

2019年6月5日

株 主 各 位

東京都新宿区西新宿二丁目4番1号  
住友不動産株式会社  
代表取締役社長 仁 島 浩 順

## 第86期定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、当社第86期定時株主総会を下記により開催いたしますので、ご出席下さいますようご通知申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができますので、お手数ながら後記の株主総会参考書類をご検討下さいまして、同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示の上、2019年6月26日（水曜日）午後5時40分までに到着するように、ご送付下さいますようお願い申し上げます。

敬 具

記

1. 日 時 2019年6月27日（木曜日）午前10時

2. 場 所 東京都新宿区西新宿六丁目13番1号

住友不動産新宿セントラルパークビル・1階 バルサール新宿セントラルパーク

### 3. 会議の目的事項

- 報 告 事 項
1. 第86期（2018年4月1日から2019年3月31日まで）事業報告、連結計算書類ならびに会計監査人および監査役会の連結計算書類監査結果報告について
  2. 第86期（2018年4月1日から2019年3月31日まで）計算書類報告について

### 決 議 事 項

第1号議案 剰余金の処分について

第2号議案 取締役11名選任について

第3号議案 監査役3名選任について

第4号議案 補欠監査役1名選任について

第5号議案 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）の更新について

以 上

~~~~~  
当日ご出席の方は、お手数ですが同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出下さい。

なお、本招集ご通知添付書類および株主総会参考書類の内容について、株主総会の前日までに修正すべき事情が生じた場合には、書面による郵送または当社ホームページ（<http://www.sumitomo-rd.co.jp/>）において掲載することによりお知らせいたします。

(第86期定時株主総会招集通知添付書類)

## 事業報告

(2018年4月1日から  
2019年3月31日まで)

### I 企業集団の現況に関する事項

#### 1. 事業の経過およびその成果

##### (1) 連結業績の概況

##### 6期連続最高業績の達成、売上高1兆円、経常利益2千億円の大台を初めて突破

当連結会計年度の業績は下表の通りで、7期連続の増収と、9期連続の営業、経常増益を達成するとともに、売上高、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益のすべてにおいて6期連続で過去最高を更新しました。

また、売上高は1兆円、経常利益は2千億円の大台を初めて突破しました。

##### 主要4事業すべてで過去最高業績を更新

部門別では、東京のオフィスビル中心の不動産賃貸事業が引き続き好調に推移して業績を牽引したのをはじめ、主要4事業すべてで増収増益となり、売上高、営業利益ともに過去最高を更新しました。その結果、売上高は1兆132億円（前期比+6.8%）、営業利益は2,204億円（同+7.2%）となりました。

##### 営業外損益改善継続、経常増益に寄与

受取配当金の増加などにより、営業外損益は前期比26億円の改善となり、経常増益に寄与しました。その結果、経常利益は2,042億円（前期比+9.3%）、親会社株主に帰属する当期純利益は1,308億円（同+9.3%）となりました。

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

## (2) 事業部門別の概況

部門別の営業成績は下表のとおりです。

### 売上高

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

### 営業利益

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

### 不動産賃貸事業部門

#### 既存ビルの賃料上昇継続、4期連続最高業績更新

当社の賃貸資産の9割以上が集中する東京のオフィスビル市場では、企業の積極的な採用計画や働き方改革による環境改善などを背景に、拡張移転や既存テナントの増床など新規需要が引き続き旺盛で、空室率の低下と継続賃料の上昇傾向が継続しております。

このような環境下、当連結会計年度は、「住友不動産大崎ガーデンタワー」など前期に竣工した通期稼働ビルによる業績寄与が本格化したのに加え、既存ビルの空室率改善と賃料上昇効果などにより増収増益となりました。当事業部門の売上高、営業利益はともに4期連続で過去最高を更新しました。

#### 既存ビル空室率18年ぶりの低水準、新規ビルのテナント募集順調

既存ビルの空室率は2.8%（前期末4.9%）と18年ぶりに2%台に低下しました。また、「住友不動産御成門タワー」、「住友不動産渋谷タワー」など当期竣工ビルはすでに満室稼働となりましたが、「住友不動産秋葉原ファーストビル」、「住友不動産麹町ガーデンタワー」など次期以降竣工予定ビルも順次満室となっており、新規ビルのテナント募集は想定を上回るペースで順調に進捗しております。

#### 既存ビル空室率

| 前期末<br>(2018年3月末) | 当期末<br>(2019年3月末) |
|-------------------|-------------------|
| 4.9%              | 2.8%              |

## 不動産販売事業部門

### マンション計上戸数、売上高、営業利益、過去最高

分譲マンション市場では、新規物件の供給が限定的で、都心部を中心に上昇した販売価格が安定的に推移する中、消費者の購入意欲は低金利下で底堅い状況が続いております。

このような環境下、当連結会計年度は、「グランドヒルズ元麻布」、「シティタワー国分寺ザ・ツイン」、「シティテラス横濱長津田」、「シティタワー東梅田パークフロント」などが引き渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で5,970戸（前期比+89戸）を販売計上しました。その結果、当事業部門の業績は、計上戸数、売上高、営業利益のすべてにおいて過去最高を更新、高水準の利益規模で9期連続の営業増益を達成しました。

### マンション契約順調、次期計上分の8割契約済

マンションの契約戸数は5,111戸（前期比△2,244戸）となりました。次期計上予定分を含め想定を上回る契約進捗となったため期中に契約ペースを抑制した結果、新規発売が集中した前年に比べ減少しましたが、次期計上予定戸数5,300戸に対し期首時点で約80%（前年約65%）が契約済となり、次期業績目標達成に向け順調に推移しております。

### 契約および計上戸数

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

### 主な計上物件

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

## 完成工事業部門

### 受注棟数過去最高、2割を超える増益で5年ぶりに最高益更新

住宅請負市場では、持家着工戸数が前年に比べ増加したものの引き続き30万戸未満で推移する一方で、住宅リフォームは良質な住宅ストックの整備が社会的課題となっており、成長市場として需要の拡大が見込まれます。

このような環境下、当連結会計年度は、「新築そっくりさん」事業、注文住宅事業ともに受注が好調に推移、それぞれ1万棟、3千棟の大台を超え、過去最高を更新しました。

また、計上棟数、売上高も両事業で過去最高を更新、当事業部門の業績は、計上棟数の増加と利益率の改善により、増収増益となりました。営業利益は2割を超える増益を達成、2014年3月期以来5年ぶりに過去最高を更新しました。

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

## 不動産流通事業部門

### 仲介件数、取扱高、売上高、営業利益、過去最高

中古住宅流通市場では、首都圏における中古マンションの成約件数が高水準で推移、平均成約価格の上昇傾向が続きました。

このような環境下、当事業部門の業績は、個人の中古住宅取引を中心に仲介件数が37,643件（前期比+1.6%）と4期連続で過去最高を更新したのに加え、都心部を中心に取扱単価が上昇したことが寄与、取扱高も1兆3,263億円と過去最高を更新しました。

その結果、当事業部門の業績は、10期連続の増収と4期連続の営業増益を達成、売上高、営業利益はともに過去最高を更新しました。

なお、直営仲介店舗は4店舗を新規出店、当期末時点で全国計270店舗となりました。

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

## 2. 対処すべき課題

### 「第八次中期経営計画」の推進

2016年4月より取り組んできた「第七次中期経営計画」は、当期末をもって終了しました。

世界的な好景気に牽引され、国内の景況は年々上向き、東京のオフィスビル賃貸をはじめとする当社の事業環境は総じて良好に推移しました。計画期間中3カ年の累計業績は下表の通りで、売上高、営業利益、経常利益のすべてにおいて当初の目標を大幅に超過達成するとともに、単年度でも、売上高は1兆円、営業利益と経常利益はともに2千億円の大台を初めて突破し、6期連続で最高業績の更新を達成しました。第七次計画は、当初の想定を上回る利益成長を遂げ、成功裏に終了することができました。

(億円)

|      | 3カ年累計目標 ※<br>(2016.4.1~2019.3.31) | 3カ年累計業績<br>(2016.4.1~2019.3.31) | 差引     |
|------|-----------------------------------|---------------------------------|--------|
| 売上高  | 2兆7,000                           | 2兆8,868                         | +1,868 |
| 営業利益 | 5,500                             | 6,142                           | + 642  |
| 経常利益 | 4,800                             | 5,588                           | + 788  |

※2016年5月12日公表

2019年4月より、次期（2020年3月期）を初年度とする新しい中期経営計画「第八次中期経営計画」をスタートさせました。

計画の内容は以下のとおりです。

計画期間 2020年3月期～2022年3月期、3カ年

計画の骨子

(1)業績目標

中計最高業績連続更新、3カ年累計経常利益7,000億円の達成

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

<3カ年の累計業績目標>

|      |           |        |                |
|------|-----------|--------|----------------|
| 売上高  | 3兆1,000億円 | (七次中計比 | +2,132億円、+7%)  |
| 営業利益 | 7,400億円   | (同     | +1,258億円、+20%) |
| 経常利益 | 7,000億円   | (同     | +1,412億円、+25%) |

(参考) 各経営計画の業績比較

(億円)

|      | 第五次計画<br>(2011年3月期<br>～2013年3月期) | 第六次計画<br>(2014年3月期<br>～2016年3月期) | 第七次計画<br>(2017年3月期<br>～2019年3月期) | 第八次計画<br>(2020年3月期<br>～2022年3月期) |
|------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 売上高  | 21,700<br>(+632)                 | 24,420<br>(+2,720)               | 28,868<br>(+4,447)               | 31,000<br>(+2,132)               |
| 営業利益 | 4,372<br>(+23)                   | 5,006<br>(+633)                  | 6,142<br>(+1,136)                | 7,400<br>(+1,258)                |
| 経常利益 | 3,291<br>(△100)                  | 4,180<br>(+888)                  | 5,588<br>(+1,408)                | 7,000<br>(+1,412)                |

(注) いずれも計画期間中の累計額

(2) 賃貸設備投資計画 (分譲マンションなど販売用の仕入れを除く固定資産投資)

収益基盤強化のため、東京都心における賃貸ビル投資を継続推進

①再開発を中心とした具体化している延床80万坪超の開発計画 (七次末時点賃貸延床152万坪の5割超) 今後、6～7年で収益化に目途、総額2兆円の投資を見込む

②八次では、開発計画の約3割、延床23万坪の賃貸ビルを順次竣工稼働させる

&lt;開発ペースの推移&gt;

|      | 第五次計画 | 第六次計画 | 第七次計画 | 第八次計画 |
|------|-------|-------|-------|-------|
| 延床面積 | 15万坪  | 11万坪  | 21万坪  | 23万坪  |

③2兆円のうち、今後3年間で6千億円の投資を見込む

必要な資金は、拡大する賃貸キャッシュフロー (CF) ※で賄える見通し (有利子負債の増加は見込まない)

&lt;設備投資と賃貸CFの推移&gt;

(億円)

|       | 第五次計画  | 第六次計画  | 第七次計画  | 第八次計画  |
|-------|--------|--------|--------|--------|
| 設備投資  | △2,680 | △4,223 | △6,635 | △6,000 |
| 賃貸CF  | 3,636  | 4,098  | 5,346  | 6,800  |
| 有利子負債 | 26,507 | 31,589 | 33,428 | 33,000 |

※賃貸キャッシュフロー：不動産賃貸事業の営業利益+減価償却費

### (3)部門別業績目標と事業戦略

東京のオフィスビル賃貸が成長の柱として牽引

<部門別業績目標>

(億円)

|       | 第五次計画  | 第六次計画  | 第七次計画  | 第八次計画  |
|-------|--------|--------|--------|--------|
| 賃 貸   | 8,430  | 8,862  | 10,731 | 12,000 |
| 販 売   | 6,700  | 7,731  | 9,572  | 9,500  |
| 完 工   | 5,000  | 5,893  | 6,347  | 7,200  |
| 流 通   | 1,468  | 1,772  | 2,088  | 2,200  |
| 売 上 高 | 21,700 | 24,420 | 28,868 | 31,000 |
| 賃 貸   | 2,721  | 3,137  | 4,155  | 5,300  |
| 販 売   | 1,102  | 1,272  | 1,401  | 1,400  |
| 完 工   | 489    | 470    | 504    | 700    |
| 流 通   | 412    | 521    | 626    | 650    |
| 営業利益  | 4,372  | 5,006  | 6,142  | 7,400  |

<事業戦略>

#### ①不動産賃貸

好調な市場環境に支えられた七次を上回る利益成長を目指す

- ・空室率の低下と賃料上昇により拡大した既存ビルの収益力をさらに強化する
- ・七次竣工ビル(延21万坪)の通期稼働と、八次竣工ビル(延23万坪)の新規稼働による収益を確実に取り込む

#### ②不動産販売

七次で実現した高水準の利益規模を維持する

- ・量を追わず利益重視で販売ペースをコントロールしていく
- ・競争激化の用地取得環境が続く中、「好球必打」で着実に確保する方針は継続する

#### ③完成工事

リフォーム(新築そっくりさん)は、六次までの停滞から脱した七次の成長路線を継続する  
良質な住宅ストック形成を目指す国策と合致する成長市場であり、需要拡大を見込む

注文住宅は、施工、品質管理体制を一段と整備し、事業基盤を強化する

七次で3千棟規模に業容が拡大、九次以降の成長を見据え足場を固める

④不動産流通

グループの連携を一層強化し、九次以降の成長基盤を構築する

七次で住友不動産販売の完全子会社化を実施、効率化をさらに進める

(4)株主還元方針

配当は、これまで同様、利益成長に沿った「持続的増配」を目指す

キャッシュフローは賃貸ビル投資に優先配分する方針を継続する

<配当と一株利益の推移>

(円)

|      | 第六次計画        |              |              | 第七次計画        |              |              |
|------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|      | 2014年<br>3月期 | 2015年<br>3月期 | 2016年<br>3月期 | 2017年<br>3月期 | 2018年<br>3月期 | 2019年<br>3月期 |
| 配 当  | 20           | 21           | 22           | 24           | 27           | 30           |
| 一株利益 | 147          | 170          | 185          | 218          | 253          | 276          |

## 次期の見通し

### 7期連続最高業績更新へ

次連結会計年度の予想は下表の通りで、オフィスビル賃貸事業が引き続き業績を牽引、7期連続の最高業績更新を目指します。

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

## (部門別の見通し)

### 売上高

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

### 営業利益

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

### 3. 設備投資の状況

当期は、新規のオフィスビル開発投資を中心に合計1,847億円の設備投資を行いました。

### 4. 資金調達の状況

当期は、増資や社債発行等は行わず、金融機関等からの借入金も減少しました。

### 5. 財産および損益の状況

| 区 分                   | 2016年3月期  | 2017年3月期  | 2018年3月期  | 2019年3月期<br>(当期) |
|-----------------------|-----------|-----------|-----------|------------------|
| 営 業 収 益 (百万円)         | 854,964   | 925,151   | 948,402   | 1,013,229        |
| 営 業 利 益 (百万円)         | 174,240   | 188,171   | 205,637   | 220,419          |
| 経 常 利 益 (百万円)         | 148,424   | 167,697   | 186,870   | 204,257          |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円) | 87,797    | 103,488   | 119,731   | 130,817          |
