



平成29年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成29年5月11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) 企画課長 (氏名) 茂木 哲也 (TEL) 03-3346-1042
 定時株主総会開催予定日 平成29年6月29日 配当支払開始予定日 平成29年6月30日
 有価証券報告書提出予定日 平成29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29年3月期の連結業績(平成28年4月1日～平成29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	%
29年3月期	925,151	8.2	188,171	8.0	167,697	13.0	103,488	17.9
28年3月期	854,964	6.0	174,240	5.0	148,424	6.7	87,797	9.0

(注) 包括利益 29年3月期 133,145百万円(87.5%) 28年3月期 71,009百万円(△48.5%)

	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	%	%	%
29年3月期	218.34	10.9	3.5	20.3
28年3月期	185.23	10.2	3.2	20.4

(参考) 持分法投資損益 29年3月期 一百万円 28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
29年3月期	4,980,039	1,039,103	20.2	2,125.36
28年3月期	4,675,914	917,277	19.0	1,873.71

(参考) 自己資本 29年3月期 1,007,347百万円 28年3月期 888,099百万円

(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
29年3月期	158,507	△274,161	197,996	267,943
28年3月期	96,107	△105,384	44,980	185,989

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	%	%
28年3月期	—	11.00	—	11.00	22.00	10,427	11.9	1.2
29年3月期	—	11.00	—	13.00	24.00	11,375	11.0	1.2
30年3月期(予想)	—	13.00	—	13.00	26.00		10.7	

3. 平成30年3月期の連結業績予想(平成29年4月1日～平成30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	950,000	2.7	200,000	6.3	180,000	7.3	115,000	11.1	242.63

※ 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17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）	29年3月期	476,085,978株	28年3月期	476,085,978株
② 期末自己株式数	29年3月期	2,121,270株	28年3月期	2,106,745株
③ 期中平均株式数	29年3月期	473,973,289株	28年3月期	473,987,772株

※ 決算短信は監査の対象外です

※ 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. 経営成績等の概況」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	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. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	7
3. 連結財務諸表及び主な注記	8
(1) 連結貸借対照表	8
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	10
連結損益計算書	10
連結包括利益計算書	12
(3) 連結株主資本等変動計算書	13
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	15
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	17
(継続企業の前提に関する注記)	17
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	17
(会計方針の変更)	17
(追加情報)	17
(連結貸借対照表関係)	18
(連結損益計算書関係)	18
(賃貸等不動産関係)	19
(セグメント情報)	20
(1株当たり情報)	23
(重要な後発事象)	24

1. 経営成績等の概況

(1) 経営成績に関する分析

(当期の経営成績)

4期連続過去最高業績の達成

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

ビル賃貸が牽引、マンション販売も好調を維持

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

支払利息が減少、経常増益に寄与

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

(百万円)

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

主要セグメント別の概況

(百万円)

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

(百万円)

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

<不動産賃貸事業部門>**新規ビル通期稼働の寄与が本格化、2期連続過去最高業績更新**

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

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

既存ビル空室率4.5%に改善、新規ビルのテナント募集順調

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

	前期末 (28.3月末)	第3四半期末 (28.12月末)	当期末 (29.3月末)
既存ビル空室率	4.7%	4.4%	4.5%

<不動産販売事業部門>**都心大規模マンションが寄与、3期連続過去最高業績更新**

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

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

マンション契約6,467戸、初の6千戸超で過去最高

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

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

	前期末	当期末	増減
完成済販売中戸数（竣工1年超）	343	697	+354
"（竣工1年内）	981	494	△487

<完成工事業部門>受注棟数高水準、費用増を賄えず増収減益

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

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

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

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

<不動産流通事業部門>仲介件数、取扱高ともに過去最高を更新、2期連続増収増益

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

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

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

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

	前期 (27.4.1~28.3.31)	当期 (28.4.1~29.3.31)	増減
仲介件数	35,987	36,108	+121
取扱高（百万円）	1,065,654	1,193,044	+127,389
取扱単価（百万円）	29.6	33.0	+3.4

