

【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28年6月28日

【事業年度】 第42期(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

【会社名】 住友不動産販売株式会社

【英訳名】 Sumitomo Real Estate Sales Co., Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 田中俊和

【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)1021(代表)

【事務連絡者氏名】 財務経理部長 影山和徳

【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)1021(代表)

【事務連絡者氏名】 財務経理部長 影山和徳

【縦覧に供する場所】 住友不動産販売株式会社総務本部総務部(関西)  
(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) 上記の総務本部総務部(関西)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38期	第39期	第40期	第41期	第42期
決算年月	平成24年 3月	平成25年 3月	平成26年 3月	平成27年 3月	平成28年 3月
営業収益 (百万円)	58,091	57,191	64,511	69,333	71,916
経常利益 (百万円)	12,715	11,994	15,719	14,392	15,497
親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	7,044	7,331	9,523	8,960	10,216
包括利益 (百万円)	6,400	8,591	12,369	11,275	9,955
純資産額 (百万円)	68,281	74,013	83,389	91,802	98,897
総資産額 (百万円)	118,988	116,557	126,094	133,507	147,073
1株当たり純資産額 (円)	2,387.47	1,293.94	1,459.07	1,606.33	1,730.49
1株当たり 当期純利益金額 (円)	246.30	128.17	166.58	156.78	178.76
潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益金額 (円)					
自己資本比率 (%)	57.4	63.5	66.1	68.8	67.2
自己資本利益率 (%)	10.6	10.3	12.1	10.2	10.7
株価収益率 (倍)	15.7	21.8	19.5	20.8	12.1
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	19,928	4,146	7,969	5,783	17,187
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	260	896	244	584	479
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	5,192	7,492	3,015	4,321	2,966
現金及び現金同等物の 期末残高 (百万円)	40,368	37,085	44,115	46,907	60,777
従業員数 (名)	2,993	3,059	3,270	3,333	3,358

- (注) 1 営業収益には、消費税及び地方消費税(以下、「消費税等」という。)は含まれておりません。  
2 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。  
3 当社は、平成25年10月1日を効力発生日として、普通株式1株を2株に分割し、単元株式数を10株から100株に変更しております。これに伴い、第39期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額を算定しています。  
4 「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)等を適用し、当連結会計年度より、「当期純利益」を「親会社株主に帰属する当期純利益」としております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第38期	第39期	第40期	第41期	第42期
決算年月	平成24年 3月	平成25年 3月	平成26年 3月	平成27年 3月	平成28年 3月
営業収益 (百万円)	51,559	51,951	57,969	59,640	62,432
経常利益 (百万円)	11,947	11,448	15,112	13,495	14,503
当期純利益 (百万円)	6,646	6,990	9,186	8,414	9,530
資本金 (百万円)	2,970	2,970	2,970	2,970	2,970
発行済株式総数 (株)	28,600,000	28,600,000	57,200,000	57,200,000	57,200,000
純資産額 (百万円)	69,059	73,208	79,448	85,071	91,819
総資産額 (百万円)	129,942	126,798	134,024	142,192	154,293
1株当たり純資産額 (円)	2,414.69	1,279.88	1,390.13	1,488.54	1,606.65
1株当たり配当額 (内1株当たり 中間配当額) (円)	100 (40)	100 (40)	70 (40)	50 (20)	50 (20)
1株当たり 当期純利益金額 (円)	232.38	122.21	160.69	147.23	166.76
潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益金額 (円)					
自己資本比率 (%)	53.1	57.7	59.3	59.8	59.5
自己資本利益率 (%)	9.9	9.8	12.0	10.2	10.8
株価収益率 (倍)	16.7	22.9	20.3	22.2	13.0
配当性向 (%)	43.0	40.9	31.1	34.0	30.0
従業員数 (名)	2,898	2,941	3,146	3,190	3,202

- (注) 1 営業収益には、消費税等は含まれておりません。  
2 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。  
3 当社は、平成25年10月1日を効力発生日として、普通株式1株を2株に分割し、単元株式数を10株から100株に変更しております。これに伴い、第39期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額を算定しています。

## 2 【沿革】

昭和50年3月	住友不動産株式会社が開発・分譲するマンション、戸建住宅等の販売を担当する会社として、東京都千代田区丸の内に泉住宅販売株式会社(資本金5百万円、同社全額出資)を設立
昭和50年7月	住友不動産販売株式会社に商号変更 本店事務所を東京都新宿区に開設
昭和51年6月	住友不動産株式会社以外の事業主が開発・分譲する物件の受託販売を開始
昭和54年6月	住友不動産株式会社より不動産仲介業務を譲受け、仲介業務に進出
昭和57年6月	CIを導入し、仲介業務の総称を「住友の仲介・Step(ステップ)」に統一
昭和57年9月	本店所在地を中央区京橋に変更
昭和61年7月	50店目の仲介店舗を開設
昭和62年4月	米国デラウェア州に現地法人米国住友不動産販売インク(連結子会社)を設立
平成元年11月	100店目の仲介店舗を開設
平成2年10月	米国ニューヨーク州に現地法人S.R.E.S. コロンバスインク(現住友不動産販売N.Y.インク、連結子会社)を設立
平成5年10月	六本木ファーストビル、六本木ファーストプラザ・ビュータワーが竣工
平成7年3月	150店目の仲介店舗を開設
平成7年6月	パルハウジング株式会社(現ステップ・プロパティーズ株式会社、連結子会社)を設立
平成10年6月	東京証券取引所市場第二部に上場
平成12年9月	東京証券取引所市場第一部に上場
平成13年6月	ステップ不動産販売株式会社(現ステップ・アソシエイツ株式会社、連結子会社)、ウエル横浜株式会社(現ウエル東京株式会社、連結子会社)を設立
平成13年8月	ステップ・ローン・パートナーズ株式会社(連結子会社)を設立
平成13年12月	200店目の仲介店舗を開設
平成16年1月	ステップ・インベストメント・マネジャーズ株式会社(現ステップ・インベストメント株式会社、連結子会社)を設立
平成18年7月	本店所在地を新宿区西新宿に変更
平成25年8月	250店目の仲介店舗を開設
平成28年3月末 現在	仲介店舗数257店舗

### 3 【事業の内容】

当社グループは、当社及び子会社 8 社並びに関連会社 1 社により構成され、その業務は仲介業務、受託販売業務、賃貸業務、不動産販売業務、その他であります。

当社の親会社は住友不動産株式会社であり、当社は同社が開発・分譲するマンション、戸建住宅等を、同社より委託を受け販売しております。また、当社は同社より本店事務所等を賃借しております。

当社グループの業務に係る位置づけ及びセグメントとの関連は、次のとおりであります。なお、海外については、米国における持株会社である米国住友不動産販売インク(連結子会社)のもと、以下のセグメントにおいて業務を行っております。

#### (1) 仲介業務

当社が、全国の主要都市において、住宅等の仲介業務を行っております。また、住友不動産販売N.Y.インク(連結子会社)が、米国ニューヨーク州及びその周辺において住宅等の仲介業務を行っております。

#### (2) 受託販売業務

当社が、全国の主要都市において、住友不動産株式会社をはじめとするデベロッパー等が開発・分譲するマンション、戸建住宅等の受託販売業務を行っております。

また、ステップ・アソシエイツ株式会社(連結子会社)は、受託販売業務に係る人材の派遣事業を行っており、当社に対しても人材を派遣しております。

#### (3) 賃貸業務

当社及びステップ・プロパティーズ株式会社(連結子会社)が、主に首都圏において、オフィスビル、マンション等の賃貸業務を行っております。また、住友不動産販売N.Y.インク(連結子会社)が、米国ニューヨーク州においてオフィスの賃貸業務を行っております。

なお、当社は、賃貸資産の管理業務をステップ・プロパティーズ株式会社に委託しております。また、当社は、六本木ファーストビルの管理業務を六本木ファーストビル株式会社(関連会社)に委託しております。

#### (4) 不動産販売業務

ウエル東京株式会社(連結子会社)及びステップ・インベストメント株式会社(連結子会社)が、不動産販売業務を行っております。

なお、ウエル東京株式会社及びステップ・インベストメント株式会社は、当社に不動産売買の仲介依頼をしております。

#### (5) その他

当社及びステップ・ローン・パートナーズ株式会社(連結子会社)が、住宅ローンに係る事務代行業務を行っております。



## 4 【関係会社の状況】

## (1) 親会社

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の 被所有割合 (%)	関係内容
住友不動産㈱	東京都新宿区	122,805	不動産賃貸 不動産販売	70.4	当社は同社が開発・分譲するマンション、戸建住宅等を、同社より委託を受け販売しております。また、同社より本店事務所等を賃借しております。 役員の兼任 3名

(注) 有価証券報告書の提出会社であります。

## (2) 連結子会社

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
ステップ・プロパティーズ㈱ (注) 1	東京都新宿区	480	不動産賃貸	100	当社は、同社に賃貸資産の管理業務を委託しております。また、同社に短期貸付金を貸し付けております。 役員の兼任 4名
ステップ・アソシエイツ㈱	東京都新宿区	30	不動産の受託 販売に係る人材派遣事業	100	同社は、当社に対して受託販売業務に係る人材の派遣を行っております。また、同社より短期借入金を借り入れております。 役員の兼任 4名
ウエル東京㈱	東京都新宿区	30	不動産販売	100	当社が同社の不動産の仕入・販売を仲介しております。また、同社に短期貸付金を貸し付けております。 役員の兼任 4名
ステップ・ローン・パートナーズ㈱	東京都新宿区	30	住宅ローンに係る事務代行	100	同社より短期借入金を借り入れております。 役員の兼任 4名
ステップ・インベストメント㈱	東京都新宿区	30	不動産販売	100	当社が同社の不動産の仕入・販売を仲介しております。また、同社に短期貸付金を貸し付けております。 役員の兼任 4名
米国住友不動産販売インク (注) 1	米国デラウェア州 ウィルミントン市	US \$ 115,444千	米国における 持株会社	100	同社より短期借入金を借り入れております。 役員の兼任 3名
住友不動産販売N.Y.インク	米国ニューヨーク州 ニューヨーク市	US \$ 450千	不動産の仲介	100 (100)	互いに仲介の顧客を紹介しております。 役員の兼任 3名

(注) 1 特定子会社であります。

2 「議決権の所有割合」欄の(内書)は、間接所有であります。

3 上記のほか、連結子会社が1社あります。

## 5 【従業員の状況】

## (1) 連結会社の状況

平成28年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
仲介業務	2,719
受託販売業務	400
賃貸業務	5
不動産販売業務	19
その他	20
全社(共通)	195
合計	3,358

- (注) 1 従業員数は就業人員であります。  
2 全社(共通)は、管理部門の従業員であります。

## (2) 提出会社の状況

平成28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)
3,202	35.8	9.8	6,852,026

セグメントの名称	従業員数(名)
仲介業務	2,709
受託販売業務	298
賃貸業務	
その他	
全社(共通)	195
合計	3,202

- (注) 1 従業員数は就業人員であります。  
2 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。  
3 全社(共通)は、管理部門の従業員であります。

## (3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

## 第2 【事業の状況】

### 1 【業績等の概要】

#### (1) 業績

当連結会計年度における当社グループの経営成績は、主力の仲介業務が7期連続の増収となり、営業収益は71,916百万円(前期比3.7%増)と3期連続の増収で、平成20年3月期以来8期振りに過去最高を更新いたしました。営業利益は15,392百万円(同8.7%増)、経常利益は15,497百万円(同7.7%増)で、法人税減税の効果等により、親会社株主に帰属する当期純利益は10,216百万円(同14.0%増)と2桁増益を計上し、8期振りに100億円の大台を突破いたしました。

セグメントの業績を示すと次のとおりであります。

#### 〔仲介業務〕

当不動産流通業界における中古住宅等の取引は、(公財)東日本不動産流通機構によると、首都圏の成約件数が前期比+9.0%となり、中国経済の減速懸念・資源安等により国内景気も少なからず影響を受け、年明けには先行き不透明感も漂いましたが、消費税増税の反動減の影響が大きかった前連結会計年度との比較では概ね堅調に推移いたしました。また、平均成約価格につきましては、中古マンションが39ヶ月連続で上昇を続けており、戸建・土地を含めた総平均でも上昇が続いております。一方、不動産投資市場におきましては、世界景気の変調や国内物件価格の高騰から、海外投資ファンド等が様子見姿勢を強めるなど、大型案件の取引は前連結会計年度と比べて減少いたしました。

