

# 第89期 定時株主総会 招集ご通知

## 開催日時

2022年6月29日（水曜日）午前10時

## 開催場所

東京都新宿区西新宿二丁目6番1号  
新宿住友ビル  
新宿住友ホール（入口地下1階）

## 報告事項

- 1.第89期（2021年4月1日から2022年3月31日まで）  
事業報告、連結計算書類並びに会計監査人および監査役会の連結計算書類監査結果報告について
- 2.第89期（2021年4月1日から2022年3月31日まで）  
計算書類報告について

## 決議事項

- 第1号議案 剰余金の処分について
- 第2号議案 定款一部変更について
- 第3号議案 補欠監査役1名選任について
- 第4号議案 当社の企業価値を損なう買収提案に対する買収防衛策（当社株式の大規模な買付行為に関する対応方針）の更新について

## 目次

第89期定時株主総会招集ご通知	1
株主総会参考書類	5
[添付書類]	
事業報告	33
連結計算書類	51
計算書類	53
監査報告	55

株主各位

証券コード8830

2022年6月7日

東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

**住友不動産株式会社**

代表取締役社長 仁島 浩順

## 第89期定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、当社第89期定時株主総会を下記により開催いたしますので、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、以下のいずれかの方法により議決権を行使することができますので、後記の株主総会参考書類をご検討のうえ、議決権を行使していただきますようお願い申し上げます。

### 【書面（郵送）による議決権行使の場合】

同封の議決権行使書用紙に賛否をご表示のうえ、2022年6月28日（火曜日）午後5時40分までに到着するようご送付ください。

### 【インターネット等による議決権行使の場合】

当社の指定する議決権行使サイト（<https://www.web54.net>）において、賛否をご入力 of うえ、2022年6月28日（火曜日）午後5時40分までに議決権をご行使ください。

敬具

記

日 時	2022年6月29日（水曜日）午前10時
場 所	東京都新宿区西新宿二丁目6番1号 新宿住友ビル 新宿住友ホール（入口地下1階）
会議の目的事項	<p><b>報告事項</b></p> <p>1.第89期（2021年4月1日から2022年3月31日まで）事業報告、連結計算書類並びに会計監査人および監査役会の連結計算書類監査結果報告について 2.第89期（2021年4月1日から2022年3月31日まで）計算書類報告について</p> <p><b>決議事項</b></p> <p><b>第1号議案</b> 剰余金の処分について <b>第2号議案</b> 定款一部変更について <b>第3号議案</b> 補欠監査役1名選任について <b>第4号議案</b> 当社の企業価値を損なう買収提案に対する買収防衛策（当社株式の大規模な買付行為に関する対応方針）の更新について</p>
議決権行使についてのご案内	3頁に記載の【議決権行使についてのご案内】をご参照ください。

以上

- 当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出ください。
- 株主総会参考書類並びに、事業報告、計算書類および連結計算書類に修正が生じた場合は、修正後の事項をインターネット上の当社ウェブサイトに掲載させていただきます。
- 本株主総会招集ご通知に際して提供すべき書類のうち、次の事項につきましては、法令および定款第16条の規定に基づき、インターネット上の当社ウェブサイトに掲載しておりますので、本招集ご通知の提供書面には記載しておりません。したがって、本招集ご通知の添付書類は、監査報告を作成するに際し、監査役および会計監査人が監査をした書類の一部であります。
  1. 事業報告の「企業集団の現況に関する事項 主要な借入先および借入額」、「会社の新株予約権等に関する事項」、「会計監査人に関する事項」、「会社の業務の適正を確保するための体制およびその運用状況に関する事項」
  2. 連結計算書類の「連結株主資本等変動計算書」および「連結注記表」
  3. 計算書類の「株主資本等変動計算書」および「個別注記表」

**当社ウェブサイト (<https://www.sumitomo-rd.co.jp/>)**

# 議決権行使についてのご案内

議決権は、以下の3つの方法により行使いただくことができます。

## 株主総会にご出席される場合



同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出ください。

**日時** 2022年6月29日(水曜日) 午前10時(受付開始:午前9時)

## 書面(郵送)で議決権を行使される場合



同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示のうえ、切手を貼らずにご投函ください。

**行使期限** 2022年6月28日(火曜日) 午後5時40分到着分まで

## インターネットで議決権を行使される場合



パソコン、スマートフォン又は携帯電話から議決権行使サイト (<https://www.web54.net>) にアクセスし、同封の議決権行使書用紙に記載された「議決権行使コード」及び「パスワード」をご入力いただき、画面の案内にしたがって賛否をご入力ください。

**行使期限** 2022年6月28日(火曜日) 午後5時40分入力完了分まで

- ① 株主様以外の方による不正アクセス(“なりすまし”)や議決権行使内容の改ざんを防止するため、ご利用の株主様には、議決権行使サイト上で「パスワード」の変更をお願いすることとなりますのでご了承ください。
- ② 株主総会の招集の都度、新しい「議決権行使コード」及び「パスワード」をご通知いたします。
- ③ 議決権行使サイトへのアクセスに際して発生する費用(インターネット接続料金・電話料金等)は株主様のご負担となります。また、携帯電話をご利用の場合は、パケット通信料その他携帯電話利用による料金が必要となりますが、これらの料金も株主様のご負担となります。

※ インターネットにより複数回にわたり議決権を行使された場合は、最後に行われたものを有効な議決権行使として取り扱わせていただきます。

※ 書面(郵送)とインターネット等により重複して議決権を行使された場合は、インターネット等による議決権行使の内容を有効とさせていただきます。

# インターネット等による議決権行使のご案内

## QRコードを読み取る方法 「スマート行使」

議決権行使コードおよびパスワードを入力することなく議決権行使ウェブサイトへログインすることができます。

- 1 議決権行使書用紙右下に記載のQRコードを読み取ってください。



※「QRコード」は株式会社デンソーウェーブの登録商標です。

- 2 以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。



「スマート行使」での議決権行使は1回に限り可能です。

議決権行使後に行使内容を変更する場合は、お手数ですがPC向けサイトへアクセスし、議決権行使書用紙に記載の「議決権行使コード」・「パスワード」を入力してログイン、再度議決権行使をお願いいたします。

※QRコードを再度読み取っていただくと、PC向けサイトへ遷移できます。

インターネットによる議決権行使でパソコンやスマートフォン、携帯電話の操作方法などがご不明な場合は、右記にお問い合わせください。

## 議決権行使コード・パスワードを入力する方法

議決権行使ウェブサイト <https://www.web54.net>

- 1 議決権行使ウェブサイトへアクセスしてください。



「次へすすむ」をクリック

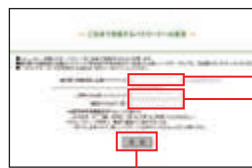
- 2 議決権行使書用紙に記載された「議決権行使コード」をご入力ください。



「議決権行使コード」を入力

「ログイン」をクリック

- 3 議決権行使書用紙に記載された「パスワード」をご入力ください。



「パスワード」を入力

実際にご使用になる新しいパスワードを設定してください

「登録」をクリック

- 4 以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。

※操作画面はイメージです。

三井住友信託銀行 証券代行ウェブサポート 専用ダイヤル  
電話番号：0120-652-031 (フリーダイヤル)  
(受付時間 9:00~21:00)

### 機関投資家の皆様へ

議決権行使の方法として、株式会社ICJが運営する機関投資家向け議決権電子行使プラットフォームをご利用いただけます。

# 株主総会参考書類 議案および参考事項

## 第1号議案 剰余金の処分について

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

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

これを勘案し、「年5円増配」を継続することとし、期末配当金を前期比2円増の1株につき23円とさせていただきたいと存じます。

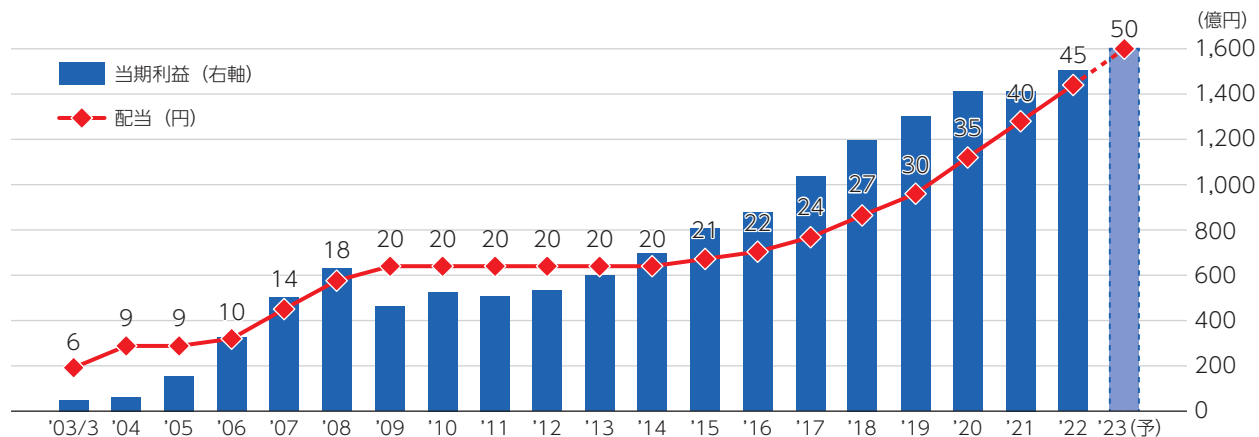
本議案が原案どおり承認されますと、1株当たりの年間配当金は、すでに実施している中間配当金22円を含め45円（前期比5円増）となります。

次期は、10期連続の最高益更新を見込み、当期比5円増の年間配当金50円（うち、中間配当金24円）を予定しております。

### 期末配当に関する事項

配当財産の種類	金銭
株主に対する配当財産の割り当てに関する事項およびその総額	当社普通株式1株につき金23円 総額10,900,595,988円
剰余金の処分が効力を生ずる日	2022年6月30日

### 配当と当期利益の推移



## 第2号議案 定款一部変更について

### 1. 提案の理由

「会社法の一部を改正する法律」（令和元年法律第70号）附則第1条ただし書きに規定する改正規定が2022年9月1日に施行されますので、株主総会資料の電子提供制度導入に備えるため、次のとおり定款を変更するものがあります。

- (1) 変更案第16条第1項は、株主総会参考書類等の内容である情報について、電子提供措置をとる旨を定めるものであります。
- (2) 変更案第16条第2項は、書面交付請求をした株主に交付する書面に記載する事項の範囲を限定するための規定を設けるものであります。
- (3) 株主総会参考書類等のインターネット開示の規定（現行定款第16条）は不要となるため、これを削除するものであります。
- (4) 上記の新設・削除に伴い、効力発生日等に関する附則を設けるものであります。

### 2. 変更の内容

変更の内容は、次のとおりであります。

（下線部分は変更箇所を示しております。）

現 行 定 款	変 更 案
(参考書類等のインターネット開示) 第16条 当社は、株主総会参考書類、計算書類、連結計算書類および事業報告に記載または表示すべき事項に係る情報を、法務省令の定めるところにより、インターネットで開示することができる。	(削 除)

現 行 定 款	変 更 案
(新 設)	<p>(電子提供措置等)</p> <p>第16条 当社は、株主総会の招集に際し、株主総会参考書類等の内容である情報について、電子提供措置をとるものとする。</p> <p>② 当社は、電子提供措置をとる事項のうち法務省令で定めるものの全部または一部について、議決権の基準日までに書面交付請求をした株主に対して交付する書面に記載しないことができる。</p>
(新 設)	(附則)
(新 設)	<p>第1条 変更前定款第16条（参考書類等のインターネット開示）の削除および変更後定款第16条（電子提供措置等）の新設は、会社法の一部を改正する法律（令和元年法律第70号）附則第1条ただし書きに規定する改正規定の施行の日である2022年9月1日（以下、「施行日」という。）から効力を生ずるものとする。</p> <p>② 前項の規定にかかわらず、施行日から6か月以内の日を株主総会の日とする株主総会については、変更前定款第16条（参考書類等のインターネット開示）は、なお効力を有する。</p> <p>③ 本条の規定は、施行日から6か月を経過した日または前項の株主総会の日から3か月を経過した日のいずれか遅い日後にこれを削除する。</p>



