

【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】 2019年6月28日

【事業年度】 第86期(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

【会社名】 住友不動産株式会社

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

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 仁 島 浩 順

【本店の所在の場所】 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

【電話番号】 03(3346)1221

【事務連絡者氏名】 経理課長 富 士 原 和 彦

【最寄りの連絡場所】 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

【電話番号】 03(3346)1221

【事務連絡者氏名】 経理課長 富 士 原 和 彦

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

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

## 第一部 【企業情報】

## 第1 【企業の概況】

## 1 【主要な経営指標等の推移】

## (1) 連結経営指標等

回次	第82期	第83期	第84期	第85期	第86期
決算年月	2015年3月	2016年3月	2017年3月	2018年3月	2019年3月
売上高 (百万円)	806,835	854,964	925,151	948,402	1,013,229
経常利益 (百万円)	139,055	148,424	167,697	186,870	204,257
親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	80,566	87,797	103,488	119,731	130,817
包括利益 (百万円)	137,850	71,009	133,145	154,088	106,495
純資産額 (百万円)	859,538	917,277	1,039,103	1,114,975	1,208,116
総資産額 (百万円)	4,523,804	4,675,914	4,980,039	5,167,198	5,127,464
1株当たり純資産額 (円)	1,756.25	1,873.71	2,125.36	2,352.53	2,549.09
1株当たり当期純利益 (円)	169.97	185.23	218.34	252.62	276.02
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	18.4	19.0	20.2	21.6	23.6
自己資本利益率 (%)	10.5	10.2	10.9	11.3	11.3
株価収益率 (倍)	25.44	17.78	13.22	15.58	16.61
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	35,067	96,107	158,507	189,933	260,057
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	220,917	105,384	274,161	220,534	209,212
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	187,814	44,980	197,996	26,461	146,058
現金及び現金同等物 の期末残高 (百万円)	150,264	185,989	267,943	262,045	170,707
従業員数 [外、平均臨時雇用者数] (名)	11,855 [3,026]	12,116 [3,239]	12,574 [3,175]	12,934 [3,216]	13,238 [3,165]

(注) 1 売上高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については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第86期の期首から適用しており、第85期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次		第82期	第83期	第84期	第85期	第86期
決算年月		2015年 3月	2016年 3月	2017年 3月	2018年 3月	2019年 3月
売上高	(百万円)	681,543	723,085	786,191	814,192	879,154
経常利益	(百万円)	117,384	123,657	143,732	157,851	173,087
当期純利益	(百万円)	71,647	75,827	91,089	110,186	120,458
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)	785,418	832,983	939,760	1,071,660	1,155,428
総資産額	(百万円)	3,995,531	4,156,719	4,441,803	4,719,988	4,644,342
1株当たり純資産額	(円)	1,657.00	1,757.43	1,982.77	2,261.14	2,437.92
1株当たり配当額	(円)	21.00	22.00	24.00	27.00	30.00
(内1株当たり 中間配当額)	(円)	( 10.00)	( 11.00)	( 11.00)	( 13.00)	( 14.00)
1株当たり当期純利益	(円)	151.15	159.98	192.18	232.48	254.16
潜在株式調整後1株当 り当期純利益	(円)					
自己資本比率	(%)	19.7	20.0	21.2	22.7	24.9
自己資本利益率	(%)	9.8	9.4	10.3	11.0	10.8
株価収益率	(倍)	28.61	20.59	15.02	16.93	18.04
配当性向	(%)	13.2	13.8	12.5	11.6	11.8
従業員数	(名)	5,188	5,302	5,560	5,732	5,841
株主総利回り	(%)	107.5	82.6	73.1	99.7	116.5
(比較指標:TOPIX(配当込み))	(%)	( 130.7)	( 116.6)	( 133.7)	( 154.9)	( 147.1)
最高株価	(円)	4,610	5,064	3,615	4,402	4,718
最低株価	(円)	3,340	2,663.5	2,446	2,809	3,658

- (注) 1 売上高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については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。  
3 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第86期の期首から適用しており、第85期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。  
4 最高株価及び最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

## 2 【沿革】

1949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)
1957年5月	住友不動産株式会社に商号変更
1963年4月	清算中の株式会社住友本社を吸収合併
1964年4月	大阪支店を開設
1964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)
1970年10月	東京・大阪証券取引所市場第二部に株式上場
1971年8月	東京・大阪証券取引所市場第一部に指定替え
1972年5月	住友不動産カリフォルニア(連結子会社)を設立
1973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
1974年3月	「新宿住友ビル」(東京都新宿区)竣工
1974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
1975年3月	住友不動産販売株式会社(連結子会社)を設立
1978年2月	株式会社琵琶湖リゾートクラブ(現：住友不動産ヴィラフォンテーヌ株式会社) (連結子会社)を設立
1980年8月	住友不動産シスコン株式会社(連結子会社)を設立
1982年9月	「新宿NSビル」(東京都新宿区)竣工
1982年10月	本社を新宿住友ビルから新宿NSビルに移転
1982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)
1984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
1986年9月	住友不動産フィットネス株式会社(現：住友不動産エスフォルタ株式会社) (連結子会社)を設立
1995年10月	規格住宅「アメリカンコンフォート」事業を開始
1996年4月	新建替えシステム「新築そっくりさん」事業を開始
1998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
1999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
1999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)
2001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
2002年10月	「泉ガーデン」(東京都港区)竣工
2003年4月	定価制都市型住宅「J・URBAN」シリーズ発売開始
2004年5月	「WORLD CITY TOWERS」(東京都港区)分譲開始
2004年7月	「汐留住友ビル」(東京都港区)竣工
2008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
2008年7月	「シティタワーズ豊洲」(東京都江東区)分譲開始
2010年2月	「新宿セントラルパークシティ」(東京都新宿区)竣工
2011年10月	「総合マンションギャラリー」新規開設(秋葉原・新宿・渋谷・池袋・田町)
2011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
2014年12月	分譲マンションで初の年間供給戸数日本一達成(2014年)
2015年4月	「東京日本橋タワー」(東京都中央区)竣工
2015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
2016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
2017年6月	住友不動産販売株式会社が完全子会社化により上場廃止
2018年1月	「住友不動産大崎ガーデンタワー」(東京都品川区)竣工
2018年12月	分譲マンションで5年連続年間供給戸数日本一達成(2018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50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。

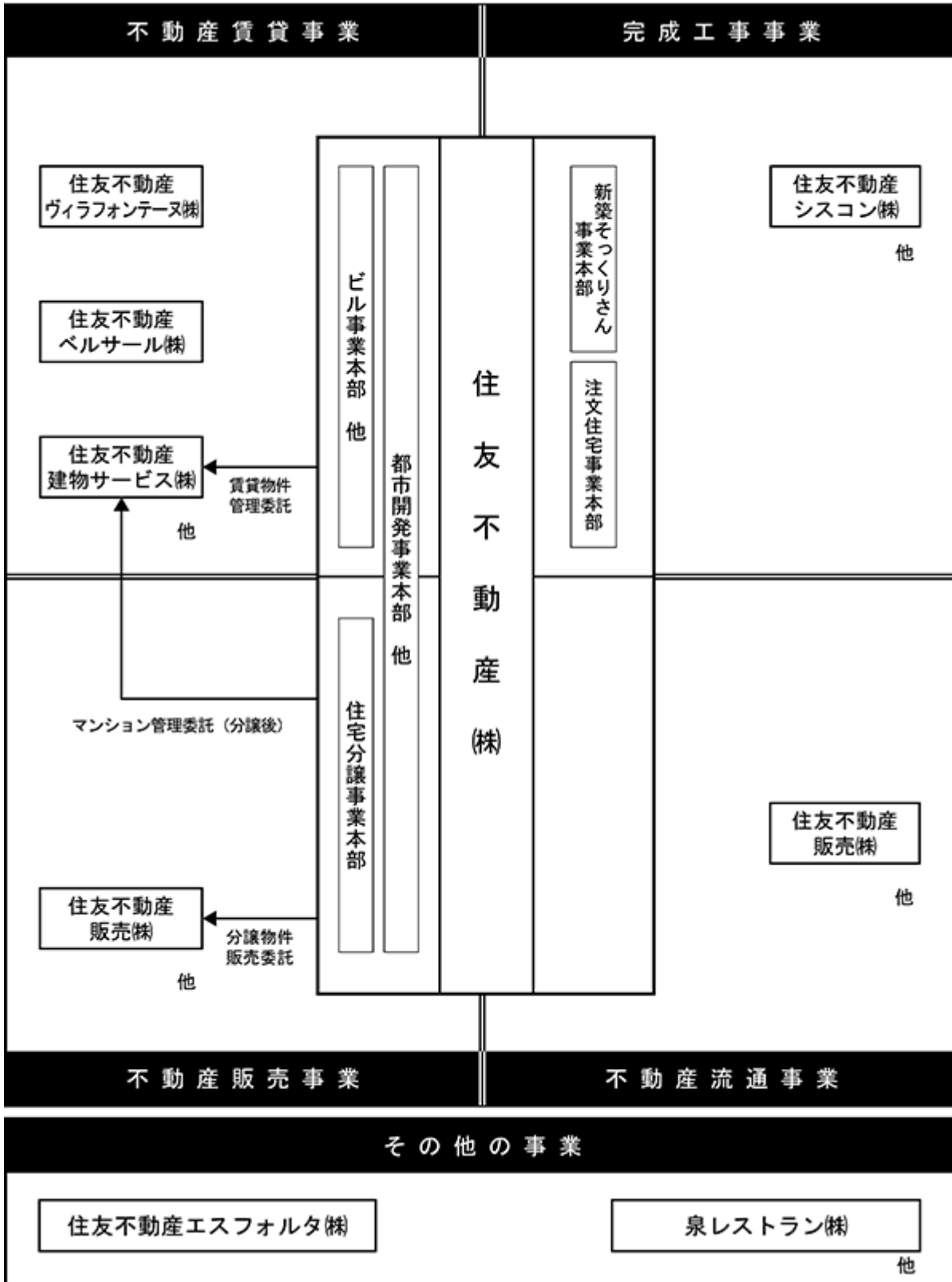
#### (4) 不動産流通事業

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㈱	東京都新宿区	2,970	不動産流通事業	100	当社分譲物件の販売を委託しております。また、同社に事務所を賃貸しております。 役員の兼任 2名 職員の兼任 1名
住友不動産建物サービス㈱	東京都新宿区	300	不動産賃貸事業	100	当社分譲・賃貸物件の管理を委託しております。また、同社に事務所を賃貸しております。 職員の兼任 4名
住友不動産シスコ㈱	東京都新宿区	70	完成工事事業	100	当社分譲・賃貸物件の内外装工事を発注しております。また、同社に事務所を賃貸しております。 職員の兼任 3名
住友不動産 ヴィラフォンテーヌ㈱	東京都新宿区	50	不動産賃貸事業	100	同社にホテル・事務所を賃貸しております。 職員の兼任 1名
住友不動産ベルサール㈱	東京都新宿区	50	不動産賃貸事業	100	同社にイベントホール・会議室・事務所を賃貸しております。 職員の兼任 2名
住友不動産エスフォルタ㈱	東京都新宿区	50	その他の事業 (フィットネスクラブ)	100	同社に店舗・事務所を賃貸しております。 職員の兼任 1名
住友不動産ファイナンス㈱	東京都新宿区	100	その他の事業 (ファイナンス事業)	100	同社に事務所を賃貸しております。 職員の兼任 2名
住友不動産 カリフォルニアインク(注2)	California U.S.A.	US.\$ 162,771千	不動産賃貸事業	100	職員の兼任 3名
米国住友不動産販売 インク(注2)(注3)	Delaware U.S.A.	US.\$ 115,444千	不動産賃貸事業	100 (100)	役員の兼任 1名
エスエフ目黒開発特定目的 会社(注2)	東京都新宿区	15,265	不動産賃貸事業	-	同社に優先出資をしております。
匿名組合プライムエスト・ スリー(注2)	東京都新宿区	36,286	不動産賃貸事業	-	同社に匿名組合出資をしております。
匿名組合プライムエスト・ フォー(注2)	東京都新宿区	24,591	不動産賃貸事業	-	同社に匿名組合出資をしております。
その他38社					

(注) 1 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。

2 特定子会社に該当しております。

3 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

2019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	3,771	[ 1,458 ]
不動産販売事業	894	[ 87 ]
完成工事業	4,050	[ 535 ]
不動産流通事業	3,329	[ 65 ]
その他の事業	413	[ 1,014 ]
全社	781	[ 6 ]
合計	13,238	[ 3,165 ]

(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

2019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)
5,841	43.14	7.50	6,615,084

(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。

2019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	605	[6]
不動産販売事業	894	[87]
完成工事業	3,787	[523]
その他の事業	1	[0]
全社	554	[6]
合計	5,841	[622]

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

### (3) 労働組合の状況

労働組合は結成されていません。



## 第2 【事業の状況】

### 1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末(2019年3月31日)現在において当社グループが判断したものであり、実際の業績等は異なることがあります。

#### 「第八次中期経営計画」の推進

当社は、中期経営計画の達成を最重要課題としております。

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

2016年4月より取り組んできた「第七次中期経営計画」は、当期末をもって終了したため、2019年4月より、次期(2020年3月期)を初年度とする新しい中期経営計画「第八次計画」をスタートさせました。

計画の内容(2019年5月16日公表)は、以下の通りです。

#### 1. 業績目標

中計最高業績連続更新、3ヵ年累計経常利益7,000億円の達成

大幅増益を達成した七次の成長ベースを維持し、六次から3計画、9期連続の最高業績更新を目指す

#### < 3ヵ年の累計業績目標 >

売上高	3兆1,000億円	(七次中計比	+2,132億円、+7%)
営業利益	7,400億円	(同	+1,258億円、+20%)
経常利益	7,000億円	(同	+1,412億円、+25%)

(参考) 各経営計画の業績比較

(億円)

	第五次計画 (2011年3月期 ~2013年3月期)	第六次計画 (2014年3月期 ~2016年3月期)	第七次計画 (2017年3月期 ~2019年3月期)	第八次計画 (2020年3月期 ~2022年3月期)
売上高	21,700 (+632)	24,420 (+2,720)	28,868 (+4,447)	31,000 (+2,132)
営業利益	4,372 (+23)	5,006 (+633)	6,142 (+1,136)	7,400 (+1,258)
経常利益	3,291 (100)	4,180 (+888)	5,588 (+1,408)	7,000 (+1,412)

注) いずれも計画期間中の累計額

2. 賃貸設備投資計画（分譲マンションなど販売用の仕入れを除く固定資産投資）  
収益基盤強化のため、東京都心における賃貸ビル投資を継続推進

再開発を中心とした具体化している延床80万坪超の開発計画  
（七次末時点賃貸延床152万坪の5割超）

今後、6～7年で収益化に目途、総額2兆円の投資を見込む

八次では、開発計画の約3割、延床23万坪の賃貸ビルを順次竣工稼働させる

< 開発ペースの推移 >

	第五次計画	第六次計画	第七次計画	第八次計画
延床面積	15万坪	11万坪	21万坪	23万坪

2兆円のうち、今後3年間で6千億円の投資を見込む  
必要な資金は、拡大する賃貸キャッシュフロー（CF）で賄える見通し  
（有利子負債の増加は見込まない）

< 設備投資と賃貸CFの推移 > (億円)

	第五次計画	第六次計画	第七次計画	第八次計画
設備投資	2,680	4,223	6,635	6,000
賃貸CF	3,636	4,098	5,346	6,800
有利子負債	26,507	31,589	33,428	33,000

賃貸キャッシュフロー：不動産賃貸事業の営業利益＋減価償却費

3. 部門別業績目標と事業戦略  
東京のオフィスビル賃貸が成長の柱として牽引

< 部門別業績目標 > (億円)

	第五次計画	第六次計画	第七次計画	第八次計画
賃貸	8,430	8,862	10,731	12,000
販売	6,700	7,731	9,572	9,500
完工	5,000	5,893	6,347	7,200
流通	1,468	1,772	2,088	2,200
売上高	21,700	24,420	28,868	31,000
賃貸	2,721	3,137	4,155	5,300
販売	1,102	1,272	1,401	1,400
完工	489	470	504	700
流通	412	521	626	650
営業利益	4,372	5,006	6,142	7,400

