

【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27年6月29日

【事業年度】 第82期(自 平成26年4月1日 至 平成27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 岩 田 敦

【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 岩 田 敦

【縦覧に供する場所】 住友不動産株式会社大阪支店
(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) 上記の大阪支店は、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78期	第79期	第80期	第81期	第82期
決算年月	平成23年3月	平成24年3月	平成25年3月	平成26年3月	平成27年3月
営業収益 (百万円)	744,756	688,662	736,652	780,273	806,835
経常利益 (百万円)	106,295	107,912	114,916	130,536	139,055
当期純利益 (百万円)	50,908	53,236	59,825	69,697	80,566
包括利益 (百万円)	48,363	60,251	85,410	94,272	137,850
純資産額 (百万円)	545,328	582,666	648,865	732,531	859,538
総資産額 (百万円)	3,234,202	3,859,698	4,105,500	4,220,428	4,523,804
1株当たり純資産額 (円)	1,109.78	1,168.11	1,322.52	1,493.48	1,756.25
1株当たり当期純利益金額 (円)	107.35	112.28	126.18	147.02	169.97
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 (円)	94.73	99.83			
自己資本比率 (%)	16.3	14.3	15.3	16.8	18.4
自己資本利益率 (%)	10.0	9.9	10.1	10.4	10.5
株価収益率 (倍)	15.50	17.77	28.49	27.49	25.44
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	14,441	101,402	33,594	116,993	35,067
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	75,512	72,100	52,531	295,449	220,917
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	31,835	30,065	102,757	97,454	187,814
現金及び現金同等物 の期末残高 (百万円)	119,748	140,199	224,732	146,223	150,264
従業員数 [外、平均臨時雇用者数] (名)	9,733 [1,330]	9,954 [1,562]	10,741 [1,938]	11,473 [2,691]	11,855 [3,026]

(注) 1 営業収益には消費税等は含まれておりません。

(注) 2 第80期より、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78期	第79期	第80期	第81期	第82期
決算年月	平成23年 3 月	平成24年 3 月	平成25年 3 月	平成26年 3 月	平成27年 3 月
営業収益 (百万円)	632,598	585,611	626,545	655,302	681,543
経常利益 (百万円)	93,022	91,678	98,707	108,543	117,384
当期純利益 (百万円)	44,931	47,775	52,495	58,278	71,647
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)	498,579	542,487	606,621	672,511	785,418
総資産額 (百万円)	3,116,176	3,263,958	3,549,289	3,652,917	3,995,531
1株当たり純資産額 (円)	1,051.47	1,144.16	1,279.51	1,418.72	1,657.00
1株当たり配当額 (円)	20.00	20.00	20.00	20.00	21.00
(内 1株当たり 中間配当額) (円)	(10.00)	(10.00)	(10.00)	(10.00)	(10.00)
1株当たり当期純利益 金額 (円)	94.75	100.76	110.72	122.93	151.15
潜在株式調整後 1株当 たり当期純利益金額 (円)	83.83	89.78			
自己資本比率 (%)	16.0	16.6	17.1	18.4	19.7
自己資本利益率 (%)	9.3	9.2	9.1	9.1	9.8
株価収益率 (倍)	17.56	19.80	32.47	32.88	28.61
配当性向 (%)	21.1	19.8	18.1	16.3	13.2
従業員数 (名)	3,934	3,977	4,359	4,728	5,188

(注) 1 営業収益には消費税等は含まれておりません。

(注) 2 第80期より、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)が東京証券取引所市場第二部に株式上場
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12年9月	住友不動産販売株式会社(連結子会社)が東京証券取引所市場第一部に指定替え
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」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24年6月	注文住宅の新商品「J・RESIDENCE」発売開始
平成25年10月	「六本木三丁目計画」着工
平成26年5月	「新築そっくりさん」事業の累計受注棟数90,000棟突破
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

3 【事業の内容】

当社の企業集団は、当社および連結子会社51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（資産開発事業本部および首都圏用地開発部）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（資産開発事業本部）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（マンション分譲事業本部および首都圏用地開発部）ほかは、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（マンション分譲事業本部）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（マンション分譲事業本部）および住友不動産建物サービス㈱が行っております。

(3) 完成工事事業

当社（注文住宅事業本部および住宅再生事業本部）は、主として戸建住宅ならびに建替えの新システムである新築そっくりさん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㈱ほかかが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

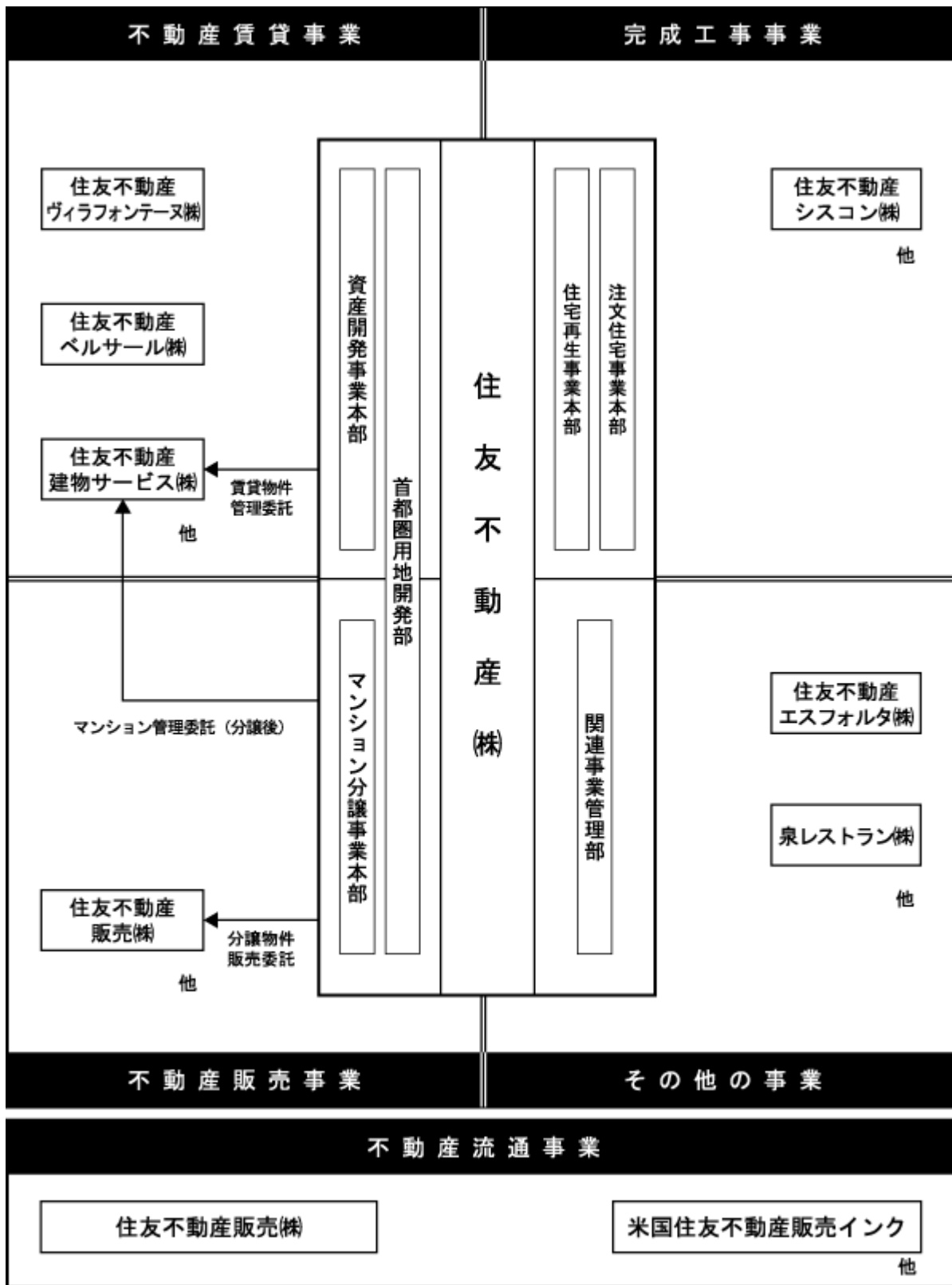
住友不動産販売㈱ほかは、不動産売買の仲介および住宅等の販売代理を行っております。

(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。なお、これら各社を含む関係会社の指導ならびに戦略立案を、当社（関連事業管理部）が行っております。

なお、国内連結子会社のうち、住友不動産販売㈱が東京証券取引所市場第一部に株式上場しております。

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(株)(注3)	東京都新宿区	2,970	不動産流通事業	70.38	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 1名 職員の兼任 2名
住友不動産シスコ(株)	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 2名
住友不動産建物サービス(株)	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
住友不動産エスフォルタ(株)	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(株)	東京都新宿区	5,100	その他の事業 (ファイナンス事業)	100	当社より短期貸付金84,643百万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。 役員の兼任 1名 職員の兼任 1名
住友不動産 ヴィラフォンテーヌ(株)	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 2名
住友不動産ベルサール(株)	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 1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4)	Delaware U.S.A.	US.\$ 115,444千	不動産流通事業	100 (100)	役員の兼任 1名
汐留浜離宮特定目的会社 (注2)	東京都千代田区	22,410	不動産賃貸事業	-	同社に優先出資をしております。
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	34,169	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	23,179	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38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 有価証券報告書を提出しております。

4 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27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	3,111	[1,378]
不動産販売事業	1,019	[118]
完成工事事業	3,563	[282]
不動産流通事業	3,034	[23]
その他の事業	445	[1,216]
全社	683	[9]
合計	11,855	[3,026]

(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27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)
5,188	42.13	6.50	6,381,949

(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27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	486
不動産販売事業	907
完成工事事業	3,294
その他の事業	1
全社	500
合計	5,188

(注) 従業員数は就業人員数であります。

(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 【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度の業績は下表の通りで、3期連続の増収と、5期連続の営業、経常増益を達成するとともに、営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益のすべてにおいて2期連続で過去最高を更新しました。

当期は、消費税増税に伴う反動減の影響を受けた完成工事業と不動産流通事業が営業減益となりましたが、オフィスビル市況の改善が続いた不動産賃貸事業と分譲マンションの販売が好調に推移した不動産販売事業がともに増収増益となり業績を牽引しました。その結果、営業収益は8,068億円（前期比+3.4%）、営業利益は1,658億円（同+3.4%）となりました。

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

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

（百万円）

	前連結会計年度 (25.4.1～26.3.31)	当連結会計年度 (26.4.1～27.3.31)	増減
営業収益	780,273	806,835	+26,561
営業利益	160,471	165,894	+5,423
経常利益	130,536	139,055	+8,518
当期純利益	69,697	80,566	+10,869

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 (25.4.1～26.3.31)	当連結会計年度 (26.4.1～27.3.31)	増減
不動産賃貸	283,729	289,117	+5,387
不動産販売	234,093	264,207	+30,113
完成工事	201,190	188,994	12,195
不動産流通	57,210	58,486	+1,275
連結計	780,273	806,835	+26,561

（百万円）

営業利益	前連結会計年度 (25.4.1～26.3.31)	当連結会計年度 (26.4.1～27.3.31)	増減
不動産賃貸	97,951	104,441	+6,490
不動産販売	39,208	43,781	+4,572
完成工事	18,708	12,962	5,746
不動産流通	17,961	16,462	1,499
連結計	160,471	165,894	+5,423

<不動産賃貸事業部門>

当社の賃貸資産の9割以上が集中する東京のオフィスビル市場では、景況感の改善や企業業績の回復を背景にテナント需要が堅調に推移、空室率の低下傾向が続くとともに、新築のみならず既存ビルの成約賃料も上昇に転じました。拡張移転や館内増床などの新規需要は引き続き増加基調となっており、既存テナントの賃料増額改定も徐々に増えてきました。

このような環境下、当連結会計年度は、既存ビルの空室率改善と、前期に竣工した「住友不動産千代田ファーストウイング」、「住友不動産元赤坂ビル」の通期稼働が業績に寄与、増収増益となりました。

既存ビルの空室率は4.9%（前期末5.9%）と改善基調で推移、当期竣工の「住友不動産御成門ビル」、「住友不動産平河町ビル」が満室稼働となったほか、次期竣工予定の「東京日本橋タワー」、「六本木三丁目計画」など、新規ビルのテナント募集も順調に進捗しております。

	前連結会計年度末 (26.3月末)	第3四半期末 (26.12月末)	当連結会計年度末 (27.3月末)
既存ビル空室率	5.9 %	5.2 %	4.9 %

<不動産販売事業部門>

当事業部門の9割以上を占める分譲マンション市場では、低金利環境下で良好な販売環境が続きました。景況感の改善や株価上昇による資産効果などを背景に消費者の購入意欲は引き続き旺盛で、都心の好立地物件を中心に販売価格は上昇基調で推移しております。