## 第3号議案 補欠監査役1名選任について

社外監査役が半数以上という法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、補欠の社外監査役1名の選任をお願いするものであります。なお、本議案につきましては、監査役会の同意を得ております。

補欠監査役候補者は次のとおりであります。

う の とうぞう  
宇野 皓三

(1933年7月3日生) 所有する当社株式数

0株

社外  
独立

### 略歴、地位および重要な兼職の状況

1963年 8月 公認会計士登録  
1969年 7月 監査法人朝日会計社（現有限責任 あずさ監査法人）代表社員  
1974年 4月 税理士登録  
1974年 5月 公認会計士宇野皓三事務所開設（現在）  
1993年10月 朝日監査法人（現有限責任 あずさ監査法人）副理事長  
1997年 5月 同法人理事長  
1999年 5月 同法人会長  
2001年 5月 同法人退任

### 補欠の社外監査役候補者とした理由

宇野皓三氏は、公認会計士、税理士としての専門知識および監査法人理事長等の豊富な経験、幅広い見識から、当社の補欠の社外監査役に適任であると判断し、選任をお願いするものであります。

- (注) 1. 候補者と当社との間には特別の利害関係はありません。  
2. 本議案が承認された後において、同氏が社外監査役に就任した場合、当社は、株式会社東京証券取引所に対して、同氏を独立役員として届け出る予定であります。  
3. 本議案が承認された後において、同氏が社外監査役に就任した場合、当社は、法令および定款の定めに基づき、同氏との間で責任限定契約を締結する予定であります。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いたします。  
4. 当社は、役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が負担することになる法律上の損害賠償金および争訟費用の損害を当該保険契約により填補することとしております。本議案が承認された後において、同氏が社外監査役に就任した場合、同氏は当該保険契約の被保険者に含まれることとなります。

## 第4号議案

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

当社は、2007年5月17日付取締役会決議に基づき、当社株式の大規模な買付行為に関する対応方針を導入し、同年6月の第74期定時株主総会決議に基づき同方針を継続後、第77期、第80期、第83期および第86期定時株主総会決議に基づき同方針を一部変更の上更新しております（以下、変更後の対応方針を「現方針」といいます。）が、その有効期間は、本総会終結時までとなっております。当社では、現方針の更新後も社会・経済情勢の変化、買収防衛策をめぐる諸々の動向および様々な議論の進展を踏まえ、当社の企業価値ひいては株主共同の利益向上に関する取組みのひとつとして、現方針の在り方について引き続き検討してまいりました。

当社は、かかる検討の結果、2022年5月12日付取締役会決議において、本総会における株主の皆様のご承認を条件に、企業価値を損なう悪意の買収提案を防ぐ手段としての現方針を更新すること（以下「本更新」といい、更新後の対応方針を「本方針」といいます。）といたしました。本更新を決定した当社取締役会決議では、社外監査役2名を含む当社監査役および社外取締役の全員より、本更新に異議がない旨の意見が述べられております。

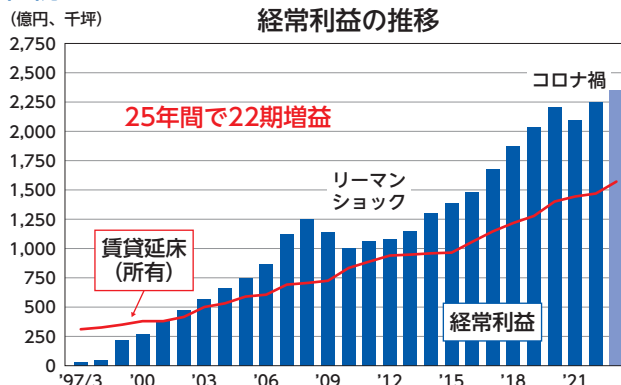
つきましては、本更新につきまして株主の皆様のご承認をお願いするものであります。

## 1 当社の企業価値ひいては株主共同の利益向上に関する取組みと本方針の必要性

### (1) 中期経営計画を着実に達成、増収増益路線を継続

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

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



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

## (2) 成長を支えてきた東京都心のオフィスビル賃貸事業と企業価値

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

当社は、新宿住友ビル（通称三角ビル）が完成した1970年代初頭からおよそ半世紀にわたり、東京都心に特化したオフィスビル開発を推進、事業基盤を拡充してまいりました。これまでにバブル崩壊やリーマンショックなど未曾有の経済危機と、バブル景気やアベノミクス景気といった様々な環境変化を経てきましたが、当社は首尾一貫して、①資産売却による一時的な利益を追わず、②開発用地を自ら創り出して建設したビルを、③保有賃貸して長期安定的な賃貸収益を蓄積するという経営方針を貫き、継続してまいりました。その結果、現在、東京都心で230棟超の多様なポートフォリオを誇るビルオーナーに成長、2022年3月期の賃貸キャッシュフロー（不動産賃貸事業の営業利益＋減価償却費）は2千2百億円に達しております。

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

## (3) 買収防衛策の必要性

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

一方、大規模な金融緩和を背景に、国内の優良な収益不動産に対する投資意欲は一段と増しており、東京に多数の優良ビルを持つ当社株式について一方的に大量取得行為が強行されるおそれは否定できません。当社が半世紀にわたって継続してきた、賃貸資産を着実に積み上げるにより企業価値の持続的な拡大を目指す経営方針を否定し、将来の企業価値増大に資する開発計画が成就する前に、保有不動産を売却して含み益をはき出し、一過性の利益を求める短期志向の経営方針を採ることは、結果として、安定収益源の賃貸キャッシュフローを減少させ、開発計画を財務リスクにさらし、当社の企業価値基盤を損なうおそれがないとは申せません。

中長期的な展望に基づき着実な企業価値の向上を目指す当社の経営方針は、このような短期志向とは相容れません。よって、現稼働面積の4割を超える70万坪超の開発計画の収益化に概ね目途が付き、企業価値に反映されていない開発計画が一定割合に低下するまでは、買収を意図する投資家が現れた場合に、十分な情報と時間を確保して議論を尽くし、株主の皆様にご意見を伺う必要があると考えます。

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

以上のことから、今後も当社が持続的に企業価値を向上させるため、引き続き本方針による手続きを予め具備しておくことが、株主共同の利益に合致すると判断したものであります。

## 2 本方針に関する基本的な考え方

当社は、下記に定める大規模買付行為について、これを受け入れるかどうかは、当社株主の皆様のご判断に委ねられるべきものであると考えておりますが、当該大規模買付行為につき、当社株主の皆様が企業価値ひいては株主共同の利益への影響を適切に判断するためには、大規模買付行為を行う者（以下「大規模買付者」といいます。）および当社取締役会の双方から、当社株主の皆様にご必要かつ十分な情報・意見・代替案などの提供と、それらを検討するための必要かつ十分な時間が確保される必要があると考えます。

当社取締役会は、このような基本的な考え方に立ち、以下のとおり、当社株式の大規模買付行為に関するルール（以下「大規模買付ルール」といいます。）を設定し、大規模買付者に対して大規模買付ルールの遵守を求めます。大規模買付者がこの大規模買付ルールを遵守しない場合、あるいは遵守した場合でも、大規模買付行為が当社に回復しがたい損害をもたらすことが明らかであるときや、企業価値ひいては株主共同の利益を著しく損なうときには、当社取締役会として一定の措置を講じる方針です。

なお、大規模買付情報提供期間（3. で定義されます。）を延長するか否か、大規模買付者が大規模買付ルールを遵守したか否か、当該大規模買付行為が当社に回復しがたい損害をもたらすことが明らかである場合や企業価値ひいては株主共同の利益を著しく損なう場合に該当するか否か、および対抗措置をとるべきか否か、本方針にかかる重要

な事項に関する当社取締役会の判断の客観性、公正性および合理性を担保するため、当社取締役会は、社外取締役、社外監査役、経営経験者、弁護士、公認会計士等から選任される特別委員会に対し諮問し、特別委員会の勧告を最大限尊重するものいたします。

### 大規模買付行為

- ①特定株主グループ（注1）の議決権割合（注2）を20%以上とすることを目的とする当社株式の買付行為、
- ②結果として特定株主グループの議決権割合が20%以上となる当社株式の買付行為、または
- ③結果として特定株主グループの議決権割合が20%以上となる当社の他の株主との合意等（注3）

なお、いずれについてもあらかじめ当社取締役会が同意したものを除き、市場取引、公開買付け等の具体的な買付方法の如何を問いません。

## 3 大規模買付ルールの設定

当社取締役会としては、大規模買付行為は、下記に定める大規模買付ルールに従って行われることが、企業価値ひいては株主共同の利益に合致すると考えます。

### (1) 大規模買付ルールの概要

- ①大規模買付者に対し、事前に当社取締役会に対して当該大規模買付行為に関する必要かつ十分な情報の提供を求める。
- ②当社取締役会による一定の評価期間が経過するまで大規模買付行為の開始をお待ちいただく。

具体的には、まず、大規模買付者には、当社取締役会に対して、当社株主の皆様の判断および取締役会としての意見形成のために必要かつ十分な情報（以下「大規模買付情報」といいます。）を提供していただきます。大規模買付情報の具体的な内容は大規模買付者の属性および大規模買付行為の内容によって異なりますが、一般的な項目は以下のとおりです。

- ①大規模買付者およびそのグループの概要
- ②大規模買付行為の目的および内容（特に、当社株式の一部のみの買付けの場合には、買付予定株式数の上限設定についての考え方やその後の資本構成の変更についての予定を含みます。）
- ③買付対価の算定根拠および買付資金の裏付け
- ④大規模買付行為完了後に意図する当社グループの経営方針（事業計画（\*）、財務計画、資本政策、配当政策、労務政策、資産活用策等、その経営方針を具体的に実現するための施策に加え、大規模買付者自身の事業と当社および当社グループの事業との統合・連携や、大規模買付者と当社および当社グループとの間の利益相反を回避するための具体的な措置についての考え方を含みます。）

（\*）既存事業の再編計画、新規事業計画、設備投資計画を含みます。

- ⑤大規模買付行為完了後に意図する当社グループの従業員、顧客、サプライヤー、地域社会その他の当社グループ

に係る利害関係者に関する方針

⑥大規模買付者が当社および当社グループの事業と同種の事業を営んでいる場合、独占禁止法や海外競争法に照らした大規模買付行為の適法性についての考え方

## (2) 意向表明書の提出

大規模買付者が大規模買付行為を行おうとする場合には、まず当社取締役会宛に、大規模買付ルールに従う旨の意向表明書をご提出いただくこととします。意向表明書には、大規模買付者の名称、住所、設立準拠法、代表者の氏名、国内連絡先および提案する大規模買付行為の概要を明示していただきます。なお、大規模買付者から意向表明書が提出された場合には、適時に開示します。

## (3) 大規模買付者に対する情報提供の要求

当社取締役会は、上記意向表明書の受領後10日以内に、大規模買付者から当初提供していただくべき大規模買付情報のリストを大規模買付者に交付します。なお、当初提供していただいた情報だけでは大規模買付情報として不足していると考えられる場合、必要かつ十分な大規模買付情報が揃うまで追加的に情報提供をしていただき、原則として当社取締役会から大規模買付者に対して大規模買付情報のリストが交付されてから60日以内に大規模買付情報の提供を完了していただくこととします（以下「大規模買付情報提供期間」といいます。）。もっとも、大規模買付情報の具体的な内容は大規模買付行為の内容および規模によって異なることもありうるため、当社取締役会は、大規模買付行為の内容および規模ならびに大規模買付情報の具体的な提供状況を考慮して、特別委員会の勧告に基づき、大規模買付情報提供期間を最長30日間延長することができるものとします。また、当社取締役会に提供された大規模買付情報は、当社株主の皆様への判断のために必要であると認められる場合には、適切と判断する時点で、その全部または一部を開示します。

