



平成24年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年5月14日

上場取引所 東 大

上場会社名 住友不動産株式会社

コード番号 8830 URL <http://www.sumitomo-rd.co.jp/>

代表者 (役職名) 代表取締役社長

(氏名) 小野寺 研一

問合せ先責任者 (役職名) 広報一部長

(氏名) 茂木 哲也

TEL 03-3346-1042

定時株主総会開催予定日 平成24年6月28日

配当支払開始予定日

平成24年6月29日

有価証券報告書提出予定日 平成24年6月29日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家、アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成24年3月期の連結業績(平成23年4月1日～平成24年3月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
24年3月期	688,662	△7.5	147,465	6.5	107,912	1.5	53,236	4.6
23年3月期	744,756	3.5	138,462	3.3	106,295	5.8	50,908	△3.3

(注) 包括利益 24年3月期 60,031百万円 (24.1%) 23年3月期 48,363百万円 (△26.9%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利益 率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
24年3月期	112.28	99.83	9.9	3.0	21.4
23年3月期	107.35	94.73	10.0	3.3	18.6

(参考) 持分法投資損益 24年3月期 ー百万円 23年3月期 ー百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
24年3月期	3,859,698	582,666	14.3	1,168.11
23年3月期	3,234,202	545,328	16.3	1,109.78

(参考) 自己資本 24年3月期 553,843百万円 23年3月期 526,227百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
24年3月期	101,402	△72,100	△30,065	140,199
23年3月期	14,441	△75,512	31,835	119,748

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
23年3月期	—	10.00	—	10.00	20.00	9,483	18.6	1.9
24年3月期	—	10.00	—	10.00	20.00	9,482	17.8	1.8
25年3月期(予想)	—	10.00	—	10.00	20.00		16.4	

3. 平成25年 3月期の連結業績予想(平成24年 4月 1日～平成25年 3月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	720,000	4.6	150,000	1.7	109,000	1.0	58,000	8.9	122.32

※ 注記事項

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

新規 3社 (社名) 汐留浜離宮特定目的会社、
エスエフ目黒開発特定目的会社、
匿名組合プライムクエスト・スリー

(注)詳細は、添付資料20ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」をご覧ください。

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(注)詳細は、添付資料20ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

- ① 期末発行済株式数(自己株式を含む)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

24年3月期	476,085,978 株	23年3月期	476,085,978 株
24年3月期	1,951,115 株	23年3月期	1,913,589 株
24年3月期	474,157,494 株	23年3月期	474,205,887 株

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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

○添付資料の目次

1. 経営成績	2
（1）経営成績に関する分析	2
（2）財政状態に関する分析	6
（3）利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	7
2. 企業集団の状況	8
3. 経営方針	10
4. 連結財務諸表	11
（1）連結貸借対照表	11
（2）連結損益計算書及び連結包括利益計算書	13
連結損益計算書	13
連結包括利益計算書	15
（3）連結株主資本等変動計算書	16
（4）連結キャッシュ・フロー計算書	18
（5）継続企業の前提に関する注記	20
（6）連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更	20
連結の範囲に関する事項	20
連結子会社の事業年度に関する事項	20
会計方針の変更	20
表示方法の変更	21
（7）追加情報	21
（8）連結財務諸表に関する注記事項	22
（連結貸借対照表関係）	22
（連結損益計算書関係）	22
（賃貸等不動産関係）	23
（セグメント情報）	24
（1株当たり情報）	27
（重要な後発事象）	27

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

(当期の経営成績)

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税効果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（前期比+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SPCを新たに連結対象に加えております。これにより、SPC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SPCに発生している費用が増加しましたが、SPC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。

(百万円)

	前 期 (22. 4. 1～23. 3. 31)	当 期 (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

主要セグメント別の概況

(百万円)

営業収益		前 期 (22. 4. 1～23. 3. 31)	当 期 (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

(百万円)

営業利益		前 期 (22. 4. 1～23. 3. 31)	当 期 (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。

	前期末 (23.3月末)	第3四半期末 (23.12月末)	当期末 (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。また、完成済販売中マンションは638戸（前期末比△240戸）となりました。

	前 期 (22.4.1～23.3.31)	当 期 (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

	前期末	当期末	増 減
完成済販売中戸数(竣工1年超)	728	606	△122
〃 (竣工1年内)	150	32	△118

<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 期 (22. 4. 1～23. 3. 31)	当 期 (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 期 (22. 4. 1～23. 3. 31)	当 期 (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

