

【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29年6月30日

【事業年度】 第84期(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

【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関西支店
(大阪市北区中之島三丁目2番18号)
株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

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

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次		第80期	第81期	第82期	第83期	第84期
決算年月		平成25年 3月	平成26年 3月	平成27年 3月	平成28年 3月	平成29年 3月
営業収益	(百万円)	736,652	780,273	806,835	854,964	925,151
経常利益	(百万円)	114,916	130,536	139,055	148,424	167,697
親会社株主に帰属する 当期純利益	(百万円)	59,825	69,697	80,566	87,797	103,488
包括利益	(百万円)	85,410	94,272	137,850	71,009	133,145
純資産額	(百万円)	648,865	732,531	859,538	917,277	1,039,103
総資産額	(百万円)	4,105,500	4,220,428	4,523,804	4,675,914	4,980,039
1株当たり純資産額	(円)	1,322.52	1,493.48	1,756.25	1,873.71	2,125.36
1株当たり当期純利益 金額	(円)	126.18	147.02	169.97	185.23	218.34
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	(%)	15.3	16.8	18.4	19.0	20.2
自己資本利益率	(%)	10.1	10.4	10.5	10.2	10.9
株価収益率	(倍)	28.49	27.49	25.44	17.78	13.22
営業活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	33,594	116,993	35,067	96,107	158,507
投資活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	52,531	295,449	220,917	105,384	274,161
財務活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	102,757	97,454	187,814	44,980	197,996
現金及び現金同等物 の期末残高	(百万円)	224,732	146,223	150,264	185,989	267,943
従業員数 [外、平均臨時雇用者数]	(名)	10,741 [1,938]	11,473 [2,691]	11,855 [3,026]	12,116 [3,239]	12,574 [3,175]

(注) 1 営業収益には消費税等は含まれておりません。

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

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第80期	第81期	第82期	第83期	第84期
決算年月	平成25年3月	平成26年3月	平成27年3月	平成28年3月	平成29年3月
営業収益 (百万円)	626,545	655,302	681,543	723,085	786,191
経常利益 (百万円)	98,707	108,543	117,384	123,657	143,732
当期純利益 (百万円)	52,495	58,278	71,647	75,827	91,089
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)	606,621	672,511	785,418	832,983	939,760
総資産額 (百万円)	3,549,289	3,652,917	3,995,531	4,156,719	4,441,803
1株当たり純資産額 (円)	1,279.51	1,418.72	1,657.00	1,757.43	1,982.77
1株当たり配当額 (円)	20.00	20.00	21.00	22.00	24.00
(内1株当たり 中間配当額) (円)	(10.00)	(10.00)	(10.00)	(11.00)	(11.00)
1株当たり当期純利益 金額 (円)	110.72	122.93	151.15	159.98	192.18
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 (%)	17.1	18.4	19.7	20.0	21.2
自己資本利益率 (%)	9.1	9.1	9.8	9.4	10.3
株価収益率 (倍)	32.47	32.88	28.61	20.59	15.02
配当性向 (%)	18.1	16.3	13.2	13.8	12.5
従業員数 (名)	4,359	4,728	5,188	5,302	5,560

(注) 1 営業収益には消費税等は含まれておりません。

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

2 【沿革】

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

3 【事業の内容】

当社の企業集団は、当社および連結子会社52社ほかにより構成され、その主要な事業および当該各事業における当社および主要企業の位置づけは次のとおりです。

(1) 不動産賃貸事業

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

(2) 不動産販売事業

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

(3) 完成工事事業

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

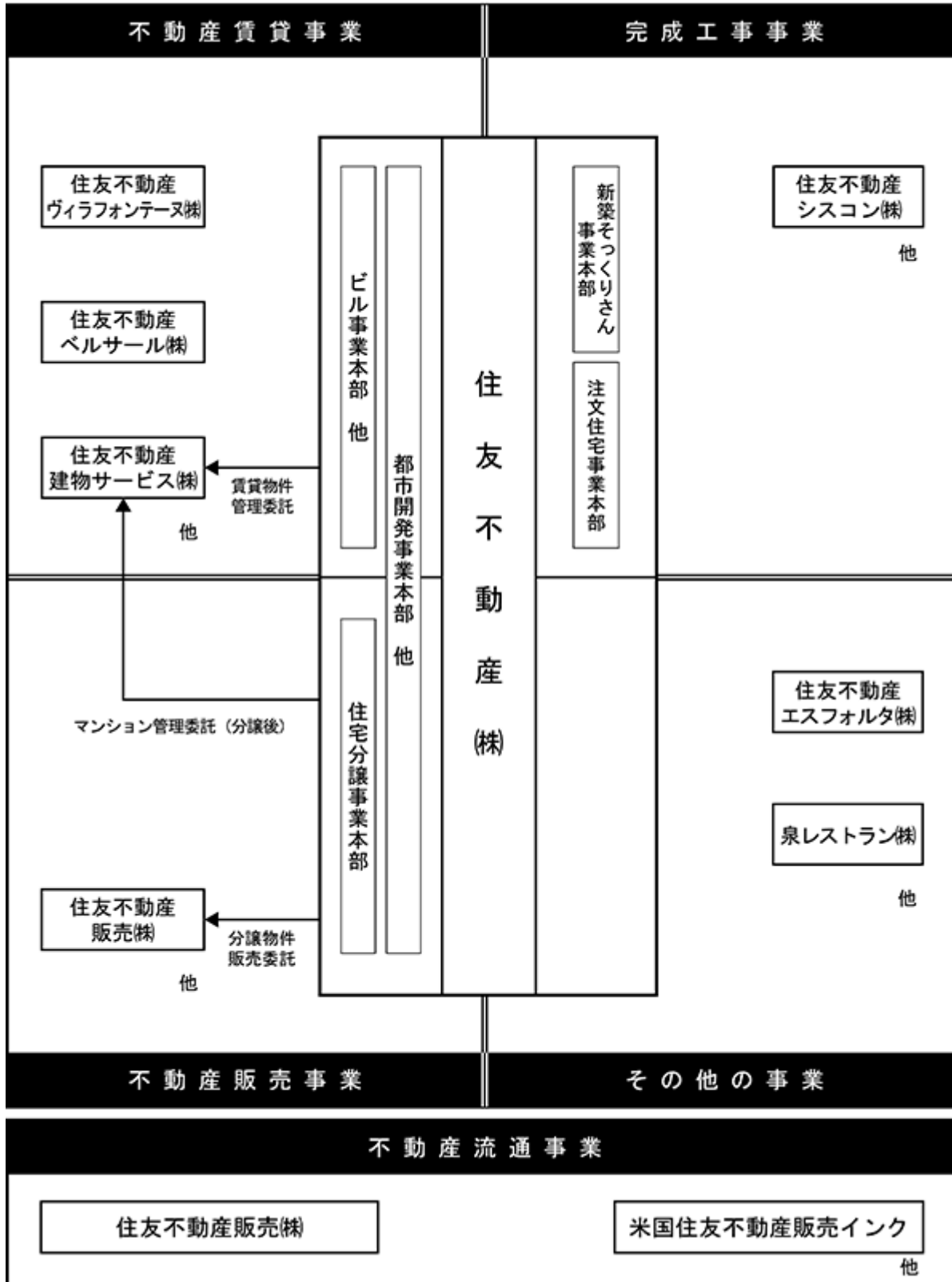
(4) 不動産流通事業

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

(5) その他の事業

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

以上に述べた事項の系統図は次のとおりであります。



4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 又は出資金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社)					
住友不動産販売(株)(注3)	東京都新宿区	2,970	不動産流通事業	70.48	当社分譲物件の販売を委託しております。また、同社に事務所を賃貸しております。 役員の兼任 3名
住友不動産シスコ(株)	東京都新宿区	70	完成工事事業	100	当社分譲・賃貸物件の内装工事を発注しております。また、同社に事務所を賃貸しております。 職員の兼任 3名
住友不動産建物サービス(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73,598百万円を貸し付けております。また、同社に事務所を賃貸しております。 職員の兼任 3名
住友不動産 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 1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 2名
住友不動産 カリフォルニア(株)(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
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	34,611	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	23,474	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40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29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	3,466	[1,482]
不動産販売事業	1,096	[129]
完成工事業	3,800	[382]
不動産流通事業	3,106	[46]
その他の事業	427	[1,131]
全社	679	[5]
合計	12,574	[3,175]

(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29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)
5,560	42.56	7.00	6,436,801

(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29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	595
不動産販売事業	967
完成工事業	3,509
その他の事業	1
全社	488
合計	5,560

(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

4期連続過去最高業績の達成

当連結会計年度の業績は下表の通りで、5期連続の増収と、7期連続の営業、経常増益を達成するとともに、営業収益、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益のすべてにおいて4期連続で過去最高を更新しました。

ビル賃貸が牽引、マンション販売も好調を維持

部門別では、東京のオフィスビル中心の不動産賃貸事業が営業収益、営業利益ともに2期連続で過去最高を更新し業績を牽引したほか、大規模物件を中心に分譲マンションの引渡し戸数が大幅に増加した不動産販売事業と不動産流通事業が増収増益を達成しました。その結果、営業収益は9,251億円（前期比+8.2%）、営業利益は1,881億円（同+8.0%）となりました。

支払利息が減少、経常増益に寄与

低金利環境継続で支払利息が減少、営業外損益は前期比53億円の改善となり、経常増益に寄与しました。その結果、経常利益は1,676億円（前期比+13.0%）、親会社株主に帰属する当期純利益は1,034億円（同+17.9%）となりました。

(百万円)

	前連結会計年度 (27.4.1～28.3.31)	当連結会計年度 (28.4.1～29.3.31)	増減
営業収益	854,964	925,151	+70,186
営業利益	174,240	188,171	+13,930
経常利益	148,424	167,697	+19,272
親会社株主に帰属する 当期純利益	87,797	103,488	+15,690

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 (27.4.1～28.3.31)	当連結会計年度 (28.4.1～29.3.31)	増減
不動産賃貸	313,340	337,465	+24,125
不動産販売	274,760	314,299	+39,538
完成工事	199,115	203,623	+4,507
不動産流通	61,496	66,714	+5,217
連結計	854,964	925,151	+70,186

(百万円)

営業利益	前連結会計年度 (27.4.1～28.3.31)	当連結会計年度 (28.4.1～29.3.31)	増減
不動産賃貸	111,327	126,213	+14,886
不動産販売	44,187	46,189	+2,002
完成工事	15,300	13,933	1,366
不動産流通	17,722	19,147	+1,425
連結計	174,240	188,171	+13,930

<不動産賃貸事業部門>

新規ビル通期稼働の寄与が本格化、2期連続過去最高業績更新

当社の賃貸資産の9割以上が集中する東京のオフィスビル市場では、移転や増床などの新規需要が引き続き堅調に推移、空室率の低位安定と継続賃料の上昇傾向が継続しております。

このような環境下、当連結会計年度は、既存ビルの空室率改善と賃料上昇効果に加え、前期に竣工した「東京日本橋タワー」、「住友不動産三田ビル」、「住友不動産新宿ガーデンタワー」などの通期稼働による業績寄与が本格化した結果、増収増益となりました。当部門の営業収益、営業利益はともに2期連続で過去最高を更新しました。

既存ビル空室率4.5%に改善、新規ビルのテナント募集順調

既存ビルの空室率は4.5%（前期末4.7%）と小幅改善、当期竣工の「住友不動産六本木グランドタワー」、「住友不動産麻布十番ビル」をはじめ、新規ビルのテナント募集も順調に進捗しております。

	前連結会計年度末 (28.3月末)	第3四半期末 (28.12月末)	当連結会計年度末 (29.3月末)
既存ビル空室率	4.7%	4.4%	4.5%

<不動産販売事業部門>

都心大規模マンションが寄与、3期連続過去最高業績更新

当事業部門の9割以上を占める分譲マンション市場では、首都圏の供給戸数が3万戸台に減少した一方で、消費者の購入意欲は低金利下で底堅く、モデルルームへの来場数は引き続き高水準で推移しております。

このような環境下、当連結会計年度は、前期に竣工した「ドゥ・トゥール キャナル&スパ（晴海）」、「シティタワー金町」、「シティタワー武蔵小杉」などの引渡しが順調に進捗したのに加え、「シティテラス平井」、「シティタワー広島」、「シティタワー梅田東」などが引渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で5,716戸（前期比+720戸）を販売計上しました。計上戸数が大幅に増加した結果、5期連続で増収増益を達成、営業収益と営業利益はともに3期連続で過去最高を更新しました。

マンション契約6,467戸、初の6千戸超で過去最高

マンションの契約戸数は6,467戸（前期比+943戸）と初めて6千戸を超え、過去最高を更新しました。その結果、マンション、戸建の次期計上予定戸数5,700戸に対する期首時点の契約率は約50%（当期首時点約60%）となりました。

	前連結会計年度 (27.4.1～28.3.31)	当連結会計年度 (28.4.1～29.3.31)	増減
マンション契約戸数	5,524	6,467	+943
計上戸数	4,996	5,716	+720
マンション・戸建	4,898	5,632	+734
宅地	98	84	14
売上高（百万円）	274,760	314,299	+39,538
マンション・戸建	263,014	300,655	+37,641
宅地・その他	11,746	13,643	+1,896

