

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成24年6月29日
【事業年度】	第79期(自平成23年4月1日至平成24年3月31日)
【会社名】	住友不動産株式会社
【英訳名】	Sumitomo Realty & Development Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 小野 寺 研 一
【本店の所在の場所】	東京都新宿区西新宿二丁目4番1号
【電話番号】	03(3346)1221
【事務連絡者氏名】	経理部長 高 崎 研 一
【最寄りの連絡場所】	東京都新宿区西新宿二丁目4番1号
【電話番号】	03(3346)1221
【事務連絡者氏名】	経理部長 高 崎 研 一
【縦覧に供する場所】	住友不動産株式会社大阪支店 (大阪市北区中之島三丁目2番18号) 株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号) 株式会社大阪証券取引所 (大阪府中央区北浜一丁目8番16号)

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

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次		第75期	第76期	第77期	第78期	第79期
決算年月		平成20年 3月	平成21年 3月	平成22年 3月	平成23年 3月	平成24年 3月
営業収益	(百万円)	691,928	695,239	719,635	744,756	688,662
経常利益	(百万円)	125,176	113,581	100,464	106,295	107,912
当期純利益	(百万円)	63,132	46,205	52,662	50,908	53,236
包括利益	(百万円)				48,363	60,251
純資産額	(百万円)	447,335	454,425	507,400	545,328	582,666
総資産額	(百万円)	2,894,003	3,006,411	3,168,097	3,234,202	3,859,698
1株当たり純資産額	(円)	900.57	920.74	1,030.93	1,109.78	1,168.11
1株当たり当期純利益金額	(円)	133.00	97.39	111.04	107.35	112.28
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	(円)	131.86	86.30	92.11	94.73	99.83
自己資本比率	(%)	14.8	14.5	15.4	16.3	14.3
自己資本利益率	(%)	15.1	10.7	11.4	10.0	9.9
株価収益率	(倍)	13.21	11.12	16.02	15.50	17.77
営業活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	19,448	52,673	93,801	14,441	101,402
投資活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	138,774	110,146	167,592	75,512	72,100
財務活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	144,730	173,431	98,437	31,835	30,065
現金及び現金同等物 の期末残高	(百万円)	116,535	124,896	149,315	119,748	140,199
従業員数 [外、平均臨時雇用者数]	(名)	8,738 [1,353]	9,298 [1,294]	9,552 [1,259]	9,733 [1,330]	9,954 [1,562]

(注) 営業収益には消費税等は含まれておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第75期	第76期	第77期	第78期	第79期
決算年月	平成20年 3月	平成21年 3月	平成22年 3月	平成23年 3月	平成24年 3月
営業収益 (百万円)	572,892	592,878	615,630	632,598	585,611
経常利益 (百万円)	107,457	107,264	90,830	93,022	91,678
当期純利益 (百万円)	58,178	46,176	48,640	44,931	47,775
資本金 (百万円)	122,805	122,805	122,805	122,805	122,805
発行済株式総数 (株)	476,085,978	476,085,978	476,085,978	476,085,978	476,085,978
純資産額 (百万円)	397,102	414,513	465,473	498,579	542,487
総資産額 (百万円)	2,741,724	2,883,221	3,047,378	3,116,176	3,263,958
1株当たり純資産額 (円)	836.68	874.03	981.54	1,051.47	1,144.16
1株当たり配当額 (円)	18.00	20.00	20.00	20.00	20.00
(内 1株当たり 中間配当額) (円)	(8.00)	(10.00)	(10.00)	(10.00)	(10.00)
1株当たり当期純利益 金額 (円)	122.57	97.33	102.57	94.75	100.76
潜在株式調整後 1株当 たり当期純利益金額 (円)	121.54	86.25	85.23	83.83	89.78
自己資本比率 (%)	14.5	14.4	15.3	16.0	16.6
自己資本利益率 (%)	14.9	11.4	11.1	9.3	9.2
株価収益率 (倍)	14.33	11.13	17.35	17.56	19.80
配当性向 (%)	14.7	20.6	19.5	21.1	19.8
従業員数 (名)	3,538	3,609	3,740	3,934	3,977

(注) 営業収益には消費税等は含まれておりません。

2 【沿革】

- 昭和24年12月 財閥解体により株式会社住友本社を継承する会社として設立
(当時は泉不動産株式会社と称する)
- 昭和32年5月 住友不動産株式会社に商号変更
- 昭和38年4月 清算中の株式会社住友本社を吸収合併
- 昭和39年4月 大阪支店を開設
- 昭和39年8月 「浜芦屋マンション」(兵庫県神戸市)分譲(マンション分譲事業に進出)
- 昭和45年10月 東京・大阪証券取引所市場第二部に株式上場
- 昭和46年8月 東京・大阪証券取引所市場第一部に指定替え
- 昭和47年5月 住友不動産カリフォルニア(連結子会社)を設立
- 昭和48年7月 住友不動産建物サービス株式会社(連結子会社)を設立
- 昭和49年3月 「新宿住友ビル」(東京都新宿区)竣工
- 昭和49年6月 本社を東京住友ビル(東京都千代田区)から新宿住友ビルに移転
- 昭和50年3月 住友不動産販売株式会社(連結子会社)を設立
- 昭和55年8月 住友不動産シスコン株式会社(連結子会社)を設立
- 昭和57年9月 「新宿NSビル」(東京都新宿区)竣工
- 昭和57年10月 本社を新宿住友ビルから新宿NSビルに移転
- 昭和57年11月 「広尾ガーデンヒルズ」(東京都港区)分譲開始(共同事業)
- 昭和59年12月 住友不動産ファイナンス株式会社(連結子会社)を設立
- 平成7年10月 規格住宅「アメリカンコンフォート」事業を開始
- 平成8年4月 新建替えシステム「新築そっくりさん」事業を開始
- 平成10年6月 住友不動産販売株式会社(連結子会社)が東京証券取引所市場第二部に株式上場
- 平成11年3月 不動産特定共同事業法に基づく不動産小口化ファンド「SURFシリーズ」発売開始
- 平成11年6月 商業用不動産で国内初の公募証券化実施(サムクエスト社債)
- 平成12年3月 プライムクエスト株式会社を通じ新宿住友ビルを証券化
- 平成12年9月 住友不動産販売株式会社(連結子会社)が東京証券取引所市場第一部に指定替え
- 平成13年12月 住友不動産販売株式会社が200店目の仲介店舗を開設
- 平成14年10月 「泉ガーデン」(東京都港区)竣工
- 平成15年4月 定価制都市型住宅「J・URBAN」シリーズ発売開始
- 平成16年5月 「WORLD CITY TOWERS」(東京都港区)分譲開始
- 平成16年7月 「汐留住友ビル」(東京都港区)竣工
- 平成18年4月 住友不動産リフォーム株式会社(連結子会社)を設立
- 平成20年4月 住友不動産ベルサール株式会社(連結子会社)を設立
- 平成20年7月 「シティタワーズ豊洲」(東京都江東区)分譲開始
- 平成22年2月 「新宿セントラルパークシティ」(東京都新宿区)竣工
- 平成23年9月 「新築そっくりさん」事業の累計受注棟数70,000棟突破
- 平成23年10月 「総合マンションギャラリー」開設(秋葉原・新宿・渋谷・池袋・田町)
- 平成23年12月 「住友不動産新宿グランドタワー」竣工

3 【事業の内容】

当社の企業集団は、当社および連結子会社53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関連事業本部）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関連事業本部）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（マンション事業本部）ほかは、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（マンション事業本部）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（マンション事業本部）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（戸建事業本部および住宅再生事業本部）は、主として戸建住宅ならびに建替えの新システムである新築そっくりさん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㈱および住友不動産リフォーム㈱ほかがりフォーム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

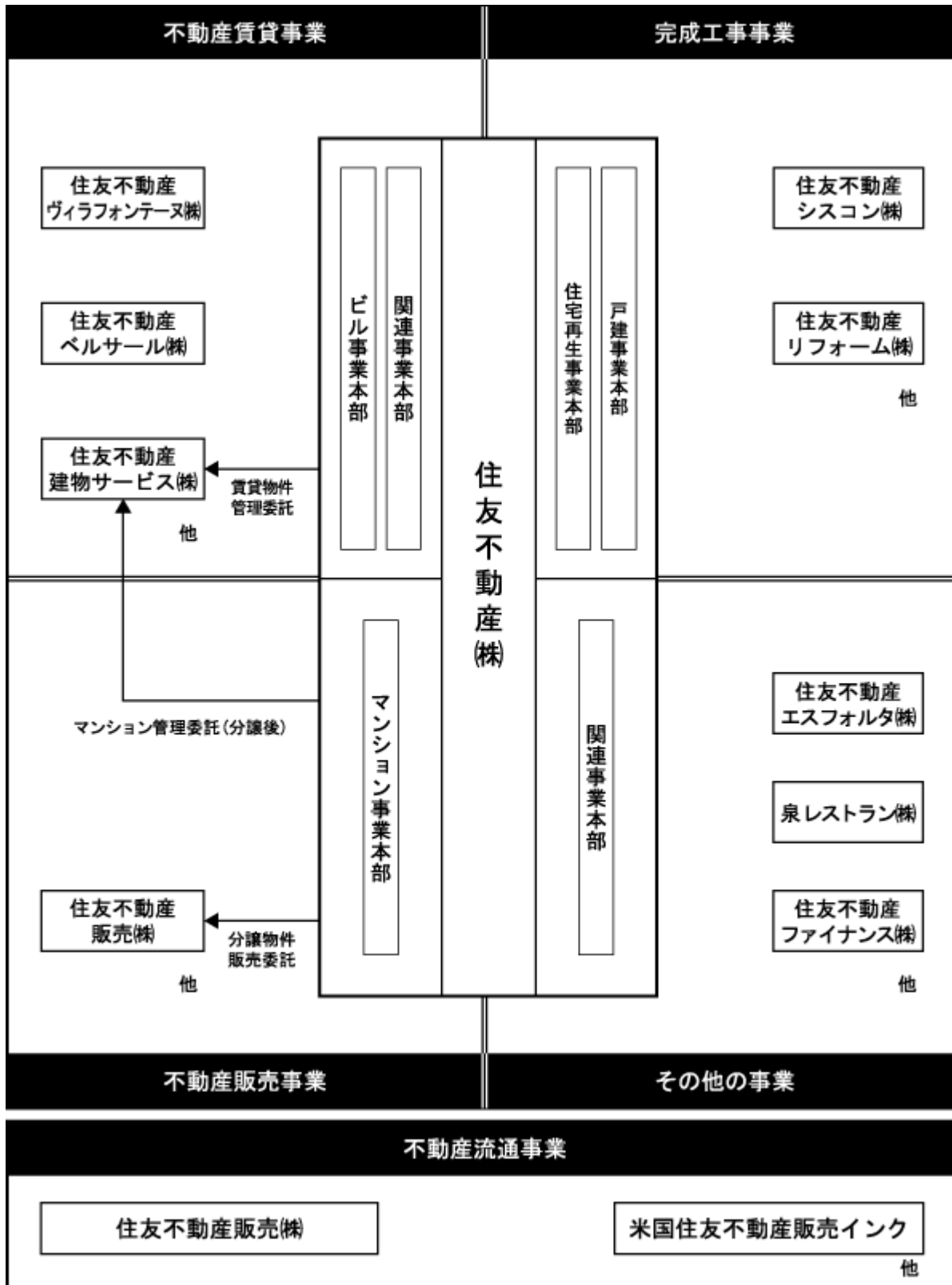
住友不動産販売㈱ほかは、不動産売買の仲介および住宅等の販売代理を行っております。

(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㈱が飲食業を行っているほか、住友不動産ファイナンス㈱がファイナンス事業を行っております。なお、これら各社を含む関係会社の指導ならびに戦略立案を、当社（関連事業本部）が行っております。

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。



4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社)					
住友不動産販売(株)(注3)	東京都新宿区	2,970	不動産流通事業	70.32	当社分譲物件の販売を委託しております。また、同社に事務所を賃貸しております。 役員の兼任 1名
住友不動産シスコ(株)	東京都新宿区	70	完成工事事業	100	当社分譲・賃貸物件の内外装工事を発注しております。また、同社に事務所を賃貸しております。 職員の兼任 2名
住友不動産建物サービス(株)	東京都新宿区	300	不動産賃貸事業	100	当社分譲・賃貸物件の管理を委託しております。また、同社に事務所を賃貸しております。 職員の兼任 8名
住友不動産エスフォルタ(株)	東京都新宿区	50	その他の事業 (フィットネスクラブ)	100	同社に店舗・事務所を賃貸しております。 職員の兼任 1名
住友不動産ファイナンス(株)	東京都新宿区	5,100	その他の事業 (ファイナンス事業)	100	当社より短期貸付金71,340百万円、長期貸付金25,000百万円を貸し付けております。また、同社に事務所を賃貸しております。 役員の兼任 1名 職員の兼任 1名
住友不動産リフォーム(株)	東京都新宿区	50	完成工事事業	100	当社の事務所の改装工事等を発注しております。また、同社に事務所を賃貸しております。 職員の兼任 4名
住友不動産 ヴィラフォンテーヌ(株)	東京都新宿区	50	不動産賃貸事業	100	同社にホテル・事務所を賃貸しております。 職員の兼任 1名
住友不動産ベルサール(株)	東京都新宿区	50	不動産賃貸事業	100	同社にイベントホール・会議室・事務所を賃貸しております。 職員の兼任 1名
住友不動産 カリフォルニアインク(注2)	California U. S.A.	US.\$ 162,771千	不動産賃貸事業	100	役員の兼任 1名
米国住友不動産販売 インク(注2)(注4)	Delaware U.S. A.	US.\$ 115,444千	不動産流通事業	100 (100)	役員の兼任 1名
汐留浜離宮特定目的会社 (注2)	東京都千代田区	22,410	不動産賃貸事業	-	同社に優先出資をしております。
エスエフ目黒開発特定目的 会社(注2)	東京都新宿区	15,265	不動産賃貸事業	-	同社に優先出資をしております。
匿名組合プライムクエスト・ スリー(注2)	東京都千代田区	12,970	不動産賃貸事業	-	同社に匿名組合出資をしております。
その他40社					

(注) 1 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。

2 特定子会社に該当しております。

3 有価証券報告書を提出しております。

4 議決権の所有割合の()内は、間接所有割合で内数であります。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成24年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産賃貸事業	2,599 [656]
不動産販売事業	832 [76]
完成工事業	2,881 [150]
不動産流通事業	2,665 [8]
その他の事業	408 [668]
全社	569 [4]
合計	9,954 [1,562]

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

(2) 提出会社の状況

平成24年3月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
3,977	41.91	6.70	6,088,508

(注) 1 従業員数は就業人員数であります。
2 平均年間給与は、賞与および基準外賃金を含んでおります。

平成24年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産賃貸事業	507
不動産販売事業	630
完成工事業	2,391
その他の事業	3
全社	446
合計	3,977

(注) 従業員数は就業人員数であります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されていません。

第2 【事業の状況】

1 【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度の業績は下表の通りで、営業収益は6,886億円（前期比 7.5%）と、分譲マンションの引渡戸数が減少したことを主因として前期比減収となりましたが、災害対応力の高い大型ビルを中心に需要が堅調に推移した不動産賃貸事業が3期ぶりに増益に転じたほか、利益率が改善した不動産販売事業や不動産流通事業で増益となった結果、営業利益は1,474億円（同+6.5%）、経常利益は1,079億円（同+1.5%）と、リーマンショックの影響を克服して3期ぶりの増益となった前期に続き、2期連続の営業、経常増益を達成しました。

法人税適用税率の変更で繰延税金資産を取り崩したため、法人税等が31億円増加しましたが、東日本大震災の災害損失引当金がなくなったほか、投資有価証券評価損や減損損失が減少、特別損益は前期比77億円の改善となりました。その結果、当期純利益は532億円（同+4.6%）となりました。

なお、当期首より会計基準の変更を早期適用し、当社が出資するS P Cを新たに連結対象に加えております。これにより、S P Cからの配当収益が取引消去で減少、不動産賃貸事業で前期比236億円の減収要因となりました。一方、減価償却費や支払利息などS P Cに発生している費用が増加しましたが、S P Cへの支払賃借料が取引消去で減少した結果、営業利益は差引同 5億円の減益要因、経常利益は同 101億円の減益要因となりました。

	前連結会計年度 (22.4.1～23.3.31)	当連結会計年度 (23.4.1～24.3.31)	増減
営業収益	744,756	688,662	56,094
営業利益	138,462	147,465	+9,002
経常利益	106,295	107,912	+1,616
当期純利益	50,908	53,236	+2,328

部門別の営業成績は下表の通りです。

営業収益	前連結会計年度 (22.4.1～23.3.31)	当連結会計年度 (23.4.1～24.3.31)	増減
不動産賃貸	292,874	271,811	21,063
不動産販売	239,709	198,153	41,555
完成工事	162,924	165,995	+3,070
不動産流通	46,429	49,396	+2,966
連結計	744,756	688,662	56,094

営業利益	前連結会計年度 (22.4.1～23.3.31)	当連結会計年度 (23.4.1～24.3.31)	増減
不動産賃貸	88,240	89,636	+1,395
不動産販売	33,418	37,892	+4,474
完成工事	16,698	16,476	221
不動産流通	12,202	14,539	+2,337
連結計	138,462	147,465	+9,002

<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、東日本大震災以降、欧州の債務問題や円高の進行などを背景に先行き不透明な経済情勢が継続、拡張移転などの需要が停滞した一方で、高い耐震性能や自家発電設備を備え、災害時のBCP（事業継続計画）対応能力の優れたビルへの需要が顕在化し、拠点の統合や集約移転ニーズと併せ、大型ビルを中心に引き合いが強まりました。

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、前期に竣工した「住友不動産飯田橋ファーストタワー」、「住友不動産渋谷ファーストタワー」などの通期稼働が業績に寄与、3期ぶりの営業増益となりました。前述の通り、SPCの新規連結により前期比減収となりましたが、その影響を除くと実質25億円の増収、19億円の営業増益となり、業績は回復基調で推移しております。

また、当期に竣工した「住友不動産千代田富士見ビル」、「住友不動産新宿グランドタワー」をはじめ、次期竣工予定の「住友不動産田町ファーストビル」、「住友不動産渋谷ガーデンタワー」のテナント募集は順調に進捗しております。

	前連結会計年度末 (23.3月末)	第3四半期末 (23.12月末)	当連結会計年度末 (24.3月末)
既存ビル空室率	8.2%	8.0%	7.8%

<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、東日本大震災直後の営業活動自粛の影響で期初の販売がやや停滞したものの、低金利や住宅取得優遇政策などに支えられ、需要は底堅く推移、販売環境は概ね震災前の水準に回復しております。

このような環境下、当連結会計年度は、「シティテラス成増」、「シティテラスおおたかの森ステーションコート」、「シティハウス府中けやき通り」など、マンション、戸建、宅地の合計で4,119戸（前期比 722戸）を販売計上しました。計上戸数が減少したため、前期比減収となりましたが、利益率の改善により営業増益となりました。

マンションの契約戸数は、4,034戸と前期に比べ減少しましたが、前期に大型物件の新規発売があったことによる反動減と、震災直後の営業自粛が主な要因です。モデルルームへの来場者数は引き続き堅調で、契約戸数も増加基調となっております。

	前連結会計年度 (22.4.1～23.3.31)	当連結会計年度 (23.4.1～24.3.31)	増減
マンション契約戸数	4,741	4,034	707
計上戸数	4,841	4,119	722
マンション・戸建	4,741	4,033	708
宅地	100	86	14
売上高（百万円）	239,709	198,153	41,555
マンション・戸建	228,045	188,180	39,865
宅地	9,353	7,623	1,729
その他	2,310	2,350	+39

< 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、東日本大震災直後の営業活動自粛や一時的な施工停滞の影響により、受注棟数、計上棟数ともに前期比で減少しましたが、耐震補強工事を実施する割合が一段と高まって1棟当りの売上が増加したため、売上高は増収を確保、過去最高を更新しました。

注文住宅事業は、持家着工戸数が依然として低水準で推移する厳しい事業環境が続く中、受注棟数、計上棟数、売上高のすべてで前期を上回り、好調に推移しました。

その結果、住友不動産リフォーム(株)などを含めた当事業部門の業績は、前期比増収を確保したものの、震災による営業コスト増を吸収しきれずに営業微減益となりました。

	前連結会計年度 (22.4.1～23.3.31)	当連結会計年度 (23.4.1～24.3.31)	増 減
受注棟数	9,303	9,196	107
新築そっくりさん	7,463	7,228	235
注文住宅	1,840	1,968	+128
計上棟数	9,035	9,013	22
新築そっくりさん	7,258	7,141	117
注文住宅	1,777	1,872	+95
売上高(百万円)	139,339	142,684	+3,345
新築そっくりさん	89,826	90,188	+361
注文住宅	49,512	52,496	+2,983

< 不動産流通事業部門 >

中古住宅流通市場では、首都圏で東日本大震災直後に取引が一時停滞しましたが、低金利など良好な住宅取得環境に支えられ、年度後半にかけて徐々に取引が増加、成約件数は回復基調で推移しております。

