

第 8 6 期 報 告 書

(2018年4月1日から
2019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

(2018年4月1日から
2019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

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。

売上高	1兆132億29百万円	（前期比 +648億27百万円）
営業利益	2,204億19百万円	（前期比 +147億81百万円）
経常利益	2,042億57百万円	（前期比 +173億86百万円）
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,308億17百万円	（前期比 +110億86百万円）

(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。

売上高

不動産賃貸	3,817億63百万円	(前期比+278億82百万円)
不動産販売	3,317億51百万円	(前期比+205億59百万円)
完成工事	2,216億93百万円	(前期比+123億37百万円)
不動産流通	728億98百万円	(前期比+ 37億29百万円)

営業利益

不動産賃貸	1,499億32百万円	(前期比+105億64百万円)
不動産販売	471億15百万円	(前期比+ 2億76百万円)
完成工事	204億07百万円	(前期比+ 42億98百万円)
不動産流通	220億07百万円	(前期比+ 5億50百万円)

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。

既存ビル空室率

前期末 (2018年3月末)	当期末 (2019年3月末)
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。

契約および計上戸数

マンション契約戸数	5,111戸	（前期比△2,244戸）
計上戸数	5,970戸	（前期比+ 89戸）
マンション・戸建	5,948戸	（前期比+ 83戸）
宅地	22戸	（前期比+ 6戸）
売上高	3,317億51百万円	（前期比+205億59百万円）
マンション・戸建	3,232億97百万円	（前期比+217億92百万円）
宅地・その他	84億54百万円	（前期比△ 12億33百万円）

主な計上物件

シティタワー国分寺ザ・ツイン	（東京都国分寺市）
シティテラス小金井公園	（東京都小平市）
シティテラス横濱仲町台式番館	（神奈川県横浜市）
シティハウス中目黒ステーションコート	（東京都目黒区）
シティテラス八潮	（埼玉県八潮市）

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30万戸未満で推移する一方で、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。

受注棟数	13,526棟	(前期比+1,186棟)
新築そっくりさん	10,449棟	(前期比+1,099棟)
注文住宅	3,077棟	(前期比+87棟)
計上棟数	12,013棟	(前期比+327棟)
新築そっくりさん	9,132棟	(前期比+246棟)
注文住宅	2,881棟	(前期比+81棟)
売上高	2,216億93百万円	(前期比+123億37百万円)
新築そっくりさん	1,161億95百万円	(前期比+74億55百万円)
注文住宅	934億58百万円	(前期比+54億39百万円)
その他	120億38百万円	(前期比△5億57百万円)

不動産流通事業部門

仲介件数、取扱高、売上高、営業利益、過去最高

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。

仲介件数	37,643件	(前期比+585件)
取扱高	1兆3,263億57百万円	(前期比+688億49百万円)
取扱単価	35.2百万円	(前期比+1.3百万円)

2. 対処すべき課題

「第八次中期経営計画」の推進

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はともに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

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。

計画期間 2020年3月期～2022年3月期、3カ年

計画の骨子

(1)業績目標

中計最高業績連続更新、3カ年累計経常利益7,000億円の達成

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

<3カ年の累計業績目標>

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

①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

②八次では、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

③2兆円のうち、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>

①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

②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

③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

④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

次期の見通し

7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、7期連続の最高業績更新を目指します。

	当期 (2019年3月期)	次期予想 (2020年3月期)	増減
売上高	1兆132億29百万円	1兆200億円	+ 67億70百万円
営業利益	2,204億19百万円	2,340億円	+135億80百万円
経常利益	2,042億57百万円	2,200億円	+157億42百万円
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,308億17百万円	1,400億円	+ 91億82百万円

(部門別の見通し)

売上高

	当期 (2019年3月期)	次期予想 (2020年3月期)	増減
不動産賃貸	3,817億63百万円	3,900億円	+ 82億36百万円
不動産販売	3,317億51百万円	3,200億円	△117億51百万円
完成工事	2,216億93百万円	2,300億円	+ 83億06百万円
不動産流通	728億98百万円	730億円	+ 1億01百万円
連結計	1兆132億29百万円	1兆200億円	+ 67億70百万円

営業利益

	当期 (2019年3月期)	次期予想 (2020年3月期)	増減
不動産賃貸	1,499億32百万円	1,630億円	+130億67百万円
不動産販売	471億15百万円	470億円	△ 1億15百万円
完成工事	204億07百万円	220億円	+ 15億92百万円
不動産流通	220億07百万円	220億円	△ 7百万円
連結計	2,204億19百万円	2,340億円	+135億80百万円