| 1株当たり当期純利益 (円・銭)      | 185.23    | 218.34    | 252.62    | 276.02           |
| 総 資 産 (百万円)           | 4,675,914 | 4,980,039 | 5,167,198 | 5,127,464        |
| 純 資 産 (百万円)           | 917,277   | 1,039,103 | 1,114,975 | 1,208,116        |
| 1株当たり純資産 (円・銭)        | 1,873.71  | 2,125.36  | 2,352.53  | 2,549.09         |

- (注) 1. 金額は表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。なお、1株当たり当期純利益および1株当たり純資産については、銭未満四捨五入により表示しております。
2. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）に伴う、「会社法施行規則及び会社計算規則の一部を改正する省令」（法務省令第5号 平成30年3月26日）を当連結会計年度の期首から適用しており、2018年3月期の総資産については、当該会計基準を遡って適用した場合の金額となっております。

### 6. 主要な事業内容（2019年3月31日現在）

| 事 業           | 主 な 内 容                                     |
|---------------|---------------------------------------------|
| 不 動 産 賃 貸 事 業 | オフィスビル、マンション等の賃貸および管理、ホテル事業、イベントホール・会議室等の賃貸 |
| 不 動 産 販 売 事 業 | マンション、販売用ビル、戸建住宅および宅地の分譲                    |
| 完 成 工 事 事 業   | 戸建住宅、マンション、オフィスビル等の建築および改修工事                |
| 不 動 産 流 通 事 業 | 不動産売買・賃貸の仲介および住宅等の受託販売                      |
| そ の 他 の 事 業   | フィットネスクラブ事業、飲食事業等                           |

## 7. 重要な子会社の状況 (2019年3月31日現在)

| 会社名               | 資本金<br>百万円 | 議決権比率<br>% | 主要な事業内容                |
|-------------------|------------|------------|------------------------|
| 住友不動産販売(株)        | 2,970      | 100.0      | 不動産売買・賃貸の仲介および住宅等の受託販売 |
| 住友不動産建物サービス(株)    | 300        | 100.0      | マンション等の管理受託            |
| 住友不動産シスコ(株)       | 70         | 100.0      | インテリア関連事業、モデルルーム建設     |
| 住友不動産ヴィラフォンテーヌ(株) | 50         | 100.0      | ビジネスホテル・リゾートホテルの運営     |
| 住友不動産ベルサール(株)     | 50         | 100.0      | イベントホール・会議室等の賃貸        |
| 住友不動産エスフォルタ(株)    | 50         | 100.0      | フィットネスクラブの運営           |
| 住友不動産ファイナンス(株)    | 100        | 100.0      | ファイナンス業務               |

## 8. 主要な事業所 (2019年3月31日現在)

### (1) 当社

本社：東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

支店等：関西支店、北海道支店、東北支店、東海支店、九州支店

ビル事業本部 7事業所、都市開発事業本部 10事業所

用地開発事業本部 5事業所、住宅分譲事業本部 7事業所

新築そっくりさん事業本部 11事業所、注文住宅事業本部 17事業所

### (2) 主な子会社

| 会社名            | 本社     | 事業所               |
|----------------|--------|-------------------|
| 住友不動産販売(株)     | 東京都新宿区 | 営業センター 270カ所      |
| 住友不動産建物サービス(株) | 東京都新宿区 | 東京、神奈川、千葉、埼玉、大阪ほか |
| 住友不動産シスコ(株)    | 東京都新宿区 | 東京、大阪、北海道、宮城、愛知ほか |

## 9. 従業員の状況 (2019年3月31日現在)

| 従業員数    | 前期末比増減 |
|---------|--------|
| 13,238名 | +304名  |

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

10. 主要な借入先および借入額 (2019年3月31日現在)

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

(注) 百万円未満の端数は切り捨てて表示しております。

## II 会社の株式に関する事項 (2019年3月31日現在)

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

| 大株主名                                              | 持株数    | 持株比率 |
|---------------------------------------------------|--------|------|
|                                                   | 千株     | %    |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)                          | 40,414 | 8.53 |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)                        | 25,715 | 5.43 |
| 株式会社三井住友銀行                                        | 11,990 | 2.53 |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口4)                       | 10,561 | 2.23 |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口5)                       | 8,710  | 1.84 |
| ダイキン工業株式会社                                        | 8,367  | 1.77 |
| 大成建設株式会社                                          | 7,550  | 1.59 |
| J P M O R G A N C H A S E B A N K 3 8 5 1 5 1     | 7,537  | 1.59 |
| 清水建設株式会社                                          | 7,500  | 1.58 |
| S S B T C C L I E N T O M N I B U S A C C O U N T | 7,429  | 1.57 |

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

## III 会社の新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

#### IV 会社役員に関する事項

##### 1. 取締役および監査役の氏名等（2019年3月31日現在）

| 氏名     | 地位       | 担当および重要な兼職の状況       |
|--------|----------|---------------------|
| 高島 準司  | 代表取締役会長  |                     |
| 小野寺 研一 | 取締役副会長   |                     |
| 仁島 浩順  | 代表取締役社長  | ビル事業本部長             |
| 竹村 信昭  | 代表取締役副社長 | 管理本部長・住友不動産販売(株)取締役 |
| 小林 正人  | 代表取締役副社長 | 住宅分譲事業本部長           |
| 加藤 宏史  | 取締役      | 新築そっくりさん事業本部長       |
| 片山 久壽  | 取締役      | 都市開発事業本部長           |
| 尾台 賀幸  | 取締役      | 管理本部財務部長            |
| 伊藤 公二  | 取締役      | 管理本部総務部長            |
| 田中 俊和  | 取締役      | 住友不動産販売(株)代表取締役社長   |
| 出原 洋三  | 監査役      |                     |
| 小野 孝昭  | 監査役      |                     |
| 北村 忠司  | 監査役（常勤）  |                     |
| 中村 芳文  | 監査役（常勤）  |                     |

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

## 2. 取締役および監査役の報酬等の総額

| 区 分   | 人 数     | 報酬額          | 摘 要                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------|---------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 取 締 役 | 13<br>名 | 1,820<br>百万円 | 2004年6月29日開催の株主総会の決議により、それまでの月額報酬、賞与および退職慰労金の三本立てとなっていた取締役報酬制度を包括して一本化した業績連動型報酬制度を導入し、取締役報酬の年間総額（7月から翌年6月まで）は、前事業年度の連結経常利益の1%と定められております。第84期連結経常利益に基づく2018年4月から6月までの間の報酬総額ならびに第85期連結経常利益に基づく2018年7月から2019年3月までの間の報酬総額は、いずれも上記決議の範囲内です。 |
| 監 査 役 | 4       | 56           | 1999年6月29日開催の株主総会の決議による監査役の報酬は月額650万円以内です。                                                                                                                                                                                             |
| 合 計   | 17      | 1,877        |                                                                                                                                                                                                                                        |

- (注) 1. 上記の取締役の報酬額は、当期に全額が各取締役へ支給される訳ではなく、全体の5割前後が支給されます。それ以外は、取締役が退任したときの退職金、将来業績悪化による取締役報酬の減少補填、退任後に相談役や顧問等に就く者に支給する給与などへの備えとして、支払いを留保しております。
2. 上記報酬額のうち、社外役員4名（社外取締役2名、社外監査役2名）に支払った報酬の総額は64百万円です。
3. 上記人数には、当期中に退任した取締役を含んでおります。

## 3. 社外役員に関する事項

### (1) 当事業年度における主な活動状況

| 区 分   | 氏 名     | 主 な 活 動 状 況                                      |
|-------|---------|--------------------------------------------------|
| 監 査 役 | 出 原 洋 三 | 当事業年度開催の取締役会および監査役会の全てに出席し、議案審議等に必要発言を適宜行っております。 |
| 監 査 役 | 小 野 孝 昭 | 当事業年度開催の取締役会および監査役会の全てに出席し、議案審議等に必要発言を適宜行っております。 |

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

### (2) 責任限定契約の内容の概要

当社は社外役員全員との間で、当社に対する損害賠償責任を限定する契約を締結することとしており、当該契約に基づく責任の限度額は、法令の定める最低責任限度額としております。

## V 会計監査人に関する事項

### 1. 名称

有限責任 あずさ監査法人

### 2. 報酬等の額

|                                   |        |
|-----------------------------------|--------|
| 当社および当社の子会社が支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額 | 203百万円 |
| 当社が支払うべき報酬等の額                     | 131百万円 |

- (注) 1. 当社と会計監査人との間の監査契約において、「会社法」に基づく監査と「金融商品取引法」に基づく監査の監査報酬の額を区分しておらず、実質的にも区分できないため、当社が支払うべき報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。
2. 監査役会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況および報酬見積りの算定根拠などが適切であるかどうかについて必要な検証を行った上で、会計監査人の報酬について同意の判断をしております。

### 3. 非監査業務の内容

該当事項はありません。

### 4. 解任または不再任の決定の方針

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

## VI 会社の業務の適正を確保するための体制およびその運用状況に関する事項

### 1. 業務の適正を確保するための体制

#### 基本方針

当社は、内部統制システムの構築が、当社および子会社（以下「当社グループ」という。）全体の企業価値向上およびその持続的発展のために経営上の重要な課題の一つであると考えている。以下に掲げる事項について、当社グループの取締役および使用人それぞれの役割と責任を明らかにした体制を構築するとともに、それらの運用および適切な見直しを通じて、当社グループの取締役および使用人の適切なガバナンス体制の構築に努める。

#### (1) 当社グループの取締役および使用人の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制

当社グループにおける内部統制の充実、強化を図るため、当社社長を委員長とする「リスクマネジメント委員会」を設置し、その下部組織である「内部統制会議」（主催：当社内部監査室）において、当社グループにおけるコンプライアンス推進活動のモニタリングを行い、その結果につきリスクマネジメント委員会に報告する。

また、当社内部監査室が子会社を含めた内部監査を実施し、また、社内外に複数の内部通報窓口を設置することにより、不正、違法行為の発見、抑止を図る。

#### (2) 当社の取締役の職務の執行に係る情報の保存および管理に関する体制

当社の取締役会議事録、稟議書その他の文書（電磁的記録を含む）を作成し、「文書保存年限基準」および「情報管理規程」に基づき、各所管部門で保存、管理を行う。

#### (3) 当社グループの損失の危険（リスク）の管理に関する規程その他の体制

当社グループにおけるリスクのうち、投資リスク、市場リスク等、事業に付随するリスクの監視および対応は、それぞれ担当部門および各子会社が適宜行い、重要事項については、当社取締役会その他経営会議等の重要会議において、これを討議し、決定する。また、事業継続に影響を及ぼす大規模災害リスク等に対応するため、「リスクマネジメント委員会」の下部組織である「BCP小委員会」（主催：当社総務部）が、当社グループにおけるBCP整備状況のモニタリングを行い、その結果につきリスクマネジメント委員会に報告する。

#### (4) 当社グループの取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

当社グループの取締役は、当社の経営計画に基づき、それぞれ担当部門および各子会社の業務を統括または指揮監督する。

また、当社グループの使用人は、取締役会および各部門長等の指揮監督のもと、それぞれ担当職務を効率的に遂行する。

#### (5) 当社および子会社からなる企業集団における業務の適正を確保するための体制および職務の執行に係る事項の当社への報告に関する体制

当社は、各子会社から定期的に、業務執行状況、財務状況等、職務の執行に係る報告を受けるとともに、案件に応じ適宜、業務に関する相談をうけ指導を行うものとする。

また、必要に応じ、当社の監査役および当社内部監査室が各子会社の監査を行う。

- (6) 当社の監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合の使用人およびその使用人の取締役からの独立性および当社の監査役の使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項  
当社の監査役が当社内部監査室の職員に対し監査業務に必要な事項を要請した場合には、積極的にこれに協力するものとし、この場合、担当する職員は、要請を受けた事項に関しては、取締役および他の職員の指揮命令を受けないものとする。
- (7) 当社グループの取締役等および使用人またはこれらの者から報告を受けた者が当社の監査役に報告をするための体制、その他の当社の監査役への報告に関する体制  
当社グループの取締役等および使用人またはこれらの者から報告を受けた者が当社の監査役に報告をする場合、あるいは当社の監査役から報告を求められた場合には、必要な報告を迅速に行うものとし、報告者は、そのような報告をしたことを理由として、不利な取扱いを受けないものとする。  
また、会計監査人および当社内部監査室から当社の監査役に対し、監査の状況について適宜報告を行うものとする。
- (8) 当社の監査役の職務の執行について生ずる費用の前払または償還の手続きその他の当該職務の執行について生ずる費用または債務の処理に係る方針に関する事項  
当社の監査役がその職務の執行について、会社法に基づく費用の前払または償還等の請求をした場合、当該監査役の職務の執行に必要なでない認められる場合を除き、当社が当該費用または債務の処理をするものとする。
- (9) その他当社の監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制  
当社の監査役が当社グループの重要課題等を把握するとともに、必要に応じ意見を述べるができるように、取締役会その他の重要会議に出席する機会を確保する。

## 2. 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

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

