

証券コード：8870

平成29年6月6日

株 主 各 位

東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

**住友不動産販売株式会社**

代表取締役社長 田 中 俊 和

### 第43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お礼申しあげます。

さて、当社第43期定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようご通知申しあげます。

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くださいます。同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示いただき、平成29年6月27日（火曜日）午後5時50分までに到着するよう折り返しご送付くださいますようお願い申しあげます。

敬 具

記

1. 日 時 平成29年6月28日（水曜日）午前10時
2. 場 所 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号  
新宿NSビル30階 NSスカイカンファレンス ホールA・B
3. 会議の目的事項  
報告事項 1. 第43期（平成28年4月1日から平成29年3月31日まで）事業報告、連結計算書類並びに  
会計監査人及び監査役会の連結計算書類監査結果報告の件  
2. 第43期（平成28年4月1日から平成29年3月31日まで）計算書類報告の件  
決議事項  
第1号議案 取締役9名選任の件  
第2号議案 補欠監査役1名選任の件

以 上

~~~~~  
当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申しあげます。

なお、株主総会参考書類並びに事業報告、計算書類及び連結計算書類に修正が生じた場合は、インターネット上の当社ウェブサイト（アドレス <http://www.stepon.co.jp>）に掲載させていただきます。

## (提供書面)

# 事業報告

(平成28年4月1日から  
平成29年3月31日まで)

## 1. 企業集団の現況

### (1) 当事業年度の事業の状況

#### ① 事業の経過及び成果

当連結会計年度における当社グループの経営成績は、国内景気の緩やかな回復基調が続く中、主力の仲介業務が堅調に推移し、営業収益は78,225百万円（前期比8.8%増）と4期連続の増収で、前期に続き過去最高を更新いたしました。また、マイナス金利政策の影響で、退職給付債務に係る数理計算上の差異を当期一括費用処理（521百万円）したこと等により営業費用が増加したものの、営業利益は16,900百万円（同9.8%増）、経常利益は17,021百万円（同9.8%増）と増益を計上、親会社株主に帰属する当期純利益については11,837百万円（同15.9%増）で、平成20年3月期以来9期振りに過去最高を更新いたしました。

セグメント別の業績を示すと次のとおりであります。

当不動産流通業界における中古住宅等の取引は、（公財）東日本不動産流通機構によると、首都圏における中古マンションの成約件数が前期比6.7%の増加で過去最高を更新し、平均価格は前期比5.0%の上昇で4期連続の上昇となるなど、件数・価格ともに堅調に推移いたしました。

このような業界環境のもと、当社仲介業務におきましては、当期の取扱件数は36,108件（前期比0.3%増）と過去最高を更新したことに加え、リテール部門において都心部を中心として取扱単価が大きく上昇したことが寄与し、取扱高は1,193,044百万円（同12.0%増）と3期連続で1兆円の大台を突破、営業収益は61,216百万円（同8.7%増）と8期連続の増収となり、共に過去最高を更新いたしました。また、退職給付関連の原価増等があったものの前期並みの利益率を維持、営業利益は18,002百万円（同8.5%増）と2期連続の増益を計上いたしました。

なお、当連結会計年度におきましては、広島市に「広島駅前営業センター」を、首都圏に「田園調布営業センター」、「二子玉川営業センター」、「新川崎営業センター」、「海老名営業センター」の4店舗を新規出店し、当連結会計年度末現在の直営ネットワークは、首都圏150店舗、関西圏72店舗、地方圏38店舗の計260店舗となりました。

受託販売業務におきましては、新築マンション市場におきまして、首都圏の供給戸数は前期比4.4%の減少で3期連続の減少となり、平均初月契約率も8期振りに好不調の分かれ目となる70%を下回るなど、販売価格の高騰等で需給ともに低調となりました。一方、当社におきましては、首都圏大型物件の引渡・計上が増加した為、取扱件数は4,593件（前期比2.6%増）、取扱高は202,351百万円（同8.0%増）、営業収益は4期連続増収の6,074百万円（同11.4%増）、営業利益は1,431百万円（同29.9%増）と、増収増益を計上いたしました。

賃貸業務におきましては、営業収益は2,157百万円（前期比1.9%減）、営業利益は1,018百万円（同3.9%減）と、前期並みとなりました。

宅地販売を主力とする不動産販売業務におきましては、城南地区を中心に引渡・計上件数が増加、営業収益は9,261百万円（前期比11.1%増）と10期振りに過去最高を更新し、営業利益は578百万円（同38.3%増）を計上いたしました。

その他、住宅ローンに係る事務代行業務等により、営業収益は550百万円（前期比10.4%増）、営業利益は284百万円（同20.7%増）を計上いたしました。

※セグメントごとの営業収益及び営業利益には内部取引高等が含まれており、その合計は連結損益計算書記載の営業収益及び営業利益とは一致しておりません。

## ② 設備投資の状況

当連結会計年度については、仲介業務用店舗の新設、移転、改装並びにIT関連を中心に2,152百万円の設備投資を行いました。

## ③ 資金調達の状況

特記すべき事項はありません。

## (2) 直前3事業年度の財産及び損益の状況

| 区 分                      | 第40期<br>(平成26年3月期) | 第41期<br>(平成27年3月期) | 第42期<br>(平成28年3月期) | 第43期<br>(当連結会計年度)<br>(平成29年3月期) |
|--------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------------------|
| 営業収益(百万円)                | 64,511             | 69,333             | 71,916             | 78,225                          |
| 経常利益(百万円)                | 15,719             | 14,392             | 15,497             | 17,021                          |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益(百万円) | 9,523              | 8,960              | 10,216             | 11,837                          |
| 1株当たり当期純利益(円・銭)          | 166.58             | 156.78             | 178.76             | 207.12                          |
| 総資産(百万円)                 | 126,094            | 133,507            | 147,073            | 154,835                         |
| 純資産(百万円)                 | 83,389             | 91,802             | 98,897             | 107,603                         |
| 1株当たり純資産(円・銭)            | 1,459.07           | 1,606.33           | 1,730.49           | 1,882.86                        |

(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及び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。

## (3) 重要な親会社及び子会社の状況

### ① 親会社の状況

当社の親会社は住友不動産株式会社で、同社は当社の株式40,220千株（議決権比率70.4%）を保有しております。

当社は同社が開発・分譲するマンション、戸建住宅等を、同社より委託を受け販売しておりますが、その取引条件については、交渉の上締結した「販売業務委託協定書」の定めによるほか、市場価格等に基づいて決定しております。また、当社取締役会は、同社との取引の内容について、当社の営業収益全体に占める同社からの営業収益の割合は低い状況にあり、当社の利益を害するものではないと判断しております。

### ② 重要な子会社の状況

| 会 社 名               | 資 本 金         | 当社の議決権比率 | 主 要 な 事 業 内 容           |
|---------------------|---------------|----------|-------------------------|
| ステップ・プロパティーズ株式会社    | 480百万円        | 100%     | 不 動 産 賃 貸 業             |
| ステップ・アソシエイツ株式会社     | 30百万円         | 100%     | 人 材 派 遣 業               |
| ウエル東京株式会社           | 30百万円         | 100%     | 不 動 産 販 売 業             |
| ステップ・ローン・パートナーズ株式会社 | 30百万円         | 100%     | 住 宅 ロ ー ン に 係 る 事 務 代 行 |
| ステップ・インベストメント株式会社   | 30百万円         | 100%     | 不 動 産 販 売 業             |
| 米国住友不動産販売インク        | US\$ 115,444千 | 100%     | 米 国 に お け る 持 株 会 社     |

#### (4) 対処すべき課題

今後の事業環境を展望いたしますと、国土交通省が平成28年に作成した住生活基本計画の中にも、既存住宅流通市場の市場規模を倍増させる目標が盛り込まれておりますとおり、今後、既存住宅流通市場は更なる大きな成長が期待されております。一方で、IT化の進展や顧客ニーズの多様化、また参入障壁の低さなどから新規参入が相次ぐなど、競争環境は今後一層激しさを増すことが予想されます。また、安心・安全な既存住宅の流通促進を企図して宅地建物取引業法が改正されインスペクション（建物状況調査）への関心が高まっていることや、既存住宅に一定の品質保証を付与する取組みの進展、社会問題化する空き家への対応等、変化する事業環境に対して迅速かつ柔軟な対応が必要な状況にあります。

このような状況において、当社が更なる成長を実現していくためには、市場環境の変化に対応すべく中長期的な視点に立った抜本的な施策が必要であります。

平成29年6月2日をもって当社株式は上場廃止となり、当社は住友不動産株式会社の完全子会社となりましたが、住友不動産株式会社と当社の一体経営を行うことは、不確実性を伴う抜本的な施策を大胆かつ迅速に実行するうえで有用であり、変化の大きな市場環境に対応し、中長期的な視点での当社の事業戦略の実現に資するものと考えております。

なお、当社は、長期的な企業価値の向上を実現するにあたっては、質の高い当社従業員が当社にとって最大の経営資源であり、価値向上の源泉であると考えており、今後とも士気向上のための人材の採用・育成・登用の枠組みを確保し、一体経営の中においても、当社の事業・組織・人事というビジネスモデルの基盤に意を用いつつ、当社の持続的な成長と発展を目指していく方針であります。

株主の皆様におかれましては、今後ともなにとぞ格別なご支援とご理解を賜りたくお願い申し上げます。

#### (5) 主要な事業内容（平成29年3月31日現在）

| 事業区分    | 事業内容               |
|---------|--------------------|
| 仲介業務    | 不動産の売買及び賃貸の仲介      |
| 受託販売業務  | マンション、戸建及び宅地等の受託販売 |
| 賃貸業務    | オフィスビル及びマンション等の賃貸  |
| 不動産販売業務 | 戸建及び宅地等の販売         |
| その他の業務  | 住宅ローンに係る事務代行等      |

(6) 主要な営業所（平成29年3月31日現在）

① 当社

本店 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号  
営業店舗 260店舗  
(北海道エリア7店舗、東北エリア4店舗、  
首都圏エリア150店舗、東海エリア17店舗、  
関西圏エリア72店舗、中国エリア6店舗、  
九州エリア4店舗)

(注) 営業店舗は、仲介業務を行う店舗であります。

② 子会社

| 会社名                 | 所在地              |
|---------------------|------------------|
| ステップ・プロパティーズ株式会社    | 東京都新宿区           |
| ステップ・アソシエイツ株式会社     |                  |
| ウエル東京株式会社           |                  |
| ステップ・ローン・パートナーズ株式会社 |                  |
| ステップ・インベストメント株式会社   |                  |
| 米国住友不動産販売インク        | 米国デラウェア州ウィルミントン市 |

(7) 使用人の状況（平成29年3月31日現在）

① 企業集団の使用人の状況

| 使用人数   | 前連結会計年度末比増減 |
|--------|-------------|
| 3,431名 | 73名増        |

(注) 使用人数は就業人員であります。

② 当社の使用人の状況

| 使用人数   | 前事業年度末比増減 | 平均年齢  | 平均勤続年数 |
|--------|-----------|-------|--------|
| 3,269名 | 67名増      | 35.9歳 | 9.9年   |

(注) 使用人数は就業人員であります。また、他社への出向者44名を除いております。

(8) 主要な借入先の状況（平成29年3月31日現在）

| 借 入 先               | 借 入 額    |
|---------------------|----------|
| 株 式 会 社 三 井 住 友 銀 行 | 3,000百万円 |
| 株 式 会 社 静 岡 銀 行     | 800百万円   |
| 株 式 会 社 東 京 都 民 銀 行 | 800百万円   |

(9) その他企業集団の現況に関する重要な事項