このような環境下、当連結会計年度は、「グランドミレーニア（南池袋）」、「スカイフォレストレジデンス（高田馬場）」、「東京ベイシティタワー」など、マンション、戸建、宅地の合計で過去最高の5,351戸（前期比+393戸）を販売計上しました。その結果、営業収益、営業利益はともに過去最高を更新しました。

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

	前連結会計年度 (25.4.1～26.3.31)	当連結会計年度 (26.4.1～27.3.31)	増減
マンション契約戸数	5,634	5,204	430
計上戸数	4,958	5,351	+393
マンション・戸建	4,900	5,260	+360
宅地	58	91	+33
売上高（百万円）	234,093	264,207	+30,113
マンション・戸建	226,470	247,586	+21,116
宅地	5,334	12,020	+6,686
その他	2,288	4,599	+2,311

<完成工事事業部門>

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

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

	前連結会計年度 (25.4.1~26.3.31)	当連結会計年度 (26.4.1~27.3.31)	増減
受注棟数	10,053	9,765	288
新築そっくりさん	7,623	7,310	313
注文住宅	2,430	2,455	+25
計上棟数	10,414	10,001	413
新築そっくりさん	8,038	7,775	263
注文住宅	2,376	2,226	150
売上高(百万円)	174,702	172,254	2,448
新築そっくりさん	105,354	104,128	1,226
注文住宅	69,347	68,126	1,221

<不動産流通事業部門>

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

このような環境下、住友不動産販売(株)が担当する当事業部門の業績は、主力の仲介事業で個人の中古住宅取引を中心に仲介件数が33,968件(前期比 4.2%)と前期実績を下回りましたが、取扱単価の上昇や大型の法人取引の増加が寄与し、取扱高は1兆656億円(同+7.9%)と、7期ぶりに1兆円を超えました。

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

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

	前連結会計年度 (25.4.1~26.3.31)	当連結会計年度 (26.4.1~27.3.31)	増減
仲介件数	35,455	33,968	1,487
取扱高(百万円)	987,799	1,065,681	+77,882
取扱単価(百万円)	27.8	31.3	+3.5

<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14,366百万円(前期比 1,723百万円)、営業利益1,882百万円(同 28百万円)を計上いたしました。

(2) 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	35,067百万円	(前期比	81,926百万円)
投資活動によるキャッシュ・フロー	220,917百万円	(前期比	+74,531百万円)
財務活動によるキャッシュ・フロー	187,814百万円	(前期比	+90,360百万円)

となり、現金及び現金同等物は4,041百万円増加して150,264百万円となりました。

<営業活動によるキャッシュ・フロー>

当期の経常利益が1,390億円となりましたが、分譲マンション投資の積み増しや法人税等の支払いなどにより、営業キャッシュ・フローは350億円の収入となりました。

<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1,495億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728億円返還いたしました。その結果、投資キャッシュ・フローは2,209億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2,800億円を上回る、6,158億円の社債発行および長期借入を実施し、合計579億円のコマーシャル・ペーパーの償還および短期借入金の返済をしました。また、SPCが調達するノンリコース長期借入金およびノンリコース社債を差引509億円返済（償還）しました。その結果、財務キャッシュ・フローは1,878億円の収入となりました。

2 【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、「1 業績等の概要」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。

3 【対処すべき課題】

「第六次中期経営計画」の推進

平成25年4月より、次期（平成28年3月期）を最終年度とする中期経営計画「第六次計画」をスタートさせました。

計画の内容（平成25年5月14日公表）は、以下のとおりです。

<計画の内容>

最高業績の更新、3カ年累計経常利益4千億円の達成

平成20年3月期に達成した単年度の最高業績（経常利益1,251億円）を速やかに更新するとともに、五次にわたる中期経営計画で達成した経常利益水準を一段と引き上げる。

3カ年計画期間中の累計業績目標

売上高	2兆5,000億円
営業利益	5,000億円
経常利益	4,000億円

（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)
売上高	2兆1,068億円 (+1,673億円)	2兆1,700億円 (+632億円)	2兆5,000億円 (+3,299億円)
営業利益	4,349億円 (+854億円)	4,372億円 (+23億円)	5,000億円 (+627億円)
経常利益	3,392億円 (+653億円)	3,291億円 (-100億円)	4,000億円 (+708億円)

注) いずれも計画期間中の累計額

財務体質の強化

内部留保の充実と、資金調達期間の長期化を図り、財務基盤を強化する。数値目標は特に設けないが、引き続き債務格付の維持向上を目指す。

既存事業の多角化・多様化

主要既存4事業（不動産賃貸事業、不動産販売事業、完成工事業、不動産流通事業）で、新機軸・新分野（海外展開を含む）を開拓する。また、全くの新分野にも挑戦する。

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充し合い、バランス良く成長するというグループの一体経営により、企業価値の増大を図ってまいりました。

これら主力事業のうち、不動産賃貸、不動産販売の2事業は、まず用地を取得し、かつ計画期間内に建物が竣工しなければ収益に計上できない投資先行型の事業です。当社は、常に将来に向けた適切な先行投資を行うのが本業であり、これら2事業には、投資が一定の時間差をおいて収益に貢献し、企業価値の増大に結びつくという性格が内在されています。

しかるに、巨額の資金を動かせる市場参加者が多数存在している現状では、多様な判断ないし思惑が入り乱れることによって、当社株式に対し異常な投資行動が生じる恐れ無しとは申せません。中長期的な展望に基づき、着実な株主価値の向上を目指す当社といたしましては、これまで多大な成果を収めてきた経営手法が一部の異常な思惑によって妨げられることのないよう予め方策を講じておくことが、株主共同の利益に合致すると判断し、「当社株式の大規模な買付行為に関する対応方針（買収防衛策）」を導入しております。本対応方針は、平成19年5月17日開催の取締役会決議に基づき導入され、その後、同年6月28日開催の第74期定時株主総会、平成22年6月29日開催の第77期定時株主総会および平成25年6月27日開催の第80期定時株主総会において、それぞれ株主の皆様のご承認を得て、継続または更新され、その有効期間は平成28年6月開催予定の第83期定時株主総会終結時までとなっております。

2 当社株式の大規模買付行為に関する対応方針の内容と取締役会の判断

当社は、当社株式の大規模な買付行為が開始された場合において、これを受け入れるかどうかは、原則として、当社株主の皆様の判断に委ねられるべきものであると考えておりますが、当社株主の皆様が企業価値ひいては株主共同の利益への影響を適切に判断するためには、大規模買付者および当社取締役会の双方から、当社株主の皆様に必要なかつ十分な情報・意見・代替案などの提供と、それらを検討するための必要かつ十分な時間が確保される必要があると考えております。

本対応方針は、当社株式の大規模買付行為に関するルールを設定し、大規模買付者に対して大規模買付ルールの遵守を求めています。大規模買付ルールは、事前に大規模買付者から当社取締役会に対して必要かつ十分な情報が提供され、当社取締役会による一定の評価期間が経過した後に大規模買付行為を開始するというものです。大規模買付者がこの大規模買付ルールを遵守しない場合、あるいは遵守した場合でも、大規模買付行為が当社に回復しがたい損害をもたらすことが明らかであるときや、企業価値ひいては株主共同の利益を著しく損なうときには、当社取締役会として相当と認める対抗措置を講ずることとしております。

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

以上のとおり、本対応方針は、当社株式の大規模な買付行為に対し株主の皆様が判断するのに必要な情報と時間を確保するためのルールを設定し、大規模買付者がこのルールを遵守しない場合や大規模買付行為が当社に回復しがたい損害をもたらすことが明らかな場合などに対抗措置を講ずることを定めたものでありますので、当社の企業価値ひいては株主共同の利益に資するものであり、当社役員の地位の維持を目的とするものではありません。

（注） 本方針の詳しい内容については、当社ホームページ

（http://www.sumitomo-rd.co.jp/news/files/1305_0002/release_0514_3.pdf）をご参照ください。

4 【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27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。

5 【経営上の重要な契約等】

特記すべき事項はありません。

6 【研究開発活動】

特記すべき事項はありません。

7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当社グループに関する財政状態および経営成績の分析・検討内容は、原則として連結財務諸表に基づき分析した内容であります。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27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。

(1) 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判断に大きな影響を及ぼすものと考えております。

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。

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、これら見込額算定的前提条件には、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、過去勤務債務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。

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もっております。

(2) 当連結会計年度の経営成績の分析

概況

当連結会計年度は、営業収益8,068億円(前連結会計年度比+265億円)、営業利益1,658億円(同+54億円)、経常利益1,390億円(同+85億円)となり、3期連続の増収と5期連続の営業、経常増益を達成するとともに、営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益のすべてにおいて2期連続で過去最高を更新しました。

営業収益および営業利益

当連結会計年度は、消費税増税に伴う反動減の影響を受けた完成工事業と不動産流通事業が営業減益となりましたが、オフィスビル市況の改善が続いた不動産賃貸事業と分譲マンションの販売が好調に推移した不動産販売事業がともに増収増益となり業績を牽引しました。その結果、営業収益は806,835百万円(前連結会計年度比+26,561百万円、同+3.4%)、営業利益は165,894百万円(同+5,423百万円、同+3.4%)となりました。

なお、各事業部門の詳細については、「第2 事業の状況 1 業績等の概要」をご参照下さい。

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、5,902百万円(前連結会計年度比+626百万円)となりました。営業外費用は、支払利息の減少を主因として32,742百万円(同 2,468百万円)となりました。その結果、営業外損益は 26,839百万円(同3,095百万円の改善)となりました。

特別損益

当連結会計年度は、合計3百万円（前連結会計年度比 1,680百万円）の特別利益を計上した一方、所有目的の変更に伴う減損損失など合計8,392百万円（同 8,706百万円）の特別損失を計上しました。その結果、特別損益は、差し引き8,388百万円の損失（同7,026百万円の改善）となりました。

(3) 資本の財源および資金の流動性についての分析

当期純利益が80,566百万円となり、株主資本が前連結会計年度末比70,570百万円増加したほか、その他有価証券評価差額金が同51,035百万円増加しました。その結果、当連結会計年度末の自己資本は、832,462百万円（同+124,514百万円）、自己資本比率は18.4%となりました。

資金調達においては、調達資金の長期安定化を進めるため、当連結会計年度中に、社債償還および長期借入金返済の合計額2,800億円を上回る、6,158億円の社債発行および長期借入を実施し、合計579億円の商業・ペーパーの償還および短期借入金の返済をしました。また、SPCが調達するノンリコース長期借入金およびノンリコース社債を差引509億円返済（償還）しました。その結果、連結有利子負債は、3,027,027百万円（前連結会計年度末比+226,831百万円）となりました。

なお、連結有利子負債における長期比率は97%（前連結会計年度末95%）、固定金利比率は87%（同82%）となりました。引き続き安定的な財務運用に努めてまいります。

(4) 経営戦略の見通しと課題

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25年4月より「第六次中期経営計画」に取り組んでおります。計画の内容は、前掲「第2 事業の状況 3 対処すべき課題」に記載の通りで、平成20年3月期に達成した単年度での過去最高業績（経常利益1,251億円）を速やかに更新するとともに、3ヵ年累計の経常利益を4,000億円に引き上げ、売上、利益ともに中計業績の過去最高を達成することを業績目標に掲げております。

計画2年目の当期は、営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益のすべてにおいて2期連続で過去最高を更新しました。その結果、営業収益目標の達成は困難な状況となりましたが、営業利益、経常利益は3ヵ年累計目標の概ね3分の2相当を達成しており、目標達成に向け順調に進捗しております。

	3ヵ年累計目標 (25.4.1~28.3.31)	2ヵ年累計実績 (25.4.1~27.3.31)	累計目標 達成率	差引
営業収益	2兆5,000億円	1兆5,871億円	63%	9,128億円
営業利益	5,000億円	3,263億円	65%	1,736億円
経常利益	4,000億円	2,695億円	67%	1,304億円

平成25年5月14日公表

引き続き、経営環境の変化に機動的に対処しつつ、計画目標の達成を目指してまいります。

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	140,474	33,173
不動産販売事業	3,924	1,449
完成工事事業	1,571	319
不動産流通事業	640	354
その他の事業	1,781	1,487
計	148,392	30,201
消去又は全社	4,632	4,305
合計	153,024	25,895

(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、「住友不動産平河町ビル」(延床面積12,326㎡)等が竣工いたしました。

また、当連結会計年度において、不動産賃貸事業のうち次の主要な設備を除却いたしました。その内容は以下のとおりであります。

会社名	物件名称	所在地	構造	面積(㎡)	帳簿価額(百万円)	除却年月
住友不動産(株)	住友新橋ビル	東京都港区	SRC造 地上9階 地下3階	12,259	1,127	平成26年9月

