百万円)			建築年月
				建物	土地	建物等	土地等	合計	
住友不動産㈱ 住友不動産ファイナンス㈱	住友中野坂上ビル*	東京都 中野区	地上24階 地下2階	34,052 (273)	4,526	4,901	33,509	38,411	平成11年4月
住友不動産㈱	住友不動産上野ビル 5号館	東京都 台東区	地上12階 地下2階	14,287 (2,175)	1,859	2,310	4,177	6,487	平成6年2月
住友不動産㈱	住友不動産上野ビル 6号館	東京都 台東区	地上11階 地下2階	- (10,128)	-	0	-	0	平成5年11月
住友不動産㈱	住友池袋駅前ビル	東京都 豊島区	地上9階 地下2階	- (18,037)	-	34	-	34	昭和62年1月
エスエフ目黒開発特定目的会社	住友不動産青葉台 タワー	東京都 目黒区	地上33階 地下3階	55,773 (-)	6,969	9,144	16,236	25,381	平成21年8月
エスエフ青葉台特定目的会社	住友不動産青葉台 ビルズ	東京都 目黒区	地上11階 地下2階	17,165 (-)	4,476	1,856	3,659	5,515	平成7年6月
住友不動産㈱	住友不動産両国ビル	東京都 墨田区	地上13階 地下2階	12,500 (-)	-	1,707	7,722	9,429	平成3年1月
住友不動産㈱	川崎駅前タワー・ リパーク*	神奈川県 川崎市	地上22階 地下2階	23,314 (7,865)	1,419	4,400	10,815	15,216	平成6年12月
住友不動産㈱	住友不動産新横浜 ビル	神奈川県 横浜市	地上12階 地下1階	- (13,248)	-	6	-	6	平成4年6月
住友不動産㈱	住友中之島ビル	大阪府 大阪市	地上13階 地下2階	39,180 (-)	3,803	2,479	26,575	29,054	昭和52年10月
住友不動産ファイナンス㈱	住友不動産西梅田 ビル	大阪府 大阪市	地上10階 地下1階	12,310 (-)	2,205	3,366	2,416	5,783	平成14年10月
住友不動産㈱	京都住友ビル	京都府 京都市	地上8階 地下3階	28,935 (-)	3,165	2,731	14,476	17,207	昭和51年9月
住友不動産㈱	紙与博多ビル	福岡県 福岡市	地上11階 地下1階	- (18,329)	-	3	-	3	平成5年8月
その他				642,161 (172,335)	180,499	105,746	321,998	427,744	
合計				4,025,640 (817,381)	570,420	790,371	2,055,154	2,845,525	

- (注) 1 建物面積の括弧内は賃借面積(外数)を示しております。  
2 帳簿価額の建物等は建物及び構築物、その他有形固定資産の合計額を、土地等は土地および借地権の合計額を、それぞれ記載しております。  
3 \*印の物件は共有物件であり、面積、帳簿価額とも所有持分によっております。



### 3 【設備の新設、除却等の計画】

#### (1) 重要な設備の新設等

現在実施を予定している主要な設備拡充計画は次のとおりであり、いずれも、不動産賃貸事業の拡充を目的としたものであります。

設備の内容		見積金額 (百万円)	既払額 (百万円)	着手年月	完成予定年月
住友不動産御成門タワー (御成門計画)	地上22階 地下2階 延床面積 約32,692m <sup>2</sup>	19,600	17,361	平成27年9月	平成30年5月
住友不動産麹町ファーストビル (麹町四丁目計画)	地上10階 地下1階 延床面積 約13,502m <sup>2</sup>	7,000	2,235	平成28年12月	平成30年4月
渋谷宇田川町計画	地上21階 地下2階 延床面積 約37,949m <sup>2</sup>	21,300	4,646	平成29年1月	平成31年2月
秋葉原駅前計画 (神田練堀町計画)	地上21階 地下2階 延床面積 約30,799m <sup>2</sup>	11,000	1	平成29年1月	平成31年6月
住友不動産ふくおか半蔵門ビル (麹町一丁目計画)	地上7階 地下1階 延床面積 約11,674m <sup>2</sup>	5,700	665	平成29年4月	平成30年10月
西新宿六丁目計画	地上34階 地下2階 延床面積 約61,321m <sup>2</sup>	34,800	4,770	平成29年6月	平成31年6月
秋葉原北計画 (上野五丁目計画)	地上10階 延床面積 約11,675m <sup>2</sup>	6,300	723	平成29年6月	平成30年11月
秋葉原万世橋計画 (外神田一丁目計画)	地上23階 地下1階 延床面積 約27,160m <sup>2</sup>	15,600	472	平成29年7月	平成31年8月
住友不動産麹町ガーデンタワー (麹町五丁目計画)	地上21階 地下1階 延床面積 約47,950m <sup>2</sup>	28,600	525	平成29年9月	平成32年4月
東池袋計画	地上14階 延床面積 約16,352m <sup>2</sup>	5,700	121	平成29年12月	平成31年7月

- (注) 1 上記金額には消費税等は含まれておりません。  
2 渋谷宇田川町計画、神田練堀町計画、麹町一丁目計画および東池袋計画はグループ外の第三者との共同ビルであり、見積金額、既払額とも当社グループの持分によっております。  
3 見積金額に土地および借地権は含んでおりません。  
4 所要金額155,600百万円については、預り敷金および保証金、ならびにキャッシュ・フローによりまかなう予定であります。現時点で詳細については確定しておりません。

#### (2) 重要な設備の除却等

不動産賃貸事業において、当連結会計年度に新たに確定した重要な設備の除却等の計画はありません。

## 第4 【提出会社の状況】

### 1 【株式等の状況】

#### (1) 【株式の総数等】

##### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	1,900,000,000
計	1,900,000,000

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成30年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成30年6月29日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	476,085,978	476,085,978	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数は1,000株であります。
計	476,085,978	476,085,978		

#### (2) 【新株予約権等の状況】

##### 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

##### 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

##### 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

#### (3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債発行の行使状況等】

該当事項はありません。

#### (4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成16年3月11日(注1)	60,000,000	467,085,978	31,320	118,107	31,236	128,057
平成16年3月19日(注2)	9,000,000	476,085,978	4,698	122,805	4,685	132,742

(注) 1 一般募集 発行価格 1,042.60円 資本組入額 522円  
2 第三者割当 発行価格 1,042.60円 資本組入額 522円  
主な割当先 大和証券エスエムビーシー(株)

(5) 【所有者別状況】

平成30年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数1,000株)							単元未満株式の状況(株)	
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他		計
					個人以外	個人			
株主数(人)		112	28	413	642	6	4,930	6,131	
所有株式数(単元)		176,449	5,110	141,825	136,418	15	15,171	474,988	1,097,978
所有株式数の割合(%)		37.15	1.08	29.86	28.72	0.00	3.19	100	

(注)自己株式2,138,847株は、「個人その他」に2,138単元、および「単元未満株式の状況」に847株含めて記載しております。

(6) 【大株主の状況】

平成30年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(千株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	35,559	7.50
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	26,731	5.64
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区丸の内一丁目1番2号	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)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	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)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	9,038	1.91
ダイキン工業株式会社	大阪府大阪市北区中崎西二丁目4番12号 梅田センタービル	8,367	1.77
STATE STREET BANK WEST CLIENT TREATY 505234(常任代理人株式会社みずほ銀行)	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	8,211	1.73
STATE STREET BANK WEST PENSION FUND CLIENTS EXEMPT 505233(常任代理人株式会社みずほ銀行)	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	7,701	1.62
清水建設株式会社	東京都中央区京橋二丁目16番1号	7,500	1.58
株式会社大林組	東京都港区港南二丁目15番2号	7,090	1.50
計		133,125	28.09

## (7) 【議決権の状況】

## 【発行済株式】

平成30年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 2,138,000		
完全議決権株式(その他)	普通株式 472,850,000	472,850	
単元未満株式	普通株式 1,097,978		1単元(1,000株)未満の株式
発行済株式総数	476,085,978		
総株主の議決権		472,850	

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式847株が含まれております。

## 【自己株式等】

平成30年3月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有株 式数の割合(%)
(自己保有株式) 住友不動産株式会社	東京都新宿区西新宿 二丁目4番1号	2,138,000		2,138,000	0.45
計		2,138,000		2,138,000	0.45

## 2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号による普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

会社法第155条第7号による取得

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式	17,577	63,860
当期間における取得自己株式	2,254	8,942

(注) 当期間における取得自己株式には、平成30年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(千円)	株式数(株)	処分価額の総額(千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式				
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式				
その他(単元未満株式の買増請求による売渡)				
保有自己株式数	2,138,847		2,141,101	

(注) 1 当期間におけるその他には、平成30年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買増による株式数は含めておりません。

2 当期間における保有自己株式数には、平成30年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りおよび買増による株式数は含めておりません。

### 3 【配当政策】

当社の利益配分の基本方針は、安定した配当の継続を第一とし、併せて長期的かつ安定的な事業の成長に必要な内部留保の充実に努めていくこととしております。

当社の剰余金の配当は、中間配当および期末配当の年2回としており、配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。

当期の期末配当金は、5期連続の経常最高益更新を反映し、前期比1円増の1株につき14円といたしました。中間配当金は1株につき13円を実施いたしましたので、年間配当金は、前期比3円増の1株につき27円となりました。

内部留保資金につきましては、上記利益配分の基本方針に記載のとおり、今後の長期的かつ安定的な事業の成長のため、投資および財務体質の強化に活用してまいります。

なお、当社は、会社法第454条第5項に規定する中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

(注) 当期を基準日とする剰余金の配当の取締役会または株主総会の決議年月日ならびに各決議ごとの配当金の総額および1株当たりの配当額は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当金 (円)
平成29年11月14日取締役会決議	6,161	13
平成30年6月28日定時株主総会決議	6,635	14

### 4 【株価の推移】

#### (1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第81期	第82期	第83期	第84期	第85期
決算年月	平成26年3月	平成27年3月	平成28年3月	平成29年3月	平成30年3月
最高(円)	5,410	4,610	5,064	3,615	4,402
最低(円)	3,260	3,340	2,663.5	2,446	2,809

(注) 最高・最低株価は東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

#### (2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成29年 10月	11月	12月	平成30年 1月	2月	3月
最高(円)	3,767	4,017	3,804	4,402	4,221	3,995
最低(円)	3,387	3,599	3,610	3,728	3,729	3,685

(注) 最高・最低株価は東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

5 【役員 の 状 況】

男性 15名 女性 0名 (役員のうち女性の比率 0%)

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(千株)
代表取締役 会長		高 島 準 司	昭和5年4月11日生	昭和29年4月 住友石炭鉱業株式会社入社 昭和46年9月 当社入社 昭和54年6月 取締役 昭和58年6月 常務取締役 昭和60年6月 専務取締役 昭和61年6月 代表取締役(現在) 平成3年6月 取締役副社長 平成6年6月 取締役社長 平成19年6月 取締役会長(現在)	(注)3	23
取締役 副会長		小 野 寺 研 一	昭和22年2月4日生	昭和45年4月 当社入社 平成10年6月 取締役 平成13年6月 常務取締役 平成16年4月 取締役、専務執行役員 平成17年6月 代表取締役 平成19年6月 取締役社長 平成25年6月 取締役副会長(現在)	(注)3	20
代表取締役 社長	ビル事業本部長	仁 島 浩 順	昭和36年3月6日生	昭和59年4月 当社入社 平成16年4月 執行役員 平成19年4月 常務執行役員 平成21年4月 マンション事業本部長 平成21年6月 取締役 平成21年9月 ビル事業本部長 平成22年6月 代表取締役(現在) 平成25年6月 取締役社長(現在) 平成29年5月 ビル事業本部長(現在)	(注)3	7
代表取締役 副社長	管理本部長	竹 村 信 昭	昭和34年2月13日生	昭和56年4月 当社入社 平成16年4月 執行役員 平成19年4月 常務執行役員 平成20年6月 取締役 平成20年10月 財務本部長 平成22年6月 代表取締役(現在) 平成24年10月 経営管理本部長 平成25年6月 取締役副社長(現在) 平成28年3月 管理本部長(現在) 平成29年10月 住友不動産販売株式会社取締役(現在)	(注)3	18
代表取締役 副社長	住宅分譲 事業本部長	小 林 正 人	昭和35年6月14日生	昭和58年4月 当社入社 平成16年4月 執行役員 平成19年4月 常務執行役員 平成21年4月 用地開発本部長 平成21年6月 取締役 平成22年6月 代表取締役(現在) 平成22年8月 マンション事業本部長 平成25年6月 取締役副社長(現在) 平成26年2月 首都圏開発用地本部長 平成28年3月 ビル事業本部長兼都市開発事業本部長 平成28年9月 ビル事業本部長 平成29年11月 住宅分譲事業本部長(現在)	(注)3	12
取締役	新築そっくりさん 事業本部長	加 藤 宏 史	昭和36年8月1日生	昭和59年4月 当社入社 平成12年4月 ビル事業本部関連事業部長 平成19年4月 執行役員、都市開発事業本部用地部長 平成22年4月 用地開発本部副本部長 平成22年8月 ビル事業本部副本部長 平成24年4月 常務執行役員、新事業開発本部長 平成25年4月 資産開発事業本部長 平成25年6月 取締役(現在) 平成27年6月 住友不動産販売株式会社取締役 平成28年3月 当社住宅分譲事業本部長 平成28年9月 新築そっくりさん事業本部長(現在)	(注)3	5

