



平成28年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年5月12日

上場会社名 住友不動産株式会社 上場取引所 東
 コード番号 8830 URL <http://www.sumitomo-rd.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 仁島 浩順
 問合せ先責任者 (役職名) 広報部長 (氏名) 副島 伸一 (TEL) 03-3346-1042
 定時株主総会開催予定日 平成28年6月29日 配当支払開始予定日 平成28年6月30日
 有価証券報告書提出予定日 平成28年6月30日
 決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家、アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成28年3月期の連結業績(平成27年4月1日～平成28年3月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年3月期	854,964	6.0	174,240	5.0	148,424	6.7	87,797	9.0
27年3月期	806,835	3.4	165,894	3.4	139,055	6.5	80,566	15.6

(注) 包括利益 28年3月期 71,009百万円(△48.5%) 27年3月期 137,850百万円(△46.2%)

	1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	%	%	%
28年3月期	185.23	10.2	3.2	20.4
27年3月期	169.97	10.5	3.2	20.6

(参考) 持分法投資損益 28年3月期 一百万円 27年3月期 一百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
28年3月期	4,675,914	917,277	19.0	1,873.71
27年3月期	4,523,804	859,538	18.4	1,756.25

(参考) 自己資本 28年3月期 888,099百万円 27年3月期 832,462百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
28年3月期	96,107	△105,384	44,980	185,989
27年3月期	35,067	△220,917	187,814	150,264

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
27年3月期	—	10.00	—	11.00	21.00	9,954	12.4	1.3
28年3月期	—	11.00	—	11.00	22.00	10,427	11.9	1.2
29年3月期(予想)	—	11.00	—	12.00	23.00		11.2	

3. 平成29年3月期の連結業績予想(平成28年4月1日～平成29年3月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通 期	880,000	2.9	178,000	2.2	155,000	4.4	97,000	10.5	204.65

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動） : 無
 新規 一社（社名） 、 除外 一社（社名）

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(注) 詳細は、添付資料21ページ「会計方針の変更」をご覧ください。

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	28年3月期	476,085,978株	27年3月期	476,085,978株
② 期末自己株式数	28年3月期	2,106,745株	27年3月期	2,085,617株
③ 期中平均株式数	28年3月期	473,987,772株	27年3月期	474,013,586株

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料記載の予想は、当社が本資料の発表日現在において合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績は予想と異なる可能性があります。なお、業績予想に関する事項は、添付資料2ページから7ページの「1. 経営成績・財政状態に関する分析」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	6
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	7
2. 企業集団の状況	8
3. 経営方針	10
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	11
5. 連結財務諸表	12
(1) 連結貸借対照表	12
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	14
連結損益計算書	14
連結包括利益計算書	16
(3) 連結株主資本等変動計算書	17
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	19
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	21
(継続企業の前提に関する注記)	21
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	21
(連結貸借対照表関係)	22
(連結損益計算書関係)	22
(賃貸等不動産関係)	23
(セグメント情報)	24
(1株当たり情報)	27
(重要な後発事象)	27
6. その他	27

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

(当期の経営成績)

3期連続過去最高業績の達成

当連結会計年度の業績は下表の通りで、4期連続の増収と、6期連続の営業、経常増益を達成するとともに、営業収益、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益のすべてにおいて3期連続で過去最高を更新しました。

ビル賃貸が牽引、主要4部門すべてで増収増益

部門別では、東京のオフィスビル中心の不動産賃貸事業が営業収益、営業利益ともに過去最高を更新し業績を牽引、分譲マンションの販売が好調に推移した不動産販売事業や完成工事業、不動産流通事業と併せ、主要4部門すべてで増収増益を達成しました。その結果、営業収益は8,549億円（前期比+6.0%）、営業利益は1,742億円（同+5.0%）となりました。

支払利息、法人税等が減少、経常利益と当期純利益に寄与

低金利環境継続で支払利息が減少、営業外損益は前期比10億円の改善となり、経常増益に寄与しました。また、法人税適用税率の引き下げ効果などにより法人税等の合計額は前期比27億円減少しました。その結果、経常利益は1,484億円（前期比+6.7%）、親会社株主に帰属する当期純利益は877億円（同+9.0%）となりました。

(百万円)

	前期 (26.4.1~27.3.31)	当期 (27.4.1~28.3.31)	増減
営業収益	806,835	854,964	+48,129
営業利益	165,894	174,240	+8,345
経常利益	139,055	148,424	+9,368
親会社株主に帰属する 当期純利益	80,566	87,797	+7,231

主要セグメント別の概況

(百万円)

営業収益	前期 (26.4.1~27.3.31)	当期 (27.4.1~28.3.31)	増減
不動産賃貸	289,117	313,340	+24,222
不動産販売	264,207	274,760	+10,553
完成工事	188,994	199,115	+10,120
不動産流通	58,486	61,496	+3,010
連結計	806,835	854,964	+48,129

