

【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】 2025年6月26日

【事業年度】 第92期(自 2024年4月1日 至 2025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】 会計課長 飯 島 知 之

【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】 会計課長 飯 島 知 之

【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88期	第89期	第90期	第91期	第92期
決算年月	2021年3月	2022年3月	2023年3月	2024年3月	2025年3月
売上高 (百万円)	917,472	939,430	939,904	967,692	1,014,239
経常利益 (百万円)	209,949	225,115	236,651	253,111	268,323
親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	141,389	150,452	161,925	177,171	191,681
包括利益 (百万円)	225,376	151,408	187,599	278,226	165,184
純資産額 (百万円)	1,503,021	1,634,049	1,799,372	2,050,582	2,168,107
総資産額 (百万円)	5,673,666	5,806,040	6,365,436	6,678,390	6,722,422
1株当たり純資産額 (円)	3,171.34	3,447.81	3,796.64	4,326.69	4,606.43
1株当たり当期純利益 (円)	298.33	317.45	341.66	373.83	405.11
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	26.5	28.1	28.3	30.7	32.3
自己資本利益率 (%)	10.1	9.6	9.4	9.2	9.1
株価収益率 (倍)	13.09	10.68	8.73	15.51	13.81
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	225,947	192,967	165,112	232,033	253,171
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	336,682	209,984	489,799	310,694	143,616
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	102,086	21,917	355,555	3,655	116,847
現金及び現金同等物 の期末残高 (百万円)	187,281	150,309	184,052	103,125	98,234
従業員数 [外、平均臨時雇用者数] (名)	13,530 [3,426]	13,040 [3,319]	12,957 [3,555]	12,898 [3,886]	13,844 [3,783]

- (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。
- 2 「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期以降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88期	第89期	第90期	第91期	第92期
決算年月		2021年 3月	2022年 3月	2023年 3月	2024年 3月	2025年 3月
売上高	(百万円)	816,333	814,453	808,024	828,893	863,139
経常利益	(百万円)	200,764	194,285	207,287	218,476	257,288
当期純利益	(百万円)	140,342	122,864	140,560	147,152	195,566
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)	1,460,838	1,561,762	1,700,063	1,915,734	2,035,706
総資産額	(百万円)	5,215,609	5,407,297	5,928,668	6,247,125	6,226,723
1株当たり純資産額	(円)	3,082.33	3,295.28	3,587.10	4,042.16	4,325.13
1株当たり配当額	(円)	40.00	45.00	52.00	60.00	70.00
(内1株当たり 中間配当額)	(円)	(19.00)	(22.00)	(24.00)	(29.00)	(35.00)
1株当たり当期純利益	(円)	296.12	259.24	296.58	310.49	413.32
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	(円)	-	-	-	-	-
自己資本比率	(%)	28.0	28.9	28.7	30.7	32.7
自己資本利益率	(%)	10.3	8.1	8.6	8.1	9.9
株価収益率	(倍)	13.19	13.07	10.05	18.67	13.53
配当性向	(%)	13.5	17.4	17.5	19.3	16.9
従業員数	(名)	5,877	5,732	5,757	5,793	5,773
株主総利回り	(%)	149.8	131.8	118.4	227.5	222.4
(比較指標:TOPIX(配当込み))	(%)	(142.1)	(145.0)	(153.4)	(216.8)	(213.4)
最高株価	(円)	4,101	4,222	3,792	5,873	6,358
最低株価	(円)	2,388	3,057	2,854.5	2,939.5	3,692

- (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 最高株価及び最低株価は、2022年4月3日以前は東京証券取引所市場第一部におけるものであり、2022年4月4日以降は東京証券取引所プライム市場におけるものであります。
- 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期以降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。
- 4 2025年3月期の1株あたり配当額70円00銭のうち、期末配当額35円00銭については、2025年6月27日開催予定の定時株主総会の決議事項となっております。

2 【沿革】

1949年12月	財閥解体により株式会社住友本家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）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）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）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）設立
1980年8月	住友不動産シスコン株式会社（連結子会社）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）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 2019年10月事業終了
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）
2002年10月	「泉ガーデンタワー」（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
2008年4月	住友不動産ベルサール株式会社（連結子会社）設立
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） 現在12か所
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2月	住友不動産商業マネジメント株式会社（連結子会社）（2020年1月商号変更）設立
2017年6月	住友不動産販売株式会社上場廃止（完全子会社化）
2019年1月	インド事業会社 Goisu Realty Pvt. Ltd. 設立
2019年7月	インド・ムンバイ 新都心「BKC地区」でオフィスビル用地第1号取得
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
2022年4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより、市場第一部からプライム市場へ移行
2022年11月	インド・ムンバイ 新都心「BKC地区」でオフィスビル用地第2号取得
2023年1月	羽田空港直結複合施設「羽田エアポートガーデン」（東京都大田区）全面開業
2023年2月	「住友不動産東京三田ガーデンタワー」（東京都港区）竣工
2023年10月	インド・ムンバイ中心部「ワーリー地区」で延床100万㎡超の大規模複合開発用地取得
2025年4月	「新築そっくりさん」、「注文住宅」事業を会社分割（吸収分割）により、住友不動産ハウジング株式会社（新規設立）に承継・分社化 2026年3月期より連結予定
2025年4月	住友不動産販売株式会社を住友不動産ステップ株式会社に商号変更

3 【事業の内容】

当社の企業集団は、当社および連結子会社48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。また、住友不動産シスコン(株)がインテリアの販売等を行っております。

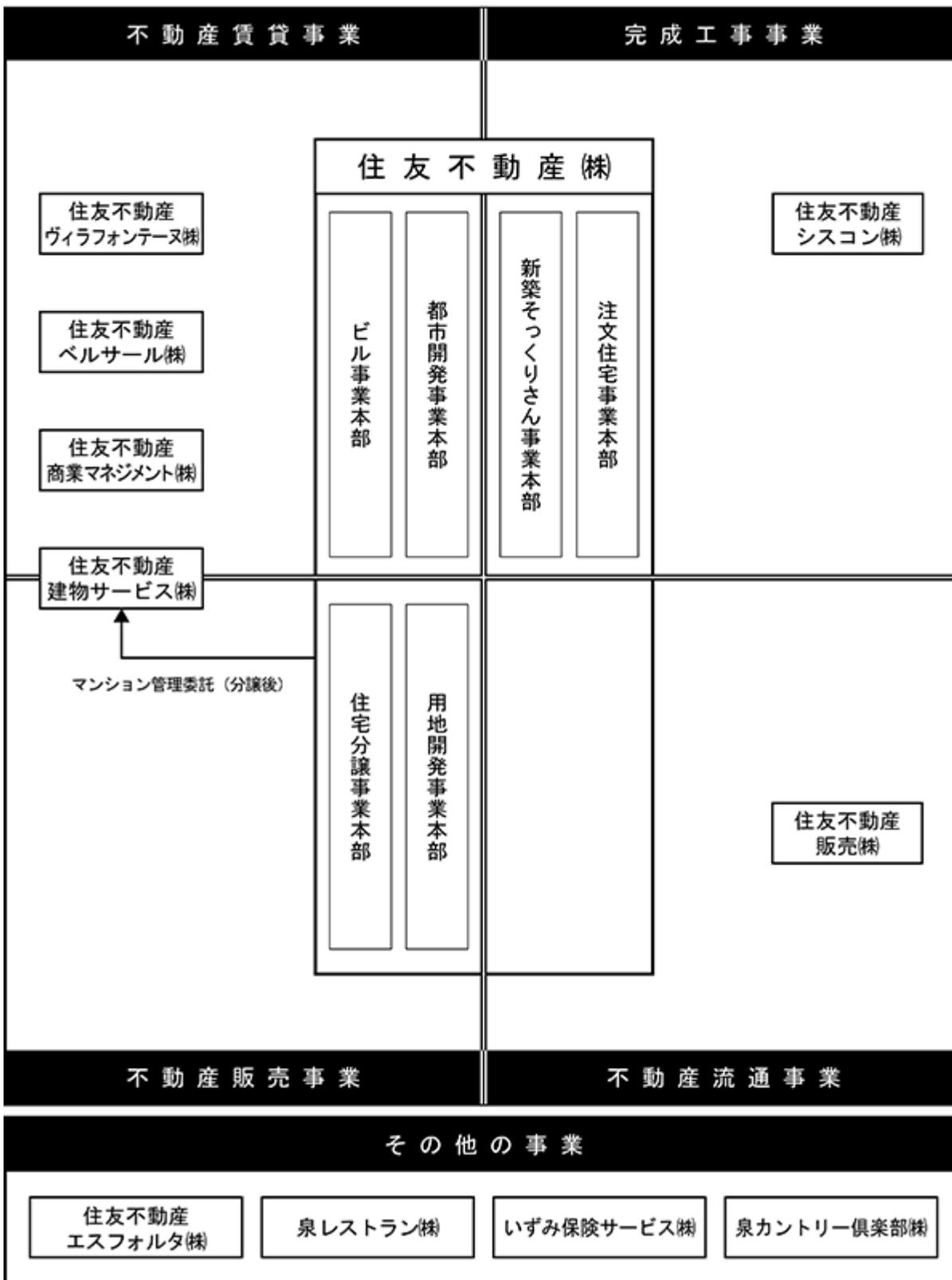
(4) 不動産流通事業

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、泉カントリー倶楽部(株)がゴルフ場運営を行っております。

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(株)(注2)	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。 職員の兼任 1名
住友不動産建物サービス(株)	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 2名
住友不動産シスコ(株)	東京都新宿区	70	完成工事事業	100	当社分譲・賃貸物件の内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(株)	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(株)	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(株)	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(株)	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3)	California U.S.A.	US.\$ 162,771千	不動産賃貸事業	100	職員の兼任 3名
エスエフ目黒開発特定目的 会社(注3)	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39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 2025年4月1日に「住友不動産ステップ(株)」へと商号変更しております。
3 特定子会社に該当しております。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2025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	4,856	[1,277]
不動産販売事業	802	[2]
完成工事事業	3,826	[720]
不動産流通事業	3,261	[879]
その他の事業	442	[897]
全社	657	[8]
合計	13,844	[3,783]

(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

2025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)
5,773	42.63	8.83	7,492,898

(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。

2025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	628	[12]
不動産販売事業	802	[2]
完成工事事業	3,685	[716]
その他の事業	1	[0]
全社	657	[8]
合計	5,773	[738]

(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。

(4) 管理職に占める女性労働者の割合

2025年3月31日現在

連結会社(%)	提出会社(%)
10.5	11.7

(5) 男性労働者の育児休業取得率

当連結会計年度(2024.4.1-2025.3.31)

会社の名称	育児休業取得率(%)
住友不動産(株)	50
住友不動産販売(株)	42
住友不動産建物サービス(株)	105
住友不動産ヴィラフォンテーヌ(株)	133
住友不動産エスフォルタ(株)	100
泉レストラン(株)	50

- (注) 1 従業員300人超の会社について記載しております。
2 育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則第71条の6第2号に定める方法により算出しております。

(6) 労働者の男女の賃金の差異

提出会社および各連結子会社においては、多数ある専門職種（主要なものだけでも約30職種）ごとに採用・昇給を行っており、各専門職種内において各人の能力（職責）と成果のみで評価する公正な給与制度となっております。かかる実態に即して管理系職種、営業・企画系職種、技術系職種、アシスタント系職種に4分類した差異を記載しております。

当社の人事制度については、後掲「第2 [事業の状況] 2 [サステナビリティに関する考え方及び取組] (2) 人的資本に関する取組み」をご参照ください。

当連結会計年度(2024.4.1-2025.3.31)

会社の名称	管理 (%)	営業・企画 (%)	技術 (%)	アシスタント (%)
住友不動産㈱	77.0	88.5	80.7	97.6
住友不動産販売㈱	88.2	72.9	-	121.4
住友不動産建物サービス㈱	-	81.3	81.5	116.4
住友不動産ヴィラフォンテーヌ㈱	89.2	91.1	-	93.0
住友不動産エスフォルタ㈱	90.1	92.1	-	86.4
泉レストラン㈱	91.3	75.1	-	-

(注) 1 従業員300人超の会社について記載しております。
2 「-」は、対象なし、男性のみ、女性のみいずれかに該当。

(参考) なお、正規・非正規の区分では以下の通りです。

当連結会計年度(2024.4.1-2025.3.31)

会社の名称	全労働者 (%)	正規雇用労働者 (%)	非正規雇用労働者 (%)
住友不動産㈱	61.3	71.2	52.4
住友不動産販売㈱	51.5	52.3	62.9
住友不動産建物サービス㈱	83.4	53.5	104.4
住友不動産ヴィラフォンテーヌ㈱	81.8	81.4	94.7
住友不動産エスフォルタ㈱	86.7	87.1	78.7
泉レストラン㈱	74.5	79.7	68.0

(注) 従業員300人超の会社について記載しております。

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(2025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。

(1) 会社の経営の基本方針

当社は、430年以上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

住友不動産グループの持続的成長戦略

当社は、市況の変化に強く利益が下振れしにくい強固な事業基盤を築くとともに、常に成長のための投資を怠らず、一過性の利益に頼らない持続的な成長を成し遂げ、その果実として持続的な賃上げと持続的な株主還元を可能にするという「持続的成長戦略」を経営の根本としております。

持続的成長戦略の現在地

賃貸事業という強固な事業基盤を核に、リーマンショック、コロナ禍を乗り越え、しかも一過性の利益に依存しない『質の高い利益成長』を実現

今後も成長投資を継続。投資資金は借入せずとも営業CFで賄えるようになった成長投資を継続しながら、株主還元強化の段階へ



「持続的成長戦略」の推進、「第十次中期経営計画」スタート

本年3月28日に持続的成長戦略の長期展望と、「第十次中期経営計画」(計画期間：2026年3月期～2028年3月期)を、本年5月13日に「持続的成長戦略の着実な進展と株主還元強化、経営体制改革推進について」を公表いたしました。内容は、以下の通りです。

0. 要約

1. 利益計画

- 長期的ターゲット：今後10年以内 経常利益4,000億円超
- 1年前倒して、2027/3期（中期計画2年目）経常利益3,000億円到達
- 15期連続 当期利益最高益更新を目指す
- 連続最高益更新を目指し、持続的成長を3年間継続

2. 部門別概観

3. 投資・株主還元方針

- 東京、ムンバイに10年で2.5兆円を追加投資→希少性高い“プライム資産”を大幅に積み上げ
- 株式売却、一部固定資産の活用→“プライム”以外の資産を縮減、資産効率向上
- 持続的成長により、積極投資継続と株主還元強化を営業CFの範囲内で両立
- 増配年15円（5割増） 配当性向35%到達まで累進配当継続

4. ガバナンス体制の進化

- 事前警告型買収防衛策は予定どおり廃止 政策保有株式の縮減を一段と加速
- 2年後の監査等委員会設置会社移行と社外取締役過半数を見据え 取締役の定数減、任期1年へ

5. 人的資本投資

- 多様性の極めて高い従業員構成
- 生産性を向上させ賃上げ（5.7% 2025/3期実績）継続を実現
- グループ従業員（役員除く）に勤続功労株式報酬制度を導入・拡大 自社株受取権付与により株価をより意識した経営へ

※ 2【サステナビリティ
に関する考え方及び
取組】参照

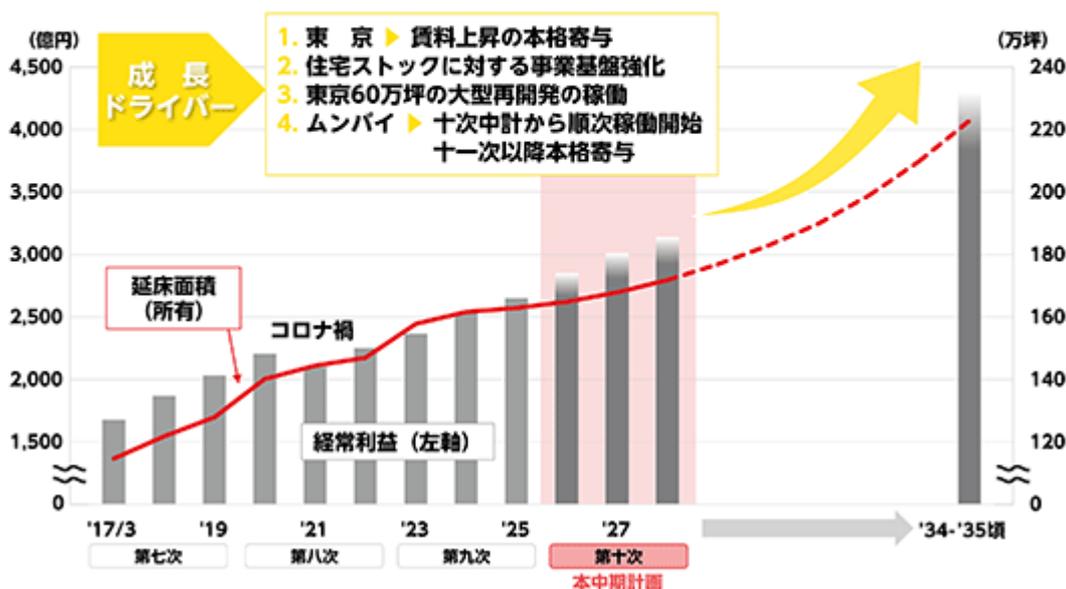
6. ESGに関する取組み

- 第九次中計におけるCO₂排出量削減目標を超過達成
- 2030年目標に向けてCO₂排出量削減の取組みを継続・強化

1. 利益計画

■はじめに～今後10年の展望

経常利益 4,000億円超、第十次3か年計画は通過点



第十次中計 骨子

■1年前倒しで中計2年目(2027/3期)経常利益3,000億円到達

さらに、利益成長を加速

3か年累計 経常利益9,000億円 当期利益6,500億円

■2025/3期まで12期連続当期利益最高益更新

第十次中計の3か年で、当期利益15期連続最高益更新を目指す

(億円)	第八次 (20/3-22/3)	第九次 (23/3-25/3)	第十次 (26/3-28/3)	
売上高	28,704	29,218	32,000	+10%
営業利益	6,875 +743	7,675 +800	9,300 +1,625	+21%
経常利益	6,556 +978	7,581 +1,025	9,000 +1,419	+19%
当期利益	4,328 +795	5,308 +979	6,500 +1,192	+22%

加速

■2026/3期 連結業績予想

経常利益、当期利益ともに過去最高を予想

	2024/3 (実績)	2025/3 (実績)	2026/3 (予想)	前期比
売上高	9,677	10,142	10,300	+157
営業利益	2,547	2,715	2,900	+184
経常利益	2,531	2,683	2,800	+116
当期利益	1,772	1,916	2,050	+133
自己資本利益率 (ROE)	9.2%	9.1%		

(参考) 第十次中計 セグメント別利益目標

2025.3.28発表から、①第九次実績確定 ②セグメント名称・区分変更の2点を反映

(億円)	第七次	第八次	第九次	第十次*
賃貸	10,731	12,189	13,423	14,100
販売	9,572	8,221	7,097	8,700
完工	6,347	6,120	6,345	ハウジング 6,700
流通	2,077	2,105	2,206	ステップ 2,500
売上高	28,858	28,704	29,218	売上高 32,000
賃貸	4,155	4,873	5,336	賃貸 6,700
販売	1,401	1,509	1,745	販売 1,900
完工	504	547	650	ハウジング 700
流通	474	441	583	ステップ 700
営業利益	6,132	6,875	7,675	営業利益 9,300
経常利益	5,578	6,556	7,581	経常利益 9,000
当期利益	3,533	4,328	5,308	当期利益 6,500

*第十次中計の期首より、「完成工事事業」を「ハウジング事業」に、「不動産流通事業」を「ステップ事業」に、それぞれセグメント名称を変更いたします。

また、セグメント区分を変更し、「不動産賃貸事業」に計上していたマンション管理(住友不動産建物サービス㈱)および「完成工事事業」に計上していたインテリア販売(住友不動産シスコ㈱)を、それぞれ「不動産販売事業」に計上いたします。

上記の第十次のセグメント別利益目標は、本変更を反映しております。

2. 部門別概観

(1) オフィスビル

- 需給締まり、賃料値上げ局面へ

(2) 賃貸マンション

- 高稼働かつ賃料値上げ順調、プライム立地でラ・トゥール続々竣工（3,900戸→4,200戸）

(3) 分譲マンション

- 販売順調。引き続き、量を追わず高水準の利益を維持
- 十次利益計上物件はすべて着工済。工事費上昇の影響は限定的。計画に織り込み済。

(4) 住友不動産ハウジング㈱

- 新築そっくりさん事業と注文住宅事業を統合。住友不動産ハウジングを設立
個人向けオーダーメイド住宅で唯一無二の会社を目指す
- 規模を活かした安定継続発注で、大工さん等協力先とのWin-Win関係強化を図る

(5) 住友不動産ステップ㈱

- 成長する個人向け中古住宅流通分野に集中。買取転売等には手を出さず、仲介業務の専門性を磨き、強固な事業基盤を創る
- 公正透明な取引を推進し、「お客様のために」を趣旨に実践

(6) 金利

- 本中期計画には、年40億円の金利負担増（2025/3比）織り込み済
- 投資は営業CFの範囲内。有利子負債の増なし
- 高水準の格付（AA格）を維持

金利負担増（25/3対比）

（億円）

26/3	27/3	28/3
+40	+80	+120

3. 投資・株主還元方針

■はじめに～今後10年の展望

東京、ムンバイに2.5兆円投資で、希少性高い“プライム資産”を大幅に積み上げ
株式売却、一部固定資産の活用で、“プライム”以外の資産を縮減、資産効率向上



第十次3か年計画キャッシュアロケーション

■営業CFの範囲内で、積極投資継続と株主還元強化を両立



■株主還元を更に強化 配当性向35%到達まで累進配当 継続

	第七次 (19/3)	第八次 (22/3)	第九次 (25/3)	第十次 (28/3)
配当	30円	45円	70円	115円
増配ペース (年あたり)	2円、3円	5円	7円、10円	15円
配当性向	11%	14%	17%	約24%

→ 35%

■経常利益3,000億円達成 1年前倒し (28/3期→27/3期)

→100円配到達時期も、28/3期から27/3期に1年前倒し

■増配ペースを更に上げ、5割増しの年15円に

■さらに、配当性向が35%到達まで年15円以上の累進配当継続

4. ガバナンス体制の進化

■事前警告型買収防衛策の終了

過去

- 強固な事業基盤の構築のため借入で成長投資
- 成長投資を優先し株主還元を抑制
- ▶ 持続的成長と将来の持続的な株主還元の実現に不可欠な金の卵（東京都心のオフィスビル）を守る必要があった

2007年 事前警告型買収防衛策を導入

現在
）
将来

- これまでの成長投資の果実として強固な事業基盤が実現
- 更なる持続的成長を確実に実現へ
- ▶ 借入に頼らず営業CFの範囲内で可能になった成長投資を継続
- ▶ 成長に合わせた累進配当で、株主還元も本格的強化の段階へ

最大の買収防衛策である「株価向上」に必要な基盤が整ってきた
⇒「事前警告型買収防衛策」を更新しない

■政策保有株の縮減を一段と加速

(22/5公表 第九次中計目標「31/3期末政策保有株式簿価の株主資本比率10%以下」)