当社は、平成29年3月17日開催の当社取締役会において、住友不動産株式会社（以下「住友不動産」といいます。）による当社株式に対する公開買付け（以下「本公開買付け」といいます。）について賛同の意見を表明するとともに、当社の株主の皆様に対して本公開買付けに応募することを推奨する旨の決議をいたしました。本公開買付けの結果、住友不動産は、本公開買付けの決済の開始日である平成29年5月11日をもって、当社株式55,569,859株（当社の総株主の議決権に対する住友不動産の有する当社株式の議決権の割合にして97.24%（小数点以下第三位を四捨五入））を所有するに至り、会社法に定める当社の特別支配株主となっております。当社は、本公開買付け後、以下の手続きを実施し、これに伴い当社株式は平成29年6月2日に上場廃止となりました。

①住友不動産は、平成29年5月11日、当社を住友不動産の完全子会社とすることを目的とした取引の一環として、会社法第179条第1項に基づき、当社の株主の全員（住友不動産及び当社を除きます。）に対し、その有する当社株式の全部を住友不動産に売り渡す旨の請求（以下「本売渡請求」といいます。）を行うことを決定したとのことです。

②当社は、住友不動産より本売渡請求に係る通知を受領し、平成29年5月11日開催の当社取締役会において、本売渡請求を承認する旨の決議をいたしました。

## 2. 会社の現況

### (1) 株式の状況（平成29年3月31日現在）

- ① 発行可能株式総数 100,000,000株
- ② 発行済株式の総数 57,200,000株（自己株式51,148株を含む）
- ③ 株主数 4,819名
- ④ 大株主（上位10名）

| 株主名                                                                                                                | 持株数      | 持株比率   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------|
| 住友不動産株式会社                                                                                                          | 40,220千株 | 70.38% |
| 住友不動産販売従業員持株会                                                                                                      | 1,174千株  | 2.06%  |
| CHASE MANHATTAN BANK GTS CLIENTS ACCOUNT ESCROW                                                                    | 855千株    | 1.50%  |
| 株式会社三井住友銀行                                                                                                         | 574千株    | 1.00%  |
| STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103                                                                         | 539千株    | 0.94%  |
| MSIP CLIENT SECURITIES                                                                                             | 533千株    | 0.93%  |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）                                                                                          | 524千株    | 0.92%  |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）                                                                                            | 455千株    | 0.80%  |
| STATE STREET LONDON CARE OF STATE STREET BANK AND TRUST, BOSTON SSBTC A/C UK LONDON BRANCH CLIENTS- UNITED KINGDOM | 375千株    | 0.66%  |
| JP MORGAN CHASE BANK 385166                                                                                        | 364千株    | 0.64%  |

(注) 持株比率は自己株式を控除して計算しております。

### (2) 新株予約権等の状況

該当事項はありません。



### (3) 会社役員 の 状況

#### ① 取締役及び監査役の状況（平成29年3月31日現在）

| 地 位        | 氏 名       | 担 当 及 び 重 要 な 兼 職 の 状 況                                        |
|------------|-----------|----------------------------------------------------------------|
| 取 締 役 会 長  | 岩 井 重 人   |                                                                |
| ※取 締 役 社 長 | 田 中 俊 和   | 住友不動産株式会社取締役、米国住友不動産販売インク取締役                                   |
| ※取 締 役     | 荒 井 宏     | 企画本部長、企画部長、ステップ・アソシエイツ株式会社取締役、ウエル東京株式会社代表取締役社長、米国住友不動産販売インク取締役 |
| 取 締 役      | 芦 川 一 夫   | 総務本部長、総務部長、人事本部長                                               |
| 取 締 役      | 村 井 慎 一 郎 | 営業推進本部長、首都圏流通営業本部長、ステップ・ローン・パートナーズ株式会社取締役                      |
| 取 締 役      | 鈴 木 哲 也   | 受託営業本部長、ステップ・アソシエイツ株式会社代表取締役社長                                 |
| 取 締 役      | 恩 田 陽 男   | 法人営業本部長、法人開発部長、ステップ・プロパティーズ株式会社取締役                             |
| 取 締 役      | 加 藤 宏 史   | 住友不動産株式会社取締役                                                   |
| 取 締 役      | 伊 藤 公 二   | 住友不動産株式会社取締役                                                   |
| 監 査 役（常 勤） | 森 武 敬     |                                                                |
| 監 査 役（常 勤） | 出 元 俊 文   |                                                                |
| 監 査 役      | 前 原 輝 幸   |                                                                |
| 監 査 役      | 友 保 宏     |                                                                |

- (注) 1. ※印は代表取締役であります。  
2. 監査役前原輝幸及び友保宏の2氏は、社外監査役であります。  
3. 当社は監査役前原輝幸氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。  
4. 平成28年6月28日付で、監査役2名（岩本雅千及び上坊勇の両氏）は辞任いたしました。

② 取締役及び監査役の報酬等の総額

| 区 分                      | 支 給 人 員   | 支 給 額         |
|--------------------------|-----------|---------------|
| 取 締 役<br>(う ち 社 外 取 締 役) | 9名<br>(-) | 171百万円<br>(-) |
| 監 査 役<br>(う ち 社 外 監 査 役) | 6<br>(4)  | 28<br>(8)     |
| 合 計                      | 15<br>(4) | 200<br>(8)    |

- (注) 1. 取締役の報酬限度額は、平成8年6月26日開催の第22期定時株主総会において決議され、月額28百万円以内（ただし、使用人分給与は含まない。）であります。
2. 監査役の報酬限度額は、平成8年6月26日開催の第22期定時株主総会において決議され、月額4百万円以内であります。
3. 上記のほか、平成28年6月28日開催の第42期定時株主総会決議に基づき、同総会終結の時をもって退任した役員に対し役員退職慰労金を以下のとおり支給しております。
- ・退任監査役（2名）に対して1百万円
4. 当事業年度末現在の取締役は9名、監査役は4名（うち社外監査役2名）であります。上記の取締役及び監査役の員数と相違しておりますのは、平成28年6月28日開催の第42期定時株主総会終結の時をもって辞任した監査役2名が含まれているためであります。

③ 社外役員等に関する事項

- イ. 他の法人等の重要な兼職の状況及び当社と当該他の法人等との関係  
該当事項はありません。
- ロ. 当事業年度における主な活動状況  
・取締役会及び監査役会への出席状況

|               | 取 締 役 会 （ 8 回 開 催 ） |       | 監 査 役 会 （ 6 回 開 催 ） |       |
|---------------|---------------------|-------|---------------------|-------|
|               | 出 席 回 数             | 出 席 率 | 出 席 回 数             | 出 席 率 |
| 監 査 役 前 原 輝 幸 | 8回                  | 100%  | 6回                  | 100%  |
| 監 査 役 友 保 宏   | 4                   | 100   | 5                   | 100   |

- (注) 社外監査役友保宏氏は、平成28年6月28日に監査役に就任しております。就任後は、開催された取締役会4回中4回、監査役会5回中5回に出席しております。
- ・取締役会等における発言状況  
各監査役とも、適宜取締役会・監査役会の意思決定の妥当性・適正性を確保するための助言・提言を行っております。
- ハ. 責任限定契約の内容の概要  
該当事項はありません。

## 二. 社外取締役を置くことが相当でない理由

社外取締役に関しまして、当社において検討を重ねましたが、次の理由により、社外取締役を置くことは相当でないものと判断しております。

まず、当社は不動産業界の中でも不動産流通業を中心として、法人・個人を問わず全国規模で業務を展開しており、業務上、不動産に関する知識・経験を含めて、極めて高度な専門性が要求されます。

そして、そのように高度に専門的な業務遂行にあたっては、不動産流通に関する人的ネットワークなどの人的資産及びマニュアル化されていない情報を含む不動産の取引慣行に関する深い理解や取引手法等のスキルに基づき、迅速かつ的確に経営判断を下し、業務を遂行することが重要な要素となっています。

また、取締役の業務執行に対する取締役会における他の取締役からの監視及び牽制という点でも、経営判断の場合と全く同様に、不動産流通に関する人的資産やスキルという属人的な要素が重要なものとなります。

しかしながら、人的資産やスキルを十分に有し、社外取締役となることで、当社の企業価値の向上や企業経営の監視の観点から、現体制以上に資することとなる適任の方が、現時点で見つけられておらず、現時点で社外取締役を置くことは相当でないものと判断いたしました。

#### (4) 会計監査人の状況

① 名称

有限責任 あずさ監査法人

② 報酬等の額

|                                        | 支 払 額 |
|----------------------------------------|-------|
| 当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額                    | 57百万円 |
| 当社及び当社の子会社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額 | 57百万円 |

(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等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る会計監査人の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及び報酬見積りの算出根拠等が適切であるかどうかについて必要な検証を行ったうえで、会計監査人の報酬等の額について同意の判断をいたしました。

③ 非監査業務の内容

該当事項はありません。

④ 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

監査役会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、株主総会に提出する会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定いたします。

また、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査役会全員の同意に基づき、会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会において、会計監査人を解任した旨及びその理由を報告いたします。

⑤ 責任限定契約の内容の概要

該当事項はありません。

## (5) 業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況

当社及びグループ会社の業務の適正を確保するための体制の整備に係る事項は次のとおりであります。

なお、「会社法の一部を改正する法律」（平成26年法律第90号）が平成27年5月1日に施行されたことに伴い、平成27年5月12日開催の取締役会で一部改定を行いました。

