

第 8 7 期 報 告 書

(2019年4月1日から
2020年3月31日まで)

事 業 報 告
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
連 結 注 記 表
貸 借 対 照 表
損 益 計 算 書
株 主 資 本 等 変 動 計 算 書
個 別 注 記 表

住 友 不 動 産 株 式 会 社

事業報告

(2019年4月1日から
2020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

(1) 連結業績の概況

7期連続過去最高業績の達成

当連結会計年度の業績は下表の通りで、8期連続の増収と、10期連続の営業、経常増益を達成するとともに、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7期連続で過去最高を更新しました。

主力のオフィスビル賃貸が過去最高更新で業績を牽引

部門別では、東京のオフィスビル中心の不動産賃貸事業が増収増益を達成、売上高、営業利益ともに5期連続で過去最高を更新し業績を牽引しました。その結果、売上高は1兆135億円（前期比+0.1%）、営業利益は2,343億円（同+6.8%）となりました。

営業外損益改善継続、経常増益に寄与

受取配当金の増加と支払利息の減少により、営業外損益は前期比23億円の改善となり、経常増益に寄与しました。その結果、経常利益は2,205億円（前期比+8.5%）、親会社株主に帰属する当期純利益は1,409億円（同+8.4%）となりました。

売上高	1兆135億12百万円	（前期比 + 13億14百万円）
営業利益	2,343億32百万円	（前期比 + 149億42百万円）
経常利益	2,205億20百万円	（前期比 + 172億93百万円）
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,409億97百万円	（前期比 + 108億94百万円）

(2) 事業部門別の概況

部門別の営業成績は下表のとおりです。

売上高

不動産賃貸	3,955億92百万円	(前期比+138億28百万円)
不動産販売	3,249億67百万円	(前期比△ 67億84百万円)
完成工事	2,189億30百万円	(前期比△ 27億62百万円)
不動産流通	693億31百万円	(前期比△ 25億35百万円)

営業利益

不動産賃貸	1,694億16百万円	(前期比+194億83百万円)
不動産販売	473億74百万円	(前期比+ 2億58百万円)
完成工事	205億83百万円	(前期比+ 1億76百万円)
不動産流通	193億36百万円	(前期比△ 16億41百万円)

不動産賃貸事業部門

既存ビルの賃料上昇継続、5期連続最高業績更新

当社の賃貸資産の9割以上が集中する東京のオフィスビル市場では、新規需要が引き続き旺盛で、空室率は過去最低水準で推移、新規契約賃料、継続賃料ともに上昇傾向が続きました。

このような環境下、当連結会計年度は、既存ビルの空室率低下と賃料上昇効果に加え、前期竣工の「住友不動産御成門タワー」、「住友不動産麹町ファーストビル」などの通期稼働が業績に寄与した結果、増収増益となりました。当事業部門の売上高、営業利益はともに5期連続で過去最高を更新しました。

既存ビル空室率は1%台へ低下、新規ビルのテナント募集順調

既存ビルの空室率は1.4%（前期末2.8%）と引き続き低下しました。また、「住友不動産新宿セントラルパークタワー」、「住友不動産秋葉原ファーストビル」など当期竣工ビルをはじめ、「住友不動産麹町ガーデンタワー」、「住友不動産田町ビル東館」など次期以降竣工予定ビルも順次満室となるなど、新規ビルのテナント募集も順調に進捗しました。当期竣工はほぼ満室、次期竣工は約9割のテナントが決定済です。

既存ビル空室率

前期末 (2019年3月末)	当期末 (2020年3月末)
2.8%	1.4%

不動産販売事業部門

都心・大規模マンションが寄与、6期連続最高益更新

当事業部門の9割以上を占める分譲マンション市場では、新規物件の供給が限られ、販売価格は安定的に推移、都心、郊外にかかわらず低金利下で良好な販売環境が続きました。

このような環境下、当連結会計年度は、「シティタワー銀座東」、「シティタワー恵比寿」、「シティタワーズ東京ベイ」などが引き渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で5,431戸（前期比△539戸）を販売計上しました。計上戸数の減少により減収となりましたが、利益率の改善により営業増益を確保、6期連続で過去最高を更新しました。

マンション契約順調、次期計上分の8割契約済

マンションの契約戸数は、4,865戸（前期比△246戸）と前年に比べ減少しましたが、次期計上予定戸数4,500戸に対し期首時点で約80%（前年約80%）が契約済となり、計画通りに進捗しました。

契約および計上戸数

マンション契約戸数	4,865戸	（前期比△ 246戸）
計上戸数	5,431戸	（前期比△ 539戸）
マンション・戸建	5,413戸	（前期比△ 535戸）
宅地	18戸	（前期比△ 4戸）
売上高	3,249億67百万円	（前期比△ 67億84百万円）
マンション・戸建	3,144億29百万円	（前期比△ 88億67百万円）
宅地・その他	105億37百万円	（前期比+ 20億82百万円）

主な計上物件

シティタワー恵比寿	（東京都渋谷区）
シティタワーズ東京ベイ	（東京都江東区）
シティタワー銀座東	（東京都中央区）
シティタワー品川パークフロント	（東京都品川区）
シティテラス川崎鈴木町グランドシーズンズ	（神奈川県川崎市）

完成工事業部門

受注減少も、最高益更新

当連結会計年度は、消費税増税が実施された下半期に景況感がやや停滞し、「新築そっくりさん」事業、注文住宅事業ともに受注棟数が減少しましたが、前期までの好調な受注により積み上げた受注残が収益寄与した結果、「新築そっくりさん」の計上棟数、売上高は、ともに過去最高を更新しました。