(中期経営計画の進捗状況)

当社は、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2年目の当期は、前掲「当期の経営成績」に記載の通り、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。引き続き経営環境の変化に機動的に対処しつつ、計画目標の達成を目指してまいります。

(億円)

	3ヵ年累計目標 ※ (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	1兆4,334	8,665	62%
営業利益	4,300	2,859	1,440	66%
経常利益	3,200	2,142	1,057	67%

※平成22年5月12日公表

(次期の見通し)

次連結会計年度の予想は下表の通りで、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。

なお、当社は業績管理を年次で行っているため、第2四半期連結累計期間の業績予想の記載を省略しております。

(百万円)

	当 期 (23.4.1～24.3.31)	次期予想 (24.4.1～25.3.31)	増 減
営業収益	688,662	720,000	+31,338
営業利益	147,465	150,000	+2,535
経常利益	107,912	109,000	+1,088
当期純利益	53,236	58,000	+4,764

主要セグメント別の見通し

(百万円)

営業収益		当 期 (23.4.1～24.3.31)	次期予想 (24.4.1～25.3.31)	増 減
	不動産賃貸	271,811	275,000	+3,189
	不動産販売	198,153	220,000	+21,847
	完成工事	165,995	167,000	+1,005
	不動産流通	49,396	54,000	+4,604
連結計		688,662	720,000	+31,338

(百万円)

営業利益		当 期 (23.4.1～24.3.31)	次期予想 (24.4.1～25.3.31)	増 減
	不動産賃貸	89,636	92,000	+2,364
	不動産販売	37,892	38,000	+108
	完成工事	16,476	17,000	+524
	不動産流通	14,539	16,000	+1,461
連結計		147,465	150,000	+2,535

不動産賃貸事業は、当期竣工の「住友不動産新宿グランドタワー」、「住友不動産千代田富士見ビル」などの通期稼働と、次期竣工予定の「住友不動産渋谷ガーデンタワー」などの新規稼働が業績に寄与、増収増益を見込みます。

不動産販売事業は、マンション、戸建、宅地の合計で4,600戸（前期比+481戸）の販売計上を見込み、増収増益を目指します。

なお、マンション、戸建の次期計上予定戸数4,500戸に対する期首時点の契約率は、前年と同じ約30%となっております。

完成工事業は、「新築そっくりさん」事業、注文住宅事業ともに、商品力の向上と営業体制の継続強化に努め、受注の拡大と増益基調への回復を目指します。

不動産流通事業は、引き続き新規出店と既存店舗の充実を図るとともに、営業効率の改善に努め、仲介件数の最高記録更新と4期連続の増収増益を目指します。

（２）財政状態に関する分析

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度におけるキャッシュ・フローは、

営業活動によるキャッシュ・フロー 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。

次連結会計年度は、

営業活動によるキャッシュ・フロー 70,000 百万円（前期比 △31,402 百万円）

投資活動によるキャッシュ・フロー △90,000 百万円（前期比 △17,900 百万円）

財務活動によるキャッシュ・フロー △26,500 百万円（前期比 + 3,565 百万円）

を予想しております。

資産、負債、純資産の状況

当連結会計年度末における総資産は3兆8,596億円（前期末比+6,254億円）となりました。SPCの新規連結により投資有価証券などが消去され減少した一方、有形固定資産が2兆6,725億円（同+6,938億円）に増加しました。

負債合計額は3兆2,770億円（前期末比+5,881億円）となりました。SPCの新規連結に伴い連結有利子負債が2兆5,541億円（同+5,325億円）に増加しました。

なお、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、㈱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ます。

純資産合計額は5,826億円（前期末比+373億円）となりました。当期純利益が532億円となり、自己資本が前期末比276億円増加しました。

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。

なお、当連結会計年度末において、連結有利子負債の長期比率は93%（前期末89%）、固定金利比率は80%（前期末79%）となっております。

キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成20年3月期	平成21年3月期	平成22年3月期	平成23年3月期	平成24年3月期
自己資本比率①	14.8%	14.5%	15.4%	16.3%	14.3%
自己資本比率②	17.9%	17.5%	18.3%	19.1%	16.7%
時価ベースの 自己資本比率	28.9%	17.2%	26.7%	24.5%	24.6%
ND/Eレシオ①	3.6倍	3.9倍	3.7倍	3.6倍	4.3倍
ND/Eレシオ②	2.8倍	3.1倍	2.9倍	2.9倍	3.6倍
インタレスト・ カバレッジ・レシオ	6.2倍	4.9倍	4.6倍	4.7倍	4.2倍