このような業界環境の下、当社仲介業務におきましては、リテール・ホールセール両部門とも件数を伸ばし、両部門を合わせた取扱件数は35,987件(前期比5.9%増)と過去最高を更新いたしました。また、ホールセール部門の取扱高の減少をリテール部門でカバーし、取扱高は1,065,654百万円(同0.0%減)と2期連続で1兆円の台を突破、営業収益は56,303百万円(同3.7%増)と7期連続の増収で過去最高を更新し、営業利益は16,590百万円(同6.4%増)を計上いたしました。

なお、当連結会計年度におきましては、首都圏に「豊洲営業センター」を、宮城県仙台市に「北四番丁営業センター」を新規出店し、当連結会計年度末現在の直営ネットワークは、首都圏148店舗、関西圏72店舗、その他地方圏37店舗の全国257店舗となりました。

#### 〔受託販売業務〕

新築マンション市場におきましては、大手デベロッパーの寡占化が進む中、首都圏の平均価格は上昇を続けており、供給戸数は2009年度以来の4万戸割れで2期連続の減少となりましたが、年間を通じた契約率は70%を超えており、概ね堅調に推移いたしました。当社グループにおきましては、関西圏・東海圏の優良物件が業績に寄与、取扱件数は4,475件(前期比10.0%増)、取扱高は187,294百万円(同16.4%増)、営業収益は5,452百万円(同16.0%増)、営業利益は1,102百万円(同20.3%増)と、増収増益を計上いたしました。

#### 〔賃貸業務〕

東京都心部のオフィスビル市場におきましては、引き続き既存ビルの空室率の低下と平均賃料の小幅な上昇が見られる中、当社におきましても平均賃料の上昇を主要因として、営業収益は2,199百万円(前期比3.8%増)、営業利益は1,059百万円(同8.3%増)を計上いたしました。

〔不動産販売業務〕

不動産販売業務におきましては、東京23区主要エリアでの宅地販売は前年を上回りましたが、その他のエリアの計上件数が減少し、営業収益は8,333百万円(前期比2.6%減)と前連結会計年度に届かなかったものの利益率が改善し、営業利益は417百万円(同2.4%増)の計上となりました。

〔その他〕

その他の業務におきましては、住宅ローンに係る事務代行業務等により、営業収益は498百万円(前期比10.6%増)、営業利益は235百万円(同38.8%増)を計上いたしました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物の残高は、前連結会計年度末の46,907百万円から13,869百万円増加(29.6%増)し、60,777百万円となりました。

〔営業活動によるキャッシュ・フロー〕

営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純利益15,540百万円の計上、預り金の増加等により、17,187百万円の収入(前連結会計年度は5,783百万円の収入)となりました。

なお、預り金は、受託販売業務において物件購入者が支払う分譲代金を、デベロッパー等に代わって当社が受領するものであり、後にデベロッパー等に送金いたします。この預り金は、特に新築物件の竣工・引渡が増加する第4四半期に残高が増加するという季節的変動があり、当社の営業活動によるキャッシュ・フローに大きな影響を及ぼします。この預り金の増減額を除いた営業活動によるキャッシュ・フローは、11,040百万円の収入(前連結会計年度は5,449百万円の収入)であります。

〔投資活動によるキャッシュ・フロー〕

投資活動によるキャッシュ・フローは、投資有価証券の売却・償還による収入等があったものの、有形固定資産の取得による支出等により、479百万円の支出(前連結会計年度は584百万円の支出)となりました。

〔財務活動によるキャッシュ・フロー〕

財務活動によるキャッシュ・フローは、配当金の支払い等により、2,966百万円の支出(前連結会計年度は4,321百万円の支出)となりました。

## 2 【生産、受注及び販売の状況】

当社グループの主たる事業は、仲介業務、受託販売業務という不動産流通事業であり、役務の提供を主体とする事業の性格上、生産、受注及び販売の実績を区分して把握することは困難であります。

したがって、当連結会計年度におけるセグメント毎の営業収益を示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	営業収益(百万円)	前期比(%)
仲介業務	56,303	+3.7
受託販売業務	5,452	+16.0
賃貸業務	2,199	+3.8
不動産販売業務	8,333	2.6
その他	498	+10.6
調整額	871	
合計	71,916	+3.7

(注) 1 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

2 仲介業務の概要は、次のとおりであります。

区分	営業実績					
	取扱件数 (件)	前期比 (%)	取扱高 (百万円)	前期比 (%)	営業収益 (百万円)	前期比 (%)
北海道地方	1,834	4.3	34,888	+3.9	1,906	+7.2
東北地方	662	+3.3	14,339	+1.8	846	+9.4
関東地方	16,195	+7.6	608,898	5.0	31,950	+1.0
中部地方	2,511	+11.2	76,586	+25.6	4,182	+24.1
近畿地方	12,876	+3.7	288,016	+4.0	14,964	+2.2
中国地方	1,137	+15.7	25,931	+19.1	1,364	+26.7
九州地方	748	+10.7	15,046	+12.9	865	+14.1
国内における仲介業務計	35,963	+5.9	1,063,708	+0.2	56,078	+3.8
海外における仲介業務	24	+4.3	1,946	50.4	225	20.5
合計	35,987	+5.9	1,065,654	0.0	56,303	+3.7

3 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

### 3 【対処すべき課題】

仲介業務につきましては、お客様の「住みかえに、安心と安全を」をテーマに、今後「ステップエスコート」を始めとする様々なサポートサービスの提供や、多種多様な広告媒体を使った企業認知度の更なる向上を図ると共に、店舗戦略や新たな取組みを進めることで、8期連続の増収と増益を目指します。

受託販売業務につきましては、市場・顧客ニーズを適確に捉えた販売戦略を強化するとともに、新規受託先の開拓、受託エリアの拡大・取扱商品の多様化により、変化の激しいマーケットにおいて、持続的な成長を目指します。

賃貸業務につきましては、資産の改修・入れ替え等により収益力を高め、安定収益確保を目指します。

不動産販売業務につきましては、販売商品及び仕入れ方法の多様化を進め、一層の収益拡大を目指します。

### 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) 経済情勢の変化

当社グループが行っている仲介業務、受託販売業務、賃貸業務及び不動産販売業務は、経済環境、景気動向、地価動向、金利動向等の金融情勢並びに住宅税制等に影響を受けやすい傾向にあります。そのため、今後の経済環境、景気動向、地価動向、金利動向等の金融情勢並びに住宅税制等によっては、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### (2) 競争

不動産業界において、不動産業を営むために必要な宅地建物取引業免許を保有する業者数は、平成27年3月末現在、約12万業者となっております。また、不動産業の中でも不動産流通業は、多額の事業資金を必要としないため、一般的に参入障壁が低いと言われております。このような環境の下、市場環境のみならず、今後の競争力に起因する市場シェアの変動によっては、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

## (3) 法的規制

不動産取引については、「宅地建物取引業法」、「国土利用計画法」、「建築基準法」、「都市計画法」等の法規制があります。当社は、不動産流通業者として、それらの規制を受けており、「宅地建物取引業法」に基づく免許を受け、不動産の仲介・受託販売等の業務を行っております。そのため、今後こ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に影響を及ぼす可能性があります。

## (4) 親会社との関係

## 親会社との取引関係

当社の親会社は住友不動産株式会社(平成28年3月31日現在、当社発行済株式総数の70.31%を保有)であり、当社は同社が開発・分譲するマンション、戸建住宅等を、同社より委託を受け販売しております。また、当社は同社より本店事務所等を賃借しております。(営業収益に占める親会社からの営業収益の割合：当連結会計年度1.5%)

なお、住宅等の受託販売等の取引条件については、同社との間で交渉の上締結した「販売業務委託協定書」の定めによるほか、市場価格等に基づいて決定しております。

## 親会社との役員の兼任

当社の役員13名(平成28年3月31日現在)のうち、当社の親会社である住友不動産株式会社の取締役又は執行役員を兼ねるものは3名であります。

## 5 【経営上の重要な契約等】

## 販売業務委託協定

契約会社名	相手方の名称	契約内容	締結年月日	備考
住友不動産販売株式会社 (提出会社)	住友不動産株式会社	住友不動産株式会社が分譲する区分所有建物・土地・一戸建住宅等の販売に際しての当社が委託を受ける業務、委託手数料並びに両者の販売経費の分担等	平成12年4月1日	契約期間は1年間とし、いずれかの申し出がない限り、更に1年間延長。以後同様。

## 6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

## 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、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析・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) 重要な会計方針及び見積り

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・負債及び収益・費用の報告金額及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 1 連結財務諸表等 (1)連結財務諸表 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」に記載しておりますが、特に次の重要な会計方針が連結財務諸表作成における重要な見積りの判断に大きな影響を及ぼすと考えております。

#### 受託販売原価の原価計算

当社の受託販売原価は、受託販売物件ごとに個別原価を集計し、受託販売収益が計上された時点で、原価計上しております。

#### 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原則として貸倒実績率により、長期債権、破産更生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

当社は、従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。これらの前提条件には、割引率、退職率並びに直近の統計数値に基づいて算出される死亡率などが含まれております。

#### 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

当連結会計年度における当社グループの経営成績は、主力の仲介業務が7期連続の増収となり、営業収益は71,916百万円(前期比3.7%増)と3期連続の増収で、平成20年3月期以来8期振りに過去最高を更新いたしました。営業利益は15,392百万円(同8.7%増)、経常利益は15,497百万円(同7.7%増)で、法人税減税の効果等により、親会社株主に帰属する当期純利益は10,216百万円(同14.0%増)と2桁増益を計上し、8期振りに100億円の大台を突破いたしました。

### 営業収益

主力の仲介業務におきましては、リテール・ホールセール両部門とも件数を伸ばし、両部門を合わせた取扱件数は35,987件(前期比5.9%増)と過去最高を更新いたしました。また、ホールセール部門の取扱高の減少をリテール部門でカバーし、取扱高は1,065,654百万円(同0.0%減)と2期連続で1兆円の大台を突破、営業収益は56,303百万円(同3.7%増)と7期連続の増収で過去最高を更新しました。

なお、仲介業務以外の業務の詳細につきましては、「第2 事業の状況 1業績等の概要 (1)業績」をご参照ください。

### 営業原価、販売費及び一般管理費

営業原価は、新卒を中心とした人員の拡充、広告媒体の多様化等により、前連結会計年度に比べて2.4%増加の51,352百万円となり、営業原価の営業収益に対する比率は、前連結会計年度に比べて1.0ポイント下降し、71.4%となりました。

販売費及び一般管理費は、前連結会計年度に比べて3.2%増加の5,171百万円となり、営業収益に対する割合は、前連結会計年度と同じく、7.2%となりました。

### 営業利益

営業利益は、営業収益の増加を主要因として、前連結会計年度に比べて8.7%増加の15,392百万円となりました。営業利益率は、前連結会計年度の20.4%から21.4%と、1.0ポイント上昇しております。

仲介業務の営業利益は、前連結会計年度に比べて6.4%増加の16,590百万円となりました。営業利益率も、前連結会計年度の28.7%から29.5%と0.8ポイント上昇いたしました。