## Ⅶ 会社の支配に関する基本方針

会社の支配に関する基本方針の内容とその実現に資する取組み、および当社株式の大規模買付行為に関する対応方針の内容と取締役会の判断につきましては、2007年5月17日開催の取締役会決議に基づき「当社株式の大規模な買付行為に関する対応方針（買収防衛策）」として導入され、その後、同年6月28日開催の第74期定時株主総会、2010年6月29日開催の第77期定時株主総会、2013年6月27日開催の第80期定時株主総会および2016年6月29日開催の第83期定時株主総会において、それぞれ株主の皆様のご承認を得て、継続または更新され、その有効期間は2019年6月27日開催予定の第86期定時株主総会終結時までとなっております。

本対応方針は、当社株式の大規模買付行為に関するルールを設定し、大規模買付者に対して大規模買付ルールの遵守を求めています。大規模買付ルールは、事前に大規模買付者から当社取締役会に対して必要かつ十分な情報が提供され、当社取締役会による一定の評価期間が経過した後に大規模買付行為を開始するというものです。大規模買付者がこの大規模買付ルールを遵守しない場合、あるいは遵守した場合でも、大規模買付行為が当社に回復しがたい損害をもたらすことが明らかであるときや、企業価値ひいては株主共同の利益を著しく損なうときには、当社取締役会として相当と認める対抗措置を講ずることとしております。なお、大規模買付者が大規模買付ルールを遵守したか否か、当該大規模買付行為が当社に回復しがたい損害をもたらすことが明らかである場合や企業価値ひいては株主共同の利益を著しく損なう場合に該当するか否か、対抗措置をとるべきか否か等について取締役会が判断するにあたっては、社外の学識経験者、弁護士、公認会計士等から選任された特別委員会に対し諮問を行い、その勧告を最大限尊重するものとしております。

以上のとおり、本対応方針は、当社株式の大規模な買付行為に対し株主の皆様が判断するのに必要な情報と時間を確保するためのルールを設定し、大規模買付者がこのルールを遵守しない場合や大規模買付行為が当社に回復しがたい損害をもたらすことが明らかな場合などに対抗措置を講ずることを定めたものでありますので、当社の企業価値ひいては株主共同の利益に資するものであり、当社役員の地位の維持を目的とするものではありません。

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

詳細は、第5号議案（47頁）をご参照下さい。

## 連結貸借対照表

(2019年3月31日現在)

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

## 連結損益計算書

(2018年4月1日から  
2019年3月31日まで)

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

## 連結株主資本等変動計算書

(2018年4月1日から  
2019年3月31日まで)

|                         | 株 主 資 本        |                |                |               |                | その他の包括利益累計額                   |                  |                    |                               |                                 | 純 資 産 計<br>合 計   |
|-------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|----------------|-------------------------------|------------------|--------------------|-------------------------------|---------------------------------|------------------|
|                         | 資 本 金          | 資本剰余金          | 利益剰余金          | 自己株式          | 株主資本<br>合 計    | そ の 他<br>有 価 証 券<br>評 価 差 額 金 | 繰 延 ヘ ッ ジ<br>損 益 | 為 替 換 算<br>調 整 勘 定 | 退 職 給 付<br>に 係 る<br>調 整 累 計 額 | そ の 他 の<br>包 括 利 益<br>累 計 額 合 計 |                  |
| 当 期 首 残 高               | 百万円<br>122,805 | 百万円<br>104,153 | 百万円<br>765,325 | 百万円<br>△4,443 | 百万円<br>987,841 | 百万円<br>131,115                | 百万円<br>△2,048    | 百万円<br>△2,092      | 百万円<br>159                    | 百万円<br>127,133                  | 百万円<br>1,114,975 |
| 当 期 変 動 額               |                |                |                |               |                |                               |                  |                    |                               |                                 |                  |
| 剰 余 金 の 配 当             |                |                | △13,270        |               | △13,270        |                               |                  |                    |                               |                                 | △13,270          |
| 親会社株主に帰属する<br>当 期 純 利 益 |                |                | 130,817        |               | 130,817        |                               |                  |                    |                               |                                 | 130,817          |
| 自 己 株 式 の 取 得           |                |                |                | △26           | △26            |                               |                  |                    |                               |                                 | △26              |
| 自 己 株 式 の 処 分           |                | 0              |                | 0             | 0              |                               |                  |                    |                               |                                 | 0                |
| 連 結 範 囲 の 変 動           |                |                | △57            |               | △57            |                               |                  |                    |                               |                                 | △57              |
| 株主資本以外の項目<br>の当期変動額(純額) |                |                |                |               |                | △21,905                       | △1,922           | △259               | △233                          | △24,321                         | △24,321          |
| 当 期 変 動 額 合 計           | -              | 0              | 117,489        | △26           | 117,463        | △21,905                       | △1,922           | △259               | △233                          | △24,321                         | 93,141           |
| 当 期 末 残 高               | 122,805        | 104,153        | 882,815        | △4,469        | 1,105,304      | 109,209                       | △3,971           | △2,352             | △73                           | 102,811                         | 1,208,116        |

## 連結注記表

### 【連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記等】

1. 連結の範囲に関する事項
  - (1) 連結子会社  
連結子会社は50社であります。主要な連結子会社の名称は、住友不動産販売(株)、住友不動産シスコン(株)、住友不動産建物サービス(株)、住友不動産エスフォルタ(株)、住友不動産ヴィラフォンテーヌ(株)等であります。  
当連結会計年度より、重要性が増したため羽田エアポート都市開発(株)を連結の範囲に含めております。
  - (2) 非連結子会社  
いずみ保険サービス(株)ほかの非連結子会社は、いずれも小規模であり、合計の総資産、売上高、当期純損益(持分に見合う額)および利益剰余金(持分に見合う額)等は、いずれも連結計算書類に重要な影響を及ぼしていないため連結の範囲から除外しております。
2. 持分法の適用に関する事項
  - (1) 持分法を適用した関係会社はありません。
  - (2) いずみ保険サービス(株)ほかの非連結子会社および新宿エヌ・エスビル(株)ほかの関連会社は、それぞれ当期純損益および利益剰余金等に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用から除外しております。
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項  
連結子会社のうち14社および特定目的会社15社の決算日は12月末日、特定目的会社8社の決算日は1月末日であります。連結計算書類の作成にあたっては、当該子会社の決算日時時点の計算書類を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。また、連結子会社のうち特定目的会社1社の決算日は8月末日、2匿名組合の決算日は9月末日であるため、3月末日現在で実施した仮決算に基づく計算書類により連結しております。  
なお、他の連結子会社の決算日はいずれも連結決算日と一致しております。
4. 会計方針に関する事項
  - (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法
    - ①有価証券
      - (i)満期保有目的の債券  
償却原価法(定額法)によっております。
      - (ii)その他有価証券
        - (a)時価のあるもの  
決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。)によっております。
        - (b)時価のないもの  
投資有価証券のうち優先出資証券については個別法に基づく原価法、金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの(匿名組合出資等)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。その他は移動平均法による原価法によっております。
    - ②デリバティブ  
時価法によっております。
    - ③たな卸資産  
主として個別法に基づく原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)によっております。
  - (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法
    - ①有形固定資産(リース資産を除く)  
当社および国内連結子会社は、建物(その附属設備を除く。)は定額法、その他は定率法を採用しております。  
ただし、一部国内連結子会社は1998年4月1日以後取得建物に限り定額法、その他は定率法を採用しており、在外連結子会社は、当該国の会計基準に基づき、定額法を採用しております。  
また、2016年4月1日以降に取得した建物附属設備および構築物については、定額法を採用しております。  
なお、耐用年数および残存価額は、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。
    - ②無形固定資産(リース資産を除く)  
ソフトウェア(自社利用分)については、社内における見込利用可能期間(5年)による定額法を採用しております。
    - ③リース資産  
所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産は、リース期間を耐用年数とし残存価額をゼロとする定額法によっております。

- ④投資その他の資産  
長期前払費用（「その他」を含む。）については、均等償却によっております。なお、償却期間については、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。
- (3) 重要な引当金の計上基準
- ①貸倒引当金  
営業未収入金等の回収事故に対処して、一般債権については貸倒実績率法により、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。
- ②賞与引当金  
従業員に対する賞与の支給に対処して、将来の支給見込額のうち当連結会計年度の負担額を計上しております。
- ③役員退職慰労引当金  
国内連結子会社1社は、役員の退任に伴う退職慰労金の支払に対処して内規に基づく期末要支払額を計上しております。
- (4) 重要な収益及び費用の計上基準  
完成工事高および完成工事原価の計上基準  
当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については、工事完成基準を適用しております。
- (5) その他連結計算書類作成のための基本となる重要な事項
- ①重要なヘッジ会計の方法
- (i)ヘッジ会計の方法  
原則として繰延ヘッジ処理によっております。  
ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては特例処理を採用しております。
- (ii)ヘッジ手段とヘッジ対象
- | ヘッジ手段  | ヘッジ対象    |
|--------|----------|
| 金利スワップ | 借入金および社債 |
- (iii)ヘッジ方針  
社内規程等に基づき、金利上昇リスクおよび為替変動リスクの緩和を目的として行う方針であります。
- (iv)ヘッジの有効性評価の方法  
ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額等の比率を基礎にして判定しております。ただし、特例処理によつては金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。
- ②退職給付に係る負債の計上基準  
退職給付に係る負債は、従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における見込額に基づき、退職給付債務から年金資産の額を控除した額を計上しております。
- (i)退職給付見込額の期間帰属方法  
退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、期間定額基準によっております。
- (ii)数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法  
過去勤務費用は発生した連結会計年度に一括費用処理しております。また、数理計算上の差異は、当連結会計年度の発生額を翌連結会計年度に一括費用処理する方法によっております。
- (iii)小規模企業等における簡便法の採用  
一部の連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。
- ③消費税等の会計処理方法  
消費税および地方消費税の会計処理は税抜処理によっており、資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用（投資その他の資産「その他」を含む。）に計上し、5年間で均等償却を行っております。
- (6) 金額は表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。

【表示方法の変更に関する注記】

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）に伴う、「会社法施行規則及び会社計算規則の一部を改正する省令」（法務省令第5号 平成30年3月26日）を当連結会計年度の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しております。

【連結貸借対照表に関する注記】

1. 担保資産及び担保付債務

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

2. 保証債務

一般顧客の建物の瑕疵に対する保証等 7,315百万円

3. 非連結子会社および関連会社の株式等

投資有価証券 61,543百万円

4. 所有目的の見直し

当連結会計年度において、所有目的の見直しを行った結果、その実態に合わせるために、有形固定資産から販売用不動産へ4,822百万円、販売用不動産から有形固定資産へ6,796百万円、仕掛販売用不動産から有形固定資産へ16,366百万円振り替えました。

5. ノンリコース債務に対応する資産

|             | (帳簿価額)            |
|-------------|-------------------|
| 現金及び預金      | 11,345百万円         |
| 建物及び構築物     | 103,708           |
| 土地          | 393,316           |
| 建設仮勘定       | 84                |
| その他（有形固定資産） | 209               |
| 計           | <u>508,663百万円</u> |

なお、上記資産には、1. 「担保資産」に記載の金額の一部が含まれております。