自己資本比率① = 自己資本 ÷ 総資産

自己資本比率② = 自己資本（永久劣後ローンの資本性考慮後） ÷ 総資産

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

ND/Eレシオ① = (有利子負債－現預金) ÷ 自己資本

ND/Eレシオ② = (有利子負債－現預金) ÷ 自己資本（永久劣後ローンの資本性考慮後）

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

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

（３）利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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

当期（平成24年3月期）の年間配当金は、前期と同様の1株につき年20円（うち中間配当10円）を予定しております。また、次期の配当につきましても、年20円（うち中間配当10円）を維持する予定です。

2. 企業集団の状況

当社の企業集団は、当社および連結子会社 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

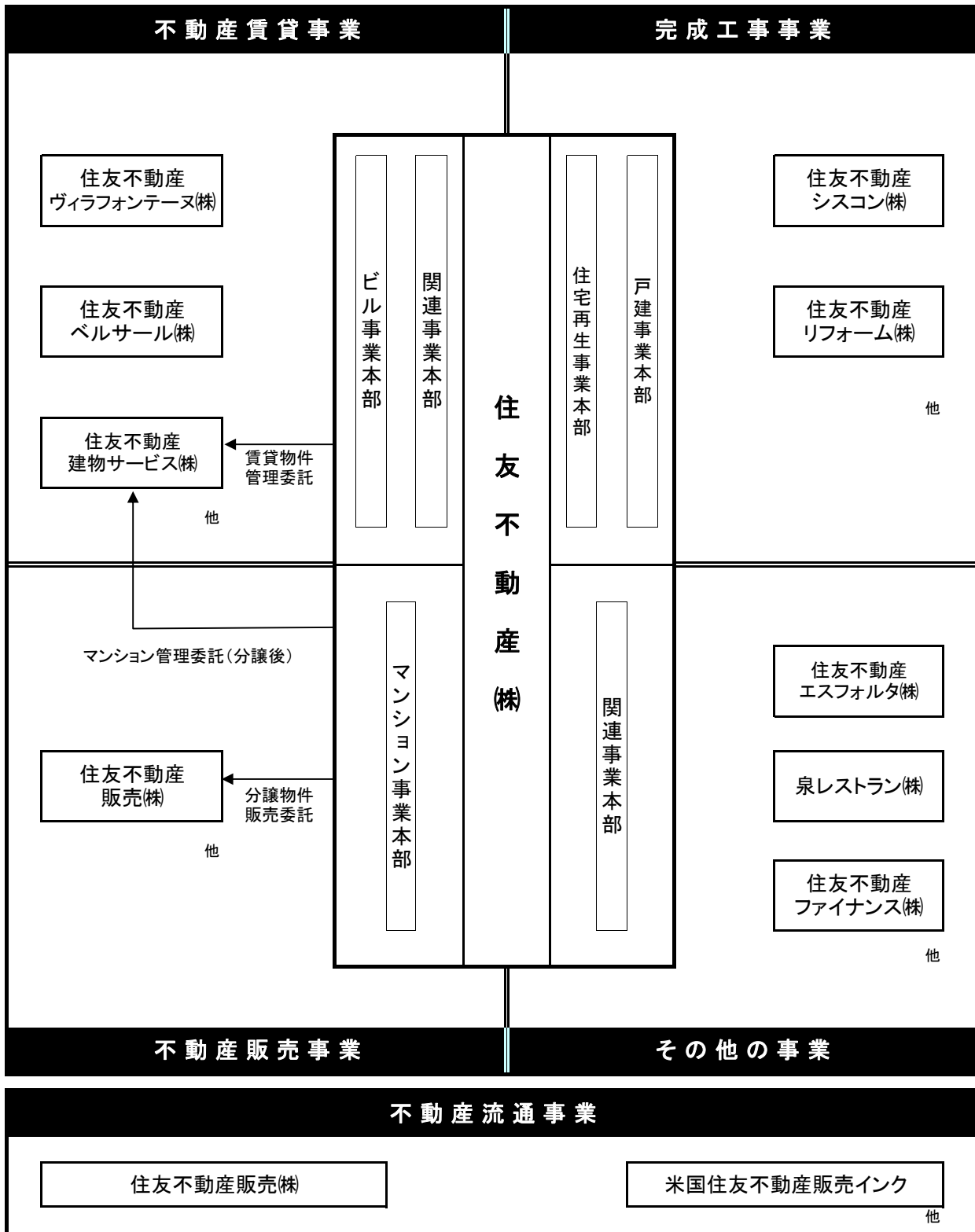
住友不動産販売㈱ほかは、不動産売買の仲介および住宅等の販売代理を行っております。