## (4) 取締役会による評価期間

次に、当社取締役会は、大規模買付行為の評価等の難易度に応じ、大規模買付情報提供期間が終了した後、60日（\*1）または90日（\*2）を当社取締役会による評価、検討、交渉、意見形成、代替案立案のための期間（以下「取締役会評価期間」といいます。）とし、取締役会評価期間を開始した事実は適時に開示します。従って、大規模買付行為は、取締役会評価期間の経過後にのみ開始されるものとします。取締役会評価期間中、当社取締役会は外部専門家の助言を受けながら、提供された大規模買付情報を十分に評価・検討し、取締役会としての意見を開示します。また、必要に応じ、大規模買付者との間で大規模買付行為に関する条件改善について交渉し、当社取締役会として株主の皆様へ代替案を提示することもあります。

（\*1）対価を現金（円貨）のみとする公開買付けによる当社全株式の買付の場合

（\*2）その他の大規模買付行為の場合

## 4 大規模買付行為がなされた場合の対応方針

先に述べましたように、濫用的な大規模買付行為は看過されるべきものではなく、大規模買付者が大規模買付ルールを遵守しない場合や、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、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は、当社取締役会は、善管注意義務を負う受託者として、これらを保護するための相当かつ適切な対応が必要であると考えます。

### (1) 大規模買付者が大規模買付ルールを遵守しない場合

大規模買付者によって大規模買付ルールが遵守されない場合には、当社取締役会は、企業価値ひいては株主共同の利益の保護を目的として、新株予約権の発行等、会社法その他の法律および当社定款が取締役会の権限として認める措置をとり、大規模買付行為に対抗することがあります。対抗措置の発動は、弁護士、財務アドバイザーなどの外部専門家の意見も参考にし、特別委員会の勧告を最大限尊重し、当社取締役会が決定します。具体的な対抗措置については、その時点で相当と認められるものを選択することとなります。具体的な対抗措置として新株予約権無償割当てを行う場合の概要は、原則として別紙3記載のとおりとします。なお、新株予約権を発行する場合には、対抗措置としての効果を勘案した行使期間および行使条件を設けることがあります。

大規模買付ルールを無視して大規模買付行為を開始することのないように予め注意を喚起いたします。

### (2) 大規模買付者が大規模買付ルールを遵守した場合

大規模買付ルールは、当社の経営に影響力を持ち得る規模の当社株式の買付行為について、企業価値ひいては株主共同の利益を保護するという観点から、株主の皆様にも、このような買付行為を受け入れるかどうかの判断のために必要な情報や、現に経営を担っている当社取締役会の評価意見を提供し、さらには、代替案の提示を受ける機会を保証することを目的とするものです。したがって、大規模買付ルールが遵守されている場合、原則として、当社取締役会の判断により対抗措置を発動するものではありません。

しかしながら、大規模買付者が大規模買付ルールを遵守していても、大規模買付行為が当社に回復しがたい損害をもたらすことが明らかである場合や企業価値ひいては株主共同の利益を著しく損なう場合、具体的には、弁護士、財務アドバイザーなどの外部専門家の意見も参考にし、特別委員会の勧告を最大限尊重した上で、以下の(i)および(ii)に該当すると当社取締役会が判断したときには、例外的に、4(1)で述べた大規模買付行為を抑止するための措置をとることがあります。かかる措置をとることを決定した場合には、適時適切な開示を行います。

- (i) 次の①から④までに掲げる行為により企業価値ひいては株主共同の利益に対する明白な侵害をもたらすような買収行為を行う場合
  - ①株式を買い占め、その株式について会社側に対して高値で買取りを要求する行為
  - ②会社を一時的に支配して、会社の重要な資産等を廉価に取得する等会社の犠牲の下に買収者の利益を実現する経営を行うような行為
  - ③会社の資産を買収者やそのグループ会社等の債務の担保や弁済原資として流用する行為
  - ④会社経営を一時的に支配して高額資産等を処分させ、その処分利益をもって一時的な高配当をさせるか、一時的な高配当による株価の急上昇の機会をねらって高値で売り抜ける行為
- (ii) 強圧的二段階買収（最初の買付条件よりも二段階目の買付条件を不利に設定し、あるいは二段階目の買付条件を明確にしないで、公開買付け等の株式買付けを行うことにより、株主に株式の売却を事実上強要するおそれのある買収行為）

なお、当社取締役会は、対抗措置の発動にあたり、株主の皆様の意思を確認する適切な時間が確保されていると判断する場合には、株主総会を招集する等の方法により、株主の皆様の意思を確認することとします。この場合には、大規模買付者に対し、かかる株主の皆様の意思の確認手続が完了するまで大規模買付行為の開始をお待ちいただきます。

### (3) 特別委員会の設置

本方針を適正に運用し、当社取締役会の判断の客観性、公正性および合理性を担保するため、当社は、取締役会から独立した組織として、特別委員会を設置いたします。特別委員会の委員は3名とし、社外取締役、社外監査役、経営経験者、弁護士、公認会計士、税理士などを対象として選任するものとします。（特別委員会の概要につきましては別紙1をご参照願います。）なお、本方針更新時の特別委員会委員の氏名および略歴は、別紙2のとおりです。

当社取締役会は、大規模買付情報提供期間を延長するか否か、大規模買付者が大規模買付ルールを遵守したか否か、当該大規模買付行為が当社に回復しがたい損害をもたらすことが明らかである場合や企業価値ひいては株主共同の利益を著しく損なう場合に該当するか否か、および対抗措置をとるべきか否か、本方針にかかる重要な判断にあたっては、特別委員会に対し諮問し、特別委員会の勧告を受けるものとし、当社取締役会は、特別委員会の勧告を最大限尊重するものいたします。

特別委員会は、当社の費用で、当社経営陣から独立した第三者（財務アドバイザー、公認会計士、弁護士、コンサルタントその他の専門家を含みます。）の助言を得たり、当社の取締役、監査役、従業員等に特別委員会への出席を要求し、必要な情報について説明を求めたりしながら、当社取締役会から諮問を受けた事項について審議・決議し、その決議の内容に基づいて、当社取締役会に対し勧告を行います。

## 5 当社株主の皆様・投資家の皆様に与える影響等

対抗措置の発動によって、当社株主の皆様（大規模買付者およびその特定株主グループを除きます。）が経済面や権利面で損失を被るような事態は想定しておりませんが、当社取締役会が具体的対抗措置をとることを決定した場合には、法令および金融商品取引所規則に従って、適時適切な開示を行います。対抗措置として新株予約権の無償割当てを実施する場合には、新株予約権を行使して株式を取得するために、株主の皆様には、所定の期間内に一定の金額の払込みを完了していただく必要があります。また、当社取締役会が新株予約権を取得することを決定した場合には、行使価額相当の金額を払い込むことなく、当社による新株予約権の取得の対価として、株主の皆様へ新株を交付することがあります。これらの手続きの詳細につきましては、実際に新株予約権を発行することとなった際に、法令および金融商品取引所規則に基づき別途お知らせいたします。

なお、当社は、新株予約権の割当ての基準日や新株予約権の割当ての効力発生後においても、例えば、大規模買付者が大規模買付行為を撤回した等の事情により、新株予約権の行使期間開始日の前日までに、新株予約権の割当てを中止し、または当社が新株予約権者に当社株式を交付することなく無償にて新株予約権を取得することがあります。これらの場合には、1株あたりの価値の希釈化は生じませんので、1株あたりの株式の価値の希釈化が生じることを前提にして売付等を行った投資家の皆様は、株価の変動により相応の損害を被る可能性があります。



## 6 本方針の有効期間

本方針の有効期間は、本総会の日から3年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結時までとします。

なお、当社取締役会は、本方針を継続することを決定した場合、その旨を速やかにお知らせします。また、当社取締役会は、企業価値ひいては株主共同の利益保護の観点から、会社法および金融商品取引法を含めた関係法令の整備・改正等を踏まえ、本方針の必要性を随時見直していく所存です。

また、本方針はその有効期間中であっても、当社取締役会により本方針を廃止する旨の決議が行われた場合、または当社株主総会において本方針を廃止する旨の決議が行われた場合は、その時点で廃止されるものとします。

## 7 本方針の合理性

### (1) 買収防衛策に関する指針の要件を充足していること

本方針は、経済産業省および法務省が2005年5月27日に発表した「企業価値・株主共同の利益の確保又は向上のための買収防衛策に関する指針」（以下「指針」といいます。）の定める三原則（企業価値・株主共同の利益の確保・向上の原則、事前開示・株主意思の原則、必要性・相当性確保の原則）を完全に充足しており、指針の定める上記三原則を基本としつつ、経済産業省に設定された企業価値研究会が2008年6月30日に発表した「近時の諸環境の変化を踏まえた買収防衛策の在り方」その他の買収防衛策に関する実務・議論を勘案した内容となっております。さらに、本方針は、東京証券取引所の定める買収防衛策の導入に係る諸規則等の趣旨に合致するものです。

### (2) 企業価値ひいては株主共同の利益の向上の目的をもって更新されていること

本方針は、大規模買付行為が行われる場合に、買付に応じるべきか否かを当社株主の皆様適切にご判断していただけるように、当社取締役会が大規模買付者から必要な情報を入手するとともに、その大規模買付行為を評価・検討する時間を確保し、当社株主の皆様へ代替案も含めた判断のために必要な情報を提供することを可能とすることで、企業価値ひいては株主共同の利益を向上させるという目的をもって更新されるものです。

### (3) 株主意思を尊重するものであること

現方針から本方針への更新は、本総会での当社株主の皆様のご承認により同日より発効することとし、本方針の有効期間は本総会の日から3年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結時までとしています。また、本方針は、その有効期間中であっても当社株主総会において本方針を廃止する旨の決議が行われた場合には、その時点で廃止されるものとしており、株主意思を尊重するものとなっています。

また、当社取締役会は、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の判断が困難である場合、または企業価値ひいては株主共同の利益を著しく損なうとの判断が困難である場合には、対抗措置発動の可否について、当社株主総会において株主の皆様の意思を確認することとしています。

#### (4) 独立性の高い特別委員会の判断の重視

本方針を適正に運用し、当社取締役会によって恣意的な判断がなされることを防止し、その判断の客観性、公正性および合理性を担保するため、取締役会から独立した組織として、特別委員会を設置しております。特別委員会の委員は3名とし、社外取締役、社外監査役、経営経験者、弁護士、公認会計士、税理士などを対象として選任するものとします。当社取締役会は、大規模買付者が大規模買付ルールを遵守したか否か、当該大規模買付行為が当社に回復しがたい損害をもたらすことが明らかである場合や企業価値ひいては株主共同の利益を著しく損なう場合に該当するか否か、および対抗措置をとるべきか否かを判断するにあたっては、特別委員会に対し諮問し、特別委員会の勧告を受けるものとし、当社取締役会は、特別委員会の勧告を最大限尊重するものとしたします。

#### (5) 合理的な客観的要件の設定

本方針は、合理的かつ詳細な客観的要件が充たされなければ発動されないように設定されており、当社取締役会による恣意的な発動を防止するための仕組みを確保しているものと考えます。

##### 注1：特定株主グループ

- (i) 当社の株券等（\*1）の保有者（\*2）およびその共同保有者（\*3）、または
- (ii) 当社の株券等（\*4）の買付け等（\*5）を行う者およびその特別関係者（\*6）を意味します。

- （\*1）金融商品取引法第27条の23第1項に規定する株券等をいう
- （\*2）同法第27条の23第1項に規定する保有者をいい、同条第3項に基づき保有者に含まれる者を含む
- （\*3）同法第27条の23第5項に規定する共同保有者をいい、同条第6項に基づき共同保有者とみなされる者を含む
- （\*4）同法第27条の2第1項に規定する株券等をいう
- （\*5）同法第27条の2第1項に規定する買付け等をいい、取引所金融商品市場において行われるものを含む
- （\*6）同法第27条の2第7項に規定する特別関係者をいう

##### 注2：議決権割合

- (i) 特定株主グループが、注1の(i)の記載に該当する場合、当社の株券等の保有者の株券等保有割合（\*7）を意味します。
- (ii) 特定株主グループが、注1の(ii)の記載に該当する場合、当社の株券等の買付け等を行う者およびその特別関係者の株券等所有割合（\*8）の合計を意味します。

議決権割合の算出に当たっては、総議決権（\*9）および発行済株式の総数（\*10）は、有価証券報告書、四半期報告書および自己株券買付状況報告書のうち直近に提出されたものを参照することができるものとします。