< 完成工事事業部門 >

受注棟数高水準、費用増を賄えず増収減益

当連結会計年度の受注棟数は、「新築そっくりさん」事業で8,770棟（前期比+3.7%）と2期連続で過去最高を更新、注文住宅事業でも2,761棟（同 4.2%）と過去最高の前年には届かなかったものの、第4四半期（1-3月）では841棟と同期間の過去最高を更新、両事業ともに高水準で推移しました。

その結果、当事業部門の業績は、計上棟数の増加により増収を確保したものの、「新築そっくりさん」事業の平均受注金額の低下に加え、マンションリフォーム部門などの事業規模拡大にともなう費用増を賄えず、営業減益となりました。

増収増益路線への復帰に向け、顧客ニーズを的確に捉え、商品群の充実と営業体制の継続強化により一層努めてまいります。

	前連結会計年度 (27.4.1~28.3.31)	当連結会計年度 (28.4.1~29.3.31)	増 減
受注棟数	11,336	11,531	+195
新築そっくりさん	8,454	8,770	+316
注文住宅	2,882	2,761	121
計上棟数	10,729	11,222	+493
新築そっくりさん	8,150	8,455	+305
注文住宅	2,579	2,767	+188
売上高（百万円）	183,223	189,378	+6,155
新築そっくりさん	105,296	103,721	1,575
注文住宅	77,926	85,657	+7,731

< 不動産流通事業部門 >

仲介件数、取扱高ともに過去最高を更新、2期連続増収増益

中古住宅流通市場では、首都圏における中古マンションの成約件数が過去最高を更新するとともに、平均成約価格の上昇傾向が続きました。

このような環境下、住友不動産販売(株)が担当する当事業部門の業績は、個人の中古住宅取引を中心に仲介件数が36,108件（前期比+0.3%）と2期連続で過去最高を更新したのに加え、都心部を中心に取扱単価が上昇したことが寄与、取扱高も1兆1,930億円と3期連続の1兆円超となり過去最高を更新しました。

その結果、当事業部門の業績は、8期連続の増収により営業収益は前期に続き過去最高を更新、営業利益も2期連続の増益となりました。

なお、直営仲介店舗は4店舗を新規出店、当期末時点で全国計260店舗となりました。

	前連結会計年度 (27.4.1~28.3.31)	当連結会計年度 (28.4.1~29.3.31)	増 減
仲介件数	35,987	36,108	+121
取扱高（百万円）	1,065,654	1,193,044	+127,389
取扱単価（百万円）	29.6	33.0	+3.4

< その他の事業部門 >

フィットネスクラブ事業、飲食業などその他の事業は、営業収益12,215百万円（前期比 1,280百万円）、営業利益1,490百万円（同 298百万円）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	158,507百万円	(前期比	+62,399百万円)
投資活動によるキャッシュ・フロー	274,161百万円	(前期比	168,777百万円)
財務活動によるキャッシュ・フロー	197,996百万円	(前期比	+153,016百万円)

となり、現金及び現金同等物は81,954百万円増加して267,943百万円となりました。

<営業活動によるキャッシュ・フロー>

当期の経常利益が1,676億円となり、営業キャッシュ・フローは1,585億円の収入となりました。経常利益の増加に加え、たな卸資産の増加額減少などにより、前期比では623億円改善しました。

<投資活動によるキャッシュ・フロー>

主に賃貸事業の増強を目的として合計2,549億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108億円返還いたしました。その結果、投資キャッシュ・フローは2,741億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3,167億円を上回る、5,402億円の社債発行および長期借入を実施し、合計126億円の短期借入金を返済しました。その結果、財務キャッシュ・フローは1,979億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 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末(平成29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。

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。

「第七次中期経営計画」の推進

平成28年4月より、当期(平成29年3月期)を初年度とする中期経営計画「第七次計画」をスタートさせました。

計画の内容(平成28年5月12日公表)は、以下の通りです。

<計画の内容>

中計最高業績連続更新、3カ年累計経常利益4,800億円の達成

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

3カ年の累計業績目標

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

(参考) 各経営計画の業績比較

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

注) いずれも計画期間中の累計額

賃貸ビル成長投資継続、年5万坪の開発ペースを加速

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

七次以降順次稼働予定の案件、延100万坪超規模を確実に進める。

(開発ペースの推移)

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

周辺事業の成長促進、5本目の柱を模索

注文住宅、賃貸住宅、ホテル、イベントホールの4事業について成長を促し、
主力4本柱 に続く事業への進化を目指す。

(4事業の売上高と構成比)

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

4本柱：ビル、分譲マンション、仲介、新築そっくりさん

<計画の達成状況>

計画初年度の当期は、前掲「第2 事業の状況 1 業績等の概要」に記載の通り、4期連続で過去最高業績を更新することができました。その結果、営業収益、営業利益、経常利益のすべてにおいて、下表の通り、3ヵ年累計目標の3分の1相当を達成、中計最高業績連続更新に向けて順調な滑り出しとなりました。

	3ヵ年累計目標 (28.4.1~31.3.31)	当期業績 (28.4.1~29.3.31)	達成率
営業収益	2兆7,000億円	9,251億円	34%
営業利益	5,500億円	1,881億円	34%
経常利益	4,800億円	1,676億円	35%

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。

当社株式の大規模な買付行為に関する対応方針（買収防衛策）

1 基本方針の内容とその実現に資する取組み

当社グループは、不動産賃貸、不動産販売、完成工事、不動産流通の、性格の異なる主力事業が相互に補完し合い、バランス良く成長するというグループの一体経営により、企業価値の増大を図ってまいりました。

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

しかるに、巨額の資金を動かせる市場参加者が多数存在している現状では、多様な判断ないし思惑が入り乱れることによって、当社株式に対し異常な投資行動が生じる恐れ無しとは申せません。中長期的な展望に基づき、着実な株主価値の向上を目指す当社といたしましては、これまで多大な成果を収めてきた経営手法が一部の異常な思惑によって妨げられることのないよう予め方策を講じておくことが、株主共同の利益に合致すると判断し、「当社株式の大規模な買付行為に関する対応方針（買収防衛策）」を導入しております。本対応方針は、平成19年5月17日開催の取締役会決議に基づき導入され、その後、同年6月28日開催の第74期定時株主総会、平成22年6月29日開催の第77期定時株主総会、平成25年6月27日開催の第80期定時株主総会および平成28年6月29日開催の第83期定時株主総会において、それぞれ株主の皆様のご承認を得て、継続または更新され、その有効期間は平成31年6月開催予定の第86期定時株主総会終結時までとなっております。

2 当社株式の大規模買付行為に関する対応方針の内容と取締役会の判断

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

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

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

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

（注） 本方針の詳しい内容については、当社ホームページ

(http://www.sumitomo-rd.co.jp/news/files/1605_0002/release_0512_2.pdf) 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29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。

(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の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、過去勤務費用は発生した連結会計年度に一括費用処理しております。また、数理計算上の差異は、翌連結会計年度に一括費用処理する方法によっております。

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

当連結会計年度は、営業収益9,251億円（前連結会計年度比+701億円）、営業利益1,881億円（同+139億円）、経常利益1,676億円（同+192億円）となり、5期連続の増収と、7期連続の営業、経常増益を達成するとともに、営業収益、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益のすべてにおいて4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、東京のオフィスビル中心の不動産賃貸事業が営業収益、営業利益ともに2期連続で過去最高を更新し業績を牽引したほか、大規模物件を中心に分譲マンションの引渡し戸数が大幅に増加した不動産販売事業と不動産流通事業が増収増益を達成しました。その結果、営業収益は925,151百万円（前連結会計年度比+70,186百万円、同+8.2%）、営業利益は188,171百万円（同+13,930百万円、同+8.0%）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、7,475百万円（前連結会計年度比+1,161百万円）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27,949百万円（同 4,180百万円）となりました。その結果、営業外損益は 20,473百万円（同5,342百万円の改善）となりました。

特別損益

当連結会計年度は、合計58百万円（前連結会計年度比 487百万円）の特別利益を計上した一方、事業計画の見直しに伴う減損損失など合計17,131百万円（同+3,715百万円）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17,073百万円の損失（同4,203百万円の悪化）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

親会社株主に帰属する当期純利益が103,488百万円となり、株主資本が前連結会計年度末比93,016百万円増加した結果、当連結会計年度末の自己資本は、1,007,347百万円（同+119,247百万円）、自己資本比率は20.2%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3,167億円を上回る、5,402億円の社債発行および長期借入を実施し、126億円の短期借入金を返済しました。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7億円借入（発行）しました。その結果、連結有利子負債は、3,370,474百万円（同+211,573百万円）となりました。

なお、連結有利子負債における長期比率は98%（前連結会計年度末98%）、固定金利比率は95%（同94%）となりました。引き続き安定的な財務運営に努めてまいります。

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	219,606	96,797
不動産販売事業	3,244	2,401
完成工事事業	1,764	286
不動産流通事業	1,095	333
その他の事業	294	50
計	226,005	99,868
消去又は全社	811	505
合計	226,816	100,374

(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、「住友不動産六本木グランドタワー」(延床面積202,078㎡)等が竣工いたしました。

2 【主要な設備の状況】

(不動産賃貸事業セグメント)

賃貸事業用建物

平成29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	331,796 (2,094)	604,336 (96,922)	274,161 (111,950)	1,210,294 (210,967)	955,420
東京都新宿区	512,964 (11,019)	147,807 (31,370)	292,788 (31,764)	953,559 (74,153)	513,287
東京都千代田区	182,915 (2,314)	169,742 (38,391)	65,719 (61,354)	418,376 (102,058)	332,788
東京都中央区	151,703 (8,252)	42,759 (287)	101,841 (113,099)	296,303 (121,638)	302,193
東京都渋谷区	209,766 (5,455)	47,053 (73,539)	- (14,824)	256,819 (93,818)	208,562
東京都文京区	59,250 (9,204)	74,981 (17,103)	21,875 (4,502)	156,106 (30,809)	109,270
東京都品川区	22,688 (247)	28,152 (2,018)	60,614 (43,861)	111,455 (46,125)	74,832
その他東京都区部	63,678 (-)	58,188 (2,284)	64,504 (98,864)	186,370 (101,147)	121,484
(東京都区部小計)	1,534,760 (38,584)	1,173,019 (261,914)	881,502 (480,217)	3,589,281 (780,715)	2,617,840
その他	37,917 (-)	32,878 (-)	129,683 (39,553)	200,477 (39,553)	80,617
合計	1,572,677 (38,584)	1,205,897 (261,914)	1,011,185 (519,769)	3,789,758 (820,267)	2,698,457

- (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、其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564百万円)は調整を行っておりません。