なお、仲介業務以外の業務の詳細につきましては、「第2 事業の状況 1業績等の概要 (1)業績」をご参照ください。

### 営業外収益(費用)

営業外収益(費用)の純額は、投資事業組合関係収益の減少等により前連結会計年度の235百万円から130百万円減少し、当連結会計年度は105百万円となりました。

(3) 財政状態

流動資産は、現金及び預金の増加等により、前連結会計年度に比べて15,390百万円増加の72,776百万円となりました。

有形固定資産は、前連結会計年度に比べて1,336百万円減少の55,747百万円となりました。

無形固定資産は、前連結会計年度に比べて70百万円増加の539百万円となりました。

投資その他の資産は、前連結会計年度に比べて559百万円減少の18,010百万円となりました。

以上により、固定資産は、前連結会計年度に比べて1,825百万円減少の74,297百万円となりました。

また、資産合計では、前連結会計年度に比べて13,565百万円増加の147,073百万円となりました。

流動負債は、預り金の増加等により、前連結会計年度に比べて5,923百万円増加の42,545百万円となりました。

固定負債は、前連結会計年度に比べて547百万円増加の5,631百万円となりました。

以上により、負債合計では、前連結会計年度に比べて6,470百万円増加の48,176百万円となりました。

純資産の部は、親会社株主に帰属する当期純利益の計上に伴う利益剰余金の増加等により、前連結会計年度に比べて7,094百万円増加の98,897百万円となりました。

これらの結果、自己資本比率は前連結会計年度の68.8%から67.2%と、1.6ポイント低下いたしました。

(4) キャッシュ・フロー

当連結会計年度末における現金及び現金同等物の残高は、前連結会計年度末の46,907百万円から13,869百万円増加(29.6%増)し、60,777百万円となりました。

当社グループの営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純利益15,540百万円の計上、預り金の増加等により、17,187百万円の収入(前連結会計年度は5,783百万円の収入)となりました。

なお、預り金は、受託販売業務において物件購入者が支払う分譲代金を、デベロッパー等に代わって当社が受領するものであり、後にデベロッパー等に送金いたします。この預り金は、特に新築物件の竣工・引渡が増加する第4四半期に残高が増加するという季節的変動があり、当社の営業活動によるキャッシュ・フローに大きな影響を及ぼします。この預り金の増減額を除いた営業活動によるキャッシュ・フローは、11,040百万円の収入(前連結会計年度は5,449百万円の収入)であります。

投資活動によるキャッシュ・フローは、投資有価証券の売却・償還による収入等があったものの、有形固定資産の取得による支出等により、479百万円の支出(前連結会計年度は584百万円の支出)となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、配当金の支払い等により、2,966百万円の支出(前連結会計年度は4,321百万円の支出)となりました。

### 第3 【設備の状況】

#### 1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度については、仲介業務用店舗の新設等により1,587百万円の設備投資を行いました。

セグメントごとの設備投資について示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	投資金額(百万円)
仲介業務	980
受託販売業務	3
賃貸業務	450
不動産販売業務	
その他	0
全社(共通)	154
合計	1,587

(注) 1 「第3 設備の状況」に記載の金額には、消費税等は含まれておりません。

2 投資金額には、有形固定資産のほか、無形固定資産のうち「ソフトウェア」、投資その他の資産のうち「敷金及び保証金」が含まれております。

## 2 【主要な設備の状況】

## (1) 提出会社

平成28年3月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	面積 (㎡)		帳簿価額(百万円)					従業員数 (名)
			建物	土地	建物及び 構築物	土地	リース 資産	その他	合計	
賃貸業務用設備	賃貸業務	賃貸用ビル・ マンション等	31,145.10 (2,193.39)	5,682.83	6,059	41,078		355	47,493	
本社営業センター (東京都新宿区) 他256店舗等	仲介業務	仲介業務用店 舗	313.29 (45,300.96)	(514.84)	1,265		141	4,102	5,509	2,709
北海道販売セン ター (北海道札幌市 中央区) 他2店舗等	受託販売業務	受託販売業務 用店舗	(1,148.54)		5		5	83	94	298
本店事務所等	全社(共通)	本店事務所等	(3,224.59)		120		22	692	836	195

- (注) 1 面積欄の( )内の数値は、賃借中のものを外数で示しております。  
 2 帳簿価額のうち「その他」には、「敷金及び保証金」が含まれております。  
 3 提出会社の主な賃貸業務用設備は、次のとおりであります。

名称 (所在地)	構造・規模	面積 (㎡)		帳簿価額(百万円)				竣工又は 取得年月
		建物	土地	建物及び 構築物	土地	その他	合計	
六本木ファース トビル (東京都港区)	鉄骨造 地上20階地下 4階 塔屋2階建	30,885.89	5,206.80	6,024	39,445	6	45,475	平成5年 10月
六本木ファース トプラザ 六本木ビュー タワー (東京都港区)	鉄筋コンク リート造 地上20階地下 1階 塔屋2階建							

## (2) 国内子会社

平成28年3月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	面積 (㎡)		帳簿価額(百万円)				従業員数 (名)
				建物	土地	建物及び 構築物	土地	その他	合計	
ステップ・プロ パティーズ株式 会社	賃貸業務 用設備	賃貸業務	賃貸用ビル等	9,860.88	6,948.60	1,156	4,606	2	5,765	

## (3) 在外子会社

主要な設備はありません。

## 3 【設備の新設、除却等の計画】

該当事項はありません。

## 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	100,000,000
計	100,000,000

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成28年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成28年6月28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	57,200,000	57,200,000	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数は100株であります。
計	57,200,000	57,200,000		

#### (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券等の行使状況等】

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 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	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25年10月1日	28,600	57,200		2,970		3,543

(注) 平成25年9月30日の株主名簿に記録された株主に対し、所有株式数を1株につき2株の割合をもって分割いたしました。

## (6) 【所有者別状況】

平成28年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100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)		33	32	25	215	5	4,058	4,368	
所有株式数(単元)		49,844	1,869	404,101	73,870	14	41,398	571,096	90,400
所有株式数の割合(%)		8.73	0.33	70.76	12.93	0.00	7.25	100	

(注) 自己株式50,264株は、「個人その他」に502単元、「単元未満株式の状況」に64株含まれております。

## (7) 【大株主の状況】

平成28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(%)
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	40,220	70.31
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	1,282	2.24
住友不動産販売従業員持株会	東京都新宿区西新宿二丁目4番1号	1,190	2.08
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	648	1.13
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103 (常任代理人 株式会社みずほ銀行)	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A. (東京都港区港南二丁目15番1号)	606	1.06
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	574	1.00
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	555	0.97
JP MORGAN CHASE BANK 385166 (常任代理人 株式会社みずほ銀行)	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM (東京都港区港南二丁目15番1号)	388	0.68
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY (常任代理人 香港上海銀行)	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111 (東京都中央区日本橋三丁目11番1号)	325	0.57
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL (常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社)	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB U.K. (東京都港区六本木六丁目10番1号)	314	0.55
計		46,105	80.60

## (8)【議決権の状況】

## 【発行済株式】

平成28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 50,200		
完全議決権株式(その他)	普通株式 57,059,400	570,594	
単元未満株式	普通株式 90,400		1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	57,200,000		
総株主の議決権		570,594	

## 【自己株式等】

平成28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) 住友不動産販売株式会社	東京都新宿区西新宿 二丁目4番1号	50,200		50,200	0.09
計		50,200		50,200	0.09

## (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】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	940	3,089,590
当期間における取得自己株式		

(注) 当期間における取得自己株式には、平成28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(円)	株式数(株)	処分価額の総額(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)	60	173,700		
保有自己株式数	50,264		50,264	

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成28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及び買増請求による売渡による株式数は含めておりません。

### 3 【配当政策】

当社の配当政策については、株主に対する利益還元を重要課題の一つと考え、業績の状況、内部留保の充実並びに配当性向等を総合的に勘案し決定する方針をとってまいりたいと考えております。配当は、安定的な充実を基本とし、記念すべき節目や各期の経営成績等をふまえ実施していく所存であります。

当社の剰余金の配当は、中間配当及び期末配当の年2回を基本的な方針としており、これら剰余金の配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。

当事業年度の剰余金の配当については、上記方針に基づき、1株当たり50円(うち中間配当20円)の配当を実施することを決定いたしました。

内部留保資金については、財務体質の一層の強化並びに将来の事業展開に役立てることにしたいと考えております。

なお、当社は、「取締役会の決議により、毎年9月30日の株主名簿に記録された株主又は登録株式質権者に対し、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) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、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株当たり配当額(円)
平成27年11月5日 取締役会決議	1,142	20
平成28年6月28日 定時株主総会決議	1,714	30

### 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38期	第39期	第40期	第41期	第42期
決算年月	平成24年3月	平成25年3月	平成26年3月	平成27年3月	平成28年3月
最高(円)	3,985	5,730	7,500 3,510	3,450	3,710
最低(円)	2,900	3,250	4,830 2,806	2,223	2,002

(注) 1 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 印は、株式分割(平成25年10月1日、10株 100株)による権利落後の株価であります。

#### (2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成27年10月	11月	12月	平成28年1月	2月	3月
最高(円)	3,275	2,972	2,999	2,778	2,680	2,320
最低(円)	2,753	2,652	2,625	2,303	2,002	2,051

(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13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 (株)
取締役会長		岩井 重人	昭和5年4月25日生	昭和24年4月 株式会社住友銀行(現株式会社三井住友銀行)入行 昭和55年4月 同行川崎支店長 昭和57年3月 当社専務取締役 昭和57年10月 代表取締役専務取締役 昭和58年6月 住友不動産株式会社取締役 昭和61年1月 同社常務取締役 昭和62年4月 米国住友不動産販売インク取締役社長 昭和63年6月 住友不動産株式会社代表取締役専務取締役 当社代表取締役副社長 代表取締役社長 平成5年6月 住友不動産株式会社取締役 平成8年6月 住友不動産株式会社取締役 平成8年7月 米国住友不動産販売インク取締役 平成19年6月 当社代表取締役会長 平成23年6月 取締役会長(現在)	(注)2	146,900
代表取締役社長 執行役員社長		田中 俊和	昭和35年4月8日生	昭和58年4月 住友不動産株式会社入社 平成14年7月 泉ガーデンマネジメント株式会社代表取締役社長 平成16年4月 住友不動産株式会社執行役員 平成19年4月 同社常務執行役員 平成20年10月 同社総務本部長 平成21年4月 同社専務執行役員 平成22年4月 同社関連事業本部長 平成23年9月 同社住宅再生事業本部長 平成24年12月 当社特別顧問 平成25年6月 代表取締役社長(現在) 執行役員社長(現在) 米国住友不動産販売インク取締役(現在) 住友不動産株式会社取締役(現在)	(注)2	5,880
代表取締役専務執行役員	企画本部長、 企画部長	荒井 宏	昭和35年7月11日生	昭和58年4月 住友不動産株式会社入社 昭和60年7月 同社より当社へ出向 平成7年7月 当社企画室長 平成9年4月 住友不動産株式会社より当社へ移籍 平成13年6月 当社企画本部企画部長 平成14年6月 取締役 企画本部副本部長、企画部長委嘱 平成17年5月 企画本部長併せ委嘱 平成17年6月 米国住友不動産販売インク取締役(現在) 当社常務執行役員 平成19年6月 首都圏流通営業本部長委嘱 平成25年4月 専務執行役員(現在) 平成25年6月 企画本部長、企画部長委嘱(現在) 平成26年11月 ウエル東京株式会社代表取締役社長(現在) 平成27年6月 当社代表取締役(現在)	(注)2	15,980
取締役専務執行役員	総務本部長、 総務部長、 人事本部長	芦川 一夫	昭和30年2月6日	昭和54年4月 牛田株式会社入社 昭和57年3月 当社入社 平成14年6月 総務本部総務部長 平成19年6月 執行役員 総務本部総務部長委嘱(現在) 平成21年6月 常務執行役員 総務本部副本部長併せ委嘱 平成25年4月 総務本部長併せ委嘱(現在) 平成25年6月 取締役(現在) 平成26年6月 人事本部長併せ委嘱(現在) 平成27年6月 専務執行役員(現在)	(注)2	12,400