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1,847億円の設備投資を行いました。

4. 資金調達の状況

当期は、増資や社債発行等は行わず、金融機関等からの借入金も減少しました。

5. 財産および損益の状況

区 分	2016年3月期	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期 (当期)
営 業 収 益 (百万円)	854,964	925,151	948,402	1,013,229
営 業 利 益 (百万円)	174,240	188,171	205,637	220,419
経 常 利 益 (百万円)	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)	87,797	103,488	119,731	130,817
1株当たり当期純利益 (円・銭)	185.23	218.34	252.62	276.02
総 資 産 (百万円)	4,675,914	4,980,039	5,167,198	5,127,464
純 資 産 (百万円)	917,277	1,039,103	1,114,975	1,208,116
1株当たり純資産 (円・銭)	1,873.71	2,125.36	2,352.53	2,549.09

- (注) 1. 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。
2. 「『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）に伴う、「会社法施行規則及び会社計算規則の一部を改正する省令」（法務省令第5号 平成30年3月26日）を当連結会計年度の期首から適用しており、2018年3月期の総資産については、当該会計基準を遡って適用した場合の金額となっております。

6. 主要な事業内容（2019年3月31日現在）

事 業	主 な 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、イベントホール・会議室等の賃貸
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 (2019年3月31日現在)

会 社 名	資 本 金	議決権比率	主 要 な 事 業 内 容
	百万円	%	
住友不動産販売(株)	2,970	100.0	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(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
住友不動産ベルサール(株)	50	100.0	イベントホール・会議室等の賃貸
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
住友不動産ファイナンス(株)	100	100.0	ファイナンス業務

8. 主要な事業所 (2019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：関西支店、北海道支店、東北支店、東海支店、九州支店

ビル事業本部 7事業所、都市開発事業本部 10事業所

用地開発事業本部 5事業所、住宅分譲事業本部 7事業所

新築そっくりさん事業本部 11事業所、注文住宅事業本部 17事業所

(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 270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(株)	東京都新宿区	東京、大阪、北海道、宮城、愛知ほか

9. 従業員の状況 (2019年3月31日現在)

従 業 員 数	前 期 末 比 増 減
名 13,238	名 +304

(注) うち、当社の従業員数は5,841名（前期末比109名増）であります。

10. 主要な借入先および借入額 (2019年3月31日現在)

借 入 先	借 入 額
	百万円
株 式 会 社 三 井 住 友 銀 行	552,536
株 式 会 社 三 菱 U F J 銀 行	469,154
三 井 住 友 信 託 銀 行 株 式 会 社	364,942
株 式 会 社 み ず ほ 銀 行	335,000
株 式 会 社 日 本 政 策 投 資 銀 行	141,493

(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 (2019年3月31日現在)

- 株式数
発行可能株式総数 1,900,000,000株
発行済株式の総数 473,940,149株 (自己株式2,145,829株を除く)
- 株主数 10,365名 (うち単元株主数9,576名)
- 大株主

大株主名	持株数	持株比率
	千株	%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	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)	25,715	5.43
株式会社三井住友銀行	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)	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)	8,710	1.84
ダイキン工業株式会社	8,367	1.77
大成建設株式会社	7,550	1.59
J P M O R G A N C H A S E B A N K 3 8 5 1 5 1	7,537	1.59
清水建設株式会社	7,500	1.58
S S B T C C L I E N T O M N I B U S A C C O U N T	7,429	1.57

- (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。

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（2019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	取締役副会長	
仁島 浩順	代表取締役社長	ビル事業本部長
竹村 信昭	代表取締役副社長	管理本部長・住友不動産販売(株)取締役
小林 正人	代表取締役副社長	住宅分譲事業本部長
加藤 宏史	取締役	新築そっくりさん事業本部長
片山 久壽	取締役	都市開発事業本部長
尾台 賀幸	取締役	管理本部財務部長
伊藤 公二	取締役	管理本部総務部長
田中 俊和	取締役	住友不動産販売(株)代表取締役社長
出原 洋三	監査役	
小野 孝昭	監査役	
北村 忠司	監査役（常勤）	
中村 芳文	監査役（常勤）	