25/3期末 政策保有株式簿価の株主資本比率12.9%

28/3期末10%以下 (24/5に当初目標の3年前倒しを公表) に向け順調に進捗

22/3期末	23/3期末	24/3期末	25/3期末	▶	28/3期末
18.4%	16.6%	14.2%	12.9%		10%以下

【参考 時価／純資産比率】

25/3期は364億円の縮減、

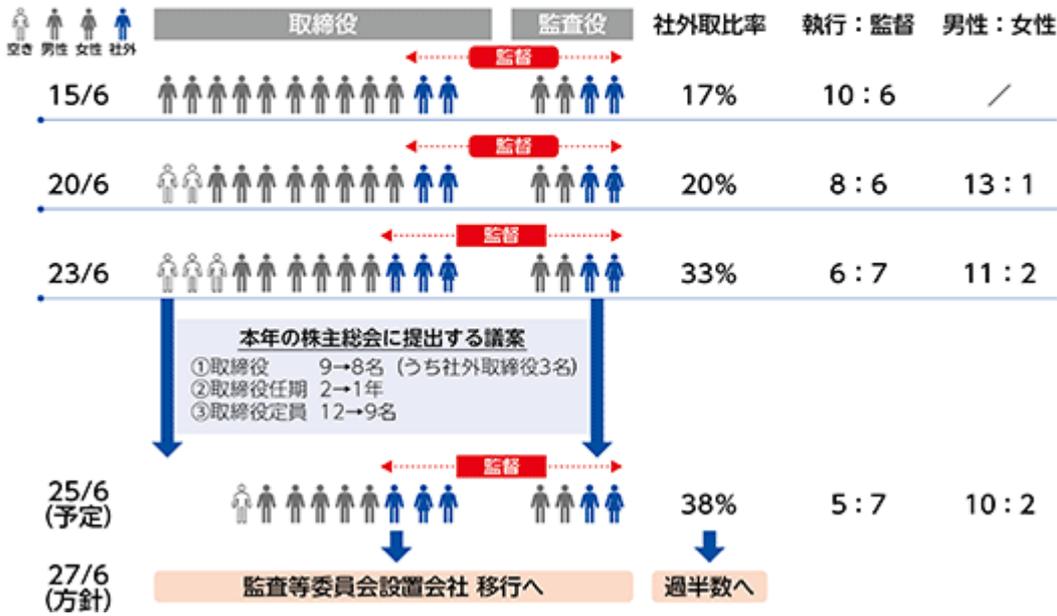
十次中計3年では、更に1,000億円の縮減を計画

	24/3期末	25/3期末	前期末比	▶	28/3期末*	25/3期末比
時 価 (億円)	5,952	5,588	△364		4,588	△1,000
純資産比率	29.0%	25.8%	△3.2p		20%以下	

*時価が25/3期末から変わらないと仮定

■ 2年後、監査等委員会設置会社移行・社外取締役過半数へ

2015年の社外取締役選任以降、会社の成長に合わせて、順次経営体制の充実・改革を推進
現監査役の任期が満了となる2年後、監査等委員会設置会社・社外取締役過半数へ
移行に先立ち、取締役任期短縮と、監督機能に必要な取締役定数への削減を実施



APPENDIX-補足-

【当社の持続的成長戦略】

市況の変化に強く利益が下振れしにくい強固な事業基盤を築くとともに、常に成長のための投資を怠らず、一過性の利益に頼らない持続的な成長を成し遂げ、その果実として持続的な賃上げと持続的な株主還元を可能にするという「持続的成長戦略」を、経営の根本としております。

中でも重要な2点の基本戦略につき、補足します。

1. 東京都心の賃貸ビルを中心としたプライム資産を保有し安定収益を積み上げる

(1) 東京は世界最大・最優良のオフィス市場

東京はNY、ロンドンよりも大きい、世界最大のマーケット
建替え再開発が中心であり、ネット供給増は差引年間1%未満、また、ストックの2割が未だ旧耐震
大企業が集結、全産業が揃う世界に類例のないマーケット
充実した都市交通インフラゆえの都心の希少価値が不変
構造的・継続的な人口流入

(2) 他社には真似できない当社独自の”オフィスデパート戦略”

賃貸オフィスビルポートフォリオの95%が東京23区、83%が都心7区に所在
多くは主要な鉄道路線・地下鉄駅の至近に位置、ビジネス拠点として優位なアクセス利便性
約2,000社のテナント企業は、大企業からベンチャー企業まで企業規模や業種が多種多様
景気や社会の変化に耐性が強く安定した収益の確保を実現

(3) 当社のプライム資産は「金の卵を産む鶏」、高い希少性

2. インド・ムンバイを東京に次ぐ”一大事業拠点”へ

(1) インドは世界屈指の高成長市場

GDPは2025年には日本、2028年にはドイツを抜き、アメリカ・中国に次ぐ世界第3位へ
国民1人あたり名目GDPも、自動車等の耐久消費財の消費が加速する3千米ドルラインを
数年後には突破、日本の高度経済成長期を彷彿とさせる確かな経済成長
総人口は、2024年時点で中国を抜き世界第1位の14.5億人、平均年齢は28.4歳

(2) 当社が事業を展開するムンバイは賃料高く、高収益が期待可

ムンバイの市域人口は約1,840万人でインドにおける経済の中心地として古くから繁栄
課題の1つである渋滞解消の為、国を挙げてのインフラ整備が進捗
ムンバイBKC地区の優良オフィスビル賃料は東京都心並の高水準

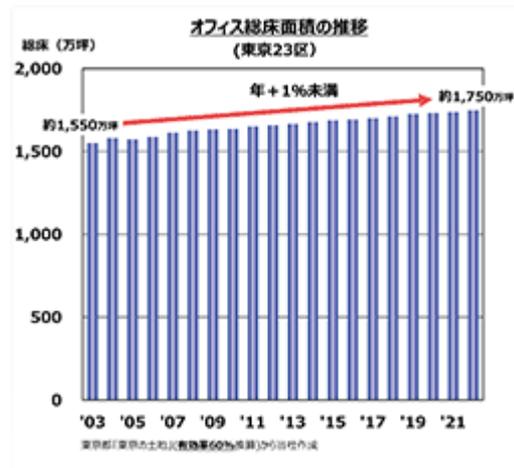
(3) 当社のハイスペックオフィスが市場から高評価

2019年に取得した「BKC1号計画」は来秋稼働開始
国際水準の高スペックオフィスビルとして市場から高く評価
大手グローバル金融企業が“東京都心最高水準相当”の賃料単価で内定

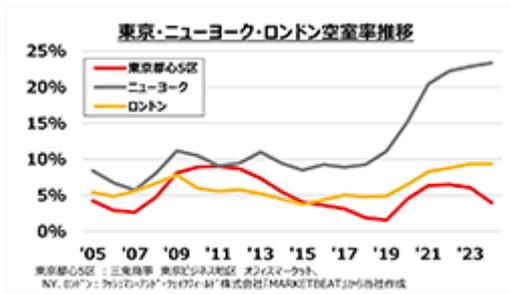
【東京の賃貸オフィスビル事業】

東京オフィス市場の優位性 1/3

東京は世界最大のオフィスマーケット

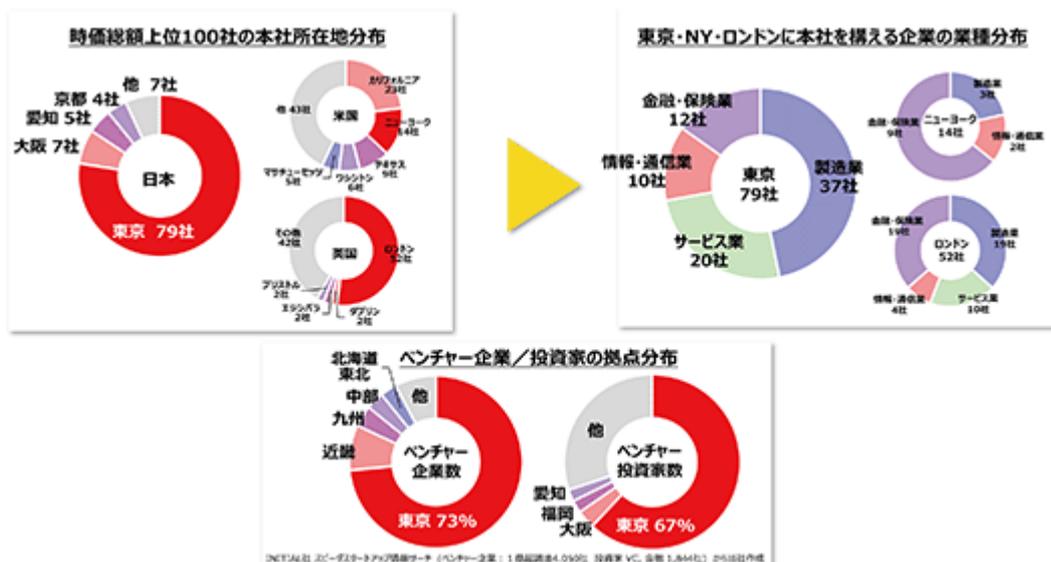
都心ほどスクラップアンドビルドの「建替型」
建物減失面積控除後のストック増加は限定的

東京の空室率は低位安定



東京オフィス市場の優位性 2/3

日本の大企業（時価総額上位100位）の8割が東京に本社（NY 1割、ロンドン 5割）
製造、サービス、情報・通信など全業種が揃い（NYは金融だけで7割）業種ごとの好不況の影響を受けづらく、安定した事業基盤を構成
加えて、ベンチャー・VCも7割が東京に集中



東京オフィス市場の優位性 3/3

交通の核となる環状山手線に42路線接続

安全且つ正確な時間で運行する
鉄道インフラを利用して、
首都圏全方位から都心に集まる



郊外にオフィスを移転する積極的メリット無し

人口減の日本において、首都圏の人口は長期間
にわたって流入超過
しかも、そのけん引役は20歳前後の若者



オフィス以外にもホテル、商業、病院など
社会資本が都心に効率的に配置

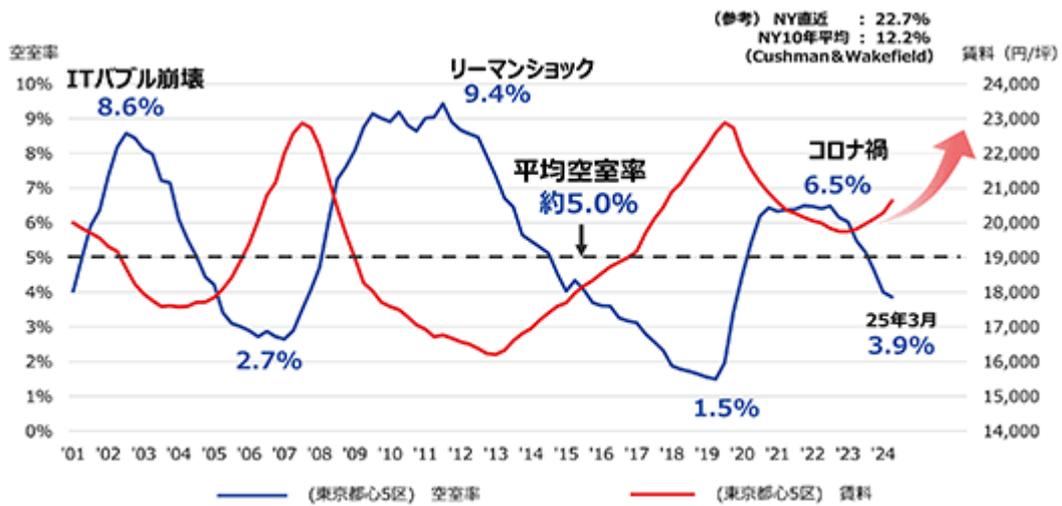
東京オフィス市場の現状

東京の空室率は過去30年間、平均約5%と低位で安定

(コロナ禍の出社抑制、コスト削減による解約増も短期間で回復)

現在は優秀な人材確保のための採用増などによりオフィス需要が増加、市況は大幅に回復

空室減により、明らかな賃料増額ステージへ



当社独自の“オフィスデパート戦略”

当社は不動産賃貸事業の中核を担うオフィスビル賃貸事業において、賃貸オフィスビルポートフォリオの多く（95%）を東京23区に展開、83%がビジネス主要エリアの集中する東京都心部（都心7区）に所在しています。

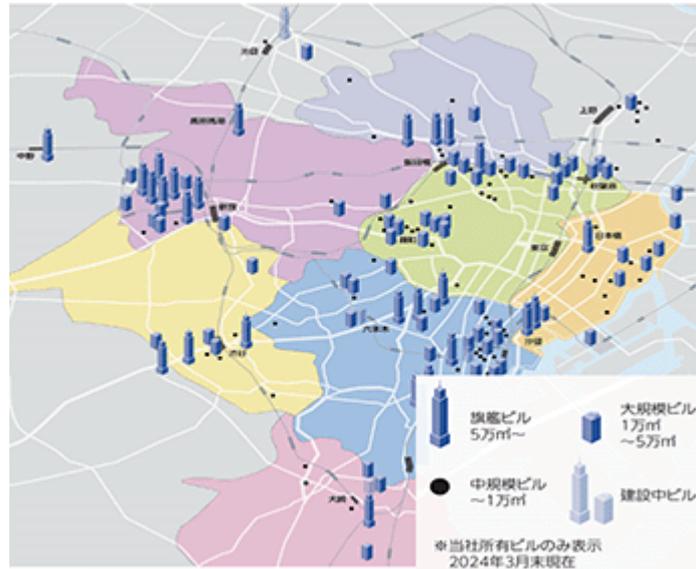
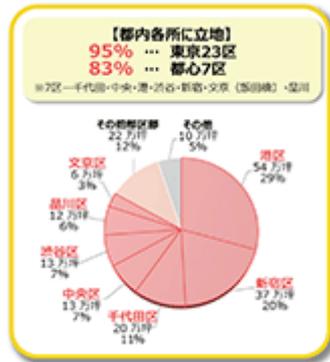
また、その多くは、主要な鉄道路線・地下鉄駅の至近に位置し、ビジネス拠点として優位なアクセス利便性を有しており、当社ビルに入居する約2,000社のテナント企業は、大企業からベンチャー企業まで企業規模や業種が多岐に渡り、景気や社会の変化に耐性が強く安定した収益の確保を実現しています。

規模の多様性

大企業からベンチャー企業まで対応

立地の多様性

都心各エリアに展開しており、
各業界の多様なニーズに対応



“金の卵を産む鶏” 生まれ変わったプライム資産「新宿住友ビル」

「新宿住友ビル」は1974年に竣工し築50年を迎えております。当社のポートフォリオの中で最も古いこのビルを、建て替えではなく再生する選択肢を選びました。足元に大屋根をかけ、天候に左右されない大規模イベントを開催できるようにし、最上階にあったレストラン街を1～2階に移転して、オフィスフロアに再整備しました。設備を一新し、長周期地震に備える耐震性を強化しました。この50年間の累計キャッシュフロー（償却前営業利益）は4千億円を超えており、80年代の高金利時代からバブル崩壊やリーマンショック、アベノミクス景気まで様々な経済変動を乗り越えながら、50年経った今もお年間100億円を超える賃貸キャッシュフローをもたらす旗艦ビルの一つとなっております。

<リニューアル前>



<リニューアル後>



新宿住友ビル（地上52階／地下4階）

竣工：1974年3月 敷地面積：14,446.46㎡

リニューアル：2020年6月 延床面積：180,195.16㎡

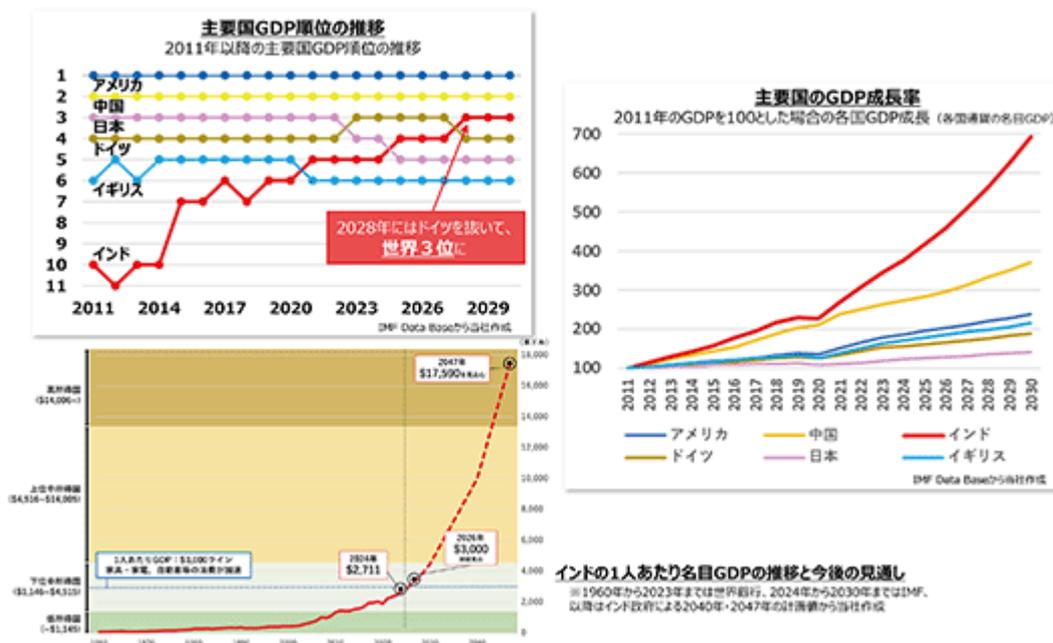
三角広場：約3,250㎡

・全天候型アトリウム空間（天井高：約25m）

・災害時帰宅困難者約2,800名受け入れ可能

【インドの賃貸ビル事業】

インドの経済成長は近年さらに勢いを増しており、2028年にはGDP世界3位へ
(2011年対比の経済成長率では、すでに中国を上回る水準で推移)

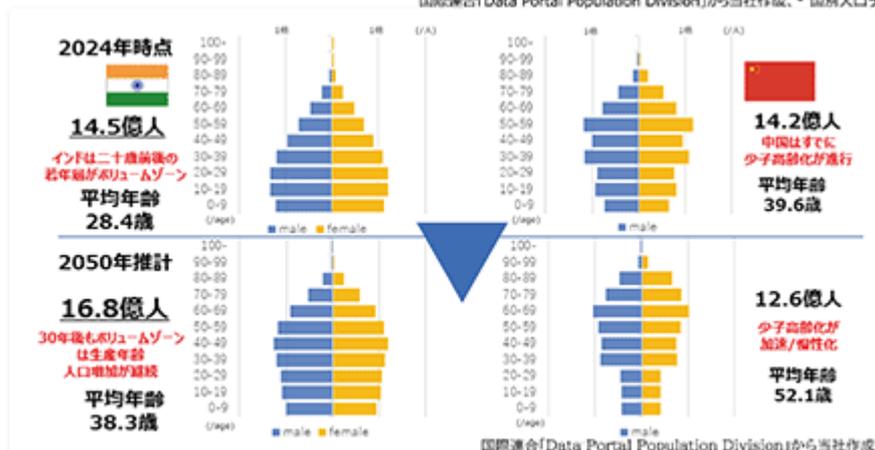


人口世界一、生産年齢人口は全人口の2/3

総人口は2024年時点で中国を抜き世界1位の14.5億人 平均年齢は28.4歳

	2024			2050		
	人口	順位*	平均年齢	人口	順位*	平均年齢
インド	14.5億人	1	28.4歳	16.8億人	1	38.3歳
中国	14.2億人	2	39.6歳	12.6億人	2	52.1歳
米国	3.5億人	3	38.3歳	3.8億人	3	41.9歳
ドイツ	0.9億人	19	45.3歳	0.8億人	24	47.9歳
日本	1.2億人	12	49.4歳	1.1億人	17	52.8歳

国際連合「Data Portal Population Division」から当社作成、* 国別人口ランキング順位

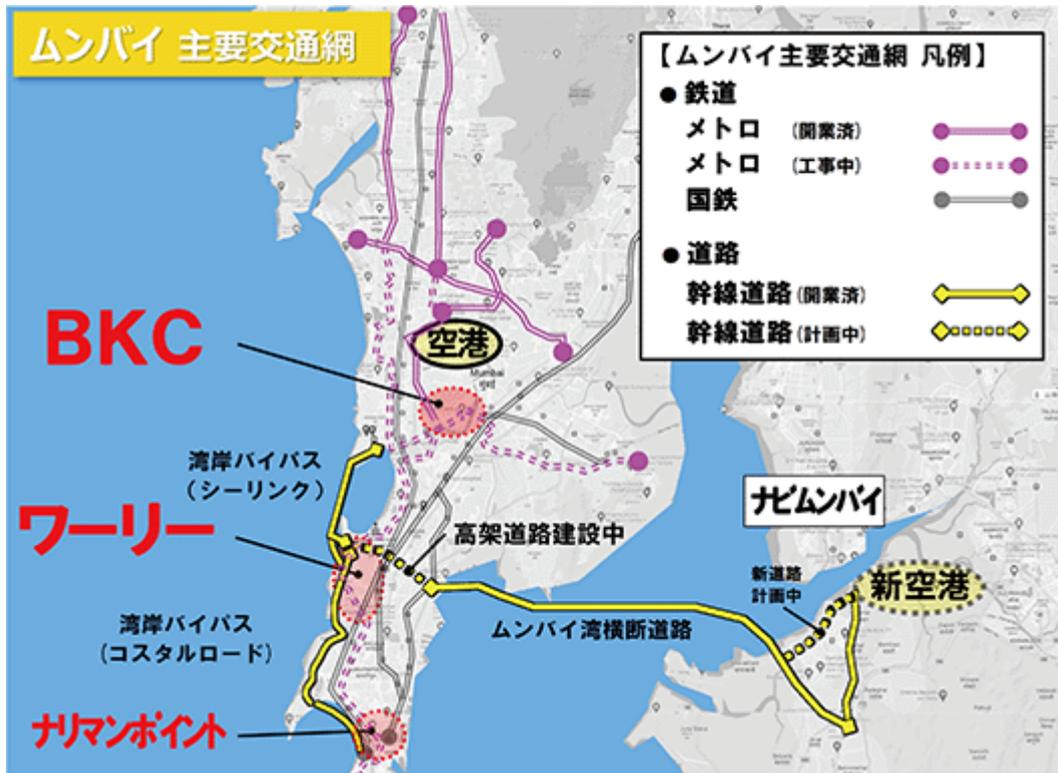


ムンバイはインド経済の中心 市域人口は約1,840万人

アジア有数の金融センター

(ボンベイ証券取引所及びインド企業の本社、外資系大手IT企業などの主要拠点が所在)

国を挙げてのインフラ整備が進む 地下鉄、高速道路の敷設



BKC地区の賃料は東京都心最高水準相当

高い期待利回り

開発難易度は高いが、東京で長年培ってきたノウハウを最大限に活用すべく当社100%出資で事業に取り組む



世界オフィス賃料ランキング

順位	都市	月額賃料 (円/坪)
1	香港 (セントラル)	104,063
2	ニューヨーク (ミッドタウン)	88,393
3	ロンドン (ウエストエンド)	73,125
10	サンフランシスコ	45,804
11	シンガポール	44,196
17	東京 (丸の内)	41,384
20	デリー (コンノートプレイス)	39,777
21	ムンバイ (BKC)	38,973
27	東京 (渋谷)	34,955
28	大阪	34,554
32	パリ	32,143
34	東京 (新宿)	31,339
37	ロサンゼルス	30,536
86	ベンガルール	18,884
92	デリー (グルグラム)	16,875
129	チェンナイ	7,634
131	ハイデラバード	7,232

※以上世界オフィス賃料調査 (2022年第3/4半期末時点) から当社作成 (1ドル=135円換算)