建築中土地

平成29年3月31日現在

所在地	土地面積(m ²)	帳簿価額 (百万円)
東京都品川区ほか	46,646	95,297

なお、賃貸事業用建物の主な内訳は次のとおりです。

平成29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	183,803 (20,580)	19,540	27,400	90,424	117,825	平成14年10月
住友不動産㈱	六本木グランド*	東京都 港区	地上43階 地下2階	199,984 (2,094)	18,738	90,292	131,356	221,648	平成28年10月
住友不動産㈱	汐留住友ビル*	東京都 港区	地上25階 地下3階	49,575 (50,338)	5,000	6,513	19,080	25,593	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	14,430	35,556	49,987	平成18年9月
住友不動産㈱	東京汐留ビルディ ング*	東京都 港区	地上37階 地下4階	95,128 (-)	8,925	11,898	41,079	52,977	平成17年1月
住友不動産㈱	住友不動産芝公園 ファーストビル	東京都 港区	地上35階 地下2階	63,822 (-)	5,905	12,517	72,453	84,971	平成12年6月
住友不動産㈱	ヨコソレーンポー タワー	東京都 港区	地上23階 地下2階	- (46,229)	-	5	-	5	平成7年3月
住友不動産㈱	住友不動産麻布十 番ビル	東京都 港区	地上10階	46,152 (-)	10,321	21,171	29,889	51,060	平成29年1月
住友不動産㈱	住友不動産芝公園 タワー*	東京都 港区	地上30階 地下2階	33,688 (2,612)	4,292	4,738	22,003	26,742	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	6,102	8,691	14,794	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	6,039	40,300	46,340	平成5年10月
住友不動産㈱ 住友不動産ファ イナンス㈱	住友不動産三田ビル	東京都 港区	地上13階	24,938 (-)	3,110	9,516	14,954	24,471	平成27年11月
住友不動産㈱	住友不動産芝ビル	東京都 港区	地上15階 地下2階	23,764 (-)	1,755	2,376	10,387	12,763	平成2年5月
泉青山ビル㈱	住友不動産青山ビル 西館	東京都 港区	地上10階 地下3階	23,122 (-)	3,988	7,394	12,068	19,463	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	4,656	11,521	16,177	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	1,461	8,386	9,848	昭和61年1月
エスエフ赤坂開 発特定目的会社	住友不動産新赤坂ビ ル	東京都 港区	地上12階 地下1階	19,711 (-)	4,504	3,768	9,715	13,484	平成17年9月
住友不動産㈱	住友芝浦ビル	東京都 港区	地上15階 地下1階	- (19,610)	-	5	-	5	昭和63年2月
住友不動産㈱	住友不動産日比谷ビ ル	東京都 港区	地上12階 地下1階	18,166 (-)	2,497	1,112	3,774	4,887	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)	-	770	-	770	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	1,342	9,957	11,299	平成元年3月
泉青山ビル㈱	住友不動産青山ビル 東館	東京都 港区	地上7階 地下2階	15,771 (-)	2,781	4,480	10,062	14,543	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	1,031	5,633	6,664	昭和61年11月
住友不動産㈱	住友不動産芝ビル3 号館	東京都 港区	地上9階 地下2階	14,017 (-)	2,797	2,732	4,060	6,792	平成4年2月
エスエフ・コン フォート特定目 的会社	住友不動産六本木通 ビル	東京都 港区	地上12階 地下2階	13,551 (-)	2,598	2,754	10,646	13,401	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	870	2,524	3,395	昭和59年9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)	住友東新橋ビル3号館*	東京都港区	地上9階 地下1階	11,028 (1,532)	1,428	2,351	14,500	16,851	昭和60年5月
住友不動産(株)	住友不動産芝ビル4号館	東京都港区	地上15階 地下2階	11,452 (-)	1,547	838	4,280	5,118	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	13,517	119,992	133,509	昭和49年3月
住友不動産(株)	住友不動産新宿グラントタワー*	東京都新宿区	地上40階 地下3階	162,425 (5,904)	18,593	38,653	73,772	112,425	平成23年12月
住友不動産(株)	住友不動産新宿ガーデンタワー	東京都新宿区	地上37階 地下2階	143,372 (-)	17,241	48,104	27,201	75,306	平成28年3月
住友不動産(株)	新宿セントラルパークシティ*	東京都新宿区	地上44階 地下2階	127,184 (3,178)	10,782	20,148	26,539	46,687	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	87,904 (29,671)	8,186	12,888	43,024	55,913	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 (-)	-	6,205	-	6,205	昭和57年9月
住友不動産(株)	住友不動産飯田橋ビル3号館*	東京都新宿区	地上24階 地下2階	51,829 (1,218)	8,317	5,961	18,648	24,610	平成14年10月
住友不動産(株)	住友不動産西新宿ビル*	東京都新宿区	地上33階 地下2階	35,380 (1,937)	3,445	6,639	6,419	13,059	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	3,648	5,959	9,607	平成20年5月
住友不動産(株)	新宿アイランドウィング	東京都新宿区	地上16階 地下2階	- (20,142)	-	4	-	4	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 (-)	-	602	4,159	4,762	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	2,433	5,030	7,463	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	986	4,890	5,876	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	5,362	37,174	42,536	平成16年1月
住友不動産(株)	千代田ファーストビル東館*	東京都千代田区	地上17階 地下2階	31,020 (6,573)	3,740	3,837	34,688	38,525	平成10年10月
エスエフ秋葉原開発特定目的会社	住友不動産秋葉原ビル	東京都千代田区	地上19階 地下3階	31,991 (-)	2,925	6,475	18,326	24,801	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	4,259	14,407	18,666	平成18年6月
住友不動産(株)	半蔵門ファーストビル*	東京都千代田区	地上15階 地下2階	13,406 (9,731)	893	1,949	5,554	7,503	平成16年1月
住友不動産(株)	住友不動産千代田富士見ビル	東京都千代田区	地上14階 地下1階	22,544 (-)	3,720	5,698	18,008	23,707	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	3,386	15,526	18,913	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	4,495	5,770	10,266	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)	-	12	-	12	平成2年7月
住友不動産(株)	住友不動産二番町ファーストビル	東京都千代田区	地上7階 地下1階	18,600 (-)	4,190	6,908	18,280	25,188	平成28年3月
住友不動産(株)	ニチレイ水道橋ビル	東京都千代田区	地上11階 地下5階	- (18,433)	-	0	-	0	平成3年7月
エスエフ九段開発特定目的会社	住友不動産九段ビル	東京都千代田区	地上15階 地下1階	17,789 (-)	2,354	2,464	7,559	10,024	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	4,084	8,973	13,058	平成23年3月
エスエフ飯田橋開発特定目的会社	住友不動産飯田橋駅前ビル	東京都千代田区	地上13階 地下1階	16,012 (-)	2,384	2,812	11,427	14,239	平成20年5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)	住友不動産平河町ビル	東京都千代田区	地上10階 地下1階	12,326 (-)	1,332	3,589	5,570	9,159	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	1,569	3,477	5,046	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 (-)	-	1,785	-	1,785	平成20年7月
住友不動産(株)	東京日本橋タワー*	東京都中央区	地上35階 地下4階	101,567 (4,270)	5,240	28,935	90,771	119,706	平成27年4月
住友不動産(株)	東京住友ツインビルディング東館	東京都中央区	地上24階 地下3階	- (63,065)	-	85	-	85	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	10,059	41,992	52,052	平成21年8月
住友不動産(株)	ニチレイ東銀座ビル	東京都中央区	地上22階 地下3階	- (28,993)	-	5	-	5	平成3年1月
住友不動産(株)	日本橋箱崎ビル*	東京都中央区	地上17階 地下2階	15,681 (7,875)	1,776	2,755	19,061	21,816	平成8年3月
住友不動産(株)	住友入船ビル	東京都中央区	地上14階 地下2階	21,186 (-)	2,356	5,240	10,912	16,153	平成2年2月
住友不動産 ファイナンス (株)	住友不動産勝どきビル	東京都中央区	地上8階	16,290 (-)	2,904	4,439	4,810	9,249	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	1,294	5,249	6,543	平成7年1月
住友不動産(株)	住友不動産浜町ビル*	東京都中央区	地上11階	7,885 (3,160)	971	1,482	6,925	8,407	平成5年2月
住友不動産(株)	住友不動産茅場町ビル	東京都中央区	地上11階 地下1階	11,015 (-)	1,474	1,091	8,118	9,209	平成元年9月
住友不動産(株)	住友不動産渋谷ガーデンタワー	東京都渋谷区	地上24階 地下3階	59,417 (-)	8,056	15,269	46,874	62,143	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	13,202	27,454	40,657	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	11,337	26,535	37,872	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	16,314 (18,146)	2,431	2,191	13,109	15,300	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	3,076	7,919	10,995	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	3,183	10,841	14,025	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	1,685	10,466	12,152	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	59,250 (9,204)	5,702	10,655	9,806	20,462	平成22年4月
住友不動産(株)	住友不動産飯田橋ファーストビル*	東京都文京区	地上14階 地下2階	41,013 (12,309)	6,128	4,781	28,230	33,012	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	3,702	23,268	26,971	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	3,410	12,963	16,374	平成14年9月
住友不動産(株)	住友不動産品川ビル	東京都品川区	地上17階 地下1階	25,054 (-)	8,370	3,904	8,742	12,647	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	2,519	14,107	16,627	平成7年1月
住友不動産(株)	住友不動産品川シーサイドビル	東京都品川区	地上11階 地下1階	21,771 (-)	3,261	4,487	14,236	18,723	平成21年11月
住友不動産(株)	住友不動産東陽駅前ビル	東京都江東区	地上11階 地下2階	- (28,334)	-	1	-	1	平成6年12月
住友不動産(株)	住友不動産亀戸ビル	東京都江東区	地上14階 地下1階	- (12,077)	-	1	-	1	平成6年3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) 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	5,030	33,509	38,540	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	2,442	4,177	6,619	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)	-	34	-	34	昭和62年1月
エスエフ目黒開発特定目的会社	住友不動産青葉台タワー	東京都 目黒区	地上33階 地下3階	55,773 (-)	6,969	9,728	16,236	25,965	平成21年8月
エスエフ青葉台特定目的会社	住友不動産青葉台ビルズ	東京都 目黒区	地上11階 地下2階	17,165 (-)	4,476	1,874	3,659	5,534	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 (-)	-	1,726	7,722	9,448	平成3年1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	23,204 (7,975)	1,395	4,471	10,733	15,204	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	447	123	571	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	2,558	26,575	29,133	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	3,499	2,416	5,915	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	1,576	439	2,016	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	2,286	14,476	16,762	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	810	471	1,282	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)	-	5	-	5	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	1,395	373	1,768	平成7年10月
その他				479,257 (160,100)	112,540	70,387	257,297	327,685	
合計				3,789,758 (820,267)	541,637	714,152	1,984,305	2,698,457	

- (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
大崎計画	地上24階 地下2階 延床面積 約219,806㎡	61,000	39	平成27年7月	平成30年1月
御成門計画	地上22階 地下2階 延床面積 約32,695㎡	19,600	2,439	平成27年9月	平成30年5月
渋谷宇田川町計画	地上21階 地下2階 延床面積 約37,949㎡	21,300	523	平成29年1月	平成31年2月
神田練堀町計画	地上21階 地下2階 延床面積 約30,799㎡	11,000	1	平成29年1月	平成31年3月

- (注) 1 上記金額には消費税等は含まれておりません。
 2 大崎計画、渋谷宇田川町計画および神田練堀町計画はグループ外の第三者との共同ビルであり、見積金額、既払額とも当社グループの持分によっております。
 3 見積金額に土地および借地権は含んでおりません。
 4 所要金額112,900百万円については、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29年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成29年6月30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29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)		119	47	432	621	9	6,173	7,401	
所有株式数(単元)		171,970	10,356	130,196	144,548	19	17,868	474,957	1,128,978
所有株式数の割合(%)		36.21	2.18	27.41	30.43	0.01	3.76	100	

(注)自己株式2,121,270株は、「個人その他」に2,121単元、および「単元未満株式の状況」に270株含めて記載しております。

(7) 【大株主の状況】

平成29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	30,360	6.38
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	25,310	5.32
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
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	10,882	2.29
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	8,690	1.83
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
STATE STREET BANK WEST PENSION FUND CLIENTS EXEMPT 505233(常任代理人株式会社みずほ銀行)	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	7,449	1.56
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	7,273	1.53
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
計		123,722	25.99

(注)平成29年3月22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時点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29年3月15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	9,491	1.99
ブラックロック・アドバイザーズ・エルエルシー	米国 デラウェア州 ニュー・キャッスル郡 ウィルミントン オレンジストリート1209 ザ・コーポレーション・トラスト・カンパニー気付	482	0.10
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	898	0.19
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	978	0.21
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	737	0.15
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	1,953	0.41
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	5,060	1.06
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	9,631	2.02
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	866	0.18
計		30,098	6.32

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成29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 2,121,000		
完全議決権株式(その他)	普通株式 472,836,000	472,836	
単元未満株式	普通株式 1,128,978		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		472,836	

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式270株が含まれております。

【自己株式等】

平成29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	2,121,000		2,121,000	0.45
計		2,121,000		2,121,000	0.45

(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	16,125	47,470
当期間における取得自己株式	1,690	5,067

(注) 当期間における取得自己株式には、平成29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)	1,600	3,296		
保有自己株式数	2,121,270		2,122,960	

(注) 1 当期間におけるその他には、平成29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29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、4期連続の経常最高益更新を反映し、前期比2円増の1株につき13円といたしました。中間配当金は1株につき11円を実施いたしましたので、年間配当金は、前期比2円増の1株につき24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28年11月14日取締役会決議	5,213	11
平成29年6月29日定時株主総会決議	6,161	13

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80期	第81期	第82期	第83期	第84期
決算年月	平成25年3月	平成26年3月	平成27年3月	平成28年3月	平成29年3月
最高(円)	3,770	5,410	4,610	5,064	3,615
最低(円)	1,500	3,260	3,340	2,663.5	2,446

(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28年 10月	11月	12月	平成29年 1月	2月	3月
最高(円)	2,828.5	3,175	3,303	3,279	3,308	3,184
最低(円)	2,446	2,497	3,063	3,022	2,992.5	2,876.5

(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	ビル事業本部長	仁 島 浩 順	昭和36年3月6日生	昭和59年4月 当社入社 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 ビル事業本部長(現在) 平成29年5月	(注)3	6
代表取締役 副社長	管理本部長	竹 村 信 昭	昭和34年2月13日生	昭和56年4月 当社入社 平成16年4月 執行役員 平成19年4月 常務執行役員 平成20年6月 取締役 平成20年10月 財務本部長 平成22年6月 代表取締役(現在) 平成24年10月 経営管理本部長 平成25年6月 取締役副社長(現在) 平成28年3月 管理本部長(現在)	(注)3	17
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 平成28年3月 ビル事業本部長兼都市開発事業本部長 平成28年9月 ビル事業本部長	(注)3	11
取締役	新築そっくりさん 事業本部長	加 藤 宏 史	昭和36年8月1日生	昭和59年4月 当社入社 平成12年4月 ビル事業本部関連事業部長 平成19年4月 執行役員、都市開発事業本部用地 部長 平成22年4月 用地開発本部副本部長 平成22年8月 ビル事業本部副本部長 平成24年4月 常務執行役員、新事業開発本部長 平成25年4月 資産開発事業本部長 平成25年6月 取締役(現在) 平成27年6月 住友不動産販売株式会社取締役 (現在) 平成28年3月 当社住宅分譲事業本部長 平成28年9月 新築そっくりさん事業本部長(現 在)	(注)3	5