- (注) 1. 監査役のうち出原洋三および小野孝昭の両氏は、会社法に定める社外監査役であります。
2. 米倉弘昌氏は、2018年11月16日に、逝去により取締役を退任いたしました。
3. 当社は、独立社外取締役を2名置くことを原則としておりますが、2018年5月に1名、同年11月に1名が、急逝したため、社外取締役が不在となっておりますが、2019年6月27日開催の第86期定時株主総会にて、後任を選任し、2名体制に復する予定です。
4. 青木斗益氏は、2018年6月28日開催の第85期定時株主総会終了のときをもって辞任いたしました。
5. 2019年4月1日付にて、田中俊和氏が住友不動産販売(株)の代表取締役社長を退任し、伊藤公二氏が同社の代表取締役社長に就任しております。

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	13 名	1,820 百万円	2004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84期連結経常利益に基づく2018年4月から6月までの間の報酬総額ならびに第85期連結経常利益に基づく2018年7月から2019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	4	56	1999年6月29日開催の株主総会の決議による監査役の報酬は月額650万円以内です。
合 計	17	1,877	

- (注) 1. 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。
2. 上記報酬額のうち、社外役員4名（社外取締役2名、社外監査役2名）に支払った報酬の総額は64百万円です。
3. 上記人数には、当期中に退任した取締役を含んでおります。

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	出 原 洋 三	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、議案審議等に必要発言を適宜行っております。
監 査 役	小 野 孝 昭	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、議案審議等に必要発言を適宜行っております。

- (注) 米倉弘昌氏は、2018年11月16日に逝去により取締役を退任いたしました。同氏は退任するまでに開催された取締役会の全てに出席しております。

(2) 責任限定契約の内容の概要

当社は社外役員全員との間で、当社に対する損害賠償責任を限定する契約を締結することとしており、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	203百万円
当社が支払うべき報酬等の額	131百万円

- (注) 1. 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。
2. 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および報酬見積りの算定根拠などが適切であるかどうかについて必要な検証を行った上で、会計監査人の報酬について同意の判断をしております。

3. 非監査業務の内容

該当事項はありません。

4. 解任または不再任の決定の方針

監査役会は、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、会計監査人の解任また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およびその運用状況に関する事項

1. 業務の適正を確保するための体制

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。

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(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。

- (6) 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。
- (7) 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。
- (8) 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な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。
- (9) 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。

2. 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

- (1) 当社内部監査室主催で管理部門の主要な役職者が出席する内部統制会議を開催し、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とともに、重要事項については適宜取締役会等に報告しております。
- (2) 当社総務部主催でBCP小委員会を開催し、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しております。
- (3) 監査役は、適切な監査の確保に関する対応として、通常の監査業務に加え、経営者、各部門責任者との定例ヒアリングの実施、また現場および各拠点の往査、さらに内部監査室および会計監査人と連携し、内部統制状況のモニタリングを通じ、取締役および使用人の職務の執行状況を監査することにより当社グループの実態を的確にとらえられるよう対応を行っております。

Ⅶ 会社の支配に関する基本方針

会社の支配に関する基本方針の内容とその実現に資する取組み、および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につきましては、2007年5月17日開催の取締役会決議に基づき「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）」として導入され、その後、同年6月28日開催の第74期定時株主総会、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期定時株主総会および2016年6月29日開催の第83期定時株主総会において、それぞれ株主の皆様のご承認を得て、継続または更新され、その有効期間は2019年6月27日開催予定の第86期定時株主総会終結時までとなっております。