ムンバイは東京に次ぐ“一大事業拠点”： 総事業費 1兆円規模へ

	取得決定時期	所有形態	用途	敷地面積	建物規模 (延床面積)
BKC第1号計画	2019/7	80年借地権	賃貸オフィスビル	3,777坪	約4.2万坪
BKC第2号計画	2022/11	80年借地権	賃貸オフィスビル	3,595坪	約4.1万坪
BKC第3号計画	2025/5	80年借地権	賃貸オフィスビル 高級ホテルなど	1,844坪	約2.9万坪
BKC第4号計画	2025/5	80年借地権		2,139坪	約3.3万坪
BKC				11,355坪	約14.5万坪
ワーリ計画	2023/10	所有権	複合用途	26,625坪	約31.0万坪
総合計				37,980坪	約45.5万坪

<BKC地図>



2019年取得の1号物件は2026年秋 稼働

国際水準のハイスペックオフィスと市場から高い評価
大手グローバル金融企業が東京都心最高水準相当の賃料で内定



2 【サステナビリティに関する考え方及び取組】

(1)基本方針、ガバナンス及びリスク管理

基本方針

当社は、住友本社を継承した住友グループの総合不動産会社として、430年もの歴史を刻む“住友の事業精神”を経営理念として継承しています。世界で最も永続している企業グループの一つである住友グループは、「信用を重んじ、浮利を追わず」、「自身を利するとともに社会を利する」といった事業精神を脈々と受け継いできました。住友不動産グループでは、これら先人の教えを踏まえ、何よりも信用を大切に、目先の利益を追わず、自己の経済価値だけでなく、先々まで世に必要とされる持続的な社会価値を一体的に創出することを経営理念に掲げ、事業展開を進めてまいりました。

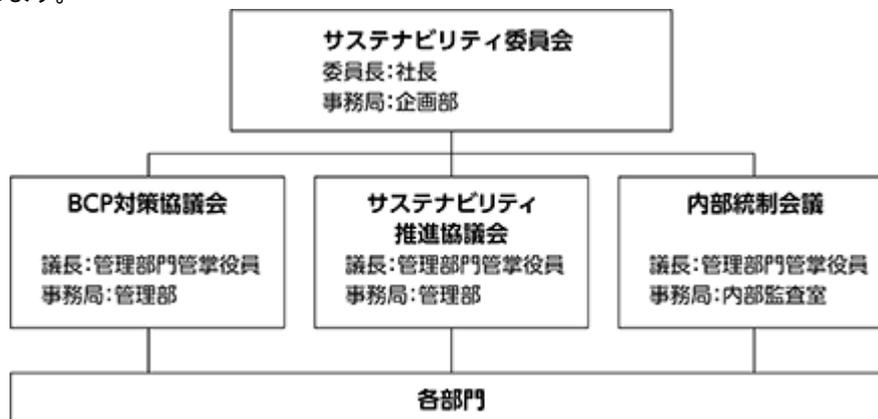
この企業姿勢をコーポレートスローガン『信用と創造』として掲げ、何よりもステークホルダーとの信頼関係を大切に、高い目標を掲げ、新たな発想で新分野を開拓し、挑戦する、“新しい価値を創造”することを行動指針としております。また、『より良い社会資産を創造し、それを後世に残す』ことを基本使命とし、各事業を通じて環境をはじめとする様々な社会課題の解決に貢献しつつ、企業価値の最大化を目指すことを経営の基本方針としております。

不動産業は、人々が働き、住まい、交流する拠点形成や関連するサービスを創出し、人々の生活を豊かにする使命を負った社会的意義の高い事業です。当社の主要な開発手法であるオフィスや住宅を中核とする再開発事業では、木造家屋が密集するなど災害リスクの高い地域で、堅牢な耐火建築物への建替えを実施し、地域防災性を大きく向上させるとともに、地権者と共同で事業を推進することにより、コミュニティ形成や地域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おります。

当社は、「災害に強い」、「環境にやさしい」、「地域とともに」、「人にやさしい」の4つを重要課題（マテリアリティ）とし、後世まで持続可能な社会資産を提供する、「サステナビリティ経営」を実践してまいります。

ガバナンス及びリスク管理

当社グループ全体で横断的にサステナビリティ経営を推進していくため、社長を委員長とする「サステナビリティ委員会」を設置し、サステナビリティに関するリスク及び機会を識別・評価するとともに、目標の進捗状況を管理しております。また、その下部組織である「BCP対策協議会」、「サステナビリティ推進協議会」、「内部統制会議」では、議長を務める管理部門管掌役員を責任者とし、対応する分野のサステナビリティに関する課題の抽出、解決に取り組んでおります。重要課題については、サステナビリティ委員会に諮るほか、必要に応じて取締役会に報告します。



(2)主な取組み

気候変動に関する取組み

イ 脱炭素への取組み方針

当社は、国際的社会課題である「2050年カーボンニュートラル」に賛同を表明するとともに、2022年5月には、2030年度までの中間目標として、パリ協定直前の2014年度対比でCO₂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、サプライヤーや事業パートナー、テナント、業界団体などの各ステークホルダーと協働し、各主力事業で省エネや創エネの普及促進を図り、消費者への訴求力を高めた商品やサービスの開発、提供を推進しております。

また、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、当社ホームページにて情報開示しております。

(https://www.sumitomo-rd.co.jp/sustainability/pdf/TCFD_disclosure_climate_change.pdf)

□ 各事業における取組み

当期に終了した「第九次中期経営計画」では、各事業の排出量削減目標を定め、以下の具体的取組みを推進してまいりました。当期は下表の通り順調な進捗となりました。「第十次中期経営計画」においても、引き続き脱炭素の取組みを事業拡大に結びつけ、目標の達成を目指してまいります。

オフィスビル

オフィスビル事業では、新規物件の開発や既存物件のリニューアルに際し、高断熱の外皮仕様や高効率設備等を積極的に導入して環境性能の高い開発により省エネ化を推進しております。また、テナント専有部においては、テナント企業の多様化するグリーン電力導入ニーズに応えるべく、一般的な非化石証書を使用した電力供給のみならず、脱炭素への貢献度が高い新設した再生エネルギー発電所からの電力供給など、複数のメニューを揃え提供する体制を整えております。

分譲マンション

第九次中計以降の設計物件は全件、現行の省エネ基準からエネルギー消費を2割抑制する高い環境性能を備えた「ZEH-M Oriented」を標準仕様とし、居住時の省エネ性能向上で脱炭素に貢献する開発を推進しております。

新築そっくりさん・注文住宅

日本の既存住宅は、5,000万戸超のストックのうち9割が最新の省エネ基準を満たさず、脱炭素化に向け、大きな社会課題となっております。当社の「新築そっくりさん」事業では、2021年12月に提供開始した高度な省エネ性能を実現する「高断熱リフォーム」が好評を博し、改修による長寿命化とともに既存住宅の省エネ化を推進しております。大規模リフォームの「高断熱リフォーム」受注比率は2025年3月期には65%まで上昇しております（第九次中計目標20%）。

また、初期費用負担を要因に普及が進みにくかった太陽光発電設備については、東京電力グループとの協業により、初期費用なし、居住期間中は月額サービス料のみでメンテナンス、交換も受けられる太陽光発電サービス「すみふ×エネカリ」（2021年9月提供開始）に加え、新プランの「新すみふ×エネカリ」を2025年3月に提供開始しました。注文住宅では、最新のZEH（ゼロエネルギーハウス）基準を上回る高い省エネ性能を確保した「住友不動産の栖（すみか）」を2022年4月に発売、2025年3月期のZEH受注比率は99%に達しました（第九次中計目標60%）。

第九次中計 各事業における数値目標と達成状況

第九次中計の目標	当期実績
オフィスビル	
テナント専有部のグリーン電力 導入率30%	23%
テナント企業毎の意思決定で導入可能なグリーン電力導入プランメニュー	
分譲マンション	
ZEH-M Oriented 設計100%	設計100%
高水準の省エネ設計を標準化、削減寄与は対象物件が竣工する十次計画以降	(約6,600戸)
新築そっくりさん	
高断熱リフォーム商品（投入済） 受注比率20%	65%
既存ストックの課題「低い断熱性」を補う高水準の省エネリフォーム	
注文住宅	
ZEH住宅（標準化済） 受注比率60% ZEH相当を含む	99%
最新ZEH基準以上の断熱・省エネ性能＋太陽光発電サービス「すみふ×エネカリ」	
その他	
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	必要数確保済
「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 注文住宅、新築そっくり必要設置棟数約4,000棟	

人的資本に関する取組み

イ 当社の持続的成長を支える独自の人材投資戦略

当社は、コーポレートスローガンに掲げる「信用と創造」を実践し、持続的成長による企業価値を高める源泉は従業員であると考え、持続的成長の果実はまず従業員に還元する「従業員ファーストの経営」と「グループ一体経営」を目指しております。また、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み、キャリア採用による人材確保、年功によらず専ら職務と実績に基づく評価制度、専門職種毎の給与体系を並立させる給与制度など、多様性に富む強靱な組織を実現するための独自の人事制度を構築しております。

ロ 経営再建時代、事業構造転換のために進めた人事制度改革

バブル崩壊後、再建計画として第一次中期経営計画（1997-2001）を開始した頃の当社は、収益力の大幅な低下とともに不良債権や過大な有利子負債を抱えておりました。

再建計画では、不動産証券化など資金調達の多様化に取り組み、不動産業の原材料である未稼働土地の商品化（開発）を進める一方で、先行投資を必要としない「人が収益を生み出す」受注生産型の新規事業「新築そっくりさん（リフォーム事業）」等に活路を見だし、収益力の回復を目指しました。この事業構造転換に際して、外部から優秀な専門人材（キャリア職）を大量に採用する必要に迫られ、旧来の“年功序列”による人事制度を廃し、“高率歩合給”などの能力、成果主義を核とする人事制度への改革を実施し、「新築そっくりさん事業」や「注文住宅事業」の収益拡大に大いに寄与しました。

その後、分譲マンションや賃貸マンション、ホテル、イベントホールなど、「実物資本」と「人的資本」をハイブリッド活用する他の事業にもこの人事制度を拡大適用しました。グループ全体でキャリア職を通年採用し、多岐に渡る職種ごとに、その職務と実績によって年収を定めるジョブ型に近い給与制度に切り替えるなど、キャリア職中心の人事制度を中核に据え、各事業の付加価値向上に大きく寄与しました。さらに当期に、創立50周年を迎えた住友不動産販売㈱を住友不動産ステップ㈱に社名変更するとともに、同社の人事制度を他のグループ会社と同じ職務と実績によって評価する制度に変更することを決定しております。

当社はこうして、東京都心の再開発事業を中心としたオフィスビル賃貸事業を収益の柱に据えて長期的な安定成長基盤を構築するとともに、賃貸マンションやホテル、イベントホールなどの賃貸関連事業、分譲マンション、新築そっくりさん、注文住宅、仲介などの各主力事業において、それぞれ特徴的な事業スタイルを築きながら、現在まで持続的な成長による企業価値向上を実現してきました。

ハ 当社独自の「職種別人事制度」

当社はこの人材戦略の有効性を踏まえ、営業職や技術職に限らず、コーポレートスタッフにも専門職種のキャリア職採用を拡大、現在は主要職種だけで約30種もの職種別の給与体系を並立させる人事制度を構築しています。各専門職種は従事する事業や業務の特性に応じて、固定給、変動給の割合、昇給テーブル等を個別に設定しておりますが、全職種で共通して年齢、性別、社歴を問わず、主に職務と実績で評価する公正な給与制度としており、この制度が持続的に職員の成長を促しています。

ニ ダイバーシティに富んだ組織を実現

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人材確保を推し進めた結果、すでに当社グループ職員の8割以上がキャリア職となり、異なる経験・技能・属性を反映した多様な視点、価値観の存在する柔軟かつ強靱なダイバーシティに富んだ組織を実現し、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、専ら意欲と能力による登用を進めております。その結果、現在、管理職の7割以上をキャリア職出身者が占め、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向上に取り組んでいます（当期実績：営業職29.0%、技術職21.3%）。次に、2022年に、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。その結果、当期末時点の管理職に占める女性の比率はグループ全体で10.5%（前期比0.8p増）となりました。また、女性の役員選任についても積極的に取り組んでおり、本報告書提出日時点で女性の役員は3名（社外取締役、社外監査役、執行役員各1名）となっております。

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。

ホ 制度の継続活用と深化拡大

現行の人事制度は、持続的成長を目指す当社の経営戦略において既存事業の成長に資するだけでなく、新規事業や将来の事業構造転換においても、必要なスキルを有する人材の確保、育成を推進する上で引き続き有効と考えております。

一方で、現行制度を当社の持続的成長に資する制度としてさらに深化拡大させるため、各専門職種の人材マーケットに則した柔軟な給与水準の見直しや、必要な人材の厚みを確保するため職種ごとに専門的なスキルアップ教育を拡充させるなどの取組みを進めております。

また、2023年7月に新設した「人材開拓推進室」が、当社グループ全体においてすべての従業員が個々に能力を十分に発揮しながら仕事にやりがいを感じてもらい、能力に見合ったステップアップを実現できるよう、有能な人材に社内転職の機会を提供する「住友不動産グループ・キャリアチェンジ応援制度」によるキャリア形成支援を行うなど、さまざまな取組みによる人事制度のさらなる発展を推し進めております。

ヘ グループ一体経営の推進

当社グループ各社は、設立から様々な成長過程を経た結果、健康保険制度や産育休暇・私傷病休暇などのセーフティネットが不統一となっておりました。「第九次中期経営計画」において、グループ全体の人的資源の流動化を企図し、基本的な諸制度を統一いたしました。

この結果、「住友不動産グループ・キャリアチェンジ応援制度」や他のグループ会社からの管理職登用の障壁が取り除かれ、一人ひとりのキャリア選択の自由度が増しております。

ト グループ従業員に当社株式の受取権を付与する「勤続功労株式報酬制度」の新設・拡充

当社は、2024年12月に住友不動産ハウジング株式会社の従業員向けに本制度を新設し、その後2025年2月に当社グループ従業員全体（退職金制度がある当社従業員、グループ会社を除く。）に対象範囲を拡大いたしました。

本制度は従業員の毎年の貢献に応じて当社株式の受取権を割り当てるもので、年々当社株の受取権が累増するとともに、当社の持続的成長の実現を通じて株価が上昇することにより、さらに受取報酬が増えるという期待が醸成されることを通じて、当社の基本方針である持続的成長による企業価値の向上に、大いに力を発揮してもらうためのものです。本制度により、従業員が当社の持続的成長に貢献する結果、当社の株価上昇により自らの受取報酬が増加するという好循環を作り出してまいります。（本制度の運用開始は2025年7月以降を予定）

このように当社は、今後も個々の従業員の能力・実績に応じた評価制度を深化拡大させていくことに加えて、生産性向上のためのDX投資や教育投資などの積極投資を継続し、その結果が従業員の賃上げ（当期実績：5.7%）に繋がる好循環を実現してまいります。

人的資本の関連情報については、当社ホームページをご参照ください。
(<https://www.sumitomo-rd.co.jp/sustainability/society/>)

3 【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、原材料価格や建築費の動向、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、連結会社の財政状態、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態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、適時適切に対応でき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職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的リスクだけでなく、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態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、当社職員による監理、サプライヤー向け安全研修などを実施しております。また、定期的な価格協議を励行するとともに、サプライヤー向けのアンケートを実施し、価格協議の実効性を検証、不十分な部門に対する指導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態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、職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、サイバー攻撃や職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。

報告書提出日現在、当社は119の金融機関と取引を行っております。

< 連結有利子負債他の推移 >

(百万円)

	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期	2024年3月期	2025年3月期
連結有利子負債	3,561,293	3,559,993	3,938,021	3,961,564	3,891,925
連結自己資本	1,503,021	1,634,049	1,799,372	2,050,582	2,168,107
デットエクイティレシオ	2.2	2.1	2.1	1.9	1.7
長期比率	96%	98%	95%	97%	97%
固定金利比率	94%	96%	86%	84%	87%

連結純有利子負債 ÷ 連結自己資本

4 【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

4期連続経常最高益、12期連続純利益最高益更新

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、純利益のすべてにおいて過去最高を更新しました。

全部門増収増益、不動産賃貸事業が業績を牽引、不動産販売事業、完成工事業も最高益

部門別では、需給改善傾向が続く東京のオフィスビルを中心とする不動産賃貸事業が大幅増益となり業績を牽引しました。分譲マンションが堅調に推移した不動産販売事業に加え、高い環境性能を備えた商品を中心に売上高が増加した完成工事（ハウジング）事業も最高益を更新しました。Web広告強化の取組みなどによって集客が増加に転じた不動産流通事業も含め、全部門増収増益を達成しました。

営業外損益は支払利息の増加により31億円のマイナス（前期比 16億円）となり、特別損益は、減損損失を187億円計上した一方、投資有価証券売却益を383億円計上した結果、55億円（同+53億円）のプラスとなりました。

その結果、売上高1兆142億円（前期比+4.8%）、営業利益2,715億円（同+6.6%）、経常利益2,683億円（同+6.0%）、親会社株主に帰属する当期純利益1,916億円（同+8.2%）となりました。

（百万円）

	前連結会計年度 (2023.4.1～2024.3.31)	当連結会計年度 (2024.4.1～2025.3.31)	増減
売上高	967,692	1,014,239	+46,547
営業利益	254,666	271,516	+16,849
経常利益	253,111	268,323	+15,211
親会社株主に帰属する 当期純利益	177,171	191,681	+14,510

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 (2023.4.1～2024.3.31)	当連結会計年度 (2024.4.1～2025.3.31)	増減
不動産賃貸	444,406	472,571	+28,165
不動産販売	241,207	246,402	+5,194
完成工事	205,058	215,827	+10,768
不動産流通	72,308	73,174	+866
連結計	967,692	1,014,239	+46,547

（百万円）

営業利益	前連結会計年度 (2023.4.1～2024.3.31)	当連結会計年度 (2024.4.1～2025.3.31)	増減
不動産賃貸	176,580	191,295	+14,715
不動産販売	60,208	60,389	+181
完成工事	20,841	22,776	+1,935
不動産流通	18,739	19,501	+761
連結計	254,666	271,516	+16,849

<不動産賃貸事業部門>

増収増益、最高益更新

当連結会計年度は、既存ビルの稼働率改善と値上げの浸透、「住友不動産東京三田ガーデンタワー」、「住友不動産新宿ファーストタワー」の入居進捗、「住友不動産中野駅前ビル」、「住友不動産新宿南口ビル」などの新規稼働に加え、ホテル、イベントホールなどの収益増も業績に寄与した結果、大幅な増収増益となり、売上、営業利益ともに過去最高を更新しました。

需給改善継続、新規ビル募集順調

当期末の空室率は、5.8%(前期末比 1.1p)となりました。働きやすいオフィス環境を志向する企業や事業拡大のため採用強化を図る企業の新規需要は引き続き旺盛で、契約面積が解約面積を上回る状況が継続しております。また、当第4四半期に竣工した「住友不動産六本木セントラルタワー」ほか新規ビルのテナント募集も進捗し始めました。

	前期末 (2024.3月末)	当期末 (2025.3月末)
既存ビル空室率	6.9%	5.8%

<不動産販売事業部門>

増収増益、最高益更新

当連結会計年度は、「シティテラス善福寺公園」、「THE ASAKUSA RESIDENCE」、「シティハウス横浜」、「シティテラス若江岩田」などが引渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で3,526戸（前期比+2戸）を販売計上した結果増収増益となり、営業利益は過去最高を更新しました。

マンション契約順調、次期計上分確保済

当連結会計年度のマンション契約戸数は2,620戸（前期比 661戸）となりました。期首時点で次期計上予定分は概ね確保済みとなり、さらに次々期計上予定分の契約も順調に進捗しております。

	前連結会計年度 (2023.4.1～2024.3.31)	当連結会計年度 (2024.4.1～2025.3.31)	増減
マンション契約戸数	3,281	2,620	661
計上戸数	3,524	3,526	+2
マンション・戸建	3,475	3,440	35
宅地	49	86	+37
売上高(百万円)	241,207	246,402	+5,194
マンション・戸建	227,741	227,151	589
宅地・その他	13,466	19,250	+5,783

< 完成工事業部門 >

販売単価増、最高益更新

当連結会計年度の受注棟数は、「新築そっくりさん」事業で7,044棟（前期比+97棟）、注文住宅事業で2,140棟（同 82棟）となりました。「高断熱リフォーム」や、ZEH仕様を標準とする「住友不動産の栖（すみか）」など環境性能を訴求した商品の受注は引き続き好調で、1棟当たり単価が上昇したことに加え、マンションスケルトンリフォームの着実な成長もあり、受注高は両事業部門とも前年比プラスとなりました。当事業部門の業績は、両事業ともに計上棟数の減少を販売価格の上昇でカバーして、増収増益となり最高益を更新しました。

	前連結会計年度 (2023.4.1～2024.3.31)	当連結会計年度 (2024.4.1～2025.3.31)	増 減
受注棟数	9,169	9,184	+15
新築そっくりさん	6,947	7,044	+97
注文住宅	2,222	2,140	82
受注高（百万円）	183,025	192,143	+9,117
新築そっくりさん	105,402	110,821	+5,418
注文住宅	77,623	81,322	+3,698
計上棟数	9,479	9,279	200
新築そっくりさん	7,204	7,035	169
注文住宅	2,275	2,244	31
売上高（百万円）	194,588	204,799	+10,210
新築そっくりさん	106,538	110,310	+3,772
注文住宅	88,050	94,488	+6,438

< 不動産流通事業部門 >

増収増益、先行指標の改善傾向継続

当連結会計年度は、仲介引渡し件数が減少しましたが、取扱単価の上昇により増収増益となりました。当期は、Web広告強化の取組みなどにより問い合わせ件数が増加、契約ベースでは、件数、取扱高とも前年比プラスとなり、改善傾向が続いております。

引渡しベース	前連結会計年度 (2023.4.1～2024.3.31)	当連結会計年度 (2024.4.1～2025.3.31)	増 減
仲介件数	31,502	31,003	499
取扱高（百万円）	1,392,869	1,434,390	+41,521
取扱単価（百万円）	44.2	46.3	+2.1

契約ベース	前連結会計年度 (2023.4.1～2024.3.31)	当連結会計年度 (2024.4.1～2025.3.31)	増 減
仲介件数	30,753	31,325	+572
取扱高（百万円）	1,389,430	1,486,422	+96,991
取扱単価（百万円）	45.2	47.5	+2.3

< 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13,034百万円（前期比+1,756百万円）、営業利益2,170百万円（同+751百万円）となりました。

< 中期経営計画の達成状況 >

2022年4月より取り組んできた「第九次中期経営計画」は当期（2025年3月期）をもって終了しました。計画最終年度の当期は、前掲「当期の経営成績」に記載の通り、4期連続経常最高益、12期連続純利益最高益更新を達成しました。

3ヵ年累計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八次実績を上回るとともに、経常利益と当期純利益は当初目標を超過達成することができました。

	八次実績 (2019.4.1～ 2022.3.31)					八次比	九次目標 (2022.4.1～ 2025.3.31)
		前々期 (2022.4.1～ 2023.3.31)	前期 (2023.4.1～ 2024.3.31)	当期 (2024.4.1～ 2025.3.31)	九次実績 (3ヵ年累計)		
売上高	2兆8,704	9,399	9,677	10,142	2兆9,218	+514	3兆0,000
営業利益	6,875	2,413	2,547	2,715	7,675	+800	7,700
経常利益	6,556	2,367	2,531	2,683	7,581	+1,025	7,500
当期純利益	4,328	1,619	1,772	1,917	5,308	+979	5,000