- （\*7）金融商品取引法第27条の23第4項に規定する株券等保有割合をいう。この場合においては、当該保有者の共同保有者の保有株券等の数（同項に規定する保有株券等の数をいう。）も計算上考慮されるものとする
- （\*8）同法第27条の2第8項に規定する株券等所有割合をいう
- （\*9）同法第27条の2第8項に規定するものをいう
- （\*10）同法第27条の23第4項に規定するものをいう

##### 注3：当社の他の株主との合意等

共同して当社株券等を取得し、若しくは譲渡し、または当社の株主としての議決権その他の権利を行使することの合意その他金融商品取引法第27条の23第5項および第6項に規定する共同保有者に該当することとなる行為をいいます。

以 上

## 特別委員会の概要

### 1. 設置

特別委員会は、当社取締役会の決議により設置される。

### 2. 構成員

特別委員会は、当社取締役会により委嘱を受けた社外取締役、社外監査役、経営経験者、弁護士、公認会計士、税理士など3名で構成される。

### 3. 任期

特別委員会の委員の任期は、当社取締役会の決議によって定める。

### 4. 決議要件

特別委員会の決議は、原則として、委員全員が出席し、その過半数をもってこれを行うものとする。但し、委員全員が出席できない事情がある場合には、特別委員会の決議は、委員の過半数が出席し、その過半数をもってこれを行うものとする。

### 5. 決議事項

特別委員会は、当社取締役会の諮問がある場合には、これに応じ、原則として以下の各号に記載された事項について決定し、その決定の内容をその理由を付して当社取締役会に勧告するものとする。なお、特別委員会の各委員は、当該決定にあたっては、企業価値ひいては株主共同の利益に資するか否かの観点からこれを行うことを要し、専ら自らまたは当社取締役の個人的利益を図ることを目的としては行わないものとする。

- ①大規模買付情報提供期間を延長するか否か
- ②大規模買付者が大規模買付ルールを遵守したか否か
- ③大規模買付行為が当社に回復しがたい損害をもたらすことが明らかである場合や企業価値ひいては株主共同の利益を著しく損なう場合に該当するか否か
- ④対抗措置をとるべきか否か
- ⑤その他本方針に関連し、当社取締役会が諮問した事項

### 6. 専門家等の助言

特別委員会は、適切な判断を確保するために、上記5.の決定に際して、必要かつ十分な情報収集に努めるものとし、当社の費用で、当社経営陣から独立した第三者（財務アドバイザー、公認会計士、弁護士、コンサルタントその他の専門家を含む。）の助言を得ることができる。

以 上

### 特別委員会委員の略歴

本方針更新時の特別委員会の委員は、以下の3名とします。

井上 幸彦 (いのうえ ゆきひこ)

<略 歴>

1937年 11月生  
 1962年 4月 警察庁入庁  
 1989年 6月 千葉県警察本部長  
 1994年 9月 警視總監  
 2003年 9月 公益財団法人日本盲導犬協会理事長 (現在)

出原 洋三 (いずはら ようぞう)

<略 歴>

1938年 9月生  
 1962年 4月 日本板硝子株式会社入社  
 1998年 6月 同社代表取締役社長  
 2004年 6月 同社代表取締役会長  
 2010年 6月 同社相談役  
 2012年 6月 同社名誉顧問 (現在)  
 2014年 6月 当社社外監査役  
 2019年 6月 当社社外取締役 (現在)

※当社は、出原洋三氏を、東京証券取引所に独立役員として届け出ております。同氏の出身である日本板硝子株式会社と当社との間には、若干の取引関係等がありますが、その規模、性質等に照らして、特別委員会委員としての独立性に影響を及ぼすおそれはないと判断しております。

家守 伸正 (けもり のぶまさ)

<略 歴>

1951年 4月生  
 1980年 9月 住友金属鉱山株式会社入社  
 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)

※当社は、家守伸正氏を、東京証券取引所の独立役員として届け出ております。同氏の出身である住友金属鉱山株式会社と当社との間には、若干の取引関係等がありますが、その規模、性質に照らして、特別委員会委員としての独立性に影響を及ぼすおそれはないと判断しております。

上記各氏と当社との間に特別の利害関係はありません。

以 上

## 新株予約権概要

### 1. 新株予約権付与の対象となる株主および発行条件

当社取締役会で定める基準日における最終の株主名簿に記録された株主に対し、その所有する当社普通株式（但し、当社の所有する当社普通株式を除く。）1株につき1個の割合で新たに払込みをさせないで新株予約権を割当てる。

### 2. 新株予約権の目的となる株式の種類および数

新株予約権の目的となる株式の種類は当社普通株式とし、新株予約権の目的となる株式の総数は、当社取締役会が基準日として定める日における当社発行可能株式総数から当社普通株式の発行済株式（当社の所有する当社普通株式を除く。）の総数を減じた株式数を上限とする。新株予約権1個当たりの目的となる株式の数（以下「対象株式数」という。）は当社取締役会が別途定める数とする。但し、当社が株式分割または株式併合を行う場合は、所要の調整を行うものとする。

### 3. 発行する新株予約権の総数

新株予約権の発行総数は、当社取締役会が別途定める数とする。当社取締役会は、複数回にわたり新株予約権の割当を行うことがある。

### 4. 各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額（払込みをなすべき額）

各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額（払込みをなすべき額）は1円以上で当社取締役会が定める額とする。

### 5. 新株予約権の譲渡制限

新株予約権の譲渡による当該新株予約権の取得については、当社取締役会の承認を要する。

### 6. 新株予約権の行使条件

議決権割合が20%以上の特定株主グループに属する者は、原則として新株予約権を行使することができない。また、外国の適用法令上、当該法令の管轄地域に所在し新株予約権の行使にあたり所定の手続が必要とされる者も、原則として新株予約権を行使することができない（但し、当該外国の適用法令上適用除外規定が利用できる者等の一定の者は行使することができるほか、この者がある新株予約権も、後記8. のとおり、当社による当社株式を対価とする取得の対象とする。）さらに、特定株主グループに属する者でないこと等について確認する当社所定の書式による書面を提出しない者（但し、当社がかかる書面の提出を求めなかった者を除く。）も、本新株予約権を行使することができない。詳細については、当社取締役会において別途定めるものとする。

### 7. 新株予約権の行使期間

新株予約権無償割当て決議において当社取締役会が別途定めた日を初日（以下かかる行使期間の初日を「行使期間開始日」という。）とし、1ヶ月間から3ヶ月間までの範囲で新株予約権無償割当て決議において当社取締役会が別途定める期間とする。なお、行使期間の最終日が行使に際して払い込まれる金銭の払込取扱場所の休業日にあたるときは、その前営業日を最終日とする。

### 8. 当社による新株予約権の取得

① 当社は、行使期間開始日の前日までの間いつでも、当社が新株予約権を取得することが適切であると当社取締役会が認める場合には、当社取締役会が別途定める日の到来日をもって、全ての新株予約権を無償にて取得することができるものとする。

② 当社は、当社取締役会が別途定める日の到来日をもって、特定株主グループに属する者および取得がなされる日までに特定株主グループに属する者でないこと等について確認する当社所定の書式による書面を提出しない者（但し、当社がかかる書面の提出を求めなかった者を除く。）以外の者が有する新株予約権のうち当該当社取締役会が定める日の前日までに未行使のもの全てを取得し、これと引換えに、本新株予約権1個につき対象株式数の当社株式を交付することができる。

また、かかる取得がなされた日以降に、新株予約権を有する者のうち特定株主グループに属する者以外の者が存在すると当社取締役会が認める場合（例えば、取得がなされた日までに本8.②前段に定める当社所定の書式による書面を提出しなかったが、その後、当該者が特定株主グループに属する者でないことと認められた場合等。但し、かかる取締役会の認定にあたり、当社は、本8.②前段に定める当社所定の書式による書面の提出を求めることができる。）には、上記の取得がなされた日より後の当該当社取締役会が別途定める日の到来日をもって、当該者の有する新株予約権のうち当該当社取締役会の定める日の前日までに未行使のもの全てを取得し、これと引換えに、新株予約権1個につき対象株式数の当社株式を交付することができるものとし、その後も同様とする。

③ 取得条項の詳細については、当社取締役会において別途定めるものとする。

以 上

## ご参考 第九次中期経営計画について

2022年3月期をもって第八次中期経営計画が終了いたしましたので、2023年3月期を初年度とする新しい中期経営計画（第九次中期経営計画）を策定いたしました。

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

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

これから2030年度までの中計3期間は、更なる貸貸資産拡充投資に資金重点を置くスタンスを維持して持続的な利益成長を図りつつ、当社事業そのものの社会貢献度の高さ、投資余力と資本政策の自由度の高まりを踏まえて、強靱な経営基盤、かつ持続可能な成長を目指してまいります。

経営環境は当面、コロナ禍、地政学リスク、資源調達不安定性などの諸問題を抱えておりますが、2030年度の経常利益3千億円実現を視野に入れ、「第九次中計」をその第一弾と位置付けて以下の通りとします。

名 称 「第九次中期経営計画」

計画期間 2023年3月期～2025年3月期、3ヵ年

計画の骨子

1. 業績目標

中計最高益連続更新

3ヵ年累計経常利益 7,500億円、当期利益 5,000億円の達成

八次までの成長ペースを維持し、六次から4計画連続の最高益更新を目指す

<3ヵ年の累計業績目標>

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

(参考) 各経営計画の業績比較

(億円)

	第六次計画 ( 2014年3月期 ～2016年3月期 )	第七次計画 ( 2017年3月期 ～2019年3月期 )	第八次計画 ( 2020年3月期 ～2022年3月期 )	第九次計画 ( 2023年3月期 ～2025年3月期 )
売上高	24,421	28,858	28,704	30,000
営業利益	5,006	6,132	6,875	7,700
経常利益	4,180	5,578	6,556	7,500
当期利益	2,381	3,533	4,328	5,000

注) いずれも計画期間中の累計額

## 2. 部門別業績目標と事業戦略

東京のオフィスビル賃貸を確固たる基盤と位置付けることは変えず、グループの総合力で目標達成を目指す  
 <部門別業績目標> (億円)

	第六次計画	第七次計画	第八次計画	第九次計画
賃 貸	8,862	10,731	12,189	13,000
販 売	7,731	9,572	8,221	7,500
完 工	5,893	6,347	6,120	7,000
流 通	1,772	2,077	2,105	2,500
<b>売 上 高</b>	<b>24,421</b>	<b>28,858</b>	<b>28,704</b>	<b>30,000</b>
賃 貸	3,137	4,155	4,873	5,200
販 売	1,272	1,401	1,509	1,500
完 工	470	504	547	750
流 通	406	474	441	680
<b>営 業 利 益</b>	<b>5,006</b>	<b>6,132</b>	<b>6,875</b>	<b>7,700</b>

<事業戦略>

### (1) 不動産賃貸

八次までに構築した収益基盤を維持し、4計画連続の増益を目指す

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

### (2) 不動産販売

八次で実現した高水準の利益規模を維持する

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

### (3) 完成工事

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

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

### (4) 不動産流通

収益力を一段と強化し、中計最高益の大幅更新を目指す

グループの連携強化と顧客本位のサービスをより一層追求し、シェア拡大を図る



### 3. 設備投資計画 (分譲マンションなど販売用の仕入れを除く固定資産投資)

収益基盤強化のため、東京都心における賃貸ビル投資を継続推進

九次3年間で1兆円の投資を見込む

(1) 再開発を中心とした具体化している延床70万坪超の開発計画への投資7千億円

現時点の賃貸資産稼働見通しは下表の通り

<開発ペースの推移>

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

(2) 「好球必打」新規案件投資枠3千億円

### 4. 資金調達計画

(1) 仕掛中物件の追加投資7千億円は、拡大する賃貸CF※で賄える見通し

<設備投資と賃貸CFの推移>

(億円)

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

※賃貸CF(キャッシュフロー)：不動産賃貸事業の営業利益+減価償却費

(2) グリーンファイナンスの導入

長期資金総額1兆円のグリーンファイナンスを実施

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

②資金調達期間中の制約

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

③JCR・R&I2社からグリーンファイナンス適合評価取得

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

## 5. 株主還元方針

利益成長に沿った「持続的増配」、「年5円増配」を継続

キャッシュフローは賃貸ビル投資に優先配分する方針を継続

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

<配当と一株利益の推移>

(円)

