

第 8 0 期 報 告 書

(平成24年4月1日から
平成25年3月31日まで)

事 業 報 告
連 結 貸 借 対 照 表
連 結 損 益 計 算 書
連 結 株 主 資 本 等 変 動 計 算 書
連 結 注 記 表
貸 借 対 照 表
損 益 計 算 書
株 主 資 本 等 変 動 計 算 書
個 別 注 記 表

住 友 不 動 産 株 式 会 社

事業報告

(平成24年4月1日から
平成25年3月31日まで)

I 企業集団の現況に関する事項

1. 事業の経過およびその成果

(1) 連結業績の概況

当連結会計年度の業績は下表のとおりで、営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益のすべてで前期実績を上回り、増収増益となりました。

当期は、オフィスビル市況の底入れ感が広がった不動産賃貸事業と、分譲マンションの引渡し戸数が増加した不動産販売事業がともに増収増益となり、業績を牽引しました。加えて、支払利息の減少を主因として営業外損益が前期比31億円の改善となりました。

その結果、営業収益は7,366億円（前期比+7.0%）、営業利益は1,513億円（同+2.6%）、経常利益は1,149億円（同+6.5%）となり、増収と3期連続の営業、経常増益を達成しました。

所有目的の変更に伴う減損損失169億円を特別損失に計上したため、特別損益は前期比81億円の悪化となりましたが、法人税適用税率の引き下げを主因として法人税等が同79億円減少した結果、当期純利益は598億円（前期比+12.4%）と二桁の伸び率になりました。

営業収益	7,366億52百万円	(前期比+479億90百万円)
営業利益	1,513億45百万円	(前期比+38億80百万円)
経常利益	1,149億16百万円	(前期比+70億04百万円)
当期純利益	598億25百万円	(前期比+65億88百万円)

(2) 事業部門別の概況

部門別の営業成績は下表のとおりです。

営業収益

不動産賃貸	2,783億16百万円	(前期比+65億04百万円)
不動産販売	2,321億49百万円	(前期比+339億95百万円)
完成工事	1,710億81百万円	(前期比+50億86百万円)
不動産流通	509億57百万円	(前期比+15億60百万円)

営業利益

不動産賃貸	941億86百万円	(前期比+45億50百万円)
不動産販売	389億23百万円	(前期比+10億31百万円)
完成工事	157億58百万円	(前期比△7億18百万円)
不動産流通	144億94百万円	(前期比△45百万円)

不動産賃貸事業部門

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、大型ビルの新規供給が一巡し、年度後半にかけて需給バランスの改善が進みました。BCP（事業継続計画）対応能力に優れたビルへの移転需要は引き続き旺盛で、一部の優良ビルでは新規募集賃料を引き上げる動きも出始めております。増床などの新規需要も徐々に増えており、市況の回復感が広がりつつあります。

このような環境下、当連結会計年度は、既存ビルの収益底入れに加え、前期に竣工した「住友不動産新宿グランドタワー」、「住友不動産千代田富士見ビル」などの通期稼働が業績に寄与、増収増益となりました。

既存ビルの空室率は7.1%と、引き続き改善基調で推移しております。また、当期に竣工した「住友不動産渋谷ガーデンタワー」が竣工前に満室となるなど、新規ビルのテナント募集も順調に進捗しております。

既存ビル空室率

前期末 (平成24年3月末)	第3四半期末 (平成24年12月末)	当期末 (平成25年3月末)
7.8%	7.5%	7.1%

不動産販売事業部門

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、低金利を背景に良好な販売環境が続きました。株価上昇などにより景況感が大きく改善した第4四半期は、モデルルームへの来場者数が前年に比べ顕著に増加し、購入意欲は高まっております。

このような環境下、当連結会計年度は、マンション、戸建、宅地の合計で4,688戸（前期比+569戸）を販売計上しました。営業利益率が16.8%と前期に比べやや低下したものの、計上戸数の増加により増収増益を確保しました。

マンションの契約戸数は5,151戸（前期比+1,117戸）と前年に比べ28%増加、期初計画4,500戸を14.5%超過達成しました。

契約および計上戸数

マンション契約戸数	5,151戸（前期比+1,117戸）
計上戸数	4,688戸（前期比+ 569戸）
マンション・戸建	4,618戸（前期比+ 585戸）
宅地	70戸（前期比△ 16戸）

主な計上物件

シティテラス大井仙台坂ヒルトップガーデン	（東京都品川区）
シティテラス仲町台壺番館	（横浜市）
シティタワーさいたま新都心	（さいたま市）
シティタワー天王寺真田山	（大阪市）
シティタワー名古屋久屋大通公園	（名古屋市）

完成工事業部門

当連結会計年度の「新築そっくりさん」事業は、受注棟数が7,651棟（前期比+5.9%）と、3期ぶりに増加に転じて過去最高を更新したほか、計上棟数、売上高も期初計画を上回り、過去最高となりました。

注文住宅事業は、新商品「J・レジデンス」の発売効果もあり、受注棟数は2,389棟（前期比+21.4%）と好調に推移しましたが、計上棟数と売上高はほぼ前期並みにとどまりました。

その結果、住友不動産リフォーム㈱などを含めた当事業部門の業績は、前期比増収となったものの、注文住宅事業の営業体制強化に伴うコスト増を吸収しきれずに営業減益となりました。

受注棟数	10,040棟（前期比+844棟）
新築そっくりさん	7,651棟（前期比+423棟）
注文住宅	2,389棟（前期比+421棟）
計上棟数	9,129棟（前期比+116棟）
新築そっくりさん	7,260棟（前期比+119棟）
注文住宅	1,869棟（前期比△3棟）
売上高	1,455億10百万円（前期比+28億26百万円）
新築そっくりさん	928億34百万円（前期比+26億45百万円）
注文住宅	526億76百万円（前期比+1億80百万円）