(百万円)

営業利益	前期 (26.4.1~27.3.31)	当期 (27.4.1~28.3.31)	増減
不動産賃貸	104,441	111,327	+6,885
不動産販売	43,781	44,187	+406
完成工事	12,962	15,300	+2,337
不動産流通	16,462	17,722	+1,259
連結計	165,894	174,240	+8,345

<不動産賃貸事業部門>テナント需要堅調、賃料上昇効果などにより、売上、利益ともに過去最高更新

当社の賃貸資産の9割以上、約200棟が集中する東京のオフィスビル市場では、景況感の改善や企業業績の回復を背景にテナント需要が堅調に推移、空室率が低位安定したため、成約賃料、継続賃料ともに上昇幅が拡大し、良好な市場環境でした。

このような環境下、当連結会計年度は、既存ビルの空室率改善と賃料上昇効果に加え、前期に竣工した「住友不動産御成門ビル」、「住友不動産平河町ビル」の通期稼働が業績に寄与、増収増益となりました。当部門の営業収益、営業利益はともに、平成21年3月期以来7期ぶりに過去最高を更新しました。

既存ビル空室率4.7%に改善、新規ビルのテナント募集順調

既存ビルの空室率は4.7%（前期末4.9%）と小幅改善、当期竣工の「東京日本橋タワー」、「住友不動産新宿ガーデンタワー（高田馬場）」がほぼ満室稼働となるなど、新規ビルのテナント募集も順調に進捗しております。

	前期末 (27.3月末)	第3四半期末 (27.12月末)	当期末 (28.3月末)
既存ビル空室率	4.9%	4.7%	4.7%

<不動産販売事業部門>販売好調、都心大規模マンションが寄与、増収増益を達成

当事業部門の9割以上を占める分譲マンション市場では、低金利下で良好な販売環境が続きました。都心好立地物件の販売価格の上昇傾向が顕著となり、業績を押し上げました。景況感や金融市場に先行き不透明感が増しているものの、消費者の購入意欲は引き続き旺盛で、モデルルームへの来場数も高水準で推移しております。

このような環境下、当連結会計年度は、「ドゥ・トゥール キャナル&スパ（晴海）」、「シティタワー武蔵小杉」、「ザ・天王寺レジデンス ガーデン&ビスタ」など、マンション、戸建、宅地の合計で4,996戸（前期比△355戸）を販売計上しました。計上戸数は減少しましたが、戸当たり価格の上昇により増収増益を達成、営業収益、営業利益はともに2期連続で過去最高を更新しました。

マンション契約5,524戸、4期連続で5千戸超

マンションの契約戸数は5,524戸（前期比+320戸）と、4期連続で5,000戸を上回り高水準となりました。その結果、マンション、戸建の次期計上予定戸数5,000戸に対する期首時点の契約率は約60%（当期首時点約45%）となりました。

	前期 (26.4.1~27.3.31)	当期 (27.4.1~28.3.31)	増減
マンション契約戸数	5,204	5,524	+320
計上戸数	5,351	4,996	△355
マンション・戸建	5,260	4,898	△362
宅地	91	98	+7
売上高（百万円）	264,207	274,760	+10,553
マンション・戸建	247,586	263,014	+15,427
宅地	12,020	8,684	△3,336
その他	4,599	3,062	△1,537

	前期末	当期末	増減
完成済販売中戸数（竣工1年超）	216	343	+127
"（竣工1年内）	713	981	+268

<完成工事事業部門>受注棟数過去最高、増収増益に復帰

当連結会計年度の受注棟数は、「新築そっくりさん」事業8,454棟（前期比+15.6%）、注文住宅事業2,882棟（同+17.4%）と2桁の伸び率を達成、ともに過去最高を更新しました。計上棟数、売上高も増加に転じており、当事業部門の業績は、消費税増税による反動減の影響から脱却して2期ぶりに増収増益を達成しました。

増収増益継続に向け、「新築そっくりさん」事業では将来の成長期待が高いマンションリフォーム部門を強化、注文住宅事業では従来のツーバイフォー工法に加え、ウッドパネル工法による新しい施工体制を確立するなど、両事業ともに商品群の充実と営業体制の強化を積極的に進めております。

	前期 (26.4.1~27.3.31)	当期 (27.4.1~28.3.31)	増減
受注棟数	9,765	11,336	+1,571
新築そっくりさん	7,310	8,454	+1,144
注文住宅	2,455	2,882	+427
計上棟数	10,001	10,729	+728
新築そっくりさん	7,775	8,150	+375
注文住宅	2,226	2,579	+353
売上高（百万円）	172,254	183,223	+10,969
新築そっくりさん	104,128	105,296	+1,168
注文住宅	68,126	77,926	+9,800