このような環境下、住友不動産販売(株)が担当する当事業部門の業績は、主力の仲介事業で新規出店を再開、仲介件数が31,443件(前期比+0.5%)と3期連続で過去最高を更新しました。また、法人取引で大型案件の成約が寄与したため、平均取扱単価が上昇、取扱高は前期比+7.0%となりました。

その結果、当事業部門の業績は、3期連続の増収増益を達成しました。

	前連結会計年度 (22.4.1～23.3.31)	当連結会計年度 (23.4.1～24.3.31)	増 減
仲介件数	31,293	31,443	+150
取扱高(百万円)	834,559	892,760	+58,201
取扱単価(百万円)	26.6	28.3	+1.7

< その他の事業部門 >

フィットネスクラブ事業、飲食業、ファイナンス事業などその他の事業は、営業収益14,171百万円(前期比+1,325百万円)、営業利益1,756百万円(同+1,236百万円)を計上いたしました。

(2) 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 101,402百万円（前期比 +86,961百万円）

投資活動によるキャッシュ・フロー 72,100百万円（前期比 +3,412百万円）

財務活動によるキャッシュ・フロー 30,065百万円（前期比 61,900百万円）

となり、現金及び現金同等物は20,450百万円増加して140,199百万円となりました。

< 営業活動によるキャッシュ・フロー >

当期の経常利益が1,079億円となり、営業キャッシュ・フローは1,014億円の収入となりました。前期比では869億円の改善となりましたが、経常利益の増加に加え、仕入債務やたな卸資産のキャッシュ・フロー改善が主な要因です。

< 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1,122億円の有形固定資産投資を行う一方、共同投資事業出資預託金を差引391億円積み増したほか、敷金及び保証金を差引84億円回収しました。その結果、投資キャッシュ・フローは721億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3,740億円を上回る、4,208億円の社債発行および長期借入を実施し、合計460億円の商業・ペーパーの償還および短期借入金の返済をしました。また、当期に新規連結した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98億円返済（償還）しました。その結果、財務キャッシュ・フローは300億円の支出となりました。

2 【生産、受注及び販売の状況】

生産、受注及び販売の状況については、「1 業績等の概要」における各セグメントの業績に関連付けて記載しております。

3 【対処すべき課題】

「第五次中期経営計画」の推進

平成22年4月より、次期（平成25年3月期）を最終年度とする中期経営計画「第五次計画」に取り組んでおります。

計画の内容は、以下のとおりです。

< 計画の内容 >

3ヵ年計画期間中の累計業績目標

売上高	2兆3,000億円
営業利益	4,300億円
経常利益	3,200億円

(参考1) 各経営計画の業績比較

	第三次計画 (平成17年3月期 ～19年3月期)	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)
売上高	1兆9,394億円 (+3,338億円)	2兆1,068億円 (+1,673億円)	2兆3,000億円 (+1,931億円)
営業利益	3,494億円 (+846億円)	4,349億円 (+854億円)	4,300億円 (-49億円)
経常利益	2,738億円 (+1,039億円)	3,392億円 (+653億円)	3,200億円 (-192億円)

注) いずれも計画期間中の累計額

自己資本の蓄積

S P Cの借入金等を考慮した純有利子負債の自己資本に対する倍率（ND / E レシオ）を4倍程度に改善

(参考2) 直近3ヵ年の経営指標（ND / E レシオ）との比較

	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
ND / E レシオ	4.8倍	4.6倍	4.3倍	4倍程度

注) ND / E レシオ = (S P Cの借入金等を含む有利子負債 - 現預金) ÷ 自己資本
平成25年3月期は計画目標

当社株式の大規模な買付行為に関する対応方針（買収防衛策）

1 基本方針の内容とその実現に資する取組み

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、当社株主の皆様に必要なかつ十分な情報・意見・代替案などの提供と、それらを検討するための必要かつ十分な時間が確保される必要があると考えております。

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

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

以上のとおり、本対応方針は、当社株式の大規模な買付行為に対し株主の皆様が判断するのに必要な情報と時間を確保するためのルールを設定し、大規模買付者がこのルールを遵守しない場合や大規模買付行為が当社に回復しがたい損害をもたらすことが明らかな場合などに対抗措置を

講ずることを定めたものでありますので、当社の企業価値ひいては株主共同の利益に資するものであり、当社役員の地位の維持を目的とするものではありません。

(注) 本方針の詳しい内容については、当社ホームページ

(http://www.sumitomo-rd.co.jp/news/files/1005_0001/release_0512.pdf) をご参照ください。

4 【事業等のリスク】

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

なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末(平成24年3月31日)現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 経営環境の変化

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

(2) 供給増加等

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

(3) 法的規制

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

(4) 天災、人災等

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

5 【経営上の重要な契約等】

特記すべき事項はありません。

6 【研究開発活動】

特記すべき事項はありません。

7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当社グループに関する財政状態および経営成績の分析・検討内容は、原則として連結財務諸表に基づき分析した内容であります。なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末(平成24年3月31日)現在において当社グループが判断したものであり、実際の業績等は異なることがあります。

(1) 重要な会計方針および見積り

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

貸倒引当金の計上基準

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

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、これら見込額算定の前提条件には、割引率、退職率、算定時点の年金資産額ならびに直近の統計数値に基づいて算定される死亡率などが含まれております。なお、過去勤務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、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。

繰延税金資産の回収可能性の評価

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

(2) 当連結会計年度の経営成績の分析

概況

当連結会計年度は、営業収益6,886億円(前連結会計年度比 560億円)と、前期比減収となりましたが、営業利益1,474億円(同+90億円)、経常利益1,079億円(同+16億円)と、リーマンショックの影響を克服して3期ぶりの増益となった前期に続き、2期連続の営業、経常増益を達成しました。法人税適用税率の変更で繰延税金資産を取り崩したため、法人税等が31億円増加しましたが、特別損益は前連結会計年度比77億円の改善となりました。その結果、当期純利益は532億円(同+23億円)となりました。

営業収益および営業利益

当連結会計年度は、営業収益688,662百万円（前連結会計年度比 56,094百万円、同 7.5%）と、分譲マンションの引渡戸数が減少したことを主因として前期比減収となりましたが、災害対応力の高い大型ビルを中心に需要が堅調に推移した不動産賃貸事業が3期ぶりに増益に転じたほか、利益率が改善した不動産販売事業や不動産流通事業で増益となった結果、営業利益は147,465百万円（同 +9,002百万円、同 +6.5%）となりました。

なお、各事業部門の詳細については、「第2 事業の状況 1 業績等の概要」をご参照下さい。

営業外損益

営業外収益は、ほぼ前期並みの4,442百万円（前連結会計年度比 +101百万円）となりました。営業外費用は、S P Cの新規連結を主因として支払利息が35,773百万円（同 +5,912百万円）に増加、43,995百万円（同 +7,487百万円）となりました。その結果、営業外損益は 39,553百万円（同 7,385百万円）となりました。

特別損益

特別損益は、前連結会計年度に計上した東日本大震災の災害損失引当金がなくなったほか、投資有価証券評価損や減損損失が減少、合計11,194百万円（前連結会計年度比 8,070百万円）の特別損失を計上した結果、差し引き10,744百万円の損失（同7,792百万円の改善）となりました。

(3) 資本の財源および資金の流動性についての分析

当期純利益が53,236百万円となり、株主資本が前連結会計年度末比22,721百万円増加、当連結会計年度末の自己資本は、553,843百万円（同 +27,616百万円）となりました。その結果、自己資本比率は14.3%（永久劣後ローンの資本性を考慮した実質的な自己資本比率は16.7%）となりました。

資金調達においては、調達資金の長期安定化を進めるため、当連結会計年度中に、社債償還および長期借入金返済の合計額3,740億円を上回る、4,208億円の社債発行および長期借入を実施し、合計460億円のコマーシャル・ペーパーの償還および短期借入金の返済をしました。当期首よりS P Cを新規連結したため、連結有利子負債は2,554,115百万円（前連結会計年度末比 +532,516百万円）に増加しましたが、その影響を除くと有利子負債残高はほぼ前年並みの水準となりました。

有利子負債には、平成20年2月22日に調達いたしました永久劣後ローン1,200億円が含まれておりますが、本劣後ローンは、株式会社日本格付研究所より75%（900億円）相当の高い資本性認定を受けており、さらなる成長を目指し開発投資を継続する当社にとって、財務の安定性向上に有用な調達であると考えており、その用途は、主として東京都心における再開発事業の設備投資資金であります。

なお、連結有利子負債における長期比率は93%（前連結会計年度末89%）、固定金利比率は80%（同79%）となりました。引き続き安定的な財務運用に努めてまいります。

(4) 経営戦略の見通しと課題

当社は、中期経営計画の達成を最重要課題としております。

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

平成22年4月より「第五次中期経営計画」に取り組んでおります。（計画の詳細は、「第2 事業の状況 3 対処すべき課題」をご参照下さい。）

計画2年目の当期は、前期に続き2期連続の営業、経常増益を達成しました。2ヵ年累計の目標達成状況は下表の通りで、営業収益目標の達成は困難な状況となりましたが、営業利益、経常利益は3ヵ年累計目標の概ね3分の2相当を達成しており、目標達成に向け順調に推移していると判断しております。

	3ヵ年累計目標 (22.4.1～25.3.31)	2ヵ年累計実績 (22.4.1～24.3.31)	差引	累計目標 達成率
営業収益	2兆3,000億円	1兆4,334億円	8,665億円	62%
営業利益	4,300億円	2,859億円	1,440億円	66%
経常利益	3,200億円	2,142億円	1,057億円	67%

平成22年5月12日公表

計画最終年度となる次期は、主要4事業すべてで増収増益を目指し、増収と3期連続の営業、経常増益を見込みます。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。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

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

事業セグメント名	設備投資額(百万円)	前年同期比(百万円)
不動産賃貸事業	113,185	8,321
不動産販売事業	1,499	1,351
完成工事事業	641	426
不動産流通事業	125	77
その他の事業	213	148
計	115,664	6,474
消去又は全社	299	16
合計	115,963	6,490

(注) 上記金額には消費税等は含まれておりません。

当連結会計年度においては、「住友不動産新宿グランドタワー」(延床面積162,391㎡)等が竣工いたしました。

2 【主要な設備の状況】

(不動産賃貸事業セグメント)

賃貸事業用建物

平成24年3月31日現在

所在地	建物面積(m ²)				帳簿価額 (百万円)
	築10年以内	築10年超 20年以内	築20年超	合計	
東京都港区	504,432 (89,953)	156,834 (96,143)	264,663 (66,948)	925,929 (253,045)	700,707
東京都新宿区	517,340 (42,038)	4,493 (23,377)	288,294 (16,318)	810,128 (81,732)	477,788
東京都千代田区	269,505 (27,445)	78,203 (22,675)	32,927 (94,706)	380,635 (144,825)	305,928
東京都中央区	60,101 (3,982)	68,100 (81,173)	42,279 (110,269)	170,480 (195,424)	171,236
東京都渋谷区	176,782 (60,712)	23,819 (36,967)	1,124 (3,154)	201,725 (100,833)	163,547
東京都文京区	58,875 (9,626)	92,786 (24,916)	- (-)	151,661 (34,541)	113,496
東京都品川区	50,587 (2,308)	41,724 (11,530)	5,171 (46,050)	97,482 (59,888)	71,921
その他東京都区部	57,514 (367)	96,809 (99,485)	20,729 (40,996)	175,052 (140,848)	123,002
(東京都区部小計)	1,695,138 (236,430)	562,770 (396,265)	655,186 (378,441)	2,913,093 (1,011,136)	2,127,628
その他国内	38,904 (-)	64,405 (39,595)	92,445 (-)	195,754 (39,595)	85,322
合計	1,734,042 (236,430)	627,174 (435,860)	747,631 (378,441)	3,108,847 (1,050,731)	2,212,951

- (注) 1 建物面積は延床面積を記載しております。
2 建物面積は、上段が所有面積、下段(括弧書)が賃借面積(外数)を示しております。
3 築年数は取得時期およびリニューアルオープン時期にかかわらず、建物竣工からの経過年数を示しております。
4 帳簿価額は建物及び構築物、土地、その他有形固定資産および借地権の合計額であります。なお、連結会社間の未実現利益については、土地に係るものは当該帳簿価額より控除しておりますが、償却資産に係るもの(当連結会計年度末残高546百万円)は調整を行っておりません。

建築中土地

平成24年3月31日現在

所在地	土地面積(m ²)	帳簿価額 (百万円)
東京都渋谷区ほか	12,233	58,323

[次へ](#)

なお、賃貸事業用建物の主な内訳は次のとおりです。

平成24年3月31日現在

会社名	物件名称	所在地	構造	面積(m ²)		帳簿価額(百万円)			建築年月
				建物	土地	建物等	土地等	合計	
住友不動産(株)、エスエフ六本木開発特定目的会社、エスエフ六本木レジデンス特定目的会社	泉ガーデン*	東京都港区	地上43階 地下4階	183,605 (20,664)	19,534	34,156	90,293	124,450	平成14年10月
住友不動産(株)	汐留住友ビル*	東京都港区	地上25階 地下3階	49,575 (50,338)	5,000	8,408	19,081	27,490	平成16年7月
エスエフ三田開発特定目的会社	住友不動産三田ツインビル西館	東京都港区	地上43階 地下2階	98,338 (-)	15,206	18,735	35,556	54,292	平成18年9月
住友不動産(株)	東京汐留ビルディング*	東京都港区	地上37階 地下4階	95,128 (-)	8,924	15,512	41,077	56,590	平成17年1月
住友不動産(株)	芝公園ファーストビル	東京都港区	地上35階 地下2階	63,822 (-)	5,905	14,020	72,453	86,474	平成12年6月
住友不動産(株)	ヨコソーレインポーター	東京都港区	地上23階 地下2階	- (46,229)	-	12	-	12	平成7年3月
住友不動産(株)	住友不動産芝公園タワー*	東京都港区	地上30階 地下2階	32,937 (2,612)	4,148	5,434	21,805	27,240	平成13年10月
エスエフ芝浦開発特定目的会社	住友不動産三田ツインビル東館	東京都港区	地上17階 地下1階	35,047 (-)	5,479	7,897	8,691	16,589	平成18年8月
住友不動産(株) 住友不動産販売(株)	六本木ファーストビル*	東京都港区	地上20階 地下4階	31,516 (-)	5,325	6,543	40,300	46,844	平成5年10月
住友不動産(株)	住友不動産芝ビル	東京都港区	地上15階 地下2階	23,764 (-)	1,755	2,806	10,387	13,193	平成2年5月
住友不動産(株)	赤坂DSビル	東京都港区	地上10階 地下3階	- (23,122)	-	31	-	31	平成4年10月
住友不動産(株)	住友芝公園ビル	東京都港区	地上15階 地下1階	21,008 (-)	2,962	1,624	8,386	10,011	昭和61年1月
エスエフ赤坂開発特定目的会社	住友不動産新赤坂ビル	東京都港区	地上12階 地下1階	19,711 (-)	4,504	4,725	9,715	14,440	平成17年9月
住友不動産(株)	住友芝浦ビル	東京都港区	地上15階 地下1階	- (19,610)	-	8	-	8	昭和63年2月
住友不動産(株)	住友不動産日比谷ビル	東京都港区	地上12階 地下1階	18,166 (-)	2,497	1,314	3,774	5,089	昭和55年11月 (平成8年7月 リニューアル オープン)
住友不動産(株)	ラ・トゥール汐留	東京都港区	地上56階 地下2階	- (17,394)	-	1,250	-	1,250	平成16年3月
住友不動産(株)	住友浜松町ビル*	東京都港区	地上11階 地下1階	16,263 (1,093)	1,953	1,579	9,957	11,536	平成元年3月
住友不動産(株)	住金物産ビル	東京都港区	地上7階 地下2階	- (15,771)	-	-	-	-	平成7年9月
住友不動産(株)	森永乳業港南ビル	東京都港区	地上14階 地下2階	- (15,177)	-	2	-	2	平成元年5月
住友不動産(株)	住友芝大門ビル	東京都港区	地上14階 地下1階	14,432 (-)	1,003	1,220	5,633	6,853	昭和61年11月
住友不動産(株)	住友不動産芝ビル3号館	東京都港区	地上9階 地下2階	14,017 (-)	2,797	3,190	4,060	7,250	平成4年2月
エスエフ・コンフォート特定目的会社	住友不動産六本木通ビル	東京都港区	地上12階 地下2階	13,551 (-)	2,598	3,559	10,646	14,206	平成20年10月
住友不動産(株)	住友新虎ノ門ビル*	東京都港区	地上8階 地下1階	9,001 (3,930)	900	664	2,524	3,188	昭和59年9月
住友不動産(株)	住友東新橋ビル3号館*	東京都港区	地上9階 地下1階	11,028 (1,532)	1,428	2,138	14,500	16,638	昭和60年5月
住友不動産(株)	住友新橋ビル	東京都港区	地上9階 地下3階	12,259 (-)	-	1,236	-	1,236	昭和41年8月 (平成5年6月 リニューアル オープン)
住友不動産(株)	住友不動産芝ビル4号館	東京都港区	地上15階 地下2階	11,452 (-)	1,547	1,127	4,280	5,407	平成2年11月

[次へ](#)

会社名	物件名称	所在地	構造	面積(m ²)		帳簿価額(百万円)			建築年月
				建物	土地	建物等	土地等	合計	
匿名組合プライムクエスト・スリー、匿名組合プライムクエスト・フォー	新宿住友ビル	東京都新宿区	地上52階 地下4階	177,467 (-)	14,446	19,439	119,992	139,431	昭和49年3月
住友不動産(株)	住友不動産新宿グランドタワー*	東京都新宿区	地上40階 地下3階	162,391 (5,667)	18,593	52,660	73,788	126,448	平成23年12月
住友不動産(株)	新宿セントラルパークシティ*	東京都新宿区	地上44階 地下2階	127,288 (2,909)	10,787	27,087	26,487	53,574	平成22年2月
住友不動産(株)、住友不動産(株)特定目的会社	新宿オークシティ*	東京都新宿区	地上38階 地下2階	87,775 (29,671)	8,172	16,295	42,972	59,267	平成15年1月
住友不動産(株)	新宿NSビル*	東京都新宿区	地上30階 地下3階	75,046 (-)	-	8,754	-	8,754	昭和57年9月
住友不動産(株)	住友不動産飯田橋ビル3号館*	東京都新宿区	地上24階 地下2階	51,829 (1,218)	8,317	7,627	18,648	26,276	平成14年10月
住友不動産(株)	住友不動産西新宿ビル*	東京都新宿区	地上33階 地下2階	35,380 (1,937)	3,445	8,900	6,419	15,320	平成21年4月
エスエフ・セブン特定目的会社	住友不動産西新宿ビル5号館	東京都新宿区	地上27階 地下1階	21,201 (-)	5,001	4,551	5,959	10,510	平成20年5月
住友不動産(株)	新宿アイランドウイング	東京都新宿区	地上16階 地下2階	- (20,142)	-	7	-	7	平成7年1月
住友不動産(株)	住友市ヶ谷ビル	東京都新宿区	地上17階 地下1階	16,017 (-)	-	845	4,159	5,005	昭和58年2月
エスエフ四谷開発特定目的会社	住友不動産四谷ビル	東京都新宿区	地上9階 地下1階	14,154 (-)	2,981	3,169	5,030	8,199	平成19年10月
住友不動産(株)	住友不動産西新宿ビル3号館	東京都新宿区	地上8階 地下1階	12,551 (-)	2,023	1,183	4,890	6,073	昭和62年9月
住友不動産(株)、住友不動産(株)特定目的会社	千代田ファーストビル西館*	東京都千代田区	地上32階 地下2階	49,099 (12,110)	4,601	6,893	37,174	44,068	平成16年1月
住友不動産(株)	千代田ファーストビル東館*	東京都千代田区	地上17階 地下2階	31,020 (6,453)	3,740	4,457	34,688	39,146	平成10年10月
エスエフ秋葉原開発特定目的会社	住友不動産秋葉原ビル	東京都千代田区	地上19階 地下3階	31,991 (-)	2,925	8,693	18,326	27,019	平成21年6月
エスエフ神田開発特定目的会社	住友不動産神田ビル	東京都千代田区	地上20階 地下2階	29,032 (-)	3,101	5,444	14,407	19,852	平成18年6月
住友不動産(株)	住友不動産丸の内ビル	東京都千代田区	地上15階 地下3階	- (26,932)	-	14	-	14	昭和50年1月 (平成12年4月リニューアルオープン)
住友不動産(株)	半蔵門ファーストビル*	東京都千代田区	地上15階 地下2階	13,406 (9,731)	893	2,452	5,554	8,007	平成16年1月
住友不動産(株)	住友不動産千代田富士見ビル	東京都千代田区	地上14階 地下1階	22,544 (-)	3,720	7,566	18,012	25,579	平成23年4月
住友不動産(株)	住友不動産猿楽町ビル	東京都千代田区	地上17階 地下3階	20,932 (-)	1,450	4,102	15,526	19,628	平成4年8月
エスエフ神田須田町開発特定目的会社	住友不動産神田ビル2号館	東京都千代田区	地上19階 地下2階	20,667 (-)	2,152	5,923	5,770	11,694	平成21年6月
住友不動産(株)	御茶ノ水杏雲ビル	東京都千代田区	地上15階 地下2階	- (19,306)	-	21	-	21	平成2年7月
住友不動産(株)	二チレイ水道橋ビル	東京都千代田区	地上11階 地下5階	- (18,433)	-	1	-	1	平成3年7月
エスエフ九段開発特定目的会社	住友不動産九段ビル	東京都千代田区	地上15階 地下1階	17,789 (-)	2,354	3,161	7,559	10,720	平成18年6月
エスエフ麹町一丁目開発特定目的会社	住友不動産半蔵門駅前ビル	東京都千代田区	地上11階 地下1階	17,220 (-)	1,972	5,552	8,973	14,526	平成23年3月
エスエフ飯田橋開発特定目的会社	住友不動産飯田橋駅前ビル	東京都千代田区	地上13階 地下1階	16,012 (-)	2,384	3,606	11,427	15,034	平成20年5月
住友不動産(株)、エスエフ西神田三丁目開発特定目的会社	千代田ファーストビル南館*	東京都千代田区	地上14階 地下1階	10,576 (1,208)	1,317	2,092	3,477	5,570	平成19年10月
住友不動産(株)	一番町FSビル	東京都千代田区	地上8階 地下2階	- (11,146)	-	2	-	2	昭和62年3月
住友不動産(株)	御茶ノ水ファーストビル	東京都千代田区	地上14階 地下2階	10,785 (-)	-	2,380	-	2,380	平成20年7月