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 常務執行役員	営業推進 本部長、 首都圏流通 営業本部長	村井 慎一郎	昭和35年7月25日生	昭和58年4月 当社入社 平成19年6月 流通営業本部東京流通第一営業部長 平成22年6月 執行役員 流通営業本部東京流通第一営業部長 委嘱 平成22年7月 流通営業本部神奈川流通第一営業部 長併せ委嘱 平成23年8月 流通営業本部東京流通第三営業部長 併せ委嘱 平成24年6月 常務執行役員(現在) 流通営業本部副本部長併せ委嘱 平成25年4月 首都圏流通営業本部副本部長、首都 圏流通第一営業部長委嘱 平成26年11月 首都圏流通営業本部長委嘱(現在) 平成27年6月 取締役(現在) 平成28年4月 営業推進本部長併せ委嘱(現在)	(注) 2	6,000
取締役 常務執行役員	受託営業 本部長	鈴木 哲也	昭和34年6月17日生	昭和59年4月 当社入社 平成20年7月 住宅営業本部受託営業部長 平成20年8月 住宅営業本部受託開発部長 平成21年1月 受託営業本部受託開発部長 平成23年6月 執行役員 受託営業本部受託開発部長委嘱 平成24年4月 受託開発本部受託開発部長委嘱 平成25年4月 受託営業本部副本部長、受託第一開 発部長委嘱 平成26年4月 受託営業本部受託開発部長併せ委嘱 平成26年7月 常務執行役員(現在) 受託営業本部長(現在)、広域受託営 業部長委嘱 平成27年6月 ステップ・アソシエイツ株式会社代 表取締役社長(現在) 当社取締役(現在)	(注) 2	4,960
取締役 常務執行役員	法人営業 本部長、 法人開発部長	恩田 陽男	昭和32年12月24日生	昭和51年4月 株式会社住友銀行(現株式会社三井 住友銀行)入行 平成17年4月 当社入社 平成20年5月 資産営業本部資産第六営業部長 平成21年4月 資産営業本部資産第五営業部長 平成22年4月 資産営業本部資産第二営業部長 平成23年6月 法人営業本部法人開発部長 平成24年4月 法人営業本部法人第一開発部長 平成25年4月 執行役員 法人営業本部副本部長、法人第一開 発部長委嘱 平成26年10月 法人営業本部法人開発部長併せ委嘱 (現在) 平成27年6月 取締役(現在) 常務執行役員(現在) 法人営業本部長併せ委嘱(現在)	(注) 2	560
取締役 (非常勤)		加藤 宏史	昭和36年8月1日生	昭和59年4月 住友不動産株式会社入社 平成12年4月 同社ビル事業本部関連事業部長 平成19年4月 同社執行役員 都市開発事業本部用地部長 平成22年4月 同社用地開発本部副本部長 平成22年8月 同社ビル事業本部副本部長 平成24年4月 同社常務執行役員 新事業開発本部長 平成25年4月 同社資産開発事業本部長 平成25年6月 同社取締役(現在) 平成27年6月 当社取締役(現在) 平成28年3月 住友不動産株式会社住宅分譲事業本 部長(現在)	(注) 2	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 (非常勤)		伊藤 公二	昭和34年12月13日生	昭和59年4月 住友不動産株式会社入社 平成12年4月 同社ビル管理本部城西営業部長 平成16年4月 同社執行役員 都市開発事業本部開発企画部長 平成21年4月 同社常務執行役員 建設技術本部長 平成22年4月 同社カスタマー本部長 平成24年10月 同社事業開発本部長 平成25年4月 同社住宅分譲事業本部長 平成25年6月 同社取締役(現在) 平成26年1月 同社総務部長 平成27年6月 当社取締役(現在) 平成28年3月 住友不動産株式会社住宅再生事業本部長兼リフォーム事業部長(現在)	(注) 2	-
監査役 (常勤)		森 武 敬	昭和28年7月5日生	昭和51年4月 階成証券株式会社入社 昭和57年1月 当社入社 平成12年5月 住宅営業本部住宅営業部長 平成13年1月 住宅営業本部住宅第一営業部長 平成16年9月 住宅営業本部住宅第二営業部長 平成19年6月 執行役員 住宅営業本部住宅第一営業部長委嘱 平成20年8月 住宅営業本部住宅営業部長委嘱 平成22年6月 常務執行役員 住宅営業本部副本部長併せ委嘱 平成23年6月 住宅営業本部長委嘱 取締役 平成23年10月 受託営業本部副本部長併せ委嘱 平成24年4月 受託営業本部長委嘱 ステップ・アソシエイツ株式会社代表取締役社長 平成26年7月 当社法人営業本部長委嘱 平成27年6月 監査役(現在)	(注) 3	11,740
監査役 (常勤)		出元 俊文	昭和30年5月14日	昭和53年4月 日興証券株式会社入社 平成11年4月 当社入社 平成14年7月 アセット・マネジメント事業本部ソリューション事業部長 平成19年6月 資産営業本部資産第一営業部長 執行役員 資産営業本部資産第一営業部長委嘱 平成23年6月 法人営業本部法人第一営業部長委嘱 平成24年6月 常務執行役員 法人営業本部副本部長併せ委嘱 平成25年4月 法人営業本部長委嘱 平成26年7月 ステップ・プロパティーズ株式会社代表取締役社長 平成27年6月 当社監査役(現在)	(注) 3	3,000
監査役 (非常勤)		前原 輝 幸	昭和24年1月15日生	昭和46年4月 国税庁入庁 平成14年7月 高松国税局長 平成15年7月 公益財団法人資本市場研究会常務理事(～平成19年7月) 平成15年9月 税理士登録 平成22年6月 八重洲総合事務所(現在) 当社監査役(現在)	(注) 4	3,540
監査役 (非常勤)		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 住友不動産株式会社監査役 平成28年6月 当社監査役(現在)	(注) 5	-
計						210,960

- (注) 1 監査役前原輝幸、同友保宏は、社外監査役であります。
- 2 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。
- 3 監査役の任期は、平成27年3月期に係る定時株主総会終結の時から、平成31年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 4 監査役の任期は、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。
- 5 監査役の任期は、平成28年3月期に係る定時株主総会終結の時から、平成32年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 6 当社では、経営の意思決定・監督と業務執行の分離を推進し、経営の効率化を図るとともに、取締役による業務の意思決定・監督機能を一層強化するため、執行役員制度を導入しております。  
執行役員は20名で、上記6名のほかに、専務執行役員大堀一平、同大西俊二、常務執行役員湯川恒敏、同林徳財、執行役員豊田光二、同赤木義治、同秋山哲也、同宮川慶治、同湯山忠男、同秋谷彰人、同藤野俊康、同三分一雅之、同森崎利春、同本木晃の14名であります。

## 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、企業価値を継続的に向上させていくためには、コーポレート・ガバナンスの充実が不可欠であるという認識のもと、透明性が高く、効率的かつ公正な経営体制の確立に取り組んでおります。また、コンプライアンス体制の強化についても、重要課題として取り組んでおります。

#### 企業統治の体制

当社は監査役設置会社であり、監査役会を設置し、社外監査役を選任しております。

経営の意思決定・監督と業務執行の分離を推進し、経営の効率化を図るとともに、取締役による業務の意思決定・監督機能を一層強化するため、執行役員制度を導入しております。

取締役会のほか、取締役及び執行役員で構成する執行役員会議を定期的開催し、業務執行状況の確認等、情報の共有化を図っております。

取締役会には社内・社外を問わず、すべての監査役が出席することとなり、監査役による経営の監視が十分機能する体制となっております。また、執行役員制度の導入により、取締役による業務の意思決定・監督機能の強化が図られております。

なお、当社は、平成18年5月の取締役会で、「取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社の業務の適正を確保するために必要な体制の整備」について、「内部統制システムの構築の基本方針」を決議しております。さらに平成27年5月には、会社法の改正に伴い、同基本方針を一部改定しております。

また、子会社については関係会社管理規程を定め、グループ各社の自主性を尊重しつつ、重要事項については同規程に従い当社に報告または承認を得ることとし、当社も関与のもとグループ経営の適正な運営を確保しております。

#### 内部監査及び監査役監査

内部監査につきましては、監査室が19名体制で行っております。監査室は、期初に作成する監査計画書に基づき、営業拠点及び子会社を中心に、業務監査、会計監査及びセキュリティ監査を定期的実施しております。

監査役監査につきましては、監査役4名のうち2名を社外監査役とし、より公正な監査が実施できる体制としております。監査役は、取締役会に出席し、必要に応じて提言及び助言等を行うとともに、営業拠点への往査等も実施しております。また、会計監査人から会計監査の方法及び結果についての報告を受けるとともに、監査室からも内部監査の結果について報告を受ける等、連携を図っております。

#### 社外取締役

当社は次の理由により、社外取締役を選任していません。

まず、当社は不動産業界の中でも不動産流通業を中心として、法人・個人を問わず全国規模で業務を展開しており、業務上、不動産に関する知識・経験を含めて、極めて高度な専門性が要求されます。

そして、そのように高度に専門的な業務遂行にあたっては、不動産流通に関する人的ネットワークなどの人的資産及びマニュアル化されていない情報を含む不動産の取引慣行に関する深い理解や取引手法等のスキルに基づき、迅速かつ確に経営判断を下し、業務を遂行することが重要な要素となっています。

また、取締役の業務執行に対する取締役会における他の取締役からの監視及び牽制という点でも、経営判断の場合と全く同様に、不動産流通に関する人的資産やスキルという属人的な要素が重要なものとなります。

しかしながら、人的資産やスキルを十分に有し、社外取締役となることで、当社の企業価値の向上や企業経営の監視の観点から、現体制以上に資することとなる適任の方が、現時点で見つけられておらず、現時点で社外取締役を置くことは相当でないものと判断いたしました。

#### 社外監査役

当社の社外監査役は2名であります。

社外監査役前原輝幸は株式会社TBKの社外監査役としての経験を有しております。なお、当社と同社との間に特別の関係はありません。また、税理士として企業会計及び税務の専門知識を有していることから社外監査役に選任しており、一般株主と利益相反の生じるおそれはないと判断し、独立役員として指定しております。

社外監査役友保宏は当社の親会社である住友不動産株式会社の社外監査役としての経験を有しております。「第2 事業の状況 4 事業等のリスク (4) 親会社との関係 親会社との取引関係」に記載のとおり、当社は同社と取引を行っておりますが、社外監査役個人が利害関係を有するものではありません。また、経営者としての豊富な経験と高い見識を活かし、当社監査体制の強化を図るため、社外監査役に選任しております。

なお、当社は、社外監査役の独立性に関する基準又は方針は設けておりませんが、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。

#### 役員の報酬等

イ 提出会社の役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)				対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く。)	201	184			17	13
監査役 (社外監査役を除く。)	21	20			1	4
社外役員	11	10			0	3

ロ 提出会社の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存在しないため、記載していません。

ハ 使用人兼務役員の使用人給与のうち、重要なもの

該当事項はありません。

ニ 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針

役員の報酬については、会社の業績、当該役員の地位・貢献度等を総合的に勘案し、決定しております。

#### 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 5銘柄

貸借対照表計上額の合計額 202百万円

□ 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
(株)南都銀行	71,000	29	取引関係の維持・強化
(株)三重銀行	77,000	21	取引関係の維持・強化

(注) 上記銘柄は、貸借対照表計上額が資本金額の100分の1以下ではありますが、保有目的が純投資以外の目的である非上場株式以外の投資株式の全てを記載しております。

(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
(株)南都銀行	71,000	21	取引関係の維持・強化
(株)三重銀行	77,000	15	取引関係の維持・強化

(注) 上記銘柄は、貸借対照表計上額が資本金額の100分の1以下ではありますが、保有目的が純投資以外の目的である非上場株式以外の投資株式の全てを記載しております。

## 八 保有目的が純投資目的である投資株式

区分	前事業年度 (百万円)	当事業年度 (百万円)			
	貸借対照表 計上額の合計額	貸借対照表 計上額の合計額	受取配当金 の合計額	売却損益 の合計額	評価損益 の合計額
非上場株式					
非上場株式以外の株式	392	513	10		316

## 会計監査の状況

会計監査につきましては、有限責任 あずさ監査法人と会社法及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。当期において業務を執行した公認会計士の氏名、監査業務に係る補助者の構成については、以下のとおりであります。