<不動産流通事業部門>仲介件数過去最高、増収増益に復帰

中古住宅流通市場では、首都圏で成約件数が前年に比べ増加するとともに、中古マンションを中心に平均成約価格の上昇傾向が続きました。

このような環境下、住友不動産販売㈱が担当する当事業部門の業績は、個人の中古住宅取引を中心に仲介件数が35,987件（前期比+5.9%）と、消費税増税の影響を受けた前年から増加に転じ、過去最高を更新しました。法人取引の減少により取扱単価は前期比マイナスとなりましたが、リテール部門が好調に推移した結果、取扱高は前期並みの1兆656億円と、2期連続で1兆円超を確保できました。

その結果、当事業部門の業績は、7期連続の増収により営業収益は過去最高、営業利益は2期ぶりに増益となりました。

なお、直営仲介店舗は2店舗を新規出店、当期末時点で全国計257店舗となりました。

	前期 (26.4.1~27.3.31)	当期 (27.4.1~28.3.31)	増減
仲介件数	33,968	35,987	+2,019
取扱高（百万円）	1,065,681	1,065,654	△27
取扱単価（百万円）	31.3	29.6	△1.7

(中期経営計画の達成状況)

平成25年4月よりスタートした「第六次中期経営計画」は、当期（平成28年3月期）をもって終了しました。

「アベノミクス」による株高・円安への転換で景気は上向き、経営環境は総じて良好に推移しました。計画期間中3ヵ年の累計業績は下表の通りで、完成工事業や不動産流通事業で消費税増税による影響を受けたものの、主力の不動産賃貸事業と不動産販売事業が業績を牽引し、営業利益と経常利益はともに当初目標を超過達成することができました。また、単年度での過去最高業績更新を初年度に達成、当期まで3期連続で最高業績の更新を続けております。

本日（平成28年5月12日）、次期（平成29年3月期）を初年度とする「第七次中期経営計画」を公表いたしました。詳細につきましては、10ページ「3. 経営方針（中期経営計画および目標とする経営指標）」をご参照下さい。

(億円)

	3ヵ年累計目標※ (25.4.1～28.3.31)	3ヵ年累計実績 (25.4.1～28.3.31)	差引
営業収益	2兆5,000	2兆4,420	△579
営業利益	5,000	5,006	+6
経常利益	4,000	4,180	+180

※平成25年5月14日公表

(次期の見通し)4期連続最高業績更新へ

次連結会計年度の予想は下表の通りで、オフィスビル賃貸事業が引き続き業績を牽引するほか、当期に続き主要4事業すべてで増収増益を見込み、4期連続の最高業績更新を目指します。

(百万円)

	当期 (27.4.1～28.3.31)	次期予想 (28.4.1～29.3.31)	増減
営業収益	854,964	880,000	+25,035
営業利益	174,240	178,000	+3,759
経常利益	148,424	155,000	+6,575
親会社株主に帰属する 当期純利益	87,797	97,000	+9,202

主要セグメント別の見通し

(百万円)

営業収益	当期 (27.4.1～28.3.31)	次期予想 (28.4.1～29.3.31)	増減
不動産賃貸	313,340	330,000	+16,659
不動産販売	274,760	280,000	+5,239
完成工事	199,115	200,000	+884
不動産流通	61,496	63,000	+1,503
連結計	854,964	880,000	+25,035

(百万円)

営業利益	当期 (27.4.1～28.3.31)	次期予想 (28.4.1～29.3.31)	増減
不動産賃貸	111,327	119,000	+7,672
不動産販売	44,187	44,500	+312
完成工事	15,300	15,500	+199
不動産流通	17,722	18,000	+277
連結計	174,240	178,000	+3,759

(2) 財政状態に関する分析

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	96,107百万円	(前期比	+61,040百万円)
投資活動によるキャッシュ・フロー	△105,384百万円	(前期比	+115,533百万円)
財務活動によるキャッシュ・フロー	44,980百万円	(前期比	△142,834百万円)

となり、現金及び現金同等物は35,724百万円増加して185,989百万円となりました。

<営業活動によるキャッシュ・フロー>

当期の経常利益が1,484億円となり、営業キャッシュ・フローは961億円の収入となりました。経常利益の増加に加え、たな卸資産の増加額減少などにより、前期比では610億円改善しました。

<投資活動によるキャッシュ・フロー>

主に賃貸事業の増強を目的として合計912億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241億円返還いたしました。その結果、投資キャッシュ・フローは1,053億円の支出となりました。

<財務活動によるキャッシュ・フロー>

調達資金の長期安定化を進めるため、社債償還および長期借入金返済の合計額4,408億円を上回る、6,062億円の社債発行および長期借入を実施し、合計82億円の短期借入金を返済しました。また、SPCが調達するノンリコース長期借入金およびノンリコース社債を差引251億円返済（償還）しました。その結果、財務キャッシュ・フローは449億円の収入となりました。