[前へ](#) [次へ](#)

会社名	物件名称	所在地	構造	面積(m ²)		帳簿価額(百万円)			建築年月
				建物	土地	建物等	土地等	合計	
住友不動産(株)	東京住友ツインビルディング東館	東京都中央区	地上24階 地下3階	- (59,072)	-	90	-	90	昭和63年2月
住友不動産(株)	リバーサイド読売ビル	東京都中央区	地上20階 地下2階	- (54,943)	-	35	-	35	平成6年2月
汐留浜離宮特定目的会社	住友不動産汐留浜離宮ビル	東京都中央区	地上21階 地下2階	47,951 (-)	4,403	13,554	41,992	55,547	平成21年8月
住友不動産(株)	ニチレイ東銀座ビル	東京都中央区	地上22階 地下3階	- (28,993)	-	10	-	10	平成3年1月
住友不動産(株)	日本橋箱崎ビル*	東京都中央区	地上17階 地下2階	15,611 (7,875)	1,764	3,216	19,040	22,256	平成8年3月
住友不動産(株)	住友入船ビル	東京都中央区	地上14階 地下2階	- (21,186)	-	-	-	-	平成2年2月
住友不動産ファイナンス(株)	住友不動産勝どきビル	東京都中央区	地上8階	16,290 (-)	2,904	5,526	4,810	10,336	平成14年2月
住友不動産(株)	住友不動産六甲ビル*	東京都中央区	地上10階 地下2階	7,754 (3,453)	1,440	1,412	4,490	5,903	平成7年1月
住友不動産(株)	住友不動産茅場町ビル	東京都中央区	地上11階 地下1階	11,015 (-)	1,474	1,271	8,118	9,389	平成元年9月
住友不動産(株)	住友不動産浜町ビル*	東京都中央区	地上11階	7,352 (3,612)	870	1,456	6,739	8,196	平成5年2月
住友不動産(株)	住友不動産渋谷ファーストタワー	東京都渋谷区	地上25階 地下3階	52,942 (-)	5,496	18,235	27,454	45,690	平成22年8月
住友不動産(株)	新宿文化クイントビル	東京都渋谷区	地上23階 地下3階	- (51,994)	-	6	-	6	平成15年1月
住友不動産(株)	ラ・トゥール代官山	東京都渋谷区	地上6階 地下2階	49,954 (-)	15,723	15,236	26,535	41,772	平成22年9月
住友不動産(株)	渋谷インフォスタワー*	東京都渋谷区	地上21階 地下4階	16,219 (18,241)	2,404	2,607	13,062	15,669	平成10年3月
エスエフ・キャピタル特定目的会社	住友不動産西新宿ビル6号館	東京都渋谷区	地上17階 地下1階	19,031 (-)	3,247	4,082	7,919	12,002	平成20年5月
エスエフ神宮前開発特定目的会社	住友不動産原宿ビル	東京都渋谷区	地上20階 地下1階	18,902 (-)	4,147	4,261	10,841	15,103	平成19年6月
住友不動産(株)	ラ・トゥール代々木上原	東京都渋谷区	地上3階 地下1階	13,767 (-)	5,961	2,043	10,466	12,509	平成15年3月
住友不動産(株)	住友不動産飯田橋ファーストタワー*	東京都文京区	地上34階 地下3階	58,875 (9,507)	5,643	14,378	9,647	24,025	平成22年4月
住友不動産(株)	住友不動産飯田橋ファーストビル*	東京都文京区	地上14階 地下2階	40,742 (12,005)	6,085	5,745	28,156	33,902	平成12年3月
住友不動産(株)	住友不動産後楽園ビル*	東京都文京区	地上20階 地下2階	25,605 (3,028)	3,117	4,267	23,268	27,535	平成10年8月
住友不動産(株)	住友大井町ビル南館	東京都品川区	地上15階 地下1階	- (29,405)	-	0	-	0	昭和64年1月
住友不動産(株)	住友不動産大井町駅前ビル	東京都品川区	地上14階 地下2階	28,152 (-)	3,139	4,299	12,963	17,263	平成14年9月
住友不動産(株)	住友不動産品川ビル	東京都品川区	地上17階 地下1階	25,054 (-)	8,370	4,552	8,742	13,295	平成6年8月
住友不動産(株)	住友不動産高輪パークタワー*	東京都品川区	地上20階 地下2階	16,670 (7,291)	1,766	2,914	13,917	16,832	平成7年1月
住友不動産(株)	住友不動産品川シーサイドビル	東京都品川区	地上11階 地下1階	21,771 (-)	3,261	6,144	14,236	20,381	平成21年11月

[前へ](#) [次へ](#)

会社名	物件名称	所在地	構造	面積(m ²)		帳簿価額(百万円)			建築年月
				建物	土地	建物等	土地等	合計	
住友不動産(株)	住友不動産東陽駅前ビル	東京都江東区	地上11階 地下2階	- (28,334)	-	3	-	3	平成6年12月
住友不動産(株)	住友不動産亀戸ビル	東京都江東区	地上14階 地下1階	- (12,077)	-	5	-	5	平成6年3月
住友不動産(株) 住友不動産ファイナンス(株)	住友中野坂上ビル*	東京都中野区	地上24階 地下2階	34,052 (273)	4,526	5,872	33,509	39,382	平成11年4月
住友不動産(株)	住友不動産上野ビル5号館	東京都台東区	地上12階 地下2階	17,040 (-)	1,859	3,134	4,177	7,311	平成6年2月
住友不動産(株)	住友不動産上野ビル6号館	東京都台東区	地上11階 地下2階	- (10,128)	-	0	-	0	平成5年11月
住友不動産(株)	住友池袋駅前ビル	東京都豊島区	地上9階 地下2階	- (18,037)	-	44	-	44	昭和62年1月
エスエフ目黒開発特定目的会社	住友不動産青葉台タワー	東京都目黒区	地上33階 地下3階	55,773 (-)	6,969	13,793	16,236	30,030	平成21年8月
エスエフ青葉台特定目的会社	住友不動産青葉台ビルズ	東京都目黒区	地上11階 地下2階	17,165 (-)	4,476	2,199	3,659	5,858	平成7年6月
住友不動産(株)	住友不動産両国ビル	東京都墨田区	地上13階 地下2階	12,500 (-)	-	2,043	7,722	9,765	平成3年1月
住友不動産(株)	大森パークビル	東京都大田区	地上8階	- (10,254)	-	4	-	4	平成5年5月
住友不動産(株)	川崎駅前タワー・リパーク*	神奈川県川崎市	地上22階 地下2階	23,161 (8,018)	1,386	5,340	10,700	16,041	平成6年12月
住友不動産(株)	パークスクエア横浜	神奈川県横浜市	地上23階 地下1階	16,082 (-)	1,853	545	123	669	平成14年2月
住友不動産(株)	住友不動産新横浜ビル	神奈川県横浜市	地上12階 地下1階	- (13,248)	-	6	-	6	平成4年6月
住友不動産(株)	住友中之島ビル	大阪府大阪市	地上13階 地下2階	39,180 (-)	3,803	3,154	26,575	29,729	昭和52年10月
住友不動産ファイナンス(株)	住友不動産西梅田ビル	大阪府大阪市	地上10階 地下1階	12,310 (-)	2,205	4,459	2,416	6,876	平成14年10月
住友不動産(株)	メガシティタワーズ	大阪府八尾市	地上2階	10,177 (-)	924	2,102	439	2,541	平成23年3月
住友不動産(株)	京都住友ビル	京都府京都市	地上8階 地下3階	28,935 (-)	3,165	2,414	14,476	16,890	昭和51年9月
住友不動産(株)	紙与博多ビル	福岡県福岡市	地上11階 地下1階	- (18,329)	-	10	-	10	平成5年8月
住友不動産ヴィラフォンテーヌ(株)	ヴィラージュ伊豆高原	静岡県伊東市	地上7階 地下1階	13,683 (-)	35,736	1,651	373	2,024	平成7年10月
その他				488,340 (237,095)	120,471	75,083	310,447	385,530	
合計				3,108,847 (1,050,731)	466,426	587,314	1,625,636	2,212,951	

(注) 1 建物面積の括弧内は賃借面積(外数)を示しております。

2 帳簿価額の建物等は建物及び構築物、その他有形固定資産の合計額を、土地等は土地および借地権の合計額を、それぞれ記載しております。

3 *印の物件は共有物件であり、面積、帳簿価額とも所有持分によっております。

[前へ](#)

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

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

設備の内容		見積金額 (百万円)	既払額 (百万円)	着手年月	完成予定年月
住友不動産田町ファーストビル	地上11階地下1階 延床面積 約22,000m ²	7,000	6,557	平成22年1月	平成24年4月
住友不動産渋谷ガーデンタワー	地上21階地下2階 延床面積 約59,000m ²	24,000	13,707	平成21年7月	平成24年6月

(注) 1 上記金額は消費税等を含んでおりません。

2 見積金額に土地及び借地権は含んでおりません。

3 所要金額31,000百万円については、預り敷金および保証金、ならびにキャッシュ・フローによりまかなう予定であります。現時点で詳細については確定しておりません。

(2) 重要な設備の除却等

不動産賃貸事業において、当連結会計年度に新たに確定した重要な設備の除却等の計画はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	1,900,000,000
計	1,900,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成24年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成24年6月29日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	476,085,978	476,085,978	東京証券取引所 (市場第一部) 大阪証券取引所 (市場第一部)	単元株式数は1,000株であります。
計	476,085,978	476,085,978		

(2) 【新株予約権等の状況】

当社は、平成20年2月7日開催の取締役会決議に基づき、平成20年2月22日、同日実行の永久劣後ローン（（注）1）の債権者である株式会社三井住友銀行（信託口）（以下「割当先」といいます。）に対して、第1回新株予約権（以下「本新株予約権」といいます。）を割当発行しております。

	事業年度末現在 (平成24年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成24年5月31日)
新株予約権の数(個)	24,000	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数 (個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数 (株)	金5,000,000円を、各本新株予約権の行使請求をした時有効な、後記（注）2（1）に記載する行使価額で除して得られる最大整数	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	各本新株予約権の行使に際して出資される財産は、永久劣後ローンの貸金元本債権（以下「永久劣後ローン債権」という。）額とし、その価額は本新株予約権1個につき金5,000,000円	同左
新株予約権の行使期間	平成20年2月22日～平成70年2月22日ただし、組織再編成行為の効力発生日から14日後に先立つ30日以内の当社指定期間は、本新株予約権を行使できない。	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格および資本組入額(円)	(注)2	同左

<p>新株予約権の行使の条件</p>	<p>(1) 各本新株予約権の一部行使はできない。 (2) (1)にかかわらず、平成20年2月22日から平成26年2月22日までの間(ただし、当該期間の最終日が銀行営業日でない場合には翌銀行営業日を当該期間の最終日とし、かかる翌銀行営業日が翌暦月となる場合には直前の銀行営業日を当該期間の最終日とする。)においては、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める期間においてのみ、各本新株予約権を行使することができる。 劣後ローン契約に基づく利息の支払が繰り延べられた場合、又は停止した場合 当該事由が生じた日以降の期間 当社の普通株式について、日本のいずれかの金融商品取引所において上場廃止された場合、又は取引所金融商品市場において当社の普通株式が整理銘柄又は整理ポストに指定された場合(ただし、いずれの場合においても、上場廃止基準に抵触しない、又は抵触するおそれのない状況において、任意に上場廃止申請を行った場合であって、他の金融商品取引所に当社の普通株式が上場されている場合を除く。) 当該事由が生じた日以降の期間 当社の普通株式が上場廃止となる合併、株式交換及び株式移転その他これらに準ずる会社組織の変更に係る行為が行われることが公表された場合 当該事由が生じた日以降の期間 当社に対して公開買付け開始公告(金融商品取引法第27条の3第1項に規定する公告をいう。)がなされた場合 当該公告に係る公開買付けが終了した時又は中止されることが公表された時までの期間 当社が各本新株予約権の新株予約権者に対して行使制限を解除する旨を書面で通知した場合 当該通知で定める期間(ただし、当該通知において期間に関する定めがない場合、新株予約権者が当該通知を受領した日以降の期間) (3)永久劣後ローン債権の全額の返済がなされた日以降、本新株予約権の行使はできない。</p>	<p>同左</p>
<p>新株予約権の譲渡に関する事項</p>	<p>本新株予約権の譲渡は、当社取締役会の決議による当社の承認を要する。</p>	<p>同左</p>
<p>代用払込みにに関する事項</p>	<p>各本新株予約権の行使に際して出資される財産は、永久劣後ローン債権額とし、その価額は本新株予約権1個につき金5,000,000円</p>	<p>同左</p>

<p>組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項</p>	<p>当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）等の組織再編成行為を行う場合は、組織再編成行為の効力発生日の直前において残存する本新株予約権の本新株予約権者に対して、当該本新株予約権者の有する本新株予約権に代えて、本新株予約権に準じる内容の吸収合併存続株式会社等（以下「再編対象会社」という。）の新株予約権（以下「承継新株予約権」という。）を交付する。 この場合、組織再編成行為の効力発生日において、本新株予約権は消滅し、本新株予約権者は承継新株予約権の新株予約権者となる。ただし、吸収分割又は新設分割を行う場合は、その効力発生日の直前において残存する本新株予約権の本新株予約権者に対して、当該本新株予約権に代えて再編対象会社の承継新株予約権を交付し、かつ、再編対象会社が永久劣後ローン債権にかかる債務を承継する旨を、吸収分割契約又は新設分割計画において定めた場合に限る。</p>	<p>同左</p>
---------------------------------	---	-----------

(注) 1 永久劣後ローン（劣後特約付金銭消費貸借契約）の概要

借入人	住友不動産株式会社
貸付人	株式会社三井住友銀行（信託口）
金額	120,000,000,000円
契約日	平成20年 2月19日
実行日	平成20年 2月22日
満期日	期限は定めない。ただし、貸付実行日から5年が経過した場合（平成25年 2月22日以降）、その他一定の条件を満たした場合、任意返済が可能となる。
弁済順位	全ての一般債権に対して最劣後する。

(注) 2 (1)各本新株予約権の行使に際して出資される永久劣後ローン債権の当社普通株式1株あたりの価額（以下「行使価額」という。）は、当初2,440円とする。ただし、行使価額は、発行日以降、行使前日までの20連続取引日終値平均の95%に修正される。ただし、下限行使価額は1,087円とする。
なお、当社は、本新株予約権の割当日（平成20年 2月22日）後、当社普通株式の株式分割が行われる場合等により当社の発行済普通株式数に変更を生じる場合又は変更を生じる可能性がある場合は、次に定める算式により下限行使価額を調整する。

$$\text{調整後下限行使価額} = \text{調整前下限行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{交付株式数} \times 1 \text{株あたりの払込金額}}{\text{時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{交付株式数}}$$

(2)増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、1円未満の端数を切り上げる。増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とする。

(注) 3 本新株予約権に関する欄外記載事項

(1) 本新株予約権はその行使価額が各行使の効力発生日以降、修正されるものであり、その特質は次のとおりである。

割当株式数が増減される旨

本新株予約権は、株価の下落により、各本新株予約権の行使により取得されることとなる当社普通株式の数（以下「割当株式数」という。）が下記に記載する算式によって算出される数に増加する。

割当株式数の修正基準及び修正頻度並びに行使価額の下限及び割当株式数の上限
割当株式数は、次の算式により算出される最大整数とする。

割当株式数 = 5,000,000円 ÷ その時点における有効な行使価額

平成20年2月22日以降、行使価額は、本新株予約権の各行使の効力発生日（以下「修正日」という。）以降、修正日の前日まで（当日を含む。）の20連続取引日（ただし、株式会社東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値（気配表示を含む。以下同じ。）のない日は除き、修正日の前日が取引日でない場合には、当該前日の直前の終値のある取引日までの20連続取引日とする。）の毎日の終値の平均値の95%に相当する金額（1円未満の端数が生じたときはこれを切り捨てる。）に修正される。

下限行使価額は、1,087円とする。ただし、時価以下発行、株式分割等により、下限行使価額は調整される。また、下限行使価額の調整がなされない限り、本新株予約権1個が行使された場合における割当株式数の上限は、上記算式によって5,000,000円を下限行使価額で除した最大整数（4,599株）となる（本新株予約権全てが行使された場合には、110,395,584株発行され、その数は、平成24年3月31日現在の当社発行済株式数に対して23.2%となる。）。

当社の決定による新株予約権の全部の取得を可能とする旨の条項の有無
本新株予約権は、取得条項（会社法第236条第1項第7号に掲げる事項）の定めはない。
なお、当社は、新株予約権者との間で、本新株予約権の割当契約において、合意により本新株予約権を買い取ることができる旨、永久劣後ローン債権の弁済額に対応する個数の本新株予約権を無償で譲り受けることができる旨の合意を行っている。

(2) 上記(1)以外の本新株予約権に係る欄外記載事項

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第9項に規定するデリバティブ取引その他の取引の内容
該当事項はない。

本新株予約権に表示された権利の行使に関する事項についての新株予約権者と当社との間の取決めの内容

当社は、新株予約権者との間で、本新株予約権の割当契約において、以下の合意を行っている。

- (a) 上記本新株予約権の行使の条件(2)と同一の内容の行使条件とすること。
- (b) 新株予約権者は、本新株予約権を行使しようとする日を含む暦月において当該行使により取得することとなる当社普通株式数が平成20年2月22日（本新株予約権の割当日）における当社の上場株式数の10%を超えることとなる場合には、次に掲げる場合を除き、その10%を超える部分に係る本新株予約権の行使を行うことができないこと。
 - ・ 当社普通株式が上場廃止となる合併等が行われることが公表された時から、当該合併等がなされた時又は当該合併等がなされないことが公表された時までの間
 - ・ 当社に対して公開買付けの公告がなされた時から、当該公開買付けが終了した時又は中止されることが公表された時までの間
 - ・ 取引所金融商品市場において当社普通株式が監理銘柄若しくは監理ポスト、又は整理銘柄若しくは整理ポストに指定された時から当該指定が解除されるまでの間
 - ・ 本新株予約権の行使価額が発行決議日（平成20年2月7日）の株式会社東京証券取引所の売立立会における当社普通株式の終値以上の場合
 - ・ 本新株予約権の行使期間の末日の2ヶ月前から行使期間の末日までの間

当社の株券の売買に関する事項についての新株予約権者と当社との取決めの内容
かかる取決めはない。

当社の株券の貸借に関する事項についての新株予約権者と当社または当社の特別利害関係者等との取決めの内容

新株予約権者と当社との間で、本新株予約権の割当契約において、新株予約権者は、本新株予約権の行使ができなくなった場合を除き、本新株予約権の行使により取得することとなる当社普通株式の数の範囲内で行う当社普通株式の売付け等以外の本新株予約権の行使に関わる空売りを目的とした当社普通株式の借株を行わない旨の取決めを行っている。

当社の知る限り、新株予約権者と当社の特別利害関係者等とのかかる取決めはない。

その他投資家の保護を図るために必要な事項

当社と新株予約権者との間で、上記のほか、本新株予約権の内容を実質的に変更するような条件等の合意はない。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

	第4四半期会計期間 (平成24年1月1日から 平成24年3月31日まで)	第79期 (平成23年4月1日から 平成24年3月31日まで)
当該期間に権利行使された当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の数(個)	-	-
当該期間の権利行使に係る交付株式数(株)	-	-
当該期間の権利行使に係る平均行使価額等(円)	-	-
当該期間の権利行使に係る資金調達額(百万円)	-	-
当該期間の末日における権利行使された当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の数の累計(個)	-	-
当該期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の交付株式数(株)	-	-
当該期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の平均行使価額等(円)	-	-
当該期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の資金調達額(百万円)	-	-