< 事業戦略 >

不動産賃貸

好調な市場環境に支えられた七次を上回る利益成長を目指す

- ・空室率の低下と賃料上昇により拡大した既存ビルの収益力をさらに強化する
- ・七次竣工ビル(延21万坪)の通期稼働と、八次竣工ビル(延23万坪)の新規稼働による収益を確実に取り込む

不動産販売

七次で実現した高水準の利益規模を維持する

- ・量を追わず利益重視で販売ペースをコントロールしていく
- ・競争激化の用地取得環境が続く中、「好球必打」で着実に確保する方針は継続する

完成工事

リフォーム(新築そっくりさん)は、六次までの停滞から脱した七次の成長路線を継続する  
良質な住宅ストック形成を目指す国策と合致する成長市場であり、需要拡大を見込む

注文住宅は、施工、品質管理体制を一段と整備し、事業基盤を強化する

七次で3千棟規模に業容が拡大、九次以降の成長を見据え足場を固める

不動産流通

グループの連携を一層強化し、九次以降の成長基盤を構築する

七次で住友不動産販売の完全子会社化を実施、効率化をさらに進める

4. 株主還元方針

配当は、これまで同様、利益成長に沿った「持続的増配」を目指す  
キャッシュフローは賃貸ビル投資に優先配分する方針を継続する

< 配当と一株利益の推移 >

(円)

	第六次計画			第七次計画		
	2014年 3月期	2015年 3月期	2016年 3月期	2017年 3月期	2018年 3月期	2019年 3月期
配 当	20	21	22	24	27	30
一株利益	147	170	185	218	253	276

## 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

## (1) 中期経営計画を着実に達成、増収増益路線を継続

当社は、3年毎に策定する中期経営計画の達成を最重要課題とし、これを着実に遂行することにより企業価値を高めてまいりました。

バブル崩壊の打撃を克服し過去最高業績の回復を目指した第一次中期経営計画（1997年4月～2001年3月）を皮切りに、これまでに7つの経営計画を遂行、計画毎に所期の目標を着実に達成してまいりました。

2019年3月に終了した「第七次中期経営計画（2016年4月～2019年3月）」は、好況に支えられた六次計画の環境が七次は続かないという見通しに立ちつつも、六次で達成した中計最高業績をさらに更新し、「増収増益路線」を堅持することを目標に掲げてスタートしました。幸い、世界的な好景気に牽引され、国内の景況は年々上向き、東京のオフィスビル賃貸をはじめとする当社の事業環境は総じて良好に推移しました。その結果、3カ年の累計業績は、売上高、営業利益、経常利益の全てにおいて当初の目標を大幅に超過達成するとともに、最終年度の2019年3月期には、売上高は1兆円、経常利益は2千億円の大台をそれぞれ初めて突破し、6期連続で最高業績の更新を達成しました。第七次計画は、当初の想定を上回る利益成長を遂げ、成功裏に終了することができました。

また、2017年6月に、不動産仲介子会社の住友不動産販売㈱を完全子会社化し、親子上場による利益相反のリスクを解消、グループ経営資源の最適配分による中長期的な企業価値向上を推進できる体制を構築するなど、コーポレート・ガバナンスの一層の強化にも取り組んでまいりました。

2019年5月に発表した新しい経営計画「第八次中期経営計画（2019年4月～2022年3月）」では、前七次計画で達成した成長ペースを維持して最高業績の連続更新を第一の目標に掲げるとともに、東京都心において、具体化している開発計画に対する2兆円の賃貸設備投資計画を着実に進め、長期的な収益基盤強化を継続し、引き続き企業価値の向上に全力を尽くしてまいります。

## (2) 成長を支えてきた東京都心のオフィスビル賃貸事業と企業価値

当社のこれまでの成長を支えてきた原動力は、東京都心のオフィスビルを中核とした不動産賃貸事業です。営業利益は当社全体の7割近くを占め、まさに、大黒柱として企業価値の根幹を成しております。

当社は、新宿住友ビル（通称三角ビル）が完成した1970年代初頭からおよそ半世紀にわたり、東京都心に特化したオフィスビル開発を推進、事業基盤を拡充してまいりました。これまでにバブル崩壊やリーマンショックなど未曾有の経済危機と、バブル景気や昨今のアベノミクス景気といった様々な環境変化を経てきましたが、当社は首尾一貫して、資産売却による一時的な利益を追わず、開発用地を自ら創り出して建設したビルを、保有賃貸して長期安定的な賃貸収益を蓄積するという経営方針を貫き、継続してまいりました。その結果、現在、東京都心で220棟超、「東京ナンバーワン」を標榜するビルオーナーに成長、2020年3月期の賃貸キャッシュフロー（不動産賃貸事業の営業利益+減価償却費）は2千億円に達する見通しです。

オフィスビル賃貸事業は、用地取得から商品企画、テナント募集や入居テナントへのサービス、管理に至るまで、総合的な事業遂行能力を必要とします。その中でも、用地取得は最も重要で、当社は、土地を買いまとめたり、地権者の権利関係を調整する再開発の手法で、言わばメーカーのようにビル用地を創り出してきました。加えて、ビル管理やテナント募集でも、自社で行う直接主義を重視し、顧客や現場の実態を的確に把握した上で、常に商品企画の改善や業務の効率化などに鋭意取り組んでまいりました。その結果、高い収益性を実現し、保有不動産の資産価値を高め、企業価値を増大させてきたものと自負しております。2019年3月期の決算短信にて開示した「賃貸等不動産」の含み益は年々蓄積され、2019年3月末時点で約2兆7千億円に達しております。

## (3) 買収防衛策の必要性

第八次計画では、延床面積80万坪超（2019年3月末時点賃貸延床152万坪の5割超）の東京都心における新規ビル開発計画を着実に推進することを第二の目標に掲げております。当社は、これらを順次完成、稼働させることにより、さらなる収益基盤の拡大、企業価値の向上、株主利益の増大を目指します。

この大規模な開発計画は、これまで弛まず積み上げてきた多額の先行投資がいよいよ収益化するものです。当社がこれまで長期間に亘り、不動産市況や景気の波にさらされることなく、賃貸ビル開発による事業基盤拡充を継続できたのは、安定収益源である賃貸キャッシュフローが常時下支えとなっていたためであり、この先行投資を有利子負債の際限ない増加に頼らず自信を持って実行するには、2千億円規模に拡大した賃貸キャッシュフローの維持拡大が必要です。また、大型の再開発が中心であるため、全件収益化に目途が立つまでには今後6年～7年を要すると見込まれます。

一方、将来の企業価値増大に資する開発計画が成就する前に、保有不動産を売却して含み益をはき出し、一過性の利益を求める短期志向の経営方針を採ることは、結果として、安定収益源の賃貸キャッシュフローを減少させ、開発計画を財務リスクにさらし、当社の企業価値基盤を損なう恐れがないとは申せません。

中長期的な展望に基づき着実な企業価値の向上を目指す当社の経営方針は、このような短期志向とは相容れませんので、買収を意図する投資家が現れた場合は、十分な情報と時間を確保して議論を尽くし、株主の皆様へ信を問う必要があると考えており、「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）」（以下「本方針」といいます。）による手続きを予め具備しておくことが、株主共同の利益に合致すると判断しております。本方針は、2007年5月17日付当社取締役会決議に基づき導入され、同年6月28日開催の第74期定時株主総会、2010年6月29日開催の第77期定時株主総会、2013年6月27日開催の第80期定時株主総会、2016年6月29日開催の第83期定時株主総会および2019年6月27日開催の第86期定時株主総会において、それぞれの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、2022年6月開催予定の第89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、当社株主の皆様へ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、当社株主の皆様が必要かつ十分な情報・意見・代替案などの提供と、それらを検討するための必要かつ十分な時間が確保される必要があると考えております。

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

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

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

(注) 本方針の詳しい内容については、当社ホームページ

([http://www.sumitomo-rd.co.jp/uploads/2019.05.16\\_release\\_2.pdf](http://www.sumitomo-rd.co.jp/uploads/2019.05.16_release_2.pdf)) をご参照ください。

## 2 【事業等のリスク】

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

なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末(2019年3月31日)現在において当社グループが判断したものであります。

### (1) 経営環境の変化

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

### (2) 供給増加等

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

### (3) 法的規制

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

### (4) 天災、人災等

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

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

#### (1) 経営成績等の状況の概要

##### 財政状態及び経営成績の状況

##### 6期連続最高業績の達成、売上高1兆円、経常利益2千億円の大台を初めて突破

当連結会計年度の業績は下表の通りで、7期連続の増収と、9期連続の営業、経常増益を達成するとともに、売上高、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6期連続で過去最高を更新しました。

また、売上高は1兆円、経常利益は2千億円の大台を初めて突破しました。

##### 主要4事業すべてで過去最高業績を更新

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引き続き好調に推移して業績を牽引したのをはじめ、主要4事業すべてで増収増益となり、売上高、営業利益ともに過去最高を更新しました。その結果、売上高は1兆132億円（前期比+6.8%）、営業利益は2,204億円（同+7.2%）となりました。

##### 営業外損益改善継続、経常増益に寄与

受取配当金の増加などにより、営業外損益は前期比26億円の改善となり、経常増益に寄与しました。その結果、経常利益は2,042億円（前期比+9.3%）、親会社株主に帰属する当期純利益は1,308億円（同+9.3%）となりました。

（百万円）

	前連結会計年度 (2017.4.1～2018.3.31)	当連結会計年度 (2018.4.1～2019.3.31)	増減
売上高	948,402	1,013,229	+64,827
営業利益	205,637	220,419	+14,781
経常利益	186,870	204,257	+17,386
親会社株主に帰属する 当期純利益	119,731	130,817	+11,086

部門別の営業成績は下表の通りです。

（百万円）

売上高	前連結会計年度 (2017.4.1～2018.3.31)	当連結会計年度 (2018.4.1～2019.3.31)	増減
不動産賃貸	353,880	381,763	+27,882
不動産販売	311,192	331,751	+20,559
完成工事	209,355	221,693	+12,337
不動産流通	69,168	72,898	+3,729
連結計	948,402	1,013,229	+64,827

（百万円）

営業利益	前連結会計年度 (2017.4.1～2018.3.31)	当連結会計年度 (2018.4.1～2019.3.31)	増減
不動産賃貸	139,368	149,932	+10,564
不動産販売	46,838	47,115	+276
完成工事	16,108	20,407	+4,298
不動産流通	21,457	22,007	+550
連結計	205,637	220,419	+14,781

<不動産賃貸事業部門>

既存ビルの賃料上昇継続、4期連続最高業績更新

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、企業の積極的な採用計画や働き方改革による環境改善などを背景に、拡張移転や既存テナントの増床など新規需要が引き続き旺盛で、空室率の低下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、「住友不動産大崎ガーデンタワー」など前期に竣工した通期稼働ビルによる業績寄与が本格化したのに加え、既存ビルの空室率改善と賃料上昇効果などにより増収増益となりました。当事業部門の売上高、営業利益はともに4期連続で過去最高を更新しました。

既存ビル空室率18年ぶりの低水準、新規ビルのテナント募集順調

既存ビルの空室率は2.8%（前期末4.9%）と18年ぶりに2%台に低下しました。また、「住友不動産御成門タワー」、「住友不動産渋谷タワー」など当期竣工ビルはすでに満室稼働となりましたが、「住友不動産秋葉原ファーストビル」、「住友不動産麹町ガーデンタワー」など次期以降竣工予定ビルも順次満室となっており、新規ビルのテナント募集は想定を上回るペースで順調に進捗しております。

	前連結会計年度末 (2018.3月末)	当連結会計年度末 (2019.3月末)
既存ビル空室率	4.9%	2.8%

<不動産販売事業部門>

マンション計上戸数、売上高、営業利益、過去最高

分譲マンション市場では、新規物件の供給が限定的で、都心部を中心に上昇した販売価格が安定的に推移する中、消費者の購入意欲は低金利下で底堅い状況が続いております。

このような環境下、当連結会計年度は、「グランドヒルズ元麻布」、「シティタワー国分寺ザ・ツイン」、「シティテラス横濱長津田」、「シティタワー東梅田パークフロント」などが引き渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で5,970戸（前期比+89戸）を販売計上しました。その結果、当事業部門の業績は、計上戸数、売上高、営業利益のすべてにおいて過去最高を更新、高水準の利益規模で9期連続の営業増益を達成しました。

マンション契約順調、次期計上分の8割契約済

マンションの契約戸数は5,111戸（前期比 2,244戸）となりました。次期計上予定分を含め想定を上回る契約進捗となったため期中に契約ペースを抑制した結果、新規発売が集中した前年に比べ減少しましたが、次期計上予定戸数5,300戸に対し期首時点で約80%（前年約65%）が契約済となり、次期業績目標達成に向け順調に推移しております。

	前連結会計年度 (2017.4.1～2018.3.31)	当連結会計年度 (2018.4.1～2019.3.31)	増減
マンション契約戸数	7,355	5,111	2,244
計上戸数	5,881	5,970	+89
マンション・戸建	5,865	5,948	+83
宅地	16	22	+6
売上高（百万円）	311,192	331,751	+20,559
マンション・戸建	301,504	323,297	+21,792
宅地・その他	9,688	8,454	1,233



<完成工事業部門>

受注棟数過去最高、2割を超える増益で5年ぶりに最高益更新

住宅請負市場では、持家着工戸数が前年に比べ増加したものの引き続き30万戸未滿で推移する一方で、住宅リフォームは良質な住宅ストックの整備が社会的課題となっており、成長市場として需要の拡大が見込まれます。

このような環境下、当連結会計年度は、「新築そっくりさん」事業、注文住宅事業ともに受注が好調に推移、それぞれ1万棟、3千棟の大台を超え、過去最高を更新しました。

また、計上棟数、売上高も両事業で過去最高を更新、当事業部門の業績は、計上棟数の増加と利益率の改善により、増収増益となりました。営業利益は2割を超える増益を達成、2014年3月期以来5年ぶりに過去最高を更新しました。

	前連結会計年度 (2017.4.1～2018.3.31)	当連結会計年度 (2018.4.1～2019.3.31)	増減
受注棟数	12,340	13,526	+1,186
新築そっくりさん	9,350	10,449	+1,099
注文住宅	2,990	3,077	+87
計上棟数	11,686	12,013	+327
新築そっくりさん	8,886	9,132	+246
注文住宅	2,800	2,881	+81
売上高(百万円)	196,759	209,654	+12,894
新築そっくりさん	108,739	116,195	+7,455
注文住宅	88,019	93,458	+5,439

<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、4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高水準で推移、平均成約価格の上昇傾向が続きました。

このような環境下、当事業部門の業績は、個人の中古住宅取引を中心に仲介件数が37,643件(前期比+1.6%)と4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1兆3,263億円と過去最高を更新しました。

その結果、当事業部門の業績は、10期連続の増収と4期連続の営業増益を達成、売上高、営業利益はともに過去最高を更新しました。

なお、直営仲介店舗は4店舗を新規出店、当期末時点で全国計270店舗となりました。

	前連結会計年度 (2017.4.1～2018.3.31)	当連結会計年度 (2018.4.1～2019.3.31)	増減
仲介件数	37,058	37,643	+585
取扱高(百万円)	1,257,507	1,326,357	+68,849
取扱単価(百万円)	33.9	35.2	+1.3

<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、売上高12,744百万円(前期比133百万円)、営業利益1,527百万円(同100百万円)を計上いたしました。

## &lt; 中期経営計画の達成状況 &gt;

2016年4月よりスタートした「第七次中期経営計画」は、当期（2019年3月期）をもって終了しました。

世界的な好景気に牽引され、国内の景況は年々上向き、東京のオフィスビル賃貸をはじめとする当社の事業環境は総じて良好に推移しました。計画期間中3カ年の累計業績は下表の通りで、売上高、営業利益、経常利益のすべてにおいて当初の目標を大幅に超過達成するとともに、単年度でも、売上高は1兆円、営業利益と経常利益とともに2千億円の大台を初めて突破し、6期連続で最高業績の更新を達成しました。第七次計画は、当初の想定を上回る利益成長を遂げ、成功裏に終了することができました。

