

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 小野寺研一

第80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80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、平成25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 平成25年6月27日（木曜日）午前10時
2. 場 所 東京都新宿区西新宿二丁目6番1号
新宿住友ビル・地下1階 住友ホール

3. 会議の目的事項

- 報 告 事 項
1. 第80期（平成24年4月1日から平成25年3月31日まで）事業報告、連結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80期（平成24年4月1日から平成25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10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 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。

**事 業 報 告**

(平成24年4月1日から  
平成25年3月31日まで)

**I 企業集団の現況に関する事項**

**1. 事業の経過およびその成果**

**(1) 連結業績の概況**

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

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

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

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

|           |                |                      |
|-----------|----------------|----------------------|
| 営 業 収 益   | 7,366 億 52 百万円 | (前 期 比＋479 億 90 百万円) |
| 営 業 利 益   | 1,513 億 45 百万円 | (前 期 比＋ 38 億 80 百万円) |
| 経 常 利 益   | 1,149 億 16 百万円 | (前 期 比＋ 70 億 04 百万円) |
| 当 期 純 利 益 | 598 億 25 百万円   | (前 期 比＋ 65 億 88 百万円) |

(2) 事業部門別の概況

部門別の営業成績は下表のとおりです。

営 業 収 益

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

営 業 利 益

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

不動産賃貸事業部門

当社の賃貸資産の 9 割以上が集中する東京のオフィスビル市場では、大型ビルの新規供給が一巡し、年度後半にかけて需給バランスの改善が進みました。BCP（事業継続計画）対応能力に優れたビルへの移転需要は引き続き旺盛で、一部の優良ビルでは新規募集賃料を引き上げる動きも出始めております。増床などの新規需要も徐々に増えており、市況の回復感が広がりつつあります。

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

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

既存ビル空室率

| 前期末<br>(平成24年3月末) | 第3四半期末<br>(平成24年12月末) | 当期末<br>(平成25年3月末) |
|-------------------|-----------------------|-------------------|
| 7.8%              | 7.5%                  | 7.1%              |

**不動産販売事業部門**

当事業部門の9割以上を占める分譲マンション市場では、低金利を背景に良好な販売環境が続きました。株価上昇などにより景況感が大きく改善した第4四半期は、モデルルームへの来場者数が前年に比べ顕著に増加し、購入意欲は高まっております。

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

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

契約および計上戸数

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

主な計上物件

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

## 完成工事事業部門

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

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

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

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

## 不動産流通事業部門

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

このような環境下、住友不動産販売㈱が担当する当事業部門の業績は、主力の仲介事業で個人の中古住宅取引を中心に仲介件数が33,180件（前期比＋5.5％）と、4期連続で過去最高を更新しましたが、前期に大型の法人取引があった反動減により、取扱高は前期比3.8％減少しました。

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

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

|         |                                   |
|---------|-----------------------------------|
| 仲 介 件 数 | 33,180 件（前期比＋1,737 件）             |
| 取 扱 高   | 8,589 億 24 百万円（前期比△ 338 億 35 百万円） |
| 取 扱 単 価 | 25.8 百万円（前期比△ 2.5 百万円）            |

## 2. 対処すべき課題

### 「第六次中期経営計画」の推進

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

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

計画の内容は、以下のとおりです。

(1) 計画期間 平成26年3月期～平成28年3月期、3ヵ年

(2) 計画の骨子

#### ① 最高業績の更新、3ヵ年累計経常利益4千億円の達成

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

< 3ヵ年計画期間中の累計業績目標 >

|       |                        |
|-------|------------------------|
| 売 上 高 | 2兆5,000億円（五次中計比+15.2%） |
| 営業利益  | 5,000億円（同 +14.3%）      |
| 経常利益  | 4,000億円（同 +21.5%）      |

#### ② 財務体質の強化

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

#### ③ 既存事業の多角化・多様化

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

(参考) 各経営計画の業績比較

|         | 第四次計画<br>(平成20年3月期～22年3月期) | 第五次計画<br>(平成23年3月期～25年3月期) | 第六次計画<br>(平成26年3月期～28年3月期) |
|---------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 売 上 高   | 2兆1,068億円<br>(+1,673億円)    | 2兆1,700億円<br>(+ 632億円)     | 2兆5,000億円<br>(+3,299億円)    |
| 営 業 利 益 | 4,349億円<br>(+ 854億円)       | 4,372億円<br>(+ 23億円)        | 5,000億円<br>(+ 627億円)       |
| 経 常 利 益 | 3,392億円<br>(+ 653億円)       | 3,291億円<br>(△ 100億円)       | 4,000億円<br>(+ 708億円)       |

(注) いずれも計画期間中の累計額

## 次期の見通し

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

|         | 当期<br>(平成25年３月期) | 次期予想<br>(平成26年３月期) | 増減            |
|---------|------------------|--------------------|---------------|
| 営 業 収 益 | 7,366 億 52 百万円   | 7,600 億円           | +233 億 48 百万円 |
| 営 業 利 益 | 1,513 億 45 百万円   | 1,600 億円           | + 86 億 55 百万円 |
| 経 常 利 益 | 1,149 億 16 百万円   | 1,250 億円           | +100 億 84 百万円 |
| 当期純利益   | 598 億 25 百万円     | 680 億円             | + 81 億 75 百万円 |

## (部門別の見通し)

### 営 業 収 益

|         | 当期<br>(平成25年３月期) | 次期予想<br>(平成26年３月期) | 増減            |
|---------|------------------|--------------------|---------------|
| 不動産賃貸   | 2,783 億 16 百万円   | 2,800 億円           | + 16 億 84 百万円 |
| 不動産販売   | 2,321 億 49 百万円   | 2,350 億円           | + 28 億 51 百万円 |
| 完 成 工 事 | 1,710 億 81 百万円   | 1,850 億円           | +139 億 19 百万円 |
| 不動産流通   | 509 億 57 百万円     | 550 億円             | + 40 億 43 百万円 |
| 連 結 計   | 7,366 億 52 百万円   | 7,600 億円           | +233 億 48 百万円 |

### 営 業 利 益

|         | 当期<br>(平成25年３月期) | 次期予想<br>(平成26年３月期) | 増減            |
|---------|------------------|--------------------|---------------|
| 不動産賃貸   | 941 億 86 百万円     | 970 億円             | + 28 億 14 百万円 |
| 不動産販売   | 389 億 23 百万円     | 410 億円             | + 20 億 77 百万円 |
| 完 成 工 事 | 157 億 58 百万円     | 180 億円             | + 22 億 42 百万円 |
| 不動産流通   | 144 億 94 百万円     | 160 億円             | + 15 億 06 百万円 |
| 連 結 計   | 1,513 億 45 百万円   | 1,600 億円           | + 86 億 55 百万円 |

3. 設備投資の状況

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

4. 資金調達の状況

当期中に発行した主な社債は、以下のとおりです。

| 発 行 会 社       | 発 行 内 容       | 発 行 日         | 満 期   | 発行総額  |
|---------------|---------------|---------------|-------|-------|
| 住 友 不 動 産 (株) | 第79回国内無担保普通社債 | 平成24年 6 月25日  | 平成29年 | 100億円 |
| 住 友 不 動 産 (株) | 第80回国内無担保普通社債 | 平成24年 8 月 1 日 | 平成29年 | 100億円 |
| 住 友 不 動 産 (株) | 第81回国内無担保普通社債 | 平成24年 9 月11日  | 平成29年 | 100億円 |
| 住 友 不 動 産 (株) | 第82回国内無担保普通社債 | 平成24年10月25日   | 平成29年 | 100億円 |
| 住 友 不 動 産 (株) | 第83回国内無担保普通社債 | 平成24年12月13日   | 平成29年 | 100億円 |
| 住 友 不 動 産 (株) | 第84回国内無担保普通社債 | 平成25年 2 月28日  | 平成30年 | 200億円 |
| 住 友 不 動 産 (株) | 第85回国内無担保普通社債 | 平成25年 3 月21日  | 平成30年 | 100億円 |
| 住 友 不 動 産 (株) | 第86回国内無担保普通社債 | 平成25年 3 月21日  | 平成32年 | 100億円 |

5. 財産および損益の状況

| 区 分                   | 平成22年 3 月期  | 平成23年 3 月期  | 平成24年 3 月期  | 平成25年 3 月期<br>(当期) |
|-----------------------|-------------|-------------|-------------|--------------------|
| 営 業 収 益 (百万円)         | 719, 635    | 744, 756    | 688, 662    | 736, 652           |
| 営 業 利 益 (百万円)         | 133, 979    | 138, 462    | 147, 465    | 151, 345           |
| 経 常 利 益 (百万円)         | 100, 464    | 106, 295    | 107, 912    | 114, 916           |
| 当 期 純 利 益 (百万円)       | 52, 662     | 50, 908     | 53, 236     | 59, 825            |
| 1 株当たり当期純利益 (円・銭)     | 111. 04     | 107. 35     | 112. 28     | 126. 18            |
| 総 資 産 (百万円)           | 3, 168, 097 | 3, 234, 202 | 3, 859, 698 | 4, 105, 500        |
| 純 資 産 (百万円)           | 507, 400    | 545, 328    | 582, 666    | 648, 865           |
| 1 株 当 た り 純 資 産 (円・銭) | 1, 030. 93  | 1, 109. 78  | 1, 168. 11  | 1, 322. 52         |

