

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2022年6月30日

【事業年度】 第89期(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

【会社名】 住友不動産株式会社

【英訳名】 Sumitomo Realty & Development Co., Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 仁 島 浩 順

【本店の所在の場所】 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

【電話番号】 03(3346)1221

【事務連絡者氏名】 経理課長 岩 田 敦

【最寄りの連絡場所】 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

【電話番号】 03(3346)1221

【事務連絡者氏名】 経理課長 岩 田 敦

【縦覧に供する場所】 住友不動産株式会社関西支店  
(大阪市中央区北浜四丁目4番9号)  
株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

(注) 上記の関西支店は、金融商品取引法に規定する縦覧場所ではありませんが、投資家の便宜を考慮して、縦覧に供する場所としております。

## 第一部 【企業情報】

## 第1 【企業の概況】

## 1 【主要な経営指標等の推移】

## (1) 連結経営指標等

回次	第85期	第86期	第87期	第88期	第89期
決算年月	2018年3月	2019年3月	2020年3月	2021年3月	2022年3月
売上高 (百万円)	948,402	1,012,198	1,013,512	917,472	939,430
経常利益 (百万円)	186,870	203,227	220,520	209,949	225,115
親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	119,731	130,102	140,997	141,389	150,452
包括利益 (百万円)	154,088	105,781	108,064	225,376	151,408
純資産額 (百万円)	1,114,975	1,202,103	1,294,998	1,503,021	1,634,049
総資産額 (百万円)	5,167,198	5,130,118	5,317,623	5,673,666	5,806,040
1株当たり純資産額 (円)	2,352.53	2,536.40	2,732.41	3,171.34	3,447.81
1株当たり当期純利益 (円)	252.62	274.51	297.50	298.33	317.45
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	21.6	23.4	24.4	26.5	28.1
自己資本利益率 (%)	11.3	11.2	11.3	10.1	9.6
株価収益率 (倍)	15.58	16.71	8.86	13.09	10.68
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	189,933	260,057	230,458	225,947	192,967
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	220,534	209,212	290,118	336,682	209,984
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	26,461	146,058	82,644	102,086	21,917
現金及び現金同等物 の期末残高 (百万円)	262,045	170,707	193,448	187,281	150,309
従業員数 [外、平均臨時雇用者数] (名)	12,934 [3,216]	13,238 [3,165]	13,676 [3,144]	13,530 [3,426]	13,040 [3,319]

- (注) 1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
- 2 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を第86期の期首から適用しており、第85期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。
- 3 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第89期の期首から適用しており、第89期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次		第85期	第86期	第87期	第88期	第89期
決算年月		2018年3月	2019年3月	2020年3月	2021年3月	2022年3月
売上高	(百万円)	814,192	879,154	887,791	816,333	814,453
経常利益	(百万円)	157,851	173,087	210,908	200,764	194,285
当期純利益	(百万円)	110,186	120,458	146,699	140,342	122,864
資本金	(百万円)	122,805	122,805	122,805	122,805	122,805
発行済株式総数	(株)	476,085,978	476,085,978	476,085,978	476,085,978	476,085,978
純資産額	(百万円)	1,071,660	1,155,428	1,254,425	1,460,838	1,561,762
総資産額	(百万円)	4,719,988	4,644,342	4,848,107	5,215,609	5,407,297
1株当たり純資産額	(円)	2,261.14	2,437.92	2,646.81	3,082.33	3,295.28
1株当たり配当額	(円)	27.00	30.00	35.00	40.00	45.00
(内1株当たり 中間配当額)	(円)	(13.00)	(14.00)	(16.00)	(19.00)	(22.00)
1株当たり当期純利益	(円)	232.48	254.16	309.53	296.12	259.24
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	(円)		-	-	-	-
自己資本比率	(%)	22.7	24.9	25.9	28.0	28.9
自己資本利益率	(%)	11.0	10.8	12.2	10.3	8.1
株価収益率	(倍)	16.93	18.04	8.51	13.19	13.07
配当性向	(%)	11.6	11.8	11.3	13.5	17.4
従業員数	(名)	5,732	5,841	5,960	5,877	5,732
株主総利回り	(%)	137.3	160.9	94.5	139.9	123.6
(比較指標:TOPIX(配当込み))	(%)	(115.9)	(110.0)	(99.6)	(141.5)	(144.3)
最高株価	(円)	4,402	4,718	4,619	4,101	4,222
最低株価	(円)	2,809	3,658	2,171.5	2,388	3,057

- (注) 1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
- 2 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を第86期の期首から適用しており、第85期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。
- 3 最高株価及び最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。
- 4 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第89期の期首から適用しており、第89期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

## 2 【沿革】

1949年12月	財閥解体により株式会社住友本社を継承する会社として設立 (当時は泉不動産株式会社と称する)
1957年5月	住友不動産株式会社に商号変更
1963年4月	清算中の株式会社住友本社を吸収合併
1964年4月	大阪支店を開設
1964年8月	「浜芦屋マンション」(兵庫県神戸市)分譲(マンション分譲事業に進出)
1970年10月	東京・大阪証券取引所に株式上場
1972年5月	住友不動産カリフォルニア(連結子会社)を設立
1973年7月	住友不動産建物サービス株式会社(連結子会社)を設立
1974年3月	「新宿住友ビル」(東京都新宿区)竣工
1974年6月	本社を東京住友ビル(東京都千代田区)から新宿住友ビルに移転
1975年3月	住友不動産販売株式会社(連結子会社)を設立
1978年2月	株式会社琵琶湖リゾートクラブ(現:住友不動産ヴィラフォンテーヌ株式会社) (連結子会社)を設立
1980年8月	住友不動産シスコン株式会社(連結子会社)を設立
1982年9月	「新宿NSビル」(東京都新宿区)竣工
1982年10月	本社を新宿住友ビルから新宿NSビルに移転
1982年11月	「広尾ガーデンヒルズ」(東京都渋谷区)分譲開始(共同事業)
1984年12月	住友不動産ファイナンス株式会社を設立(2022年3月吸収合併)
1986年9月	住友不動産フィットネス株式会社(現:住友不動産エスフォルタ株式会社) (連結子会社)を設立
1995年10月	規格住宅「アメリカンコンフォート」事業を開始
1996年4月	新建替えシステム「新築そっくりさん」事業を開始
1998年6月	住友不動産販売株式会社(連結子会社)が東京証券取引所に株式上場
1999年3月	不動産特定共同事業法に基づく不動産小口化ファンド「SURFシリーズ」発売
1999年6月	商業用不動産で国内初の公募証券化実施(サムクエスト社債)
2001年12月	住友不動産販売株式会社が200店目の仲介店舗を開設
2002年10月	「泉ガーデン」(東京都港区)竣工
2003年4月	定価制都市型住宅「J・URBAN」シリーズ発売開始
2004年5月	「WORLD CITY TOWERS」(東京都港区)分譲開始
2004年7月	「汐留住友ビル」(東京都港区)竣工
2008年4月	住友不動産ベルサール株式会社(連結子会社)を設立
2008年7月	「シティタワーズ豊洲」(東京都江東区)分譲開始
2010年2月	「新宿セントラルパークシティ」(東京都新宿区)竣工
2011年10月	「総合マンションギャラリー」新規開設(秋葉原・新宿・渋谷・池袋・田町)
2011年12月	「住友不動産新宿グランドタワー」(東京都新宿区)竣工
2014年12月	分譲マンションで初の年間供給戸数日本一達成(2014年~2019年まで6年連続)
2015年4月	「東京日本橋タワー」(東京都中央区)竣工
2015年9月	「新築そっくりさん」事業の累計受注棟数10万棟突破
2016年10月	「住友不動産六本木グランドタワー」(東京都港区)竣工
2017年6月	住友不動産販売株式会社が完全子会社化により上場廃止
2020年6月	「新宿住友ビル」(東京都新宿区)リニューアル・全天候型イベント空間「三角広場」完成
2020年8月	大規模複合街区「有明ガーデン」(東京都江東区)まちびらき
2021年6月	「新築そっくりさん」事業25周年(4月)、累計受注棟数15万棟突破
2021年9月	住友不動産販売株式会社の不動産仲介新サービス「ステップオークション」を開始

### 3 【事業の内容】

当社の企業集団は、当社および連結子会社50社ほかにより構成され、その主要な事業および当該各事業における当社および主要企業の位置づけは次のとおりです。

#### (1) 不動産賃貸事業

当社（ビル事業本部および都市開発事業本部）は、主としてオフィスビルならびに高級賃貸マンション等の開発・賃貸事業を行っております。また、住友不動産ヴィラフォンテーヌ(株)がホテル事業を、住友不動産ベルサール(株)がイベントホール・会議室等の賃貸事業を、住友不動産商業マネジメント(株)が商業施設等の運営・管理を行っております。

#### (2) 不動産販売事業

当社（住宅分譲事業本部および用地開発事業本部）は、マンション、戸建住宅、宅地等の開発分譲事業を行っております。なお、マンション分譲後の管理業務については、当社（住宅分譲事業本部）および住友不動産建物サービス(株)が行っております。

#### (3) 完成工事業

当社（新築そっくりさん事業本部および注文住宅事業本部）は、主として建替えの新システムである新築そっくりさんならびに戸建住宅等の建築工事請負事業を行っております。

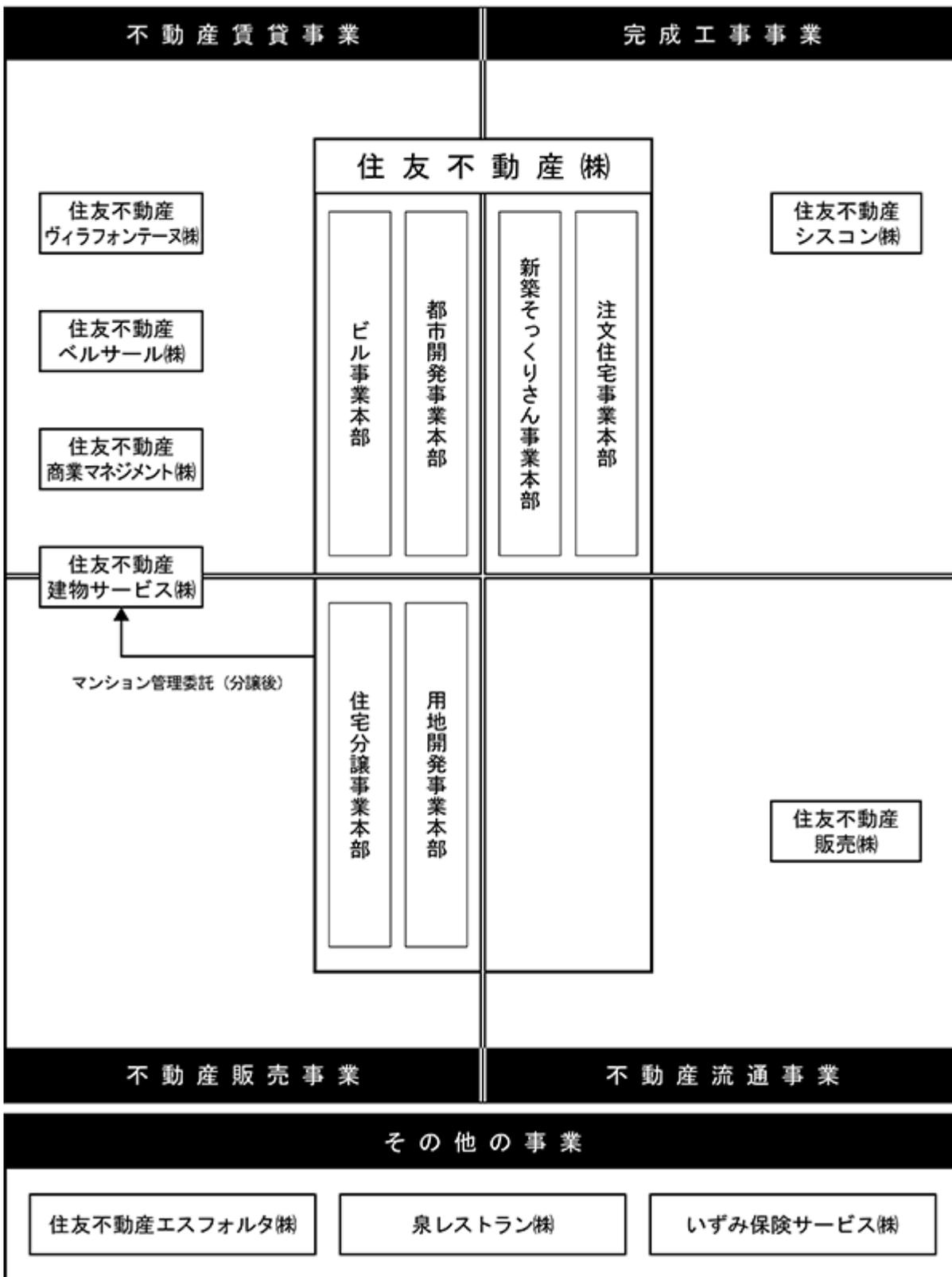
#### (4) 不動産流通事業

住友不動産販売(株)は、不動産売買の仲介、住宅等の販売代理および賃貸仲介を行っております。

#### (5) その他の事業

住友不動産エスフォルタ(株)がフィットネスクラブ事業を、泉レストラン(株)が飲食業を、いずみ保険サービス(株)が保険代理店業を行っております。

以上に述べた事項の系統図は次のとおりであります。



## 4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 又は出資金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社)					
住友不動産販売㈱	東京都新宿区	2,970	不動産流通事業	100	当社分譲物件の販売を委託しております。また、同社に事務所を賃貸しております。 役員の兼任 1名 職員の兼任 1名
住友不動産建物サービス㈱	東京都新宿区	300	不動産賃貸事業	100	当社分譲・賃貸物件の管理を委託しております。また、同社に事務所を賃貸しております。 職員の兼任 3名
住友不動産シスコ㈱	東京都新宿区	70	完成工事業	100	当社分譲・賃貸物件の内外装工事を発注しております。また、同社に事務所を賃貸しております。 職員の兼任 3名
住友不動産 ヴィラフォンテーヌ㈱	東京都新宿区	50	不動産賃貸事業	100	同社にホテル・事務所を賃貸しております。 職員の兼任 1名
住友不動産ベルサール㈱	東京都新宿区	50	不動産賃貸事業	100	同社にイベントホール・会議室・事務所を賃貸しております。 職員の兼任 2名
住友不動産商業マネジメント㈱	東京都新宿区	50	不動産賃貸事業	100	同社に商業施設・事務所を賃貸しております。 職員の兼任 1名
住友不動産エスフォルタ㈱	東京都新宿区	50	その他の事業 (フィットネスクラブ)	100	同社に店舗・事務所を賃貸しております。 職員の兼任 1名
住友不動産 カリフォルニアインク(注2)	California U.S.A.	US.\$ 162,771千	不動産賃貸事業	100	職員の兼任 3名
米国住友不動産販売 インク(注2)(注3)	Delaware U.S.A.	US.\$ 115,444千	不動産賃貸事業	100 (100)	役員の兼任 1名
エスエフ目黒開発特定目的 会社(注2)	東京都新宿区	15,265	不動産賃貸事業	-	同社から賃貸住宅・事務所を賃借しております。また、同社に優先出資をしております。
その他40社					

(注) 1 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。

2 特定子会社に該当しております。

3 議決権の所有割合の( )内は、間接所有割合で内数であります。

4 当社は、2022年3月1日付で、連結子会社の住友不動産ファイナンス㈱を吸収合併いたしました。

## 5 【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

2022年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)	
不動産賃貸事業	3,978	[ 1,059 ]
不動産販売事業	854	[ 7 ]
完成工事業	3,867	[ 477 ]
不動産流通事業	3,397	[ 1,127 ]
その他の事業	425	[ 642 ]
全社	519	[ 7 ]
合計	13,040	[ 3,319 ]

(注) 従業員数は就業人員数であり、臨時従業員数は [ ] 内に当連結会計年度の平均人員を外数で記載しております。

### (2) 提出会社の状況

2022年3月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
5,732	43.20	8.39	6,674,625

(注) 1 従業員数は就業人員数であります。  
2 平均年間給与は、賞与および基準外賃金を含んでおります。

2022年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)	
不動産賃貸事業	653	[12]
不動産販売事業	854	[7]
完成工事業	3,705	[471]
その他の事業	1	[0]
全社	519	[7]
合計	5,732	[497]

(注) 従業員数は就業人員数であり、臨時従業員数は [ ] 内に当連結会計年度の平均人員を外数で記載しております。

### (3) 労働組合の状況

労働組合は結成されていません。

## 第2 【事業の状況】

### 1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末(2022年3月31日)現在において当社グループが判断したものであり、実際の業績等は異なることがあります。

#### (1) 会社の経営の基本方針

当社は、430年の歴史を刻む住友グループの総合不動産会社であり、「信用を重んじ、浮利を追わず」という住友の事業精神を受け継ぎ、従業員、顧客、取引先、債権者、株主等のステークホルダーに対し、当社の企業姿勢を示すスローガンとして「信用と創造」を掲げております。これには、何よりも「信用」を大切に「浮利を追わず」に、開拓精神を持って新しい企業価値を創り出す、デベロッパーとしての矜持を込めております。

このスローガンのもと、「よりよい社会資産を創造し、それを後世に残していく」ことを基本使命とし、各事業を通じて、環境をはじめとする様々な社会課題の解決に貢献しつつ、企業価値の最大化を目指すことを経営の基本方針としております。

#### (2) 中長期的な経営戦略、目標とする経営指標及び対処すべき課題

収益基盤強化のため、東京都心における賃貸ビル投資を継続推進

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

当社は、新宿住友ビル(通称三角ビル)が完成した1970年代初頭からおよそ半世紀にわたり、東京都心に特化したオフィスビル開発を推進、事業基盤を拡充してまいりました。これまでにバブル崩壊やリーマンショックなど未曾有の経済危機と、バブル景気やアベノミクス景気といった様々な環境変化を経てきましたが、当社は首尾一貫して、資産売却による一時的な利益を追わず、開発用地を自ら創り出して建設したビルを、保有賃貸して長期安定的な賃貸収益を蓄積するという経営方針を貫き、継続してまいりました。その結果、現在、東京都心で230棟超の多様なポートフォリオを誇るビルオーナーに成長いたしました。

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

コロナ禍を契機として働き方が多様化し、テレワークの活用も広がりましたが、同時に東京都心のオフィスの重要性も再認識されております。当社は引き続き、後述の第九次中期経営計画において目標に掲げている、延床面積70万坪超(2022年3月末時点賃貸延床170万坪の4割強)の東京都心における新規ビル開発計画を着実に推進し、これらを順次完成、稼働させることにより、さらなる収益基盤の拡大、企業価値の向上を目指します。

中期経営計画を着実に達成、増収増益路線を継続

当社の主力事業である不動産賃貸事業や不動産販売事業では、用地の取得から建物完成、収益計上までに、短くて2~3年、再開発事業など大規模な開発では5年以上を要するものが多々あります。年度計画だけでは、土地の最も有効活用を図り収益を最大化するという、不動産業本来の最も重要な視点が損なわれるおそれがありますので、当社は、3年毎に策定する中期経営計画の達成を最重要課題とし、これを着実に遂行することにより企業価値を高めてまいりました。これまでの25年間で8つの経営計画を遂行、リーマンショックやコロナ禍の3期を除く22期で経常増益を達成しました。

当初10期(中計3期間)は、バブル崩壊により痛んだ資産の修復と有利子負債削減に取り組みました。後半の15期(中計5期間)は、賃貸資産を倍増させ、賃貸・販売・完工・流通の4セグメントをより強固なものとして経営基盤を強化、併せて自己資本を充実させて債務格付けをA Aゾーンにまで引き上げました。

これから2030年度までの中計3期間は、更なる賃貸資産拡充投資に資金重点を置くスタンスを維持して持続的な利益成長を図りつつ、当社事業そのものの社会貢献度の高さ、投資余力と資本政策の自由度の高まりを踏まえて、強靱な経営基盤、かつサステナブルな成長を目指してまいります。経営環境は当面、コロナ禍、地政学リスク、資源調達不安定性などの諸問題を抱えておりますが、2030年度の経常利益3千億円実現を視野に入れ、2022年5月に発表した新しい経営計画「第九次中期経営計画(2023年3月期~2025年3月期)」をその第一弾と位置付けて、引き続き企業価値の向上に全力を尽くしてまいります。

第九次中期経営計画の内容は、「(3)中期経営計画について」に記載のとおりです。

#### 事業を通じた社会課題の解決、SDGsへの貢献

当社は、430年続く住友の事業精神を継承したサステナビリティ経営を実践しており、「より良い社会資産を創造し、それを後世に残していく」という基本使命のもと、事業活動を通じて、環境をはじめとする様々な社会課題の解決に取り組むとともに、国連の持続可能な開発目標「SDGs」の達成にも貢献してまいります。

当社の主力事業であるオフィスや住宅などの再開発事業においては、木造家屋が密集する地域で堅牢な耐火建築物への建て替えを実施し、行政と連携して防災拠点とすることで、地域全体の防災性を大きく向上させるとともに、コミュニティ形成や活性化を促進する交流拠点を形成するなど地域の課題解決に貢献するまちづくりを推進しています。

また、「新築そっくりさん」事業においては、1996年の事業開始以降、耐震補強工事を標準仕様とし、安心安全な住宅の普及に積極的に努めています。基礎・躯体等を再利用することで、廃棄物の発生量や新たな資材投入を大きく削減することができ、2022年6月には、東京大学・武蔵野大学との共同研究において、調査した施工物件のCO<sub>2</sub>排出量が建て替えに比べて47%削減されることも確認されました。

2022年5月には、国際的社会課題である2050年カーボンニュートラルに貢献すべく、2030年度までの中間目標として、パリ協定直前の2014年度実績比でCO<sub>2</sub>排出量を50%削減する目標を掲げました。総合不動産デベロッパーとして、オフィスビル、分譲マンション、注文住宅、リフォームなど、各主力事業で、省エネや創エネの普及促進を図る消費者への訴求力を高めた商品、サービスの開発、提供を推進し、CO<sub>2</sub>排出量削減目標達成に向けて取り組んでまいります。

当社は、今後とも、事業活動を通じて社会課題の解決に貢献しつつ、企業価値の最大化を目指してまいります。

(3)中期経営計画について

第九次中期経営計画の内容（2022年5月12日公表）は、以下の通りです。

1.業績目標

中計最高益連続更新

3カ年累計経常利益 7,500億円、当期利益 5,000億円の達成

八次までの成長ペースを維持し、六次から4計画連続の最高益更新を目指す

<3カ年の累計業績目標>

売上高	3兆円	(八次中計比	+1,296億円、+	5%)
営業利益	7,700億円	(同	+825億円、+	12%)
経常利益	7,500億円	(同	+944億円、+	14%)
当期利益	5,000億円	(同	+672億円、+	16%)

(参考) 各経営計画の業績比較

(億円)

	六次 (2014年3月期 ~2016年3月期)	七次 (2017年3月期 ~2019年3月期)	八次 (2020年3月期 ~2022年3月期)	九次 (2023年3月期 ~2025年3月期)
売上高	24,421 (+2,720)	28,858 (+4,437)	28,704 (153)	30,000 (+1,296)
営業利益	5,006 (+633)	6,132 (+1,126)	6,875 (+743)	7,700 (+825)
経常利益	4,180 (+888)	5,578 (+1,398)	6,556 (+978)	7,500 (+944)
当期利益	2,381 (+741)	3,533 (+1,153)	4,328 (+795)	5,000 (+672)

注) いずれも計画期間中の累計額

2.部門別業績目標と事業戦略

東京のオフィスビル賃貸を確固たる基盤と位置付けることは変えず、  
グループの総合力で目標達成を目指す

<部門別業績目標>

(億円)

	六次	七次	八次	九次
賃貸	8,862	10,731	12,189	13,000
販売	7,731	9,572	8,221	7,500
完工	5,893	6,347	6,120	7,000
流通	1,772	2,077	2,105	2,500
売上高	24,421	28,858	28,704	30,000
賃貸	3,137	4,155	4,873	5,200
販売	1,272	1,401	1,509	1,500
完工	470	504	547	750
流通	406	474	441	680
営業利益	5,006	6,132	6,875	7,700

<事業戦略>

不動産賃貸

八次までに構築した収益基盤を維持し、4計画連続の増益を目指す

- ・オフィスビルは、既存ビルの収益力維持に努めるとともに、八次竣工ビル(延18万坪)の通期稼働と、九次竣工ビル(延19万坪)の新規稼働による収益を確実に取り込む
- ・ホテル・イベントホール・商業施設などの施設営業分野は、コロナ禍前の収益力を回復し、十次以降の成長回帰を期す

不動産販売

八次で実現した高水準の利益規模を維持する

- ・量を問わず利益重視で販売ベースをコントロールする方針を堅持
- ・上昇傾向にある建設工事費への対処は課題だが、九次計上分は全件着工済につき影響は限定的
- ・競争激化の用地取得環境が続く中、着実に確保する方針を継続

完成工事

リフォーム(新築そっくりさん)、注文住宅ともに、品質を高めつつ、コストコントロールに注力し、受注拡大による最高益連続更新を目指す

- ・高い環境性能や防災性能をはじめ、顧客のニーズを的確に捉えた商品提案により受注拡大を図る
- ・ウッドショックや資材高に適切に対処し、影響を最小限にとどめる

不動産流通

収益力を一段と強化し、中計最高益の大幅更新を目指す

グループの連携強化と顧客本位のサービスをより一層追求し、シェア拡大を図る

3. 設備投資計画(分譲マンションなど販売用の仕入れを除く固定資産投資)

収益基盤強化のため、東京都心における賃貸ビル投資を継続推進

九次3年間で1兆円の投資を見込む

再開発を中心とした具体化している延床70万坪超の開発計画への投資7千億円

現時点の賃貸資産稼働見通しは下表の通り

< 開発ペースの推移 >

	六次	七次	八次	九次	十次以降
延床面積	11万坪	21万坪	18万坪	19万坪	52万坪

「好球必打」新規案件投資枠3千億円

4. 資金調達計画

(1) 仕掛中物件の追加投資7千億円は、拡大する賃貸CFで賄える見通し

< 設備投資と賃貸CFの推移 >

(億円)

	六次	七次	八次	九次
設備投資	4,223	6,635	8,053	10,000
賃貸CF	4,098	5,346	6,445	7,000
有利子負債	31,589	33,428	35,600	38,000

賃貸CF(キャッシュフロー): 不動産賃貸事業の営業利益+減価償却費

(2) グリーンファイナンスの導入

長期資金総額1兆円のグリーンファイナンスを実施

DBJ Green Building認証で3つ星以上の評価を取得済の当社保有ビル(2022年3月末時点で27物件取得済)のうち、12棟を対象に1兆円をグリーンファイナンスにより調達する