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)
取締役	都市開発事業 本部長	片山久壽	昭和36年7月11日生	昭和60年4月 平成16年12月 平成17年5月 平成17年12月 平成22年4月 平成26年2月 平成28年4月 平成28年9月 平成30年6月	当社入社 都市管理事業本部東京西支店長 執行役員 都市開発事業本部首都圏事業部 再開発部長 ビル事業本部副本部長 首都圏開発用地本部副本部長 都市開発事業本部副本部長 都市開発事業本部長(現在) 取締役(現在)	(注)3	6
取締役	管理本部 財務部長	尾台賀幸	昭和36年6月9日生	昭和60年4月 平成17年4月 平成22年4月 平成22年11月 平成23年6月 平成23年11月 平成26年1月 平成28年3月 平成28年11月	当社入社 執行役員 マンション事業本部長 経営企画本部長 取締役(現在) 財務本部長 代表取締役 海外事業本部長 管理本部企画部長 管理本部財務部長(現在)	(注)3	12
取締役	管理本部 総務部長	伊藤公二	昭和34年12月13日生	昭和59年4月 平成12年4月 平成16年4月 平成21年4月 平成22年4月 平成24年10月 平成25年4月 平成25年6月 平成26年1月 平成27年6月 平成28年3月 平成28年9月 平成29年4月	当社入社 ビル管理本部城西営業部長 執行役員、都市開発事業本部開発 企画部長 常務執行役員、建設技術本部長 カスタマー本部長 事業開発本部長 住宅分譲事業本部長 取締役(現在) 総務部長 住友不動産販売株式会社取締役 当社住宅再生事業本部長 管理本部人材開発部長 管理本部総務部長(現在)	(注)3	15
取締役		田中俊和	昭和35年4月8日生	昭和58年4月 平成12年4月 平成16年4月 平成19年4月 平成20年10月 平成22年4月 平成23年9月 平成25年6月	当社入社 ビル事業本部中央営業部長 執行役員、ハウジング事業本部副 本部長 常務執行役員 総務本部長 関連事業本部長 住宅再生事業本部長 住友不動産販売株式会社代表取締 役社長(現在) 当社取締役(現在)	(注)3	10
取締役		米倉弘昌	昭和12年3月31日生	昭和35年4月 平成12年6月 平成16年10月 平成21年4月 平成22年5月 平成26年6月 平成27年6月	住友化学工業株式会社入社 同社 代表取締役社長 住友化学株式会社に社名変更 同社 代表取締役会長 一般社団法人日本経済団体連合会 会長 同会名誉会長(現在) 住友化学株式会社相談役(現在) 当社取締役(現在)	(注) 1、3	



役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(千株)
監査役		出原 洋三	昭和13年9月23日生	昭和37年4月 日本板硝子株式会社入社 平成8年6月 同社常務取締役 平成10年6月 同社代表取締役社長 平成16年6月 同社代表取締役会長 平成20年6月 同社取締役会議長 平成21年10月 同社取締役会議長兼会長 平成22年6月 同社相談役 平成24年6月 同社名誉顧問(現在) 平成26年6月 当社監査役(現在)	(注) 2、4	
監査役		小野 孝昭	昭和6年1月10日生	昭和29年4月 株式会社住友銀行(現株式会社三井住友銀行)入行 昭和59年10月 同行本店支配人 昭和60年4月 当社入社 昭和60年6月 取締役 平成3年12月 ビル事業本部副本部長、大阪ビル事業部長 平成4年7月 ビル管理本部副本部長 平成6年6月 顧問 平成13年1月 顧問退任 平成28年6月 当社監査役(現在)	(注) 2、5	4
監査役 常勤		北村 忠司	昭和18年5月25日生	昭和46年4月 当社入社 平成8年4月 ビル事業本部ビル技術部長 平成10年10月 建設技術本部副本部長兼ビル事業本部副本部長 平成11年6月 住友不動産フィットネス株式会社取締役社長 平成12年4月 当社建設技術本部ビル技術部長 平成13年11月 技術開発本部商品企画統括部長 平成14年6月 監査役(現在)	(注) 6	22
監査役 常勤		中村 芳文	昭和26年3月29日生	昭和48年4月 当社入社 平成8年7月 ビル事業本部ビル管理部長 平成14年6月 取締役 平成16年4月 常務執行役員、都市管理事業本部副本部長 平成17年5月 都市管理事業本部長 平成17年6月 専務執行役員 平成19年6月 代表取締役 平成22年8月 住宅事業統括 平成23年6月 監査役(現在)	(注) 7	10
計						164

- (注) 1 取締役米倉弘昌は社外取締役であります。
- 2 監査役出原洋三および小野孝昭は社外監査役であります。
- 3 取締役の任期は、平成29年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成31年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 4 監査役出原洋三の任期は、平成30年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成34年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 5 監査役小野孝昭の任期は、平成28年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成32年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 6 監査役北村忠司の任期は、平成29年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成33年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 7 監査役中村芳文の任期は、平成27年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成31年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

## 6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

#### コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、健全な経営を実現するためには、社内各部門にまたがる様々な情報や問題認識の共有、内部経営監視機能の充実、ならびに、適切な情報開示による透明性の高い経営の確保が重要と考えており、それらを効率的に実現するため、コーポレート・ガバナンスに関する諸施策を講じております。

#### 企業統治の体制の概要等

##### イ．取締役会

取締役会は、本報告書提出日現在11名の取締役、うち1名が社外取締役で構成され、当社の重要事項に関する決定を行うとともに、取締役の職務の執行を監督しております。また、取締役会、社内会議等あらゆる場面を通じて、社内の情報および問題意識等の共有化を図り、迅速かつ合理的な意思決定を行っております。

##### ロ．監査役制度

監査役制度を採用しており、監査役会は、本報告書提出日現在4名の監査役、うち2名が社外監査役で構成され、経営監視機能強化を図っております。監査役は、取締役会その他の重要会議への出席等により、社内の重要課題を把握し、監査の充実を図っております。

##### ハ．社外取締役

社外取締役の1名は、他社で経営に携わった豊富な経験を有し、人格、識見とも当社取締役として適任と判断して選任しております。当社は、社外取締役から業界の既存概念にとらわれない発想、並びにグローバルな視点に基づくアドバイスを受けることにより、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おります。

取締役米倉弘昌氏は住友化学株式会社の出身であり、同社と当社の間には若干の取引関係または資本的関係がありますが、いずれもその規模、性質に照らして、株主および投資者の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断されることから、概要の記載を省略しております。

当社は社外取締役を選任するための提出会社からの独立性に関する基準または方針はありませんが、選任にあたっては、東京証券取引所の独立役員の独立性に関する判断基準等を参考にしております。

##### ニ．社外監査役

社外監査役2名はいずれも、他社で経営に携わった豊富な経験を有し、人格、識見とも当社監査役として適任と判断して選任しております。社外監査役は、ガバナンス上、会社から独立して、業務執行担当者の影響を受けず客観的な意見を表明する役割を果たしており、他の監査役、内部監査室、会計監査人と適宜意見交換を行うなど、相互に連携して監査の充実を図るとともに、内部統制に係る社内各部門に対し、適宜、助言、指導等を行っております。

監査役出原洋三氏は日本板硝子株式会社の出身であり、同社と当社の間には若干の取引関係または資本的関係がありますが、いずれもその規模、性質に照らして、株主および投資者の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断されることから、概要の記載を省略しております。

監査役小野孝昭氏と当社の間には特別な利害関係はありません。

当社は社外監査役を選任するための提出会社からの独立性に関する基準または方針はありませんが、選任にあたっては、東京証券取引所の独立役員の独立性に関する判断基準等を参考にしております。

##### ホ．内部監査体制等

内部監査室（人員7名）を設置し、当社グループ各部門の業務遂行および内部統制の運用状況のチェック、不正や錯誤の予防および業務改善の提案を行っております。また、内部監査室より監査役および会計監査人への監査結果の報告や相互の意見交換を適宜行うこと等により、内部監査室、監査役および会計監査人は、三者の監査の充実および効率化を図るとともに、内部統制に係る社内各部門に対し、適宜、助言、指導等を行っております。

##### ヘ．会計監査の状況

当社は、有限責任 あずさ監査法人と会社法および金融商品取引法に基づく監査契約を締結し、監査を受けております。なお、同監査法人および当社監査に従事する同法人業務執行社員と当社の間には、特別な利害関係はありません。

当期において業務を執行した公認会計士の氏名、監査業務にかかる補助者の構成は、以下のとおりです。

指定有限責任社員 業務執行社員　：　貞廣篤典、高橋秀和、菅野雅子

（継続監査年数は3名共7年以内であります）

監査業務にかかる補助者の構成　：　公認会計士8名、その他19名（公認会計士試験合格者等）

#### ト．内部監査、監査役監査および会計監査の相互連携ならびにこれらの監査と内部統制部門との関係

監査役は、会計監査人との会合および随時の連絡により、会計監査人から、監査に関する情報、監査計画、監査結果等について報告を受け意見交換を行い、さらに必要な情報交換を行って、円滑で実効的な監査に努めております。監査役はまた、会計監査人が独立の立場を保持し、適切な監査を実施しているかを監視、検証しております。

会計監査人は、財務諸表監査および金融商品取引法に定められた内部統制報告書の監査を通じて、財務報告に係る内部統制の有効性を検証しております。

内部監査室は、監査役および会計監査人に対し、内部監査結果の報告を行っており、また相互の意見交換を適宜行うことにより、三者間の連携強化および各監査の充実および効率化を図っております。また、内部監査室は、監査役と連携しつつ、内部統制の推進に当たる社内各部門に対し、適宜、助言、指導等を行っております。

#### チ．現状の体制を採用する理由

事業内容に精通した取締役に加え、社外取締役2名を選任し、より一層の経営効率の向上およびコーポレート・ガバナンス体制の強化を図るとともに、社外監査役2名を含む監査役会において経営監視機能強化を図る体制を採用しており、十分に機能していると判断しております。

なお、社外取締役の1名は、平成30年5月に急逝したため、現在は1名となっております。後任候補者の決定には、一定の時間を要するため、来年6月度開催の定時株主総会において後任を選定し2名体制に復する予定であります。

#### 内部統制システムおよびリスク管理体制の整備状況

当社は、次のとおり、業務の適正を確保するための体制の整備を進めております。

#### (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。

#### イ．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

当社グループにおける内部統制の充実、強化を図るため、当社社長を委員長とする「リスクマネジメント委員会」を設置し、その下部組織である「内部統制会議」（主催：当社内部監査室）において、当社グループにおけるコンプライアンス推進活動のモニタリングを行い、その結果につきリスクマネジメント委員会に報告する。

また、当社内部監査室が子会社を含めた内部監査を実施し、また、社内外に複数の内部通報窓口を設置することにより、不正、違法行為の発見、抑止を図る。

#### ロ．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。

#### ハ．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リスクのうち、投資リスク、市場リスク等、事業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。また、事業継続に影響を及ぼす大規模災害リスク等に対応するため、「リスクマネジメント委員会」の下部組織である「BCP小委員会」（主催：当社総務部）が、当社グループにおけるBCP整備状況のモニタリングを行い、その結果につきリスクマネジメント委員会に報告する。

#### ニ．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。

#### ホ．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

#### 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内部監査室が各子会社の監査を行う。

へ．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内部監査室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。

ト．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内部監査室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。

チ．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。

リ．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。

#### 役員報酬の内容

##### イ．役員報酬制度の概要

平成16年6月29日開催の定時株主総会決議により、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、前連結会計年度の連結経常利益の1%と定められております。

また、業務執行から独立した立場である監査役は固定報酬としており、平成11年6月29日開催の定時株主総会決議により月額650万円以内と定められております。

##### ロ．役員区分ごとの報酬等の総額及び員数

区分	員数	報酬等の 総額	報酬等の種類別の総額			
			基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金
	名	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
取締役 (社外取締役を除く)	10	1,525	1,525			
監査役 (社外監査役を除く)	2	30	30			
社外役員	4	129	129			
合計	16	1,685	1,685			

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。この留保した部分については、支給時期および取締役ごとの受取り額が決められませんので、将来支給された時点または支給されることが確定した時点で、役員ごとの報酬等の算定の対象になります。