### ① 役職員の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

役職員が法令及び定款に遵守した行動をとるため、平成14年10月1日制定の当社「S R E S コンプライアンス・マニュアル」をはじめとするコンプライアンス体制に係る規程を、その行動規範とする。

また、その徹底を図るため、所轄部門に於て、コンプライアンスの取り組み状況等を関係部門とも連携の上、横断的に把握し、必要に応じて、役職員を対象とした研修等も行うものとする。

監査室等内部監査部門は、前記所轄部門と連携の上、コンプライアンスの遵守状況等を監査し、必要に応じて、取締役会及び監査役会等で監査報告するものとする。

法令又はコンプライアンス上、疑義のある行為等について、職員が直接情報提供を行う手段としては、既存の「照会・相談報告窓口」を活用するものとする。

### ② 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

現状の文書保存規程に従い、取締役の職務執行に係る情報を文書または電磁的媒体（以下「文書等」という。）に記録し、保存するものとする。取締役及び監査役は、常時、これらの文書等を閲覧できるものとする。

### ③ 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

コンプライアンス、信用、事務、災害、市場及びシステム等に係るリスクについては、所轄部門にて、規則・ガイドライン等の制定、研修の実施、マニュアル等の作成・配布等を行うものとし、関係部門とも連携の上、横断的にリスク状況を監視し、対応するものとする。

### 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

取締役による業務の意思決定・監督機能を強化するため、執行役員制度を導入し、経営の意思決定・監督と業務執行の分離を推進し、経営の効率化を図るとともに、取締役会のほかに定例の執行役員会等を開催するなどして、業務執行状況の確認等、情報の共有化を図る。

取締役会は、役職員が共有する全社的な目標を定め、業務担当取締役及び執行役員は、その目標達成のために、各部門の具体的目標及び効率的な達成の方法を定めるものとする。

取締役会は、定期的に進捗状況を評価し、改善を促すとともに、全社的な業務の効率化を実現するシステム等を構築するものとする。

- ⑤ 当社並びに親会社及び子会社等から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制  
グループの部門別の事業に関し、所轄部門にて、法令遵守体制、リスク管理体制を構築するとともに、取り組み状況等を関係部門とも連携の上、横断的に把握し、必要に応じて、グループ内の親会社または子会社等のコンプライアンス所轄部門とも連携を取りつつ、推進及び管理するものとする。  
なお、子会社については関係会社管理規程を定め、グループ各社の自主性を尊重しつつ、重要事項については同規程に従い当社に報告または承認を得ることとし、当社も関与のもとグループ経営の適正な運営を確保するものとする。  
また、監査室等内部監査部門は、子会社についてもコンプライアンスの遵守状況等を監査し、子会社の役職員の職務の執行について、関係部門とも連携の上、リスク状況を監視し、対応するものとする。
- ⑥ 監査役がその職務を補助すべき職員を置くことを求めた場合における当該職員に関する事項並びにその職員の取締役からの独立性及び当該使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項  
監査役は、監査室等内部監査部門所属の職員に、監査業務に必要な事項を命令することができるものとする。監査役より監査業務に必要な命令を受けた職員は、その命令に関して、取締役、内部監査部門長等の指揮命令を受けないものとする。
- ⑦ 当社及び子会社の役職員が当社の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並びに報告した者が不利な取り扱いを受けないことを確保するための体制  
当社及び子会社の役職員は、当社の監査役に対して、法定の事項に加え、当社及びグループに重大な影響を及ぼす事項、内部監査の実施状況、照会・相談報告窓口に寄せられた通報状況等をすみやかに報告する体制を整備するものとする。報告の内容（報告者、報告受領者、報告時期等）については、取締役と監査役との協議により決定するものとする。  
また、報告した者が、報告したことを理由に不利な取り扱いを受けないことを確保するものとする。
- ⑧ 監査役が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  
監査役が職務の執行について生ずる費用を請求した場合、また、弁護士、公認会計士及び税理士等の外部の専門家を利用するための費用の支出を求める場合は、職務の執行に必要なないと認められる場合を除き、当該費用または債務を速やかに処理するものとする。
- ⑨ その他監査役が監査が実効的に行われることを確保するための体制  
監査役会と代表取締役等役職員との間で、必要に応じて、意見交換会を設けるなどして、監査業務に対する理解を深める等、監査業務の環境を確保し、整備するものとする。

⑩ 反社会的勢力との関係遮断のための体制

反社会的勢力との関係を一切遮断することを目的とし、反社会的勢力への対応を所管する部署を総務部と定めるとともに、事案発生時の報告及び対応に係る規程等の整備を行い、反社会的勢力には警察等関連機関とも連携し、毅然と対応していくものとする。

⑪ 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

当社は、上記に掲げた内部統制システムの整備をしておりますが、その基本方針に基づき、以下の具体的な取り組みを行っております。

- ・ 監査室等内部監査部門による監査、「照会・相談報告窓口」の運用などにより、継続的にコンプライアンス活動に取り組んでおります。また、必要に応じて、研修等も実施し、コンプライアンス意識の向上を図っております。
- ・ 文書保存規程に従い、文書等について種類ごとに適切な保存期間を設定のうえ、所定の方法により作成・保存・廃棄しております。
- ・ 社内規程により取締役会の決議事項等の意思決定のルールを明確にしており、取締役会等において、所定の事項を審議し、効率的・機動的な意思決定を行っております。
- ・ 関係会社管理規程に基づき、当社の子会社から業務に関する重要事項の報告を受け、その承認を行っております。
- ・ 監査役は、取締役会等において業務の執行状況を直接的に確認し、また、会計監査人や内部監査部門と定期的に情報交換のための会議を行い、相互の連携を図っております。
- ・ 反社会的勢力への対応について、警察等関連機関や顧問弁護士等と連携し、迅速に対応する体制をとっております。また、対応統括部署である総務部において、自らの情報収集により得た情報に、警察等関連機関により得た情報を集約、迅速かつ網羅的にデータベース化できる体制を構築しております。

# 連結貸借対照表

(平成29年3月31日現在)

(単位：百万円)

| 科 目            | 金 額            | 科 目                  | 金 額            |
|----------------|----------------|----------------------|----------------|
| <b>資 産 の 部</b> | <b>154,835</b> | <b>負 債 の 部</b>       | <b>47,232</b>  |
| <b>流 動 資 産</b> | <b>79,921</b>  | <b>流 動 負 債</b>       | <b>41,523</b>  |
| 現金及び預金         | 67,160         | 営業未払金                | 191            |
| 営業未収入金         | 1,467          | 短期借入金                | 6,000          |
| 販売用不動産         | 5,480          | リース債務                | 60             |
| 仕掛販売用不動産       | 496            | 未払法人税等               | 2,968          |
| 未成業務支出金        | 1,492          | 賞与引当金                | 2,691          |
| 繰延税金資産         | 1,808          | 預り金                  | 25,126         |
| その他            | 2,031          | その他                  | 4,484          |
| 貸倒引当金          | △16            | <b>固 定 負 債</b>       | <b>5,708</b>   |
| <b>固 定 資 産</b> | <b>74,914</b>  | リース債務                | 39             |
| (有形固定資産)       | <b>56,299</b>  | 役員退職慰労引当金            | 156            |
| 建物及び構築物        | 9,809          | 退職給付に係る負債            | 4,866          |
| 土地             | 46,017         | その他                  | 646            |
| リース資産          | 90             | <b>純 資 産 の 部</b>     | <b>107,603</b> |
| その他            | 381            | <b>株 主 資 本</b>       | <b>110,003</b> |
| (無形固定資産)       | <b>671</b>     | 資 本 金                | 2,970          |
| ソフトウェア         | 528            | 資 本 剰 余 金            | 3,543          |
| ソフトウェア仮勘定      | 22             | 利 益 剰 余 金            | 103,639        |
| その他            | 120            | 自 己 株 式              | △148           |
| (投資その他の資産)     | <b>17,943</b>  | その他の包括利益累計額          | △2,400         |
| 投資有価証券         | 1,571          | その他有価証券評価差額金         | 204            |
| 長期債権           | 13,500         | 繰延ヘッジ損益              | △109           |
| 繰延税金資産         | 3,175          | 為替換算調整勘定             | △2,488         |
| その他            | 4,891          | 退職給付に係る調整累計額         | △6             |
| 貸倒引当金          | △5,195         |                      |                |
| <b>資 産 合 計</b> | <b>154,835</b> | <b>負 債 純 資 産 合 計</b> | <b>154,835</b> |



# 連結損益計算書

(平成28年4月1日から  
平成29年3月31日まで)

(単位：百万円)

| 科 目             | 金 額   |        |
|-----------------|-------|--------|
| 営業収益            |       | 78,225 |
| 営業原価            |       | 55,707 |
| 売上総利益           |       | 22,517 |
| 販売費及び一般管理費      |       | 5,617  |
| 営業利益            |       | 16,900 |
| 営業外収益           |       |        |
| 受取利息            | 16    |        |
| 受取配当金           | 15    |        |
| 為替差益            | 177   |        |
| 投資事業組合関係収益      | 29    |        |
| その他の            | 31    | 270    |
| 営業外費用           |       |        |
| 支払利息            | 23    |        |
| 支払手数料           | 104   |        |
| その他の            | 21    | 149    |
| 経常利益            |       | 17,021 |
| 特別利益            |       |        |
| 固定資産売却益         | 30    | 30     |
| 特別損失            |       |        |
| 固定資産除却損         | 76    | 76     |
| 税金等調整前当期純利益     |       | 16,975 |
| 法人税、住民税及び事業税    | 5,353 |        |
| 法人税等調整額         | △215  | 5,138  |
| 当期純利益           |       | 11,837 |
| 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 |       | 11,837 |

## 連結株主資本等変動計算書

(平成28年4月1日から  
平成29年3月31日まで)

(単位：百万円)

|                         | 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 |
| 当 期 首 残 高               | 2,970   | 3,543     | 94,659    | △145    | 101,027     |
| 当 期 変 動 額               |         |           |           |         |             |
| 剰 余 金 の 配 当             |         |           | △2,857    |         | △2,857      |
| 親会社株主に帰属する当期純利益         |         |           | 11,837    |         | 11,837      |
| 自 己 株 式 の 取 得           |         |           |           | △2      | △2          |
| 株主資本以外の項目の<br>当期変動額（純額） |         |           |           |         |             |
| 当 期 変 動 額 合 計           | －       | －         | 8,979     | △2      | 8,976       |