資金調達期間中の制約

- ・CO<sub>2</sub>排出量、エネルギー使用量等の環境性能開示
- ・対象物件のDBJ Green Building認証3つ星以上維持
- ・環境改善等の社会課題に貢献するファイナンスであり、対象物件の売却禁止

JCR・R&I 2社からグリーンファイナンス適合評価取得

DBJ Green Building認証は、日本政策投資銀行が創設した、不動産の「経済性」にとどまらない「環境・社会への配慮」における性能・取組みを評価する認証制度

5. 株主還元方針

利益成長に沿った「持続的増配」、「年5円増配」を継続

キャッシュフローは賃貸ビル投資に優先配分する方針を継続

なお、九次中計期間中に自己資本比率は30%を超える見通しで、資本政策の自由度は高まりつつあります。

< 配当と一株利益の推移 >

(円)

	七次			八次		
	2017年 3月期	2018年 3月期	2019年 3月期	2020年 3月期	2021年 3月期	2022年 3月期
配 当	24	27	30	35	40	45
一株利益	218	253	275	298	298	317

6. 政策保有株式に対する数値目標の導入

保有株式簿価の株主資本に対する比率を2030年度までに10%以下に抑制

当社は、取引先等との安定的・長期的な取引関係の構築および強化等の観点から、持続的な成長と中長期的な企業価値の向上に資すると判断した場合は、当該取引先等の株式を取得し保有することができるものとしております。

今般、政策保有株式の保有残高につき数値目標を設定し、一定の規律を設けることといたしました。2022年3月期末時点で、保有する上場株式の簿価(取得原価)2,719億円の株主資本1兆4,792億円(純資産から有価証券評価差額金等を控除)に対する比率は18%に相当しますが、これを今後毎年引き下げ、2030年度までに10%以下に抑制してまいります。

< 上場株式簿価と株主資本の推移 >

(億円)

	六次	七次	八次	2030年度 目標
	(2016年3月末)	(2019年3月末)	(2022年3月末)	
株式簿価	1,903	2,555	2,719	
株主資本	8,210	10,993	14,792	
比 率	23%	23%	18%	10%以下

7. CO2排出量（Scope1、2、3）削減目標の設定

パリ協定直前の2014年度対比、2030年度までに50%削減

2050年カーボンニュートラルに賛同表明済

脱炭素への取り組みを事業拡大に結び付け達成を目指す

オフィスビルを中心とする賃貸事業・施設運営事業において省エネを推進

- ・新築・リニューアル時の高効率設備導入を一段と追求し、エネルギー消費等による自社CO2排出を床面積当たり50%削減
- ・テナントへの省エネ啓発活動を継続

主力事業の上流、下流における削減対策推進

- ・ビルテナント専有部へのグリーン電力導入支援
- ・建設時のエネルギー消費を抑制
- ・高性能設計を強化（分譲マンションのZEH-M Oriented標準仕様化）
- ・戸建住宅の脱炭素に貢献する、太陽光発電の新サービス「すみふ×エネカリ」提供推進
- ・新築そっくりさんで高断熱リフォーム商品の提供推進
- ・自動車充電装置の普及を促進

九次中計は総排出量の10%削減を目指す

- ・総排出量の約6割を占める分譲マンション事業における削減は、設計基準変更後の物件が竣工する十次  
中計以降に寄与
- ・分譲マンション以外は25%削減を目指す

< 九次 CO2排出量削減目標 >

(参考)

(千tCO2)	2014年度		九次 削減目標	2019年度 排出量
	排出量	構成比		
分譲マンション	3,605	61%	-	3,540
注文住宅・新築そっくりさん	1,591	27%		1,565
オフィスビル	689	12%		1,366
その他（本社、グループ会社）	55	1%		66
分譲マンション以外	2,336	39%	25%	2,997
合計	5,940	100%	10%	6,537

九次 各事業の主な数値目標

オフィステナント専有部のグリーン電力導入率30%

分譲マンションのZEH-M Oriented 設計100%

注文住宅でZEH住宅（標準化済）受注比率60%

新築そっくりさんで高断熱リフォーム商品（投入済）受注比率20%

「すみふ×エネカリ」の太陽光発電で創出した環境価値を取得し、

当社グループの自己使用オフィスの電力を全量グリーン化

## (4) 当社の企業価値を損なう買収提案に対する買収防衛策（当社株式の大規模な買付行為に関する対応方針）

## 基本方針の内容とその実現に資する取組み

## (イ) 中期経営計画を着実に達成、増収増益路線を継続

当社は、3年毎に策定する中期経営計画の達成を最重要課題とし、これを着実に遂行することにより企業価値を高めてまいりました。これまでの25年間で8つの経営計画を遂行、リーマンショックやコロナ禍の3期を除く22期で経常増益を達成しました。

当初10期（中計3期間）は、バブル崩壊により痛んだ資産の修復と有利子負債削減に取り組みました。後半の15期（中計5期間）は、賃貸資産を倍増させ、賃貸・販売・完工・流通の4セグメントをより強固なものとして経営基盤を強化、併せて自己資本を充実させて債務格付けをAAゾーンにまで引き上げました。

これから2030年度までの中計3期間は、更なる賃貸資産拡充投資に資金重点を置くスタンスを維持して持続的な利益成長を図りつつ、当社事業そのものの社会貢献度の高さ、投資余力と資本政策の自由度の高まりを踏まえて、強靱な経営基盤、かつサステナブルな成長を目指してまいります。経営環境は当面、コロナ禍、地政学リスク、資源調達不安定性などの諸問題を抱えておりますが、2030年度の経常利益3千億円実現を視野に入れ、2022年5月に発表した新しい経営計画「第九次中期経営計画（2023年3月期～2025年3月期）」をその第一弾と位置付けて、引き続き企業価値の向上に全力を尽くしてまいります。

## (ロ) 成長を支えてきた東京都心のオフィスビル賃貸事業と企業価値

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

当社は、新宿住友ビル（通称三角ビル）が完成した1970年代初頭からおよそ半世紀にわたり、東京都心に特化したオフィスビル開発を推進、事業基盤を拡充してまいりました。これまでにバブル崩壊やリーマンショックなど未曾有の経済危機と、バブル景気やアベノミクス景気といった様々な環境変化を経てきましたが、当社は首尾一貫して、資産売却による一時的な利益を追わず、開発用地を自ら創り出して建設したビルを、保有賃貸して長期安定的な賃貸収益を蓄積するという経営方針を貫き、継続してまいりました。その結果、現在、東京都心で230棟超の多様なポートフォリオを誇るビルオーナーに成長、2022年3月期の賃貸キャッシュフロー（不動産賃貸事業の営業利益+減価償却費）は2千2百億円に達しております。

オフィスビル賃貸事業は、用地取得から商品企画、テナント募集や入居テナントへのサービス、管理に至るまで、総合的な事業遂行能力を必要とします。その中でも、用地取得は最も重要で、当社は、土地を買いまとめたり、地権者の権利関係を調整する再開発の手法で、言わばメーカーのようにビル用地を創り出してきました。加えて、ビル管理やテナント募集でも、自社で行う直接主義を重視し、顧客や現場の実態を的確に把握した上で、常に商品企画の改善や業務の効率化などに鋭意取り組んでまいりました。その結果、高い収益性を実現し、保有不動産の資産価値を高め、企業価値を増大させてきたものと自負しております。2022年3月期の決算短信にて開示した「賃貸等不動産」の含み益は年々蓄積され、2022年3月末時点で約3兆5千億円に達しております。

## (ハ) 買収防衛策の必要性

第九次計画では、東京都心における賃貸ビル投資を継続推進することを第三の目標に掲げており、再開発を中心とした具体化している延床面積70万坪超（2022年3月末時点賃貸延床170万坪の4割超）の開発計画を順次完成、稼働させることにより、さらなる収益基盤の拡大、企業価値の向上、株主利益の増大を目指すこととしております。この大規模な開発計画は、これまで弛まず積み上げてきた多額の先行投資がいよいよ収益化するものです。当社がこれまで長期間に亘り、不動産市況や景気の波にさらされることなく、賃貸ビル開発による事業基盤拡充を継続できたのは、安定収益源である賃貸キャッシュフローが常時支えとなっていたためであり、この先行投資を有利子負債の際限ない増加に頼らず自信を持って実行するには、2千億円を超える規模に拡大した賃貸キャッシュフローの維持拡大が必要です。また、大型の再開発が中心であるため、全件収益化に目途が立つまでには今後中計2～3期間を要すると見込まれます。

一方、大規模な金融緩和を背景に、国内の優良な収益不動産に対する投資意欲は一段と増しており、東京に多数の優良ビルを持つ当社株式について一方的に大量取得行為が強行されるおそれ否定できません。当社が半世紀にわたって継続してきた、賃貸資産を着実に積み上げるにより企業価値の持続的な拡大を目指す経営方針を否定し、将来の企業価値増大に資する開発計画が成就する前に、保有不動産を売却して含み益をはき出し、一過性の利益を求める短期志向の経営方針を採ることは、結果として、安定収益源の賃貸キャッシュフローを減少させ、開発計画を財務リスクにさらし、当社の企業価値基盤を損なうおそれがないとは申せません。中長期的な展望に基づき着実な企業価値の向上を目指す当社の経営方針は、このような短期志向とは相容れません。よって、現稼働面積の4割を超える70万坪超の開発計画の収益化に概ね目途がつき、企業価値に反映されていない開発計画が一定割合に低下するまでは、買収を意図する投資家が現れた場合に、十分な情報と時間を確保して議論を尽くし、株主の皆様へ信を問う必要があると考えます。

また、我が国の金融商品取引法上、会社支配権に影響を及ぼす株取引について、透明性・公平性を担保するための手続きとして公開買付制度が措置され、株主の皆様へ判断していただくための情報と時間が確保されることとなっておりますが、公開買付期間が30営業日と短く検討時間として十分とは言いきれません。また、部分公開買付けを容認するものであることから、強圧的買収などの濫用的な買収を必ずしも排除できないこと、そもそも買収者が市場内取引のみで株を買い進めた場合には、公開買付制度が適用されないことといった、法制度上の問題点も残っていると考えております。

以上のことから、今後も当社が持続的に企業価値を向上させるため、引き続き「当社の企業価値を損なう買収提案に対する買収防衛策（当社株式の大規模な買付行為に関する対応方針）」（以下「本対応方針」といいます。）による手続きを予め具備しておくことが、株主共同の利益に合致すると判断しております。本対応方針は、2007年5月17日付取締役会決議に基づき導入され、同年6月の第74期定時株主総会決議に基づき同方針を継続後、第77期、第80期、第83期、第86期および第89期定時株主総会において、それぞれの株主の皆様のご承認を得て、継続または更新され、その有効期間は、2025年6月開催予定の第92期定時株主総会終結時までとなっております。

#### 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、当社株主の皆様へ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、当社株主の皆様へ必要かつ十分な情報・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。

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、および対抗措置をとるべきか否かについて取締役会が判断するにあたっては、社外取締役、社外監査役、経営経験者、弁護士、公認会計士等から選任される特別委員会に対し諮問し、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) 本対応方針の詳細な内容については、当社ホームページ

([https://www.sumitomo-rd.co.jp/uploads/2022.05.12\\_release2.pdf](https://www.sumitomo-rd.co.jp/uploads/2022.05.12_release2.pdf)) をご参照ください。

## 2 【事業等のリスク】

当社グループが行っている不動産賃貸事業、不動産販売事業、完成工事業及び不動産流通事業は、景気動向や企

業業績、個人所得等の動向、人口動態、地価動向、原材料価格動向、金融情勢、税制等の影響を受けやすい傾向にあり、これらが当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

その中で、経営者が、当連結会計年度末現在において、連結会社の財政状況、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に特に重要な影響を与える可能性があるとして認識している主要なリスクは、以下の通りであります。

なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

#### (1)災害その他不可抗力の事態に関するリスク

当社グループは、災害その他不可抗力の事態に備えるため、保有資産において、免震・制振構造の採用や非常用発電機の設置による無停電対応などにより事業継続性を高めるとともに、当社事業活動において、各種事態を想定したマニュアルの策定と訓練の実施による継続性の確保に努めております。また、サステナビリティ委員会の下部組織であるBCP対策協議会において、当社グループにおけるBCP対策整備の具体的方針を定め、整備状況のモニタリングを行っております。

しかしながら、想定をはるかに凌駕する規模の不可抗力の事態が発生した場合、保有資産の復旧費用負担の発生や営業活動の停滞等に伴い、当社グループの経営成績および財政状況が影響を受ける可能性があります。

#### (2)コンプライアンスに関するリスク

当社グループが行う事業は、宅地建物取引業法、建設業法、建築基準法、労働基準法をはじめとして、様々な法規制の下に置かれており、その改正動向を注視しつつ、適時適切に対応するよう努めております。また、サステナビリティ委員会の下部組織である内部統制会議において、当社グループにおけるコンプライアンス推進活動のモニタリングを行うとともに、当社内部監査室が子会社を含めた内部監査を実施、更に、社内外に複数の内部通報窓口を設置し、不正、違法行為の発見、抑止に努めております。

しかしながら、法律等の改正による事業活動への影響を通じて、当社グループの経営成績および財政状態が影響を受ける可能性があります。また、当社グループやその役員によるコンプライアンス違反が発生した場合、当社グループの信用が損なわれ、当社グループの商品需要が低下することにより、当社グループの経営成績および財政状態が影響を受ける可能性があります。

#### (3)気候変動に関するリスク

当社グループは、気候変動に伴い発生する風水害等の物理リスクだけでなく、気候変動を抑止するための諸制度や事業環境の変化等の移行リスクに対応するため、TCFDフレームワークに基づき、ガバナンス・戦略・リスク・目標の4つの観点から、気候変動がもたらす財務影響とその対応を整理・分析し、開示するとともに、サステナビリティ委員会の下部組織であるサステナビリティ推進協議会において、様々な取り組みを推進しております。社会資産を供給する事業者として、事業活動を通じた気候変動対策の推進に向け、特に環境性能が高い物件や商品の新規開発や、運用時における省エネ啓蒙、既存物件の改修による環境性能の向上等に注力し、脱炭素の取り組みを推進しております。

しかしながら、想定を超える規制や事業環境の急激な変化等により、建築コストや事業運営コストが高まり、当社グループの経営成績および財政状況が影響を受ける可能性があります。

(4) サプライヤーに関するリスク

当社グループは、建設事業者をはじめとして、賃貸資産の管理に係る清掃員・係員・警備員・設備保守点検事業者など、多くのサプライヤーとともに事業を推進しており、サプライヤーに起因するリスクを低減するため、サステナビリティ委員会の下部組織であるサステナビリティ推進協議会において、新規取引開始時におけるデューデリジェンスや「サステナブル調達ガイドライン」の周知徹底、当社社員による監理、サプライヤー向け安全研修などを実施しております。

しかしながら、想定外の事態の発生等により、サプライヤーに起因して、当社グループの経営成績および財政状況が影響を受ける可能性があります。

(5) 情報セキュリティに関するリスク

当社グループでは、各事業において、個人情報を含む多くの重要な情報を保有しており、情報流出を防ぐためのサイバーセキュリティを導入しているほか、従業員に対して情報セキュリティに関する研修を実施しております。

しかしながら、サイバー攻撃や社員の不注意により情報が流出した場合、補償の発生や、信用の喪失による当社グループの商品需要の低下などにより、当社グループの経営成績および財政状態が影響を受ける可能性があります。

(6) ファイナンスに関するリスク

当社グループが行っている不動産賃貸事業および不動産販売事業は、まず用地を取得し、かつ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あるため、事業資金を金融機関等からの借入や社債等により安定的に賄う必要があります。

これに対し、連結有利子負債の借入期間の長期化、固定金利化を進めるとともに、多様な金融機関との安定的な関係性の構築を進め、資金調達の安定化を図っております。

しかしながら、金融環境の急速かつ大幅な変化、借入先の経営状況の変化等により、借入利息の上昇、資金繰りの悪化等、当社グループの経営成績および財政状態が影響を受ける可能性があります。

< 連結有利子負債他の推移 >

(百万円)

	2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期
連結有利子負債	3,473,512	3,342,786	3,440,908	3,561,293	3,559,993
連結自己資本	1,114,975	1,202,103	1,294,998	1,503,021	1,634,049
デットエクイティレシオ	2.9	2.6	2.5	2.2	2.1
長期比率	98%	99%	96%	96%	98%
固定金利比率	94%	96%	95%	94%	96%

連結純有利子負債 ÷ 連結自己資本

(7) 新型コロナウイルス感染症流行に関するリスク

新型コロナウイルス感染症の流行が継続している状況のなか、当社グループでは、政府等の方針や各業界のガイドラインに則り、お客様や従業員への感染予防対策を実施しながら、売上確保を図っております。

しかしながら、国内及び海外主要各国において流行が再拡大し、人の動きや集いが大幅に制限される状況が長期間にわたり続いた場合、ホテルやイベントホールなどの施設営業分野において、売上が減少することにより、当社グループの経営成績および財政状態が影響を受ける可能性があります。

### 3 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

#### (1) 経営成績等の状況の概要

財政状態及び経営成績の状況

#### 経常最高益へ復帰、当期純利益 9期連続最高益更新

当連結会計年度の業績は下表の通りで、売上高、営業利益、経常利益、当期純利益のすべてにおいて前年を上回り増収増益となりました。経常利益は、コロナ禍の減益を1期のみとして最高益へ復帰、親会社株主に帰属する当期純利益は9期連続の最高益更新を達成しました。

#### オフィスビル増収増益、仲介大幅増益

部門別では、主力のオフィスビル事業が増収増益となったことに加えて、ホテル、イベントホールなどの施設営業分野が前年に比べ落ち込み幅が縮小、不動産賃貸事業は増収増益となりました。また、「新築そっくりさん」などの完成工事業や中古住宅の仲介が好調な不動産流通事業が増収増益となり業績に寄与しました。分譲マンションを中心とする不動産販売事業は、計上戸数が減少して減収減益となりましたが、高水準の営業利益を達成して好調に推移しました。

営業外損益は 87億円（前期比+5億円）、特別損益は前年に計上した中国大連市における分譲マンション開発合弁会社への出資持分譲渡益118億円がなくなり、64億円（同 68億円）となりました。

その結果、売上高9,394億円（前期比+2.4%）、営業利益2,338億円（同+6.7%）、経常利益2,251億円（同+7.2%）親会社株主に帰属する当期純利益1,504億円（同+6.4%）となりました。

（百万円）

	前連結会計年度 (2020.4.1～2021.3.31)	当連結会計年度 (2021.4.1～2022.3.31)	増減
売上高	917,472	939,430	+21,958
営業利益	219,244	233,882	+14,638
経常利益	209,949	225,115	+15,165
親会社株主に帰属する 当期純利益	141,389	150,452	+9,063

部門別の営業成績は下表の通りです。

（百万円）

売上高	前連結会計年度 (2020.4.1～2021.3.31)	当連結会計年度 (2021.4.1～2022.3.31)	増減
不動産賃貸	398,237	425,081	+26,844
不動産販売	263,394	233,788	29,606
完成工事	188,707	204,361	+15,654
不動産流通	65,792	73,484	+7,691
連結計	917,472	939,430	+21,958

（百万円）

営業利益	前連結会計年度 (2020.4.1～2021.3.31)	当連結会計年度 (2021.4.1～2022.3.31)	増減
不動産賃貸	155,245	162,649	+7,404
不動産販売	53,931	50,485	3,445
完成工事	15,565	18,523	+2,957
不動産流通	11,480	18,025	+6,545
連結計	219,244	233,882	+14,638

<不動産賃貸事業部門>

通期稼働ビルが寄与、増収増益

当連結会計年度は、前期に竣工した「住友不動産麹町ガーデンタワー」、「住友不動産御茶ノ水ビル」などの通期稼働に加え、前年に取得した大型物件の取得費用がなくなったことなどにより、主力のオフィスビル事業は増収増益を確保しました。

一方、ホテルやイベントホールなどの施設営業分野では、新型コロナウイルス感染症の影響が続くものの、「有明ガーデン」の通期稼働やオリンピック関連などの一時的な収益の寄与により前年対比で落ち込み幅は縮小しました。

その結果、当事業部門の業績は増収増益となりました。

既存ビル空室率5.8%、一進一退

既存ビルの空室率は5.8%と上半期に上昇しましたが、下半期は横ばい圏で推移しました。テナントニーズは多様化しており、市況は一進一退の様相が続いております。

また、新規ビルのテナント募集は、上半期に竣工した「住友不動産田町ビル東館」、「住友不動産神田和泉町ビル」は契約をほぼ完了、第4四半期に竣工した「住友不動産大崎ツインビル東館」や、次期竣工予定の大型ビル「東京三田再開発計画」、「西新宿五丁目北計画」などの募集に注力しております。

	前連結会計年度末 (2021.3月末)	第3四半期末 (2021.12月末)	当連結会計年度末 (2022.3月末)
既存ビル空室率	2.8%	5.9%	5.8%

<不動産販売事業部門>

期初計画通り、高水準の営業利益達成

当連結会計年度は、前期までに竣工した大規模物件「シティタワーズ東京ベイ」、「シティタワー銀座東」などの引き渡しが進捗したのに加え、「シティタワー武蔵小山」、「シティテラス金町」などが引き渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で3,604戸（前期比 560戸）を販売計上しました。

前年に比べ計上戸数は減少し減収減益となりましたが、営業利益は504億円となり、期初計画（500億円）通り、高水準の利益を達成しました。

マンション契約順調、次期計上分の8割契約済

マンション契約戸数は前年と同じ3,047戸と計画通り順調に進捗、次期計上予定戸数3,000戸に対し期首時点で約80%（前年約80%）が契約済となっております。

	前連結会計年度 (2020.4.1～2021.3.31)	当連結会計年度 (2021.4.1～2022.3.31)	増減
マンション契約戸数	3,047	3,047	-
計上戸数	4,164	3,604	560
マンション・戸建	4,149	3,569	580
宅地	15	35	+20
売上高（百万円）	263,394	233,788	29,606
マンション・戸建	252,394	218,289	34,104
宅地・その他	11,000	15,498	+4,498

<完成工事業部門>

受注増、増収増益

当連結会計年度の受注棟数は、「新築そっくりさん」事業で8,362棟（前期比+828棟）、注文住宅事業で2,619棟（同+92棟）と、緊急事態宣言に伴い営業活動を自粛した前年に比べ増加しました。当期は、太陽光発電の新サービス「すみふ×エネカリ」や高断熱リフォームプランなど環境に配慮した新商品を投入、受注増に寄与しました。

その結果、当事業部門の業績は、木材など資材価格上昇による影響もありましたが、計上棟数の増加により増収増益を達成しました。

	前連結会計年度 (2020.4.1～2021.3.31)	当連結会計年度 (2021.4.1～2022.3.31)	増 減
受注棟数	10,061	10,981	+920
新築そっくりさん	7,534	8,362	+828
注文住宅	2,527	2,619	+92
計上棟数	9,940	10,582	+642
新築そっくりさん	7,566	7,971	+405
注文住宅	2,374	2,611	+237
売上高（百万円）	178,522	194,178	+15,655
新築そっくりさん	98,160	105,746	+7,586
注文住宅	80,361	88,431	+8,069

<不動産流通事業部門>

仲介件数、売上高、営業利益のすべてで過去最高更新

当連結会計年度の仲介件数は、緊急事態宣言に伴い営業活動を自粛した前年に比べ増加したのに加え、9月に導入した新サービス「ステップオークション」の効果などにより、中古マンション取引を中心に38,144件（前期比+3,022件）と、2期ぶりに過去最高を更新しました。

その結果、当事業部門の業績は、売上高と営業利益がともに過去最高（前期に実施したセグメント変更を過去実績に反映後）を更新、大幅な増収増益となりました。

なお、直営仲介店舗は、エリアが重複する不採算店を閉鎖し、都心にマンション専門店を開設するなど入替を継続、当期末時点で全国計256店舗（前期末比 13店舗）となりました。

	前連結会計年度 (2020.4.1～2021.3.31)	当連結会計年度 (2021.4.1～2022.3.31)	増 減
仲介件数	35,122	38,144	+3,022
取扱高（百万円）	1,241,023	1,453,387	+212,364
取扱単価（百万円）	35.3	38.1	+2.7

<その他の事業部門>

フィットネスクラブ事業、飲食業などその他の事業は、売上高9,083百万円（前期比+812百万円）、営業利益617百万円（同+665百万円）となりました。

< 中期経営計画の達成状況 >

2019年4月より取り組んできた「第八次中期経営計画」は当期（2022年3月期）をもって終了しました。計画2年目に新型コロナウイルス感染症の影響により減収減益を余儀なくされましたが、最終年度の当期は、前述の通り、増収増益とし、1年で経常最高益復帰を果たしました。3ヵ年累計業績は下表の通りで、コロナ禍前に策定した当初目標には届きませんでした。営業利益と経常利益は六次から3計画連続の中計最高益を達成することができました。

(億円)

	七次実績 (2016.4.1 ~2019.3.31)	八次実績 (3ヵ年累計)			七次比	八次目標 (2019.4.1 ~2022.3.31)	
		前々期	前期	当期			
売上高	2兆8,858	1兆135	9,175	9,394	2兆8,704	153	3兆1,000
営業利益	6,132	2,343	2,192	2,339	6,875	+743	7,400
経常利益	5,578	2,205	2,099	2,251	6,556	+978	7,000

2019年5月16日公表

< 資産、負債、純資産の状況 >

当連結会計年度における総資産は5兆8,060億円（前期末比+1,323億円）となりました。賃貸ビル投資により有形固定資産が4兆1,143億円（同+1,021億円）に増加しました。

負債合計額は、4兆1,719億円（前期末比+13億円）となりました。連結有利子負債は、前期末並みの3兆5,599億円（同13億円）となりました。

純資産合計額は、1兆6,340億円（前期末比+1,310億円）となりました。親会社株主に帰属する当期純利益が1,504億円となり利益剰余金が増加しました。その結果、自己資本比率は28.1%（前期末26.5%）となりました。

なお、当連結会計年度における連結有利子負債の長期比率は98%（前期末96%）、固定金利比率は96%（同94%）となっております。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度におけるキャッシュ・フローは、

営業活動によるキャッシュ・フロー	192,967百万円	（前期比 32,980百万円）
投資活動によるキャッシュ・フロー	209,984百万円	（前期比 +126,697百万円）
財務活動によるキャッシュ・フロー	21,917百万円	（前期比 124,003百万円）

となり、現金及び現金同等物は36,971百万円減少して150,309百万円となりました。

< 営業活動によるキャッシュ・フロー >

当期の経常利益を2,251億円計上しました。棚卸資産が483億円増加した結果、営業キャッシュ・フローは1,929億円の収入となりました。

< 投資活動によるキャッシュ・フロー >

主に賃貸事業の増強を目的として合計1,795億円の有形固定資産投資を行った結果、投資キャッシュ・フローは2,099億円の支出となりました。

< 財務活動によるキャッシュ・フロー >

調達資金の長期安定化を進めるため、期限到来にともなう社債償還および長期借入金返済合計2,277億円（ノンリコース含む）に対して、3,045億円（ノンリコース含む）の社債発行および長期借入を実施しました。また、コマーシャル・ペーパーを800億円償還した結果、財務キャッシュ・フローは219億円の支出となりました。