##### ハ．役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者がいないため、記載しておりません。

#### 責任限定契約の内容の概要

当社は、法令および定款の定めに基づき、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ます。なお、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。

#### 取締役の定数

当社の取締役は12名以内とする旨、定款に定めております。

#### 取締役の選任決議要件

当社は、取締役の選任決議について、株主総会において、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨、また、その決議は累積投票によらない旨を定款に定めております。

#### 自己の株式の取得

当社は、平成19年6月28日開催の定時株主総会決議により、定款を一部変更し、取締役会の決議により、市場取引等による自己の株式の取得を行うことができる旨を定款に定めております。

これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の実行を可能とするとともに、株主への利益還元手段の多様化をはかることを目的とするものであります。

#### 株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項の規定による株主総会の決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行う旨を定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

#### 中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、取締役会の決議により、毎年9月30日を基準日として、中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

#### 取締役および監査役の責任免除

当社は、取締役および監査役が期待される役割・機能を十分に発揮できるよう、取締役会の決議をもって、取締役および監査役の当社に対する損害賠償責任を法令の定める範囲で免除することができる旨を定款に定めております。

株式の保有状況

イ．保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

銘柄数 210銘柄  
貸借対照表計上額の合計額 417,251百万円

ロ．保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的

(前事業年度)

特定投資株式

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表 計上額 (百万円)	保有目的
ダイキン工業(株)	2,832,000	31,675	取引関係の強化・円滑化
大東建託(株)	1,606,700	24,574	取引関係の強化・円滑化
ユニ・チャーム(株)	5,552,100	14,810	取引関係の強化・円滑化
(株)大林組	13,301,000	13,846	取引関係の強化・円滑化
三井住友トラスト・ホールディングス(株)	3,121,529	12,049	取引関係の強化・円滑化
住友金属鉱山(株)	7,490,110	11,860	取引関係の強化・円滑化
トヨタ自動車(株)	1,778,600	10,746	取引関係の強化・円滑化
清水建設(株)	10,738,000	10,716	取引関係の強化・円滑化
(株)住友倉庫	15,708,840	9,613	取引関係の強化・円滑化
(株)長谷工コーポレーション	7,152,000	8,611	取引関係の強化・円滑化
(株)西武ホールディングス	4,330,700	7,955	取引関係の強化・円滑化
住友商事(株)	5,271,925	7,894	取引関係の強化・円滑化
日東紡績(株)	11,917,000	6,602	取引関係の強化・円滑化
スズキ(株)	1,315,100	6,078	取引関係の強化・円滑化
カシオ計算機(株)	3,712,900	5,751	取引関係の強化・円滑化
スルガ銀行(株)	2,380,000	5,578	取引関係の強化・円滑化
鹿島建設(株)	7,626,000	5,536	取引関係の強化・円滑化
アサヒグループホールディングス(株)	1,107,000	4,658	取引関係の強化・円滑化
(株)奥村組	6,050,000	4,089	取引関係の強化・円滑化
久光製薬(株)	609,700	3,877	取引関係の強化・円滑化
前田建設工業(株)	3,885,000	3,830	取引関係の強化・円滑化
三和ホールディングス(株)	3,646,700	3,799	取引関係の強化・円滑化
(株)マキタ	882,000	3,439	取引関係の強化・円滑化
(株)協和エクシオ	2,081,600	3,353	取引関係の強化・円滑化

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表 計上額 (百万円)	保有目的
日清食品ホールディングス(株)	513,300	3,167	取引関係の強化・円滑化
大成建設(株)	3,820,000	3,098	取引関係の強化・円滑化
(株)三井住友フィナンシャルグループ	702,090	2,839	取引関係の強化・円滑化
住友林業(株)	1,669,100	2,820	取引関係の強化・円滑化
(株)ニトリホールディングス	200,300	2,818	取引関係の強化・円滑化
住友電気工業(株)	1,463,200	2,701	取引関係の強化・円滑化
富士機械製造(株)	1,812,600	2,642	取引関係の強化・円滑化
NEC ネットエスアイ(株)	1,200,000	2,583	取引関係の強化・円滑化
日比谷総合設備(株)	1,457,600	2,378	取引関係の強化・円滑化
コムシスホールディングス(株)	1,143,000	2,273	取引関係の強化・円滑化
新日鐵住金(株)	862,320	2,211	取引関係の強化・円滑化
(株)サンゲツ	1,170,000	2,177	取引関係の強化・円滑化
(株)大気社	766,400	2,087	取引関係の強化・円滑化
(株)T S I ホールディングス	2,552,000	2,044	取引関係の強化・円滑化
ニチ八(株)	597,900	1,955	取引関係の強化・円滑化
東日本旅客鉄道(株)	196,100	1,900	取引関係の強化・円滑化
三井住友建設(株)	15,538,069	1,880	取引関係の強化・円滑化
(株)チヨダ	701,000	1,830	取引関係の強化・円滑化
(株)ダスキン	749,600	1,820	取引関係の強化・円滑化
前田道路(株)	894,000	1,758	取引関係の強化・円滑化
全国保証(株)	455,000	1,724	取引関係の強化・円滑化
東京瓦斯(株)	3,068,000	1,554	取引関係の強化・円滑化
大豊建設(株)	2,728,000	1,511	取引関係の強化・円滑化
富士ソフト(株)	530,400	1,505	取引関係の強化・円滑化
日機装(株)	1,170,000	1,491	取引関係の強化・円滑化
(株)めぶきフィナンシャルグループ	3,274,291	1,457	取引関係の強化・円滑化
(株)みずほフィナンシャルグループ	7,069,640	1,442	取引関係の強化・円滑化
(株)千葉銀行	1,977,754	1,414	取引関係の強化・円滑化
西松建設(株)	2,563,000	1,404	取引関係の強化・円滑化
(株)京葉銀行	2,804,000	1,348	取引関係の強化・円滑化

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表 計上額 (百万円)	保有目的
三協立山(株)	809,800	1,344	取引関係の強化・円滑化
ジェイ エフ イー ホールディングス(株)	673,300	1,284	取引関係の強化・円滑化
(株)ミツバ	564,000	1,234	取引関係の強化・円滑化



(当事業年度)

特定投資株式

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表 計上額 (百万円)	保有目的
ダイキン工業(株)	3,591,200	42,142	取引関係の強化・円滑化
大東建託(株)	1,606,700	29,547	取引関係の強化・円滑化
ユニ・チャーム(株)	5,552,100	16,817	取引関係の強化・円滑化
住友金属鉱山(株)	3,745,055	16,777	取引関係の強化・円滑化
(株)大林組	13,301,000	15,482	取引関係の強化・円滑化
三井住友トラスト・ホールディングス(株)	3,121,529	13,444	取引関係の強化・円滑化
トヨタ自動車(株)	1,778,600	12,138	取引関係の強化・円滑化
(株)長谷工コーポレーション	7,152,000	11,579	取引関係の強化・円滑化
(株)住友倉庫	15,708,840	11,310	取引関係の強化・円滑化
清水建設(株)	10,738,000	10,211	取引関係の強化・円滑化
住友商事(株)	5,271,925	9,442	取引関係の強化・円滑化
(株)西武ホールディングス	4,738,300	8,775	取引関係の強化・円滑化
スズキ(株)	1,491,600	8,546	取引関係の強化・円滑化
鹿島建設(株)	7,626,000	7,526	取引関係の強化・円滑化
アサヒグループホールディングス(株)	1,107,000	6,273	取引関係の強化・円滑化
(株)協和エクシオ	2,081,600	5,924	取引関係の強化・円滑化
カシオ計算機(株)	3,712,900	5,888	取引関係の強化・円滑化
久光製薬(株)	688,100	5,669	取引関係の強化・円滑化
日東紡績(株)	2,383,400	5,376	取引関係の強化・円滑化
(株)奥村組	1,210,000	5,075	取引関係の強化・円滑化
三和ホールディングス(株)	3,646,700	5,006	取引関係の強化・円滑化
前田建設工業(株)	3,885,000	4,875	取引関係の強化・円滑化
(株)マキタ	882,000	4,586	取引関係の強化・円滑化
大成建設(株)	764,000	4,125	取引関係の強化・円滑化
日清食品ホールディングス(株)	513,300	3,788	取引関係の強化・円滑化
富士機械製造(株)	1,812,600	3,777	取引関係の強化・円滑化
(株)ニトリホールディングス	200,300	3,766	取引関係の強化・円滑化
スルガ銀行(株)	2,380,000	3,496	取引関係の強化・円滑化
NECネットエスアイ(株)	1,200,000	3,327	取引関係の強化・円滑化

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表 計上額 (百万円)	保有目的
コムシスホールディングス(株)	1,143,000	3,246	取引関係の強化・円滑化
(株)三井住友フィナンシャルグループ	702,090	3,129	取引関係の強化・円滑化
(株)大気社	899,000	3,128	取引関係の強化・円滑化
東洋製罐グループホールディングス(株)	1,930,000	3,053	取引関係の強化・円滑化
住友林業(株)	1,669,100	2,847	取引関係の強化・円滑化
(株)サンゲツ	1,170,000	2,578	取引関係の強化・円滑化
ニチ八(株)	597,900	2,430	取引関係の強化・円滑化
住友電気工業(株)	1,463,200	2,375	取引関係の強化・円滑化
富士ソフト(株)	530,400	2,259	取引関係の強化・円滑化
全国保証(株)	455,000	2,124	取引関係の強化・円滑化
(株)ダスキン	749,600	2,021	取引関係の強化・円滑化
新日鐵住金(株)	862,320	2,014	取引関係の強化・円滑化
(株)T S I ホールディングス	2,552,000	1,962	取引関係の強化・円滑化
三井住友建設(株)	3,107,613	1,957	取引関係の強化・円滑化
大豊建設(株)	3,248,000	1,935	取引関係の強化・円滑化
東日本旅客鉄道(株)	196,100	1,933	取引関係の強化・円滑化
前田道路(株)	894,000	1,922	取引関係の強化・円滑化
(株)チヨダ	701,000	1,872	取引関係の強化・円滑化
日比谷総合設備(株)	920,000	1,809	取引関係の強化・円滑化
東京瓦斯(株)	613,600	1,731	取引関係の強化・円滑化
(株)千葉銀行	1,977,754	1,690	取引関係の強化・円滑化
西松建設(株)	612,600	1,616	取引関係の強化・円滑化
(株)横河ブリッジホールディングス	674,000	1,517	取引関係の強化・円滑化
(株)岡村製作所	1,041,900	1,510	取引関係の強化・円滑化
(株)中電工	510,000	1,467	取引関係の強化・円滑化
ケネディクス(株)	2,199,600	1,456	取引関係の強化・円滑化
ジェイ エフ イー ホールディングス(株)	673,300	1,443	取引関係の強化・円滑化
コクヨ(株)	661,800	1,385	取引関係の強化・円滑化
戸田建設(株)	1,768,000	1,363	取引関係の強化・円滑化
(株)みずほフィナンシャルグループ	7,069,640	1,353	取引関係の強化・円滑化

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表 計上額 (百万円)	保有目的
(株)西松屋チェーン	1,126,100	1,350	取引関係の強化・円滑化
(株)めぶきフィナンシャルグループ	3,274,291	1,339	取引関係の強化・円滑化
(株)京葉銀行	2,804,000	1,331	取引関係の強化・円滑化
ゼリア新薬工業(株)	621,500	1,322	取引関係の強化・円滑化
日機装(株)	1,170,000	1,296	取引関係の強化・円滑化
三協立山(株)	809,800	1,286	取引関係の強化・円滑化
(株)河合楽器製作所	355,500	1,258	取引関係の強化・円滑化
(株)群馬銀行	2,041,000	1,232	取引関係の強化・円滑化

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に 基づく報酬(百万円)	非監査業務に 基づく報酬(百万円)	監査証明業務に 基づく報酬(百万円)	非監査業務に 基づく報酬(百万円)
提出会社	107	2	133	1
連結子会社	102		75	
計	209	2	208	1

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

前連結会計年度

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。

当連結会計年度

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。

【監査報酬の決定方針】

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬は、監査業務の履行に必要な知識や技能並びに訓練や経験及び責任の度合等に基づき定めた監査従事者一人当たりの時間単価に業務時間数を乗じて算出した額を勘案のうえ決定しております。

## 第5 【経理の状況】

### 1 連結財務諸表および財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

### 2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(平成29年4月1日から平成30年3月31日まで)の連結財務諸表および事業年度(平成29年4月1日から平成30年3月31日まで)の財務諸表について、有限責任あずさ監査法人により監査を受けております。