次連結会計年度は、

営業活動によるキャッシュ・フロー	120,000百万円	(前期比	+23,892百万円)
投資活動によるキャッシュ・フロー	△200,000百万円	(前期比	△94,615百万円)
財務活動によるキャッシュ・フロー	72,800百万円	(前期比	+27,819百万円)

を予想しております。

資産、負債、純資産の状況

当連結会計年度末における総資産は4兆6,759億円（前期末比+1,521億円）となりました。賃貸ビル投資により有形固定資産が増加したほか、販売用不動産（仕掛含む）が増加しました。

負債合計額は3兆7,586億円（前期末比+943億円）となりました。連結有利子負債が3兆1,589億円（同+1,318億円）に増加した一方、預り金（長期預り金）が減少しました。なお、平成25年2月22日に調達いたしました返済オプション付き劣後ローン600億円は、期限前返済の要件を満たしたため、返済オプションを行使し、平成28年2月22日に一括返済いたしました。

純資産合計額は9,172億円（前期末比+577億円）となりました。その他有価証券評価差額金などが減少しましたが、親会社株主に帰属する当期純利益が877億円となった結果、自己資本は8,880億円（前期末比+556億円）に増加、自己資本比率は19.0%（前期末18.4%）となりました。

なお、当連結会計年度末において、連結有利子負債の長期比率は98%（前期末97%）、固定金利比率は94%（前期末87%）となっております。

キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成24年3月期	平成25年3月期	平成26年3月期	平成27年3月期	平成28年3月期
自己資本比率	14.3%	15.3%	16.8%	18.4%	19.0%
時価ベースの自己資本比率	24.6%	41.7%	45.6%	45.5%	33.5%
ND/E レシオ	4.3倍	3.9倍	3.7倍	3.5倍	3.3倍
インタレスト・カバレッジ・レシオ	4.2倍	4.9倍	6.1倍	6.5倍	7.3倍

自己資本比率 = 自己資本 ÷ 総資産

時価ベースの自己資本比率 = 株式時価総額（期末株価終値 × 期末発行済株式総数） ÷ 総資産

ND/E レシオ = (有利子負債 - 現預金) ÷ 自己資本

インタレスト・カバレッジ・レシオ = (営業利益 + 受取利息・配当金) ÷ 支払利息

当社は分譲マンション事業を主力事業の一つとしており、販売用不動産や支払債務の増加ないし減少によって、営業活動によるキャッシュ・フローが年度ごとに大幅に増減する傾向があります。また、目標とする財務指標として「ND/E レシオ」を採用しておりますので、債務償還年数に代えて同指標の推移を記載しております。同様に、インタレスト・カバレッジ・レシオも、営業活動によるキャッシュ・フローに代えて営業利益 + 受取利息・配当金を使用しております。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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

当期（平成28年3月期）の年間配当金は、3期連続の経常最高益更新を反映させ、1株につき前期比1円増の年22円（うち中間配当11円）を予定しております。また、次期の配当も同様に1円増の年23円（うち中間配当11円）を予定しております。

2. 企業集団の状況

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）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（住宅再生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