生産、受注及び販売の状況

生産、受注及び販売の状況については、前掲「財政状態及び経営成績の状況」における各セグメントの業績に関連付けて記載しております。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は、次のとおりであります。なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末(2022年3月31日)現在において当社グループが判断したものであります。

財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容

(イ) 概況

当連結会計年度は、売上高9,394億円(前連結会計年度比+219億円)、営業利益2,338億円(同+146億円)、経常利益2,251億円(同+151億円)となりました。売上高、営業利益、経常利益、当期純利益のすべてにおいて前年を上回り増収増益となりました。経常利益は最高益への復帰、親会社株主に帰属する当期純利益は9期連続の最高益更新を達成しました。

(ロ) 売上高および営業利益

当連結会計年度は、主力のオフィスビル事業が増収増益となったことに加えて、ホテル、イベントホールなどの施設営業分野が前年に比べ落ち込み幅が縮小、不動産賃貸事業は増収増益となりました。また、「新築そっくりさん」などの完成工事業や中古住宅の仲介が好調な不動産流通事業が増収増益となり業績に寄与しました。分譲マンションを中心とする不動産販売事業は、計上戸数が減少して減収減益となりましたが、高水準の営業利益を達成して好調に推移しました。その結果、売上高は939,430百万円(前連結会計年度比+21,958百万円、同+2.4%)、営業利益は233,882百万円(同+14,638百万円、同+6.7%)となりました。

なお、各事業部門の詳細については、前掲「(1) 経営成績等の状況の概要」をご参照下さい。

(ハ) 営業外損益

営業外収益は、受取配当金の増加等により、14,255百万円(前連結会計年度比+378百万円)となりました。また、営業外費用は、支払利息の減少等により、23,023百万円(同149百万円)となりました。その結果、営業外損益は8,768百万円(同527百万円の改善)となりました。

(ニ) 特別損益

当連結会計年度は、前年に計上した中国大連市における分譲マンション開発合弁会社への出資持分譲渡益118億円がなくなり特別利益は2,524百万円(前連結会計年度比11,127百万円)となった一方、固定資産除却損など8,986百万円(同4,256百万円)の特別損失を計上しました。その結果、特別損益は、差引6,462百万円の損失(同6,872百万円の悪化)となりました。

キャッシュ・フローの状況の分析・検討内容並びに資本の財源及び資金の流動性に係る情報

親会社株主に帰属する当期純利益が150,452百万円となり、株主資本が前連結会計年度末比130,072百万円増加した結果、当連結会計年度末の自己資本は、1,634,049百万円(同+131,028百万円)、自己資本比率は28.1%となりました。

資金調達においては、当連結会計年度中に、調達資金の長期安定化を進めるため、期限到来にともなう社債償還および長期借入金返済合計2,277億円(ノンリコース含む)に対して、3,045億円(ノンリコース含む)の社債発行および長期借入を実施しました。その結果、連結有利子負債は、3,559,993百万円(前連結会計年度末比1,300百万円)となりました。

なお、当連結会計年度末において、連結有利子負債の長期比率は98%(前連結会計年度末96%)、固定金利比率は96%(同94%)となっております。

2022年4月より開始した「第九次中期経営計画」では、更なる収益基盤強化のため、東京都心における賃貸ビル投資を継続推進することとしております。必要な資金は、拡大する賃貸キャッシュフローを優先配分して賄う方針です。詳しくは、前掲「1 [経営方針、経営環境及び対処すべき課題等] (3) 中期経営計画について 3. 設備投資計画および4. 資金調達計画」をご参照ください。

#### 重要な会計方針および見積り

当社グループの連結財務諸表は、わ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作成しております。その作成には、経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債および収益・費用の報告金額および開示に影響を与える見積りを必要とします。経営者は、これらの見積りについて過去の実績等を勘案し合理的に判断しておりますが、実際の結果は、見積り特有の不確実性があるため、これらの見積りと異なる場合があります。当社グループの連結財務諸表で採用する重要な会計方針は、第5 [ 経理の状況 ] の連結財務諸表の(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)に記載しておりますが、特に次の重要な会計方針等が連結財務諸表作成における重要な見積りの判断に大きな影響を及ぼすものと考えております。

#### 販売用不動産（仕掛含む）及び賃貸資産の評価

当社グループは、販売用不動産（仕掛含む）について、連結財務諸表の注記事項に記載のとおり、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り下げの方法）により評価しております。また、賃貸資産について、「固定資産の減損に係る会計基準」に基づき、資産のグルーピング、減損の兆候の識別、減損損失の認識の判定及び測定を行っております。

#### 4 【経営上の重要な契約等】

当社は、2022年1月14日開催の取締役会において、当社の連結子会社である住友不動産ファイナンス株式会社を吸収合併することを決議し、同日付で合併契約を締結し、2022年3月1日付で吸収合併致しました。

なお、詳細については、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表〔注記事項〕(企業結合関係)」に記載のとおりであります。

#### 5 【研究開発活動】

特記すべき事項はありません。

### 第3 【設備の状況】

#### 1 【設備投資等の概要】

当社グループでは、不動産賃貸事業の拡充に重点を置き、設備投資を行っておりますが、当連結会計年度の設備投資額(有形固定資産および無形固定資産の取得価額)は次のとおりであります。

事業セグメント名	設備投資額(百万円)	前年同期比(百万円)
不動産賃貸事業	164,429	199,368
不動産販売事業	21,740	19,479
完成工事事業	281	60
不動産流通事業	801	251
その他の事業	286	376
計	187,540	180,074
消去又は全社	285	178
合計	187,826	179,895

当連結会計年度においては、「住友不動産大崎ツインビル東館」(延床面積47,203㎡)等が竣工いたしました。

## 2 【主要な設備の状況】

(不動産賃貸事業セグメント)

賃貸事業用建物

2022年3月31日現在

所在地	建物面積(m <sup>2</sup> )				帳簿価額 (百万円)
	築10年以内	築10年超 20年以内	築20年超	合計	
東京都港区	438,734 (3,072)	504,860 (89,737)	449,290 (99,176)	1,392,884 (191,986)	1,083,457
東京都新宿区	203,464 (-)	511,317 (42,312)	291,914 (31,764)	1,006,695 (74,076)	557,597
東京都千代田区	185,189 (6,478)	273,764 (23,410)	105,490 (44,828)	564,444 (74,717)	463,261
東京都中央区	120,623 (4,177)	60,101 (3,982)	134,689 (111,395)	315,413 (119,554)	321,438
東京都品川区	247,740 (2,890)	50,641 (2,154)	55,191 (43,459)	353,572 (48,503)	227,337
東京都渋谷区	103,596 (2,353)	176,701 (60,469)	20,700 (30,015)	300,997 (92,838)	242,366
東京都文京区	- (-)	59,714 (9,290)	98,084 (22,173)	157,798 (31,462)	107,601
その他東京都区部	328,805 (-)	57,514 (118)	127,131 (100,803)	513,450 (100,921)	302,226
(東京都区部小計)	1,628,152 (18,970)	1,694,613 (231,473)	1,282,489 (483,614)	4,605,254 (734,057)	3,305,287
その他	82,745 (3,941)	29,816 (-)	138,263 (38,975)	250,824 (42,916)	97,501
合計	1,710,897 (22,912)	1,724,430 (231,473)	1,420,751 (522,589)	4,856,078 (776,973)	3,402,789

- (注) 1 建物面積は延床面積を記載しております。
- 2 建物面積は、上段が所有面積、下段(括弧書)が賃借面積(外数)を示しております。
- 3 築年数は取得時期およびリニューアルオープン時期にかかわらず、建物竣工からの経過年数を示しております。築20年超のうち、リニューアルを実施した建物面積は599,294㎡であります。
- 4 帳簿価額は建物及び構築物、土地、建設仮勘定、その他有形固定資産および借地権の合計額であります。なお、連結会社間の未実現利益については、土地に係るものは当該帳簿価額より控除しておりますが、償却資産に係るもの(当連結会計年度末残高470百万円)は調整を行っておりません。

## 建築中土地

2022年3月31日現在

所在地	土地面積(m <sup>2</sup> )	帳簿価額 (百万円)
東京都新宿区ほか	55,899	104,476

なお、賃貸事業用建物の主な内訳は次のとおりです。

2022年3月31日現在

会社名	物件名称	所在地	構造	面積(㎡)		帳簿価額(百万円)			建築年月
				建物	土地	建物等	土地等	合計	
住友不動産㈱、 エスエフ六本木 開発特定目的会 社、エスエフ六 本木レジデンス 特定目的会社	泉ガーデン*	東京都 港区	地上43階 地下4階	184,033 (20,503)	19,547	24,917	90,613	115,531	2002年10月
住友不動産㈱	六本木グランド*	東京都 港区	地上43階 地下2階	200,367 (2,647)	18,749	71,828	131,597	203,425	2016年10月
住友不動産㈱	汐留住友ビル*	東京都 港区	地上25階 地下3階	49,575 (50,338)	5,000	5,040	19,080	24,120	2004年7月
エスエフ三田開 発特定目的会社	住友不動産三田 ツインビル西館	東京都 港区	地上43階 地下2階	98,338 (-)	15,206	11,372	34,836	46,209	2006年9月
住友不動産㈱	東京汐留 ビルディング*	東京都 港区	地上37階 地下4階	95,128 (-)	8,924	9,115	41,088	50,204	2005年1月
住友不動産㈱	住友不動産虎ノ門 タワー	東京都 港区	地上35階 地下3階	66,999 (-)	7,246	10,758	72,209	82,968	1995年3月
住友不動産㈱	住友不動産芝公園 ファーストビル	東京都 港区	地上35階 地下2階	63,822 (-)	5,905	12,273	72,453	84,726	2000年6月
住友不動産㈱	ヨコソーレインボー タワー	東京都 港区	地上23階 地下2階	- (46,229)	-	0	-	0	1995年3月
住友不動産㈱	住友不動産麻布十番 ビル	東京都 港区	地上10階	46,152 (-)	10,321	16,877	29,889	46,767	2017年1月
住友不動産㈱	住友不動産芝公園 タワー*	東京都 港区	地上30階 地下2階	33,688 (2,612)	4,292	3,844	22,003	25,847	2001年10月
エスエフ芝浦開 発特定目的会社	住友不動産三田 ツインビル東館	東京都 港区	地上17階 地下1階	35,047 (-)	5,479	4,839	8,691	13,531	2006年8月
住友不動産㈱	住友不動産御成門 タワー	東京都 港区	地上22階 地下2階	32,693 (-)	3,710	15,764	12,055	27,820	2018年5月
住友不動産㈱、 ステップ・プロ パティース㈱	六本木ファースト ビル*	東京都 港区	地上20階 地下4階	31,516 (-)	5,325	7,032	18,757	25,790	1993年10月
泉青山ビル㈱	住友不動産青山ビル 西館	東京都 港区	地上10階 地下3階	25,252 (-)	4,742	7,014	14,533	21,547	1992年10月
住友不動産㈱	住友不動産三田ビル	東京都 港区	地上13階	24,938 (-)	3,110	7,286	14,954	22,241	2015年11月
住友不動産㈱	住友不動産芝ビル	東京都 港区	地上15階 地下2階	23,764 (-)	1,755	2,022	10,387	12,409	1990年5月
住友不動産㈱	住友不動産田町 ファーストビル	東京都 港区	地上11階 地下1階	21,802 (-)	4,177	4,303	11,521	15,824	2012年4月
エスエフ赤坂開 発特定目的会社	住友不動産新赤坂 ビル	東京都 港区	地上12階 地下1階	19,711 (-)	4,504	3,122	9,715	12,838	2005年9月
住友不動産㈱	住友芝浦ビル	東京都 港区	地上15階 地下1階	- (19,610)	-	14	-	14	1988年2月
住友不動産㈱	住友不動産日比谷 ビル	東京都 港区	地上12階 地下1階	18,166 (-)	2,497	1,052	3,774	4,827	1980年11月 (1996年7月 リニューアル オープン)
住友不動産㈱	住友不動産品川港南 ビル	東京都 港区	地上14階 地下2階	17,356 (-)	3,183	2,319	4,080	6,400	1989年5月
住友不動産㈱	住友浜松町ビル*	東京都 港区	地上11階 地下1階	16,263 (1,093)	1,953	2,312	9,957	12,269	1989年3月
泉青山ビル㈱	住友不動産青山ビル 東館	東京都 港区	地上7階 地下2階	15,771 (-)	2,781	3,799	10,062	13,862	1995年9月
住友不動産㈱	住友芝大門ビル	東京都 港区	地上14階 地下1階	14,432 (-)	1,003	2,160	5,633	7,793	1986年11月
住友不動産㈱	住友不動産芝ビル 3号館	東京都 港区	地上9階 地下2階	14,017 (-)	2,797	2,345	4,060	6,405	1992年2月
エスエフ・コン フォート特定目 的会社	住友不動産六本木通 ビル	東京都 港区	地上12階 地下2階	13,551 (-)	2,598	2,209	10,646	12,856	2008年10月
住友不動産㈱	住友新虎ノ門ビル*	東京都 港区	地上8階 地下1階	9,001 (3,930)	900	882	2,524	3,407	1984年9月

会社名	物件名称	所在地	構造	面積(m <sup>2</sup> )		帳簿価額(百万円)			建築年月
				建物	土地	建物等	土地等	合計	
住友不動産(株)	住友不動産田町ビル東館	東京都港区	地上8階	12,886 (-)	2,604	6,629	9,603	16,233	2021年4月
住友不動産(株)	住友東新橋ビル3号館*	東京都港区	地上9階 地下1階	11,028 (1,532)	1,428	1,889	14,500	16,389	1985年5月
住友不動産(株)	住友不動産田町ビル	東京都港区	地上12階	11,826 (-)	2,166	5,155	4,533	9,689	2017年8月
住友不動産(株)	住友不動産芝ビル4号館	東京都港区	地上15階 地下2階	11,452 (-)	1,550	576	4,280	4,856	1990年11月
住友不動産(株)	新宿住友ビル	東京都新宿区	地上52階 地下4階	180,195 (-)	14,446	50,065	119,992	170,057	1974年3月 (2020年6月 リニューアル オープン)
住友不動産(株)	住友不動産新宿グランドタワー*	東京都新宿区	地上40階 地下3階	162,724 (5,935)	18,604	30,844	73,821	104,666	2011年12月
住友不動産(株)	住友不動産新宿ガーデンタワー	東京都新宿区	地上37階 地下2階	143,372 (-)	17,241	36,560	27,201	63,761	2016年3月
住友不動産(株)	新宿セントラルパークシティ*	東京都新宿区	地上44階 地下2階	127,696 (3,249)	10,816	15,958	26,854	42,813	2010年2月
住友不動産(株) 住不オークタワー特定目的会社	新宿オークシティ*	東京都新宿区	地上38階 地下2階	88,109 (29,671)	8,201	10,517	43,152	53,670	2003年1月
住友不動産(株)	新宿NSビル*	東京都新宿区	地上30階 地下3階	75,046 (-)	-	4,383	-	4,383	1982年9月
住友不動産(株)	住友不動産新宿セントラルパークタワー	東京都新宿区	地上33階 地下2階	60,093 (-)	5,616	29,247	13,368	42,615	2019年8月
住友不動産(株)	住友不動産飯田橋ビル3号館*	東京都新宿区	地上24階 地下2階	52,281 (1,218)	8,384	5,043	18,818	23,862	2002年10月
住友不動産(株)	住友不動産西新宿ビル*	東京都新宿区	地上33階 地下2階	35,380 (1,937)	3,445	5,066	6,419	11,486	2009年4月
エスエフ・セブン特定目的会社	住友不動産西新宿ビル5号館	東京都新宿区	地上27階 地下1階	21,201 (-)	5,001	2,997	5,959	8,957	2008年5月
住友不動産(株)	新宿アイランドウイング	東京都新宿区	地上16階 地下2階	- (20,142)	-	1	-	1	1995年1月
住友不動産(株)	住友市ヶ谷ビル	東京都新宿区	地上17階 地下1階	16,017 (-)	-	2,926	4,159	7,085	1983年2月
エスエフ四谷開発特定目的会社	住友不動産四谷ビル	東京都新宿区	地上9階 地下1階	14,154 (-)	2,981	1,944	5,030	6,975	2007年10月
住友不動産(株)	住友不動産西新宿ビル3号館	東京都新宿区	地上8階 地下1階	12,551 (-)	2,023	2,570	4,890	7,460	1987年9月
住友不動産(株) 住不西神田三丁目北部西地区再開発事業特定目的会社	千代田ファーストビル西館*	東京都千代田区	地上32階 地下2階	49,400 (11,809)	4,639	4,388	37,349	41,737	2004年1月
住友不動産(株)	住友不動産麹町ガーデンタワー	東京都千代田区	地上22階	47,677 (-)	9,418	25,183	36,613	61,796	2020年5月
住友不動産(株)	千代田ファーストビル東館*	東京都千代田区	地上17階 地下2階	31,020 (6,697)	3,740	3,593	34,688	38,281	1998年10月
エスエフ秋葉原開発特定目的会社	住友不動産秋葉原ビル	東京都千代田区	地上19階 地下3階	31,991 (-)	2,925	4,969	18,326	23,295	2009年6月
エスエフ神田開発特定目的会社	住友不動産神田ビル	東京都千代田区	地上20階 地下2階	29,032 (-)	3,101	3,392	14,407	17,799	2006年6月
住友不動産(株)	住友不動産秋葉原ファーストビル	東京都千代田区	地上23階 地下1階	27,050 (-)	3,281	13,423	10,212	23,635	2019年10月
住友不動産(株)	住友不動産秋葉原駅前ビル*	東京都千代田区	地上21階 地下2階	20,355 (5,494)	1,798	8,366	9,585	17,951	2019年8月
住友不動産(株)	半蔵門ファーストビル*	東京都千代田区	地上15階 地下2階	13,406 (9,731)	893	1,534	5,554	7,088	2004年1月
住友不動産(株)	住友不動産千代田富士見ビル	東京都千代田区	地上14階 地下1階	22,544 (-)	3,720	4,778	18,008	22,787	2011年4月
住友不動産(株)	住友不動産猿楽町ビル	東京都千代田区	地上17階 地下3階	20,932 (-)	1,450	2,898	15,526	18,425	1992年8月
エスエフ神田須田町開発特定目的会社	住友不動産神田ビル2号館	東京都千代田区	地上19階 地下2階	20,667 (-)	2,152	3,508	5,770	9,278	2009年6月

会社名	物件名称	所在地	構造	面積(m <sup>2</sup> )		帳簿価額(百万円)			建築年月
				建物	土地	建物等	土地等	合計	
住友不動産㈱	御茶ノ水杏雲ビル	東京都千代田区	地上15階 地下2階	- (19,306)	-	4	-	4	1990年7月
住友不動産㈱	住友不動産二番町ファーストビル	東京都千代田区	地上7階 地下1階	18,600 (-)	4,190	5,088	18,280	23,369	2016年3月
エスエフ九段開発特定目的会社	住友不動産九段ビル	東京都千代田区	地上15階 地下1階	17,789 (-)	2,354	1,965	7,559	9,525	2006年6月
エスエフ麹町一丁目開発特定目的会社	住友不動産半蔵門駅前ビル	東京都千代田区	地上11階 地下1階	17,220 (-)	1,972	3,286	8,973	12,260	2011年3月
エスエフ飯田橋開発特定目的会社	住友不動産飯田橋駅前ビル	東京都千代田区	地上13階 地下1階	16,012 (-)	2,384	2,285	11,427	13,712	2008年5月
住友不動産㈱	住友不動産麹町ファーストビル	東京都千代田区	地上10階 地下1階	13,502 (-)	1,353	5,439	5,749	11,189	2018年4月
住友不動産㈱	住友不動産御茶ノ水ビル	東京都千代田区	地上12階 地下1階	12,793 (-)	1,912	7,002	5,094	12,096	2021年1月
住友不動産㈱	住友不動産平河町ビル	東京都千代田区	地上10階 地下1階	12,326 (-)	1,332	2,817	5,570	8,388	2015年1月
住友不動産㈱、エスエフ西神田三丁目開発特定目的会社	千代田ファーストビル南館*	東京都千代田区	地上14階 地下1階	10,576 (1,208)	1,317	1,169	3,477	4,646	2007年10月
住友不動産㈱	住友不動産ふくおか半蔵門ビル*	東京都千代田区	地上7階 地下1階	10,978 (701)	-	4,873	-	4,873	2018年10月
住友不動産㈱	御茶ノ水ファーストビル	東京都千代田区	地上14階 地下2階	10,785 (-)	-	1,353	-	1,353	2008年7月
住友不動産㈱	住友不動産神田和泉町ビル	東京都千代田区	地上8階 地下1階	10,026 (-)	1,513	5,037	4,042	9,079	2021年9月
住友不動産㈱	東京日本橋タワー*	東京都中央区	地上35階 地下4階	105,438 (4,177)	6,412	30,445	105,343	135,788	2015年4月
住友不動産㈱	東京住友ツインビルディング東館	東京都中央区	地上24階 地下3階	- (63,065)	-	42	-	42	1988年2月
汐留浜離宮特定目的会社	住友不動産汐留浜離宮ビル	東京都中央区	地上21階 地下2階	47,951 (-)	4,403	7,706	41,992	49,699	2009年8月
住友不動産㈱	ニチレイ東銀座ビル	東京都中央区	地上22階 地下3階	- (28,993)	-	2	-	2	1991年1月
住友不動産㈱	日本橋箱崎ビル*	東京都中央区	地上17階 地下2階	15,977 (7,674)	1,814	2,379	19,145	21,524	1996年3月
住友不動産㈱	住友入船ビル	東京都中央区	地上14階 地下2階	21,186 (-)	2,356	4,863	10,912	15,776	1990年2月
住友不動産㈱	住友不動産勝どきビル	東京都中央区	地上8階	16,290 (-)	2,904	3,946	4,810	8,756	2002年2月
住友不動産㈱	住友不動産六甲ビル*	東京都中央区	地上10階 地下2階	9,635 (1,781)	1,440	1,295	5,249	6,545	1995年1月
住友不動産㈱	住友不動産浜町ビル*	東京都中央区	地上11階	8,003 (3,042)	1,004	1,287	6,972	8,259	1993年2月
住友不動産㈱	住友不動産茅場町ビル	東京都中央区	地上11階 地下1階	11,015 (-)	1,474	2,870	8,118	10,988	1989年9月
住友不動産㈱	住友不動産渋谷ガーデンタワー	東京都渋谷区	地上24階 地下3階	59,417 (-)	8,056	14,140	46,874	61,014	2012年6月
住友不動産㈱	住友不動産渋谷ファーストタワー	東京都渋谷区	地上25階 地下3階	52,942 (-)	5,496	10,069	27,454	37,524	2010年8月
住友不動産㈱	新宿文化クイントビル	東京都渋谷区	地上23階 地下3階	- (51,994)	-	3	-	3	2003年1月
住友不動産㈱	住友不動産渋谷タワー*	東京都渋谷区	地上21階 地下2階	34,833 (2,353)	4,898	16,965	18,336	35,302	2019年2月
住友不動産㈱	渋谷インフォスター*	東京都渋谷区	地上21階 地下4階	16,314 (18,146)	2,431	2,890	13,109	16,000	1998年3月
エスエフ・キャピタル特定目的会社	住友不動産西新宿ビル6号館	東京都渋谷区	地上17階 地下1階	19,031 (-)	3,247	2,437	7,919	10,357	2008年5月
エスエフ神宮前開発特定目的会社	住友不動産原宿ビル	東京都渋谷区	地上20階 地下1階	18,902 (-)	4,147	2,348	10,841	13,189	2007年6月
住友不動産㈱	住友不動産飯田橋ファーストタワー*	東京都文京区	地上34階 地下3階	59,714 (9,171)	5,743	8,341	9,928	18,269	2010年4月
住友不動産㈱	住友不動産飯田橋ファーストビル*	東京都文京区	地上14階 地下2階	41,996 (13,170)	6,251	5,544	28,577	34,121	2000年3月

会社名	物件名称	所在地	構造	面積(m <sup>2</sup> )		帳簿価額(百万円)			建築年月
				建物	土地	建物等	土地等	合計	
住友不動産㈱	住友不動産後楽園ビル*	東京都文京区	地上20階 地下2階	25,605 (3,028)	3,117	3,563	23,268	26,831	1998年8月
住友不動産㈱ 西品川一丁目地区市街地再開発事業㈱	大崎ガーデン*	東京都品川区	地上24階 地下2階	199,749 (2,890)	25,687	65,777	56,916	122,694	2018年1月
住友不動産㈱	住友不動産大崎ツインビル東館	東京都品川区	地上19階 地下2階	47,203 (-)	7,102	25,247	9,422	34,670	2022年1月
住友不動産㈱	住友大井町ビル南館	東京都品川区	地上15階 地下1階	- (29,405)	-	1	-	1	1989年1月
住友不動産㈱	住友不動産大井町駅前ビル	東京都品川区	地上14階 地下2階	28,152 (-)	3,139	2,725	12,963	15,689	2002年9月
住友不動産㈱	住友不動産品川ビル	東京都品川区	地上17階 地下1階	25,054 (-)	8,370	3,294	8,742	12,037	1994年8月
住友不動産㈱	住友不動産高輪パークタワー*	東京都品川区	地上20階 地下2階	17,498 (6,463)	1,977	2,258	14,333	16,592	1995年1月
住友不動産㈱	住友不動産品川シーサイドビル	東京都品川区	地上11階 地下1階	21,771 (-)	3,261	3,448	14,236	17,685	2009年11月
住友不動産㈱	有明ガーデン	東京都江東区	地上16階 地下1階	198,840 (-)	76,912	91,210	31,365	122,575	2020年3月
住友不動産㈱	住友不動産東陽駅前ビル	東京都江東区	地上11階 地下2階	- (28,334)	-	3	-	3	1994年12月
住友不動産㈱	住友不動産亀戸ビル	東京都江東区	地上14階 地下1階	- (12,077)	-	0	-	0	1994年3月
住友不動産㈱	住友中野坂上ビル*	東京都中野区	地上24階 地下2階	34,166 (217)	4,535	4,408	24,972	29,381	1999年4月
住友不動産㈱	住友不動産上野ビル5号館*	東京都台東区	地上12階 地下2階	14,528 (2,175)	1,899	1,838	4,264	6,103	1994年2月
住友不動産㈱	住友不動産秋葉原北ビル	東京都台東区	地上10階	11,596 (-)	1,698	5,167	5,076	10,244	2018年11月
住友不動産㈱	住友不動産上野ビル6号館	東京都台東区	地上11階 地下2階	- (10,128)	-	0	-	0	1993年11月
住友不動産㈱	住友池袋駅前ビル	東京都豊島区	地上9階 地下2階	- (18,037)	-	27	-	27	1987年1月
住友不動産㈱	住友池袋東ビル	東京都豊島区	地上14階	16,385 (-)	2,039	7,391	5,045	12,436	2019年9月
エスエフ目黒開発特定目的会社	住友不動産青葉台タワー	東京都目黒区	地上33階 地下3階	55,773 (-)	6,969	7,408	16,236	23,644	2009年8月
エスエフ青葉台特定目的会社	住友不動産青葉台ビルズ	東京都目黒区	地上11階 地下2階	17,165 (-)	4,476	1,889	3,659	5,548	1995年6月
住友不動産㈱	住友不動産両国ビル	東京都墨田区	地上13階 地下2階	12,500 (-)	-	1,517	7,722	9,239	1991年1月
羽田エアポート都市開発㈱	羽田エアポートガーデン	東京都大田区	地上12階	91,520 (-)	-	42,465	-	42,465	2020年3月
住友不動産㈱	川崎駅前タワー・リパーク*	神奈川県川崎市	地上22階 地下2階	23,781 (7,398)	1,479	3,975	11,060	15,036	1994年12月
住友不動産㈱	住友不動産新横浜ビル	神奈川県横浜市	地上12階 地下1階	- (13,248)	-	5	-	5	1992年6月
住友不動産㈱	住友中之島ビル	大阪府大阪市	地上13階 地下2階	39,180 (-)	3,803	3,932	26,575	30,507	1977年10月
住友不動産㈱	住友不動産西梅田ビル	大阪府大阪市	地上10階 地下1階	12,310 (-)	2,205	2,802	2,416	5,219	2002年10月
住友不動産㈱	京都住友ビル	京都府京都市	地上8階 地下3階	28,935 (-)	3,165	4,420	14,476	18,896	1976年9月
住友不動産㈱	紙与博多ビル	福岡県福岡市	地上11階 地下1階	- (18,329)	-	2	-	2	1993年8月
その他				723,650 (156,089)	193,335	125,819	329,075	454,894	
合計				4,856,078 (776,973)	722,899	1,091,437	2,311,351	3,402,789	