| 当 期 末 残 高               | 2,970   | 3,543     | 103,639   | △148    | 110,003     |

|                         | そ の 他 の 包 括 利 益 累 計 額 |                  |                  |                  |                   | 純 資 産 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 定<br>調 整 | 退職給付に係る<br>調整累計額 | その他の包括利益<br>累計額合計 |           |
| 当 期 首 残 高               | 205                   | △64              | △1,909           | △360             | △2,129            | 98,897    |
| 当 期 変 動 額               |                       |                  |                  |                  |                   |           |
| 剰 余 金 の 配 当             |                       |                  |                  |                  |                   | △2,857    |
| 親会社株主に帰属する当期純利益         |                       |                  |                  |                  |                   | 11,837    |
| 自 己 株 式 の 取 得           |                       |                  |                  |                  |                   | △2        |
| 株主資本以外の項目の<br>当期変動額（純額） | △0                    | △45              | △579             | 354              | △270              | △270      |
| 当 期 変 動 額 合 計           | △0                    | △45              | △579             | 354              | △270              | 8,706     |
| 当 期 末 残 高               | 204                   | △109             | △2,488           | △6               | △2,400            | 107,603   |

## 連結注記表

### 1. 連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記

#### (1) 連結の範囲に関する事項

連結子会社の状況

- ・連結子会社の数 8社
- ・連結子会社の名称  
ステップ・プロパティーズ株式会社  
ステップ・アソシエイツ株式会社  
ウエル東京株式会社  
ステップ・ローン・パートナーズ株式会社  
ステップ・インベストメント株式会社  
米国住友不動産販売インク  
住友不動産販売N. Y. インク  
S. R. E. S. - ZGPインク

#### (2) 持分法の適用に関する事項

持分法を適用していない非連結子会社及び関連会社の状況

- ・会社等の名称 (関連会社)  
六本木ファーストビル株式会社
- ・持分法を適用しない理由 持分法の適用による連結純損益及び利益剰余金等に及ぼす影響が軽微であり、かつ重要性がないため、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

在外連結子会社の決算日は12月31日です。連結計算書類の作成にあたっては、同日現在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、連結上必要な調整が行われております。なお、他の連結子会社の決算日は、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

イ. 有価証券

- a. 満期保有目的の債券 償却原価法（定額法）
- b. その他有価証券  
・時価のあるもの 連結会計年度末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）  
・時価のないもの 移動平均法による原価法

なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資（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）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。

ロ. デリバティブ

時価法

ハ. たな卸資産

- a. 販売用不動産 個別法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）
- b. 仕掛販売用不動産 個別法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）
- c. 未成業務支出金 個別法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）

② 重要な減価償却資産の減価償却の方法

- イ. 有形固定資産 (リース資産を除く) 建物(その付属設備は除く。)並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物は定額法、その他は定率法によっております。ただし、在外連結子会社については、すべての有形固定資産に定額法を採用しております。  
なお、主な耐用年数及び残存価額は、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。また、平成19年3月31日以前に取得したものについては、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間で均等償却する方法によっております。
- ロ. 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)による定額法によっております。
- ハ. 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については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。  
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、償却期間は、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。
- ニ. 投資その他の資産

③ 重要な引当金の計上基準

- イ. 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原則として貸倒実績率により、長期債権、破産更生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。
- ロ. 賞与引当金 従業員に対する賞与の支給に備えるため、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。
- ハ. 役員退職慰労引当金 役員の退任に伴う退職慰労金の支払いに備えるため、内規に基づく期末要支払額を計上しております。

④ その他連結計算書類の作成のための重要な事項

- イ. 退職給付に係る負債の計上基準
- ア. 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。
- ロ. 数理計算上の差異の費用処理方法 数理計算上の差異は、その発生年度の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。なお、未認識数理計算上の差異については、税効果を調整の上、純資産の部におけるその他の包括利益累計額の退職給付に係る調整累計額に計上しております。
- ロ. 重要なヘッジ会計の方法
- ア. ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。
- ロ. ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段……為替予約  
ヘッジ対象……外貨建予定取引
- シ. ヘッジ方針 「市場リスク管理規程」及び「リスク別管理要領」等の内部規程に基づき、金利変動リスク及び為替相場変動リスクをヘッジすることとしております。
- タ. ヘッジ有効性の評価方法 ヘッジ対象の予定取引に関する条件が同一であるため、有効性の判定は省略しております。
- ハ. 消費税等の会計処理 消費税及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及び地方消費税は長期前払費用(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。

(5) 金額の表示単位未満は切り捨てて表示しております。

## 2. 会計方針の変更に関する注記

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第32号 平成28年6月17日）を当連結会計年度に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額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。

## 3. 表示方法の変更に関する注記

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「営業外費用」の「租税公課」（当連結会計年度9百万円）は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。

## 4. 連結貸借対照表に関する注記

(1) 有形固定資産の減価償却累計額 14,868百万円

### (2) 偶発債務

当連結会計年度末日現在の保証債務の内容及び金額は次のとおりであります。

一般顧客に対する保証 3,397百万円

ローン利用者に対する保証 49百万円

(注) 1. 一般顧客に対する保証は、主にマンション、戸建等の売却者及び購入者の建物の瑕疵に対するものであります。

2. ローン利用者に対する保証は、住宅ローン利用者の金融機関からの借入金に対するものであります。

### (3) 長期債権

「長期債権」は、取引先に対する貸付金であります。

なお、回収不能見込額4,953百万円を貸倒引当金として計上しております。

本債権は、平成27年3月期第3四半期まで「破産更生債権等」に計上していた取引先に対する貸付金と、同貸付金の担保に供された不動産に別除権を有する他の債権者の債権を平成27年3月期において当社が取得した金額の合計額であり、取引先の支払能力から総合的に判断し、平成27年3月期より同勘定科目で計上しております。

## 5. 連結損益計算書に関する注記

通常の販売目的で保有するたな卸資産高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が営業原価に含まれております。

5百万円

## 6. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

### (1) 発行済株式の総数に関する事項

| 株式の種類 | 当連結会計年度期首の株式数 | 当連結会計年度増加株式数 | 当連結会計年度減少株式数 | 当連結会計年度末の株式数 |
|-------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| 普通株式  | 57,200千株      | 一千株          | 一千株          | 57,200千株     |

### (2) 自己株式の数に関する事項

| 株式の種類 | 当連結会計年度期首の株式数 | 当連結会計年度増加株式数 | 当連結会計年度減少株式数 | 当連結会計年度末の株式数 |
|-------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| 普通株式  | 50,264株       | 884株         | 一株           | 51,148株      |

### (3) 剰余金の配当に関する事項

#### ① 配当金支払額等

イ. 平成28年6月28日開催の第42期定時株主総会決議による配当に関する事項

- ・ 配当金の総額 1,714百万円
- ・ 1株当たり配当額 30円
- ・ 基準日 平成28年3月31日
- ・ 効力発生日 平成28年6月29日

ロ. 平成28年11月10日開催の取締役会決議による配当に関する事項

- ・ 配当金の総額 1,142百万円
- ・ 1株当たり配当額 20円
- ・ 基準日 平成28年9月30日
- ・ 効力発生日 平成28年12月6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になるもの該当事項はありません。

## 7. 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、主に住宅の仲介事業及び受託販売事業を行っており、営業活動によるキャッシュ・フローの季節的変動が大きいため、資金計画に照らして、必要な資金を調達しております。一時的な余裕資金は、資金運用規程に基づき安全性の高い金融資産で運用し、また、短期的な運転資金は、銀行借入により調達しております。デリバティブは、資金の借入・運用等に係る貸借対照表上の資産・負債のいわゆる市場リスク(為替相場変動リスク)を回避するために利用し、投機目的のデリバティブ取引は行わない方針であります。

営業債権である営業未収入金は、ほとんど1年以内の回収予定であります。投資有価証券は、主に業務上の関係を有する企業の株式と宅地建物取引業法に基づく営業保証金の供託に利用している分離元本国債であり、市場価格の変動リスクに晒されております。長期債権は、取引先に対する貸付金であります。

営業債務である営業未払金及び預り金は、ほとんど1年以内の支払期日であります。借入金は、主に当社の営業活動によるキャッシュ・フローの季節的変動に対処する資金調達であります。変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されております。

デリバティブ取引は、一部の在外連結子会社が、当社に対する外貨建て貸付金の為替変動リスクに対して、本国通貨でのキャッシュ・フローをヘッジするため、先物為替予約を利用しております。

## (2) 金融商品の時価等に関する事項

平成29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、時価及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. をご参照ください。）。

（単位：百万円）

|                 | 連結貸借対照表<br>計上額 | 時価     | 差額 |