(億円)

	3カ年累計目標 (2016.4.1～2019.3.31)	3カ年累計業績 (2016.4.1～2019.3.31)	差引
売上高	2兆7,000	2兆8,868	+1,868
営業利益	5,500	6,142	+642
経常利益	4,800	5,588	+788

2016年5月12日公表

## &lt; 資産、負債、純資産の状況 &gt;

当連結会計年度末における総資産は5兆1,274億円（前期末比 397億円）となりました。マンション計上戸数の増加により、販売用不動産（仕掛含む）は減少しましたが、賃貸ビル投資により有形固定資産が増加しました。

負債合計額は3兆9,193億円（前期末比 1,328億円）となりました。連結有利子負債が3兆3,427億円（同 1,307億円）に減少しました。

純資産合計額は1兆2,081億円（前期末比 +931億円）となりました。親会社株主に帰属する当期純利益が1,308億円となり、自己資本が1兆2,081億円（同 +931億円）に増加、自己資本比率は23.6%（前期末21.6%）となりました。

## 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 260,057百万円（前期比 +70,124百万円）

投資活動によるキャッシュ・フロー 209,212百万円（前期比 +11,322百万円）

財務活動によるキャッシュ・フロー 146,058百万円（前期比 172,519百万円）

となり、現金及び現金同等物は91,338百万円減少して170,707百万円となりました。

## &lt; 営業活動によるキャッシュ・フロー &gt;

当期の経常利益が2,042億円となり、営業キャッシュ・フローは2,600億円の収入となりました。経常利益の増加に加え、たな卸資産の減少などにより、前期比では701億円改善しました。

## &lt; 投資活動によるキャッシュ・フロー &gt;

主に賃貸事業の増強を目的として合計1,885億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94億円返還いたしました。その結果、投資キャッシュ・フローは2,092億円の支出となりました。

## &lt; 財務活動によるキャッシュ・フロー &gt;

財務政策により柔軟性を持たせるため、1,983億円の長期借入を実施した一方で、社債償還および長期借入金返済を合計2,857億円実施したほか、短期借入金を差引357億円返済しました。その結果、財務キャッシュ・フローは1,460億円の支出となりました。

## 生産、受注及び販売の状況

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

## (2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は、次のとおりであります。なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末(2019年3月31日)現在において当社グループが判断したものであります。

### 重要な会計方針および見積り

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

#### (イ) 貸倒引当金の計上基準

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

#### (ロ) 退職給付に係る負債の計上基準

従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務および年金資産の見込額に基づき計上しており、これら見込額算定の前提条件には、割引率、退職率、算定時点の年金資産額ならびに直近の統計数値に基づいて算定される死亡率などが含まれております。なお、過去勤務費用は発生した連結会計年度に一括費用処理しております。また、数理計算上の差異は、翌連結会計年度に一括費用処理する方法によっております。

#### (ハ) 繰延税金資産の回収可能性の評価

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

当連結会計年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

#### (イ) 概況

当連結会計年度は、売上高は1兆円、経常利益は2千億円の大台を初めて突破し、売上高1兆132億円(前連結会計年度比+648億円)、営業利益2,204億円(同+147億円)、経常利益2,042億円(同+173億円)となりました。7期連続の増収と、9期連続の営業、経常増益を達成するとともに、売上高、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6期連続で過去最高を更新しました。

#### (ロ) 売上高および営業利益

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、売上高、営業利益ともに4期連続で過去最高を更新し業績を牽引したのをはじめ、主要4事業すべてで増収増益を達成しました。その結果、売上高は1,013,229百万円(前連結会計年度比+64,827百万円、同+6.8%)、営業利益は220,419百万円(同+14,781百万円、同+7.2%)となりました。

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

#### (ハ) 営業外損益

営業外収益は、受取配当金の増加を主因として、10,697百万円(前連結会計年度比+1,139百万円)となりました。また、営業外費用は、26,859百万円(同1,464百万円)となりました。その結果、営業外損益は16,162百万円(同2,604百万円の改善)となりました。

(二) 特別損益

当連結会計年度は、合計86百万円（前連結会計年度比 1,026百万円）の特別利益を計上した一方、当社グループ内の資産再編に伴う減損損失など合計14,755百万円（同+3,214百万円）の特別損失を計上しました。その結果、特別損益は、差引14,668百万円の損失（同4,241百万円の悪化）となりました。

(ホ) 資本の財源および資金の流動性

親会社株主に帰属する当期純利益が130,817百万円となり、株主資本が前連結会計年度末比117,463百万円増加した結果、当連結会計年度末の自己資本は、1,208,116百万円（同+93,141百万円）、自己資本比率は23.6%となりました。

資金調達においては、当連結会計年度中に、1,983億円の長期借入を実施した一方で、社債償還および長期借入金返済を合計2,857億円実施したほか、短期借入金を差引357億円返済しました。また、SPCが調達するノンリコース長期借入金を差引75億円返済しました。その結果、連結有利子負債は、3,342,786百万円（前連結会計年度末比 130,725百万円）となりました。

なお、当連結会計年度末において、連結有利子負債の長期比率は99%（前連結会計年度末98%）、固定金利比率は96%（同94%）となっております。引き続き安定的な財務運営に努めてまいります。

4 【経営上の重要な契約等】

特記すべき事項はありません。

5 【研究開発活動】

特記すべき事項はありません。

### 第3 【設備の状況】

#### 1 【設備投資等の概要】

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

事業セグメント名	設備投資額(百万円)	前年同期比(百万円)
不動産賃貸事業	179,871	40,913
不動産販売事業	589	81
完成工事事業	2,015	987
不動産流通事業	919	60
その他の事業	1,001	572
計	184,397	39,374
消去又は全社	396	4,125
合計	184,794	43,499

(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、「住友不動産渋谷タワー」(延床面積34,952㎡)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

2019年3月31日現在

所在地	建物面積(m <sup>2</sup> )				帳簿価額 (百万円)
	築10年以内	築10年超 20年以内	築20年超	合計	
東京都港区	400,636 (2,432)	611,516 (93,644)	284,425 (111,816)	1,296,576 (207,892)	1,011,377
東京都新宿区	468,697 (11,059)	184,891 (31,191)	292,788 (31,764)	946,376 (74,014)	505,738
東京都千代田区	159,711 (985)	186,567 (23,606)	100,266 (63,011)	446,544 (87,602)	347,151
東京都中央区	164,179 (4,270)	36,059 (4,269)	108,891 (112,844)	309,129 (121,383)	306,229
東京都渋谷区	216,011 (5,574)	64,286 (55,346)	20,700 (32,970)	300,997 (93,889)	253,457
東京都品川区	221,427 (3,068)	28,152 (2,018)	60,614 (43,861)	310,193 (48,947)	205,551
東京都文京区	59,250 (9,263)	41,025 (12,527)	55,843 (9,066)	156,118 (30,856)	107,355
その他東京都区部	76,535 (-)	58,800 (2,037)	68,845 (101,152)	204,181 (103,189)	127,987
(東京都区部小計)	1,766,445 (36,652)	1,211,296 (224,638)	992,372 (506,483)	3,970,114 (767,773)	2,864,850
その他	91,278 (3,487)	33,813 (-)	131,072 (39,272)	256,163 (42,759)	96,721
合計	1,857,724 (40,139)	1,245,109 (224,638)	1,123,444 (545,755)	4,226,277 (810,531)	2,961,571

- (注) 1 建物面積は延床面積を記載しております。  
 2 建物面積は、上段が所有面積、下段(括弧書)が賃借面積(外数)を示しております。  
 3 築年数は取得時期およびリニューアルオープン時期にかかわらず、建物竣工からの経過年数を示しております。  
 4 帳簿価額は建物及び構築物、土地、その他有形固定資産および借地権の合計額であります。なお、連結会社間の未実現利益については、土地に係るものは当該帳簿価額より控除しておりますが、償却資産に係るもの(当連結会計年度末残高498百万円)は調整を行っておりません。

## 建築中土地

2019年3月31日現在

所在地	土地面積(m <sup>2</sup> )	帳簿価額 (百万円)
東京都千代田区ほか	148,540	119,509

なお、賃貸事業用建物の主な内訳は次のとおりです。

2019年3月31日現在

会社名	物件名称	所在地	構造	面積(㎡)		帳簿価額(百万円)			建築年月
				建物	土地	建物等	土地等	合計	
住友不動産㈱、エスエフ六本木開発特定目的会社、エスエフ六本木レジデンス特定目的会社	泉ガーデン*	東京都港区	地上43階 地下4階	183,941 (20,503)	19,545	26,372	90,579	116,952	2002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	200,191 (2,357)	18,744	82,864	131,501	214,365	2016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	5,854	19,080	24,934	2004年7月
エスエフ三田開発特定目的会社	住友不動産三田ツインビル西館	東京都港区	地上43階 地下2階	98,338 (-)	15,206	13,101	35,556	48,658	2006年9月
住友不動産㈱	東京汐留ビルディング*	東京都港区	地上37階 地下4階	95,128 (-)	8,924	10,716	41,088	51,805	2005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	11,797	72,453	84,251	2000年6月
住友不動産㈱	ヨコソーレインボータワー	東京都港区	地上23階 地下2階	- (46,229)	-	0	-	0	1995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	19,467	29,889	49,356	2017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	4,310	22,003	26,313	2001年10月
エスエフ芝浦開発特定目的会社	住友不動産三田ツインビル東館	東京都港区	地上17階 地下1階	35,047 (-)	5,479	5,591	8,691	14,283	2006年8月
住友不動産㈱	住友不動産御成門タワー	東京都港区	地上22階 地下2階	32,693 (-)	3,710	18,145	12,055	30,201	2018年5月
住友不動産㈱ 住友不動産販売㈱	六本木ファーストビル*	東京都港区	地上20階 地下4階	31,516 (-)	5,325	4,645	30,779	35,424	1993年10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	25,252 (-)	4,742	7,852	14,533	22,386	1992年10月
住友不動産㈱ 住友不動産ファイナンス㈱	住友不動産三田ビル	東京都港区	地上13階	24,938 (-)	3,110	8,513	14,954	23,467	2015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	2,299	10,387	12,687	1990年5月
住友不動産㈱	住友不動産田町ファーストビル	東京都港区	地上11階 地下1階	21,802 (-)	4,177	5,167	11,521	16,688	2012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	1,369	8,386	9,756	1986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	3,458	9,715	13,174	2005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	1988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	1,039	3,774	4,813	1980年11月 (1996年7月 リニューアル オープン)
住友不動産㈱	住友浜松町ビル*	東京都港区	地上11階 地下1階	16,263 (1,093)	1,953	1,749	9,957	11,707	1989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	4,188	10,062	14,250	1995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)	-	0	-	0	1989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	987	5,633	6,620	1986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	2,616	4,060	6,676	1992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	2,531	10,646	13,177	2008年10月
住友不動産㈱	住友新虎ノ門ビル*	東京都港区	地上8階 地下1階	9,001 (3,930)	900	1,042	2,524	3,567	1984年9月
住友不動産㈱	住友東新橋ビル3号館*	東京都港区	地上9階 地下1階	11,028 (1,532)	1,428	2,158	14,500	16,658	1985年5月

会社名	物件名称	所在地	構造	面積(m <sup>2</sup> )		帳簿価額(百万円)			建築年月
				建物	土地	建物等	土地等	合計	
住友不動産(株)	住友不動産田町ビル	東京都港区	地上12階	11,826 (-)	2,166	5,972	4,533	10,506	2017年8月
住友不動産(株)	住友不動産芝ビル 4号館	東京都港区	地上15階 地下2階	11,452 (-)	1,550	756	4,280	5,036	1990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	24,003	119,992	143,995	1974年3月
住友不動産(株)	住友不動産新宿 グランドタワー*	東京都新宿区	地上40階 地下3階	162,468 (5,904)	18,594	34,993	73,777	108,771	2011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	42,735	27,201	69,937	2016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	127,476 (3,218)	10,805	18,332	26,767	45,100	2010年2月
住友不動産(株)、住不 オークタワー特定目的 会社	新宿オークシティ*	東京都新宿区	地上38階 地下2階	87,935 (29,671)	8,188	11,884	43,053	54,937	2003年1月
住友不動産(株)	新宿NSビル*	東京都新宿区	地上30階 地下3階	75,046 (-)	-	5,729	-	5,729	1982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	5,571	18,648	24,219	2002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	5,983	6,419	12,402	2009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	3,382	5,959	9,341	2008年5月
住友不動産(株)	新宿アイランド ウイング	東京都新宿区	地上16階 地下2階	- (20,142)	-	3	-	3	1995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 (-)	-	1,297	4,159	5,456	1983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	2,231	5,030	7,262	2007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	937	4,890	5,827	1987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	49,400 (11,874)	4,639	5,039	37,349	42,389	2004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 (6,624)	3,740	3,633	34,688	38,322	1998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	5,834	18,326	24,160	2009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	3,880	14,407	18,288	2006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	1,780	5,554	7,334	2004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	5,218	18,008	23,227	2011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	3,212	15,526	18,739	1992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	4,067	5,770	9,837	2009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)	-	9	-	9	1990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	6,078	18,280	24,358	2016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	1991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	2,248	7,559	9,807	2006年6月
エスエフ麹町一 丁目開発特定目 的会社	住友不動産半蔵門 駅前ビル	東京都千代田区	地上11階 地下1階	17,220 (-)	1,972	3,719	8,973	12,693	2011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	2,592	11,427	14,019	2008年5月



会社名	物件名称	所在地	構造	面積(m <sup>2</sup> )		帳簿価額(百万円)			建築年月
				建物	土地	建物等	土地等	合計	
住友不動産㈱	住友不動産麹町ファーストビル	東京都千代田区	地上10階 地下1階	13,502 (-)	1,353	6,003	5,749	11,752	2018年4月
住友不動産㈱	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	3,242	5,570	8,812	2015年1月
住友不動産㈱、 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	1,407	3,477	4,885	2007年10月
住友不動産㈱	住友不動産ふくおか半蔵門ビル*	東京都千代田区	地上7階 地下1階	10,978 (701)	-	5,338	-	5,338	2018年10月
住友不動産㈱	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 (-)	-	1,608	-	1,608	2008年7月
住友不動産㈱	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	25,827	90,771	116,598	2015年4月
住友不動産㈱	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)	-	65	-	65	1988年2月
汐留浜離宮特定目的会社	住友不動産汐留浜離宮ビル	東京都中央区	地上21階 地下2階	47,951 (-)	4,403	9,065	41,992	51,057	2009年8月
住友不動産㈱	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)	-	4	-	4	1991年1月
住友不動産㈱	日本橋箱崎ビル*	東京都中央区	地上17階 地下2階	15,913 (7,738)	1,802	2,648	19,120	21,768	1996年3月
住友不動産㈱	住友入船ビル	東京都中央区	地上14階 地下2階	21,186 (-)	2,356	5,526	10,912	16,439	1990年2月
住友不動産ファイナンス㈱	住友不動産勝どきビル	東京都中央区	地上8階	16,290 (-)	2,904	4,453	4,810	9,263	2002年2月
住友不動産㈱	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	1,198	5,249	6,447	1995年1月
住友不動産㈱	住友不動産浜町ビル*	東京都中央区	地上11階	8,003 (3,042)	1,004	1,409	6,972	8,382	1993年2月
住友不動産㈱	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	1,069	8,118	9,187	1989年9月
住友不動産㈱	住友不動産渋谷ガーデンタワー	東京都渋谷区	地上24階 地下3階	59,417 (-)	8,056	16,674	46,874	63,549	2012年6月
住友不動産㈱	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	11,802	27,454	39,257	2010年8月
住友不動産㈱	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)	-	4	-	4	2003年1月
住友不動産㈱	住友不動産渋谷タワー*	東京都渋谷区	地上21階 地下2階	34,833 (119)	4,898	20,293	18,963	39,257	2019年2月
住友不動産㈱	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	2,469	13,109	15,578	1998年3月
エスエフ・キャピタル特定目的会社	住友不動産西新宿ビル6号館	東京都渋谷区	地上17階 地下1階	19,031 (-)	3,247	2,803	7,919	10,722	2008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	2,848	10,841	13,690	2007年6月
住友不動産㈱	住友不動産飯田橋ファーストタワー*	東京都文京区	地上34階 地下3階	59,250 (9,263)	5,702	9,538	9,806	19,344	2010年4月
住友不動産㈱	住友不動産飯田橋ファーストビル*	東京都文京区	地上14階 地下2階	41,025 (12,297)	6,130	4,406	28,233	32,640	2000年3月
住友不動産㈱	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	3,537	23,268	26,805	1998年8月
住友不動産㈱、西品川一丁目地区市街地再開発事業㈱	大崎ガーデン*	東京都品川区	地上24階 地下2階	198,738 (2,822)	25,470	75,431	56,601	132,032	2018年1月
住友不動産㈱	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	1989年1月
住友不動産㈱	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	3,119	12,963	16,083	2002年9月
住友不動産㈱	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	3,692	8,742	12,435	1994年8月
住友不動産㈱	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	2,358	14,107	16,466	1995年1月
住友不動産㈱	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	4,066	14,236	18,303	2009年11月