(注) 1 建物面積の括弧内は賃借面積(外数)を示しております。

2 帳簿価額の合計は建物及び構築物、土地、建設仮勘定、その他有形固定資産および借地権の合計額であります。

3 \*印の物件は共有物件であり、面積、帳簿価額とも所有持分によっております。

### 3 【設備の新設、除却等の計画】

#### (1) 重要な設備の新設等

現在実施を予定している主要な設備拡充計画は次のとおりであり、いずれも、不動産賃貸事業の拡充を目的としたものであります。

設備の内容		見積金額 (百万円)	既払額 (百万円)	着手年月	完成予定年月
西新宿五丁目北計画	地上35階 地下2階 延床面積 約136,565m <sup>2</sup>	46,400	624	2019年11月	2023年3月
東京三田再開発計画 (三田三・四丁目計画)	地上42階 地下4階 延床面積 約199,709m <sup>2</sup>	77,000	909	2020年3月	2023年2月
中野二丁目計画	地上37階 地下2階 延床面積 約99,154m <sup>2</sup>	38,100	5,705	2020年3月	2024年2月
六本木駅前計画	地上22階 延床面積 約32,084m <sup>2</sup>	22,300	91	2021年9月	2024年10月
住友不動産新宿南口ビル (新宿南口計画)	地上18階 地下1階 延床面積 約23,979m <sup>2</sup>	13,100	25	2021年11月	2024年2月

- (注) 1 西新宿五丁目北計画、東京三田再開発計画および中野二丁目計画はグループ外の第三者との共同ビルであり、見積金額、既払額とも当社グループの持分によっております。
- 2 見積金額に土地および借地権は含んでおりません。
- 3 所要金額196,900百万円については、預り敷金および保証金、ならびにキャッシュ・フローによりまかなう予定であります。現時点で詳細については確定しておりません。

#### (2) 重要な設備の除却等

不動産賃貸事業において、当連結会計年度に新たに確定した重要な設備の除却等の計画はありません。

## 第4 【提出会社の状況】

### 1 【株式等の状況】

#### (1) 【株式の総数等】

##### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	1,900,000,000
計	1,900,000,000

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2022年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (2022年6月30日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	476,085,978	476,085,978	東京証券取引所 市場第一部(事業年度末現在) プライム市場(提出日現在)	単元株式数は100株で あります。
計	476,085,978	476,085,978		

#### (2) 【新株予約権等の状況】

##### 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

##### 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

##### 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

#### (3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

#### (4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2004年3月11日(注1)	60,000,000	467,085,978	31,320	118,107	31,236	128,057
2004年3月19日(注2)	9,000,000	476,085,978	4,698	122,805	4,685	132,742

(注) 1 一般募集 発行価格 1,042.60円 資本組入額 522円  
2 第三者割当 発行価格 1,042.60円 資本組入額 522円  
主な割当先 大和証券エスエムビーシー(株)

(5) 【所有者別状況】

2022年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	1	104	45	630	645	23	10,215	11,663	
所有株式数(単元)	1	1,804,249	77,135	1,797,413	927,534	189	153,703	4,760,224	63,578
所有株式数の割合(%)	0.00	37.90	1.62	37.76	19.49	0.00	3.23	100	

(注)自己株式2,147,022株は、「個人その他」に21,470単元、および「単元未満株式の状況」に22株含めて記載しております。

(6) 【大株主の状況】

2022年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(千株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	76,750	16.19
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	24,883	5.25
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区丸の内一丁目1番2号	11,990	2.53
株式会社日本カストディ銀行(信託口4)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	11,073	2.34
大成建設株式会社	東京都新宿区西新宿一丁目25番1号	9,550	2.02
ダイキン工業株式会社	大阪府大阪市北区中崎西二丁目4番12号	8,367	1.77
株式会社大林組	東京都港区港南二丁目15番2号	8,090	1.71
清水建設株式会社	東京都中央区京橋二丁目16番1号	7,500	1.58
前田建設工業株式会社	東京都千代田区富士見二丁目10番2号	7,244	1.53
株式会社竹中工務店	大阪府大阪市中央区本町四丁目1番13号	7,100	1.50
計		172,548	36.41

(注)2022年6月6日付にてブラックロック・ジャパン株式会社およびその共同保有者から大量保有報告書が提出されましたが、当社は当事業年度末時点における各社の実質所有株式数の確認ができないので、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該大量保有報告による2022年5月31日現在の株式の保有状況は次頁のとおりであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
ブラックロック・ジャパン株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番3号	8,818	1.85
ブラックロック・アドバイザーズ・エルエルシー	米国 デラウェア州 ウィルミントン リトル・フォールズ・ドライブ 251	666	0.14
ブラックロック・インベストメント・マネジメント・エルエルシー	米国 デラウェア州 ウィルミントン リトル・フォールズ・ドライブ 251	1,339	0.28
ブラックロック・インベストメント・マネジメント(オーストラリア)リミテッド	オーストラリア国 ニュー・サウス・ウェールズ州 シドニー市 チフリー・スクエア 2 チフリー・タワー レベル37	1,089	0.23
ブラックロック(ネザerland)BV	オランダ王国 アムステルダム HA1096 アムステルブレイン 1	1,006	0.21
ブラックロック・ファンド・マネジャーズ・リミテッド	英国 ロンドン市 スログモートン・アベニュー 12	2,534	0.53
ブラックロック・アセット・マネジメント・カナダ・リミテッド	カナダ国 オンタリオ州 トロント市 ベイ・ストリート 161、2500号	748	0.16
ブラックロック・アセット・マネジメント・アイルランド・リミテッド	アイルランド共和国 ダブリン ボールスブリッジ ボールスブリッジパーク 2 1階	2,721	0.57
ブラックロック・ファンド・アドバイザーズ	米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ市 ハワード・ストリート 400	5,082	1.07
ブラックロック・インスティテューショナル・トラスト・カンパニー、エヌ.エイ.	米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ市 ハワード・ストリート 400	6,649	1.40
ブラックロック・インベストメント・マネジメント(ユークー)リミテッド	英国 ロンドン市 スログモートン・アベニュー 12	628	0.13
計		31,283	6.57

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2022年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 2,147,000		
完全議決権株式(その他)	普通株式 473,875,400	4,738,754	
単元未満株式	普通株式 63,578		1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	476,085,978		
総株主の議決権		4,738,754	

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式22株が含まれております。

【自己株式等】

2022年3月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有株式 数の割合(%)
(自己保有株式) 住友不動産株式会社	東京都新宿区西新宿 二丁目4番1号	2,147,000		2,147,000	0.45
計		2,147,000		2,147,000	0.45

## 2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号による普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

会社法第155条第7号による取得

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式	97	349
当期間における取得自己株式	74	252

(注) 当期間における取得自己株式には、2022年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(千円)	株式数(株)	処分価額の総額(千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式				
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式				
その他(-)				
保有自己株式数	2,147,022		2,147,096	

(注) 当期間における保有自己株式数には、2022年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

### 3 【配当政策】

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

当社の剰余金の配当は、中間配当および期末配当の年2回としており、配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。

当期は、売上高、営業利益、経常利益、当期純利益のすべてにおいて前年を上回り増収増益となり、経常利益は、コロナ禍の減益を1期のみとして最高益に復帰、当期純利益は9期連続の最高益更新を達成しました。

これを勘案し、「年5円増配」を継続することとし、期末配当金を前期比2円増の1株につき23円といたしました。

これにより、1株当たりの年間配当金は、すでに実施している中間配当金22円を含め45円（前期比5円増）となりました。

内部留保資金につきましては、上記利益配分の基本方針に記載のとおり、今後の長期的な収益基盤強化のため賃貸ビル投資に活用してまいります。

なお、当社は、会社法第454条第5項に規定する中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

（注）当期を基準日とする剰余金の配当の取締役会または株主総会の決議年月日ならびに各決議

ごとの配当金の総額および1株当たりの配当額は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 （百万円）	1株当たり配当金 （円）
2021年11月10日 取締役会決議	10,426	22
2022年6月29日 定時株主総会決議	10,900	23

## 4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

#### コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、430年の歴史を刻む住友グループの総合不動産会社であり、「信用を重んじ、浮利を追わず」という住友の事業精神を受け継ぎ、従業員、顧客、取引先、債権者、株主等のステークホルダーに対し、当社の企業姿勢を示すスローガンとして「信用と創造」を掲げております。これには、何よりも「信用」を大切に「浮利を追わず」に、開拓精神を持って新しい企業価値を創り出す、デベロッパーとしての矜持を込めております。

このスローガンのもと、「よりよい社会資産を創造し、それを後世に残していく」ことを基本使命とし、各事業を通じて、環境をはじめとする様々な社会課題の解決に貢献しつつ、企業価値の最大化を目指すことを経営の基本方針としております。

この基本使命には、「先輩が作った美田に胡坐をかくことなく、後世に向けてより良い会社にする努力を怠るな」との意味も込められています。現時点における当社の経営は、後進のために常に成長の種を蒔く強い意志を連綿と受け継ぐ、社内出身者を中心に担われ続けるべきであると考えております。また、そうすることにより、従業員はいずれ経営に参画するという高いモチベーションを維持しうると考えております。

この基本姿勢を踏まえて、当社の中長期的な企業価値の向上に資するよう、コーポレート・ガバナンスのより一層の強化・充実を図っており、株主を含めた様々なステークホルダーとの協働・対話、意思決定の効率化、執行に対する適切な監督、適切な情報開示に取り組んでおります。

#### 企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

我が国会社法では、(1)取締役会が執行責任を、監査役が経営監視をそれぞれ担う監査役設置会社、(2)取締役会が経営監視機能を担い、執行役員に執行責任を分離する指名委員会等設置会社、(3)監査役が担う経営監視機能を取締役に取込んだ監査等委員会設置会社の3通りの機関設計が認められ、自社にとって最も相応しいと考える統治体制を選択できることとなっております。

当社は、基本的な考え方に記すとおり、企業が成長し続けるため、苦しいときでも常に将来を見据え、投資し続けることの意義を熟知する社内出身者が経営執行の中心を占め、不動産事業の経験を積んでいずれは経営陣に加わろうという後進のモチベーションを維持するべきであると考えているため、執行責任を取締役会が負い、監査役が経営監督機能を担う監査役設置会社を採用しております。

事業内容に精通した社内出身の取締役7名が経営執行を担う一方、取締役会出席者13名のうち4割強にあたる、社外取締役2名および監査役4名の計6名が、経営監督機能を担っております。その監督機能を如何なく発揮できるよう、以下のとおり、経営状況や課題を的確に把握し、相互に連携する仕組みを構築しております。その有効性は経営成績にも顕われていることから、当社のコーポレート・ガバナンスは十分に機能していると考えております。

#### イ. コーポレート・ガバナンス体制

##### ・取締役会の役割・構成

取締役会は、会社の持続的成長と中長期的な企業価値の拡大を促し、収益力・事業効率等の改善を図り、不正を未然に防止するため、経営の基本方針、経営戦略その他会社の重要事項を審議・決定するとともに、各取締役の職務執行を監督する責務を負っています。

取締役会の定員は定款で12名以内とし、その構成は、持続的な成長のため、常に将来を見据え投資し続けることの意義を熟知し業務を執行する社内出身の取締役7名と、人格・見識に優れ、当社の経営理念を理解する、上場企業の会長、社長経験者の社外取締役2名となっております。

構成員： 小野寺 研一（議長）、仁島 浩順、小林 正人、尾台 賀幸、竹村 信昭、加藤 宏史、  
片山 久壽、出原 洋三（社外取締役）、家守 伸正（社外取締役）

##### ・執行役員制度

取締役の員数に制限があることから、事業拡大に伴う必要な役員登用ができるよう、取締役に準ずるものとして執行役員制度を導入しており、取締役を兼務しない執行役員9名を選任しております。なお、取締役非兼務執行役員の報酬は、取締役に準ずるという位置づけから、従業員給与としてではなく、前期連結経常利益の1%と業績に完全連動する取締役報酬総額より支払われることとしております。

##### ・監査役会の役割・構成

監査役は、法が認める強力な権限を使い、取締役が業務を適正に行っているか監視する役割を担っております。監査役会は、監査役4名で構成され、その半数2名を社外監査役としております。

構成員： 中村 芳文、田中 俊和、則久 芳行（社外監査役）、寺田 千代乃（社外監査役）

##### ・内部監査室、会計監査人と監査役の連携

内部監査室を設置し、当社グループ各部門の業務遂行および内部統制の運用状況のチェック、不正や錯誤の予防、業務改善の提案を行っております。また、内部監査室は、監査役および会計監査人に対し、内部監査結果の報告を行っており、また相互の意見交換を適宜行うことにより、三者間の連携強化および各監査の充実および効率化を図っております。

## ロ．ガバナンス強化の取組み

### ・ガバナンス強化の歩み

2002年 6月	社外監査役 2名選任、 監査役 4名の半数を社外に	2015年 6月	社外取締役 2名選任 社外役員の監督機能強化のため、 社外役員会を設置、 社外取締役説明会を定期開催
2004年 4月	経営体制を改革し、 取締役を23名から 9名に削減	2020年 4月	執行役員制度を導入
2004年 6月	完全業績連動型の役員報酬制度を導入 役員退職慰労金制度、役員賞与制度 を廃止	2020年 6月	女性役員（社外監査役）1名選任

### ・社外取締役、社外監査役の役割

ガバナンスを強化する取組みとして、2002年に社外監査役 2名を、2015年に社外取締役 2名を選任しております。

監査役は、古くから日本に根付いている制度で、法が認める強力な調査権限を使って、取締役が業務を適正に行っているかどうかを監査します。社内出身の常勤監査役は、社内事情に精通し情報収集能力には長けているものの、身内を監査するとなるとそこに甘さが忍び込まないように、監査役のうち半数以上を社外監査役とし、客観的な視点を加えることで、監査の実効性を確保しております。

また、取締役会も、社内出身者だけでは視野が狭くなる可能性が否定しきれないため、人格・見識に優れ、当社の経営理念を理解する経営経験者を社外取締役に迎え、幅広い知見と経営経験者としての識見を活かし、経営陣に対する助言と役員の監視を委嘱しております。

### ・監督機能強化の取組み

当社は、取締役会出席者13名のうち 4割強にあたる、社外取締役 2名および監査役 4名の計 6名が、経営監督機能を担っております。社外取締役、社外監査役に、その役割を如何なく発揮してもらうために、(1)取締役会の議案、経営会議での討議内容などを説明する社外取締役説明会を当期中に 8回開催し、(2)会計監査人や内部監査室からの報告を受けるとともに、各部門長から経営状況のヒアリングを行う監査役会を当期中14回開催いたしました。

これに加え、(3)社外取締役、社外監査役の 4名のみをメンバーとする社外役員会を設置しております。社外役員会は、その指名により各役員から担当職務の執行状況や認識している課題を直接ヒアリングし適宜アドバイスするほか、役員に対する内部通報があった場合には、社外監査役が直接報告を受けて、社外役員会で共有する枠組みとなっております。

こうした取組みにより、当社のガバナンスの質は一定水準に達していると考えており、その有効性は、経営成績にも顕われております。

## ハ．ダイバーシティ推進の取組み

当社は、社内に異なる経験・技能・属性を反映した多様な視点や価値観が存在することは、会社の持続的な成長を確保する上での強みとなるとの認識のもと、かねてよりダイバーシティ推進に積極的に取り組んでおります。

当社では、20年余り前から、他社での多種多様なキャリアを持つ人材を、即戦力として積極的に採用してまいりました。現在、他社での職務経験を持つ中途採用者が職員の 9割を占めるまでになり、当社成長の源泉となっております。

さらに、職員のモチベーション向上のためには管理職登用における機会均等が最も重要であるとの考えから、性別、新卒・中途の別によらず、専ら意欲と能力・成果による登用を進めております。その結果、現在、管理職の 6割以上を中途採用者が占め、管理職における多様性も確保されております。

また、女性活躍推進についても積極的に取り組んでおります。まず、現場の第一線を支える営業・技術職における女性採用比率の数値目標（営業職25%、技術職13%）を公表し、将来の登用に向けてまずは社員数を厚くすべく、職員における女性比率のさらなる向上に取り組んでいます。次に、昨年度、職務給中心の人事制度を全職員に適用する改革を行い、出産、育児等のライフイベントにより中長期にわたりキャリアの中断があった職員についても、復職後、不利なく責任あるポストに即座に就くことが可能な制度とするなど、女性のキャリア形成支援に取り組んでいます。

なお、管理職の多様性は、上記のような公正な採用方針、公正な制度、公正な登用の結果として自ずと確保されていくべきものと考えております。管理職の多様性について数値目標を定めることは、却って、管理職登用における機会均等を歪め、職員全体のモラルを下げてしまう懸念があると考えているため、かかる数値目標は定めない方針です。

## 企業統治に関するその他の事項

## イ．内部統制システムの整備の状況

当社グループの業務の適正を確保するための体制（内部統制システム）の整備について、取締役会において決議した内容の概要は次のとおりです。

## ・基本方針

当社は、住友の事業精神、経営理念に基づき、当社および子会社（以下「当社グループ」という。）が、「信用と創造」のスローガンの下、「より良い社会資産を創造し、それを後世に残していく」を基本使命として「サステナビリティ経営」を実践すると共に、当社グループの企業価値の最大化を実現するために全役職員を律するためのガイドラインとして定めた行動指針に則り、事業活動を行う。

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

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

当社は、法令及び定款に基づき、会社の機関として、株主総会、取締役会、監査役、監査役会および会計監査人を設置する。また、取締役、監査役については、独立性のある複数の社外取締役、社外監査役を選任し、経営管理監督機能を委ねる。また、その機能を強化するため、取締役会の議案、経営会議の討議内容などを説明する社外取締役説明会を開催するとともに、社外取締役、社外監査役のみをメンバーとする社外役員会を設置し、社外役員会がその指名により取締役等から担当職務の執行状況や認識している課題を直接ヒアリングし適宜アドバイスするほか、取締役等に対する内部通報があった場合には、社外監査役が通報を受けた窓口部署から直接報告を受けて、社外役員会で共有する枠組みとしている。

取締役会は、法令に適合する取締役会規程に基づき、必要な付議事項の討議・採決をするとともに、代表取締役および業務執行取締役は取締役会に業務報告を行う。また、経営上の重要な事項については、組織規程に基づき、経営会議において討議のうえ、その方針を決定する。更に、当社グループにおける内部統制の充実、強化を図るため、サステナビリティ委員会規程に基づき、当社社長を委員長とする「サステナビリティ委員会」を設置し、当社グループを統括する。その実効性の確保のために、委員会の下部組織として、「内部統制会議」（議長：企画本部長、事務局：当社内部監査室）、「BCP対策協議会」（議長：企画本部長、事務局：当社総務部）、「サステナビリティ推進協議会」（議長：企画本部長、事務局：当社企画部）の3会議を設け、当社グループのリスク対応状況のモニタリングをそれぞれ分掌させる体制としている。

また、社長に直属する内部監査室が当社グループの内部監査を実施し、また、社内外に複数の内部通報窓口を設置することにより、不正、違法行為の発見、抑止を図ることとしている。

## ・当社の取締役等の職務の執行に係る情報の保存および管理に関する体制

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

## ・当社グループの損失の危険（リスク）の管理に関する規程その他の体制

当社グループにおけるリスクのうち、投資リスク、市場リスク等、事業に付随するリスクの監視および対応は、それぞれ担当部門および各子会社が適宜行い、重要事項については、当社取締役会、経営会議において討議し、決定する。

当社グループの事業継続に影響を及ぼす大規模災害リスク等に対応するため、サステナビリティ委員会の下部組織である「BCP対策協議会」が、当社グループにおけるBCP対策整備の具体的方針を定め、整備状況のモニタリングを行い、その結果をサステナビリティ委員長の判断でサステナビリティ委員会に報告する。

また、当社グループにおけるコンプライアンス推進状況については、サステナビリティ委員会の下部組織である「内部統制会議」がモニタリングを行い、その結果をサステナビリティ委員長の判断でサステナビリティ委員会に報告する。

上記の他、当社グループの企業活動に大きな影響を及ぼす環境問題や気候変動、および人的資本問題等に関わる課題・リスク等に対応するため、サステナビリティ委員会の下部組織である「サステナビリティ推進協議会」が、当社グループにおける環境保全活動の実施方針、気候変動リスクへの対応方針、人的資本問題への対応方針をそれぞれ定め、その対応状況のモニタリングを行い、その結果をサステナビリティ委員長の判断でサステナビリティ委員会に報告する。

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

当社グループの取締役は、取締役会で決定する経営計画に基づき、それぞれ担当部門および子会社の業務を統括または指揮監督する。また、取締役会により選任された執行役員は、本部長、部長、子会社社長等の重要な職務の委嘱を受け、業務執行を行う。

また、当社は、組織規程に基づき、当社経営計画の達成のために、基幹組織である本部等の必要な組織を設置のうえ、決裁基準によりそれぞれの組織の責任者の権限を定め、当社の業務執行を効率的に遂行する体制を確保する。

・ 当社グループからなる企業集団における業務の適正を確保するための体制および職務の執行に係る事項の当社への報告に関する体制

子会社において経営上重要な事項を決定する場合には、当社取締役会や経営会議等の重要会議にて討議のうえ、その方針を決定する体制を構築する。また、当社は、子会社から定期的に、業務執行状況、財務状況等、職務の執行に係る報告を受けるとともに、案件に応じ適宜、業務に関する相談をうけ指導を行う。

また、必要に応じ、当社の監査役および当社内部監査室が子会社の監査を行う。

・ 当社の監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合の当該使用人に関する事項

監査役会の事務局員として兼務者を配置する。当社の監査役が、監査業務を補助する職員の使用を要請する場合、当社は、積極的にこれに協力するものとし、この場合、監査業務を補助する職員は、当該監査業務に関して、取締役および他の職員の指揮命令を受けず、当社の監査役から直接指示を受けるものとする。

・ 当社グループの取締役等および使用人またはこれらの者から報告を受けた者が当社の監査役に報告をするための体制、その他当社の監査役への報告に関する体制

当社の取締役等および使用人ならびに子会社の取締役等、監査役および使用人、またはこれらの者から報告を受けた者が当社の監査役に報告をする場合、あるいは当社の監査役から報告を求められた場合、必要な報告を迅速に行うものとし、当社は、当該報告者が、当社の監査役への報告を理由として不利な取扱いを受けていないことを、当社社長に直属する内部監査室がモニタリングし、かかる事実が認められた場合は監査役会に報告する。

また、会計監査人および当社内部監査室から当社の監査役に対し、監査の状況について適宜報告を行うものとする。

・ 当社の監査役等の職務の執行について生ずる費用の前払または償還の手続きその他の当該職務の執行について生ずる費用または債務の処理に係る方針に関する事項

当社の監査役がその職務の執行について、会社法に基づく費用の前払または償還等の請求をした場合、当該監査役の職務の執行に必要でないと認められる場合を除き、当社が当該費用または債務の処理をするものとする。

・ その他当社の監査役等の監査が実効的に行われることを確保するための体制

当社の監査役が当社グループの重要課題等を把握するとともに、必要に応じ意見を述べるができるように、取締役会その他の重要会議に出席する機会を確保する。

## ロ． 腐敗防止の取組み

当社は、あらゆる形態の腐敗行為の防止を経営上の重要課題の一つとして位置づけ、事業別にリスクを特定しその抑止に向けて社内啓蒙を推進することにより、健全な経営環境の確保に努めております。社内研修の場で腐敗防止に関する行動指針を周知徹底するほか、「強要や贈収賄を含むあらゆる形態の腐敗防止の取組み」を原則に掲げる国連グローバルコンパクトに署名するなど、幅広く腐敗防止に向けた取組みを推進しております。

## ハ． 税の透明性の確保

当社は、法の精神に則り、事業活動を行うすべての国において税法を遵守し、税金の公平性の維持および納税の透明性確保に努めております。さらに、企業活動を行う立場としての納税責任を認識し、「BEPS行動計画」が目的とする事業活動規模に応じた適切な納税を行うことで、社会に貢献しております。

また、各子会社からの定期的な業務執行状況や税務を含む財務状況等に係る報告に対し適切な指導を行うとともに、監査役や内部監査室が必要に応じて監査を行い、税に関する取組みを監督・統制しております。

## 責任限定契約の内容の概要

当社は、法令および定款の定めに基づき、社外取締役および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ます。なお、当該契約に基づく責任の限度額は、法令の定める最低責任限度額としております。

## 役員賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、取締役、監査役および執行役員全員を被保険者とする会社法第430条の3第1項に定める役員賠償責任保険契約を締結しており、当該保険契約上で定められた免責事由に該当するものを除き、取締役、監査役および執行役員がその職務の執行に関し責任を負うことおよび当該責任の追及にかかる請求を受けたことによって生ずることのある損害等を填補することとしており、当該保険契約の保険料は、当社が全額負担しております。