不動産流通事業部門

中古住宅流通市場では、低金利を背景に中古住宅の成約件数が増加基調で推移、平均取扱単価も第4四半期にかけて下げ止まりの兆しが出てきました。

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、主力の仲介事業で個人の中古住宅取引を中心に仲介件数が33,180件（前期比+5.5%）と、4期連続で過去最高を更新しましたが、前期に大型の法人取引があった反動減により、取扱高は前期比3.8%減少しました。

その結果、当事業部門の業績は、前期比増収を確保したものの、法人取引の減少が響き、営業利益は前期並みにとどまりました。

なお、直営仲介店舗は「仙川」など計3店舗を新規出店し、当期末現在で全国計249店舗となりました。

仲介件数	33,180件（前期比+1,737件）
取扱高	8,589億24百万円（前期比△338億35百万円）
取扱単価	25.8百万円（前期比△2.5百万円）

2. 対処すべき課題

「第六次中期経営計画」の推進

平成22年4月より取り組んできた「第五次中期経営計画」は、当期末をもって終了したため、平成25年4月より、次期（平成26年3月期）を初年度とする新しい中期経営計画「第六次中期経営計画」をスタートさせました。

当社は、本年3月22日開催の取締役会において、経営体制の長期的強化を見据えた執行体制の若返りを図るため、社長交代を決定し、併せて、事業部門・管理部門をそれぞれ統括する副社長を設けることといたしました。「第六次中期経営計画」は、当社の強みである成長力の「持続」と「加速」を最重要課題と捉え、この新執行陣が策定した経営計画です。

計画の内容は、以下のとおりです。

(1) 計画期間 平成26年3月期～平成28年3月期、3ヵ年

(2) 計画の骨子

① 最高業績の更新、3ヵ年累計経常利益4千億円の達成

平成20年3月期に達成した単年度の最高業績（経常利益1,251億円）を速やかに更新するとともに、五次にわたる中期経営計画で達成した経常利益水準を一段と引き上げる。

< 3ヵ年計画期間中の累計業績目標 >

売上高	2兆5,000億円	(五次中計比+15.2%)
営業利益	5,000億円	(同 +14.3%)
経常利益	4,000億円	(同 +21.5%)

② 財務体質の強化

内部留保の充実と、資金調達期間の長期化を図り、財務基盤を強化する。数値目標は特に設けませんが、引き続き債務格付の維持向上を目指す。

③ 既存事業の多角化・多様化

主要既存4事業（不動産賃貸事業、不動産販売事業、完成工事事業、不動産流通事業）で、新機軸・新分野（海外展開を含む）を開拓する。また、全くの新分野にも挑戦する。

(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)
売上高	2兆1,068億円 (+1,673億円)	2兆1,700億円 (+ 632億円)	2兆5,000億円 (+3,299億円)
営業利益	4,349億円 (+ 854億円)	4,372億円 (+ 23億円)	5,000億円 (+ 627億円)
経常利益	3,392億円 (+ 653億円)	3,291億円 (△ 100億円)	4,000億円 (+ 708億円)

(注) いずれも計画期間中の累計額

次期の見通し

次連結会計年度の予想は下表のとおりで、主要4事業すべてで増収増益を目指し、2期連続の増収と4期連続の営業、経常増益を見込みます。

	当期 (平成25年3月期)	次期予想 (平成26年3月期)	増減
営業収益	7,366億52百万円	7,600億円	+233億48百万円
営業利益	1,513億45百万円	1,600億円	+86億55百万円
経常利益	1,149億16百万円	1,250億円	+100億84百万円
当期純利益	598億25百万円	680億円	+81億75百万円

(部門別の見通し)

営業収益

	当期 (平成25年3月期)	次期予想 (平成26年3月期)	増減
不動産賃貸	2,783億16百万円	2,800億円	+16億84百万円
不動産販売	2,321億49百万円	2,350億円	+28億51百万円
完成工事	1,710億81百万円	1,850億円	+139億19百万円
不動産流通	509億57百万円	550億円	+40億43百万円
連結計	7,366億52百万円	7,600億円	+233億48百万円

営業利益

	当期 (平成25年3月期)	次期予想 (平成26年3月期)	増減
不動産賃貸	941億86百万円	970億円	+28億14百万円
不動産販売	389億23百万円	410億円	+20億77百万円
完成工事	157億58百万円	180億円	+22億42百万円
不動産流通	144億94百万円	160億円	+15億06百万円
連結計	1,513億45百万円	1,600億円	+86億55百万円

3. 設備投資の状況

当期は、新規のオフィスビル開発投資を中心に合計606億円の設備投資を行いました。

4. 資金調達の状況

当期中に発行した主な社債は、以下のとおりです。

発行会社	発行内容	発行日	満期	発行総額
住友不動産㈱	第79回国内無担保普通社債	平成24年6月25日	平成29年	100億円
住友不動産㈱	第80回国内無担保普通社債	平成24年8月1日	平成29年	100億円
住友不動産㈱	第81回国内無担保普通社債	平成24年9月11日	平成29年	100億円
住友不動産㈱	第82回国内無担保普通社債	平成24年10月25日	平成29年	100億円
住友不動産㈱	第83回国内無担保普通社債	平成24年12月13日	平成29年	100億円
住友不動産㈱	第84回国内無担保普通社債	平成25年2月28日	平成30年	200億円
住友不動産㈱	第85回国内無担保普通社債	平成25年3月21日	平成30年	100億円
住友不動産㈱	第86回国内無担保普通社債	平成25年3月21日	平成32年	100億円