【連結損益計算書に関する注記】

減損損失

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

| 主な用途 | 種類 | 場所  | 物件数 |
|------|----|-----|-----|
| 賃貸資産 | 土地 | 東京都 | 1   |

グループ化は、社宅等については共用資産とし、その他については主として個別の物件毎といたしました。当連結会計年度において、賃貸資産について、当社グループ内の資産再編を実施し、連結子会社において固定資産売却損を計上しております。

なお、当該資産の売却価額は不動産鑑定士による鑑定評価に基づいております。

連結計算書類上、当該売却価額を回収可能価額と判断し、当該固定資産売却損を減損損失（8,575百万円）として特別損失に計上いたしました。

【連結株主資本等変動計算書に関する注記】

1. 発行済株式に関する事項

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

2. 自己株式に関する事項

| 株式の種類    | 当連結会計年度期首 | 増加 | 減少 | 当連結会計年度末 |
|----------|-----------|----|----|----------|
| 普通株式（千株） | 2,138     | 6  | 0  | 2,145    |

(注1) 普通株式の自己株式の株式数の増加6千株は、単元未満株式の買取りによる増加です。

(注2) 普通株式の自己株式の株式数の減少0千株は、単元未満株式の売却による減少です。

3. 新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

4. 配当に関する事項

①配当金支払額

| 決議                   | 株式の種類 | 配当金の総額<br>(百万円) | 1株当たり<br>配当額 (円) | 基準日        | 効力発生日      |
|----------------------|-------|-----------------|------------------|------------|------------|
| 2018年6月28日<br>定時株主総会 | 普通株式  | 6,635           | 14               | 2018年3月31日 | 2018年6月29日 |
| 2018年11月13日<br>取締役会  | 普通株式  | 6,635           | 14               | 2018年9月30日 | 2018年12月5日 |

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

次のとおり、決議を予定しております。

| 決議                   | 株式の種類 | 配当の原資 | 配当金の総額<br>(百万円) | 1株当たり<br>配当額 (円) | 基準日        | 効力発生日      |
|----------------------|-------|-------|-----------------|------------------|------------|------------|
| 2019年6月27日<br>定時株主総会 | 普通株式  | 利益剰余金 | 7,583           | 16               | 2019年3月31日 | 2019年6月28日 |

【金融商品に関する注記】

1. 金融商品の状況に関する事項

当社グループは、資金運用については短期的な預金等に限定し、また、資金調達については銀行借入、社債やコマース・ペーパーの発行によって行う方針であります。

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

借入金および社債のうち変動金利であるものは、その一部についてデリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用してヘッジしております。なお、デリバティブについては、実需の範囲で行うこととしております。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2019年3月31日（当期の連結決算日）における連結貸借対照表計上額、時価およびこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません。（（注2）参照）

（単位：百万円）

|                                          | 連結貸借対照表計上額 | 時 価       | 差 額    |
|------------------------------------------|------------|-----------|--------|
| (1) 現金及び預金                               | 172,191    | 172,191   | —      |
| (2) 受取手形及び営業未収入金                         | 21,566     | 21,566    | —      |
| (3) 投資有価証券                               |            |           |        |
| その他有価証券                                  | 414,743    | 414,743   | —      |
| (4) 敷金及び保証金                              |            |           |        |
| 満期保有目的の債券                                | 3,168      | 3,166     | △2     |
| その他有価証券                                  | 1,170      | 1,170     | —      |
| 資 産 計                                    | 612,840    | 612,838   | △2     |
| (1) 支払手形及び営業未払金                          | 54,939     | 54,939    | —      |
| (2) 短期借入金                                | 25,643     | 25,643    | —      |
| (3) 一年内返済予定の長期借入金および長期借入金                | 2,603,945  | 2,647,016 | 43,070 |
| (4) 一年内償還予定の社債および社債                      | 310,000    | 317,766   | 7,766  |
| (5) ノンリコース一年内返済予定長期借入金<br>およびノンリコース長期借入金 | 364,098    | 370,405   | 6,307  |
| (6) ノンリコース一年内償還予定社債<br>およびノンリコース社債       | 39,100     | 39,812    | 712    |
| 負 債 計                                    | 3,397,725  | 3,455,582 | 57,856 |
| デリバティブ取引 (*1)                            |            |           |        |
| ①ヘッジ会計が適用されていないもの                        | —          | —         | —      |
| ②ヘッジ会計が適用されているもの                         | (5,733)    | (5,733)   | —      |
| デリバティブ取引計                                | (5,733)    | (5,733)   | —      |

(\*1)デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、( )で示しております。

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

#### 資産

(1) 現金及び預金

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

(2) 受取手形及び営業未収入金

相手先の信用状態が契約後大きく異なっていない限り、回収期間等から時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3) 投資有価証券

投資有価証券の時価については、上場株式は取引所の価格によっております。債券のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、満期までの期間および信用リスクを加味した利率により割り引いた現在価値によっております。

(4) 敷金及び保証金

これらの時価については、取引先金融機関から提示された価格等によっております。

#### 負債

(1) 支払手形及び営業未払金、(2) 短期借入金

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

(3) 一年内返済予定の長期借入金および長期借入金

借入金の時価については、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、当社の信用状態は実行後大きく異なっていないため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。変動金利による借入金の一部は、金利スワップの特例処理の対象とされており（下記「デリバティブ取引」②参照）、当該金利スワップとして処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっております。

(4) 一年内償還予定の社債および社債

社債の時価については、市場価格によっております。

(5) ノンリコース一年内返済予定長期借入金およびノンリコース長期借入金並びに(6) ノンリコース一年内償還予定社債およびノンリコース社債

ノンリコース借入金およびノンリコース社債の時価については、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、責任財産の状況は実行後大きく異なっていないため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の新規借入または新規発行を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。変動金利によるものの一部は、金利スワップの特例処理の対象とされており（下記「デリバティブ取引」②参照）、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入または発行を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっております。

#### デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものではありません。

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

## (i) 金利関連

(単位：百万円)

| ヘッジ会計の方法    | デリバティブ取引の種類等          | 主なヘッジ対象  | 契約額等      |           | 時価     |
|-------------|-----------------------|----------|-----------|-----------|--------|
|             |                       |          |           | うち1年超     |        |
| 原則的処理方法     | 金利スワップ取引<br>支払固定・受取変動 | 借入金      | 248,600   | 208,600   | △5,733 |
| 金利スワップの特例処理 | 金利スワップ取引<br>支払固定・受取変動 | 借入金および社債 | 1,507,198 | 1,415,693 | (*)    |

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

(\*) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている借入金、ノンリコース借入金およびノンリコース社債と一体として処理されているため、その時価は、当該借入金の時価を含めて記載しております。(上記「負債

(3) 一年内返済予定の長期借入金および長期借入金」、「(5) ノンリコース一年内返済予定長期借入金およびノンリコース長期借入金」および「(6) ノンリコース一年内償還予定社債およびノンリコース社債」参照)

## (注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

| 区分                                     | 連結貸借対照表計上額 |
|----------------------------------------|------------|
| ①子会社・関連会社株式 (*1)                       | 35,855     |
| ②非上場株式 (*1)                            | 2,327      |
| ③優先出資証券等 (*1)                          | 25,687     |
| ④匿名組合出資等 (*1)                          | 352        |
| ⑤敷金及び保証金 (満期保有目的の債券およびその他有価証券を除く) (*2) | 65,959     |
| ⑥預り敷金及び保証金 (*3)                        | 228,958    |

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

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

(\*)3 預り敷金及び保証金については、残存期間を特定できず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

## 【賃貸等不動産に関する注記】

当社および一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビルや賃貸住宅等を所有しております。これら賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額および時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

| 連結貸借対照表計上額 | 連結会計年度末の時価 |
|------------|------------|
| 3,515,337  | 6,218,600  |

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

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

## 【1株当たり情報に関する注記】

|            |            |
|------------|------------|
| 1株当たり純資産額  | 2,549円 09銭 |
| 1株当たり当期純利益 | 276円 02銭   |

# 貸借対照表

(2019年3月31日現在)

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

# 損 益 計 算 書

(2018年4月1日から  
2019年3月31日まで)

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

## 株主資本等変動計算書

(2018年4月1日から  
2019年3月31日まで)

|                         | 株 主 資 本        |                |                    |                    |                  |               |                 |                |                  |                |             |
|-------------------------|----------------|----------------|--------------------|--------------------|------------------|---------------|-----------------|----------------|------------------|----------------|-------------|
|                         | 資 本 金          | 資 本 剰 余 金      |                    |                    |                  | 利 益 剰 余 金     |                 |                |                  | 自 己 株 式        | 株 主 資 本 合 計 |
|                         |                | 資本準備金          | そ の 他<br>資 本 剰 余 金 | 自 己 株 式<br>処 分 差 益 | 資 本 剰 余 金<br>合 計 | 利 益 準 備 金     | そ の 他 利 益 剰 余 金 |                | 利 益 剰 余 金<br>合 計 |                |             |
|                         |                |                | 圧 縮 積 立 金          |                    |                  |               | 繰 越 利 益 剰 余 金   |                |                  |                |             |
| 当 期 首 残 高               | 百万円<br>122,805 | 百万円<br>132,742 | 百万円<br>9           | 百万円<br>132,752     | 百万円<br>5,507     | 百万円<br>12,185 | 百万円<br>673,180  | 百万円<br>690,872 | 百万円<br>△4,443    | 百万円<br>941,987 |             |
| 当 期 変 動 額               |                |                |                    |                    |                  |               |                 |                |                  |                |             |
| 剰 余 金 の 配 当             |                |                |                    |                    |                  |               | △13,270         | △13,270        |                  | △13,270        |             |