### 取締役に関する事項

#### イ．取締役の定数

当社の取締役は12名以内とする旨、定款に定めております。

#### ロ．取締役の選任決議要件

当社は、取締役の選任決議について、株主総会において、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨、また、その決議は累積投票によらない旨を定款に定めております。

### 株主総会決議に関する事項

#### イ．取締役会で決議できることとしたもの

##### ・ 自己の株式の取得

当社は、2007年6月28日開催の定時株主総会決議により、定款を一部変更し、取締役会の決議により、市場取引等による自己の株式の取得を行うことができる旨を定款に定めております。

これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の実行を可能とするとともに、株主への利益還元手段の多様化をはかることを目的とするものであります。

##### ・ 中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、取締役会の決議により、毎年9月30日を基準日として、中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

##### ・ 取締役および監査役の責任免除

当社は、取締役および監査役が期待される役割・機能を十分に発揮できるよう、取締役会の決議により、取締役および監査役の当社に対する損害賠償責任を法令の定める範囲で免除することができる旨を定款に定めております。

#### ロ．株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項の規定による株主総会の決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行う旨を定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(2) 【役員の状況】

男性 12名 女性 1名 (役員のうち女性の比率 8%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役会長	小野 寺 研 一	1947年 2月 4日生	1970年 4月 当社入社 1998年 6月 取締役 2004年 4月 都市管理事業本部長 2005年 5月 都市開発事業本部長 2005年 6月 代表取締役 2007年 6月 取締役社長 2013年 6月 取締役副会長 2019年 9月 取締役会長 (現在)	(注) 9	30
代表取締役社長 ビル事業本部長	仁 島 浩 順	1961年 3月 6日生	1984年 4月 当社入社 2000年 4月 ビル事業本部事業管理部長 2007年 4月 都市開発事業本部副本部長 2009年 4月 マンション事業本部長 2009年 6月 取締役 2009年 9月 ビル事業本部長 2010年 6月 代表取締役 (現在) 2013年 6月 取締役社長 (現在) 2017年 5月 ビル事業本部長 (現在)	(注) 9	21
代表取締役副社長 住宅分譲事業本部長	小 林 正 人	1960年 6月 14日生	1983年 4月 当社入社 2000年 4月 ビル事業本部ビル企画部長 2007年 4月 都市開発事業本部副本部長 2009年 4月 用地開発本部長 2009年 6月 取締役 2010年 6月 代表取締役 (現在) 2010年 8月 マンション事業本部長 2013年 6月 取締役副社長 (現在) 2016年 3月 ビル事業本部長兼都市開発事業本部長 2017年 11月 住宅分譲事業本部長 (現在)	(注) 9	16
代表取締役副社長 企画本部長	尾 台 賀 幸	1961年 6月 9日生	1985年 4月 当社入社 2004年 9月 企画本部企画部長 2010年 4月 マンション事業本部長 2010年 11月 経営企画本部長 2011年 6月 取締役 2011年 11月 財務本部長 2014年 1月 海外事業本部長 2019年 11月 企画本部長 (現在) 2022年 4月 代表取締役副社長 (現在)	(注) 9	17
取締役 専務執行役員 グループコンプライ アンス統括	竹 村 信 昭	1959年 2月 13日生	1981年 4月 当社入社 2000年 6月 財務経理本部経理部長 2008年 6月 取締役 (現在) 2008年 10月 財務本部長 2010年 6月 代表取締役 2012年 10月 経営管理本部長 2013年 6月 取締役副社長 2016年 3月 管理本部長 2022年 4月 専務執行役員 (現在) グループコンプライアンス統括 (現在) 住友不動産販売株式会社代表取締役社長 (現在)	(注) 9	21
取締役 専務執行役員 新築そっくりさん事業 本部長 注文住宅事業管掌	加 藤 宏 史	1961年 8月 1日生	1984年 4月 当社入社 2000年 4月 ビル事業本部関連事業部長 2007年 4月 都市開発事業本部用地部長 2010年 8月 ビル事業本部副本部長 2012年 4月 新事業開発本部長 2013年 4月 資産開発事業本部長 2013年 6月 取締役 (現在) 2016年 9月 新築そっくりさん事業本部長 (現在) 2020年 4月 専務執行役員 (現在) 2022年 4月 注文住宅事業管掌 (現在)	(注) 9	19

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(千株)
取締役 専務執行役員 都市開発事業本部長	片山久壽	1961年7月11日生	1985年4月 当社入社 2004年12月 都市管理事業本部東京西支店長 2005年12月 都市開発事業本部再開発部長 2010年4月 ビル事業本部副本部長 2014年2月 首都圏開発用地本部副本部長 2016年4月 都市開発事業本部副本部長 2016年9月 都市開発事業本部長(現在) 2018年6月 取締役(現在) 2020年4月 専務執行役員(現在)	(注)9	12
取締役	出原洋三	1938年9月23日生	1962年4月 日本板硝子株式会社入社 1996年6月 同社常務取締役 1998年6月 同社代表取締役社長 2004年6月 同社代表取締役会長 2008年6月 同社取締役会議長 2009年10月 同社取締役会議長兼会長 2010年6月 同社相談役 2012年6月 同社名誉顧問(現在) 2014年6月 当社社外監査役 2019年6月 当社社外取締役(現在)	(注) 1、3、 8、9	
取締役	家守伸正	1951年4月12日生	1980年9月 住友金属鉱山株式会社入社 2006年6月 同社取締役常務執行役員 2007年6月 同社代表取締役社長 2013年6月 同社代表取締役会長 2016年6月 同社取締役会長 2017年6月 同社相談役 2019年6月 当社社外取締役(現在) 2021年6月 住友金属鉱山株式会社名誉顧問(現在)	(注) 1、4、 8、9	
常勤監査役	中村芳文	1951年3月29日生	1973年4月 当社入社 1996年7月 ビル事業本部ビル管理部長 2002年6月 取締役 2005年5月 都市管理事業本部長 2007年6月 代表取締役 2010年8月 住宅事業統括 2011年6月 常勤監査役(現在)	(注)10	10
常勤監査役	田中俊和	1960年4月8日生	1983年4月 当社入社 2000年4月 ビル事業本部中央営業部長 2004年4月 ハウジング事業本部副本部長 2008年10月 総務本部長 2010年4月 関連事業本部長 2011年9月 住宅再生事業本部長 2013年6月 取締役 住友不動産販売株式会社代表取締役社長 2019年6月 当社常勤監査役(現在)	(注)10	12
監査役	則久芳行	1946年12月9日生	1969年4月 住友建設株式会社入社 1999年6月 同社土木本部PC営業統括部長 2000年6月 同社取締役 2001年6月 同社執行役員 2003年1月 同社常務執行役員 2003年4月 三井住友建設株式会社常務取締役、 常務執行役員、 土木事業本部副本部長兼PC営業統括部長 2005年6月 同社専務取締役、専務執行役員 2007年4月 同社取締役、執行役員副社長 2008年4月 同社代表取締役 2010年4月 同社代表取締役社長、執行役員社長 2015年4月 同社代表取締役会長 2018年6月 同社相談役(現在) 2019年6月 当社社外監査役(現在)	(注) 2、5、 8、10	

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
監査役	寺田千代乃	1947年1月8日生	1976年6月 アート引越センター創業 1977年6月 アート引越センター株式会社設立および代表取締役社長 1990年6月 アートコーポレーション株式会社に商号変更、代表取締役社長 2018年4月 アートグループホールディングス株式会社代表取締役社長(現在) 2019年12月 アートコーポレーション株式会社(2022年1月、アート引越センター株式会社に商号変更)名誉会長(現在) 2020年6月 当社社外監査役(現在)	(注) 2、 6、 8、11	
計					162

- (注) 1 取締役出原洋三および家守伸正は社外取締役であります。
- 2 監査役則久芳行および寺田千代乃は社外監査役であります。
- 3 取締役出原洋三氏は日本板硝子株式会社出身であり、同社と当社の間には若干の取引関係または資本的関係がありますが、いずれもその規模、性質に照らして、株主および投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断されることから、概要の記載を省略しております。
- 4 取締役家守伸正氏は住友金属鉱山株式会社出身であり、同社と当社の間には若干の取引関係または資本的関係がありますが、いずれもその規模、性質に照らして、株主および投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断されることから、概要の記載を省略しております。
- 5 監査役則久芳行氏は三井住友建設株式会社出身であり、同社と当社の間には若干の取引関係または資本的関係がありますが、いずれもその規模、性質に照らして、株主および投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断されることから、概要の記載を省略しております。
- 6 監査役寺田千代乃氏はアート引越センター株式会社出身であり、同社と当社の間には若干の取引関係または資本的関係がありますが、いずれもその規模、性質に照らして、株主および投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断されることから、概要の記載を省略しております。
- 7 当社は社外役員を選任するための提出会社からの独立性に関する基準または方針はありませんが、選任にあたっては、東京証券取引所の独立役員の独立性に関する判断基準等を参考にしております。
- 8 社外取締役または社外監査役が当社の企業統治において果たす機能および役割、社外取締役または社外監査役の選任状況に関する当社の考え方、社外取締役または社外監査役による監督または監査と内部監査、監査役監査および会計監査との相互連携ならびに内部統制部門との関係については、「(1)コーポレート・ガバナンスの概要、企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由」および「(3)監査の状況、内部監査の状況」に記載のとおりであります。
- 9 取締役の任期は、2021年3月期に係る定時株主総会終結の時から2023年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 10 監査役中村芳文、田中俊和および則久芳行の任期は、2019年3月期に係る定時株主総会終結の時から2023年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 11 監査役寺田千代乃の任期は、2020年3月期に係る定時株主総会終結の時から2024年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 12 当社は、事業拡大に伴う必要な役員登用ができるよう、取締役に準ずるものとして執行役員制度を導入しております。
- 取締役に兼職していない執行役員は、専務執行役員雨宮竜三、常務執行役員和田一朗、橋爪弘幸、執行役員中野誠、伊庭卓司、川合謙一、宮本大、岡田時之、小島武郎の9名であります。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

当社は監査役会設置会社であり、原則として毎月1回、また、必要に応じて適宜監査役会を開催しております。なお、当事業年度において監査役会を合計14回開催しており、個々の監査役の出席状況については次のとおりです。

区分	氏名	監査役会出席状況(注)1
常勤監査役	中村 芳文	全14回中14回
常勤監査役	田中 俊和	全14回中14回
社外監査役	則久 芳行	全14回中14回
社外監査役	寺田 千代乃	全14回中14回

(注)1 在任期間中の開催回数に基づいております。

監査役会においては、監査の方針及び各監査役の職務の分担を定め、当グループのコーポレート・ガバナンスや内部統制システムの整備・運用状況、会計監査人の評価などを主な検討事項として審議しております。

また、常勤監査役の主な活動としては、取締役会その他の重要会議への出席、重要書類の閲覧結果や取締役、執行役員および従業員の業務執行の状況を監査役会に報告し、社外監査役から中立的・客観的な意見を求めています。

内部監査の状況

イ．内部監査の組織、人員および手続

「(1)コーポレート・ガバナンスの概要 企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由」に記載のとおりであります。

ロ．内部監査、監査役監査および会計監査の相互連携ならびにこれらの監査と内部統制部門との関係

監査役は、会計監査人との会合および随時の連絡により、会計監査人から、監査に関する情報、監査計画、監査結果等について報告を受け意見交換を行い、さらに必要な情報交換を行って、円滑で実効的な監査に努めております。監査役はまた、会計監査人が独立の立場を保持し、適切な監査を実施しているかを監視、検証しております。

会計監査人は、財務諸表監査および金融商品取引法に定められた内部統制報告書の監査を通じて、財務報告に係る内部統制の有効性を検証しております。

内部監査室は、監査役および会計監査人に対し、内部監査結果の報告を行っており、また相互の意見交換を適宜行うことにより、三者間の連携強化および各監査の充実および効率化を図っております。また、内部監査室は、監査役と連携しつつ、内部統制の推進に当たる社内各部門に対し、適宜、助言、指導等を行っております。

会計監査の状況

イ．監査法人の名称

有限責任 あずさ監査法人

ロ．継続監査期間

継続関与期間：53年

ハ．業務を執行した公認会計士

前野 充次

高橋 秀和

高橋 善盛

ニ．監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士5名、その他監査従事者17名です。

ホ．監査法人の選定方針と理由

監査役会は、会計監査人の選定に際しては、監査法人の品質管理体制が適切で独立性に問題がないこと、

監査計画並びに監査報酬の妥当性等を勘案し、総合的に判断しております。

へ．監査役および監査役会による会計監査人の評価

監査役および監査役会は、会計監査人の職務遂行状況、監査体制及び独立性等において会計監査人に解任または不再任に該当する事由は認められないと評価しております。

監査報酬の内容等

イ．監査公認会計士等に対する報酬の内容

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	140		140	2
連結子会社	67		66	
計	208		206	2

(当連結会計年度)

当社における非監査業務の内容は、普通社債発行に係るコンフォートレター作成業務であります。

ロ．監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬(イ．を除く)

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社		4		1
連結子会社		4		3
計		8		4

(前連結会計年度)

当社における非監査業務の内容は、サステナビリティレポート作成支援業務等であります。  
また、連結子会社における非監査業務の内容は、税務アドバイザー業務等であります。

(当連結会計年度)

当社における非監査業務の内容は、サステナビリティレポート作成支援業務等であります。  
また、連結子会社における非監査業務の内容は、税務アドバイザー業務等であります。

ハ．その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

二．監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬は、監査業務の履行に必要な知識や技能並びに訓練や経験及び責任の度合等に基づき定めた監査従事者一人当たりの時間単価に業務時間数を乗じて算出した額を勘案のうえ決定しております。

ホ．監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

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を確認し、検討した結果、会計監査人の報酬等につき会社法第399条第1項の同意を行っております。

(4) 【役員の報酬等】

役員報酬制度の概要及び役員の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

取締役の金銭報酬の額については、2004年6月29日開催の定時株主総会において前連結会計年度の連結経常利益の1%を取締役報酬の年間総額とすることと決議しております。(当該決議時の取締役の員数は12名)

なお、2020年4月1日付で当社は事業拡大に伴う必要な役員登用ができるよう、取締役に準ずるものとして執行役員制度を導入し、業容の更なる拡大と従業員の士気向上を図ることとしました。それに伴い執行役員の報酬も、全取締役の同意のもと、上記取締役報酬の年間総額から支給することとしております。(以下、取締役および執行役員を合わせ、「取締役等」といいます。)

監査役の金銭報酬の額については、1999年6月29日開催の定時株主総会において月額650万円以内と決議しております。(当該決議時の監査役の員数は5名)

取締役等の個人別の報酬等の内容に係る決定方針及びその決定に係る委任に関する事項

当社は、取締役等の個人別の報酬等の内容に係る決定方針(以下、「決定方針」という。)を取締役会の決議により定めております。決定方針では、各取締役等への報酬は固定報酬のみとし、個人別の報酬額の具体的内容(個別支給金額、支給時期、支給方法等)は、取締役会の委任決議に基づき、取締役会長および代表取締役の合議にて決定することとしております。合議にあたっては、各取締役の職責や業績への貢献度合いを勘案することとしております。

また、上記取締役報酬の年間総額は前連結会計年度の連結経常利益の1%で確定しておりますが、当期にその全額が各取締役等に支給されるわけではなく、一部を取締役等の個別の金額を確定せず留保しております。将来、各取締役等が退任したときの退職金、業績悪化による各取締役等の報酬の減少補填などは、在任期間中の留保金から支払われます。

当期の取締役等の報酬については、2021年6月29日開催の取締役会委任決議に基づき、小野寺研一氏(取締役会長[取締役会議長])、仁島浩順氏(代表取締役社長[ビル事業本部長])、竹村信昭氏(代表取締役副社長[管理本部長])、小林正人氏(代表取締役副社長[住宅分譲事業本部長])の4名の合議により、個人別の報酬額の具体的内容(個別支給金額、支給時期、支給方法等)を決定いたしました。

当該取締役4名はそれぞれ取締役会議長、代表取締役社長、管理部門担当代表取締役副社長、事業部門担当代表取締役副社長であり、各人の見地から、各取締役の職責や業績への貢献度合いを合議の上、総合的に見極めることで適切な評価を行うことができると判断され、これらの権限を委任されたものであることから、取締役会は、当期の取締役等の個人別の報酬の内容が、決定方針に沿うものであると判断しております。

役員区分ごとの報酬等

取締役、執行役員への支給額

役員区分	支給額 (百万円)	種類別の支給額(百万円)				対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職時報酬	
取締役(社外取締役を除く)	786	786				8
執行役員	278	278				6
社外取締役	46	46				2
合計	1,111	1,111				16

(注) 社外取締役を含む、当期の取締役報酬の年間総額は2,125百万円で確定しておりますが、当期に全額が各取締役・執行役員へ支給される訳ではなく、上記支給額との差額1,014百万円は、取締役・執行役員が退任したときの退職金、将来業績悪化による取締役・執行役員の報酬の減少補填などへの備えとして、支払いを留保しております。この留保した部分については、支給時期および役員ごとの受取り額が決められませんので、将来支給された時点または支給されることが確定した時点で、役員ごとの報酬等の算定の対象になります。

役員区分ごとの報酬等の総額及び員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)				対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職時報酬	
取締役(社外取締役を除く)	2,079	2,079				8
監査役(社外監査役を除く)	30	30				2
社外役員	72	72				4
合計	2,182	2,182				14

- (注) 1. 当該取締役報酬の一部を全取締役同意のもと執行役員(6名)の報酬に充当しております。  
2. 社外役員の報酬等の総額の内訳は、社外取締役46百万円、社外監査役26百万円であります。

連結報酬等の総額が1億円以上である者の連結報酬等の総額等

氏名	役員区分	会社区分	報酬等の種類別の額(百万円)				報酬等の 総額 (百万円)
			基本報酬	ストック オプション	賞与	退職時報酬	
小野寺研一	取締役	提出会社	142				142
仁島浩順	取締役	提出会社	142				142
竹村信昭	取締役	提出会社	114				114
小林正人	取締役	提出会社	114				114

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、株式の価値の変動を考慮し売買することで得られる利益や配当の受領を目的として保有する株式を純投資目的である投資株式、それ以外の目的で保有する投資株式を純投資目的以外の目的である投資株式として分類しております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

a．保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

当社は、取引先との安定的・長期的な取引関係の構築および強化の観点から、当社の持続的な成長と中長期的な企業価値の向上に資すると判断した場合は、当該取引先等の株式を取得し保有することができるものとしております。保有株式のうち、主要なものは、役員および経営陣の出席する経営会議等の重要会議において、上記保有目的に照らし、保有に伴う便益やリスクを総合的に勘案し、その保有の適否を判断しております。

なお、その保有を継続する意義が失われていると判断される株式については、縮減の対象とするなど、その保有意義を個別に検証しております。

b．銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)
非上場株式	17	2,171
非上場株式以外の株式	217	495,450

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(百万円)	株式数の増加の理由
非上場株式			
非上場株式以外の株式	15	7,034	取引関係の強化

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却 価額の合計額(百万円)
非上場株式		
非上場株式以外の株式	8	4,226

## c. 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

## 特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
ダイキン工業(株)	3,591,200	3,591,200	(保有目的) 工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当初の中長期的な企業価値向上に資するため。なお、同社とは、「空調設備の脱炭素に向けた包括連携協定」を締結しており、ESGの取組みについても協力して進めております	有
	80,478	80,155		
ユニ・チャーム(株)	5,552,100	5,552,100	(保有目的) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	24,201	25,789		
住友金属鉱山(株)	3,745,055	3,745,055	(保有目的) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	23,080	17,897		
大東建託(株)	1,606,700	1,606,700	(保有目的) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	20,871	20,613		
トヨタ自動車(株)	8,893,000	1,778,600	(保有目的・増加理由) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため。株式数の増加は株式分割によるもの	有
	19,764	15,324		
(株)住友倉庫	7,854,420	7,854,420	(保有目的) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	18,065	11,553		
(株)長谷工コーポレーション	9,916,200	9,916,200	(保有目的) 工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	13,952	15,360		
三井住友トラスト・ホールディングス(株)	3,121,529	3,121,529	(保有目的) 財務取引および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	12,489	12,045		
(株)大林組	13,301,000	13,301,000	(保有目的) 工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	11,970	13,500		
住友商事(株)	5,271,925	5,271,925	(保有目的) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	11,171	8,313		
インフロニア・ホールディングス(株)	8,695,768		(保有目的・増加理由) 工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため。なお、2021年10月1日付で前田建設工業(株)および前田道路(株)が共同株式移転によりインフロニア・ホールディングス(株)となったもの	有
	9,060			
富士フィルムホールディングス(株)	1,053,400	1,053,400	(保有目的) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	7,902	6,921		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
清水建設(株)	10,738,000	10,738,000	(保有目的)工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	7,892	9,621		
日東紡績(株)	2,383,400	2,383,400	(保有目的)賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	6,723	9,593		
NEC ネットエ スアイ(株)	3,600,000	3,600,000	(保有目的)工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	無
	6,429	7,012		
スズキ(株)	1,491,600	1,491,600	(保有目的)賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	6,284	7,495		
(株)西武ホール ディングス	4,738,300	4,738,300	(保有目的)工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	6,027	5,780		
鹿島建設(株)	3,813,000	3,813,000	(保有目的)工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	5,685	5,990		
カシオ計算機(株)	3,712,900	3,712,900	(保有目的)賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	5,227	7,741		
アサヒグループ ホールディング ス(株)	1,107,000	1,107,000	(保有目的)賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	4,938	5,164		
三和ホールディ ングス(株)	3,810,900	3,810,900	(保有目的)工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	4,740	5,521		
エクシオグルー プ(株)	2,081,600	2,081,600	(保有目的)工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	4,706	6,082		
コムシスホール ディングス(株)	1,661,900	1,661,900	(保有目的)工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	4,433	5,667		
日清食品ホール ディングス(株)	513,300	513,300	(保有目的)賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	4,398	4,214		
イーレックス(株)	2,488,000	2,488,000	(保有目的)賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	4,309	4,592		
北越コーポレー ション(株)	6,066,400	6,066,400	(保有目的)賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	4,216	3,142		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
大豊建設(株)	850,000	850,000	(保有目的) 工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	3,850	3,293		
住友林業(株)	1,669,100	1,669,100	(保有目的) 工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	3,618	3,982		
(株)奥村組	1,210,000	1,210,000	(保有目的) 工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	3,593	3,559		
(株)マキタ	882,000	882,000	(保有目的) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	3,470	4,185		
富士ソフト(株)	530,400	530,400	(保有目的) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	3,267	3,039		
(株)ニトリホールディングス	200,300	200,300	(保有目的) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	3,076	4,291		
(株)大気社	981,800	981,800	(保有目的) 工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	2,989	2,979		
東海旅客鉄道(株)	185,300	185,300	(保有目的) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	2,958	3,066		
(株)三井住友フィナンシャルグループ	702,090	702,090	(保有目的) 財務取引および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	2,743	2,813		
東洋製罐グループホールディングス(株)	1,930,000	1,930,000	(保有目的) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	2,713	2,539		
大成建設(株)	764,000	764,000	(保有目的) 工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	2,700	3,262		
フジテック(株)	852,900	852,900	(保有目的) 工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	2,686	2,011		
(株)千葉銀行	3,651,254	3,651,254	(保有目的) 財務取引および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	2,647	2,647		
オリンパス(株)	1,112,000	1,112,000	(保有目的) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	無
	2,600	2,547		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
久光製薬(株)	688,100	688,100	(保有目的) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	2,518	4,961		
京王電鉄(株)	500,000		(保有目的・増加理由) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	2,392			
五洋建設(株)	3,837,800	3,274,500	(保有目的・増加理由) 工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	2,352	2,845		
西松建設(株)	612,600	612,600	(保有目的) 工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	2,248	1,720		
(株)西松屋チェーン	1,420,700	1,420,700	(保有目的) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	2,241	2,375		
三井住友建設(株)	5,340,413	5,340,413	(保有目的) 工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	2,226	2,664		
(株)バンダイナムコホールディングス	231,900	231,900	(保有目的) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	2,154	1,830		
全国保証(株)	455,000	455,000	(保有目的) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	2,143	2,311		
住友電気工業(株)	1,463,200	1,463,200	(保有目的) 工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	2,139	2,425		
(株)ナガワ	208,800	208,800	(保有目的) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	2,100	1,860		
(株)ダスキン	749,600	749,600	(保有目的) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	2,015	2,087		
(株)F U J I	906,300	1,812,600	(保有目的・減少理由) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため。なお、当事業年度中に一部売却した	有
	2,014	5,138		
T I S(株)	655,542	655,542	(保有目的) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	無
	1,885	1,731		
日本製鉄(株)	862,320	862,320	(保有目的) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,872	1,626		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
(株)サンゲツ	1,170,000	1,170,000	(保有目的) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,788	1,962		
日比谷総合設備(株)	920,000	920,000	(保有目的) 工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,687	1,786		
(株)オカムラ	1,373,000	1,373,000	(保有目的) 工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,664	1,780		
新明和工業(株)	1,837,800	1,507,500	(保有目的・増加理由) 工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,663	1,540		
二チ八(株)	597,900	597,900	(保有目的) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,500	1,931		
(株)河合楽器製作所	441,500	441,500	(保有目的) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,443	1,545		
東日本旅客鉄道(株)	196,100	196,100	(保有目的) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,394	1,537		
東京瓦斯(株)	613,600	613,600	(保有目的) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,369	1,510		
新日本空調(株)	703,600	703,600	(保有目的) 工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,357	1,692		
ショーボンドホールディングス(株)	248,600	*	(保有目的) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,325	*		
戸田建設(株)	1,768,000	1,768,000	(保有目的) 工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,310	1,433		
(株)横河ブリッジホールディングス	674,000	674,000	(保有目的) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,308	1,382		
(株)ノーリツ	877,100	702,300	(保有目的・増加理由) 工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,287	1,238		
太平電業(株)	484,300	484,300	(保有目的) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,280	1,280		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
日本毛織(株)	1,400,000	1,400,000	(保有目的) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,248	1,442		
日本電気(株)	242,082	242,082	(保有目的) 工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,246	1,578		
(株)京葉銀行	2,509,500	*	(保有目的) 財務取引および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,242	*		
ゼリア新薬工業(株)	*	621,500	(保有目的) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	*	1,307		
日機装(株)	*	1,170,000	(保有目的) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	*	1,318		
アマノ(株)	*	466,600	(保有目的) 工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	*	1,254		

(注) 1. 個別銘柄毎の定量的な保有効果については、取引条件を開示できないため記載が困難です。保有株式のうち、主要なものは、役員および経営陣の出席する経営会議等の重要会議において、上記保有目的に照らし、保有に伴う便益やリスクを総合的に勘案し、その保有の適否を判断しております。なお、その保有を継続する意義が失われていると判断される株式については、縮減の対象とするなど、その保有意義を個別に検証しております。