会社名	物件名称	所在地	構造	面積(m <sup>2</sup> )		帳簿価額(百万円)			建築年月
				建物	土地	建物等	土地等	合計	
住友不動産(株)	住友不動産東陽駅前ビル	東京都江東区	地上11階 地下2階	- (28,334)	-	1	-	1	1994年12月
住友不動産(株)	住友不動産亀戸ビル	東京都江東区	地上14階 地下1階	- (12,077)	-	0	-	0	1994年3月
住友不動産(株)	住友中野坂上ビル*	東京都中野区	地上24階 地下2階	34,108 (217)	4,530	4,816	24,944	29,761	1999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	14,287 (2,175)	1,859	2,208	4,177	6,385	1994年2月
住友不動産(株)	住友不動産秋葉原北ビル	東京都台東区	地上10階	11,596 (-)	1,698	5,917	5,076	10,993	2018年11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	1993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)	-	33	-	33	1987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	8,627	16,236	24,864	2009年8月
エスエフ青葉台特定目的会社	住友不動産青葉台ヒルズ	東京都目黒区	地上11階 地下2階	17,165 (-)	4,476	1,789	3,659	5,448	1995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 (-)	-	1,646	7,722	9,369	1991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	23,484 (7,695)	1,436	4,238	10,882	15,120	1994年12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)	-	5	-	5	1992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	2,338	26,575	28,913	1977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	3,215	2,416	5,632	2002年10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	2,549	14,476	17,025	1976年9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)	-	3	-	3	1993年8月
その他				715,096 (162,445)	191,892	126,622	329,698	456,320	
合計				4,226,277 (810,531)	599,930	854,911	2,106,660	2,961,571	

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

### 3 【設備の新設、除却等の計画】

#### (1) 重要な設備の新設等

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

設備の内容		見積金額 (百万円)	既払額 (百万円)	着手年月	完成予定年月
住友不動産秋葉原駅前ビル (神田練堀町計画)	地上21階 地下2階 延床面積 約30,799㎡	11,000	68	2017年1月	2019年8月
住友不動産新宿セントラルパークタワー (西新宿六丁目計画)	地上33階 地下2階 延床面積 約60,103㎡	34,800	19,238	2017年6月	2019年8月
住友不動産秋葉原ファーストビル (外神田一丁目計画)	地上23階 地下1階 延床面積 約27,160㎡	15,600	3,901	2017年7月	2019年9月
住友不動産麹町ガーデンタワー (麹町五丁目計画)	地上21階 地下1階 延床面積 約47,950㎡	28,600	3,233	2017年9月	2020年4月
有明北3-1計画	地上16階 地下1階 延床面積 約199,419㎡	107,200	36,533	2017年10月	2020年3月
住友不動産池袋東ビル (東池袋計画)	地上14階 延床面積 約16,352㎡	5,700	2,854	2017年12月	2019年12月
羽田空港跡地第2ゾーン計画	地上12階 延床面積 約91,685㎡	46,200	3,554	2018年4月	2020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 住友不動産秋葉原駅前ビルおよび住友不動産池袋東ビル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249,100百万円については、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) (2019年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (2019年6月28日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	476,085,978	476,085,978	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数は100株であります。
計	476,085,978	476,085,978		

#### (2) 【新株予約権等の状況】

##### 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

##### 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

##### 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

#### (3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

#### (4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2004年3月11日(注1)	60,000,000	467,085,978	31,320	118,107	31,236	128,057
2004年3月19日(注2)	9,000,000	476,085,978	4,698	122,805	4,685	132,742

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

(5) 【所有者別状況】

2019年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	1	110	36	579	691	8	8,152	9,577	
所有株式数(単元)	1	1,778,743	53,960	1,603,169	1,177,178	152	147,004	4,760,207	65,278
所有株式数の割合(%)	0.00	37.37	1.13	33.68	24.73	0.00	3.09	100	

(注)自己株式2,145,829株は、「個人その他」に21,458単元、および「単元未満株式の状況」に29株含めて記載しております。

(6) 【大株主の状況】

2019年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(千株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	40,414	8.53
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	25,715	5.43
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区丸の内一丁目1番2号	11,990	2.53
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	10,561	2.23
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	8,710	1.84
ダイキン工業株式会社	大阪府大阪市北区中崎西二丁目4番12号 梅田センタービル	8,367	1.77
大成建設株式会社	東京都新宿区西新宿一丁目25番1号	7,550	1.59
JP MORGAN CHASE BANK 385151(常任代理人株式会社みずほ銀行)	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5 JP, UNITED KINGDOM	7,537	1.59
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
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT(常任代理人香港上海銀行)	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111	7,429	1.57
計		135,776	28.65

## (7) 【議決権の状況】

## 【発行済株式】

2019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 2,145,800		
完全議決権株式(その他)	普通株式 473,874,900	4,738,749	
単元未満株式	普通株式 65,278		1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	476,085,978		
総株主の議決権		4,738,749	

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式29株が含まれております。

## 【自己株式等】

2019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	2,145,800		2,145,800	0.45
計		2,145,800		2,145,800	0.45

## 2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号による普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

会社法第155条第7号による取得

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式	6,986	26,579
当期間における取得自己株式		

(注) 当期間における取得自己株式には、2019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)	4	8		
保有自己株式数	2,145,829		2,145,829	

(注) 1 当期間におけるその他には、2019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、2019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、長期的な収益基盤強化のため賃貸ビル投資に優先配分し、配当は利益成長に沿った「持続的増配」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。

当期は、年29円の年間配当（中間配当14円、期末配当15円）を予定しておりましたが、経常利益が2,042億円と初めて2千億円の大台を突破して計画を上回ったため、期末配当金を1円増配し、1株につき16円といたしました。中間配当金は1株につき14円を実施いたしましたので、年間配当金は、前期比3円増の1株30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、今後の長期的な収益基盤強化のため賃貸ビル投資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）
2018年11月13日 取締役会決議	6,635	14
2019年6月27日 定時株主総会決議	7,583	16



## 4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

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及び当該体制を採用する理由

#### イ．取締役会

取締役会は、本報告書提出日現在11名の取締役、うち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存概念にとらわれない発想、並びにグローバルな視点に基づくアドバイスを受けることにより、さらなる経営効率の向上およびコーポレート・ガバナンス体制の一層の強化を図ることを目的としております。

取締役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。

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

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

#### ニ．社外監査役

社外監査役の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、内部監査室、会計監査人と適宜意見交換を行うなど、相互に連携して監査の充実を図るとともに、内部統制に係る社内各部門に対し、適宜、助言、指導等を行っております。

監査役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。

監査役則久芳行氏は三井住友建設株式会社の出身であり、当事業年度における同社と当社との間には、約214億円の建設工事の請負に関する取引関係がありますが、同氏が同社の取締役を退任してから1年が経過しており、東京証券取引所の独立役員の独立性に関する判断基準を満たしていると判断しております。また、若干の資本関係がありますが、その規模に照らして、株主および投資家者の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断しております。

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

#### ホ．内部監査体制等

内部監査室（人員10名）を設置し、当社グループ各部門の業務遂行および内部統制の運用状況のチェック、不正や錯誤の予防および業務改善の提案を行っております。また、内部監査室より監査役および会計監査人への監査結果の報告や相互の意見交換を適宜行うこと等により、内部監査室、監査役および会計監査人は、三者の監査の充実および効率化を図るとともに、内部統制に係る社内各部門に対し、適宜、助言、指導等を行っております。

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

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

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

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

ト．現状の体制を採用する理由

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

企業統治に関するその他の事項

当社は、次のとおり、業務の適正を確保するための体制の整備を進めております。

(基本方針)

当社は、内部統制システムの構築が、当社および子会社(以下「当社グループ」という。)全体の企業価値向上およびその持続的発展のために経営上の重要な課題の一つであると考えている。以下に掲げる事項について、当社グループの取締役および使用人それぞれの役割と責任を明らかにした体制を構築するとともに、それらの運用および適切な見直しを通じて、当社グループの取締役および使用人の適切なガバナンス体制の構築に努める。

イ．当社グループの取締役および使用人の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制

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

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

ロ．当社の取締役の職務の執行に係る情報の保存および管理に関する体制

当社の取締役会議事録、稟議書その他の文書(電磁的記録を含む)を作成し、「文書保存年限基準」および「情報管理規程」に基づき、各所管部門で保存、管理を行う。

ハ．当社グループの損失の危険(リスク)の管理に関する規程その他の体制

当社グループにおけるリスクのうち、投資リスク、市場リスク等、事業に付随するリスクの監視および対応は、それぞれ担当部門および各子会社が適宜行い、重要事項については、当社取締役会その他経営会議等の重要会議において、これを討議し、決定する。また、事業継続に影響を及ぼす大規模災害リスク等に対応するため、「リスクマネジメント委員会」の下部組織である「BCP小委員会」(主催:当社総務部)が、当社グループにおけるBCP整備状況のモニタリングを行い、その結果につきリスクマネジメント委員会に報告する。

ニ．当社グループの取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

当社グループの取締役は、当社の経営計画に基づき、それぞれ担当部門および各子会社の業務を統括または指揮監督する。

また、当社グループの使用人は、取締役会および各部門長等の指揮監督のもと、それぞれ担当職務を効率的に遂行する。

ホ．当社および子会社からなる企業集団における業務の適正を確保するための体制および職務の執行に係る事項  
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内部監査室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内部監査室の職員に対し監査業務に必要な事項を要請した場合には、積極的にこれに協力するものとし、この場合、担当する職員は、要請を受けた事項に関しては、取締役および他の職員の指揮命令を受けないものとする。

ト．当社グループの取締役等および使用人またはこれらの者から報告を受けた者が当社の監査役に報告をするための体制、その他の当社の監査役への報告に関する体制

当社グループの取締役等および使用人またはこれらの者から報告を受けた者が当社の監査役に報告をする場合、

あるいは当社の監査役から報告を求められた場合には、必要な報告を迅速に行うものとし、報告者は、そのような報告をしたことを理由として、不利な取扱いを受けないものとする。

また、会計監査人および当社内部監査室から当社の監査役に対し、監査の状況について適宜報告を行うものとする。

チ．当社の監査役の職務の執行について生ずる費用の前払または償還の手続きその他の当該職務の執行について生ずる費用または債務の処理に係る方針に関する事項

当社の監査役がその職務の執行について、会社法に基づく費用の前払または償還等の請求をした場合、当該監査役の職務の執行に必要でない認められる場合を除き、当社が当該費用または債務の処理をするものとする。

リ．その他当社の監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

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

#### 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、2007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。

(2) 【役員の状況】

男性 15名 女性 0名 ( 役員のうち女性の比率 0% )

役職名	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	1930年4月11日生	1954年4月 住友石炭鉱業株式会社入社 1971年9月 当社入社 1979年6月 取締役 1983年6月 常務取締役 1985年6月 専務取締役 1986年6月 代表取締役(現在) 1991年6月 取締役副社長 1994年6月 取締役社長 2007年6月 取締役会長(現在)	(注)3	23
取締役副会長	小 野 寺 研 一	1947年2月4日生	1970年4月 当社入社 1998年6月 取締役 2001年6月 常務取締役 2004年4月 取締役、専務執行役員 2005年6月 代表取締役 2007年6月 取締役社長 2013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	1961年3月6日生	1984年4月 当社入社 2004年4月 執行役員 2007年4月 常務執行役員 2009年4月 マンション事業本部長 2009年6月 取締役 2009年9月 ビル事業本部長 2010年6月 代表取締役(現在) 2013年6月 取締役社長(現在) 2017年5月 ビル事業本部長(現在)	(注)3	8
代表取締役副社長 管理本部長	竹 村 信 昭	1959年2月13日生	1981年4月 当社入社 2004年4月 執行役員 2007年4月 常務執行役員 2008年6月 取締役 2008年10月 財務本部長 2010年6月 代表取締役(現在) 2012年10月 経営管理本部長 2013年6月 取締役副社長(現在) 2016年3月 管理本部長(現在)	(注)3	18
代表取締役副社長 住宅分譲事業本部長	小 林 正 人	1960年6月14日生	1983年4月 当社入社 2004年4月 執行役員 2007年4月 常務執行役員 2009年4月 用地開発本部長 2009年6月 取締役 2010年6月 代表取締役(現在) 2010年8月 マンション事業本部長 2013年6月 取締役副社長(現在) 2014年2月 首都圏開発用地本部長 2016年3月 ビル事業本部長兼都市開発事業本部長 2016年9月 ビル事業本部長 2017年11月 住宅分譲事業本部長(現在)	(注)3	13
取締役 新築そっくりさん事業 本部長	加 藤 宏 史	1961年8月1日生	1984年4月 当社入社 2000年4月 ビル事業本部関連事業部長 2007年4月 執行役員、都市開発事業本部用地部長 2010年4月 用地開発本部副本部長 2010年8月 ビル事業本部副本部長 2012年4月 常務執行役員、新事業開発本部長 2013年4月 資産開発事業本部長 2013年6月 取締役(現在) 2016年3月 住宅分譲事業本部長 2016年9月 新築そっくりさん事業本部長(現在)	(注)3	6

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役 都市開発事業本部長	片山久壽	1961年7月11日生	1985年4月 当社入社 2004年12月 都市管理事業本部東京西支店長 2005年5月 執行役員 2005年12月 都市開発事業本部首都圏事業部再開発部長 2010年4月 ビル事業本部副本部長 2014年2月 首都圏開発用地本部副本部長 2016年4月 都市開発事業本部副本部長 2016年9月 都市開発事業本部長（現在） 2018年6月 取締役（現在）	(注)3	7
取締役 管理本部財務部長	尾台賀幸	1961年6月9日生	1985年4月 当社入社 2005年4月 執行役員 2010年4月 マンション事業本部長 2010年11月 経営企画本部長 2011年6月 取締役（現在） 2011年11月 財務本部長 2014年1月 代表取締役、海外事業本部長 2016年3月 管理本部企画部長 2016年11月 管理本部財務部長（現在）	(注)3	13
取締役	伊藤公二	1959年12月13日生	1984年4月 当社入社 2000年4月 ビル管理本部城西営業部長 2004年4月 執行役員、都市開発事業本部開発企画部長 2009年4月 常務執行役員、建設技術本部長 2010年4月 カスタマー本部長 2012年10月 事業開発本部長 2013年4月 住宅分譲事業本部長 2013年6月 取締役（現在） 2014年1月 総務部長 2016年3月 住宅再生事業本部長 2016年9月 管理本部人材開発部長 2017年4月 管理本部総務部長 2019年4月 住友不動産販売株式会社代表取締役社長（現在）	(注)3	16
取締役	出原洋三	1938年9月23日生	1962年4月 日本板硝子株式会社入社 1996年6月 同社常務取締役 1998年6月 同社代表取締役社長 2004年6月 同社代表取締役会長 2008年6月 同社取締役会議長 2009年10月 同社取締役会議長兼会長 2010年6月 同社相談役 2012年6月 同社名誉顧問（現在） 2014年6月 当社監査役 2019年6月 当社取締役（現在）	(注) 1、3	
取締役	家守伸正	1951年4月12日生	1980年9月 住友金属鉱山株式会社入社 2006年6月 同社取締役常務執行役員 2007年6月 同社代表取締役社長 2013年6月 同社代表取締役会長 2016年6月 同社取締役会長 2017年6月 同社相談役（現在） 2019年6月 当社取締役（現在）	(注) 1、3	