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。

なお、当社は、2019年5月16日付取締役会にて当社株式の大規模な買収行為に関する対応方針（買収防衛策）の更新について決議し、本総会に付議させて頂いております。

詳細は、第5号議案（47頁）をご参照下さい。

連結貸借対照表

(2019年3月31日現在)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)	百万円	(負債の部)	百万円
流動資産	933,011	流動負債	577,372
現金及び預金	172,191	支払手形及び営業未払金	54,939
受取手形及び営業未収入金	21,566	短期借入金	25,643
販売用不動産	390,025	一年内返済予定の長期借入金	129,618
仕掛販売用不動産	282,594	ノンリコース一年内返済予定長期借入金	100,298
未成工事支出金	5,826	一年内償還予定の社債	40,000
その他のたな卸資産	1,455	ノンリコース一年内償還予定社債	2,000
その他	59,422	未払法人税等	29,260
貸倒引当金	△72	預り金	61,581
固定資産	4,194,453	賞与引当金	5,572
有形固定資産	3,531,010	その他	128,458
建物及び構築物	1,378,336	固定負債	3,341,975
土地	2,523,936	社債	270,000
建設仮勘定	139,452	ノンリコース社債	37,100
その他	37,667	長期借入金	2,474,327
減価償却累計額及び減損損失累計額	△548,382	ノンリコース長期借入金	263,800
無形固定資産	56,751	役員退職慰労引当金	40
借地権	55,193	退職給付に係る負債	6,018
その他	1,557	預り敷金及び保証金	228,958
投資その他の資産	606,691	長期預り金	49,807
投資有価証券	478,966	その他	11,924
敷金及び保証金	70,298	負債合計	3,919,348
繰延税金資産	14,809	(純資産の部)	
その他	51,769	株主資本	1,105,304
貸倒引当金	△9,152	資本金	122,805
資産合計	5,127,464	資本剰余金	104,153
		利益剰余金	882,815
		自己株式	△4,469
		その他の包括利益累計額	102,811
		その他有価証券評価差額金	109,209
		繰延ヘッジ損益	△3,971
		為替換算調整勘定	△2,352
		退職給付に係る調整累計額	△73
		純資産合計	1,208,116
		負債及び純資産合計	5,127,464

連結損益計算書

(2018年4月1日から
2019年3月31日まで)

科 目	金 額	
		百万円
営業収益		1,013,229
営業原価		711,052
売上総利益		302,177
販売費及び一般管理費		81,758
営業利益		220,419
営業外収益		
受取利息及び配当金	10,066	
その他	630	10,697
営業外費用		
支払利息	20,184	
その他	6,675	26,859
経常利益		204,257
特別利益		
固定資産売却益	75	
投資有価証券売却益	11	86
特別損失		
減損損	8,575	
固定資産売却損	3,723	
固定資産除却損	1,280	
投資有価証券評価損	1,104	
その他	70	14,755
税金等調整前当期純利益		189,588
法人税、住民税及び事業税	62,822	
法人税等調整額	△4,051	58,771
当期純利益		130,817
非支配株主に帰属する当期純利益		-
親会社株主に帰属する当期純利益		130,817

連結株主資本等変動計算書

(2018年4月1日から
2019年3月31日まで)

	株 主 資 本					その他の包括利益累計額					純 資 産 計 合 計
	資 本 金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本計 合	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	百万円 122,805	百万円 104,153	百万円 765,325	百万円 △4,443	百万円 987,841	百万円 131,115	百万円 △2,048	百万円 △2,092	百万円 159	百万円 127,133	百万円 1,114,975
当 期 変 動 額											
剰 余 金 の 配 当			△13,270		△13,270						△13,270
親会社株主に帰属する 当 期 純 利 益			130,817		130,817						130,817
自己株式の取得				△26	△26						△26
自己株式の処分		0		0	0						0
連結範囲の変動			△57		△57						△57
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	-	0	117,489	△26	117,463	△21,905	△1,922	△259	△233	△24,321	93,141
当 期 末 残 高	122,805	104,153	882,815	△4,469	1,105,304	109,209	△3,971	△2,352	△73	102,811	1,208,116

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50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(株)、住友不動産シスコン(株)、住友不動産建物サービス(株)、住友不動産エスフォルタ(株)、住友不動産ヴィラフォンテーヌ(株)等であります。

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(株)ほかの非連結子会社および新宿エヌ・エスビル(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。連結計算書類の作成にあたっては、当該子会社の決算日時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月末日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

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。

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。

- ④投資その他の資産
長期前払費用（「その他」を含む。）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
- 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) その他連結計算書類作成のための基本となる重要な事項
- ①重要なヘッジ会計の方法
- (i)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。
- (ii)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 |
- (iii)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。
- (iv)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、特例処理によつては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退職給付に係る負債の計上基準
退職給付に係る負債は、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見込額に基づき、退職給付債務から年金資産の額を控除した額を計上しております。
- (i)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。
- (ii)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。
- (iii)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。
- ③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。
- (6) 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。

【表示方法の変更に関する注記】

「『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）に伴う、「会社法施行規則及び会社計算規則の一部を改正する省令」（法務省令第5号 平成30年3月26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。

【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	2,068百万円
建物及び構築物	103,708
土地	393,316
建設仮勘定	84
その他（有形固定資産）	209
計	<u>499,386百万円</u>
担保付債務	
ノンリコース一年返済予定長期借入金	100,298百万円
ノンリコース一年償還予定社債	2,000
ノンリコース社債	37,100
ノンリコース長期借入金	263,800
計	<u>403,198百万円</u>