### 3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、連結財務諸表等を適正に作成できる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、監査法人等が主催する研修会への参加並びに会計専門書の定期購読を行っております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2、5 269,312	2、5 263,209
受取手形及び営業未収入金	18,475	23,772
販売用不動産	3 345,184	3 380,735
仕掛販売用不動産	3 492,340	3 395,730
未成工事支出金	6,022	5,014
その他のたな卸資産	4 1,666	4 1,826
繰延税金資産	18,538	21,792
その他	46,022	55,893
貸倒引当金	55	66
流動資産合計	1,197,507	1,147,911
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,176,048	1,287,334
減価償却累計額及び減損損失累計額	445,223	483,280
建物及び構築物（純額）	2、3、5 730,824	2、3、5 804,054
土地	2、3、5 2,390,150	2、3、5 2,464,160
建設仮勘定	2、3、5 34,486	2、3、5 94,397
その他	33,264	35,353
減価償却累計額	26,250	27,613
その他（純額）	2、5 7,013	2、3、5 7,740
有形固定資産合計	3,162,476	3,370,353
無形固定資産		
借地権	3 52,689	53,343
その他	1,113	1,408
無形固定資産合計	53,802	54,752
投資その他の資産		
投資有価証券	1 411,203	1 487,693
敷金及び保証金	97,323	71,063
繰延税金資産	12,023	12,204
その他	55,895	52,390
貸倒引当金	10,192	9,468
投資その他の資産合計	566,253	613,884
固定資産合計	3,782,532	4,038,990
資産合計	4,980,039	5,186,901

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
支払手形及び営業未払金	41,373	28,750
短期借入金	66,108	61,416
1年内返済予定の長期借入金	209,622	215,751
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	2、 5 21,258	2、 5 44,510
1年内償還予定の社債	80,000	60,000
ノンリコース1年内償還予定社債	2、 5 1,700	2、 5 4,900
未払法人税等	29,329	34,198
預り金	68,860	60,381
賞与引当金	5,048	5,283
その他	134,745	153,447
<b>流動負債合計</b>	<b>658,046</b>	<b>668,638</b>
<b>固定負債</b>		
社債	340,000	310,000
ノンリコース社債	2、 5 37,400	2、 5 34,200
長期借入金	2,255,397	2,415,645
ノンリコース長期借入金	2、 5 358,989	2、 5 327,089
役員退職慰労引当金	156	64
退職給付に係る負債	6,143	5,965
預り敷金及び保証金	193,110	207,823
長期預り金	56,991	59,390
その他	34,700	43,108
<b>固定負債合計</b>	<b>3,282,889</b>	<b>3,403,287</b>
<b>負債合計</b>	<b>3,940,936</b>	<b>4,071,926</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	132,747	104,153
利益剰余金	662,801	765,325
自己株式	4,379	4,443
<b>株主資本合計</b>	<b>913,975</b>	<b>987,841</b>
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他有価証券評価差額金	97,192	131,115
繰延ヘッジ損益	2,528	2,048
為替換算調整勘定	1,265	2,092
退職給付に係る調整累計額	26	159
<b>その他の包括利益累計額合計</b>	<b>93,371</b>	<b>127,133</b>
<b>非支配株主持分</b>	<b>31,756</b>	<b>-</b>
<b>純資産合計</b>	<b>1,039,103</b>	<b>1,114,975</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>4,980,039</b>	<b>5,186,901</b>

## 【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

## 【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自平成28年4月1日 至平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自平成29年4月1日 至平成30年3月31日)
営業収益	925,151	948,402
営業原価	664,183	664,015
売上総利益	260,967	284,386
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	19,214	20,993
従業員給料及び手当	28,594	30,183
賞与引当金繰入額	722	709
退職給付費用	505	328
役員退職慰労引当金繰入額	16	16
貸倒引当金繰入額	11	15
その他	23,730	26,502
販売費及び一般管理費合計	72,796	78,749
営業利益	188,171	205,637
営業外収益		
受取利息	119	255
受取配当金	6,588	8,228
為替差益	173	196
その他	594	876
営業外収益合計	7,475	9,557
営業外費用		
支払利息	21,588	20,351
賃貸事業匿名組合配当金	1,143	795
その他	5,217	7,176
営業外費用合計	27,949	28,323
経常利益	167,697	186,870
特別利益		
固定資産売却益	1 15	1 37
投資有価証券売却益	42	1,009
その他	-	66
特別利益合計	58	1,113
特別損失		
減損損失	2 15,537	2 10,634
固定資産売却損	3 3	3 217
固定資産除却損	4 1,522	4 600
投資有価証券売却損	-	47
その他	68	40
特別損失合計	17,131	11,540



(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成28年 4月 1日 至 平成29年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年 4月 1日 至 平成30年 3月31日)
税金等調整前当期純利益	150,623	176,444
法人税、住民税及び事業税	53,161	62,098
法人税等調整額	9,532	6,179
法人税等合計	43,628	55,918
当期純利益	106,994	120,525
非支配株主に帰属する当期純利益	3,506	794
親会社株主に帰属する当期純利益	103,488	119,731

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成28年 4月 1日 至 平成29年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年 4月 1日 至 平成30年 3月31日)
当期純利益	106,994	120,525
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	24,930	33,934
繰延ヘッジ損益	1,705	538
為替換算調整勘定	927	1,098
退職給付に係る調整額	442	188
その他の包括利益合計	1 26,150	1 33,563
包括利益	133,145	154,088
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	129,719	153,493
非支配株主に係る包括利益	3,426	595

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 平成28年 4月 1日 至 平成29年 3月31日)

(単位：百万円)

	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
当期首残高	122,805	132,748	569,740	4,335	820,958
当期変動額					
剰余金の配当			10,427		10,427
親会社株主に帰属する 当期純利益			103,488		103,488
自己株式の取得				47	47
自己株式の処分		1		3	4
連結範囲の変動					-
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動		2			2
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	0	93,061	44	93,016
当期末残高	122,805	132,747	662,801	4,379	913,975

	その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	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	72,261	4,247	509	364	67,140	29,177	917,277
当期変動額							
剰余金の配当							10,427
親会社株主に帰属する 当期純利益							103,488
自己株式の取得							47
自己株式の処分							4
連結範囲の変動							-
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動							2
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	24,930	1,718	755	337	26,230	2,578	28,809
当期変動額合計	24,930	1,718	755	337	26,230	2,578	121,826
当期末残高	97,192	2,528	1,265	26	93,371	31,756	1,039,103

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

(単位：百万円)

	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
当期首残高	122,805	132,747	662,801	4,379	913,975
当期変動額					
剰余金の配当			12,322		12,322
親会社株主に帰属する 当期純利益			119,731		119,731
自己株式の取得				63	63
自己株式の処分					-
連結範囲の変動			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
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	28,594	102,523	63	73,865
当期末残高	122,805	104,153	765,325	4,443	987,841

	その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	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	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
親会社株主に帰属する 当期純利益							119,731
自己株式の取得							63
自己株式の処分							-
連結範囲の変動							4,884
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動							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	33,923	479	827	186	33,762	31,756	75,872
当期末残高	131,115	2,048	2,092	159	127,133	-	1,114,975

## 【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成28年 4月 1日 至 平成29年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年 4月 1日 至 平成30年 3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	150,623	176,444
減価償却費	39,445	41,627
減損損失	15,537	10,634
貸倒引当金の増減額( は減少)	411	525
退職給付に係る負債の増減額( は減少)	702	91
固定資産売却損益( は益)	11	179
固定資産除却損	1,522	600
投資有価証券売却損益( は益)	42	962
受取利息及び受取配当金	6,707	8,484
支払利息	21,588	20,351
売上債権の増減額( は増加)	1,089	5,668
たな卸資産の増減額( は増加)	5,573	25,915
仕入債務の増減額( は減少)	12,936	12,535
前受金の増減額( は減少)	7,816	17,076
その他	5,028	6,648
小計	229,641	258,096
利息及び配当金の受取額	6,707	8,484
利息の支払額	22,295	20,395
法人税等の支払額	55,545	56,252
営業活動によるキャッシュ・フロー	158,507	189,933
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	254,930	220,016
有形固定資産の売却による収入	124	357
投資有価証券の取得による支出	21,249	28,834
投資有価証券の売却及び償還による収入	1,857	2,196
敷金及び保証金の差入による支出	1,720	1,317
敷金及び保証金の回収による収入	8,360	28,462
預り敷金及び保証金の返還による支出	11,260	11,276
預り敷金及び保証金の受入による収入	22,974	25,270
共同投資事業出資預託金の受入による収入	2,757	2,420
共同投資事業出資預託金の返還による支出	13,626	11,544
その他	7,450	6,252
投資活動によるキャッシュ・フロー	274,161	220,534

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成28年 4月 1日 至 平成29年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年 4月 1日 至 平成30年 3月31日)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額（ は減少）	12,610	2,892
社債の発行による収入	20,000	30,000
社債の償還による支出	20,000	80,000
ノンリコース社債の発行による収入	14,500	1,700
ノンリコース社債の償還による支出	16,460	1,700
長期借入れによる収入	520,200	376,000
長期借入金の返済による支出	296,737	209,622
ノンリコース長期借入金による収入	109,500	12,610
ノンリコース長期借入金の返済による支出	106,820	21,258
自己株式の純増減額（ は増加）	42	63
配当金の支払額	10,428	12,324
非支配株主への配当金の支払額	847	12
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	-	60,910
契約済未引渡住宅分譲代金受領権売却による預り金の純増減（ は減少）	299	3,000
その他	1,957	2,065
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>197,996</b>	<b>26,461</b>
現金及び現金同等物に係る換算差額	388	124
<b>現金及び現金同等物の増減額（ は減少）</b>	<b>81,954</b>	<b>4,263</b>
現金及び現金同等物の期首残高	185,989	267,943
<b>連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額</b>	<b>-</b>	<b>1,634</b>
現金及び現金同等物の期末残高	1 267,943	1 262,045

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

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。

主要な連結子会社名は、「第1 企業の概況 4 関係会社の状況」に記載しているため、省略しておりません。

当連結会計年度より、ステップ・インベストメント(株)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(株)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(株)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、いずれも連結財務諸表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(株)ほかの非連結子会社および新宿エヌ・エスビル(株)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。連結財務諸表の作成にあたっては、当該子会社の決算日時点の財務諸表を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。また、連結子会社のうち特定目的会社1社の決算日は8月末日、2匿名組合の決算日は9月末日であるため、3月末日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表により連結しております。

なお、他の連結子会社の決算日はいずれも連結決算日と一致しております。

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

有価証券

(イ)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。

(ロ)その他有価証券

(a) 時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。)によっております。

(b) 時価のないもの

投資有価証券のうち優先出資証券については個別法に基づく原価法、金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの(匿名組合出資等)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。その他は移動平均法による原価法によっております。

デリバティブ

時価法によっております。

たな卸資産

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産（リース資産を除く）

連結財務諸表提出会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。

無形固定資産（リース資産を除く）

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

リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産は、リース期間を耐用年数とし残存価額を零とする定額法によっております。

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

貸倒引当金

営業未収入金等の回収事故に対処して、一般債権については貸倒実績率法により、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

賞与引当金

従業員に対する賞与の支給に対処して、将来の支給見込額のうち当連結会計年度の負担額を計上しております。

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) 退職給付に係る会計処理の方法

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。

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。

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。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及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。



(6) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

原則として繰延ヘッジ処理によっております。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては特例処理を採用しております。また、一体処理（特例処理・振当処理）の要件を満たす金利通貨スワップについては、一体処理を採用しております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段	ヘッジ対象
為替予約	外貨建予定取引
金利スワップ	借入金および社債
金利通貨スワップ	外貨建借入金

ヘッジ方針

社内規程等に基づき、金利上昇リスクおよび為替変動リスクの緩和を目的として行う方針であります。

ヘッジの有効性評価の方法

ヘッジの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。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。

(7) のれんの償却方法及び償却期間

金額が僅少なれんについては、一括償却処理を採用しております。

(8) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金および容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(9) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

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」に含む)に計上し、5年間で均等償却を行っております。

(未適用の会計基準等)

- ・「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 平成30年2月16日)
- ・「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成30年2月16日)

(1) 概要

個別財務諸表における子会社株式等に係る将来加算一時差異の取扱いが見直され、また(分類1)に該当する企業における繰延税金資産の回収可能性に関する取扱いの明確化が行われております。

(2) 適用予定日

平成31年3月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 平成30年3月30日)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日)

(1) 概要

収益認識に関する包括的な会計基準であります。収益は、次の5つのステップを適用し認識されます。

ステップ1：顧客との契約を識別する。

ステップ2：契約における履行義務を識別する。

ステップ3：取引価格を算定する。

ステップ4：契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

(2) 適用予定日

平成34年3月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

(連結貸借対照表関係)

- 1 非連結子会社および関連会社に対するものは次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
投資有価証券	64,371百万円	68,082百万円

- 2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
現金及び預金	2,081百万円	2,081百万円
建物及び構築物	110,667 "	108,319 "
土地	393,316 "	393,316 "
建設仮勘定	73 "	98 "
その他(有形固定資産)	284 "	267 "
計	506,424百万円	504,083百万円