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役	住宅分譲事業本部長	青木斗益	昭和36年11月16日生	昭和59年4月 平成14年4月 平成17年5月 平成19年4月 平成22年4月 平成25年4月 平成26年1月 平成28年5月 平成28年6月 平成28年9月 当社入社 マンション事業本部東京用地企画第二部長 執行役員、都市開発事業本部首都圏事業部用地第三部長 都市開発事業本部関西支店長 用地開発本部副本部長 住宅分譲事業本部副本部長 住宅分譲事業本部長 住宅分譲事業本部副本部長 取締役(現在) 住宅分譲事業本部長(現在)	(注)3	3
取締役	管理本部財務部長	尾台賀幸	昭和36年6月9日生	昭和60年4月 平成17年4月 平成22年4月 平成22年11月 平成23年6月 平成23年11月 平成26年1月 平成28年3月 平成28年11月 当社入社 執行役員 マンション事業本部長 経営企画本部長 取締役(現在) 財務本部長 代表取締役 海外事業本部長 管理本部企画部長 管理本部財務部長(現在)	(注)3	12
取締役	管理本部総務部長	伊藤公二	昭和34年12月13日生	昭和59年4月 平成12年4月 平成16年4月 平成21年4月 平成22年4月 平成24年10月 平成25年4月 平成25年6月 平成26年1月 平成27年6月 平成28年3月 平成28年9月 平成29年4月 当社入社 ビル管理本部城西営業部長 執行役員、都市開発事業本部開発企画部長 常務執行役員、建設技術本部長 カスタマー本部長 事業開発本部長 住宅分譲事業本部長 取締役(現在) 総務部長 住友不動産販売株式会社取締役(現在) 当社住宅再生事業本部長 管理本部人材開発部長 管理本部総務部長(現在)	(注)3	14
取締役		田中俊和	昭和35年4月8日生	昭和58年4月 平成12年4月 平成16年4月 平成19年4月 平成20年10月 平成22年4月 平成23年9月 平成25年6月 当社入社 ビル事業本部中央営業部長 執行役員、ハウジング事業本部副本部長 常務執行役員 総務本部長 関連事業本部長 住宅再生事業本部長 住友不動産販売株式会社代表取締役社長(現在) 当社取締役(現在)	(注)3	10
取締役		米倉弘昌	昭和12年3月31日生	昭和35年4月 平成12年6月 平成16年10月 平成21年4月 平成22年5月 平成26年6月 平成27年6月 住友化学工業株式会社入社 同社代表取締役社長 住友化学株式会社に社名変更 同社代表取締役会長 一般社団法人日本経済団体連合会会長 同会名誉会長(現在) 住友化学株式会社相談役(現在) 当社取締役(現在)	(注)1、3	
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 平成8年6月 平成10年6月 平成16年6月 平成20年6月 平成21年10月 平成22年6月 平成24年6月 平成26年6月	日本板硝子株式会社入社 同社常務取締役 同社代表取締役社長 同社代表取締役会長 同社取締役会議長 同社取締役会議長兼会長 同社相談役 同社名誉顧問(現在) 当社監査役(現在)	(注) 2、4		
監査役		小野 孝昭	昭和6年1月10日生	昭和29年4月 昭和59年10月 昭和60年4月 昭和60年6月 平成3年12月 平成4年7月 平成6年6月 平成13年1月 平成28年6月	株式会社住友銀行(現株式会社三井住友銀行)入行 同行本店支配人 当社入社 取締役 ビル事業本部副本部長、大阪ビル事業部長 ビル管理本部副本部長 顧問 顧問退任 当社監査役(現在)	(注) 2、6	4	
監査役 常勤		北村 忠司	昭和18年5月25日生	昭和46年4月 平成8年4月 平成10年10月 平成11年6月 平成12年4月 平成13年11月 平成14年6月	当社入社 ビル事業本部ビル技術部長 建設技術本部副本部長兼ビル事業本部副本部長 住友不動産フィットネス株式会社 取締役社長 当社建設技術本部ビル技術部長 技術開発本部商品企画統括部長 監査役(現在)	(注)7	22	
監査役 常勤		中村 芳文	昭和26年3月29日生	昭和48年4月 平成8年7月 平成14年6月 平成16年4月 平成17年5月 平成17年6月 平成19年6月 平成22年8月 平成23年6月	当社入社 ビル事業本部ビル管理部長 取締役 常務執行役員、都市管理事業本部 副本部長 都市管理事業本部長 専務執行役員 代表取締役 住宅事業統括 監査役(現在)	(注)5	10	
計								157

- (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小野孝昭は社外監査役であります。
- 3 取締役の任期は、平成29年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成31年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 4 監査役出原洋三の任期は、平成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 監査役小野孝昭の任期は、平成28年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成32年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 7 監査役北村忠司の任期は、平成29年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成33年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

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、うち2名が社外取締役で構成され、当社の重要事項に関する決定を行うとともに、取締役の職務の執行を監督しております。また、取締役会、社内会議等あらゆる場面を通じて、社内の情報および問題意識等の共有化を図り、迅速かつ合理的な意思決定を行っております。

ロ．監査役制度

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

ハ．社外取締役

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

監査役小野孝昭氏と当社の間には特別な利害関係はありません。

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

ホ．内部監査体制等

内部監査部門（人員9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、高橋秀和、菅野雅子

(継続監査年数は3名共7年以内であります)

監査業務にかかる補助者の構成 : 公認会計士5名、その他18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

事業内容に精通した取締役に加え、平成27年6月より社外取締役2名を選任し、より一層の経営効率の向上およびコーポレート・ガバナンス体制の強化を図るとともに、社外監査役2名を含む監査役会において経営監視機能強化を図る体制を採用しており、十分に機能していると判断しております。

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の

当社への報告に関する体制

当社は、各子会社から定期的に、業務執行状況、財務状況等、職務の執行に係る報告を受けるとともに、案件に応じ適宜、業務に関する相談をうけ指導を行うものとする。

また、必要に応じ、当社の監査役および当社総務部法務コンプライアンス課が各子会社の監査を行う。

ヘ．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思われる場合を除き、当社が当該費用または債務の処理をするものとする。

リ．その他当社の監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

当社の監査役が当社グループの重要課題等を把握するとともに、必要に応じ意見を述べるができるように、取締役会その他の重要会議に出席する機会を確保する。

役員報酬の内容

イ．役員報酬制度の概要

平成16年6月29日開催の定時株主総会決議により、それまでの月額報酬、賞与および退職慰労金の三本立てとなっていた取締役報酬制度を包括して一本化した業績連動型報酬制度を導入し、取締役報酬の年間総額（7月から翌年6月まで）は、前連結会計年度の連結経常利益の1%と定められております。

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

ロ．役員区分ごとの報酬等の総額及び員数

区分	員数	報酬等の 総額	報酬等の種類別の総額			
			基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金
	名	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
取締役 (社外取締役を除く)	11	1,358	1,358			
監査役 (社外監査役を除く)	2	30	30			
社外役員	6	129	129			
合計	19	1,517	1,517			

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 201銘柄
貸借対照表計上額の合計額 344,143百万円

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
大東建託(株)	1,606,700	25,675	取引関係の強化・円滑化
ダイキン工業(株)	2,832,000	23,822	取引関係の強化・円滑化
(株)大林組	13,301,000	14,764	取引関係の強化・円滑化
ユニ・チャーム(株)	5,552,100	13,597	取引関係の強化・円滑化
(株)西武ホールディングス	4,330,700	10,311	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	10,288	取引関係の強化・円滑化
清水建設(株)	10,738,000	10,244	取引関係の強化・円滑化
(株)住友倉庫	15,708,840	9,001	取引関係の強化・円滑化
カシオ計算機(株)	3,712,900	8,431	取引関係の強化・円滑化
住友金属鉱山(株)	7,490,110	8,370	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	7,495	取引関係の強化・円滑化
住友商事(株)	5,271,925	5,896	取引関係の強化・円滑化
鹿島建設(株)	7,626,000	5,383	取引関係の強化・円滑化
トヨタ自動車(株)	850,300	5,060	取引関係の強化・円滑化
スルガ銀行(株)	2,380,000	4,707	取引関係の強化・円滑化
日東紡績(株)	11,917,000	4,325	取引関係の強化・円滑化
スズキ(株)	1,315,100	3,959	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	3,882	取引関係の強化・円滑化
(株)奥村組	6,050,000	3,599	取引関係の強化・円滑化
前田建設工業(株)	3,885,000	3,259	取引関係の強化・円滑化
(株)マキタ	441,000	3,078	取引関係の強化・円滑化
久光製薬(株)	609,700	3,066	取引関係の強化・円滑化
三和ホールディングス(株)	3,460,800	2,896	取引関係の強化・円滑化
大成建設(株)	3,820,000	2,842	取引関係の強化・円滑化

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表 計上額 (百万円)	保有目的
日清食品ホールディングス(株)	513,300	2,715	取引関係の強化・円滑化
(株)協和エクシオ	2,081,600	2,602	取引関係の強化・円滑化
(株)三井住友フィナンシャルグループ	702,090	2,395	取引関係の強化・円滑化
(株)サンゲツ	1,170,000	2,387	取引関係の強化・円滑化
(株)チヨダ	701,000	2,271	取引関係の強化・円滑化
住友林業(株)	1,669,100	2,158	取引関係の強化・円滑化
NEC ネットエスアイ(株)	1,200,000	2,100	取引関係の強化・円滑化
富士機械製造(株)	1,812,600	2,082	取引関係の強化・円滑化
(株)ニトリホールディングス	200,300	2,065	取引関係の強化・円滑化
日比谷総合設備(株)	1,306,700	2,059	取引関係の強化・円滑化
住友電気工業(株)	1,463,200	2,003	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	1,986	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	1,914	取引関係の強化・円滑化
新日鐵住金(株)	862,320	1,864	取引関係の強化・円滑化
全国保証(株)	455,000	1,738	取引関係の強化・円滑化
前田道路(株)	894,000	1,659	取引関係の強化・円滑化
東京瓦斯(株)	3,068,000	1,609	取引関係の強化・円滑化
(株)大気社	590,600	1,602	取引関係の強化・円滑化
(株)ダスキン	749,600	1,515	取引関係の強化・円滑化
三井住友建設(株)	14,454,869	1,459	取引関係の強化・円滑化
富士ソフト(株)	530,400	1,302	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	31,675	取引関係の強化・円滑化
大東建託(株)	1,606,700	24,574	取引関係の強化・円滑化
ユニ・チャーム(株)	5,552,100	14,810	取引関係の強化・円滑化
(株)大林組	13,301,000	13,846	取引関係の強化・円滑化
三井住友トラスト・ホールディングス(株)	3,121,529	12,049	取引関係の強化・円滑化
住友金属鉱山(株)	7,490,110	11,860	取引関係の強化・円滑化
トヨタ自動車(株)	1,778,600	10,746	取引関係の強化・円滑化
清水建設(株)	10,738,000	10,716	取引関係の強化・円滑化
(株)住友倉庫	15,708,840	9,613	取引関係の強化・円滑化
(株)長谷工コーポレーション	7,152,000	8,611	取引関係の強化・円滑化
(株)西武ホールディングス	4,330,700	7,955	取引関係の強化・円滑化
住友商事(株)	5,271,925	7,894	取引関係の強化・円滑化
日東紡績(株)	11,917,000	6,602	取引関係の強化・円滑化
スズキ(株)	1,315,100	6,078	取引関係の強化・円滑化
カシオ計算機(株)	3,712,900	5,751	取引関係の強化・円滑化
スルガ銀行(株)	2,380,000	5,578	取引関係の強化・円滑化
鹿島建設(株)	7,626,000	5,536	取引関係の強化・円滑化
アサヒグループホールディングス(株)	1,107,000	4,658	取引関係の強化・円滑化
(株)奥村組	6,050,000	4,089	取引関係の強化・円滑化
久光製薬(株)	609,700	3,877	取引関係の強化・円滑化
前田建設工業(株)	3,885,000	3,830	取引関係の強化・円滑化
三和ホールディングス(株)	3,646,700	3,799	取引関係の強化・円滑化
(株)マキタ	882,000	3,439	取引関係の強化・円滑化
(株)協和エクシオ	2,081,600	3,353	取引関係の強化・円滑化
日清食品ホールディングス(株)	513,300	3,167	取引関係の強化・円滑化
大成建設(株)	3,820,000	3,098	取引関係の強化・円滑化
(株)三井住友フィナンシャルグループ	702,090	2,839	取引関係の強化・円滑化
住友林業(株)	1,669,100	2,820	取引関係の強化・円滑化
(株)ニトリホールディングス	200,300	2,818	取引関係の強化・円滑化