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27年3月31日現在

所在地	建物面積(m ²)				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	205,421 (148)	451,186 (112,910)	233,986 (135,886)	890,593 (248,943)	624,135
東京都新宿区	377,673 (10,907)	139,603 (31,431)	292,788 (34,999)	810,064 (77,337)	451,626
東京都千代田区	221,931 (2,314)	112,126 (38,391)	65,719 (88,285)	399,776 (128,990)	314,513
東京都渋谷区	219,412 (5,455)	37,393 (73,660)	1,124 (14,824)	257,928 (93,938)	214,628
東京都中央区	50,351 (3,982)	55,971 (8,162)	85,627 (105,677)	191,948 (117,821)	183,646
東京都文京区	58,875 (9,507)	74,757 (16,988)	21,875 (4,502)	155,507 (30,997)	110,911
東京都品川区	22,489 (247)	28,152 (2,018)	47,321 (57,154)	97,962 (59,418)	69,628
その他東京都区部	57,934 (69)	75,353 (2,284)	46,786 (114,975)	180,073 (117,327)	122,123
(東京都区部小計)	1,214,085 (32,628)	974,541 (285,844)	795,225 (556,301)	2,983,851 (874,772)	2,091,213
その他	40,994 (-)	49,317 (80)	115,210 (39,595)	205,521 (39,675)	85,094
合計	1,255,079 (32,628)	1,023,859 (285,924)	910,435 (595,896)	3,189,373 (914,447)	2,176,307

- (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500百万円)は調整を行っておりません。

建築中土地

平成27年3月31日現在

所在地	土地面積(m ²)	帳簿価額 (百万円)
東京都港区ほか	60,659	317,696

なお、賃貸事業用建物の主な内訳は次のとおりです。

平成27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	183,749 (20,807)	19,539	30,092	90,328	120,420	平成14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	7,186	19,081	26,267	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	16,041	35,556	51,598	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 (-)	8,924	13,205	41,077	54,283	平成17年1月
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	12,839	72,453	85,293	平成12年6月
住友不動産㈱	ヨコソーレインボー タワー	東京都 港区	地上23階 地下2階	- (46,229)	-	7	-	7	平成7年3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	4,927	22,003	26,931	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	6,787	8,691	15,478	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	6,070	40,300	46,371	平成5年10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	2,556	10,387	12,944	平成2年5月
住友不動産㈱	赤坂D Sビル	東京都 港区	地上10階 地下3階	- (23,122)	-	23	-	23	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	5,058	11,521	16,579	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	1,581	8,386	9,968	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	4,135	9,715	13,851	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)	-	6	-	6	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	1,181	3,774	4,956	昭和55年11月 (平成8年7 月 リニュー アルオーブ ン)
住友不動産㈱	ラ・トゥール汐留	東京都 港区	地上56階 地下2階	- (17,394)	-	950	-	950	平成16年3月
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	1,429	9,957	11,387	平成元年3月
住友不動産㈱	住金物産ビル	東京都 港区	地上7階 地下2階	- (15,771)	-	-	-	-	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	1,104	5,633	6,737	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	2,912	4,060	6,972	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	3,036	10,646	13,682	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	597	2,524	3,121	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	1,984	14,500	16,484	昭和60年5月
住友不動産㈱	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	957	4,280	5,237	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	15,866	119,992	135,858	昭和49年3月

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(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	162,391 (5,904)	18,593	43,358	73,753	117,111	平成23年12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	127,223 (3,067)	10,782	22,366	26,461	48,828	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	87,775 (29,671)	8,172	14,167	42,972	57,139	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 (-)	-	6,877	-	6,877	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	6,571	18,648	25,219	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	7,417	6,419	13,836	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	3,973	5,959	9,933	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)	-	5	-	5	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 (-)	-	694	4,159	4,853	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	2,734	5,030	7,765	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	1,067	4,890	5,957	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	5,952	37,174	43,126	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	4,070	34,688	38,759	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	7,233	18,326	25,559	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	4,714	14,407	19,121	平成18年6月
住友不動産(株)	住友不動産丸の内ビ ル	東京都 千代田区	地上15階 地下3階	- (26,932)	-	17	-	17	昭和50年1月 (平成12年4 月リニューアル オープン)
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	2,134	5,554	7,688	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	6,290	18,012	24,303	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	3,687	15,526	19,213	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	4,992	5,770	10,762	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)	-	16	-	16	平成2年7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	2,726	7,559	10,286	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	4,516	8,973	13,490	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	3,095	11,427	14,523	平成20年5月
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	4,036	5,570	9,606	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	1,760	3,477	5,238	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 (-)	-	1,986	-	1,986	平成20年7月

会社名	物件名称	所在地	構造	面積(m ²)		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)	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)	-	114	-	114	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	11,242	41,992	53,235	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)	-	7	-	7	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	15,611 (7,875)	1,764	2,931	19,040	21,972	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	4,862	10,912	15,775	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	5,159	4,810	9,969	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	1,385	5,249	6,635	平成7年1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	1,162	8,118	9,280	平成元年9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	7,352 (3,612)	870	1,324	6,739	8,064	平成5年2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	16,459	46,874	63,334	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	14,846	27,454	42,301	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)	ラ・トゥール代官山	東京都渋谷区	地上6階 地下2階	49,954 (-)	15,723	12,589	26,535	39,124	平成22年9月
住友不動産(株)	渋谷インフォスター*	東京都渋谷区	地上21階 地下4階	16,219 (18,241)	2,404	2,331	13,062	15,393	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	3,434	7,919	11,353	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	3,586	10,841	14,428	平成19年6月
住友不動産(株)	ラ・トゥール代々木上原	東京都渋谷区	地上3階 地下1階	13,767 (-)	5,961	1,812	10,466	12,278	平成15年3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	58,875 (9,507)	5,643	11,750	9,647	21,397	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	40,789 (12,193)	6,092	5,076	28,168	33,244	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	3,916	23,268	27,184	平成10年8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	3,720	12,963	16,684	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	4,111	8,742	12,853	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	2,708	14,107	16,816	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	5,034	14,236	19,271	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)	-	2	-	2	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)	-	1	-	1	平成6年3月
住友不動産(株) 住友不動産ファイナンス(株)	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	5,342	33,509	38,852	平成11年4月
住友不動産(株)	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	17,040 (-)	1,859	2,722	4,177	6,899	平成6年2月
住友不動産(株)	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(株)	住友池袋駅前ビル	東京都豊島区	地上9階 地下2階	- (18,037)	-	30	-	30	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	11,090	16,236	27,327	平成21年8月

会社名	物件名称	所在地	構造	面積(m ²)		帳簿価額(百万円)			建築年月
				建物	土地	建物等	土地等	合計	
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	2,007	3,659	5,666	平成7年6月
住友不動産(株)	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 (-)	-	1,845	7,722	9,567	平成3年1月
住友不動産(株)	大森パークビル	東京都 大田区	地上8階	- (10,254)	-	3	-	3	平成5年5月
住友不動産(株)	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	23,161 (8,018)	1,386	4,807	10,700	15,508	平成6年12月
住友不動産(株)	パークスクエア横浜	神奈川県 横浜市	地上23階 地下1階	16,082 (-)	1,853	485	123	609	平成14年2月
住友不動産(株)	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)	-	7	-	7	平成4年6月
住友不動産(株)	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	2,773	26,575	29,348	昭和52年10月
住友不動産 ファイナンス (株)	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	3,847	2,416	6,264	平成14年10月
住友不動産(株)	メガシティ Towers	大阪府 八尾市	地上2階	10,177 (-)	924	1,746	439	2,185	平成23年3月
住友不動産(株)	京都住友ビル	京都府 京都市	地上8階 地下3階	28,935 (-)	3,165	2,022	14,476	16,498	昭和51年9月
住友不動産(株)	シティタワー神戸三 宮	兵庫県 神戸市	地上10階 地下1階	10,914 (-)	1,097	921	471	1,393	平成25年3月
住友不動産(株)	紙与博多ビル	福岡県 福岡市	地上11階 地下1階	- (18,329)	-	7	-	7	平成5年8月
住友不動産ヴィ ラフォンテーヌ (株)	ヴィラージュ伊豆高 原	静岡県 伊東市	地上7階 地下1階	13,683 (-)	35,736	1,504	373	1,877	平成7年10月
その他				453,894 (183,673)	107,520	70,716	246,159	316,875	
合計				3,189,373 (914,447)	470,748	538,474	1,637,833	2,176,307	

- (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
東京日本橋タワー (日本橋2丁目計画)	地上35階地下4階 延床面積 約138,000㎡	36,000	33,205	平成25年1月	平成27年4月
(仮称)大久保三丁目 西地区開発計画A-1棟	地上37階地下2階 延床面積 約139,038㎡	51,600	5,980	平成25年8月	平成28年3月
六本木三丁目東地区 第一種市街地再開発事業	業務棟 地上40階地下5階 住宅棟 地上27階地下2階 商業棟 地上3階地下1階 延床面積 約205,250㎡	43,000	120	平成25年10月	平成28年3月
住友不動産三田ビル (三田建替計画)	地上13階 延床面積 約24,200㎡	9,000	681	平成25年12月	平成27年11月
住友不動産二番町ファーストビル (二番町計画)	地上7階地下1階 延床面積 約20,000㎡	7,700	37	平成26年9月	平成28年3月
三田一丁目計画	地上10階 延床面積 約46,088㎡	19,400	91	平成26年12月	平成28年12月

(注) 1 上記金額には消費税等は含まれておりません。

- 2 日本橋2丁目計画および六本木三丁目東地区第一種市街地再開発事業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 日本橋2丁目計画の1期工事部分は平成27年4月、計画全体は平成29年11月の完成を予定しており、延面積は計画全体面積を示しております。
- 4 見積金額に土地および借地権は含んでおりません。
- 5 所要金額166,700百万円については、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27年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成27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】

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) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【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)

(6) 【所有者別状況】

平成27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)		115	49	328	594	8	5,554	6,648	
所有株式数(単元)		151,296	11,156	119,421	176,518	13	16,505	474,909	1,176,978
所有株式数の割合(%)		31.86	2.35	25.15	37.17	0.00	3.47	100	

(注)自己株式2,085,617株は、「個人その他」に2,085単元、および「単元未満株式の状況」に617株含めて記載しており、そのうち実保有高は2,085,617株であります。

(7) 【大株主の状況】

平成27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	24,232	5.09
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	20,492	4.30
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	2.52
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10 (常任代理人株式会社三菱東京UFJ銀行)	RUE MONTOYERSTRAAT 46, 1000 BRUSSELS, BELGIUM	11,888	2.50
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	10,359	2.18
株式会社大林組	東京都港区港南二丁目15番2号	7,527	1.58
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
三井住友海上火災保険株式会社	東京都千代田区神田駿河台三丁目9番地	6,740	1.42
株式会社住友倉庫	大阪府大阪市北区中之島三丁目2番18号	6,130	1.29
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.	5,946	1.25
計		112,806	23.69

(注)平成27年3月5日付にてブラックロック・ジャパン株式会社およびその共同保有者から大量保有報告書が提出されましたが、当社は当事業年度末現在における各社の実質所有株式数の確認ができないので、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該大量保有報告による平成27年2月27日現在の株式の保有状況は次頁のとおりであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
ブラックロック・ジャパン株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番3号	6,481	1.36
ブラックロック・ファンド・マネジャーズ・リミテッド	英国 ロンドン市 スログモートン・アベニュー12	598	0.13
ブラックロック・ライフ・リミテッド	英国 ロンドン市 スログモートン・アベニュー12	1,198	0.25
ブラックロック・アセット・マネジメント・カナダ・リミテッド	カナダ国 オンタリオ州 トロント市 ベイ・ストリート 161、2500号	508	0.11
ブラックロック・アセット・マネジメント・アイルランド・リミテッド	アイルランド共和国 ダブリン インターナショナル・ファイナンシャル・サービス・センター JPモルガン・ハウス	2,484	0.52
ブラックロック・ファンド・アドバイザーズ	米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ市 ハワード・ストリート400	4,782	1.00
ブラックロック・インスティテューショナル・トラスト・カンパニー、エヌ.エイ.	米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ市 ハワード・ストリート400	7,584	1.59
ブラックロック・インベストメント・マネジメント(ユークー)リミテッド	英国 ロンドン市 スログモートン・アベニュー12	618	0.13
計		24,255	5.09

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成27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2,085,000		
完全議決権株式(その他)	普通株式 472,824,000	472,824	
単元未満株式	普通株式 1,176,978		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		472,824	

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式617株が含まれております。

【自己株式等】

平成27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	2,085,000		2,085,000	0.44
計		2,085,000		2,085,000	0.44