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(千株)
常勤監査役	中村 芳文	1951年3月29日生	1973年4月 当社入社 1996年7月 ビル事業本部ビル管理部長 2002年6月 取締役 2004年4月 常務執行役員、都市管理事業本部副本部長 2005年5月 都市管理事業本部部長 2005年6月 専務執行役員 2007年6月 代表取締役 2010年8月 住宅事業統括 2011年6月 常勤監査役(現在)	(注)4	10
常勤監査役	田中 俊和	1960年4月8日生	1983年4月 当社入社 2000年4月 ビル事業本部中央営業部長 2004年4月 執行役員、ハウジング事業本部副本部長 2007年4月 常務執行役員 2008年10月 総務本部長 2010年4月 関連事業本部長 2011年9月 住宅再生事業本部長 2013年6月 住友不動産販売株式会社代表取締役社長 当社取締役 2019年6月 常勤監査役(現在)	(注)5	11
監査役	小野 孝昭	1931年1月10日生	1954年4月 株式会社住友銀行(現株式会社三井住友銀行)入行 1984年10月 同行本店支配人 1985年4月 当社入社 1985年6月 取締役 1991年12月 ビル事業本部副本部長、大阪ビル事業部長 1992年7月 ビル管理本部副本部長 1994年6月 顧問 2001年1月 顧問退任 2016年6月 当社監査役(現在)	(注)2、6	4
監査役	則久 芳行	1946年12月9日生	1969年4月 住友建設株式会社入社 1999年6月 同社土木本部PC営業統括部長 2000年6月 同社取締役 2001年6月 同社執行役員 2003年1月 同社常務執行役員 2003年4月 三井住友建設株式会社常務取締役、常務執行役員、土木事業本部副本部長兼PC営業統括部長 2005年6月 同社専務取締役、専務執行役員 2007年4月 同社取締役、執行役員副社長 2008年4月 同社代表取締役 2010年4月 同社代表取締役社長、執行役員社長 2015年4月 同社代表取締役会長 2018年6月 同社相談役(現在) 2019年6月 当社監査役(現在)	(注)2、7	
計					154

- (注) 1 取締役出原洋三および家守伸正は社外取締役であります。
- 2 監査役小野孝昭および則久芳行は社外監査役であります。
- 3 取締役の任期は、2019年3月期に係る定時株主総会終結の時から2021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 監査役中村芳文の任期は、2019年3月期に係る定時株主総会終結の時から2023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 監査役田中俊和の任期は、2019年3月期に係る定時株主総会終結の時から2023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、2016年3月期に係る定時株主総会終結の時から2020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 監査役則久芳行の任期は、2019年3月期に係る定時株主総会終結の時から2023年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

当社における監査役監査の状況につきましては、「(1)コーポレート・ガバナンスの概要 企業統治の体制及び当該体制を採用する理由」に記載のとおりであります。

内部監査の状況

当社における内部監査の状況につきましては、「(1)コーポレート・ガバナンスの概要 企業統治の体制及び当該体制を採用する理由」に記載のとおりであります。

会計監査の状況

イ．監査法人の名称

有限責任 あずさ監査法人

ロ．業務を執行した公認会計士

貞廣 篤典

高橋 秀和

菅野 雅子

ハ．監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士9名、その他監査従事者20名です。

ニ．監査法人の選定方針と理由

会計監査人の選定に際しては、監査法人の品質管理体制が適切で独立性に問題がないこと、監査計画並びに監査報酬の妥当性等を勘案し、総合的に判断しております。

ホ．監査役及び監査役会による会計監査人の評価

監査役及び監査役会は、会計監査人の職区遂行状況、監査体制及び独立性等において会計監査人に解任または不再任に該当する事由は認められないと評価しております。

監査報酬の内容等

「企業内容等の開示に関する内閣府令の一部を改正する内閣府令」（平成31年1月31日 内閣府令第3号）による改正後の「企業内容等の開示に関する内閣府令」第二号様式記載上の注意(56) d (f) から の規定に経過措置を適用しております。

イ．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	133	1	133	
連結子会社	75		70	
計	208	1	203	

ロ．その他重要な報酬の内容

該当事項はありません。

ハ．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

該当事項はありません。

ニ．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。

ホ．監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査役会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況及び報酬見積もりの算出根拠等を確認し、検討した結果、会計監査人の報酬等につき会社法第399条第1項の同意を行っております。



(4) 【役員の報酬等】

役員報酬制度の概要

2004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。なお、当該決議時の取締役の員数は12名であります。

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、1999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。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)				対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く)	1,782	1,782				11
監査役 (社外監査役を除く)	30	30				2
社外役員	64	64				4
合計	1,877	1,877				17

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。

取締役報酬額に関する決定方針

上記定時株主総会決議により取締役報酬の年間総額は、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。各取締役への支給額については、各取締役の職責や業績への貢献度合いを勘案し、代表取締役の合議にて決定しております。なお、残余については、各取締役別の金額を確定させず留保しております。

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。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、株式の価値の変動を考慮し売買することで得られる利益や配当の受領を目的として保有する株式を純投資目的である投資株式、それ以外の目的で保有する投資株式を純投資目的以外の目的である投資株式として分類しております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

a. 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

当社は、取引先との安定的・長期的な取引関係の構築および強化の観点から、当社の持続的な成長と中長期的な企業価値の向上に資すると判断した場合は、当該取引先等の株式を取得し保有することができるものとしております。保有株式のうち、主要なものは、役員および経営陣の出席する経営会議等の重要会議において、上記保有目的に照らし、保有に伴う便益やリスクを総合的に勘案し、その保有の適否を判断しております。

なお、その保有を継続する意義が失われていると判断される株式については、縮減の対象とするなど、その保有意義を個別に検証しております。

b. 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)
非上場株式	20	2,161
非上場株式以外の株式	221	412,542

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(百万円)	株式数の増加の理由
非上場株式	2	1,284	取引関係の強化
非上場株式以外の株式	49	28,943	取引関係の強化

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却 価額の合計額(百万円)
非上場株式	2	250
非上場株式以外の株式		

c. 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株 式の保有 の有無
	株式数(株) 貸借対照表計上額 (百万円)	株式数(株) 貸借対照表計上額 (百万円)		
ダイキン工業(株)	3,591,200	3,591,200	(保有目的) 工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	46,577	42,142		
大東建託(株)	1,606,700	1,606,700	(保有目的) 賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	24,791	29,547		
ユニ・チャーム(株)	5,552,100	5,552,100	(保有目的) 賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	20,337	16,817		
(株)大林組	13,301,000	13,301,000	(保有目的) 工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	14,817	15,482		
三井住友トラスト・ホールディングス(株)	3,121,529	3,121,529	(保有目的) 財務取引および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	12,411	13,444		
住友金属鉱山(株)	3,745,055	3,745,055	(保有目的) 賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	12,246	16,777		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
トヨタ自動車(株)	1,778,600	1,778,600	(保有目的) 賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	11,537	12,138		
(株)住友倉庫	7,854,420	15,708,840	(保有目的) 賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	10,956	11,310		
清水建設(株)	10,738,000	10,738,000	(保有目的) 工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	10,329	10,211		
(株)長谷工コーポレーション	7,152,000	7,152,000	(保有目的) 工事発注および賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	9,955	11,579		
(株)西武ホールディングス	4,738,300	4,738,300	(保有目的) 工事発注および賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	9,178	8,775		
住友商事(株)	5,271,925	5,271,925	(保有目的) 賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	8,071	9,442		
スズキ(株)	1,491,600	1,491,600	(保有目的) 賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	7,305	8,546		
(株)協和エクシオ	2,081,600	2,081,600	(保有目的) 工事発注および賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	6,359	5,924		
鹿島建設(株)	3,813,000	7,626,000	(保有目的) 工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	6,230	7,526		
アサヒグループホールディングス(株)	1,107,000	1,107,000	(保有目的) 賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	5,457	6,273		
カシオ計算機(株)	3,712,900	3,712,900	(保有目的) 賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	5,365	5,888		
富士フィルムホールディングス(株)	1,053,400		(保有目的・増加理由) 賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	5,302			
コムシスホールディングス(株)	1,661,900	1,143,000	(保有目的・増加理由) 工事発注および賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	5,018	3,246		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
三和ホールディングス(株)	3,646,700	3,646,700	(保有目的) 工事発注および賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	4,802	5,006		
日東紡績(株)	2,383,400	2,383,400	(保有目的) 賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	4,719	5,376		
東洋製罐グループホールディングス(株)	1,930,000	1,930,000	(保有目的) 賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の構築・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	4,375	3,053		
前田建設工業(株)	3,885,000	3,885,000	(保有目的) 工事発注および賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	4,265	4,875		
(株)奥村組	1,210,000	1,210,000	(保有目的) 工事発注および賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	4,253	5,075		
大成建設(株)	764,000	764,000	(保有目的) 工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	3,926	4,125		
日清食品ホールディングス(株)	513,300	513,300	(保有目的) 賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	3,901	3,788		
久光製薬(株)	688,100	688,100	(保有目的) 賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	3,502	5,669		
(株)マキタ	882,000	882,000	(保有目的) 賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の構築・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	3,400	4,586		
(株)大気社	981,800	899,000	(保有目的・増加理由) 工事発注および賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	3,303	3,128		
NEC ネットエスアイ(株)	1,200,000	1,200,000	(保有目的) 工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	3,210	3,327		
(株)ニトリホールディングス	200,300	200,300	(保有目的) 賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	2,864	3,766		
(株)三井住友フィナンシャルグループ	702,090	702,090	(保有目的) 財務取引および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	2,721	3,129		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
(株)FUJI	1,812,600	1,812,600	(保有目的) 賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の構築・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	2,671	3,777		
三井住友建設(株)	3,427,913	3,107,613	(保有目的・増加理由) 工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	2,642	1,957		
住友林業(株)	1,669,100	1,669,100	(保有目的) 賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	2,565	2,847		
(株)サンゲツ	1,170,000	1,170,000	(保有目的) 賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	2,350	2,578		
富士ソフト(株)	530,400	530,400	(保有目的) 賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	2,323	2,259		
イーレックス(株)	2,144,600		(保有目的・増加理由) 賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	2,213			
住友電気工業(株)	1,463,200	1,463,200	(保有目的) 賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	2,148	2,375		
大豊建設(株)	649,600	3,248,000	(保有目的) 工事発注および賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	2,101	1,935		
東日本旅客鉄道(株)	196,100	196,100	(保有目的) 賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	2,094	1,933		
(株)ダスキン	749,600	749,600	(保有目的) 賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,975	2,021		
前田道路(株)	894,000	894,000	(保有目的) 工事発注および賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,921	1,922		
東京瓦斯(株)	613,600	613,600	(保有目的) 賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,836	1,731		
二子八(株)	597,900	597,900	(保有目的) 賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,823	2,430		
全国保証(株)	455,000	455,000	(保有目的) 賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,760	2,124		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
日比谷総合設備(株)	920,000	920,000	(保有目的)工事発注および賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,736	1,809		
新日鐵住金(株)	862,320	862,320	(保有目的)賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,684	2,014		
五洋建設(株)	3,274,500	*	(保有目的)工事発注および賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,679	*		
関西電力(株)	1,000,300	*	(保有目的)賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,632	*		
(株)T S Iホールディングス	2,552,000	2,552,000	(保有目的)賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,617	1,962		
(株)オカムラ	1,373,000	1,041,900	(保有目的・増加理由)賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,591	1,510		
ジャパンベストレスキューシステム(株)	1,000,700		(保有目的・増加理由)賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の構築・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,519			
日機装(株)	1,170,000	1,170,000	(保有目的)賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,511	1,296		
西松建設(株)	612,600	612,600	(保有目的)工事発注および賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,502	1,616		
新日本空調(株)	703,600	*	(保有目的)工事発注および賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の構築・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,360	*		
オリンパス(株)	278,000	*	(保有目的)賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,336	*		
(株)横河ブリッジホールディングス	674,000	674,000	(保有目的)賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,282	1,517		
(株)河合楽器製作所	441,500	355,500	(保有目的・増加理由)賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,269	1,258		
ジェイ エフイーホールディングス(株)	673,300	673,300	(保有目的)賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,264	1,443		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
(株)チヨダ	701,000	701,000	(保有目的) 賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の構築・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	無
	1,247	1,872		
スルガ銀行(株)	*	2,380,000	(保有目的) 財務取引および賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	*	3,496		
ケネディクス(株)	*	2,199,600	(保有目的) 賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	*	1,456		
(株)みずほフィナンシャルグループ	*	7,069,640	(保有目的) 財務取引および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	*	1,353		
三協立山(株)	*	809,800	(保有目的) 工事発注および賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	*	1,286		
戸田建設(株)	*	1,768,000	(保有目的) 工事発注および賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	*	1,363		
ゼリア新薬工業(株)	*	621,500	(保有目的) 賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	*	1,322		
(株)千葉銀行	*	1,977,754	(保有目的) 財務取引および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	*	1,690		
(株)中電工	*	510,000	(保有目的) 工事発注および賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	*	1,467		
コクヨ(株)	*	661,800	(保有目的) 賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	*	1,385		
(株)西松屋チェーン	*	1,126,100	(保有目的) 賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の構築・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	*	1,350		
(株)めぶきフィナンシャルグループ	*	3,274,291	(保有目的) 財務取引および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	*	1,339		
(株)京葉銀行	*	2,804,000	(保有目的) 財務取引および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	*	1,331		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株 式の保有 の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
株群馬銀行	*	2,041,000	(保有目的)財務取引および賃貸事業、販売 事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強 化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上 に資するため	有
	*	1,232		

- (注) 1. 個別銘柄毎の定量的な保有効果については、取引条件を開示できないため記載が困難です。保有株式のうち、主要なものは、役員および経営陣の出席する経営会議等の重要会議において、上記保有目的に照らし、保有に伴う便益やリスクを総合的に勘案し、その保有の適否を判断しております。なお、その保有を継続する意義が失われていると判断される株式については、縮減の対象とするなど、その保有意義を個別に検証しております。
2. 「 」は当該銘柄を保有していないことを示しております。
3. 「\*」は当該銘柄の貸借対照表計上額が当社の資本金の100分の1以下であり、かつ貸借対照表計上額の大きい順の60銘柄(前事業年度においては30銘柄)に該当しないために記載を省略していることを示しております。

#### みなし保有株式

該当株式の保有はありません。

#### 保有目的が純投資目的である投資株式

該当株式の保有はありません。



## 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(2018年4月1日から2019年3月31日まで)の連結財務諸表および事業年度(2018年4月1日から2019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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	2、 5 263,209	2、 5 172,191
受取手形及び営業未収入金	23,772	21,566
販売用不動産	3 380,735	3 390,025
仕掛販売用不動産	3 395,730	3 282,594
未成工事支出金	5,014	5,826
その他のたな卸資産	4 1,826	4 1,455
その他	55,893	59,422
貸倒引当金	66	72
<b>流動資産合計</b>	<b>1,126,118</b>	<b>933,011</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	1,287,334	1,378,336
減価償却累計額及び減損損失累計額	483,280	519,308
建物及び構築物（純額）	2、 3、 5 804,054	2、 3、 5 859,028
土地	2、 3、 5 2,464,160	2、 3、 5 2,523,936
建設仮勘定	2、 3、 5 94,397	2、 3、 5 139,452
その他	35,353	37,667
減価償却累計額	27,613	29,073
その他（純額）	2、 3、 5 7,740	2、 3、 5 8,593
<b>有形固定資産合計</b>	<b>3,370,353</b>	<b>3,531,010</b>
<b>無形固定資産</b>		
借地権	53,343	55,193
その他	1,408	1,557
<b>無形固定資産合計</b>	<b>54,752</b>	<b>56,751</b>
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	1 487,693	1 478,966
敷金及び保証金	71,063	70,298
繰延税金資産	14,294	14,809
その他	52,390	51,769
貸倒引当金	9,468	9,152
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>615,974</b>	<b>606,691</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>4,041,080</b>	<b>4,194,453</b>
<b>資産合計</b>	<b>5,167,198</b>	<b>5,127,464</b>