2022年5月12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、6兆7,224億円（前期末比+440億円）となりました。仕掛販売用不動産と賃貸ビルを主とする有形固定資産が増加しました。

負債合計額は、4兆5,543億円（前期末比 734億円）となりました。連結有利子負債が3兆8,919億円（同696億円）と減少しました。

純資産合計額は2兆1,681億円（前期末比+1,175億円）となりました。当連結会計年度の親会社株主に帰属する当期純利益が1,916億円となり、利益剰余金が増加しました。自己資本比率は32.3%（前期末30.7%）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97%（前期末97%）、固定金利比率は87%（同84%）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 253,171百万円（前期比 + 21,138百万円）
投資活動によるキャッシュ・フロー 143,616百万円（前期比 + 167,078百万円）
財務活動によるキャッシュ・フロー 116,847百万円（前期比 113,192百万円）
となり、現金及び現金同等物は 4,890百万円減少して98,234百万円となりました。

< 営業活動によるキャッシュ・フロー >

当期の経常利益は2,683億円、減価償却費は748億円となりました。法人税等の支払を差し引いた営業キャッシュ・フローは2,531億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1,655億円の有形固定資産投資を行う一方、投資有価証券を455億円売却した結果、投資キャッシュ・フローは1,436億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 >

賃貸事業の増強に伴う有形固定資産投資がキャッシュ・フローで賄える状況となったため、当連結会計年度中に、期限到来に伴う長期借入金（ノンリコース含む）2,937億円の返済、社債900億円の償還、コマーシャルペーパー差引き260億円の償還に対応し、3,372億円の長期借入を実施しました。その結果、財務キャッシュ・フローは1,168億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(2025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1兆142億円(前連結会計年度比+465億円)、営業利益2,715億円(同+168億円)、経常利益2,683億円(同+152億円)となりました。売上高、営業利益、経常利益、純利益のすべてにおいて過去最高を更新しました。

(ロ) 売上高および営業利益

当連結会計年度は、需給改善傾向が続く東京のオフィスビルを中心とする不動産賃貸事業が大幅増益となり業績を牽引しました。分譲マンションが堅調に推移した不動産販売事業に加え、高い環境性能を備えた商品を中心に売上高が増加した完成工事(ハウジング)事業も最高益を更新しました。Web広告強化の取組みなどによって集客が増加に転じた不動産流通事業も含め、全部門増収増益を達成しました。その結果、売上高は1,014,239百万円(前連結会計年度比+46,547百万円、同+4.8%)、営業利益は271,516百万円(同+16,849百万円、同+6.6%)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、受取配当金の増加などにより、21,146百万円(前連結会計年度比+549百万円)となりました。また、営業外費用は24,339百万円(同+2,187百万円)となりました。その結果、営業外損益は3,192百万円(同1,637百万円の悪化)となりました。

(ニ) 特別損益

当連結会計年度は、投資有価証券売却益などにより特別利益は38,495百万円(前連結会計年度比+25,599百万円)となった一方、減損損失や固定資産除却損など32,978百万円(同+20,234百万円)の特別損失を計上しました。その結果、特別損益は、差引5,516百万円の利益(同5,365百万円の改善)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191,681百万円となり、株主資本が前連結会計年度末比144,022百万円増加した結果、当連結会計年度末の自己資本は、2,168,107百万円(同+117,525百万円)、自己資本比率は32.3%となりました。

資金調達においては、賃貸事業の増強に伴う有形固定資産投資がキャッシュ・フローで賄える状況となったため、当連結会計年度中に、期限到来に伴う長期借入金(ノンリコース含む)2,937億円の返済、社債900億円の償還、コマーシャルペーパー差引き260億円の償還に対応し、3,372億円の長期借入を実施しました。その結果、連結有利子負債は、3,891,925百万円(前連結会計年度末比69,639百万円)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97%(前期末97%)、固定金利比率は87%(同84%)となっております。

2025年4月より開始した「第十次中期経営計画」では、更なる収益基盤強化のため、東京都心およびインド・ムンバイにおける賃貸資産への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により賄うこととしており、併せて累進配当による株主還元も強化していく方針としております。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] (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」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。

なお、詳細は第5 [経理の状況] の連結財務諸表の（重要な会計上の見積り）に記載しております。

5 【重要な契約等】

当社は、2024年11月8日開催の取締役会において、当社完成工事業の両輪である新築そっくりさん事業及び注文住宅事業の両事業を、新たに設立した完全子会社（住友不動産ハウジング株式会社）へ会社分割（吸収分割）により承継することを決議し、同年11月26日付で吸収分割契約を締結致しました。

会社分割の概要は、以下のとおりであります。

(1) 会社分割の目的

新築そっくりさん事業及び注文住宅事業は、当社の一部門として各々事業を行ってまいりましたが、両事業を新会社に移管・統合し、事業統合深化により、早期の売上5割増、3,000億円達成を目指す、施工体制を共通化し、各パートナーとの共存共栄を図る、柔軟な人事制度を作り、人的資本投資を拡充し、陣容の拡大を図る、ことにより、完成工事業のさらなる成長を目指します。

(2) 会社分割の方法

当社を分割会社とし、住友不動産ハウジング株式会社を承継会社とする簡易吸収分割といたします。

(3) 会社分割の期日

2025年4月1日

(4) 分割に際して発行する株式及び割当

本件分割は、当社と当社の完全子会社との間で行われるため、本件分割による承継会社から当社への株式の交付はありません。

(5) 分割する資産・負債の状況(2024年9月30日時点)

資産	金額(百万円)	負債	金額(百万円)
流動資産	62,145	流動負債	64,259
固定資産	4,200	固定負債	19
合計	66,345	合計	64,279

(6) 住友不動産ハウジング株式会社の概要

代表者 代表取締役社長 加藤 宏史
住所 東京都新宿区西新宿四丁目34番7号
資本金 3,000百万円
事業内容 完成工事業

6 【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	140,402	6,399
不動産販売事業	25,919	18,653
完成工事事業	920	73
不動産流通事業	767	995
その他の事業	149	158
計	168,158	26,133
消去又は全社	2,086	380
合計	170,244	26,514

当連結会計年度においては、「住友不動産六本木セントラルタワー」(延床面積31,943㎡)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

2025年3月31日現在

所在地	建物面積(m ²)				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	634,943 (10,938)	203,320 (-)	785,100 (184,915)	1,623,363 (195,854)	1,332,358
東京都新宿区	313,181 (7,941)	370,990 (11,248)	462,419 (61,149)	1,146,590 (80,338)	634,853
東京都千代田区	164,431 (6,109)	222,126 (2,076)	187,803 (64,840)	574,361 (73,025)	455,268
東京都中央区	114,939 (4,177)	50,351 (3,982)	150,160 (111,091)	315,450 (119,249)	313,313
東京都渋谷区	65,674 (2,353)	219,331 (5,455)	41,943 (84,731)	326,949 (92,540)	260,465
東京都品川区	254,113 (10,253)	22,497 (239)	70,704 (45,017)	347,315 (55,508)	214,235
東京都文京区	5,243 (-)	60,112 (9,006)	91,433 (22,183)	156,789 (31,188)	106,534
その他東京都区部	424,173 (5,655)	55,773 (-)	128,247 (92,260)	608,193 (97,915)	330,628
(東京都区部小計)	1,976,700 (47,425)	1,204,500 (32,006)	1,917,810 (666,185)	5,099,010 (745,616)	3,647,657
その他	114,388 (3,858)	27,316 (-)	148,988 (20,381)	290,692 (24,239)	114,940
合計	2,091,088 (51,283)	1,231,817 (32,006)	2,066,798 (686,566)	5,389,702 (769,855)	3,762,597

- (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740,439㎡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損益については、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461百万円)は調整を行っておりません。

建築中土地

2025年3月31日現在

所在地	土地面積(m ²)	帳簿価額 (百万円)
東京都港区ほか	30,351	178,172

なお、賃貸事業用建物の主な内訳は次のとおりです。

2025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*	5	東京都 港区	地上43階 地下4階	184,033 (20,576)	19,547	23,269	90,613	113,883	2002/10
住友不動産㈱	六本木グランド*	5	東京都 港区	地上43階 地下2階	200,460 (2,629)	18,751	60,981	131,626	192,607	2016/10
住友不動産㈱	住友不動産東京三田 ガーデンタワー*	5	東京都 港区	地上42階 地下4階	192,915 (7,325)	19,301	103,458	117,133	220,592	2023/2
住友不動産㈱	汐留住友ビル*	5	東京都 港区	地上25階 地下3階	49,575 (50,338)	5,000	4,527	19,080	23,607	2004/7
エスエフ三田開 発特定目的会社	住友不動産東京三田 サウスタワー	4	東京都 港区	地上43階 地下2階	98,338 (-)	15,206	10,105	34,836	44,942	2006/9
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	7,680	41,088	48,769	2005/1
住友不動産㈱	住友不動産虎ノ門 タワー	4	東京都 港区	地上35階 地下3階	66,999 (-)	7,246	9,012	72,209	81,221	1995/3
住友不動産㈱	住友不動産芝公園 ファーストビル	4	東京都 港区	地上35階 地下2階	63,822 (-)	5,905	11,650	72,453	84,103	2000/6
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	1995/3
住友不動産㈱	住友不動産麻布十番 ビル	5	東京都 港区	地上10階	46,152 (-)	10,321	14,331	29,889	44,220	2017/1
住友不動産㈱	住友不動産芝公園 タワー*	4	東京都 港区	地上30階 地下2階	33,688 (2,612)	4,292	4,186	22,003	26,189	2001/10
エスエフ芝浦開 発特定目的会社	住友不動産三田 ファーストビル	4	東京都 港区	地上17階 地下1階	35,047 (-)	5,479	4,233	8,691	12,924	2006/8
住友不動産㈱	住友不動産御成門 タワー	5	東京都 港区	地上22階 地下2階	32,693 (-)	3,710	13,464	12,055	25,520	2018/5
住友不動産㈱	住友不動産六本木 セントラルタワー		東京都 港区	地上21階	31,943 (-)	4,243	27,262	23,182	50,445	2025/1
住友不動産㈱、 ステップ・プロ パティーズ㈱	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	6,083	18,757	24,841	1993/10
泉青山ビル㈱	住友不動産青山ビル 西館	4	東京都 港区	地上10階 地下3階	25,252 (-)	4,742	7,239	14,533	21,773	1992/10
住友不動産㈱	住友不動産三田ビル	4	東京都 港区	地上13階	24,938 (-)	3,110	6,272	14,954	21,227	2015/11
住友不動産㈱	住友不動産芝ビル	3	東京都 港区	地上15階 地下2階	23,764 (-)	1,755	2,153	10,387	12,540	1990/5
住友不動産㈱	住友不動産田町 ファーストビル	4	東京都 港区	地上11階 地下1階	21,802 (-)	4,177	3,540	11,521	15,061	2012/4
エスエフ赤坂開 発特定目的会社	住友不動産新赤坂 ビル	4	東京都 港区	地上12階 地下1階	19,711 (-)	4,504	2,727	9,715	12,443	2005/9
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)	-	13	-	13	1988/2
住友不動産㈱	住友不動産日比谷 ビル	3	東京都 港区	地上12階 地下1階	18,166 (-)	2,497	961	3,774	4,735	1980/11
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	1,889	4,080	5,969	1989/5
住友不動産㈱	住友浜松町ビル*	4	東京都 港区	地上11階 地下1階	16,263 (1,093)	1,953	2,210	9,957	12,167	1989/3
泉青山ビル㈱	住友不動産青山ビル 東館	4	東京都 港区	地上7階 地下2階	15,771 (-)	2,781	4,606	10,062	14,668	1995/9
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	1,823	5,633	7,456	1986/11
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	2,069	4,060	6,129	1992/2

(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。

4 物件名称欄の数字は、DBJ Green Building 認証におけるランクを示しております。

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	
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	4 東京都 港区	地上12階 地下2階	13,551 (-)	2,598	1,978	10,646	12,624	2008/10
住友不動産(株)	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	718	2,524	3,242	1984/9
住友不動産(株)	住友不動産田町ビル 東館	4 東京都 港区	地上8階	12,886 (-)	2,604	5,765	9,603	15,369	2021/4
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	1,639	14,500	16,139	1985/5
住友不動産(株)	住友不動産田町ビル	4 東京都 港区	地上12階	11,826 (-)	2,166	4,362	4,533	8,896	2017/8
住友不動産(株)	住友不動産芝ビル 4号館	3 東京都 港区	地上15階 地下2階	11,452 (-)	1,550	2,225	4,280	6,506	1990/11
住友不動産(株)	新宿住友ビル	4 東京都 新宿区	地上52階 地下4階	180,195 (-)	14,446	43,352	119,992	163,344	1974/3
住友不動産(株)	住友不動産新宿 グランドタワー*	5 東京都 新宿区	地上40階 地下3階	162,739 (5,919)	18,606	26,976	73,830	100,807	2011/12
住友不動産(株)	住友不動産新宿 ガーデンタワー	5 東京都 新宿区	地上37階 地下2階	143,372 (-)	17,241	31,949	27,201	59,150	2016/3
住友不動産(株)	新宿セントラル パークシティ*	5 東京都 新宿区	地上44階 地下2階	127,743 (3,279)	10,818	14,292	26,879	41,171	2010/2
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*	4 東京都 新宿区	地上38階 地下2階	89,838 (28,034)	8,351	10,689	44,088	54,777	2003/1
住友不動産(株)	住友不動産新宿 ファーストタワー*	5 東京都 新宿区	地上35階 地下2階	82,254 (7,941)	6,975	43,086	28,746	71,833	2023/3
住友不動産(株)	新宿NSビル*	4 東京都 新宿区	地上30階 地下3階	75,046 (-)	-	4,494	-	4,494	1982/9
住友不動産(株)	住友不動産新宿セン トラルパークタワー	5 東京都 新宿区	地上33階 地下2階	60,093 (-)	5,616	25,201	13,368	38,569	2019/8
住友不動産(株)	住友不動産飯田橋 ビル3号館*	4 東京都 新宿区	地上24階 地下2階	52,563 (1,124)	8,421	5,359	18,978	24,337	2002/10
住友不動産(株)	住友不動産西新宿 ビル*	4 東京都 新宿区	地上33階 地下2階	35,380 (2,049)	3,445	4,250	6,419	10,670	2009/4
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	4 東京都 新宿区	地上27階 地下1階	21,201 (-)	5,001	2,694	5,959	8,653	2008/5
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	1995/1
住友不動産(株)	住友市ヶ谷ビル	3 東京都 新宿区	地上17階 地下1階	16,017 (-)	-	2,254	4,159	6,413	1983/2
住友不動産(株)	住友不動産西新宿 ビル4号館	4 東京都 新宿区	地上8階 地下1階	15,945 (-)	2,732	1,639	5,512	7,152	2003/1
エスエフ四谷開 発特定目的 会社	住友不動産四谷ビル	4 東京都 新宿区	地上9階 地下1階	14,154 (-)	2,981	1,757	5,030	6,788	2007/10
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	2,035	4,890	6,925	1987/9
住友不動産(株)	住友不動産西新宿 八丁目ビル	東京都 新宿区	地上14階 地下2階	12,158 (-)	1,942	1,002	2,413	3,416	1992/5
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*	5 東京都 千代田区	地上32階 地下2階	49,400 (11,809)	4,639	3,948	37,349	41,297	2004/1
住友不動産(株)	住友不動産麹町 ガーデンタワー	5 東京都 千代田区	地上22階	47,677 (-)	9,418	21,866	36,613	58,479	2020/5
住友不動産(株)	千代田ファースト ビル東館*	4 東京都 千代田区	地上17階 地下2階	31,020 (6,537)	3,740	3,210	34,688	37,898	1998/10
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	4 東京都 千代田区	地上19階 地下3階	31,991 (-)	2,925	4,208	18,326	22,534	2009/6
エスエフ神田開 発特定目的 会社	住友不動産神田ビル	4 東京都 千代田区	地上20階 地下2階	29,032 (-)	3,101	3,006	14,407	17,413	2006/6

- (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。
4 物件名称欄の数字は、DBJ Green Building 認証におけるランクを示しております。

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㈱	住友不動産秋葉原ファーストビル	4 東京都千代田区	地上23階 地下1階	27,050 (-)	3,281	11,495	10,212	21,708	2019/10
住友不動産㈱	住友不動産秋葉原駅前ビル*	5 東京都千代田区	地上21階 地下2階	20,410 (5,525)	1,803	7,202	9,615	16,817	2019/8
住友不動産㈱	半蔵門ファーストビル*	4 東京都千代田区	地上15階 地下2階	13,406 (9,731)	893	1,340	5,554	6,894	2004/1
住友不動産㈱	住友不動産千代田富士見ビル	4 東京都千代田区	地上14階 地下1階	22,544 (-)	3,720	4,201	18,008	22,210	2011/4
住友不動産㈱	住友不動産猿楽町ビル	4 東京都千代田区	地上17階 地下3階	20,932 (-)	1,450	5,032	15,526	20,559	1992/8
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	4 東京都千代田区	地上19階 地下2階	20,667 (-)	2,152	2,989	5,770	8,760	2009/6
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)	-	32	-	32	1990/7
住友不動産㈱	住友不動産二番町ファーストビル	4 東京都千代田区	地上7階 地下1階	18,600 (-)	4,190	4,313	18,280	22,593	2016/3
エスエフ九段開発特定目的会社	住友不動産九段ビル	4 東京都千代田区	地上15階 地下1階	17,789 (-)	2,354	1,741	7,559	9,301	2006/6
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	4 東京都千代田区	地上11階 地下1階	17,220 (-)	1,972	2,906	8,973	11,880	2011/3
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	4 東京都千代田区	地上13階 地下1階	16,012 (-)	2,384	2,044	11,427	13,471	2008/5
住友不動産㈱	住友不動産麹町ファーストビル	4 東京都千代田区	地上10階 地下1階	13,502 (-)	1,353	4,657	5,749	10,406	2018/4
住友不動産㈱	住友不動産御茶ノ水ビル	4 東京都千代田区	地上12階 地下1階	12,793 (-)	1,912	5,994	5,094	11,089	2021/1
住友不動産㈱	住友不動産平河町ビル	4 東京都千代田区	地上10階 地下1階	12,326 (-)	1,332	2,501	5,570	8,072	2015/1
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*	4 東京都千代田区	地上14階 地下1階	10,576 (1,208)	1,317	1,006	3,477	4,484	2007/10
住友不動産㈱	住友不動産一番町ビル	4 東京都千代田区	地上9階 地下1階	11,763 (-)	2,357	1,738	6,271	8,010	1987/3
住友不動産㈱	住友不動産ふくおか半蔵門ビル*	4 東京都千代田区	地上7階 地下1階	11,095 (584)	-	4,154	-	4,154	2018/10
住友不動産㈱	御茶ノ水ファーストビル	3 東京都千代田区	地上14階 地下2階	10,785 (-)	-	1,156	-	1,156	2008/7
住友不動産㈱	住友不動産神田和泉町ビル	4 東京都千代田区	地上8階 地下1階	10,026 (-)	1,513	4,381	4,048	8,430	2021/9
住友不動産㈱	東京日本橋タワー*	5 東京都中央区	地上35階 地下4階	105,438 (4,177)	6,412	25,878	105,343	131,221	2015/4
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)	-	27	-	27	1988/2
汐留浜離宮特定目的会社	住友不動産汐留浜離宮ビル	4 東京都中央区	地上21階 地下2階	47,951 (-)	4,403	6,546	41,992	48,538	2009/8
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)	-	1	-	1	1991/1
住友不動産㈱	日本橋箱崎ビル*	4 東京都中央区	地上17階 地下2階	16,301 (7,350)	1,870	2,760	19,341	22,102	1996/3
住友不動産㈱	住友入船ビル	4 東京都中央区	地上14階 地下2階	21,186 (-)	2,356	4,257	10,912	15,170	1990/2
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	4,058	4,810	8,868	2002/2
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 (1,941)	1,440	1,144	5,249	6,394	1995/1
住友不動産㈱	住友不動産浜町ビル*	東京都中央区	地上11階	8,074 (2,971)	1,004	1,163	6,972	8,136	1993/2
住友不動産㈱	住友不動産茅場町ビル	4 東京都中央区	地上11階 地下1階	11,015 (-)	1,474	2,426	8,118	10,545	1989/9

- (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。
4 物件名称欄の数字は、DBJ Green Building 認証におけるランクを示しております。

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(株)	住友不動産渋谷ガーデンタワー	5 東京都渋谷区	地上24階 地下3階	59,417 (-)	8,056	11,807	46,874	58,681	2012/6
住友不動産(株)	住友不動産渋谷ファーストタワー	4 東京都渋谷区	地上25階 地下3階	52,942 (-)	5,496	8,371	27,454	35,826	2010/8
住友不動産(株)	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)	-	2	-	2	2003/1
住友不動産(株)	住友不動産渋谷タワー*	5 東京都渋谷区	地上21階 地下2階	34,833 (2,353)	4,898	14,423	18,336	32,759	2019/2
住友不動産(株)	渋谷インフォスター*	4 東京都渋谷区	地上21階 地下4階	16,412 (18,048)	2,459	2,480	13,190	15,670	1998/3
住友不動産(株)	住友不動産新宿南口ビル	5 東京都渋谷区	地上17階 地下1階	23,874 (-)	2,631	13,993	12,859	26,853	2024/3
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	4 東京都渋谷区	地上17階 地下1階	19,031 (-)	3,247	2,176	7,919	10,096	2008/5
エスエフ神宮前開発特定目的会社	住友不動産原宿ビル	3 東京都渋谷区	地上20階 地下1階	18,902 (-)	4,147	2,042	10,841	12,884	2007/6
住友不動産(株)	住友不動産飯田橋ファーストタワー*	4 東京都文京区	地上34階 地下3階	60,112 (9,006)	5,777	7,178	10,057	17,235	2010/4
住友不動産(株)	住友不動産飯田橋ファーストビル*	4 東京都文京区	地上14階 地下2階	42,431 (13,208)	6,310	5,171	28,793	33,965	2000/3
住友不動産(株)	住友不動産後楽園ビル*	4 東京都文京区	地上20階 地下2階	25,605 (3,028)	3,117	3,697	23,268	26,966	1998/8
住友不動産(株) 西品川一丁目地区市街地再開発事業(株)	大崎ガーデン*	5 東京都品川区	地上24階 地下2階	200,008 (2,734)	25,733	55,945	57,094	113,039	2018/1
住友不動産(株)	住友不動産大崎ツインビル東館	4 東京都品川区	地上19階 地下2階	47,203 (-)	7,102	22,129	9,422	31,552	2022/1
住友不動産(株)	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	1989/1
住友不動産(株)	住友不動産大井町駅前ビル	4 東京都品川区	地上14階 地下2階	28,152 (-)	3,139	2,480	12,963	15,444	2002/9
住友不動産(株)	住友不動産品川ビル	3 東京都品川区	地上17階 地下1階	25,054 (-)	8,370	2,896	8,742	11,639	1994/8
住友不動産(株)	住友不動産高輪パークタワー*	3 東京都品川区	地上20階 地下2階	17,498 (6,463)	1,977	2,079	14,333	16,413	1995/1
住友不動産(株)	住友不動産品川シーサイドビル	4 東京都品川区	地上11階 地下1階	21,771 (-)	3,261	2,903	14,236	17,140	2009/11
住友不動産(株) 住友不動産商業マネジメント(株)	有明ガーデン	5 東京都江東区	地上16階 地下1階	198,840 (-)	76,912	60,024	31,365	91,389	2020/3
住友不動産(株)	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)	-	2	-	2	1994/12
住友不動産(株)	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	1994/3
住友不動産(株)	住友不動産中野駅前ビル・レジデンス*	5 東京都中野区	地上37階 地下2階	81,051 (5,655)	8,506	35,051	20,800	55,851	2024/2
住友不動産(株)	住友中野坂上ビル*	4 東京都中野区	地上24階 地下2階	34,166 (217)	4,535	4,370	24,972	29,342	1999/4
住友不動産(株)	住友不動産上野ビル5号館*	3 東京都台東区	地上12階 地下2階	14,528 (2,175)	1,899	1,399	4,264	5,664	1994/2
住友不動産(株)	住友不動産秋葉原北ビル	4 東京都台東区	地上10階	11,596 (-)	1,698	4,452	5,076	9,528	2018/11
住友不動産(株)	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	1993/11
住友不動産(株)	住友池袋駅前ビル	東京都豊島区	地上9階 地下2階	- (18,037)	-	18	-	18	1987/1
住友不動産(株)	住友池袋東ビル	4 東京都豊島区	地上14階	16,385 (-)	2,039	6,331	5,045	11,376	2019/9