|-----------------|----------------|--------|----|
| ①現金及び預金         | 67,160         | 67,160 | —  |
| ②営業未収入金         | 1,467          |        |    |
| 貸倒引当金（※1）       | △14            |        |    |
|                 | 1,453          | 1,453  | —  |
| ③投資有価証券         |                |        |    |
| イ．満期保有目的の債券（※2） | 1,312          | 1,319  | 6  |
| ロ．その他有価証券       | 550            | 550    | —  |
| ④短期貸付金（※3）      | 862            | 862    | —  |
| ⑤長期債権           | 13,500         |        |    |
| 貸倒引当金（※4）       | △4,953         |        |    |
|                 | 8,546          | 8,546  | —  |
| 資産計             | 79,886         | 79,892 | 6  |
| ①営業未払金          | 191            | 191    | —  |
| ②短期借入金          | 6,000          | 6,000  | —  |
| ③預り金            | 25,126         | 25,126 | —  |
| 負債計             | 31,317         | 31,317 | —  |
| デリバティブ取引（※5）    | (166)          | (166)  | —  |

（※1）営業未収入金に対応する貸倒引当金を控除しております。

（※2）投資その他の資産「その他」に含まれております。

（※3）流動資産「その他」に含まれております。

（※4）長期債権に対応する貸倒引当金を控除しております。

（※5）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及びデリバティブ取引に関する事項

資産

① 現金及び預金

預金はすべて短期であるため、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 営業未収入金

基本的には短期間にて決済されますが、回収事故に対処して、原則貸倒実績率により貸倒引当金として回収不能見込額を計上しているため、時価は帳簿価額から貸倒引当金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

これらの時価について、株式は取引所の価格によっており、債券は取引所の価格又は取引金融機関から提示された価格によっております。

④ 短期貸付金

契約期間は短期であり、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。

⑤ 長期債権

個別に回収可能性を勘案し、貸倒引当金として回収不能見込額を計上しているため、時価は帳簿価額から貸倒引当金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。

負債

① 営業未払金、② 短期借入金及び③ 預り金

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。

デリバティブ取引

これらの時価について、取引金融機関から提示された価格によっております。

2. 非上場株式（連結貸借対照表計上額170百万円）、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資（連結貸借対照表計上額850百万円）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、「③ 投資有価証券」には含めておりません。

8. 賃貸等不動産に関する注記

(1) 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社及び一部の子会社では、東京都その他の地域及び海外（米国）において、賃貸用のオフィスビル等（土地を含む。）を有しております。

平成29年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は851百万円（賃貸収益は営業収益に、賃貸費用は営業原価に計上）、売却益は30百万円（特別利益に計上）であります。



(2) 賃貸等不動産の時価に関する事項

賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額及び当連結会計年度における主な変動並びに連結決算日における時価及び当該時価の算定方法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  |            |            | 連結決算日における時価 |
|-------------|------------|------------|-------------|
| 当連結会計年度期首残高 | 当連結会計年度増減額 | 当連結会計年度末残高 |             |
| 50,863      | △581       | 50,281     | 32,540      |

(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。

2. 主な変動

|                         |              |
|-------------------------|--------------|
| 増加は、賃貸用のオフィスビル等のリニューアル  | 270百万円、      |
| 減少は、賃貸用のオフィスビルの自社使用への転用 | 428百万円、      |
| 賃貸用の駐車場の売却              | 100百万円、      |
| 為替換算差額                  | 17百万円、       |
| 減価償却                    | 306百万円であります。 |

3. 時価の算定方法

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（指標等を用いて調整を行ったものを含む。）であります。

9. 1株当たり情報に関する注記

|                |           |
|----------------|-----------|
| (1) 1株当たり純資産額  | 1,882円86銭 |
| (2) 1株当たり当期純利益 | 207円12銭   |

10. 重要な後発事象に関する注記

当社は、平成29年3月17日開催の当社取締役会において、住友不動産株式会社（以下「住友不動産」といいます。）による当社株式に対する公開買付け（以下「本公開買付け」といいます。）について賛同の意見を表明するとともに、当社の株主の皆様に対して本公開買付けに応募することを推奨する旨の決議をいたしました。本公開買付けの結果、住友不動産は、本公開買付けの決済の開始日である平成29年5月11日をもって、当社株式55,569,859株（当社の総株主の議決権に対する住友不動産の有する当社株式の議決権の割合にして97.24%（小数点以下第三位を四捨五入））を所有するに至り、会社法に定める当社の特別支配株主となっております。当社は、本公開買付け後、以下の手続きを実施し、これに伴い当社株式は平成29年6月2日に上場廃止となる予定であります。

①住友不動産は、平成29年5月11日、当社を住友不動産の完全子会社とすることを目的とした取引の一環として、会社法第179条第1項に基づき、当社の株主の全員（住友不動産及び当社を除きます。）に対し、その有する当社株式の全部を住友不動産に売り渡す旨の請求（以下「本売渡請求」といいます。）を行うことを決定したとのことです。

②当社は、住友不動産より本売渡請求に係る通知を受領し、平成29年5月11日開催の当社取締役会において、本売渡請求を承認する旨の決議をいたしました。

# 貸借対照表

(平成29年3月31日現在)

(単位：百万円)

| 科 目            | 金 額            | 科 目                  | 金 額            |
|----------------|----------------|----------------------|----------------|
| <b>資 産 の 部</b> | <b>161,663</b> | <b>負 債 の 部</b>       | <b>61,761</b>  |
| <b>流 動 資 産</b> | <b>75,736</b>  | <b>流 動 負 債</b>       | <b>56,216</b>  |
| 現金及び預金         | 64,486         | 営業未払金                | 224            |
| 営業未収入金         | 1,320          | 短期借入金                | 21,552         |
| 販売用不動産         | 100            | リース債務                | 60             |
| 未成業務支出金        | 1,492          | 未払金                  | 794            |
| 前払費用           | 512            | 未払費用                 | 2,233          |
| 繰延税金資産         | 1,644          | 未払法人税等               | 2,597          |
| 関係会社短期貸付金      | 5,730          | 未払消費税等               | 1,021          |
| その他の           | 466            | 前受金                  | 85             |
| 貸倒引当金          | △16            | 預り金                  | 25,002         |
| <b>固 定 資 産</b> | <b>85,927</b>  | 賞与引当金                | 2,644          |
| (有形固定資産)       | <b>49,554</b>  | <b>固 定 負 債</b>       | <b>5,544</b>   |
| 建物             | 7,933          | リース債務                | 39             |
| 構築物            | 78             | 退職給付引当金              | 4,857          |
| 機械及び装置         | 2              | 役員退職慰労引当金            | 156            |
| 工具、器具及び備品      | 370            | 受入敷金保証金              | 491            |
| 土地             | 41,078         | <b>純 資 産 の 部</b>     | <b>99,902</b>  |
| リース資産          | 90             | <b>株 主 資 本</b>       | <b>99,697</b>  |
| (無形固定資産)       | <b>642</b>     | 資 本 金                | 2,970          |
| ソフトウェア         | 501            | 資 本 剰 余 金            | 3,543          |
| ソフトウェア仮勘定      | 22             | 資 本 準 備 金            | 3,543          |
| リース資産          | 2              | その他資本剰余金             | 0              |
| 電話加入権          | 116            | <b>利 益 剰 余 金</b>     | <b>93,333</b>  |
| (投資その他の資産)     | <b>35,729</b>  | 利 益 準 備 金            | 210            |
| 投資有価証券         | 1,566          | その他利益剰余金             | 93,123         |
| 関係会社株式         | 17,774         | 別 途 積 立 金            | 49,000         |
| 長期債権           | 13,500         | 繰越利益剰余金              | 44,123         |
| 破産更生債権等        | 38             | <b>自 己 株 式</b>       | <b>△148</b>    |
| 長期前払費用         | 46             | 評 価 ・ 換 算 差 額 等      | 204            |
| 繰延税金資産         | 3,162          | その他有価証券評価差額金         | 204            |
| 敷金及び保証金        | 4,622          |                      |                |
| その他の           | 30             |                      |                |
| 貸倒引当金          | △5,010         |                      |                |
| <b>資 産 合 計</b> | <b>161,663</b> | <b>負 債 純 資 産 合 計</b> | <b>161,663</b> |

# 損 益 計 算 書

(平成28年4月1日から  
平成29年3月31日まで)

(単位：百万円)

| 科 目                     | 金 額   |        |
|-------------------------|-------|--------|
| 営 業 収 益                 |       | 67,606 |
| 営 業 原 価                 |       | 47,503 |
| 売 上 総 利 益               |       | 20,103 |
| 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費     |       | 4,437  |
| 営 業 利 益                 |       | 15,666 |
| 営 業 外 収 益               |       |        |
| 受 取 利 息 及 び 配 当 金       | 51    |        |