(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。



3. 経営方針

中期経営計画および目標とする経営指標

「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>

① 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

② 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) $ND/E \text{ レシオ} = (S P C \text{ の借入金等を含む有利子負債} - \text{現預金}) \div \text{自己資本}$
平成25年3月期は計画目標

4. 連結財務諸表
(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成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
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
未成工事支出金	5,569	4,271
その他のたな卸資産	1,017	1,264
繰延税金資産	12,822	10,587
その他	※3 101,957	※3 41,361
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	※1 587,659	※1 899,281
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 1,523,346	※1, ※4 2,005,363
建設仮勘定	64,250	※4 59,818
その他	※1 20,856	※1 27,510
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	※3 217,730	※3 155,551
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

(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)
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 ※1	284,792	※1 217,623
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	—	※1 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	—	※1 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	—	※1 48,520
長期借入金 ※1	1,121,068	1,295,045
ノンリコース長期借入金	—	※1 345,795
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

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
連結損益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成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	120	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	412	—
その他	112	20
特別利益合計	727	449

(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)
特別損失		
減損損失	7,601	※1 5,617
固定資産売却損	19	398
固定資産除却損	2,188	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		
その他有価証券評価差額金	△3,307	4,767
繰延ヘッジ損益	533	1,003
為替換算調整勘定	△1,610	△1,066
その他の包括利益合計	△4,383	4,704
包括利益	48,363	60,031
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	46,916	58,131
少数株主に係る包括利益	1,446	1,899

(3) 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

(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)
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

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成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	35,824
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

(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)
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

(5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

1. 連結の範囲に関する事項

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)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. 連結子会社の事業年度に関する事項

連結子会社のうち特定目的会社15社他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、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合致しております。

3. 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こと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。

4. 表示方法の変更

(連結貸借対照表)

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)

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。

(7) 追加情報

(会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用)

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。

(法人税率の変更等による影響)

「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。

(8) 連結財務諸表に関する注記事項
(連結貸借対照表関係)

	前連結会計年度	当連結会計年度
※1 担保資産		
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	88 百万円	1,508 百万円
担保資産計	40,052 百万円	524,145 百万円
担保付債務		
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
担保付債務計	22,250 百万円	448,573 百万円
※2 保証債務	117 百万円	38 百万円
※3 非連結子会社および関連会社の株式等 その他（流動資産）	5,114 百万円	5,164 百万円
投資有価証券	2,849 百万円	1,044 百万円
	7,963 百万円	6,208 百万円

※4 所有目的の見直し

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

(連結損益計算書関係)

※1 減損損失

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

主な用途	種類	場所	物件数
開発用土地	土地	東京都世田谷区他	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。

（賃貸等不動産関係）

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）

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

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

（単位：百万円）

連結貸借対照表計上額	当連結会計年度末の時価
1, 972, 362	2, 518, 169

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

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

（参考）連結対象外の特別目的会社が所有する賃貸等不動産の特別目的会社における貸借対照表計上額および当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）

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

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）

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

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

（単位：百万円）

連結貸借対照表計上額	当連結会計年度末の時価
2, 665, 754	3, 641, 735

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

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

(セグメント情報)**1. 報告セグメントの概要**

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

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

従って、当社は、「不動産賃貸」、「不動産販売」、「完成工事」、「不動産流通」および「その他」を報告セグメントとしております。「不動産賃貸」はオフィスビル、マンション等の賃貸・管理、「不動産販売」はマンション、販売用ビル、戸建住宅および宅地の分譲、「完成工事」は戸建住宅、マンションおよびオフィスビル等の建築および改修工事請負、「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。

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。

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

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

当連結会計年度（自 平成 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。

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。

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

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

(1株当たり情報)

〔 前連結会計年度 自 平成 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株当たり純資産額 1,168.11 円
1株当たり当期純利益金額 107.35 円	1株当たり当期純利益金額 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	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 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、以下の通りであります。

	〔 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)	—	—
(うち利益処分による役員賞与金(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)

該当事項はありません。