| 当 期 純 利 益               |                |                |                    |                    |                  |               | 120,458         | 120,458        |                  | 120,458        |             |
| 自 己 株 式 の 取 得           |                |                |                    |                    |                  |               |                 |                | △26              | △26            |             |
| 自 己 株 式 の 処 分           |                |                | 0                  | 0                  |                  |               |                 |                | 0                | 0              |             |
| 株主資本以外の項目<br>の当期変動額(純額) |                |                |                    |                    |                  |               |                 |                |                  |                |             |
| 当 期 変 動 額 合 計           | -              | -              | 0                  | 0                  | -                | -             | 107,187         | 107,187        | △26              | 107,161        |             |
| 当 期 末 残 高               | 122,805        | 132,742        | 9                  | 132,752            | 5,507            | 12,185        | 780,368         | 798,060        | △4,469           | 1,049,148      |             |

|                         | 評 価 ・ 換 算 差 額 等          |               |                     | 純 資 産 合 計        |
|-------------------------|--------------------------|---------------|---------------------|------------------|
|                         | そ の 他 有 価 証 券<br>評 価 差 額 | 繰 延 ヘ ッ ジ 損 益 | 評 価 ・ 換 算 差 額 等 合 計 |                  |
| 当 期 首 残 高               | 百万円<br>131,827           | 百万円<br>△2,153 | 百万円<br>129,673      | 百万円<br>1,071,660 |
| 当 期 変 動 額               |                          |               |                     |                  |
| 剰 余 金 の 配 当             |                          |               |                     | △13,270          |
| 当 期 純 利 益               |                          |               |                     | 120,458          |
| 自 己 株 式 の 取 得           |                          |               |                     | △26              |
| 自 己 株 式 の 処 分           |                          |               |                     | 0                |
| 株主資本以外の項目<br>の当期変動額(純額) | △21,575                  | △1,817        | △23,393             | △23,393          |
| 当 期 変 動 額 合 計           | △21,575                  | △1,817        | △23,393             | 83,767           |
| 当 期 末 残 高               | 110,252                  | △3,971        | 106,280             | 1,155,428        |

## 個別注記表

### 【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

1. 有価証券の評価基準および評価方法
  - (1) 子会社株式および関連会社株式  
移動平均法による原価法によっております。
  - (2) その他有価証券
    - ①時価のあるもの  
期末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定して）によっております。
    - ②時価のないもの  
投資有価証券およびその他の関係会社有価証券のうち優先出資証券については個別法に基づく原価法、金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの（匿名組合出資等）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。その他は移動平均法による原価法によっております。
2. デリバティブの評価基準および評価方法  
時価法によっております。
3. たな卸資産の評価基準および評価方法  
販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金および原材料及び貯蔵品は、主として個別法に基づく原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）によっております。
4. 固定資産の減価償却または償却の方法
  - (1) 有形固定資産（リース資産を除く）  
建物（その附属設備を除く。）は定額法、その他は定率法を採用しております。  
なお、2016年4月1日以降に取得した建物附属設備および構築物については、定額法を採用しております。  
また、耐用年数および残存価額は、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。
  - (2) 無形固定資産（リース資産を除く）  
ソフトウェア（自社利用分）については、社内における見込利用可能期間（5年）による定額法を採用しております。
  - (3) リース資産  
所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産は、リース期間を耐用年数とし残存価額をゼロとする定額法によっております。
  - (4) 投資その他の資産  
長期前払費用については、均等償却によっております。なお、償却期間については、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。
5. 繰延資産の処理方法  
社債発行費  
社債発行費は、支出時に全額費用処理する方法によっております。
6. 引当金の計上基準
  - (1) 貸倒引当金  
営業未収入金等の回収事故に対処して、一般債権については貸倒実績率法により、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。
  - (2) 賞与引当金  
従業員に対する賞与の支給に対処して、将来の支給見込額のうち当事業年度の負担額を計上しております。
  - (3) 退職給付引当金  
従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務および年金資産の見込額に基づき計上しております。
    - ①退職給付見込額の期間帰属方法  
退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当事業年度末までの期間に帰属させる方法については、期間定額基準によっております。
    - ②数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法  
過去勤務費用は発生した事業年度に一括費用処理しております。また、数理計算上の差異は、当事業年度の発生額を翌事業年度に一括費用処理する方法によっております。

7. 収益及び費用の計上基準  
完成工事高および完成工事原価の計上基準  
当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については、工事完成基準を適用しております。
8. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項
- (1) ヘッジ会計の処理方法
- ①ヘッジ会計の方法  
原則として繰延ヘッジ処理によっております。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しております。
- ②ヘッジ手段とヘッジ対象
- |        |       |
|--------|-------|
| ヘッジ手段  | ヘッジ対象 |
| 金利スワップ | 借入金   |
- ③ヘッジ方針  
社内規程等に基づき、金利上昇リスクの緩和を目的として行う方針であります。
- ④ヘッジの有効性評価の方法  
ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額等の比率を基礎として判定しております。ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。
- (2) 退職給付に係る会計処理  
退職給付に係る未認識数理計算上の差異の会計処理の方法は、連結計算書類におけるこれらの会計処理の方法と異なっております。
- (3) 消費税等の会計処理方法  
消費税および地方消費税の会計処理は税抜処理によっており、資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却を行っております。
9. 金額は表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。

**【表示方法の変更に関する注記】**

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）に伴う、「会社法施行規則及び会社計算規則の一部を改正する省令」（法務省令第5号 平成30年3月26日）を当事業年度の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しております。

【貸借対照表に関する注記】

1. 保証債務

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

2. 関係会社に対する金銭債権および金銭債務（区分表示したものを除く）

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

3. 所有目的の見直し

当事業年度において、所有目的の見直しを行った結果、その実態に合わせるために、有形固定資産から販売用不動産へ4,822百万円、販売用不動産から有形固定資産へ6,796百万円、仕掛販売用不動産から有形固定資産へ16,366百万円振り替えました。

4. 特別目的会社を活用した不動産の譲渡取引

2012年3月期末において、当社はプライムクエスト・スリー株式会社のノンリコースローンのリファイナンスに当り、当社が資金の貸付を行ったことから、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（会計制度委員会報告第15号 平成26年11月4日）に基づき、当該取引を不動産の買戻しを行ったものとして会計処理をしております。

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

【損益計算書に関する注記】

関係会社との取引高

営業取引による取引高

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

【株主資本等変動計算書に関する注記】

当事業年度末における自己株式数

|      |            |
|------|------------|
| 普通株式 | 2,145,829株 |
|------|------------|

【税効果会計に関する注記】

1. 繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

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

【リースにより使用する固定資産に関する注記】

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

【関連当事者との取引に関する注記】

子会社等

| 属性  | 会社等の名称                      | 住所         | 資本金<br>又は出資金<br>(百万円) | 事業の<br>内容又は<br>職業 | 議決権等の<br>所有(被所有)<br>割合 | 関係内容           |                | 取引の内容         | 取引金額<br>(百万円) | 科目            | 期末残高<br>(百万円) |
|-----|-----------------------------|------------|-----------------------|-------------------|------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|     |                             |            |                       |                   |                        | 役員<br>の<br>兼任等 | 事業上<br>の<br>関係 |               |               |               |               |
| 子会社 | 住友不動産<br>ファイナンス(株)          | 東京都<br>新宿区 | 100                   | 貸金業               | 所有<br>直接 100%          | 兼任2人           | 資金の<br>貸付等     | 資金の貸付<br>(注2) | 28,240        | -             | -             |
|     |                             |            |                       |                   |                        |                |                | 資金の回収         | 105,540       |               |               |
|     |                             |            |                       |                   |                        |                |                | 受取利息(注2)      | 506           |               |               |
| 子会社 | 西品川一丁目<br>地区市街地<br>再開発事業(株) | 東京都<br>新宿区 | 0                     | 貸金業               | 所有<br>直接 100%          | 兼任2人           | 資金の<br>貸付等     | 資金の回収         | 3,800         | 関係会社<br>短期貸付金 | 83,110        |
|     |                             |            |                       |                   |                        |                |                | 受取利息(注2)      | 598           |               |               |

(注) 1. 取引金額は消費税等を含んでおりません。

2. 取引条件および取引条件の決定方針等

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

【1株当たり情報に関する注記】

|            |        |     |
|------------|--------|-----|
| 1株当たり純資産額  | 2,437円 | 92銭 |
| 1株当たり当期純利益 | 254円   | 16銭 |

# 会計監査人監査報告書 謄本 (連結)

## 独立監査人の監査報告書

2019年5月16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<br>業務執行社員 | 公認会計士 | 貞 | 廣 | 篤 | 典 ㊞ |
| 指定有限責任社員<br>業務執行社員 | 公認会計士 | 高 | 橋 | 秀 | 和 ㊞ |
| 指定有限責任社員<br>業務執行社員 | 公認会計士 | 菅 | 野 | 雅 | 子 ㊞ |

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、住友不動産株式会社の2018年4月1日から2019年3月31日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