| 投 資 事 業 組 合 関 係 収 益     | 29    |        |
| そ の 他                   | 53    | 134    |
| 営 業 外 費 用               |       |        |
| 支 払 利 息                 | 104   |        |
| 支 払 手 数 料               | 104   |        |
| そ の 他                   | 10    | 219    |
| 経 常 利 益                 |       | 15,580 |
| 特 別 損 失                 |       |        |
| 固 定 資 産 除 却 損           | 72    | 72     |
| 税 引 前 当 期 純 利 益         |       | 15,508 |
| 法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税 | 4,844 |        |
| 法 人 税 等 調 整 額           | △279  | 4,564  |
| 当 期 純 利 益               |       | 10,944 |

# 株主資本等変動計算書

(平成28年4月1日から  
平成29年3月31日まで)

(単位：百万円)

|                         | 株 主 資 本 |           |              |             |             |              |          |        |
|-------------------------|---------|-----------|--------------|-------------|-------------|--------------|----------|--------|
|                         | 資 本 金   | 資 本 剰 余 金 |              |             | 利 益 準 備 金   | 利 益 剰 余 金    |          |        |
|                         |         | 資本準備金     | その他<br>資本剰余金 | 資本剰余金<br>合計 |             | 別<br>積 立 途 金 | その他利益剰余金 |        |
|                         |         |           |              |             | 繰越利益<br>剰余金 |              |          |        |
| 当 期 首 残 高               | 2,970   | 3,543     | 0            | 3,543       | 210         | 49,000       | 36,036   | 85,246 |
| 当 期 変 動 額               |         |           |              |             |             |              |          |        |
| 剰 余 金 の 配 当             |         |           |              |             |             |              | △2,857   | △2,857 |
| 当 期 純 利 益               |         |           |              |             |             |              | 10,944   | 10,944 |
| 自 己 株 式 の 取 得           |         |           |              |             |             |              |          |        |
| 株主資本以外の項目の<br>当期変動額(純額) |         |           |              |             |             |              |          |        |
| 当 期 変 動 額 合 計           | -       | -         | -            | -           | -           | -            | 8,086    | 8,086  |
| 当 期 末 残 高               | 2,970   | 3,543     | 0            | 3,543       | 210         | 49,000       | 44,123   | 93,333 |

|                         | 株 主 資 本 |             | 評 価 ・ 換 算 差 額 等            |                        | 純 資 産 合 計 |
|-------------------------|---------|-------------|----------------------------|------------------------|-----------|
|                         | 自 己 株 式 | 株 主 資 本 合 計 | そ の 他 有 価 証 券<br>評 価 差 額 金 | 評 価 ・ 換 算<br>差 額 等 合 計 |           |
| 当 期 首 残 高               | △145    | 91,614      | 205                        | 205                    | 91,819    |
| 当 期 変 動 額               |         |             |                            |                        |           |
| 剰 余 金 の 配 当             |         | △2,857      |                            |                        | △2,857    |
| 当 期 純 利 益               |         | 10,944      |                            |                        | 10,944    |
| 自 己 株 式 の 取 得           | △2      | △2          |                            |                        | △2        |
| 株主資本以外の項目の<br>当期変動額(純額) |         |             | △0                         | △0                     | △0        |
| 当 期 変 動 額 合 計           | △2      | 8,083       | △0                         | △0                     | 8,083     |
| 当 期 末 残 高               | △148    | 99,697      | 204                        | 204                    | 99,902    |

## 個別注記表

### 1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

#### (1) 資産の評価基準及び評価方法

##### ① 有価証券

イ. 満期保有目的の債券

償却原価法（定額法）

ロ. 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

ハ. その他有価証券

・時価のあるもの

事業年度末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）

・時価のないもの

移動平均法による原価法

なお、投資事業有限責任組合への出資（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）については、組合規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。

##### ② たな卸資産

イ. 販売用不動産

個別法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）

ロ. 未成業務支出金

個別法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）

#### (2) 固定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）

建物（その付属設備は除く。）並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物は定額法、その他は定率法によっております。

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

また、平成19年3月31日以前に取得したものについては、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間で均等償却する方法によっております。

##### 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）による定額法によっております。

##### 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については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

##### 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、償却期間は、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。

#### (3) 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原則として貸倒実績率により、長期債権、破産更生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備えるため、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の見込額に基づき計上しております。

なお、数理計算上の差異は、その発生年度の翌事業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

役員の退任に伴う退職慰労金の支払いに備えるため、内規に基づく期末要支払額を計上しております。

(4) その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

- ① 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会計処理の方法と異なっております。
- ② 消費税等の会計処理 消費税及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及び地方消費税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。

(5) 金額の表示単位未満は切り捨てて表示しております。

2. 会計方針の変更に関する注記

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第32号平成28年6月17日）を当事業年度に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額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。

3. 貸借対照表に関する注記

(1) 有形固定資産の減価償却累計額 13,542百万円

(2) 偶発債務

当事業年度末日現在の保証債務の内容及び金額は次のとおりであります。

一般顧客に対する保証 3,397百万円

ローン利用者に対する保証 49百万円

(注) 1. 一般顧客に対する保証は、主にマンション、戸建等の売却者及び購入者の建物の瑕疵に対するものであります。

2. ローン利用者に対する保証は、住宅ローン利用者の金融機関からの借入金に対するものであります。

(3) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

① 短期金銭債権 5,942百万円

② 長期金銭債権 380百万円

③ 短期金銭債務 17,544百万円

(4) 長期債権

「長期債権」は、取引先に対する貸付金であります。

なお、回収不能見込額4,953百万円を貸倒引当金として計上しております。

本債権は、平成27年3月期第3四半期まで「破産更生債権等」に計上していた取引先に対する貸付金と、同貸付金の担保に供された不動産に別除権を有する他の債権者の債権を平成27年3月期において当社が取得した金額の合計額であり、取引先の支払能力から総合的に判断し、平成27年3月期より同勘定科目で計上しております。

4. 損益計算書に関する注記

(1) 関係会社との取引高

① 営業収益 1,606百万円

② 営業費用 1,760百万円

③ 営業取引以外の取引高 146百万円

(2) 通常の販売目的で保有するたな卸資産高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が営業原価に含まれております。 5百万円

5. 株主資本等変動計算書に関する注記

自己株式の数に関する事項

| 株 式 の 種 類 | 当事業年度期首の株式数 | 当事業年度増加株式数 | 当事業年度減少株式数 | 当事業年度末の株式数 |
|-----------|-------------|------------|------------|------------|
| 普 通 株 式   | 50,264株     | 884株       | 一株         | 51,148株    |

6. 税効果会計に関する注記

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

(繰延税金資産)

|                 |          |
|-----------------|----------|
| 貸倒引当金           | 1,550百万円 |
| 退職給付引当金         | 1,487百万円 |
| 賞与引当金           | 815百万円   |
| 未払費用            | 300百万円   |
| 受託販売原価          | 279百万円   |
| 未払事業税及び未払地方人特別税 | 140百万円   |
| 未収利息            | 116百万円   |
| その他             | 205百万円   |