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	2,701	取引関係の強化・円滑化
富士機械製造(株)	1,812,600	2,642	取引関係の強化・円滑化
NEC ネットエスアイ(株)	1,200,000	2,583	取引関係の強化・円滑化
日比谷総合設備(株)	1,457,600	2,378	取引関係の強化・円滑化
コムシスホールディングス(株)	1,143,000	2,273	取引関係の強化・円滑化
新日鐵住金(株)	862,320	2,211	取引関係の強化・円滑化
(株)サンゲツ	1,170,000	2,177	取引関係の強化・円滑化
(株)大氣社	766,400	2,087	取引関係の強化・円滑化
(株)T S I ホールディングス	2,552,000	2,044	取引関係の強化・円滑化
ニチ八(株)	597,900	1,955	取引関係の強化・円滑化
東日本旅客鉄道(株)	196,100	1,900	取引関係の強化・円滑化
三井住友建設(株)	15,538,069	1,880	取引関係の強化・円滑化
(株)チヨダ	701,000	1,830	取引関係の強化・円滑化
(株)ダスキン	749,600	1,820	取引関係の強化・円滑化
前田道路(株)	894,000	1,758	取引関係の強化・円滑化
全国保証(株)	455,000	1,724	取引関係の強化・円滑化
東京瓦斯(株)	3,068,000	1,554	取引関係の強化・円滑化
大豊建設(株)	2,728,000	1,511	取引関係の強化・円滑化
富士ソフト(株)	530,400	1,505	取引関係の強化・円滑化
日機装(株)	1,170,000	1,491	取引関係の強化・円滑化
(株)めぶきフィナンシャルグループ	3,274,291	1,457	取引関係の強化・円滑化
(株)みずほフィナンシャルグループ	7,069,640	1,442	取引関係の強化・円滑化
(株)千葉銀行	1,977,754	1,414	取引関係の強化・円滑化
西松建設(株)	2,563,000	1,404	取引関係の強化・円滑化
(株)京葉銀行	2,804,000	1,348	取引関係の強化・円滑化
三協立山(株)	809,800	1,344	取引関係の強化・円滑化
ジェイ エフ イー ホールディングス(株)	673,300	1,284	取引関係の強化・円滑化
(株)ミツバ	564,000	1,234	取引関係の強化・円滑化

(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	101	2	107	2
連結子会社	102		102	
計	203	2	209	2

【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28年4月1日から平成29年3月31日まで)の連結財務諸表および事業年度(平成28年4月1日から平成29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28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2、5 187,233	2、5 269,312
受取手形及び営業未収入金	19,664	18,475
販売用不動産	3 311,305	3 345,184
仕掛販売用不動産	535,399	3 492,340
未成工事支出金	7,276	6,022
その他のたな卸資産	4 1,833	4 1,666
繰延税金資産	13,638	18,538
その他	45,884	46,022
貸倒引当金	47	55
流動資産合計	1,122,189	1,197,507
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,039,019	1,176,048
減価償却累計額	411,232	445,223
建物及び構築物（純額）	2、3、5 627,787	2、3、5 730,824
土地	2、3、5 2,317,729	2、3、5 2,390,150
建設仮勘定	2、5 36,447	2、3、5 34,486
その他	31,890	33,264
減価償却累計額	25,272	26,250
その他（純額）	2、5 6,618	2、5 7,013
有形固定資産合計	2,988,583	3,162,476
無形固定資産		
借地権	50,705	3 52,689
その他	1,012	1,113
無形固定資産合計	51,718	53,802
投資その他の資産		
投資有価証券	1 355,698	1 411,203
敷金及び保証金	103,980	97,323
繰延税金資産	12,684	12,023
その他	50,860	55,895
貸倒引当金	9,800	10,192
投資その他の資産合計	513,423	566,253
固定資産合計	3,553,725	3,782,532
資産合計	4,675,914	4,980,039

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	54,316	41,373
短期借入金	78,718	66,108
1年内返済予定の長期借入金	296,737	209,622
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	2、 5 105,504	2、 5 21,258
1年内償還予定の社債	20,000	80,000
ノンリコース1年内償還予定社債	2、 5 16,460	2、 5 1,700
未払法人税等	30,046	29,329
預り金	71,619	68,860
賞与引当金	4,216	5,048
その他	154,796	134,745
流動負債合計	832,414	658,046
固定負債		
社債	400,000	340,000
ノンリコース社債	2、 5 24,600	2、 5 37,400
長期借入金	1,944,819	2,255,397
ノンリコース長期借入金	2、 5 272,063	2、 5 358,989
役員退職慰労引当金	141	156
退職給付に係る負債	6,081	6,143
預り敷金及び保証金	181,497	193,110
長期預り金	68,302	56,991
その他	28,718	34,700
固定負債合計	2,926,223	3,282,889
負債合計	3,758,637	3,940,936
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	132,748	132,747
利益剰余金	569,740	662,801
自己株式	4,335	4,379
株主資本合計	820,958	913,975
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	72,261	97,192
繰延ヘッジ損益	4,247	2,528
為替換算調整勘定	509	1,265
退職給付に係る調整累計額	364	26
その他の包括利益累計額合計	67,140	93,371
非支配株主持分	29,177	31,756
純資産合計	917,277	1,039,103
負債純資産合計	4,675,914	4,980,039

【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27年4月1日 至平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自平成28年4月1日 至平成29年3月31日)
営業収益	854,964	925,151
営業原価	614,190	664,183
売上総利益	240,773	260,967
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	17,912	19,214
従業員給料及び手当	27,051	28,594
賞与引当金繰入額	666	722
退職給付費用	77	505
役員退職慰労引当金繰入額	20	16
貸倒引当金繰入額	1	11
その他	20,958	23,730
販売費及び一般管理費合計	66,532	72,796
営業利益	174,240	188,171
営業外収益		
受取利息	91	119
受取配当金	5,483	6,588
為替差益	64	173
その他	674	594
営業外収益合計	6,313	7,475
営業外費用		
支払利息	24,488	21,588
コマーシャル・ペーパー利息	0	-
賃貸事業匿名組合配当金	1,387	1,143
その他	6,252	5,217
営業外費用合計	32,129	27,949
経常利益	148,424	167,697
特別利益		
固定資産売却益	1 114	1 15
投資有価証券売却益	428	42
その他	3	-
特別利益合計	546	58
特別損失		
減損損失	2 10,806	2 15,537
固定資産売却損	-	3 3
固定資産除却損	4 1,145	4 1,522
投資有価証券評価損	465	-
投資有価証券売却損	76	-
その他	922	68
特別損失合計	13,416	17,131

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成27年 4月 1日 至 平成28年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年 4月 1日 至 平成29年 3月31日)
税金等調整前当期純利益	135,553	150,623
法人税、住民税及び事業税	49,989	53,161
法人税等調整額	5,259	9,532
法人税等合計	44,729	43,628
当期純利益	90,824	106,994
非支配株主に帰属する当期純利益	3,026	3,506
親会社株主に帰属する当期純利益	87,797	103,488

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成27年 4月 1日 至 平成28年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年 4月 1日 至 平成29年 3月31日)
当期純利益	90,824	106,994
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	16,513	24,930
繰延ヘッジ損益	2,648	1,705
為替換算調整勘定	58	927
退職給付に係る調整額	710	442
その他の包括利益合計	19,814	26,150
包括利益	71,009	133,145
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	68,061	129,719
非支配株主に係る包括利益	2,948	3,426

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(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	122,805	132,750	494,275	4,246	745,584
当期変動額					
剰余金の配当			10,427		10,427
親会社株主に帰属する 当期純利益			87,797		87,797
自己株式の取得				88	88
自己株式の処分		0		0	0
連結範囲の変動			1,905		1,905
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動		2			2
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	75,464	88	75,374
当期末残高	122,805	132,748	569,740	4,335	820,958

	その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	為替換算 調整勘定	退職給付に 係る調整 累計額	その他の 包括利益 累計額合計		
当期首残高	88,798	1,615	550	244	86,877	27,076	859,538
当期変動額							
剰余金の配当							10,427
親会社株主に帰属する 当期純利益							87,797
自己株式の取得							88
自己株式の処分							0
連結範囲の変動							1,905
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動							2
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	16,536	2,631	40	608	19,736	2,100	17,635
当期変動額合計	16,536	2,631	40	608	19,736	2,100	57,738
当期末残高	72,261	4,247	509	364	67,140	29,177	917,277

当連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

(単位：百万円)

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

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

【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27年 4月 1日 至 平成28年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年 4月 1日 至 平成29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	135,553	150,623
減価償却費	34,574	39,445
減損損失	10,806	15,537
貸倒引当金の増減額(は減少)	2,095	411
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	388	702
固定資産売却損益(は益)	114	11
固定資産除却損	1,145	1,522
投資有価証券売却損益(は益)	352	42
投資有価証券評価損益(は益)	465	-
受取利息及び受取配当金	5,574	6,707
支払利息	² 24,489	21,588
売上債権の増減額(は増加)	7,441	1,089
たな卸資産の増減額(は増加)	51,301	5,573
仕入債務の増減額(は減少)	12,363	12,936
前受金の増減額(は減少)	10,981	7,816
その他	9,119	5,028
小計	162,388	229,641
利息及び配当金の受取額	5,574	6,707
利息の支払額	24,869	22,295
法人税等の支払額	46,985	55,545
営業活動によるキャッシュ・フロー	96,107	158,507
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	91,296	254,930
有形固定資産の売却による収入	403	124
投資有価証券の取得による支出	18,117	21,249
投資有価証券の売却及び償還による収入	1,838	1,857
敷金及び保証金の差入による支出	1,373	1,720
敷金及び保証金の回収による収入	4,657	8,360
預り敷金及び保証金の返還による支出	12,400	11,260
預り敷金及び保証金の受入による収入	26,046	22,974
共同投資事業出資預託金の受入による収入	721	2,757
共同投資事業出資預託金の返還による支出	24,835	13,626
その他	8,971	7,450
投資活動によるキャッシュ・フロー	105,384	274,161

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29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）	8,282	12,610
社債の発行による収入	40,000	20,000
社債の償還による支出	60,000	20,000
ノンリコース社債の発行による収入	5,000	14,500
ノンリコース社債の償還による支出	8,264	16,460
長期借入れによる収入	566,200	520,200
長期借入金の返済による支出	380,862	296,737
ノンリコース長期借入金による収入	39,600	109,500
ノンリコース長期借入金の返済による支出	61,518	106,820
自己株式の純増減額（は増加）	88	42
配当金の支払額	10,429	10,428
非支配株主への配当金の支払額	847	847
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）	1,700	299
その他	73,827	1,957
財務活動によるキャッシュ・フロー	44,980	197,996
現金及び現金同等物に係る換算差額	126	388
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	35,830	81,954
現金及び現金同等物の期首残高	150,264	185,989
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	105	-
現金及び現金同等物の期末残高	1 185,989	1 267,943

【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52社であります。

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

当連結会計年度より、新たに設立した泉青山ビル㈱を連結の範囲に含めております。

(2) 非連結子会社

いずみ保険サービス㈱ほかの非連結子会社は、いずれも小規模であり、合計の総資産、売上高、当期純損益(持分に見合う額)および利益剰余金(持分に見合う額)等は、いずれも連結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㈱ほかの非連結子会社および新宿エヌ・エスビル㈱ほかの関連会社は、それぞれ当期純損益および利益剰余金等に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用から除外しております。

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち12社および特定目的会社15社の決算日は12月末日、特定目的会社8社の決算日は1月末日であります。連結財務諸表の作成にあたっては、当該子会社の決算日時点の財務諸表を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。また、連結子会社のうち特定目的会社1社の決算日は8月末日、2匿名組合の決算日は9月末日であるため、3月末日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表により連結しております。

なお、他の連結子会社の決算日はいずれも連結決算日と一致しております。

4 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

(イ)満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)によっております。

(ロ)その他有価証券

(a) 時価のあるもの

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

(b) 時価のないもの

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

デリバティブ

時価法によっております。

たな卸資産

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産（リース資産を除く）

連結財務諸表提出会社および国内連結子会社は、建物（その附属設備を除く）は定額法、その他は定率法を採用しております。ただし、一部国内連結子会社は平成10年4月1日以後取得建物に限り定額法、その他は定率法を採用しており、在外連結子会社は、当該国の会計基準に基づき、定額法を採用しております。

また、平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備および構築物については、定額法を採用しております。

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

無形固定資産（リース資産を除く）

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

リース資産

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

投資その他の資産

長期前払費用（「その他」に含む。）については、均等償却によっております。なお、償却期間については、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

賞与引当金

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

役員退職慰労引当金

国内連結子会社1社は、役員の退任に伴う退職慰労金の支払に対処して内規に基づく期末要支払額を計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、期間定額基準によっております。

数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

過去勤務費用は発生した連結会計年度に一括費用処理しております。また、数理計算上の差異は、当連結会計年度の発生額を翌連結会計年度に一括費用処理する方法によっております。

小規模企業等における簡便法の採用

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

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

当連結会計年度末までの進捗部分について成果の現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)

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当連結会計年度に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備および構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、連結財務諸表に与える影響額は軽微であります。

(追加情報)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当連結会計年度から適用しております。

(連結貸借対照表関係)

- 1 非連結子会社および関連会社に対するものは次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
投資有価証券	57,400百万円	64,371百万円

- 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28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
現金及び預金	2,081百万円	2,081百万円
建物及び構築物	114,450 "	110,667 "
土地	390,485 "	393,316 "
建設仮勘定	36 "	73 "
その他(有形固定資産)	283 "	284 "
計	507,337百万円	506,424百万円

対応債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	105,504百万円	21,258百万円
ノンリコース1年内償還予定社債	16,460 "	1,700 "
ノンリコース社債	24,600 "	37,400 "
ノンリコース長期借入金	272,063 "	358,989 "
計	418,627百万円	419,347百万円

- 3 所有目的の見直しを行った結果、その実態に合わせるために、以下の金額を振り替えております。

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
有形固定資産から仕掛販売用不動産	- 百万円	602百万円
有形固定資産から販売用不動産	4,523 "	- "
仕掛販売用不動産から有形固定資産	- "	4,697 "
販売用不動産から有形固定資産	- "	442 "
販売用不動産から無形固定資産	- "	87 "