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

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	25,403	106,137
当期間における取得自己株式	4,054	19,081

(注) 当期間における取得自己株式には、平成27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	2,085,617		2,089,671	

(注) 1 当期間におけるその他には、平成27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27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、2期連続の経常最高益更新を反映させ、1株につき11円（前期比1円増）といたしました。中間配当金は1株につき10円を実施いたしましたので、年間配当金は1株につき21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26年11月11日取締役会決議	4,740	10
平成27年6月26日定時株主総会決議	5,214	11

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78期	第79期	第80期	第81期	第82期
決算年月	平成23年3月	平成24年3月	平成25年3月	平成26年3月	平成27年3月
最高(円)	2,277	2,054	3,770	5,410	4,610
最低(円)	1,416	1,302	1,500	3,260	3,340

（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26年 10月	11月	12月	平成27年 1月	2月	3月
最高(円)	4,178.5	4,610	4,299.5	4,160	4,225.5	4,549.5
最低(円)	3,340	4,091	3,812	3,775	3,715	3,951

（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 16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		仁 島 浩 順	昭和36年3月6日生	昭和59年4月 当社入社 月 執行役員 平成16年4月 常務執行役員 平成19年4月 マンション事業本部長 平成21年4月 取締役 平成21年6月 ビル事業本部長 平成21年9月 代表取締役(現在) 平成22年6月 取締役社長(現在) 平成25年6月	(注)3	5
代表取締役副社長		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)	(注)3	15
代表取締役副社長		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	(注)3	9
代表取締役	海外事業部長	尾 台 賀 幸	昭和36年6月9日生	昭和60年4月 当社入社 平成17年4月 執行役員 平成22年4月 マンション事業本部長 平成22年11月 経営企画本部長 平成23年6月 取締役 平成23年11月 財務本部長 平成26年1月 代表取締役(現在) 海外事業本部長(現 海外事業部長)(現在)	(注)3	10

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)
取締役		加藤 宏 史	昭和36年 8 月 1 日生	昭和59年 4 月 平成12年 4 月 平成19年 4 月 平成22年 4 月 平成22年 8 月 平成24年 4 月 平成25年 4 月 平成25年 6 月 平成27年 4 月	当社入社 ビル事業本部関連事業部長 執行役員、都市開発事業本部用地部長 用地開発本部副本部長 ビル事業本部副本部長 常務執行役員、新事業開発本部部長 資産開発事業本部部長 取締役（現在） 社長補佐（現在）	(注) 3	4
取締役		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 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、建設技術本部部長 カスタマー本部部長 事業開発本部部長 住宅分譲事業本部部長 取締役（現在） 総務部長 副社長補佐（現在）	(注) 3	14
取締役		坂本 善 信	昭和33年11月 4 日生	昭和56年 4 月 平成12年 8 月 平成16年 4 月 平成19年 4 月 平成21年 4 月 平成23年 6 月 平成26年 1 月 平成26年 8 月 平成27年 4 月	当社入社 ハウジング第二事業本部企画管理部長 執行役員、ハウジング事業本部副本部長 常務執行役員 情報システム本部部長 取締役（現在） 経営企画部長 財務部長 副社長補佐（現在）	(注) 3	8
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 総務本部部長 関連事業本部部長 住宅再生事業本部部長 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	
取締役		安部 正 一	昭和15年 9 月20日生	昭和38年 4 月 平成 6 年 6 月 平成 9 年 6 月 平成12年 6 月 平成22年 6 月 平成25年 6 月 平成27年 6 月	株式会社住友倉庫入社 同社取締役 同社代表取締役常務取締役 同社代表取締役社長 同社社長執行役員兼務 当社監査役 株式会社住友倉庫代表取締役会長（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、5	-
監査役		友保 宏	昭和15年3月19日生	昭和37年4月 別子建設株式会社(現三井住友建設株式会社)入社 平成6年6月 同社取締役 平成9年6月 同社常務取締役 平成11年6月 同社専務取締役 平成13年6月 同社代表取締役副社長、執行役員副社長 平成15年10月 同社代表取締役社長、執行役員社長 平成17年6月 同社顧問 平成21年6月 当社監査役(現在)	(注)2、4	1
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)4	21
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)6	10
計						150

- (注) 1 取締役米倉弘昌および安部正一は社外取締役であります。
- 2 監査役出原洋三および友保宏は社外監査役であります。
- 3 取締役の任期は、平成27年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成29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 監査役友保宏および北村忠司の任期は、平成25年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成29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 監査役出原洋三の任期は、平成26年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成30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12名の取締役に構成され、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名を社外監査役の体制とし、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成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。

取締役安部正一氏は現在、株式会社住友倉庫の代表取締役会長であり、同社と当社の間には、当社が同社の株式を8.02%保有する資本的関係のほか、不動産賃貸借等の取引関係がありますが、当該取引関係につきましては、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、内部監査部門、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、監査役友保宏氏は三井住友建設株式会社の出身であり、それぞれの会社と当社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

内部監査部門（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、内部監査部門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、内部監査部門、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、深井康治、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4名、その他14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。

内部監査部門は、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、内部監査部門は、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

これまでは、当社の事業特性等から、事業内容に精通した取締役および監査役で構成する取締役会において重要な経営事項の決定や、各取締役の業務執行の監督を行い、また社外監査役3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、この体制が十分に機能していると判断しておりました。

さらに今回、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ために、社外取締役2名を選任いたしました。

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

当社が子会社を含めて主催する「リスクマネジメント委員会」において、法令遵守の強化を図り、併せ当社総務部法務コンプライアンス課がコンプライアンスに関する啓発活動を行う。

また、当社総務部法務コンプライアンス課による子会社を含めた内部監査の実施および「内部通報制度」の設置により、不正、違法行為の発見、抑止を図る。

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

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総務部法務コンプライアンス課が各子会社の監査を行う。

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総務部法務コンプライアンス課の職員に対し監査業務に必要な事項を要請した場合には、積極的にこれに協力するものとし、この場合、担当する職員は、要請を受けた事項に関しては、取締役および他の職員の指揮命令を受けないものとする。

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総務部法務コンプライアンス課から当社の監査役に対し、監査の状況について適宜報告を行うものとする。

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	10	1,266	1,266			
監査役 (社外監査役を除く)	2	30	30			
社外役員	4	39	39			
合計	16	1,336	1,336			

当連結会計年度において社外取締役はおりません。

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 190銘柄
貸借対照表計上額の合計額 306,807百万円

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	16,374	取引関係の強化・円滑化
大東建託(株)	1,606,700	15,345	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)	31,215,298	14,546	取引関係の強化・円滑化
ユニ・チャーム(株)	1,850,700	10,202	取引関係の強化・円滑化
住友金属鉱山(株)	7,490,110	9,707	取引関係の強化・円滑化
(株)住友倉庫	15,708,840	7,901	取引関係の強化・円滑化
(株)大林組	13,301,000	7,741	取引関係の強化・円滑化
住友商事(株)	5,271,925	6,922	取引関係の強化・円滑化
清水建設(株)	10,738,000	5,744	取引関係の強化・円滑化
カシオ計算機(株)	3,712,900	4,533	取引関係の強化・円滑化
スルガ銀行(株)	2,380,000	4,326	取引関係の強化・円滑化
スズキ(株)	1,315,100	3,542	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	3,198	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	3,095	取引関係の強化・円滑化
(株)奥村組	6,050,000	2,783	取引関係の強化・円滑化
鹿島建設(株)	7,626,000	2,760	取引関係の強化・円滑化
日清食品ホールディングス(株)	571,600	2,660	取引関係の強化・円滑化
前田建設工業(株)	3,885,000	2,525	取引関係の強化・円滑化
NEC ネットエスアイ(株)	1,200,000	2,517	取引関係の強化・円滑化
(株)マキタ	441,000	2,500	取引関係の強化・円滑化
新日鐵住金(株)	8,623,208	2,431	取引関係の強化・円滑化
久光製薬(株)	482,500	2,250	取引関係の強化・円滑化
(株)協和エクシオ	1,695,600	2,248	取引関係の強化・円滑化
住友電気工業(株)	1,463,200	2,247	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)長谷工コーポレーション	3,400,000	2,196	取引関係の強化・円滑化
三和ホールディングス(株)	3,000,000	2,007	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	1,849	取引関係の強化・円滑化
大成建設(株)	3,820,000	1,761	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	1,743	取引関係の強化・円滑化
住友林業(株)	1,669,100	1,730	取引関係の強化・円滑化
富士機械製造(株)	1,812,600	1,644	取引関係の強化・円滑化
東京瓦斯(株)	3,068,000	1,607	取引関係の強化・円滑化
(株)チヨダ	701,000	1,568	取引関係の強化・円滑化
日比谷総合設備(株)	1,021,400	1,520	取引関係の強化・円滑化
(株)ダスキン	749,600	1,483	取引関係の強化・円滑化
(株)常陽銀行	2,798,540	1,441	取引関係の強化・円滑化
日機装(株)	1,170,000	1,340	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	1,308	取引関係の強化・円滑化
ゼリア新薬工業(株)	621,500	1,302	取引関係の強化・円滑化
(株)千葉銀行	1,977,754	1,257	取引関係の強化・円滑化
全国保証(株)	455,000	1,238	取引関係の強化・円滑化
(株)京葉銀行	2,804,000	1,233	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)	2,832,000	22,786	取引関係の強化・円滑化
大東建託(株)	1,606,700	21,569	取引関係の強化・円滑化
ユニ・チャーム(株)	5,552,100	17,500	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)	31,215,298	15,467	取引関係の強化・円滑化
(株)西武ホールディングス	4,330,700	13,446	取引関係の強化・円滑化
住友金属鉱山(株)	7,490,110	13,171	取引関係の強化・円滑化
(株)住友倉庫	15,708,840	10,446	取引関係の強化・円滑化
(株)大林組	13,301,000	10,374	取引関係の強化・円滑化
清水建設(株)	10,738,000	8,729	取引関係の強化・円滑化
カシオ計算機(株)	3,712,900	8,461	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	8,382	取引関係の強化・円滑化
住友商事(株)	5,271,925	6,777	取引関係の強化・円滑化
スルガ銀行(株)	2,380,000	5,938	取引関係の強化・円滑化
スズキ(株)	1,315,100	4,750	取引関係の強化・円滑化
鹿島建設(株)	7,626,000	4,255	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	4,221	取引関係の強化・円滑化
(株)奥村組	6,050,000	3,400	取引関係の強化・円滑化
前田建設工業(株)	3,885,000	3,387	取引関係の強化・円滑化
日清食品ホールディングス(株)	571,600	3,378	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	3,230	取引関係の強化・円滑化
久光製薬(株)	609,700	3,005	取引関係の強化・円滑化
NEC ネットエスアイ(株)	1,200,000	2,901	取引関係の強化・円滑化
(株)マキタ	441,000	2,751	取引関係の強化・円滑化
(株)協和エクシオ	2,081,600	2,683	取引関係の強化・円滑化
三和ホールディングス(株)	3,000,000	2,676	取引関係の強化・円滑化
新日鐵住金(株)	8,623,208	2,608	取引関係の強化・円滑化
大成建設(株)	3,820,000	2,593	取引関係の強化・円滑化
富士機械製造(株)	1,812,600	2,479	取引関係の強化・円滑化
東京瓦斯(株)	3,068,000	2,320	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
住友電気工業(株)	1,463,200	2,304	取引関係の強化・円滑化
三井住友建設(株)	13,854,869	2,299	取引関係の強化・円滑化
住友林業(株)	1,669,100	2,191	取引関係の強化・円滑化
(株)サンゲツ	1,170,000	2,125	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	2,067	取引関係の強化・円滑化
全国保証(株)	455,000	2,049	取引関係の強化・円滑化
(株)京葉銀行	2,804,000	1,951	取引関係の強化・円滑化
日比谷総合設備(株)	1,202,300	1,908	取引関係の強化・円滑化
(株)チヨダ	701,000	1,897	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	1,786	取引関係の強化・円滑化
(株)千葉銀行	1,977,754	1,744	取引関係の強化・円滑化
前田道路(株)	894,000	1,742	取引関係の強化・円滑化
(株)常陽銀行	2,798,540	1,729	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	1,697	取引関係の強化・円滑化
(株)群馬銀行	2,041,000	1,657	取引関係の強化・円滑化
(株)ニトリホールディングス	200,300	1,630	取引関係の強化・円滑化
(株)ダスキン	749,600	1,559	取引関係の強化・円滑化
日本航空電子工業(株)	533,000	1,554	取引関係の強化・円滑化
(株)ミツバ	564,000	1,497	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	1,492	取引関係の強化・円滑化
大阪瓦斯(株)	2,691,000	1,352	取引関係の強化・円滑化
(株)東芝	2,613,000	1,317	取引関係の強化・円滑化
富士ソフト(株)	530,400	1,290	取引関係の強化・円滑化
日機装(株)	1,170,000	1,257	取引関係の強化・円滑化
ゼリア新薬工業(株)	621,500	1,249	取引関係の強化・円滑化
オリンパス(株)	278,000	1,241	取引関係の強化・円滑化
(株)大気社	414,100	1,238	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	100	7	100	7
連結子会社	102	-	102	-
計	202	7	202	7