5. 財産および損益の状況

区 分	平成22年3月期	平成23年3月期	平成24年3月期	平成25年3月期 (当期)
営業収益(百万円)	719,635	744,756	688,662	736,652
営業利益(百万円)	133,979	138,462	147,465	151,345
経常利益(百万円)	100,464	106,295	107,912	114,916
当期純利益(百万円)	52,662	50,908	53,236	59,825
1株当たり当期純利益(円・銭)	111.04	107.35	112.28	126.18
総資産(百万円)	3,168,097	3,234,202	3,859,698	4,105,500
純資産(百万円)	507,400	545,328	582,666	648,865
1株当たり純資産(円・銭)	1,030.93	1,109.78	1,168.11	1,322.52

(注) 金額は表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。なお、1株当たり当期純利益および1株当たり純資産については、銭未満四捨五入により表示しております。

6. 主要な事業内容(平成25年3月31日現在)

主要な事業	内 容
不動産賃貸事業	オフィスビル、マンション等の賃貸および管理、ホテル事業
不動産販売事業	マンション、販売用ビル、戸建住宅および宅地の分譲
完成工事事業	戸建住宅、マンション、オフィスビル等の建築および改修工事
不動産流通事業	不動産売買・賃貸の仲介および住宅等の受託販売
その他の事業	フィットネスクラブ事業、飲食事業等

7. 重要な子会社の状況（平成25年3月31日現在）

会社名	資本金	当社の 出資比率	主要な事業内容
住友不動産販売(株)	2,970	70.3	不動産売買・賃貸の仲介および住宅等の受託販売
住友不動産建物サービス(株)	300	100.0	マンション等の管理受託
住友不動産シスコン(株)	70	100.0	インテリア関連事業、モデルルーム建設
住友不動産リフォーム(株)	100	100.0	リフォーム工事の請負
住友不動産エスフォルタ(株)	50	100.0	フィットネスクラブの運営
住友不動産ヴィラフォンテーヌ(株)	50	100.0	ビジネスホテル・リゾートホテルの運営
住友不動産バルサール(株)	50	100.0	イベントホール・会議室の賃貸
住友不動産ファイナンス(株)	5,100	100.0	ファイナンス業務

8. 主要な事業所（平成25年3月31日現在）

(1) 当社

本社：東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

支店等：大阪支店、札幌支店、仙台支店、名古屋支店、福岡支店

資産開発事業本部 9事業所、マンション事業本部 10事業所

住宅再生事業本部 32事業所、注文住宅事業本部 10統括営業所

(2) 主な子会社

会社名	本社	事業所
住友不動産販売(株)	東京都新宿区	営業センター 249ヵ所
住友不動産建物サービス(株)	東京都新宿区	東京、神奈川、千葉、埼玉、大阪ほか
住友不動産シスコン(株)	東京都新宿区	東京、大阪、北海道、宮城、愛知ほか
住友不動産リフォーム(株)	東京都新宿区	東京、神奈川、大阪、兵庫、愛知ほか

9. 従業員の状況（平成25年3月31日現在）

従業員数	前期末比増減
10,741	+787

(注) うち、当社の従業員数は4,359名（前期末比382名増）であります。

10. 主要な借入先および借入額（平成25年3月31日現在）

借 入 先	借 入 額
株 式 会 社 三 井 住 友 銀 行	486,351
三 井 住 友 信 託 銀 行 株 式 会 社	349,948
株 式 会 社 三 菱 東 京 U F J 銀 行	166,320
株 式 会 社 日 本 政 策 投 資 銀 行	116,891
株 式 会 社 み ず ほ コ ー ポ レ ー ト 銀 行	108,250

(注) 百万円未満の端数は切り捨てて表示しております。

II 会社の株式に関する事項（平成25年3月31日現在）

1. 株式数

発行可能株式総数 1,900,000,000株
発行済株式の総数 474,103,334株（自己株式1,982,644株を除く）

2. 株主数

13,728名（うち単元株主数8,785名）

3. 大株主

大株主名	持株数	持株比率
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	26,255 ^{千株}	5.54%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	23,124	4.88
株式会社三井住友銀行	11,990	2.53
SSBT OD05 OMNIBUS ACCOUNT - TREATY CLIENTS	11,078	2.34
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口4）	9,397	1.98
CBLDN - STICHTING PGGM DEPOSITARY - LISTED REAL ESTATE PF FUND	8,665	1.83
株式会社大林組	7,527	1.59
清水建設株式会社	7,500	1.58
鹿島建設株式会社	6,923	1.46
三井住友海上火災保険株式会社	6,740	1.42

(注)1. 千株未満の端数は切り捨てて表示しております。
2. 持株比率は自己株式を控除して計算しております。

III 会社の新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。（※）

（※） 当社は、平成20年2月22日に、株式会社三井住友銀行（信託口）（以下、「SMB C信託口」）から永久劣後ローン（以下、「旧劣後ローン」）により総額1,200億円を調達し、行使価額修正条項付新株予約権（以下、「本新株予約権」）を第三者割当によりSMB C信託口を割当先として発行していましたが、平成25年2月7日付取締役会決議により、旧劣後ローンを一括返済することとし、同月22日付の一括返済実行に伴い、本新株予約権は全て消滅いたしました。

IV 会社役員に関する事項

1. 取締役および監査役の氏名等（平成25年3月31日現在）

氏名	地位	担当および重要な兼職の状況
高島 準司	代表取締役会長	
小野寺 研一	代表取締役社長	
竹村 信昭	代表取締役	経営管理本部長
仁島 浩順	代表取締役	資産開発事業本部長
小林 正人	代表取締役	マンション事業本部長
坂本 善信	取締役	情報システム部長
岩本 雅千	取締役	人事部長
尾台 賀幸	取締役	財務部長
大橋 正義	取締役	住友不動産販売(株)代表取締役社長
圓田 直人	監査役	
野村 了一	監査役（常勤）	
友保 宏	監査役	
北村 忠司	監査役（常勤）	
中村 芳文	監査役（常勤）	