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

6. 主要な事業内容（平成25年 3 月31日現在）

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

7. 重要な子会社の状況（平成25年3月31日現在）

| 会 社 名                   | 資 本 金 | 当 社 の<br>出 資 比 率 | 主 要 な 事 業 内 容          |
|-------------------------|-------|------------------|------------------------|
|                         | 百万円   | %                |                        |
| 住 友 不 動 産 販 売 (株)       | 2,970 | 70.3             | 不動産売買・賃貸の仲介および住宅等の受託販売 |
| 住友不動産建物サービス(株)          | 300   | 100.0            | マンション等の管理受託            |
| 住 友 不 動 産 シ ス コ ン (株)   | 70    | 100.0            | インテリア関連事業、モデルルーム建設     |
| 住 友 不 動 産 リ フ ォ ー ム (株) | 100   | 100.0            | リフォーム工事の請負             |
| 住友不動産エスフォルタ(株)          | 50    | 100.0            | フィットネスクラブの運営           |
| 住友不動産ヴィラフォンテーヌ(株)       | 50    | 100.0            | ビジネスホテル・リゾートホテルの運営     |
| 住 友 不 動 産 ベ ル サ ー ル (株) | 50    | 100.0            | イベントホール・会議室の賃貸         |
| 住友不動産ファイナンス(株)          | 5,100 | 100.0            | ファイナンス業務               |

8. 主要な事業所（平成25年3月31日現在）

(1) 当 社

本 社：東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

支 店 等：大阪支店、札幌支店、仙台支店、名古屋支店、福岡支店

資産開発事業本部 9事業所、マンション事業本部 10事業所

住宅再生事業本部 32事業所、注文住宅事業本部 10統括営業所

(2) 主な子会社

| 会 社 名                   | 本 社    | 事 業 所             |
|-------------------------|--------|-------------------|
| 住 友 不 動 産 販 売 (株)       | 東京都新宿区 | 営業センター 249ヵ所      |
| 住友不動産建物サービス(株)          | 東京都新宿区 | 東京、神奈川、千葉、埼玉、大阪ほか |
| 住 友 不 動 産 シ ス コ ン (株)   | 東京都新宿区 | 東京、大阪、北海道、宮城、愛知ほか |
| 住 友 不 動 産 リ フ ォ ー ム (株) | 東京都新宿区 | 東京、神奈川、大阪、兵庫、愛知ほか |

9. 従業員の状況（平成25年3月31日現在）

| 従 業 員 数     | 前 期 末 比 増 減 |
|-------------|-------------|
| 名<br>10,741 | 名<br>+787   |

（注）うち、当社の従業員数は4,359名（前期末比382名増）であります。

10. 主要な借入先および借入額（平成25年3月31日現在）

| 借入先             | 借入額     |
|-----------------|---------|
|                 | 百万円     |
| 株式会社三井住友銀行      | 486,351 |
| 三井住友信託銀行株式会社    | 349,948 |
| 株式会社三菱東京UFJ銀行   | 166,320 |
| 株式会社日本政策投資銀行    | 116,891 |
| 株式会社みずほコーポレート銀行 | 108,250 |

（注）百万円未満の端数は切り捨てて表示しております。

II 会社の株式に関する事項（平成25年3月31日現在）

1. 株 式 数

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

2. 株 主 数

13,728名（うち単元株主数8,785名）

3. 大 株 主

| 大 株 主 名                                                       | 持 株 数     | 持 株 比 率 |
|---------------------------------------------------------------|-----------|---------|
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）                                     | 26,255 千株 | 5.54 %  |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）                                       | 23,124    | 4.88    |
| 株 式 会 社 三 井 住 友 銀 行                                           | 11,990    | 2.53    |
| SSBT OD05 OMNIBUS ACCOUNT－TREATY CLIENTS                      | 11,078    | 2.34    |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口4）                                    | 9,397     | 1.98    |
| CBLDN－STICHTING PGGM DEPOSITARY<br>－LISTED REAL ESTATE PFFUND | 8,665     | 1.83    |
| 株 式 会 社 大 林 組                                                 | 7,527     | 1.59    |
| 清 水 建 設 株 式 会 社                                               | 7,500     | 1.58    |
| 鹿 島 建 設 株 式 会 社                                               | 6,923     | 1.46    |
| 三 井 住 友 海 上 火 災 保 険 株 式 会 社                                   | 6,740     | 1.42    |

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

III 会社の新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。（※）

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

#### IV 会社役員に関する事項

1. 取締役および監査役の氏名等（平成25年3月31日現在）

| 氏 名 |   |   |     | 地 位     | 担 当 お よ び 重 要 な 兼 職 の 状 況 |
|-----|---|---|-----|---------|---------------------------|
| 高   | 島 | 準 | 司   | 代表取締役会長 |                           |
| 小   | 野 | 寺 | 研 一 | 代表取締役社長 |                           |
| 竹   | 村 | 信 | 昭   | 代表取締役   |                           |
| 仁   | 島 | 浩 | 順   | 代表取締役   |                           |
| 小   | 林 | 正 | 人   | 代表取締役   |                           |
| 坂   | 本 | 善 | 信   | 取締役     |                           |
| 岩   | 本 | 雅 | 千   | 取締役     |                           |
| 尾   | 台 | 賀 | 幸   | 取締役     |                           |
| 大   | 橋 | 正 | 義   | 取締役     |                           |
| 圓   | 田 | 直 | 人   | 監査役     |                           |
| 野   | 村 | 了 | 一   | 監査役（常勤） |                           |
| 友   | 保 |   | 宏   | 監査役     |                           |
| 北   | 村 | 忠 | 司   | 監査役（常勤） |                           |
| 中   | 村 | 芳 | 文   | 監査役（常勤） |                           |

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

## 2. 取締役および監査役の報酬等の総額

| 区 分             | 人 数           | 報酬額                 | 摘 要                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------|---------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 取 締 役<br>(うち社外) | 名<br>9<br>(0) | 百万円<br>1,075<br>(0) | 平成16年6月29日開催の株主総会の決議により、それまでの月額報酬、賞与および退職慰労金の三本立てとなっていた取締役報酬制度を包括して一本化した業績連動型報酬制度を導入し、取締役報酬の年間総額（7月から翌年6月まで）は、前事業年度の連結経常利益の1％と定められております。<br>第78期連結経常利益に基づく平成24年4月から6月までの間の報酬総額ならびに第79期連結経常利益に基づく平成24年7月から平成25年3月までの間の報酬総額は、いずれも上記決議の範囲内であります。 |
| 監 査 役<br>(うち社外) | 5<br>(3)      | 69<br>(39)          | 平成11年6月29日開催の株主総会の決議による監査役の報酬は月額650万円以内であります。                                                                                                                                                                                                 |
| 合 計<br>(うち社外)   | 14<br>(3)     | 1,145<br>(39)       |                                                                                                                                                                                                                                               |

(注) 上記の取締役の報酬額は、当期に全額が各取締役へ支給される訳ではなく、全体の5割前後が支給されます。

それ以外は、取締役が退任したときの退職金、将来業績悪化による取締役報酬の減少補填、退任後に相談役や顧問等に就く者に支給する給与などへの備えとして、支払いを留保しております。

## 3. 社外役員に関する事項

### (1) 当事業年度における主な活動状況

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

### (2) 責任限定契約の内容の概要

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

## V 会計監査人に関する事項

### 1. 名称

有限責任 あずさ監査法人

### 2. 報酬等の額

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

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

### 3. 非監査業務の内容

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

### 4. 解任または不再任の決定の方針

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

## VI 会社の業務の適正を確保するための体制の整備に関する事項

当該事項に関する当社取締役会決議の概要は、次のとおりであります。

1. 取締役および使用人の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制  
「リスクマネジメント委員会」において法令遵守の強化を図り、併せ総務部法務課等がコンプライアンスに関する啓蒙活動を行う。また、総務部コンプライアンス課による内部監査の実施および「内部通報制度」の設置により、不正、違法行為の発見、抑止を図る。
2. 取締役の職務の執行に係る情報の保存および管理に関する体制  
取締役会議事録、稟議書その他の文書（電磁的記録を含む）を作成し、「文書保存年限基準」および「情報管理規程」に基づき、各所管部門で保存、管理を行う。
3. 損失の危険（リスク）の管理に関する規程その他の体制  
日常的な各部門の所管業務に付随するリスクの監視および対応は、当該部門が行い、重要事項については、取締役会その他の重要会議等において、これを討議し、決定する。
4. 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制  
本部長等を委嘱された取締役等が、経営計画に基づき、各本部等の業務を統括する。  
また、各従業員が、取締役会および本部長等の指揮監督のもと、担当職務を効率的に遂行する。
5. 当社および子会社からなる企業集団における業務の適正を確保するための体制  
当社は、各子会社から定期的に、業務執行状況、財務状況等の報告を受けるとともに、案件に応じ適宜、業務に関する相談をうけ指導を行うものとする。  
また、必要に応じ、監査役および総務部コンプライアンス課が子会社の監査を行う。
6. 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合の使用人およびその使用人の取締役からの独立性に関する事項  
監査役が総務部コンプライアンス課および法務課の職員に対し監査業務に必要な事項を要請した場合には、積極的にこれに協力するものとし、この場合、担当する職員は、要請を受けた事項に関しては、取締役および他の職員の指揮命令を受けないものとする。
7. 取締役および使用人が監査役に報告をするための体制、その他の監査役への報告に関する体制  
取締役および全ての部門の職員は、監査役から報告を求められた場合には、必要な報告を迅速に行うものとする。また、会計監査人および総務部コンプライアンス課から監査役に対し、監査の状況について適宜報告を行うものとする。
8. その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制  
監査役が社内の重要課題等を把握するとともに、必要に応じ意見を述べるができるように、取締役会その他の重要会議に出席する機会を確保する。