2. 「\*」は当該銘柄の貸借対照表計上額が当社の資本金の100分の1以下であり、かつ貸借対照表計上額の大きい順の60銘柄に該当しないために記載を省略していることを示しております。

#### みなし保有株式

該当株式の保有はありません。

#### 保有目的が純投資目的である投資株式

該当株式の保有はありません。

## 第5 【経理の状況】

### 1 連結財務諸表および財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

### 2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2021年4月1日から2022年3月31日まで)の連結財務諸表および事業年度(2021年4月1日から2022年3月31日まで)の財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人により監査を受けております。

### 3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、連結財務諸表等を適正に作成できる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、監査法人等が主催する研修会への参加並びに会計専門書の定期購読を行っております。

## 1 【連結財務諸表等】

## (1) 【連結財務諸表】

## 【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	2、5 188,340	2、5 151,392
営業未収入金	18,713	23,285
販売用不動産	3 260,824	3 308,155
仕掛販売用不動産	3 366,596	3 394,921
未成工事支出金	8,637	8,210
その他の棚卸資産	4 743	4 1,163
その他	68,377	54,447
貸倒引当金	37	43
<b>流動資産合計</b>	<b>912,196</b>	<b>941,534</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	1,705,466	1,759,701
減価償却累計額及び減損損失累計額	592,929	644,976
建物及び構築物(純額)	2、3、5 1,112,537	2、3、5 1,114,725
土地	2、3、5 2,778,474	2、3、5 2,847,702
建設仮勘定	3 107,849	2、3 139,859
その他	46,854	48,717
減価償却累計額	33,547	36,689
その他(純額)	2、5 13,306	2、5 12,028
<b>有形固定資産合計</b>	<b>4,012,168</b>	<b>4,114,316</b>
<b>無形固定資産</b>		
借地権	60,161	61,802
その他	2,249	2,191
<b>無形固定資産合計</b>	<b>62,411</b>	<b>63,994</b>
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	1 574,136	1 573,503
敷金及び保証金	68,743	66,993
退職給付に係る資産	-	257
繰延税金資産	11,071	11,456
その他	35,023	34,641
貸倒引当金	2,084	658
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>686,890</b>	<b>686,194</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>4,761,469</b>	<b>4,864,505</b>
<b>資産合計</b>	<b>5,673,666</b>	<b>5,806,040</b>

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
支払手形及び営業未払金	24,696	42,307
短期借入金	26,620	28,610
1年内返済予定の長期借入金	2 191,446	2 237,385
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	2、 5 14,844	2、 5 4,786
コマーシャル・ペーパー	120,000	40,000
1年内償還予定の社債	20,000	-
ノンリコース1年内償還予定社債	2、 5 1,500	-
未払法人税等	40,741	40,144
預り金	65,964	55,155
賞与引当金	4,023	5,803
その他	152,123	7 185,836
流動負債合計	661,959	640,029
<b>固定負債</b>		
社債	250,000	290,000
ノンリコース社債	2、 5 35,600	2、 5 35,600
長期借入金	2 2,640,210	2 2,667,324
ノンリコース長期借入金	2、 5 261,073	2、 5 256,287
退職給付に係る負債	5,258	5,796
預り敷金及び保証金	258,219	249,275
長期預り金	27,932	8,764
その他	30,392	18,912
固定負債合計	3,508,685	3,531,960
負債合計	4,170,645	4,171,990
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	104,153	104,153
利益剰余金	1,126,669	1,256,742
自己株式	4,475	4,475
株主資本合計	1,349,153	1,479,226
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他有価証券評価差額金	160,440	155,863
繰延ヘッジ損益	2,988	704
為替換算調整勘定	4,265	1,449
退職給付に係る調整累計額	681	294
その他の包括利益累計額合計	153,867	154,823
純資産合計	1,503,021	1,634,049
負債純資産合計	5,673,666	5,806,040

## 【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

## 【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年 4月 1日 至 2021年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2021年 4月 1日 至 2022年 3月 31日)
営業収益	917,472	1 939,430
営業原価	629,564	636,987
売上総利益	287,907	302,442
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	9,236	9,163
従業員給料及び手当	31,284	31,807
賞与引当金繰入額	671	700
退職給付費用	715	592
貸倒引当金繰入額	-	27
その他	26,755	27,452
販売費及び一般管理費合計	68,663	68,560
営業利益	219,244	233,882
営業外収益		
受取利息	274	130
受取配当金	11,561	12,661
為替差益	145	-
その他	1,896	1,463
営業外収益合計	13,877	14,255
営業外費用		
支払利息	18,317	18,033
その他	4,854	4,989
営業外費用合計	23,172	23,023
経常利益	209,949	225,115
特別利益		
固定資産売却益	2 536	2 97
投資有価証券売却益	3 13,115	2,426
特別利益合計	13,652	2,524
特別損失		
減損損失	4 3,876	4 3,453
固定資産売却損	-	0
固定資産除却損	7,890	4,014
投資有価証券評価損	489	1,160
投資有価証券売却損	312	1
新型コロナウイルス感染症による損失	629	-
その他	44	355
特別損失合計	13,242	8,986
税金等調整前当期純利益	210,359	218,653
法人税、住民税及び事業税	64,930	77,311
法人税等調整額	4,040	9,109
法人税等合計	68,970	68,201
当期純利益	141,389	150,452
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	141,389	150,452

## 【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年 4月 1日 至 2021年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2021年 4月 1日 至 2022年 3月 31日)
当期純利益	141,389	150,452
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	84,105	4,577
繰延ヘッジ損益	571	3,693
為替換算調整勘定	1,547	2,815
退職給付に係る調整額	858	976
その他の包括利益合計	1 83,987	1 956
包括利益	225,376	151,408
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	225,376	151,408
非支配株主に係る包括利益	-	-

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

(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	122,805	104,153	1,002,633	4,473	1,225,119
当期変動額					
剰余金の配当			18,009		18,009
親会社株主に帰属する 当期純利益			141,389		141,389
自己株式の取得				1	1
連結範囲の変動			656		656
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	-	124,036	1	124,034
当期末残高	122,805	104,153	1,126,669	4,475	1,349,153

	その他の包括利益累計額					純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	為替換算 調整勘定	退職給付に 係る調整 累計額	その他の 包括利益 累計額合計	
当期首残高	76,335	3,560	2,718	177	69,879	1,294,998
当期変動額						
剰余金の配当						18,009
親会社株主に帰属する 当期純利益						141,389
自己株式の取得						1
連結範囲の変動						656
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	84,105	571	1,547	858	83,987	83,987
当期変動額合計	84,105	571	1,547	858	83,987	208,022
当期末残高	160,440	2,988	4,265	681	153,867	1,503,021

当連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

(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	122,805	104,153	1,126,669	4,475	1,349,153
当期変動額					
剰余金の配当			20,379		20,379
親会社株主に帰属する 当期純利益			150,452		150,452
自己株式の取得				0	0
連結範囲の変動			0		0
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	-	130,072	0	130,072
当期末残高	122,805	104,153	1,256,742	4,475	1,479,226

	その他の包括利益累計額					純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	為替換算 調整勘定	退職給付に 係る調整 累計額	その他の 包括利益 累計額合計	
当期首残高	160,440	2,988	4,265	681	153,867	1,503,021
当期変動額						
剰余金の配当						20,379
親会社株主に帰属する 当期純利益						150,452
自己株式の取得						0
連結範囲の変動						0
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	4,577	3,693	2,815	976	956	956
当期変動額合計	4,577	3,693	2,815	976	956	131,028
当期末残高	155,863	704	1,449	294	154,823	1,634,049

## 【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年 4月 1日 至 2021年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2021年 4月 1日 至 2022年 3月 31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	210,359	218,653
減価償却費	57,812	60,645
減損損失	3,876	3,453
貸倒引当金の増減額( は減少)	21	134
退職給付に係る負債の増減額( は減少)	226	195
固定資産売却損益( は益)	536	97
固定資産除却損	7,890	4,014
投資有価証券売却損益( は益)	12,803	2,425
投資有価証券評価損益( は益)	489	1,160
受取利息及び受取配当金	11,835	12,792
支払利息	18,317	18,033
売上債権の増減額( は増加)	1,184	4,572
棚卸資産の増減額( は増加)	7,303	48,326
仕入債務の増減額( は減少)	12,041	17,610
前受金の増減額( は減少)	4,921	2,082
その他	26,434	18,964
小計	289,364	276,342
利息及び配当金の受取額	11,835	12,792
利息の支払額	18,224	18,149
法人税等の支払額	57,029	78,018
営業活動によるキャッシュ・フロー	225,947	192,967
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	355,431	179,553
有形固定資産の売却による収入	1,658	524
投資有価証券の取得による支出	20,499	9,023
投資有価証券の売却及び償還による収入	49,140	4,240
敷金及び保証金の差入による支出	748	1,278
敷金及び保証金の回収による収入	1,954	2,730
預り敷金及び保証金の返還による支出	16,549	35,828
預り敷金及び保証金の受入による収入	24,264	27,857
その他	20,470	19,654
投資活動によるキャッシュ・フロー	336,682	209,984

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額（ は減少）	106	1,990
コマーシャル・ペーパーの増減額（ は減少）	-	80,000
社債の発行による収入	-	40,000
社債の償還による支出	-	20,000
ノンリコース社債の発行による収入	6,000	-
ノンリコース社債の償還による支出	8,000	1,500
長期借入れによる収入	259,500	264,500
長期借入金の返済による支出	131,471	191,446
ノンリコース長期借入金による収入	57,140	-
ノンリコース長期借入金の返済による支出	62,678	14,844
自己株式の純増減額（ は増加）	1	0
配当金の支払額	18,004	20,374
その他	292	241
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>102,086</b>	<b>21,917</b>
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,087	1,963
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	9,736	36,971
現金及び現金同等物の期首残高	193,448	187,281
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	3,569	0
現金及び現金同等物の期末残高	1 187,281	1 150,309

## 【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

### 1 連結の範囲に関する事項

#### (1) 連結子会社

連結子会社は50社であります。

主要な連結子会社名は、「第1 企業の概況 4 関係会社の状況」に記載しているため、省略していません。

当連結会計年度より、重要性が増したため、SRDファイナンス㈱を連結の範囲に含めております。また、住友不動産ファイナンス㈱は、当社を存続会社とする吸収合併により消滅したため、連結の範囲から除外しております。

#### (2) 非連結子会社

泉リフォーム㈱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、いずれも連結財務諸表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) 泉リフォーム㈱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(持分に見合う額)および利益剰余金(持分に見合う額)等に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用から除外しております。

### 3 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち14社および特定目的会社15社の決算日は12月末日、特定目的会社8社の決算日は1月末日であります。連結財務諸表の作成にあたっては、当該子会社の決算日時点の財務諸表を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。また、連結子会社のうち特定目的会社1社の決算日は8月末日であるため、3月末日現在で実施した仮決算に基づく決算数値により連結しております。

なお、他の連結子会社の決算日はいずれも連結決算日と一致しております。

### 4 会計方針に関する事項

#### (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

##### (イ) 市場価格のない株式等以外のもの

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あります。)によっております。

##### (ロ) 市場価格のない株式等

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。

デリバティブ

時価法によっております。

棚卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金およびその他の棚卸資産は、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。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産（リース資産を除く）

連結財務諸表提出会社および国内連結子会社は、建物（その附属設備を除く）は定額法、その他は定率法を採用しております。ただし、一部国内連結子会社は1998年4月1日以後取得建物に限り定額法、その他は定率法を採用しており、在外連結子会社は、当該国の会計基準に基づき、定額法を採用しております。

また、2016年4月1日以降に取得した建物附属設備および構築物については、定額法を採用しております。

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

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。

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零とする定額法によっております。

投資その他の資産

長期前払費用（「その他」に含む）については、均等償却によっております。なお、償却期間については、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。

(3) 重要な引当金の計上基準

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。

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。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

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。

数理計算上の差異の費用処理方法

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。

小規模企業等における簡便法の採用

一部の連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

当社及び連結子会社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

不動産賃貸事業

不動産賃貸事業は、主としてオフィスビルならびに高級賃貸マンション等の賃貸を行っており、顧客との賃貸借契約等による合意内容に基づき、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に従い収益を認識しております。

不動産販売事業

不動産販売事業は、主にマンション・戸建住宅の分譲を行っており、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識しております。

完成工事業

完成工事業は、主にリフォーム（新築そっくりさん）や注文住宅の不動産建築・改修の工事請負を行っており、請負工事契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である施主が当該不動産の支配を獲得した時点で収益を認識しております。

不動産流通事業

不動産流通事業は、主に不動産等売買の仲介を行っており、媒介契約に定められた不動産等の売買の媒介義務を履行することにより、不動産等の売主から買主に当該不動産等の引渡が完了した時点で収益を認識してお

ります。

(6) 重要なヘッジ会計の方法

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。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段	ヘッジ対象
金利スワップ	借入金、ノンリコ ス借入金およびノンリコース社債

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。

ヘッジの有効性評価の方法

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

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金および容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

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。

(重要な会計上の見積り)

## 1. 販売用不動産等の評価

## (1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(百万円)

科目名	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
販売用不動産	260,824	308,155
仕掛販売用不動産	366,596	394,921

## (2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当社グループでは、販売用不動産等について、取得原価をもって貸借対照表価額とし、期末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、収益性が低下しているとみて、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額とするとともに、取得原価と当該正味売却価額との差額（棚卸資産評価損）は当期の営業原価として処理しております。正味売却価額の算定に当たっては、販売見込額及び建設コストの動向等を考慮した事業計画に基づき見積りを行っております。当該見積りには、販売エリアの販売単価及び当社の実績に基づく工事単価等の仮定を用いております。

上記の仮定の変動によって、棚卸資産評価損の計上が必要と判断された場合の連結財務諸表に対する影響は重要となる可能性があります。

## 2. 固定資産の減損

## (1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(百万円)

科目名	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
有形固定資産	4,012,168	4,114,316
借地権	60,161	61,802

## (2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当社グループでは、固定資産について、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価額をもって貸借対照表価額とし、収益性が低下し、減損の兆候があると認められた場合に、減損の可否を判定しております。減損の兆候には、営業損益の継続的なマイナス、回収可能価額を著しく低下させる変化、経営環境の著しい悪化及び市場価格の著しい下落などが含まれております。当該市場価格は、収益還元法を用いて当社で算定しており、将来キャッシュ・フローや割引率の見積りに当たっては、直近の賃料単価、市場の賃料水準、稼働率、割引率等の仮定を用いております。

減損の兆候がある固定資産については、当該固定資産から得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回る場合には、減損損失を認識しております。

減損損失を認識すべきであると判定された固定資産については、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として当期の損失としております。なお、回収可能価額は不動産鑑定士による鑑定評価額、公示価格等を勘案した評価額及び将来キャッシュ・フローを割り引いて算定した評価額等を用いております。

上記の仮定の変動によって、減損損失の計上が必要と判断された場合の連結財務諸表に対する影響は重要となる可能性があります。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

この結果、当連結会計年度の期首の利益剰余金に与える影響はなく、当連結会計年度の連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度に係る「収益認識関係」注記については記載しておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。なお、連結財務諸表に与える影響はありません。

また、(金融商品関係)注記において、金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項等の注記を行うことといたしました。ただし、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日)第7-4項に定める経過的な取扱いに従って、当該注記のうち前連結会計年度に係るものについては記載しておりません。

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「固定負債」の「役員退職慰労引当金」は金額的重要性が乏しいため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替を行っております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において「固定負債」に計上していた「役員退職慰労引当金」30百万円、「その他」30,361百万円は、「その他」30,392百万円として組み替えております。

また、前連結会計年度において、「流動資産」に表示していた「受取手形及び営業未収入金」は、表示の明瞭性を高めるため、当連結会計年度より「営業未収入金」に科目名を変更しております。

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「販売費及び一般管理費」の「役員退職慰労引当金繰入額」は金額的重要性が乏しいため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替を行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において「販売費及び一般管理費」に計上していた「役員退職慰労引当金繰入額」15百万円、「その他」26,739百万円は、「その他」26,755百万円として組み替えております。

(連結貸借対照表関係)

- 1 非連結子会社および関連会社に対するものは次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
投資有価証券	68,688百万円	70,273百万円

- 2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
現金及び預金	2,086百万円	1,987百万円
建物及び構築物	98,200 "	129,468 "
土地	404,372 "	396,007 "
建設仮勘定	- "	772 "
その他(有形固定資産)	106 "	823 "
計	504,765百万円	529,060百万円

対応債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	190百万円	190百万円
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	14,844 "	4,786 "
ノンリコース1年内償還予定社債	1,500 "	- "
ノンリコース社債	35,600 "	35,600 "
長期借入金	104,620 "	134,430 "
ノンリコース長期借入金	261,073 "	256,287 "
計	417,827百万円	431,293百万円

- 3 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、以下の金額を振り替えております。

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
有形固定資産から仕掛販売用不動産	3,595百万円	35,332百万円
有形固定資産から販売用不動産	2,568 "	2,527 "
仕掛販売用不動産から有形固定資産	5,759 "	- "

- 4 その他の棚卸資産の内訳は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
未成業務支出金	511百万円	938百万円
商品	89 "	122 "
貯蔵品	143 "	103 "
計	743百万円	1,163百万円

- 5 ノンリコース債務に対応する資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
現金及び預金	2,994百万円	2,041百万円
建物及び構築物	77,088 "	70,334 "
土地	258,725 "	250,360 "
その他(有形固定資産)	84 "	82 "
計	338,893百万円	322,819百万円

なお、現金及び預金以外は、2「担保に供している資産」に含まれております。

6 保証債務の内容および金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
一般顧客 (注1)	11,021百万円	13,531百万円
ローン利用者 (注2)	90 "	215 "
分譲マンション共同事業者 (注3)	193 "	166 "
計	11,305百万円	13,913百万円

(注1) 一般顧客に対する保証は、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。

(注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。

(注3) 分譲マンション共同事業者に対する保証は、手付金等保証委託契約により共同事業者が保証機関に対して負担する求償債務に対するものであります。

7 その他のうち、契約負債の金額は、連結財務諸表「〔注記事項〕(収益認識関係) 2.当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報(1)契約負債の残高等」に記載しております。

(連結損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

営業収益については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項（収益認識関係） 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

2 前連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

「固定資産売却益」の主なものは、土地の売却によるものであります。

当連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

「固定資産売却益」の主なものは、土地の売却によるものであります。

3 前連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

「投資有価証券売却益」の主なものは、大連青雲天下房地產開發有限公司出資金の売却益11,872百万円であり  
ます。

4 当社グループは以下の資産について「減損損失」を計上しました。

前連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

主な用途	種類	場所	物件数
賃貸資産	土地及び建物	東京都他	4

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

当連結会計年度において、賃貸資産について、割引前将来キャッシュ・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（3,577百万円）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3.6%で割り引いて算定しております。

また、当連結会計年度において、賃貸資産について、当社グループ内の資産再編を実施し、連結子会社において固定資産売却損を計上しております。

なお、当該資産の売却価格は公示価格等を勘案して算定した金額であります。

連結財務諸表上、当該売却価格を回収可能価額と判断し、当該固定資産売却損を減損損失（298百万円）として特別損失に計上いたしました。

当連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

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
遊休資産	土地	長野県	1

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

当連結会計年度において、上記賃貸資産について、当社グループ内の資産再編を実施し、連結子会社において固定資産売却損を計上しております。連結財務諸表上、当該資産の売却価格を回収可能価額と判断し、当該固定資産売却損を減損損失（3,053百万円）として特別損失に計上いたしました。

また、上記遊休資産について、共用資産から使用方法を変更したことにより遊休状態となったことから、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（400百万円）として特別損失に計上いたしました。

なお、上記賃貸資産の売却価格は不動産鑑定士による鑑定評価額に基づいており、上記遊休資産の回収可能価額は固定資産税評価額に基づき算出した正味売却価額により測定しております。

(連結包括利益計算書関係)

## 1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	133,468百万円	5,332百万円
組替調整額	12,272 "	1,265 "
税効果調整前	121,195百万円	6,597百万円
税効果額	37,090 "	2,020 "
その他有価証券評価差額金	84,105百万円	4,577百万円
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	112百万円	4,342百万円
組替調整額	935 "	981 "
税効果調整前	823百万円	5,323百万円
税効果額	252 "	1,630 "
繰延ヘッジ損益	571百万円	3,693百万円
為替換算調整勘定		
当期発生額	1,547百万円	2,815百万円
退職給付に係る調整額		
当期発生額	979百万円	426百万円
組替調整額	257 "	979 "
税効果調整前	1,237百万円	1,406百万円
税効果額	378 "	430 "
退職給付に係る調整額	858百万円	976百万円
その他の包括利益合計	83,987百万円	956百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

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

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(千株)	2,146	0	-	2,146

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加0千株は、単元未満株式の買取りによる増加です。

3 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2020年6月26日 定時株主総会	普通株式	9,004	19	2020年3月31日	2020年6月29日
2020年11月12日 取締役会	普通株式	9,004	19	2020年9月30日	2020年12月7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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2021年6月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	9,952	21	2021年3月31日	2021年6月30日

当連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

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

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(千株)	2,146	0	-	2,147

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加0千株は、単元未満株式の買取りによる増加です。

3 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2021年6月29日 定時株主総会	普通株式	9,952	21	2021年3月31日	2021年6月30日
2021年11月10日 取締役会	普通株式	10,426	22	2021年9月30日	2021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となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2022年6月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	10,900	23	2022年3月31日	2022年6月30日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目との関係

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
現金及び預金勘定	188,340百万円	151,392百万円
用途制限付信託預金	773 "	783 "
預金期間が3ヵ月超の定期預金	286 "	300 "
現金及び現金同等物	187,281百万円	150,309百万円

(リース取引関係)

オペレーティング・リース取引

(借手側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
1年内	1,574百万円	1,538百万円
1年超	41,879 "	41,133 "
合計	43,454百万円	42,671百万円

(貸手側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
1年内	91,310百万円	87,055百万円
1年超	140,151 "	124,271 "
合計	231,461百万円	211,326百万円

(金融商品関係)

1 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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。デリバティブについては、金利スワップは調達した資金の範囲内で利用しており、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。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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、取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

借入金および社債のうち変動金利であるものは金利の変動リスクに晒されておりますが、その一部についてはデリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用してヘッジしております。

デリバティブ取引は、資金調達に伴う利息について、金利スワップを行っております。金利スワップには金利水準の変動によるリスクがあります。また、当社グループの取引の相手方はいずれも信用度の高い金融機関であり、相手方の契約不履行によるリスクは想定しておりません。デリバティブ取引の執行は、財務担当役員を座長とする会議の決定に基づき財務部が行っており、取引の状況について財務担当役員へ定期的に報告する体制となっております。

預り敷金及び保証金は、主に顧客の信用リスクを回避する目的で収受しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

また、(デリバティブ取引関係)注記におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2 金融商品の時価等及び時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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株式、並びに、市場価格のない株式等は、次表には含めておりません((注)3及び(注)4参照)。

金融商品の時価を、時価の算定に用いたインプットの観察可能性および重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：同一の資産又は負債の活発な市場における(無調整の)相場価格により算定した時価

レベル2の時価：レベル1のインプット以外の直接又は間接的に観察可能なインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：重要な観察できないインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1)時価をもって連結貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債

前連結会計年度(2021年3月31日)

(単位:百万円)

	連結貸借対照表 計上額	時価	差額
投資有価証券( )			
その他有価証券			
株式	503,107	503,107	-
債券	535	535	-
資産計	503,643	503,643	-
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	-	-	-
ヘッジ会計が適用されているもの	(4,310)	(4,310)	-
デリバティブ取引計	(4,310)	(4,310)	-

( ) 「敷金及び保証金」計上分(535百万円)が含まれております。

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

当連結会計年度(2022年3月31日)

(単位:百万円)

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券( )				
その他有価証券				
株式	499,520	-	-	499,520
債券	-	535	-	535
デリバティブ取引				
ヘッジ会計が適用されていないもの	-	-	-	-
ヘッジ会計が適用されているもの	-	3,363	-	3,363
金利関連	-	3,363	-	3,363
資産計	499,520	3,899	-	503,420
デリバティブ取引				
ヘッジ会計が適用されていないもの	-	-	-	-
ヘッジ会計が適用されているもの	-	2,348	-	2,348
金利関連	-	2,348	-	2,348
負債計	-	2,348	-	2,348

( ) 「敷金及び保証金」計上分(535百万円)が含まれております。

(2)時価をもって連結貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債

現金及び預金、短期借入金、コマーシャル・ペーパーは、短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。

前連結会計年度(2021年3月31日)

(単位:百万円)

	連結貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金 および長期借入金	2,831,656	2,862,322	30,666
(2) 1年内償還予定の社債および社債	270,000	274,708	4,708
(3) ノンリコース1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	275,917	279,759	3,842
(4) ノンリコース1年内償還予定社債 およびノンリコース社債	37,100	37,561	461
負債計	3,414,673	3,454,351	39,678

当連結会計年度(2022年3月31日)

(単位:百万円)

区分	連結貸借 対照表計上額	時価				差額
		レベル1	レベル2	レベル3	合計	
(1) 1年内返済予定の長期 借入金および長期借入金	2,904,710	-	2,912,472	-	2,912,472	7,762
(2) ノンリコース1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	261,073	-	263,608	-	263,608	2,535
(3) 1年内償還予定の社債 および社債	290,000	-	292,663	-	292,663	2,663
(4) ノンリコース1年内償還 予定社債および ノンリコース社債	35,600	-	35,838	-	35,838	238
(5) 預り敷金及び保証金	249,275	-	248,474	-	248,474	801
負債計	3,740,658	-	3,753,057	-	3,753,057	12,398

(注) 1 時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

(1) 投資有価証券およびデリバティブ取引

上場株式は相場価格を用いて評価しており、その時価をレベル1の時価に分類しております。債券は売買参考統計値等、デリバティブ取引は取引先金融機関から提示された価格等によっており、その時価をレベル2の時価に分類しております。

(2) 1年内返済予定の長期借入金および長期借入金、ノンリコース1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ノンリコース1年内償還予定社債およびノンリコース社債

これらの時価については、変動金利(金利スワップの特例対象を除く。)によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、当社の信用状態や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。変動金利のうち金利スワップの特例処理の対象及び固定金利によるものは、金利スワップ受払額を含む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、これらの時価をレベル2の時価に分類しております。

(3) 1年内償還予定の社債および社債

当社の発行する社債の時価については、売買参考統計値等を用いて評価しており、その時価をレベル2の時価に分類しております。

(4) 預り敷金及び保証金

預り敷金及び保証金の時価については、その将来キャッシュ・フローを、返還すると見込まれる預り期間及び当該期間に対応した信用リスクを加味した利率で割り引いて算定しており、その時価をレベル2の時価に分類しております。