(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。

4 物件名称欄の数字は、DBJ Green Building 認証におけるランクを示しております。

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		
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	4	東京都目黒区	地上33階 地下3階	55,773 (-)	6,969	6,081	16,236	22,318	2009/8
エスエフ青葉台特定目的会社	住友不動産青葉台ヒルズ	3	東京都目黒区	地上11階 地下2階	17,165 (-)	4,476	1,641	3,659	5,300	1995/6
住友不動産(株)	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 (-)	-	1,589	7,722	9,312	1991/1
羽田エアポート都市開発(株)	羽田エアポートガーデン	5	東京都大田区	地上12階	91,520 (-)	-	36,185	-	36,185	2020/3
住友不動産(株)	川崎駅前タワー・リパーク*	4	神奈川県川崎市	地上22階 地下2階	24,047 (7,132)	1,511	3,875	11,202	15,078	1994/12
住友不動産(株)	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)	-	4	-	4	1992/6
住友不動産(株)	住友中之島ビル	4	大阪府大阪市	地上13階 地下2階	39,180 (-)	3,803	3,154	26,575	29,729	1977/10
住友不動産(株)	住友不動産西梅田ビル	4	大阪府大阪市	地上10階 地下1階	12,310 (-)	2,205	2,422	2,416	4,839	2002/10
住友不動産(株)	京都住友ビル	4	京都市京都市	地上8階 地下3階	28,935 (-)	3,165	3,539	14,476	18,015	1976/9
その他					801,181 (149,054)	214,259	155,168	349,283	504,451	
合計					5,389,702 (769,855)	792,963	1,211,979	2,550,617	3,762,597	

- (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。
4 物件名称欄の数字は、DBJ Green Building 認証におけるランクを示しております。

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
住友不動産大崎ツインビル西館 (東五反田二丁目計画)	地上14階 地下1階 延床面積 約29,112㎡	21,100	14,358	2023年7月	2025年4月
住友不動産芝公園プロジェクト (芝公園計画)	地上21階 地下2階 延床面積 約39,947㎡	27,200	11,056	2023年8月	2026年1月

- (注) 1 見積金額に土地および借地権は含んでおりません。
2 所要金額48,300百万円については、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) (2025年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (2025年6月26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 プライム市場	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】

2025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)
	政府および地方公共団体	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	93	35	625	735	47	10,706	12,242	
所有株式数(単元)	1	1,516,690	54,504	1,626,888	1,379,433	276	182,402	4,760,194	66,578
所有株式数の割合(%)	0.00	31.86	1.14	34.18	28.98	0.01	3.83	100	

(注)自己株式5,416,044株は、「個人その他」に54,160単元、および「単元未満株式の状況」に44株含めて記載しております。

(6) 【大株主の状況】

2025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)	東京都港区赤坂一丁目8番1号	65,626	13.94
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	21,911	4.66
ELLIOTT INTERNATIONAL LP (常任代理人シティバンク、エヌ・エイ東京支店)	C/O MAPLES CORPORATE SERVICES LIMITED, PO BOX 309, UGLAND HOUSE, GRAND CAYMAN, KY1-1104, CAYMAN ISLANDS (東京都新宿区新宿六丁目27番30号)	14,076	2.99
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	10,000	2.12
ダイキン工業株式会社	大阪府大阪市北区梅田一丁目13番1号	8,367	1.78
大成建設株式会社	東京都新宿区西新宿一丁目25番1号	8,150	1.73
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	7,941	1.69
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001 (常任代理人株式会社みずほ銀行決済営業部)	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS (東京都港区港南二丁目15番1号)	7,465	1.59
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	1.54
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	1.51
計		157,882	33.54

(注)2025年2月19日付にてブラックロック・ジャパン株式会社及びその共同保有者から、2025年5月8日付にて三井住友信託銀行株式会社及びその共同保有者から、2025年5月9日付にて野村アセットマネジメント株式会社及びその共同保有者から、それぞれ変更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株式の保有状況は次頁のとおりであります。

2025年2月14日現在

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	7,316	1.54
ブラックロック(ネザール ド)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	1,405	0.30
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	3,924	0.82
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	965	0.20
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 ボールスプ リッジ ボールスプリッジパーク2 1階	3,183	0.67
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	5,896	1.24
ブラックロック・インステイ 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	4,782	1.00
ブラックロック・インベスト メント・マネジメント(ユー ケー)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	479	0.10
計		27,953	5.87

2025年4月30日現在

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(%)
三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号	3,840	0.81
三井住友トラスト・アセット マネジメント株式会社	東京都港区芝公園一丁目1番1号	13,606	2.86
日興アセットマネジメント 株式会社	東京都港区赤坂九丁目7番1号	10,598	2.23
計		28,045	5.89

2025年4月30日現在

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(%)
野村アセットマネジメント 株式会社	東京都江東区豊洲二丁目2番1号	27,863	5.85

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2025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 5,416,000		
完全議決権株式(その他)	普通株式 470,603,400	4,706,034	
単元未満株式	普通株式 66,578		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		4,706,034	

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式44株が含まれております。

【自己株式等】

2025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	5,416,044		5,416,044	1.14
計		5,416,044		5,416,044	1.14

(8) 【役員・従業員株式所有制度の内容】

当社グループ従業員向け勤続功労株式報酬制度(株式交付信託)の概要

当社は、当社グループ従業員(退職金制度がある当社従業員、グループ会社を除く。)に対し、信託を用いた勤続功労株式報酬制度を導入することといたしました。本制度は、毎年の貢献に応じて割り当てられる株式が年々累進するとともに、当社の株価上昇によってさらに受取報酬が増えるという期待が醸成されることにより、当社の基本方針である持続的成長による企業価値の向上に、大いに力を発揮してもらうための人的資本投資です。

本制度は、当社が金銭を拠出することにより設定する本信託の受託者が、当該金銭を原資として当社普通株式の取得を行ったうえで、従業員のうち一定の要件を充足する者(以下「対象従業員」といいます。)に対して当社が付与したポイントに応じた数の当社株式を退職時に交付するという、勤続功労株式報酬制度です。

当該ポイントは、当社が制定する株式交付規程に従って、各自の業績貢献に応じて毎年対象従業員に付与されます。退職時に各従業員に交付される当社株式の数は、付与されたポイント数によって決まります。本信託による当社株式の取得資金は、上記の通り全額当社が拠出するため、従業員の負担はありません。(本制度の運用開始は2025年7月以降を予定)

従業員に取得させる予定の株式数
2,054,100株

本制度による受益権その他の権利を受けることができる者の範囲
当社グループ従業員のうち「株式交付規程」に定める受益者要件を満たす者

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3号及び会社法第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】

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
取締役会(2024年9月19日)での決議状況 (取得期間2024年9月19日)	179,235	846,526
当事業年度前における取得自己株式		
当事業年度における取得自己株式	179,235	846,526
残存決議株式の総数及び価額の総額		
当事業年度の末日現在の未行使割合		
当期間における取得自己株式		
提出日現在の未行使割合		

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
取締役会(2024年12月16日)での決議状況 (取得期間2024年12月17日～2025年6月30日)	8,000,000	35,000,000
当事業年度前における取得自己株式		
当事業年度における取得自己株式	3,088,400	14,897,232
残存決議株式の総数及び価額の総額	4,911,600	20,102,767
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	61.4	57.4
当期間における取得自己株式	3,808,300	20,110,685
提出日現在の未行使割合(%)	13.8	

- (注) 1. 取締役会決議においては、記載の株式数または価額の総額を上限として自己株式の取得を行う旨を決議しており、2025年5月1日に取得価額の総額が上限に達したため、自己株式の取得を終了しております。
2. 取得自己株式の価額の総額には、取得に係る諸経費を含んでおります。

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
取締役会(2025年5月13日)での決議状況 (取得期間2025年5月14日～2025年9月30日)	2,000,000	10,000,000
当事業年度前における取得自己株式		
当事業年度における取得自己株式		
残存決議株式の総数及び価額の総額		
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)		
当期間における取得自己株式	660,100	3,540,063
提出日現在の未行使割合(%)	67.0	64.6

- (注) 1. 当期間における取得自己株式には、2025年6月1日から有価証券報告書提出日までの自己株式の取得による株式数は含めておりません。
2. 取得自己株式の価額の総額には、取得に係る諸経費を含んでおります。

(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	568	3,011
当期間における取得自己株式	50	265

(注) 当期間における取得自己株式には、2025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(単元未満株式の買増請求による売渡し)				
その他(株主交付信託の導入に伴う信託口への処分)			2,054,100	10,999,705
保有自己株式数	5,416,044		7,830,394	

- (注) 1 当期間におけるその他(単元未満株式の買増請求による売渡し)には、2025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売渡しによる株式数は含めておりません。
- 2 当期間における保有自己株式数には、2025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及び売渡しによる株式数は含めておりません。
- 3 保有自己株式数には、「グループ従業員向け勤続功労株式報酬制度」のために設定した株式交付信託が保有する当社株式を含めておりません。

3 【配当政策】

当社は、市況の変化に強く利益が下振れしにくい強固な事業基盤を築くとともに、常に成長のための投資を怠らず、一過性の利益に頼らない持続的な成長を成し遂げ、その果実として持続的な賃上げと持続的な株主還元を可能にするという「持続的成長戦略」を、経営の根本としております。

本年5月13日公表の「持続的成長戦略の着実な進展と株主還元強化、経営体制改革推進について」に記載のとおり、主力事業である東京のオフィスビル賃貸事業と分譲マンション事業が堅調に推移していることから、株主還元のさらなる強化を行うことといたしました。

業績が好調に推移し12期連続の純利益最高益更新となった当期の年間配当金を前期比10円増配の一株あたり70円（中間配当35円、期末配当35円）といたしました。また、第十次中期経営計画初年度である2026年3月期の予想配当は、年増配額を5割増やして15円増の85円といたします。さらに、配当性向が35%（2026年度3月期予想業績では150円）に達するまで年15円以上の増配を継続することといたします。

本年3月28日に公表した第十次中期経営計画では、年10円の累進配当を確約しておりましたが、経常利益3千億円到達目標を1年前倒しとしたこと、政策保有株式の売却収入を加えると投資を賄う十分なキャッシュフローが確保できる見込みであることから、年100円配の達成を第十次中計最終年度の2028年3月期から、経常利益3千億円到達の2027年3月期に、1年前倒しすることといたしました。

内部留保資金につきましては、上記持続的成長戦略に記載のとおり、今後の強固な事業基盤構築のための成長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。

また、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。

（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）
2024年11月8日 取締役会決議	16,581	35
2025年6月27日 定時株主総会決議 （予定）	16,473	35

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年以上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」を大切にして「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ものと考えております。

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

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会設置会社を採用しております。他方、コーポレートガバナンスコードでは、経営の監督と執行を分離する方向性が示されており、また、取締役会の構成においては、社外取締役の強化と意見の多様性が求められております。

当社はこれまで、社内取締役の減員と、社外取締役の増員並びに多様性の確保を進めて、取締役会の監督機能を継続強化するとともに、2020年に執行役員制度を導入して以降、執行体制の強化にもあわせ取り組み、さらに2025年からは、執行役員制をグループ主要会社にも導入するなど、経営の監督と執行を分離する経営体制改革の準備を進めてまいりました。

現監査役4名の任期は、2年後の2027年定時株主総会までとなっております。会社法に定める監査役の任期保証を尊重しつつ、2年後、監査等委員会設置会社に移行して社外取締役を過半数とすることを企図して経営体制改革をさらに一步前に進めるため、本年6月27日開催予定の定時株主総会にて取締役の任期を短縮（2年→1年）し、監督機能に必要な取締役定数へ削減（12名→9名）する旨の定款変更議案を上程しております。

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、各取締役及び執行役員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6名と、人格・見識に優れ、当社の経営理念を理解する、会長、社長ほか組織経営経験者の社外取締役3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、加藤 宏史、片山 久壽
家守 伸正（社外取締役）、寺田 千代乃（社外取締役）、田村 計（社外取締役）

当社は、上記記載のとおり、2025年6月27日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として「定款一部変更について」を提案しており、当該議案が承認可決されると、取締役会の定員は9名以内となります。また、同定時株主総会の議案として「取締役8名選任について」を提案しており、当該議案が承認可決されると、当社の取締役は8名（内、社外取締役3名）となります。

・取締役会の活動状況

当連結会計年度において、当社は取締役会を7回開催し、定例の審議事項のほか、中期経営計画の策定とその進捗の確認、ガバナンス体制等につき討議いたしました。なお、個々の取締役の出席状況については、次の通りであります。

氏名	2025年3月期 取締役会の出席状況(注)
小野寺 研一	全7回中7回
仁島 浩順	全7回中7回
小林 正人	全7回中7回
尾台 賀幸	全7回中7回
加藤 宏史	全7回中7回
片山 久壽	全7回中7回
出原 洋三	全1回中1回
家守 伸正	全7回中7回
寺田 千代乃	全7回中7回
田村 計	全6回中6回

(注) 在任期間中の開催回数に基づいております。

・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、取締役に兼務しない執行役員11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。また、2025年4月には、執行役員制度をグループ主要会社にも導入し、グループ各社の執行役員19名を選任しております。

・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、酒井 孝志(社外監査役)、長谷川 尚子(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及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、監査役及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、各監査の充実及び効率化を図っております。

□ 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	2020年4月	執行役員制度を導入
2004年4月	取締役を23名から12名に削減	2020年6月	女性役員(社外監査役)1名選任
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	2023年6月	社外取締役を3名に増員、 女性取締役に1名選任
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	2025年4月	執行役員制度をグループ会社に導入
		2025年6月	取締役の任期を2年から1年に短縮、 取締役の定数を12名から9名に削減() ()本年6月27日開催予定の定時株主 総会の議案「定款一部変更について」が 承認可決された場合

・ 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。社外取締役については、2023年に女性1名を含む3名へと増員しております。

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とも限りません。そこで、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ず、気が付いたら世の中の変化から取り残されていた、ということもあります。そこで、人格・見識に優れ、当社の経営理念を理解する、会長、社長ほか組織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へ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、取締役会出席者の過半にあたる、社外取締役3名及び監査役4名の計7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、その役割を遺憾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ます。

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、当社及び子会社（以下「当社グループ」という。）が、「信用と創造」のスローガンのもと、「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及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。）及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、それらの運用及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及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

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、監査役会及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、代表取締役及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、「BCP対策協議会」（議長：管理部門管掌役員、事務局：当社管理部）、「内部統制会議」（議長：管理部門管掌役員、事務局：当社内部監査室）、「サステナビリティ推進協議会」（議長：管理部門管掌役員、事務局：当社管理部）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及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」及び「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及び対応は、それぞれ担当部門及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気候変動、サプライヤー、情報セキュリティ、ファイナンスに関わるリスク及び人的資本問題等に関わる課題に対応するため、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、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、それぞれ担当部門及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及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、当社の監査役及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、取締役及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及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
当社の取締役等及び使用人ならびに子会社の取締役等、監査役及び使用人、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、会計監査人及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な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職務の執行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．会社の財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針

会社の財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針の内容とその実現に資する取組み、

及び当社株式の大規模買付行為に関する対応方針の内容と取締役会の判断につきましては、2007年5月17日開催の取締役会決議に基づき「当社株式の大規模な買付行為に関する対応方針（買収防衛策）」として導入され、その後、同年6月28日開催の第74期定時株主総会、2010年6月29日開催の第77期定時株主総会、2013年6月27日開催の第80期定時株主総会、2016年6月29日開催の第83期定時株主総会、2019年6月27日開催の第86期定時株主総会及び2022年6月29日開催の第89期定時株主総会において、それぞれ株主の皆様のご承認を得て、継続または更新され、その有効期間は2025年6月27日開催予定の第92期定時株主総会終結時までとなっております。

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

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

(注)2024年5月9日に公表した「『持続的成長戦略』の積極的見直し」に記載のとおり、当社は上記「当社株式の大規模な買付行為に関する対応方針（買収防衛策）」について、2025年6月の更新を行わないことを決定しております。

八．腐敗防止の取組み

当社は、贈収賄行為やマネーロンダリングなどあらゆる形態の腐敗行為の防止に努めております。腐敗防止に関する基本方針を定め、公共、民間を問わず、あらゆるステークホルダーとの関係において、過剰な接待・贈答を行うこと及び受けること、特に、国内外を問わず、公務員又はこれに準ずる立場の者に対し、不正な利益を目的とした賄賂及びその疑いのある利益供与等(ファシリテーションペイメントを含む)を行うこと、その他マネーロンダリング、詐欺・強要行為、インサイダー取引など、企業のコンプライアンスに違反するいずれかの腐敗行為を行うこと、の3つの事態の発生を防止すべく、全従業員への意識の浸透を徹底しております。

二．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、収益に応じた税金を適切に支払っております。さらに、多国籍企業が課税所得を人為的に操作する「課税逃れ(BEPS)」に対処するため、OECDが取り纏めた15項目行動計画に則る等、課税逃れをはじめとした不正の防止に努めております。

また、各子会社から定期的に、業務執行状況、税務を含む財務状況等、職務の執行に係る報告を受けており、案件に応じて適宜、業務に関する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税務を含む財務状況等について監査を行っております。また、経理部門を所管する取締役が税務全般を統括しており、重要事項については取締役会に報告し、取締役会の監督を受ける体制を構築しております。

責任限定契約の内容の概要

当社は、法令及び定款の定めに基づき、社外取締役及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、監査役及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、監査役及び執行役員がその職務の執行に関し責任を負うこと及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．取締役の定員

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。

本年6月27日開催予定の定時株主総会の議案「定款一部変更について」が承認可決された場合、取締役会の定員は9名以内となります。

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。

・取締役及び監査役の責任免除

当社は、取締役及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、取締役及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】

2025年6月26日（有価証券報告書提出日）現在の当社の役員状況は、以下のとおりです。

男性 11名 女性 2名 （役員のうち女性の比率 15.4%）

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)10	44
代表取締役社長 賃貸事業管掌	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） 2025年4月 賃貸事業管掌（現在）	(注)10	83
代表取締役副社長 住宅分譲事業・仲介事業 管掌	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 2024年4月 住宅分譲事業・仲介事業管掌（現在）	(注)10	24
代表取締役副社長 管理部門管掌	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 2022年4月 代表取締役副社長（現在） 2025年4月 管理部門管掌（現在）	(注)10	34
取締役	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 2020年4月 専務執行役員 2022年4月 注文住宅事業管掌兼務 2023年7月 ハウジング事業管掌 2024年11月 住友不動産ハウジング株式会社代表取締役社長（現在）	(注)10	30
代表取締役専務執行役員 都市開発事業本部長 兼インド事業統括	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 2020年4月 専務執行役員（現在） 2025年4月 代表取締役・インド事業統括（現在）	(注)10	23

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
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)10	
取締役	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及び代表取締役社長 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 2023年6月 当社社外取締役(現在)	(注)10	
取締役	田 村 計	1960年8月4日生	1984年4月 建設省入省 2013年8月 国土交通省大臣官房審議官(道路局担当) 2014年4月 国土交通省大臣官房審議官(都市局担当) 2017年7月 国土交通省土地・建設産業局長 2018年7月 内閣府地方創生推進事務局長 2019年7月 国土交通省退職 2020年7月 当社顧問(非常勤) 2024年6月 当社社外取締役(現在)	(注)11	0
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)12	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 常勤監査役(現在)	(注)12	16
監査役	酒 井 孝 志	1952年10月9日生	1977年4月 大阪瓦斯株式会社入社 2005年6月 同社取締役 2007年6月 同社常務取締役 2010年6月 同社代表取締役副社長執行役員 2018年6月 本州四国連絡高速道路株式会社代表取締役社長 2023年1月 ツネイシカムテックス株式会社社外取締役 2023年6月 当社社外監査役(現在)	(注)12	
監査役	長 谷 川 尚 子	1965年1月3日生	1987年4月 住友不動産フィットネス株式会社入社 2002年11月 ブルデンシャル生命保険株式会社入社 2005年4月 同社東京第三支社 営業所長 2013年4月 同社長野支社 支社長 2014年10月 同社Assistant to Chief Marketing Officer 2016年4月 同社千代田第六支社 支社長 2021年4月 同社Assistant to Chief Marketing Officer 2021年7月 同社執行役員 同社Gender Strategy Leader(2024年4月、DE&Iアドバイザーに名称変更)(現在) 2023年1月 同社Chief Business Ethics Officer 2023年6月 当社社外監査役(現在)	(注)12	1
計					267

- (注) 1 取締役家守伸正、寺田千代乃及び田村計は社外取締役であります。
- 2 監査役酒井孝志及び長谷川尚子は社外監査役であります。
- 3 取締役家守伸正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、株主及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 取締役寺田千代乃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、株主及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 取締役田村計は当社の非常勤顧問として、当社に対し不動産業・建設業等に係るコンプライアンスについて助言を独立した立場で行ってまいりました。なお、同氏と当社との間に特別の利害関係はありません。
- 6 監査役酒井孝志は大阪瓦斯株式会社出身であり、同社と当社と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、株主及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 監査役長谷川尚子は、1987年4月から2002年10月まで、当社の子会社である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）に在籍していましたが、同社を退職してから20年以上経過しており、退職後は同社の業務執行に携わっていないことから、独立性に影響はないものと判断しております。
- 8 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に関する判断基準等を参考にしております。
- 9 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」及び「(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。
- 10 2023年3月期に係る定時株主総会終結の時から2025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 2024年3月期に係る定時株主総会終結の時から2025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 2023年3月期に係る定時株主総会終結の時から2027年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 13 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。
- 取締役を兼職していない執行役員は、専務執行役員橋爪弘幸、雨宮竜三、常務執行役員川合謙一、岡田時之、小島武郎、津村健二、榎井俊幸、宮川享之、執行役員三好麻里、茂木哲也、浅井健太郎の11名であります。

2025年6月27日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として、「定款一部変更について」及び「取締役8名選任について」を上程しており、当該決議が承認可決されますと、当社の役員状況は、以下のとおりとなる予定です。

男性 10名 女性 2名（役員のうち女性の比率 16.7%）

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)10	44
代表取締役社長 賃貸事業管掌	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） 2025年4月 賃貸事業管掌（現在）	(注)10	83
代表取締役副社長 住宅分譲事業・仲介事業 管掌	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 2024年4月 住宅分譲事業・仲介事業管掌（現在）	(注)10	24
代表取締役副社長 管理部門管掌	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 2022年4月 代表取締役副社長（現在） 2025年4月 管理部門管掌（現在）	(注)10	34
代表取締役専務執行役員 都市開発事業本部長 兼インド事業統括	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 2020年4月 専務執行役員（現在） 2025年4月 代表取締役・インド事業統括（現在）	(注)10	23