## VII 会社の支配に関する基本方針

### 1. 基本方針の内容とその実現に資する取組み

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

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

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

### 2. 当社株式の大規模買付行為に関する対応方針の内容と取締役会の判断

当社は、当社株式の大規模な買付行為が開始された場合において、これを受け入れるかどうかは、原則として、当社株主の皆様判断に委ねられるべきものであると考えておりますが、当社株主の皆様が企業価値ひいては株主共同の利益への影響を適切に判断するためには、大規模買付者および当社取締役会の双方から、当社株主の皆様に必要なかつ十分な情報・意見・代替案などの提供と、それらを検討するための必要かつ十分な時間が確保される必要があると考えております。

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

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

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

(注) 本方針の詳しい内容については、  
当社ホームページ ([http://www.sumitomo-rd.co.jp/news/files/1005\\_0001/release\\_0512.pdf](http://www.sumitomo-rd.co.jp/news/files/1005_0001/release_0512.pdf)) をご参照ください。

# 連結貸借対照表

(平成25年3月31日現在)

| 科 目           | 金 額       | 科 目                | 金 額       |
|---------------|-----------|--------------------|-----------|
|               | 百万円       |                    | 百万円       |
| (資 産 の 部)     |           | (負 債 の 部)          |           |
| 流 動 資 産       | 965,785   | 流 動 負 債            | 930,385   |
| 現 金 及 び 預 金   | 225,774   | 支払手形及び営業未払金        | 38,811    |
| 受取手形及び営業未収入金  | 17,886    | 短 期 借 入 金          | 137,500   |
| 販 売 用 不 動 産   | 203,451   | 一年内返済予定の長期借入金      | 208,392   |
| 仕掛販売用不動産      | 469,550   | ノンリコース一年内返済予定長期借入金 | 75,690    |
| 未成工事支出金       | 5,141     | コマーシャル・ペーパー        | 59,976    |
| その他のたな卸資産     | 1,352     | 一年内償還予定の社債         | 70,000    |
| 繰延税金資産        | 10,796    | ノンリコース一年内償還予定社債    | 8,848     |
| そ の 他         | 31,945    | 未 払 法 人 税 等        | 22,155    |
| 貸倒引当金         | △ 112     | 預 り 金              | 206,864   |
| 固 定 資 産       | 3,139,714 | 賞 与 引 当 金          | 3,351     |
| 有形固定資産        | 2,684,200 | そ の 他              | 98,796    |
| 建 物 及 び 構 築 物 | 918,315   | 固 定 負 債            | 2,526,250 |
| 土 地           | 2,042,669 | 社 債                | 270,000   |
| 建 設 仮 勘 定     | 43,580    | ノ ン リ コ ー ス 社 債    | 41,672    |
| そ の 他         | 28,335    | 長 期 借 入 金          | 1,400,903 |
| 減価償却累計額       | △ 348,701 | ノンリコース長期借入金        | 377,725   |
| 無形固定資産        | 51,538    | 退 職 給 付 引 当 金      | 5,518     |
| 借 地 権         | 50,531    | 役 員 退 職 慰 労 引 当 金  | 207       |
| そ の 他         | 1,007     | 預 り 敷 金 及 び 保 証 金  | 160,469   |
| 投資その他の資産      | 403,976   | 長 期 預 り 金          | 243,941   |
| 投 資 有 価 証 券   | 234,980   | そ の 他              | 25,813    |
| 敷 金 及 び 保 証 金 | 125,855   | 負 債 合 計            | 3,456,635 |
| 繰延税金資産        | 14,978    | (純資産の部)            |           |
| そ の 他         | 43,667    | 株 主 資 本            | 615,158   |
| 貸倒引当金         | △ 15,505  | 資 本 金              | 122,805   |
| 資 産 合 計       | 4,105,500 | 資 本 剰 余 金          | 132,748   |
|               |           | 利 益 剰 余 金          | 363,384   |
|               |           | 自 己 株 式            | △ 3,779   |
|               |           | その他の包括利益累計額        | 11,852    |
|               |           | その他有価証券評価差額金       | 19,980    |
|               |           | 繰延ヘッジ損益            | △ 1,392   |
|               |           | 為替換算調整勘定           | △ 6,735   |
|               |           | 少数株主持分             | 21,853    |
|               |           | 純 資 産 合 計          | 648,865   |
|               |           | 負債及び純資産合計          | 4,105,500 |

# 連結損益計算書

(平成24年4月1日から  
平成25年3月31日まで)

| 科 目                         |  |  |        | 金 額 |         |
|-----------------------------|--|--|--------|-----|---------|
|                             |  |  |        |     | 百万円     |
| 営 業 収 益                     |  |  |        |     | 736,652 |
| 営 業 原 価                     |  |  |        |     | 529,913 |
| 売 上 総 利 益                   |  |  |        |     | 206,739 |
| 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費         |  |  |        |     | 55,394  |
| 営 業 利 益                     |  |  |        |     | 151,345 |
| 営 業 外 収 益                   |  |  |        |     |         |
| 受 取 利 息 及 び 配 当 金           |  |  | 4,090  |     |         |
| そ の 他                       |  |  | 634    |     | 4,724   |
| 営 業 外 費 用                   |  |  |        |     |         |
| 支 払 利 息                     |  |  | 31,831 |     |         |
| そ の 他                       |  |  | 9,322  |     | 41,153  |
| 経 常 利 益                     |  |  |        |     | 114,916 |
| 特 別 利 益                     |  |  |        |     |         |
| 固 定 資 産 売 却 益               |  |  | 21     |     |         |
| 投 資 有 価 証 券 売 却 益           |  |  | 1,769  |     |         |
| そ の 他                       |  |  | 36     |     | 1,827   |
| 特 別 損 失                     |  |  |        |     |         |
| 減 損 損 失                     |  |  | 16,966 |     |         |
| 固 定 資 産 売 却 損               |  |  | 10     |     |         |
| 固 定 資 産 除 却 損               |  |  | 1,404  |     |         |
| 投 資 有 価 証 券 評 価 損           |  |  | 2,086  |     |         |
| 投 資 有 価 証 券 売 却 損           |  |  | 187    |     |         |
| そ の 他                       |  |  | 25     |     | 20,681  |
| 税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益       |  |  |        |     | 96,062  |
| 法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税     |  |  | 37,431 |     |         |
| 法 人 税 等 調 整 額               |  |  | △3,507 |     | 33,924  |
| 少 数 株 主 損 益 調 整 前 当 期 純 利 益 |  |  |        |     | 62,138  |
| 少 数 株 主 利 益                 |  |  |        |     | 2,312   |
| 当 期 純 利 益                   |  |  |        |     | 59,825  |

# 連結株主資本等変動計算書

(平成24年4月1日から  
平成25年3月31日まで)

|                         | 株 主 資 本 |         |         |         |         | その他の包括利益累計額          |              |              |                   | 少数株主<br>持 分 | 純 資 産<br>合 計 |
|-------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|----------------------|--------------|--------------|-------------------|-------------|--------------|
|                         | 資 本 金   | 資本剰余金   | 利益剰余金   | 自 己 株 式 | 株主資本合計  | その他有価証券<br>評 価 差 額 金 | 繰延ヘッジ<br>損 益 | 為替換算<br>調整勘定 | その他の包括<br>利益累計額合計 |             |              |
|                         | 百万円     | 百万円     | 百万円     | 百万円     | 百万円     | 百万円                  | 百万円          | 百万円          | 百万円               | 百万円         | 百万円          |
| 当 期 首 残 高               | 122,805 | 132,747 | 313,041 | △3,704  | 564,889 | △1,932               | △971         | △8,141       | △11,045           | 28,822      | 582,666      |
| 当 期 変 動 額               |         |         |         |         |         |                      |              |              |                   |             |              |
| 剰 余 金 の 配 当             |         |         | △9,482  |         | △9,482  |                      |              |              |                   |             | △9,482       |
| 当 期 純 利 益               |         |         | 59,825  |         | 59,825  |                      |              |              |                   |             | 59,825       |
| 自己株式の取得                 |         |         |         | △76     | △76     |                      |              |              |                   |             | △76          |
| 自己株式の処分                 |         | 1       |         | 1       | 2       |                      |              |              |                   |             | 2            |
| 株主資本以外の項目<br>の当期変動額(純額) |         |         |         |         |         | 21,913               | △420         | 1,406        | 22,898            | △6,969      | 15,929       |
| 当 期 変 動 額 合 計           | —       | 1       | 50,342  | △74     | 50,269  | 21,913               | △420         | 1,406        | 22,898            | △6,969      | 66,198       |
| 当 期 末 残 高               | 122,805 | 132,748 | 363,384 | △3,779  | 615,158 | 19,980               | △1,392       | △6,735       | 11,852            | 21,853      | 648,865      |

## 連結注記表

(連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記等)

### 1. 連結の範囲に関する事項

#### (1) 連結子会社

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

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

#### (2) 非連結子会社

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

### 2. 持分法の適用に関する事項

#### (1) 持分法を適用した関係会社はありません。

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

### 3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち特定目的会社15社他11社の決算日は12月末日、特定目的会社8社の決算日は1月末日であります。連結計算書類の作成にあたっては、当該子会社の決算日時点の計算書類を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。また、連結子会社のうち特定目的会社1社の決算日は8月末日、2匿名組合の決算日は9月末日であるため、3月末現在で実施した仮決算に基づく計算書類により連結しております。

なお、他の連結子会社の決算日はいずれも連結決算日と合致しております。

### 4. 会計処理基準に関する事項

#### (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

##### ①有価証券

##### (i)満期保有目的の債券

償却原価法（定額法）によっております。

##### (ii)その他有価証券

##### (a)時価のあるもの

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

##### (b)時価のないもの

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

##### ②デリバティブ

時価法によっております。

##### ③たな卸資産

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

#### (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

##### ①有形固定資産（リース資産を除く）

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

ただし、一部国内連結子会社は平成10年4月1日以後取得建物に限り定額法、その他は定率法を採用しております。また、在外連結子会社は、当該国の会計基準に基づき、定額法を採用しております。