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成16年3月11日(注1)	60,000,000	467,085,978	31,320	118,107	31,236	128,057
平成16年3月19日(注2)	9,000,000	476,085,978	4,698	122,805	4,685	132,742

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

(6) 【所有者別状況】

平成24年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数1,000株)								単元未満 株式の状況 (株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他	計	
					個人以外	個人			
株主数 (人)		106	38	330	493	3	8,693	9,663	
所有株式数 (単元)		165,945	10,525	121,084	154,026	8	23,130	474,718	1,367,978
所有株式数 の割合(%)		34.96	2.22	25.51	32.45	0.00	4.86	100	

(注) 自己株式1,951,115株は、「個人その他」に1,951単元、および「単元未満株式の状況」に115株含めて記載しており、そのうち実保有高は1,951,115株であります。

(7) 【大株主の状況】

平成24年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託 銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	32,360	6.80
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	22,382	4.70
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区丸の内一丁目1番2号	11,990	2.52
SSBT OD05 OMNIBUS ACCOUNT - TREATY CLIENTS(常任代理人香 港上海銀行東京支店)	338 PITT STREET SYDNEY NSW 2000AUSTRALIA	11,368	2.39
日本トラスティ・サービス信託 銀行株式会社(信託口4)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	10,548	2.22
CBLDN STICHTING PGGM DEPOSITARY(常任代理人シティバ ンク銀行株式会社)	CITIGROUP CENTRE,CANADA SQUARE,CANARY WHARF,LONDON,E14 5LB,UK	8,263	1.74
鹿島建設株式会社	東京都港区元赤坂一丁目3番1号	7,912	1.66
清水建設株式会社	東京都港区芝浦一丁目2番3号	7,500	1.58
三井住友海上火災保険株式会社	東京都中央区新川二丁目27番2号	6,740	1.42
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY(常任代理人香港上海銀 行東京支店)	P.O.BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U. S.A	6,738	1.42
計		125,802	26.42

(注)平成24年4月19日付にて三井住友トラスト・ホールディングス株式会社およびその共同保有者から大量保有報告書が提出されましたが、当社は当事業年度末現在における各社の実質所有株式数の確認ができないので、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該大量保有報告書による平成24年4月13日現在の株式所有状況は次のとおりであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号	31,261	6.57
三井住友トラスト・アセットマ ネジメント株式会社	東京都中央区八重洲二丁目3番1号	944	0.20
日興アセットマネジメント株式 会社	東京都港区赤坂九丁目7番1号	5,001	1.05
計		37,206	7.81

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成24年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式1,951,000		
完全議決権株式(その他)	普通株式 472,767,000	472,767	
単元未満株式	普通株式 1,367,978		1単元(1,000株)未満の株式
発行済株式総数	476,085,978		
総株主の議決権		472,767	

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式115株が含まれております。

【自己株式等】

平成24年3月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有株 式数の割合(%)
(自己保有株式) 住友不動産株式会社	東京都新宿区西新宿 二丁目4番1号	1,951,000		1,951,000	0.41
計		1,951,000		1,951,000	0.41

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】会社法第155条第7号および会社法第155条第13号に該当する普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

会社法第155条第7号による取得

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式	38,738	62,084
当期間における取得自己株式	2,596	4,708

(注) 当期間における取得自己株式には、平成24年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

会社法第155条第13号による取得

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式		
当期間における取得自己株式	1,000	1,436

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(千円)	株式数(株)	処分価額の総額(千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式				
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式				
その他(単元未満株式の買増請求による売渡)	1,212	1,785		
保有自己株式数	1,951,115		1,954,711	

(注) 1 当期間におけるその他には、平成24年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買増による株式数は含めておりません。

2 当期間における保有自己株式数には、平成24年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りおよび買増による株式数は含めておりません。

3 【配当政策】

当社の利益配分の基本方針は、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。

当社の剰余金の配当は、中間配当および期末配当の年2回としており、配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。

当期の期末配当金は、当期の業績と上記方針を総合的に勘案し、前期と同様1株につき10円といたしました。中間配当金は1株につき10円を実施いたしましたので、年間配当金は、前期と同様1株につき20円となりました。

内部留保資金につきましては、上記利益配分の基本方針に記載のとおり、今後の長期的かつ安定的な事業の成長のため、投資および財務体質の強化に活用してまいります。

なお、当社は、会社法第454条第5項に規定する中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

(注) 当期を基準日とする剰余金の配当の取締役会または株主総会の決議年月日ならびに各決議ごとの配当金の総額および1株当たりの配当額は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当金 (円)
平成23年11月7日取締役会決議	4,741	10
平成24年6月28日定時株主総会決議	4,741	10

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第75期	第76期	第77期	第78期	第79期
決算年月	平成20年3月	平成21年3月	平成22年3月	平成23年3月	平成24年3月
最高(円)	4,940	2,875	2,165	2,277	2,054
最低(円)	1,432	791	1,100	1,416	1,302

(注) 最高・最低株価は東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成23年 10月	11月	12月	平成24年 1月	2月	3月
最高(円)	1,705	1,650	1,544	1,510	1,927	2,054
最低(円)	1,390	1,393	1,308	1,302	1,447	1,823

(注) 最高・最低株価は東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

5 【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役会長		高島 準 司	昭和5年4月11日生	昭和29年4月 住友石炭鉱業株式会社入社 昭和46年9月 当社入社 昭和54年6月 取締役 昭和58年6月 常務取締役 昭和60年6月 専務取締役 昭和61年6月 代表取締役（現在） 平成3年6月 取締役副社長 平成6年6月 取締役社長 平成19年6月 取締役会長（現在）	(注) 2	23
代表取締役社長		小野 寺 研 一	昭和22年2月4日生	昭和45年4月 当社入社 平成3年8月 ビル開発事業本部受託開発部長 平成7年6月 ビル事業本部ビル開発部長 平成10年6月 取締役 平成13年6月 常務取締役 平成16年4月 取締役、専務執行役員、都市管理事業本部長 平成17年5月 都市開発事業本部長 平成17年6月 代表取締役（現在） 平成19年6月 取締役社長（現在）	(注) 2	19
代表取締役 専務執行役員	統括本部長	竹村 信 昭	昭和34年2月13日生	昭和56年4月 当社入社 平成12年4月 マンション事業本部事業管理部長 平成12年6月 財務経理本部経理部長 平成16年4月 執行役員 平成19年4月 常務執行役員、企画本部副本部長 平成20年4月 企画室長 平成20年6月 取締役 平成20年10月 財務本部長 平成22年6月 代表取締役（現在） 平成23年4月 専務執行役員兼務（現在） 平成23年11月 統括本部長（現在）	(注) 2	15
代表取締役 専務執行役員	ビル事業 本部長	仁 島 浩 順	昭和36年3月6日	昭和59年4月 当社入社 平成12年4月 ビル事業本部事業管理部長 平成16年4月 執行役員、都市開発事業本部都市開発部長 平成19年4月 常務執行役員、都市開発事業本部副本部長 平成21年4月 マンション事業本部長 平成21年6月 取締役 平成21年9月 ビル事業本部長（現在） 平成22年6月 代表取締役（現在） 平成23年4月 専務執行役員兼務（現在）	(注) 2	4
代表取締役 専務執行役員	マンション 事業本部長	小 林 正 人	昭和35年6月14日生	昭和58年4月 当社入社 平成12年4月 ビル事業本部ビル企画部長 平成16年4月 執行役員、都市開発事業本部東京用地部長 平成19年4月 常務執行役員、都市開発事業本部副本部長 平成21年4月 用地開発本部長 平成21年6月 取締役 平成22年6月 代表取締役（現在） 平成22年8月 マンション事業本部長（現在） 平成23年4月 専務執行役員兼務（現在）	(注) 2	6

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役 専務執行役員	情報システム 本部長	坂本善信	昭和33年11月4日生	昭和56年4月 平成12年8月 平成16年4月 平成19年4月 平成21年4月 平成23年4月 平成23年6月 当社入社 ハウジング第二事業本部企画管理部 長 執行役員、ハウジング事業本部副本 部長 常務執行役員 情報システム本部長(現在) 専務執行役員(現在) 取締役(現在)	(注)2	8
取締役 専務執行役員	人事本部長	岩本雅千	昭和35年5月22日生	昭和58年4月 平成13年6月 平成19年4月 平成21年4月 平成22年8月 平成23年4月 平成23年6月 当社入社 経営企画本部企画第二部長 執行役員 常務執行役員、社長室長 人事本部長(現在) 専務執行役員(現在) 取締役(現在)	(注)2	11
取締役 専務執行役員	財務本部長	尾台賀幸	昭和36年6月9日	昭和60年4月 平成16年9月 平成17年4月 平成20年11月 平成22年4月 平成22年11月 平成23年4月 平成23年6月 平成23年11月 当社入社 企画本部企画部長 執行役員 財務本部副本部長 マンション事業本部長 経営企画本部長 専務執行役員(現在) 取締役(現在) 財務本部長(現在)	(注)2	8
取締役		大橋正義	昭和14年1月16日生	昭和32年4月 昭和44年6月 昭和61年7月 平成5年6月 平成5年7月 平成9年6月 平成13年4月 平成13年6月 平成16年4月 平成19年6月 大日本鉱業株式会社入社 当社入社 ビル開発事業本部ビル用地部長 取締役 ビル管理本部副本部長 常務取締役 ハウジング第二事業本部長 専務取締役、代表取締役 専務執行役員、ハウジング事業本部 長 取締役(現在) 住友不動産販売株式会社取締役社長 (現在)	(注)2	12
監査役		圓田直人	昭和9年9月29日生	昭和32年4月 昭和58年3月 昭和62年3月 平成元年3月 平成4年6月 平成10年6月 平成14年6月 平成18年6月 住友ベークライト株式会社入社 同社取締役 同社常務取締役 同社専務取締役 同社取締役社長 同社取締役会長 同社相談役 当社監査役(現在)	(注)1,3	5

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
監査役 常勤		野村 了一	昭和10年3月1日生	昭和35年4月 住友石炭鉱業株式会社入社 平成2年6月 同社取締役 平成5年6月 同社常務取締役 平成6年6月 同社専務取締役 平成8年6月 同社取締役副社長 平成12年6月 同社代表取締役、執行役員副社長 平成13年6月 同社顧問 平成14年6月 当社監査役（現在）	(注)1,4	5
監査役		友保 宏	昭和15年3月19日生	昭和37年4月 別子建設株式会社（現三井住友建設株式会社）入社 平成6年6月 同社取締役 平成9年6月 同社常務取締役 平成11年6月 同社専務取締役 平成13年6月 同社代表取締役副社長、執行役員副社長 平成15年10月 同社代表取締役社長、執行役員社長 平成17年6月 同社顧問 平成21年6月 当社監査役（現在）	(注)1,4	-
監査役 常勤		北村 忠司	昭和18年5月25日生	昭和46年4月 当社入社 平成8年4月 ビル事業本部ビル技術部長 平成10年10月 建設技術本部副本部長兼ビル事業本部副本部長 平成11年6月 住友不動産フィットネス株式会社取締役社長 平成12年4月 当社建設技術本部ビル技術部長 平成13年11月 技術開発本部商品企画統括部長 平成14年6月 監査役（現在）	(注)4	19
監査役 常勤		中村 芳文	昭和26年3月29日生	昭和48年4月 当社入社 平成8年7月 ビル事業本部ビル管理部長 平成14年6月 取締役 平成16年4月 常務執行役員、都市管理事業本部副本部長 平成17年5月 都市管理事業本部長 平成17年6月 専務執行役員 平成19年6月 代表取締役 平成22年8月 住宅事業統括 平成23年6月 監査役（現在）	(注)5	15
計						151

- (注) 1 監査役圓田直人、野村了一および友保宏は会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
- 2 取締役高島準司、小野寺研一、竹村信昭、仁島浩順、小林正人、坂本善信、岩本雅千、尾台賀幸および大橋正義の任期は、平成23年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成25年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 3 監査役圓田直人の任期は、平成22年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成26年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 4 監査役野村了一、友保宏および北村忠司の任期は、平成21年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成25年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 5 監査役中村芳文の任期は、平成23年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成27年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 6 当社は、若手の有能な人材を抜擢し、業務執行体制の大幅な強化を図ることを目的として、執行役員制度を導入しております。

執行役員は41名で、上記記載6名の他に、専務執行役員代阪孝博、同齋藤隆、同和泉沢忠晴、常務執行役員塩島高雄、同上坊勇、同伊藤公二、同田中俊和、同山本直人、同香月秋裕、同高橋克展、同加藤宏史、執行役員安田良雄、同小川正氣、同大河原清、同依田和男、同遠藤史能、同神谷光次、同小澤覚、同照井通恒、同宅泰雄、同橋爪弘幸、同片山久壽、同青木斗益、同日下部寛、同川合謙一、同伊庭卓司、同副島伸一、同中野誠、同川村智弘、同宮本大、同和田一朗、同岡田時之、同雨宮竜三、同横田健二、同萩生田康の35名であります。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、健全な経営を実現するためには、社内各部門にまたがる様々な情報や問題認識の共有、内部経営監視機能の充実、ならびに、適切な情報開示による透明性の高い経営の確保が重要と考えており、それらを効率的に実現するため、コーポレート・ガバナンスに関する諸施策を講じております。

企業統治の体制の概要等

イ．取締役会

取締役会は、本報告書提出日現在 9 名の取締役で構成され、当社の重要事項に関する決定を行うとともに、取締役の職務の執行を監督しております。また、取締役会、社内会議等あらゆる場面を通じて、社内の情報および問題意識等の共有化を図り、迅速かつ合理的な意思決定を行っております。

ロ．執行役員制度

若手の有能な人材を抜擢し、業務執行体制の大幅な強化を図ることを目的として、執行役員制度を導入しております。

ハ．監査役制度

監査役制度を採用しており、監査役会は、本報告書提出日現在 5 名の監査役、うち 3 名を社外監査役の体制とし、経営監視機能強化を図っております。監査役は、取締役会その他の重要会議への出席等により、社内の重要課題を把握し、監査の充実を図っております。

ニ．社外監査役

社外監査役の 3 名はいずれも、他社で経営に携わった豊富な経験を有し、人格、識見とも当社監査役として適任と判断して選任しており、当社との間には、特別の利害関係はありません。社外監査役は、ガバナンス上、会社から独立して、業務執行担当者の影響を受けず客観的な意見を表明する役割を果たしており、他の監査役、内部監査部門、会計監査人と適宜意見交換を行うなど、相互に連携して監査の充実を図るとともに、内部統制に係る社内各部門に対し、適宜、助言、指導等を行っております。なお、監査役圓田直人は住友ベークライト株式会社の出身、監査役野村一は住友石炭鉱業株式会社（現：住石マテリアルズ株式会社）の出身、監査役友保宏は三井住友建設株式会社の出身であり、それぞれの会社と当社には若干の取引関係または資本的関係がありますが、いずれもその規模、性質に照らして、株主および投資者の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断されることから、概要の記載を省略しております。

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

ホ．内部監査体制等

内部監査部門（人員 9 名）を設置し、当社グループ各部門の業務遂行および内部統制の運用状況のチェック、不正や錯誤の予防および業務改善の提案を行っております。また、内部監査部門より監査役および会計監査人への監査結果の報告や相互の意見交換を適宜行うこと等により、内部監査部門、監査役および会計監査人は、三者の監査の充実および効率化を図るとともに、内部統制に係る社内各部門に対し、適宜、助言、指導等を行っております。

ヘ．会計監査の状況

当社は、有限責任 あずさ監査法人と会社法および金融商品取引法に基づく監査契約を締結し、監査を受けております。なお、同監査法人および当社監査に従事する同法人業務執行社員と当社の間には、特別な利害関係はありません。

当期において業務を執行した公認会計士の氏名、監査業務にかかる補助者の構成は、以下のとおりで

す。

指定有限責任社員 業務執行社員 : 山元太志、白川芳樹、深井康治

(継続監査年数は3名共7年以内であります)

監査業務にかかる補助者の構成 : 公認会計士5名、その他14名(公認会計士試験合格者等)

ト. 現状の体制を採用する理由

当社の事業特性等から、事業内容に精通した取締役で構成する現在の取締役会が、重要な経営事項の決定や、各取締役の業務執行の監督を行うのに最も適しており、かつ現状十分に機能していると判断しております。なお、当社は社外取締役を選任しておりませんが、ガバナンスの維持確保は、監査役会を始めとする経営監視機能の充実と、適切な情報開示により図られるものであり、現在の監査役5名、うち社外監査役3名による監査役の体制等により、十分に機能していると判断しております。

内部統制システムおよびリスク管理体制の整備状況

当社は、次のとおり、業務の適正を確保するための体制の整備を進めております。

イ．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、併せ法務部等がコンプライアンスに関する啓蒙活動を行う。また、コンプライアンス部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。

ロ．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。

ハ．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において、これを討議し、決定する。

ニ．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

「本部制」を採用し、本部長を委嘱された取締役等が、経営計画に基づき、各本部の業務を統括する。また、「執行役員制度」を採用し、各執行役員が、取締役会および本部長の指揮監督のもと、担当職務を効率的に遂行する。

ホ．当社および子会社からなる企業集団における業務の適正を確保するための体制

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受け指導を行うものとする。また、必要に応じ、監査役およびコンプライアンス部が子会社の監査を行う。

ヘ．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等からの独立性に関する事項

監査役がコンプライアンス部および法務部の職員に対し監査業務に必要な事項を要請した場合には、積極的にこれに協力するものとし、この場合、担当する職員は、要請を受けた事項に関しては、取締役および他の職員の指揮命令を受けないものとする。

ト．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、会計監査人およびコンプライアンス部から監査役に対し、監査の状況について適宜報告を行うものとする。

チ．その他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

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ことができるよう、取締役会その他の重要会議に出席する機会を確保する。

役員報酬の内容

イ. 役員報酬制度の概要

平成16年6月29日開催の定時株主総会決議により、それまでの月額報酬、賞与および退職慰労金の三本立てとなっていた取締役報酬制度を包括して一本化した業績連動型報酬制度を導入し、取締役報酬の年間総額（7月から翌年6月まで）は、前連結会計年度の連結経常利益の1%と定められております。

また、業務執行から独立した立場である監査役は固定報酬としており、平成11年6月29日開催の定時株主総会決議により月額650万円以内と定められております。

ロ. 役員区分ごとの報酬等の総額及び員数

区分	員数	報酬等の 総額	報酬等の種類別の総額			
			基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金
	名	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
取締役	12	1,048	1,048	-	-	-
監査役 (社外監査役を除く)	3	30	30	-	-	-
社外役員	3	39	39	-	-	-
合計	18	1,118	1,118	-	-	-

社外取締役はおりません。

上記の取締役の報酬額は、当期に全額が各取締役へ支給される訳ではなく、全体の5割前後が支給されます。それ以外は、取締役が退任したときの退職金、将来業績悪化による取締役報酬の減少補填、退任後に相談役や顧問等に就く者に支給する給与などへの備えとして、支払いを留保しております。この留保した部分については、支給時期および取締役ごとの受取り額が決められませんので、将来支給された時点または支給されることが確定した時点で、役員ごとの報酬等の算定の対象になります。

ハ. 役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者がいないため、記載しておりません。

責任限定契約の内容の概要

当社は、法令および定款の定めに基づき、社外監査役全員との間で、当社に対する損害賠償責任を限定する契約を締結しております。なお、当該契約に基づく責任の限度額は、法令の定める最低責任限度額としております。

取締役の定数

当社の取締役は12名以内とする旨、定款に定めております。

取締役の選任決議要件

当社は、取締役の選任決議について、株主総会において、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨、また、その決議は累積投票によらない旨を定款に定めております。

自己の株式の取得

当社は、平成19年6月28日開催の定時株主総会決議により、定款を一部変更し、取締役会の決議により、市場取引等による自己の株式の取得を行うことができる旨を定款に定めております。

これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の実行を可能とするとともに、株主への利益還元手段の多様化をはかることを目的とするものであります。

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項の規定による株主総会の決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行う旨を定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、取締役会の決議により、毎年9月30日を基準日として、中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

取締役および監査役の責任免除

当社は、取締役および監査役が期待される役割・機能を十分に発揮できるよう、取締役会の決議をもって、取締役および監査役の当社に対する損害賠償責任を法令の定める範囲で免除することができる旨を定款に定めております。

株式の保有状況

イ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

銘柄数 195銘柄

貸借対照表計上額の合計額 151,251百万円

ロ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的

(前事業年度)