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(千株)
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)10	
取締役	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及び代表取締役社長 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 2023年6月 当社社外取締役(現在)	(注)10	
取締役	田 村 計	1960年8月4日生	1984年4月 建設省入省 2013年8月 国土交通省大臣官房審議官(道路局担当) 2014年4月 国土交通省大臣官房審議官(都市局担当) 2017年7月 国土交通省土地・建設産業局長 2018年7月 内閣府地方創生推進事務局長 2019年7月 国土交通省退職 2020年7月 当社顧問(非常勤) 2024年6月 当社社外取締役(現在)	(注)10	0
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)11	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 常勤監査役(現在)	(注)11	16
監査役	酒 井 孝 志	1952年10月9日生	1977年4月 大阪瓦斯株式会社入社 2005年6月 同社取締役 2007年6月 同社常務取締役 2010年6月 同社代表取締役副社長執行役員 2018年6月 本州四国連絡高速道路株式会社代表取締役社長 2023年1月 ツネイシカムテックス株式会社社外取締役 2023年6月 当社社外監査役(現在)	(注)11	
監査役	長 谷 川 尚 子	1965年1月3日生	1987年4月 住友不動産フィットネス株式会社入社 2002年11月 ブルデンシャル生命保険株式会社入社 2005年4月 同社東京第三支社 営業所長 2013年4月 同社長野支社 支社長 2014年10月 同社Assistant to Chief Marketing Officer 2016年4月 同社千代田第六支社 支社長 2021年4月 同社Assistant to Chief Marketing Officer 2021年7月 同社執行役員 同社Gender Strategy Leader(2024年4月、DE&Iアドバイザーに名称変更)(現在) 2023年1月 同社Chief Business Ethics Officer 2023年6月 当社社外監査役(現在)	(注)11	1
計					237

- (注) 1 取締役家守伸正、寺田千代乃及び田村計は社外取締役であります。
- 2 監査役酒井孝志及び長谷川尚子は社外監査役であります。
- 3 取締役家守伸正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、株主及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 取締役寺田千代乃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、株主及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 取締役田村計は当社の非常勤顧問として、当社に対し不動産業・建設業等に係るコンプライアンスについて助言を独立した立場で行ってまいりました。なお、同氏と当社との間に特別の利害関係はありません。
- 6 監査役酒井孝志は大阪瓦斯株式会社出身であり、同社と当社と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、株主及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 監査役長谷川尚子は、1987年4月から2002年10月まで、当社の子会社である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）に在籍していましたが、同社を退職してから20年以上経過しており、退職後は同社の業務執行に携わっていないことから、独立性に影響はないものと判断しております。
- 8 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に関する判断基準等を参考にしております。
- 9 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」及び「(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。
- 10 2025年3月期に係る定時株主総会終結の時から2026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 2023年3月期に係る定時株主総会終結の時から2027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、専務執行役員橋爪弘幸、両宮竜三、常務執行役員川合謙一、岡田時之、小島武郎、津村健二、榎井俊幸、宮川享之、執行役員三好麻里、茂木哲也、浅井健太郎の11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	酒井 孝志	全14回中14回
社外監査役	長谷川 尚子	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、「監査上の主要な検討事項(KAM)」の内容、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：56年

ハ．業務を執行した公認会計士

羽太 典明
高橋 善盛
内藤 匡志

二．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7名、その他監査従事者25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。

ヘ．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	168	5	185	0
連結子会社	62		54	
計	230	5	239	0

(前連結会計年度)

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、合意された手続業務であります。

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		9		6
連結子会社		2		3
計		12		9

(前連結会計年度)

当社における非監査業務の内容は、CO2排出量に対する第三者保証業務であります。
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、CO2排出量に対する第三者保証業務であります。
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。(当該決議時点の取締役の員数は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、取締役及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。(当該決議時点の監査役の員数は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」といいます。)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、取締役会長及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、2024年6月27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])、小林正人氏(代表取締役副社長[住宅分譲事業・仲介事業管掌])、尾台賀幸氏(代表取締役副社長[企画本部長])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、事業部門担当代表取締役副社長、管理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

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)	852	852				6
執行役員:注1	708	708				15
社外取締役	81	81				4
取締役・執行役員への支給額	1,641	1,641				25
取締役報酬総額のうち、支払いを留保している分:注2	848	848				
取締役報酬総額	2,489	2,489				
監査役(社外監査役を除く)	34	34				2
社外監査役	19	19				2
合計	2,543	2,543				29

- (注) 1. 取締役報酬の一部を全取締役同意のもと、取締役非兼務の執行役員(15名)の報酬に充当しております。対象となる役員の員数には、当該執行役員を含んでおります。
2. 当期の取締役報酬の年間総額は2,489百万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848百万円は、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、支給時期及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。

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	183				183
仁島浩順	取締役	提出会社	192				192
小林正人	取締役	提出会社	153				153
尾台賀幸	取締役	提出会社	138				138

(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	16	2,041
非上場株式以外の株式	199	558,805

(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	3	1,178	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	1	1,773
非上場株式以外の株式	12	32,340

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、業務提携等の概要、 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、当社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
	57,961	73,978		
(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
	26,389	24,773		
(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
	21,701	20,154		
ユニ・チャーム(株)	16,656,300	5,552,100	(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
	19,812	26,838		
(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
	19,485	18,801		
三井住友トラストグループ(株)	4,994,458	6,243,058	(保有目的・減少理由) 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。なお、当事業年度中に一部売却した	有
	18,579	20,652		
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
	18,174	10,217		
住友商事(株)	5,271,925	5,271,925	(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
	17,776	19,253		
(株)西武ホールディングス	4,738,300	4,738,300	(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
	15,645	11,478		
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
	14,211	10,743		
住友金属鉱山(株)	3,745,055	3,745,055	(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
	12,152	17,178		
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
	11,622	11,919		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 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)		
スズキ(株)	5,966,400	1,491,600	(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
	10,799	10,372		
インフロニア・ホールディングス(株)	8,695,768	8,695,768	(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
	10,500	12,552		
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
	9,914	14,228		
富士フィルムホールディングス(株)	3,160,200	1,053,400	(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
	8,989	10,649		
(株)三井住友フィナンシャルグループ	2,106,270	702,090	(保有目的・増加理由) 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。株式数の増加は株式分割によるもの	有
	7,993	6,254		
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
	7,525	8,201		
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
	7,413	11,671		
エクシオグループ(株)	4,163,200	2,081,600	(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。株式数の増加は株式分割によるもの	有
	6,994	6,740		
アサヒグループホールディングス(株)	3,321,000	1,107,000	(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
	6,349	6,179		
東日本旅客鉄道(株)	1,901,700	633,900	(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
	5,613	5,551		
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
	5,276	5,896		
(株)大気社	1,134,800	1,134,800	(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
	5,188	5,271		
(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
	5,108	4,606		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 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
	5,049	4,293		
フジテック(株)	852,900	852,900	(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
	5,038	3,235		
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
	4,718	4,706		
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
	4,535	4,811		
(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
	4,343	3,766		
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
	3,608	3,434		
(株)バンダイナムコホールディングス	695,700	695,700	(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
	3,481	1,967		
(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
	3,402	3,907		
スルガ銀行(株)	2,380,000	2,380,000	(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
	3,198	2,125		
日本電気(株)	202,382	122,082	(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
	3,182	1,341		
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
	3,000	2,902		
(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
	2,970	4,727		
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
	2,940	2,735		
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
	2,922	2,154		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 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
	2,875	2,737		
(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
	2,834	3,534		
(株)T S Iホール ディングス	2,552,000	2,552,000	(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
	2,832	2,051		
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
	2,784	2,733		
日本製鉄(株)	862,320	862,320	(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
	2,755	3,162		
五洋建設(株)	3,837,800	3,837,800	(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
	2,729	2,981		
(株)ガスキン	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
	2,727	2,472		
(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
	2,700	3,116		
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
	2,695	2,502		
東海旅客鉄道(株)	926,500	926,500	(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
	2,644	3,452		
新明和工業(株)	1,837,800	1,837,800	(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
	2,574	2,297		
(株)群馬銀行	2,041,000	2,041,000	(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
	2,513	1,792		
新日本空調(株)	1,407,200	703,600	(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
	2,456	2,437		
(株)めぶきフィナ ンシャルグルー プ	3,274,291	3,274,291	(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
	2,376	1,675		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 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)バコ - ポレ - ション	1,978,500	1,978,500	(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
	2,364	1,462		
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
	2,314	2,230		
二チ八(株)	772,900	772,900	(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
	2,300	2,662		
(株)京葉銀行	2,509,500	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
	2,251	1,912		
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
	2,174	2,069		
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
	2,002	1,724		
(株)明電舎	461,000	461,000	(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
	1,989	1,353		
西川ゴム工業(株)	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
	1,960	*		
(株)東京きらぼし フィナンシャル グループ	334,100	334,100	(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
	1,947	1,628		
京王電鉄(株)	500,000	500,000	(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
	1,903	2,086		
(株)F U J I	906,300	906,300	(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
	1,896	2,418		
コクヨ(株)	661,800	661,800	(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
	1,888	1,645		
アマノ(株)	466,600	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
	1,858	1,806		
芙蓉総合リース (株)	158,000	158,000	(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
	1,829	2,174		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 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)		
大阪瓦斯(株)	538,200	538,200	(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
	1,820	1,825		
MS & ADインシュアランスグループホールディングス(株)	560,190	186,730	(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
	1,806	1,518		
(株)西日本フィナンシャルホールディングス	851,600	851,600	(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
	1,779	1,631		
関西電力(株)	1,000,300	1,000,300	(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
	1,773	2,195		
(株)マツキヨココカラ &カンパニー	747,000	747,000	(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
	1,748	1,822		
(株)中電工	510,000	510,000	(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
	1,680	1,563		
日本空港ビルデング(株)	400,000	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
	1,644	2,372		
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
	1,559	1,807		
(株)ノーリツ	877,100	877,100	(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
	1,546	1,529		
(株)きんでん	451,970	*	(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
	1,514	*		
日機装(株)	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
	1,491	1,506		
(株)あいちフィナンシャルグループ	520,479	520,479	(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
	1,486	1,380		
因幡電機産業(株)	390,500	390,500	(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
	1,483	1,368		
(株)山口フィナンシャルグループ	840,500	840,500	(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
	1,476	1,309		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 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)オリエンタル コンサルタンツ ホールディングス	292,600	*	(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
	1,441	*		
ゼリア新薬工業 (株)	621,500	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
	1,402	1,325		
日本航空電子工業 (株)	533,000	533,000	(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
	1,390	1,321		
阪和興業(株)	281,600	281,600	(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
	1,377	1,669		
(株)関電工	500,000	*	(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
	1,339	*		
極東開発工業(株)	556,200	556,200	(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
	1,317	1,443		
(株)浅沼組	1,830,000	366,000	(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。株式数の増加は株式分割によるもの	有
	1,277	1,454		
月島ホールディングス(株)	746,000	*	(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
	1,275	*		
(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
	1,259	1,587		
(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
	1,252	1,653		
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
	*	1,597		
高砂熱学工業(株)	*	419,000	(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
	*	2,044		
住友ベークライト(株)	*	165,170	(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
	*	1,528		
(株)PILLAR	*	274,200	(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
	*	1,749		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 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)		
レンゴー(株)	*	1,085,700	(保有目的)貸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
	*	1,270		
(株)横河ブリッジ ホールディングス	*	674,000	(保有目的)貸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
	*	1,987		
NECネットエ スアイ(株)	-	3,600,000	-	無
	-	9,126		
富士ソフト(株)	-	1,060,800	-	有
	-	6,375		

- (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。
3. 日本ピラー工業(株)は、2024年7月1日付で(株)PILLARに商号変更しております。

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

区分	当事業年度		前事業年度	
	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計 上額の合計額 (百万円)	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				
非上場株式以外の株式	3	31,224	3	51,056

区分	当事業年度		
	受取配当金の 合計額(百万円)	売却損益の 合計額(百万円)	評価損益の 合計額(百万円)
非上場株式			
非上場株式以外の株式	1,632	9,673	19,570

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的以外の目的から純投資目的に変更したもの
該当事項はありません。

当事業年度の前4事業年度及び当事業年度に投資株式の保有目的を純投資目的以外の目的から純投資目的に変更
したもの

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	変更した 事業年度	変更の理由及び変更後の保有又 は売却に関する方針
大東建託(株)	943,900	14,455	2024年3月期	2024年3月期において保有に伴う便益やリスクを総合的に勘案し、その保有を継続する意義が失われたと判断したため、純投資目的に変更しております。今後の売却については株価や市場の動向を勘案し適切な時期に売却を進めていく方針であります。
トヨタ自動車(株)	4,446,500	11,632	2024年3月期	2024年3月期において保有に伴う便益やリスクを総合的に勘案し、その保有を継続する意義が失われたと判断したため、純投資目的に変更しております。今後の売却については株価や市場の動向を勘案し適切な時期に売却を進めていく方針であります。
(株)奥村組	1,210,000	5,136	2024年3月期	2024年3月期において保有に伴う便益やリスクを総合的に勘案し、その保有を継続する意義が失われたと判断したため、純投資目的に変更しております。今後の売却については株価や市場の動向を勘案し適切な時期に売却を進めていく方針であります。

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(2024年4月1日から2025年3月31日まで)の連結財務諸表および事業年度(2024年4月1日から2025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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2、5 103,911	2、5 99,020
営業未収入金	31,547	22,332
販売用不動産	3 396,807	3 401,946
仕掛販売用不動産	3 474,633	3 517,609
未成工事支出金	4,367	4,153
その他の棚卸資産	4 870	4 1,251
その他	58,765	71,428
貸倒引当金	25	27
流動資産合計	1,070,877	1,117,715
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,042,774	2,062,533
減価償却累計額	761,063	805,562
建物及び構築物（純額）	2、3、5 1,281,710	2、3、5 1,256,971
土地	2、3、5 3,148,573	2、3、5 3,183,277
建設仮勘定	2、3 81,151	2、3 98,169
その他	58,785	57,783
減価償却累計額	43,770	44,748
その他（純額）	2、3、5 15,015	2、3、5 13,035
有形固定資産合計	4,526,450	4,551,453
無形固定資産		
借地権	65,538	3 68,897
その他	3,287	3,357
無形固定資産合計	68,826	72,254
投資その他の資産		
投資有価証券	1 885,526	1 842,125
敷金及び保証金	64,451	71,449
退職給付に係る資産	1,309	1,132
繰延税金資産	17,660	18,500
その他	44,334	48,259
貸倒引当金	1,047	467
投資その他の資産合計	1,012,235	980,999
固定資産合計	5,607,513	5,604,707
資産合計	6,678,390	6,722,422

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	35,216	29,064
短期借入金	24,665	27,615
1年内返済予定の長期借入金	2 289,415	2 253,855
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	2、5 4,374	2、5 45,507
コマーシャル・ペーパー	113,000	87,000
1年内償還予定の社債	90,000	40,000
ノンリコース1年内償還予定社債	-	2、5 6,500
未払法人税等	44,729	58,970
賞与引当金	4,139	4,524
その他	7 243,023	7 237,030
流動負債合計	848,563	790,067
固定負債		
社債	270,000	230,000
ノンリコース社債	2、5 35,600	2、5 29,100
長期借入金	2 2,887,237	2 2,970,582
ノンリコース長期借入金	2、5 247,273	2、5 201,766
退職給付に係る負債	5,178	4,069
預り敷金及び保証金	258,494	270,953
その他	75,460	57,776
固定負債合計	3,779,244	3,764,247
負債合計	4,627,807	4,554,314
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	104,153	104,153
利益剰余金	1,546,549	1,706,318
自己株式	4,478	20,225
株主資本合計	1,769,030	1,913,052
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	268,967	230,151
繰延ヘッジ損益	7,182	16,238
為替換算調整勘定	4,696	8,261
退職給付に係る調整累計額	706	403
その他の包括利益累計額合計	281,552	255,055
純資産合計	2,050,582	2,168,107
負債純資産合計	6,678,390	6,722,422

【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 2023年 4月 1日 至 2024年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4月 1日 至 2025年 3月 31日)
営業収益	1 967,692	1 1,014,239
営業原価	635,342	662,961
売上総利益	332,349	351,278
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	9,357	8,747
従業員給料及び手当	34,384	36,507
賞与引当金繰入額	770	852
退職給付費用	514	528
その他	32,656	34,183
販売費及び一般管理費合計	77,682	79,762
営業利益	254,666	271,516
営業外収益		
受取利息	1,301	1,121
受取配当金	18,935	19,295
その他	360	730
営業外収益合計	20,597	21,146
営業外費用		
支払利息	17,961	20,399
その他	4,190	3,939
営業外費用合計	22,152	24,339
経常利益	253,111	268,323
特別利益		
固定資産売却益	2 2,532	2 115
投資有価証券売却益	10,338	38,373
その他	24	5
特別利益合計	12,895	38,495
特別損失		
減損損失	3 6,998	3 18,737
固定資産売却損	4 15	4 69
固定資産除却損	2,356	2,894
固定資産圧縮損	424	-
投資有価証券売却損	1,608	72
長期前払費用償却	-	8,639
その他	1,341	2,564
特別損失合計	12,744	32,978
税金等調整前当期純利益	253,263	273,840
法人税、住民税及び事業税	76,134	93,696
法人税等調整額	42	11,537
法人税等合計	76,092	82,158
当期純利益	177,171	191,681
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	177,171	191,681

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年 4月 1日 至 2024年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4月 1日 至 2025年 3月 31日)
当期純利益	177,171	191,681
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	97,139	38,816
繰延ヘッジ損益	1,203	9,056
為替換算調整勘定	2,037	3,564
退職給付に係る調整額	675	302
その他の包括利益合計	<u>1 101,055</u>	<u>1 26,497</u>
包括利益	<u>278,226</u>	<u>165,184</u>
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	278,226	165,184
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 2023年 4月 1日 至 2024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	1,396,392	4,476	1,618,875
当期変動額					
剰余金の配当			27,014		27,014
親会社株主に帰属する 当期純利益			177,171		177,171
自己株式の取得				1	1
自己株式の処分		0		0	0
連結範囲の変動					-
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	0	150,156	1	150,154
当期末残高	122,805	104,153	1,546,549	4,478	1,769,030

	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	171,827	5,979	2,659	30	180,497	1,799,372
当期変動額						
剰余金の配当						27,014
親会社株主に帰属する 当期純利益						177,171
自己株式の取得						1
自己株式の処分						0
連結範囲の変動						-
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	97,139	1,203	2,037	675	101,055	101,055
当期変動額合計	97,139	1,203	2,037	675	101,055	251,210
当期末残高	268,967	7,182	4,696	706	281,552	2,050,582

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025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	1,546,549	4,478	1,769,030
当期変動額					
剰余金の配当			31,273		31,273
親会社株主に帰属する 当期純利益			191,681		191,681
自己株式の取得				15,746	15,746
自己株式の処分					-
連結範囲の変動			639		639
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	-	159,769	15,746	144,022
当期末残高	122,805	104,153	1,706,318	20,225	1,913,052

	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	268,967	7,182	4,696	706	281,552	2,050,582
当期変動額						
剰余金の配当						31,273
親会社株主に帰属する 当期純利益						191,681
自己株式の取得						15,746
自己株式の処分						-
連結範囲の変動						639
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	38,816	9,056	3,564	302	26,497	26,497
当期変動額合計	38,816	9,056	3,564	302	26,497	117,525
当期末残高	230,151	16,238	8,261	403	255,055	2,168,107

【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 2023年 4月 1日 至 2024年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4月 1日 至 2025年 3月 31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	253,263	273,840
減価償却費	73,118	74,881
減損損失	6,998	18,737
貸倒引当金の増減額(は減少)	143	692
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	355	1,109
固定資産売却損益(は益)	2,517	45
固定資産除却損	2,356	2,894
固定資産圧縮損	424	-
投資有価証券売却損益(は益)	8,730	38,301
受取利息及び受取配当金	20,236	20,416
支払利息	17,961	20,399
売上債権の増減額(は増加)	6,499	9,270
棚卸資産の増減額(は増加)	73,331	18,515
仕入債務の増減額(は減少)	6,128	6,190
前受金の増減額(は減少)	28,110	4,285
その他	739	14,063
小計	290,574	333,102
利息及び配当金の受取額	20,236	20,416
利息の支払額	17,729	20,307
法人税等の支払額	61,048	80,039
営業活動によるキャッシュ・フロー	232,033	253,171
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	188,397	165,516
有形固定資産の売却による収入	9,206	4,466
投資有価証券の取得による支出	126,380	15,751
投資有価証券の売却及び償還による収入	17,822	45,516
敷金及び保証金の差入による支出	685	8,146
敷金及び保証金の回収による収入	3,108	1,155
預り敷金及び保証金の返還による支出	24,207	12,519
預り敷金及び保証金の受入による収入	29,991	25,214
その他	31,152	18,035
投資活動によるキャッシュ・フロー	310,694	143,616

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年 4月 1日 至 2024年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4月 1日 至 2025年 3月 31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（ は減少）	3,945	2,950
コマーシャル・ペーパーの増減額（ は減少）	67,000	26,000
社債の発行による収入	110,000	-
社債の償還による支出	70,000	90,000
長期借入れによる収入	278,600	337,200
長期借入金の返済による支出	219,472	289,415
ノンリコース長期借入金の返済による支出	4,640	4,374
自己株式の純増減額（ は増加）	1	15,746
配当金の支払額	27,004	31,276
その他	192	186
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,655	116,847
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,389	2,376
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	80,927	4,916
現金及び現金同等物の期首残高	184,052	103,125
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	-	25
現金及び現金同等物の期末残高	1 103,125	1 98,234

【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48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。

当連結会計年度において、泉カントリー倶楽部株式会社は重要性が増したため、連結の範囲に含めております。なお、連結子会社である印西開発株式会社は泉カントリー倶楽部株式会社を吸収合併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。

また、当連結会計年度において、連結子会社であるSumitomo Real Estate Sales U.S.A., Inc.は同じく連結子会社であるSumitomo Realty & Development CA., Inc.を吸収合併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

港南四丁目開発(株)ほかの非連結子会社は、いずれも小規模であり、合計の総資産、売上高、当期純損益(持分に見合う額)および利益剰余金(持分に見合う額)等は、いずれも連結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) 港南四丁目開発(株)ほかの非連結子会社および新宿エヌ・エスビル(株)ほかの関連会社は、それぞれ当期純損益(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12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投資事業有限責任組合出資金等については、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 為替予約	借入金、ノンリコ ス借入金及びノンリコース社債 投資有価証券

ヘッジ方針

社内規程等に基づき、金利上昇リスクおよび為替変動リスクの緩和を目的として行う方針であります。

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。また、為替予約についてはヘッジ対象と取引条件が同一であるため、有効性の評価を省略しております。

(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り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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
販売用不動産	396,807	401,946
仕掛販売用不動産	474,633	517,609

(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（販売用不動産等評価損）は当連結会計年度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、販売用不動産等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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
有形固定資産	4,526,450	4,551,453
借地権	65,538	68,897

(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、減損の要否を判定しております。減損の兆候には、営業損益等の継続的なマイナス、使用範囲又は方法について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、回収可能価額は固定資産税評価額または収益還元価額に基づき算出した評価額・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)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20 - 3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。)第65 - 2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による連結財務諸表への影響はありません。