- 4 その他のたな卸資産の内訳は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
未成業務支出金	1,639百万円	1,492百万円
商品	85 "	95 "
貯蔵品	108 "	78 "
計	1,833百万円	1,666百万円

5 ノンリコース債務に対応する資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
現金及び預金	12,786百万円	9,542百万円
建物及び構築物	114,450 "	110,667 "
土地	390,485 "	393,316 "
建設仮勘定	36 "	73 "
その他(有形固定資産)	283 "	284 "
計	518,042百万円	513,885百万円

なお、上記資産には、2「担保資産」に記載の金額の一部が含まれております。

6 保証債務の内容および金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
一般顧客 (注1)	2,041百万円	3,397百万円
ローン利用者 (注2)	122 "	115 "
非連結子会社 (注3)	1,684 "	- "
計	3,848百万円	3,512百万円

(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) 非連結子会社に対する保証は、大連青雲天下房地產開発有限公司の金融機関からの借入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27年4月1日 至 平成28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28年4月1日 至 平成29年3月31日)

「固定資産売却益」は、土地・建物及び構築物の売却によるものであります。

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27年4月1日 至 平成28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	8

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

当連結会計年度において、事業計画の見直しを要すると判断した物件のうち、上記資産について帳簿価額を回収可能価額まで減額し当該減少額を減損損失(10,806百万円)として特別損失に計上いたしました。その内訳は全額土地であります。

なお、上記資産の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は主として公示価格等を勘案して算定しております。

当連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

主な用途	種類	場所	物件数
開発用土地	土地	東京都他	5

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

当連結会計年度において、事業計画の見直しを要すると判断した物件のうち、上記資産について帳簿価額を回収可能価額まで減額し当該減少額を減損損失(15,537百万円)として特別損失に計上いたしました。その内訳は全額土地であります。

なお、上記資産の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は主として公示価格等を勘案して算定しております。

3 当連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

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

4 前連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28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28年4月1日 至 平成29年3月31日)

「固定資産除却損」の主なものは、建物及び構築物の除却によるものであります。

(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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	27,205百万円	36,067百万円
組替調整額	130 "	128 "
税効果調整前	27,074百万円	35,939百万円
税効果額	10,561 "	11,008 "
その他有価証券評価差額金	16,513百万円	24,930百万円
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	5,098百万円	482百万円
組替調整額	1,327 "	1,977 "
税効果調整前	3,770百万円	2,459百万円
税効果額	1,121 "	754 "
繰延ヘッジ損益	2,648百万円	1,705百万円
為替換算調整勘定		
当期発生額	58百万円	927百万円
退職給付に係る調整額		
当期発生額	680百万円	41百万円
組替調整額	354 "	681 "
税効果調整前	1,035百万円	639百万円
税効果額	324 "	197 "
退職給付に係る調整額	710百万円	442百万円
その他の包括利益合計	19,814百万円	26,150百万円

(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(千株)	476,085			476,085

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(千株)	2,085	21	0	2,106

(注1) 普通株式の自己株式の株式数の増加 21千株は、単元未満株式の買取りによる増加です。

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

3 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成27年6月26日 定時株主総会	普通株式	5,214	11	平成27年3月31日	平成27年6月29日
平成27年11月10日 取締役会	普通株式	5,213	11	平成27年9月30日	平成27年12月4日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成28年6月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	5,213	11	平成28年3月31日	平成28年6月30日

当連結会計年度(自 平成28年 4月 1日 至 平成29年 3月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(千株)	476,085			476,085

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(千株)	2,106	16	1	2,121

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

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

3 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成28年6月29日 定時株主総会	普通株式	5,213	11	平成28年3月31日	平成28年6月30日
平成28年11月14日 取締役会	普通株式	5,213	11	平成28年9月30日	平成28年12月6日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成29年6月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	6,161	13	平成29年3月31日	平成29年6月30日

(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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
現金及び預金勘定	187,233百万円	269,312百万円
使途制限付信託預金	1,008 "	1,132 "
預金期間が3ヵ月超の定期預金	236 "	236 "
現金及び現金同等物	185,989百万円	267,943百万円

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28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
1年内	1,116百万円	1,386百万円
1年超	16,961 "	39,052 "
合計	18,078百万円	40,439百万円

(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28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
1年内	73,456百万円	86,294百万円
1年超	111,545 "	138,085 "
合計	185,001百万円	224,379百万円

(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	187,233	187,233	-
(2) 受取手形及び営業未収入金	19,664	19,664	-
(3) 投資有価証券			
その他有価証券	296,517	296,517	-
(4) 敷金及び保証金			
満期保有目的の債券	1,311	1,322	11
その他有価証券	1,210	1,210	-
資産計	505,937	505,948	11
(1) 支払手形及び営業未払金	54,316	54,316	-
(2) 短期借入金	78,718	78,718	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金 および長期借入金	2,241,556	2,284,974	43,418
(4) 1年内償還予定の社債および社債	420,000	428,230	8,230
(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	377,567	383,500	5,933
(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	41,060	41,532	472
負債計	3,213,217	3,271,272	58,054
デリバティブ取引(*1)			
ヘッジ会計が適用されていないもの	-	-	-
ヘッジ会計が適用されているもの	(6,161)	(6,161)	-
デリバティブ取引計	(6,161)	(6,161)	-

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

当連結会計年度(平成29年3月31日)

(単位:百万円)

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

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

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

資産

(1) 現金及び預金

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

(2) 受取手形及び営業未収入金

相手先の信用状態が契約後大きく異なっていない限り、回収期間等から時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。また、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を勘案し、回収見込額に基づいて貸倒見積高を算定しているため、時価は連結決算日における貸借対照表価額から現在の貸倒見積高を控除した金額に近似しており、当該価額をもって時価としております。

(3) 投資有価証券

投資有価証券の時価については、上場株式は取引所の価格によっております。債券のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、満期までの期間および信用リスクを加味した利率により割り引いた現在価値によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項は(有価証券関係)の注記を参照下さい。

(4) 敷金及び保証金

これらの時価については、取引先金融機関から提示された価格等によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項は(有価証券関係)の注記を参照下さい。

負債

(1) 支払手形及び営業未払金、(2) 短期借入金

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金および長期借入金

借入金の時価については、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、当社の信用状態は実行後大きく異なっていないため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。変動金利による借入金の一部は、金利スワップの特例処理および金利通貨スワップの一体処理の対象とされており(デリバティブ取引関係)注記参照)、当該金利スワップおよび金利通貨スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっております。

(4) 1年内償還予定の社債および社債

社債の時価については、市場価格によっております。

(5) ノンリコース1年内返済予定長期借入金およびノンリコース長期借入金、(6) ノンリコース1年内償還予定社債およびノンリコース社債

ノンリコース借入金およびノンリコース社債の時価については、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、責任財産の状況は実行後大きく異なっていないため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の新規借入または新規発行を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。変動金利によるものは、金利スワップの特例処理の対象とされており(デリバティブ取引関係)注記参照)、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入または発行を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっております。

デリバティブ取引

(デリバティブ取引関係)の注記を参照下さい。

(注) 2 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の連結貸借対照表計上額

(単位:百万円)

区分	平成28年 3月31日	平成29年 3月31日
子会社・関連会社株式(*1)	35,762	42,733
非上場株式(*1)(*2)	1,428	1,402
優先出資証券等(*1)	21,637	21,637
匿名組合出資等(*1)	352	852
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)	101,459	94,818
預り敷金及び保証金(*4)	181,497	193,110

(*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16百万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	187,233	-	-	-
受取手形及び営業未収入金	19,484	180	-	-
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)	-	1,315	-	-
その他有価証券のうち満期があるもの(国債)	-	614	526	-
合計	206,718	2,109	526	-

当連結会計年度(平成29年3月31日)

(単位:百万円)

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

(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	78,718	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金 および長期借入金	296,737	209,622	215,751	129,618	131,281	1,258,546
1年内償還予定の社債および社債	20,000	80,000	60,000	40,000	-	220,000
ノンリコース1年内返済予定長期借入金 およびノンリコース長期借入金	105,504	19,034	42,109	97,054	58,809	55,057
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	16,460	1,700	4,900	2,000	8,000	8,000
合計	517,419	310,356	322,760	268,672	198,090	1,541,603

当連結会計年度(平成29年3月31日)

(単位:百万円)

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

(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28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)	1,311	1,322	11
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	1,311	1,322	11

(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29年3月31日)

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

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

2 その他有価証券

前連結会計年度(平成28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	236,944	122,205	114,739
債券(注1)	1,210	1,140	70
その他	582	502	79
小計	238,737	123,848	114,888
連結貸借対照表計上額が取得原価 を超えないもの			
株式	58,373	68,879	10,506
債券	-	-	-
その他	617	754	137
小計	58,990	69,634	10,643
合計	297,727	193,482	104,245

(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、465百万円(その他有価証券で時価のある株式449百万円)減損処理を行っております。

当連結会計年度(平成29年3月31日)

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

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

3 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

区分	売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
株式	1,371	428	76
合計	1,371	428	76

当連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

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

(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	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。

当連結会計年度(平成29年3月31日)

(単位:百万円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	うち1年超	時価
原則的処理方法	為替予約取引 米ドル受取・円支払	外貨建予定取引	14,979		166
合計			14,979		166

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

(2) 金利関連

前連結会計年度(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	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	616,000	406,000	6,063
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金および社債	1,507,664	1,338,500	(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	3,000	(注)2

(注)1 時価の算定方法 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

(注)2 金利スワップの特例処理および金利通貨スワップの一体処理によるものは、ヘッジ対象とされている借入金、ノンリコース借入金およびノンリコース社債と一体として処理されているため、その時価は、当該借入金および社債の時価に含めて記載しております。

当連結会計年度(平成29年3月31日)

(単位:百万円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	うち1年超	時価
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金	406,000	194,000	3,535
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金および社債	1,563,184	1,515,826	(注)2
金利通貨スワップの一体処理(特例処理・振当処理)	金利スワップ取引 支払固定・受取変動 米ドル受取・円支払	外貨建借入金	3,000	3,000	(注)2

(注)1 時価の算定方法 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

(注)2 金利スワップの特例処理および金利通貨スワップの一体処理によるものは、ヘッジ対象とされている借入金、ノンリコース借入金およびノンリコース社債と一体として処理されているため、その時価は、当該借入金および社債の時価に含めて記載しております。

(退職給付関係)

1 採用している退職給付制度の概要

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

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

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

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

2 確定給付制度

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

	(単位：百万円)	
	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
退職給付債務の期首残高	10,093	10,850
勤務費用	634	708
利息費用	87	45
数理計算上の差異の発生額	452	157
退職給付の支払額	417	446
連結範囲の変更に伴う減少	0	
退職給付債務の期末残高	10,850	11,315

(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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
年金資産の期首残高	4,659	4,769
期待運用収益	93	95
数理計算上の差異の発生額	228	115
事業主からの拠出額	401	406
退職給付の支払額	156	215
年金資産の期末残高	4,769	5,171

(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28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	5,929	6,183
年金資産	4,769	5,171
	1,160	1,011
非積立型制度の退職給付債務	4,921	5,132
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	6,081	6,143
退職給付に係る負債	6,081	6,143
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	6,081	6,143

(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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
勤務費用	634	708
利息費用	87	45
期待運用収益	93	95
数理計算上の差異の費用処理額	354	681
確定給付制度に係る退職給付費用	274	1,339

(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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
数理計算上の差異	1,035	639
合計	1,035	639

(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28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
未認識数理計算上の差異	680	41
合計	680	41

(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28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
債券	22.4%	25.3%
株式	35.4%	34.2%
生保一般勘定	40.0%	39.0%
その他	2.2%	1.5%
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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
割引率	0.4%	0.4%
長期期待運用収益率	2.0%	2.0%

3 確定拠出制度

連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、前連結会計年度352百万円、当連結会計年度367百万円でありま

す。

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
繰延税金資産		
減損損失	9,174百万円	13,890百万円
販売用不動産評価損	6,014 "	8,788 "
連結調整に伴う減価償却超過額	9,306 "	8,668 "
貸倒引当金	2,502 "	2,904 "
税務上の繰越欠損金	2,169 "	2,033 "
退職給付に係る負債	1,876 "	1,888 "
未払事業税・事業所税	2,465 "	1,774 "
賞与引当金	1,449 "	1,714 "
販売用不動産エクイティ評価損	1,413 "	1,413 "
繰延ヘッジ損益	1,895 "	1,140 "
未実現利益の消去	979 "	982 "
投資有価証券評価損	853 "	844 "
その他	6,846 "	9,819 "
繰延税金資産小計	46,946百万円	55,860百万円
評価性引当額	4,048百万円	4,378百万円
繰延税金資産合計	42,897百万円	51,481百万円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	31,925百万円	42,931百万円
圧縮記帳積立金	3,731 "	3,731 "
その他	625 "	635 "
繰延税金負債合計	36,282百万円	47,297百万円
繰延税金資産の純額	6,615百万円	4,184百万円

(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28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
流動資産 繰延税金資産	13,638百万円	18,538百万円
固定資産 繰延税金資産	12,684 "	12,023 "
流動負債 その他	57 "	58 "
固定負債 その他	19,650 "	26,320 "