	七 次			八 次		
	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期
配 当	24	27	30	35	40	45
一株利益	218	253	275	298	298	317

## 6. 政策保有株式に対する数値目標の導入

保有株式簿価の株主資本に対する比率を2030年度までに10%以下に抑制

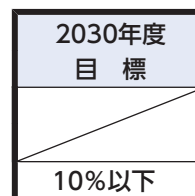
当社は、取引先等との安定的・長期的な取引関係の構築および強化等の観点から、持続的な成長と中長期的な企業価値の向上に資すると判断した場合は、当該取引先等の株式を取得し保有することができるものとしております。

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

<上場株式簿価と株主資本の推移>

(億円)

	六 次 (2016年3月末)	七 次 (2019年3月末)	八 次 (2022年3月末)
株式簿価	1,903	2,555	2,719
株主資本	8,210	10,993	14,792
比 率	23%	23%	18%



## 7. CO<sub>2</sub>排出量 (Scope1、2、3) 削減目標の設定

パリ協定直前の2014年度対比、2030年度までに50%削減

2050年カーボンニュートラルに賛同表明済

脱炭素への取り組みを事業拡大に結び付け達成を目指す

- (1) オフィスビルを中心とする賃貸事業・施設運営事業において省エネを推進
  - ・新築・リニューアル時の高効率設備導入を一段と追求し、エネルギー消費等による自社CO<sub>2</sub>排出を床面積当たり50%削減
  - ・テナントへの省エネ啓発活動を継続
- (2) 主力事業の上流、下流における削減対策推進
  - ・ビルテナント専有部へのグリーン電力導入支援
  - ・建設時のエネルギー消費を抑制
  - ・高性能設計を強化 (分譲マンションのZEH-M Oriented標準仕様化)
  - ・戸建住宅の脱炭素に貢献する、太陽光発電の新サービス「すみふ×エネカリ」提供推進
  - ・新築そっくりさんで高断熱リフォーム商品の提供推進
  - ・自動車充電装置の普及を促進
- (3) 九次中計は総排出量の10%削減を目指す
  - ・総排出量の約6割を占める分譲マンション事業における削減は、設計基準変更後の物件が竣工する十次中計以降に寄与
  - ・分譲マンション以外は25%削減を目指す

<九次 CO<sub>2</sub>排出量削減目標>

(参 考)

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

九次 各事業の主な数値目標

- (1) オフィステナント専有部のグリーン電力導入率30%
- (2) 分譲マンションのZEH-M Oriented 設計100%
- (3) 注文住宅でZEH住宅 (標準化済) 受注比率60%
- (4) 新築そっくりさんで高断熱リフォーム商品 (投入済) 受注比率20%
- (5) 「すみふ×エネカリ」の太陽光発電で創出した環境価値を取得し、当社グループの自己使用オフィスの電力を全量グリーン化

以 上

## ご参考 当社のコーポレート・ガバナンスの状況

### コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

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

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

### コーポレート・ガバナンス体制

#### ・監査役設置会社を採用する理由

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

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

事業内容に精通した社内出身者を主体とする取締役8名が経営執行を担う一方、取締役会出席者14名のうち4割強にあたる、社外取締役2名および監査役4名の計6名が、経営監督機能を担っております。その監督機能を如何なく発揮できるよう、以下のとおり、経営状況や課題を的確に把握し、相互に連携する仕組みを構築しております。その有効性は経営成績にも顕われていることから、当社のコーポレート・ガバナンスは十分に機能していると考えております。

#### ・**取締役会の役割・構成**

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

取締役会の定員は定款で12名以内とし、その構成は、持続的な成長のため、常に将来を見据え投資し続けることの意義を熟知し業務を執行する社内出身の取締役8名と、人格・見識に優れ、当社の経営理念を理解する、上場企業の会長、社長経験者の社外取締役2名となっております。

#### ・**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9名を選任しております。なお、取締役非兼務執行役員の報酬は、取締役に準ずるという位置づけから、従業員給与としてではなく、前期連結経常利益の1%と業績に完全連動する取締役報酬総額より支払われることとしております。

#### ・**監査役会の役割・構成**

監査役は、法が認める強力な権限を使い、取締役が業務を適正に行っているか監視する役割を担っております。

監査役会は、監査役4名で構成され、その半数2名を社外監査役としております。

#### ・**内部監査室、会計監査人と監査役の連携**

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

## ガバナンス強化の取組み

### ・ガバナンス強化の歩み

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

### ・社外取締役、社外監査役の役割

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

監査役は、古くから日本に根付いている制度で、法が認める強力な調査権限を使って、取締役が業務を適正に行っているかどうかを監査します。社内出身の常勤監査役は、社内事情に精通し情報収集能力には長けているものの、身内を監査するとなるとそこに甘さが忍び込まないとも限りません。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、ということもありえます。そこで、人格・見識に優れ、当社の経営理念を理解する、上場企業の会長、社長経験者を社外取締役に迎え、幅広い知見と経営経験者としての識見を活かし、経営陣に対する助言と役員の監視を委嘱しております。

### ・監督機能強化の取組み

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

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

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

## 役員選任方針

### ・基本方針

取締役・監査役の候補者指名、執行役員の選任については、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、豊富な経験、高い見識、高度な専門性を有する人物の中から、数度の経営会議を経て候補者を絞り、取締役会において、独立社外取締役・社外監査役の独立性・客観性のある意見も踏まえ、十分に審議のうえ決定しております。なお、独立社外取締役・社外監査役は、社外役員会、社外取締役説明会、監査役会などで、社内取締役・執行役員・社内監査役の経歴、見識、業績などを知る機会を十分に有しております。

### ・スキルマトリクス（各取締役に期待する能力）

氏名	企業 経営	賃貸 事業	販売 事業	完工 事業	流通 事業	再開発 事業	企画 財務	コンプライ アンス
小野寺研一	○	○	○	○	○	○	○	○
仁島 浩順	○	○	○	○	○	○	○	○
小林 正人	○		○			○		
尾台 賀幸	○						○	○
竹村 信昭	○				○			○
加藤 宏史	○			○				
片山 久壽	○					○		
出原 洋三 社外(独立)	○							○
冢守 伸正 社外(独立)	○							○

### ・社外取締役・監査役の独立性判断基準への適合性、選任理由

当社は、社外取締役・監査役の選任にあたり、会社法に定める社外取締役・監査役の要件、および、東京証券取引所が定める独立性基準を採用しております。

氏名	独立	適合項目に関する補足説明	選任理由
出原 洋三	○	同氏は、日本板硝子株式会社の出身であり、同社と当社との間には若干の取引関係等がありますが、その規模、性質に照らして、株主および投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断しております。	同氏は、日本板硝子株式会社の取締役社長および取締役会長を歴任し、経営者として、海外事業およびM&Aに関する豊富な知見を有しており、当社の社外取締役に適任であると判断して選任しております。
家守 伸正	○	同氏は、住友金属鉱山株式会社の出身であり、同社と当社との間には若干の取引関係等がありますが、その規模、性質に照らして、株主および投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断しております。	同氏は、住友金属鉱山株式会社の取締役社長および取締役会長を歴任し、経営者として、鉱山業という長期視座での事業および海外事業に関する豊富な知見を有しており、当社の社外取締役に適任であると判断して選任しております。
則久 芳行	○	同氏は、三井住友建設株式会社の出身であり、同社と当社との間には若干の取引関係等がありますが、その規模、性質に照らして、株主および投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断しております。	同氏は、他社で経営に携わった豊富な経験を有し、その人格、識見、経歴等から、社外監査役として適任、適格であると判断して選任しております。
寺田千代乃	○	同氏は、アート引越センター株式会社の出身であり、同社と当社との間には若干の取引関係等がありますが、その規模、性質に照らして、株主および投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断しております。	同氏は、他社で経営に携わった豊富な経験を有し、その人格、識見、経歴等から、社外監査役として適任、適格であると判断して選任しております。



## ダイバーシティ推進の取り組み

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

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

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

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

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

(添付書類)

## 事業報告 (2021年4月1日から2022年3月31日まで)

### I 企業集団の現況に関する事項

#### 1 事業の経過およびその成果・対処すべき課題

##### (1) 連結業績の概況

##### 経常最高益へ復帰、当期純利益 9期連続最高益更新

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

##### オフィスビル増収増益、仲介大幅増益

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

営業外損益は△87億円（前期比+5億円）、特別損益は前年に計上した中国大連市における分譲マンション開発合弁会社への出資持分譲渡益118億円がなくなり、△64億（同△68億円）となりました。

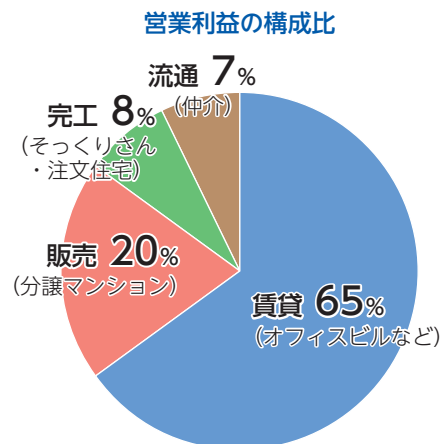
その結果、売上高9,394億円（前期比+2.4%）、営業利益2,338億円（同+6.7%）、経常利益2,251億円（同+7.2%）、親会社株主に帰属する当期純利益1,504億円（同+6.4%）となりました。

	当期 (2021.4.1~2022.3.31)	(前期比)
売上高	9,394億円	(+219億円)
営業利益	2,338億円	(+146億円)
経常利益	2,251億円	(+151億円)
親会社株主に帰属する当期純利益	1,504億円	(+90億円)

部門別の営業成績は下表のとおりです。

売上高	当期	(前期比)
不動産賃貸	4,250億円	(+268億円)
不動産販売	2,337億円	(△296億円)
完成工事	2,043億円	(+156億円)
不動産流通	734億円	(+76億円)

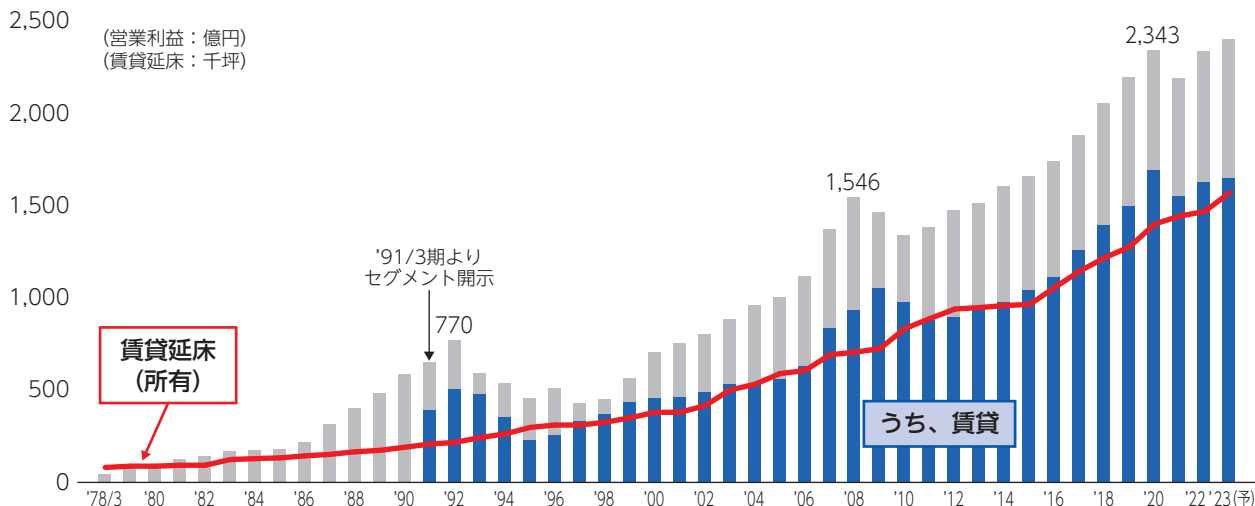
営業利益		
不動産賃貸	1,626億円	(+74億円)
不動産販売	504億円	(△34億円)
完成工事	185億円	(+29億円)
不動産流通	180億円	(+65億円)