2. 保証債務

一般顧客の建物の瑕疵に対する保証等 7,315百万円

3. 非連結子会社および関連会社の株式等

投資有価証券 61,543百万円

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4,822百万円、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。

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	11,345百万円
建物及び構築物	103,708
土地	393,316
建設仮勘定	84
その他（有形固定資産）	209
計	<u>508,663百万円</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
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。

連結計算書類上、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。

【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）	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

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
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

【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、社債やコマース・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、定期的に時価や発行体（取引先企業）の財務状況等を把握しております。

借入金および社債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

2019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	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) 一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) 一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	364,098	370,405	6,307
(6) 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	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）			
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	(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。

(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

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（下記「デリバティブ取引」②参照）、当該金利スワップ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) 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。

(5) 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(6) 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。

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) 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	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) 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」、「(5) 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「(6) 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)	35,855
②非上場株式 (*1)	2,327
③優先出資証券等 (*1)	25,687
④匿名組合出資等 (*1)	352
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)	65,959
⑥預り敷金及び保証金 (*3)	228,958

(*) 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	連結会計年度末の時価
3,515,337	6,218,600

(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) 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	2,549円 09銭
1株当たり当期純利益	276円 02銭

貸借対照表

(2019年3月31日現在)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	905,047	流動負債	414,010
現金及び預金	88,332	営業未払金	50,789
営業未収入金	32,134	短期借入金	25,500
販売用不動産	372,231	一年内返済予定の長期借入金	129,518
仕掛販売用不動産	282,595	一年内償還予定の社債	40,000
未成工事支出金	5,527	リース債	35
原材料及び貯蔵品	37	未払費用	5,729
前払費用	15,027	未払法人税等	23,639
関係会社短期貸付金	98,272	未払法 人 税	24,073
その他の金	10,910	前未成工事受入金	60,040
貸倒引当金	△20	成工 事 受 入	23,393
固定資産	3,739,294	未預賞与引当金	28,353
有形固定資産	2,815,279	資産除 去 債	2,093
建物	1,002,259	固定負債	100
構築物	19,358	社 債	744
機械及び装置	13,577	長期借入金	3,074,903
車両及び運搬具	66	リース債	270,000
工具、器具及び備品	12,769	退職給付引当金	2,474,327
土地	2,010,402	預り敷金及び保証金	50
リース資産	674	長期預り	186
建設仮勘定	135,727	資産除 去 債	228,422
減価却累計額及び減損損失累計額	△379,558	繰上 延 税 金 負 債	90,136
無形固定資産	54,975	繰上 延 税 金 負 債	124
借地権	54,336	繰上 延 税 金 負 債	5,817
ソフトウェア	544	繰上 延 税 金 負 債	5,839
その他の	94	負債合計	3,488,913
投資その他の資産	869,040	(純資産の部)	
投資有価証券	415,370	株主資本	1,049,148
関係会社株	130,672	資 本	122,805
関係会社社債	50,232	資 本 剰 余 金	132,752
その他の関係会社有価証券	135,435	資本準備金	132,742
長期貸付金	2,838	その他の資本剰余金	9
関係会社長期貸付金	39,088	自己株式処分差	9
長期前払費用	27,689	利益剰余金	798,060
敷金及び保証金	62,844	利益準備金	5,507
その他の	8,631	その他利益剰余金	792,553
貸倒引当金	△3,762	圧縮積立金	12,185
資産合計	4,644,342	繰越利益剰余金	780,368
		自己株	△4,469
		評価・換算差額等	106,280
		その他の有価証券評価差額金	110,252
		繰上 延 ヘ ッ ジ 損 益	△3,971
		純資産合計	1,155,428
		負債及び純資産合計	4,644,342

損 益 計 算 書

(2018年4月1日から
2019年3月31日まで)