（注） 監査役のうち圓田直人、野村了一および友保宏の3氏は、会社法に定める社外監査役であります。

2. 取締役および監査役の報酬等の総額

区 分	人 数	報酬額	摘 要
取 締 役 (うち社外)	名 9 (0)	百万円 1,075 (0)	平成16年6月29日開催の株主総会の決議により、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、前事業年度の連結経常利益の1%と定められております。第78期連結経常利益に基づく平成24年4月から6月までの間の報酬総額ならびに第79期連結経常利益に基づく平成24年7月から平成25年3月までの間の報酬総額は、いずれも上記決議の範囲内です。
監 査 役 (うち社外)	5 (3)	69 (39)	平成11年6月29日開催の株主総会の決議による監査役報酬は月額650万円以内です。
合 計 (うち社外)	14 (3)	1,145 (39)	

(注) 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。

3. 社外役員に関する事項

(1) 当事業年度における主な活動状況

区 分	氏 名	主 な 活 動 状 況
監 査 役	圓 田 直 人	当事業年度開催の取締役会および監査役会の全てに出席し、議案審議等に必要な発言を適宜行っております。
監 査 役	野 村 了 一	当事業年度開催の取締役会および監査役会の全てに出席し、議案審議等に必要な発言を適宜行っております。
監 査 役	友 保 宏	当事業年度開催の取締役会および監査役会の全てに出席し、議案審議等に必要な発言を適宜行っております。

(2) 責任限定契約の内容の概要

当社は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、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。

V 会計監査人に関する事項

1. 名称

有限責任 あずさ監査法人

2. 報酬等の額

当社および当社の子会社が支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	210百万円
当社が支払うべき報酬等の額	98百万円

(注) 当社と会計監査人との間の監査契約において、「会社法」に基づく監査と「金融商品取引法」に基づく監査の監査報酬の額を区分しておらず、実質的にも区分できないため、当社が支払うべき報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。

3. 非監査業務の内容

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。

4. 解任または不再任の決定の方針

当社は、会社法第340条に定める監査役会による会計監査人の解任のほか、会計監査人が職務を適切に遂行することが困難と認められる場合には、監査役会の同意又は請求を受け、会計監査人の解任又は不再任に関する議題を株主総会に提案いたします。

VI 会社の業務の適正を確保するための体制の整備に関する事項

当該事項に関する当社取締役会決議の概要は、次のとおりであります。

1. 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
「リスクマネジメント委員会」において法令遵守の強化を図り、併せ総務部法務課等がコンプライアンスに関する啓蒙活動を行う。また、総務部コンプライアンス課による内部監査の実施および「内部通報制度」の設置により、不正、違法行為の発見、抑止を図る。
2. 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
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。
3. 損失の危険（リスク）の管理に関する規程その他の体制
日常的な各部門の所管業務に付随するリスクの監視および対応は、当該部門が行い、重要事項については、取締役会その他の重要会議等において、これを討議し、決定する。
4. 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
本部長等を委嘱された取締役等が、経営計画に基づき、各本部等の業務を統括する。
また、各従業員が、取締役会および本部長等の指揮監督のもと、担当職務を効率的に遂行する。
5. 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
当社は、各子会社から定期的に、業務執行状況、財務状況等の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、監査役および総務部コンプライアンス課が子会社の監査を行う。
6. 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に関する事項
監査役が総務部コンプライアンス課および法務課の職員に対し監査業務に必要な事項を要請した場合には、積極的にこれに協力するものとし、この場合、担当する職員は、要請を受けた事項に関しては、取締役および他の職員の指揮命令を受けないものとする。
7. 取締役および使用人が監査役に報告をするための体制、その他の監査役への報告に関する体制
取締役および全ての部門の職員は、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する。また、会計監査人および総務部コンプライアンス課から監査役に対し、監査の状況について適宜報告を行うものとする。
8. その他監査役が監査が実効的に行われることを確保するための体制
監査役が社内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。

Ⅶ 会社の支配に関する基本方針

1. 基本方針の内容とその実現に資する取組み

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

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

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

2. 当社株式の大規模買付行為に関する対応方針の内容と取締役会の判断

当社は、当社株式の大規模な買付行為が開始された場合において、これを受け入れるかどうかは、原則として、当社株主の皆様が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、当社社員の地位の維持を目的とするものではありません。

(注) 本方針の詳しい内容については、当社ホームページ (http://www.sumitomo-rd.co.jp/news/files/1005_0001/release_0512.pdf) をご参照ください。

連結貸借対照表

(平成25年3月31日現在)

科 目	金 額	科 目	金 額
	百万円		百万円
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	965,785	流動負債	930,385
現金及び預金	225,774	支払手形及び営業未払金	38,811
受取手形及び営業未収入金	17,886	短期借入金	137,500
販売用不動産	203,451	一年内返済予定の長期借入金	208,392
仕掛販売用不動産	469,550	ノンリコース一年内返済予定長期借入金	75,690
未成工事支出金	5,141	コマースャル・ペーパー	59,976
その他のたな卸資産	1,352	一年内償還予定の社債	70,000
繰延税金資産	10,796	ノンリコース一年内償還予定社債	8,848
その他	31,945	未払法人税等	22,155
貸倒引当金	△ 112	預り金	206,864
固定資産	3,139,714	賞与引当金	3,351
有形固定資産	2,684,200	その他	98,796
建物及び構築物	918,315	固定負債	2,526,250
土地	2,042,669	社債	270,000
建設仮勘定	43,580	ノンリコース社債	41,672
その他	28,335	長期借入金	1,400,903
減価償却累計額	△ 348,701	ノンリコース長期借入金	377,725
無形固定資産	51,538	退職給付引当金	5,518
借地権	50,531	役員退職慰労引当金	207
その他	1,007	預り敷金及び保証金	160,469
投資その他の資産	403,976	長期預り金	243,941
投資有価証券	234,980	その他	25,813
敷金及び保証金	125,855	負債合計	3,456,635
繰延税金資産	14,978	(純資産の部)	
その他	43,667	株主資本	615,158
貸倒引当金	△ 15,505	資本金	122,805
資産合計	4,105,500	資本剰余金	132,748
		利益剰余金	363,384
		自己株式	△ 3,779
		その他の包括利益累計額	11,852
		その他有価証券評価差額金	19,980
		繰延ヘッジ損益	△ 1,392
		為替換算調整勘定	△ 6,735
		少数株主持分	21,853
		純資産合計	648,865
		負債及び純資産合計	4,105,500