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

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

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

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

##### ②無形固定資産（リース資産を除く）

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

##### ③リース資産

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

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

- ④投資その他の資産  
長期前払費用については、均等償却によっております。なお、償却期間については、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。
- (3) 重要な引当金の計上基準
- ①貸倒引当金  
営業未収入金等の回収事故に対処して、一般債権については貸倒実績率法により、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。
- ②賞与引当金  
従業員に対する賞与の支給に対処して、将来の支給見込額のうち当連結会計年度の負担額を計上しております。
- ③退職給付引当金  
従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務および年金資産の見込額に基づき計上しております。なお、過去勤務債務は発生した連結会計年度に一括費用処理しております。また、数理計算上の差異は、当連結会計年度の発生額を翌連結会計年度に一括費用処理する方法によっております。
- ④役員退職慰労引当金  
国内連結子会社1社は、役員の退任に伴う退職慰労金の支払に対処して内規に基づく期末要支払額を計上しております。
- (4) 重要な収益及び費用の計上基準  
完成工事高および完成工事原価の計上基準  
当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については、工事完成基準を適用しております。
- (5) 重要なヘッジ会計の方法
- ①ヘッジ会計の方法  
原則として繰延ヘッジ処理によっております。  
ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては特例処理を採用しております。また、一体処理（特例処理・振当処理）の要件を満たす金利通貨スワップについては、一体処理を採用しております。
- ②ヘッジ手段とヘッジ対象
- |               |          |
|---------------|----------|
| ヘッジ手段         | ヘッジ対象    |
| 為替予約および通貨スワップ | 外貨建予定取引  |
| 金利スワップ        | 借入金および社債 |
| 金利通貨スワップ      | 外貨建借入金   |
- ③ヘッジ方針  
社内規程等に基づき、金利上昇リスクおよび為替変動リスクの緩和を目的として行う方針であります。
- ④ヘッジの有効性評価の方法  
ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額等の比率を基礎にして判定しております。ただし、特例処理によっている金利スワップおよび一体処理によっている金利通貨スワップについては、有効性の評価を省略しております。また、為替予約および通貨スワップについてはヘッジ対象の予定取引に関する重要な条件が同一であるため、有効性の評価を省略しております。
- (6) 消費税等の会計処理方法  
消費税および地方消費税の会計処理は税抜処理によっており、資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用（投資その他の資産「その他」に含む。）に計上し、5年間で均等償却を行っております。
- (7) 金額は表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。

【連結貸借対照表に関する注記】

1. 担保資産及び担保付債務

|             |                   |
|-------------|-------------------|
| 担保資産        | (帳簿価額)            |
| 現金及び預金      | 2,031百万円          |
| 建物及び構築物     | 167,144           |
| 土地          | 446,113           |
| 建設仮勘定       | 16                |
| その他（有形固定資産） | 1,127             |
| 計           | <u>616,434百万円</u> |

担保付債務

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| ノンリコース一年内返済予定長期借入金 | 75,690百万円         |
| ノンリコース一年内償還予定社債    | 8,848             |
| ノンリコース社債           | 41,672            |
| ノンリコース長期借入金        | 377,725           |
| 計                  | <u>503,935百万円</u> |

2. 保証債務

|                     |        |
|---------------------|--------|
| 住宅購入者の住宅ローンに対する債務保証 | 350百万円 |
|---------------------|--------|

3. 非連結子会社および関連会社の株式等

|           |                  |
|-----------|------------------|
| その他（流動資産） | 650百万円           |
| 投資有価証券    | 39,372           |
| 計         | <u>40,022百万円</u> |

4. 所有目的の見直し

当連結会計年度において、所有目的の見直しを行った結果、その実態に合わせるために、有形固定資産から仕掛販売用不動産へ22,327百万円、仕掛販売用不動産から有形固定資産へ32,762百万円、販売用不動産から有形固定資産へ1,741百万円振り替えました。

5. ノンリコース債務に対応する資産

|             |                   |
|-------------|-------------------|
|             | (帳簿価額)            |
| 現金及び預金      | 17,450百万円         |
| 建物及び構築物     | 167,144           |
| 土地          | 446,113           |
| 建設仮勘定       | 16                |
| その他（有形固定資産） | 1,127             |
| 計           | <u>631,852百万円</u> |

なお、上記資産には、1.「担保資産」に記載の金額の一部が含まれております。

【連結損益計算書に関する注記】

減損損失

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

| 主な用途  | 種類 | 場所  | 物件数 |
|-------|----|-----|-----|
| 開発用土地 | 土地 | 東京都 | 1   |

グループ化は、社宅等については共用資産とし、その他については主として個別の物件毎といたしました。

その結果、所有目的を賃貸から販売に変更した等の理由により、上記資産について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（16,966百万円）として特別損失に計上いたしました。その内訳は土地16,966百万円であります。

なお、上記資産の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は収益還元価額または取引事例を勘案して算定しております。

【連結株主資本等変動計算書に関する注記】

1. 発行済株式に関する事項

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

2. 自己株式に関する事項

| 株式の種類    | 当連結会計年度期首 | 増 加 | 減 少 | 当連結会計年度末 |
|----------|-----------|-----|-----|----------|
| 普通株式（千株） | 1,951     | 32  | 0   | 1,982    |

（注1）普通株式の自己株式の株式数の増加32千株は、単元未満株式の買取りによる増加です。

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

3. 新株予約権等に関する事項

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

（注1）目的となる株式の数は、権利行使可能数を記載しております。

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

4. 配当に関する事項

①配当金支払額

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

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

次のとおり、決議を予定しております。

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

【金融商品に関する注記】

1. 金融商品の状況に関する事項

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

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

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成25年3月31日（当期の連結決算日）における連結貸借対照表計上額、時価およびこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（(注2) 参照）。

（単位：百万円）

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

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

(\*2) 金融負債の範囲に含まれる部分を開示しております。

(\*3) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、（ ）で示しております。

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

資産

(1) 現金及び預金

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

(2) 受取手形及び営業未収入金

相手先の信用状態が契約後大きく異なっていない限り、回収期間等から時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。また、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を勘案し、回収見込額に基づいて貸倒見積高を

算定しているため、時価は連結決算日における貸借対照表価額から現在の貸倒見積高を控除した金額に近似しており、当該価額をもって時価としております。

- (3) 投資有価証券  
投資有価証券の時価については、上場株式は取引所の価格によっております。債券のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、満期までの期間および信用リスクを加味した利率により割り引いた現在価値によっております。
- (4) 敷金及び保証金  
これらの時価については、取引先金融機関から提示された価格等によっております。

負債

- (1) 支払手形及び営業未払金、(2) 短期借入金および (4) コマーシャル・ペーパー  
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。
- (3) 一年内返済予定の長期借入金および長期借入金  
借入金の時価については、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、当社の信用状態は実行後大きく異なっていないため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。変動金利による借入金の一部は、金利スワップの特例処理および金利通貨スワップの一体処理の対象とされており（下記「デリバティブ取引」②参照）、当該金利スワップおよび金利通貨スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっております。
- (5) 一年内償還予定の社債および社債  
社債の時価については、市場価格によっております。
- (6) ノンリコース一年内返済予定長期借入金およびノンリコース長期借入金並びに(7) ノンリコース一年内償還予定社債およびノンリコース社債  
ノンリコース借入金およびノンリコース社債の時価については、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、責任財産の状況は実行後大きく異なっていないため、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。
- (8) 預り金および(9) 長期預り金  
預り金および長期預り金の時価については、変動金利であることから短期間で市場金利を反映し、また、当社の信用状態は実行後大きく異なっていないため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

デリバティブ取引

- ①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものではありません。
- ②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの連結決算日における契約額または契約において定められた元本相当額等は、次のとおりであります。

(i) 通貨関連

(単位：百万円)

| ヘッジ会計の方法 | デリバティブ<br>取引の種類等      | 主なヘッジ対象 | 契約額等  |       | 時価  |
|----------|-----------------------|---------|-------|-------|-----|
|          |                       |         |       | うち1年超 |     |
| 原則的処理方法  | 為替予約取引<br>米ドル受取・円支払   | 外貨建予定取引 | 285   | —     | 4   |
|          | 通貨スワップ取引<br>米ドル受取・円支払 |         | 9,184 | —     | 133 |
| 合計       |                       |         | 9,470 | —     | 138 |

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

## (ii) 金利関連

(単位：百万円)

| ヘッジ会計の方法                     | デリバティブ<br>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          | 432,000 | 422,000 | △2,265 |
| 金利スワップの特例処理                  | 金利スワップ取引<br>支払固定・受取変動              | 借入金および<br>社債 | 847,706 | 676,822 | (*)    |
| 金利通貨スワップの一体処理<br>(特例処理・振当処理) | 金利スワップ取引<br>支払固定・受取変動<br>米ドル受取・円支払 | 外貨建借入金       | 4,000   | 4,000   | (*)    |

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

(\*) 金利スワップの特例処理および金利通貨スワップの一体処理によるものは、ヘッジ対象とされている借入金、ノンリコース借入金およびノンリコース社債と一体として処理されているため、その時価は、当該借入金の時価に含めて記載しております(上記「負債 (3) 一年内返済予定の長期借入金および長期借入金」、「(6) ノンリコース一年内返済予定長期借入金およびノンリコース長期借入金」および「(7) ノンリコース一年内償還予定社債およびノンリコース社債」参照)。

## (注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

| 区 分                                   | 連結貸借対照表計上額 |
|---------------------------------------|------------|
| ①子会社・関連会社株式 (*1)                      | 17,735     |
| ②非上場株式 (*1)                           | 18,981     |
| ③優先出資証券等 (*1)                         | 22,287     |
| ④匿名組合出資等 (*1)                         | 495        |
| ⑤敷金及び保証金(満期保有目的の債券およびその他有価証券を除く) (*2) | 123,742    |
| ⑥預り敷金及び保証金 (*3)                       | 160,469    |