対応債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	21,258百万円	44,510百万円
ノンリコース1年内償還予定社債	1,700 "	4,900 "
ノンリコース社債	37,400 "	34,200 "
ノンリコース長期借入金	358,989 "	327,089 "
計	419,347百万円	410,699百万円

- 3 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、以下の金額を振り替えております。

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
仕掛販売用不動産から有形固定資産	4,697百万円	35,224百万円
販売用不動産から有形固定資産	442 "	2,823 "
有形固定資産から仕掛販売用不動産	602 "	2,490 "
販売用不動産から無形固定資産	87 "	- "

- 4 その他のたな卸資産の内訳は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
未成業務支出金	1,492百万円	1,667百万円
商品	95 "	88 "
貯蔵品	78 "	70 "
計	1,666百万円	1,826百万円

5 ノンリコース債務に対応する資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
現金及び預金	9,542百万円	10,652百万円
建物及び構築物	110,667 "	108,319 "
土地	393,316 "	393,316 "
建設仮勘定	73 "	98 "
その他(有形固定資産)	284 "	267 "
計	513,885百万円	512,654百万円

なお、上記資産には、2「担保資産」に記載の金額の一部が含まれております。

6 保証債務の内容および金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
一般顧客 (注1)	3,397百万円	6,104百万円
分譲マンション共同事業者 (注2)	- "	182 "
ローン利用者 (注3)	115 "	10 "
計	3,512百万円	6,298百万円

(注1) 一般顧客に対する保証は、マンション、戸建等の売却者及び購入者の建物の瑕疵に対するものであります。

(注2) 分譲マンション共同事業者に対する保証は、手付金等保証委託契約により共同事業者が保証機関に対して負担する求償債務に対するものであります。

(注3) ローン利用者に対する保証は、住宅ローン利用者の金融機関からの借入金に対するものであります。

(連結損益計算書関係)

1 前連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

「固定資産売却益」は、土地、建物及び構築物の売却によるものであります。

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

「固定資産売却益」の主なものは、土地の売却によるものであります。

2 当社グループは以下の資産について「減損損失」を計上しました。

前連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

主な用途	種類	場所	物件数
開発用土地	土地	東京都他	5

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(15,537百万円)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。

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

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。

3 前連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

「固定資産売却損」の主なものは、構築物及び工具、器具及び備品(有形固定資産「その他」に含む)の売却によるものであります。

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

「固定資産売却損」の主なものは、土地、建物及び構築物の売却によるものであります。

4 前連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

「固定資産除却損」の主なものは、建物及び構築物の除却によるものであります。

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

「固定資産除却損」の主なものは、建物及び構築物の除却によるものであります。

(連結包括利益計算書関係)

## 1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	36,067百万円	50,290百万円
組替調整額	128 "	1,373 "
税効果調整前	35,939百万円	48,916百万円
税効果額	11,008 "	14,982 "
その他有価証券評価差額金	24,930百万円	33,934百万円
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	482百万円	452百万円
組替調整額	1,977 "	1,208 "
税効果調整前	2,459百万円	755百万円
税効果額	754 "	217 "
繰延ヘッジ損益	1,705百万円	538百万円
為替換算調整勘定		
当期発生額	927百万円	1,098百万円
退職給付に係る調整額		
当期発生額	41百万円	228百万円
組替調整額	681 "	41 "
税効果調整前	639百万円	269百万円
税効果額	197 "	81 "
退職給付に係る調整額	442百万円	188百万円
その他の包括利益合計	26,150百万円	33,563百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

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)	2,106	16	1	2,121

(注1) 普通株式の自己株式の株式数の増加16千株は、単元未満株式の買取りによる増加です。

(注2) 普通株式の自己株式の株式数の減少1千株は、単元未満株式の売却による減少です。

3 新株予約権等に関する事項

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28年6月29日 定時株主総会	普通株式	5,213	11	平成28年3月31日	平成28年6月30日
平成28年11月14日 取締役会	普通株式	5,213	11	平成28年9月30日	平成28年12月6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

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29年6月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	6,161	13	平成29年3月31日	平成29年6月30日

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

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

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



(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目との関係

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
現金及び預金勘定	269,312百万円	263,209百万円
使途制限付信託預金	1,132 "	877 "
預金期間が3ヵ月超の定期預金	236 "	286 "
現金及び現金同等物	267,943百万円	262,045百万円

(リース取引関係)

オペレーティング・リース取引

(借手側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
1年内	1,386百万円	1,401百万円
1年超	39,052 "	38,241 "
合計	40,439百万円	39,642百万円

(貸手側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
1年内	86,294百万円	83,253百万円
1年超	138,085 "	153,777 "
合計	224,379百万円	237,031百万円

(金融商品関係)

1 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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。デリバティブについては、金利スワップは調達した資金の範囲内、為替予約および通貨スワップは当該外貨建取引の範囲内で利用しており、投機目的のデリバティブ取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である受取手形及び営業未収入金は、顧客の信用リスクに晒されておりますが、主に預り敷金を收受することによりリスクを回避しております。

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、取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

敷金及び保証金は、主に賃借物件に係る預託であり、取引先企業等の信用リスクに晒されております。

営業債務である支払手形及び営業未払金は、ほとんど1年以内の支払期日であります。

借入金および社債のうち変動金利であるものは金利の変動リスクに晒されておりますが、その一部についてはデリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用してヘッジしております。

デリバティブ取引は、資金調達に伴う利息について、金利スワップを行っているほか、外貨建取引について為替予約および通貨スワップを付しております。金利スワップには金利水準の変動、為替予約および通貨スワップには為替相場の変動によるリスクがあります。また、当社グループの取引の相手方はいずれも信用度の高い金融機関であり、相手方の契約不履行によるリスクは想定しておりません。デリバティブ取引の執行は、財務担当役員を座長とする会議の決定に基づき財務課が行っており、取引の状況について財務担当役員へ定期的に報告する体制となっております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

また、(デリバティブ取引関係)注記におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

## 2 金融商品の時価等に関する事項

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)。

前連結会計年度(平成29年3月31日)

(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	269,312	269,312	-
(2) 受取手形及び営業未収入金	18,475	18,475	-
(3) 投資有価証券			
その他有価証券	344,577	344,577	-
(4) 敷金及び保証金			
満期保有目的の債券	1,312	1,319	6
その他有価証券	1,192	1,192	-
<b>資産計</b>	<b>634,869</b>	<b>634,876</b>	<b>6</b>
(1) 支払手形及び営業未払金	41,373	41,373	-
(2) 短期借入金	66,108	66,108	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金 および長期借入金	2,465,019	2,483,077	18,058
(4) 1年内償還予定の社債および社債	420,000	427,981	7,981
(5) ノンリコース1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	380,247	385,367	5,120
(6) ノンリコース1年内償還予定社債 およびノンリコース社債	39,100	39,586	486
<b>負債計</b>	<b>3,411,847</b>	<b>3,443,493</b>	<b>31,646</b>
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	-	-	-
ヘッジ会計が適用されているもの	(3,701)	(3,701)	-
<b>デリバティブ取引計</b>	<b>(3,701)</b>	<b>(3,701)</b>	<b>-</b>

(\*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。

当連結会計年度(平成30年3月31日)

(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) 1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) 1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1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1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)			
ヘッジ会計が適用されていないもの			
ヘッジ会計が適用されているもの	(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。また、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、回収見込額に基づいて貸倒見積高を算定しているため、時価は連結決算日における貸借対照表価額から現在の貸倒見積高を控除した金額に近似しており、当該価額をもって時価としております。

(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。また、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項は(有価証券関係)の注記を参照下さい。

(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。また、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項は(有価証券関係)の注記を参照下さい。

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) 1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(デリバティブ取引関係)注記参照)、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) 1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1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、(6) ノンリコース1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は、金利スワップの特例処理の対象とされており(デリバティブ取引関係)注記参照)、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

(デリバティブ取引関係)の注記を参照下さい。

(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の連結貸借対照表計上額

(単位:百万円)

区分	平成29年 3月31日	平成30年 3月31日
子会社・関連会社株式(*1)	42,733	42,744
非上場株式(*1)	1,402	1,297
優先出資証券等(*1)	21,637	25,337
匿名組合出資等(*1)	852	352
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)	94,818	69,094
預り敷金及び保証金(*3)	193,110	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。

(注) 3 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(平成29年 3月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	269,312	-	-	-
受取手形及び営業未収入金	18,475	-	-	-
投資有価証券				
その他有価証券のうち				
満期があるもの(社債)	-	-	-	-
敷金及び保証金				
満期保有目的の債券(国債)	525	790	-	-
その他有価証券のうち				
満期があるもの(国債)	-	731	409	-
合計	288,312	1,521	409	-

当連結会計年度(平成30年3月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	263,209			
受取手形及び営業未収入金	23,772			
投資有価証券 その他有価証券のうち 満期があるもの(社債)				
敷金及び保証金 満期保有目的の債券(国債)	328	461		
その他有価証券のうち 満期があるもの(国債)		842	298	
合計	287,311	1,303	298	

(注)4 社債、長期借入金およびその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(平成29年3月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	66,108	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金 および長期借入金	209,622	215,751	129,618	131,281	201,256	1,577,490
1年内償還予定の社債および社債	80,000	60,000	40,000	-	20,000	220,000
ノンリコース1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	21,258	44,333	99,278	60,893	12,424	142,061
ノンリコース1年内償還予定社債 およびノンリコース社債	1,700	4,900	2,000	8,000	1,500	21,000
合計	378,688	324,984	270,896	200,174	235,180	1,960,551

当連結会計年度(平成30年3月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	61,416	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金 および長期借入金	215,751	129,618	131,281	201,256	237,195	1,716,294
1年内償還予定の社債および社債	60,000	40,000	-	20,000	-	250,000
ノンリコース1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	44,510	99,514	61,129	12,660	2,716	151,070
ノンリコース1年内償還予定社債 およびノンリコース社債	4,900	2,000	8,000	1,500	-	22,700
合計	386,577	271,132	200,410	235,416	239,911	2,140,064

(有価証券関係)

1 満期保有目的の債券

前連結会計年度(平成29年3月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
時価が連結貸借対照表計上額を 超えるもの			
国債・地方債等(注)	1,312	1,319	6
時価が連結貸借対照表計上額を 超えないもの			
国債・地方債等(注)	-	-	-
合計	1,312	1,319	6

(注) 国債・地方債等は、その全額が連結貸借対照表上「敷金及び保証金」に計上されております。

当連結会計年度(平成30年3月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
時価が連結貸借対照表計上額を 超えるもの			
国債・地方債等(注)	789	791	1
時価が連結貸借対照表計上額を 超えないもの			
国債・地方債等(注)	-	-	-
合計	789	791	1

(注) 国債・地方債等は、その全額が連結貸借対照表上「敷金及び保証金」に計上されております。

2 その他有価証券

前連結会計年度(平成29年3月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価 を超えるもの			
株式	302,228	156,390	145,837
債券(注1)	1,192	1,140	52
その他	-	-	-
小計	303,420	157,530	145,890
連結貸借対照表計上額が取得原価 を超えないもの			
株式	41,985	47,681	5,695
債券	-	-	-
その他	363	373	10
小計	42,348	48,054	5,706
合計	345,769	205,585	140,184

(注1) 連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの 債券については、その全額が連結貸借対照表上「敷金及び保証金」に計上されております。

当連結会計年度(平成30年3月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	394,231	202,082	192,148
債券(注1)	1,179	1,140	39
その他	-	-	-
小計	395,411	203,222	192,188
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	23,280	26,367	3,087
債券	-	-	-
その他	329	329	-
小計	23,609	26,696	3,087
合計	419,020	229,919	189,101

(注1) 連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの 債券については、その全額が連結貸借対照表上「敷金及び保証金」に計上されております。

### 3 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

区分	売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
株式	589	42	-
合計	589	42	-

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

区分	売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
株式	1,662	1,009	47
合計	1,662	1,009	47



(デリバティブ取引関係)

1 ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引  
該当事項はありません。

2 ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

(1) 通貨関連

前連結会計年度(平成29年3月31日)

(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	うち1年超	時価
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	14,979		166
合計			14,979		166

(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。

当連結会計年度(平成30年3月31日)

(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	うち1年超	時価
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。

(2) 金利関連

前連結会計年度(平成29年3月31日)

(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	うち1年超	時価
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	406,000	194,000	3,535
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	1,563,184	1,515,826	(注)2
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	3,000	(注)2

(注)1 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。

(注)2 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、当該借入金および社債の時価に含めて記載しております。

当連結会計年度(平成30年3月31日)

(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	うち1年超	時価
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	(注)2
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)2

(注)1 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。

(注)2 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、当該借入金および社債の時価に含めて記載しております。