### 連結計算書類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計算書類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計算書類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計算書類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、当監査法人に連結計算書類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、連結計算書類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計算書類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。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、連結計算書類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計算書類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、上記の連結計算書類が、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からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益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。

### 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

# 会計監査人監査報告書 謄本

## 独立監査人の監査報告書

2019年5月16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<br>業務執行社員 | 公認会計士 | 貞 | 廣 | 篤 | 典 ㊞ |
| 指定有限責任社員<br>業務執行社員 | 公認会計士 | 高 | 橋 | 秀 | 和 ㊞ |
| 指定有限責任社員<br>業務執行社員 | 公認会計士 | 菅 | 野 | 雅 | 子 ㊞ |

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、住友不動産株式会社の2018年4月1日から2019年3月31日までの第86期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書について監査を行った。

### 計算書類等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計算書類及びその附属明細書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計算書類及びその附属明細書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、独立の立場から計算書類及びその附属明細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、当監査法人に計算書類及びその附属明細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、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類及びその附属明細書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計算書類及びその附属明細書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。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、計算書類及びその附属明細書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計算書類及びその附属明細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、上記の計算書類及びその附属明細書が、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、当該計算書類及びその附属明細書に係る期間の財産及び損益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。

### 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

# 監査役会監査報告書 謄本

## 監 査 報 告 書

当監査役会は、2018年4月1日から2019年3月31日までの第86期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

### 1. 監査役および監査役会の監査の方法およびその内容

(1) 監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況および結果について報告を受けるほか、取締役等および会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。

(2) 各監査役は、監査役会が定めた監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査部門その他の用人人等と意思疎通を図り、情報の収集および監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施しました。

一 取締役会その他重要な会議に出席し、取締役および用人人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社および主要な事業所において業務および財産の状況を調査いたしました。また、子会社については、子会社の取締役および監査役等と意思疎通および情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。

二 事業報告に記載されている取締役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その他株式会社およびその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項および第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容および当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役および用人人等からその構築および運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め意見を表明いたしました。

三 事業報告に記載されている会社法施行規則第118条第3号イの基本方針および同号ロの各取組みについては、取締役会その他における審議の状況等を踏まえ、その内容について検討を加えました。

四 会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視および検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（平成17年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告およびその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書および個別注記表）およびその附属明細書ならびに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書および連結注記表）について検討いたしました。

### 2. 監査の結果

#### (1) 事業報告等の監査結果

一 事業報告およびその附属明細書は、法令および定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。

二 取締役の職務の執行に関する不正の行為または法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。

三 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容および取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。

四 事業報告に記載されている会社の支配に関する基本方針については、指摘すべき事項は認められません。事業報告に記載されている取組みの具体的な内容は、当該基本方針に沿ったものであり、当社の株主共同の利益を損なうものではなく、かつ、当社の会社役員の地位の維持を目的とするものではないと認めます。

#### (2) 計算書類およびその附属明細書の監査結果

会計監査人有限責任 あずさ監査法人の監査の方法および結果は相当であると認めます。

#### (3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人有限責任 あずさ監査法人の監査の方法および結果は相当であると認めます。

2019年5月23日

住友不動産株式会社 監査役会

監査役 出 原 洋 三 ㊟

監査役 小 野 孝 昭 ㊟

監査役（常勤） 北 村 忠 司 ㊟

監査役（常勤） 中 村 芳 文 ㊟

(注) 監査役出原洋三および監査役小野孝昭は、会社法第2条第16号および第335条第3項に定める社外監査役であります。

以 上

# 株主総会参考書類

## 議案および参考事項

### 第1号議案 剰余金の処分について

当社の利益配分の基本方針は、長期的な収益基盤強化のため賃貸ビル投資に優先配分し、配当は利益成長に沿った「持続的増配」に努めていくこととしております。

当期は、年29円の年間配当（中間配当14円、期末配当15円）を予定しておりましたが、経常利益が2,042億円と初めて2千億円の大台を突破して計画を上回ったため、期末配当金を1円増配し、1株につき16円とさせていただきたいと存じます。

これにより、年間配当金は、既の実施しております中間配当金14円を含め、前期比3円増の1株30円となります。

### 期末配当に関する事項

#### (1) 配当財産の種類

金銭

#### (2) 株主に対する配当財産の割り当てに関する事項およびその総額

当社普通株式1株につき金16円 総額7,583,042,384円

#### (3) 剰余金の処分が効力を生ずる日

2019年6月28日

## 第2号議案 取締役11名選任について

取締役全員は、本総会終結のときをもって任期満了となります。また、当事業年度中に退任した社外取締役2名の補充と併せ、取締役11名の選任をお願いするものであります。

取締役候補者は次のとおりであります。

| 候補者番号 | 氏名<br>(生年月日)                        | 略歴、地位、担当および重要な兼職の状況                                                                                                                                                                                 | 所有する当社株式数 |
|-------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1     | たかしま じゅんじ<br>高島 準司<br>(1930年4月11日生) | 1954年4月 住友石炭鉱業株式会社入社<br>1971年9月 当社入社<br>1979年6月 取締役<br>1983年6月 常務取締役<br>1985年6月 専務取締役<br>1986年6月 代表取締役（現在）<br>1991年6月 取締役副社長<br>1994年6月 取締役社長<br>2007年6月 取締役会長（現在）                                  | 23,534株   |
| 2     | おの けんいち<br>小野 研一<br>(1947年2月4日生)    | 1970年4月 当社入社<br>1998年6月 取締役<br>2001年6月 常務取締役<br>2004年4月 取締役、専務執行役員<br>2005年6月 代表取締役<br>2007年6月 取締役社長<br>2013年6月 取締役副会長（現在）                                                                          | 20,500株   |
| 3     | にしま こうじゅん<br>仁島 浩順<br>(1961年3月6日生)  | 1984年4月 当社入社<br>2004年4月 執行役員<br>2007年4月 常務執行役員<br>2009年4月 マンション事業本部長<br>2009年6月 取締役<br>2009年9月 ビル事業本部長<br>2010年6月 代表取締役（現在）<br>2013年6月 取締役社長（現在）<br>2017年5月 ビル事業本部長（現在）                             | 8,700株    |
| 4     | たけむら のぶあき<br>竹村 信昭<br>(1959年2月13日生) | 1981年4月 当社入社<br>2004年4月 執行役員<br>2007年4月 常務執行役員<br>2008年6月 取締役<br>2008年10月 財務本部長<br>2010年6月 代表取締役（現在）<br>2012年10月 経営管理本部長<br>2013年6月 取締役副社長（現在）<br>2016年3月 管理本部長（現在）<br>(重要な兼職の状況)<br>住友不動産販売株式会社取締役 | 18,900株   |

| 候補者番号 | 氏名<br>(生年月日)                       | 略歴、地位、担当および重要な兼職の状況                                                                                                                                                                                                                               | 所有する<br>当社株式数 |
|-------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 5     | こばやし まさと<br>小林正人<br>(1960年6月14日生)  | 1983年4月 当社入社<br>2004年4月 執行役員<br>2007年4月 常務執行役員<br>2009年4月 用地開発本部長<br>2009年6月 取締役<br>2010年6月 代表取締役(現在)<br>2010年8月 マンション事業本部長<br>2013年6月 取締役副社長(現在)<br>2014年2月 首都圏開発用地本部長<br>2016年3月 ビル事業本部長兼都市開発事業本部長<br>2016年9月 ビル事業本部長<br>2017年11月 住宅分譲事業本部長(現在) | 13,000株       |
| 6     | かとうひろし<br>藤宏史<br>(1961年8月1日生)      | 1984年4月 当社入社<br>2000年4月 ビル事業本部関連事業部長<br>2007年4月 執行役員、都市開発事業本部用地部長<br>2010年4月 用地開発本部副本部長<br>2010年8月 ビル事業本部副本部長<br>2012年4月 常務執行役員、新事業開発本部長<br>2013年4月 資産開発事業本部長<br>2013年6月 取締役(現在)<br>2016年3月 住宅分譲事業本部長<br>2016年9月 新築そっくりさん事業本部長(現在)                | 6,600株        |
| 7     | かたやま ひさとし<br>片山久壽<br>(1961年7月11日生) | 1985年4月 当社入社<br>2004年12月 都市管理事業本部東京西支店長<br>2005年5月 執行役員<br>2005年12月 都市開発事業本部首都圏事業部再開発部長<br>2010年4月 ビル事業本部副本部長<br>2014年2月 首都圏開発用地本部副本部長<br>2016年4月 都市開発事業本部副本部長<br>2016年9月 都市開発事業本部長(現在)<br>2018年6月 取締役(現在)                                        | 7,500株        |
| 8     | おだいよしゆき<br>尾台賀幸<br>(1961年6月9日生)    | 1985年4月 当社入社<br>2005年4月 執行役員<br>2010年4月 マンション事業本部長<br>2010年11月 経営企画本部長<br>2011年6月 取締役(現在)<br>2011年11月 財務本部長<br>2014年1月 代表取締役、海外事業本部長<br>2016年3月 管理本部企画部長<br>2016年11月 管理本部財務部長(現在)                                                                 | 13,400株       |

| 候補者番号 | 氏名<br>(生年月日)             | 略歴、地位、担当および重要な兼職の状況                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 所有する<br>当社株式数 |
|-------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 9     | 伊藤 公 二<br>(1959年12月13日生) | 1984年4月 当社入社<br>2000年4月 ビル管理本部城西営業部長<br>2004年4月 執行役員、都市開発事業本部開発企画部長<br>2009年4月 常務執行役員、建設技術本部長<br>2010年4月 カスタマー本部長<br>2012年10月 事業開発本部長<br>2013年4月 住宅分譲事業本部長<br>2013年6月 取締役(現在)<br>2014年1月 総務部長<br>2016年3月 住宅再生事業本部長<br>2016年9月 管理本部人材開発部長<br>2017年4月 管理本部総務部長<br>2019年4月 住友不動産販売株式会社代表取締役社長(現在)<br>(重要な兼職の状況)<br>住友不動産販売株式会社代表取締役社長 | 16,068株       |
| 10    | 出原 洋 三<br>(1938年9月23日生)  | 1962年4月 日本板硝子株式会社入社<br>1996年6月 同社常務取締役<br>1998年6月 同社代表取締役社長<br>2004年6月 同社代表取締役会長<br>2008年6月 同社取締役会議長<br>2009年10月 同社取締役会議長兼会長<br>2010年6月 同社相談役<br>2012年6月 同社名誉顧問(現在)<br>2014年6月 当社監査役(現在)                                                                                                                                           | 0株            |
| 11    | 家守 伸 正<br>(1951年4月12日生)  | 1980年9月 住友金属鉱山株式会社入社<br>2006年6月 同社取締役常務執行役員<br>2007年6月 同社代表取締役社長<br>2013年6月 同社代表取締役会長<br>2016年6月 同社取締役会長<br>2017年6月 同社相談役(現任)<br>(重要な兼職の状況)<br>住友金属鉱山株式会社相談役<br>長瀬産業株式会社社外取締役<br>JFE ホールディングス株式会社社外取締役                                                                                                                             | 0株            |

- (注) 1. 出原洋三および家守伸正の両氏は、社外取締役の候補者であり、両氏につきましては経営者としての豊富な経験と幅広い見識から、当社の社外取締役に適任であると判断し、選任をお願いするものであります。
2. 出原洋三氏は、現在、当社の社外監査役であり、社外監査役就任期間は、本総会終結のときをもって5年となります。
3. 当社は、株式会社東京証券取引所に対して、出原洋三および家守伸正の両氏を独立役員として届け出ております。
4. 各候補者と会社との間には特別の利害関係はありません。
5. 当社は、法令および定款の定めに基づき、出原洋三氏との間で社外監査役として責任限定契約を締結しており、当該契約に基づく責任の限度額は、法令の定める最低責任限度額としております。同氏の社外取締役選任が承認された場合、当社は同氏との間で社外取締役として改めて上記と同様の契約を締結する予定であります。また、家守伸正氏の選任が承認された場合、当社は同氏との間で上記と同様の契約を締結する予定であります。

### 第3号議案 監査役3名選任について

本総会終結のときをもって監査役北村忠司および出原洋三の両氏は辞任され、中村芳文氏は任期満了となりますので、監査役3名の選任をお願いするものであります。なお、本議案につきましては、監査役会の同意を得ております。