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

(\*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いません。

## 【賃貸等不動産に関する注記】

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

(単位：百万円)

| 連結貸借対照表計上額 | 当連結会計年度末の時価 |
|------------|-------------|
| 2,676,488  | 3,678,035   |

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

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

## 【1株当たり情報に関する注記】

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

# 貸 借 対 照 表

(平成25年 3月31日現在)

| 科 目                     | 金 額       | 科 目                       | 金 額       |
|-------------------------|-----------|---------------------------|-----------|
|                         | 百万円       |                           | 百万円       |
| (資 産 の 部)               |           | (負 債 の 部)                 |           |
| 流 動 資 産                 | 984,532   | 流 動 負 債                   | 791,719   |
| 現 金 及 び 預 金             | 168,836   | 営 業 未 払 金                 | 32,604    |
| 営 業 未 収 入 金             | 17,775    | 短 期 借 入 金                 | 128,000   |
| 販 売 用 不 動 産             | 184,216   | 一 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金 | 208,392   |
| 仕 掛 販 売 用 不 動 産         | 468,940   | コ マ ー シ ャ ル ・ ペ ー パ ー     | 59,976    |
| 未 成 工 事 支 出 金           | 4,984     | 一 年 内 償 還 予 定 の 社 債       | 70,000    |
| 原 材 料 及 び 貯 蔵 品         | 15        | リ ー ス 債 務 金               | 535       |
| 前 払 費 用                 | 8,669     | 未 払 金                     | 12,494    |
| 繰 延 税 金 資 産             | 8,923     | 未 払 法 人 税 等               | 14,442    |
| 関 係 会 社 短 期 貸 付 金       | 108,123   | 未 払 消 費 税 等               | 17,771    |
| そ の 他                   | 14,118    | 未 成 工 事 受 入 金             | 830       |
| 貸 倒 引 当 金               | △ 71      | 未 預 算 受 入 金               | 39,655    |
| 固 定 資 産                 | 2,564,757 | 賞 与 引 当 金                 | 18,762    |
| 有 形 固 定 資 産             | 1,960,429 | 賞 与 引 当 金                 | 184,597   |
| 建 物                     | 610,513   | 資 産 除 去 債 務 金             | 784       |
| 構 築 物                   | 10,163    | 固 定 負 債                   | 41        |
| 機 械 及 び 装 置             | 9,229     | 社 長 期 借 入 債 務 金           | 2,829     |
| 車 両 及 び 運 搬 具           | 40        | 長 一 ス 入 債 金               | 2,150,948 |
| 工 具 、 器 具 及 び 備 品       | 8,474     | 退 職 給 付 引 当 金             | 270,000   |
| 土 地                     | 1,508,894 | 預 り 敷 金 及 び 保 証 金         | 1,400,903 |
| リ ー ス 資 産               | 2,190     | 長 資 産 除 去 債 務 金           | 1,002     |
| 建 設 仮 勘 定               | 43,573    | 繰 延 税 金 負 債               | 1,366     |
| 減 価 償 却 累 計 額           | △ 232,650 | そ の 他                     | 160,851   |
| 無 形 固 定 資 産             | 49,969    | 負 債 合 計                   | 292,473   |
| 借 地 権                   | 49,674    | (純 資 産 の 部)               | 170       |
| ソ フ ト ウ ェ ア             | 209       | 株 主 資 本                   | 4,989     |
| そ の 他                   | 86        | 資 本 金                     | 19,192    |
| 投 資 其 他 の 資 産           | 554,358   | 資 本 剰 余 金                 | 812,805   |
| 投 資 有 価 証 券             | 193,976   | 資 本 準 備 金                 | 132,748   |
| 関 係 会 社 株 式             | 44,285    | そ の 他 資 本 剰 余 金           | 132,742   |
| 関 係 会 社 社 債             | 712       | 自 己 株 式 処 分 差 益           | 5         |
| そ の 他 の 関 係 会 社 有 価 証 券 | 143,567   | 利 益 剰 余 金                 | 5         |
| 長 期 貸 付 金               | 402       | 利 益 準 備 金                 | 336,393   |
| 関 係 会 社 長 期 貸 付 金       | 36,900    | そ の 他 利 益 剰 余 金           | 5,507     |
| 長 期 前 払 費 用             | 10,326    | 圧 縮 積 立 金                 | 330,886   |
| 敷 金 及 び 保 証 金           | 122,008   | 繰 越 利 益 剰 余 金             | 12,185    |
| そ の 他                   | 2,190     | 自 己 株 式                   | 318,701   |
| 貸 倒 引 当 金               | △ 11      | 評 価 ・ 換 算 差 額 等           | △ 3,779   |
| 資 産 合 計                 | 3,549,289 | そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金   | 18,453    |
|                         |           | 繰 延 ヘ ッ ジ 損 益             | 19,910    |
|                         |           | 純 資 産 合 計                 | △ 1,456   |
|                         |           | 負 債 及 び 純 資 産 合 計         | 606,621   |
|                         |           |                           | 3,549,289 |

# 損 益 計 算 書

(平成24年 4 月 1 日から  
平成25年 3 月31日まで)

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

株主資本等変動計算書

(平成24年4月1日から  
平成25年3月31日まで)

|                         | 株 主 資 本  |           |                             |              |           |          |               |              |         |             |
|-------------------------|----------|-----------|-----------------------------|--------------|-----------|----------|---------------|--------------|---------|-------------|
|                         | 資 本 金    | 資 本 剰 余 金 |                             |              | 利 益 剰 余 金 |          |               |              | 自 己 株 式 | 株 主 資 本 合 計 |
|                         |          | 資本準備金     | そ の 他                       | 資本剰余金<br>合 計 | 利益準備金     | その他利益剰余金 |               | 利益剰余金<br>合 計 |         |             |
|                         |          |           | 資本剰余金<br>自 己 株 式<br>処 分 差 益 |              |           | 圧縮積立金    | 繰越利益<br>剰 余 金 |              |         |             |
|                         | 百万円      | 百万円       | 百万円                         | 百万円          | 百万円       | 百万円      | 百万円           | 百万円          | 百万円     | 百万円         |
| 当 期 首 残 高               | 122, 805 | 132, 742  | 4                           | 132, 747     | 5, 507    | 12, 185  | 275, 688      | 293, 380     | △3, 704 | 545, 228    |
| 当 期 変 動 額               |          |           |                             |              |           |          |               |              |         |             |
| 剰 余 金 の 配 当             |          |           |                             |              |           |          | △9, 482       | △9, 482      |         | △9, 482     |
| 当 期 純 利 益               |          |           |                             |              |           |          | 52, 495       | 52, 495      |         | 52, 495     |
| 自 己 株 式 の 取 得           |          |           |                             |              |           |          |               |              | △76     | △76         |
| 自 己 株 式 の 処 分           |          |           | 1                           | 1            |           |          |               |              | 1       | 2           |
| 株主資本以外の項目<br>の当期変動額(純額) |          |           |                             |              |           |          |               |              |         |             |
| 当 期 変 動 額 合 計           | —        | —         | 1                           | 1            | —         | —        | 43, 012       | 43, 012      | △74     | 42, 939     |
| 当 期 末 残 高               | 122, 805 | 132, 742  | 5                           | 132, 748     | 5, 507    | 12, 185  | 318, 701      | 336, 393     | △3, 779 | 588, 168    |

|                         | 評 価 ・ 換 算 差 額 等            |               |            | 純 資 産 合 計 |
|-------------------------|----------------------------|---------------|------------|-----------|
|                         | そ の 他 有 価 証 券<br>評 価 差 額 金 | 繰 延 ヘ ッ ジ 損 益 | 評価・換算差額等合計 |           |
|                         | 百万円                        | 百万円           | 百万円        | 百万円       |
| 当 期 首 残 高               | △1,869                     | △871          | △2,740     | 542,487   |
| 当 期 変 動 額               |                            |               |            |           |
| 剰 余 金 の 配 当             |                            |               |            | △9,482    |
| 当 期 純 利 益               |                            |               |            | 52,495    |
| 自己株式の取得                 |                            |               |            | △76       |
| 自己株式の処分                 |                            |               |            | 2         |
| 株主資本以外の項目<br>の当期変動額(純額) | 21,780                     | △585          | 21,194     | 21,194    |
| 当 期 変 動 額 合 計           | 21,780                     | △585          | 21,194     | 64,133    |
| 当 期 末 残 高               | 19,910                     | △1,456        | 18,453     | 606,621   |