## (退職給付関係)

## 1 採用している退職給付制度の概要

連結財務諸表提出会社および国内連結子会社は、確定給付型の制度として、確定給付企業年金制度および退職一時金制度を設けております。また、従業員の退職等に際して割増退職金を支払う場合があります。

当連結会計年度末現在、連結財務諸表提出会社および連結子会社全体で確定給付企業年金制度を有しているのは2社、退職一時金制度を有しているのは6社であります。

上記に加え、一部の連結子会社が平成20年9月より確定拠出年金制度を導入しております。

なお、一部の連結子会社が有する退職一時金制度は、簡便法により退職給付に係る負債および退職給付費用を計算しております。

## 2 確定給付制度

## (1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

	(単位：百万円)	
	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
退職給付債務の期首残高	10,850	11,315
勤務費用	708	716
利息費用	45	47
数理計算上の差異の発生額	157	52
退職給付の支払額	446	411
退職給付債務の期末残高	11,315	11,615

## (2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表

	(単位：百万円)	
	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
年金資産の期首残高	4,769	5,171
期待運用収益	95	103
数理計算上の差異の発生額	115	176
事業主からの拠出額	406	398
退職給付の支払額	215	199
年金資産の期末残高	5,171	5,650

## (3) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

	(単位：百万円)	
	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	6,183	6,241
年金資産	5,171	5,650
	1,011	590
非積立型制度の退職給付債務	5,132	5,374
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	6,143	5,965
退職給付に係る負債	6,143	5,965
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	6,143	5,965

(4) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
勤務費用	708	716
利息費用	45	47
期待運用収益	95	103
数理計算上の差異の費用処理額	681	41
確定給付制度に係る退職給付費用	1,339	701

(5) 退職給付に係る調整額

退職給付に係る調整額に計上した項目（税効果控除前）の内訳は次のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
数理計算上の差異	639	269
合計	639	269

(6) 退職給付に係る調整累計額

退職給付に係る調整累計額に計上した項目（税効果控除前）の内訳は次のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
未認識数理計算上の差異	41	228
合計	41	228

(7) 年金資産に関する事項

年金資産の主な内訳

年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
債券	25.3%	26.8%
株式	34.2%	34.4%
生保一般勘定	39.0%	37.7%
その他	1.5%	1.1%
合計	100.0%	100.0%

長期期待運用収益率の設定方法

年金資産の長期期待運用収益率を決定するため、現在及び予想される年金資産の配分と、年金資産を構成する多様な資産からの現在及び将来期待される長期の収益率を考慮しております。

(8) 数理計算上の計算基礎に関する事項

主要な数理計算上の計算基礎（加重平均で表しております。）

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
割引率	0.4%	0.4%
長期期待運用収益率	2.0%	2.0%

3 確定拠出制度

連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、前連結会計年度367百万円、当連結会計年度379百万円でありま

す。

(税効果会計関係)

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

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
<b>繰延税金資産</b>		
減損損失	13,890百万円	17,145百万円
販売用不動産評価損	8,788 "	10,885 "
連結調整に伴う減価償却超過額	8,668 "	7,977 "
貸倒引当金	2,904 "	3,521 "
未払事業税・事業所税	1,774 "	2,165 "
税務上の繰越欠損金	2,033 "	1,939 "
退職給付に係る負債	1,888 "	1,873 "
賞与引当金	1,714 "	1,739 "
販売用不動産エクイティ評価損	1,413 "	1,413 "
繰延ヘッジ損益	1,140 "	951 "
未実現利益の消去	982 "	942 "
投資有価証券評価損	844 "	844 "
その他	9,819 "	12,850 "
繰延税金資産小計	55,860百万円	64,247百万円
評価性引当額	4,378百万円	6,824百万円
繰延税金資産合計	51,481百万円	57,423百万円
<b>繰延税金負債</b>		
その他有価証券評価差額金	42,931百万円	57,916百万円
圧縮記帳積立金	3,731 "	3,731 "
その他	635 "	738 "
繰延税金負債合計	47,297百万円	62,385百万円
繰延税金資産の純額	4,184百万円	4,962百万円

(注) 前連結会計年度及び当連結会計年度における繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
流動資産 繰延税金資産	18,538百万円	21,792百万円
固定資産 繰延税金資産	12,023 "	12,204 "
流動負債 その他	58 "	59 "
固定負債 その他	26,320 "	38,900 "

2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
法定実効税率	30.86%	
(調整)		
税額控除	1.89%	
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.70%	
受取配当金消去額	0.41%	
住民税均等割	0.21%	
その他	0.08%	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	28.96%	

(注) 当連結会計年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の百分の五以下であるため注記を省略しております。

(企業結合等関係)

(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

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

当社グループが保有しております一部の建物につきましては、解体時に石綿の除去義務が発生します。建物の解体を決定し残存石綿量を見積れるものについては資産除去債務を計上しておりますが、その他の建物について建物解体時における残存石綿量を見積るためには建物の一部解体を含めた実地調査が必要であり、賃貸稼働中の建物で当該調査を実施することは非常に困難であります。また、残存石綿量の見積りが困難であるため、残存石綿量の多寡により左右される面積あたり除去単価を見積ることができません。さらに、過去において再開発等による取壊し以外に建物の解体実績はないため、老朽化等を原因とする建物の物理的使用可能期間を予測し、債務の履行時期の見積りを行うことも困難です。これらの理由から、従来同様、資産除去債務を合理的に見積ることが出来ないため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

また、当社グループは一部の不動産賃貸借契約に基づく事務所・店舗等の退去時における原状回復に関わる債務を有しております。事務所・店舗等の使用期間が確定しており、当該債務を見積れるものについては資産除去債務を計上しておりますが、その他の事務所・店舗等については当該債務に関する賃借資産の使用期間が明確でなく、また具体的な移転計画もないことから、債務の履行時期の見積りが困難であり、資産除去債務を合理的に見積ることが出来ません。そのため、従来同様、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定および業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、本社に事業内容に応じた事業本部を置き、各事業本部は、取り扱う商品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

従って、当社は、「不動産賃貸」、「不動産販売」、「完成工事」、「不動産流通」および「その他」を報告セグメントとしております。「不動産賃貸」はオフィスビル、マンション等の賃貸・管理、「不動産販売」はマンション、販売用ビル、戸建住宅および宅地の分譲、「完成工事」は戸建住宅、マンションおよびオフィスビル等の建築・改修工事請負、「不動産流通」は不動産売買の仲介および販売代理受託、「その他」はフィットネスクラブ事業、飲食事業などで構成されております。

特定目的会社等を利用した不動産事業に係る事業収益および分配金は、当該特定目的会社等の保有する物件の性格ならびに保有目的から、不動産賃貸セグメントの営業収益に含めております。

2 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。セグメント間の内部営業収益又は振替高は市場実勢価格に基づいております。

3 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント						調整額 (注)1,2	連結財務諸 表計上額 (注)3
	不動産 賃貸	不動産 販売	完成工事	不動産 流通	その他	計		
営業収益								
外部顧客への営業収益	333,604	313,992	200,565	65,615	11,372	925,151		925,151
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	3,860	307	3,057	1,098	843	9,166	9,166	
計	337,465	314,299	203,623	66,714	12,215	934,317	9,166	925,151
セグメント利益	126,213	46,189	13,933	19,147	1,490	206,975	18,804	188,171
セグメント資産	3,359,261	890,868	27,424	18,506	17,271	4,313,331	666,707	4,980,039
その他の項目								
減価償却費(注)4	36,948	206	970	516	176	38,819	626	39,445
減損損失	14,034	1,502				15,536	1	15,537
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	219,606	3,244	1,764	1,095	294	226,005	811	226,816

(注)1 セグメント利益の調整額 18,804百万円は、セグメント間取引消去 266百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 18,537百万円が含まれております。全社費用は、連結財務諸表提出会社および一部連結子会社の一般管理部門に係る費用であります。

2 セグメント資産の調整額666,707百万円は、セグメント間取引消去 13,405百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産680,113百万円が含まれております。全社資産は、連結財務諸表提出会社および一部連結子会社での現金及び預金、投資有価証券および一般管理部門に係る資産等であります。

3 セグメント利益およびセグメント資産は、それぞれ連結財務諸表の営業利益および資産合計と調整を行っております。

4 減価償却費には、長期前払費用（投資その他の資産「その他」に含む）の償却額が含まれております。



当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント						調整額 (注)1,2	連結財務諸 表計上額 (注)3
	不動産 賃貸	不動産 販売	完成工事	不動産 流通	その他	計		
営業収益								
外部顧客への営業収益	350,210	310,913	206,838	68,857	11,580	948,402		948,402
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	3,670	279	2,517	311	1,296	8,074	8,074	
計	353,880	311,192	209,355	69,168	12,877	956,476	8,074	948,402
セグメント利益	139,368	46,838	16,108	21,457	1,628	225,401	19,764	205,637
セグメント資産	3,565,087	826,574	27,945	12,199	25,203	4,457,010	729,890	5,186,901
その他の項目								
減価償却費(注)4	38,981	173	1,021	471	217	40,865	762	41,627
減損損失	10,634					10,634		10,634
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	220,785	671	1,027	859	428	223,771	4,522	228,294

- (注)1 セグメント利益の調整額 19,764百万円は、セグメント間取引消去 179百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 19,584百万円が含まれております。全社費用は、連結財務諸表提出会社および一部連結子会社の一般管理部門に係る費用であります。
- 2 セグメント資産の調整額729,890百万円は、セグメント間取引消去 11,767百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産741,658百万円が含まれております。全社資産は、連結財務諸表提出会社および一部連結子会社での現金及び預金、投資有価証券および一般管理部門に係る資産等であります。
- 3 セグメント利益およびセグメント資産は、それぞれ連結財務諸表の営業利益および資産合計と調整を行っております。
- 4 減価償却費には、長期前払費用(投資その他の資産「その他」に含む)の償却額が含まれております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一であるため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が連結損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への営業収益のうち、連結損益計算書の営業収益の10%を占める相手先がないため、記載はありません。

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一であるため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が連結損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への営業収益のうち、連結損益計算書の営業収益の10%を占める相手先がないため、記載はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員および主要株主(個人の場合に限る。)等

前連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	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	伊藤 公二			当社取締役	(被所有) 直接0.00		住宅改修工事の 請負(注2)	19		

(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。

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	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。

(賃貸等不動産関係)

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、賃貸オフィスや賃貸住宅等を所有しております。なお、国内の賃貸オフィスビルの一部については、当社および一部の子会社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する連結貸借対照表計上額、期中増減額および時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
賃貸等不動産	連結貸借対照表計上額	期首残高	2,696,195
		期中増減額	305,078
		期末残高	3,001,273
	期末時価	4,800,727	5,316,335
賃貸等不動産として 使用される 部分を含む不動産	連結貸借対照表計上額	期首残高	277,776
		期中増減額	133,870
		期末残高	143,906
	期末時価	340,894	362,080

(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 期中増減額のうち主な増減額は次のとおりであります。

前連結会計年度

増加 不動産取得 218,918百万円、仕掛販売用不動産等からの振替 5,228百万円

減少 減価償却費 31,764百万円、仕掛販売用不動産への振替 600百万円、減損損失 15,536百万円

当連結会計年度

増加 不動産取得 214,777百万円、仕掛販売用不動産等からの振替 38,047百万円

減少 減価償却費 37,177百万円、仕掛販売用不動産への振替 2,490百万円、減損損失 10,634百万円

(注) 3 期末の時価は、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。

また、賃貸等不動産および賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する損益は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
賃貸等不動産	賃貸収益	220,510	236,445
	賃貸費用	116,247	121,735
	差額	104,263	114,709
	その他損益	15,775	10,937
賃貸等不動産として 使用される 部分を含む不動産	賃貸収益	18,970	21,475
	賃貸費用	10,654	11,926
	差額	8,315	9,548
	その他損益		2

- (注) 1 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供および経営管理として当社および一部の子会社が使用している部分も含むため、当該部分の賃貸収益は、計上されておりません。なお、当該不動産に係る費用(賃借料、減価償却費、租税公課等)については、賃貸費用に含まれております。
- (注) 2 賃貸等不動産のその他損益は主に減損損失であり、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産のその他損益は主に固定資産除却損であります。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
1株当たり純資産額	2,125.36円	2,352.53円
1株当たり当期純利益金額	218.34円	252.62円

- (注) 1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
- (注) 2 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	103,488	119,731
普通株主に帰属しない金額(百万円)		
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益(百万円)	103,488	119,731
普通株式の期中平均株式数(千株)	473,973	473,956