【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26年4月1日から平成27年3月31日まで)の連結財務諸表および事業年度(平成26年4月1日から平成27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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2、6 147,266	2、6 151,367
受取手形及び営業未収入金	18,813	27,597
販売用不動産	161,437	4 189,770
仕掛販売用不動産	4 545,534	4 604,455
未成工事支出金	7,048	5,708
その他のたな卸資産	5 1,759	5 2,015
繰延税金資産	11,443	10,824
その他	1 31,225	1 34,042
貸倒引当金	76	78
流動資産合計	924,451	1,025,702
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2、6 928,693	2、4、6 933,640
減価償却累計額	357,144	382,130
建物及び構築物（純額）	571,548	551,510
土地	2、4、6 2,149,668	2、4、6 2,259,845
建設仮勘定	2、4、6 73,017	2、4、6 106,737
その他	2、6 28,928	2、6 29,620
減価償却累計額	23,117	24,357
その他（純額）	5,811	5,262
有形固定資産合計	2,800,045	2,923,355
無形固定資産		
借地権	53,059	53,075
その他	901	939
無形固定資産合計	53,960	54,015
投資その他の資産		
投資有価証券	1、3 286,006	1、3 366,530
敷金及び保証金	111,913	107,251
繰延税金資産	14,951	13,534
その他	41,611	45,329
貸倒引当金	12,512	11,914
投資その他の資産合計	441,970	520,731
固定資産合計	3,295,977	3,498,101
資産合計	4,220,428	4,523,804

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	45,502	66,963
短期借入金	113,000	87,000
1年内返済予定の長期借入金	200,084	320,862
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	2、6 69,335	2、6 60,927
コマーシャル・ペーパー	31,995	-
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、6 8,348	2、6 8,264
未払法人税等	28,988	26,518
預り金	146,690	61,172
賞与引当金	3,774	3,725
その他	101,799	102,109
流動負債合計	829,517	797,543
固定負債		
社債	330,000	380,000
ノンリコース社債	2、6 41,324	2、6 36,060
長期借入金	1,550,318	1,735,356
ノンリコース長期借入金	2、6 375,790	2、6 338,558
役員退職慰労引当金	181	197
退職給付に係る負債	5,092	5,433
預り敷金及び保証金	161,486	168,273
長期預り金	163,651	160,119
その他	30,535	42,724
固定負債合計	2,658,379	2,866,722
負債合計	3,487,897	3,664,265
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	132,750	132,750
利益剰余金	423,599	494,275
自己株式	4,140	4,246
株主資本合計	675,014	745,584
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	37,762	88,798
繰延ヘッジ損益	1,640	1,615
為替換算調整勘定	3,362	550
退職給付に係る調整累計額	173	244
その他の包括利益累計額合計	32,933	86,877
少数株主持分	24,583	27,076
純資産合計	732,531	859,538
負債純資産合計	4,220,428	4,523,804

【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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
営業収益	780,273	806,835
営業原価	558,986	579,964
売上総利益	221,286	226,870
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	13,702	15,040
従業員給料及び手当	27,579	25,523
賞与引当金繰入額	573	629
退職給付費用	111	73
役員退職慰労引当金繰入額	26	21
貸倒引当金繰入額	25	24
その他	18,796	19,662
販売費及び一般管理費合計	60,815	60,976
営業利益	160,471	165,894
営業外収益		
受取利息	59	197
受取配当金	4,569	5,062
為替差益	27	33
その他	618	608
営業外収益合計	5,276	5,902
営業外費用		
支払利息	26,896	26,226
コマーシャル・ペーパー利息	74	20
賃貸事業匿名組合配当金	2,174	1,776
その他	6,065	4,719
営業外費用合計	35,210	32,742
経常利益	130,536	139,055
特別利益		
固定資産売却益	1 19	1 3
投資有価証券売却益	1,429	-
貸倒引当金戻入額	235	-
その他	0	-
特別利益合計	1,684	3
特別損失		
減損損失	2 15,068	2 3,810
固定資産売却損	3 2	3 3
固定資産除却損	4 1,918	4 3,105
投資有価証券評価損	96	30
その他	13	1,443
特別損失合計	17,099	8,392

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年 4月 1日 至 平成26年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年 4月 1日 至 平成27年 3月31日)
税金等調整前当期純利益	115,121	130,666
法人税、住民税及び事業税	45,125	44,784
法人税等調整額	2,521	2,661
法人税等合計	42,603	47,445
少数株主損益調整前当期純利益	72,517	83,220
少数株主利益	2,820	2,654
当期純利益	69,697	80,566

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	72,517	83,220
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	17,796	51,056
繰延ヘッジ損益	262	10
為替換算調整勘定	4,219	3,497
退職給付に係る調整額	-	65
その他の包括利益合計	1 21,754	1 54,629
包括利益	94,272	137,850
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	90,604	134,510
少数株主に係る包括利益	3,668	3,339

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 平成25年 4月 1日 至 平成26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	363,384	3,779	615,158
会計方針の変更による 累積的影響額					-
会計方針の変更を反映し た当期首残高	122,805	132,748	363,384	3,779	615,158
当期変動額					
剰余金の配当			9,481		9,481
当期純利益			69,697		69,697
自己株式の取得				362	362
自己株式の処分		1		1	2
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	1	60,215	361	59,855
当期末残高	122,805	132,750	423,599	4,140	675,014

	その他の包括利益累計額					少数株主持分	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	19,980	1,392	6,735	-	11,852	21,853	648,865
会計方針の変更による 累積的影響額							-
会計方針の変更を反映し た当期首残高	19,980	1,392	6,735	-	11,852	21,853	648,865
当期変動額							
剰余金の配当							9,481
当期純利益							69,697
自己株式の取得							362
自己株式の処分							2
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	17,782	248	3,373	173	21,080	2,730	23,811
当期変動額合計	17,782	248	3,373	173	21,080	2,730	83,666
当期末残高	37,762	1,640	3,362	173	32,933	24,583	732,531

当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27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	132,750	423,599	4,140	675,014
会計方針の変更による 累積的影響額			410		410
会計方針の変更を反映し た当期首残高	122,805	132,750	423,189	4,140	674,604
当期変動額					
剰余金の配当			9,480		9,480
当期純利益			80,566		80,566
自己株式の取得				106	106
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	-	-	71,086	106	70,980
当期末残高	122,805	132,750	494,275	4,246	745,584

	その他の包括利益累計額					少数株主持分	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	37,762	1,640	3,362	173	32,933	24,583	732,531
会計方針の変更による 累積的影響額							410
会計方針の変更を反映し た当期首残高	37,762	1,640	3,362	173	32,933	24,583	732,121
当期変動額							
剰余金の配当							9,480
当期純利益							80,566
自己株式の取得							106
自己株式の処分							-
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	51,035	25	2,811	70	53,944	2,492	56,436
当期変動額合計	51,035	25	2,811	70	53,944	2,492	127,417
当期末残高	88,798	1,615	550	244	86,877	27,076	859,538

【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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	115,121	130,666
減価償却費	35,311	33,519
減損損失	15,068	3,810
貸倒引当金の増減額(は減少)	3,006	582
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	154	211
固定資産売却損益(は益)	16	0
固定資産除却損	1,918	3,105
投資有価証券売却損益(は益)	1,429	-
投資有価証券評価損益(は益)	96	30
受取利息及び受取配当金	4,629	5,260
支払利息	² 26,971	² 26,246
売上債権の増減額(は増加)	529	8,740
たな卸資産の増減額(は増加)	24,291	88,915
仕入債務の増減額(は減少)	6,671	21,445
前受金の増減額(は減少)	4,260	3,506
その他	7,548	7,724
小計	178,910	103,880
利息及び配当金の受取額	4,629	5,260
利息の支払額	28,205	26,747
法人税等の支払額	38,340	47,326
営業活動によるキャッシュ・フロー	116,993	35,067
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	181,471	149,517
有形固定資産の売却による収入	108	141
投資有価証券の取得による支出	26,813	22,334
投資有価証券の売却及び償還による収入	3,857	14,323
敷金及び保証金の差入による支出	1,296	1,088
敷金及び保証金の回収による収入	14,813	5,690
預り敷金及び保証金の返還による支出	13,992	11,634
預り敷金及び保証金の受入による収入	15,395	18,415
共同投資事業出資預託金の受入による収入	2,381	1,994
共同投資事業出資預託金の返還による支出	105,666	74,876
その他	2,765	2,031
投資活動によるキャッシュ・フロー	295,449	220,917

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（は減少）	24,500	25,900
コマーシャル・ペーパーの増減額（は減少）	28,000	32,000
社債の発行による収入	140,000	110,000
社債の償還による支出	70,000	80,000
ノンリコース社債の発行による収入	8,000	3,000
ノンリコース社債の償還による支出	8,848	8,348
長期借入れによる収入	354,500	505,800
長期借入金の返済による支出	213,392	200,084
ノンリコース長期借入金による収入	67,900	23,800
ノンリコース長期借入金の返済による支出	76,190	69,440
自己株式の純増減額（は増加）	360	106
配当金の支払額	9,482	9,480
少数株主への配当金の支払額	843	842
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）	7,829	2,776
その他	33,499	25,806
財務活動によるキャッシュ・フロー	97,454	187,814
現金及び現金同等物に係る換算差額	2,492	2,076
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	78,508	4,041
現金及び現金同等物の期首残高	224,732	146,223
現金及び現金同等物の期末残高	1 146,223	1 150,264

【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51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。

(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

連結子会社のうち特定目的会社15社他10社の決算日は12月末日、特定目的会社8社の決算日は1月末日であります。連結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 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

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（その付属設備を除く）は定額法、その他は定率法を採用しております。ただし、一部国内連結子会社は平成10年4月1日以後取得建物に限り定額法、その他は定率法を採用しております。

なお、耐用年数および残存価額については、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。

また、在外連結子会社は、当該国の会計基準に基づき、定額法を採用しております。

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。

ただし、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を引き続き採用しております。

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。

(会計方針の変更)

退職給付に関する会計基準等の適用

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成27年3月26日。以下「退職給付適用指針」という。)を、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めについて当連結会計年度より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、割引率の決定方法を割引率決定の基礎となる債券の期間について従業員の平均残存勤務期間に近似した年数とする方法から、退職給付の支払見込期間及び支払見込期間ごとの金額を反映した単一の加重平均割引率を使用する方法へ変更いたしました。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従って、当連結会計年度の期首において、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の変更に伴う影響額を利益剰余金に加減しております。

この結果、当連結会計年度の期首の退職給付に係る負債が637百万円増加し、利益剰余金が410百万円減少しております。また、当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益はそれぞれ10百万円減少しております。

なお、1株当たり情報に与える影響は軽微であります。

(未適用の会計基準等)

(企業結合に関する会計基準等)

- ・「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)
- ・「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日)
- ・「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日)
- ・「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号 平成25年9月13日)
- ・「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)
- ・「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号 平成25年9月13日)

(1)概要

本会計基準等は、子会社株式の追加取得等において支配が継続している場合の子会社に対する親会社の持分変動の取扱い、取得関連費用の取扱い、当期純利益の表示及び少数株主持分から非支配株主持分への変更、暫定的な会計処理の取扱いを中心に改正されたものであります。

(2)適用予定日

平成28年3月期の期首より適用予定であります。なお、暫定的な会計処理の取扱いについては、平成28年3月期の期首以後実施される企業結合から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通りであります。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
その他(流動資産)	750百万円	750百万円
投資有価証券	55,922 "	56,233 "
	56,672百万円	56,983百万円

- 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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
現金及び預金	1,990百万円	1,832百万円
建物及び構築物	157,519 "	149,004 "
土地	446,113 "	446,113 "
建設仮勘定	15 "	17 "
その他(有形固定資産)	850 "	653 "
計	606,488百万円	597,620百万円

対応債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	69,335百万円	60,927百万円
ノンリコース1年内償還予定社債	8,348 "	8,264 "
ノンリコース社債	41,324 "	36,060 "
ノンリコース長期借入金	375,790 "	338,558 "
計	494,797百万円	443,809百万円

- 3 投資有価証券には、以下のものが含まれております。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
貸付投資有価証券	96,139百万円	81,108百万円