## 個別注記表

### 【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

1. 有価証券の評価基準および評価方法
  - (1) 満期保有目的の債券  
償却原価法（定額法）によっております。
  - (2) 子会社株式および関連会社株式  
移動平均法による原価法によっております。
  - (3) その他有価証券
    - ①時価のあるもの  
期末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。）によっております。
    - ②時価のないもの  
投資有価証券およびその他の関係会社有価証券のうち優先出資証券については個別法に基づく原価法、金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの（匿名組合出資等）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。その他は移動平均法による原価法によっております。
2. デリバティブの評価基準および評価方法  
時価法によっております。
3. たな卸資産の評価基準および評価方法  
販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金および原材料及び貯蔵品は、主として個別法に基づく原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）によっております。
4. 固定資産の減価償却または償却の方法
  - (1) 有形固定資産（リース資産を除く）  
建物（その附属設備を除く。）は定額法、その他は定率法を採用しております。  
なお、耐用年数および残存価額は、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。  
（会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更）  
当社は、法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。  
これによる当事業年度の営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。
  - (2) 無形固定資産（リース資産を除く）  
ソフトウェア（自社利用分）については、社内における見込利用可能期間（5年）による定額法を採用しております。
  - (3) リース資産  
所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産は、リース期間を耐用年数とし残存価額をゼロとする定額法によっております。  
ただし、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を引き続き採用しております。
5. 繰延資産の処理方法  
社債発行費  
社債発行費は、支出時に全額費用処理する方法によっております。
6. 引当金の計上基準
  - (1) 貸倒引当金  
営業未収入金等の回収事故に対処して、一般債権については貸倒実績率法により、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。
  - (2) 賞与引当金  
従業員に対する賞与の支給に対処して、将来の支給見込額のうち当事業年度の負担額を計上しております。
  - (3) 退職給付引当金  
従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務および年金資産の見込額に基づき計上しております。  
なお、過去勤務債務は発生した事業年度に一括費用処理しております。また、数理計算上の差異は、当事業年度の発生額を翌事業年度に一括費用処理する方法によっております。
7. 収益及び費用の計上基準  
完成工事高および完成工事原価の計上基準  
当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については、工事完成基準を適用しております。
8. ヘッジ会計の処理方法
  - (1) ヘッジ会計の方法  
原則として繰延ヘッジ処理によっております。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しております。また、一体処理（特例処理・振当処理）の要件を満たす金利通貨スワップについては、一体処理によっております。

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段  
金利スワップ  
金利通貨スワップ

ヘッジ対象  
借入金  
外貨建借入金

(3) ヘッジ方針

社内規程等に基づき、金利上昇リスクの緩和を目的として行う方針であります。

(4) ヘッジの有効性評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額等の比率を基礎として判定しております。ただし、特例処理によっている金利スワップおよび一体処理によっている金利通貨スワップについては、有効性の評価を省略しております。

9. 消費税等の会計処理方法

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

10. 金額は表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。

【貸借対照表に関する注記】

|    |                                                                                                                                                                              |                  |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 1. | 保証債務                                                                                                                                                                         |                  |
|    | 住宅購入者の住宅ローンに対する債務保証                                                                                                                                                          | 50百万円            |
| 2. | 関係会社に対する金銭債権および金銭債務（区分表示したものを除く）                                                                                                                                             |                  |
|    | 短期金銭債権                                                                                                                                                                       | 6,916百万円         |
|    | 長期金銭債権                                                                                                                                                                       | 794百万円           |
|    | 短期金銭債務                                                                                                                                                                       | 1,088百万円         |
|    | 長期金銭債務                                                                                                                                                                       | 1,403百万円         |
| 3. | 所有目的の見直し                                                                                                                                                                     |                  |
|    | 当事業年度において、所有目的の見直しを行った結果、その実態にあわせるために、有形固定資産から仕掛販売用不動産へ22,327百万円、仕掛販売用不動産から有形固定資産へ32,762百万円、販売用不動産から有形固定資産へ74百万円振り替えました。                                                     |                  |
| 4. | 特別目的会社を活用した不動産の譲渡取引                                                                                                                                                          |                  |
|    | 前事業年度末において、当社はプライムクレスト・スリー株式会社のノンリコースローンのリファイナンスに当り、当社が資金の貸付を行ったことから、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（会計制度委員会報告第15号 平成12年7月31日）に基づき、当該取引を不動産の買戻しを行ったものとして会計処理をしております。 |                  |
|    | この会計処理による資産及び負債の増加額（純額）は以下の通りであります。                                                                                                                                          |                  |
|    | 建物                                                                                                                                                                           | 10,276百万円        |
|    | 構築物                                                                                                                                                                          | 456              |
|    | 工具、器具及び備品                                                                                                                                                                    | 41               |
|    | 土地                                                                                                                                                                           | 71,995           |
|    | 建設仮勘定                                                                                                                                                                        | 10               |
|    | 合計                                                                                                                                                                           | <u>82,779百万円</u> |
|    | 長期預り金                                                                                                                                                                        | <u>48,528百万円</u> |
|    | 合計                                                                                                                                                                           | <u>48,528百万円</u> |

【損益計算書に関する注記】

|    |                                       |           |
|----|---------------------------------------|-----------|
| 1. | 関係会社との取引高                             |           |
|    | 営業取引による取引高                            |           |
|    | 売上高                                   | 29,966百万円 |
|    | 仕入高                                   | 58,141百万円 |
|    | 営業取引以外による取引高                          | 3,936百万円  |
| 2. | 減損損失                                  |           |
|    | 当事業年度において、以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。 |           |

| 主な用途  | 種類 | 場所  | 物件数 |
|-------|----|-----|-----|
| 開発用土地 | 土地 | 東京都 | 1   |

グループ化は、社宅等については共用資産とし、その他については主として個別の物件毎といたしました。  
その結果、所有目的を賃貸から販売に変更した等の理由により、上記資産について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（16,968百万円）として特別損失に計上いたしました。その内訳は土地16,968百万円であります。  
なお、上記資産の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は収益還元価額または取引事例を勘案して算定しております。

【株主資本等変動計算書に関する注記】

|                 |            |
|-----------------|------------|
| 当事業年度末における自己株式数 |            |
| 普通株式            | 1,982,644株 |

【税効果会計に関する注記】

繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

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

【リースにより使用する固定資産に関する注記】

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

【関連当事者との取引に関する注記】

子会社等

| 属性  | 会社等の名称             | 住所         | 資本金<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<br>残高<br>(百万円) |
|-----|--------------------|------------|-----------------------|-------------------|------------------------|------------|-----------------|----------|---------------|---------------|-------------------|
|     |                    |            |                       |                   |                        | 役員の<br>兼任等 | 事業上<br>の関係      |          |               |               |                   |
| 子会社 | 住友不動産<br>ファイナンス(株) | 東京都<br>新宿区 | 5,100                 | 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（注） | 69,200        | 関係会社<br>短期貸付金 | 97,323            |
|     |                    |            |                       |                   |                        |            |                 | 資金の回収    | 68,217        |               |                   |
|     |                    |            |                       |                   |                        |            |                 | 受取利息（注）  | 795           |               |                   |
|     | 住友不動産<br>建物サービス(株) | 東京都<br>新宿区 | 300                   | 不動産管理業            | 所有<br>直接 100%          | 兼任 7 人     | 当社不動産の<br>保守管理等 | 資金の貸付（注） | -             | 関係会社<br>長期貸付金 | 36,900            |
|     |                    |            |                       |                   |                        |            |                 | 受取利息（注）  | 553           |               |                   |

取引金額は消費税等を含んでおりません。

取引条件および取引条件の決定方針等

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

【1株当たり情報に関する注記】

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

独立監査人の監査報告書

平成25年 5 月20 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 | 山 | 元 | 太 | 志 | Ⓔ |
| 指定有限責任社員<br>業務執行社員 | 公認会計士 | 白 | 川 | 芳 | 樹 | Ⓔ |
| 指定有限責任社員<br>業務執行社員 | 公認会計士 | 深 | 井 | 康 | 治 | Ⓔ |

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平成24年4月1日から平成25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

平成25年 5 月20日

住友不動産株式会社  
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員 公認会計士 山 元 太 志 ㊞

指定有限責任社員 業務執行社員 公認会計士 白 川 芳 樹 ㊞

指定有限責任社員 業務執行社員 公認会計士 深 井 康 治 ㊞

当監査法人は、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平成24年4月1日から平成25年3月31日までの第80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、平成24年4月1日から平成25年3月31日までの第80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

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。

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使用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、取締役会その他重要な会議に出席し、取締役および使用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、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及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、取締役および使用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。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。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。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について検討いたしました。

さらに、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とは認められません。
- 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、当社の会社役員として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。

平成25年5月21日

住 友 不 動 産 株 式 会 社      監 査 役 会

|         |   |   |   |   |   |
|---------|---|---|---|---|---|
| 監査役     | 圓 | 田 | 直 | 人 | Ⓢ |
| 監査役（常勤） | 野 | 村 | 了 | 一 | Ⓢ |
| 監査役     | 友 | 保 |   | 宏 | Ⓢ |
| 監査役（常勤） | 北 | 村 | 忠 | 司 | Ⓢ |
| 監査役（常勤） | 中 | 村 | 芳 | 文 | Ⓢ |

(注) 監査役圓田直人、監査役野村了一および監査役友保宏は、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、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。

当期の期末配当金は、当期の業績と上記方針を総合的に勘案し、前期と同様 1 株につき10円とさせていただきますと存じます。

これにより、既に 1 株につき10円で実施しております中間配当金をあわせました年間配当金は、前期と同様 1 株につき20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10円 総額4,741,033,340円