## ・業務を執行した公認会計士の氏名等

公認会計士の氏名等		所属する監査法人
指定有限責任社員	貞 廣 篤 典	有限責任 あずさ監査法人
業務執行社員	深 井 康 治	

(注) 継続監査年数につきましては、全員7年以内であるため、記載を省略しております。

## ・監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 3名、その他 13名(公認会計士試験合格者等)

## 取締役の定数

当社の取締役は3名以上とする旨を定款に定めております。

## 取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議については、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。

## 中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、会社法第454条第5項の規定により取締役会の決議によって、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。

## 取締役及び監査役の責任免除

当社は、取締役及び監査役が職務の執行にあたり期待される役割を十分発揮できるよう、会社法第426条第1項の規定により、取締役(取締役であった者を含む。)及び監査役(監査役であった者を含む。)の当社に対する損害賠償責任を、法令が定める範囲で、取締役会の決議によって免除することができる旨を定款に定めております。

**株主総会の特別決議要件**

当社は、株主総会の円滑な運営を行うため、会社法第309条第2項に定める株主総会の決議(特別決議)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。

**自己の株式の取得**

当社は、経済情勢等の変化に対応した機動的な資本政策を遂行するため、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。

**(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	56		57	
連結子会社				
計	56		57	

**【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】**

該当事項はありません。

**【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 連結財務諸表及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27年4月1日から平成28年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成27年4月1日から平成28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

会計基準等の内容を適切に把握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、同法人等の主催するセミナーに定期的に参加するとともに、会計専門誌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27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	46,907	60,777
営業未収入金	832	925
販売用不動産	1 3,465	1 5,734
仕掛販売用不動産	574	-
未成業務支出金	1,859	1,639
繰延税金資産	1,755	1,711
その他	2,001	1,997
貸倒引当金	11	10
流動資産合計	57,385	72,776
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1 22,657	1 22,244
減価償却累計額	12,907	13,151
建物及び構築物（純額）	9,749	9,093
土地	1 46,893	1 46,102
リース資産	332	324
減価償却累計額	89	154
リース資産（純額）	243	170
その他	1,276	1 1,446
減価償却累計額	1,079	1,064
その他（純額）	196	381
有形固定資産合計	57,083	55,747
無形固定資産	468	539
投資その他の資産		
投資有価証券	2 1,356	2 1,071
長期債権	3 14,803	3 14,152
繰延税金資産	2,913	3,194
その他	4,690	4,785
貸倒引当金	5,194	5,194
投資その他の資産合計	18,569	18,010
固定資産合計	76,122	74,297
資産合計	133,507	147,073

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	119	138
短期借入金	6,000	6,000
リース債務	102	104
未払法人税等	3,598	3,068
賞与引当金	2,344	2,522
預り金	20,455	26,602
その他	4,000	4,108
流動負債合計	36,621	42,545
<b>固定負債</b>		
リース債務	159	82
役員退職慰労引当金	197	141
退職給付に係る負債	4,004	4,670
その他	722	735
固定負債合計	5,083	5,631
負債合計	41,705	48,176
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	2,970	2,970
資本剰余金	3,543	3,543
利益剰余金	87,300	94,659
自己株式	142	145
株主資本合計	93,671	101,027
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他有価証券評価差額金	126	205
繰延ヘッジ損益	8	64
為替換算調整勘定	1,970	1,909
退職給付に係る調整累計額	16	360
その他の包括利益累計額合計	1,868	2,129
純資産合計	91,802	98,897
負債純資産合計	133,507	147,073

## 【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26年 4月 1日 至 平成27年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年 4月 1日 至 平成28年 3月31日)
営業収益	69,333	71,916
営業原価	50,165	51,352
売上総利益	19,168	20,564
販売費及び一般管理費		
給料及び賞与	1,222	1,257
賞与引当金繰入額	72	82
退職給付費用	48	47
役員退職慰労引当金繰入額	21	20
賃借料	430	399
支払手数料	556	561
広告宣伝費	525	618
その他	2,134	2,184
販売費及び一般管理費合計	5,011	5,171
営業利益	14,156	15,392
営業外収益		
受取利息	27	20
受取配当金	16	16
為替差益	38	66
貸倒引当金戻入額	-	0
投資事業組合関係収益	170	34
受取補償金	33	-
その他	14	17
営業外収益合計	299	156
営業外費用		
支払利息	44	35
租税公課	11	11
その他	7	4
営業外費用合計	64	51
経常利益	14,392	15,497
特別利益		
固定資産売却益	1 3	1 12
投資有価証券売却益	-	78
特別利益合計	3	90
特別損失		
固定資産除却損	2 9	2 18
解約違約金等	-	28
特別損失合計	9	47
税金等調整前当期純利益	14,386	15,540
法人税、住民税及び事業税	5,503	5,409
法人税等調整額	78	85
法人税等合計	5,425	5,324
当期純利益	8,960	10,216
非支配株主に帰属する当期純利益	-	-
親会社株主に帰属する当期純利益	8,960	10,216

## 【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
当期純利益	8,960	10,216
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	70	78
繰延ヘッジ損益	52	56
為替換算調整勘定	2,316	61
退職給付に係る調整額	18	344
その他の包括利益合計	1 2,315	1 261
包括利益	11,275	9,955
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	11,275	9,955
非支配株主に係る包括利益	-	-

## 【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(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	2,970	3,543	81,197	137	87,572
当期変動額					
剰余金の配当			2,857		2,857
親会社株主に帰属する当期純利益			8,960		8,960
自己株式の取得				5	5
自己株式の処分		0		0	0
自己株式処分差損の振替		0	0		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計		0	6,102	4	6,098
当期末残高	2,970	3,543	87,300	142	93,671

	その他の包括利益累計額					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	56	44	4,287	2	4,183	83,389
当期変動額						
剰余金の配当						2,857
親会社株主に帰属する当期純利益						8,960
自己株式の取得						5
自己株式の処分						0
自己株式処分差損の振替						
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	70	52	2,316	18	2,315	2,315
当期変動額合計	70	52	2,316	18	2,315	8,413
当期末残高	126	8	1,970	16	1,868	91,802

当連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28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	2,970	3,543	87,300	142	93,671
当期変動額					
剰余金の配当			2,857		2,857
親会社株主に帰属する当期純利益			10,216		10,216
自己株式の取得				3	3
自己株式の処分		0		0	0
自己株式処分差損の振替					
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計		0	7,358	2	7,355
当期末残高	2,970	3,543	94,659	145	101,027

	その他の包括利益累計額					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	126	8	1,970	16	1,868	91,802
当期変動額						
剰余金の配当						2,857
親会社株主に帰属する当期純利益						10,216
自己株式の取得						3
自己株式の処分						0
自己株式処分差損の振替						
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	78	56	61	344	261	261
当期変動額合計	78	56	61	344	261	7,094
当期末残高	205	64	1,909	360	2,129	98,897

## 【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26年 4月 1日 至 平成27年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年 4月 1日 至 平成28年 3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	14,386	15,540
減価償却費	840	877
貸倒引当金の増減額(は減少)	18	1
賞与引当金の増減額(は減少)	76	178
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	255	145
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	15	55
受取利息及び受取配当金	43	36
為替差損益(は益)	38	66
支払利息	44	35
固定資産売却損益(は益)	3	12
固定資産除却損	9	18
投資有価証券売却損益(は益)	-	78
売上債権の増減額(は増加)	212	92
たな卸資産の増減額(は増加)	641	119
仕入債務の増減額(は減少)	39	19
預り金の増減額(は減少)	333	6,146
長期債権の増減額(は増加)	14,803	651
その他	10,881	248
小計	12,173	23,139
利息及び配当金の受取額	211	71
利息の支払額	44	35
法人税等の支払額	6,556	5,987
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,783	17,187
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期貸付金の純増減額(は増加)	843	-
有形固定資産の取得による支出	856	848
有形固定資産の売却による収入	53	202
無形固定資産の取得による支出	224	215
投資有価証券の取得による支出	652	-
投資有価証券の売却及び償還による収入	202	471
その他	48	89
投資活動によるキャッシュ・フロー	584	479
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(は減少)	1,400	-
自己株式の取得による支出	5	3
自己株式の売却による収入	0	0
配当金の支払額	2,853	2,858
その他	63	105
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,321	2,966
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,915	128
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	2,792	13,869
現金及び現金同等物の期首残高	44,115	46,907
現金及び現金同等物の期末残高	1 46,907	1 60,777

【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

子会社は全て連結されております。

当該連結子会社は、ステップ・プロパティーズ株式会社、ステップ・アソシエイツ株式会社、ウエル東京株式会社、ステップ・ローン・パートナーズ株式会社、ステップ・インベストメント株式会社、米国住友不動産販売インク、住友不動産販売N.Y.インク、S.R.E.S.-ZGPインクの8社です。

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した関連会社はありません。

(2) 持分法を適用しない関連会社は六本木ファーストビル株式会社1社です。六本木ファーストビル株式会社については、持分法の適用による連結純損益及び利益剰余金等に及ぼす影響が軽微であり、かつ重要性がないため、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

在外連結子会社の決算日は12月31日です。連結財務諸表の作成にあたっては、同日現在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、連結上必要な調整が行われております。なお、他の連結子会社の決算日は、連結決算日と合致しております。

4 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

a 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。

b その他有価証券

・時価のあるもの

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

・時価のないもの

移動平均法による原価法によっております。

なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資(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)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。

デリバティブ

時価法によっております。

たな卸資産

a 販売用不動産

個別法による原価法(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。

b 仕掛販売用不動産

個別法による原価法(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。

c 未成業務支出金

個別法による原価法(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)

建物(その付属設備は除く。)は定額法、その他は定率法によっております。ただし、在外連結子会社については、すべての有形固定資産に定額法を採用しております。

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

また、平成19年3月31日以前に取得したものについては、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間で均等償却する方法によっております。

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)による定額法によっております。

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については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

投資その他の資産

長期前払費用については、均等償却によっております。

なお、償却期間は、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原則として貸倒実績率により、長期債権、破産更生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備えるため、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

連結財務諸表提出会社は、役員の退任に伴う退職慰労金の支払いに備えるため、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。

数理計算上の差異の費用処理方法

数理計算上の差異は、その発生年度の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。

(5) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

当連結会計年度にヘッジ会計を適用したヘッジ手段とヘッジ対象は以下のとおりであります。

ヘッジ手段.....為替予約

ヘッジ対象.....外貨建予定取引

ヘッジ方針

「市場リスク管理規程」及び「リスク別管理要領」等の内部規程に基づき、金利変動リスク及び為替相場変動リスクをヘッジすることとしております。

ヘッジ有効性の評価方法

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、有効性の判定は省略しております。

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、要求払預金及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ヶ月以内に満期日又は償還日が到来する短期的な投資を資金の範囲としております。

(7) 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

消費税等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)

「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。 )及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。 )等を、当連結会計年度から適用し、当期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前連結会計年度については連結財務諸表の組替えを行っております。

## (表示方法の変更)

## (連結キャッシュフロー計算書関係)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「破産更生債権等の増減額」は、重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」に表示していた「破産更生債権等の増減額」10,340百万円、「その他」541百万円は、「その他」10,881百万円として組替えております。

## (連結貸借対照表関係)

- 1 所有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産に振替えており、内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
建物及び構築物	19百万円	919百万円
土地	301 "	674 "
その他	"	0 "
計	321百万円	1,594百万円

- 2 関連会社に対するものは次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
投資有価証券(株式)	5百万円	5百万円

## 3 長期債権

「長期債権」は、取引先に対する貸付金であります。

なお、回収不能見込額4,953百万円を貸倒引当金として計上しております。

本債権は、平成27年3月期第3四半期末で「破産更生債権等」に計上していた取引先に対する貸付金と、同貸付金の担保に供された不動産に別除権を有する他の債権者の債権を平成27年3月期において当社が取得した金額の合計額であり、取引先の支払能力から総合的に判断し、平成27年3月期より同勘定科目で計上しております。

## 4 偶発債務

保証債務の内容及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
一般顧客	1,933百万円	2,041百万円
ローン利用者	96 "	105 "
計	2,029百万円	2,147百万円

(注) 1 一般顧客に対する保証は、主にマンション、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。

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。

(連結損益計算書関係)