(中期経営計画の達成状況)

当社は、平成28年4月より「第七次中期経営計画」に取り組んでおります。計画初年度の当期は、前掲「当期の経営成績」に記載の通り、4期連続で過去最高業績を更新することができました。その結果、営業収益、営業利益、経常利益のすべてにおいて、下表の通り、3ヵ年累計目標の3分の1相当を達成、中計最高業績連続更新に向けて順調な滑り出しとなりました。

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

(億円)

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

※平成28年5月12日公表

(次期の見通し)**5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、主要4事業すべてで増収増益を見込み、5期連続の最高業績更新を目指します。

(百万円)

	当期 (28.4.1~29.3.31)	次期予想 (29.4.1~30.3.31)	増減
営業収益	925,151	950,000	+24,848
営業利益	188,171	200,000	+11,828
経常利益	167,697	180,000	+12,302
親会社株主に帰属する 当期純利益	103,488	115,000	+11,511

主要セグメント別の見通し

(百万円)

営業収益		当期 (28.4.1~29.3.31)	次期予想 (29.4.1~30.3.31)	増減
不動産賃貸		337,465	350,000	+12,534
不動産販売		314,299	315,000	+700
完成工事		203,623	210,000	+6,376
不動産流通		66,714	70,000	+3,285
連結計		925,151	950,000	+24,848

(百万円)

営業利益		当期 (28.4.1~29.3.31)	次期予想 (29.4.1~30.3.31)	増減
不動産賃貸		126,213	138,000	+11,786
不動産販売		46,189	47,000	+810
完成工事		13,933	15,000	+1,066
不動産流通		19,147	20,000	+852
連結計		188,171	200,000	+11,828

(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	158,507百万円	(前期比	+62,399百万円)
投資活動によるキャッシュ・フロー	△274,161百万円	(前期比	△168,777百万円)
財務活動によるキャッシュ・フロー	197,996百万円	(前期比	+153,016百万円)

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

<営業活動によるキャッシュ・フロー>

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

<投資活動によるキャッシュ・フロー>

主に賃貸事業の増強を目的として合計2,549億円の有形固定資産投資を行ったほか、共同投資事業出資預託金を差引108億円返還いたしました。その結果、投資キャッシュ・フローは2,741億円の支出となりました。

<財務活動によるキャッシュ・フロー>

調達資金の長期安定化を進めるため、社債償還および長期借入金返済の合計額3,167億円を上回る、5,402億円の社債発行および長期借入を実施し、合計126億円の短期借入金を返済しました。その結果、財務キャッシュ・フローは1,979億円の収入となりました。

次連結会計年度は、

営業活動によるキャッシュ・フロー	170,000百万円	(前期比	+11,492百万円)
投資活動によるキャッシュ・フロー	△190,000百万円	(前期比	+84,161百万円)
財務活動によるキャッシュ・フロー	△49,300百万円	(前期比	△247,296百万円)

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4兆9,800億円（前期末比+3,041億円）となりました。販売用不動産（仕掛含む）は減少しましたが、現金及び預金を積み増したほか、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3兆9,409億円（前期末比+1,822億円）となりました。連結有利子負債が3兆3,704億円（同+2,115億円）に増加した一方、預り金（長期預り金）が減少しました。

純資産合計額は1兆391億円（前期末比+1,218億円）となりました。親会社株主に帰属する当期純利益が1,034億円となったほか、その他有価証券評価差額金が増加した結果、自己資本は1兆73億円（前期末比+1,192億円）に増加、自己資本比率は20.2%（前期末19.0%）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98%）、固定金利比率は95%（前期末94%）となっております。

(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29年3月期）の年間配当金は、4期連続の経常最高益更新を反映し、1株につき前期比2円増の年24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2円増の年26円（うち中間配当13円）を予定しております。

2. 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。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

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

(単位：百万円)

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

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

(単位：百万円)