| 繰延税金資産合計        | 4,897百万円 |

(繰延税金負債)

|              |          |
|--------------|----------|
| その他有価証券評価差額金 | △90百万円   |
| 繰延税金負債合計     | △90百万円   |
| 繰延税金資産の純額    | 4,806百万円 |

7. 関連当事者との取引に関する注記

(1) 親会社及び法人主要株主等

| 種 類 | 会社等の名称   | 資本金又は<br>出 資 金<br>(百万円) | 事業の内容  | 議 決 権 等<br>の 所 有<br>(被所有)<br>割合 (%) | 関 連 当 事 者<br>と の 関 係                                             | 取 引 の 内 容           | 取 引 金 額<br>(百万円) | 科 目    | 期 末 残 高<br>(百万円) |       |
|-----|----------|-------------------------|--------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|--------|------------------|-------|
| 親会社 | 住友不動産(株) | 122,805                 | 総合不動産業 | (被所有)                               | 同社が開発・<br>分譲する住宅<br>等販売業務を<br>行っており<br>ます。<br><br>役員の兼任<br>役員の転籍 | 住宅等の受託<br><br>販 売 等 | 1,461            | 営業未収入金 | 134              |       |
|     |          |                         |        | 直接                                  |                                                                  |                     |                  | 70.4   | 流動資産「その他」        | 5     |
|     |          |                         |        | 間接                                  |                                                                  |                     |                  | —      | 営業未払金            | 27    |
|     |          |                         |        | —                                   |                                                                  |                     |                  | 前 受 金  | 20               |       |
|     |          |                         |        | —                                   |                                                                  |                     |                  | —      | 預 り 金            | 1,720 |

(注) 1. 取引条件及び取引条件の決定方針等

住宅等の受託販売等の取引条件については、同社との間で交渉の上締結した「販売業務委託協定書」の定めによるほか、市場価格等に基づいて決定しております。

2. 取引金額は消費税等抜きで、期末残高は消費税等込みの金額で記載しております。

## (2) 子会社等

| 種 類 | 会社等の名称               | 資本金又は<br>出資金<br>(百万円) | 事業の内容            | 議 決 権 等<br>の 所 有<br>(被所有)<br>割合 (%) | 関連当事者<br>との関係                                       | 取引の内容          | 取 引 金 額<br>(百万円) | 科 目           | 期 末 残 高<br>(百万円) |
|-----|----------------------|-----------------------|------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------|------------------|---------------|------------------|
| 子会社 | ステップ・<br>プロパティーズ㈱    | 480                   | 不動産賃貸業           | (所有)<br>直接 100<br>間接 —              | 当社は、同社<br>に賃貸資産<br>の管理業務<br>を委託して<br>おります。<br>役員の兼任 | 資金の貸付<br>利息の受取 | 470<br>19        | 関係会社短期<br>貸付金 | 3,930            |
| 子会社 | ウエル東京㈱               | 30                    | 不動産販売業           | (所有)<br>直接 100<br>間接 —              | 当社が同社<br>の不動産の<br>仕入・販売を<br>仲介してお<br>ります。<br>役員の兼任  | 資金の貸付<br>利息の受取 | 1,838<br>3       | 関係会社短期<br>貸付金 | —                |
| 子会社 | ステップ・ローン・<br>パートナーズ㈱ | 30                    | 住宅ローンに<br>係る事務代行 | (所有)<br>直接 100<br>間接 —              | 役員の兼任                                               | 資金の借入<br>利息の支払 | 1,350<br>2       | 短期借入金         | 1,250            |
| 子会社 | ステップ・イン<br>ベストメント㈱   | 30                    | 不動産販売業           | (所有)<br>直接 100<br>間接 —              | 当社が同社<br>の不動産の<br>仕入・販売を<br>仲介してお<br>ります。<br>役員の兼任  | 資金の貸付<br>利息の受取 | 820<br>9         | 関係会社短期<br>貸付金 | 1,800            |
| 子会社 | 米国住友不動産販売インク         | US \$<br>115,444千     | 米国における<br>持株会社   | (所有)<br>直接 100<br>間接 —              | 役員の兼任                                               | 資金の借入<br>利息の支払 | 56,715<br>78     | 短期借入金         | 14,152           |

(注) 1. 取引条件及び取引条件の決定方針等

ステップ・プロパティーズ㈱、ウエル東京㈱及びステップ・インベストメント㈱に対する資金の貸付については、市場金利等を勘案して合理的に決定しております。

ステップ・ローン・パートナーズ㈱及び米国住友不動産販売インクからの資金の借入については、市場金利等を勘案して合理的に決定しております。

2. 取引金額は消費税等抜き金額で、期末残高は消費税等込み金額で記載しております。

## 8. 1株当たり情報に関する注記

- (1) 1株当たり純資産額 1,748円12銭
- (2) 1株当たり当期純利益 191円50銭



#### 9. 重要な後発事象に関する注記

当社は、平成29年3月17日開催の当社取締役会において、住友不動産株式会社（以下「住友不動産」といいます。）による当社株式に対する公開買付け（以下「本公開買付け」といいます。）について賛同の意見を表明するとともに、当社の株主の皆様に対して本公開買付けに応募することを推奨する旨の決議をいたしました。本公開買付けの結果、住友不動産は、本公開買付けの決済の開始日である平成29年5月11日をもって、当社株式55,569,859株（当社の総株主の議決権に対する住友不動産の有する当社株式の議決権の割合にして97.24%（小数点以下第三位を四捨五入））を所有するに至り、会社法に定める当社の特別支配株主となっております。当社は、本公開買付け後、以下の手続きを実施し、これに伴い当社株式は平成29年6月2日に上場廃止となる予定であります。

①住友不動産は、平成29年5月11日、当社を住友不動産の完全子会社とすることを目的とした取引の一環として、会社法第179条第1項に基づき、当社の株主の全員（住友不動産及び当社を除きます。）に対し、その有する当社株式の全部を住友不動産に売り渡す旨の請求（以下「本売渡請求」といいます。）を行うことを決定したとのことです。

②当社は、住友不動産より本売渡請求に係る通知を受領し、平成29年5月11日開催の当社取締役会において、本売渡請求を承認する旨の決議をいたしました。

## 連結計算書類に係る会計監査報告

### 独立監査人の監査報告書

平成29年5月23日

住友不動産販売株式会社  
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 貞 廣 篤 典 ㊞  
指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 高 橋 秀 和 ㊞

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、住友不動産販売株式会社の平成28年4月1日から平成29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、住友不動産販売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。

#### 強調事項

連結注記表の10. 重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、住友不動産株式会社による公開買付けの結果、同社は会社の特別支配株主となった。同社は平成29年5月11日に会社株主に対する株式売渡請求を行うことを決定し、会社が同日開催の取締役会においてこれを承認する旨の決議を行った結果、会社株式は平成29年6月2日に上場廃止となる予定である。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

#### 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

## 計算書類に係る会計監査報告

### 独立監査人の監査報告書

平成29年 5月23日

住友不動産販売株式会社  
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 公認会計士 貞 廣 篤 典 ㊞  
業務執行社員  
指定有限責任社員 公認会計士 高 橋 秀 和 ㊞  
業務執行社員

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、住友不動産販売株式会社の平成28年4月1日から平成29年3月31日までの第43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。

#### 強調事項

個別注記表の9. 重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、住友不動産株式会社による公開買付けの結果、同社は会社の特別支配株主となった。同社は平成29年5月11日に会社株主に対する株式売渡請求を行うことを決定し、会社が同日開催の取締役会においてこれを承認する旨の決議を行った結果、会社株式は平成29年6月2日に上場廃止となる予定である。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

#### 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

## 監査役会の監査報告

### 監 査 報 告 書

当監査役会は、平成28年4月1日から平成29年3月31日までの第43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. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

- (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及び結果について報告を受けるほか、取締役等及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、監査室等内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及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。
  - ① 取締役会その他重要な会議に出席し、取締役、監査室等内部監査部門その他の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、本社及び主要な事業所において業務及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、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及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。
  - ② 事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令及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及びその子会社からな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項及び第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、取締役及び使用人等からその構築及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。
  - ③ 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及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「職務の執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及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（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及び連結注記表）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