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
支払手形及び営業未払金	28,750	54,939
短期借入金	61,416	25,643
1年内返済予定の長期借入金	215,751	129,618
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	2、 5 44,510	2、 5 100,298
1年内償還予定の社債	60,000	40,000
ノンリコース1年内償還予定社債	2、 5 4,900	2、 5 2,000
未払法人税等	34,198	29,260
預り金	60,381	61,581
賞与引当金	5,283	5,572
その他	153,388	128,458
<b>流動負債合計</b>	<b>668,579</b>	<b>577,372</b>
<b>固定負債</b>		
社債	310,000	270,000
ノンリコース社債	2、 5 34,200	2、 5 37,100
長期借入金	2,415,645	2,474,327
ノンリコース長期借入金	2、 5 327,089	2、 5 263,800
役員退職慰労引当金	64	40
退職給付に係る負債	5,965	6,018
預り敷金及び保証金	207,823	228,958
長期預り金	59,390	49,807
その他	23,465	11,924
<b>固定負債合計</b>	<b>3,383,644</b>	<b>3,341,975</b>
<b>負債合計</b>	<b>4,052,223</b>	<b>3,919,348</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	104,153	104,153
利益剰余金	765,325	882,815
自己株式	4,443	4,469
<b>株主資本合計</b>	<b>987,841</b>	<b>1,105,304</b>
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他有価証券評価差額金	131,115	109,209
繰延ヘッジ損益	2,048	3,971
為替換算調整勘定	2,092	2,352
退職給付に係る調整累計額	159	73
その他の包括利益累計額合計	127,133	102,811
<b>純資産合計</b>	<b>1,114,975</b>	<b>1,208,116</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>5,167,198</b>	<b>5,127,464</b>

## 【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

## 【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年 4月 1日 至 2018年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2018年 4月 1日 至 2019年 3月 31日)
営業収益	948,402	1,013,229
営業原価	664,015	711,052
売上総利益	284,386	302,177
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	20,993	21,250
従業員給料及び手当	30,183	31,731
賞与引当金繰入額	709	786
退職給付費用	328	146
役員退職慰労引当金繰入額	16	14
貸倒引当金繰入額	15	9
その他	26,502	27,820
販売費及び一般管理費合計	78,749	81,758
営業利益	205,637	220,419
営業外収益		
受取利息	255	594
受取配当金	8,228	9,471
為替差益	196	68
その他	876	562
営業外収益合計	9,557	10,697
営業外費用		
支払利息	20,351	20,184
その他	7,972	6,675
営業外費用合計	28,323	26,859
経常利益	186,870	204,257
特別利益		
固定資産売却益	1 37	1 75
投資有価証券売却益	1,009	11
その他	66	-
特別利益合計	1,113	86
特別損失		
減損損失	2 10,634	2 8,575
固定資産売却損	3 217	3 3,723
固定資産除却損	4 600	4 1,280
投資有価証券評価損	-	1,104
投資有価証券売却損	47	-
その他	40	70
特別損失合計	11,540	14,755

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年 4月 1日 至 2018年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2018年 4月 1日 至 2019年 3月 31日)
税金等調整前当期純利益	176,444	189,588
法人税、住民税及び事業税	62,098	62,822
法人税等調整額	6,179	4,051
法人税等合計	55,918	58,771
当期純利益	120,525	130,817
非支配株主に帰属する当期純利益	794	-
親会社株主に帰属する当期純利益	119,731	130,817

## 【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年 4月 1日 至 2018年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2018年 4月 1日 至 2019年 3月 31日)
当期純利益	120,525	130,817
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	33,934	21,905
繰延ヘッジ損益	538	1,922
為替換算調整勘定	1,098	259
退職給付に係る調整額	188	233
その他の包括利益合計	1 33,563	1 24,321
包括利益	154,088	106,495
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	153,493	106,495
非支配株主に係る包括利益	595	-

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2017年 4月 1日 至 2018年 3月31日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	122,805	132,747	662,801	4,379	913,975
当期変動額					
剰余金の配当			12,322		12,322
親会社株主に帰属する 当期純利益			119,731		119,731
自己株式の取得				63	63
自己株式の処分					-
連結範囲の変動			4,884		4,884
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動		28,594			28,594
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	28,594	102,523	63	73,865
当期末残高	122,805	104,153	765,325	4,443	987,841

	その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	為替換算 調整勘定	退職給付に 係る調整 累計額	その他の 包括利益 累計額合計		
当期首残高	97,192	2,528	1,265	26	93,371	31,756	1,039,103
当期変動額							
剰余金の配当							12,322
親会社株主に帰属する 当期純利益							119,731
自己株式の取得							63
自己株式の処分							-
連結範囲の変動							4,884
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動							28,594
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	33,923	479	827	186	33,762	31,756	2,006
当期変動額合計	33,923	479	827	186	33,762	31,756	75,872
当期末残高	131,115	2,048	2,092	159	127,133	-	1,114,975

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019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	104,153	765,325	4,443	987,841
当期変動額					
剰余金の配当			13,270		13,270
親会社株主に帰属する 当期純利益			130,817		130,817
自己株式の取得				26	26
自己株式の処分		0		0	0
連結範囲の変動			57		57
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動					-
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	117,489	26	117,463
当期末残高	122,805	104,153	882,815	4,469	1,105,304

	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	131,115	2,048	2,092	159	127,133	-	1,114,975
当期変動額							
剰余金の配当							13,270
親会社株主に帰属する 当期純利益							130,817
自己株式の取得							26
自己株式の処分							0
連結範囲の変動							57
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動							-
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	21,905	1,922	259	233	24,321	-	24,321
当期変動額合計	21,905	1,922	259	233	24,321	-	93,141
当期末残高	109,209	3,971	2,352	73	102,811	-	1,208,116



## 【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 2017年 4月 1日 至 2018年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2018年 4月 1日 至 2019年 3月 31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	176,444	189,588
減価償却費	41,627	46,312
減損損失	10,634	8,575
貸倒引当金の増減額( は減少)	525	308
退職給付に係る負債の増減額( は減少)	91	241
固定資産売却損益( は益)	179	3,648
固定資産除却損	600	1,280
投資有価証券売却損益( は益)	962	11
投資有価証券評価損益( は益)	-	1,104
受取利息及び受取配当金	8,484	10,066
支払利息	20,351	20,184
売上債権の増減額( は増加)	5,668	2,233
たな卸資産の増減額( は増加)	25,915	65,981
仕入債務の増減額( は減少)	12,535	26,190
前受金の増減額( は減少)	17,076	13,104
その他	6,648	1,801
小計	258,096	339,565
利息及び配当金の受取額	8,484	10,065
利息の支払額	20,395	20,147
法人税等の支払額	56,252	69,426
営業活動によるキャッシュ・フロー	189,933	260,057
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	220,016	188,573
有形固定資産の売却による収入	357	6,617
投資有価証券の取得による支出	28,834	31,281
投資有価証券の売却及び償還による収入	2,196	334
敷金及び保証金の差入による支出	1,317	737
敷金及び保証金の回収による収入	28,462	4,474
預り敷金及び保証金の返還による支出	11,276	14,323
預り敷金及び保証金の受入による収入	25,270	35,664
共同投資事業出資預託金の受入による収入	2,420	1,004
共同投資事業出資預託金の返還による支出	11,544	10,442
その他	6,252	11,948
投資活動によるキャッシュ・フロー	220,534	209,212

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額（は減少）	2,892	35,773
社債の発行による収入	30,000	-
社債の償還による支出	80,000	60,000
ノンリコース社債の発行による収入	1,700	4,900
ノンリコース社債の償還による支出	1,700	4,900
長期借入れによる収入	376,000	198,300
長期借入金の返済による支出	209,622	225,751
ノンリコース長期借入金による収入	12,610	37,110
ノンリコース長期借入金の返済による支出	21,258	44,611
自己株式の純増減額（は増加）	63	26
配当金の支払額	12,324	13,268
非支配株主への配当金の支払額	12	0
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	60,910	-
その他	5,065	2,036
財務活動によるキャッシュ・フロー	26,461	146,058
現金及び現金同等物に係る換算差額	124	242
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	4,263	94,969
現金及び現金同等物の期首残高	267,943	262,045
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	-	3,630
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	1,634	-
現金及び現金同等物の期末残高	1 262,045	1 170,707

## 【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50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、省略していません。

当連結会計年度より、重要性が増したため羽田エアポート都市開発(株)を連結の範囲に含めております。

#### (2) 非連結子会社

いずみ保険サービス(株)ほかの非連結子会社は、いずれも小規模であり、合計の総資産、売上高、当期純損益(持分に見合う額)および利益剰余金(持分に見合う額)等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため連結の範囲から除外しております。

### 2 持分法の適用に関する事項

#### (1) 持分法を適用した関係会社はありません。

#### (2) いずみ保険サービス(株)ほかの非連結子会社および新宿エヌ・エスピル(株)ほかの関連会社は、それぞれ当期純損益および利益剰余金等に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用から除外しております。

### 3 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち14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1998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、2016年4月1日以降に取得した建物附属設備および構築物については、定額法を採用しております。

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

無形固定資産（リース資産を除く）

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

リース資産

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

投資その他の資産

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

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

賞与引当金

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

役員退職慰労引当金

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

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付見込額の期間帰属方法

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

数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

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

小規模企業等における簡便法の採用

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

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

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

(6) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

原則として繰延ヘッジ処理によっております。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては特例処理を採用しております。

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	借入金および社債

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については、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リスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(9) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

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

(未適用の会計基準等)

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

(1) 概要

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

ステップ1：顧客との契約を識別する。

ステップ2：契約における履行義務を識別する。

ステップ3：取引価格を算定する。

ステップ4：契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

(2) 適用予定日

2022年3月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を当連結会計年度の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」が21,792百万円減少し、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」が2,090百万円増加しております。また、「流動負債」の「その他」が59百万円減少し、「固定負債」の「その他」が19,643百万円減少しております。

なお、同一納税主体の繰延税金資産と繰延税金負債を相殺して表示しており、変更前と比べて総資産が19,702百万円減少しております。

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「営業外費用」の「賃貸事業匿名組合配当金」は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替を行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外費用」に表示していた「賃貸事業匿名組合配当金」795百万円、「その他」7,176百万円は、「その他」7,972百万円として組み替えております。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「財務活動によるキャッシュ・フロー」の「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)」は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替を行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「財務活動によるキャッシュ・フロー」に表示していた「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)」3,000百万円、「その他」2,065百万円は、「その他」5,065百万円として組み替えております。

(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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
投資有価証券	68,082百万円	61,543百万円

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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
現金及び預金	2,081百万円	2,068百万円
建物及び構築物	108,319 "	103,708 "
土地	393,316 "	393,316 "
建設仮勘定	98 "	84 "
その他(有形固定資産)	267 "	209 "
計	504,083百万円	499,386百万円

対応債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	44,510百万円	100,298百万円
ノンリコース1年内償還予定社債	4,900 "	2,000 "
ノンリコース社債	34,200 "	37,100 "
ノンリコース長期借入金	327,089 "	263,800 "
計	410,699百万円	403,198百万円

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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
仕掛販売用不動産から有形固定資産	35,224百万円	16,366百万円
販売用不動産から有形固定資産	2,823 "	6,796 "
有形固定資産から販売用不動産	- "	4,822 "
有形固定資産から仕掛販売用不動産	2,490 "	- "

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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
未成業務支出金	1,667百万円	1,256百万円
商品	88 "	104 "
貯蔵品	70 "	94 "
計	1,826百万円	1,455百万円

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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
現金及び預金	10,652百万円	11,345百万円
建物及び構築物	108,319 "	103,708 "
土地	393,316 "	393,316 "
建設仮勘定	98 "	84 "
その他(有形固定資産)	267 "	209 "
計	512,654百万円	508,663百万円

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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
一般顧客 (注1)	6,104百万円	7,184百万円
ローン利用者 (注2)	10 "	93 "
分譲マンション共同事業者 (注3)	182 "	37 "
計	6,298百万円	7,315百万円

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

(注2) ローン利用者に対する保証は、住宅ローン利用者の金融機関からの借入金に対するものであります。

(注3) 分譲マンション共同事業者に対する保証は、手付金等保証委託契約により共同事業者が保証機関に対して負担する求償債務に対するものであります。



(連結損益計算書関係)

1 前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

「固定資産売却益」の主なものは、土地の売却によるものであります。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

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

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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

主な用途	種類	場所	物件数
賃貸資産	土地及び建物	東京都	1

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

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

なお、当該資産の回収可能価額は将来キャッシュ・フローを4.0%で割り引いて算定しております。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

主な用途	種類	場所	物件数
賃貸資産	土地	東京都	1

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

当連結会計年度において、賃貸資産について、当社グループ内の資産再編を実施し、連結子会社において固定資産売却損を計上しております。

なお、当該資産の売却価額は不動産鑑定士による鑑定評価に基づいております。

連結財務諸表上、当該売却価額を回収可能価額と判断し、当該固定資産売却損を減損損失(8,575百万円)として特別損失に計上いたしました。

3 前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

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

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

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

4 前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018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 2018年4月1日 至 2019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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
当期発生額	50,290百万円	32,667百万円
組替調整額	1,373 "	1,087 "
税効果調整前	48,916百万円	31,579百万円
税効果額	14,982 "	9,674 "
その他有価証券評価差額金	33,934百万円	21,905百万円
<b>繰延ヘッジ損益</b>		
当期発生額	452百万円	3,628百万円
組替調整額	1,208 "	876 "
税効果調整前	755百万円	2,751百万円
税効果額	217 "	828 "
繰延ヘッジ損益	538百万円	1,922百万円
<b>為替換算調整勘定</b>		
当期発生額	1,098百万円	259百万円
<b>退職給付に係る調整額</b>		
当期発生額	228百万円	66百万円
組替調整額	41 "	228 "
税効果調整前	269百万円	295百万円
税効果額	81 "	61 "
退職給付に係る調整額	188百万円	233百万円
その他の包括利益合計	33,563百万円	24,321百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

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

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(千株)	2,121	17		2,138

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加17千株は、単元未満株式の買取りによる増加です。

3 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2017年6月29日 定時株主総会	普通株式	6,161	13	2017年3月31日	2017年6月30日
2017年11月14日 取締役会	普通株式	6,161	13	2017年9月30日	2017年12月7日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2018年6月28日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	6,635	14	2018年3月31日	2018年6月29日

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019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)	2,138	6	0	2,145

(注1) 普通株式の自己株式の株式数の増加6千株は、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
2018年6月28日 定時株主総会	普通株式	6,635	14	2018年3月31日	2018年6月29日
2018年11月13日 取締役会	普通株式	6,635	14	2018年9月30日	2018年12月5日

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

決議	株式の種類	配当の原資	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
2019年6月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	7,583	16	2019年3月31日	2019年6月28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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
現金及び預金勘定	263,209百万円	172,191百万円
使途制限付信託預金	877 "	898 "
預金期間が3ヵ月超の定期預金	286 "	586 "
現金及び現金同等物	262,045百万円	170,707百万円

(リース取引関係)

オペレーティング・リース取引

(借手側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
1年内	1,401百万円	1,525百万円
1年超	38,241 "	42,210 "
合計	39,642百万円	43,736百万円

(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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
1年内	83,253百万円	95,606百万円
1年超	153,777 "	142,321 "
合計	237,031百万円	237,927百万円