特定投資株式

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表 計上額 (百万円)	保有目的
大東建託(株)	1,606,700	9,206	取引関係の強化・円滑化
(株)住友倉庫	15,708,840	6,314	取引関係の強化・円滑化
住友信託銀行(株)	14,041,020	6,051	取引関係の強化・円滑化
ユニ・チャーム(株)	1,850,700	5,598	取引関係の強化・円滑化
ダイキン工業(株)	1,656,400	4,126	取引関係の強化・円滑化
清水建設(株)	10,738,000	3,973	取引関係の強化・円滑化
(株)大林組	9,159,000	3,388	取引関係の強化・円滑化
中央三井トラスト・ホールディングス(株)	10,294,179	3,036	取引関係の強化・円滑化
(株)奥村組	6,050,000	2,111	取引関係の強化・円滑化
(株)ツムラ	791,500	2,065	取引関係の強化・円滑化
日清食品ホールディングス(株)	678,200	1,988	取引関係の強化・円滑化
鹿島建設(株)	7,626,000	1,776	取引関係の強化・円滑化
スルガ銀行(株)	2,380,000	1,756	取引関係の強化・円滑化
(株)マキタ	441,000	1,706	取引関係の強化・円滑化
富士機械製造(株)	906,300	1,699	取引関係の強化・円滑化
住友電気工業(株)	1,463,200	1,684	取引関係の強化・円滑化
ジェイ エフ イー ホールディングス(株)	673,300	1,638	取引関係の強化・円滑化
カシオ計算機(株)	2,429,300	1,598	取引関係の強化・円滑化
(株)東京スタイル	2,552,000	1,533	取引関係の強化・円滑化
アサヒビール(株)	1,107,000	1,530	取引関係の強化・円滑化
住友金属鉱山(株)	1,021,110	1,461	取引関係の強化・円滑化
新日本製鐵(株)	5,470,000	1,455	取引関係の強化・円滑化
住友商事(株)	1,185,425	1,409	取引関係の強化・円滑化

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表 計上額 (百万円)	保有目的
NEC ネットエスアイ(株)	1,200,000	1,268	取引関係の強化・円滑化
久光製薬(株)	376,700	1,263	取引関係の強化・円滑化
みずほ証券(株)	5,548,000	1,226	取引関係の強化・円滑化
(株)三井住友フィナンシャルグループ	459,198	1,187	取引関係の強化・円滑化
関西電力(株)	650,300	1,177	取引関係の強化・円滑化
(株)京葉銀行	2,804,000	1,166	取引関係の強化・円滑化
東京ガス(株)	3,068,000	1,165	取引関係の強化・円滑化

(注) 特定投資株式のみずほ証券(株)、(株)三井住友フィナンシャルグループ、関西電力(株)、(株)京葉銀行および東京ガス(株)は、貸借対照表計上額が資本金額の100分の1以下ではありますが、上位30銘柄について記載しております。

(当事業年度)

特定投資株式

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表 計上額 (百万円)	保有目的
大東建託(株)	1,606,700	11,937	取引関係の強化・円滑化
三井住友トラスト・ホールディングス(株)	31,215,298	8,240	取引関係の強化・円滑化
ユニ・チャーム(株)	1,850,700	8,087	取引関係の強化・円滑化
(株)住友倉庫	15,708,840	6,707	取引関係の強化・円滑化
住友商事(株)	5,271,925	6,305	取引関係の強化・円滑化
ダイキン工業(株)	1,656,400	3,731	取引関係の強化・円滑化
清水建設(株)	10,738,000	3,565	取引関係の強化・円滑化
住友金属鉱山(株)	2,968,110	3,451	取引関係の強化・円滑化
(株)大林組	9,159,000	3,306	取引関係の強化・円滑化
日清食品ホールディングス(株)	678,200	2,099	取引関係の強化・円滑化
アサヒグループホールディングス(株)	1,107,000	2,029	取引関係の強化・円滑化
スルガ銀行(株)	2,380,000	2,011	取引関係の強化・円滑化
(株)奥村組	6,050,000	1,966	取引関係の強化・円滑化
鹿島建設(株)	7,626,000	1,921	取引関係の強化・円滑化
(株)ツムラ	791,500	1,892	取引関係の強化・円滑化
住友電気工業(株)	1,463,200	1,657	取引関係の強化・円滑化

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表 計上額 (百万円)	保有目的
富士機械製造(株)	906,300	1,499	取引関係の強化・円滑化
久光製薬(株)	376,700	1,478	取引関係の強化・円滑化
(株)マキタ	441,000	1,464	取引関係の強化・円滑化
カシオ計算機(株)	2,429,300	1,435	取引関係の強化・円滑化
NECネットエスアイ(株)	1,200,000	1,418	取引関係の強化・円滑化
前田建設工業(株)	3,885,000	1,414	取引関係の強化・円滑化
(株)T S Iホールディングス	2,552,000	1,332	取引関係の強化・円滑化
(株)三井住友フィナンシャルグループ	459,198	1,250	取引関係の強化・円滑化
新日本製鐵(株)	5,470,000	1,241	取引関係の強化・円滑化
(株)ダスキン	749,600	1,239	取引関係の強化・円滑化
ジェイ エフ イー ホールディングス(株)	673,300	1,197	取引関係の強化・円滑化
東京ガス(株)	3,068,000	1,196	取引関係の強化・円滑化
(株)みずほフィナンシャルグループ	8,748,710	1,181	取引関係の強化・円滑化
(株)チヨダ	701,000	1,163	取引関係の強化・円滑化

(注) 特定投資株式のジェイ エフ イー ホールディングス(株)、東京ガス(株)、(株)みずほフィナンシャルグループおよび(株)チヨダは、貸借対照表計上額が資本金額の100分の1以下ではありますが、上位30銘柄について記載しております。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に 基づく報酬(百万円)	非監査業務に 基づく報酬(百万円)	監査証明業務に 基づく報酬(百万円)	非監査業務に 基づく報酬(百万円)
提出会社	107	4	101	3
連結子会社	73	-	105	-
計	180	4	206	3

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

前連結会計年度

当社は、会計監査人に対して、公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務（非監査業務）である「普通社債発行に係るコンフォートレター作成業務」を委託して、対価を支払っております。

当連結会計年度

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。

【監査報酬の決定方針】

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬は、監査業務の履行に必要な知識や技能並びに訓練や経験及び責任の度合等に基づき定めた監査従事者一人当たりの時間単価に業務時間数を乗じて算出した額を勘案のうえ決定しております。

第5 【経理の状況】

1 連結財務諸表および財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号、以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、当連結会計年度(平成23年4月1日から平成24年3月31日まで)については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成23年6月30日内閣府令第30号)附則第3条第1項ただし書きにより、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号、以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、当事業年度(平成23年4月1日から平成24年3月31日まで)については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成23年6月30日内閣府令第30号)附則第2条ただし書きにより、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(平成23年4月1日から平成24年3月31日まで)および事業年度(平成23年4月1日から平成24年3月31日まで)の連結財務諸表および財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人により監査を受けております。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、連結財務諸表等を適正に作成できる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、監査法人等が主催する研修会への参加並びに会計専門書の定期購読を行っております。

1【連結財務諸表等】
(1)【連結財務諸表】
【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	119,748	146,475 ₆
受取手形及び営業未収入金	14,283	17,058
販売用不動産	206,339	172,678
仕掛販売用不動産	345,164 ₄	407,955 ₄
未成工事支出金	5,569	4,271
その他のたな卸資産	1,017 ₅	1,264 ₅
繰延税金資産	12,822	10,587
その他	101,957 ₁	41,361 ₁
貸倒引当金	947	511
流動資産合計	805,957	801,141
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	587,659 ₂	899,281 _{2, 6}
減価償却累計額	201,950	299,106
建物及び構築物（純額）	385,708	600,175
土地	1,523,346 _{2, 4}	2,005,363 _{2, 4, 6}
建設仮勘定	64,250 ₄	59,818 _{4, 6}
その他	20,856 ₂	27,510 _{2, 6}
減価償却累計額	15,499	20,345
その他（純額）	5,356	7,165
有形固定資産合計	1,978,663	2,672,522
無形固定資産		
借地権	50,785	50,520
その他	1,029	1,066
無形固定資産合計	51,815	51,587
投資その他の資産		
投資有価証券	217,730 _{1, 3}	155,551 _{1, 3}
敷金及び保証金	145,706	134,067
繰延税金資産	11,604	18,565
その他	38,195	41,330
貸倒引当金	15,471	15,067
投資その他の資産合計	397,766	334,446
固定資産合計	2,428,245	3,058,556
資産合計	3,234,202	3,859,698

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	31,756	34,663
短期借入金	185,750	149,700
1年内返済予定の長期借入金	284,792	217,623
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	-	47,610
コマーシャル・ペーパー	29,988	19,994
1年内償還予定の社債	90,000	90,000
ノンリコース1年内償還予定社債	-	89,828
未払法人税等	17,109	24,066
預り金	169,719	121,814
賞与引当金	3,184	3,137
災害損失引当金	1,930	-
その他	76,110	82,372
流動負債合計	890,340	880,808
固定負債		
社債	310,000	250,000
ノンリコース社債	-	48,520
長期借入金	1,121,068	1,295,045
ノンリコース長期借入金	-	345,795
退職給付引当金	4,882	5,101
役員退職慰労引当金	213	186
預り敷金及び保証金	164,317	165,002
長期預り金	167,985	261,783
その他	30,065	24,789
固定負債合計	1,798,533	2,396,223
負債合計	2,688,873	3,277,031
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	290,259	313,041
自己株式	3,644	3,704
株主資本合計	542,168	564,889
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	6,700	1,932
繰延ヘッジ損益	1,924	971
為替換算調整勘定	7,315	8,141
その他の包括利益累計額合計	15,940	11,045
少数株主持分	19,101	28,822
純資産合計	545,328	582,666
負債純資産合計	3,234,202	3,859,698

【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22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)
営業収益	744,756	688,662
営業原価	551,364	490,436
売上総利益	193,392	198,225
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	12,349	10,343
従業員給料及び手当	22,607	22,038
賞与引当金繰入額	599	510
退職給付費用	173	303
役員退職慰労引当金繰入額	27	24
貸倒引当金繰入額	925	16
その他	18,245	17,524
販売費及び一般管理費合計	54,929	50,760
営業利益	138,462	147,465
営業外収益		
受取利息	180	76
受取配当金	3,344	3,684
為替差益	22	21
その他	794	660
営業外収益合計	4,341	4,442
営業外費用		
支払利息	29,861	35,773
コマーシャル・ペーパー利息	107	50
賃貸事業匿名組合配当金	3,043	2,853
その他	3,496	5,318
営業外費用合計	36,508	43,995
経常利益	106,295	107,912
特別利益		
固定資産売却益	1 120	1 428
投資有価証券売却益	3	0
受取補償金	78	-
過年度損益修正益	2 412	-
その他	112	20
特別利益合計	727	449

	前連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)
特別損失		
減損損失	3 7,601	3 5,617
固定資産売却損	4 19	4 398
固定資産除却損	5 2,188	5 554
投資有価証券評価損	6,709	3,740
投資有価証券売却損	33	0
関係会社株式評価損	-	854
災害損失引当金繰入額	1,930	-
その他	781	28
特別損失合計	19,264	11,194
税金等調整前当期純利益	87,757	97,167
法人税、住民税及び事業税	35,138	37,615
法人税等調整額	127	4,224
法人税等合計	35,010	41,840
少数株主損益調整前当期純利益	52,747	55,327
少数株主利益	1,839	2,090
当期純利益	50,908	53,236

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	52,747	55,327
その他の包括利益		
其他有価証券評価差額金	3,307	4,779
繰延ヘッジ損益	533	1,211
為替換算調整勘定	1,610	1,066
その他の包括利益合計	4,383	4,924
包括利益	48,363	60,251
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	46,916	58,351
少数株主に係る包括利益	1,446	1,899

【連結株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	122,805	122,805
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	122,805	122,805
資本剰余金		
当期首残高	132,748	132,748
当期変動額		
自己株式の処分	-	0
当期変動額合計	-	0
当期末残高	132,748	132,747
利益剰余金		
当期首残高	248,835	290,259
当期変動額		
連結範囲の変動	-	20,971
剰余金の配当	9,484	9,483
当期純利益	50,908	53,236
当期変動額合計	41,423	22,781
当期末残高	290,259	313,041
自己株式		
当期首残高	3,543	3,644
当期変動額		
自己株式の取得	101	62
自己株式の処分	-	2
当期変動額合計	101	59
当期末残高	3,644	3,704
株主資本合計		
当期首残高	500,846	542,168
当期変動額		
連結範囲の変動	-	20,971
剰余金の配当	9,484	9,483
当期純利益	50,908	53,236
自己株式の取得	101	62
自己株式の処分	-	1
当期変動額合計	41,322	22,721
当期末残高	542,168	564,889

	前連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	3,393	6,700
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,307	4,768
当期変動額合計	3,307	4,768
当期末残高	6,700	1,932
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	2,590	1,924
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	665	953
当期変動額合計	665	953
当期末残高	1,924	971
為替換算調整勘定		
当期首残高	5,965	7,315
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,349	826
当期変動額合計	1,349	826
当期末残高	7,315	8,141
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	11,949	15,940
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,991	4,895
当期変動額合計	3,991	4,895
当期末残高	15,940	11,045
少数株主持分		
当期首残高	18,503	19,101
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	597	9,721
当期変動額合計	597	9,721
当期末残高	19,101	28,822
純資産合計		
当期首残高	507,400	545,328
当期変動額		
連結範囲の変動	-	20,971
剰余金の配当	9,484	9,483
当期純利益	50,908	53,236
自己株式の取得	101	62
自己株式の処分	-	1
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,393	14,616
当期変動額合計	37,928	37,338
当期末残高	545,328	582,666

【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22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24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	87,757	97,167
減価償却費	23,704	36,049
減損損失	7,601	5,617
災害損失引当金繰入額	1,930	-
貸倒引当金の増減額（ は減少）	776	839
退職給付引当金の増減額（ は減少）	87	219
固定資産売却損益（ は益）	100	30
固定資産除却損	2,188	554
投資有価証券売却損益（ は益）	29	0
投資有価証券評価損益（ は益）	6,709	3,740
関係会社株式評価損	-	854
受取利息及び受取配当金	3,524	3,760
支払利息	29,969 ²	35,824 ²
売上債権の増減額（ は増加）	2,934	2,866
たな卸資産の増減額（ は増加）	30,829	14,347
仕入債務の増減額（ は減少）	22,406	2,907
前受金の増減額（ は減少）	2,936	2,144
その他	23,895	5,798
小計	79,821	164,744
利息及び配当金の受取額	3,524	3,760
利息の支払額	30,260	36,360
法人税等の支払額	38,643	30,742
営業活動によるキャッシュ・フロー	14,441	101,402
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	98,058	112,293
有形固定資産の売却による収入	1,039	1,485
投資有価証券の取得による支出	7,300	8,315
投資有価証券の売却による収入	7,074	51
敷金及び保証金の差入による支出	2,241	2,291
敷金及び保証金の回収による収入	21,641	10,712
預り敷金及び保証金の返還による支出	26,385	18,304
預り敷金及び保証金の受入による収入	20,156	19,115
共同投資事業出資預託金の受入による収入	88,996	91,115
共同投資事業出資預託金の返還による支出	78,133	51,971
その他	2,301	1,403
投資活動によるキャッシュ・フロー	75,512	72,100

	前連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24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）	44,500	36,050
コマーシャル・ペーパーの増減額（ は減少）	67,986	9,994
社債の発行による収入	60,000	30,000
社債の償還による支出	80,000	90,000
ノンリコース社債の発行による収入	-	4,900
ノンリコース社債の償還による支出	-	6,140
長期借入れによる収入	413,300	390,895
長期借入金の返済による支出	194,381	284,087
ノンリコース長期借入金による収入	-	42,340
ノンリコース長期借入金の返済による支出	-	50,985
自己株式の純増減額（ は増加）	101	60
配当金の支払額	9,484	9,484
少数株主への配当金の支払額	848	848
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）	20,090	1,877
その他	24,071	8,672
財務活動によるキャッシュ・フロー	31,835	30,065
現金及び現金同等物に係る換算差額	330	464
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	29,566	1,227
現金及び現金同等物の期首残高	149,315	119,748
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	-	21,678
現金及び現金同等物の期末残高	119,748	140,199

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

1 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社

連結子会社は53社であります。

主要な連結子会社名は、「第1 企業の概況 4 関係会社の状況」に記載しているため、省略しておりません。

当連結会計年度より「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23年3月25日）等を早期適用し、汐留浜離宮特定目的会社等の特定目的会社23社および1 匿名組合を連結の範囲に含めております。また、重要性が増したため、当連結会計年度から泉開発(株)他 1 社を連結の範囲に含めております。

さらに、当連結会計年度において新たに匿名組合プライムクエスト・スリーが子会社となったため、同匿名組合を連結の範囲に含めております。

(2) 非連結子会社

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

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した関係会社はありません。

(2) いずみ保険サービス(株)ほかの非連結子会社および住友都市開発(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 月末現在で実施した仮決算に基づく財務諸表により連結しております。

なお、他の連結子会社の決算日はいずれも連結決算日と一致しております。

4 会計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

有価証券

(イ) 満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)によっております。

(ロ) その他有価証券

(a) 時価のあるもの

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

(b) 時価のないもの

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

デリバティブ

時価法によっております。

たな卸資産

主として個別法に基づく原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）によっております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産（リース資産を除く）

連結財務諸表提出会社および国内連結子会社は、建物（その付属設備を除く）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。

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

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。

無形固定資産（リース資産を除く）

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

リース資産

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

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。

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

貸倒引当金

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

賞与引当金

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

退職給付引当金

連結財務諸表提出会社および国内連結子会社は、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。

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

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

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

(5) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

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

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段	ヘッジ対象
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

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す。

ヘッジの有効性評価の方法

ヘッジの開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額等の比率を基礎として判定しております。ただし、特例処理によっている金利スワップ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) のれんの償却方法及び償却期間

金額が僅少なれんについては、一括償却処理を採用しております。

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金および容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

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

【会計方針の変更】

(連結財務諸表に関する会計基準等の早期適用)

「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23年3月25日)、「一定の特別目的会社に係る開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第15号 平成23年3月25日)、「連結財務諸表における子会社及び関連会社の範囲の決定に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第22号 平成23年3月25日)および「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第20号 平成23年3月25日)が平成23年4月1日以後開始する連結会計年度の期首から適用できるようになったことに伴い、当連結会計年度においてこれらの会計基準等を適用し、汐留浜離宮特定目的会社等の特定目的会社23社および1匿名組合を新たに連結子会社としました。

新たに連結子会社となる汐留浜離宮特定目的会社等への会計基準等の適用については、「連結財務諸表に関する会計基準」第44-4項(3)に定める経過的な扱いに従っており、適用初年度の期首において汐留浜離宮特定目的会社等に関する資産及び負債を、連結財務諸表上過年度から当社と同一の会計方針を適用していたものとした場合に算定される適正な帳簿価額により評価しております。

この結果、当連結会計年度の期首の利益剰余金が19,385百万円減少しております。

【表示方法の変更】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「流動資産」の「販売用不動産エクイティ」、「有形固定資産」の「リース資産、減価償却累計額、リース資産(純額)」および「投資その他の資産」の「長期貸付金」は、金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より、それぞれ「流動資産」の「その他」、「有形固定資産」の「その他、減価償却累計額、その他(純額)」および「投資その他の資産」の「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「販売用不動産エクイティ」に表示していた69,849百万円は「流動資産」の「その他」、「有形固定資産」の「リース資産、減価償却累計額、リース資産(純額)」に表示していた1,803百万円、778百万円、1,025百万円は「有形固定資産」の「その他、減価償却累計額、その他(純額)」および「投資その他の資産」の「長期貸付金」に表示していた3,438百万円は「投資その他の資産」の「その他」として組み替えております。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「販売用不動産エクイティの増減額(は増加)」および「営業貸付金の増減額(は増加)」は、金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「販売用不動産エクイティの増減額(は増加)」に表示していた6,964百万円および「営業貸付金の増減額(は増加)」に表示していた527百万円は、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」として組み替えております。

【追加情報】

当連結会計年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しております。

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

1 非連結子会社および関連会社に対するものは次の通りであります。

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
その他(流動資産)	5,114百万円	5,164百万円
投資有価証券(株式)	2,849百万円	1,044百万円
	7,963百万円	6,208百万円

2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
建物及び構築物	12,237百万円	168,789百万円
土地	27,726百万円	353,847百万円
その他(有形固定資産)	88百万円	1,508百万円
計	40,052百万円	524,145百万円

対応債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	1,750百万円	20,500百万円
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	-	31,510百万円
ノンリコース1年内償還予定社債	-	2,248百万円
ノンリコース社債	-	48,520百万円
長期借入金	20,500百万円	-
ノンリコース長期借入金	-	345,795百万円
計	22,250百万円	448,573百万円

3 投資有価証券には、以下のものが含まれております。

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
貸付投資有価証券	81,281百万円	89,061百万円

4 所有目的の見直しを行った結果、その実態に合わせるために、以下の金額を振り替えております。

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
有形固定資産から仕掛販売用不動産	12,960百万円	13,818百万円

5 その他のたな卸資産の内訳は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
未成業務支出金	914百万円	1,032百万円
商品	60百万円	74百万円
貯蔵品	43百万円	157百万円
計	1,017百万円	1,264百万円