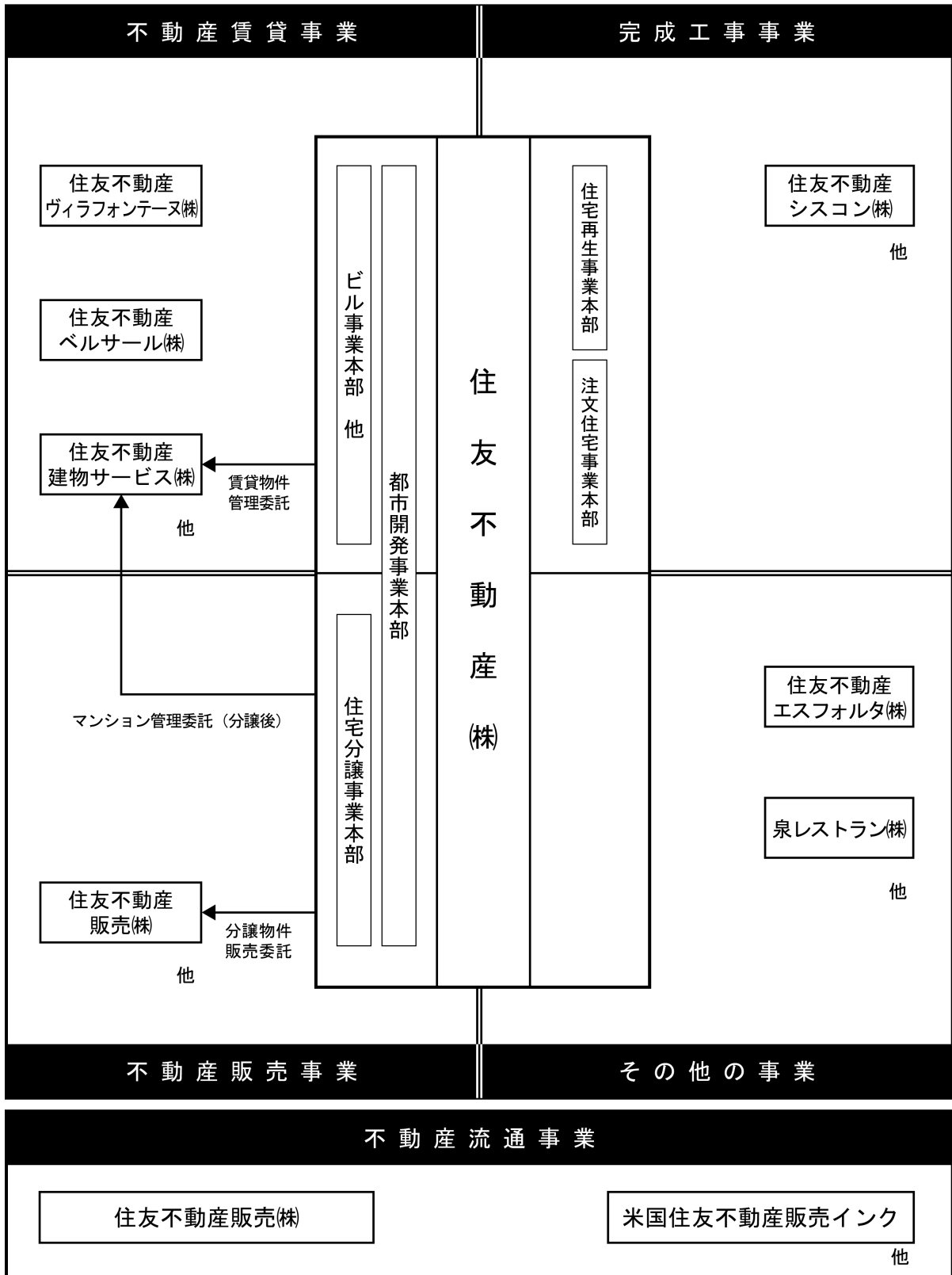
住友不動産販売㈱ほかは、不動産売買の仲介および住宅等の販売代理を行っております。

(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。

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

以上に述べた事項の系統図は次のとおりであります。



3. 経営方針

中期経営計画および目標とする経営指標

「第七次中期経営計画」の推進

1. 経営成績・財政状態に関する分析に記載の通り、平成25年4月より取り組んできた「第六次中期経営計画」は、当期末をもって終了したため、平成28年4月より、次期（平成29年3月期）を初年度とする新しい中期経営計画「第七次中期経営計画」をスタートさせました。

計画の内容は、以下のとおりです。

<計画の内容>

① 中計最高業績連続更新、3ヵ年累計経常利益4,800億円の達成

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

3ヵ年の累計業績目標

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

(参考) 各経営計画の業績比較

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

注) いずれも計画期間中の累計額

② 賃貸ビル成長投資継続、年5万坪の開発ペースを加速

大黒柱の賃貸事業を一層充実させるため、東京都心再開発最重点の基本は変えない。
七次以降順次稼働予定の案件、延100万坪超規模を確実に進める。

(開発ペースの推移)

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

③ 周辺事業の成長促進、5本目の柱を模索

注文住宅、賃貸住宅、ホテル、イベントホールの4事業を本部に格上げし、主力4本柱※ に続く事業への進化を目指す。

(4事業の売上高と構成比)

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

※4本柱：ビル、分譲マンション、仲介、新築そっくりさん

4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、現在日本基準を適用しております。なお、将来国際会計基準を適用するかにつきましては、現時点では未定です。

5. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 151,367	※1 187,233
受取手形及び営業未収入金	27,597	19,664
販売用不動産	189,770	※4 311,305
仕掛販売用不動産	604,455	535,399
未成工事支出金	5,708	7,276
その他のたな卸資産	2,015	1,833
繰延税金資産	10,824	13,638
その他	※3 34,042	45,884
貸倒引当金	△78	△47
流動資産合計	1,025,702	1,122,189
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	933,640	1,039,019
減価償却累計額	△382,130	△411,232
建物及び構築物(純額)	※1 551,510	※1、※4 627,787
土地	※1 2,259,845	※1、※4 2,317,729
建設仮勘定	106,737	※1 36,447
その他	29,620	31,890
減価償却累計額	△24,357	△25,272
その他(純額)	※1 5,262	※1、※4 6,618
有形固定資産合計	2,923,355	2,988,583
無形固定資産		
借地権	53,075	50,705
その他	939	1,012
無形固定資産合計	54,015	51,718
投資その他の資産		
投資有価証券	※3 366,530	※3 355,698
敷金及び保証金	107,251	103,980
繰延税金資産	13,534	12,684
その他	45,329	50,860
貸倒引当金	△11,914	△9,800
投資その他の資産合計	520,731	513,423
固定資産合計	3,498,101	3,553,725
資産合計	4,523,804	4,675,914