#### (3) 剰余金の処分が効力を生ずる日

平成25年 6 月28日

第2号議案 取締役10名選任について

取締役全員（9名）は、本総会終結のときをもって任期満了となります。

つきましては、経営体制の一層の強化・充実を図るため1名増員し、取締役10名の選任をお願いするものがあります。

取締役候補者は次のとおりであります。

| 候補者<br>番号 | 氏 名<br>(生年月日)                            | 略 歴、 地 位、 担 当 お よ び<br>重 要 な 兼 職 の 状 況                                                                                                                                                                | 所 有 す る<br>当 社 株 式 数 |
|-----------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 1         | たか しま じゅん じ<br>高 島 準 司<br>(昭和5年4月11日生)   | 昭和29年4月 住友石炭鉱業株式会社入社<br>昭和46年9月 当社入社<br>昭和54年6月 取締役<br>昭和58年6月 常務取締役<br>昭和60年6月 専務取締役<br>昭和61年6月 代表取締役（現在）<br>平成3年6月 取締役副社長<br>平成6年6月 取締役社長<br>平成19年6月 取締役会長（現在）                                      | 23,234株              |
| 2         | お の で ら けん いち<br>小野寺 研 一<br>(昭和22年2月4日生) | 昭和45年4月 当社入社<br>平成3年8月 ビル開発事業本部受託開発部長<br>平成7年6月 ビル事業本部ビル開発部長<br>平成10年6月 取締役<br>平成13年6月 常務取締役<br>平成16年4月 取締役、専務執行役員、都市管理事業本部長<br>平成17年5月 都市開発事業本部長<br>平成17年6月 代表取締役（現在）<br>平成19年6月 取締役社長（現在）           | 20,000株              |
| 3         | に しま こう じゅん<br>仁 島 浩 順<br>(昭和36年3月6日生)   | 昭和59年4月 当社入社<br>平成12年4月 ビル事業本部事業管理部長<br>平成16年4月 執行役員、都市開発事業本部都市開発部長<br>平成19年4月 常務執行役員、都市開発事業本部副本部長<br>平成21年4月 マンション事業本部長<br>平成21年6月 取締役<br>平成21年9月 ビル事業本部長<br>平成22年6月 代表取締役（現在）<br>平成24年10月 資産開発事業本部長 | 5,000株               |

| 候補者<br>番号 | 氏 名<br>(生 年 月 日)                          | 略 歴、地 位、担 当 お よ び<br>重 要 な 兼 職 の 状 況                                                                                                                                                                               | 所 有 す る<br>当 社 株 式 数 |
|-----------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 4         | たけ むら のぶ あき<br>竹 村 信 昭<br>(昭和34年 2 月13日生) | 昭和56年 4 月 当社入社<br>平成12年 4 月 マンション事業本部事業管理部長<br>平成12年 6 月 財務経理本部経理部長<br>平成16年 4 月 執行役員<br>平成19年 4 月 常務執行役員、企画本部副本部長<br>平成20年 4 月 企画室長<br>平成20年 6 月 取締役<br>平成20年10月 財務本部長<br>平成22年 6 月 代表取締役（現在）<br>平成24年10月 経営管理本部長 | 15,000株              |
| 5         | こ ばやし まさ と<br>小 林 正 人<br>(昭和35年 6 月14日生)  | 昭和58年 4 月 当社入社<br>平成12年 4 月 ビル事業本部ビル企画部長<br>平成16年 4 月 執行役員、都市開発事業本部東京用地部長<br>平成19年 4 月 常務執行役員、都市開発事業本部副本部長<br>平成21年 4 月 用地開発本部長<br>平成21年 6 月 取締役<br>平成22年 6 月 代表取締役（現在）<br>平成22年 8 月 マンション事業本部長                    | 8,000株               |
| 6         | さか もと よし のぶ<br>坂 本 善 信<br>(昭和33年11月 4 日生) | 昭和56年 4 月 当社入社<br>平成12年 8 月 ハウジング第二事業本部企画管理部長<br>平成16年 4 月 執行役員、ハウジング事業本部副本部長<br>平成19年 4 月 常務執行役員<br>平成21年 4 月 情報システム本部長<br>平成23年 6 月 取締役（現在）<br>平成24年10月 情報システム部長（現在）                                             | 8,000株               |
| 7         | お だい よし ゆき<br>尾 台 賀 幸<br>(昭和36年 6 月 9 日生) | 昭和60年 4 月 当社入社<br>平成16年 9 月 企画本部企画部長<br>平成17年 4 月 執行役員<br>平成20年11月 財務本部副本部長<br>平成22年 4 月 マンション事業本部長<br>平成22年11月 経営企画本部長<br>平成23年 6 月 取締役（現在）<br>平成23年11月 財務本部長<br>平成24年10月 財務部長（現在）                                | 9,000株               |
| 8         | か とう ひろ し<br>加 藤 宏 史<br>(昭和36年 8 月 1 日生)  | 昭和59年 4 月 当社入社<br>平成12年 4 月 ビル事業本部関連事業部長<br>平成19年 4 月 執行役員、都市開発事業本部用地部長<br>平成22年 4 月 用地開発本部副本部長<br>平成22年 8 月 ビル事業本部副本部長<br>平成24年 4 月 常務執行役員、新事業開発本部長<br>平成25年 4 月 資産開発事業本部長（現在）                                    | 4,000株               |

| 候補者<br>番号 | 氏 名<br>(生 年 月 日)                    | 略 歴、地 位、担 当 お よ び<br>重 要 な 兼 職 の 状 況                                                                                                                                           | 所 有 す る<br>当 社 株 式 数 |
|-----------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 9         | いとうこうじ<br>伊 藤 公 二<br>(昭和34年12月13日生) | 昭和59年4月 当社入社<br>平成12年4月 ビル管理本部城西営業部長<br>平成16年4月 執行役員、都市開発事業本部開発企画部長<br>平成21年4月 常務執行役員、建設技術本部長<br>平成22年4月 カスタマー本部長<br>平成24年10月 事業開発本部長<br>平成25年4月 住宅分譲事業本部長（現在）                 | 14,568株              |
| 10        | たなかとしかず<br>田 中 俊 和<br>(昭和35年4月8日生)  | 昭和58年4月 当社入社<br>平成12年4月 ビル事業本部中央営業部長<br>平成16年4月 執行役員、ハウジング事業本部副本部長<br>平成19年4月 常務執行役員<br>平成20年10月 総務本部長<br>平成22年4月 関連事業本部長<br>平成23年9月 住宅再生事業本部長<br>平成24年12月 住友不動産販売株式会社特別顧問（現在） | 10,000株              |

（注） 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。

第3号議案 監査役3名選任について

監査役野村了一、友保宏および北村忠司の3氏は、本総会終結のときをもって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。

| 候補者<br>番号 | 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         | あ べ しやう いち<br>安 部 正 一<br>(昭和15年9月20日生) | 昭和38年4月 株式会社住友倉庫入社<br>平成6年6月 同社取締役<br>平成9年6月 同社代表取締役常務取締役<br>平成12年6月 同社代表取締役社長（現在）<br>平成22年6月 同社社長執行役員兼務（現在）<br><br>(重要な兼職の状況)<br>株式会社住友倉庫代表取締役社長、社長執行役員                             | 0株                   |
| 2         | とも やす ひろし<br>友 保 宏<br>(昭和15年3月19日生)    | 昭和37年4月 別子建設株式会社（現三井住友建設株式会社）入社<br>平成6年6月 同社取締役<br>平成9年6月 同社常務取締役<br>平成11年6月 同社専務取締役<br>平成13年6月 同社代表取締役副社長、執行役員副社長<br>平成15年10月 同社代表取締役社長、執行役員社長<br>平成17年6月 同社顧問<br>平成21年6月 当社監査役（現在） | 1,000株               |
| 3         | きた むら ただ し<br>北 村 忠 司<br>(昭和18年5月25日生) | 昭和46年4月 当社入社<br>平成8年4月 ビル事業本部ビル技術部長<br>平成10年10月 建設技術本部副本部長兼ビル事業本部副本部長<br>平成11年6月 住友不動産フィットネス株式会社取締役社長<br>平成12年4月 当社建設技術本部ビル技術部長<br>平成13年11月 技術開発本部商品企画統括部長<br>平成14年6月 監査役（常勤）（現在）    | 20,000株              |

- (注) 1. 候補者安部正一氏が代表取締役社長である(株)住友倉庫と当社との間には、不動産賃貸借取引等の関係があります。
2. 候補者友保宏氏および候補者北村忠司氏と当社との間には、いずれも特別の利害関係はありません。
3. 安部正一および友保宏の両氏は、社外監査役の候補者であります。
4. 安部正一および友保宏の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。
5. 友保宏氏の当社社外監査役就任期間は、本総会終結のときをもって4年となります。
6. 当社は、法令および定款の定めに基づき、友保宏氏との間で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。同氏の再任が承認された場合、当社は同氏との間の上記契約を継続する予定であります。また、安部正一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4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、平成19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、平成22年6月29日付当社第77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、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、当社における買収防衛策のあり方について引き続き検討してまいりましたが、平成25年5月14日付取締役会決議において、本総会における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。

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。

なお、本方針においては、現方針の内容から実質的な変更はありません。

##### 1. 提案の理由

当社グループは、東京都心のオフィスビルを中核とする不動産賃貸事業、首都圏を中心に全国主要都市でマンション分譲事業を展開する不動産販売事業、「新築そっくりさん」や注文住宅、リフォームなどの建設請負を行う完成工事業、不動産の仲介や販売代理を行う不動産流通事業を4本柱としております。賃貸事業と販売事業は、土地ありきで多額の先行投資を要し、商品化してからテナントや購入者を募集する「見込み生産事業」に、また、完成工事業と流通事業は、先行投資は不要である一方、多数の人員投入を必要とする、まず顧客ありきの「受注生産事業」に分類されます。当社グループが着実に業績を拡大できたのは、これら性格の異なる主力事業が相互に補完し合い、バランス良く成長を遂げたからで、まさに、グループの一体運営が企業価値増大の大きな要因であったといえます。

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

また、当然ながら、賃貸事業では良質のオフィスビルを単に保有、賃貸するだけでなく、入居テナントへのサービスの改善や管理の効率化、営業力の強化が収益力の増大につながります。販売事業においても、顧客のニーズを捉えた意匠や機能を実現した上で、有効な販売戦略を採ることが利益の極大化に寄与します。このように、賃貸、販売の2事業は、総合的な事業遂行能力、いわば企業力が事業の収益性を大きく左右するものであります。そのため当社は、ビル管理やテナント募集、マンション販売などを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効率化、営業力強化などに鋭意取り組んでまいりました。その結果、いずれの事業においても高い収益性を実現し、ひいては保有不動産の資産価値や企業価値を増大させてきたものと自負いたしております。なお、開示しております賃貸等不動産の時価にも、このような当社の事業遂行能力に裏打ちされた各オフィスビルの収益性が反映されています。