監査役候補者は次のとおりであります。

|   | 氏名<br>(生年月日)                      | 略歴、地位および重要な兼職の状況                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 所有する<br>当社株式数 |
|---|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 1 | なかむらよしふみ<br>中村芳文<br>(1951年3月29日生) | 1973年4月 当社入社<br>1996年7月 ビル事業本部ビル管理部長<br>2002年6月 取締役<br>2004年4月 常務執行役員、都市管理事業本部副本部長<br>2005年5月 都市管理事業本部長<br>2005年6月 専務執行役員<br>2007年6月 代表取締役<br>2010年8月 住宅事業統括<br>2011年6月 常勤監査役(現在)                                                                                                                     | 10,000株       |
| 2 | たなかとしかず<br>田中俊和<br>(1960年4月8日生)   | 1983年4月 当社入社<br>2000年4月 ビル事業本部中央営業部長<br>2004年4月 執行役員、ハウジング事業本部副本部長<br>2007年4月 常務執行役員<br>2008年10月 総務本部長<br>2010年4月 関連事業本部長<br>2011年9月 住宅再生事業本部長<br>2013年6月 住友不動産販売株式会社代表取締役社長<br>当社取締役(現在)                                                                                                             | 11,800株       |
| 3 | のりひさよしゆき<br>則久芳行<br>(1946年12月9日生) | 1969年4月 住友建設株式会社入社<br>1999年6月 同社土木本部PC営業統括部長<br>2000年6月 同社取締役<br>2001年6月 同社執行役員<br>2003年1月 同社常務執行役員<br>2003年4月 三井住友建設株式会社常務取締役、常務執行役員、土木事業本部副本部長兼PC営業統括部長<br>2005年6月 同社専務取締役、専務執行役員<br>2007年4月 同社取締役、執行役員副社長<br>2008年4月 同社代表取締役<br>2010年4月 同社代表取締役社長、執行役員社長<br>2015年4月 同社代表取締役会長<br>2018年6月 同社相談役(現在) | 0株            |

- (注) 1. 則久芳行氏は、社外監査役の候補者であり、経営者としての豊富な経験と幅広い見識から、当社の社外監査役に適任であると判断し、選任をお願いするものであります。
2. 各候補者と会社との間には特別の利害関係はありません。
3. 当社は、株式会社東京証券取引所に対して、則久芳行氏を独立役員として届け出ております。
4. 則久芳行氏の選任が承認された場合、当社は法令および定款の定めに基づき、同氏との間で責任限定契約を締結する予定であります。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。

#### 第4号議案 補欠監査役1名選任について

第3号議案が承認された場合、当社の社外監査役は2名となりますが、法令に定める員数を欠くこととなる場合に備え、補欠監査役1名の選任をお願いするものであります。なお、本議案につきましては、監査役会の同意を得ております。

補欠監査役候補者は次のとおりであります。

| 氏名<br>(生年月日)         | 略歴、地位および重要な兼職の状況                                                                                                                                                                                   | 所有する<br>当社株式数 |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 宇野皓三<br>(1933年7月3日生) | 1963年8月 公認会計士登録<br>1969年7月 監査法人朝日会計社(現有限責任 あずさ監査法人) 代表社員<br>1974年4月 税理士登録<br>1974年5月 公認会計士宇野皓三事務所開設(現在)<br>1993年10月 朝日監査法人(現有限責任 あずさ監査法人) 副理事長<br>1997年5月 同法人理事長<br>1999年5月 同法人会長<br>2001年5月 同法人退任 | 0株            |

- (注) 1. 宇野皓三氏は、補欠の社外監査役の候補者であり、同氏につきましては、公認会計士および税理士としての専門知識、豊富な経験および幅広い見識から、当社の補欠の社外監査役に適任であると判断し、選任をお願いするものであります。
2. 候補者と会社との間には特別の利害関係はありません。
3. 本議案が承認された後において、同氏が社外監査役に就任した場合、当社は、株式会社東京証券取引所に対して、同氏を独立役員として届け出る予定であります。
4. 本議案が承認された後において、同氏が社外監査役に就任した場合、当社は、法令および定款の定めに基づき、同氏との間で責任限定契約を締結する予定であります。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いたします。

## 第5号議案 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）の更新について

当社は、2007年5月17日付当社取締役会決議に基づき、当社株式の大規模な買付行為に関する対応方針を導入し、同年6月28日付当社第74期定時株主総会決議に基づき同方針を継続後、2010年6月29日付当社第77期定時株主総会決議、2013年6月27日付当社第80期定時株主総会決議、および2016年6月29日付当社第83期定時株主総会決議に基づき同方針を一部変更の上更新しております（以下、変更後の対応方針を「現方針」といいます。）が、その有効期間は、本総会終結時までとなっております。当社では、現方針への更新後も社会・経済情勢の変化、買収防衛策をめぐる諸々の動向および様々な議論の進展を踏まえ、当社の企業価値ひいては株主共同の利益向上に関する取組みのひとつとして、現方針の在り方について引続き検討してまいりました。

当社は、かかる検討の結果、2019年5月16日付当社取締役会決議において、本総会における当社株主の皆様のご承認を条件に、現方針を更新すること（以下「本更新」といい、更新後の対応方針を「本方針」といいます。）といたしました。本更新を決定した当社取締役会決議では、社外監査役2名を含む当社監査役全員より、本更新に異議がない旨の意見が述べられております。なお、本総会において選任予定の社外取締役候補者および社外監査役候補者の全員からも、本更新について賛同を得ております。

本方針における、前回更新時からの主な変更点は、①取締役会評価期間を短縮（営業日から暦日に変更）（51頁）したこと、②対抗措置の発動要件を限定（52頁）したこと等であります。

つきましては、本更新につきまして株主の皆様のご承認をお願いするものであります。

### 1. 当社の企業価値ひいては株主共同の利益向上に関する取組みと本方針の必要性

#### (1) 中期経営計画を着実に達成、増収増益路線を継続

当社は、3年毎に策定する中期経営計画の達成を最重要課題とし、これを着実に遂行することにより企業価値を高めてまいりました。

バブル崩壊の打撃を克服し過去最高業績の回復を目指した第一次中期経営計画（1997年4月～2001年3月）を皮切りに、これまでに7つの経営計画を遂行、計画毎に所期の目標を着実に達成してまいりました。

本年3月に終了した「第七次中期経営計画（2016年4月～2019年3月）」は、好況に支えられた六次計画の環境が七次は続かないという見通しに立ちつつも、六次で達成した中計最高業績をさらに更新し、「増収増益路線」を堅持することを目標に掲げてスタートしました。幸い、世界的な好景気に牽引され、国内の景況は年々上向き、東京のオフィスビル賃貸をはじめとする当社の事業環境は総じて良好に推移しました。その結果、3カ年の累計業績は、売上高、営業利益、経常利益の全てにおいて当初の目標を大幅に超過達成するとともに、最終年度の2019年3月期には、売上高は1兆円、経常利益は2千億円の大台をそれぞれ初めて突破し、6期連続で最高業績の更新を達成しました。第七次計画は、当初の想定を上回る利益成長を遂げ、成功裏に終了することができました。

また、2017年6月に、不動産仲介子会社の住友不動産販売(株)を完全子会社化し、親子上場による利益相反のリスクを解消、グループ経営資源の最適配分による中長期的な企業価値向上を推進できる体制を構築するなど、コーポレート・ガバナンスの一層の強化にも取り組んでまいりました。

今般発表した新しい経営計画「第八次中期経営計画（2019年4月～2022年3月）」では、前七次計画で達成した成長ペースを維持して最高業績の連続更新を第一の目標に掲げるとともに、東京都心において、具体化している開発計画に対する2兆円の賃貸設備投資計画を着実に進め、長期的な収益基盤強化を継続し、引き続き企業価値の向上に全力を尽くしてまいります。

## (2) 成長を支えてきた東京都心のオフィスビル賃貸事業と企業価値

当社のこれまでの成長を支えてきた原動力は、東京都心のオフィスビルを中核とした不動産賃貸事業です。営業利益は当社全体の7割近くを占め、まさに、大黒柱として企業価値の根幹を成しております。

当社は、新宿住友ビル（通称三角ビル）が完成した1970年代初頭からおよそ半世紀にわたり、東京都心に特化したオフィスビル開発を推進、事業基盤を拡充してまいりました。これまでにバブル崩壊やリーマンショックなど未曾有の経済危機と、バブル景気や昨今のアベノミクス景気といった様々な環境変化を経てきましたが、当社は首尾一貫して、①資産売却による一時的な利益を追わず、②開発用地を自ら創り出して建設したビルを、③保有賃貸して長期安定的な賃貸収益を蓄積するという経営方針を貫き、継続してまいりました。その結果、現在、東京都心で220棟超、「東京ナンバーワン」を標榜するビルオーナーに成長、2020年3月期の賃貸キャッシュフロー（不動産賃貸事業の営業利益+減価償却費）は2千億円に達する見通しです。

オフィスビル賃貸事業は、用地取得から商品企画、テナント募集や入居テナントへのサービス、管理に至るまで、総合的な事業遂行能力を必要とします。中でも、用地取得は最も重要で、当社は、土地を買いまとめたり、地権者の権利関係を調整する再開発の手法で、言わばメーカーのようにビル用地を創り出してきました。加えて、ビル管理やテナント募集でも、自社で行う直接主義を重視し、顧客や現場の実態を的確に把握した上で、常に商品企画の改善や業務の効率化などに鋭意取り組んでまいりました。その結果、高い収益性を実現し、保有不動産の資産価値を高め、企業価値を増大させてきたものと自負しております。「賃貸等不動産」の含み益は年々蓄積され、2019年3月末時点で約2兆7千億円に達しております。

## (3) 買収防衛策の必要性

今般発表した第八次計画では、延床面積80万坪超（2019年3月末時点賃貸延床152万坪の5割超）の東京都心における新規ビル開発計画を着実に推進することを第二の目標に掲げております。当社は、これらを順次完成、稼働させることにより、さらなる収益基盤の拡大、企業価値の向上、株主利益の増大を目指します。

この大規模な開発計画は、これまで弛まず積み上げてきた多額の先行投資がいよいよ収益化するものです。当社がこれまで長期間に亘り、不動産市況や景気の波にさらされることなく、賃貸ビル開発による事業基盤拡充を継続できたのは、安定収益源である賃貸キャッシュフローが常時下支えとなっていたためであり、この先行投資を有利子負債の際限ない増加に頼らず自信を持って実行するには、2千億円規模に拡大した賃貸キャッシュフローの維持拡大が必要です。また、大型の再開発が中心であるため、全件収益化に目途が立つまでには今後6年～7年を要すると見込まれます。

一方、将来の企業価値増大に資する開発計画が成就する前に、保有不動産を売却して含み益をはき出し、一過性の利益を求める短期志向の経営方針を採ることは、結果として、安定収益源の賃貸キャッシュフローを減少させ、開発計画を財務リスクにさらし、当社の企業価値基盤を損なう恐れがないとは申せません。

中長期的な展望に基づき着実な企業価値の向上を目指す当社の経営方針は、このような短期志向とは相容れませんので、買収を意図する投資家が現れた場合は、十分な情報と時間を確保して議論を尽くし、株主の皆様へ信を問う必要があると考えます。したがって、本方針による手続きを予め具備しておくことが、株主共同の利益に合致すると判断したものであります。

## 2. 本方針に関する基本的な考え方

当社は、下記に定める大規模買付行為について、これを受け入れるかどうかは、当社株主の皆様への判断に委ねられるべきものと考えておりますが、当該大規模買付行為につき、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、大規模買付行為を行う者（以下「大規模買付者」といいます。）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ます。

当社取締役会は、このような基本的な考え方に立ち、以下のとおり、当社株式の大規模買付行為に関するルール（以下「大規模買付ルール」といいます。）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ます。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一定の措置を講じる方針です。

なお、大規模買付情報提供期間（3. で定義されます。）を延長するか否か、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、および対抗措置をとるべきか否か、本方針にかかる重要な事項に関する当社取締役会の判断の客観性、公正性および合理性を担保するため、当社取締役会は、社外の学識経験者、弁護士、公認会計士等から選任される特別委員会に対し諮問し、特別委員会の勧告を最大限尊重するものいたします。

### 大規模買付行為

- ① 特定株主グループ（注1）の議決権割合（注2）を20%以上とすることを目的とする当社株式の買付行為
- ② 結果として特定株主グループの議決権割合が20%以上となる当社株式の買付行為、または
- ③ 結果として特定株主グループの議決権割合が20%以上となる当社の他の株主との合意等（注3）

なお、いずれについてもあらかじめ当社取締役会が同意したものを除き、市場取引、公開買付け等の具体的な買付方法の如何を問いません。

### 3. 大規模買付ルールの設定

当社取締役会としては、大規模買付行為は、下記に定める大規模買付ルールに従って行われることが、企業価値ひいては株主共同の利益に合致すると考えます。

#### (1) 大規模買付ルールの概要

- ① 大規模買付者に対し、事前に当社取締役会に対して当該大規模買付行為に関する必要かつ十分な情報の提供を求める。
- ② 当社取締役会による一定の評価期間が経過するまで大規模買付行為の開始をお待ちいただく。

具体的には、まず、大規模買付者には、当社取締役会に対して、当社株主の皆様への判断および取締役会としての意見形成のために必要かつ十分な情報（以下「大規模買付情報」といいます。）を提供していただきます。大規模買付情報の具体的内容は大規模買付者の属性および大規模買付行為の内容によって異なりますが、一般的な項目は以下のとおりです。

- ① 大規模買付者およびそのグループの概要
- ② 大規模買付行為の目的および内容（特に、当社株式の一部のみの買付けの場合には、買付予定株式数の上限設定についての考え方やその後の資本構成の変更についての予定を含みます。）
- ③ 買付対価の算定根拠および買付資金の裏付け
- ④ 大規模買付行為完了後に意図する当社グループの経営方針（事業計画（既存事業の再編計画、新規事業計画、設備投資計画を含みます。）、財務計画、資本政策、配当政策、労務政策、資産活用策等、その経営方針を具体的に実現するための施策に加え、大規模買付者自身の事業と当社および当社グループの事業との統合・連携や、大規模買付者と当社および当社グループとの間の利益相反を回避するための具体的な措置についての考え方を含みます。）
- ⑤ 大規模買付行為完了後に意図する当社グループの顧客、サプライヤー、地域社会、従業員その他の当社グループに係る利害関係者に関する方針
- ⑥ 大規模買付者が当社および当社グループの事業と同種の事業を営んでいる場合、独占禁止法や海外競争法に照らした大規模買付行為の適法性についての考え方

#### (2) 意向表明書の提出

大規模買付者が大規模買付行為を行おうとする場合には、まず当社取締役会宛に、大規模買付ルールに従う旨の意向表明書をご提出いただくこととします。意向表明書には、大規模買付者の名称、住所、設立準拠法、代表者の氏名、国内連絡先および提案する大規模買付行為の概要を明示していただきます。なお、大規模買付者から意向表明書が提出された場合には、適時に開示します。

#### (3) 大規模買付者に対する情報提供の要求

当社取締役会は、上記意向表明書の受領後10日以内に、大規模買付者から当初提供していただくべき大規模買付情報のリストを大規模買付者に交付します。なお、当初提供していただいた情報だけでは大規模買付

情報として不足していると考えられる場合、必要かつ十分な大規模買付情報が揃うまで追加的に情報提供をしていただき、原則として当社取締役会から大規模買付者に対して大規模買付情報のリストが交付されてから60日以内に大規模買付情報の提供を完了していただくこととします（以下「大規模買付情報提供期間」といいます。）。もっとも、大規模買付情報の具体的な内容は大規模買付行為の内容および規模によって異なることもありうるため、当社取締役会は、大規模買付行為の内容および規模ならびに大規模買付情報の具体的な提供状況を考慮して、特別委員会の勧告に基づき、大規模買付情報提供期間を最長30日間延長することができるものとします。また、当社取締役会に提供された大規模買付情報は、当社株主の皆様の判断のために必要であると認められる場合には、適切と判断する時点で、その全部または一部を開示します。

#### (4) 取締役会による評価期間

次に、当社取締役会は、大規模買付行為の評価等の難易度に応じ、大規模買付情報提供期間が終了した後、60日（対価を現金（円貨）のみとする公開買付けによる当社全株式の買付の場合）または90日（その他の大規模買付行為の場合）を当社取締役会による評価、検討、交渉、意見形成、代替案立案のための期間（以下「取締役会評価期間」といいます。）とし、取締役会評価期間を開始した事実は適時に開示します。従って、大規模買付行為は、取締役会評価期間の経過後にのみ開始されるものとします。取締役会評価期間中、当社取締役会は外部専門家の助言を受けながら、提供された大規模買付情報を十分に評価・検討し、取締役会としての意見を開示します。また、必要に応じ、大規模買付者との間で大規模買付行為に関する条件改善について交渉し、当社取締役会として株主の皆様へ代替案を提示することもあります。

#### 4. 大規模買付行為がなされた場合の対応方針

先に述べましたように、濫用的な大規模買付行為は看過されるべきものではなく、大規模買付者が大規模買付ルールを遵守しない場合や、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、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は、当社取締役会は、善管注意義務を負う受託者として、これを保護するための相当かつ適切な対応が必要であると考えます。

##### (1) 大規模買付者が大規模買付ルールを遵守しない場合

大規模買付者によって大規模買付ルールが遵守されない場合には、当社取締役会は、企業価値ひいては株主共同の利益の保護を目的として、新株予約権の発行等、会社法その他の法律および当社定款が取締役会の権限として認める措置をとり、大規模買付行為に対抗することがあります。対抗措置の発動は、弁護士、財務アドバイザーなどの外部専門家の意見も参考にし、特別委員会の勧告を最大限尊重し、当社取締役会が決定します。具体的な対抗措置については、その時点で相当と認められるものを選択することとなります。具体的対抗措置として新株予約権無償割当てを行う場合の概要は、原則として別紙3記載のとおりとします。なお、新株予約権を発行する場合には、対抗措置としての効果を勘案した行使期間および行使条件を設けることがあります。