6 ノンリコース債務に対応する資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
現金及び預金	-	30,480百万円
建物及び構築物	-	176,627百万円
土地	-	446,113百万円
建設仮勘定	-	16百万円
その他(有形固定資産)	-	1,505百万円
計	-	654,742百万円

なお、上記資産には、2「担保資産」に記載の金額の一部が含まれております。

○保証債務の内容および金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
住宅ローン利用者(注)	117百万円	38百万円
その他	0百万円	-
計	117百万円	38百万円

(注) 金融機関借入金に対するものであります。

(連結損益計算書関係)

1 前連結会計年度(自平成22年4月1日至平成23年3月31日)

「固定資産売却益」の主なものは、一体として利用されている土地、建物及び構築物の売却によるものであります。

当連結会計年度(自平成23年4月1日至平成24年3月31日)

「固定資産売却益」の主なものは、一体として利用されている土地、建物及び構築物の持分の一部売却によるものであります。

2 前連結会計年度(自平成22年4月1日至平成23年3月31日)

減価償却資産の耐用年数の修正によるものであります。

3 当社グループは以下の資産について「減損損失」を計上しました。

前連結会計年度(自平成22年4月1日至平成23年3月31日)

主な用途	種類	場所	物件数
開発用土地	土地	東京都葛飾区	1
附帯設備	土地建物	新潟県南魚沼市	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(7,601百万円)として特別損失に計上いたしました。その内訳は土地7,601百万円、建物及び構築物0百万円であります。

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。

当連結会計年度(自平成23年4月1日至平成24年3月31日)

主な用途	種類	場所	物件数
開発用土地	土地	東京都世田谷区他	3

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(5,617百万円)として特別損失に計上いたしました。その内訳は土地5,617百万円であります。

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。

4 前連結会計年度(自平成22年4月1日至平成23年3月31日)

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

当連結会計年度(自平成23年4月1日至平成24年3月31日)

「固定資産売却損」の主なものは、一体として利用されている土地、借地権、建物及び構築物の売却によるものであります。

5 「固定資産除却損」の主なものは、建物及び構築物の除却によるものであります。

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

その他有価証券評価差額金

当期発生額	4,479百万円
組替調整額	3,813 "
税効果調整前	8,292百万円
税効果額	3,513 "
その他有価証券評価差額金	4,779百万円

繰延ヘッジ損益

当期発生額	292百万円
組替調整額	2,378 "
税効果調整前	2,086百万円
税効果額	874 "
繰延ヘッジ損益	1,211百万円

為替換算調整勘定

当期発生額	1,066百万円
税効果額	
為替換算調整勘定	1,066百万円

その他の包括利益合計 4,924百万円

[次へ](#)

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)

1 発行済株式に関する事項

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

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(千株)	1,858	54	-	1,913

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加54千株は、単元未満株式の買取りによる増加です。

3 新株予約権等に関する事項

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	
提出会社	第1回新株予約権(注1,2)	普通株式	74,719,800	-	6,148,372	68,571,428	-
合計			74,719,800	-	6,148,372	68,571,428	-

(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) 目的となる株式数の減少は、行使価額の修正に伴い新株予約権の目的となる株式の数が調整されたものであります。

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22年6月29日 定時株主総会	普通株式	4,742	10	平成22年3月31日	平成22年6月30日
平成22年11月5日 取締役会	普通株式	4,742	10	平成22年9月30日	平成22年12月3日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成23年6月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	4,741	10	平成23年3月31日	平成23年6月30日

当連結会計年度(自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)

1 発行済株式に関する事項

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

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(千株)	1,913	38	1	1,951

(注1) 普通株式の自己株式の株式数の増加38千株は、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1千株は、単元未満株式の売却による減少です。

3 新株予約権等に関する事項

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	
提出会社	第1回新株予約権(注1,2)	普通株式	68,571,428		4,331,600	64,239,828	-
合計			68,571,428		4,331,600	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) 目的となる株式数の減少は、行使価額の修正に伴い新株予約権の目的となる株式の数が調整されたものであります。

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23年6月29日 定時株主総会	普通株式	4,741	10	平成23年3月31日	平成23年6月30日
平成23年11月7日 取締役会	普通株式	4,741	10	平成23年9月30日	平成23年12月2日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成24年6月28日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	4,741	10	平成24年3月31日	平成24年6月29日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目との関係

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
現金及び預金勘定	119,748百万円	146,475百万円
用途制限付信託預金		6,276百万円
現金及び現金同等物	119,748百万円	140,199百万円

2 営業活動によるキャッシュ・フローの支払利息には、コマーシャル・ペーパー利息が含まれており
ます。

[次へ](#)

(リース取引関係)
オペレーティング・リース取引

(借手側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
1年内	2,373百万円	2,055百万円
1年超	13,869百万円	15,448百万円
合計	16,243百万円	17,503百万円

(貸手側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
1年内	48,884百万円	57,989百万円
1年超	53,596百万円	94,601百万円
合計	102,481百万円	152,591百万円

(金融商品関係)

1 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については短期的な預金等に限定し、また、資金調達については銀行借入、社債やコマーシャル・ペーパーの発行によって行う方針であります。デリバティブについては、金利スワップは調達した資金の範囲内、為替予約および通貨スワップは当該外貨建取引の範囲内で利用しており、投機目的のデリバティブ取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

借入金、社債、コマーシャル・ペーパーおよび預り金の一部のうち変動金利であるものは金利の変動リスクに晒されておりますが、その一部についてはデリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用してヘッジしております。

デリバティブ取引は、資金調達に伴う利息について、金利スワップを行っているほか、外貨建取引について為替予約および通貨スワップを付しております。金利スワップには金利水準の変動、為替予約および通貨スワップには為替相場の変動によるリスクがあります。また、当社グループの取引の相手方はいずれも信用度の高い金融機関であり、相手方の契約不履行によるリスクは想定しておりません。デリバティブ取引の執行は、財務担当役員を座長とする会議の決定に基づき財務部が行っており、取引の状況について財務担当役員へ定期的に報告する体制となっております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

また、(デリバティブ取引関係)注記におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価およびこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません(注)2参照)。

前連結会計年度(平成23年3月31日)

(単位:百万円)

	連結貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	119,748	119,748	
(2) 受取手形及び営業未収入金	14,283		
貸倒引当金(*1)	118		
	14,165	14,165	
(3) 投資有価証券			
その他有価証券	123,853	123,853	
(4) 敷金及び保証金			
満期保有目的の債券	1,269	1,280	10
その他有価証券	509	509	
資産計	259,548	259,559	10
(1) 支払手形及び営業未払金	31,756	31,756	
(2) 短期借入金	185,750	185,750	
(3) 1年内返済予定の長期借入金 および長期借入金	1,405,860	1,416,483	10,623
(4) コマーシャル・ペーパー	29,988	29,988	
(5) 1年内償還予定の社債および社債	400,000	405,740	5,740
(6) 預り金(*2)	67,500	67,500	
負債計	2,120,855	2,137,218	16,363
デリバティブ取引(*3)			
ヘッジ会計が適用されていないもの			
ヘッジ会計が適用されているもの	(3,308)	(3,308)	
デリバティブ取引計	(3,308)	(3,308)	

(*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。

当連結会計年度(平成24年3月31日)

(単位:百万円)

	連結貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	146,475	146,475	
(2) 受取手形及び営業未収入金	17,058	17,058	
(3) 投資有価証券			
その他有価証券	135,457	135,457	
(4) 敷金及び保証金			
満期保有目的の債券	1,268	1,277	8
その他有価証券	676	676	
資産計	300,936	300,945	8
(1) 支払手形及び営業未払金	34,663	34,663	-
(2) 短期借入金	149,700	149,700	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金 および長期借入金	1,512,668	1,521,235	8,567
(4) コマーシャル・ペーパー	19,994	19,994	-
(5) 1年内償還予定の社債および社債	340,000	344,720	4,720
(6) ノンリコース1年内返済予定長期借入金 およびノンリコース長期借入金	393,405	399,749	6,344
(7) ノンリコース1年内償還予定社債 およびノンリコース社債	138,348	139,332	984
(8) 預り金(*1)	9,000	9,000	-
(9) 長期預り金(*1)	66,000	66,000	-
負債計	2,663,778	2,684,394	20,616
デリバティブ取引(*2)			
ヘッジ会計が適用されていないもの	-	-	-
ヘッジ会計が適用されているもの	(1,569)	(1,569)	-
デリバティブ取引計	(1,569)	(1,569)	-

(*1)金融負債の範囲に含まれる部分を開示しております。

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

(注) 1 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券およびデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 受取手形及び営業未収入金

相手先の信用状態が契約後大きく異なっていない限り、回収期間等から時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。また、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を勘案し、回収見込額に基づいて貸倒見積高を算定しているため、時価は連結決算日における貸借対照表価額から現在の貸倒見積高を控除した金額に近似しており、当該価額をもって時価としております。

(3) 投資有価証券

投資有価証券の時価については、上場株式は取引所の価格によっております。債券のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、満期までの期間および信用リスクを加味した利率により割り引いた現在価値によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項は(有価証券関係)の注記を参照下さい。

(4) 敷金及び保証金

これらの時価については、取引先金融機関から提示された価格等によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項は(有価証券関係)の注記を参照下さい。

負債

- (1) 支払手形及び営業未払金、(2) 短期借入金および(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) 1年内返済予定の長期借入金および長期借入金
借入金の時価については、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、当社の信用状態は実行後大きく異なっていないため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。変動金利による借入金の一部は、金利スワップの特例処理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(デリバティブ取引関係)注記参照)、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) 1年内償還予定の社債および社債
社債の時価については、市場価格によっております。
- (6) ノンリコース1年内返済予定長期借入金およびノンリコース長期借入金並びに(7) ノンリコース1年内償還予定

社債およびノンリコース社債

ノンリコース借入金およびノンリコース社債の時価については、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、責任財産の状況は実行後大きく異なっていないため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の新規借入または新規発行を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。変動金利によるもの一部は、金利スワップの特例処理の対象とされており(デリバティブ取引関係)注記参照)、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入または発行を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっております。

- (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。

デリバティブ取引

(デリバティブ取引関係)の注記を参照下さい。

(注) 2 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の連結貸借対照表計上額

(単位:百万円)

区分	平成23年3月31日	平成24年3月31日
子会社・関連会社株式(*1)	7,413	5,658
非上場株式(*1)	18,953	18,953
優先出資証券等(*1)	99,097	550
匿名組合出資等(*1)	38,260	95
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)	143,927	132,122
預り敷金及び保証金(*3)	164,317	165,002

(*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、「資産(3)投資有価証券」には含めておりません。

(*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。

(注) 3 金銭債権及び満期のある有価証券の償還予定額

前連結会計年度(平成23年3月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	119,748			
受取手形及び営業未収入金	13,611	671		
投資有価証券				
その他有価証券のうち満期があるもの(社債)		1,100	700	
敷金及び保証金				
満期保有目的の債券(国債)	10	1,280		
その他有価証券のうち満期があるもの(国債)			503	
合計	133,370	3,051	1,203	

当連結会計年度(平成24年3月31日) (単位:百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	146,475			
受取手形及び営業未収入金	16,619	438		
投資有価証券 其他有価証券のうち 満期があるもの(社債)			700	
敷金及び保証金 満期保有目的の債券(国債) 其他有価証券のうち 満期があるもの(国債)	505	775	651	
合計	163,600	1,213	1,351	

(注) 4 社債、長期借入金およびその他の有利子負債の返済予定額

前連結会計年度(平成23年3月31日) (単位:百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	185,750					
1年内返済予定の長期借入金 および長期借入金	284,792	216,223	207,692	184,548	292,439	220,166
コマーシャル・ペーパー	29,988					
1年内償還予定の社債および社債	90,000	90,000	70,000	80,000	60,000	10,000
預り金	67,500					
合計	658,030	306,223	277,692	264,548	352,439	230,166

当連結会計年度(平成24年3月31日) (単位:百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	149,700	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金 および長期借入金	217,623	208,092	204,784	312,485	285,962	283,721
コマーシャル・ペーパー	19,994	-	-	-	-	-
1年内償還予定の社債および社債	90,000	70,000	80,000	60,000	20,000	20,000
ノンリコース1年内返済予定長期借入金 およびノンリコース長期借入金	47,610	73,410	65,415	56,505	100,110	50,355
ノンリコース1年内償還予定社債 およびノンリコース社債	89,828	8,848	8,348	8,264	16,460	6,600
預り金	9,000	-	-	-	-	-
長期預り金	-	-	-	-	66,000	-
合計	623,755	360,350	358,547	437,254	488,532	360,676

(有価証券関係)

1 満期保有目的の債券

前連結会計年度(平成23年3月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
時価が連結貸借対照表計上額を 超えるもの			
国債・地方債等(注)	1,077	1,089	11
時価が連結貸借対照表計上額を 超えないもの			
国債・地方債等(注)	192	191	0
合計	1,269	1,280	10

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

当連結会計年度(平成24年3月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
時価が連結貸借対照表計上額を 超えるもの			
国債・地方債等(注)	1,268	1,277	8
時価が連結貸借対照表計上額を 超えないもの			
国債・地方債等(注)	-	-	-
合計	1,268	1,277	8

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

2 その他有価証券

前連結会計年度(平成23年3月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価 を超えるもの			
株式	49,094	31,558	17,535
債券(注1)	1,539	1,508	31
小計	50,633	33,066	17,567
連結貸借対照表計上額が取得原価 を超えないもの			
株式	71,338	99,957	28,618
債券(注2)	91	95	3
その他	2,299	2,483	183
小計	73,729	102,536	28,806
合計	124,363	135,602	11,239

(注1) 連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの 債券のうち、418百万円については連結貸借対照表上「敷金及び保証金」に計上されております。

(注2) 連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの 債券については連結貸借対照表上「敷金及び保証金」に計上されております。

(注3) 投資有価証券について、6,709百万円(その他有価証券で時価のある株式5,422百万円)減損処理を行っております。

当連結会計年度(平成24年3月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	66,867	45,039	21,827
債券(注1)	583	556	27
その他	248	246	2
小計	67,698	45,841	21,856
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	66,379	91,027	24,647
債券(注2)	795	795	-
その他	1,260	1,436	175
小計	68,435	93,258	24,823
合計	136,134	139,100	2,966

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

(注2) 連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの 債券のうち、95百万円については連結貸借対照表上「敷金及び保証金」に計上されております。

(注3) 投資有価証券について、3,740百万円(その他有価証券で時価のある株式3,740百万円)減損処理を行っております。

3 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

区分	売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
株式	285	3	33
合計	285	3	33

当連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

区分	売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
株式	7	0	0
合計	7	0	0

(デリバティブ取引関係)

1 ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引
該当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デリバティブ取引

(1) 通貨関連

前連結会計年度(平成23年3月31日)

(単位:百万円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	うち1年超	時価
原則的処理方法	為替予約取引 米ドル受取・円支払	外貨建予定取引	1,218		37
	通貨スワップ取引 米ドル受取・円支払		8,310		251
合計			9,529		288

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

当連結会計年度(平成24年3月31日)

(単位:百万円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	うち1年超	時価
原則的処理方法	為替予約取引 米ドル受取・円支払	外貨建予定取引	1,620		5
	通貨スワップ取引 米ドル受取・円支払		7,793		27
合計			9,414		32

(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。

(2) 金利関連

前連結会計年度(平成23年3月31日)

(単位:百万円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	うち1年超	時価
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金 および預り金	245,000	135,000	3,019
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	570,645	391,665	(*)

(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長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

当連結会計年度(平成24年3月31日)

(単位:百万円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	うち1年超	時価
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金および社債	375,424	180,000	1,536
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	866,040	711,186	(*)
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、当該借入金および社債の時価に含めて記載しております。

[前へ](#) [次へ](#)

(退職給付関係)

1 採用している退職給付制度の概要

連結財務諸表提出会社および国内連結子会社は、確定給付型の制度として、確定給付企業年金制度および退職一時金制度を設けております。また、従業員の退職等に際して割増退職金を支払う場合があります。

連結財務諸表提出会社および一部の国内連結子会社については、適格退職年金制度から確定給付企業年金制度へ平成23年10月に移行いたしました。

当連結会計年度末現在、連結財務諸表提出会社および連結子会社全体で確定給付企業年金制度を有しているのは2社、退職一時金制度を有しているのは8社であります。

上記に加え、一部の子会社が平成20年9月より確定拠出年金制度を導入しております。

2 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
(1) 退職給付債務(百万円) (内訳)	8,019	8,518
(2) 未認識数理計算上の差異(百万円)	227	392
(3) 年金資産(百万円)	2,909	3,024
(4) 退職給付引当金(百万円)	4,882	5,101

(注) 一部の子会社は退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。

3 退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)
(1) 勤務費用(百万円)(注)2	514	492
(2) 利息費用(百万円)	146	152
(3) 期待運用収益(百万円)	57	58
(4) 過去勤務債務の費用処理額(百万円)		0
(5) 数理計算上の差異の費用処理額(百万円)	162	227
(6) その他(百万円)	308	310
(7) 退職給付費用(百万円)	748	1,124

(注) 1 上記退職給付費用以外に、臨時に割増退職金等を前連結会計年度80百万円、当連結会計年度59百万円支払っております。

2 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は「(1)勤務費用」に計上しております。

3 「(6)その他」は、確定拠出年金への掛金支払額であります。

4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

(1) 退職給付見込額の期間配分方法

期間定額基準

(2) 割引率

前連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)
2.0%	1.0%、2.0%

(3) 期待運用収益率

2.0%

(4) 過去勤務債務の額の処理年数

1年(発生年度に一括費用処理)

(5) 数理計算上の差異の処理年数

1年(発生翌年度に一括費用処理)

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
繰延税金資産		
連結調整に伴う減価償却超過額	- 百万円	11,967百万円
減損損失	5,678	5,242
税務上の繰越欠損金	3,237	4,002
販売用不動産評価損	4,107	2,933
未払事業税・事業所税	1,802	2,140
退職給付引当金	1,983	1,822
賞与引当金	1,430	1,323
未実現利益の消去	1,204	1,222
貸倒引当金	1,082	1,171
投資有価証券評価損	1,225	1,150
その他有価証券評価差額金	4,604	1,112
繰延ヘッジ損益	1,229	591
その他	8,394	5,569
繰延税金資産小計	35,981百万円	40,250百万円
評価性引当額	6,088	6,393
繰延税金資産合計	29,893百万円	33,857百万円
繰延税金負債		
圧縮記帳積立金	4,959	4,343
その他	507	360
繰延税金負債合計	5,466百万円	4,703百万円
繰延税金資産の純額	24,427百万円	29,153百万円

(注) 前連結会計年度及び当連結会計年度における繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
流動資産 繰延税金資産	12,822百万円	10,587百万円
固定資産 繰延税金資産	11,604	18,565

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

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
法定実効税率	-	40.69%
(調整)		
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	-	1.33 "
住民税均等割	-	0.28 "
受取配当金消去額	-	0.84 "
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	-	3.25 "
その他	-	0.67 "
税効果会計適用後の法人税等の負担率	-	43.06%

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

3 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」（平成23年法律第114号）及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」（平成23年法律第117号）が平成23年12月2日に公布され、平成24年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率の引下げ及び復興特別法人税の課税が行われることになりました。この税率変更により、繰延税金資産純額が3,354百万円減少し、法人税等調整額は3,161百万円増加しております。

（資産除去債務関係）

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

当社グループが保有しております一部の建物につきましては、解体時に石綿の除去義務が発生します。建物の解体を決定し残存石綿量を見積れるものについては資産除去債務を計上しておりますが、その他の建物について建物解体時における残存石綿量を見積るためには建物の一部解体を含めた実地調査が必要であり、賃貸稼働中の建物で当該調査を実施することは非常に困難であります。また、残存石綿量の見積りが困難であるため、残存石綿量の多寡により左右される面積あたり除去単価を見積ることができません。さらに、過去において再開発等による取壊し以外に建物の解体実績はないため、老朽化等を原因とする建物の物理的使用可能期間を予測し、債務の履行時期の見積りを行うことも困難です。これらの理由から、従来同様、資産除去債務を合理的に見積ることが出来ないため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

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

[前へ](#)

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1 報告セグメントの概要

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

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

従って、当社は、「不動産賃貸」、「不動産販売」、「完成工事」、「不動産流通」および「その他」を報告セグメントとしております。「不動産賃貸」はオフィスビル、マンション等の賃貸・管理、「不動産販売」はマンション、販売用ビル、戸建住宅および宅地の分譲、「完成工事」は戸建住宅、マンションおよびオフィスビル等の建築・改修工事請負、「不動産流通」は不動産売買の仲介および販売代理受託、「その他」はフィットネスクラブ事業、飲食事業、ファイナンス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22年4月1日 至 平成23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	290,535	239,620	160,771	45,840	7,989	744,756		744,756
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	2,339	89	2,153	589	4,857	10,027	10,027	
計	292,874	239,709	162,924	46,429	12,846	754,784	10,027	744,756
セグメント利益	88,240	33,418	16,698	12,202	520	151,079	12,617	138,462
セグメント資産	2,170,939	721,956	13,625	12,959	41,859	2,961,340	272,862	3,234,202
その他の項目								
減価償却費(注)4	22,016	160	355	242	91	22,866	837	23,704
減損損失		7,601				7,601		7,601
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	121,507	147	215	203	65	122,138	315	122,454