(注) 2 時価をもって連結貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債のうちレベル3の時価に関する情報  
該当事項はありません。

(注) 3 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の連結貸借対照表計上額  
(単位:百万円)

区分	前連結会計年度 (2021年3月31日現在)
子会社・関連会社株式等(*1)	68,688
非上場株式等(*1)	2,339
預り敷金及び保証金(*2)	258,219

(\*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) 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。

(注) 4 市場価格のない株式等は、「投資有価証券」には含まれてはおりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

(単位:百万円)

区分	当連結会計年度 (2022年3月31日現在)
子会社・関連会社株式等	70,273
非上場株式等	3,709
合計	73,982

(注) 5 金銭債権及び満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(2021年3月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	188,340	-	-	-
投資有価証券( )				
満期保有目的の債券(国債)	-	-	-	-
その他有価証券のうち 満期があるもの(国債)	118	417	-	-
合計	188,458	417	-	-

( ) 「敷金及び保証金」計上分(535百万円)が含まれております。

当連結会計年度(2022年3月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	151,392	-	-	-
投資有価証券( )				
その他有価証券のうち 満期があるもの(国債)	111	301	122	-
合計	151,504	301	122	-

( ) 「敷金及び保証金」計上分(535百万円)が含まれております。

(注)6 社債、長期借入金およびその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(2021年3月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	26,620	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金 および長期借入金	191,446	237,385	219,472	289,415	253,855	1,640,082
コマーシャル・ペーパー	120,000	-	-	-	-	-
1年内償還予定の社債および社債	20,000	-	70,000	90,000	40,000	50,000
ノンリコース1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	14,844	4,786	4,640	4,374	45,507	201,766
ノンリコース1年内償還予定社債 およびノンリコース社債	1,500	-	-	-	6,500	29,100
合計	374,410	242,171	294,112	383,789	345,862	1,920,948

当連結会計年度(2022年3月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	28,610	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金 および長期借入金	237,385	219,472	289,415	253,855	293,062	1,611,520
コマーシャル・ペーパー	40,000	-	-	-	-	-
1年内償還予定の社債および社債	-	70,000	90,000	40,000	20,000	70,000
ノンリコース1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	4,786	4,640	4,374	45,507	93,002	108,764
ノンリコース1年内償還予定社債 およびノンリコース社債	-	-	-	6,500	14,500	14,600
合計	310,781	294,112	383,789	345,862	420,564	1,804,884

(有価証券関係)

1 その他有価証券

前連結会計年度(2021年3月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	460,550	217,650	242,900
債券(注1)	535	526	9
その他	422	408	14
小計	461,508	218,584	242,923
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	41,473	53,018	11,545
債券(注1)	-	-	-
その他	660	677	16
小計	42,134	53,696	11,561
合計	503,643	272,280	231,362

(注1) 債券については、その全額が連結貸借対照表上「敷金及び保証金」に計上されております。

当連結会計年度(2022年3月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	442,654	203,995	238,658
債券(注1)	413	409	4
その他	-	-	-
小計	443,067	204,404	238,663
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	56,866	70,887	14,020
債券(注1)	122	123	0
その他	-	-	-
小計	56,988	71,010	14,021
合計	500,056	275,414	224,641

(注1) 債券については、その全額が連結貸借対照表上「敷金及び保証金」に計上されております。

2 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

区分	売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
株式	3,743	1,242	312
合計	3,743	1,242	312

当連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

区分	売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
株式	4,226	2,426	1
合計	4,226	2,426	1

3 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度においては、投資有価証券について、489百万円(その他有価証券で時価のある株式489百万円)減損処理を行っております。

当連結会計年度においては、投資有価証券について、1,160百万円(その他有価証券で時価のある株式1,159百万円)減損処理を行っております。

(デリバティブ取引関係)

- 1 ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引  
該当事項はありません。
- 2 ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引  
(1) 通貨関連  
該当事項はありません。

(2) 金利関連

前連結会計年度(2021年3月31日)

(単位:百万円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	うち1年超	時価
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金	348,900	347,400	4,310
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金および社債	1,440,247	1,271,549	(注)2

(注)1 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。

(注)2 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている借入金、ノンリコース借入金およびノンリコース社債と一体として処理されているため、その時価は、当該借入金および社債の時価に含めて記載しております。

当連結会計年度(2022年3月31日)

(単位:百万円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	うち1年超	時価
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金	447,400	447,400	1,015
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金および社債	1,329,433	1,142,273	(注)2

(注)1 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。

(注)2 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている借入金、ノンリコース借入金およびノンリコース社債と一体として処理されているため、その時価は、当該借入金および社債の時価に含めて記載しております。

## (退職給付関係)

## 1 採用している退職給付制度の概要

連結財務諸表提出会社および国内連結子会社は、確定給付型の制度として、確定給付企業年金制度および退職一時金制度を設けております。また、従業員の退職等に際して割増退職金を支払う場合があります。

当連結会計年度末現在、連結財務諸表提出会社および連結子会社全体で確定給付企業年金制度を有しているのは2社、退職一時金制度を有しているのは7社であります。

上記に加え、一部の連結子会社が2008年9月より確定拠出年金制度を導入しております。

なお、一部の連結子会社が有する退職一時金制度は、簡便法により退職給付に係る負債および退職給付費用を計算しております。

## 2 確定給付制度

## (1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

	(単位：百万円)	
	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
退職給付債務の期首残高	12,069	12,153
勤務費用	754	732
利息費用	48	48
数理計算上の差異の発生額	193	565
退職給付の支払額	524	676
退職給付債務の期末残高	12,153	12,823

## (2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表

	(単位：百万円)	
	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
年金資産の期首残高	5,799	6,895
期待運用収益	115	137
数理計算上の差異の発生額	786	138
事業主からの拠出額	366	360
退職給付の支払額	172	247
年金資産の期末残高	6,895	7,284

## (3) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

	(単位：百万円)	
	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	6,327	7,107
年金資産	6,895	7,284
	567	176
非積立型制度の退職給付債務	5,825	5,715
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	5,258	5,538
退職給付に係る負債	5,258	5,796
退職給付に係る資産	-	257
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	5,258	5,538

(4) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
勤務費用	754	732
利息費用	48	48
期待運用収益	115	137
数理計算上の差異の費用処理額	257	979
確定給付制度に係る退職給付費用	944	336

(5) 退職給付に係る調整額

退職給付に係る調整額に計上した項目（税効果控除前）の内訳は次のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
数理計算上の差異	1,237	1,406
合計	1,237	1,406

(6) 退職給付に係る調整累計額

退職給付に係る調整累計額に計上した項目（税効果控除前）の内訳は次のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
未認識数理計算上の差異	979	426
合計	979	426

(7) 年金資産に関する事項

年金資産の主な内訳

年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
債券	27.9%	28.0%
株式	35.9%	36.5%
生保一般勘定	34.8%	34.1%
その他	1.4%	1.4%
合計	100.0%	100.0%

長期期待運用収益率の設定方法

年金資産の長期期待運用収益率を決定するため、現在及び予想される年金資産の配分と、年金資産を構成する多様な資産からの現在及び将来期待される長期の収益率を考慮しております。

(8) 数理計算上の計算基礎に関する事項

主要な数理計算上の計算基礎（加重平均で表しております。）

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
割引率	0.4%	0.4%
長期期待運用収益率	2.0%	2.0%

3 確定拠出制度

連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、前連結会計年度387百万円、当連結会計年度360百万円でありま  
す。

(税効果会計関係)

## 1 繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
繰延税金資産		
販売用不動産評価損	18,807百万円	22,645百万円
減損損失	15,001 "	15,123 "
譲渡損益調整損	11,631 "	12,163 "
税務上の繰越欠損金	7,976 "	7,367 "
連結調整に伴う簿価調整差額	6,583 "	6,500 "
未払事業税・事業所税等	2,728 "	2,592 "
関係会社株式評価損等	1,853 "	2,187 "
投資有価証券評価損	2,101 "	2,047 "
賞与引当金	1,303 "	1,854 "
退職給付に係る負債	1,917 "	1,782 "
その他	15,311 "	20,069 "
繰延税金資産小計	85,215百万円	94,334百万円
評価性引当額	19,785百万円	20,487百万円
繰延税金資産合計	65,429百万円	73,846百万円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	70,727百万円	68,825百万円
圧縮記帳積立金	3,731 "	3,731 "
繰延ヘッジ利益	- "	1,030 "
その他	2,647 "	2,005 "
繰延税金負債合計	77,106百万円	75,592百万円
繰延税金負債の純額	11,676百万円	1,746百万円

(注)前連結会計年度及び当連結会計年度における繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
固定資産 繰延税金資産	11,071百万円	11,456百万円
固定負債 その他	22,748 "	13,202 "

## 2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
法定実効税率 (調整)	30.62%	-
評価性引当額の増減	2.45%	-
住民税均等割	0.14%	-
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.35%	-
その他	0.07%	-
税効果会計適用後の法人税等の負担率	32.78%	-

(注)当連結会計年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の百分の五以下であるため注記を省略しております。

(企業結合等関係)

(共通支配下の取引等)

(連結子会社の吸収合併)

当社は、2022年1月14日開催の取締役会において、当社の連結子会社である住友不動産ファイナンス株式会社を吸収合併することを決議し、同日付で合併契約を締結し、2022年3月1日付で吸収合併致しました。

1. 企業結合の概要

(1) 被結合企業の名称及び事業の内容

被結合企業の名称：住友不動産ファイナンス株式会社

事業の内容： 不動産賃貸事業

(2) 企業結合日

2022年3月1日

(3) 企業結合の法的形式

当社を吸収合併存続会社とし、住友不動産ファイナンス株式会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併方式であります。

(4) 結合後企業の名称

変更はありません。

(5) 企業結合の目的

住友不動産ファイナンス株式会社は、当社グループでの資金融通業務（昨年中にグループ内の別会社に移管済）のほか、複数の賃貸不動産を所有し当社がマスターリースしており、当社グループの不動産賃貸事業の一層の効率化を図ることを目的としております。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 2019年1月16日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 2019年1月16日）に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

当社グループが保有しております一部の建物につきましては、解体時に石綿の除去義務が発生します。建物の解体を決定し残存石綿量を見積れるものについては資産除去債務を計上しておりますが、その他の建物について建物の解体時における残存石綿量を見積るためには建物の一部解体を含めた実地調査が必要であり、賃貸稼働中の建物で当該調査を実施することは非常に困難であります。また、残存石綿量の見積りが困難であるため、残存石綿量の多寡により左右される面積あたり除去単価を見積ることができません。さらに、過去において再開発等による取壊し以外に建物の解体実績はないため、老朽化等を原因とする建物の物理的使用可能期間を予測し、債務の履行時期の見積りを行うことも困難です。これらの理由から、従来同様、資産除去債務を合理的に見積ることが出来ないため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

また、当社グループは一部の不動産賃貸借契約に基づく事務所・店舗等の退去時における原状回復に関わる債務を有しております。事務所・店舗等の使用期間が確定しており、当該債務を見積れるものについては資産除去債務を計上しておりますが、その他の事務所・店舗等については当該債務に関する賃借資産の使用期間が明確でなく、また具体的な移転計画もないことから、債務の履行時期の見積りが困難であり、資産除去債務を合理的に見積ることが出来ません。そのため、従来同様、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

(賃貸等不動産関係)

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、賃貸オフィスや賃貸住宅等を所有しており、当連結会計年度末における連結貸借対照表計上額は3,945,067百万円であります。なお、国内の賃貸オフィスビルの一部については、当社および一部の子会社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する連結貸借対照表計上額、期中増減額および時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
賃貸等不動産	連結貸借対照表計上額	期首残高	3,415,981
		期中増減額	289,550
		期末残高	3,705,532
	期末時価	6,873,990	6,807,875
賃貸等不動産として 使用される 部分を含む不動産	連結貸借対照表計上額	期首残高	139,090
		期中増減額	6,086
		期末残高	133,003
	期末時価	397,178	632,166

- (注) 1 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
- (注) 2 期中増減額合計(前連結会計年度 283,464百万円、当連結会計年度 106,531百万円)のうち主な増減額は次のとおりであります。
- 前連結会計年度  
 増加 不動産取得 337,931百万円、仕掛販売用不動産からの振替 5,759百万円  
 減少 減価償却費 46,943百万円、販売用不動産等への振替 6,164百万円、減損損失 3,740百万円
- 当連結会計年度  
 増加 不動産取得 196,018百万円  
 減少 減価償却費 48,861百万円、販売用不動産等への振替 37,859百万円
- (注) 3 期末の時価は、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。

また、賃貸等不動産および賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する損益は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
賃貸等不動産	賃貸収益	298,595	299,165
	賃貸費用	146,879	148,259
	差額	151,716	150,905
	その他損益	10,083	3,480
賃貸等不動産として 使用される 部分を含む不動産	賃貸収益	18,960	29,965
	賃貸費用	11,321	17,852
	差額	7,639	12,112
	その他損益	0	308

- (注) 1 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供および経営管理として当社および一部の子会社が自己使用している部分も含むため、当該部分の賃貸収益は、計上されておりません。なお、当該不動産に係る費用(賃借料、減価償却費、租税公課等)については、賃貸費用に含まれております。
- (注) 2 賃貸等不動産のその他損益は主に固定資産除却損であり、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産のその他損益は主に固定資産除却損であります。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：百万円)

	報告セグメント					合計
	不動産賃貸	不動産販売	完成工事	不動産流通	その他	
オフィスビル等賃貸 (注)	365,402	-	-	-	-	365,402
マンション・戸建	-	218,177	-	-	-	218,177
新築そっくりさん	-	-	105,746	-	-	105,746
注文住宅	-	-	88,431	-	-	88,431
不動産仲介	-	-	-	70,106	-	70,106
その他	57,270	15,498	9,129	2,205	7,462	91,564
外部顧客への売上高	422,672	233,676	203,307	72,311	7,462	939,430

(注) 賃貸借契約に基づくリース収益のほか、当該賃貸借契約に付随する契約等に基づく顧客との契約から生じる収益を含めております。

2. 当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約負債の残高等

(単位：百万円)

	当連結会計年度	
	期首残高	期末残高
顧客との契約から生じた債権(注)	18,713	23,285
契約負債	57,879	61,180

(注) 賃貸借契約に基づくリース収益から生じた債権を含めております。

契約負債は、主に不動産販売事業において不動産等売買契約に基づき顧客から受け入れた手付金等の前受金、完成工事業において請負工事契約に基づき施主から受け入れた手付金や中間金等の未成工事受入金および不動産流通事業において不動産等媒介契約に基づき不動産売買契約締結時点で顧客から受け入れた前受金であります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

当連結会計年度に認識された営業収益のうち、当連結会計年度の期首の契約負債残高に含まれていた額は41,061百万円であります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

残存履行義務に配分した取引価格の主な事業ごとの総額は、以下のとおりであります。なお、不動産販売事業については1年を超えて収益として認識されると見込まれる金額を含んでおります。

(単位：百万円)

	当連結会計年度
不動産販売事業	230,901
完成工事業	134,859
不動産流通事業	21,051
合計	386,812

(セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

## 1 報告セグメントの概要

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

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

したがって、当社は、「不動産賃貸」、「不動産販売」、「完成工事」、「不動産流通」および「その他」を報告セグメントとしております。「不動産賃貸」はオフィスビル、マンション等の賃貸・管理、ホテル、イベントホール、商業施設等の運営・管理、「不動産販売」はマンション、戸建住宅などの分譲、「完成工事」は戸建住宅、マンション等の建築・改修工事請負、「不動産流通」は不動産売買の仲介および販売代理受託、「その他」はフィットネスクラブ事業、飲食事業などで構成されております。

特定目的会社等を利用した不動産事業に係る事業収益および分配金は、当該特定目的会社等の保有する物件の性格ならびに保有目的から、不動産賃貸セグメントの売上高に含めております。

## 2 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。セグメント間の内部売上高又は振替高は市場実勢価格に基づいております。

## 3 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント						調整額 (注)1,2	連結財務諸 表計上額 (注)3
	不動産 賃貸	不動産 販売	完成工事	不動産 流通	その他	計		
売上高								
外部顧客への売上高	395,287	263,303	187,563	64,025	7,292	917,472	-	917,472
セグメント間の内部 売上高又は振替高	2,950	91	1,144	1,766	978	6,931	6,931	-
計	398,237	263,394	188,707	65,792	8,271	924,404	6,931	917,472
セグメント利益	155,245	53,931	15,565	11,480	48	236,174	16,930	219,244
セグメント資産	4,226,733	658,010	23,460	179,631	71,731	5,159,566	514,099	5,673,666
その他の項目								
減価償却費(注)4	54,332	96	1,209	672	329	56,640	1,171	57,812
減損損失	3,876	-	-	-	-	3,876	-	3,876
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	363,798	2,261	341	550	662	367,614	106	367,721

- (注)1 セグメント利益の調整額 16,930百万円は、セグメント間取引消去 33百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 16,896百万円が含まれております。全社費用は、連結財務諸表提出会社の一般管理部門に係る費用であります。
- 2 セグメント資産の調整額514,099百万円は、セグメント間取引消去 166,758百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産680,857百万円が含まれております。全社資産は、連結財務諸表提出会社の現金及び預金、投資有価証券および一般管理部門に係る資産等であります。
- 3 セグメント利益およびセグメント資産は、それぞれ連結財務諸表の営業利益および資産合計と調整を行っております。
- 4 減価償却費には、長期前払費用(投資その他の資産「その他」に含む)の償却額が含まれております。

当連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント						調整額 (注)1,2	連結財務諸 表計上額 (注)3
	不動産 賃貸	不動産 販売	完成工事	不動産 流通	その他	計		
売上高								
外部顧客への売上高	422,672	233,676	203,307	72,311	7,462	939,430	-	939,430
セグメント間の内部 売上高又は振替高	2,409	112	1,054	1,172	1,620	6,368	6,368	-
計	425,081	233,788	204,361	73,484	9,083	945,799	6,368	939,430
セグメント利益	162,649	50,485	18,523	18,025	617	250,301	16,419	233,882
セグメント資産	4,297,595	761,443	23,625	193,444	125,048	5,401,157	404,883	5,806,040
その他の項目								
減価償却費(注)4	57,394	166	1,032	675	292	59,562	1,083	60,645
減損損失	3,453	-	-	-	-	3,453	-	3,453
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	164,429	21,740	281	801	286	187,540	285	187,826

- (注)1 セグメント利益の調整額 16,419百万円は、セグメント間取引消去 61百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 16,357百万円が含まれております。全社費用は、連結財務諸表提出会社の一般管理部門に係る費用であります。
- 2 セグメント資産の調整額404,883百万円は、セグメント間取引消去 249,684百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産654,567百万円が含まれております。全社資産は、連結財務諸表提出会社の現金及び預金、投資有価証券および一般管理部門に係る資産等であります。
- 3 セグメント利益およびセグメント資産は、それぞれ連結財務諸表の営業利益および資産合計と調整を行っております。
- 4 減価償却費には、長期前払費用(投資その他の資産「その他」に含む)の償却額が含まれております。

#### 4 報告セグメントの変更等に関する事項

会計方針の変更に記載のとおり、当連結会計年度に係る連結財務諸表から収益認識会計基準等を適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、事業セグメントの利益又は損失の算定方法を同様に変更しております。当該変更が報告セグメントの売上高及び利益又は損失に与える影響は軽微であります。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一であるため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%を占める相手先がないため、記載はありません。

当連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一であるため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%を占める相手先がないため、記載はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員および主要株主(個人の場合に限る。)等

前連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	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)
役員および その近親者	仁島浩順			代表取締役 社長	0.00%	住宅新築工事 の請負	住宅新築工事の 請負(注)	71		

(注) 取引条件および取引条件の決定方針等

取引金額については、一般の取引条件と同様に算出した見積金額を勘案して決定しております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
1株当たり純資産額	3,171.34円	3,447.81円
1株当たり当期純利益	298.33円	317.45円

(注) 1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載していません。

(注) 2 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	141,389	150,452
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益(百万円)	141,389	150,452
普通株式の期中平均株式数(千株)	473,939	473,939

## 【連結附属明細表】

## 【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
住友不動産 株式会社 (当社)	第89回 国内 普通社債	2013年 7月23日	10,000	10,000	年1.098	なし	2023年 7月21日
	第92回 国内 普通社債	2013年 10月29日	10,000	10,000	年0.950	なし	2023年 9月20日
	第94回 国内 普通社債	2013年 12月12日	10,000	10,000	年0.968	なし	2023年 12月12日
	第95回 国内 普通社債	2014年 1月28日	20,000	20,000	年0.987	なし	2024年 1月26日
	第96回 国内 普通社債	2014年 3月18日	20,000	20,000	年0.914	なし	2024年 3月18日
	第97回 国内 普通社債	2014年 4月28日	20,000	20,000	年0.904	なし	2024年 4月26日
	第98回 国内 普通社債	2014年 6月10日	20,000	20,000	年0.884	なし	2024年 6月10日
	第99回 国内 普通社債	2014年 7月29日	20,000	20,000	年0.836	なし	2024年 7月29日
	第100回 国内 普通社債	2014年 9月9日	20,000	20,000	年0.809	なし	2024年 9月9日
	第101回 国内 普通社債	2014年 12月9日	10,000	-	年0.429	なし	2021年 12月9日
	第102回 国内 普通社債	2015年 2月4日	10,000	-	年0.392	なし	2022年 2月4日
	第103回 国内 普通社債	2015年 2月4日	10,000	10,000	年0.670	なし	2025年 2月4日
	第104回 国内 普通社債	2015年 4月28日	20,000	20,000	年0.826	なし	2025年 4月28日
	第105回 国内 普通社債	2015年 6月22日	20,000	20,000	年0.992	なし	2025年 6月20日
	第106回 国内 普通社債	2016年 5月26日	10,000	10,000	年0.400	なし	2026年 5月26日
	第107回 国内 普通社債	2016年 8月2日	10,000	10,000	年0.230	なし	2026年 7月31日
	第108回 国内 普通社債	2017年 5月8日	30,000	30,000	年0.400	なし	2027年 5月7日
第109回 国内 普通社債	2021年 5月10日	-	30,000	年0.310	なし	2031年 5月9日	
第110回 国内 普通社債	2021年 8月5日	-	10,000	年0.260	なし	2031年 8月5日	
(注1)	子会社 特定社債 (注2)	2014年 3月31日 ~2020年 9月30日	37,100	35,600	年0~0.259 (注3)	あり	2021年 3月31日 ~2033年 9月30日
合計			307,100	325,600			

- (注1) 連結対象の特定目的会社が発行している特定社債を集約しております。  
(注2) これらの社債はノンリコース債務に該当いたします。  
(注3) これらの社債はすべて変動金利であります。  
(注4) 連結決算日後5年内における1年ごとの社債及びノンリコース社債の償還予定額は次のとおりであります。

	1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
社債	-	70,000	90,000	40,000	20,000
ノンリコース社債	-	-	-	6,500	14,500

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	26,620	28,610	0.27	
1年以内に返済予定の長期借入金	191,446	237,385	0.26	
1年以内に返済予定の ノンリコース長期借入金	14,844	4,786	0.12	
1年以内に返済予定のリース債務 (注1)	234	197	-	
長期借入金(1年以内に返済予定 のものを除く)	2,640,210	2,667,324	0.32	2023年 ~2038年
ノンリコース長期借入金(1年以 内に返済予定のものを除く)	261,073	256,287	0.12	2025年 ~2033年
リース債務(1年以内に返済予定 のものを除く) (注1)	498	323	-	2022年 ~2026年
其他有利子負債 コマーシャル・ペーパー (1年以内返済)	120,000	40,000	0.08	
合計	3,254,925	3,234,913		

- (注1) リース債務のうち1年以内に返済予定のリース債務は、連結貸借対照表上、流動負債「その他」に、返済予定が1年を超えるリース債務は固定負債「その他」に含めております。  
(注2) 「平均利率」については、借入金等の当期末残高に対する加重平均利率を記載しております。  
なお、リース債務については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、「平均利率」の記載を省略しております。  
(注3) 長期借入金、ノンリコース長期借入金およびリース債務の連結決算日後5年内における1年ごとの返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	219,472	289,415	253,855	293,062
ノンリコース 長期借入金	4,640	4,374	45,507	93,002
リース債務	173	109	38	1

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期 連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年6月30日)	第2四半期 連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)	第3四半期 連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年12月31日)	第89期 連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
売上高(百万円)	250,410	480,968	713,412	939,430
税金等調整前 四半期(当期) 純利益 (百万円)	71,513	131,454	184,285	218,653
親会社株主に 帰属する 四半期(当期) 純利益 (百万円)	49,184	91,103	129,002	150,452
1株当たり 四半期(当期) 純利益 (円)	103.78	192.23	272.19	317.45

(会計期間)	第1四半期 連結会計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年6月30日)	第2四半期 連結会計期間 (自 2021年7月1日 至 2021年9月30日)	第3四半期 連結会計期間 (自 2021年10月1日 至 2021年12月31日)	第4四半期 連結会計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年3月31日)
1株当たり 四半期純利益 (円)	103.78	88.45	79.97	45.26

## 2 【財務諸表等】

## (1) 【財務諸表】

## 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2021年3月31日)	当事業年度 (2022年3月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	3 103,760	3 77,738
営業未収入金	2 15,619	2 27,112
販売用不動産	1 243,960	1 296,445
仕掛販売用不動産	1 366,766	1 395,091
未成工事支出金	8,564	8,046
原材料及び貯蔵品	92	75
前払費用	10,082	9,874
関係会社短期貸付金	139,251	118,059
その他	2 16,114	2 9,706
貸倒引当金	10	30
<b>流動資産合計</b>	<b>904,201</b>	<b>942,120</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	1、3 1,306,486	1、3 1,382,304
構築物	3 30,881	3 32,343
機械及び装置	14,857	3 16,164
車両運搬具	56	3 56
工具、器具及び備品	3 18,935	3 19,727
土地	1、3 2,326,469	1、3 2,430,533
リース資産	404	395
建設仮勘定	1 107,724	1、3 139,692
減価償却累計額及び減損損失累計額	470,672	529,635
<b>有形固定資産合計</b>	<b>3,335,143</b>	<b>3,491,583</b>
<b>無形固定資産</b>		
借地権	59,304	61,695
ソフトウェア	851	732
その他	83	83
<b>無形固定資産合計</b>	<b>60,240</b>	<b>62,512</b>
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	501,704	498,994
関係会社株式	136,755	128,489
関係会社社債	67,659	69,818
その他の関係会社有価証券	100,138	100,138
長期貸付金	4,183	4,678
関係会社長期貸付金	17,310	16,860
長期前払費用	23,600	20,779
敷金及び保証金	2 61,439	2 60,013
前払年金費用	-	930
その他	2 6,669	2 18,121
貸倒引当金	3,434	7,741
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>916,025</b>	<b>911,081</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>4,311,408</b>	<b>4,465,177</b>
<b>資産合計</b>	<b>5,215,609</b>	<b>5,407,297</b>