## 【連結附属明細表】

## 【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
住友不動産 株式会社 (当社)	第67回 国内 普通社債	平成21年 7月23日	10,000	10,000	年2.500	なし	平成31年 7月23日
	第78回 国内 普通社債	平成23年 9月1日	10,000		年0.750	なし	平成29年 9月1日
	第79回 国内 普通社債	平成24年 6月25日	10,000		年0.550	なし	平成29年 6月23日
	第80回 国内 普通社債	平成24年 8月1日	10,000		年0.500	なし	平成29年 8月1日
	第81回 国内 普通社債	平成24年 9月11日	10,000		年0.500	なし	平成29年 9月11日
	第82回 国内 普通社債	平成24年 10月25日	10,000		年0.486	なし	平成29年 10月25日
	第83回 国内 普通社債	平成24年 12月13日	10,000		年0.444	なし	平成29年 12月13日
	第84回 国内 普通社債	平成25年 2月28日	20,000		年0.388	なし	平成30年 2月28日
	第85回 国内 普通社債	平成25年 3月21日	10,000	10,000 (10,000)	年0.329	なし	平成30年 6月20日
	第86回 国内 普通社債	平成25年 3月21日	10,000	10,000	年0.563	なし	平成32年 3月19日
	第87回 国内 普通社債	平成25年 6月5日	20,000	20,000	年0.877	なし	平成32年 3月19日
	第88回 国内 普通社債	平成25年 7月23日	10,000	10,000 (10,000)	年0.462	なし	平成30年 7月23日
	第89回 国内 普通社債	平成25年 7月23日	10,000	10,000	年1.098	なし	平成35年 7月21日
	第90回 国内 普通社債	平成25年 9月5日	20,000	20,000 (20,000)	年0.426	なし	平成30年 9月5日
	第91回 国内 普通社債	平成25年 10月29日	10,000	10,000 (10,000)	年0.355	なし	平成30年 10月29日
	第92回 国内 普通社債	平成25年 10月29日	10,000	10,000	年0.950	なし	平成35年 9月20日
	第93回 国内 普通社債	平成25年 12月12日	10,000	10,000 (10,000)	年0.344	なし	平成30年 12月12日
	第94回 国内 普通社債	平成25年 12月12日	10,000	10,000	年0.968	なし	平成35年 12月12日
	第95回 国内 普通社債	平成26年 1月28日	20,000	20,000	年0.987	なし	平成36年 1月26日
第96回 国内 普通社債	平成26年 3月18日	20,000	20,000	年0.914	なし	平成36年 3月18日	
第97回 国内 普通社債	平成26年 4月28日	20,000	20,000	年0.904	なし	平成36年 4月26日	

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
住友不動産 株式会社 (当社)	第98回 国内 普通社債	平成26年 6月10日	20,000	20,000	年0.884	なし	平成36年 6月10日
	第99回 国内 普通社債	平成26年 7月29日	20,000	20,000	年0.836	なし	平成36年 7月29日
	第100回 国内 普通社債	平成26年 9月9日	20,000	20,000	年0.809	なし	平成36年 9月9日
	第101回 国内 普通社債	平成26年 12月9日	10,000	10,000	年0.429	なし	平成33年 12月9日
	第102回 国内 普通社債	平成27年 2月4日	10,000	10,000	年0.392	なし	平成34年 2月4日
	第103回 国内 普通社債	平成27年 2月4日	10,000	10,000	年0.670	なし	平成37年 2月4日
	第104回 国内 普通社債	平成27年 4月28日	20,000	20,000	年0.826	なし	平成37年 4月28日
	第105回 国内 普通社債	平成27年 6月22日	20,000	20,000	年0.992	なし	平成37年 6月20日
	第106回 国内 普通社債	平成28年 5月26日	10,000	10,000	年0.400	なし	平成38年 5月26日
	第107回 国内 普通社債	平成28年 8月2日	10,000	10,000	年0.230	なし	平成38年 7月31日
	第108回 国内 普通社債	平成29年 5月8日		30,000	年0.400	なし	平成39年 5月7日
(注2)	子会社 特定社債 (注3)	平成23年 7月29日 ~平成29年 9月29日	39,100	39,100 (4,900)	年0.01736% ~年0.26727% (注4)	あり	平成30年 7月31日 ~平成44年 9月30日
合計			459,100	409,100 (64,900)			

(注1) 当期末残高の括弧内金額(内数)は、1年内償還予定の金額であります。

(注2) 連結子会社である汐留浜離宮特定目的会社他17社の発行している特定社債を集約しております。

(注3) これらの社債はノンリコース債務に該当いたしません。

(注4) これらの社債はすべて変動金利であります。

(注5) 連結決算日後5年内における1年ごとの社債及びノンリコース社債の償還予定額は次のとおりであります。

	1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
社債	60,000	40,000		20,000	
ノンリコース社債	4,900	2,000	8,000	1,500	

## 【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	66,108	61,416	0.25	
1年以内に返済予定の長期借入金	209,622	215,751	0.29	
1年以内に返済予定の ノンリコース長期借入金	21,258	44,510	0.24	
1年以内に返済予定のリース債務 (注1)	274	441		
長期借入金(1年以内に返済予定 のものを除く)	2,255,397	2,415,645	0.32	平成31年 ~平成48年
ノンリコース長期借入金(1年以 内に返済予定のものを除く)	358,989	327,089	0.13	平成31年 ~平成44年
リース債務(1年以内に返済予定 のものを除く) (注1)	744	333		平成31年 ~平成43年
其他有利子負債				
1 コマーシャル・ペーパー (1年以内返済)				
2 金利負担を伴う預り金等				
預り金(1年以内返済予定)				
長期預り金(1年超)				
未払金(1年以内返済予定) (注2)	1,543	1,543	0.98	
未払金(1年超)(注2)	1,543			
合計	2,915,480	3,066,729		

(注1) リース債務のうち1年以内に返済予定のリース債務は、連結貸借対照表上、流動負債「その他」に、返済予定が1年を超えるリース債務は固定負債「その他」に含めております。

(注2) 未払金(1年以内返済予定)は、連結貸借対照表上、流動負債「その他」に、未払金(1年超)は固定負債「その他」に含めております。

(注3) 「平均利率」については、借入金等の当期末残高に対する加重平均利率を記載しております。  
なお、リース債務については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、「平均利率」の記載を省略しております。

(注4) 長期借入金、ノンリコース長期借入金、リース債務および其他有利子負債(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年内における1年ごとの返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	129,618	131,281	201,256	237,195
ノンリコース 長期借入金	99,514	61,129	12,660	2,716
リース債務	152	107	44	8
其他有利子負債				



【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期 連結累計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年6月30日)	第2四半期 連結累計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日)	第3四半期 連結累計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年12月31日)	第85期 連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
営業収益(百万円)	270,930	493,120	707,764	948,402
税金等調整前 四半期(当期) 純利益金額 (百万円)	62,546	107,358	156,985	176,444
親会社株主に 帰属する 四半期(当期) 純利益金額 (百万円)	42,804	74,010	108,295	119,731
1株当たり 四半期(当期) 純利益金額 (円)	90.31	156.15	228.49	252.62

(会計期間)	第1四半期 連結会計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年6月30日)	第2四半期 連結会計期間 (自 平成29年7月1日 至 平成29年9月30日)	第3四半期 連結会計期間 (自 平成29年10月1日 至 平成29年12月31日)	第4四半期 連結会計期間 (自 平成30年1月1日 至 平成30年3月31日)
1株当たり 四半期純利益金額 (円)	90.31	65.84	72.34	24.13

## 2 【財務諸表等】

## (1) 【財務諸表】

## 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成29年3月31日)	当事業年度 (平成30年3月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	186,650	189,549
受取手形	1	-
営業未収入金	2 17,144	2 24,721
販売用不動産	1 322,494	1 362,115
仕掛販売用不動産	1 492,049	1 395,743
未成工事支出金	5,003	4,783
原材料及び貯蔵品	6	8
前払費用	17,524	20,246
繰延税金資産	16,134	19,659
関係会社短期貸付金	116,108	203,428
その他	2 16,775	2 14,472
貸倒引当金	10	20
<b>流動資産合計</b>	<b>1,189,882</b>	<b>1,234,707</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	1、3 847,853	1、3 907,140
構築物	3 14,791	1、3 16,909
機械及び装置	11,196	12,169
車両運搬具	57	63
工具、器具及び備品	3 11,587	3 12,414
土地	1、3 1,829,346	1、3 1,877,963
リース資産	669	807
建設仮勘定	1、3 34,466	1、3 94,244
減価償却累計額及び減損損失累計額	318,769	348,496
<b>有形固定資産合計</b>	<b>2,431,199</b>	<b>2,573,214</b>
<b>無形固定資産</b>		
借地権	1 51,831	52,486
ソフトウェア	212	301
その他	108	380
<b>無形固定資産合計</b>	<b>52,152</b>	<b>53,169</b>
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	344,508	417,582
関係会社株式	69,829	130,681
関係会社社債	52,660	51,194
その他の関係会社有価証券	131,238	135,299
長期貸付金	1,219	1,333
関係会社長期貸付金	39,472	39,415
長期前払費用	28,262	3 28,212
敷金及び保証金	2 99,016	2 72,540
その他	2,442	3,898
貸倒引当金	80	1,602
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>768,568</b>	<b>878,556</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>3,251,920</b>	<b>3,504,940</b>
<b>資産合計</b>	<b>4,441,803</b>	<b>4,739,647</b>

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成29年3月31日)	当事業年度 (平成30年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	2 37,669	2 24,737
短期借入金	58,000	61,000
関係会社短期借入金	-	29,500
1年内返済予定の長期借入金	209,622	215,751
1年内償還予定の社債	80,000	60,000
リース債務	55	290
未払金	4,857	13,915
未払費用	2 24,013	2 19,907
未払法人税等	25,234	29,385
未払消費税等	6,225	5,655
前受金	62,089	76,966
未成工事受入金	18,849	20,264
預り金	2 42,410	2 28,885
賞与引当金	1,842	1,966
資産除去債務	106	102
その他	6,378	1,942
流動負債合計	577,355	590,271
固定負債		
社債	340,000	310,000
長期借入金	2,255,297	2,415,545
リース債務	125	85
退職給付引当金	688	586
預り敷金及び保証金	2 193,331	2 207,284
長期預り金	2、3 100,601	2、3 100,990
資産除去債務	111	125
繰延税金負債	27,009	39,348
その他	7,521	3,749
固定負債合計	2,924,687	3,077,714
負債合計	3,502,042	3,667,986

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成29年3月31日)	当事業年度 (平成30年3月31日)
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金		
資本準備金	132,742	132,742
その他資本剰余金	9	9
資本剰余金合計	132,752	132,752
利益剰余金		
利益準備金	5,507	5,507
その他利益剰余金		
圧縮積立金	12,185	12,185
繰越利益剰余金	575,317	673,180
利益剰余金合計	593,009	690,872
自己株式	4,379	4,443
株主資本合計	844,187	941,987
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	98,024	131,827
繰延ヘッジ損益	2,451	2,153
評価・換算差額等合計	95,573	129,673
純資産合計	939,760	1,071,660
負債純資産合計	4,441,803	4,739,647

## 【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成28年 4月 1日 至 平成29年 3月31日)	当事業年度 (自 平成29年 4月 1日 至 平成30年 3月31日)
<b>営業収益</b>		
不動産賃貸事業収益	1 289,987	1 304,010
不動産販売事業収益	1 305,092	1 311,127
完成工事事業収益	1 187,949	1 195,806
その他の事業収益	1 3,161	1 3,248
営業収益合計	786,191	814,192
<b>営業原価</b>		
不動産賃貸事業原価	1 181,099	1 182,621
不動産販売事業原価	1 246,846	1 246,473
完成工事事業原価	1 141,673	1 145,633
その他の事業原価	14	14
営業原価合計	569,633	574,743
売上総利益	216,558	239,449
販売費及び一般管理費	1, 2 61,343	1, 2 68,743
営業利益	155,214	170,705
<b>営業外収益</b>		
受取利息及び配当金	1 9,897	1 9,873
その他	1 1,108	1 1,376
営業外収益合計	11,006	11,250
<b>営業外費用</b>		
支払利息	14,728	1 14,516
社債利息	3,079	2,980
その他	1 4,680	1 6,608
営業外費用合計	22,488	24,105
経常利益	143,732	157,851
<b>特別利益</b>		
固定資産売却益	-	1, 3 37
投資有価証券売却益	42	1,009
特別利益合計	42	1,047
<b>特別損失</b>		
減損損失	15,537	216
固定資産売却損	4 0	4 216
固定資産除却損	1, 5 1,316	1, 5 632
投資有価証券売却損	-	47
その他	1 94	33
特別損失合計	16,949	1,146
税引前当期純利益	126,826	157,752
法人税、住民税及び事業税	45,613	53,804
法人税等調整額	9,877	6,238
法人税等合計	35,736	47,566
当期純利益	91,089	110,186

## 【営業原価明細書】

## 不動産賃貸事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)		当事業年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
人件費		4,662	2.6	4,780	2.6
諸経費		176,437	97.4	177,841	97.4
計		181,099	100.0	182,621	100.0