(未適用の会計基準等)

- ・「リースに関する会計基準」(企業会計基準第34号 2024年9月13日)
- ・「リースに関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第33号 2024年9月13日)

ほか、関連する企業会計基準、企業会計基準適用指針、実務対応報告及び移管指針の改正

(1) 概要

国際的な会計基準と同様に、借手のすべてのリースについて資産・負債を計上する等の取扱いを定めるもの。

(2) 適用予定日

2028年3月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

(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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
投資有価証券	226,141百万円	239,676百万円

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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
現金及び預金	2,035百万円	2,012百万円
建物及び構築物	120,379 "	108,570 "
土地	396,007 "	374,681 "
建設仮勘定	709 "	0 "
その他(有形固定資産)	522 "	422 "
計	519,655百万円	485,686百万円

対応債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025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	4,374 "	45,507 "
ノンリコース1年内償還予定社債	- "	6,500 "
ノンリコース社債	35,600 "	29,100 "
長期借入金	134,050 "	133,860 "
ノンリコース長期借入金	247,273 "	201,766 "
計	421,487百万円	416,923百万円

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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
有形固定資産から仕掛販売用不動産	19,649百万円	29,826百万円
有形固定資産から販売用不動産	24,960 "	6,907 "
無形固定資産から販売用不動産	- "	291 "
販売用不動産から有形固定資産	21,558 "	- "
仕掛販売用不動産から有形固定資産	3,122 "	- "

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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
未成業務支出金	597百万円	717百万円
貯蔵品	125 "	365 "
商品	147 "	168 "
計	870百万円	1,251百万円

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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
現金及び預金	2,233百万円	2,057百万円
建物及び構築物	63,658 "	53,905 "
土地	250,360 "	229,034 "
その他(有形固定資産)	79 "	78 "
計	316,331百万円	285,076百万円

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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
一般顧客 (注1)	18,429百万円	17,982百万円
非連結子会社 (注2)	1,086 "	1,400 "
分譲マンション共同事業者 (注3)	150 "	447 "
ローン利用者 (注4)	146 "	138 "
計	19,811百万円	19,969百万円

(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) 非連結子会社に対する保証は、Goisu Realty Private Limitedが金融機関から受けている債務保証について、当社が連帯して債務保証しているものであります。

(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。

(注4) 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。

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 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

「固定資産売却益」の主なものは、土地、建物及び構築物の売却によるものであります。

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

「固定資産売却益」の主なものは、土地、建物及び構築物の売却によるものであります。

3 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 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

主な用途	種類	場所	物件数
開発用土地	土地	東京都	9
賃貸資産	土地及び建物	東京都	2

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、事業計画の見直しを要すると判断した物件のうち、上記資産について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（6,998百万円）として特別損失に計上いたしました。

その内訳は土地2,452百万円及び建設仮勘定4,545百万円であります。

なお、上記資産の回収可能価額は固定資産税評価額または収益還元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。

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

主な用途	種類	場所	物件数
賃貸資産	土地及び建物等	東京都	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、当社グループ内の資産再編を実施し、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（18,070百万円）として特別損失に計上いたしました。

その内訳は建物及び構築物17,910百万円及びその他159百万円であります。

なお、上記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き決定しております。

また、事業計画の見直しを要すると判断した物件のうち、賃貸資産について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（667百万円）として特別損失に計上いたしました。

その内訳は土地667百万円であります。

なお、上記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。

4 前連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

「固定資産売却損」の主なものは、建物及び構築物の売却によるものであります。

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

「固定資産売却損」の主なものは、建物及び土地の売却によるものであります。

(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並びに法人税等及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	148,779百万円	14,901百万円
組替調整額	8,730 "	36,682 "
法人税等及び税効果調整前	140,048百万円	51,583百万円
法人税等及び税効果額	42,909 "	12,767 "
その他有価証券評価差額金	97,139百万円	38,816百万円
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	788百万円	13,338百万円
組替調整額	945 "	13 "
法人税等及び税効果調整前	1,734百万円	13,351百万円
法人税等及び税効果額	531 "	4,295 "
繰延ヘッジ損益	1,203百万円	9,056百万円
為替換算調整勘定		
当期発生額	2,037百万円	3,564百万円
退職給付に係る調整額		
当期発生額	1,015百万円	580百万円
組替調整額	42 "	1,015 "
法人税等及び税効果調整前	973百万円	435百万円
法人税等及び税効果額	298 "	133 "
退職給付に係る調整額	675百万円	302百万円
その他の包括利益合計	101,055百万円	26,497百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024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)	2,147	0	0	2,147

(注1) 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。

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

3 新株予約権等に関する事項

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
2023年6月29日 定時株主総会	普通株式	13,270	28	2023年3月31日	2023年6月30日
2023年11月10日 取締役会	普通株式	13,744	29	2023年9月30日	2023年12月4日

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

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
2024年6月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	14,692	31	2024年3月31日	2024年6月28日

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025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)	2,147	3,268	-	5,416

(注) 自己株式の株式数の増加3,268千株は、取締役会決議に基づく自己株式の取得3,088千株、会社法第197条第3項及び第4項に基づく所在不明株主の株式の取得179千株、並びに単元未満株式の買取り0千株による増加です。

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
2024年6月27日 定時株主総会	普通株式	14,692	31	2024年3月31日	2024年6月28日
2024年11月8日 取締役会	普通株式	16,581	35	2024年9月30日	2024年12月5日

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

2025年6月27日開催の定時株主総会の議案として、次のとおり付議する予定です。

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
2025年6月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	16,473	35	2025年3月31日	2025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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
現金及び預金勘定	103,911百万円	99,020百万円
使途制限付信託預金	500 "	500 "
預金期間が3ヵ月超の定期預金	286 "	286 "
現金及び現金同等物	103,125百万円	98,234百万円

(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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
1年内	1,638百万円	1,663百万円
1年超	41,476 "	40,494 "
合計	43,115百万円	42,158百万円

(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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
1年内	92,332百万円	86,109百万円
1年超	150,777 "	133,287 "
合計	243,110百万円	219,396百万円

(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、為替予約は実施する外貨建取引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、主に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。

借入金及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いるほか、外貨建取引については為替予約を付しております。金利スワップには金利水準の変動、為替予約には為替相場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、取引先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、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、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及び重要性に応じて、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(2024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	654,931	-	-	654,931
債券()	-	291	-	291
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				
金利関連	-	10,622	-	10,622
通貨関連	-	-	-	-
資産計	654,931	10,913	-	665,845
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				
金利関連	-	269	-	269
負債計	-	269	-	269

()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(2025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	597,477	-	-	597,477
債券()	-	229	-	229
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				
金利関連	-	24,355	-	24,355
通貨関連	-	216	-	216
資産計	597,477	24,801	-	622,278
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				
金利関連	-	868	-	868
負債計	-	868	-	868

()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)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(2024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及び長期借入金	3,176,652	-	3,141,255	-	3,141,255	35,396
(2) ノンリコース1年内返済予定長期借入金及びノンリコース長期借入金	251,647	-	248,064	-	248,064	3,582
(3) 1年内償還予定の社債及び社債	360,000	-	357,615	-	357,615	2,384
(4) ノンリコース1年内償還予定社債及びノンリコース社債	35,600	-	35,029	-	35,029	570
(5) 預り敷金及び保証金	258,494	-	256,957	-	256,957	1,536
負債計	4,082,393	-	4,038,922	-	4,038,922	43,471

当連結会計年度(2025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及び長期借入金	3,224,437	-	3,156,879	-	3,156,879	67,557
(2) ノンリコース1年内返済予定長期借入金及びノンリコース長期借入金	247,273	-	242,788	-	242,788	4,484
(3) 1年内償還予定の社債及び社債	270,000	-	261,615	-	261,615	8,385
(4) ノンリコース1年内償還予定社債及びノンリコース社債	35,600	-	34,967	-	34,967	632
(5) 預り敷金及び保証金	270,953	-	268,079	-	268,079	2,873
負債計	4,048,263	-	3,964,330	-	3,964,330	83,933

(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)投資有価証券及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。金利スワップ及び為替予約の時価は金利や為替レート等の観察可能なインプットを用いた割引現在価値法により算定しており、その時価をレベル2の時価に分類しております。

(2) 1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金、ノンリコース1年内返済予定長期借入金及びノンリコース長期借入金並びにノンリコース1年内償還予定社債及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及び社債

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 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	前連結会計年度 (2024年3月31日現在)	当連結会計年度 (2025年3月31日現在)
子会社・関連会社株式等	226,141	239,676
非上場株式等	4,453	4,971
合計	230,595	244,648

(注) 4 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(2024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	103,911	-	-	-
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)	128	43	123	-
合計	104,039	43	123	-

()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(2025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	99,020	-	-	-
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)	42	-	186	-
合計	99,063	-	186	-

()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。

(注) 5 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(2024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	24,665	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金 及び長期借入金	289,415	253,855	313,062	270,715	198,880	1,850,725
コマーシャル・ペーパー	113,000	-	-	-	-	-
1年内償還予定の社債及び社債	90,000	40,000	20,000	30,000	100,000	80,000
ノンリコース1年内返済予定長期借入金 及びノンリコース長期借入金	4,374	45,507	93,002	1,656	21,859	85,249
ノンリコース1年内償還予定社債 及びノンリコース社債	-	6,500	14,500	-	3,400	11,200
合計	521,454	345,862	440,564	302,371	324,139	2,027,174

当連結会計年度(2025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	27,615	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金 及び長期借入金	253,855	313,062	270,715	198,880	203,925	1,984,000
コマーシャル・ペーパー	87,000	-	-	-	-	-
1年内償還予定の社債及び社債	40,000	20,000	30,000	100,000	-	80,000
ノンリコース1年内返済予定長期借入金 及びノンリコース長期借入金	45,507	93,002	1,656	21,859	15,177	70,072
ノンリコース1年内償還予定社債 及びノンリコース社債	6,500	14,500	-	3,400	2,000	9,200
合計	460,477	440,564	302,371	324,139	221,102	2,143,272

(有価証券関係)

1 その他有価証券

前連結会計年度(2024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	640,180	250,158	390,022
債券(注1)	171	171	0
その他	-	-	-
小計	640,351	250,329	390,022
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	14,751	17,014	2,262
債券(注1)	119	123	3
その他	-	-	-
小計	14,871	17,137	2,266
合計	655,223	267,466	387,756

(注1) 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(2025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	579,948	240,147	339,800
債券	-	-	-
その他	-	-	-
小計	579,948	240,147	339,800
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	17,528	21,274	3,745
債券(注1)	229	239	9
その他	-	-	-
小計	17,758	21,513	3,755
合計	597,706	261,661	336,045

(注1) 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 2023年4月1日 至 2024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	17,810	10,338	1,608
合計	17,810	10,338	1,608

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025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	45,489	38,373	72
合計	45,489	38,373	72

3 減損処理を行った有価証券

該当事項はありません。

(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

前連結会計年度(2024年3月31日)
該当事項はありません。

当連結会計年度(2025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	為替予約取引 インドルピー受取・ 円支払	投資有価証券	8,444		216
合計			8,444		216

(2) 金利関連

前連結会計年度(2024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	468,400	468,400	10,352
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	1,040,299	836,510	(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(2025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	742,900	600,900	23,487
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	914,510	696,148	(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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
退職給付債務の期首残高	12,730	12,596
勤務費用	677	640
利息費用	56	57
数理計算上の差異の発生額	14	769
退職給付の支払額	853	805
退職給付債務の期末残高	12,596	11,720

(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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
年金資産の期首残高	7,489	8,726
期待運用収益	149	170
数理計算上の差異の発生額	1,000	189
事業主からの拠出額	340	311
退職給付の支払額	253	236
年金資産の期末残高	8,726	8,783

(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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	7,454	7,600
年金資産	8,726	8,783
	1,272	1,182
非積立型制度の退職給付債務	5,141	4,119
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	3,869	2,936
退職給付に係る負債	5,178	4,069
退職給付に係る資産	1,309	1,132
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	3,869	2,936

(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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
勤務費用	677	640
利息費用	56	57
期待運用収益	149	170
数理計算上の差異の費用処理額	42	1,015
確定給付制度に係る退職給付費用	542	487

(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（法人税等及び税効果控除前）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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
数理計算上の差異	973	435
合計	973	435

(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（法人税等及び税効果控除前）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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
未認識数理計算上の差異	1,015	580
合計	1,015	580

(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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
債券	29.1%	29.1%
株式	39.1%	38.7%
生保一般勘定	30.1%	30.6%
その他	1.7%	1.6%
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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
割引率	0.4%	1.1%
長期期待運用収益率	2.0%	1.9%

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317百万円、当連結会計年度298百万円でありま

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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
繰延税金資産		
販売用不動産評価損	19,606百万円	27,681百万円
減損損失	18,813 "	19,365 "
譲渡損益調整損	12,666 "	18,547 "
連結調整に伴う簿価調整差額	5,998 "	5,698 "
税務上の繰越欠損金	6,785 "	4,258 "
未払事業税・事業所税等	2,591 "	3,425 "
賞与引当金	1,345 "	1,548 "
退職給付に係る負債	1,593 "	1,295 "
投資有価証券評価損	1,035 "	1,109 "
関係会社株式評価損等	521 "	537 "
その他	21,954 "	21,150 "
繰延税金資産小計	92,913百万円	104,619百万円
評価性引当額	18,885百万円	18,595百万円
繰延税金資産合計	74,028百万円	86,023百万円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	118,795百万円	106,024百万円
繰延ヘッジ利益	3,253 "	7,739 "
圧縮記帳積立金	3,731 "	3,840 "
その他	1,958 "	1,986 "
繰延税金負債合計	127,738百万円	119,590百万円
繰延税金負債の純額	53,710百万円	33,566百万円

(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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
固定資産 繰延税金資産	17,660百万円	18,500百万円
固定負債 その他	71,370 "	52,067 "

- 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
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100分の5以下であるため注記を省略しております。
- 3 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正
「所得税法等の一部を改正する法律(2025年法律第13号)」が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、翌連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異等に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を30.62%から31.52%に変更し計算しております。
この変更により、当連結会計年度の繰延税金負債(繰延税金資産の金額を控除した金額)が1,486百万円増加し、その他有価証券評価差額金が3,002百万円減少し、繰延ヘッジ損益が206百万円減少し、法人税等調整額が1,722百万円減少しております。

(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4,430,792百万円であります。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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025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	4,025,374
		期中増減額	73,809
		期末残高	4,099,184
	期末時価		7,740,823
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	285,253
		期中増減額	2,698
		期末残高	282,554
	期末時価		635,787

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

(注) 2 期中増減額合計(前連結会計年度 71,110百万円、当連結会計年度 49,053百万円)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 169,681百万円 販売用不動産等からの振替 24,681百万円

減少 減価償却費 59,856百万円、販売用不動産等への振替 44,609百万円、減損損失 6,998百万円

当連結会計年度

増加 不動産取得 156,742百万円

減少 減価償却費 60,491百万円、販売用不動産等への振替 36,734百万円、減損損失 667百万円

(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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
賃貸等不動産	賃貸収益	314,993	329,235
	賃貸費用	153,602	158,881
	差額	161,390	170,354
	その他損益	4,958	1,681
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	28,396	28,593
	賃貸費用	16,355	16,071
	差額	12,040	12,521
	その他損益	59	310

- (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

前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(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)	368,818	-	-	-	-	368,818
マンション・戸建	-	227,605	-	-	-	227,605
新築そっくりさん	-	-	106,538	-	-	106,538
注文住宅	-	-	88,050	-	-	88,050
不動産仲介	-	-	-	69,154	-	69,154
その他	72,937	13,466	8,908	2,150	10,062	107,525
外部顧客への売上高	441,755	241,071	203,497	71,304	10,062	967,692

(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。

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(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)	384,365	-	-	-	-	384,365
マンション・戸建	-	226,948	-	-	-	226,948
新築そっくりさん	-	-	110,310	-	-	110,310
注文住宅	-	-	94,488	-	-	94,488
不動産仲介	-	-	-	71,131	-	71,131
その他	85,871	19,250	9,308	1,744	10,819	126,993
外部顧客への売上高	470,236	246,199	214,108	72,876	10,819	1,014,239

(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)

	前連結会計年度		当連結会計年度	
	期首残高	期末残高	期首残高	期末残高
顧客との契約から生じた債権(注)	38,047	31,547	31,547	22,332
契約負債	68,453	86,475	86,475	89,239

(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。

前連結会計年度に認識された営業収益のうち、前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52,146百万円であります。

また、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75,971百万円であります。

(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)

	前連結会計年度	当連結会計年度
不動産販売事業	265,626	269,759
完成工事業	123,441	126,128
不動産流通事業	20,308	22,702
合計	409,375	418,590

(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。

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 2023年4月1日 至 2024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	441,755	241,071	203,497	71,304	10,062	967,692	-	967,692
セグメント間の内部 売上高又は振替高	2,650	135	1,561	1,004	1,214	6,566	6,566	-
計	444,406	241,207	205,058	72,308	11,277	974,258	6,566	967,692
セグメント利益	176,580	60,208	20,841	18,739	1,418	277,788	23,121	254,666
セグメント資産	4,622,907	1,035,567	21,937	202,321	177,686	6,060,420	617,969	6,678,390
その他の項目								
減価償却費(注)4	68,606	559	721	720	254	70,861	2,256	73,118
減損損失	6,387	610	-	-	-	6,998	-	6,998
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	146,802	44,573	846	1,762	307	194,291	2,467	196,758

(注)1 セグメント利益の調整額 23,121百万円は、セグメント間取引消去 15百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 23,106百万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617,969百万円は、セグメント間取引消去 331,258百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産949,228百万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 2024年4月1日 至 2025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	470,236	246,199	214,108	72,876	10,819	1,014,239	-	1,014,239
セグメント間の内部 売上高又は振替高	2,334	203	1,719	298	2,215	6,770	6,770	-
計	472,571	246,402	215,827	73,174	13,034	1,021,010	6,770	1,014,239
セグメント利益	191,295	60,389	22,776	19,501	2,170	296,134	24,618	271,516
セグメント資産	4,675,716	1,074,540	22,750	196,512	180,122	6,149,643	572,779	6,722,422
その他の項目								
減価償却費(注)4	69,657	812	644	862	288	72,264	2,617	74,881
減損損失	18,614	123	-	-	-	18,737	-	18,737
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	140,402	25,919	920	767	149	168,158	2,086	170,244

- (注)1 セグメント利益の調整額 24,618百万円は、セグメント間取引消去 11百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 24,606百万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572,779百万円は、セグメント間取引消去 320,797百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産893,576百万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。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024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 2024年4月1日 至 2025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 2023年4月1日 至 2024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 2024年4月1日 至 2025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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025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 2023年4月1日 至 2024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)
役員又はそれに準ずる者及びその近親者	橋爪弘幸 及びその姉			当社常務執行役員 及びその姉	被所有 直接0.00%	土地の購入	土地の購入 (注)	23		

取引条件および取引条件の決定方針等

(注) 取引金額については、市場価格を勘案して一般の取引条件と同様に決定しております。

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025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)
役員又はそれに準ずる者及びその近親者	小林正人			当社代表取締役 副社長	被所有 直接0.00%	住宅改修工事 の請負	住宅改修工事の 請負(注)	10		
役員又はそれに準ずる者及びその近親者	中野誠の弟			当社常務執行役員 の弟		住宅新築工事 の請負	住宅新築工事の 請負(注)	29		

取引条件および取引条件の決定方針等

(注) 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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
1株当たり純資産額	4,326.69円	4,606.43円
1株当たり当期純利益	373.83円	405.11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おりません。
(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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	177,171	191,681
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)	177,171	191,681
普通株式の期中平均株式数(千株)	473,938	473,159

(重要な後発事象)

(共通支配下の取引等)

当社は、2024年11月8日開催の取締役会において、当社完成工事業の両輪である新築そっくりさん事業及び注文住宅事業の両事業を、新たに設立した完全子会社(住友不動産ハウジング株式会社)へ会社分割(吸収分割)により承継することを決議し、2025年4月1日付で分社化致しました。

1. 取引の概要

(1) 対象となった事業の名称及びその事業の内容

事業の名称：完成工事業

事業の内容：新築そっくりさん事業及び注文住宅事業

(2) 企業結合日

2025年4月1日

(3) 企業結合の法的形式

当社を吸収分割会社とし、住友不動産ハウジング株式会社を吸収分割承継会社とする簡易吸収分割であります。

(4) 結合後企業の名称

住友不動産ハウジング株式会社

(5) その他の取引の概要に関する事項

当社の完成工事業は、住宅リフォームのトップブランド「新築そっくりさん」事業と、高品質・高性能の商品力を武器に着実にシェア・利益を増やしてきた注文住宅事業を両輪に、当社グループの営業利益の1割を稼ぐ重要セグメントであります。

近年日本の住宅は、耐震性能や断熱性能などの品質が向上し、耐用年数が長期化した結果、適切なリフォームをすることで長く使い続けることができるようになりました。消費者もこれを受け入れ始めたことが、中古住宅流通戸数の増加傾向からみても、明らかになってきました。また、地球環境負荷の軽減という観点からも、社会全体としてこの流れを推し進めるべき時代となりました。

この将来有望な既存住宅というマーケットに対し、今般、新体制を構築して、完成工事業部門のさらなる強化を図り、住宅ストックに対するビジネスの飛躍的な成長に挑戦します。

これまで、新築そっくりさん事業および注文住宅事業は、当社の一部門として各々事業を行ってまいりましたが、両事業を新会社に移管・統合し、事業統合深化により、早期の売上5割増、3,000億円達成を目指す、施工体制を共通化し、各パートナーとの共存共栄を図る、柔軟な人事制度を作り、人的資本投資を拡充し、陣容の拡大を図る、ことにより、完成工事業のさらなる成長を目指すことを目的としております。

2. 実施する会計処理の概要

「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、住友不動産ハウジング株式会社を新たに連結の範囲に含めたうえで、共通支配下の取引として処理する予定です。

(自己株式の取得)

当社は、2025年5月13日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用する同法第156条の規定に基づき、自己株式の取得に係る事項を決議致しました。

1. 自己株式の取得を行う理由

当社は、当社グループ従業員を対象に導入予定の勤続功労株式報酬制度（以下、「株式報酬制度」といいます。）に供する目的で、昨年12月、2025年3月期における保有上場株式の売却代金を350億円と見積もり、当該売却代金を原資とした自己株式の取得（上限350億円）を開始し、本年5月1日に終了いたしました。

今般、2025年3月期の保有上場株式の売却代金は、順調な売却の進捗により450億円余となり、昨年12月の見積りを100億円超過いたしましたので、当該超過分を原資として、自己株式を追加取得することといたしました。

なお、本追加取得後の自己株式の内、株式報酬制度へ拠出した後の残高については、消却する方針です。

2. 取得に係る事項の内容

(1) 取得対象株式の種類

普通株式

(2) 取得しうる株式の総数

200万株（上限）（発行済株式総数（自己株式を除く）に対する割合0.43%）

(3) 株式の取得価額の総額

100億円（上限）

(4) 取得期間

2025年5月14日～2025年9月30日

(5) 取得方法

東京証券取引所における市場買付

(参考) 2025年5月1日時点の自己株式の保有状況

発行済株式総数（自己株式を除く）466,861,584株

自己株式数 9,224,394株

(自己株式の処分)