(単位：百万円)

	前事業年度 (2021年3月31日)	当事業年度 (2022年3月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	2 19,932	2 39,376
短期借入金	26,500	28,500
関係会社短期借入金	-	70,350
1年内返済予定の長期借入金	191,256	237,195
コマーシャル・ペーパー	120,000	40,000
1年内償還予定の社債	20,000	-
リース債務	24	11
未払金	8,154	34,748
未払費用	2 31,841	2 37,161
未払法人税等	36,567	33,464
未払消費税等	11,264	3,502
前受金	58,673	55,811
未成工事受入金	23,471	27,532
預り金	2 23,355	2 26,097
賞与引当金	752	2,060
資産除去債務	71	68
その他	960	1,210
流動負債合計	572,824	637,090
<b>固定負債</b>		
社債	250,000	290,000
長期借入金	3 2,621,590	3 2,648,894
リース債務	26	23
退職給付引当金	169	35
預り敷金及び保証金	2 254,539	2 245,586
長期預り金	2 27,949	2 8,771
資産除去債務	126	546
繰延税金負債	23,229	12,218
その他	4,314	2,368
固定負債合計	3,181,946	3,208,444
負債合計	3,754,771	3,845,534

(単位：百万円)

	前事業年度 (2021年3月31日)	当事業年度 (2022年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金		
資本準備金	132,742	132,742
その他資本剰余金	9	9
資本剰余金合計	132,752	132,752
利益剰余金		
利益準備金	5,507	5,507
その他利益剰余金		
圧縮積立金	12,185	12,185
繰越利益剰余金	1,034,235	1,136,720
利益剰余金合計	1,051,927	1,154,412
自己株式	4,475	4,475
株主資本合計	1,303,009	1,405,494
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	160,817	155,562
繰延ヘッジ損益	2,988	704
評価・換算差額等合計	157,828	156,267
純資産合計	1,460,838	1,561,762
負債純資産合計	5,215,609	5,407,297

## 【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2020年 4月 1日 至 2021年 3月31日)	当事業年度 (自 2021年 4月 1日 至 2022年 3月31日)
<b>営業収益</b>		
不動産賃貸事業収益	1 373,988	1 385,978
不動産販売事業収益	1 263,394	1 233,788
完成工事事業収益	1 178,308	1 194,111
その他の事業収益	1 641	1 574
営業収益合計	816,333	814,453
<b>営業原価</b>		
不動産賃貸事業原価	1 219,602	1 232,340
不動産販売事業原価	1 200,693	1 175,676
完成工事事業原価	1 128,296	1 139,920
その他の事業原価	1 18	1 19
営業原価合計	548,611	547,957
売上総利益	267,722	266,496
販売費及び一般管理費	1, 2 60,919	1, 2 60,555
営業利益	206,803	205,940
<b>営業外収益</b>		
受取利息及び配当金	1 12,867	1 13,738
その他	1 1,986	2,113
営業外収益合計	14,854	15,851
<b>営業外費用</b>		
支払利息	14,495	1 14,387
社債利息	2,062	2,144
貸倒引当金繰入額	-	6,389
その他	1 4,335	1 4,585
営業外費用合計	20,893	27,506
経常利益	200,764	194,285
<b>特別利益</b>		
固定資産売却益	3 202	3 97
投資有価証券売却益	1,242	2,426
関係会社株式売却益	11,872	-
その他	-	25
特別利益合計	13,318	2,549
<b>特別損失</b>		
減損損失	3,577	400
固定資産売却損	-	0
固定資産除却損	1 7,360	1 3,749
投資有価証券評価損	489	1,160
関係会社株式評価損	-	9,500
投資有価証券売却損	312	1
新型コロナウイルス感染症による損失	383	-
その他	44	355
特別損失合計	12,166	15,167
税引前当期純利益	201,915	181,667
法人税、住民税及び事業税	59,114	67,857
法人税等調整額	2,458	9,054
法人税等合計	61,573	58,803
当期純利益	140,342	122,864

## 【営業原価明細書】

## 不動産賃貸事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)		当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
人件費		5,452	2.5	5,672	2.4
諸経費		214,150	97.5	226,667	97.6
計		219,602	100.0	232,340	100.0

諸経費の主なものは、次のとおりであります。

項目	前事業年度(百万円)	当事業年度(百万円)
外注管理費	20,163	20,233
水道光熱費	14,363	13,973
減価償却費	44,691	48,460
賃借料	78,860	76,825
租税公課	22,422	21,562

## 不動産販売事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)		当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
直接原価 (土地代、造成・建築費、そ の他の直接費)		184,595	92.0	160,733	91.5
人件費		7,768	3.8	8,125	4.6
諸経費		8,328	4.2	6,817	3.9
計		200,693	100.0	175,676	100.0

(注) 原価計算の方法は実際個別原価計算を採用しております。

## 完成工事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)		当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
直接原価		119,227	92.9	130,860	93.5
諸経費		9,068	7.1	9,060	6.5
計		128,296	100.0	139,920	100.0

(注) 原価計算の方法は実際個別原価計算を採用しております。

## その他の事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)		当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
人件費		11	62.8	11	59.4
諸経費		7	37.2	7	40.6
計		18	100.0	19	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

(単位：百万円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			
		資本準備金	その他 資本剰余金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金 合計
						圧縮積立金	繰越利益 剰余金	
当期首残高	122,805	132,742	9	132,752	5,507	12,185	911,902	929,594
当期変動額								
剰余金の配当							18,009	18,009
当期純利益							140,342	140,342
自己株式の取得								
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）								
当期変動額合計	-	-	-	-	-	-	122,332	122,332
当期末残高	122,805	132,742	9	132,752	5,507	12,185	1,034,235	1,051,927

	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 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	4,473	1,180,678	77,307	3,560	73,747	1,254,425
当期変動額						
剰余金の配当		18,009				18,009
当期純利益		140,342				140,342
自己株式の取得	1	1				1
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）			83,510	571	84,081	84,081
当期変動額合計	1	122,331	83,510	571	84,081	206,412
当期末残高	4,475	1,303,009	160,817	2,988	157,828	1,460,838

当事業年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

(単位：百万円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			
		資本準備金	その他 資本剰余金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金 合計
					圧縮積立金	繰越利益 剰余金		
当期首残高	122,805	132,742	9	132,752	5,507	12,185	1,034,235	1,051,927
当期変動額								
剰余金の配当							20,379	20,379
当期純利益							122,864	122,864
自己株式の取得								
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)								
当期変動額合計	-	-	-	-	-	-	102,485	102,485
当期末残高	122,805	132,742	9	132,752	5,507	12,185	1,136,720	1,154,412

	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 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	4,475	1,303,009	160,817	2,988	157,828	1,460,838
当期変動額						
剰余金の配当		20,379				20,379
当期純利益		122,864				122,864
自己株式の取得	0	0				0
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			5,254	3,693	1,560	1,560
当期変動額合計	0	102,485	5,254	3,693	1,560	100,924
当期末残高	4,475	1,405,494	155,562	704	156,267	1,561,762

## 【注記事項】

### (重要な会計方針)

#### 1 有価証券の評価基準及び評価方法

##### (1) 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法によっております。

##### (2) その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

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あります。)によっております。

市場価格のない株式等

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及び評価方法

時価法によっております。

#### 3 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金および原材料及び貯蔵品は、主として個別法に基づく原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)によっております。

#### 4 固定資産の減価償却または償却の方法

##### (1) 有形固定資産(リース資産を除く)

建物(その附属設備を除く)は定額法、その他は定率法を採用しております。

なお、2016年4月1日以降に取得した建物附属設備および構築物については、定額法を採用しております。

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

##### (2) 無形固定資産(リース資産を除く)

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

##### (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、償却期間については、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。

#### 5 繰延資産の処理方法

##### 社債発行費

社債発行費は、支出時に全額費用処理する方法によっております。

#### 6 引当金の計上基準

##### (1) 貸倒引当金

営業未収入金等の回収事故に対処して、一般債権については貸倒実績率法により、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上してあります。

##### (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あります。

(3) 退職給付引当金又は前払年金費用

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、当事業年度末において発生していると認められる額を退職給付引当金又は前払年金費用として計上しております。

退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当事業年度末までの期間に帰属させる方法については、期間定額基準によっております。

数理計算上の差異の費用処理方法

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

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

(1) 不動産賃貸事業

不動産賃貸事業は、主としてオフィスビルならびに高級賃貸マンション等の賃貸を行っており、顧客との賃貸借契約等による合意内容に基づき企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に従い収益を認識しております。

(2) 不動産販売事業

不動産販売事業は、主にマンション・戸建住宅の分譲を行っており、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識しております。

(3) 完成工事事業

完成工事事業は、主にリフォーム（新築そっくりさん）や注文住宅の不動産建築・改修の工事請負を行っており、請負工事契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である施主が当該不動産の支配を獲得した時点で収益を認識しております。

8 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) ヘッジ会計の方法

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。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段	ヘッジ対象
金利スワップ	借入金

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。

ヘッジの有効性評価の方法

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

(2) 退職給付に係る会計処理

退職給付に係る未認識数理計算上の差異の会計処理の方法は、連結財務諸表における会計処理の方法と異なっております。

(3) 消費税等の会計処理方法

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。

(重要な会計上の見積り)

1 販売用不動産等の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(百万円)

科目名	前事業年度 (2021年3月31日)	当事業年度 (2022年3月31日)
販売用不動産	243,960	296,445
仕掛販売用不動産	366,766	395,091

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

連結財務諸表「〔注記事項〕(重要な会計上の見積り)1.販売用不動産等の評価」に記載した内容と同一であります。

2 固定資産の減損

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(百万円)

科目名	前事業年度 (2021年3月31日)	当事業年度 (2022年3月31日)
有形固定資産	3,335,143	3,491,583
借地権	59,304	61,695

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

連結財務諸表「〔注記事項〕(重要な会計上の見積り)2.固定資産の減損」に記載した内容と同一であります。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当事業年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当事業年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

この結果、当事業年度の期首の利益剰余金に与える影響はなく、当事業年度の財務諸表に与える影響は軽微であります。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。なお、財務諸表に与える影響はありません。

(貸借対照表関係)

- 1 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、以下の金額を振り替えております。

	前事業年度 (2021年3月31日)	当事業年度 (2022年3月31日)
有形固定資産から仕掛販売用不動産	3,595百万円	35,332百万円
有形固定資産から販売用不動産	2,568 "	2,527 "
仕掛販売用不動産から有形固定資産	5,759 "	- "

- 2 関係会社に対する資産および負債

区分表示されたもの以外で当該関係会社に対する金銭債権又は金銭債務の金額は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2021年3月31日)	当事業年度 (2022年3月31日)
短期金銭債権	1,692百万円	11,336百万円
長期金銭債権	6,444 "	14,740 "
短期金銭債務	6,020 "	1,075 "
長期金銭債務	262 "	146 "

- 3 担保に供している資産及び担保に係る債務

- (1) 担保に供している資産

	前事業年度 (2021年3月31日)	当事業年度 (2022年3月31日)
現金及び預金	2,086百万円	1,987百万円
建物	9,877 "	47,855 "
構築物	217 "	697 "
機械及び装置	- "	103 "
車両運搬具	- "	0 "
工具、器具及び備品	20 "	636 "
土地	119,992 "	119,992 "
建設仮勘定	- "	772 "
計	132,194百万円	172,045百万円

- (2) 担保に係る債務

	前事業年度 (2021年3月31日)	当事業年度 (2022年3月31日)
長期借入金	86,000百万円	116,000百万円
計	86,000百万円	116,000百万円

- 4 期末日現在の保証債務の内容および金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (2021年3月31日)	当事業年度 (2022年3月31日)
住宅購入者の住宅ローンに対する債務保証	90百万円	115百万円
分譲マンション共同事業者に対する債務保証	193 "	166 "
計	283百万円	281百万円

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引

	前事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
営業取引による取引高		
売上高	27,932百万円	28,216百万円
仕入高	50,412 "	49,183 "
営業取引以外による取引高	2,084 "	2,097 "

2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額並びにおおよその割合は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
広告宣伝費	9,156百万円	9,092百万円
従業員給与手当	26,537 "	27,779 "
賞与引当金繰入額	417 "	493 "
減価償却費	1,193 "	1,103 "
おおよその割合		
販売費	60.0%	62.1%
一般管理費	40.0%	37.9%

3 前事業年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

「固定資産売却益」の主なものは、土地の売却によるものであります。

当事業年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

「固定資産売却益」の主なものは、土地の売却によるものであります。

(有価証券関係)

前事業年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式は、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価を記載しておりません。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式及び関連会社株式の貸借対照表計上額は次のとおりであります。

(注) 時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式及び関連会社株式の貸借対照表計上額

(単位:百万円)

区分	前事業年度 (2021年3月31日)
(1) 関係会社株式	
子会社株式	136,740
関連会社株式	14
(2) その他の関係会社有価証券	
子会社	73,328
関連会社	26,810
計	236,893

当事業年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式は、市場価格のない株式等であるため、時価を記載しておりません。

なお、市場価格のない株式等である子会社株式及び関連会社株式の貸借対照表計上額は次のとおりであります。

(注) 市場価格のない子会社株式及び関連会社株式の貸借対照表計上額

(単位:百万円)

区分	当事業年度 (2022年3月31日)
(1) 関係会社株式	
子会社株式	128,474
関連会社株式	14
(2) その他の関係会社有価証券	
子会社	73,328
関連会社	26,810
計	228,627

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2021年3月31日)	当事業年度 (2022年3月31日)
<b>繰延税金資産</b>		
販売用不動産評価損	18,795百万円	22,633百万円
減損損失	14,943 "	15,065 "
譲渡損益調整損	530 "	5,230 "
貸倒引当金繰入超過額	1,054 "	2,379 "
関係会社株式評価損等	2,262 "	2,202 "
未払事業税・事業所税等	2,349 "	2,051 "
投資有価証券評価損	2,101 "	2,047 "
その他	11,078 "	15,717 "
繰延税金資産小計	53,115百万円	67,328百万円
評価性引当額(注)	1,169 "	5,380 "
繰延税金資産合計	51,946百万円	61,947百万円
<b>繰延税金負債</b>		
有価証券評価差額金	70,975百万円	68,656百万円
圧縮記帳積立金	3,731 "	3,731 "
繰延ヘッジ損益	- "	1,030 "
その他	469 "	748 "
繰延税金負債合計	75,175百万円	74,165百万円
繰延税金負債の純額	23,229百万円	12,218百万円

(注)評価性引当額の増加4,210百万円は、子会社の合併に伴う譲渡損益調整損の引継によるものであります。

2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	前事業年度 (2021年3月31日)	当事業年度 (2022年3月31日)
法定実効税率	- %	30.62%
(調整)		
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	- %	0.45%
住民税均等割	- %	0.09%
合併による影響	- %	2.14%
その他	- %	0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	- %	32.37%

(注)前事業年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の百分の五以下であるため注記を省略しております。

(企業結合等関係)

(共通支配下の取引等)

(連結子会社の吸収合併)

連結財務諸表の「注記事項(企業結合等関係)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

区分	資産の種類	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価 償却累計額 又は償却 累計額 (百万円)	当期 償却額 (百万円)	差引 当期末 残高 (百万円)
有形 固定資産	建物	1,306,486	78,572	2,753	1,382,304	489,017	43,433	893,287
	構築物	30,881	1,479	16	32,343	13,237	1,570	19,106
	機械及び装置	14,857	1,326	19	16,164	12,523	751	3,641
	車両運搬具	56	-	0	56	46	4	10
	工具、器具及 び備品	18,935	980	187	19,727	14,533	2,027	5,193
	土地	2,326,469	108,890	4,827 (400)	2,430,533	-	-	2,430,533
	リース資産	404	8	17	395	276	56	119
	建設仮勘定	107,724	112,063	80,095	139,692	-	-	139,692
	計	3,805,815	303,321	87,918 (400)	4,021,218	529,635	47,844	3,491,583
無形 固定資産	借地権	59,304	2,522	131	61,695	-	-	61,695
	ソフトウェア	2,137	126	155	2,108	1,375	244	732
	その他	100	0	10	90	6	0	83
	計	61,542	2,649	297	63,894	1,382	244	62,512

- (注) 1 「当期減少額」欄の( )内は内書きで、減損損失の計上額であります。
- 2 「当期末減価償却累計額又は償却累計額」の欄には、減損損失累計額が含まれております。
- 3 当期増加額および減少額のうち主なものは、次のとおりであります。
- |           |       |      |           |
|-----------|-------|------|-----------|
| < 建物 >    | 当期増加額 | 品川区  | 24,089百万円 |
|           |       | 港区   | 17,863百万円 |
|           |       | 中央区  | 13,943百万円 |
| < 土地 >    | 当期増加額 | 港区   | 32,296百万円 |
|           |       | 中央区  | 12,767百万円 |
|           |       | 品川区  | 7,965百万円  |
|           |       | 千代田区 | 7,479百万円  |
| < 建設仮勘定 > | 当期増加額 | 品川区  | 22,469百万円 |
|           |       | 港区   | 20,728百万円 |
|           |       | 中央区  | 15,784百万円 |
- 当期減少額 各資産科目への振替であります。
- 4 連結子会社であった住友不動産ファイナンス株式会社を吸収合併したことによる主な増加額は建物20,860百万円、土地31,792百万円であります。
- 5 所有目的の見直しを行った結果、その実態に合わせるために、有形固定資産から販売用不動産へ2,527百万円、有形固定資産から仕掛販売用不動産へ35,332百万円振り替えました。
- 6 「当期首残高」及び「当期末残高」は取得価額で記載しております。

【引当金明細表】

科目	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	3,444	6,420	2,093	7,771
賞与引当金	752	2,060	752	2,060

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

記載事項はありません。

## 第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	9月30日、3月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取りおよび買増請求の取扱	
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
取次所	
買取りおよび買増手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	当会社の公告方法は、電子公告とします。ただし、電子公告を行うことができない事故その他のやむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して公告します。 なお、電子公告は当会社のホームページに掲載しており、そのアドレスは次のとおりです。 <a href="https://www.sumitomo-rd.co.jp/">https://www.sumitomo-rd.co.jp/</a>
株主に対する特典	なし

(注) 当会社の単元未満株主は、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない。

- 1 法令により定款をもってしても制限することができない権利
- 2 株主割当による募集株式および募集新株予約権の割当てを受ける権利
- 3 単元未満株式買増請求をする権利

## 第7 【提出会社の参考情報】

### 1 【提出会社の親会社等の情報】

当社は、親会社等はありません。

### 2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書 及びその添付書 類並びに確認書	事業年度 (第88期)	自 2020年4月1日 至 2021年3月31日	2021年6月30日 関東財務局長に提出。
(2) 内部統制報告書 及びその添付書類	事業年度 (第88期)	自 2020年4月1日 至 2021年3月31日	2021年6月30日 関東財務局長に提出。
(3) 発行登録追補書類(社債) 及びその添付書類			2021年7月30日 関東財務局長に提出。
(4) 四半期報告書 及び確認書	(第89期第1四半期)	自 2021年4月1日 至 2021年6月30日	2021年8月13日 関東財務局長に提出。
	(第89期第2四半期)	自 2021年7月1日 至 2021年9月30日	2021年11月12日 関東財務局長に提出。
	(第89期第3四半期)	自 2021年10月1日 至 2021年12月31日	2022年2月14日 関東財務局長に提出。
(5) 臨時報告書			
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会 における議決権行使の結果)の規定に基づく臨時報告書であります。			2021年7月5日 関東財務局長に提出。
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号(代表取締役の 異動)の規定に基づく臨時報告書であります。			2022年2月10日 関東財務局長に提出。
(6) 訂正発行登録書			2021年7月5日 及び 2022年2月10日 関東財務局長に提出。

## 第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2022年 6月29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

東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 前野 充次

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 高橋 秀和

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 高橋 善盛

### < 財務諸表監査 >

#### 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている住友不動産株式会社の2021年4月1日から2022年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、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の2022年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全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。

#### 監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

#### 監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

賃貸等不動産の減損の兆候に関する判断の妥当性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>住友不動産株式会社の当連結会計年度の連結貸借対照表の固定資産に、住友不動産グループが所有している賃貸オフィス及び賃貸住宅等（開発中のもの又は開発するために所有する不動産を含む。以下これらを総称して「賃貸等不動産」という。）が計上されており、注記事項（賃貸等不動産関係）に記載のとおり、賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額は3,945,067百万円であり、連結総資産の68%を占めている。</p> <p>注記事項（重要な会計上の見積り）に記載のとおり、賃貸等不動産は、収益性が低下し、減損の兆候があると認められた場合には、減損損失の認識の要否を判定する必要がある。減損の兆候には、営業損益の継続的なマイナス、回収可能価額を著しく低下させる変化、経営環境の著しい悪化及び市場価格の著しい下落などが含まれる。</p> <p>回収可能価額の見積りの前提となる、開発計画を含む事業計画の実現可能性並びに賃貸等不動産の市場価格の算定に用いる、想定賃料、想定稼働率及び割引率等は、経営者の主観的な判断に基づき決定される。また、これらの判断は、景気動向、企業業績の動向、地価動向、金融情勢及び税制等に大きく影響を受けることから、見積りにおける不確実性が高い。さらに、減損の兆候が認められ、減損損失の計上が必要と判断された場合、それによる連結財務諸表に対する影響は重要となる可能性がある。</p> <p>以上から、当監査法人は、賃貸等不動産の減損の兆候に関する判断の妥当性が、当連結会計年度の連結財務諸表監査において特に重要であり、「監査上の主要な検討事項」の一つに該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、賃貸等不動産の減損の兆候に関する判断の妥当性を評価するため、主に以下の監査手続を実施した。</p> <p>(1) 内部統制の評価 賃貸等不動産の減損の兆候の識別に関連する内部統制の整備及び運用状況の有効性を評価した。</p> <p>(2) 減損の兆候に関する判断の妥当性の評価</p> <p>事業計画の実現可能性</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新型コロナウイルス感染症の影響やウクライナ情勢の影響を含む、事業計画の進捗状況やその実現可能性に関する判断について、経営者及び担当部署に質問したほか、進捗状況に関連する起案等社内資料及び関連する契約書等を閲覧した。</li> <li>・新規竣工又は稼働率に変動のあった賃貸等不動産の稼働状況や事業計画の進捗状況を確認するため、現場視察を実施した</li> </ul> <p>市場価格の見積りの合理性</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・想定賃料及び想定稼働率について、過去の実績、現在の契約賃料又は同種類似物件の賃料と比較し、その適切性を検討した。</li> <li>・割引率について、外部機関が公表している情報と比較し、その適切性を検討した。</li> <li>・当監査法人の不動産評価の専門家を利用して、算定された市場価格の合理性を評価するとともに、使用された割引率の適切性を検討した。</li> </ul>

販売用不動産等の評価の合理性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>住友不動産株式会社の当連結会計年度の連結貸借対照表の流動資産に、販売目的で所有している分譲マンション、戸建及び宅地等（開発中のもの又は開発するために所有する不動産を含む。）が販売用不動産308,155百万円及び仕掛販売用不動産394,921百万円（以下これらを総称して「販売用不動産等」という。）に計上されており、販売用不動産等の連結貸借対照表計上額は連結総資産の12%を占めている。</p> <p>注記事項（重要な会計上の見積り）に記載のとおり、期末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、収益性が低下しているとみて、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額とするとともに、取得原価と当該正味売却価額との差額は当期の営業原価として処理されている。</p> <p>正味売却価額の見積りの前提となる、開発計画を含む事業計画の実現可能性及び事業計画の基礎となる販売見込額等は、経営者の主観的な判断に基づき決定される。また、これらの判断は、景気動向、個人所得の動向、地価動向、金融情勢及び税制等に大きく影響を受けることから、見積りにおける不確実性が高い。さらに、販売用不動産等の評価損の計上が必要と判断された場合、それによる連結財務諸表に対する影響は重要となる可能性がある。</p> <p>以上から、当監査法人は、販売用不動産等の評価の合理性が、当連結会計年度の連結財務諸表監査において特に重要であり、「監査上の主要な検討事項」の一つに該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、販売用不動産等の評価の合理性を評価するため、主に以下の監査手続を実施した。</p> <p>(1) 内部統制の評価 販売用不動産等の評価に関連する内部統制の整備及び運用状況の有効性を評価した。</p> <p>(2) 販売用不動産等の評価の合理性の評価</p> <p>事業計画の実現可能性</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>新型コロナウイルス感染症の影響やウクライナ情勢の影響を含む、事業計画の進捗状況やその実現可能性に関する判断について、経営者及び担当部署に質問したほか、進捗状況に関連する起案等社内資料及び関連する契約書等を閲覧した。</li> <li>事業計画の進捗状況を確認するため、現場視察を実施した。</li> </ul> <p>販売見込額の適切性</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>販売又は契約実績のある販売用不動産等の販売見込額については、過去の実績や現在の成約状況と比較し、その適切性を検討した。また、販売又は契約実績のない販売用不動産等の販売見込額については、過去の同種類似物件の販売実績や近隣物件の販売価格と比較し、その適切性を検討した。</li> <li>当監査法人の不動産評価の専門家を利用して、販売見込額に基づく正味売却価額の合理性を評価した。</li> </ul>

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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財務諸表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財務諸表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。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

#### 連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による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て、監査報告書において独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・連結財務諸表監査の目的は、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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・連結財務諸表の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

## < 内部統制監査 >

### 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、住友不動産株式会社の2022年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、住友不動産株式会社が2022年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全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。

### 監査意見の根拠

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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

### 内部統制報告書に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

### 内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告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て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子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

- 
- 1 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
  - 2 XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書

2022年 6 月29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

東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 前 野 充 次

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 高 橋 秀 和

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 高 橋 善 盛

### 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている住友不動産株式会社の2021年4月1日から2022年3月31日までの第89期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、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の2022年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全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。

### 監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

### 監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

#### （賃貸等不動産の減損の兆候に関する判断の妥当性）

個別財務諸表の監査報告書に記載すべき監査上の主要な検討事項「賃貸等不動産の減損の兆候に関する判断の妥当性」は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項「賃貸等不動産の減損の兆候に関する判断の妥当性」と実質的に同一の内容である。このため、個別財務諸表の監査報告書では、これに関する記載を省略する。

#### （販売用不動産等の評価の合理性）

個別財務諸表の監査報告書に記載すべき監査上の主要な検討事項「販売用不動産等の評価の合理性」は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項「販売用不動産等の評価の合理性」と実質的に同一の内容である。このため、個別財務諸表の監査報告書では、これに関する記載を省略する。

## その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

## 財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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財務諸表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財務諸表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。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

## 財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による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て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・財務諸表監査の目的は、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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・財務諸表の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

#### 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

- 
- 1 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
  - 2 XBRLデータは監査の対象には含まれていません。