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

連結包括利益計算書

	(単位：百万円)	
	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
当期純利益	90,824	106,994
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△16,513	24,930
繰延ヘッジ損益	△2,648	1,705
為替換算調整勘定	58	△927
退職給付に係る調整額	△710	442
その他の包括利益合計	△19,814	26,150
包括利益	71,009	133,145
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	68,061	129,719
非支配株主に係る包括利益	2,948	3,426

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

(単位：百万円)

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

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

当連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

(単位:百万円)

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

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

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

(単位:百万円)

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

(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52社のうち12社および特定目的会社15社の決算日は12月末日、特定目的会社8社の決算日は1月末日であります。連結財務諸表の作成にあたっては、当該子会社の決算日時点の財務諸表を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。また、連結子会社のうち特定目的会社1社の決算日は8月末日、2匿名組合の決算日は9月末日であるため、3月末日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表により連結しております。

なお、他の連結子会社の決算日はいずれも連結決算日と一致しております。

2. 連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更

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

(会計方針の変更)

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

なお、連結財務諸表に与える影響額は軽微であります。

(追加情報)

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

(連結貸借対照表関係)

	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	2,081百万円	2,081百万円
建物及び構築物	114,450百万円	110,667百万円
土地	390,485百万円	393,316百万円
その他	319百万円	358百万円
担保資産計	507,337百万円	506,424百万円
担保付債務		
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	105,504百万円	21,258百万円
ノンリコース1年内償還予定社債	16,460百万円	1,700百万円
ノンリコース社債	24,600百万円	37,400百万円
ノンリコース長期借入金	272,063百万円	358,989百万円
担保付債務計	418,627百万円	419,347百万円
※2 保証債務	3,848百万円	3,512百万円
※3 非連結子会社及び関連会社の株式等		
投資有価証券	57,400百万円	64,371百万円

※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、有形固定資産から仕掛販売用不動産へ602百万円、販売用不動産から有形固定資産へ442百万円、販売用不動産から無形固定資産へ87百万円、仕掛販売用不動産から有形固定資産へ4,697百万円振り替えました。

(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	5

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

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

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

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

当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。

当連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

当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
3,145,180	5,141,621

(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27年4月1日 至 平成28年3月31日)

(単位:百万円)

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

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

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

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

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

当連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

(単位:百万円)

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

(注) 1 セグメント利益の調整額△18,804百万円は、セグメント間取引消去△266百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△18,537百万円が含まれております。全社費用は、連結財務諸表提出会社および一部連結子会社の一般管理部門に係る費用であります。

2 セグメント資産の調整額666,707百万円は、セグメント間取引消去△13,405百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産680,113百万円が含まれております。全社資産は、連結財務諸表提出会社および一部連結子会社での現金及び預金、投資有価証券および一般管理部門に係る資産等であります。

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

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

(1株当たり情報)

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

- (注) 1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	87,797	103,488
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益(百万円)	87,797	103,488
普通株式の期中平均株式数(千株)	473,987	473,973

(重要な後発事象)

(共通支配下の取引等)

(公開買付けによる株式の取得等)

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

また、当社は対象者を完全子会社とすることを目的として、会社法第179条第1項に基づく株式売渡請求することを平成29年5月11日付取締役会決議で決定し、同日に開催された対象者の取締役会において承認されております。

1. 企業結合の概要

(1) 結合当事企業の名称及び事業の内容

結合当事企業の名称：住友不動産販売株式会社

事業の内容：不動産の売買、賃貸の仲介業務等

(2) 企業結合日

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

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

(3) 企業結合の法的形式

現金を対価とした株式取得

(4) 結合後企業の名称

変更はありません。

(5) 追加取得後の子会社株式の株券等所有割合

企業結合前の株券等所有割合 70.38%

株式公開買付け後の株券等所有割合 97.24%

株式売渡請求後の株券等所有割合 100.00%（予定）

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

取得の対価	現金	60,946百万円
取得原価		60,946百万円

3. 実施する会計処理の概要

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