(注) 構成比率は2022年3月期実績を消去前の数値で算出しています。

### 連結営業利益と賃貸延床(所有)の推移

オフィスビル賃貸事業は所有延床の伸びとともに「持続的に成長」



## (2) 次期の見通し

次連結会計年度（2023年3月期）の予想は下表のとおりで、売上高、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益のすべてにおいて前年を上回り、2期連続の経常最高益と10期連続の純利益最高益更新を目指します。

	次期予想 (2022.4.1~2023.3.31)	(当期比)
売上高	9,500億円	(+ 105億円)
営業利益	2,400億円	(+ 61億円)
経常利益	2,350億円	(+ 98億円)
親会社株主に帰属する当期純利益	1,600億円	(+ 95億円)

(部門別の見通し)

### 売上高

	次期予想	(当期比)
不動産賃貸	4,300億円	(+ 49億円)
不動産販売	2,200億円	(△137億円)
完成工事	2,200億円	(+ 156億円)
不動産流通	780億円	(+ 45億円)

### 営業利益

	次期予想	(当期比)
不動産賃貸	1,650億円	(+ 23億円)
不動産販売	500億円	(△ 4億円)
完成工事	210億円	(+ 24億円)
不動産流通	200億円	(+ 19億円)

### (3) 第八次中期経営計画の達成状況

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

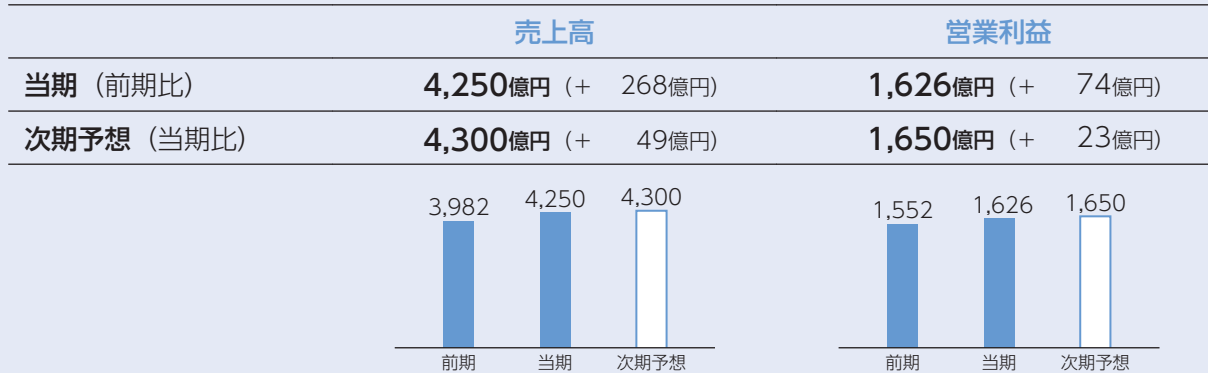
(億円)

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

※2019年5月16日公表

#### (4) 当期の事業部門別の概況

##### 不動産賃貸事業部門



##### 通期稼働ビルが寄与、増収増益

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

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

その結果、当事業部門の業績は増収増益となりました。

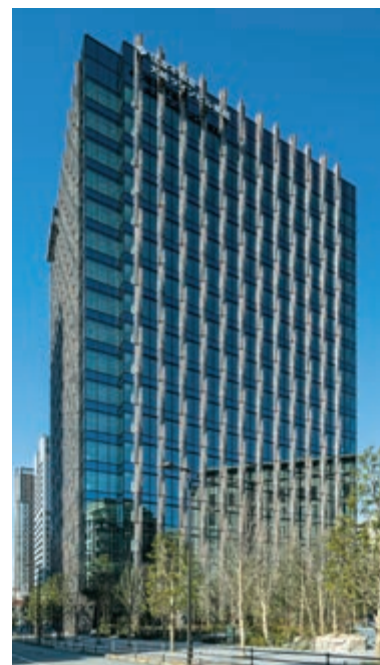
##### 既存ビル空室率5.8%、一進一退

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

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

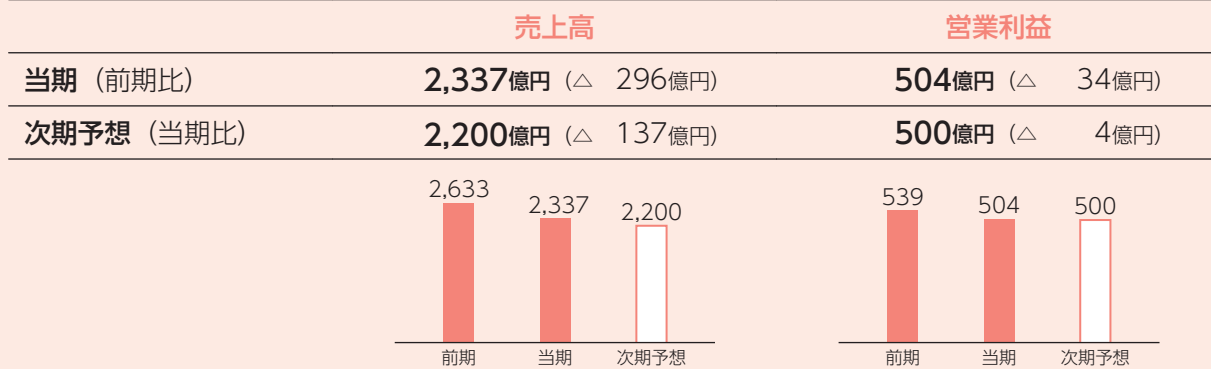
##### 既存ビル空室率

前期末 (2021.3月末)	第3四半期末 (2021.12月末)	当期末 (2022.3月末)
2.8%	5.9%	5.8%



住友不動産大崎ツインビル東館

## 不動産販売事業部門



### 期初計画通り、高水準の営業利益達成

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

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

### マンション契約順調、次期計上分の8割契約済

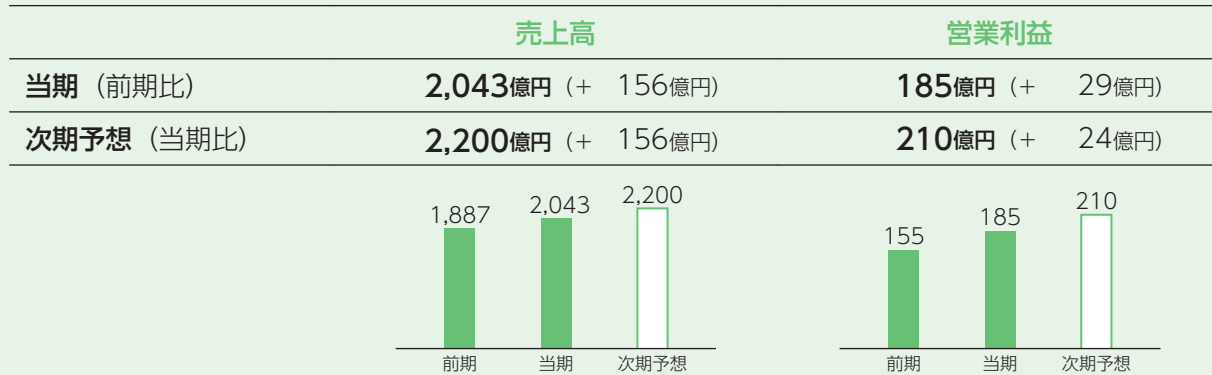
マンション契約戸数は前年と同じ3,047戸と計画通り順調に進捗、次期計上予定戸数3,000戸に対し期首時点で約80%（前年約80%）が契約済となっております。

	当期	(前期比)
マンション契約戸数	3,047戸	( — )
計上戸数	3,604戸	(△ 560戸)
マンション・戸建	3,569戸	(△ 580戸)
宅地	35戸	(+ 20戸)
売上高	2,337億円	(△ 296億円)
マンション・戸建	2,182億円	(△ 341億円)
宅地・その他	154億円	(+ 44億円)



シティタワー武蔵小山

## 完成工事業部門



### 受注増、増収増益

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

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

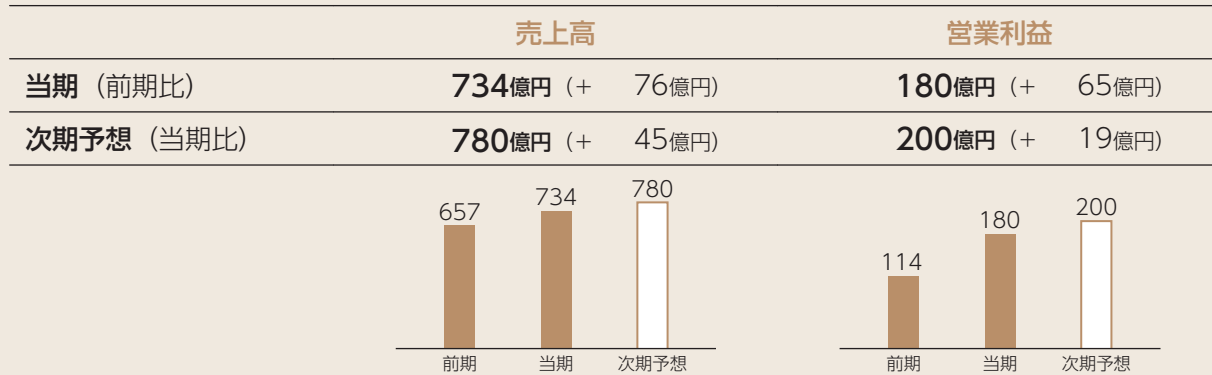
	当期	(前期比)
<b>受注棟数</b>	<b>10,981棟</b>	<b>(+ 920棟)</b>
新築そっくりさん	8,362棟	(+ 828棟)
注文住宅	2,619棟	(+ 92棟)
<b>計上棟数</b>	<b>10,582棟</b>	<b>(+ 642棟)</b>
新築そっくりさん	7,971棟	(+ 405棟)
注文住宅	2,611棟	(+ 237棟)
<b>売上高</b>	<b>1,941億円</b>	<b>(+ 156億円)</b>
新築そっくりさん	1,057億円	(+ 75億円)
注文住宅	884億円	(+ 80億円)



注文住宅（プレミアム・J）



## 不動産流通事業部門



### 仲介件数、売上高、営業利益のすべてで過去最高更新

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

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

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

	当期	（前期比）
仲介件数	38,144件	(+ 3,022件)
取扱高	1兆4,533億円	(+2,123億円)
取扱単価	38.1百万円	(+ 2.7百万円)



新宿マンションプラザ

## (5) ESGの推進・SDGsへの貢献

当社は、430年続く住友の事業精神を継承したサステナビリティ経営を実践しており、事業活動を通じて社会課題の解決に貢献しつつ、企業価値の最大化を目指しています。当期のESGに関する主な取組みは以下のとおりです。

### ■ 当期（2022年3月期）の主な取組み

**E** 環境 **S** 社会 **G** ガバナンス

2021年	6月	新宿住友ビル CTBUH Awards 2021リノベーション部門優秀賞受賞	<b>E</b>	<b>S</b>	
		ESG指数「FTSE4Good Index Series」「FTSE Blossom Japan Index」構成銘柄に組入れ	<b>E</b>	<b>S</b>	<b>G</b>
	7月	「ステップコンサート」メセナ活動として認定		<b>S</b>	
		「仮囲いアート展示企画」開催		<b>S</b>	
	9月	働き方の多様化に対応した「リモート防災訓練」実施		<b>S</b>	
		住宅太陽光発電サービス「すみふ×エネカリ」提供開始（東京電力エナジーパートナー(株)協働）	<b>E</b>		
		新築分譲マンションで省エネ性能「ZEH-M Oriented」標準仕様化	<b>E</b>		
	11月	有明ガーデン「MISIAの木」植樹、保護犬里親会開催		<b>S</b>	
		テナント単位でプランをセレクト「住友不動産のグリーン電力プラン」提案開始	<b>E</b>		
	12月	「MSCI ESG Ratings」Aランク取得	<b>E</b>	<b>S</b>	<b>G</b>
		新築そっくりさん「高断熱リフォームプラン」全国発売	<b>E</b>		
2022年	2月	新築そっくりさん 産学連携共同研究開始 既存住宅の改修における環境評価手法確立へ	<b>E</b>		
		PETボトル資源循環活動開始（サントリー食品インターナショナル(株)協働）	<b>E</b>		
	3月	健康経営優良法人2022（大規模法人部門）認定		<b>S</b>	
	5月	新宿住友ビル 日本不動産学会業績賞「国土交通大臣賞」受賞	<b>E</b>	<b>S</b>	