連結損益計算書

(平成24年4月1日から
平成25年3月31日まで)

科 目	金 額
営 業 収 益	736,652
営 業 原 価	529,913
売 上 総 利 益	206,739
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	55,394
営 業 外 収 益	151,345
受 取 利 息 及 び 配 当 金	4,090
そ の 他	634
営 業 外 費 用	31,831
支 払 利 息	9,322
そ の 他	41,153
経 常 利 益	114,916
特 別 利 益	
固 定 資 産 売 却 益	21
投 資 有 価 証 券 売 却 益	1,769
そ の 他	36
特 別 損 失	
減 損 損 失	16,966
固 定 資 産 売 却 損	10
固 定 資 産 除 却 損	1,404
投 資 有 価 証 券 評 価 損	2,086
投 資 有 価 証 券 売 却 損	187
そ の 他	25
税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益	96,062
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	37,431
法 人 税 等 調 整 額	△3,507
少 数 株 主 損 益 調 整 前 当 期 純 利 益	62,138
少 数 株 主 利 益	2,312
当 期 純 利 益	59,825

連結株主資本等変動計算書

(平成24年4月1日から
平成25年3月31日まで)

	株 主 資 本					その他の包括利益累計額				少数株主 持 分	純 資 産 合 計
	資 本 金	資本剰余金	利益剰余金	自 己 株 式	株主資本合計	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	その他の包括 利益累計額合計		
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
当 期 首 残 高	122,805	132,747	313,041	△3,704	564,889	△1,932	△971	△8,141	△11,045	28,822	582,666
当 期 変 動 額											
剰余金の配当			△9,482		△9,482						△9,482
当期純利益			59,825		59,825						59,825
自己株式の取得				△76	△76						△76
自己株式の処分		1		1	2						2
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						21,913	△420	1,406	22,898	△6,969	15,929
当期変動額合計	—	1	50,342	△74	50,269	21,913	△420	1,406	22,898	△6,969	66,198
当 期 末 残 高	122,805	132,748	363,384	△3,779	615,158	19,980	△1,392	△6,735	11,852	21,853	648,865

連結注記表

(連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記等)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社

連結子会社は52社であります。主要な連結子会社の名称は、住友不動産販売㈱、住友不動産シスコ㈱、住友不動産建物サービス㈱、住友不動産エスフォルタ㈱、住友不動産リフォーム㈱、住友不動産ヴィラフォンテース㈱等であります。

前連結会計年度末において当社の連結子会社であったエス・エフ・レジデンシャル㈱は、平成24年4月1日付で、当社を存続会社とし当該子会社を消滅会社とする吸収合併により当該子会社が解散したため、当連結会計年度より連結の範囲から除外しております。

(2) 非連結子会社

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

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した関係会社はありません。

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

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち特定目的会社15社他11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。連結計算書類の作成にあたっては、当該子会社の決算日時点の計算書類を使用し、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月末現在で実施した仮決算に基づく計算書類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合致しております。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

①有価証券

(i) 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。

(ii) 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。

②デリバティブ

時価法によっております。

③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

①有形固定資産（リース資産を除く）

当社および国内連結子会社は、建物（その附属設備を除く。）は定額法、その他は定率法を採用しております。

ただし、一部国内連結子会社は平成10年4月1日以後取得建物に限り定額法、その他は定率法を採用しております。また、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。

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。

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

これによる当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。

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ゼロとする定額法によっております。

ただし、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を引き続き採用しております。

- 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。
- (3) 重要な引当金の計上基準
- 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連結会計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ます。
なお、過去勤務債務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。
- ④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) 重要な収益及び費用の計上基準
完成工事高およ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。
- (5) 重要なヘッジ会計の方法
- ①ヘッジ会計の方法
原則として繰延ヘッジ処理によっております。
ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては特例処理を採用しております。また、一体処理（特例処理・振当処理）の要件を満たす金利通貨スワップについては、一体処理を採用しております。
- ②ヘッジ手段とヘッジ対象
- | <u>ヘッジ手段</u> | <u>ヘッジ対象</u> |
|---------------|--------------|
| 為替予約および通貨スワップ | 外貨建予定取引 |
| 金利スワップ | 借入金および社債 |
| 金利通貨スワップ | 外貨建借入金 |
- ③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。
- ④ヘッジの有効性評価の方法
ヘッジ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にして判定しております。ただし、特例処理によっている金利スワップおよび一体処理によっている金利通貨スワップについては、有効性の評価を省略しております。また、為替予約および通貨スワップについてはヘッジ対象の予定取引に関する重要な条件が同一であるため、有効性の評価を省略しております。
- (6) 消費税等の会計処理方法
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」を含む。）に計上し、5年間で均等償却を行っております。
- (7) 金額は表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。