- (注)1 セグメント利益の調整額 12,617百万円は、セグメント間取引消去 567百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 12,049百万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。
- (注)2 セグメント資産の調整額272,862百万円は、セグメント間取引消去 28,096百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産300,958百万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。
- (注)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。
- (注)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23年4月1日 至 平成24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	269,224	198,069	163,246	48,882	9,239	688,662		688,662
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	2,586	84	2,749	514	4,932	10,866	10,866	
計	271,811	198,153	165,995	49,396	14,171	699,528	10,866	688,662
セグメント利益	89,636	37,892	16,476	14,539	1,756	160,301	12,836	147,465
セグメント資産	2,840,515	678,886	13,823	12,808	39,236	3,585,270	274,428	3,859,698
その他の項目								
減価償却費(注)4	33,990	226	448	215	103	34,983	1,065	36,049
減損損失		5,617				5,617		5,617
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	113,185	1,499	641	125	213	115,664	299	115,963

- (注)1 セグメント利益の調整額 12,836百万円は、セグメント間取引消去 669百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 12,166百万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。
- (注)2 セグメント資産の調整額274,428百万円は、セグメント間取引消去 28,543百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産302,971百万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。
- (注)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。
- (注)4 減価償却費には、長期前払費用（投資その他の資産「その他」に含む）の償却額が含まれております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一であるため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が連結損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への営業収益のうち、連結損益計算書の営業収益の10%を占める相手先がないため、記載はありません。

当連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一であるため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が連結損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への営業収益のうち、連結損益計算書の営業収益の10%を占める相手先がないため、記載はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員および主要株主（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度(自 平成22年 4 月 1 日 至 平成23年 3 月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の内容又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員及び その近親者	小野寺研一			当社 代表取締役社長	(被所有) 直接 0.00		住宅の分譲 (注)	142		
役員及び その近親者	竹村信昭			当社 代表取締役	(被所有) 直接 0.00		住宅の分譲 (注)	42		
役員及び その近親者	小澤覚			当社 常務執行役員	(被所有) 直接 0.00		住宅新築工 事の請負 (注)	37		
役員及び その近親者	田中俊和及び その母			当社 常務執行役員	(被所有) 直接 0.00		住宅新築工 事の請負 (注)	51		

(注) 1 取引金額は消費税等を含んでおりません。

(注) 2 取引価格および支払条件は一般的取引と同様であります。

(賃貸等不動産関係)

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、賃貸オフィスや賃貸住宅等を所有しております。なお、国内の賃貸オフィスビルの一部については、当社及び一部の子会社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

			前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
賃貸等不動産	連結貸借対照表計上額	期首残高	1,833,481	1,903,294
		期中増減額	69,813	540,721
		期末残高	1,903,294	2,444,016
	期末時価		2,426,030	3,387,740
賃貸等不動産として 使用される 部分を含む不動産	連結貸借対照表計上額	期首残高	65,065	69,068
		期中増減額	4,002	152,669
		期末残高	69,068	221,737
	期末時価		92,139	253,994

(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 当期増減額のうち主な増減額は次のとおりであります。

前連結会計年度

増加 不動産取得 120,899百万円

減少 減価償却費 20,595百万円、仕掛販売用不動産への振替 12,960百万円、減損損失 7,601百万円

当連結会計年度

増加 新規連結 633,984百万円、不動産取得 113,547百万円

減少 減価償却費 32,455百万円、仕掛販売用不動産への振替 13,818百万円、減損損失 5,617百万円

(注) 3 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。

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

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
賃貸等不動産	賃貸収益	138,047	166,201
	賃貸費用	77,600	86,501
	差額	60,447	79,699
	その他損益	9,294	6,040
賃貸等不動産として 使用される 部分を含む不動産	賃貸収益	8,023	18,113
	賃貸費用	5,934	14,704
	差額	2,089	3,408
	その他損益	17	88

(注) 1 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供及び経営管理として当社及び一部の子会社が使用している部分も含むため、当該部分の賃貸収益は、計上されておりません。なお、当該不動産に係る費用（賃借料、減価償却費、租税公課等）については、賃貸費用に含まれております。

(注) 2 賃貸等不動産のその他損益は主に減損損失であり、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産のその他損益は主に固定資産除却損であります。

(開示対象特別目的会社関係)

1 開示対象特別目的会社の概要及び開示対象特別目的会社を利用した取引の概要

当社は、不動産事業の一環として、特別目的会社（主に資産流動化法上の特定目的会社）に対して出資を行っております。

特別目的会社は、当社からの出資等のほか、各金融機関からの借入れ（ノンリコースローンおよび社債）により不動産の開発および賃貸事業を行っております。

当社は事業終了後、拠出した出資金等を適切に回収する予定であり、期末現在、将来における損失の可能性はないと判断しております。また、将来において損失が発生した場合には、当社の負担する損失は出資金等の額に限定されます。

なお、いずれの特別目的会社についても、当社は議決権のある出資等を有しておらず、役員や従業員の派遣もありません。

前連結会計年度末において投資残高のある特別目的会社は25社あり、当連結会計年度末において投資残高のある特別目的会社はありません。主な資産、負債および純資産（単純合算）は次の通りです。

(単位：百万円)

主な資産			主な負債および純資産		
	前連結 会計年度末	当連結 会計年度末		前連結 会計年度末	当連結 会計年度末
不動産	658,966		借入金等（注1）	542,371	
その他	42,179		優先資本金等（注2）	112,208	
			その他	46,567	
合計	701,146		合計	701,146	

(注1) 当社が拠出した資産流動化法上の特定目的会社の特定社債が含まれております。

(注2) 資産流動化法上の特定目的会社の優先資本金および匿名組合出資預り金であり、当社からの拠出分であります。

なお、これらの前連結会計年度末残高については、2(注1)をご参照下さい。

開示対象特別目的会社が所有する賃貸等不動産の開示対象特別目的会社における貸借対照表計上額および連結会計年度末の時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

開示対象特別目的会社貸借対照表計上額		連結会計年度末の時価	
前連結会計年度末	当連結会計年度末	前連結会計年度末	当連結会計年度末
658,966		1,114,133	

2 開示対象特別目的会社との取引金額等

前連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

（単位：百万円）

	主な取引の金額又は 連結会計年度末残高	主な損益	
		項目	金額
投資有価証券等（注1）	137,413	営業収益（注2）	26,677
		営業外収益（注3）	35
不動産賃借（注4）		営業原価	44,395
管理業務等受託（注5）		営業収益	36
不動産売買（注6）	18,699		

（注1） 投資有価証券等の平成23年3月末残高の内訳は、投資有価証券72,678百万円、その他（流動資産）64,735百万円であり、資産流動化法上の特定目的会社に対する優先出資証券、特定社債および匿名組合出資金であります。

（注2） 出資に対する利益配当を営業収益として計上しております。

（注3） 特定社債の受取利息を営業外収益として計上しております。

（注4） 当社は特別目的会社から不動産を賃借しております。

（注5） 当社は特別目的会社から管理業務等を受託しております。

（注6） 当社は特別目的会社から不動産（土地・建物等）を購入しております。

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

当連結会計年度より「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23年3月25日）等の早期適用等により、連結の範囲に含まれることとなったため、該当する開示対象特別目的会社はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)
1株当たり純資産額	1,109.78円	1,168.11円
1株当たり当期純利益金額	107.35円	112.28円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	94.73円	99.83円

(注) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	50,908	53,236
普通株主に帰属しない金額(百万円)		
普通株式に係る当期純利益(百万円)	50,908	53,236
普通株式の期中平均株式数(千株)	474,205	474,157
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	1,050	1,026
(うち支払利息(税額相当額控除後)(百万円))	(1,050)	(1,026)
普通株式増加数(千株)	74,303	69,404
(うち新株予約権(千株))	(74,303)	(69,404)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含まれなかった潜在株式の概要		

(重要な後発事象)

平成24年4月1日以降、下記条件の国内普通社債を発行いたしました。

第79回無担保社債

発行会社 住友不動産株
発行総額 10,000百万円
発行価額 額面100円につき金100円
利率 年0.55%
払込期日 平成24年6月25日
償還期限 平成29年6月23日
資金の用途 社債償還資金

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
住友不動産 株式会社 (当社)	第52回 国内 普通社債	平成17年 2月7日	20,000	-	年1.29	なし	平成24年 2月7日
	第53回 国内 普通社債	平成17年 4月25日	30,000	30,000 (30,000)	年1.28	なし	平成24年 4月25日
	第56回 国内 普通社債	平成18年 4月28日	20,000	-	年1.85	なし	平成23年 4月28日
	第57回 国内 普通社債	平成18年 6月8日	20,000	-	年1.86	なし	平成23年 6月8日
	第58回 国内 普通社債	平成18年 7月31日	20,000	-	年1.84	なし	平成23年 7月29日
	第59回 国内 普通社債	平成18年 9月21日	20,000	20,000 (20,000)	年1.87	なし	平成24年 9月21日
	第60回 国内 普通社債	平成18年 12月6日	10,000	-	年1.58	なし	平成23年 12月6日
	第61回 国内 普通社債	平成18年 12月6日	10,000	10,000	年1.89	なし	平成25年 12月6日
	第62回 国内 普通社債	平成19年 5月8日	20,000	20,000	年1.7	なし	平成25年 5月8日
	第63回 国内 普通社債	平成19年 6月27日	20,000	20,000 (20,000)	年1.8	なし	平成24年 6月27日
	第64回 国内 普通社債	平成19年 7月30日	20,000	20,000 (20,000)	年1.76	なし	平成24年 7月30日
	第65回 国内 普通社債	平成19年 9月20日	20,000	20,000	年1.68	なし	平成25年 9月20日
	第66回 国内 普通社債	平成19年 10月29日	20,000	20,000	年1.63	なし	平成25年 10月29日
	第67回 国内 普通社債	平成21年 7月23日	10,000	10,000	年2.5	なし	平成31年 7月23日
	第68回 国内 普通社債	平成21年 10月13日	20,000	20,000	年1.81	なし	平成26年 10月10日
	第69回 国内 普通社債	平成21年 11月4日	10,000	10,000	年1.87	なし	平成26年 11月4日
	第70回 国内 普通社債	平成21年 12月21日	10,000	10,000	年1.48	なし	平成26年 12月19日
	第71回 国内 普通社債	平成22年 2月2日	10,000	10,000	年1.28	なし	平成27年 2月2日
	第72回 国内 普通社債	平成22年 3月16日	30,000	30,000	年1.17	なし	平成27年 3月16日
第73回 国内 普通社債	平成22年 4月30日	30,000	30,000	年0.96	なし	平成27年 4月30日	

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
住友不動産 株式会社 (当社)	第74回 国内 普通社債	平成22年 9月16日	10,000	10,000	年0.94	なし	平成27年 9月16日
	第75回 国内 普通社債	平成22年 12月8日	20,000	20,000	年0.8	なし	平成27年 12月8日
	第76回 国内 普通社債	平成23年 6月8日	-	10,000	年0.74	なし	平成28年 6月8日
	第77回 国内 普通社債	平成23年 7月28日	-	10,000	年0.68	なし	平成28年 7月28日
	第78回 国内 普通社債	平成23年 9月1日	-	10,000	年0.75	なし	平成29年 9月1日
(注2)	子会社 特定社債 (注4)	平成18年 9月29 日 ~平成23年 9月30日	-	50,768 (2,248)	年0.39538% ~年1.79071% (注5)	あり	平成24年 8月31 日 ~平成30年 9月30日
(注3)	子会社 無担保社債 (注4)	平成17年 6月30日	-	87,580 (87,580)	年0.53571% ~年1.49100% (注5)	なし	平成24年 7月25日
合計			400,000	478,348 (179,828)			

(注1) 当期末残高の括弧内金額(内数)は、1年内償還予定の金額であります。

(注2) 連結子会社である汐留浜離宮特定目的会社他21社の発行している特定社債を集約しております。

(注3) 連結子会社である匿名組合プライムクエスト・スリー他1匿名組合の発行している社債を集約しております。

(注4) これらの社債はノンリコース債務に該当いたします。

(注5) 変動金利を含んでおります。

(注6) 連結決算日後5年内における1年ごとの社債及びノンリコース社債の償還予定額は次のとおりであります。

	1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
社債	90,000	70,000	80,000	60,000	20,000
ノンリコース社債	89,828	8,848	8,348	8,264	16,460

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	185,750	149,700	0.64%	
1年以内に返済予定の長期借入金	284,792	217,623	1.08%	
1年以内に返済予定の ノンリコース長期借入金		47,610	0.96%	
1年以内に返済予定のリース債務 (注1)	415	491		
長期借入金(1年以内に返済予定 のものを除く) (注3)	1,121,068	1,295,045	0.88%	平成25年 ~平成35年
ノンリコース長期借入金(1年以 内に返済予定のものを除く)		345,795	1.14%	平成25年 ~平成30年
リース債務(1年以内に返済予定 のものを除く) (注1)	639	976		平成25年 ~平成31年
その他有利子負債				
1 コマーシャル・ペーパー (1年以内返済)	29,988	19,994	0.11%	
2 金利負担を伴う預り金等				
預り金(1年以内返済予定)	67,500	9,000	0.36%	
長期預り金(1年超)		66,000	0.40%	平成29年
未払金(1年以内返済予定) (注2)		3,276	1.53%	
未払金(1年超) (注2)		20,527	1.53%	平成25年 ~平成31年
合計	1,690,154	2,176,039		

(注1) リース債務のうち1年以内に返済予定のリース債務は、連結貸借対照表上、流動負債「その他」に、返済予定が1年を超えるリース債務は固定負債「その他」に含めております。

(注2) 未払金(1年以内返済予定)は、連結貸借対照表上、流動負債「その他」に、未払金(1年超)は固定負債「その他」に含めております。

(注3) 長期借入金の当期末残高には、永久劣後ローン120,000百万円が含まれております。返済期限については、永久劣後ローンを除く長期借入金について表示しております。

(注4) 「平均利率」については、借入金等の当期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

なお、リース債務については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、平均利率の記載を省略しております。

(注5) 長期借入金、ノンリコース長期借入金、リース債務およびその他有利子負債(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年内における返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	208,092	204,784	312,485	285,962
ノンリコース 長期借入金	73,410	65,415	56,505	100,110
リース債務	390	321	193	37
その他有利子負債	3,276	3,276	3,276	69,276

【資産除去債務明細表】

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

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

	第1四半期 連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年6月30日)	第2四半期 連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年9月30日)	第3四半期 連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年12月31日)	第79期 連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)
営業収益(百万円)	156,329	307,604	497,542	688,662
税金等調整前 四半期(当期) 純利益金額 (百万円)	21,440	40,338	71,441	97,167
四半期(当期) 純利益金額 (百万円)	12,320	23,310	38,761	53,236
1株当たり 四半期(当期)純 利益金額(円)	25.98	49.16	81.75	112.28

	第1四半期 連結会計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年6月30日)	第2四半期 連結会計期間 (自平成23年7月1日 至平成23年9月30日)	第3四半期 連結会計期間 (自平成23年10月1日 至平成23年12月31日)	第4四半期 連結会計期間 (自平成24年1月1日 至平成24年3月31日)
1株当たり 四半期純利益金額 (円)	25.98	23.18	32.59	30.53

2【財務諸表等】
(1)【財務諸表】
【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	92,333	74,161
受取手形	11	62
営業未収入金	15,822	15,061
販売用不動産	179,383	146,139
仕掛販売用不動産	² 343,158	² 405,488
未成工事支出金	5,414	4,126
原材料及び貯蔵品	-	110
前払費用	7,728	9,314
繰延税金資産	9,964	8,280
関係会社短期貸付金	87,019	119,101
その他	77,811	17,933
貸倒引当金	71	61
流動資産合計	818,575	799,716
固定資産		
有形固定資産		
建物	525,175	³ 592,658
減価償却累計額	177,565	194,774
建物（純額）	347,609	397,883
構築物	7,582	³ 9,009
減価償却累計額	4,212	4,686
構築物（純額）	3,369	4,323
機械及び装置	8,969	9,284
減価償却累計額	6,745	7,202
機械及び装置（純額）	2,223	2,081
車両運搬具	48	39
減価償却累計額	46	37
車両運搬具（純額）	2	1
工具、器具及び備品	7,242	³ 8,062
減価償却累計額	5,650	6,284
工具、器具及び備品（純額）	1,592	1,778
土地	² 1,359,787	^{2, 3} 1,467,731
リース資産	1,229	1,969
減価償却累計額	625	1,000
リース資産（純額）	603	968
建設仮勘定	² 64,250	^{2, 3} 59,811
有形固定資産合計	1,779,440	1,934,580
無形固定資産		
借地権	49,928	49,663
ソフトウェア	187	209
その他	84	87
無形固定資産合計	50,200	49,960

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	1 213,854	1 153,463
関係会社株式	29,012	27,604
関係会社社債	-	1,121
その他の関係会社有価証券	-	122,357
長期貸付金	588	298
関係会社長期貸付金	63,750	27,795
長期前払費用	9,303	10,366
繰延税金資産	8,993	4,181
敷金及び保証金	140,977	130,533
その他	1,491	1,992
貸倒引当金	11	11
投資その他の資産合計	467,959	479,701
固定資産合計	2,297,600	2,464,242
資産合計	3,116,176	3,263,958
負債の部		
流動負債		
営業未払金	28,520	30,204
短期借入金	168,000	135,000
1年内返済予定の長期借入金	282,042	197,123
コマーシャル・ペーパー	29,988	19,994
1年内償還予定の社債	90,000	90,000
リース債務	297	344
未払金	6,998	11,089
未払費用	14,081	14,711
未払法人税等	13,876	19,836
未払消費税等	3,337	1,078
前受金	27,338	27,185
未成工事受入金	16,570	15,996
預り金	157,971	93,979
賞与引当金	763	665
災害損失引当金	1,915	-
資産除去債務	119	20
その他	1,672	3,153
流動負債合計	843,493	660,382
固定負債		
社債	310,000	250,000
長期借入金	1,100,568	1,295,045
リース債務	314	658
退職給付引当金	1,246	1,368
預り敷金及び保証金	164,562	165,220
長期預り金	167,985	3 324,982
資産除去債務	134	145
その他	29,290	23,668
固定負債合計	1,774,102	2,061,088
負債合計	2,617,596	2,721,470

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金		
資本準備金	132,742	132,742
その他資本剰余金	5	4
資本剰余金合計	132,748	132,747
利益剰余金		
利益準備金	5,507	5,507
その他利益剰余金		
圧縮積立金	12,185	12,185
繰越利益剰余金	237,396	275,688
利益剰余金合計	255,088	293,380
自己株式	3,644	3,704
株主資本合計	506,997	545,228
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	6,626	1,869
繰延ヘッジ損益	1,790	871
評価・換算差額等合計	8,417	2,740
純資産合計	498,579	542,487
負債純資産合計	3,116,176	3,263,958

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)
営業収益		
不動産賃貸事業収益	259,366	248,460
不動産販売事業収益	231,656	192,232
完成工事事業収益	139,285	142,667
その他の事業収益	2,289	2,250
営業収益合計	632,598	585,611
営業原価		
不動産賃貸事業原価	178,060	175,115
不動産販売事業原価	188,482	146,810
完成工事事業原価	101,681	105,793
その他の事業原価	42	39
営業原価合計	468,267	427,758
売上総利益	164,331	157,852
販売費及び一般管理費		
販売手数料	3,704	2,408
広告宣伝費	12,026	10,113
従業員給料手当	17,597	16,938
賞与引当金繰入額	433	310
退職給付費用	98	240
福利厚生費	2,394	2,287
事業所税・外形標準課税	1,194	1,210
減価償却費	701	904
貸倒引当金繰入額	20	-
その他	4,646	4,846
販売費及び一般管理費合計	42,816	39,261
営業利益	121,515	118,590
営業外収益		
受取利息	1,982	1,726
受取配当金	5,321	5,665
その他	814	362
営業外収益合計	8,118	7,755
営業外費用		
支払利息	23,404	21,731
社債利息	6,324	5,331
賃貸事業匿名組合配当金	3,043	2,853
その他	3,839	4,751
営業外費用合計	36,611	34,667
経常利益	93,022	91,678

	前事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)
特別利益		
固定資産売却益	2 10	2 402
投資有価証券売却益	2	-
過年度損益修正益	3 412	-
その他	8	15
特別利益合計	435	417
特別損失		
減損損失	4 7,601	4 5,617
固定資産売却損	5 8	5 398
固定資産除却損	6 2,321	6 502
投資有価証券評価損	6,431	3,740
関係会社株式評価損	-	854
災害損失引当金繰入額	1,915	-
その他	729	28
特別損失合計	19,007	11,141
税引前当期純利益	74,449	80,954
法人税、住民税及び事業税	29,470	30,896
法人税等調整額	48	2,283
法人税等合計	29,518	33,179
当期純利益	44,931	47,775