## 1 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
土地・建物及び構築物	3百万円	12百万円

## 2 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
建物及び構築物	8百万円	15百万円
工具、器具及び備品ほか	1 "	2 "
計	9百万円	18百万円

(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	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)	(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	99百万円	108百万円
組替調整額	〃	〃
税効果調整前	99百万円	108百万円
税効果額	29 〃	29 〃
その他有価証券評価差額金	70百万円	78百万円
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	126百万円	208百万円
組替調整額	205 〃	123 〃
税効果調整前	79百万円	85百万円
税効果額	27 〃	28 〃
繰延ヘッジ損益	52百万円	56百万円
為替換算調整勘定		
当期発生額	2,316百万円	61百万円
税効果額	〃	〃
為替換算調整勘定	2,316百万円	61百万円
退職給付に係る調整額		
当期発生額	24百万円	521百万円
組替調整額	3 〃	24 〃
税効果調整前	27百万円	497百万円
税効果額	9 〃	152 〃
退職給付に係る調整額	18百万円	344百万円
その他の包括利益合計	2,315百万円	261百万円

(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(株)	57,200,000			57,200,000

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(株)	47,814	1,690	120	49,384

(変動事由の概要)

普通株式の増加数の主な内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買取請求による増加 1,690株

普通株式の減少数の主な内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買増請求による減少 120株

3 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26日 定時株主総会	普通株式	1,714	30.00	平成26年3月31日	平成26年6月27日
平成26年11月7日 取締役会	普通株式	1,143	20.00	平成26年9月30日	平成26年12月5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	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成27年6月25日 定時株主総会	普通株式	1,714	利益剰余金	30.00	平成27年3月31日	平成27年6月26日

当連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28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(株)	57,200,000			57,200,000

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(株)	49,384	940	60	50,264

(変動事由の概要)

普通株式の増加数の主な内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買取請求による増加 940株

普通株式の減少数の主な内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買増請求による減少 60株

### 3 配当に関する事項

#### (1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成27年6月25日 定時株主総会	普通株式	1,714	30.00	平成27年3月31日	平成27年6月26日
平成27年11月5日 取締役会	普通株式	1,142	20.00	平成27年9月30日	平成27年12月4日

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

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成28年6月28日 定時株主総会	普通株式	1,714	利益剰余金	30.00	平成28年3月31日	平成28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の金額との関係は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
現金及び預金	46,907百万円	60,777百万円
現金及び現金同等物	46,907百万円	60,777百万円

(リース取引関係)

1 ファイナンス・リース取引

(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

(1) リース資産の内容

- ・有形固定資産

主として、仲介店舗における印刷機(工具、器具及び備品)及び本社におけるコンピュータサーバー(工具、器具及び備品)であります。

(2) リース資産の減価償却の方法

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。

2 オペレーティング・リース取引

(借主側)

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

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
1年内	119	133
1年超	277	225
合計	396	359

(貸主側)

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

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
1年内	442	300
1年超	392	139
合計	835	439

(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、主に住宅の仲介事業及び受託販売事業を行っており、営業活動によるキャッシュ・フローの季節的変動が大きいため、資金計画に照らして、必要な資金を調達しております。一時的な余裕資金は、資金運用規程に基づき安全性の高い金融資産で運用し、また、短期的な運転資金は、銀行借入により調達しております。デリバティブは、資金の借入・運用等に係る貸借対照表上の資産・負債のいわゆる市場リスク(為替相場変動リスク)を回避するために利用し、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

営業債権である営業未収入金は、ほとんど1年以内の回収予定であります。投資有価証券は、主に業務上の関係を有する企業の株式と宅地建物取引業法に基づく営業保証金の供託に利用している分離元本国債であり、市場価格の変動リスクに晒されております。長期債権は、取引先に対する貸付金であります。

営業債務である営業未払金及び預り金は、ほとんど1年以内の支払期日であります。借入金は、主に当社の営業活動によるキャッシュ・フローの季節的変動に対処する資金調達であります。変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されております。

デリバティブ取引は、一部の在外連結子会社が、当社に対する外貨建て貸付金の為替変動リスクに対して、自国通貨でのキャッシュ・フローをヘッジするため、先物為替予約を利用しております。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1)連結財務諸表 注記事項 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 4 会計方針に関する事項 (5) 重要なヘッジ会計の方法」をご覧ください。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

当社は、営業債権について、経理規程等に従い、各部門及び各業務部が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。連結子会社についても同様の管理を行っております。

満期保有目的の債券は、資金運用規程に従い、格付の高い債券のみを対象としているため、信用リスクは僅少であります。

デリバティブ取引については、取引相手先の契約不履行に係るリスクがあります。当社は契約相手先の信用リスクを軽減するため、複数の格付の高い金融機関と取引を行っております。

#### 市場リスク(為替や金利等の変動リスク)の管理

当社は、市場リスクの管理について、市場リスク管理規程に基づき行っております。変動金利の借入金は、金融情勢及び借入金残高を勘案し、リスクヘッジしております。

投資有価証券については、定期的に時価や発行体の財務状況を把握し、関係部署及び担当役員に報告しております。

デリバティブ取引の実行及び管理については、稟議規程、資金運用規程等の関係規程に従い資金担当部門が行っており、さらに、月ごとにデリバティブ取引内容の報告書を作成し関係各部署に回付しております。一部の在外連結子会社は、当社に対する外貨建て貸付金の為替変動リスクに対して、自国通貨でのキャッシュ・フローをヘッジするため、先物為替予約を利用しております。

#### 資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

当社は、各部署からの報告に基づき財務経理部が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持等により、流動性リスクを管理しております。また、主要取引金融機関とコミットメントライン契約を締結し、流動性リスクを補完しております。

#### (4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

「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、時価及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)をご参照下さい。)

前連結会計年度(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	46,907	46,907	
(2) 営業未収入金	832		
貸倒引当金( 1 )	7		
	825	825	
(3) 投資有価証券			
満期保有目的の債券( 2 )	1,304	1,307	2
その他有価証券	442	442	
(4) 短期貸付金( 3 )	892	892	
(5) 長期債権	14,803		
貸倒引当金( 4 )	4,953		
	9,849	9,849	
資産計	60,223	60,225	2
(1) 営業未払金	119	119	
(2) 短期借入金	6,000	6,000	
(3) 預り金	20,455	20,455	
負債計	26,574	26,574	
デリバティブ取引( 5 )	(12)	(12)	

( 1 )営業未収入金に対応する貸倒引当金を控除しております。

( 2 )投資その他の資産「その他」に含まれております。

( 3 )流動資産「その他」に含まれております。

( 4 )長期債権に対応する貸倒引当金を控除しております。

( 5 )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28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	60,777	60,777	
(2) 営業未収入金	925		
貸倒引当金( 1)	8		
	917	917	
(3) 投資有価証券			
満期保有目的の債券( 2)	1,311	1,322	11
その他有価証券	551	551	
(4) 短期貸付金( 3)	891	891	
(5) 長期債権	14,152		
貸倒引当金( 4)	4,953		
	9,198	9,198	
資産計	73,647	73,658	11
(1) 営業未払金	138	138	
(2) 短期借入金	6,000	6,000	
(3) 預り金	26,602	26,602	
負債計	32,740	32,740	
デリバティブ取引( 5)	(97)	(97)	

( 1) 営業未収入金に対応する貸倒引当金を控除しております。

( 2) 投資その他の資産「その他」に含まれております。

( 3) 流動資産「その他」に含まれております。

( 4) 長期債権に対応する貸倒引当金を控除しております。

( 5) 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及びデリバティブ取引に関する事項

## 資 産

## (1) 現金及び預金

預金はすべて短期であるため、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) 営業未収入金

基本的には短期間にて決済されますが、回収事故に対処して、原則貸倒実績率により貸倒引当金として回収不能見込額を計上しているため、時価は帳簿価額から貸倒引当金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

時価については、株式は取引所の価格によっており、債券は取引所の価格又は取引金融機関から提示された価格によっております。

また、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項については、「有価証券関係」注記をご参照下さい。

## (4) 短期貸付金

契約期間は短期であり、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。

## (5) 長期債権

個別に回収可能性を勘案し、貸倒引当金として回収不能見込額を計上しているため、時価は帳簿価額から貸倒引当金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。

## 負 債

## (1) 営業未払金、(2) 短期借入金及び(3) 預り金

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。

## デリバティブ取引

「デリバティブ取引関係」注記をご参照下さい。

## (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27年3月31日	平成28年3月31日
非上場株式	170	170
投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資	743	350
合計	913	520

上記については、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、「(3) 投資有価証券」には含めておりません。

## (注3) 金銭債権及び満期が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	46,907			
営業未収入金	831	1		
投資有価証券				
満期保有目的の債券(国債)	195	1,115		
短期貸付金	892			
合計	48,826	1,116		

長期債権(14,803百万円)は、償還予定額が見込めず、上記に含めておりません。

当連結会計年度(平成28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	60,777			
営業未収入金	925			
投資有価証券				
満期保有目的の債券(国債)		1,315		
短期貸付金	891			
合計	62,594	1,315		

長期債権(14,152百万円)は、償還予定額が見込めず、上記に含めておりません。

## (注4) 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	6,000					
合計	6,000					

当連結会計年度(平成28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	6,000					
合計	6,000					

(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27年3月31日)

(単位:百万円)

区分	連結貸借対照表計上額	時価	差額
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	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			
合計	1,304	1,307	2

当連結会計年度(平成28年3月31日)

(単位:百万円)

区分	連結貸借対照表計上額	時価	差額
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	1,311	1,322	11
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの			
合計	1,311	1,322	11

2 その他有価証券

前連結会計年度(平成27年3月31日)

(単位:百万円)

区分	連結貸借対照表計上額	取得原価	差額
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	413	214	198
小計	413	214	198
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	29	40	10
小計	29	40	10
合計	442	255	187

(注) 表中の「取得原価」は減損処理後の帳簿価額であります。

当連結会計年度(平成28年3月31日)

(単位:百万円)

区分	連結貸借対照表計上額	取得原価	差額
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	513	197	316
小計	513	197	316
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	37	57	20
小計	37	57	20
合計	551	255	295

(注) 表中の「取得原価」は減損処理後の帳簿価額であります。

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。

当連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

(単位:百万円)

区分	売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
その他	171	78	
合計	171	78	

(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	契約額のうち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。

当連結会計年度(平成28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	契約額のうち1年超	時価
原則的処理方法	為替予約取引 米ドル受取・円支払	外貨建予定取引	15,249		97
合計			15,249		97

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

(2) 金利関連

該当事項はありません。

(退職給付関係)

1 採用している退職給付制度の概要

退職金規程に基づく退職一時金制度及び確定拠出年金制度を採用しております。

また、従業員の退職に際して割増退職金を支払う場合があります。

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

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
退職給付債務の期首残高	3,749百万円	4,004百万円
勤務費用	327 "	346 "
利息費用	36 "	39 "
数理計算上の差異の発生額	24 "	521 "
退職給付の支払額	132 "	240 "
退職給付債務の期末残高	4,004百万円	4,670百万円

## (2) 退職給付債務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

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
非積立型制度の退職給付債務	4,004百万円	4,670百万円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	4,004百万円	4,670百万円
退職給付に係る負債	4,004百万円	4,670百万円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	4,004百万円	4,670百万円

## (3) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
勤務費用	327百万円	346百万円
利息費用	36 "	39 "
数理計算上の差異の費用処理額	3 "	24 "
確定給付制度に係る退職給付費用	360百万円	410百万円

## (4) 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。

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
数理計算上の差異	27百万円	497百万円
合計	27百万円	497百万円

## (5) 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。

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
未認識数理計算上の差異	24百万円	521百万円
合計	24百万円	521百万円

## (6) 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

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
割引率	1.0%	0.06%

## 3 確定拠出制度

当社及び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352百万円、当連結会計年度352百万円であります。