【連結貸借対照表に関する注記】

1. 担保資産及び担保付債務	
担保資産	(帳簿価額)
現金及び預金	2,031百万円
建物及び構築物	167,144
土地	446,113
建設仮勘定	16
その他(有形固定資産)	1,127
計	<u>616,434百万円</u>
担保付債務	
ノンリコース一年内返済予定長期借入金	75,690百万円
ノンリコース一年内償還予定社債	8,848
ノンリコース社債	41,672
ノンリコース長期借入金	377,725
計	<u>503,935百万円</u>
2. 保証債務	
住宅購入者の住宅ローンに対する債務保証	350百万円
3. 非連結子会社および関連会社の株式等	
その他(流動資産)	650百万円
投資有価証券	39,372
計	<u>40,022百万円</u>
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22,327百万円、仕掛販売用不動産から有形固定資産へ32,762百万円、販売用不動産から有形固定資産へ1,741百万円振り替えました。	
5. ノンリコース債務に対応する資産	(帳簿価額)
現金及び預金	17,450百万円
建物及び構築物	167,144
土地	446,113
建設仮勘定	16
その他(有形固定資産)	1,127
計	<u>631,852百万円</u>

なお、上記資産には、1.「担保資産」に記載の金額の一部が含まれております。

【連結損益計算書に関する注記】

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	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。その結果、所有目的を賃貸から販売に変更した等の理由により、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(16,966百万円)として特別損失に計上いたしました。その内訳は土地16,966百万円であります。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、正味売却価額は収益還元価額または取引事例を勘案して算定しております。

【連結株主資本等変動計算書に関する注記】

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）	1,951	32	0	1,982

(注1) 普通株式の自己株式の株式数の増加32千株は、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. 新株予約権に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数（株）				当連結会計年度末残高
			当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末	
当社	第1回新株予約権（注1,2）	普通株式	64,239,828	—	64,239,828	—	—
合計			64,239,828	—	64,239,828	—	—

(注1) 目的となる株式の数は、権利行使可能数を記載しております。

(注2) 目的となる株式の数の減少は、平成25年2月22日の永久劣後ローンの返済により新株予約権が消滅したものであります。

4. 配当に関する事項

①配当金支払額

決 議	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	1株当たり 配当額（円）	基 準 日	効力発生日
平成24年6月28日 定時株主総会	普通株式	4,741	10	平成24年3月31日	平成24年6月29日
平成24年11月8日 取締役会	普通株式	4,741	10	平成24年9月30日	平成24年12月4日

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

次のとおり、決議を予定しております。

決 議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 （百万円）	1株当たり 配当額（円）	基 準 日	効力発生日
平成25年6月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	4,741	10	平成25年3月31日	平成25年6月28日

【金融商品に関する注記】

1. 金融商品の状況に関する事項

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。

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、定期的な時価や発行体（取引先企業）の財務状況等を把握しております。

借入金、社債、コマーシャル・ペーパーおよび預り金のうち変動金利であるものは、その一部についてデリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用してヘッジしております。なお、デリバティブについては、実需の範囲で行うこととしております。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成25年3月31日（当期の連結決算日）における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。

（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	225,774	225,774	—
(2) 受取手形及び営業未収入金	17,886		
貸倒引当金(*1)	△0		
	17,885	17,885	—
(3) 投資有価証券			
その他有価証券	176,131	176,131	—
(4) 敷金及び保証金			
満期保有目的の債券	1,293	1,296	2
その他有価証券	818	818	—
資 産 計	421,903	421,906	2
(1) 支払手形及び営業未払金	38,811	38,811	—
(2) 短期借入金	137,500	137,500	—
(3) 一年内返済予定の長期借入金および長期借入金	1,609,295	1,619,116	9,821
(4) コマーシャル・ペーパー	59,976	59,976	—
(5) 一年内償還予定の社債および社債	340,000	344,861	4,861
(6) ノンリコース一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	453,415	460,307	6,892
(7) ノンリコース一年内償還予定社債 およびノンリコース社債	50,520	51,458	938
(8) 預り金 (*2)	39,000	39,000	—
(9) 長期預り金 (*2)	66,000	66,000	—
負 債 計	2,794,517	2,817,031	22,513
デリバティブ取引(*3)			
①ヘッジ会計が適用されていないもの	—	—	—
②ヘッジ会計が適用されているもの	(2,127)	(2,127)	—
デリバティブ取引計	(2,127)	(2,127)	—

(*1) 受取手形及び営業未収入金に対応する個別貸倒引当金を控除しております。

(*2) 金融負債の範囲に含まれる部分を開示しております。

(*3) 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。
- (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。

負債

- (1) 支払手形及び営業未払金、(2) 短期借入金および(4) コマーシャル・ペーパー
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) 一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らないため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。変動金利による借入金の一部は、金利スワップの特例処理および金利通貨スワップの一体処理の対象とされており（下記「デリバティブ取引」②参照）、当該金利スワップおよび金利通貨スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっております。
- (5) 一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。
- (6) ノンリコース一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並びに(7) ノンリコース一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らないため、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の一部は、金利スワップの特例処理の対象とされており（下記「デリバティブ取引」②参照）、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。
- (8) 預り金および(9) 長期預り金
預り金および長期預り金の時価については、変動金利であることから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らないため、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。

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：該当するものではありません。
②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの連結決算日における契約額または契約において定められた元本相当額等は、次のとおりであります。

(i) 通貨関連

(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		時価
				うち1年超	
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	285	—	4
	通貨スワップ取引 米ドル受取・円支払		9,184	—	133
合計			9,470	—	138

(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。

(ii) 金利関連

(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		時価
			うち1年超		
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	432,000	422,000	△2,265
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	847,706	676,822	(*)
金利通貨スワップの一体処理 (特例処理・振当処理)	金利スワップ取引 支払固定・受取変動 米ドル受取・円支払	外貨建借入金	4,000	4,000	(*)