これらは、国連の持続可能な開発目標「SDGs」の達成にも貢献しております。

## 新宿住友ビル リニューアル・三角広場 CTBUH Awards 2021／日本不動産学会大臣賞 **E S**

『新宿住友ビル リノベーションプロジェクト』が、高層ビル・都市居住協議会によるCTBUH Awards 2021 Renovation Award (リノベーション部門)において、日本初の優秀賞を受賞いたしました。

また、第28回(2021年度)日本不動産学会業績賞において、国土交通大臣賞を受賞いたしました。



## 住宅太陽光発電サービス 「すみふ×エネカリ」提供開始 **E**

東京電力エナジーパートナー(株)と「脱炭素リードプロジェクト協定」を締結し、その第一弾として、新築戸建住宅に「初期費用ゼロ」で住宅用太陽光発電設備と蓄電池を導入し、お住まいの間サポートすることで、災害時にも電気が使える業界初のサービス、「すみふ×エネカリ」の提供を開始しました。



## 新築そっくりさん 産学連携共同研究開始 **E**

東京大学、武蔵野大学と共同で、基礎や躯体を再活用した木造住宅のスケルトン改修(全面改修)によるCO<sub>2</sub>排出量削減効果の検証など、既存住宅の改修における環境評価手法の確立に向けた研究を開始いたしました。



## 新築分譲マンションで省エネ性能 「ZEH-M Oriented」標準仕様化 **E**

当社は、新築分譲マンション供給における脱炭素への取組みとして、省エネ性能「ZEH-M Oriented」を標準仕様といたしました。

あわせて、建設現場で使用する電力の「グリーン電力化」も推進しております。



※弊社マンション事業のイメージ画像であり、対象物件ではありません。

## 健康経営優良法人2022(大規模法人部門)認定 **S**

当社は、経済産業省および日本健康会議が共同で認定する「健康経営優良法人2022(大規模法人部門)」に認定されました。



## 2 設備投資の状況

当期は、新規のオフィスビル開発投資を中心に合計1,878億円の設備投資を行いました。

## 3 資金調達の状況

当期は、以下のとおり社債を発行したほか、金融機関等からの借入金並びにコマーシャル・ペーパーにより必要資金の調達を行いました。

発行会社	発行内容	発行日	満期	発行総額
住友不動産(株)	第109回国内無担保普通社債	2021年5月10日	2032年3月期	300億円
住友不動産(株)	第110回国内無担保普通社債	2021年8月5日	2032年3月期	100億円

## 4 財産および損益の状況

区分		2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期 (当期)
営業収益	(百万円)	1,012,198	1,013,512	917,472	939,430
営業利益	(百万円)	219,389	234,332	219,244	233,882
経常利益	(百万円)	203,227	220,520	209,949	225,115
親会社株主に帰属する当期純利益	(百万円)	130,102	140,997	141,389	150,452
1株当たり当期純利益	(円・銭)	274.51	297.50	298.33	317.45
総資産	(百万円)	5,130,118	5,317,623	5,673,666	5,806,040
純資産	(百万円)	1,202,103	1,294,998	1,503,021	1,634,049
1株当たり純資産	(円・銭)	2,536.40	2,732.41	3,171.34	3,447.81

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

2.会計方針の変更に伴い遡及適用が行われたため、2019年3月期の財務数値については遡及適用後の数値を記載しております。

3.「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を当連結会計年度の期首から適用しており、当連結会計年度に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。

## 5 主要な事業内容 (2022年3月31日現在)

事業	主な内容
不動産賃貸事業	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
不動産販売事業	マンション、戸建住宅などの分譲
完成工事事業	戸建住宅、マンション等の建築・改修工事請負
不動産流通事業	不動産売買の仲介および販売代理受託
その他の事業	フィットネスクラブ事業、飲食事業など

## 6 重要な子会社の状況 (2022年3月31日現在)

会社名	資本金	議決権比率	主要な事業内容
	百万円	%	
住友不動産販売(株)	2,970	100.0	不動産売買・賃貸の仲介および住宅等の受託販売
住友不動産建物サービス(株)	300	100.0	マンション等の管理受託
住友不動産シスコン(株)	70	100.0	インテリア関連事業、モデルルーム建設
住友不動産ヴィラフォンテーヌ(株)	50	100.0	ビジネスホテル・リゾートホテルの運営
住友不動産ベルサール(株)	50	100.0	イベントホール・会議室等の賃貸
住友不動産商業マネジメント(株)	50	100.0	商業施設の運営
住友不動産エスフォルタ(株)	50	100.0	フィットネスクラブの運営

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

## 7 主要な事業所 (2022年3月31日現在)

### (1) 当社

本 社：東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

支 店：関西支店（大阪市）、北海道支店（札幌市）、東北支店（仙台市）

東海支店（名古屋市）、九州支店（福岡市）

### (2) 主な子会社

会社名	本社
住友不動産販売(株)	東京都新宿区
住友不動産建物サービス(株)	東京都新宿区
住友不動産シスコン(株)	東京都新宿区
住友不動産ヴィラフォンテーヌ(株)	東京都新宿区
住友不動産ベルサール(株)	東京都新宿区
住友不動産商業マネジメント(株)	東京都新宿区
住友不動産エスフォルタ(株)	東京都新宿区

## 8 従業員の状況 (2022年3月31日現在)

従業員数	前期末比増減
名 13,040	名 △490

(注) うち、当社の従業員数は5,732名（前期末比145名減）であります。

## Ⅱ 会社の株式に関する事項 (2022年3月31日現在)

### 1 株式数

発行可能株式総数 1,900,000,000株  
発行済株式の総数 473,938,956株 (自己株式2,147,022株を除く)

### 2 株主数 12,666名 (うち単元株主数11,662名)

### 3 大株主

大株主名	持株数	持株比率
	千株	%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	76,750	16.19
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	24,883	5.25
株式会社三井住友銀行	11,990	2.53
株式会社日本カストディ銀行 (信託口4)	11,073	2.34
大成建設株式会社	9,550	2.02
ダイキン工業株式会社	8,367	1.77
株式会社大林組	8,090	1.71
清水建設株式会社	7,500	1.58
前田建設工業株式会社	7,244	1.53
株式会社竹中工務店	7,100	1.50

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

### Ⅲ 会社役員に関する事項

#### 1 取締役および監査役の氏名等 (2022年3月31日現在)

氏名	地位	担当および重要な兼職の状況
小野寺 研一	取締役会長	
仁島 浩順	代表取締役社長	ビル事業本部長
竹村 信昭	代表取締役副社長	管理本部長
小林 正人	代表取締役副社長	住宅分譲事業本部長
加藤 宏史	取締役・専務執行役員	新築そっくりさん事業本部長
片山 久壽	取締役・専務執行役員	都市開発事業本部長
尾台 賀幸	取締役・専務執行役員	企画本部長
伊藤 公二	取締役・専務執行役員	住友不動産販売(株)代表取締役社長
出原 洋三	取締役	
家守 伸正	取締役	長瀬産業(株)社外取締役、JFEホールディングス(株)社外取締役
中村 芳文	常勤監査役	
田中 俊和	常勤監査役	
則久 芳行	監査役	
寺田 千代乃	監査役	アート引越センター(株)名誉会長

- (注) 1. 取締役のうち出原洋三および家守伸正の両氏は、会社法に定める社外取締役であります。  
 2. 監査役のうち則久芳行および寺田千代乃の両氏は、会社法に定める社外監査役であります。  
 3. 社外役員の重要な兼職先と当社との間には特別の利害関係はありません。  
 4. 当社は、株式会社東京証券取引所に対して、出原洋三、家守伸正、則久芳行および寺田千代乃の4氏を独立役員として届出ております。  
 5. 執行役員制度の導入に伴い、取締役非兼務の執行役員として、専務執行役員に雨宮竜三氏、常務執行役員に和田一朗および橋爪弘幸の両氏、執行役員に中野誠、伊庭卓司、川合謙一、宮本大、岡田時之および小島武郎の6氏を選任しております。  
 6. 当社は、取締役および監査役全員を被保険者とする会社法第430条の3第1項に定める役員等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、取締役および監査役がその職務の執行に関し責任を負うことおよび当該責任の追及にかかる請求を受ける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。  
 7. 2022年4月1日付で、取締役の地位および担当に異動があり、以下のとおりとなりました。

氏名	地位	担当
尾台 賀幸	代表取締役副社長	企画本部長
竹村 信昭	取締役・専務執行役員	グループコンプライアンス統括・住友不動産販売(株)代表取締役社長
加藤 宏史	取締役・専務執行役員	新築そっくりさん事業本部長・注文住宅事業管掌
伊藤 公二	取締役・専務執行役員	住友不動産建物サービス(株)取締役会長

## 2 役員報酬等

### (1) 役員報酬等についての株主総会の決議に関する事項

取締役の金銭報酬の額は、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。当該株主総会終結時点の取締役の員数は12名です。

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

監査役の金銭報酬の額は、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。当該株主総会終結時点の監査役の員数は5名です。

### (2) 取締役等の個人別の報酬等の内容に係る決定方針およびその決定に係る委任に関する事項

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

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

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

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



### (3) 役員の報酬等の総額等

当期の役員報酬等のうち、役員区分別の当期支給額

役員区分	支給額 (百万円)	種類別の支給額 (百万円)			対象となる 役員の員数 (人)
		基本報酬	業績連動 報酬等	非金銭 報酬等	
取締役等 (うち執行役員(注2)) (うち社外取締役)	1,111 (注1) (278) (46)	1,111 (278) (46)	—	—	16 (6) (2)
監査役 (うち社外監査役)	56 (26)	56 (26)	—	—	4 (2)
合計 (うち社外役員)	1,167 (72)	1,167 (72)	—	—	20 (4)

- (注) 1. 当期の取締役報酬の年間総額は2,125百万円で確定しておりますが、当期に全額が各取締役等へ支給される訳ではなく、上記記載の支給額との差額1,014百万円は、取締役等が退任したときの退職金、将来業績悪化による取締役等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。
2. 取締役等の支給額および員数には、取締役非兼務の執行役員6名が含まれております。
3. 監査役の報酬等の総額は、上記記載の支給額であります。

## 3 社外役員に関する事項

### (1) 当事業年度における主な活動状況

区分	氏名	主な活動状況
取締役	出原 洋三	当事業年度開催の取締役会の全てに出席し、議案審議等に必要な発言を適宜行っております。また、取締役会だけでなく社外取締役説明会、社外役員会等を通じ、当社グループの経営の監督および中長期的な企業価値の向上を図る観点からの助言を、独立した立場で行っております。
取締役	家守 伸正	当事業年度開催の取締役会の全てに出席し、議案審議等に必要な発言を適宜行っております。また、取締役会だけでなく社外取締役説明会、社外役員会等を通じ、当社グループの経営の監督および中長期的な企業価値の向上を図る観点からの助言を、独立した立場で行っております。
監査役	則久 芳行	当事業年度開催の取締役会、監査役会および社外役員会の全てに出席し、議案審議等に必要の発言を適宜行っております。
監査役	寺田 千代乃	当事業年度の在任期間中に開催された取締役会の1回を除く全て、ならびに、監査役会および社外役員会の全てに出席し、議案審議等に必要の発言を適宜行っております。

### (2) 責任限定契約の内容の概要

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

## IV 会社の支配に関する基本方針

---

会社の支配に関する基本方針の内容とその実現に資する取組み、およ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期定時株主総会および2019年6月27日開催の第86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2022年6月開催予定の第89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に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、および、対抗措置をとるべきか否かについて取締役会が判断するにあたっては、社外取締役、社外監査役、経営経験者、弁護士、公認会計士等から選任される特別委員会に対し諮問を行い、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。

メ モ

Handwriting practice lines consisting of 18 horizontal dashed lines.