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	66,963	54,316
短期借入金	87,000	78,718
1年内返済予定の長期借入金	320,862	296,737
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	※1 60,927	※1 105,504
1年内償還予定の社債	60,000	20,000
ノンリコース1年内償還予定社債	※1 8,264	※1 16,460
未払法人税等	26,518	30,046
預り金	61,172	71,619
賞与引当金	3,725	4,216
その他	102,109	154,796
流動負債合計	797,543	832,414
固定負債		
社債	380,000	400,000
ノンリコース社債	※1 36,060	※1 24,600
長期借入金	1,735,356	1,944,819
ノンリコース長期借入金	※1 338,558	※1 272,063
役員退職慰労引当金	197	141
退職給付に係る負債	5,433	6,081
預り敷金及び保証金	168,273	181,497
長期預り金	160,119	68,302
その他	42,724	28,718
固定負債合計	2,866,722	2,926,223
負債合計	3,664,265	3,758,637
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	132,750	132,748
利益剰余金	494,275	569,740
自己株式	△4,246	△4,335
株主資本合計	745,584	820,958
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	88,798	72,261
繰延ヘッジ損益	△1,615	△4,247
為替換算調整勘定	△550	△509
退職給付に係る調整累計額	244	△364
その他の包括利益累計額合計	86,877	67,140
非支配株主持分	27,076	29,177
純資産合計	859,538	917,277
負債純資産合計	4,523,804	4,675,914

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書

連結損益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
営業収益	806,835	854,964
営業原価	579,964	614,190
売上総利益	226,870	240,773
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	15,040	17,912
従業員給料及び手当	25,523	27,051
賞与引当金繰入額	629	666
退職給付費用	73	△77
役員退職慰労引当金繰入額	21	20
貸倒引当金繰入額	24	1
その他	19,662	20,958
販売費及び一般管理費合計	60,976	66,532
営業利益	165,894	174,240
営業外収益		
受取利息	197	91
受取配当金	5,062	5,483
為替差益	33	64
その他	608	674
営業外収益合計	5,902	6,313
営業外費用		
支払利息	26,226	24,488
コマーシャル・ペーパー利息	20	0
賃貸事業匿名組合配当金	1,776	1,387
その他	4,719	6,252
営業外費用合計	32,742	32,129
経常利益	139,055	148,424
特別利益		
固定資産売却益	3	114
投資有価証券売却益	-	428
その他	-	3
特別利益合計	3	546
特別損失		
減損損失	3,810	※1 10,806
固定資産売却損	3	-
固定資産除却損	3,105	1,145
投資有価証券評価損	30	465
投資有価証券売却損	-	76
その他	1,443	922
特別損失合計	8,392	13,416

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
税金等調整前当期純利益	130,666	135,553
法人税、住民税及び事業税	44,784	49,989
法人税等調整額	2,661	△5,259
法人税等合計	47,445	44,729
当期純利益	83,220	90,824
非支配株主に帰属する当期純利益	2,654	3,026
親会社株主に帰属する当期純利益	80,566	87,797

連結包括利益計算書

	(単位：百万円)	
	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
当期純利益	83,220	90,824
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	51,056	△16,513
繰延ヘッジ損益	10	△2,648
為替換算調整勘定	3,497	58
退職給付に係る調整額	65	△710
その他の包括利益合計	54,629	△19,814
包括利益	137,850	71,009
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	134,510	68,061
非支配株主に係る包括利益	3,339	2,948

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	122,805	132,750	423,599	△4,140	675,014
会計方針の変更による累積的影響額			△410		△410
会計方針の変更を反映した当期首残高	122,805	132,750	423,189	△4,140	674,604
当期変動額					
剰余金の配当			△9,480		△9,480
親会社株主に帰属する当期純利益			80,566		80,566
自己株式の取得				△106	△106
自己株式の処分					-
連結範囲の変動					-
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動					-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	-	71,086	△106	70,980
当期末残高	122,805	132,750	494,275	△4,246	745,584

	その他の包括利益累計額					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	37,762	△1,640	△3,362	173	32,933	24,583	732,531
会計方針の変更による累積的影響額							△410
会計方針の変更を反映した当期首残高	37,762	△1,640	△3,362	173	32,933	24,583	732,121
当期変動額							
剰余金の配当							△9,480
親会社株主に帰属する当期純利益							80,566
自己株式の取得							△106
自己株式の処分							-
連結範囲の変動							-
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動							-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	51,035	25	2,811	70	53,944	2,492	56,436
当期変動額合計	51,035	25	2,811	70	53,944	2,492	127,417
当期末残高	88,798	△1,615	△550	244	86,877	27,076	859,538