- ① 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ② 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令もしくは定款に違反する重大な事実はありません。
- ③ 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及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項はありません。
- ④ 事業報告に記載されている親会社等との取引について、当該取引をするに当たり当社の利益を害さないように留意した事項及び当該取引が当社の利益を害さないかどうかについての取締役会の判断及びその理由について、指摘すべき事項はありません。

### (2) 計算書類及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及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及び結果は相当であると認めます。

平成29年5月23日

住友不動産販売株式会社 監査役会

監査役(常勤) 森 武 敬 ㊟

監査役(常勤) 出 元 俊 文 ㊟

監 査 役 前 原 輝 幸 ㊟

監 査 役 友 保 宏 ㊟

(注) 監査役前原輝幸及び監査役友保宏は、会社法第2条第16号及び第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

### 第1号議案 取締役9名選任の件

取締役全員（9名）は、本総会終結の時をもって任期満了となります。

つきましては、取締役9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<br>番号 | ふ<br>氏<br>(生 年 月 日)    | 略 歴、 当 社 に お け る 地 位 及 び 担 当<br>( 重 要 な 兼 職 の 状 況 )                                                                                                                                                                                                                                                                              | 所 有 す る 当 社<br>の 株 式 数 |
|-----------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 1         | い<br>岩<br>(昭和5年4月25日生) | 昭和24年4月 株式会社住友銀行（現株式会社三井住友銀行）入行<br>昭和55年4月 同行川崎支店長<br>昭和57年3月 当社専務取締役<br>昭和57年10月 代表取締役専務取締役<br>昭和58年6月 住友不動産株式会社取締役<br>昭和61年1月 同社常務取締役<br>昭和62年4月 米国住友不動産販売インク 取締役社長<br>昭和63年6月 住友不動産株式会社代表取締役専務取締役<br>当社代表取締役副社長<br>平成5年6月 代表取締役社長<br>平成8年6月 住友不動産株式会社取締役<br>平成8年7月 米国住友不動産販売インク 取締役<br>平成19年6月 当社代表取締役会長<br>平成23年6月 取締役会長（現在） | 147,700株               |
| 2         | た<br>田<br>(昭和35年4月8日生) | 昭和58年4月 住友不動産株式会社入社<br>平成16年4月 同社執行役員<br>平成19年4月 同社常務執行役員<br>平成20年10月 同社総務本部長<br>平成22年4月 同社関連事業本部長<br>平成23年9月 同社住宅再生事業本部長<br>平成24年12月 当社特別顧問<br>平成25年6月 代表取締役社長（現在）<br>執行役員社長（現在）<br>米国住友不動産販売インク 取締役（現在）<br>住友不動産株式会社取締役（現在）                                                                                                    | 6,580株                 |



| 候補者番号 | ふりがな<br>氏名<br>(生年月日)            | 略歴、当社における地位及び担当<br>(重要な兼職の状況)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 所有する当社<br>の株式数 |
|-------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 3     | あらいひろし<br>荒井 宏<br>(昭和35年7月11日生) | 昭和58年4月 住友不動産株式会社入社<br>昭和60年7月 同社より当社へ出向<br>平成7年7月 当社企画室長<br>平成9年4月 住友不動産株式会社より当社へ移籍<br>平成13年6月 当社企画本部企画部長<br>平成14年6月 取締役<br>企画本部副本部長、企画部長委嘱<br>平成17年5月 企画本部長併せ委嘱<br>平成17年6月 米国住友不動産販売インク取締役(現在)<br>平成19年6月 当社常務執行役員<br>平成25年4月 首都圏流通営業本部長委嘱<br>平成25年6月 専務執行役員(現在)<br>平成26年11月 企画本部長、企画部長委嘱(現在)<br>平成27年6月 ウエル東京株式会社代表取締役社長(現在)<br>当社代表取締役(現在) | 15,980株        |
| 4     | あしかわおと<br>芦川 一夫<br>(昭和30年2月6日生) | 昭和54年4月 牛田株式会社入社<br>昭和57年3月 当社入社<br>平成14年6月 総務本部総務部長<br>平成19年6月 執行役員<br>総務本部総務部長委嘱(現在)<br>平成21年6月 常務執行役員<br>総務本部副本部長併せ委嘱<br>平成25年4月 総務本部長併せ委嘱(現在)<br>平成25年6月 取締役(現在)<br>平成26年6月 人事本部長併せ委嘱(現在)<br>平成27年6月 専務執行役員(現在)                                                                                                                            | 12,600株        |

| 候補者番号 | ふりがな<br>氏名<br>(生年月日)                       | 略歴、当社における地位及び担当<br>(重要な兼職の状況)                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 所有する当社<br>の株式数 |
|-------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 5     | むら い しん いちろう<br>村 井 慎 一 郎<br>(昭和35年7月25日生) | 昭和58年4月 当社入社<br>平成19年6月 流通営業本部東京流通第一営業部長<br>平成22年6月 執行役員<br>流通営業本部東京流通第一営業部長委嘱<br>平成22年7月 流通営業本部神奈川流通第一営業部長併せ委嘱<br>平成23年8月 流通営業本部東京流通第三営業部長併せ委嘱<br>平成24年6月 常務執行役員（現在）<br>流通営業本部副本部長併せ委嘱<br>平成25年4月 首都圏流通営業本部副本部長、首都圏流通第一営業<br>部長委嘱<br>平成26年11月 首都圏流通営業本部長委嘱（現在）<br>平成27年6月 取締役（現在）<br>平成28年4月 営業推進本部長併せ委嘱（現在）        | 6,200株         |
| 6     | すず き てつ や<br>鈴 木 哲 也<br>(昭和34年6月17日生)      | 昭和59年4月 当社入社<br>平成20年7月 住宅営業本部受託営業部長<br>平成20年8月 住宅営業本部受託開発部長<br>平成21年1月 受託営業本部受託開発部長<br>平成23年6月 執行役員<br>受託営業本部受託開発部長委嘱<br>平成24年4月 受託開発本部受託開発部長委嘱<br>平成25年4月 受託営業本部副本部長、受託第一開発部長委嘱<br>平成26年4月 受託営業本部受託開発部長併せ委嘱<br>平成26年7月 常務執行役員（現在）<br>受託営業本部長（現在）、広域受託営業部長委嘱<br>ステップ・アソシエイツ株式会社代表取締役社長<br>（現在）<br>平成27年6月 当社取締役（現在） | 5,060株         |

| 候補者番号 | ふりがな<br>氏名<br>(生年月日)                   | 略歴、当社における地位及び担当<br>(重要な兼職の状況)                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 所有する当社<br>の株式数 |
|-------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 7     | おん だ はる お<br>恩 田 陽 男<br>(昭和32年12月24日生) | 昭和51年4月 株式会社住友銀行（現株式会社三井住友銀行）入行<br>平成17年4月 当社入社<br>平成20年5月 資産営業本部資産第六営業部長<br>平成21年4月 資産営業本部資産第五営業部長<br>平成22年4月 資産営業本部資産第二営業部長<br>平成23年6月 法人営業本部法人開発部長<br>平成24年4月 法人営業本部法人第一開発部長<br>平成25年4月 執行役員<br>法人営業本部副本部長、法人第一開発部長委嘱<br>平成26年10月 法人営業本部法人開発部長併せ委嘱（現在）<br>平成27年6月 取締役（現在）<br>常務執行役員（現在）<br>法人営業本部長併せ委嘱（現在） | 660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 住友不動産株式会社入社<br>平成12年4月 同社ビル事業本部関連事業部長<br>平成19年4月 同社執行役員<br>都市開発事業本部用地部長<br>平成22年4月 同社用地開発本部副本部長<br>平成22年8月 同社ビル事業本部副本部長<br>平成24年4月 同社常務執行役員<br>新事業開発本部長<br>平成25年4月 同社資産開発事業本部長<br>平成25年6月 同社取締役（現在）<br>平成27年6月 当社取締役（現在）<br>平成28年3月 住友不動産株式会社住宅分譲事業本部長<br>平成28年9月 同社新築そっくりさん事業本部長（現在）                 | 一株             |

| 候補者番号 | 氏名<br>(生年月日)            | 略歴、当社における地位及び担当<br>(重要な兼職の状況)                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 所有する当社<br>の株式数 |
|-------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 9     | 伊藤 公二<br>(昭和34年12月13日生) | 昭和59年4月 住友不動産株式会社入社<br>平成12年4月 同社ビル管理本部城西営業部長<br>平成16年4月 同社執行役員<br>都市開発事業本部開発企画部長<br>平成21年4月 同社常務執行役員<br>建設技術本部長<br>平成22年4月 同社カスタマー本部長<br>平成24年10月 同社事業開発本部長<br>平成25年4月 同社住宅分譲事業本部長<br>平成25年6月 同社取締役(現在)<br>平成26年1月 同社総務部長<br>平成27年6月 当社取締役(現在)<br>平成28年3月 住友不動産株式会社住宅再生事業本部長<br>平成28年9月 同社管理本部人材開発部長<br>平成29年4月 同社管理本部総務部長(現在) | 一株             |

- (注) 1. 各候補者と当社との間には特別の利害関係はありません。  
2. 社外取締役を置くことが相当でない理由  
社外取締役に関しては、次の理由により、社外取締役を置くことは相当でないものと判断しております。

まず、当社は不動産業界の中でも不動産流通業を中心として、法人・個人を問わず全国規模で業務を展開しており、業務上、不動産に関する知識・経験を含めて、極めて高度な専門性が要求されます。

そして、そのように高度に専門的な業務遂行にあたっては、不動産流通に関する人的ネットワークなどの人的資産及びマニュアル化されていない情報を含む不動産の取引慣行に関する深い理解や取引手法等のスキルに基づき、迅速かつ的確に経営判断を下し、業務を遂行することが重要な要素となっています。

また、取締役の業務執行に対する取締役会における他の取締役からの監視及び牽制という点でも、経営判断の場合と全く同様に、不動産流通に関する人的資産やスキルという属人的な要素が重要なものとなります。

しかしながら、人的資産やスキルを十分に有し、社外取締役となることで、当社の企業価値の向上や企業経営の監視の観点から、現体制以上に資することとなる適任の方が、現時点で見つけられておらず、現時点で社外取締役を置くことは相当でないものと判断いたしました。

## 第2号議案 補欠監査役1名選任の件

平成28年6月28日開催の第42期定時株主総会において補欠監査役に選任されました筒井俊英氏の選任の効力は、本総会開始の時までとされておりますので、法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、改めて補欠監査役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、<br>当社の<br>兼職の<br>状況                                                                           | 所有する<br>当社の<br>株式数 |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 筒井俊英<br>(昭和16年6月16日生) | 昭和40年4月 住友不動産株式会社入社<br>昭和50年7月 当社出向<br>平成4年3月 新宿住友ビル管理株式会社代表取締役社長<br>平成13年6月 いずみ保険サービス株式会社代表取締役社長 | 一株                 |

(注) 1. 候補者と当社の間には特別の利害関係はありません。

2. 筒井俊英氏は補欠の社外監査役候補者であります。同氏につきましては、不動産管理等の豊富な経験と高い見識を、当社監査体制の強化に活かしていただきたいため、補欠の社外監査役として選任をお願いするものであります。なお、同氏は当社または当社の特定関係事業者等の業務執行者ではありません。また、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、当社との間で責任限定契約を締結する予定はありません。

以上





● 定時株主総会会場ご案内図

東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

新宿NSビル30階 NSスカイカンファレンス ホールA・B