- 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、以下の金額を振り替えております。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
有形固定資産から仕掛販売用不動産	10,162百万円	6,383百万円
有形固定資産から販売用不動産		2,489 "
仕掛販売用不動産から有形固定資産		19,736 "

- 5 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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
未成業務支出金	1,574百万円	1,859百万円
商品	101 "	84 "
貯蔵品	83 "	71 "
計	1,759百万円	2,015百万円

6 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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
現金及び預金	16,274百万円	16,761百万円
建物及び構築物	157,519 "	149,004 "
土地	446,113 "	446,113 "
建設仮勘定	15 "	17 "
その他(有形固定資産)	850 "	653 "
計	620,772百万円	612,548百万円

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。

7 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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
一般顧客 (注1)	2,669百万円	1,933百万円
ローン利用者 (注2)	0 "	117 "
分譲マンション共同事業者 (注3)	64 "	24 "
計	2,734百万円	2,074百万円

(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) 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。

(注3) 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。

(連結損益計算書関係)

1 前連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

「固定資産売却益」の主なものは、一体として利用されている土地及び建物の一部売却によるものであります。

当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

「固定資産売却益」の主なものは、一体として利用されている土地及び建物の一部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25年4月1日 至 平成26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	4
賃貸資産	土地	東京都	2

グループ化は、社宅等については共用資産とし、その他については主として個別の物件毎といたしました。

その結果、所有目的を賃貸から販売に変更した等の理由により、上記資産について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(15,068百万円)として特別損失に計上いたしました。その内訳は土地15,068百万円であります。

なお、上記資産の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は収益還元価額または取引事例等を勘案して算定しております。

当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

主な用途	種類	場所	物件数
開発用土地	土地	茨城県	1
賃貸資産	土地	東京都	1

グループ化は、社宅等については共用資産とし、その他については主として個別の物件毎といたしました。

その結果、所有目的を賃貸から販売に変更した等の理由により、上記資産について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(3,810百万円)として特別損失に計上いたしました。その内訳は土地3,810百万円であります。

なお、上記資産の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は収益還元価額または取引事例等を勘案して算定しております。

3 前連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

「固定資産売却損」の主なものは、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26年4月1日 至 平成27年3月31日)

「固定資産売却損」の主なものは、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。

4 前連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26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26年4月1日 至 平成27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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	28,993百万円	72,459百万円
組替調整額	1,335 "	144 "
税効果調整前	27,658百万円	72,603百万円
税効果額	9,861 "	21,547 "
その他有価証券評価差額金	17,796百万円	51,056百万円
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	1,282百万円	692百万円
組替調整額	880 "	832 "
税効果調整前	402百万円	139百万円
税効果額	140 "	128 "
繰延ヘッジ損益	262百万円	10百万円
為替換算調整勘定		
当期発生額	4,219百万円	3,497百万円
退職給付に係る調整額		
当期発生額		354百万円
組替調整額		271 "
税効果調整前		83百万円
税効果額		17 "
退職給付に係る調整額		65百万円
その他の包括利益合計	21,754百万円	54,629百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26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)	1,982	78	0	2,060

(注1) 普通株式の自己株式の株式数の増加78千株は、単元未満株式の買取りによる増加です。

(注2) 普通株式の自己株式の株式数の減少0千株は、単元未満株式の売却による減少です。

3 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成25年6月27日 定時株主総会	普通株式	4,741	10	平成25年3月31日	平成25年6月28日
平成25年11月6日 取締役会	普通株式	4,740	10	平成25年9月30日	平成25年12月4日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成26年6月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	4,740	10	平成26年3月31日	平成26年6月30日

当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27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)	2,060	25		2,085

(注1) 普通株式の自己株式の株式数の増加 25千株は、単元未満株式の買取りによる増加です。

3 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成26年6月27日 定時株主総会	普通株式	4,740	10	平成26年3月31日	平成26年6月30日
平成26年11月11日 取締役会	普通株式	4,740	10	平成26年9月30日	平成26年12月4日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成27年6月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	5,214	11	平成27年3月31日	平成27年6月29日

(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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
現金及び預金勘定	147,266百万円	151,367百万円
使途制限付信託預金	993 "	982 "
預金期間が3ヵ月超の定期預金	50 "	120 "
現金及び現金同等物	146,223百万円	150,264百万円

2 営業活動によるキャッシュ・フローの支払利息には、コマーシャル・ペーパー利息が含まれております。

(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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
1年内	941百万円	995百万円
1年超	17,736 "	17,448 "
合計	18,678百万円	18,443百万円

(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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
1年内	52,023百万円	58,934百万円
1年超	91,613 "	90,225 "
合計	143,637百万円	149,159百万円

(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、社債、コマーシャル・ペーパーおよび預り金の一部のうち変動金利であるものは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26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	147,266	147,266	-
(2) 受取手形及び営業未収入金	18,813	18,813	-
(3) 投資有価証券			
その他有価証券	210,902	210,902	-
(4) 敷金及び保証金			
満期保有目的の債券	1,298	1,300	1
その他有価証券	952	952	-
資産計	379,234	379,235	1
(1) 支払手形及び営業未払金	45,502	45,502	-
(2) 短期借入金	113,000	113,000	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金 および長期借入金	1,750,403	1,754,849	4,446
(4) コマーシャル・ペーパー	31,995	31,995	-
(5) 1年内償還予定の社債および社債	410,000	413,736	3,736
(6) ノンリコース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	445,125	449,186	4,061
(7) 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	49,672	50,217	545
(8) 預り金(*1)	10,000	10,000	-
(9) 長期預り金(*1)	66,000	66,000	-
負債計	2,921,697	2,934,486	12,789
デリバティブ取引(*2)			
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	(2,529)	(2,529)	-
デリバティブ取引計	(2,529)	(2,529)	-

(*1)金融負債の範囲に含まれる部分を開示しております。

(*2)デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、()で示しております。

当連結会計年度(平成27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	151,367	151,367	-
(2) 受取手形及び営業未収入金	27,597	27,597	-
(3) 投資有価証券			
その他有価証券	308,122	308,122	-
(4) 敷金及び保証金			
満期保有目的の債券	1,304	1,307	2
その他有価証券	1,064	1,064	-
資産計	489,456	489,459	2
(1) 支払手形及び営業未払金	66,963	66,963	-
(2) 短期借入金	87,000	87,000	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金 および長期借入金	2,056,218	2,061,698	5,479
(4) 1年内償還予定の社債および社債	440,000	444,245	4,245
(5) ノンリコース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	399,485	404,871	5,386
(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	44,324	44,868	544
(7) 長期預り金(*1)	66,000	66,000	-
負債計	3,159,990	3,175,647	15,656
デリバティブ取引(*2)			
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	(2,390)	(2,390)	-
デリバティブ取引計	(2,390)	(2,390)	-

(*1)金融負債の範囲に含まれる部分を開示しております。

(*2)デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、()で示しております。

(注)1 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券およびデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 受取手形及び営業未収入金

相手先の信用状態が契約後大きく異なっていない限り、回収期間等から時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。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。

(7) 長期預り金

長期預り金の時価については、変動金利であることから短期間で市場金利を反映し、また、当社の信用状態は実行後大きく異なっていないため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

デリバティブ取引

(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26年3月31日	平成27年3月31日
子会社・関連会社株式(*1)	34,284	34,595
非上場株式(*1)(*2)	18,885	1,428
優先出資証券等(*1)	22,387	22,387
匿名組合出資等(*1)	297	745
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)(*3)	109,661	104,882
預り敷金及び保証金(*4)	161,486	168,273

(*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)前連結会計年度において、非上場株式について96百万円の減損処理を行っております。

(*3)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。

(*4)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26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	147,266			
受取手形及び営業未収入金	18,724	88		
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) その他有価証券のうち 満期があるもの(国債)	256	1,048	908	
合計	166,247	1,137	908	

当連結会計年度(平成27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	151,367			
受取手形及び営業未収入金	27,595	1		
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)	195	1,115		
その他有価証券のうち 満期があるもの(国債)		408	605	
合計	179,158	1,524	605	

(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26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	113,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金 および長期借入金	200,084	320,862	296,737	209,622	215,751	507,345
コマーシャル・ペーパー	31,995	-	-	-	-	-
1年内償還予定の社債および社債	80,000	60,000	20,000	80,000	60,000	110,000
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	69,335	60,425	104,030	17,560	40,635	153,140
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	8,348	8,264	16,460	1,700	4,900	10,000
預り金	10,000	-	-	-	-	-
長期預り金	-	-	40,000	-	-	26,000
合計	512,763	449,551	477,227	308,882	321,286	806,485

当連結会計年度(平成27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	87,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金 および長期借入金	320,862	296,737	209,622	215,751	129,618	883,627
1年内償還予定の社債および社債	60,000	20,000	80,000	60,000	40,000	180,000
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	60,927	104,532	18,062	41,137	96,082	78,745
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	8,264	16,460	1,700	4,900	2,000	11,000
長期預り金	-	40,000	-	-	-	26,000
合計	537,053	477,729	309,384	321,788	267,700	1,179,372

(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26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)	775	777	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)	523	522	0
合計	1,298	1,300	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。

当連結会計年度(平成27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)	1,304	1,307	2
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	1,304	1,307	2

(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26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	178,465	112,558	65,907
債券(注1)	952	908	44
その他	685	651	34
小計	180,104	114,117	65,986
連結貸借対照表計上額が取得原価 を超えないもの			
株式	30,920	38,067	7,146
債券	-	-	-
その他	830	954	124
小計	31,750	39,022	7,271
合計	211,855	153,140	58,714

(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27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	287,487	154,177	133,309
債券(注1)	1,064	1,013	51
その他	124	76	47
小計	288,676	155,266	133,409
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	19,359	21,296	1,936
債券	-	-	-
その他	1,150	1,304	153
小計	20,510	22,601	2,090
合計	309,187	177,868	131,318

(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。

(注2) 投資有価証券について、30百万円(その他有価証券で時価のある株式30百万円)減損処理を行っております。

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25年4月1日 至 平成26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	3,655	1,429	-
合計	3,655	1,429	-

当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

該当事項はありません。

(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26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	11,757		67
合計			11,757		67

(注) 時価の算定方法 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

当連結会計年度(平成27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	14,995		12
合計			14,995		12

(注) 時価の算定方法 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

(2) 金利関連

前連結会計年度(平成26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	472,000	472,000	2,597
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金および社債	987,222	844,130	(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	4,000	4,000	(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27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	472,000	472,000	2,378
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金および社債	1,280,625	1,136,955	(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	4,000	4,000	(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7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及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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
退職給付債務の期首残高	8,860	9,097
会計方針の変更による累積的影響額		637
会計方針の変更を反映した期首残高	8,860	9,734
勤務費用	651	671
利息費用	128	84
数理計算上の差異の発生額	8	14
退職給付の支払額	534	410
退職給付債務の期末残高	9,097	10,093

(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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
年金資産の期首残高	3,470	4,004
期待運用収益	69	80
数理計算上の差異の発生額	262	368
事業主からの拠出額	407	403
退職給付の支払額	204	197
年金資産の期末残高	4,004	4,659

(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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	5,089	5,840
年金資産	4,004	4,659
	1,084	1,180
非積立型制度の退職給付債務	4,008	4,253
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	5,092	5,433
退職給付に係る負債	5,092	5,433
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	5,092	5,433

(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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
勤務費用	651	671
利息費用	128	84
期待運用収益	69	80
数理計算上の差異の費用処理額	128	271
その他	0	
確定給付制度に係る退職給付費用	583	404

(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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
数理計算上の差異		83
合計		83

(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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
未認識数理計算上の差異	271	354
合計	271	354

(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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
債券	17.8%	18.6%
株式	39.0%	41.5%
生保一般勘定	41.1%	37.8%
その他	2.1%	2.1%
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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
割引率	1.5%	0.9%
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337百万円、当連結会計年度352百万円でありま

す。

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産及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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
繰延税金資産		
連結調整に伴う減価償却超過額	11,963百万円	10,359百万円
減損損失	8,829 "	6,225 "
販売用不動産評価損	2,913 "	5,086 "
未払事業税・事業所税	2,196 "	2,375 "
税務上の繰越欠損金	2,485 "	2,263 "
貸倒引当金	1,762 "	2,221 "
退職給付に係る負債	1,977 "	2,095 "
販売用不動産エクイティ評価損	1,645 "	1,492 "
賞与引当金	1,496 "	1,373 "
未実現利益の消去	1,017 "	1,013 "
投資有価証券評価損	950 "	862 "
繰延ヘッジ損益	925 "	773 "
その他	5,930 "	4,664 "
繰延税金資産小計	44,091百万円	40,805百万円
評価性引当額	4,497百万円	4,262百万円
繰延税金資産合計	39,594百万円	36,543百万円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	20,935百万円	42,481百万円
圧縮記帳積立金	4,343 "	3,941 "
その他	850 "	772 "
繰延税金負債合計	26,129百万円	47,194百万円
繰延税金資産の純額	13,465百万円	10,651百万円