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

## (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27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
繰延税金資産		
貸倒引当金	1,309百万円	1,605百万円
退職給付に係る負債	1,295 "	1,431 "
賞与引当金	776 "	778 "
未払費用	260 "	281 "
受託販売原価	254 "	259 "
未払事業税及び 未払地方法人特別税	275 "	210 "
未収利息	106 "	107 "
たな卸資産評価損	107 "	73 "
役員退職慰労引当金	63 "	43 "
その他	278 "	206 "
繰延税金資産合計	4,727百万円	4,999百万円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	59百万円	93百万円
繰延税金負債合計	59百万円	93百万円
繰延税金資産の純額	4,668百万円	4,906百万円

(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及び繰延税金負債の純額は、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27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
流動資産 - 繰延税金資産	1,755百万円	1,711百万円
固定資産 - 繰延税金資産	2,913 "	3,194 "

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

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
法定実効税率	35.64%	
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.16%	
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.02%	
所得拡大促進税制による税額控除	1.54%	
住民税等均等割等	0.76%	
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	2.74%	
その他	0.03%	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	37.71%	

(注) 当連結会計年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5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

平成28年3月29日に「所得税法等の一部を改正する法律(平成28年法律第15号)」及び「地方税法等の一部を改正する等の法律(平成28年法律第13号)」が国会で成立したことに伴い、当連結会計年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算(ただし、平成28年4月1日以降に解消されるものに限る)に使用した法定実効税率は、前連結会計年度の32.34%から、回収又は支払が見込まれる期間が平成28年4月1日から平成30年3月31日までのものは30.86%、平成30年4月1日以降のものについては30.62%にそれぞれ変更されております。

その結果、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)が228百万円減少し、当連結会計年度に計上された法人税等調整額が225百万円、その他有価証券評価差額金が4百万円、退職給付に係る調整累計額が7百万円それぞれ増加しております。

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

1 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

(1) 当該資産除去債務の概要

事業用借地権設定契約等を締結している一部の仲介店舗の賃貸借期間経過後の原状回復義務であります。

なお、資産除去債務の負債計上に代えて、事業用借地権設定契約等に関する敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、そのうち当連結会計年度の負担に属する金額を費用に計上する方法によっております。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

事業用借地権設定契約等に基づく原状回復義務

使用見込期間を当該契約期間に応じて10年～20年と見積っております。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

前連結会計年度の期首時点において、敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額は8百万円であります。また、前連結会計年度は資産除去債務が0百万円増加し、期末時点における総額は9百万円であります。

当連結会計年度の期首時点において、敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額は9百万円であります。また、当連結会計年度は資産除去債務が0百万円減少し、期末時点における総額は8百万円であります。

2 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

当社グループは、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係る債務を有しておりますが、当該債務に関連する賃借資産の使用期間が明確でなく、また、具体的な移転計画もないことから債務の履行時期の見積りが困難であり、資産除去債務を合理的に見積ることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

(賃貸等不動産関係)

当社及び一部の子会社では、東京都その他の地域及び海外（米国）において、賃貸用のオフィスビル等（土地を含む。）を有しております。

平成27年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は917百万円（賃貸収益は営業収益に、賃貸費用は営業原価に計上）、売却益は3百万円（特別利益に計上）であります。

平成28年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は978百万円（賃貸収益は営業収益に、賃貸費用は営業原価に計上）、売却益は12百万円（特別利益に計上）であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりであります。

(単位:百万円)

		前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	52,766	52,599
	期中増減額	167	1,736
	期末残高	52,599	50,863
期末時価		34,595	33,247

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

2 主な変動

前連結会計年度

増加は、賃貸用のオフィスビルの取得 112百万円、  
賃貸用のオフィスビル等のリニューアル 73百万円、  
為替換算差額 162百万円、  
減少は、販売用不動産への振替 155百万円、  
賃貸用の駐車場の売却 50百万円、  
減価償却 316百万円であります。

当連結会計年度

増加は、賃貸用のオフィスビル等のリニューアル 391百万円、  
減少は、販売用不動産への振替 1,495百万円、  
賃貸用のマンションの売却 187百万円、  
賃貸用のオフィスビルの自社使用への転用 130百万円、  
減価償却 314百万円であります。

3 時価の算定方法

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(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。

(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

当社グループの報告セグメントは、当社グループ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及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。

当社グループは、不動産仲介業務、不動産受託販売業務を主とした不動産流通事業と、その周辺事業を展開しており、その事業内容を勘案した業務別のセグメントから構成され、「仲介業務」、「受託販売業務」、「賃貸業務」、「不動産販売業務」の4つを報告セグメントとしております。

「仲介業務」は、主に全国の主要都市において、住宅等の仲介業務を行っております。「受託販売業務」は、主に全国の主要都市において、デベロッパー等が開発・分譲するマンション、戸建住宅等の受託販売業務を行っております。「賃貸業務」は、主に首都圏において、オフィスビル、マンション等の賃貸業務を行っております。「不動産販売業務」は、主に首都圏において、土地、建物等の仕入・販売業務を行っております。

## 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、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1)連結財務諸表 注記事項 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。セグメント間の内部営業収益又は振替高は市場実勢価格に基づいております。

## 3 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産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					その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	連結財務 諸表計上 額(注3)
	仲介	受託販売	賃貸	不動産 販売	計				
営業収益									
外部顧客への営業収益	54,180	4,277	1,870	8,556	68,884	449	69,333		69,333
セグメント間の内部営業収益又は振替高	131	421	249		802	1	803	803	
計	54,311	4,699	2,119	8,556	69,686	450	70,137	803	69,333
セグメント利益又は損失( )	15,597	916	978	408	17,900	169	18,070	3,913	14,156
セグメント資産	6,895	2,662	56,125	4,787	70,470	10,124	80,594	52,913	133,507
その他の項目									
減価償却費(注4)	270	9	369	0	649	0	649	190	840
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	640	48	294		983		983	199	1,182

(注) 1 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメント等であり、住宅ローンに係る事務代行業務等を含んでおります。

2 調整額は、以下のとおりであります。

(1) セグメント利益又は損失の調整額 3,913百万円には、セグメント間取引消去 803百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 3,109百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2) セグメント資産の調整額52,913百万円には、管理部門に対する債権の相殺消去 6,417百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産59,330百万円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産であります。

(3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額199百万円は、主に管理部門に係る建物の設備投資額であります。

3 セグメント利益又は損失は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

4 減価償却費には長期前払費用の償却額が含まれております。

当連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント					その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	連結財務 諸表計上 額(注3)
	仲介	受託販売	賃貸	不動産 販売	計				
営業収益									
外部顧客への営業収益	56,201	4,936	1,948	8,333	71,419	496	71,916		71,916
セグメント間の内部営業収益又は振替高	101	516	251		869	1	871	871	
計	56,303	5,452	2,199	8,333	72,289	498	72,787	871	71,916
セグメント利益又は損失( )	16,590	1,102	1,059	417	19,170	235	19,406	4,013	15,392
セグメント資産	8,517	2,534	54,295	7,927	73,275	9,522	82,797	64,275	147,073
その他の項目									
減価償却費(注4)	370	13	371	0	756	0	756	120	877
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	807	2	450		1,260	0	1,260	140	1,401

(注) 1 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメント等であり、住宅ローンに係る事務代行業務等を含んでおります。

2 調整額は、以下のとおりであります。

(1) セグメント利益又は損失の調整額 4,013百万円には、セグメント間取引消去 871百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 3,142百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2) セグメント資産の調整額64,275百万円には、管理部門に対する債権の相殺消去 7,120百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産71,396百万円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産であります。

(3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額140百万円は、主に管理部門に係るソフトウェアの投資額であります。

3 セグメント利益又は損失は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

4 減価償却費には長期前払費用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

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。

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額が、連結貸借対照表の有形固定資産の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%以上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27年4月1日 至 平成28年3月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

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。

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額が、連結貸借対照表の有形固定資産の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%以上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】

該当事項はありません。

【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】

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】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1 関連当事者との取引

(1) 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親会社及び主要株主(会社等に限る)等

前連結会計年度(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)
親会社	住友不動産 ㈱	東京都 新宿区	122,805	総合不動 産業	(被所有) 直接 70.5 間接	同 社 が 開 発・分譲す る住宅等 の受託販売 業務を行っ ております。  役員の兼任 役員の転籍	住宅等 の受託販売等	1,267	営業 未収入金	244
									流動資産 「その他」	4
									営業未払金	6
									預り金	3,925
									流動負債 「その他」	0

(注) 1 取引金額は消費税等抜きの金額で、期末残高は消費税等込みの金額で記載しております。

2 取引条件及び取引条件の決定方針等

住宅等の受託販売等の取引条件については、同社との間で交渉の上締結した「販売業務委託協定書」の定め  
によるほか、市場価格等に基づいて決定しております。

当連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28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)
親会社	住友不動産 ㈱	東京都 新宿区	122,805	総合不動 産業	(被所有) 直接 70.4 間接	同 社 が 開 発・分譲す る住宅等 の受託販売 業務を行っ ております。  役員の兼任 役員の転籍	住宅等 の受託販売等	1,104	営業 未収入金	175
									流動資産 「その他」	2
									営業未払金	26
									預り金	5,818
									流動負債 「その他」	13

(注) 1 取引金額は消費税等抜きの金額で、期末残高は消費税等込みの金額で記載しております。

2 取引条件及び取引条件の決定方針等

住宅等の受託販売等の取引条件については、同社との間で交渉の上締結した「販売業務委託協定書」の定め  
によるほか、市場価格等に基づいて決定しております。

## (2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と同一の親会社を持つ会社等及び連結財務諸表提出会社のその他の関係会社の子会社等  
前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

該当事項はありません。

## 2 親会社又は重要な関連会社に関する注記

## (1) 親会社情報

住友不動産㈱(東京証券取引所に上場)

## (2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

(単位：円)

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
1株当たり純資産額	1,606.33	1,730.49
1株当たり当期純利益金額	156.78	178.76

(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いません。

2 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	8,960	10,216
普通株主に帰属しない金額(百万円)		
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益(百万円)	8,960	10,216
普通株式の期中平均株式数(株)	57,151,486	57,150,020

## (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】

該当事項はありません。

【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	6,000	6,000	0.4	
1年以内に返済予定の長期借入金				
1年以内に返済予定のリース債務	102	104		
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)				
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	159	82		平成29年4月1日～ 平成33年1月31日
その他有利子負債				
合計	6,262	6,186		

- (注) 1 「平均利率」については、借入金等の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連結貸借対照表に計上しているため「平均利率」の記載はしていません。
- 2 リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年内における返済予定額は以下のとおりであります。

(単位：百万円)

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
58	12	8	3

- 3 当社グループは、運転資金の効率的な調達を行うため、取引銀行と特定融資枠契約を締結しております。
- |              |          |
|--------------|----------|
| 特定融資枠契約の総額   | 1,000百万円 |
| 当連結会計年度末借入残高 | 百万円      |

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(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	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
営業収益 (百万円)	15,115	33,472	48,948	71,916
税金等調整前 四半期(当期)純利益 (百万円)	2,554	6,865	9,753	15,540
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (百万円)	1,686	4,528	6,415	10,216
1株当たり 四半期(当期)純利益金額 (円)	29.51	79.24	112.26	178.76

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり 四半期純利益金額 (円)	29.51	49.73	33.01	66.51

## 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27年3月31日)	当事業年度 (平成28年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	45,756	57,299
営業未収入金	1 699	1 780
販売用不動産	7	7
未成業務支出金	1,859	1,639
前払費用	408	472
繰延税金資産	1,644	1,598
関係会社短期貸付金	6,360	7,062
その他	1 456	1 413
貸倒引当金	10	10
流動資産合計	57,182	69,262
固定資産		
有形固定資産		
建物	6,951	7,378
構築物	64	72
機械及び装置	0	0
工具、器具及び備品	185	267
土地	41,078	41,078
リース資産	243	170
有形固定資産合計	48,524	48,968
無形固定資産		
ソフトウェア	294	397
ソフトウェア仮勘定	29	0
リース資産	-	2
電話加入権	116	116
無形固定資産合計	441	517
投資その他の資産		
投資有価証券	1,258	1,066
関係会社株式	17,774	17,774
長期債権	2 14,803	2 14,152
破産更生債権等	37	37
長期前払費用	21	31
繰延税金資産	2,698	2,928
敷金及び保証金	1 4,429	1 4,534
その他	1 30	1 30
貸倒引当金	5,009	5,009
投資その他の資産合計	36,044	35,545
固定資産合計	85,010	85,030
資産合計	142,192	154,293

