

貸借対照表

(平成30年3月31日現在)

(単位：百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
資 産 の 部	150,874	負 債 の 部	49,412
流 動 資 産	76,843	流 動 負 債	43,709
現金及び預金	36,848	営業未払金	215
営業未収入金	417	リース債務	25
販売用不動産	2	未払金	622
未成業務支出金	1,667	未払費用	2,444
前払費用	650	未払法人税等	3,321
繰延税金資産	1,713	未払消費税等	1,337
関係会社短期貸付金	35,050	前受金	275
その他	497	預り金	32,671
貸倒引当金	△5	賞与引当金	2,796
固 定 資 産	74,030	固 定 負 債	5,702
(有形固定資産)	39,360	リース債務	50
建物	7,064	退職給付引当金	5,088
構築物	97	役員退職慰労引当金	64
機械及び装置	1	受入敷金保証金	498
工具、器具及び備品	370		
土地	31,756		
リース資産	68		
建設仮勘定	1		
(無形固定資産)	608		
ソフトウェア	488		
ソフトウェア仮勘定	1		
リース資産	1		
電話加入権	116		
(投資その他の資産)	34,061		
投資有価証券	1,073		
関係会社株式	17,774		
長期債権	12,825		
破産更生債権等	236		
長期前払費用	53		
繰延税金資産	3,979		
敷金及び保証金	4,788		
その他	30		
貸倒引当金	△6,700		
資 産 合 計	150,874	負 債 純 資 産 合 計	150,874

損益計算書

(平成29年4月1日から
平成30年3月31日まで)

(単位：百万円)

科 目	金 額	
営業収益		72,730
営業原価		49,964
売上総利益		22,766
販売費及び一般管理費		4,768
営業利益		17,998
営業外収益		
受取利息及び配当金	87	
投資事業組合関係収益	58	
その他	51	198
営業外費用		
支払利息	67	
貸倒引当金繰入額	1,494	
その他	9	1,571
経常利益		16,624
特別損失		
固定資産除却損	27	
減損損失	10,418	10,445
税引前当期純利益		6,179
法人税、住民税及び事業税	5,480	
法人税等調整額	△888	4,591
当期純利益		1,587

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。

④ 役員退職慰労引当金

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。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 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. 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 13,827百万円

(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 6,104百万円

ローン利用者に対する保証 0百万円

(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 232百万円

② 長期金銭債権 394百万円

③ 短期金銭債務 4,704百万円

(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6,447百万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。

3. 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	2,288百万円
② 営業費用	1,931百万円
③ 営業取引以外の取引高	163百万円

(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。 4百万円

(3) 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
賃貸資産	土地及び建物	東京都	1

グループ化は、個別の物件毎といたしました。

当事業年度において、賃貸資産について、将来キャッシュ・フローの総額が固定資産の帳簿価額を下回ったため、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（10,418百万円）として特別損失に計上いたしました。

なお、当該資産の回収可能価額は将来キャッシュ・フローを4.0%で割り引いて算定しております。

4. 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	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	51,148株	9,317株	一株	60,465株

5. 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)

減損損失	3,189百万円
貸倒引当金	2,053百万円
退職給付引当金	1,558百万円
賞与引当金	856百万円
未払費用	306百万円
受託販売原価	277百万円
未払事業税及び未払地方人特別税	199百万円
未収利息	124百万円
その他	148百万円
繰延税金資産小計	8,713百万円
評価性引当額	△2,925百万円
繰延税金資産合計	5,787百万円

(繰延税金負債)

その他有価証券評価差額金	△95百万円
繰延税金負債合計	△95百万円
繰延税金資産の純額	5,692百万円

6. 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ております。

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。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

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）

	貸借対照表 計上額	時価	差額
①現金及び現金	36,848	36,848	—
②営業未収入金	417		
貸倒引当金（※1）	△2		
	415	415	—
③投資有価証券			
イ．満期保有目的の債券（※2）	789	791	1
ロ．その他有価証券	558	558	—
④関係会社短期貸付金	35,050	35,050	—
⑤長期債権	12,825		
貸倒引当金（※3）	△6,447		
	6,377	6,377	—
資産計	80,039	80,040	1
①営業未払金	215	215	—
②預り金	32,671	32,671	—
負債計	32,887	32,887	—

（※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「敷金及び保証金」に含まれております。

（※3） 長期債権に対応する貸倒引当金を控除しております。

（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 関係会社短期貸付金

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 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。

2. 非上場株式（貸借対照表計上額170百万円）、子会社株式（貸借対照表計上額17,769百万円）及び投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資（貸借対照表計上額350百万円）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。

7. 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

当社では、東京都に賃貸オフィスビル、賃貸マンション等を有しております。

平成30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832百万円（賃貸収益は営業収益に、賃貸費用は営業原価に計上）、減損損失は10,418百万円（特別損失に計上）であります。

(2) 賃貸等不動産の時価に関する事項

賃貸等不動産の貸借対照表計上額及び当事業年度における主な変動並びに当事業年度末の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)

貸借対照表計上額			当事業年度末の時価
当事業年度期首残高	当事業年度増減額	当事業年度末残高	
47,039	△10,571	36,467	29,964

(注) 1. 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 116百万円、
減少は、賃貸用のマンションの減損損失 10,418百万円、
減価償却 270百万円であります。

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。

8. 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	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
親会社	住友不動産㈱	122,805	総合不動産業	(被所有) 直接 100.0 間接 —	同社が開発・分譲する住宅等の受託販売業務を行っております。 — 役員の兼任 役員の転籍	住宅等の受託販売等 資金の貸付 利息の受取	2,167 29,500 31	営業未収入金	146
								流動資産「その他」	6
								営業未払金	17
								前受金	71
								預り金	4,434
	関係会社短期貸付金	29,500							

(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。

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。

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	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容	議決権等の所有 (被所有) 割合 (%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
子会社	ステップ・プロパティーズ㈱	480	不動産賃貸業	(所有) 直接 100 間接 -	当社は、同社に賃貸資産の管理業務を委託しております 役員の兼任	利息の受取	18	関係会社短期貸付金	3,750
子会社	ウエル東京㈱	30	不動産販売業	(所有) 直接 100 間接 -	当社が同社の不動産の仕入・販売を仲介しております。 役員の兼任	資金の貸付 利息の受取	1,900 2	関係会社短期貸付金	1,500
子会社	ステップ・インベストメント㈱	30	不動産販売業	(所有) 直接 100 間接 -	当社が同社の不動産の仕入・販売を仲介しております。 役員の兼任	資金の貸付 利息の受取	2,100 11	関係会社短期貸付金	300
子会社	米国住友不動産販売インク	US \$ 115,444千	米国における持株会社	(所有) 直接 100 間接 -	役員の兼任	資金の借入 利息の支払	29,385 58		-

- (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㈱及びウエル東京㈱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。
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の金額で、期末残高は消費税等込みの金額で記載しております。

9. 1株当たり情報に関する注記

- (1) 1株当たり純資産額 1,775円69銭
- (2) 1株当たり当期純利益 27円79銭