【営業原価明細書】

不動産賃貸事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)		当事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
人件費		3,674	2.1	3,768	2.2
諸経費		174,385	97.9	171,346	97.8
計		178,060	100.0	175,115	100.0

諸経費の主なものは、次のとおりであります。

項目	前事業年度(百万円)	当事業年度(百万円)
外注管理費	14,222	14,184
水道光熱費	13,809	13,330
減価償却費	20,770	21,972
賃借料	100,858	97,993
租税公課 (主として固定資産税)	9,284	9,785

不動産販売事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)		当事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
直接原価 (土地代、造成・建築費、その 他の直接費)		177,959	94.4	137,075	93.4
人件費		4,761	2.5	5,397	3.7
諸経費		5,762	3.1	4,336	2.9
計		188,482	100.0	146,810	100.0

(注) 原価計算の方法は実際個別原価計算を採用しております。

完成工事事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)		当事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
直接原価		95,382	93.8	99,337	93.9
諸経費		6,298	6.2	6,455	6.1
計		101,681	100.0	105,793	100.0

(注) 原価計算の方法は実際個別原価計算を採用しております。

その他の事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)		当事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
人件費		30	72.4	30	78.0
諸経費		11	27.6	8	22.0
計		42	100.0	39	100.0

【株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	122,805	122,805
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	122,805	122,805
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	132,742	132,742
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	132,742	132,742
その他資本剰余金		
当期首残高	5	5
当期変動額		
自己株式の処分	-	0
当期変動額合計	-	0
当期末残高	5	4
資本剰余金合計		
当期首残高	132,748	132,748
当期変動額		
自己株式の処分	-	0
当期変動額合計	-	0
当期末残高	132,748	132,747
利益剰余金		
利益準備金		
当期首残高	5,507	5,507
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	5,507	5,507
その他利益剰余金		
圧縮積立金		
当期首残高	12,185	12,185
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	12,185	12,185
繰越利益剰余金		
当期首残高	201,949	237,396
当期変動額		
剰余金の配当	9,484	9,483
当期純利益	44,931	47,775
当期変動額合計	35,446	38,291
当期末残高	237,396	275,688

	前事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)
利益剰余金合計		
当期首残高	219,642	255,088
当期変動額		
剰余金の配当	9,484	9,483
当期純利益	44,931	47,775
当期変動額合計	35,446	38,291
当期末残高	255,088	293,380
自己株式		
当期首残高	3,543	3,644
当期変動額		
自己株式の取得	101	62
自己株式の処分	-	2
当期変動額合計	101	59
当期末残高	3,644	3,704
株主資本合計		
当期首残高	471,652	506,997
当期変動額		
剰余金の配当	9,484	9,483
当期純利益	44,931	47,775
自己株式の取得	101	62
自己株式の処分	-	1
当期変動額合計	35,345	38,231
当期末残高	506,997	545,228
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	3,409	6,626
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,217	4,757
当期変動額合計	3,217	4,757
当期末残高	6,626	1,869
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	2,768	1,790
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	977	919
当期変動額合計	977	919
当期末残高	1,790	871
評価・換算差額等合計		
当期首残高	6,178	8,417
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,239	5,676
当期変動額合計	2,239	5,676
当期末残高	8,417	2,740

	前事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)
純資産合計		
当期首残高	465,473	498,579
当期変動額		
剰余金の配当	9,484	9,483
当期純利益	44,931	47,775
自己株式の取得	101	62
自己株式の処分	-	1
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,239	5,676
当期変動額合計	33,105	43,908
当期末残高	498,579	542,487

【重要な会計方針】

1 有価証券の評価基準及び評価方法

(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) 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法によっております。

(3) その他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

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

2 デリバティブの評価基準及び評価方法

時価法によっております。

3 たな卸資産の評価基準及び評価方法

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

4 固定資産の減価償却または償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

建物(その付属設備を除く。)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。

(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。

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

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

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

8 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

ヘッジ手段	ヘッジ対象
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す。

(4) ヘッジの有効性評価の方法

ヘッジの開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額等の比率を基礎として判定しております。ただし、特例処理によっている金利スワップ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 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税および地方消費税の会計処理は税抜処理によっており、資産にかかる控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却を行っております。

【表示方法の変更】

(貸借対照表関係)

前事業年度において、独立掲記しておりました「流動資産」の「販売用不動産エクイティ」は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度より「流動資産」の「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」の「販売用不動産エクイティ」に表示していた69,849百万円は、「流動資産」の「その他」として組み替えております。

【追加情報】

当事業年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しております。

【注記事項】

(貸借対照表関係)

1 投資有価証券には、以下のものが含まれております。

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
貸付投資有価証券	81,281百万円	89,061百万円

2 所有目的の見直しを行った結果、その実態に合わせるために、以下の金額を振り替えております。

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
有形固定資産から仕掛販売用不動産	12,960百万円	13,818百万円

3 特別目的会社を活用した不動産の譲渡取引

当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。

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
建物	-	11,044百万円
構築物	-	492百万円
工具、器具及び備品	-	44百万円
土地	-	71,995百万円
建設仮勘定	-	10百万円
合計	-	83,586百万円
長期預り金	-	63,198百万円
合計	-	63,198百万円

期末日現在の保証債務の内容および金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
住宅ローン利用者(注)	113百万円	35百万円
その他	0百万円	-
計	113百万円	35百万円

(注) 金融機関借入金に対するものであります。

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引

	前事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)
営業外収益の「受取利息」	1,948百万円	1,696百万円
営業外収益の「受取配当金」	2,049百万円	2,011百万円

2 前事業年度(自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)

「固定資産売却益」の主なものは、一体として利用されている土地および建物の売却によるものであります。

当事業年度(自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)

「固定資産売却益」の主なものは、一体として利用されている土地および建物の持分の一部売却によるものであります。

3 前事業年度(自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)

減価償却資産の耐用年数の修正によるものであります。

4 当社は以下の資産について「減損損失」を計上いたしました。

前事業年度(自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)

主な用途	種類	場所	物件数
開発用土地	土地	東京都葛飾区	1
附帯設備	土地建物	新潟県南魚沼市	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(7,601百万円)として特別損失に計上いたしました。その内訳は土地7,601百万円、建物0百万円であります。

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。

当事業年度(自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)

主な用途	種類	場所	物件数
開発用土地	土地	東京都世田谷区他	3

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(5,617百万円)として特別損失に計上いたしました。その内訳は土地5,617百万円であります。

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。

5 前事業年度(自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)

「固定資産売却損」の主なものは、建物、工具、器具及び備品の売却によるものであります。

当事業年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

「固定資産売却損」の主なものは、一体として利用されている土地、借地権および建物の売却によるものであります。

6 「固定資産除却損」の主なものは、建物の除却によるものであります。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(千株)	1,858	54		1,913

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加54千株は、単元未満株式の買取りによる増加です。

当事業年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(千株)	1,913	38	1	1,951

(注) 1 普通株式の自己株式の株式数の増加38千株は、単元未満株式の買取りによる増加です。

2 普通株式の自己株式の株式数の減少1千株は、単元未満株式の売却による減少です。

[次へ](#)

(リース取引関係)

オペレーティング・リース取引

(借手側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
1年内	2,289百万円	2,224百万円
1年超	13,821百万円	15,684百万円
合計	16,111百万円	17,909百万円

(貸手側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
1年内	48,873百万円	57,694百万円
1年超	53,701百万円	94,538百万円
合計	102,575百万円	152,232百万円

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式

前事業年度(平成23年3月31日)

区分	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
子会社株式	1,742	66,765	65,022

当事業年度(平成24年3月31日)

区分	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
子会社株式	1,742	77,825	76,082

(注) 時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式及び関連会社株式

(単位:百万円)

区分	平成23年3月31日	平成24年3月31日
子会社株式(1)	30,740	30,250
関連会社株式(2)	1,642	225

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ことから、「子会社株式及び関連会社株式」には含めておりません。

- (1) 子会社株式のうち、前事業年度4,564百万円、当事業年度4,614百万円は貸借対照表上、流動資産の「その他」として計上されております。
- (2) 関連会社株式のうち、前事業年度550百万円は貸借対照表上、流動資産の「その他」として計上されております。

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産および繰延税金負債の発生 の 主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
繰延税金資産		
減損損失	5,665百万円	5,230百万円
販売用不動産評価損	4,016	2,724
未払事業税・事業所税	1,499	1,765
その他有価証券評価差額金	4,547	1,035
投資有価証券評価損	1,064	932
関係会社株式評価損	542	557
その他	8,392	6,282
繰延税金資産小計	25,725百万円	18,525百万円
評価性引当額	1,302	1,361
繰延税金資産合計	24,423百万円	17,164百万円
繰延税金負債		
圧縮記帳積立金	4,959	4,343
その他	507	360
繰延税金負債合計	5,466百万円	4,703百万円
繰延税金資産の純額	18,957百万円	12,461百万円

2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異原因の主な項目別内訳

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

3 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が平成23年12月2日に公布され、平成24年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率の引下げ及び復興特別法人税の課税が行われることになりました。この税率変更により、繰延税金資産純額が1,246百万円減少し、法人税等調整額は1,058百万円増加しております。

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

当社が保有しております一部の建物につきましては、解体時に石綿の除去義務が発生します。建物の解体を決定し残存石綿量を見積れるものについては資産除去債務を計上しておりますが、その他の建物について建物解体時における残存石綿量を見積るためには建物の一部解体を含めた実地調査が必要であり、賃貸稼働中の建物で当該調査を実施することは非常に困難であります。また、残存石綿量の見積りが困難であるため、残存石綿量の多寡により左右される面積あたり除去単価を見積ることができません。さらに、過去において再開発等による取壊し以外に建物の解体実績はないため、老朽化等を原因とする建物の物理的使用可能期間を予測し、債務の履行時期の見積りを行うことも困難です。これらの理由から、従来同様、資産除去債務を合理的に見積ることが出来ないため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

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

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)	当事業年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)
1株当たり純資産額	1,051.47円	1,144.16円
1株当たり当期純利益金額	94.75円	100.76円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	83.83円	89.78円

(注) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後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。

	前事業年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)	当事業年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	44,931	47,775
普通株主に帰属しない金額(百万円)		
普通株式に係る当期純利益(百万円)	44,931	47,775
普通株式の期中平均株式数(千株)	474,205	474,157
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	1,050	1,026
(うち支払利息(税額相当額控除後)(百万円))	(1,050)	(1,026)
普通株式増加数(千株)	74,303	69,404
(うち新株予約権(千株))	(74,303)	(69,404)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含まれなかった潜在株式の概要		

(重要な後発事象)

平成24年4月1日以降、下記条件の国内普通社債を発行いたしました。

第79回無担保社債

発行総額 10,000百万円

発行価額 額面100円につき金100円

利率 年0.55%

払込期日 平成24年6月25日

償還期限 平成29年6月23日

資金の用途 社債償還資金

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄		株式数 (株)	貸借対照表計上額 (百万円)
投資有価証券	その他 有価証券	三井住友トラスト・ホールディングス(株) 第1回第七種優先株式	14,000,000 14,000
		大東建託(株)	1,606,700 11,937
		三井住友トラスト・ホールディングス(株)	31,215,298 8,240
		ユニ・チャーム(株)	1,850,700 8,087
		(株)住友倉庫	15,708,840 6,707
		住友商事(株)	5,271,925 6,305
		ダイキン工業(株)	1,656,400 3,731
		清水建設(株)	10,738,000 3,565
		住友金属鉱山(株)	2,968,110 3,451
		(株)大林組	9,159,000 3,306
		(株)西武ホールディングス	2,692,000 2,473
		日清食品ホールディングス(株)	678,200 2,099
		アサヒグループホールディングス(株)	1,107,000 2,029
		スルガ銀行(株)	2,380,000 2,011
		(株)奥村組	6,050,000 1,966
		鹿島建設(株)	7,626,000 1,921
		(株)ツムラ	791,500 1,892
		住友電気工業(株)	1,463,200 1,657
		富士機械製造(株)	906,300 1,499
		久光製薬(株)	376,700 1,478
		(株)マキタ	441,000 1,464
		カシオ計算機(株)	2,429,300 1,435
		NEC ネットズエスアイ(株)	1,200,000 1,418
		前田建設工業(株)	3,885,000 1,414
		(株)T S I ホールディングス	2,552,000 1,332
		(株)三井住友フィナンシャルグループ	459,198 1,250

銘柄			株式数 (株)	貸借対照表計上額 (百万円)
投資有価証券	その他 有価証券	新日本製鐵(株)	5,470,000	1,241
		(株)ダスキン	749,600	1,239
		その他(167銘柄)	142,996,569	52,091
計			278,428,540	151,251

【債券】

銘柄			券面総額 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)
投資有価証券	その他 有価証券	劣後社債(1銘柄)	700	700
		小計	700	700
敷金及び保証金	その他 有価証券	国債(4銘柄)	651	676
		小計	651	676
計			1,351	1,376

【その他】

種類及び銘柄			投資口数等 (口)	貸借対照表 計上額 (百万円)
投資有価証券	その他 有価証券	証券投資信託受益証券(1銘柄)	30,000	175
		匿名組合出資等(7銘柄)		1,336
		小計		1,511
計				1,511

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価 償却累計額 又は償却 累計額 (百万円)	当期 償却額 (百万円)	差引 当期末 残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	525,175	74,356	6,873	592,658	194,774	19,467	397,883
構築物	7,582	1,465	38	9,009	4,686	501	4,323
機械及び装置	8,969	421	106	9,284	7,202	499	2,081
車両運搬具	48		9	39	37	1	1
工具、器具及び備品	7,242	890	70	8,062	6,284	679	1,778
土地	1,359,787	133,213	25,269 (5,617)	1,467,731			1,467,731
リース資産	1,229	744	5	1,969	1,000	376	968
建設仮勘定	64,250	116,576	121,015	59,811			59,811
有形固定資産計	1,974,287	327,667	153,387 (5,617)	2,148,567	213,986	21,526	1,934,580
無形固定資産							
借地権	49,928	136	401	49,663			49,663
ソフトウェア	612	102	1	713	504	80	209
その他	85	5		90	2	1	87
無形固定資産計	50,625	244	403	50,466	506	81	49,960
長期前払費用	12,972	4,796	2,480	15,289	4,922	1,262	10,366
繰延資産							
繰延資産計							

(注) 1 「当期減少額」欄の()内は内数で、減損損失の計上額であります。

2 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

建物	新宿区竣工	52,424百万円	千代田区竣工	6,482百万円
	渋谷区竣工	1,720百万円		
土地	新宿区	119,203百万円	港区	6,614百万円
	中央区	5,193百万円		
建設仮勘定	新宿区	90,372百万円	港区	13,174百万円
	渋谷区	9,184百万円		

3 所有目的の見直しを行った結果、その実態に合わせるために有形固定資産から仕掛販売用不動産に 13,818百万円振り替えました。

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	83	40		50	73
賞与引当金	763	665	763		665
災害損失引当金	1,915		1,915		

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、洗替による戻入額であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

(a) 資産の部

(イ)現金及び預金

区分	金額(百万円)
現金	3
預金の種類	
当座預金	23,104
普通預金	4,419
通知預金	46,500
その他	133
小計	74,157
計	74,161

(ロ)受取手形

相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
(株)大林組	62
計	62

期日別内訳

期日	金額(百万円)
貸借対照表日から 3ヶ月以内	62
計	62

(八)営業未収入金
相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
住友不動産販売㈱	1,863
住友不動産建物サービス㈱	793
あらた監査法人	685
丸紅不動産販売㈱	670
いずみ保険サービス㈱	396
その他	10,651
計	15,061

発生、回収、滞留状況

当期首残高 (百万円)	当期発生高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期回収額 (百万円)	回収率(%)	滞留日数(日)
(A)	(B)	(C)	(D) = A + B - C	D / (A + B)	(A + C) / 2 / B * 366
15,822	608,531	15,061	609,293	97.6	9.3

(注) 消費税等の会計処理は税抜方式を採用しておりますが、上記当期発生高には消費税等が含まれております。

(二)販売用不動産、仕掛販売用不動産
種類別内訳

区分	販売用不動産 (百万円)	仕掛販売用不動産 (百万円)	計 (百万円)
中高層住宅関係	102,437	390,111	492,549
低層住宅・宅地関係	3,329	15,377	18,706
その他	40,371	-	40,371
計	146,139	405,488	551,628

地域別内訳

地域区分	面積(千㎡)	金額(百万円)
北海道	455	13,151
東北	12	5,173
関東	596	478,461
中部	85	6,356
近畿	157	43,940
中国・四国	1	528
九州	11	4,016
計	1,321	551,628

(ホ)未成工事支出金

区分	金額(百万円)
住宅建築請負工事等	4,126

(ヘ)原材料及び貯蔵品

区分	金額(百万円)
建築資材等	110

(b) 負債の部

(イ) 営業未払金

相手先	金額(百万円)
清水建設(株)	10,511
(株)奥村組	2,095
住友不動産ファイナンス(株)	855
(株)東京機械製作所	830
(株)LIXIL	761
その他	15,151
計	30,204

(ロ) 1年内返済予定の長期借入金

区分	金額(百万円)
設備資金	197,123

(ハ) 社債

区分	金額(百万円)
返済期限	
普通社債 1年超2年以内	70,000
普通社債 2年超3年以内	80,000
普通社債 3年超4年以内	60,000
普通社債 4年超5年以内	20,000
普通社債 5年超	20,000
計	250,000

(ニ) 長期借入金

区分	金額(百万円)
返済期限	
1年超2年以内	208,092
2年超3年以内	204,784
3年超4年以内	312,485
4年超5年以内	285,962
5年超	283,721
計	1,295,045

(ホ)預り敷金及び保証金

区分	金額(百万円)
賃貸ビル等保証金及び敷金	165,220

(ヘ)長期預り金

区分	金額(百万円)
共同投資事業出資受入金	186,940
投資有価証券の貸付に伴う預り金	66,000
契約済未引渡住宅分譲代金受領権の売却による預り金	3,999
その他	68,042
計	324,982

(3) 【その他】

記載事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	9月30日、3月31日
1単元の株式数	1,000株
単元未満株式の買取および買増請求の取扱	
取扱場所	(特別口座) 都中央区八重洲二丁目3番1号 住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	大阪市中央区北浜四丁目5番33号 住友信託銀行株式会社
取次所	
買取および買増手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	当会社の公告方法は、電子公告とします。ただし、電子公告を行うことができない事故その他のやむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して公告します。 なお、電子公告は当会社のホームページに掲載しており、そのアドレスは次のとおりです。 http://www.sumitomo-rd.co.jp/
株主に対する特典	なし

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

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

(注) 株式名簿管理人および特別口座の口座管理機関である住友信託銀行株式会社は、平成24年4月1日をもって、中央三井信託銀行株式会社および中央三井アセット信託銀行株式会社と合併し、商号を「三井住友信託銀行株式会社」に変更し、以下のとおり商号・住所が変更となっております。

取扱場所 (特別口座)

東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部

株主名簿管理人 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社は、親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書 及びその添付書類、 確認書	事業年度 (第78期)	自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日	平成23年6月30日 関東財務局長に提出。
(2) 内部統制報告書 及びその添付書類	事業年度 (第78期)	自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日	平成23年6月30日 関東財務局長に提出。
(3) 発行登録書(社債) 及びその添付書類			平成23年5月2日 関東財務局長に提出。
(4) 発行登録追補書類(社債) 及びその添付書類		及び	平成23年6月2日 平成23年7月22日 平成23年8月26日 平成24年6月19日 関東財務局長に提出。
(5) 四半期報告書 及び確認書	(第79期第1四半期)	自 平成23年4月1日 至 平成23年6月30日	平成23年8月12日 関東財務局長に提出。
	(第79期第2四半期)	自 平成23年7月1日 至 平成23年9月30日	平成23年11月14日 関東財務局長に提出。
	(第79期第3四半期)	自 平成23年10月1日 至 平成23年12月31日	平成24年2月14日 関東財務局長に提出。
(6) 臨時報告書 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会における議決権行使の結果)に基づく臨時報告書であります。			平成23年7月1日 関東財務局長に提出。
(7) 訂正発行登録書(社債)		及び	平成23年6月30日 平成23年7月1日 平成23年8月12日 平成23年11月14日 平成24年2月14日 関東財務局長に提出。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成24年 6月28日

住友不動産株式会社
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 山元 太志

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 白川 芳樹

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 深井 康治

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている住友不動産株式会社の平成23年4月1日から平成24年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、住友不動産株式会社及び連結子会社の平成24年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項

会計方針の変更に記載されているとおり、会社は当連結会計年度より「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23年3月25日)等を早期適用している。
当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、住友不動産株式会社の平成24年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、住友不動産株式会社が平成24年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以 上

-
- 1 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が連結財務諸表及び内部統制報告書に添付する形で別途保管しております。
 - 2 連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成24年 6月28日

住友不動産株式会社
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 山元 太志

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 白川 芳樹

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 深井 康治

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている住友不動産株式会社の平成23年4月1日から平成24年3月31日までの第79期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、住友不動産株式会社の平成24年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以上

- 1 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が財務諸表に添付する形で別途保管しております。
- 2 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。