大規模買付ルールを無視して大規模買付行為を開始することのないように予め注意を喚起いたします。

## (2) 大規模買付者が大規模買付ルールを遵守した場合

大規模買付ルールは、当社の経営に影響力を持ち得る規模の当社株式の買付行為について、企業価値ひいては株主共同の利益を保護するという観点から、株主の皆様へ、このような買付行為を受け入れるかどうかの判断のために必要な情報や、現に経営を担っている当社取締役会の評価意見を提供し、さらには、代替案の提示を受ける機会を保証することを目的とするものです。したがって、大規模買付ルールが遵守されている場合、原則として、当社取締役会の判断により対抗措置を発動するものではありません。

しかしながら、大規模買付者が大規模買付ルールを遵守していても、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、具体的には、弁護士、財務アドバイザーなどの外部専門家の意見も参考にし、特別委員会の勧告を最大限尊重した上で、以下の(i)および(ii)に該当すると当社取締役会が判断したときには、例外的に、4(1)で述べた大規模買付行為を抑止するための措置をとることがあります。かかる措置をとることを決定した場合には、適時適切な開示を行います。

(i) 次の①から④までに掲げる行為により企業価値ひいては株主共同の利益に対する明白な侵害をもたらすような買収行為を行う場合

①株式を買い占め、その株式について会社側に対して高値で買取りを要求する行為

②会社を一時的に支配して、会社の重要な資産等を廉価に取得する等会社の犠牲の下に買収者の利益を実現する経営を行うような行為

③会社の資産を買収者やそのグループ会社等の債務の担保や弁済原資として流用する行為

④会社経営を一時的に支配して会社の事業に当面関係していない高額資産等を処分させ、その処分利益をもって一時的な高配当をさせるか、一時的な高配当による株価の急上昇の機会をねらって高値で売り抜ける行為

(ii) 強圧的二段階買収（最初の買付条件よりも二段階目の買付条件を不利に設定し、あるいは二段階目の買付条件を明確にしないで、公開買付け等の株式買付けを行うことにより、株主に株式の売却を事実上強要するおそれのある買収行為）

なお、当社取締役会は、対抗措置の発動にあたり、株主の皆様意思を確認することが適切であると判断する場合には、これに要する時間等を勘案した上で、株主総会を招集する等の方法により、株主の皆様意思を確認することができるものとします。この場合には、大規模買付者に対し、かかる株主の皆様意思の確認手続が完了するまで大規模買付行為の開始をお待ちいただきます。

## (3) 特別委員会の設置

本方針を適正に運用し、当社取締役会の判断の客観性、公正性および合理性を担保するため、当社は、取締役会から独立した組織として、特別委員会を設置いたします。特別委員会の委員は3名とし、社外の学識経験者、弁護士、公認会計士、税理士、社外取締役、社外監査役、経営経験豊富な企業経営者などを対象として選任するものとします。（特別委員会の概要につきましては別紙1をご参照願います。）なお、本方針更新時の特別委員会委員の氏名および略歴は、別紙2のとおりです。

当社取締役会は、大規模買付情報提供期間を延長するか否か、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、および対抗措置をとるべきか否か、本方針にかかる重要な判断にあたっては、特別委員会に対し諮問し、特別委員会の勧告を受けるものとし、当社取締役会は、特別委員会の勧告を最大限尊重するものとしたします。

特別委員会は、当社の費用で、当社経営陣から独立した第三者（財務アドバイザー、公認会計士、弁護士、コンサルタントその他の専門家を含みます。）の助言を得たり、当社の取締役、監査役、従業員等に特別委員会への出席を要求し、必要な情報について説明を求めたりしながら、当社取締役会から諮問を受けた事項について審議・決議し、その決議の内容に基づいて、当社取締役会に対し勧告を行います。

## 5. 当社株主の皆様・投資家の皆様に与える影響等

対抗措置の発動によって、当社株主の皆様（大規模買付者およびその特定株主グループを除きます。）が経済面や権利面で損失を被るような事態は想定しておりませんが、当社取締役会が具体的対抗措置をとることを決定した場合には、法令および金融商品取引所規則に従って、適時適切な開示を行います。対抗措置として新株予約権の無償割当てを実施する場合には、新株予約権を行使して株式を取得するために、株主の皆様には、所定の期間内に一定の金額の払込みを完了していただく必要があります。また、当社取締役会が新株予約権を取得することを決定した場合には、行使価額相当の金額を払い込むことなく、当社による新株予約権の取得の対価として、株主の皆様へ新株を交付することがあります。これらの手続きの詳細につきましては、実際に新株予約権を発行することとなった際に、法令および金融商品取引所規則に基づき別途お知らせいたします。

なお、当社は、新株予約権の割当ての基準日や新株予約権の割当ての効力発生後においても、例えば、大規模買付者が大規模買付行為を撤回した等の事情により、新株予約権の行使期間開始日の前日までに、新株予約権の割当てを中止し、または当社が新株予約権者に当社株式を交付することなく無償にて新株予約権を取得することがあります。これらの場合には、1株あたりの価値の希釈化は生じませんので、1株あたりの株式の価値の希釈化が生じることを前提にして売付等を行った投資家の皆様は、株価の変動により相応の損害を被る可能性があります。

## 6. 本方針の有効期間

本方針の有効期間は、本総会の日から3年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結時までとし、以後も同様とします。

なお、当社取締役会は、本方針を継続することを決定した場合、その旨を速やかにお知らせします。また、当社取締役会は、企業価値ひいては株主共同の利益保護の観点から、会社法および金融商品取引法を含めた関係法令の整備・改正等を踏まえ、本方針の必要性を随時見直していく所存です。

また、本方針はその有効期間中であっても、当社取締役会により本方針を廃止する旨の決議が行われた場合、または当社株主総会において本方針を廃止する旨の決議が行われた場合は、その時点で廃止されるものとします。

## 7. 本方針の合理性

### (1) 買収防衛策に関する指針の要件を充足していること

本方針は、経済産業省および法務省が2005年5月27日に発表した「企業価値・株主共同の利益の確保又は向上のための買収防衛策に関する指針」（以下「指針」といいます。）の定める三原則（企業価値・株主共同の利益の確保・向上の原則、事前開示・株主意思の原則、必要性・相当性確保の原則）を完全に充足しており、指針の定める上記三原則を基本としつつ、経済産業省に設定された企業価値研究会が2008年6月30日に発表した「近時の諸環境の変化を踏まえた買収防衛策の在り方」その他の買収防衛策に関する実務・議論を勘案した内容となっております。さらに、本方針は、東京証券取引所の定める買収防衛策の導入に係る諸規則等の趣旨に合致するものです。

### (2) 企業価値ひいては株主共同の利益の向上の目的をもって更新されていること

本方針は、大規模買付行為が行われる場合に、買付に応じるべきか否かを当社株主の皆様適切にご判断していただけるように、当社取締役会が大規模買付者から必要な情報を入手するとともに、その大規模買付行為を評価・検討する時間を確保し、当社株主の皆様へ代替案も含めた判断のために必要な情報を提供することを可能とすることで、企業価値ひいては株主共同の利益を向上させるという目的をもって更新されるものです。

### (3) 株主意思を尊重するものであること

現方針から本方針への更新は、本総会での当社株主の皆様のご承認により同日より発効することとし、本方針の有効期間は本総会の日から3年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結時までとしています。また、本方針は、その有効期間中であっても当社株主総会において本方針を廃止する旨の決議が行われた場合には、その時点で廃止されるものとしており、株主意思を尊重するものとなっております。

また、当社取締役会は、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の判断が困難である場合、または企業価値ひいては株主共同の利益を著しく損なうとの判断が困難である場合には、対抗措置発動の可否について、当社株主総会において株主の皆様意思を確認することとしています。

### (4) 独立性の高い特別委員会の判断の重視

本方針を適正に運用し、当社取締役会によって恣意的な判断がなされることを防止し、その判断の客観性、公正性および合理性を担保するため、取締役会から独立した組織として、特別委員会を設置しております。

特別委員会の委員は3名とし、社外の学識経験者、弁護士、公認会計士、税理士、社外取締役、社外監査役、経営経験豊富な企業経営者などを対象として選任するものとします。当社取締役会は、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、および対抗措置をとるべきか否かを判断するにあたっては、特別委員会に対し諮問し、特別委員会の勧告を受けるものとし、当社取締役会は、特別委員会の勧告を最大限尊重するものとしたします。

#### (5) 合理的な客観的要件の設定

本方針は、合理的かつ詳細な客観的要件が充たされなければ発動されないように設定されており、当社取締役会による恣意的な発動を防止するための仕組みを確保しているものと考えます。

##### 注1：特定株主グループ

- (i) 当社の株券等（金融商品取引法第27条の23第1項に規定する株券等をいいます。）の保有者（同法第27条の23第1項に規定する保有者をいい、同条第3項に基づき保有者に含まれる者を含みます。）およびその共同保有者（同法第27条の23第5項に規定する共同保有者をいい、同条第6項に基づき共同保有者とみなされる者を含みます。）、または
- (ii) 当社の株券等（同法第27条の2第1項に規定する株券等をいいます。）の買付け等（同法第27条の2第1項に規定する買付け等をいい、取引所金融商品市場において行われるものを含みます。）を行う者およびその特別関係者（同法第27条の2第7項に規定する特別関係者をいいます。）を意味します。

##### 注2：議決権割合

注1の(i)の記載に該当する場合

特定株主グループが、当社の株券等の保有者の株券等保有割合（金融商品取引法第27条の23第4項に規定する株券等保有割合をいいます。この場合においては、当該保有者の共同保有者の保有株券等の数（同項に規定する保有株券等の数をいいます。）も計算上考慮されるものとします。）、または

注1の(ii)の記載に該当する場合

特定株主グループが、当社の株券等の買付け等を行う者およびその特別関係者の株券等所有割合（同法第27条の2第8項に規定する株券等所有割合をいいます。）の合計をいいます。

議決権割合の算出に当たっては、総議決権（同法第27条の2第8項に規定するものをいいます。）および発行済株式の総数（同法第27条の23第4項に規定するものをいいます。）は、有価証券報告書、四半期報告書および自己株券買付状況報告書のうち直近に提出されたものを参照することができるものとします。

##### 注3：当社の他の株主との合意等

共同して当社株券等を取得し、若しくは譲渡し、または当社の株主としての議決権その他の権利を行使することの合意その他金融商品取引法第27条の23第5項および第6項に規定する共同保有者に該当することとなる行為をいいます。

以上

## 特別委員会の概要

### 1. 設置

特別委員会は、当社取締役会の決議により設置される。

### 2. 構成員

特別委員会は、当社取締役会により委嘱を受けた社外の学識経験者、弁護士、公認会計士、税理士、社外取締役、社外監査役、経営経験豊富な企業経営者など3名で構成される。

### 3. 任期

特別委員会の委員の任期は、当社取締役会の決議によって定める。

### 4. 決議要件

特別委員会の決議は、原則として、特別委員会の全員が出席し、その過半数をもってこれを行うものとする。但し、特別委員会の全員が出席できない事情がある場合には、特別委員会の決議は、特別委員会の過半数が出席し、その過半数をもってこれを行うものとする。

### 5. 決議事項

特別委員会は、当社取締役会の諮問がある場合には、これに応じ、原則として以下の各号に記載された事項について決定し、その決定の内容をその理由を付して当社取締役会に勧告するものとする。なお、特別委員会の各委員は、当該決定にあたっては、企業価値ひいては株主共同の利益に資するか否かの観点からこれを行うことを要し、専ら自らまたは当社取締役の個人的利益を図ることを目的としては行わないものとする。

①大規模買付情報提供期間を延長するか否か

②大規模買付者が大規模買付ルールを遵守したか否か

③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

④対抗措置をとるべきか否か

⑤その他本方針に関連し、当社取締役会が諮問した事項

### 6. 専門家等の助言

特別委員会は、適切な判断を確保するために、上記5.の判断に際して、必要かつ十分な情報収集に努めるものとし、当社の費用で、当社経営陣から独立した第三者（財務アドバイザー、公認会計士、弁護士、コンサルタントその他の専門家を含む。）の助言を得ることができる。

以 上

## 特別委員会委員の略歴

本方針更新時の特別委員会の委員は、以下の3名とします。

宇野 皓三（うの こうぞう）

<略 歴>

1933年 7月生  
 1963年 8月 公認会計士登録 現在に至る  
 1969年 7月 監査法人朝日会計社（現 有限責任 あずさ監査法人）代表社員  
 1974年 4月 税理士登録 現在に至る  
 1974年 5月 公認会計士宇野皓三事務所開設 現在に至る  
 1993年10月 朝日監査法人（現 有限責任 あずさ監査法人）副理事長  
 1997年 5月 同法人理事長  
 1999年 5月 同法人会長  
 2001年 5月 同法人退任

※本総会において、補欠監査役に選任する旨の議案を上程する予定であります。

井上 幸彦（いのうえ ゆきひこ）

<略 歴>

1937年11月生  
 1962年 4月 警察庁入庁  
 1989年 6月 千葉県警察本部長  
 1994年 9月 警視總監  
 2003年 9月 公益財団法人日本盲導犬協会理事長 現在に至る

出原 洋三（いずはら ようぞう）

<略 歴>

1938年 9月生  
 1962年 4月 日本板硝子株式会社株式会社入社  
 1998年 6月 同社代表取締役社長  
 2004年 6月 同社代表取締役会長  
 2010年 6月 同社相談役  
 2012年 6月 同社名誉顧問 現在に至る  
 2014年 6月 当社社外監査役 現在に至る  
 2019年 6月 当社社外取締役（予定）

※当社は、出原洋三氏を、東京証券取引所に独立役員として届け出ております。同氏の出身である日本板硝子株式会社と当社との間には、若干の取引関係等がありますが、その規模、性質等に照らして、特別委員会委員としての独立性に影響を及ぼすおそれはないと判断しております。

※本総会において、社外取締役に選任する旨の議案を上程する予定であります。

上記各氏と当社との間に特別の利害関係はありません。

以 上

## 新株予約権概要

### 1. 新株予約権付与の対象となる株主および発行条件

当社取締役会で定める基準日における最終の株主名簿に記録された株主に対し、その所有する当社普通株式（但し、当社の所有する当社普通株式を除く。）1株につき1個の割合で新たに払込みをさせないで新株予約権を割当てる。

### 2. 新株予約権の目的となる株式の種類および数

新株予約権の目的となる株式の種類は当社普通株式とし、新株予約権の目的となる株式の総数は、当社取締役会が基準日として定める日における当社発行可能株式総数から当社普通株式の発行済株式（当社の所有する当社普通株式を除く。）の総数を減じた株式数を上限とする。新株予約権1個当たりの目的となる株式の数（以下「対象株式数」という。）は当社取締役会が別途定める数とする。但し、当社が株式分割または株式併合を行う場合は、所要の調整を行うものとする。

### 3. 発行する新株予約権の総数

新株予約権の発行総数は、当社取締役会が別途定める数とする。当社取締役会は、複数回にわたり新株予約権の割当を行うことがある。

### 4. 各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額（払込みをなすべき額）

各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額（払込みをなすべき額）は1円以上で当社取締役会が定める額とする。

### 5. 新株予約権の譲渡制限

新株予約権の譲渡による当該新株予約権の取得については、当社取締役会の承認を要する。

### 6. 新株予約権の行使条件

議決権割合が20%以上の特定株主グループに属する者は、原則として新株予約権を行使することができない。また、外国の適用法令上、当該法令の管轄地域に所在し新株予約権の行使にあたり所定の手続が必要とされる者も、原則として新株予約権を行使することができない（但し、当該外国の適用法令上適用除外規定が利用できる者等の一定の者は行使することができるほか、この者の有する新株予約権も、後記8. のとおり、当社による当社株式を対価とする取得の対象とする。）。さらに、特定株主グループに属する者でないこと等について確認する当社所定の書式による書面を提出しない者（但し、当社がかかる書面の提出を求めなかった者を除く。）も、本新株予約権を行使することができない。詳細については、当社取締役会において別途定めるものとする。

## 7. 新株予約権の行使期間

新株予約権無償割当て決議において当社取締役会が別途定めた日を初日（以下かかる行使期間の初日を「行使期間開始日」という。）とし、1ヶ月間から3ヶ月間までの範囲で新株予約権無償割当て決議において当社取締役会が別途定める期間とする。なお、行使期間の最終日が行使に際して払い込まれる金銭の払込取扱場所の休業日にあたるときは、その前営業日を最終日とする。

## 8. 当社による新株予約権の取得

- ① 当社は、行使期間開始日の前日までの間いつでも、当社が新株予約権を取得することが適切であると当社取締役会が認める場合には、当社取締役会が別途定める日の到来日をもって、全ての新株予約権を無償にて取得することができるものとする。
- ② 当社は、当社取締役会が別途定める日の到来日をもって、特定株主グループに属する者および取得がなされる日までに特定株主グループに属する者でないこと等について確認する当社所定の書式による書面を提出しない者（但し、当社がかかる書面の提出を求めなかった者を除く。）以外の者が有する新株予約権のうち当該当社取締役会が定める日の前日までに未行使のもの全てを取得し、これと引換えに、本新株予約権1個につき対象株式数の当社株式を交付することができる。  
また、かかる取得がなされた日以降に、新株予約権を有する者のうち特定株主グループに属する者以外の者が存在すると当社取締役会が認める場合（例えば、取得がなされた日までに本8.②前段に定める当社所定の書式による書面を提出しなかったが、その後、当該者が特定株主グループに属する者でないと認められた場合等。但し、かかる取締役会の認定にあたり、当社は、本8.②前段に定める当社所定の書式による書面の提出を求めることができる。）には、上記の取得がなされた日より後の当該当社取締役会が別途定める日の到来日をもって、当該者の有する新株予約権のうち当該当社取締役会の定める日の前日までに未行使のもの全てを取得し、これと引換えに、新株予約権1個につき対象株式数の当社株式を交付することができるものとし、その後も同様とする。
- ③ 取得条項の詳細については、当社取締役会において別途定めるものとする。

以 上







## 株主総会会場ご案内図

東京都新宿区西新宿六丁目13番1号

住友不動産新宿セントラルパークビル・1階

ベルサール新宿セントラルパーク

※ベルサールは、新宿に3カ所ございます。  
お間違えのないようお願い申し上げます。



- ・都営大江戸線……「都庁前駅」A5出口より徒歩4分
- ・東京メトロ丸ノ内線……「西新宿駅」2番出口より徒歩7分
- ・JR線……「新宿駅」より徒歩13分

住友不動産株式会社第86期定時株主総会招集通知