(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。

(*) 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、当該借入金の時価に含めて記載しております(上記「負債 (3) 一年内返済予定の長期借入金および長期借入金」、「(6) ノンリコース一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」および「(7) ノンリコース一年内償還予定社債およびノンリコース社債」参照)。

(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

(単位：百万円)

区 分	連結貸借対照表計上額
①子会社・関連会社株式 (*1)	17,735
②非上場株式 (*1)	18,981
③優先出資証券等 (*1)	22,287
④匿名組合出資等 (*1)	495
⑤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)	123,742
⑥預り敷金及び保証金 (*3)	160,469

(*1) これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

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

(*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おりません。

【賃貸等不動産に関する注記】

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
2,676,488	3,678,035

(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。

【1株当たり情報に関する注記】

1株当たり純資産額	1,322円	52銭
1株当たり当期純利益	126円	18銭

貸借対照表

(平成25年3月31日現在)

科 目	金 額	科 目	金 額
	百万円		百万円
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	984,532	流動負債	791,719
現金及び預金	168,836	営業短期借入金	32,604
営業未収入金	17,775	一年内返済予定の長期借入金	128,000
販売用不動産	184,216	コマニシャル・ペーパー	208,392
仕掛販売用不動産	468,940	一年内償還予定の社債	59,976
未成工事支出金	4,984	リース債	70,000
原材料及び貯蔵品	15	未払金	535
前払費用	8,669	未払費用	12,494
繰延税金資産	8,923	未払法人税等	14,442
関係会社短期貸付金	108,123	未払消費税	17,771
その他の貸倒引当金	14,118	未成工事受入金	830
	△ 71	預かり引当金	39,655
固定資産	2,564,757	賞与引当金	18,762
有形固定資産	1,960,429	資産除去債	184,597
建物	610,513	その負債	784
構築物	10,163	社債	41
機械及び装置	9,229	長期借入金	2,829
車両及び運搬具	40	社債	270,000
工具、器具及び備品	8,474	長期借入金	1,400,903
土地	1,508,894	退職給付引当金	1,002
リース資産	2,190	預り敷金及び保証金	1,366
建設仮勘定	43,573	長期預り	160,851
減価償却累計額	△ 232,650	資産除去債	292,473
無形固定資産	49,969	繰延税金負債	170
借地権	49,674	繰延税金負債	4,989
ソフトウェア	209	その他の負債	19,192
その他の	86	負債合計	2,942,667
投資その他の資産	554,358	(純資産の部)	
投資有価証券	193,976	株主資本	588,168
関係会社株式	44,285	資本	122,805
関係会社社債	712	資本剰余金	132,748
その他の関係会社有価証券	143,567	資本準備金	132,742
長期貸付金	402	その他資本剰余金	5
関係会社長期貸付金	36,900	自己株式処分差益	5
長期前払費用	10,326	利益剰余金	336,393
敷金及び保証金	122,008	利益準備金	5,507
その他の	2,190	その他利益剰余金	330,886
貸倒引当金	△ 11	圧縮積立金	12,185
		繰越利益剰余金	318,701
		自己株式	△ 3,779
		評価・換算差額等	18,453
		その他有価証券評価差額金	19,910
		繰延ヘッジ損益	△ 1,456
		純資産合計	606,621
資産合計	3,549,289	負債及び純資産合計	3,549,289

損益計算書

(平成24年4月1日から
平成25年3月31日まで)

科 目		金	額
			百万円
営	業 収 益	250,372	
不 動 産 賃 貸 事 業 収 益	業 収 益	228,033	
完 成 工 事 事 業 収 益	業 収 益	145,494	
そ の 他 の 事 業 収 益	業 収 益	2,645	626,545
営	業 原 価	173,895	
不 動 産 賃 貸 事 業 原 価	業 原 価	178,884	
完 成 工 事 事 業 原 価	業 原 価	108,767	
そ の 他 の 事 業 原 価	業 原 価	38	461,585
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	上 総 利 益		164,960
営 業 外 収 入 及 び 配 当	業 外 収 入 及 び 配 当	7,905	42,970
受 取 利 息 及 び 配 当	業 外 収 入 及 び 配 当	488	121,990
営 業 外 費	業 外 費		8,394
支 社 支 払 債 権 の 利 息 他	業 外 費	19,011	
支 社 支 払 債 権 の 利 息 他	業 外 費	3,926	
支 社 支 払 債 権 の 利 息 他	業 外 費	8,738	31,677
特 別 利 益	特 別 利 益		98,707
特 別 利 益	特 別 利 益	1,723	
特 別 利 益	特 別 利 益	56	1,779
特 別 損 失	特 別 損 失	16,968	
減 固 定 資 産 除 却 損 失	特 別 損 失	10	
減 固 定 資 産 除 却 損 失	特 別 損 失	1,127	
減 固 定 資 産 除 却 損 失	特 別 損 失	2,086	
減 固 定 資 産 除 却 損 失	特 別 損 失	563	20,756
税 引 前 当 期 純 利 益	税 引 前 当 期 純 利 益		79,730
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	30,486	
法 人 税 等 調 整 額	法 人 税 等 調 整 額	△3,252	27,234
当 期 純 利 益	当 期 純 利 益		52,495

株主資本等変動計算書

(平成24年4月1日から
平成25年3月31日まで)

	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
		資本準備金	そ の 他 資本剰余金 自己株式 処分差益	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			
百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	
当 期 首 残 高	122,805	132,742	4	132,747	5,507	12,185	275,688	293,380	△3,704	545,228
当 期 変 動 額										
剰 余 金 の 配 当							△9,482	△9,482		△9,482
当 期 純 利 益							52,495	52,495		52,495
自 己 株 式 の 取 得									△76	△76
自 己 株 式 の 処 分			1	1					1	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	1	—	—	43,012	43,012	△74	42,939
当 期 末 残 高	122,805	132,742	5	132,748	5,507	12,185	318,701	336,393	△3,779	588,168