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成27年3月31日)	当事業年度 (平成28年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	1 108	1 172
短期借入金	1 21,924	1 21,549
リース債務	102	104
未払金	1 291	1 639
未払費用	1 1,894	1 2,064
未払法人税等	3,481	2,871
未払消費税等	1,459	981
前受金	197	164
預り金	1 20,405	1 26,484
賞与引当金	2,313	2,488
流動負債合計	52,178	57,518
固定負債		
リース債務	159	82
退職給付引当金	3,979	4,149
役員退職慰労引当金	197	141
受入敷金保証金	606	582
固定負債合計	4,943	4,955
負債合計	57,121	62,473
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	2,970	2,970
資本剰余金		
資本準備金	3,543	3,543
その他資本剰余金	-	0
資本剰余金合計	3,543	3,543
利益剰余金		
利益準備金	210	210
その他利益剰余金		
別途積立金	49,000	49,000
繰越利益剰余金	29,363	36,036
利益剰余金合計	78,573	85,246
自己株式	142	145
株主資本合計	84,944	91,614
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	126	205
評価・換算差額等合計	126	205
純資産合計	85,071	91,819
負債純資産合計	142,192	154,293

## 【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成26年 4月 1日 至 平成27年 3月31日)	当事業年度 (自 平成27年 4月 1日 至 平成28年 3月31日)
営業収益	2 59,640	2 62,432
営業原価	2 42,373	2 43,885
売上総利益	17,266	18,547
販売費及び一般管理費	1, 2 3,923	1, 2 4,030
営業利益	13,342	14,516
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	2 83	2 77
投資事業組合関係収益	170	34
受取補償金	33	-
その他	2 25	2 36
営業外収益合計	312	148
営業外費用		
支払利息	2 152	2 157
その他	7	4
営業外費用合計	159	161
経常利益	13,495	14,503
特別損失		
固定資産除却損	9	18
特別損失合計	9	18
税引前当期純利益	13,485	14,485
法人税、住民税及び事業税	5,243	5,169
法人税等調整額	171	213
法人税等合計	5,071	4,955
当期純利益	8,414	9,530

## 【営業原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成26年 4月 1日 至 平成27年 3月31日)		当事業年度 (自 平成27年 4月 1日 至 平成28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		1,525	3.6	537	1.2
人件費	1	24,172	56.7	25,009	57.3
諸経費	2	16,960	39.7	18,118	41.5
合計		42,658	100.0	43,665	100.0
期首未成業務支出金		1,574		1,859	
期末未成業務支出金		1,859		1,639	
営業原価合計		42,373		43,885	

(注) 1 主な内訳は、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)
従業員給料手当	18,668	19,107
福利厚生費	2,581	2,765
賞与引当金繰入額	2,258	2,422

2 主な内訳は、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)
広告宣伝費	7,164	7,462
賃借料	3,290	3,472
消耗品費	1,298	1,307

## 【株主資本等変動計算書】

前事業年度(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
						別途積立金	繰越利益 剰余金	
当期首残高	2,970	3,543	0	3,543	210	49,000	23,807	73,017
当期変動額								
剰余金の配当							2,857	2,857
当期純利益							8,414	8,414
自己株式の取得								
自己株式の処分			0	0				
自己株式処分差損の 振替			0	0			0	0
株主資本以外の項目 の当期変動額（純 額）								
当期変動額合計			0	0			5,556	5,556
当期末残高	2,970	3,543		3,543	210	49,000	29,363	78,573

	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	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	137	79,392	56	56	79,448
当期変動額					
剰余金の配当		2,857			2,857
当期純利益		8,414			8,414
自己株式の取得	5	5			5
自己株式の処分	0	0			0
自己株式処分差損の 振替					
株主資本以外の項目 の当期変動額（純 額）			70	70	70
当期変動額合計	4	5,551	70	70	5,622
当期末残高	142	84,944	126	126	85,071

当事業年度(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

(単位：百万円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益準備金	利益剰余金		利益剰余金 合計
		資本準備金	その他資本 剰余金	資本剰余金 合計		別途積立金	繰越利益 剰余金	
当期首残高	2,970	3,543		3,543	210	49,000	29,363	78,573
当期変動額								
剰余金の配当							2,857	2,857
当期純利益							9,530	9,530
自己株式の取得								
自己株式の処分			0	0				
自己株式処分差損の 振替								
株主資本以外の項目 の当期変動額(純 額)								
当期変動額合計			0	0			6,672	6,672
当期末残高	2,970	3,543	0	3,543	210	49,000	36,036	85,246

	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	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	142	84,944	126	126	85,071
当期変動額					
剰余金の配当		2,857			2,857
当期純利益		9,530			9,530
自己株式の取得	3	3			3
自己株式の処分	0	0			0
自己株式処分差損の 振替					
株主資本以外の項目 の当期変動額(純 額)			78	78	78
当期変動額合計	2	6,670	78	78	6,748
当期末残高	145	91,614	205	205	91,819

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券

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。

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。

その他有価証券

・時価のあるもの

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

・時価のないもの

移動平均法による原価法によっております。

なお、投資事業有限責任組合への出資(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)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。

(2) たな卸資産

販売用不動産

個別法による原価法(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。

未成業務支出金

個別法による原価法(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 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

建物(その付属設備は除く。)は定額法、その他は定率法によっております。

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

また、平成19年3月31日以前に取得したものについては、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間で均等償却する方法によっております。

(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)による定額法によっております。

(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については、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、償却期間は、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。

### 3 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原則として貸倒実績率により、長期債権、破産更生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備えるため、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の見込額に基づき計上しております。

なお、数理計算上の差異は、その発生年度の翌事業年度に一括費用処理する方法によっております。

#### (4) 役員退職慰労引当金

役員の退任に伴う退職慰労金の支払いに備えるため、内規に基づく期末要支払額を計上しております。

### 4 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

#### (1) 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。

#### (2) 消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜処理によっており、資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却を行っております。

## (貸借対照表関係)

## 1 関係会社に対する資産及び負債

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

	前事業年度 (平成27年3月31日)	当事業年度 (平成28年3月31日)
短期金銭債権	324百万円	251百万円
長期金銭債権	366 "	383 "
短期金銭債務	20,023 "	21,622 "

## 2 長期債権

「長期債権」は、取引先に対する貸付金であります。

なお、回収不能見込額4,953百万円を貸倒引当金として計上しております。

本債権は、平成27年3月期第3四半期まで「破産更生債権等」に計上していた取引先に対する貸付金と、同貸付金の担保に供された不動産に別除権を有する他の債権者の債権を平成27年3月期において当社が取得した金額の合計額であり、取引先の支払能力から総合的に判断し、平成27年3月期より同勘定科目で計上しております。

## 3 偶発債務

保証債務の内容及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成27年3月31日)	当事業年度 (平成28年3月31日)
一般顧客	1,933百万円	2,041百万円
ローン利用者	96 "	105 "
計	2,029百万円	2,147百万円

(注) 1 一般顧客に対する保証は、主にマンション、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。

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。

## (損益計算書関係)

## 1 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26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
従業員給料手当	933百万円	953百万円
広告宣伝費	483 "	585 "
減価償却費	190 "	120 "
賞与引当金繰入額	54 "	65 "
退職給付費用	41 "	39 "
役員退職慰労引当金繰入額	21 "	20 "

## おおよその割合

販売費	12%	15%
一般管理費	88%	85%

## 2 関係会社との営業取引及び営業取引以外の取引の取引高の総額は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
営業取引		
営業収益	1,492百万円	1,269百万円
営業費用	1,288 "	1,525 "
営業取引以外の取引	181 "	194 "

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

(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27年3月31日)	当事業年度 (平成28年3月31日)
(1) 子会社株式	17,769	17,769
(2) 関連会社株式	5	5
計	17,774	17,774

上記については、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ものであります。

(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

	前事業年度 (平成27年3月31日)	当事業年度 (平成28年3月31日)
<b>繰延税金資産</b>		
貸倒引当金	1,249百万円	1,548百万円
退職給付引当金	1,287 "	1,270 "
賞与引当金	765 "	767 "
未払費用	246 "	268 "
受託販売原価	254 "	259 "
未払事業税及び 未払地方法人特別税	266 "	195 "
未収利息	106 "	107 "
その他	226 "	200 "
繰延税金資産合計	4,401百万円	4,619 百万円
<b>繰延税金負債</b>		
その他有価証券評価差額金	59百万円	93 百万円
繰延税金負債合計	59百万円	93 百万円
繰延税金資産の純額	4,342百万円	4,526 百万円

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

	前事業年度 (平成27年3月31日)	当事業年度 (平成28年3月31日)
法定実効税率	35.64%	
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.17%	
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.02%	
所得拡大促進税制による税額控除	1.64%	
住民税等均等割等	0.79%	
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	2.78%	
その他	0.11%	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	37.61%	

(注) 当事業年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5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

平成28年3月29日に「所得税法等の一部を改正する法律（平成28年法律第15号）」及び「地方税法等の一部を改正する等の法律（平成28年法律第13号）」が国会で成立したことに伴い、当事業年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算（ただし、平成28年4月1日以降に解消されるものに限る）に使用した法定実効税率は、前事業年度の32.34%から、回収又は支払が見込まれる期間が平成28年4月1日から平成30年3月31日までのものは30.86%、平成30年4月1日以降のものについては30.62%にそれぞれ変更されております。

その結果、繰延税金資産の金額（繰延税金負債の金額を控除した金額）が215百万円減少し、当事業年度に計上された法人税等調整額が220百万円、その他有価証券評価差額金が4百万円それぞれ増加しております。

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(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】

(単位：百万円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却 累計額
有形固定資産	建物	6,951	870	16	428	7,378	11,545
	構築物	64	16	0	8	72	403
	機械及び装置	0			0	0	57
	工具、器具及び備品	185	139	2	54	267	986
	土地	41,078				41,078	
	リース資産	243	24		97	170	154
	計	48,524	1,051	18	589	48,968	13,147
無形固定資産	ソフトウェア	294	233		130	397	315
	ソフトウェア仮勘定	29	90	119		0	
	リース資産		3		0	2	0
	電話加入権	116				116	
	計	441	326	119	130	517	315

【引当金明細表】

(単位：百万円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	5,019	10	10	5,019
賞与引当金	2,313	2,488	2,313	2,488
役員退職慰労引当金	197	20	75	141

(2) 【その他】

該当事項はありません。

## 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	100株
単元未満株式の買取り・買増し	
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	(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
取次所	
買取・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	電子公告とする。 URL: <a href="http://www.stepon.co.jp/ir/ir.html">http://www.stepon.co.jp/ir/ir.html</a> 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する。
株主に対する特典	なし

(注) 当社定款の定めにより、単元未満株主は、会社法第189条第2項各号に掲げる権利、株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利並びに単元未満株式の売渡請求をする権利以外の権利を有しておりません。

## 第7 【提出会社の参考情報】

### 1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する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並びに確認書

事業年度 第41期(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日) 平成27年6月25日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書

平成27年6月25日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

第42期第1四半期(自 平成27年4月1日 至 平成27年6月30日) 平成27年8月7日関東財務局長に提出

第42期第2四半期(自 平成27年7月1日 至 平成27年9月30日) 平成27年11月12日関東財務局長に提出

第42期第3四半期(自 平成27年10月1日 至 平成27年12月31日) 平成28年2月12日関東財務局長に提出

(4) 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)の規定に基づ  
く臨時報告書

平成27年6月29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28年 6 月28日

住友不動産販売株式会社  
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

### < 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販売株式会社の平成27年4月1日から平成28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、住友不動産販売株式会社及び連結子会社の平成28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項の規定に基づき監査証明を行うため、住友不動産販売株式会社の平成28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、住友不動産販売株式会社が平成28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は含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書

平成28年 6月28日

住友不動産販売株式会社  
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

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販売株式会社の平成27年4月1日から平成28年3月31日までの第42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、住友不動産販売株式会社の平成28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。