このように当社グループは、企業価値の増大と株主共同の利益向上に向けて積極的な取組みを間断なく行い、大きな成果を挙げてまいりました。しかるに、巨額の資金を動かせる市場参加者が多数存在している現状では、多様な判断ないし思惑が入り乱れることによって、当社株式に対し異常な投資行動が生じる恐れ無しとは申せません。中長期的な展望に基づき、着実な株主価値の向上を目指す当社といた

しましては、これまで多大な成果を収めてきた経営手法が一部の異常な思惑によって妨げられることのないよう予め方策を講じておくことが、株主共同の利益に合致すると判断したものであります。

当社は、当社株式の大規模買付行為（後出2.（1）で定義されます。）が開始された場合において、これを受け入れるかどうかは、原則として、当社株主の皆様が判断に委ねられるべきものであると考えておりますが、当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、大規模買付者および当社取締役会の双方から、当社株主の皆様に必要なかつ十分な情報・意見・代替案などの提供と、それらを検討するための必要かつ十分な時間が確保される必要があると考えます。

当社は、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ずる方針です。

なお、大規模買付情報提供期間（後出2.（2）②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、対抗措置をとるべきか否か、および本方針を修正すべきか否か等、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（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。）に対し諮問し、特別委員会の勧告を最大限尊重するものといたします。なお、本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。

## 2. 本方針の内容

### （1）大規模買付行為

本方針の対象となる大規模買付行為とは、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）です。ただし、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（以下、大規模買付行為を行う者を「大規模買付者」といいます。）。

### （2）大規模買付ルール

大規模買付ルールとは、当社株式の大規模買付行為が行われる場合に、原則として、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、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というものです。具体的には、以下のとおりです。

### ①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。

### ②情報の提供

当社取締役会は、この意向表明書の受領後10営業日以内に、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。次に、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な内容は、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。

- (i) 大規模買付者およびそのグループの概要
- (ii) 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。）
- (iii) 買付対価の算定根拠および買付資金の裏付け
- (iv) 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。）
- (v) 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
- (vi) 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

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。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。また、当社取締役会に提供された大規模買付情報は、当社株主の皆様へ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。

### ③取締役会評価期間の確保

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営業日（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営業日（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。なお、暦日とするのに比べ長い期間としているのは、当社グループの事業が多岐にわたっており、全国各地に加え海外にも事業展開している中で、取締役会による評価、検討、交渉、意見形成、代替案立案を、株主、取引先、顧客等の利害関係者との関係、事業に関連する諸法令の規制、従業員の雇用などを勘案して、慎重に進めていく必要があるためです。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。

### (3) 大規模買付行為がなされた場合の対応方針

#### 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。具体的な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。

なお、今回の大規模買付ルールの設定およびそのルールが遵守されなかった場合の対抗措置は、企業価値ひいては株主共同の利益を保護するための相当かつ適切な対応であると考えます。他方、このような対抗措置により、結果的に、大規模買付ルールを遵守しない大規模買付者に経済的損害を含む何らかの不利益を発生させる可能性があります。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、株主の皆様にも、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、例外的に、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であると、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、当社取締役会が判断したときには、2. (3) 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。かかる対抗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。具体的には、以下の (i) から (iv) までの掲げる類型に該当すると認められる場合には、原則として、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ものと考えます。

なお、当社取締役会は、対抗措置の発動にあたり、株主の皆様の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、株主の皆様の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、かかる株主の皆様の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。

- (i) 次に掲げる行為等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
  - ・ 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
  - ・ 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
  - ・ 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
  - ・ 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をいいます。）など株主に株式の売却を事実上強要するおそれがある買収行為を行う場合
- (iii) 大規模買付者による支配権取得により、当社グループの顧客・サプライヤー・地域社会・従業員その他の利害関係者の利益が損なわれ、それによって長期的に企業価値ひいては株主共同の利益が著しく毀損される場合
- (iv) 買付の条件（対価の価額・種類、買付の時期、買付方法の適法性、買付の実現可能性、買付後における当社の顧客・サプライヤー・従業員その他の利害関係者の処遇方針等を含みます。）が当社の企業価値ひいては株主共同の利益に鑑み著しく不十分または不適当な買付である場合

### 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、対抗措置をとるべきか否か、および本方針を修正すべきか否か等、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いたします。

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。

#### (4) 当社株主の皆様にご与える影響等

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は、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。

#### (5) 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、または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は、その時点で廃止されるものとします。また、当社取締役会は、本方針の有効期間中であっても、特別委員会の勧告を最大限尊重して、本方針を修正する場合があります。

注1： 特定株主グループとは、（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： 議決権割合とは、（i）特定株主グループが、注1の（i）の記載に該当する場合は、当社の株券等の所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、当該所有者の共同所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（ii）特定株主グループが、注1の（ii）の記載に該当する場合は、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とは、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項に規定する共同所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 本方針を修正すべきか否か
- ⑥ 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

本更新時の特別委員会の委員は、以下の3名とします。

鴻 常夫（おおとり つねお）

<略 歴>

|           |                      |
|-----------|----------------------|
| 大正13年12月生 |                      |
| 昭和39年 5月  | 東京大学法学部教授            |
| 昭和60年 4月  | 弁護士登録 現在に至る          |
| 昭和60年 5月  | 東京大学名誉教授 現在に至る       |
| 平成 6年 5月  | 法制審議委員会委員（平成10年5月まで） |

尾崎 行信（おざき ゆきのぶ）

<略 歴>

|           |                        |
|-----------|------------------------|
| 昭和 4年 4月生 |                        |
| 昭和30年 4月  | 弁護士登録                  |
| 昭和50年 4月  | 第一東京弁護士会副会長            |
| 平成 元年 4月  | 第一東京弁護士会会長、日本弁護士連合会副会長 |
| 平成 6年 2月  | 最高裁判所判事                |
| 平成11年 4月  | 同定年退官                  |
| 平成11年 4月  | 弁護士登録 現在に至る            |

宇野 皓三（うの こうぞう）

<略 歴>

|           |                               |
|-----------|-------------------------------|
| 昭和 8年 7月生 |                               |
| 昭和38年 8月  | 公認会計士登録 現在に至る                 |
| 昭和44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 |
| 昭和49年 4月  | 税理士登録 現在に至る                   |
| 昭和49年 5月  | 公認会計士宇野皓三事務所開設 現在に至る          |
| 平成 5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    |
| 平成 9年 5月  | 同法人理事長                        |
| 平成11年 5月  | 同法人会長                         |
| 平成13年 5月  | 同法人退任                         |

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。

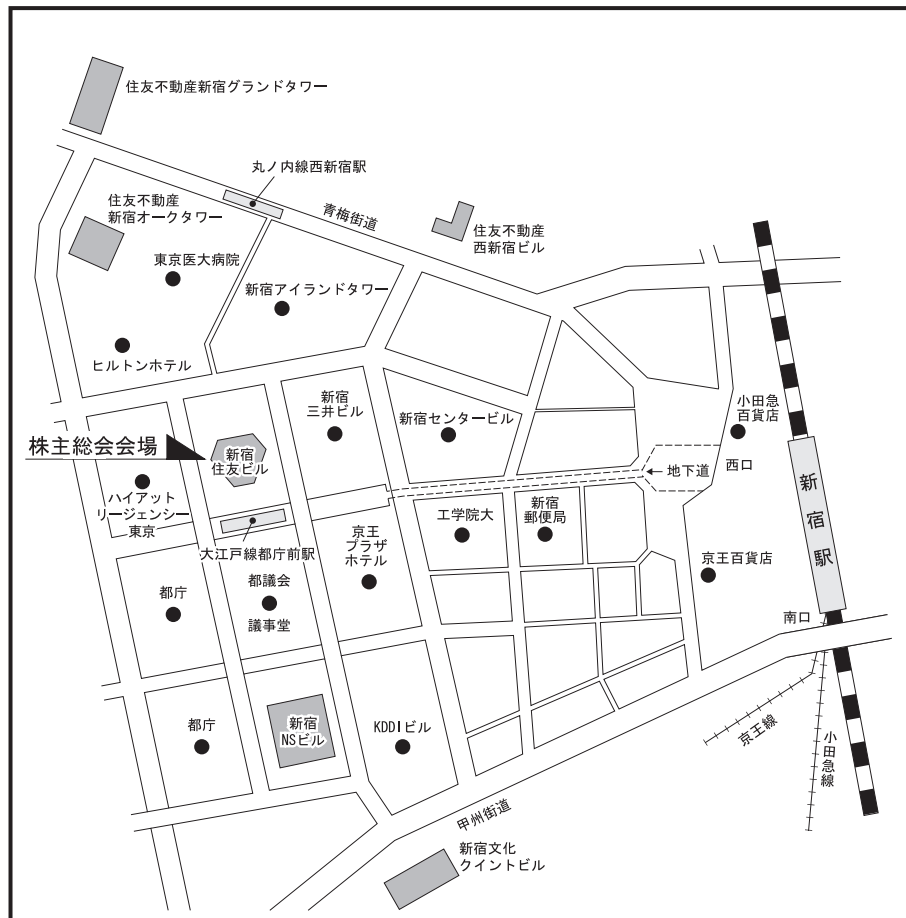
③取得条項の詳細については、当社取締役会において別途定めるものとする。

以 上

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

# 株主総会会場ご案内図

東京都新宿区西新宿二丁目6番1号  
新宿住友ビル・地下1階 住友ホール



- ・ J R 線……「新 宿 駅」より徒歩8分
- ・ 都 営 大 江 戸 線……「都庁前駅」直上
- ・ 東京メトロ丸ノ内線……「西新宿駅」より徒歩3分