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28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
法定実効税率		30.86%
(調整)		
税額控除		1.89%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目		0.70%
受取配当金消去額		0.41%
住民税均等割		0.21%
その他		0.08%
税効果会計適用後の法人税等の負担率		28.96%

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

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

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

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

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1 報告セグメントの概要

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

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

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

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

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						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	309,846	274,514	197,548	60,555	12,498	854,964		854,964
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	3,493	246	1,566	941	997	7,244	7,244	
計	313,340	274,760	199,115	61,496	13,495	862,208	7,244	854,964
セグメント利益	111,327	44,187	15,300	17,722	1,789	190,326	16,086	174,240
セグメント資産	3,194,739	888,578	18,166	19,135	17,782	4,138,403	537,511	4,675,914
その他の項目								
減価償却費(注)4	32,098	233	1,037	364	169	33,903	671	34,574
減損損失	6,414	4,392				10,806		10,806
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	122,808	843	1,477	762	244	126,137	305	126,442

(注)1 セグメント利益の調整額 16,086百万円は、セグメント間取引消去 88百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 15,998百万円が含まれております。全社費用は、連結財務諸表提出会社および一部連結子会社の一般管理部門に係る費用であります。

2 セグメント資産の調整額537,511百万円は、セグメント間取引消去 11,760百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産549,272百万円が含まれております。全社資産は、連結財務諸表提出会社および一部連結子会社での現金及び預金、投資有価証券および一般管理部門に係る資産等であります。

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

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

当連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

(単位:百万円)

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

- (注)1 セグメント利益の調整額 18,804百万円は、セグメント間取引消去 266百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 18,537百万円が含まれております。全社費用は、連結財務諸表提出会社および一部連結子会社の一般管理部門に係る費用であります。
- 2 セグメント資産の調整額666,707百万円は、セグメント間取引消去 13,405百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産680,113百万円が含まれております。全社資産は、連結財務諸表提出会社および一部連結子会社での現金及び預金、投資有価証券および一般管理部門に係る資産等であります。
- 3 セグメント利益およびセグメント資産は、それぞれ連結財務諸表の営業利益および資産合計と調整を行っております。
- 4 減価償却費には、長期前払費用(投資その他の資産「その他」に含む)の償却額が含まれております。

【関連情報】

前連結会計年度(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

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28年4月1日 至 平成29年3月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

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

2 地域ごとの情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3 主要な顧客ごとの情報

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

【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27年4月1日 至 平成28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28年4月1日 至 平成29年3月31日)

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

【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。

当連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

該当事項はありません。

【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。

当連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

該当事項はありません。

【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)
役員および その近親者	小野寺 研一			当社 取締役副会長	(被所有) 直接0.00		住宅新築工事の 請負(注2)	48		
役員および その近親者	小林 正人			当社代表取締役 副社長	(被所有) 直接0.00		住宅の分譲 (注2)	61		
役員および その近親者	出原 洋三			当社 社外監査役	(被所有) 直接0.00		住宅の分譲 (注2)	83		

(注)1. 取引金額は消費税等を含んでおりません。

2. 取引条件および取引条件の決定方針等

取引金額については、市場価格を勘案して決定しております。

当連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員および その近親者	伊藤 公二			当社取締役	(被所有) 直接0.00		住宅改修工事の 請負(注2)	19		

(注)1. 取引金額は消費税等を含んでおりません。

2. 取引条件および取引条件の決定方針等

取引金額については、市場価格を勘案して決定しております。

(賃貸等不動産関係)

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

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

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29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	2,767,130
		期中増減額	70,934
		期末残高	2,696,195
	期末時価		4,147,482
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	147,140
		期中増減額	130,636
		期末残高	277,776
	期末時価		524,051

(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 122,219百万円

減少 減価償却費 30,360百万円、販売用不動産への振替 4,424百万円、減損損失 9,274百万円

当連結会計年度

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

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

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

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
賃貸等不動産	賃貸収益	185,566	220,510
	賃貸費用	95,164	116,247
	差額	90,401	104,263
	その他損益	10,117	15,775
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	30,892	18,970
	賃貸費用	17,454	10,654
	差額	13,438	8,315
	その他損益	12	

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

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
1株当たり純資産額	1,873.71円	2,125.36円
1株当たり当期純利益金額	185.23円	218.34円

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

	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	87,797	103,488
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)	87,797	103,488
普通株式の期中平均株式数(千株)	473,987	473,973

(重要な後発事象)

(共通支配下の取引等)

(公開買付けによる株式の取得等)

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

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

1. 企業結合の概要

(1) 結合当事企業の名称及び事業の内容

結合当事企業の名称：住友不動産販売株式会社

事業の内容：不動産の売買、賃貸の仲介業務等

(2) 企業結合日

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

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

(3) 企業結合の法的形式

現金を対価とした株式取得

(4) 結合後企業の名称

変更はありません。

(5) 追加取得後の子会社株式の株券等所有割合

企業結合前の株券等所有割合 70.38%

株式公開買付け後の株券等所有割合 97.24%

株式売渡請求後の株券等所有割合 100.00%

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

取得の対価	現金	60,946百万円
取得原価		60,946百万円

3. 実施する会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成25年9月13日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 平成25年9月13日）に定める共通支配下の取引等に該当し、これに基づく会計処理を実施する予定です。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
住友不動産 株式会社 (当社)	第67回 国内 普通社債	平成21年 7月23日	10,000	10,000	年2.500	なし	平成31年 7月23日
	第76回 国内 普通社債	平成23年 6月8日	10,000		年0.740	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		年0.680	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 (10,000)	年0.750	なし	平成29年 9月1日
	第79回 国内 普通社債	平成24年 6月25日	10,000	10,000 (10,000)	年0.550	なし	平成29年 6月23日
	第80回 国内 普通社債	平成24年 8月1日	10,000	10,000 (10,000)	年0.500	なし	平成29年 8月1日
	第81回 国内 普通社債	平成24年 9月11日	10,000	10,000 (10,000)	年0.500	なし	平成29年 9月11日
	第82回 国内 普通社債	平成24年 10月25日	10,000	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 (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 (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
	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	

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96回 国内 普通社債	平成26年 3月18日	20,000	20,000	年0.914	なし	平成36年 3月18日
	第97回 国内 普通社債	平成26年 4月28日	20,000	20,000	年0.904	なし	平成36年 4月26日
	第98回 国内 普通社債	平成26年 6月10日	20,000	20,000	年0.884	なし	平成36年 6月10日
	第99回 国内 普通社債	平成26年 7月29日	20,000	20,000	年0.836	なし	平成36年 7月29日
	第100回 国内 普通社債	平成26年 9月9日	20,000	20,000	年0.809	なし	平成36年 9月9日
	第101回 国内 普通社債	平成26年 12月9日	10,000	10,000	年0.429	なし	平成33年 12月9日
	第102回 国内 普通社債	平成27年 2月4日	10,000	10,000	年0.392	なし	平成34年 2月4日
	第103回 国内 普通社債	平成27年 2月4日	10,000	10,000	年0.670	なし	平成37年 2月4日
	第104回 国内 普通社債	平成27年 4月28日	20,000	20,000	年0.826	なし	平成37年 4月28日
	第105回 国内 普通社債	平成27年 6月22日	20,000	20,000	年0.992	なし	平成37年 6月20日
	第106回 国内 普通社債	平成28年 5月26日		10,000	年0.400	なし	平成38年 5月26日
	第107回 国内 普通社債	平成28年 8月2日		10,000	年0.230	なし	平成38年 7月31日
(注2)	子会社 特定社債 (注3)	平成22年 9月30日 ~平成28年 9月30日	41,060	39,100 (1,700)	年0% ~年0.90727% (注4)	あり	平成29年 9月30日 ~平成38年 9月30日
合計			461,060	459,100 (81,700)			

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

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

(注3) これらの社債はノンリコース債務に該当いたします。

(注4) これらの社債はすべて変動金利であります。

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

	1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
社債	80,000	60,000	40,000		20,000
ノンリコース社債	1,700	4,900	2,000	8,000	1,500

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	78,718	66,108	0.26	
1年以内に返済予定の長期借入金	296,737	209,622	0.36	
1年以内に返済予定の ノンリコース長期借入金	105,504	21,258	0.63	
1年以内に返済予定のリース債務 (注1)	383	274		
長期借入金(1年以内に返済予定 のものを除く)	1,944,819	2,255,397	0.31	平成30年 ~平成44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)	272,063	358,989	0.15	平成30年 ~平成38年
リース債務(1年以内に返済予定 のものを除く) (注1)	963	744		平成30年 ~平成43年
其他有利子負債				
1 コマーシャル・ペーパー (1年以内返済)				
2 金利負担を伴う預り金等				
預り金(1年以内返済予定)				
長期預り金(1年超)				
未払金(1年以内返済予定) (注2)	1,543	1,543	0.98	
未払金(1年超) (注2)	3,087	1,543	0.98	平成30年 ~平成31年
合計	2,703,817	2,915,480		

- (注1) リース債務のうち1年以内に返済予定のリース債務は、連結貸借対照表上、流動負債「その他」に、返済予定が1年を超えるリース債務は固定負債「その他」に含めております。
- (注2) 未払金(1年以内返済予定)は、連結貸借対照表上、流動負債「その他」に、未払金(1年超)は固定負債「その他」に含めております。
- (注3) 「平均利率」については、借入金等の当期末残高に対する加重平均利率を記載しております。
なお、リース債務については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、「平均利率」の記載を省略しております。
- (注4) 長期借入金、ノンリコース長期借入金、リース債務および其他有利子負債(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年内における1年ごとの返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	215,751	129,618	131,281	201,256
ノンリコース 長期借入金	44,333	99,278	60,893	12,424
リース債務	208	159	114	51
其他有利子負債	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28年4月1日 至 平成28年6月30日)	第2四半期 連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)	第3四半期 連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年12月31日)	第84期 連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
営業収益(百万円)	266,577	469,676	679,573	925,151
税金等調整前 四半期(当期) 純利益金額 (百万円)	49,130	87,656	130,811	150,623
親会社株主に 帰属する 四半期(当期) 純利益金額 (百万円)	33,169	59,184	88,018	103,488
1株当たり 四半期(当期) 純利益金額 (円)	69.98	124.87	185.70	218.34

(会計期間)	第1四半期 連結会計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30日)	第2四半期 連結会計期間 (自 平成28年7月1日 至 平成28年9月30日)	第3四半期 連結会計期間 (自 平成28年10月1日 至 平成28年12月31日)	第4四半期 連結会計期間 (自 平成29年1月1日 至 平成29年3月31日)
1株当たり 四半期純利益金額 (円)	69.98	54.89	60.84	32.64

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28年3月31日)	当事業年度 (平成29年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	106,972	186,650
受取手形	37	1
営業未収入金	2 22,228	2 17,144
販売用不動産	1 287,293	1 322,494
仕掛販売用不動産	535,420	1 492,049
未成工事支出金	6,174	5,003
原材料及び貯蔵品	7	6
前払費用	12,755	17,524
繰延税金資産	11,478	16,134
関係会社短期貸付金	87,665	116,108
その他	2 27,137	2 16,775
貸倒引当金	10	10
流動資産合計	1,097,160	1,189,882
固定資産		
有形固定資産		
建物	1、3 726,693	1、3 847,853
構築物	3 12,427	3 14,791
機械及び装置	10,426	11,196
車両運搬具	57	57
工具、器具及び備品	3 10,364	3 11,587
土地	1、3 1,782,596	1、3 1,829,346
リース資産	1,291	669
建設仮勘定	3 36,424	1、3 34,466
減価償却累計額	291,625	318,769
有形固定資産合計	2,288,657	2,431,199
無形固定資産		
借地権	49,848	1 51,831
ソフトウェア	206	212
その他	125	108
無形固定資産合計	50,180	52,152
投資その他の資産		
投資有価証券	296,593	344,508
関係会社株式	61,848	69,829
関係会社社債	54,709	52,660
その他の関係会社有価証券	141,517	131,238
長期貸付金	964	1,219
関係会社長期貸付金	39,529	39,472
長期前払費用	22,913	28,262
敷金及び保証金	2 99,983	2 99,016
その他	2,741	2,442
貸倒引当金	79	80
投資その他の資産合計	720,721	768,568
固定資産合計	3,059,559	3,251,920
資産合計	4,156,719	4,441,803

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成28年3月31日)	当事業年度 (平成29年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2 50,254	2 37,669
短期借入金	71,000	58,000
1年内返済予定の長期借入金	296,737	209,622
1年内償還予定の社債	20,000	80,000
リース債務	123	55
未払金	43,495	4,857
未払費用	2 19,733	2 24,013
未払法人税等	24,986	25,234
未払消費税等	751	6,225
前受金	54,126	62,089
未成工事受入金	19,254	18,849
預り金	2 47,714	2 42,410
賞与引当金	1,153	1,842
資産除去債務	181	106
その他	4,894	6,378
流動負債合計	654,406	577,355
固定負債		
社債	400,000	340,000
長期借入金	1,944,719	2,255,297
リース債務	99	125
退職給付引当金	709	688
預り敷金及び保証金	2 181,890	2 193,331
長期預り金	2、3 113,156	2、3 100,601
資産除去債務	39	111
繰延税金負債	20,680	27,009
その他	8,036	7,521
固定負債合計	2,669,329	2,924,687
負債合計	3,323,736	3,502,042