当社は、2025年5月27日開催の取締役会において、下記の通り、自己株式を処分することを決議致しました。

1. 処分の目的及び理由

当社は、当社グループ従業員（退職金制度がある当社従業員、グループ会社を除く。）に対し、信託を用いた勤続功労株式報酬制度（以下、「本制度」といいます。）を導入することと致しました。本制度は、毎年の貢献に応じて割り当てられる株式が年々累増するとともに、当社の株価上昇によってさらに受取報酬が増えるという期待が醸成されることにより、当社の基本方針である持続的成長による企業価値の向上に、大いに力を発揮してもらうための人的資本投資であり、当該目的に供するために第三者割当により自己株式を処分することと致しました。

2. 処分の概要

(1) 処分期日

2025年6月12日

(2) 処分する株式の種類及び数

当社普通株式 2,054,100株

(3) 処分価額

1株につき5,355円

(4) 処分総額

10,999,705,500円

(5) 処分先

三井住友信託銀行株式会社（信託口）

（再信託委託者：株式会社日本カストディ銀行（信託口））

3. 実施する会計処理の概要

自己株式の処分及び信託を用いた勤続功労株式報酬制度については、「従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第30号 平成27年3月26日）に基づき、会計処理を行う予定です。

【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97回 国内普通社債	2014年 4月28日	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	-	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	-	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	-	年0.809	なし	2024年 9月9日
	第103回 国内普通社債	2015年 2月4日	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 (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 (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	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	10,000	年0.260	なし	2031年 8月5日
	第111回 国内普通社債 (グリーンボンド)	2023年 3月30日	30,000	30,000	年0.520	なし	2028年 4月28日
	第112回 国内普通社債 (グリーンボンド)	2023年 5月9日	40,000	40,000	年0.490	なし	2028年 8月9日
	第113回 国内普通社債 (グリーンボンド)	2023年 6月8日	10,000	10,000	年0.500	なし	2030年 6月7日
	第114回 国内普通社債 (グリーンボンド)	2023年 6月8日	20,000	20,000	年0.790	なし	2033年 6月8日
第115回 国内普通社債 (グリーンボンド)	2023年 12月21日	30,000	30,000	年0.628	なし	2028年 12月21日	
第116回 国内普通社債 (グリーンボンド)	2024年 2月6日	10,000	10,000	年0.980	なし	2034年 2月6日	
(注2)	子会社 特定社債 (注3)	2014年 12月30日 ~2020年 9月30日	35,600	35,600 (6,500)	年0.318 ~ 0.969 (注4)	あり	2025年 1月31日 ~2033年 9月30日
合計			395,600	305,600 (46,500)			

- (注1) 当期末残高の括弧内金額(内数)は、1年内償還予定の金額であります。
- (注2) 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3) これらの社債はノンリコース債務に該当いたします。
- (注4) これらの社債はすべて変動金利であります。
- (注5) 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	40,000	20,000	30,000	100,000	
ノンリコース社債	6,500	14,500		3,400	2,000

【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	24,665	27,615	0.92	
1年以内に返済予定の長期借入金	289,415	253,855	0.70	
1年以内に返済予定の ノンリコース長期借入金	4,374	45,507	0.47	
1年以内に返済予定のリース債務 (注1)	144	121	-	
長期借入金(1年以内に返済予定 のものを除く)	2,887,237	2,970,582	0.72	2026年 ~2039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)	247,273	201,766	0.63	2026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)	149	208	-	2026年 ~2030年
その他有利子負債 コマーシャル・ペーパー (1年以内返済)	113,000	87,000	0.51	
合計	3,566,258	3,586,656		

- (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	313,062	270,715	198,880	203,925
ノンリコース 長期借入金	93,002	1,656	21,859	15,177
リース債務	81	79	42	4

【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半期情報等

	第1四半期 連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年6月30日)	中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	第3四半期 連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年12月31日)	第92期 連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
売上高(百万円)	315,718	539,574	782,864	1,014,239
税金等調整前中間 (四半期)(当期) 純利益 (百万円)	104,307	157,144	210,417	273,840
親会社株主に 帰属する中間 (四半期)(当期) 純利益 (百万円)	74,539	109,460	146,699	191,681
1株当たり中間 (四半期)(当期) 純利益 (円)	157.28	230.97	309.60	405.11

	第1四半期 連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年6月30日)	第2四半期 連結会計期間 (自 2024年7月1日 至 2024年9月30日)	第3四半期 連結会計期間 (自 2024年10月1日 至 2024年12月31日)	第4四半期 連結会計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年3月31日)
1株当たり 四半期純利益 (円)	157.28	73.69	78.62	95.48

(注) 第1四半期連結累計期間及び第3四半期連結累計期間に係る財務諸表に対するレビュー : 無

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 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3 62,633	3 44,006
営業未収入金	2 23,199	2 13,284
販売用不動産	1 385,303	1 384,513
仕掛販売用不動産	1 474,803	1 517,609
未成工事支出金	3,850	3,824
原材料及び貯蔵品	100	333
前払費用	10,136	9,221
関係会社短期貸付金	72,066	73,065
その他	2 42,760	2 18,008
貸倒引当金	10	10
流動資産合計	1,074,843	1,063,856
固定資産		
有形固定資産		
建物	1、3 1,660,095	1、3 1,619,209
構築物	1、3 35,810	1、3 32,860
機械及び装置	1、3 19,873	3 20,499
車両運搬具	3 59	3 62
工具、器具及び備品	1、3 25,722	3 23,022
土地	1、3 2,733,431	1、3 2,766,755
リース資産	44	48
建設仮勘定	1、3 81,121	1、3 98,096
減価償却累計額	633,458	665,805
有形固定資産合計	3,922,700	3,894,748
無形固定資産		
借地権	65,460	1 68,818
ソフトウェア	769	1,158
その他	491	453
無形固定資産合計	66,721	70,431
投資その他の資産		
投資有価証券	650,446	594,679
関係会社株式	284,366	298,021
関係会社社債	31,832	80,111
その他の関係会社有価証券	100,138	100,138
長期貸付金	7,863	10,044
関係会社長期貸付金	18,861	18,224
長期前払費用	19,948	12,561
敷金及び保証金	2 57,798	2 57,982
前払年金費用	475	1,493
その他	11,278	24,558
貸倒引当金	149	127
投資その他の資産合計	1,182,860	1,197,687
固定資産合計	5,172,282	5,162,867
資産合計	6,247,125	6,226,723

(単位：百万円)

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2 31,504	2 25,696
短期借入金	24,500	24,500
関係会社短期借入金	71,460	16,880
1年内返済予定の長期借入金	289,225	253,665
コマーシャル・ペーパー	113,000	87,000
1年内償還予定の社債	90,000	40,000
リース債務	7	6
未払金	32,255	23,350
未払費用	2 31,339	2 28,910
未払法人税等	41,113	51,015
未払消費税等	16,877	10,828
前受金	91,051	87,712
未成工事受入金	24,669	31,907
預り金	2 8,632	2 5,954
賞与引当金	871	965
資産除去債務	44	44
その他	571	655
流動負債合計	867,122	689,091
固定負債		
社債	270,000	230,000
長期借入金	3 2,869,187	3 2,952,722
リース債務	7	4
退職給付引当金	36	33
預り敷金及び保証金	2 254,894	2 267,476
長期預り金	2 547	2 521
資産除去債務	550	557
繰延税金負債	68,703	49,719
その他	341	889
固定負債合計	3,464,268	3,501,925
負債合計	4,331,391	4,191,016

(単位：百万円)

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025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	1,375,144	1,539,437
利益剰余金合計	1,392,836	1,557,129
自己株式	4,478	20,225
株主資本合計	1,643,915	1,792,461
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	264,636	227,006
繰延ヘッジ損益	7,182	16,238
評価・換算差額等合計	271,818	243,245
純資産合計	1,915,734	2,035,706
負債純資産合計	6,247,125	6,226,723

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2023年 4月 1日 至 2024年 3月 31日)	当事業年度 (自 2024年 4月 1日 至 2025年 3月 31日)
営業収益		
不動産賃貸事業収益	1 396,598	1 410,989
不動産販売事業収益	1 237,571	1 246,402
完成工事事業収益	1 194,012	1 204,259
その他の事業収益	1 711	1 1,487
営業収益合計	828,893	863,139
営業原価		
不動産賃貸事業原価	1 233,571	1 239,939
不動産販売事業原価	1 171,552	1 179,830
完成工事事業原価	1 136,408	1 143,815
その他の事業原価	1 13	1 13
営業原価合計	541,545	563,599
売上総利益	287,348	299,539
販売費及び一般管理費	1, 2 68,059	1, 2 69,303
営業利益	219,288	230,236
営業外収益		
受取利息及び配当金	1 18,524	1 48,864
その他	982	828
営業外収益合計	19,507	49,693
営業外費用		
支払利息	1 14,179	1 17,034
社債利息	2,472	1,740
その他	1 3,666	1 3,866
営業外費用合計	20,318	22,641
経常利益	218,476	257,288
特別利益		
固定資産売却益	1, 3 2,531	3 5
投資有価証券売却益	10,338	38,373
その他	24	-
特別利益合計	12,895	38,379
特別損失		
減損損失	6,998	667
固定資産売却損	4 1	1, 4 18,112
固定資産除却損	1 1,381	1 2,060
固定資産圧縮損	424	-
投資有価証券売却損	1,608	72
長期前払費用償却	-	7,789
その他	959	453
特別損失合計	11,373	29,156
税引前当期純利益	219,998	266,511
法人税、住民税及び事業税	67,818	81,916
法人税等調整額	5,028	10,971
法人税等合計	72,846	70,945
当期純利益	147,152	195,566

【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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)		当事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
人件費		5,815	2.5	6,122	2.6
諸経費		227,755	97.5	233,817	97.4
計		233,571	100.0	239,939	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	21,251	22,022
水道光熱費	20,712	21,317
減価償却費	57,539	58,325
賃借料	76,994	77,791
租税公課	23,047	24,382

不動産販売事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)		当事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025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)		154,415	90.0	161,578	89.9
人件費		7,843	4.6	8,212	4.6
諸経費		9,293	5.4	10,038	5.6
計		171,552	100.0	179,830	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。

完成工事事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)		当事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025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		128,189	94.0	135,181	94.0
諸経費		8,218	6.0	8,634	6.0
計		136,408	100.0	143,815	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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)		当事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025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	84.2	11	83.6
諸経費		2	15.8	2	16.4
計		13	100.0	13	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2023年4月1日 至 2024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	1,255,006	1,272,698
当期変動額								
剰余金の配当							27,014	27,014
当期純利益							147,152	147,152
自己株式の取得								
自己株式の処分			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	-	-	0	0	-	-	120,138	120,138
当期末残高	122,805	132,742	9	132,752	5,507	12,185	1,375,144	1,392,836

	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	4,476	1,523,779	170,304	5,979	176,283	1,700,063
当期変動額						
剰余金の配当		27,014				27,014
当期純利益		147,152				147,152
自己株式の取得	1	1				1
自己株式の処分	0	0				0
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			94,331	1,203	95,534	95,534
当期変動額合計	1	120,136	94,331	1,203	95,534	215,671
当期末残高	4,478	1,643,915	264,636	7,182	271,818	1,915,734

当事業年度(自 2024年4月1日 至 2025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	1,375,144	1,392,836
当期変動額								
剰余金の配当							31,273	31,273
当期純利益							195,566	195,566
自己株式の取得								
自己株式の処分								
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)								
当期変動額合計	-	-	-	-	-	-	164,293	164,293
当期末残高	122,805	132,742	9	132,752	5,507	12,185	1,539,437	1,557,129

	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	4,478	1,643,915	264,636	7,182	271,818	1,915,734
当期変動額						
剰余金の配当		31,273				31,273
当期純利益		195,566				195,566
自己株式の取得	15,746	15,746				15,746
自己株式の処分		-				-
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			37,630	9,056	28,573	28,573
当期変動額合計	15,746	148,546	37,630	9,056	28,573	119,972
当期末残高	20,225	1,792,461	227,006	16,238	243,245	2,035,706

【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投資事業有限責任組合出資金等については、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おります。

(2) 賞与引当金

従業員に対する賞与の支給に対処して、将来の支給見込額のうち当事業年度の負担額を計上しております。

(3) 退職給付引当金又は前払年金費用

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。

なお、特定目的会社からの配当金は、当該特定目的会社等の保有する物件の性質ならびに保有目的から、不動産賃貸事業収益に含めております。

(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。

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 為替予約	借入金 関係会社株式

ヘッジ方針

社内規程等に基づき、金利上昇リスクおよび為替変動リスクの緩和を目的として行う方針であります。

ヘッジの有効性評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額等の比率を基礎として判定しております。ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。また、為替予約についてはヘッジ対象と取引条件が同一であるため、有効性の評価を省略しております。

(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 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
販売用不動産	385,303	384,513
仕掛販売用不動産	474,803	517,609

(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 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
有形固定資産	3,922,700	3,894,748
借地権	65,460	68,818

(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)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用しております。

法人税等の計上区分に関する改正については、2022年改正会計基準第20 - 3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。)第65 - 2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による財務諸表への影響はありません。

(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 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
有形固定資産から仕掛販売用不動産	19,649百万円	29,826百万円
有形固定資産から販売用不動産	22,367 "	6,639 "
無形固定資産から販売用不動産	- "	291 "
販売用不動産から有形固定資産	22,163 "	- "
仕掛販売用不動産から有形固定資産	3,122 "	- "

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 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
短期金銭債権	36,347百万円	10,289百万円
長期金銭債権	745 "	745 "
短期金銭債務	1,130 "	1,233 "
長期金銭債務	91 "	91 "

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 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
現金及び預金	2,035百万円	2,012百万円
建物	43,894 "	42,452 "
構築物	622 "	584 "
機械及び装置	66 "	53 "
車両運搬具	0 "	0 "
工具、器具及び備品	341 "	261 "
土地	119,992 "	119,992 "
建設仮勘定	709 "	0 "
計	167,662百万円	165,356百万円

(2) 担保に係る債務

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
長期借入金	116,000百万円	116,000百万円
計	116,000百万円	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 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
非連結子会社Goisu Realty Private Limited の被保証債務に対する債務保証	1,086百万円	1,400百万円
分譲マンション共同事業者に対する債務保証	150 "	447 "
住宅購入者の住宅ローンに対する債務保証	39 "	38 "
計	1,276百万円	1,886百万円

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引

	前事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
営業取引による取引高		
売上高	37,673百万円	38,610百万円
仕入高	52,491 "	51,615 "
営業取引以外による取引高	3,580 "	90,187 "

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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
広告宣伝費	9,212百万円	8,564百万円
従業員給与手当	29,929 "	31,815 "
賞与引当金繰入額	516 "	571 "
減価償却費	2,275 "	2,634 "
おおよその割合		
販売費	56.9%	56.7%
一般管理費	43.1%	43.3%

3 前事業年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

「固定資産売却益」の主なものは、土地、建物及び構築物の売却によるものであります。

当事業年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

「固定資産売却益」の主なものは、土地、建物及び構築物の売却によるものであります。

4 前事業年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

「固定資産売却損」の主なものは、構築物の売却によるものであります。

当事業年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

「固定資産売却損」の主なものは、建物及び構築物の売却によるものであります。

(有価証券関係)

関係会社株式及びその他の関係会社有価証券は、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の貸借対照表計上額は次のとおりであります。

(単位：百万円)

区分	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
(1) 関係会社株式		
子会社株式	284,352	298,007
関連会社株式	14	14
(2) その他の関係会社有価証券		
子会社	73,328	73,328
関連会社	26,810	26,810
計	384,505	398,160

(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 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
繰延税金資産		
販売用不動産評価損	19,585百万円	27,657百万円
減損損失	18,755 "	19,307 "
譲渡損益調整損	7,503 "	13,216 "
未払事業税・事業所税等	2,185 "	2,769 "
投資有価証券評価損	1,022 "	1,096 "
関係会社株式評価損等	347 "	357 "
その他	18,693 "	17,223 "
繰延税金資産小計	68,092百万円	81,626百万円
評価性引当額	12,939 "	14,879 "
繰延税金資産合計	55,152百万円	66,747百万円
繰延税金負債		
有価証券評価差額金	116,794百万円	104,486百万円
繰延ヘッジ損益	3,253 "	7,739 "
圧縮記帳積立金	3,731 "	3,840 "
その他	77 "	400 "
繰延税金負債合計	123,855百万円	116,466百万円
繰延税金負債の純額	68,703百万円	49,719百万円

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 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
法定実効税率	30.62%	30.62%
(調整)		
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.73%	3.89%
住民税均等割	0.07%	0.06%
評価性引当額の増減	3.46%	0.57%
税率変更による影響	%	0.56%
その他	0.31%	0.18%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	33.11%	26.62%

3 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律（2025年法律第13号）」が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、

翌事業年度以降に解消が見込まれる一時差異等に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を30.62%から31.52%に変更し計算しております。

この変更により、当事業年度の繰延税金負債（繰延税金資産の金額を控除した金額）が1,690百万円増加し、その他有価証券評価差額金は2,983百万円減少し、繰延ヘッジ損益は206百万円減少し、法人税等調整額が1,499百万円減少しております。

(重要な後発事象)

(共通支配下の取引等)

当社は、2024年11月8日開催の取締役会において、当社完成工事業の両輪である新築そっくりさん事業及び注文住宅事業の両事業を、新たに設立した完全子会社(住友不動産ハウジング株式会社)へ会社分割(吸収分割)により承継することを決議し、2025年4月1日付で分社化致しました。

詳細につきましては、「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(重要な後発事象)」をご参照ください。

なお、分社化する新築そっくりさん事業及び注文住宅事業の2025年3月期の完成工事業収益は204,259百万円、完成工事業原価は143,815百万円となっております。

(自己株式の取得)

当社は、2025年5月13日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用する同法第156条の規定に基づき、自己株式の取得に係る事項を決議致しました。

詳細につきましては、「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(重要な後発事象)」をご参照ください。

(自己株式の処分)

当社は、2025年5月27日開催の取締役会において、当社グループ従業員(退職金制度がある当社従業員、グループ会社を除く。)を対象とする信託を用いた勤続功労株式報酬制度の導入に伴い、第三者割当により

自

己株式を処分することを決議致しました。

詳細につきましては、「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(重要な後発事象)」をご参照ください。

【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	1,660,095	67,542	108,428	1,619,209	615,571	53,606	1,003,638
	構築物	35,810	1,896	4,846	32,860	16,863	1,708	15,996
	機械及び装置	19,873	725	99	20,499	15,342	1,154	5,156
	車両運搬具	59	3	-	62	51	5	11
	工具、器具及 び備品	25,722	1,166	3,867	23,022	17,939	2,347	5,082
	土地	2,733,431	79,244	45,920 (667)	2,766,755	-	-	2,766,755
	リース資産	44	3	-	48	38	6	10
	建設仮勘定	81,121	110,474	93,498	98,096	-	-	98,096
	計	4,556,158	261,056	256,661 (667)	4,560,554	665,805	58,830	3,894,748
無形 固定資産	借地権	65,460	3,821	462	68,818	-	-	68,818
	ソフトウェア	2,676	795	75	3,396	2,237	398	1,158
	その他	491	-	38	453	-	-	453
	計	68,628	4,616	576	72,668	2,237	398	70,431

(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	港区	30,687百万円
		品川区	9,257百万円
		中央区	6,092百万円
< 土地 >	当期減少額	売却による減少	96,246百万円
	当期増加額	港区	30,606百万円
		中央区	25,805百万円
目黒区		6,402百万円	
< 建設仮勘定 >	当期増加額	港区	47,464百万円
		中央区	21,167百万円
		品川区	16,993百万円
	当期減少額	各資産科目への振替であります。	

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、有形固定資産から販売用不動産へ6,639百万円、有形固定資産から仕掛販売用不動産へ29,826百万円、無形固定資産から販売用不動産へ291百万円振り替えました。

4 「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	159	137	159	137
賞与引当金	871	965	871	965

(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。 https://www.sumitomo-rd.co.jp/
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91期)	自 2023年4月1日 至 2024年3月31日	2024年6月28日 関東財務局長に提出。
(2) 有価証券報告書の 訂正報告書及び確認書	事業年度 (第91期)	自 2023年4月1日 至 2024年3月31日	2024年7月8日 関東財務局長に提出。
(3) 内部統制報告書 及びその添付書類	事業年度 (第91期)	自 2023年4月1日 至 2024年3月31日	2024年6月28日 関東財務局長に提出。
(4) 発行登録書(社債) 及びその添付書類			2024年8月9日 関東財務局長に提出。
(5) 半期報告書 及び確認書	(第92期中)	自 2024年4月1日 至 2024年9月30日	2024年11月12日 関東財務局長に提出。
(6) 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。			2024年6月28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7号(吸収分割の決定) の規定に基づく臨時報告書であります。			2024年11月11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。			2025年2月6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3号(特定子会社の異動) の規定に基づく臨時報告書であります。			2025年3月14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2号の2の規定に基づく臨時 報告書であります。			2025年5月27日 関東財務局長に提出。
(7) 訂正発行登録書			2024年11月11日 2025年2月6日 2025年3月14日 2025年5月27日 関東財務局長に提出。
(8) 自己株券買付状況報告書			2025年1月10日 2025年2月6日 2025年3月11日 2025年4月10日 2025年5月12日 2025年6月11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

2025年 6月26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 羽 太 典 明

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 高 橋 善 盛

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 内 藤 匡 志

< 連結財務諸表監査 >

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2024年4月1日から2025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2025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。）が計上されている。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4,430,792百万円であり、連結総資産の66%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、固定資産である賃貸等不動産は、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、営業損益等の継続的なマイナス、使用範囲又は方法について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、景気動向や企業業績、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。</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"> ・事業計画の進捗状況やその実現可能性に関する判断に加え、事業計画の変更が必要となるような事象の発生の有無を担当部署に質問したほか、進捗状況及び回答内容を裏付ける資料や関連する契約書等を開覧した。 ・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。 <p>算定された市場価格の合理性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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に基づき決定されていることを確認した。 ・当監査法人の不動産評価の専門家を利用して、使用された割引率の適切性を検討するとともに、算定された市場価格の合理性を評価した。

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401,946百万円及び仕掛販売用不動産517,609百万円（以下これらを総称して「販売用不動産等」という。）として計上されており、それらの連結貸借対照表計上額は連結総資産の14%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、販売用不動産等は、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（販売用不動産等評価損）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、個人所得等の動向、地価動向、建築費の動向、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。</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"> 販売見込額や建築費の見直しを含む、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、担当部署に質問したほか、進捗状況及び回答内容を裏付ける資料や関連する契約書等を閲覧した。 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。 <p>販売見込額の適切性</p> <ul style="list-style-type: none"> 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、当該実績に基づき決定されていることを確認した。 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、過去の同種類似物件の販売実績や近隣物件の販売価格に基づき決定されていることを確認した。 当監査法人の不動産評価の専門家を利用して、販売見込額の適切性を検討した。

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を検討すること、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表明の基礎となる、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ために、連結財務諸表の監査を計画し実施する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指揮、監督及び査閲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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用し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2025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2025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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

< 報酬関連情報 >

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等 (3)【監査の状況】に記載されている。

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 上記の監査報告書の原本は当社（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

2025年6月26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 羽 太 典 明

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 高 橋 善 盛

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 内 藤 匡 志

< 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2024年4月1日から2025年3月31日までの第92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2025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。

強調事項

「【注記事項】重要な後発事象（共通支配下の取引等）」に記載されているとおり、会社は、2025年4月1日付で会社分割を実施し、新築そっくりさん事業及び注文住宅事業を会社の完全子会社である住友不動産ハウジング株式会社へ承継している。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

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を検討すること、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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用し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。

< 報酬関連情報 >

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- 1 上記の監査報告書の原本は当社（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。