当連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	122,805	132,750	494,275	△4,246	745,584
会計方針の変更による累積的影響額					-
会計方針の変更を反映した当期首残高	122,805	132,750	494,275	△4,246	745,584
当期変動額					
剰余金の配当			△10,427		△10,427
親会社株主に帰属する当期純利益			87,797		87,797
自己株式の取得				△88	△88
自己株式の処分		0		0	0
連結範囲の変動			△1,905		△1,905
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△2			△2
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	△1	75,464	△88	75,374
当期末残高	122,805	132,748	569,740	△4,335	820,958

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

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	130,666	135,553
減価償却費	33,519	34,574
減損損失	3,810	10,806
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△582	△2,095
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△211	△388
固定資産売却損益 (△は益)	△0	△114
固定資産除却損	3,105	1,145
投資有価証券売却損益 (△は益)	-	△352
投資有価証券評価損益 (△は益)	30	465
受取利息及び受取配当金	△5,260	△5,574
支払利息	26,246	24,489
売上債権の増減額 (△は増加)	△8,740	7,441
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△88,915	△51,301
仕入債務の増減額 (△は減少)	21,445	△12,363
前受金の増減額 (△は減少)	△3,506	10,981
その他	△7,724	9,119
小計	103,880	162,388
利息及び配当金の受取額	5,260	5,574
利息の支払額	△26,747	△24,869
法人税等の支払額	△47,326	△46,985
営業活動によるキャッシュ・フロー	35,067	96,107
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△149,517	△91,296
有形固定資産の売却による収入	141	403
投資有価証券の取得による支出	△22,334	△18,117
投資有価証券の売却及び償還による収入	14,323	1,838
敷金及び保証金の差入による支出	△1,088	△1,373
敷金及び保証金の回収による収入	5,690	4,657
預り敷金及び保証金の返還による支出	△11,634	△12,400
預り敷金及び保証金の受入による収入	18,415	26,046
共同投資事業出資預託金の受入による収入	1,994	721
共同投資事業出資預託金の返還による支出	△74,876	△24,835
その他	△2,031	8,971
投資活動によるキャッシュ・フロー	△220,917	△105,384

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△25,900	△8,282
コマーシャル・ペーパーの増減額 (△は減少)	△32,000	-
社債の発行による収入	110,000	40,000
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	3,000	5,000
ノンリコース社債の償還による支出	△8,348	△8,264
長期借入れによる収入	505,800	566,200
長期借入金の返済による支出	△200,084	△380,862
ノンリコース長期借入金による収入	23,800	39,600
ノンリコース長期借入金の返済による支出	△69,440	△61,518
自己株式の純増減額 (△は増加)	△106	△88
配当金の支払額	△9,480	△10,429
非支配株主への配当金の支払額	△842	△847
契約済未引渡住宅分譲代金受領権売却による預り金の純増減 (△は減少)	△2,776	△1,700
その他	△25,806	△73,827
財務活動によるキャッシュ・フロー	187,814	44,980
現金及び現金同等物に係る換算差額	2,076	126
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	4,041	35,830
現金及び現金同等物の期首残高	146,223	150,264
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	-	△105
現金及び現金同等物の期末残高	150,264	185,989

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結子会社の事業年度に関する事項

連結子会社のうち特定目的会社15社他10社の決算日は12月末日、特定目的会社8社の決算日は1月末日であります。連結財務諸表の作成にあたっては、当該子会社の決算日時点の財務諸表を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。また、連結子会社のうち特定目的会社1社の決算日は8月末日、2匿名組合の決算日は9月末日であるため、3月末日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表により連結しております。

なお、他の連結子会社の決算日はいずれも連結決算日と一致しております。

2. 会計方針の変更

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。)、 「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。)及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。)等を、当連結会計年度から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更いたしました。また、当連結会計年度の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する連結会計年度の連結財務諸表に反映させる方法に変更いたします。加えて、当期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前連結会計年度については、連結財務諸表の組替えを行っております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項(4)、連結会計基準第44-5項(4)及び事業分離等会計基準第57-4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首時点から将来にわたって適用しております。

当連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書においては、連結範囲の変動を伴わない子会社株式の取得又は売却に係るキャッシュ・フローについては、「財務活動によるキャッシュ・フロー」の区分に記載し、連結範囲の変動を伴う子会社株式の取得関連費用もしくは連結範囲の変動を伴わない子会社株式の取得又は売却に関連して生じた費用に係るキャッシュ・フローは、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の区分に記載しております。

なお、連結財務諸表及び1株当たり情報に与える影響額は軽微であります。

(連結貸借対照表関係)