(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で利用しており、投機目的のデリバティブ取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

投資有価証券は、業務上の関係を有する株式等であり、市場価格の変動リスクに晒されておりますが、定期的に時価や発行体（取引先企業）の財務状況等を把握し、取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

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

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

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

デリバティブ取引は、資金調達に伴う利息について、金利スワップを行っております。金利スワップには金利水準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(2018年3月31日)

(単位:百万円)

	連結貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	263,209	263,209	
(2) 受取手形及び営業未収入金	23,772	23,772	
(3) 投資有価証券			
其他有価証券	417,840	417,840	
(4) 敷金及び保証金			
満期保有目的の債券	789	791	1
其他有価証券	1,179	1,179	
資産計	706,792	706,794	1
(1) 支払手形及び営業未払金	28,750	28,750	
(2) 短期借入金	61,416	61,416	
(3) 1年内返済予定の長期借入金 および長期借入金	2,631,397	2,655,303	23,906
(4) 1年内償還予定の社債および社債	370,000	377,496	7,496
(5) ノンリコース1年内返済予定長期借入金 およびノンリコース長期借入金	371,599	376,222	4,623
(6) ノンリコース1年内償還予定社債 およびノンリコース社債	39,100	39,494	394
負債計	3,502,262	3,538,682	36,419
デリバティブ取引(*1)			
ヘッジ会計が適用されていないもの			
ヘッジ会計が適用されているもの	(2,982)	(2,982)	
デリバティブ取引計	(2,982)	(2,982)	

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

当連結会計年度(2019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	172,191	172,191	
(2) 受取手形及び営業未収入金	21,566	21,566	
(3) 投資有価証券			
その他有価証券	414,743	414,743	
(4) 敷金及び保証金			
満期保有目的の債券	3,168	3,166	2
その他有価証券	1,170	1,170	
資産計	612,840	612,838	2
(1) 支払手形及び営業未払金	54,939	54,939	
(2) 短期借入金	25,643	25,643	
(3) 1年内返済予定の長期借入金 および長期借入金	2,603,945	2,647,016	43,070
(4) 1年内償還予定の社債および社債	310,000	317,766	7,766
(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	364,098	370,405	6,307
(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	39,812	712
負債計	3,397,725	3,455,582	57,856
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	(5,733)	(5,733)	
デリバティブ取引計	(5,733)	(5,733)	

(\*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一部は、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	2018年3月31日	2019年3月31日
子会社・関連会社株式(*1)	42,744	35,855
非上場株式(*1)	1,297	2,327
優先出資証券等(*1)	25,337	25,687
匿名組合出資等(*1)	352	352
敷金及び保証金(満期保有目的の債券およびその他有価証券を除く)(*2)	69,094	65,959
預り敷金及び保証金(*3)	207,823	228,958

(\*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いません。

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

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

(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(2018年3月31日)

(単位:百万円)

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

当連結会計年度(2019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	172,191			
受取手形及び営業未収入金	21,566			
敷金及び保証金				
満期保有目的の債券(国債)	2,968	200		
その他有価証券のうち 満期があるもの(国債)	408	561	171	
合計	197,135	761	171	

(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(2018年3月31日)

(単位:百万円)

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

当連結会計年度(2019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	25,643	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金 および長期借入金	129,618	131,281	191,256	237,195	219,282	1,695,312
1年内償還予定の社債および社債	40,000	-	20,000	-	70,000	180,000
ノンリコース1年内返済予定長期借入金 およびノンリコース長期借入金	100,298	61,913	13,444	3,386	3,240	181,817
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	2,000	8,000	1,500	-	-	27,600
合計	297,559	201,194	226,200	240,581	292,522	2,084,729

(有価証券関係)

1 満期保有目的の債券

前連結会計年度(2018年3月31日)

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

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

当連結会計年度(2019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)	461	462	0
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)	2,707	2,704	2
合計	3,168	3,166	2

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

2 その他有価証券

前連結会計年度(2018年3月31日)

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

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

当連結会計年度(2019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	348,562	180,791	167,771
債券(注1)	1,170	1,140	30
その他	-	-	-
小計	349,732	181,931	167,801
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	65,516	75,824	10,307
債券	-	-	-
その他	664	664	-
小計	66,181	76,488	10,307
合計	415,913	258,419	157,494

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

### 3 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

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

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019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	264	11	-
合計	264	11	-

### 4 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度においては、減損処理を行っておりません。

当連結会計年度においては、投資有価証券について、1,104百万円(その他有価証券で時価のある株式 1,104百万円)減損処理を行っております。

(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(2018年3月31日)

(単位:百万円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	うち1年超	時価
原則的処理方法	為替予約取引 米ドル受取・円支払	外貨建予定取引	15,105		132
合計			15,105		132

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

当連結会計年度(2019年3月31日)

該当事項はありません。

(2) 金利関連

前連結会計年度(2018年3月31日)

(単位:百万円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	うち1年超	時価
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金	243,800	233,800	3,115
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金および社債	1,577,136	1,454,966	(注)2
金利通貨スワップの一体処理(特例処理・振当処理)	金利スワップ取引 支払固定・受取変動 米ドル受取・円支払	外貨建借入金	3,000		(注)2

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

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

当連結会計年度(2019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	248,600	208,600	5,733
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	1,507,198	1,415,693	(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2008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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
退職給付債務の期首残高	11,315	11,615
勤務費用	716	714
利息費用	47	47
数理計算上の差異の発生額	52	0
退職給付の支払額	411	500
退職給付債務の期末残高	11,615	11,875

## (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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
年金資産の期首残高	5,171	5,650
期待運用収益	103	113
数理計算上の差異の発生額	176	66
事業主からの拠出額	398	388
退職給付の支払額	199	227
年金資産の期末残高	5,650	5,857

## (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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	6,241	6,295
年金資産	5,650	5,857
	590	437
非積立型制度の退職給付債務	5,374	5,580
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	5,965	6,018
退職給付に係る負債	5,965	6,018
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	5,965	6,018

(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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
勤務費用	716	714
利息費用	47	47
期待運用収益	103	113
数理計算上の差異の費用処理額	41	228
確定給付制度に係る退職給付費用	701	419

(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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
数理計算上の差異	269	295
合計	269	295

(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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
未認識数理計算上の差異	228	66
合計	228	66

(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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
債券	26.8%	25.6%
株式	34.4%	34.9%
生保一般勘定	37.7%	37.8%
その他	1.1%	1.6%
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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019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379百万円、当連結会計年度388百万円でありま

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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
<b>繰延税金資産</b>		
減損損失	17,145百万円	17,076百万円
販売用不動産評価損	10,885 "	14,415 "
連結調整に伴う減価償却超過額	7,977 "	7,258 "
譲渡損益調整損	- "	4,254 "
貸倒引当金	3,521 "	3,439 "
賞与引当金	1,739 "	1,874 "
未払事業税・事業所税	2,165 "	1,834 "
退職給付に係る負債	1,873 "	1,758 "
繰延ヘッジ損益	951 "	1,752 "
税務上の繰越欠損金	1,939 "	1,593 "
販売用不動産エクイティ評価損	1,413 "	1,413 "
未実現利益の消去	942 "	926 "
投資有価証券評価損	844 "	797 "
その他	12,850 "	13,112 "
<b>繰延税金資産小計</b>	<b>64,247百万円</b>	<b>71,504百万円</b>
評価性引当額(注1)	6,824百万円	9,247百万円
<b>繰延税金資産合計</b>	<b>57,423百万円</b>	<b>62,257百万円</b>
<b>繰延税金負債</b>		
其他有価証券評価差額金	57,916百万円	48,240百万円
圧縮記帳積立金	3,731 "	3,731 "
その他	738 "	637 "
<b>繰延税金負債合計</b>	<b>62,385百万円</b>	<b>52,608百万円</b>
<b>繰延税金資産の純額</b>	<b>4,962百万円</b>	<b>9,648百万円</b>

(注1) 評価性引当額が2,423百万円増加しております。この増加の主な内容は、譲渡損益調整損を認識したことに伴うものであります。

(注2) 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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
固定資産 繰延税金資産	14,294百万円	14,809百万円
固定負債 その他	19,256 "	5,160 "

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

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

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

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

(セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

## 1 報告セグメントの概要

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

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

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

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

## 2 報告セグメントごとの売上高、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売上高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売上高、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 2017年4月1日 至 2018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		
売上高								
外部顧客への売上高	350,210	310,913	206,838	68,857	11,580	948,402		948,402
セグメント間の内部 売上高又は振替高	3,670	279	2,517	311	1,296	8,074	8,074	
計	353,880	311,192	209,355	69,168	12,877	956,476	8,074	948,402
セグメント利益	139,368	46,838	16,108	21,457	1,628	225,401	19,764	205,637
セグメント資産	3,565,087	826,574	27,945	12,199	25,203	4,457,010	710,187	5,167,198
その他の項目								
減価償却費(注)4	38,981	173	1,021	471	217	40,865	762	41,627
減損損失	10,634					10,634		10,634
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	220,785	671	1,027	859	428	223,771	4,522	228,294

(注)1 セグメント利益の調整額 19,764百万円は、セグメント間取引消去 179百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 19,584百万円が含まれております。全社費用は、連結財務諸表提出会社および一部連結子会社の一般管理部門に係る費用であります。

2 セグメント資産の調整額710,187百万円は、セグメント間取引消去 11,767百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産721,955百万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。

5 当連結会計年度より、「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を適用したため、前連結会計年度については遡及適用後の数値を記載しております。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019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		
売上高								
外部顧客への売上高	378,090	331,515	219,776	72,521	11,325	1,013,229		1,013,229
セグメント間の内部 売上高又は振替高	3,673	236	1,916	377	1,419	7,622	7,622	
計	381,763	331,751	221,693	72,898	12,744	1,020,852	7,622	1,013,229
セグメント利益	149,932	47,115	20,407	22,007	1,527	240,991	20,571	220,419
セグメント資産	3,737,136	713,300	30,057	14,074	32,544	4,527,112	600,352	5,127,464
その他の項目								
減価償却費(注)4	43,200	144	1,182	457	227	45,213	1,099	46,312
減損損失	8,575					8,575		8,575
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	179,871	589	2,015	919	1,001	184,397	396	184,794

(注)1 セグメント利益の調整額 20,571百万円は、セグメント間取引消去 107百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 20,464百万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600,352百万円は、セグメント間取引消去 10,962百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産611,315百万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 2017年4月1日 至 2018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) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の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

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の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 2018年4月1日 至 2019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) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の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

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の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 2017年4月1日 至 2018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 2018年4月1日 至 2019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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員および その近親者	青木斗益の 義父			当社取締役の 義父			住宅改修工事の 請負(注2)	12		

(注) 1. 取引金額は消費税等を含んでおりません。

2. 取引条件および取引条件の決定方針等

取引金額については、市場価格を勘案して決定しております。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

該当事項はありません。

(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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019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	3,001,273
		期中増減額	207,051
		期末残高	3,208,325
	期末時価	5,316,335	5,838,717
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	143,906
		期中増減額	1,955
		期末残高	141,950
	期末時価	362,080	379,883

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

(注) 2 期中増減額のうち主な増減額は次のとおりであります。

前連結会計年度

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

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

当連結会計年度

増加 不動産取得 173,144百万円、仕掛販売用不動産等からの振替 23,162百万円

減少 減価償却費 42,374百万円、販売用不動産への振替 4,822百万円、減損損失 8,575百万円

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

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

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
賃貸等不動産	賃貸収益	236,445	291,521
	賃貸費用	121,735	145,569
	差額	114,709	145,951
	その他損益	10,937	9,192
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	21,475	18,413
	賃貸費用	11,926	9,176
	差額	9,548	9,236
	その他損益	2	3

- (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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
1株当たり純資産額	2,352.53円	2,549.09円
1株当たり当期純利益	252.62円	276.02円

- (注) 1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	119,731	130,817
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)	119,731	130,817
普通株式の期中平均株式数(千株)	473,956	473,942



## 【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	2009年 7月23日	10,000	10,000 (10,000)	年2.500	なし	2019年 7月23日
	第85回 国内 普通社債	2013年 3月21日	10,000		年0.329	なし	2018年 6月20日
	第86回 国内 普通社債	2013年 3月21日	10,000	10,000 (10,000)	年0.563	なし	2020年 3月19日
	第87回 国内 普通社債	2013年 6月5日	20,000	20,000 (20,000)	年0.877	なし	2020年 3月19日
	第88回 国内 普通社債	2013年 7月23日	10,000		年0.462	なし	2018年 7月23日
	第89回 国内 普通社債	2013年 7月23日	10,000	10,000	年1.098	なし	2023年 7月21日
	第90回 国内 普通社債	2013年 9月5日	20,000		年0.426	なし	2018年 9月5日
	第91回 国内 普通社債	2013年 10月29日	10,000		年0.355	なし	2018年 10月29日
	第92回 国内 普通社債	2013年 10月29日	10,000	10,000	年0.950	なし	2023年 9月20日
	第93回 国内 普通社債	2013年 12月12日	10,000		年0.344	なし	2018年 12月12日
	第94回 国内 普通社債	2013年 12月12日	10,000	10,000	年0.968	なし	2023年 12月12日
	第95回 国内 普通社債	2014年 1月28日	20,000	20,000	年0.987	なし	2024年 1月26日
	第96回 国内 普通社債	2014年 3月18日	20,000	20,000	年0.914	なし	2024年 3月18日
	第97回 国内 普通社債	2014年 4月28日	20,000	20,000	年0.904	なし	2024年 4月26日

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
住友不動産 株式会社 (当社)	第98回 国内 普通社債	2014年 6月10日	20,000	20,000	年0.884	なし	2024年 6月10日
	第99回 国内 普通社債	2014年 7月29日	20,000	20,000	年0.836	なし	2024年 7月29日
	第100回 国内 普通社債	2014年 9月9日	20,000	20,000	年0.809	なし	2024年 9月9日
	第101回 国内 普通社債	2014年 12月9日	10,000	10,000	年0.429	なし	2021年 12月9日
	第102回 国内 普通社債	2015年 2月4日	10,000	10,000	年0.392	なし	2022年 2月4日
	第103回 国内 普通社債	2015年 2月4日	10,000	10,000	年0.670	なし	2025年 2月4日
	第104回 国内 普通社債	2015年 4月28日	20,000	20,000	年0.826	なし	2025年 4月28日
	第105回 国内 普通社債	2015年 6月22日	20,000	20,000	年0.992	なし	2025年 6月20日
	第106回 国内 普通社債	2016年 5月26日	10,000	10,000	年0.400	なし	2026年 5月26日
	第107回 国内 普通社債	2016年 8月2日	10,000	10,000	年0.230	なし	2026年 7月31日
	第108回 国内 普通社債	2017年 5月8日	30,000	30,000	年0.400	なし	2027年 5月7日
(注2)	子会社 特定社債 (注3)	2012年 8月31日 ~2018年 9月28日	39,100	39,100 (2,000)	年0% ~年0.27109% (注4)	あり	2019年 8月30日 ~2033年 9月30日
合計			409,100	349,100 (42,000)			

(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	40,000		20,000		70,000
ノンリコース社債	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	61,416	25,643	0.27	
1年以内に返済予定の長期借入金	215,751	129,618	0.35	
1年以内に返済予定の ノンリコース長期借入金	44,510	100,298	0.17	
1年以内に返済予定のリース債務 (注1)	441	282		
長期借入金(1年以内に返済予定 のものを除く)	2,415,645	2,474,327	0.31	2020年 ~2038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)	327,089	263,800	0.09	2020年 ~2033年
リース債務(1年以内に返済予定 のものを除く) (注1)	333	780		2020年 ~2026年
その他有利子負債				
1 コマーシャル・ペーパー (1年以内返済)				
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			
未払金(1年超)				
合計	3,066,729	2,994,749		

(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、リース債務およびその他有利子負債(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年内における1年ごとの返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	131,281	191,256	237,195	219,282
ノンリコース 長期借入金	61,913	13,444	3,386	3,240
リース債務	238	178	135	118
その他有利子負債				