	評 価 ・ 換 算 差 額 等			純 資 産 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	
	百万円	百万円	百万円	百万円
当 期 首 残 高	△1,869	△871	△2,740	542,487
当 期 変 動 額				
剰 余 金 の 配 当				△9,482
当 期 純 利 益				52,495
自 己 株 式 の 取 得				△76
自 己 株 式 の 処 分				2
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	21,780	△585	21,194	21,194
当 期 変 動 額 合 計	21,780	△585	21,194	64,133
当 期 末 残 高	19,910	△1,456	18,453	606,621

個別注記表

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

1. 有価証券の評価基準および評価方法
 - (1) 満期保有目的の債券
償却原価法（定額法）によっております。
 - (2) 子会社株式および関連会社株式
移動平均法による原価法によっております。
 - (3) その他有価証券
 - ①時価のあるもの
期末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。）によっております。
 - ②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および評価方法
時価法によっております。
3. たな卸資産の評価基準および評価方法
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、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。
（会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更）
当社は、法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。
これによる当事業年度の営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。
 - (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ゼロとする定額法によっております。
ただし、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を引き続き採用しております。
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。
なお、過去勤務債務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
完成工事高およ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. ヘッジ会計の処理方法
 - (1) ヘッジ会計の方法
原則として繰延ヘッジ処理によっております。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しております。また、一体処理（特例処理・振当処理）の要件を満たさず金利通貨スワップについては、一体処理によっております。

- (2) ヘッジ手段とヘッジ対象
- | <u>ヘッジ手段</u> | <u>ヘッジ対象</u> |
|--------------|--------------|
| 金利スワップ | 借入金 |
| 金利通貨スワップ | 外貨建借入金 |
- (3) 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。
- (4) ヘッジの有効性評価の方法
ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額等の比率を基礎として判定しております。ただし、特例処理によっている金利スワップおよび一体処理によっている金利通貨スワップについては、有効性の評価を省略しております。
9. 消費税等の会計処理方法
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。
10. 金額は表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。

【貸借対照表に関する注記】

1. 保証債務

住宅購入者の住宅ローンに対する債務保証 50百万円

2. 関係会社に対する金銭債権および金銭債務（区分表示したものを除く）

短期金銭債権 6,916百万円

長期金銭債権 794百万円

短期金銭債務 1,088百万円

長期金銭債務 1,403百万円

3. 所有目的の見直し

当事業年度において、所有目的の見直しを行った結果、その実態にあわせるために、有形固定資産から仕掛販売用不動産へ22,327百万円、仕掛販売用不動産から有形固定資産へ32,762百万円、販売用不動産から有形固定資産へ74百万円振り替えました。

4. 特別目的会社を活用した不動産の譲渡取引

前事業年度末において、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12年7月31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。

この会計処理による資産及び負債の増加額（純額）は以下の通りであります。

建物	10,276百万円
構築物	456
工具、器具及び備品	41
土地	71,995
建設仮勘定	10
合計	<u>82,779百万円</u>
長期預り金	48,528百万円
合計	<u>48,528百万円</u>

【損益計算書に関する注記】

1. 関係会社との取引高

営業取引による取引高

売上高 29,966百万円

仕入高 58,141百万円

営業取引以外による取引高 3,936百万円

2. 減損損失

当事業年度において、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	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。

その結果、所有目的を賃貸から販売に変更した等の理由により、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（16,968百万円）として特別損失に計上いたしました。その内訳は土地16,968百万円であります。

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、正味売却価額は収益還元価額または取引事例を勘案して算定しております。

【株主資本等変動計算書に関する注記】

当事業年度末における自己株式数

普通株式 1,982,644株

【税効果会計に関する注記】

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

繰延税金資産	
減損損失	6,144百万円
販売用不動産評価損	2,288
未払事業税・事業所税	1,792
販売用不動産エクイティ評価損	1,645
投資有価証券評価損	1,012
退職給付引当金	487
関係会社株式評価損	475
その他	7,124
繰延税金資産小計	20,967百万円
評価性引当額	△1,140
繰延税金資産合計	19,827百万円
繰延税金負債	
有価証券評価差額	11,025百万円
圧縮記帳積立金	4,343
その他	525
繰延税金負債合計	15,893百万円
繰延税金資産の純額	3,934百万円

【リースにより使用する固定資産に関する注記】

貸借対照表に計上した固定資産のほか、建物・内装・設備等の一部や事務用機器の一部等を所有権移転外ファイナンス・リース契約により使用しております。

【関連当事者との取引に関する注記】

子会社等

属性	会社等の名称	住所	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	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末 残高 (百万円)
						役員 の 兼任等	事業上 の 関係				
子会社	住友不動産 ファイナンス株式会社	東京都 新宿区	5,100	貸金業	所有 直接 100%	兼任 2人	資金の 貸付等	資金の貸付(注)	69,200	関係会社 短期貸付金	97,323
								資金の回収	68,217		
								受取利息(注)	795		
	住友不動産 建物サービス株式会社	東京都 新宿区	300	不動産管理業	所有 直接 100%	兼任 7人	当社不動産の 保守管理等	資金の貸付(注)	-	関係会社 長期貸付金	36,900
							受取利息(注)	553			

取引金額は消費税等を含んでおりません。

取引条件および取引条件の決定方針等

(注) 資金の貸付はグループ全体の資金効率化を図るために貸付を実施したものであり、利率は市中金利を勘案し決定しております。

【1株当たり情報に関する注記】

1株当たり純資産額	1,279円	51銭
1株当たり当期純利益	110円	72銭