# 連結計算書類

## 連結貸借対照表 (2022年3月31日現在)

(単位：百万円)

科目	金額
<b>(資産の部)</b>	
<b>流動資産</b>	<b>941,534</b>
現金及び預金	151,392
営業未収入金	23,285
販売用不動産	308,155
仕掛販売用不動産	394,921
未成工事支出金	8,210
その他の棚卸資産	1,163
その他	54,447
貸倒引当金	△43
<b>固定資産</b>	<b>4,864,505</b>
<b>有形固定資産</b>	<b>4,114,316</b>
建物及び構築物	1,759,701
土地	2,847,702
建設仮勘定	139,859
その他	48,717
減価償却累計額及び減損損失累計額	△681,665
<b>無形固定資産</b>	<b>63,994</b>
借地権	61,802
その他	2,191
<b>投資その他の資産</b>	<b>686,194</b>
投資有価証券	573,503
敷金及び保証金	66,993
退職給付に係る資産	257
繰延税金資産	11,456
その他	34,641
貸倒引当金	△658
<b>資産合計</b>	<b>5,806,040</b>

科目	金額
<b>(負債の部)</b>	
<b>流動負債</b>	<b>640,029</b>
支払手形及び営業未払金	42,307
短期借入金	28,610
一年内返済予定の長期借入金	237,385
ノンリコース一年内返済予定長期借入金	4,786
コマーシャル・ペーパー	40,000
未払法人税等	40,144
預り金	55,155
賞与引当金	5,803
その他	185,836
<b>固定負債</b>	<b>3,531,960</b>
社債	290,000
ノンリコース社債	35,600
長期借入金	2,667,324
ノンリコース長期借入金	256,287
退職給付に係る負債	5,796
預り敷金及び保証金	249,275
長期預り金	8,764
その他	18,912
<b>負債合計</b>	<b>4,171,990</b>
<b>(純資産の部)</b>	
<b>株主資本</b>	<b>1,479,226</b>
資本金	122,805
資本剰余金	104,153
利益剰余金	1,256,742
自己株式	△4,475
<b>その他の包括利益累計額</b>	<b>154,823</b>
その他有価証券評価差額金	155,863
繰延ヘッジ損益	704
為替換算調整勘定	△1,449
退職給付に係る調整累計額	△294
<b>純資産合計</b>	<b>1,634,049</b>
<b>負債及び純資産合計</b>	<b>5,806,040</b>

## 連結損益計算書 (2021年4月1日から2022年3月31日まで)

(単位：百万円)

科目	金額	
営業収益		939,430
営業原価		636,987
<b>売上総利益</b>		<b>302,442</b>
販売費及び一般管理費		68,560
<b>営業利益</b>		<b>233,882</b>
営業外収益		
受取利息及び配当金	12,792	
その他	1,463	14,255
営業外費用		
支払利息	18,033	
その他	4,989	23,023
<b>経常利益</b>		<b>225,115</b>
特別利益		
固定資産売却益	97	
投資有価証券売却益	2,426	2,524
特別損失		
減損損失	3,453	
固定資産売却損	0	
固定資産除却損	4,014	
投資有価証券評価損	1,160	
投資有価証券売却損	1	
その他	355	8,986
<b>税金等調整前当期純利益</b>		<b>218,653</b>
法人税、住民税及び事業税	77,311	
法人税等調整額	△9,109	68,201
<b>当期純利益</b>		<b>150,452</b>
非支配株主に帰属する当期純利益		—
<b>親会社株主に帰属する当期純利益</b>		<b>150,452</b>

# 計算書類

## 貸借対照表 (2022年3月31日現在)

(単位：百万円)

科目	金額
<b>(資産の部)</b>	
<b>流動資産</b>	<b>942,120</b>
現金及び預金	77,738
営業未収入金	27,112
販売用不動産	296,445
仕掛販売用不動産	395,091
未成工事支出金	8,046
原材料及び貯蔵品	75
前払費用	9,874
関係会社短期貸付金	118,059
その他	9,706
貸倒引当金	△30
<b>固定資産</b>	<b>4,465,177</b>
<b>有形固定資産</b>	<b>3,491,583</b>
建物	1,382,304
構築物	32,343
機械及び装置	16,164
車両及び運搬具	56
工具、器具及び備品	19,727
土地	2,430,533
リース資産	395
建設仮勘定	139,692
減価償却累計額及び減損損失累計額	△529,635
<b>無形固定資産</b>	<b>62,512</b>
借地権	61,695
ソフトウェア	732
その他	83
<b>投資その他の資産</b>	<b>911,081</b>
投資有価証券	498,994
関係会社株式	128,489
関係会社社債	69,818
その他の関係会社有価証券	100,138
長期貸付金	4,678
関係会社長期貸付金	16,860
長期前払費用	20,779
敷金及び保証金	60,013
前払年金費用	930
その他	18,121
貸倒引当金	△7,741
<b>資産合計</b>	<b>5,407,297</b>

科目	金額
<b>(負債の部)</b>	
<b>流動負債</b>	<b>637,090</b>
営業未払金	39,376
短期借入金	28,500
関係会社短期借入金	70,350
一年内返済予定の長期借入金	237,195
コマーシャル・ペーパー	40,000
リース債務	11
未払金	34,748
未払費用	37,161
未払法人税等	33,464
未払消費税等	3,502
前受金	55,811
未成工事受入金	27,532
預り金	26,097
賞与引当金	2,060
資産除去債務	68
その他	1,210
<b>固定負債</b>	<b>3,208,444</b>
社債	290,000
長期借入金	2,648,894
リース債務	23
退職給付引当金	35
預り敷金及び保証金	245,586
長期預り金	8,771
資産除去債務	546
繰延税金負債	12,218
その他	2,368
<b>負債合計</b>	<b>3,845,534</b>
<b>(純資産の部)</b>	
<b>株主資本</b>	<b>1,405,494</b>
資本金	122,805
資本剰余金	132,752
資本準備金	132,742
その他資本剰余金	9
自己株式処分差益	9
<b>利益剰余金</b>	<b>1,154,412</b>
利益準備金	5,507
その他利益剰余金	1,148,905
圧縮積立金	12,185
繰越利益剰余金	1,136,720
<b>自己株式</b>	<b>△4,475</b>
<b>評価・換算差額等</b>	<b>156,267</b>
その他有価証券評価差額金	155,562
繰延ヘッジ損益	704
<b>純資産合計</b>	<b>1,561,762</b>
<b>負債及び純資産合計</b>	<b>5,407,297</b>

## 損益計算書 (2021年4月1日から2022年3月31日まで)

(単位：百万円)

科目	金額	
営業収益		
不動産賃貸事業収益	385,978	
不動産販売事業収益	233,788	
完成工事事業収益	194,111	
その他の事業収益	574	814,453
営業原価		
不動産賃貸事業原価	232,340	
不動産販売事業原価	175,676	
完成工事事業原価	139,920	
その他の事業原価	19	547,957
<b>売上総利益</b>		<b>266,496</b>
販売費及び一般管理費		60,555
<b>営業利益</b>		<b>205,940</b>
営業外収益		
受取利息及び配当金	13,738	
その他	2,113	15,851
営業外費用		
支払利息	14,387	
社債利息	2,144	
貸倒引当金繰入額	6,389	
その他	4,585	27,506
<b>経常利益</b>		<b>194,285</b>
特別利益		
固定資産売却益	97	
投資有価証券売却益	2,426	
その他	25	2,549
特別損失		
減損損失	400	
固定資産売却損	0	
固定資産除却損	3,749	
投資有価証券評価損	1,160	
関係会社株式評価損	9,500	
投資有価証券売却損	1	
その他	355	15,167
<b>税引前当期純利益</b>		<b>181,667</b>
法人税、住民税及び事業税	67,857	
法人税等調整額	△9,054	58,803
<b>当期純利益</b>		<b>122,864</b>

# 監査報告

## 会計監査人監査報告書 謄本（連結）

### 独立監査人の監査報告書

2022年5月23日

住友不動産株式会社  
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	前野 充次
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	高橋 秀和
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	高橋 善盛

#### 監査意見

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、住友不動産株式会社の2021年4月1日から2022年3月31日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結計算書類が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、住友不動産株式会社及び連結子会社からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況を、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、「連結計算書類の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。

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。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。

当監査法人の連結計算書類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。

連結計算書類の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計算書類又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。



### 連結計算書類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計算書類を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結計算書類を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

連結計算書類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計算書類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。

### 連結計算書類の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、全体としての連結計算書類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計算書類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、連結計算書類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。
- ・連結計算書類の監査の目的は、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計算書類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計算書類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計算書類の注記事項が適切でない場合は、連結計算書類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。
- ・連結計算書類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計算書類の表示、構成及び内容、並びに連結計算書類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。
- ・連結計算書類に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結計算書類の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

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

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

### 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

# 会計監査人監査報告書 謄本

## 独立監査人の監査報告書

2022年5月23日

住友不動産株式会社  
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	前野 充次
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	高橋 秀和
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	高橋 善盛

### 監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、住友不動産株式会社の2021年4月1日から2022年3月31日までの第89期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、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、「計算書類等の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。

### その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。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。

当監査法人の計算書類等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。

計算書類等の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計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

### 計算書類等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計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等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。

### 計算書類等の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、全体としての計算書類等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計算書類等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、計算書類等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。
- ・計算書類等の監査の目的は、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計算書類等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計算書類等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計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等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。
- ・計算書類等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計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

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

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

### 利害関係

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

以上

# 監査役会監査報告書 謄本

## 監 査 報 告 書

当監査役会は、2021年4月1日から2022年3月31日までの第89期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

### 1. 監査役および監査役会の監査の方法およびその内容

(1) 監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況および結果について報告を受けるほか、取締役等および会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。

(2) 各監査役は、監査役会が定めた監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集および監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施しました。

- 一 取締役会その他重要な会議に出席し、取締役および使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社および主要な事業所において業務および財産の状況を調査いたしました。また、子会社については、子会社の取締役および監査役等と意思疎通および情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。
- 二 事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制その他株式会社およびその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項および第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容および当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役および使用人等からその構築および運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め意見を表明いたしました。
- 三 事業報告に記載されている会社法施行規則第118条第3号イの基本方針および同号口の各取組みについては、取締役会その他における審議の状況等を踏まえ、その内容について検討を加えました。
- 四 会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視および検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（2005年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告およびその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書および個別注記表）およびその附属明細書ならびに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書および連結注記表）について検討いたしました。

## 2. 監査の結果

### (1) 事業報告等の監査結果

- 一 事業報告およびその附属明細書は、法令および定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- 二 取締役の職務の執行に関する不正の行為または法令もしくは定款に違反する重大な事実はありません。
- 三 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容および取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項はありません。
- 四 事業報告に記載されている会社の支配に関する基本方針については、指摘すべき事項はありません。事業報告に記載されている取組みの具体的な内容は、当該基本方針に沿ったものであり、当社の株主共同の利益を損なうものではなく、かつ、当社の会社役員の地位の維持を目的とするものではないと認めます。

### (2) 計算書類およびその附属明細書の監査結果

会計監査人有限責任 あずさ監査法人の監査の方法および結果は相当であると認めます。

### (3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人有限責任 あずさ監査法人の監査の方法および結果は相当であると認めます。

2022年5月24日

住友不動産株式会社 監査役会

常勤監査役 中村 芳文 ㊟

常勤監査役 田中 俊和 ㊟

監査役 則久 芳行 ㊟

監査役 寺田 千代乃 ㊟

(注) 監査役則久芳行および監査役寺田千代乃は、会社法第2条第16号および第335条第3項に定める社外監査役であります。

以上

メ モ

A series of 20 horizontal dashed lines for writing.

メ モ

A series of 20 horizontal dashed lines for writing.

# 株主総会会場ご案内図

開催  
会場

東京都新宿区西新宿二丁目6番1号  
新宿住友ビル  
新宿住友ホール（入口地下1階）



交通  
機関

都 営 大 江 戸 線

「都庁前駅」 A6 出口直結

東京メトロ丸ノ内線

「西新宿駅」 2番出口徒歩4分

J R 線

「新宿駅」 西口徒歩8分



見やすく読みまちがえにくい  
ユニバーサルデザインフォント  
を採用しています。