(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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
流動資産 繰延税金資産	11,443百万円	10,824百万円
固定資産 繰延税金資産	14,951 "	13,534 "
流動負債 その他	78 "	61 "
固定負債 その他	12,851 "	34,948 "

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

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。

3 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

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

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

この税率変更により、繰延税金負債の金額（繰延税金資産の金額を控除した金額）が1,463百万円減少し、法人税等調整額が2,810百万円、その他有価証券評価差額金が4,340百万円、退職給付に係る調整累計額が8百万円それぞれ増加し、繰延ヘッジ損益が74百万円減少しております。

（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もりが困難であり、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または不動産販売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。

「会計方針の変更」に記載のとおり、当連結会計年度より、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を変更したことに伴い、事業セグメントの退職給付債務及び勤務費用の計算方法を同様に変更しております。

なお、当該変更による当連結会計年度のセグメント利益に与える影響は軽微であります。

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25年4月1日 至 平成26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	280,105	233,869	198,324	56,590	11,384	780,273		780,273
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	3,624	224	2,866	619	4,705	12,040	12,040	
計	283,729	234,093	201,190	57,210	16,089	792,313	12,040	780,273
セグメント利益	97,951	39,208	18,708	17,961	1,910	175,741	15,269	160,471
セグメント資産	3,010,806	749,259	17,924	13,813	17,566	3,809,369	411,059	4,220,428
その他の項目								
減価償却費(注)4	32,975	229	744	185	142	34,276	1,034	35,311
減損損失	26	15,041				15,068		15,068
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	173,647	2,474	1,891	285	293	178,593	326	178,920

(注)1 セグメント利益の調整額 15,269百万円は、セグメント間取引消去 64百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 15,205百万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。

(注)2 セグメント資産の調整額411,059百万円は、セグメント間取引消去 11,674百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産 422,733百万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。

(注)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。

(注)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26年4月1日 至 平成27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	285,942	263,963	187,259	57,723	11,946	806,835		806,835
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	3,175	244	1,735	762	2,419	8,336	8,336	
計	289,117	264,207	188,994	58,486	14,366	815,171	8,336	806,835
セグメント利益	104,441	43,781	12,962	16,462	1,882	179,530	13,635	165,894
セグメント資産	3,123,992	844,622	16,326	18,404	19,674	4,023,021	500,782	4,523,804
その他の項目								
減価償却費(注)4	31,047	184	957	263	148	32,601	917	33,519
減損損失	1,188	2,622				3,810		3,810
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	140,474	3,924	1,571	640	1,781	148,392	4,632	153,024

(注)1 セグメント利益の調整額 13,635百万円は、セグメント間取引消去 93百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 13,541百万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。

(注)2 セグメント資産の調整額500,782百万円は、セグメント間取引消去 10,405百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産511,187百万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。

(注)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。

(注)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25年4月1日 至 平成26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26年4月1日 至 平成27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25年4月1日 至 平成26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26年4月1日 至 平成27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25年4月1日 至 平成26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26年4月1日 至 平成27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25年4月1日 至 平成26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26年4月1日 至 平成27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25年4月1日 至 平成26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)
役員及び その近親者	小林正人の母			当社代表取締役 副社長の母	(被所有) 直接0.00		住宅改修工事の 請負(注2)	20		
役員及び その近親者	尾台賀幸			当社代表取締役	(被所有) 直接0.00		住宅の分譲 (注2)	137		
役員及び その近親者	大橋正義			当社取締役	(被所有) 直接0.00		住宅の分譲 (注2)	47		
役員及び その近親者	圓田直人			当社監査役	(被所有) 直接0.00		住宅改修工事の 請負(注2)	21		

(注)1. 取引金額は消費税等を含んでおりません。

2. 取引条件および取引条件の決定方針等

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

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

当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27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)
役員及び その近親者	小林 正人			当社代表取締役 副社長	(被所有) 直接0.00		住宅の分譲 (注2)	111		
役員及び その近親者	中村芳文 及びその妻			当社監査役 及びその妻	(被所有) 直接0.00		住宅の分譲 (注2)	140		

(注)1. 取引金額は消費税等を含んでおりません。

2. 取引条件および取引条件の決定方針等

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

(賃貸等不動産関係)

当社及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、当社及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、期中増減額及び時価は、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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27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	2,383,506
		期中増減額	121,236
		期末残高	2,504,742
	期末時価		3,494,748
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	292,981
		期中増減額	3,385
		期末残高	289,596
	期末時価		432,234

(注) 1 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

(注) 2 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 186,432百万円

減少 減価償却費 31,419百万円、仕掛販売用不動産への振替 9,522百万円、減損損失 14,570百万円

当連結会計年度

増加 不動産取得 144,857百万円、仕掛販売用不動産からの振替 19,736百万円

減少 減価償却費 29,458百万円、仕掛販売用不動産への振替 6,383百万円、減損損失 3,810百万円

(注) 3 当連結会計年度末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。

また、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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
賃貸等不動産	賃貸収益	167,363	178,920
	賃貸費用	87,453	93,586
	差額	79,910	85,333
	その他損益	15,883	5,658
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	24,136	17,664
	賃貸費用	15,103	10,091
	差額	9,032	7,573
	その他損益	13	0

- (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、サービスの提供及び経営管理として当社及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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
1株当たり純資産額	1,493.48円	1,756.25円
1株当たり当期純利益金額	147.02円	169.97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 「会計方針の変更」に記載のとおり、退職給付会計基準等を適用し、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取り扱いに従っております。
- なお、当連結会計年度の1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額に与える影響は軽微であります。
- (注) 3 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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
当期純利益(百万円)	69,697	80,566
普通株主に帰属しない金額(百万円)		
普通株式に係る当期純利益(百万円)	69,697	80,566
普通株式の期中平均株式数(千株)	474,062	474,013

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【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2.5	なし	平成31年 7月23日
	第68回 国内 普通社債	平成21年 10月13日	20,000	-	年1.81	なし	平成26年 10月10日
	第69回 国内 普通社債	平成21年 11月4日	10,000	-	年1.87	なし	平成26年 11月4日
	第70回 国内 普通社債	平成21年 12月21日	10,000	-	年1.48	なし	平成26年 12月19日
	第71回 国内 普通社債	平成22年 2月2日	10,000	-	年1.28	なし	平成27年 2月2日
	第72回 国内 普通社債	平成22年 3月16日	30,000	-	年1.17	なし	平成27年 3月16日
	第73回 国内 普通社債	平成22年 4月30日	30,000	30,000 (30,000)	年0.96	なし	平成27年 4月30日
	第74回 国内 普通社債	平成22年 9月16日	10,000	10,000 (10,000)	年0.94	なし	平成27年 9月16日
	第75回 国内 普通社債	平成22年 12月8日	20,000	20,000 (20,000)	年0.8	なし	平成27年 12月8日
	第76回 国内 普通社債	平成23年 6月8日	10,000	10,000	年0.74	なし	平成28年 6月8日
	第77回 国内 普通社債	平成23年 7月28日	10,000	10,000	年0.68	なし	平成28年 7月28日
	第78回 国内 普通社債	平成23年 9月1日	10,000	10,000	年0.75	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	10,000	年0.55	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	10,000	年0.50	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	10,000	年0.50	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	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	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	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	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	

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88回 国内 普通社債	平成25年 7月23日	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	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	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	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	年0.904	なし	平成36年 4月26日
	第98回 国内 普通社債	平成26年 6月10日	-	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	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	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	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	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	年0.670	なし	平成37年 2月4日	
(注2)	子会社 特定社債 (注3)	平成20年 11月28日 ~平成26年 12月30日	49,672	44,324 (8,264)	年0.29643% ~年1.768% (注4)	あり	平成27年 7月31日 ~平成37年 1月31日
合計			459,672	484,324 (68,264)			

(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21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す。

(注4) 変動金利を含んでおります。

(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	20,000	80,000	60,000	40,000
ノンリコース社債	8,264	16,460	1,700	4,900	2,000

【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	113,000	87,000	0.39%	
1年以内に返済予定の長期借入金	200,084	320,862	0.71%	
1年以内に返済予定の ノンリコース長期借入金	69,335	60,927	1.32%	
1年以内に返済予定のリース債務 (注1)	687	642		
長期借入金(1年以内に返済予定 のものを除く) (注3)	1,550,318	1,735,356	0.45%	平成28年 ~平成39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)	375,790	338,558	0.60%	平成28年 ~平成37年
リース債務(1年以内に返済予定 のものを除く) (注1)	985	884		平成28年 ~平成42年
その他有利子負債				
1 コマーシャル・ペーパー (1年以内返済)	31,995			
2 金利負担を伴う預り金等				
預り金(1年以内返済予定)	10,000			
長期預り金(1年超)	66,000	66,000	0.28%	平成29年 ~平成41年
未払金(1年以内返済予定) (注2)	3,276	1,543	0.98%	
未払金(1年超) (注2)	13,973	4,630	0.98%	平成28年 ~平成31年
合計	2,435,448	2,616,403		

- (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) 長期借入金の当期末残高には、劣後ローン 60,000百万円が含まれております。返済期限については、劣後ローンを除く長期借入金について表示しております。
- (注4) 「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5) 長期借入金、ノンリコース長期借入金、リース債務およびその他有利子負債(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	296,737	209,622	215,751	129,618
ノンリコース 長期借入金	104,532	18,062	41,137	96,082
リース債務	328	185	114	65
その他有利子負債	41,543	1,543	1,543	

【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26年4月1日 至 平成26年6月30日)	第2四半期 連結累計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)	第3四半期 連結累計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年12月31日)	第82期 連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
営業収益(百万円)	188,480	346,290	523,737	806,835
税金等調整前 四半期(当期) 純利益金額 (百万円)	35,736	60,254	94,103	130,666
四半期(当期) 純利益金額 (百万円)	22,575	37,919	58,977	80,566
1株当たり 四半期(当期) 純利益金額 (百万円)	47.63	80.00	124.42	169.97

(会計期間)	第1四半期 連結会計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年6月30日)	第2四半期 連結会計期間 (自 平成26年7月1日 至 平成26年9月30日)	第3四半期 連結会計期間 (自 平成26年10月1日 至 平成26年12月31日)	第4四半期 連結会計期間 (自 平成27年1月1日 至 平成27年3月31日)
1株当たり 四半期純利益金額 (円)	47.63	32.37	44.43	45.55

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26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	84,346	83,463
受取手形	19	8
営業未収入金	3 16,166	3 28,164
販売用不動産	139,048	2 168,073
仕掛販売用不動産	2 546,430	2 603,887
未成工事支出金	6,236	5,249
原材料及び貯蔵品	15	10
前払費用	11,443	11,984
繰延税金資産	9,123	8,739
関係会社短期貸付金	94,432	93,995
その他	3 15,096	3 15,862
貸倒引当金	31	31
流動資産合計	922,326	1,019,406
固定資産		
有形固定資産		
建物	4 619,292	2, 4 623,264
構築物	4 10,076	4 10,262
機械及び装置	9,323	9,485
車両運搬具	57	57
工具、器具及び備品	4 8,627	4 8,934
土地	2, 4 1,615,503	2, 4 1,724,218
リース資産	2,203	1,980
建設仮勘定	2, 4 73,010	2, 4 106,724
減価償却累計額	253,782	270,486
有形固定資産合計	2,084,312	2,214,440
無形固定資産		
借地権	52,201	52,218
ソフトウェア	223	215
その他	85	90
無形固定資産合計	52,510	52,524
投資その他の資産		
投資有価証券	1 228,456	1 308,084
関係会社株式	60,419	60,731
関係会社社債	1,108	39,643
その他の関係会社有価証券	141,437	141,336
長期貸付金	1,559	583
関係会社長期貸付金	39,643	39,586
長期前払費用	11,881	14,829
敷金及び保証金	3 108,011	3 103,342
その他	1,262	1,033
貸倒引当金	11	11
投資その他の資産合計	593,768	709,160
固定資産合計	2,730,591	2,976,125
資産合計	3,652,917	3,995,531