科 目	金 額	
		百万円
営 業 収 益	335,677	
不 動 産 賃 貸 事 業 収 益	331,748	
不 動 産 販 売 事 業 収 益	208,704	
完 成 工 事 事 業 収 益	3,023	879,154
そ の 他 の 事 業 収 益		
営 業 原 価	202,812	
不 動 産 賃 貸 事 業 原 価	266,282	
不 動 産 販 売 事 業 原 価	152,715	
完 成 工 事 事 業 原 価	14	621,824
そ の 他 の 事 業 原 価		
販 売 上 総 利 益		257,329
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		71,503
営 業 利 益		185,826
営 業 外 収 益	11,761	
受 取 利 息 及 び 配 当 金	888	12,650
そ の 他 の 収 益		
営 業 外 費 用	14,948	
支 払 債 利 息	2,648	
社 債 の 利 息	7,792	25,390
そ の 他 の 費 用		
経 常 利 益		173,087
特 別 利 益		
特 別 利 益	75	
特 別 利 益	11	86
特 別 損 失	0	
特 別 損 失	1,054	
特 別 損 失	1,078	
そ の 他 の 損 失	28	2,162
税 引 前 当 期 純 利 益		171,011
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	54,101	
法 人 税 等 調 整 額	△3,548	50,553
当 期 純 利 益		120,458

株主資本等変動計算書

(2018年4月1日から
2019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	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			
			自 己 株 式 処 分 差 益			圧 縮 積 立 金	繰 越 利 益 剰 余 金				
当 期 首 残 高	百万円 122,805	百万円 132,742	百万円 9	百万円 132,752	百万円 5,507	百万円 12,185	百万円 673,180	百万円 690,872	百万円 △4,443	百万円 941,987	
当 期 変 動 額											
剰 余 金 の 配 当							△13,270	△13,270		△13,270	
当 期 純 利 益							120,458	120,458		120,458	
自 己 株 式 の 取 得									△26	△26	
自 己 株 式 の 処 分			0	0					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	△26	107,161	
当 期 末 残 高	122,805	132,742	9	132,752	5,507	12,185	780,368	798,060	△4,469	1,049,148	

	評 価 ・ 換 算 差 額 等			純 資 産 合 計
	そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額	繰 延 ヘ ッ ジ 損 益	評 価 ・ 換 算 差 額 等 合 計	
当 期 首 残 高	百万円 131,827	百万円 △2,153	百万円 129,673	百万円 1,071,660
当 期 変 動 額				
剰 余 金 の 配 当				△13,270
当 期 純 利 益				120,458
自 己 株 式 の 取 得				△26
自 己 株 式 の 処 分				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	△21,575	△1,817	△23,393	83,767
当 期 末 残 高	110,252	△3,971	106,280	1,155,428

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) 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。
 - (2) 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）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、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ゼロ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。
 - ①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。
 - ②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. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項
- (1) 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。
- ②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 |
- 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、連結計算書類におけるこれらの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。
9. 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。

【表示方法の変更に関する注記】

「『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）に伴う、「会社法施行規則及び会社計算規則の一部を改正する省令」（法務省令第5号 平成30年3月26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。

【貸借対照表に関する注記】

1. 保証債務

分譲マンション共同事業者に対する債務保証	37百万円
住宅購入者の住宅ローンに対する債務保証	60百万円

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	18,010百万円
長期金銭債権	6,751百万円
短期金銭債務	844百万円
長期金銭債務	351百万円

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. 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。

建物	4,752百万円
構築物	318
工具、器具及び備品	20
土地	71,995
建設仮勘定	50
長期前払費用	6
計	<u>77,144百万円</u>
長期預り金	<u>40,326百万円</u>
計	<u>40,326百万円</u>

【損益計算書に関する注記】

関係会社との取引高

営業取引による取引高

売上高	31,253百万円
仕入高	51,946百万円
営業取引以外による取引高	3,129百万円

【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	2,145,829株
------	------------

【税効果会計に関する注記】

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

繰延税金資産	
販売用不動産評価損	14,415百万円
減損損失	13,899
未払事業税・事業所税	1,512
販売用不動産エクイティ評価損	1,413
投資有価証券評価損	797
関係会社株式評価損	532
退職給付引当金	57
その他	15,585
繰延税金資産小計	48,210百万円
評価性引当額	△1,169
繰延税金資産合計	47,041百万円
繰延税金負債	
有価証券評価差額金	48,658百万円
圧縮記帳積立金	3,731
その他	469
繰延税金負債合計	52,858百万円
繰延税金資産の純額	△5,817百万円

【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)	東京都 新宿区	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2)	28,240	-	-
								資金の回収	105,540		
								受取利息(注2)	506		
子会社	西品川一丁目 地区市街地 再開発事業(株)	東京都 新宿区	0	貸金業	所有 直接 100%	兼任2人	資金の 貸付等	資金の回収	3,800	関係会社 短期貸付金	83,110
								受取利息(注2)	598		

(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

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	2,437円	92銭
1株当たり当期純利益	254円	16銭