諸経費の主なものは、次のとおりであります。

項目	前事業年度(百万円)	当事業年度(百万円)
外注管理費	16,083	16,341
水道光熱費	14,652	15,432
減価償却費	28,542	30,629
賃借料	75,119	72,984
租税公課 (主として固定資産税)	13,938	13,430

## 不動産販売事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)		当事業年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
直接原価 (土地代、造成・建築費、そ の他の直接費)		231,073	93.6	229,338	93.0
人件費		7,847	3.2	7,800	3.2
諸経費		7,925	3.2	9,333	3.8
計		246,846	100.0	246,473	100.0

(注) 原価計算の方法は実際個別原価計算を採用しております。

## 完成工事事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)		当事業年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
直接原価		131,748	93.0	135,977	93.4
諸経費		9,924	7.0	9,655	6.6
計		141,673	100.0	145,633	100.0

(注) 原価計算の方法は実際個別原価計算を採用しております。

## その他の事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)		当事業年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
人件費		12	86.6	12	85.5
諸経費		1	13.4	2	14.5
計		14	100.0	14	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

(単位：百万円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			
		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
						圧縮積立金	繰越利益 剰余金	
当期首残高	122,805	132,742	7	132,750	5,507	12,185	494,655	512,347
当期変動額								
剰余金の配当							10,427	10,427
当期純利益							91,089	91,089
自己株式の取得								
自己株式の処分			1	1				
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）								
当期変動額合計			1	1			80,661	80,661
当期末残高	122,805	132,742	9	132,752	5,507	12,185	575,317	593,009

	株主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	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	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	4,335	763,568	73,616	4,201	69,415	832,983
当期変動額						
剰余金の配当		10,427				10,427
当期純利益		91,089				91,089
自己株式の取得	47	47				47
自己株式の処分	3	4				4
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）			24,408	1,750	26,158	26,158
当期変動額合計	44	80,619	24,408	1,750	26,158	106,777
当期末残高	4,379	844,187	98,024	2,451	95,573	939,760

当事業年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

(単位：百万円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			
		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
					圧縮積立金	繰越利益 剰余金		
当期首残高	122,805	132,742	9	132,752	5,507	12,185	575,317	593,009
当期変動額								
剰余金の配当							12,322	12,322
当期純利益							110,186	110,186
自己株式の取得								
自己株式の処分								
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
当期末残高	122,805	132,742	9	132,752	5,507	12,185	673,180	690,872

	株主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	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	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	4,379	844,187	98,024	2,451	95,573	939,760
当期変動額						
剰余金の配当		12,322				12,322
当期純利益		110,186				110,186
自己株式の取得	63	63				63
自己株式の処分						
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	63	97,799	33,802	297	34,100	131,899
当期末残高	4,443	941,987	131,827	2,153	129,673	1,071,660



【注記事項】

(重要な会計方針)

1 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式及び関連会社株式

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

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。

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及び評価方法

時価法によっております。

3 たな卸資産の評価基準及び評価方法

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零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。

#### 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。

#### 数理計算上の差異およ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

### 完成工事高及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 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

### (1) ヘッジ会計の方法

#### ヘッジ会計の方法

原則として繰延ヘッジ処理によっております。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しております。また、一体処理（特例処理・振当処理）の要件を満たす金利通貨スワップについては、一体処理を採用しております。

#### ヘッジ手段とヘッジ対象

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

#### ヘッジ方針

社内規程等に基づき、金利上昇リスクの緩和を目的として行う方針であります。

#### ヘッジの有効性評価の方法

ヘッジの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、連結財務諸表における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

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。

(貸借対照表関係)

- 1 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、以下の金額を振り替えております。

	前事業年度 (平成29年3月31日)	当事業年度 (平成30年3月31日)
仕掛販売用不動産から有形固定資産	4,713百万円	35,224百万円
販売用不動産から有形固定資産	442 "	2,823 "
有形固定資産から仕掛販売用不動産	602 "	2,490 "
販売用不動産から無形固定資産	87 "	- "

- 2 関係会社に対する資産および負債

区分表示されたもの以外で当該関係会社に対する金銭債権又は金銭債務の金額は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成29年3月31日)	当事業年度 (平成30年3月31日)
短期金銭債権	5,669百万円	10,037百万円
長期金銭債権	745 "	6,536 "
短期金銭債務	1,230 "	1,539 "
長期金銭債務	1,047 "	364 "

- 3 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。

	前事業年度 (平成29年3月31日)	当事業年度 (平成30年3月31日)
建物	4,984百万円	4,876百万円
構築物	354 "	336 "
工具、器具及び備品	20 "	24 "
土地	71,995 "	71,995 "
建設仮勘定	44 "	59 "
長期前払費用	- "	4 "
合計	77,399百万円	77,296百万円
長期預り金	43,606百万円	41,596百万円
合計	43,606百万円	41,596百万円

- 4 期末日現在の保証債務の内容および金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成29年3月31日)	当事業年度 (平成30年3月31日)
分譲マンション共同事業者に対する債務保証	- 百万円	182百万円
住宅購入者の住宅ローンに対する債務保証	66 "	10 "
計	66百万円	193百万円

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引

	前事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当事業年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
営業取引による取引高		
売上高	29,807百万円	31,136百万円
仕入高	46,452 "	48,048 "
営業取引以外による取引高	4,115 "	2,654 "

2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額並びにおおよその割合は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当事業年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
広告宣伝費	18,095百万円	19,752百万円
従業員給与手当	24,145 "	25,729 "
賞与引当金繰入額	479 "	485 "
減価償却費	505 "	630 "
おおよその割合		
販売費	68.7%	66.9%
一般管理費	31.3%	33.1%

3 当事業年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

「固定資産売却益」の主なものは、土地の売却によるものであります。

4 前事業年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

「固定資産売却損」は、工具、器具及び備品の売却によるものであります。

当事業年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

「固定資産売却損」の主なものは、土地および建物の売却によるものであります。

5 前事業年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

「固定資産除却損」の主なものは、建物の除却によるものであります。

当事業年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

「固定資産除却損」の主なものは、建物の除却によるものであります。

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式

前事業年度(平成29年3月31日)

(単位:百万円)

区分	貸借対照表計上額	時価	差額
子会社株式	1,742	144,188	142,445

当事業年度(平成30年3月31日)

(単位:百万円)

区分	貸借対照表計上額	時価	差額
子会社株式			

(注) 時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式及び関連会社株式の貸借対照表計上額

(単位:百万円)

区分	前事業年度 (平成29年3月31日)	当事業年度 (平成30年3月31日)
子会社株式	68,032	130,627
関連会社株式	54	54

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ことから、「子会社株式及び関連会社株式」には含めておりません。

## (税効果会計関係)

## 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

	前事業年度 (平成29年3月31日)	当事業年度 (平成30年3月31日)
<b>繰延税金資産</b>		
減損損失	13,890百万円	13,956百万円
販売用不動産評価損	8,749 "	10,881 "
未払事業税・事業所税	1,444 "	1,781 "
販売用不動産エクイティ評価損	1,413 "	1,413 "
投資有価証券評価損	844 "	844 "
関係会社株式評価損	408 "	408 "
退職給付引当金	211 "	180 "
その他	10,601 "	14,198 "
繰延税金資産小計	37,560百万円	43,661百万円
評価性引当額	979 "	979 "
繰延税金資産合計	36,581百万円	42,682百万円
<b>繰延税金負債</b>		
有価証券評価差額	43,262百万円	58,181百万円
圧縮記帳積立金	3,731 "	3,731 "
その他	463 "	459 "
繰延税金負債合計	47,456百万円	62,371百万円
繰延税金資産の純額	10,875百万円	19,689百万円

## 2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	前事業年度 (平成29年3月31日)	当事業年度 (平成30年3月31日)
法定実効税率	30.86%	
(調整)		
税額控除	1.90%	
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.83%	
住民税均等割	0.12%	
その他	0.07%	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	28.18%	

(注) 当事業年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の百分の五以下であるため注記を省略しております。

## (企業結合等関係)

## (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、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (企業結合等関係)」をご参照ください。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

区分	資産の種類	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価 償却累計額 又は償却 累計額 (百万円)	当期 償却額 (百万円)	差引 当期末 残高 (百万円)
有形 固定資産	建物	847,853	60,701	1,414	907,140	320,621	28,135 (17)	586,518
	構築物	14,791	2,154	37	16,909	8,245	783	8,663
	機械及び装置	11,196	978	4	12,169	9,608	582	2,560
	車両運搬具	57	16	10	63	42	3	20
	工具、器具及 び備品	11,587	1,024	197	12,414	9,611	907	2,802
	土地	1,829,346	74,151	25,534 (198)	1,877,963			1,877,963
	リース資産	669	337	199	807	365	92	441
	建設仮勘定	34,466	124,223	64,446	94,244			94,244
	計	2,749,969	263,587	91,845 (198)	2,921,710	348,496	30,505 (17)	2,573,214
無形 固定資産	借地権	51,831	654		52,486			52,486
	ソフトウェア	1,134	189	66	1,257	955	99	301
	その他	121	280		401	20	7	380
	計	53,087	1,124	66	54,145	976	106	53,169

(注) 1 「当期減少額」および「当期償却額」欄の( )内は内書きで、減損損失の計上額であります。

2 「当期末減価償却累計額又は償却累計額」の欄には、減損損失累計額が含まれております。

3 当期増加額および減少額のうち主なものは、次のとおりであります。

< 建物 > 当期増加額	品川区	23,748百万円
	港区	23,684百万円
< 土地 > 当期増加額	港区	37,280百万円
	千代田区	17,112百万円
< 建設仮勘定 > 当期増加額	港区	36,172百万円
	品川区	28,124百万円
	新宿区	11,429百万円

当期減少額 各資産科目への振替であります。

4 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 「当期首残高」及び「当期末残高」は取得価額で記載しております。

【引当金明細表】

科目	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	90	1,542	10	1,622
賞与引当金	1,842	1,966	1,842	1,966

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

記載事項はありません。



## 第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	9月30日、3月31日
1単元の株式数	1,000株
単元未満株式の買取りおよび買増請求の取扱	
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
取次所	
買取りおよび買増手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	当会社の公告方法は、電子公告とします。ただし、電子公告を行うことができない事故その他のやむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して公告します。 なお、電子公告は当会社のホームページに掲載しており、そのアドレスは次のとおりです。 <a href="http://www.sumitomo-rd.co.jp/">http://www.sumitomo-rd.co.jp/</a>
株主に対する特典	なし

(注) 当会社の単元未満株主は、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない。

- 1 法令により定款をもってしても制限することができない権利
- 2 株主割当による募集株式および募集新株予約権の割当てを受ける権利
- 3 単元未満株式買増請求をする権利

## 第7 【提出会社の参考情報】

### 1 【提出会社の親会社等の情報】

当社は、親会社等はありません。

### 2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書 及びその添付書 類、確認書	事業年度 (第84期)	自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日	平成29年6月30日 関東財務局長に提出。
(2) 内部統制報告書 及びその添付書類	事業年度 (第84期)	自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日	平成29年6月30日 関東財務局長に提出。
(3) 発行登録追補書類(社債) 及びその添付書類			平成29年4月27日 関東財務局長に提出。
(4) 四半期報告書 及び確認書	(第85期第1四半期)	自 平成29年4月1日 至 平成29年6月30日	平成29年8月10日 関東財務局長に提出。
	(第85期第2四半期)	自 平成29年7月1日 至 平成29年9月30日	平成29年11月14日 関東財務局長に提出。
	(第85期第3四半期)	自 平成29年10月1日 至 平成29年12月31日	平成30年2月14日 関東財務局長に提出。
(5) 臨時報告書 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総 会における議決権行使の結果)に基づく臨時報告書であります。			平成29年7月4日 関東財務局長に提出。
(6) 訂正発行登録書(社債)			平成29年7月4日 関東財務局に提出。

## 第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成30年 6 月28日

住友不動産株式会社  
取締役会 御中

### 有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 貞 廣 篤 典

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 高 橋 秀 和

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 菅 野 雅 子

#### < 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている住友不動産株式会社の平成29年4月1日から平成30年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

#### 連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

#### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、住友不動産株式会社及び連結子会社の平成30年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### < 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、住友不動産株式会社の平成30年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

#### 内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

#### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 監査意見

当監査法人は、住友不動産株式会社が平成30年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

- 
- 1 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
  - 2 XBRLデータは監査の対象に含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書

平成30年6月28日

住友不動産株式会社  
取締役会 御中

### 有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	貞 廣 篤 典
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	高 橋 秀 和
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	菅 野 雅 子

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている住友不動産株式会社の平成29年4月1日から平成30年3月31日までの第85期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

#### 財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

#### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、住友不動産株式会社の平成30年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

- 1 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
- 2 XBRLデータは監査の対象には含まれていません。