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成28年3月31日)	当事業年度 (平成29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	9
資本剰余金合計	132,750	132,752
利益剰余金		
利益準備金	5,507	5,507
その他利益剰余金		
圧縮積立金	12,185	12,185
繰越利益剰余金	494,655	575,317
利益剰余金合計	512,347	593,009
自己株式	4,335	4,379
株主資本合計	763,568	844,187
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	73,616	98,024
繰延ヘッジ損益	4,201	2,451
評価・換算差額等合計	69,415	95,573
純資産合計	832,983	939,760
負債純資産合計	4,156,719	4,441,803

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成27年 4月 1日 至 平成28年 3月31日)	当事業年度 (自 平成28年 4月 1日 至 平成29年 3月31日)
営業収益		
不動産賃貸事業収益	1 270,440	1 289,987
不動産販売事業収益	1 266,469	1 305,092
完成工事事業収益	1 183,002	1 187,949
その他の事業収益	1 3,172	1 3,161
営業収益合計	723,085	786,191
営業原価		
不動産賃貸事業原価	1 179,127	1 181,099
不動産販売事業原価	1 209,902	1 246,846
完成工事事業原価	1 138,241	1 141,673
その他の事業原価	19	14
営業原価合計	527,291	569,633
売上総利益	195,794	216,558
販売費及び一般管理費	1, 2 55,827	1, 2 61,343
営業利益	139,967	155,214
営業外収益		
受取利息及び配当金	1 8,506	1 9,897
その他	1 1,101	1 1,108
営業外収益合計	9,607	11,006
営業外費用		
支払利息	15,841	14,728
社債利息	3,261	3,079
その他	6,813	1 4,680
営業外費用合計	25,917	22,488
経常利益	123,657	143,732
特別利益		
固定資産売却益	3 88	-
投資有価証券売却益	350	42
その他	3	-
特別利益合計	441	42
特別損失		
減損損失	10,806	15,537
固定資産売却損	-	4 0
固定資産除却損	1, 5 1,054	1, 5 1,316
投資有価証券売却損	76	-
投資有価証券評価損	465	-
その他	1 95	1 94
特別損失合計	12,497	16,949
税引前当期純利益	111,601	126,826
法人税、住民税及び事業税	41,926	45,613
法人税等調整額	6,153	9,877
法人税等合計	35,773	35,736
当期純利益	75,827	91,089

【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27年4月1日 至 平成28年3月31日)		当事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
人件費		4,177	2.3	4,662	2.6
諸経費		174,950	97.7	176,437	97.4
計		179,127	100.0	181,099	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	15,186	16,083
水道光熱費	16,262	14,652
減価償却費	23,201	28,542
賃借料	74,813	75,119
租税公課 (主として固定資産税)	13,110	13,938

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27年4月1日 至 平成28年3月31日)		当事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29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)		196,376	93.6	231,073	93.6
人件費		7,438	3.5	7,847	3.2
諸経費		6,088	2.9	7,925	3.2
計		209,902	100.0	246,846	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27年4月1日 至 平成28年3月31日)		当事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29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		129,199	93.5	131,748	93.0
諸経費		9,042	6.5	9,924	7.0
計		138,241	100.0	141,673	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27年4月1日 至 平成28年3月31日)		当事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
人件費		11	61.2	12	86.6
諸経費		7	38.8	1	13.4
計		19	100.0	14	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(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	429,255	446,947
当期変動額								
剰余金の配当							10,427	10,427
当期純利益							75,827	75,827
自己株式の取得								
自己株式の処分			0	0				
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）								
当期変動額合計			0	0			65,399	65,399
当期末残高	122,805	132,742	7	132,750	5,507	12,185	494,655	512,347

	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	4,246	698,256	88,771	1,609	87,162	785,418
当期変動額						
剰余金の配当		10,427				10,427
当期純利益		75,827				75,827
自己株式の取得	88	88				88
自己株式の処分	0	0				0
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）			15,154	2,592	17,746	17,746
当期変動額合計	88	65,311	15,154	2,592	17,746	47,564
当期末残高	4,335	763,568	73,616	4,201	69,415	832,983

当事業年度(自 平成28年 4月 1日 至 平成29年 3月31日)

(単位：百万円)

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

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

【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(その附属設備を除く。)は定額法、その他は定率法を採用しております。

なお、平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備および構築物については、定額法を採用しております。

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

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

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

(3) リース資産

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

(4) 投資その他の資産

長期前払費用については、均等償却によっております。なお、償却期間については、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。

5 繰延資産の処理方法

社債発行費

社債発行費は、支出時に全額費用処理する方法によっております。

6 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 賞与引当金

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

(3) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務および年金資産の見込額に基づき計上しております。

退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当事業年度末までの期間に帰属させる方法については、期間定額基準によっております。

数理計算上の差異および過去勤務費用の費用処理方法

過去勤務費用は発生した事業年度に一括費用処理しております。また、数理計算上の差異は、当事業年度の発生額を翌事業年度に一括費用処理する方法によっております。

7 収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については、工事完成基準を適用しております。

8 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) ヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

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

ヘッジ手段とヘッジ対象

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

ヘッジ方針

社内規程等に基づき、金利上昇リスクの緩和を目的として行う方針であります。

ヘッジの有効性評価の方法

ヘッジの開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額等の比率を基礎として判定しております。ただし、特例処理によっている金利スワップおよび一体処理によっている金利通貨スワップについては、有効性の評価を省略しております。

(2) 退職給付に係る会計処理

退職給付に係る未認識数理計算上の差異の会計処理の方法は、連結財務諸表における会計処理の方法と異なっております。

(3) 消費税等の会計処理

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

(会計方針の変更)

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当事業年度に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備および構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、財務諸表に与える影響額は軽微であります。

(追加情報)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当事業年度から適用しております。

(貸借対照表関係)

- 1 所有目的の見直しを行った結果、その実態に合わせるために、以下の金額を振り替えております。

	前事業年度 (平成28年3月31日)	当事業年度 (平成29年3月31日)
有形固定資産から仕掛販売用不動産	- 百万円	602百万円
有形固定資産から販売用不動産	2,928 "	- "
仕掛販売用不動産から有形固定資産	- "	4,713 "
販売用不動産から有形固定資産	- "	442 "
販売用不動産から無形固定資産	- "	87 "

- 2 関係会社に対する資産および負債

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

	前事業年度 (平成28年3月31日)	当事業年度 (平成29年3月31日)
短期金銭債権	10,660百万円	5,669百万円
長期金銭債権	745 "	745 "
短期金銭債務	2,333 "	1,230 "
長期金銭債務	1,291 "	1,047 "

- 3 特別目的会社を活用した不動産の譲渡取引

平成24年3月期末において、当社はプライムクエスト・スリー株式会社のノンリコースローンのリファイナンスに当り、当社が資金の貸付を行ったことから、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(会計制度委員会報告第15号 平成26年11月4日)に基づき、当該取引を不動産の買戻しを行ったものとして会計処理をしております。

	前事業年度 (平成28年3月31日)	当事業年度 (平成29年3月31日)
建物	7,604百万円	4,984百万円
構築物	435 "	354 "
工具、器具及び備品	35 "	20 "
土地	71,995 "	71,995 "
建設仮勘定	21 "	44 "
合計	80,092百万円	77,399百万円
長期預り金	44,850百万円	43,606百万円
合計	44,850百万円	43,606百万円

- 4 期末日現在の保証債務の内容および金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成28年3月31日)	当事業年度 (平成29年3月31日)
大連青雲天下房地產開発有限公司の金融機関からの借入債務に対する保証	1,684百万円	- 百万円
住宅購入者の住宅ローンに対する債務保証	16 "	66 "
計	1,701百万円	66百万円

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引

	前事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
営業取引による取引高		
売上高	29,373百万円	29,807百万円
仕入高	44,901 "	46,452 "
営業取引以外による取引高	3,656 "	4,115 "

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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
広告宣伝費	16,946百万円	18,095百万円
従業員給与手当	22,911 "	24,145 "
賞与引当金繰入額	418 "	479 "
減価償却費	556 "	505 "
おおよその割合		
販売費	69.8%	68.7%
一般管理費	30.2%	31.3%

3 前事業年度(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

「固定資産売却益」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 当事業年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

「固定資産売却損」は、工具、器具及び備品の売却によるものであります。

5 前事業年度(自 平成27年4月1日 至 平成28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28年4月1日 至 平成29年3月31日)

「固定資産除却損」の主なものは、建物の除却によるものであります。

(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28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	87,156	85,413

当事業年度(平成29年3月31日)

(単位:百万円)

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

(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28年3月31日)	当事業年度 (平成29年3月31日)
子会社株式	60,091	68,032
関連会社株式	14	54

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「子会社株式及び関連会社株式」には含めておりません。

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成28年3月31日)	当事業年度 (平成29年3月31日)
繰延税金資産		
減損損失	9,171百万円	13,890百万円
販売用不動産評価損	5,977 "	8,749 "
未払事業税・事業所税	2,026 "	1,444 "
販売用不動産エクイティ評価損	1,413 "	1,413 "
投資有価証券評価損	853 "	844 "
関係会社株式評価損	408 "	408 "
退職給付引当金	423 "	211 "
その他	8,230 "	10,601 "
繰延税金資産小計	28,501百万円	37,560百万円
評価性引当額	979 "	979 "
繰延税金資産合計	27,522百万円	36,581百万円
繰延税金負債		
有価証券評価差額	32,490百万円	43,262百万円
圧縮記帳積立金	3,731 "	3,731 "
その他	503 "	463 "
繰延税金負債合計	36,724百万円	47,456百万円
繰延税金資産の純額	9,202百万円	10,875百万円

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28年3月31日)	当事業年度 (平成29年3月31日)
法定実効税率		30.86%
(調整)		
税額控除		1.90%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目		0.83%
住民税均等割		0.12%
その他		0.07%
税効果会計適用後の法人税等の負担率		28.18%

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

(重要な後発事象)

(共通支配下の取引等)

(公開買付けによる株式の取得等)

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

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

なお、内容の詳細につきましては、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (重要な後発事象)」をご参照下さい。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

区分	資産の種類	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価 償却累計額 又は償却 累計額 (百万円)	当期 償却額 (百万円)	差引 当期末 残高 (百万円)
有形 固定資産	建物	726,693	123,158	1,998	847,853	292,881	26,203	554,972
	構築物	12,427	2,391	27	14,791	7,480	751	7,311
	機械及び装置	10,426	795	25	11,196	9,016	492	2,180
	車両運搬具	57			57	50	3	7
	工具、器具及 び備品	10,364	1,337	113	11,587	8,870	846	2,717
	土地	1,782,596	106,157	59,407 (15,537)	1,829,346			1,829,346
	リース資産	1,291	76	698	669	470	163	198
	建設仮勘定	36,424	140,725	142,683	34,466			34,466
	計	2,580,282	374,642	204,955 (15,537)	2,749,969	318,769	28,461	2,431,199
無形 固定資産	借地権	49,848	1,983	0	51,831			51,831
	ソフトウェア	1,045	91	2	1,134	922	86	212
	その他	131	6	17	121	13	7	108
	計	51,025	2,082	19	53,087	935	93	52,152

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

2 当期増加額および減少額のうち主なものは、次のとおりであります。

< 建物 > 当期増加額 港区 117,237百万円

< 土地 > 当期増加額 港区 86,584百万円

< 建設仮勘定 > 当期増加額 港区 121,681百万円

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602百万円、販売用不動産から有形固定資産へ442百万円、販売用不動産から無形固定資産へ87百万円、仕掛販売用不動産から有形固定資産へ4,713百万円振り替えました。

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	89	10	10	90
賞与引当金	1,153	1,842	1,153	1,842

(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83期)	自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日	平成28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83期)	自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日	平成28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28年8月19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29年4月27日 関東財務局長に提出。
(5) 四半期報告書 及び確認書	(第84期第1四半期)	自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30日	平成28年8月12日 関東財務局長に提出。
	(第84期第2四半期)	自 平成28年7月1日 至 平成28年9月30日	平成28年11月14日 関東財務局長に提出。
	(第84期第3四半期)	自 平成28年10月1日 至 平成28年12月31日	平成29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28年7月4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29年 6 月29日

住友不動産株式会社
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 貞 廣 篤 典

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 高 橋 秀 和

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 菅 野 雅 子

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている住友不動産株式会社の平成28年4月1日から平成29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29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。

強調事項

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は、会社の連結子会社である住友不動産販売株式会社の普通株式を取得し、同社を完全子会社とすることを目的として、株式公開買付けを実施した。また、本公開買付け後、会社は株式売渡請求を実施し、平成29年6月7日付で同社を完全子会社としている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

< 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29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29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29年6月29日

住友不動産株式会社
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

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

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている住友不動産株式会社の平成28年4月1日から平成29年3月31日までの第84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29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。

強調事項

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は、会社の子会社である住友不動産販売株式会社の普通株式を取得し、同社を完全子会社とすることを目的として、株式公開買付けを実施した。また、本公開買付け後、会社は株式売渡請求を実施し、平成29年6月7日付で同社を完全子会社としている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

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。