【資産除去債務明細表】

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

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期 連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年6月30日)	第2四半期 連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	第3四半期 連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年12月31日)	第86期 連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
売上高(百万円)	308,250	540,774	762,277	1,013,229
税金等調整前 四半期(当期) 純利益 (百万円)	70,097	117,321	150,768	189,588
親会社株主に 帰属する 四半期(当期) 純利益 (百万円)	48,616	79,837	98,963	130,817
1株当たり 四半期(当期) 純利益 (円)	102.58	168.45	208.81	276.02

(会計期間)	第1四半期 連結会計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年6月30日)	第2四半期 連結会計期間 (自 2018年7月1日 至 2018年9月30日)	第3四半期 連結会計期間 (自 2018年10月1日 至 2018年12月31日)	第4四半期 連結会計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年3月31日)
1株当たり 四半期純利益 (円)	102.58	65.88	40.35	67.21

## 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 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	189,549	88,332
営業未収入金	2 24,721	2 32,134
販売用不動産	1 362,115	1 372,231
仕掛販売用不動産	1 395,743	1 282,595
未成工事支出金	4,783	5,527
原材料及び貯蔵品	8	37
前払費用	20,246	15,027
関係会社短期貸付金	203,428	98,272
その他	2 14,472	2 10,910
貸倒引当金	20	20
<b>流動資産合計</b>	<b>1,215,048</b>	<b>905,047</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	1、3 907,140	1、3 1,002,259
構築物	1、3 16,909	3 19,358
機械及び装置	12,169	13,577
車両運搬具	63	66
工具、器具及び備品	3 12,414	3 12,769
土地	1、3 1,877,963	1、3 2,010,402
リース資産	807	674
建設仮勘定	1、3 94,244	1、3 135,727
減価償却累計額及び減損損失累計額	348,496	379,558
<b>有形固定資産合計</b>	<b>2,573,214</b>	<b>2,815,279</b>
<b>無形固定資産</b>		
借地権	52,486	54,336
ソフトウェア	301	544
その他	380	94
<b>無形固定資産合計</b>	<b>53,169</b>	<b>54,975</b>
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	417,582	415,370
関係会社株式	130,681	130,672
関係会社社債	51,194	50,232
その他の関係会社有価証券	135,299	135,435
長期貸付金	1,333	2,838
関係会社長期貸付金	39,415	39,088
長期前払費用	3 28,212	3 27,689
敷金及び保証金	2 72,540	2 62,844
その他	3,898	8,631
貸倒引当金	1,602	3,762
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>878,556</b>	<b>869,040</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>3,504,940</b>	<b>3,739,294</b>
<b>資産合計</b>	<b>4,719,988</b>	<b>4,644,342</b>

(単位：百万円)

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	2 24,737	2 50,789
短期借入金	61,000	25,500
関係会社短期借入金	29,500	-
1年内返済予定の長期借入金	215,751	129,518
1年内償還予定の社債	60,000	40,000
リース債務	290	35
未払金	13,915	5,729
未払費用	2 19,907	2 23,639
未払法人税等	29,385	24,073
未払消費税等	5,655	-
前受金	76,966	60,040
未成工事受入金	20,264	23,393
預り金	2 28,885	2 28,353
賞与引当金	1,966	2,093
資産除去債務	102	100
その他	1,942	744
<b>流動負債合計</b>	<b>590,271</b>	<b>414,010</b>
<b>固定負債</b>		
社債	310,000	270,000
長期借入金	2,415,545	2,474,327
リース債務	85	50
退職給付引当金	586	186
預り敷金及び保証金	2 207,284	2 228,422
長期預り金	2、3 100,990	2、3 90,136
資産除去債務	125	124
繰延税金負債	19,689	5,817
その他	3,749	5,839
<b>固定負債合計</b>	<b>3,058,055</b>	<b>3,074,903</b>
<b>負債合計</b>	<b>3,648,327</b>	<b>3,488,913</b>

(単位：百万円)

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金		
資本準備金	132,742	132,742
その他資本剰余金	9	9
資本剰余金合計	132,752	132,752
利益剰余金		
利益準備金	5,507	5,507
その他利益剰余金		
圧縮積立金	12,185	12,185
繰越利益剰余金	673,180	780,368
利益剰余金合計	690,872	798,060
自己株式	4,443	4,469
株主資本合計	941,987	1,049,148
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	131,827	110,252
繰延ヘッジ損益	2,153	3,971
評価・換算差額等合計	129,673	106,280
純資産合計	1,071,660	1,155,428
負債純資産合計	4,719,988	4,644,342

## 【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2017年 4月 1日 至 2018年 3月31日)	当事業年度 (自 2018年 4月 1日 至 2019年 3月31日)
営業収益		
不動産賃貸事業収益	1 304,010	1 335,677
不動産販売事業収益	1 311,127	1 331,748
完成工事事業収益	1 195,806	1 208,704
その他の事業収益	1 3,248	1 3,023
営業収益合計	814,192	879,154
営業原価		
不動産賃貸事業原価	1 182,621	1 202,812
不動産販売事業原価	1 246,473	1 266,282
完成工事事業原価	1 145,633	1 152,715
その他の事業原価	14	14
営業原価合計	574,743	621,824
売上総利益	239,449	257,329
販売費及び一般管理費	1, 2 68,743	1, 2 71,503
営業利益	170,705	185,826
営業外収益		
受取利息及び配当金	1 9,873	1 11,761
その他	1 1,376	1 888
営業外収益合計	11,250	12,650
営業外費用		
支払利息	1 14,516	1 14,948
社債利息	2,980	2,648
その他	1 6,608	1 7,792
営業外費用合計	24,105	25,390
経常利益	157,851	173,087
特別利益		
固定資産売却益	1, 3 37	3 75
投資有価証券売却益	1,009	11
特別利益合計	1,047	86
特別損失		
減損損失	216	-
固定資産売却損	4 216	4 0
固定資産除却損	1, 5 632	1, 5 1,054
投資有価証券評価損	-	1,078
投資有価証券売却損	47	-
その他	33	28
特別損失合計	1,146	2,162
税引前当期純利益	157,752	171,011
法人税、住民税及び事業税	53,804	54,101
法人税等調整額	6,238	3,548
法人税等合計	47,566	50,553
当期純利益	110,186	120,458



【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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)		当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
人件費		4,780	2.6	5,267	2.6
諸経費		177,841	97.4	197,545	97.4
計		182,621	100.0	202,812	100.0

諸経費の主なものは、次のとおりであります。

項目	前事業年度(百万円)	当事業年度(百万円)
外注管理費	16,341	18,086
水道光熱費	15,432	16,552
減価償却費	30,629	33,149
賃借料	72,984	77,518
租税公課 (主として固定資産税)	13,430	15,117

不動産販売事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)		当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019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)		229,338	93.0	249,401	93.7
人件費		7,800	3.2	7,544	2.8
諸経費		9,333	3.8	9,336	3.5
計		246,473	100.0	266,282	100.0

(注) 原価計算の方法は実際個別原価計算を採用しております。

完成工事事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)		当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019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		135,977	93.4	142,774	93.5
諸経費		9,655	6.6	9,940	6.5
計		145,633	100.0	152,715	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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)		当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
人件費		12	85.5	12	84.6
諸経費		2	14.5	2	15.4
計		14	100.0	14	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2017年 4月 1日 至 2018年 3月31日)

(単位：百万円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			
		資本準備金	その他 資本剰余金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金 合計
					圧縮積立金	繰越利益 剰余金		
当期首残高	122,805	132,742	9	132,752	5,507	12,185	575,317	593,009
当期変動額								
剰余金の配当							12,322	12,322
当期純利益							110,186	110,186
自己株式の取得								
自己株式の処分								
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)								
当期変動額合計							97,863	97,863
当期末残高	122,805	132,742	9	132,752	5,507	12,185	673,180	690,872

	株主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	4,379	844,187	98,024	2,451	95,573	939,760
当期変動額						
剰余金の配当		12,322				12,322
当期純利益		110,186				110,186
自己株式の取得	63	63				63
自己株式の処分						
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			33,802	297	34,100	34,100
当期変動額合計	63	97,799	33,802	297	34,100	131,899
当期末残高	4,443	941,987	131,827	2,153	129,673	1,071,660

当事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位：百万円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			
		資本準備金	その他 資本剰余金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金 合計
					圧縮積立金	繰越利益 剰余金		
当期首残高	122,805	132,742	9	132,752	5,507	12,185	673,180	690,872
当期変動額								
剰余金の配当							13,270	13,270
当期純利益							120,458	120,458
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			107,187	107,187
当期末残高	122,805	132,742	9	132,752	5,507	12,185	780,368	798,060

	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	4,443	941,987	131,827	2,153	129,673	1,071,660
当期変動額						
剰余金の配当		13,270				13,270
当期純利益		120,458				120,458
自己株式の取得	26	26				26
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)			21,575	1,817	23,393	23,393
当期変動額合計	26	107,161	21,575	1,817	23,393	83,767
当期末残高	4,469	1,049,148	110,252	3,971	106,280	1,155,428

## 【注記事項】

### (重要な会計方針)

#### 1 有価証券の評価基準及び評価方法

##### (1) 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法によっております。

##### (2) その他有価証券

###### 時価のあるもの

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

###### 時価のないもの

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

#### 2 デリバティブの評価基準及び評価方法

時価法によっております。

#### 3 たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金および原材料及び貯蔵品は、主として個別法に基づく原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)によっております。

#### 4 固定資産の減価償却または償却の方法

##### (1) 有形固定資産(リース資産を除く)

建物(その附属設備を除く。)は定額法、その他は定率法を採用しております。

なお、2016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。

#### 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

#### 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。

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を当事業年度の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」が19,659百万円減少し、「固定負債」の「繰延税金負債」が19,659百万円減少しております。

(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 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
仕掛販売用不動産から有形固定資産	35,224百万円	16,366百万円
販売用不動産から有形固定資産	2,823 "	6,796 "
有形固定資産から販売用不動産	- "	4,822 "
有形固定資産から仕掛販売用不動産	2,490 "	- "

- 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 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
短期金銭債権	10,037百万円	18,010百万円
長期金銭債権	6,536 "	6,751 "
短期金銭債務	1,539 "	844 "
長期金銭債務	364 "	351 "

- 3 特別目的会社を活用した不動産の譲渡取引

2012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 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
建物	4,876百万円	4,752百万円
構築物	336 "	318 "
工具、器具及び備品	24 "	20 "
土地	71,995 "	71,995 "
建設仮勘定	59 "	50 "
長期前払費用	4 "	6 "
合計	77,296百万円	77,144百万円
長期預り金	41,596百万円	40,326百万円
合計	41,596百万円	40,326百万円

- 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 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
住宅購入者の住宅ローンに対する債務保証	10百万円	60百万円
分譲マンション共同事業者に対する債務保証	182 "	37 "
計	193百万円	98百万円

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
営業取引による取引高		
売上高	31,136百万円	31,253百万円
仕入高	48,048 "	51,946 "
営業取引以外による取引高	2,654 "	3,129 "

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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
広告宣伝費	19,752百万円	19,744百万円
従業員給与手当	25,729 "	27,162 "
賞与引当金繰入額	485 "	535 "
減価償却費	630 "	934 "
おおよその割合		
販売費	66.9%	67.3%
一般管理費	33.1%	32.7%

3 前事業年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

「固定資産売却益」の主なものは、土地の売却によるものであります。

当事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

「固定資産売却益」の主なものは、土地および建物の売却によるものであります。

4 前事業年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

「固定資産売却損」の主なものは、土地および建物の売却によるものであります。

当事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

「固定資産売却損」の主なものは、土地および建物の売却によるものであります。

5 前事業年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

「固定資産除却損」の主なものは、建物の除却によるものであります。

当事業年度(自 2018年4月1日 至 2019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は、市場価値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、子会社株式及び関連会社株式の時価を記載していません。

なお、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は次のとおりであります。

(単位：百万円)

区分	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
子会社株式	130,627	130,617
関連会社株式	54	54

(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 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
<b>繰延税金資産</b>		
販売用不動産評価損	10,881百万円	14,415百万円
減損損失	13,956 "	13,899 "
未払事業税・事業所税	1,781 "	1,512 "
販売用不動産エクイティ評価損	1,413 "	1,413 "
投資有価証券評価損	844 "	797 "
関係会社株式評価損	408 "	532 "
退職給付引当金	180 "	57 "
その他	14,198 "	15,585 "
繰延税金資産小計	43,661百万円	48,210百万円
評価性引当額	979 "	1,169 "
繰延税金資産合計	42,682百万円	47,041百万円
<b>繰延税金負債</b>		
有価証券評価差額金	58,181百万円	48,658百万円
圧縮記帳積立金	3,731 "	3,731 "
その他	459 "	469 "
繰延税金負債合計	62,371百万円	52,858百万円
繰延税金資産の純額	19,689百万円	5,817百万円

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

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

【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	907,140	99,308	4,189	1,002,259	349,780	30,118	652,479
	構築物	16,909	2,493	43	19,358	9,064	905	10,294
	機械及び装置	12,169	1,428	20	13,577	10,311	697	3,265
	車両運搬具	63	18	14	66	40	10	26
	工具、器具及 び備品	12,414	872	516	12,769	10,019	893	2,750
	土地	1,877,963	136,656	4,216	2,010,402			2,010,402
	リース資産	807		132	674	341	106	332
	建設仮勘定	94,244	229,676	188,191	135,727			135,727
	計	2,921,710	470,455	197,325	3,194,837	379,558	32,731	2,815,279
無形 固定資産	借地権	52,486	2,352	502	54,336			54,336
	ソフトウェア	1,257	396	156	1,497	952	138	544
	その他	401		280	121	26	7	94
	計	54,145	2,749	939	55,955	979	146	54,975

(注) 1 「当期末減価償却累計額又は償却累計額」の欄には、減損損失累計額が含まれております。

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	25,310百万円
		渋谷区	23,275百万円
		千代田区	18,969百万円
< 土地 >	当期増加額	港区	51,292百万円
		中野区	16,903百万円
< 建設仮勘定 >	当期増加額	港区	46,058百万円
		新宿区	36,277百万円
		江東区	32,183百万円

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販売用不動産へ4,822百万円、販売用不動産から有形固定資産へ6,796百万円、仕掛販売用不動産から有形固定資産へ16,366百万円振り替えました。

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	1,622	2,180	20	3,782
賞与引当金	1,966	2,093	1,966	2,093

(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	100株
単元未満株式の買取りおよび買増請求の取扱	
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
取次所	
買取りおよび買増手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	当会社の公告方法は、電子公告とします。ただし、電子公告を行うことができない事故その他のやむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して公告します。 なお、電子公告は当会社のホームページに掲載しており、そのアドレスは次のとおりです。 <a href="http://www.sumitomo-rd.co.jp/">http://www.sumitomo-rd.co.jp/</a>
株主に対する特典	なし

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

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

## 第7 【提出会社の参考情報】

### 1 【提出会社の親会社等の情報】

当社は、親会社等はありません。

### 2 【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書 及びその添付書 類並びに確認書	事業年度 (第85期)	自 2017年4月1日 至 2018年3月31日	2018年6月29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85期)	自 2017年4月1日 至 2018年3月31日	2018年6月29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			2018年8月21日 関東財務局長に提出。
(4) 四半期報告書 及び確認書	(第86期第1四半期)	自 2018年4月1日 至 2018年6月30日	2018年8月10日 関東財務局長に提出。
	(第86期第2四半期)	自 2018年7月1日 至 2018年9月30日	2018年11月14日 関東財務局長に提出。
	(第86期第3四半期)	自 2018年10月1日 至 2018年12月31日	2019年2月14日 関東財務局長に提出。
(5) 臨時報告書 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総 会における議決権行使の結果)の規定に基づく臨時報告書であります。			2018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

2019年 6月27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2018年4月1日から2019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2019年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### < 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、住友不動産株式会社の2019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2019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

2019年 6月27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2018年4月1日から2019年3月31日までの第86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2019年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 利害関係

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

以 上

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