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	3 39,973	3 61,721
短期借入金	103,500	80,000
1年内返済予定の長期借入金	200,084	320,862
コマーシャル・ペーパー	31,995	-
1年内償還予定の社債	80,000	60,000
リース債務	522	395
未払金	9,955	7,123
未払費用	3 11,559	3 13,707
未払法人税等	23,142	21,499
未払消費税等	5,099	2,517
前受金	39,232	45,672
未成工事受入金	22,699	17,847
預り金	3 125,139	3 41,574
賞与引当金	827	846
資産除去債務	49	72
その他	2,281	2,768
流動負債合計	696,064	676,609
固定負債		
社債	330,000	380,000
長期借入金	1,550,318	1,735,256
リース債務	546	161
退職給付引当金	1,002	1,233
預り敷金及び保証金	3 161,987	3 168,688
長期預り金	3、4 210,957	3、4 206,195
資産除去債務	170	144
繰延税金負債	13,020	35,128
その他	16,338	6,695
固定負債合計	2,284,341	2,533,503
負債合計	2,980,405	3,210,112

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
純資産の部		
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	7	7
資本剰余金合計	132,750	132,750
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	367,498	429,255
利益剰余金合計	385,190	446,947
自己株式	4,140	4,246
株主資本合計	636,605	698,256
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	37,578	88,771
繰延ヘッジ損益	1,672	1,609
評価・換算差額等合計	35,906	87,162
純資産合計	672,511	785,418
負債純資産合計	3,652,917	3,995,531

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成25年 4月 1日 至 平成26年 3月31日)	当事業年度 (自 平成26年 4月 1日 至 平成27年 3月31日)
営業収益		
不動産賃貸事業収益	1 248,827	1 250,927
不動産販売事業収益	1 228,764	1 255,650
完成工事事業収益	1 174,599	1 171,957
その他の事業収益	1 3,110	1 3,007
営業収益合計	655,302	681,543
営業原価		
不動産賃貸事業原価	1 169,335	1 165,481
不動産販売事業原価	1 179,300	1 200,272
完成工事事業原価	1 131,332	1 131,171
その他の事業原価	1 28	1 19
営業原価合計	479,996	496,944
売上総利益	175,305	184,598
販売費及び一般管理費	1, 2 48,349	1, 2 50,970
営業利益	126,955	133,628
営業外収益		
受取利息及び配当金	1 7,821	1 8,161
その他	348	1 590
営業外収益合計	8,169	8,752
営業外費用		
支払利息	15,523	15,462
社債利息	3,545	3,876
その他	7,512	5,657
営業外費用合計	26,582	24,996
経常利益	108,543	117,384
特別利益		
固定資産売却益	3 9	3 0
投資有価証券売却益	1,429	-
特別利益合計	1,438	0
特別損失		
減損損失	15,160	3,810
固定資産売却損	4 0	-
固定資産除却損	5 1,638	5 2,997
投資有価証券評価損	96	30
その他	410	845
特別損失合計	17,305	7,683
税引前当期純利益	92,676	109,701
法人税、住民税及び事業税	36,236	37,111
法人税等調整額	1,838	942
法人税等合計	34,398	38,053
当期純利益	58,278	71,647

【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25年4月1日 至 平成26年3月31日)		当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
人件費		3,670	2.2	3,766	2.3
諸経費		165,665	97.8	161,715	97.7
計		169,335	100.0	165,481	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	14,344	14,550
水道光熱費	16,512	17,375
減価償却費	22,643	21,481
賃借料	81,777	77,527
租税公課 (主として固定資産税)	11,387	11,527

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25年4月1日 至 平成26年3月31日)		当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27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)		165,960	92.5	186,602	93.1
人件費		7,112	4.0	7,325	3.7
諸経費		6,227	3.5	6,344	3.2
計		179,300	100.0	200,272	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。

完成工事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)		当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27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		123,165	93.8	122,029	93.0
諸経費		8,167	6.2	9,142	7.0
計		131,332	100.0	131,171	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25年4月1日 至 平成26年3月31日)		当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
人件費		16	59.2	11	59.8
諸経費		11	40.8	7	40.2
計		28	100.0	19	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 平成25年4月1日 至 平成26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	5	132,748	5,507	12,185	318,701	336,393
会計方針の変更による 累積的影響額								
会計方針の変更を反映し た当期首残高	122,805	132,742	5	132,748	5,507	12,185	318,701	336,393
当期変動額								
剰余金の配当							9,481	9,481
当期純利益							58,278	58,278
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			48,797	48,797
当期末残高	122,805	132,742	7	132,750	5,507	12,185	367,498	385,190

	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	3,779	588,168	19,910	1,456	18,453	606,621
会計方針の変更による 累積的影響額						
会計方針の変更を反映し た当期首残高	3,779	588,168	19,910	1,456	18,453	606,621
当期変動額						
剰余金の配当		9,481				9,481
当期純利益		58,278				58,278
自己株式の取得	362	362				362
自己株式の処分	1	2				2
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）			17,668	215	17,453	17,453
当期変動額合計	361	48,436	17,668	215	17,453	65,890
当期末残高	4,140	636,605	37,578	1,672	35,906	672,511

当事業年度(自 平成26年4月1日 至 平成27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	367,498	385,190
会計方針の変更による 累積的影響額							410	410
会計方針の変更を反映し た当期首残高	122,805	132,742	7	132,750	5,507	12,185	367,088	384,780
当期変動額								
剰余金の配当							9,480	9,480
当期純利益							71,647	71,647
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							62,167	62,167
当期末残高	122,805	132,742	7	132,750	5,507	12,185	429,255	446,947

	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	4,140	636,605	37,578	1,672	35,906	672,511
会計方針の変更による 累積的影響額		410				410
会計方針の変更を反映し た当期首残高	4,140	636,195	37,578	1,672	35,906	672,101
当期変動額						
剰余金の配当		9,480				9,480
当期純利益		71,647				71,647
自己株式の取得	106	106				106
自己株式の処分						
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			51,192	62	51,255	51,255
当期変動額合計	106	62,061	51,192	62	51,255	113,317
当期末残高	4,246	698,256	88,771	1,609	87,162	785,418

【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) 満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)によっております。

(2) 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法によっております。

(3) 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(その付属設備を除く。)は定額法、その他は定率法を採用しております。

なお、耐用年数および残存価額は、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

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

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産は、リース期間を耐用年数とし残存価額を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。

(会計方針の変更)

退職給付に関する会計基準等の適用

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成27年3月26日。)を当事業年度より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、割引率の決定方法を割引率決定の基礎となる債券の期間について従業員の平均残存勤務期間に近似した年数とする方法から、退職給付の支払見込期間及び支払見込期間ごとの金額を反映した単一の加重平均割引率を使用する方法へ変更いたしました。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従って、当事業年度の期首において、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の変更に伴う影響額を繰越利益剰余金に加減しております。

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

なお、1株当たり情報に与える影響は軽微であります。

(貸借対照表関係)

- 1 投資有価証券には、以下のものが含まれております。

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
貸付投資有価証券	96,139百万円	81,108百万円

- 2 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26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
有形固定資産から仕掛販売用不動産	10,162百万円	6,383百万円
有形固定資産から販売用不動産		2,167 "
仕掛販売用不動産から有形固定資産		19,736 "

- 3 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、次の通りであります。

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
短期金銭債権	4,904百万円	8,531百万円
長期金銭債権	745 "	745 "
短期金銭債務	1,334 "	1,461 "
長期金銭債務	1,397 "	1,285 "

- 4 特別目的会社を活用した不動産の譲渡取引

平成24年3月期末において、当社はプライムクエスト・スリー株式会社のノンリコースローンのリファイナンスに当り、当社が資金の貸付を行ったことから、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(会計制度委員会報告第15号 平成12年7月31日)に基づき、当該取引を不動産の買戻しを行ったものとして会計処理をしております。

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
建物	9,601百万円	8,778百万円
構築物	463 "	449 "
工具、器具及び備品	42 "	41 "
土地	71,995 "	71,995 "
建設仮勘定	9 "	10 "
合計	82,111百万円	81,274百万円
長期預り金	47,302百万円	46,072百万円
合計	47,302百万円	46,072百万円

- 5 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26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
住宅購入者の住宅ローンに 対する債務保証		21百万円
分譲マンション共同事業者に 対する債務保証	64百万円	24 "
計	64百万円	45百万円

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引

	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
営業取引による取引高		
売上高	27,047百万円	27,714百万円
仕入高	51,897 "	54,304 "
営業取引以外による取引高	3,284 "	3,374 "

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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
広告宣伝費	13,437百万円	14,760百万円
従業員給与手当	21,780 "	21,280 "
賞与引当金繰入額	384 "	400 "
減価償却費	867 "	732 "
おおよその割合		
販売費	67.4%	72.0%
一般管理費	32.6%	28.0%

3 前事業年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

「固定資産売却益」の主なものは、一体として利用されている土地及び建物の持分の一部売却によるものであります。

当事業年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

「固定資産売却益」の主なものは、一体として利用されている土地及び建物の持分の一部売却によるものであります。

4 前事業年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

「固定資産売却損」は、車両運搬具の売却によるものであります。

5 前事業年度(自 平成25年4月1日 至 平成26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。

当事業年度(自 平成26年4月1日 至 平成27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。

(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26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	130,916	129,173

当事業年度(平成27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	131,318	129,575

(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26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
子会社株式	58,662	58,974
関連会社株式	14	14

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26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
繰延税金資産		
減損損失	8,811百万円	6,216百万円
販売用不動産評価損	2,773 "	5,017 "
未払事業税・事業所税	1,699 "	1,935 "
販売用不動産エクイティ評価損	1,645 "	1,492 "
投資有価証券評価損	932 "	845 "
退職給付引当金	357 "	605 "
関係会社株式評価損	475 "	430 "
その他	6,184 "	5,000 "
繰延税金資産小計	22,876百万円	21,540百万円
評価性引当額	1,140 "	1,034 "
繰延税金資産合計	21,736百万円	20,506百万円
繰延税金負債		
有価証券評価差額	20,810百万円	42,431百万円
圧縮記帳積立金	4,343 "	3,941 "
その他	480 "	523 "
繰延税金負債合計	25,633百万円	46,895百万円
繰延税金資産の純額	3,897百万円	26,389百万円

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

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。

3 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

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

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

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

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

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	619,292	12,363	8,391	623,264	247,011	20,009	376,252
構築物	10,076	264	79	10,262	6,280	533	3,981
機械及び装置	9,323	199	37	9,485	8,222	330	1,263
車両運搬具	57	0		57	40	8	17
工具、器具及び備品	8,627	468	160	8,934	7,544	492	1,390
土地	1,615,503	120,958	12,243 (3,810)	1,724,218			1,724,218
リース資産	2,203	4	228	1,980	1,386	492	593
建設仮勘定	73,010	56,426	22,713	106,724			106,724
有形固定資産計	2,338,095	190,687	43,855 (3,810)	2,484,927	270,486	21,867	2,214,440
無形固定資産							
借地権	52,201	2,022	2,006	52,218			52,218
ソフトウェア	908	85	25	968	753	76	215
その他	90	6		96	6	1	90
無形固定資産計	53,200	2,115	2,031	53,283	759	77	52,524

(注) 1 「当期減少額」欄の()内は内数で、減損損失の計上額であります。

2 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。

< 土地 > 当期増加額 中央区 50,073百万円 港区 31,655百万円
品川区 24,046百万円

< 建設仮勘定 > 当期増加額 中央区 33,104百万円 新宿区 6,262百万円
渋谷区 4,591百万円

当期減少額 各資産科目への振替であります。

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有形固定資産から仕掛販売用不動産へ6,383百

万円、有形固定資産から販売用不動産へ2,167百万円、仕掛販売用不動産から有形固定資産へ19,736百万円振り替えました。

4 「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	43	10	10	43
賞与引当金	827	846	827	846

(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。 http://www.sumitomo-rd.co.jp/
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81期)	自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日	平成26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81期)	自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日	平成26年6月30日 関東財務局長に提出。
(3) 発行登録書(社債) 及びその添付書類			平成26年8月21日 関東財務局長に提出。
(4) 発行登録追補書類(社債) 及びその添付書類			平成26年9月3日 平成26年12月3日 平成27年1月29日 平成27年4月22日 及び 平成27年6月16日 関東財務局長に提出。
(5) 四半期報告書 及び確認書	(第82期第1四半期)	自 平成26年4月1日 至 平成26年6月30日	平成26年8月12日 関東財務局長に提出。
	(第82期第2四半期)	自 平成26年7月1日 至 平成26年9月30日	平成26年11月14日 関東財務局長に提出。
	(第82期第3四半期)	自 平成26年10月1日 至 平成26年12月31日	平成27年2月13日 関東財務局長に提出。
(6) 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26年7月2日 関東財務局長に提出。
(7) 訂正発行登録書(社債)			平成26年11月14日 平成26年12月12日 及び 平成27年2月13日 関東財務局長に提出。

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27年 6月26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 深 井 康 治

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26年4月1日から平成27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27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27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27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27年6月26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	深 井 康 治
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26年4月1日から平成27年3月31日までの第82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27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。