	前連結会計年度	当連結会計年度
※1 担保資産		
現金及び預金	1,832百万円	2,081百万円
建物及び構築物	149,004百万円	114,450百万円
土地	446,113百万円	390,485百万円
その他	670百万円	319百万円
担保資産計	597,620百万円	507,337百万円
担保付債務		
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	60,927百万円	105,504百万円
ノンリコース1年内償還予定社債	8,264百万円	16,460百万円
ノンリコース社債	36,060百万円	24,600百万円
ノンリコース長期借入金	338,558百万円	272,063百万円
担保付債務計	443,809百万円	418,627百万円
※2 保証債務	2,074百万円	3,848百万円
※3 非連結子会社及び関連会社の株式等		
その他(流動資産)	750百万円	-百万円
投資有価証券	56,233百万円	57,400百万円
	56,983百万円	57,400百万円

※4 所有目的の見直し

当連結会計年度において、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4,523百万円振り替えました。

(連結損益計算書関係)

※1 減損損失

当連結会計年度において、以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。

主な用途	種類	場所	物件数
開発用土地	土地	東京都他	8

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

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

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

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビルや賃貸住宅等を所有しております。

これら賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額および時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

連結貸借対照表計上額	当連結会計年度末の時価
2,914,271	4,204,415

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

(注2) 当連結会計年度末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。

当連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビルや賃貸住宅等を所有しております。

これら賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額および時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

連結貸借対照表計上額	当連結会計年度末の時価
2,973,971	4,671,534

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

(注2) 当連結会計年度末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。

(セグメント情報)

1. 報告セグメントの概要

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

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

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

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

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

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

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

前連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント						調整額 (注)1,2	連結財務諸 表計上額 (注)3
	不動産 賃貸	不動産 販売	完成工事	不動産 流通	その他	計		
営業収益								
外部顧客への営業収益	285,942	263,963	187,259	57,723	11,946	806,835	—	806,835
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	3,175	244	1,735	762	2,419	8,336	△8,336	—
計	289,117	264,207	188,994	58,486	14,366	815,171	△8,336	806,835
セグメント利益	104,441	43,781	12,962	16,462	1,882	179,530	△13,635	165,894
セグメント資産	3,123,992	844,622	16,326	18,404	19,674	4,023,021	500,782	4,523,804
その他の項目								
減価償却費(注)4	31,047	184	957	263	148	32,601	917	33,519
減損損失	1,188	2,622	—	—	—	3,810	—	3,810
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	140,474	3,924	1,571	640	1,781	148,392	4,632	153,024

- (注) 1 セグメント利益の調整額△13,635百万円は、セグメント間取引消去△93百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△13,541百万円が含まれております。全社費用は、連結財務諸表提出会社および一部連結子会社の一般管理部門に係る費用であります。
- 2 セグメント資産の調整額500,782百万円は、セグメント間取引消去△10,405百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産511,187百万円が含まれております。全社資産は、連結財務諸表提出会社および一部連結子会社での現金及び預金、投資有価証券および一般管理部門に係る資産等であります。
- 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」を含む)の償却額が含まれております。

当連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント						調整額 (注)1,2	連結財務諸 表計上額 (注)3
	不動産 賃貸	不動産 販売	完成工事	不動産 流通	その他	計		
営業収益								
外部顧客への営業収益	309,846	274,514	197,548	60,555	12,498	854,964	—	854,964
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	3,493	246	1,566	941	997	7,244	△7,244	—
計	313,340	274,760	199,115	61,496	13,495	862,208	△7,244	854,964
セグメント利益	111,327	44,187	15,300	17,722	1,789	190,326	△16,086	174,240
セグメント資産	3,194,739	888,578	18,166	19,135	17,782	4,138,403	537,511	4,675,914
その他の項目								
減価償却費(注)4	32,098	233	1,037	364	169	33,903	671	34,574
減損損失	6,414	4,392	—	—	—	10,806	—	10,806
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	122,808	843	1,477	762	244	126,137	305	126,442

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

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

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

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

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	
1株当たり純資産額	1,756.25円	1株当たり純資産額	1,873.71円
1株当たり当期純利益金額	169.97円	1株当たり当期純利益金額	185.23円

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

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	80,566	87,797
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)	80,566	87,797
普通株式の期中平均株式数 (千株)	474,013	473,987

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

6. その他

(1) 役員の変動

①. 退任予定監査役 (平成28年6月27日付)

監査役 (社外監査役) 友保 宏

※平成28年6月28日付 住友不動産販売(株)社外監査役に就任予定

②. 新任監査役候補 (平成28年6月29日付)

監査役 (社外監査役) 小野 孝 昭

③. 補欠監査役 (平成28年6月27日付)

監査役 (社外監査役) 野村 了 一

なお、野村了一氏の任期につきましては、小野孝昭氏の監査役就任時までです。

以上