注文住宅の計上棟数が減少し当事業部門は減収となりましたが、利益率の改善により営業増益を確保、過去最高益を更新しました。

受注棟数	9,666棟	(前期比△3,860棟)
新築そっくりさん	7,506棟	(前期比△2,943棟)
注文住宅	2,160棟	(前期比△ 917棟)
計上棟数	11,927棟	(前期比△ 86棟)
新築そっくりさん	9,301棟	(前期比+ 169棟)
注文住宅	2,626棟	(前期比△ 255棟)
売上高	2,189億30百万円	(前期比△27億62百万円)
新築そっくりさん	1,198億01百万円	(前期比+36億06百万円)
注文住宅	867億83百万円	(前期比△66億75百万円)
その他	123億45百万円	(前期比+ 3億07百万円)

不動産流通事業部門

仲介件数過去最高

中古住宅流通市場では、首都圏で中古マンションの成約件数が引き続き高水準で推移しました。

このような環境下、当事業部門の業績は、都心プレミアムマンション仲介専門店舗「マンションプラザ」を順次開設した効果もあり、主力の仲介事業で中古マンション取引が増加し、仲介件数が37,715件（前期比+72件）と5期連続で過去最高を更新しました。一方、土地取引の減少を主因として取扱高が減少した結果、当事業部門の業績は減収減益となりました。

なお、直営仲介店舗は6店舗増加し、当期末時点で全国計276店舗となりました。

仲介件数	37,715件	(前期比+ 72件)
取扱高	1兆2,875億08百万円	(前期比△388億48百万円)
取扱単価	34.1百万円	(前期比△1.0百万円)

2. 対処すべき課題

中期経営計画の達成状況

当社は、2019年4月より「第八次中期経営計画」に取り組んでおります。計画初年度の当期は、「(1)連結業績の概況」(2頁)に記載の通り、7期連続で過去最高業績を更新することができました。その結果、売上高、営業利益、経常利益のすべてにおいて、下表の通り、3ヵ年累計目標の概ね3分の1相当を達成、中計最高業績連続更新に向けて順調に滑り出しましたが、新型コロナウイルス感染症の拡大により足元の経済活動が停滞し、先行きは極めて不透明な情勢となりました。

	3ヵ年累計目標 ※ (2019.4.1~2022.3.31)	当期業績 (2019.4.1~2020.3.31)	達成率
売上高	3兆1,000億円	1兆135億円	33%
営業利益	7,400億円	2,343億円	32%
経常利益	7,000億円	2,205億円	32%

※2019年5月16日公表

次期の見通し

次連結会計年度(2021年3月期)の業績見通しは、暫定的に下表の通りとしました。

新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う緊急事態宣言が発出されましたが、事業活動および経営成績にどの程度影響を与えるかは不透明ですので、第2四半期から徐々に経済活動が再開されるものの、年度内には前年並みに戻らず、正常化には至らないことを前提としております。

	当期 (2019.4.1~2020.3.31)	次期予想 (2020.4.1~2021.3.31)	増減
売上高	1兆135億12百万円	8,800億円	△1,335億12百万円
営業利益	2,343億32百万円	2,040億円	△303億32百万円
経常利益	2,205億20百万円	1,900億円	△305億20百万円
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,409億97百万円	1,300億円	△109億97百万円

なお、上記の業績見通しを前提として、次期は中間配当金・期末配当金それぞれにつき当期期末配当金の19円を維持し、年間配当金38円(当期比+3円)を予定しております。

(部門別の見通し)

主力のオフィスビル事業は、既存ビルの収益増（空室率低下と賃料上昇効果）と、当期竣工の「住友不動産セントラルパークタワー」、「住友不動産秋葉原ファーストビル」などの通期稼働が寄与、増収増益を見込みます。

一方、新型コロナウイルス感染症による緊急事態宣言を受けて、ホテル事業で一部店舗を閉鎖（自治体の要請によるものを含む）、営業継続店舗の稼働率も大幅に低下しております。イベントホール事業でも予約キャンセルが多数発生し、前年同期に比べ売上が大きく減少しております。また、2020年3月竣工の複合施設「羽田エアポートガーデン」、「有明ガーデン」は、開業を延期しております。オフィスビル事業を含む不動産賃貸事業の業績予想には、これら施設営業部門の大幅な売上減少による影響を織り込んでおります。

不動産販売事業は、緊急事態宣言以降、マンションギャラリーを一時閉鎖するなど、営業活動を抑制しておりますが、期首時点において次期計上予定戸数4,500戸に対し約80%（前年約80%）が契約済みとなっております。次期は、引き渡し戸数の減少により減収となりますが、利益率改善が見込めるため、営業利益は当期並みを確保できる見通しです。また、現時点で竣工の遅れによる計上の期ずれは発生しておりません。

完成工事事業と不動産流通事業は、緊急事態宣言以降、大型連休に例年開催している集客のための大規模イベントを中止したほか、モデルハウスや店舗での対面営業を予約制とするなど、新規顧客の受注・契約に向けた営業活動を大幅に縮小しております。このため、次期の業績予想にはその影響を織り込み、受注棟数、契約件数の減少により減収減益の予想としています。

なお、資金調達においては、期首時点で現預金を厚目に確保しておりますので、事業用地の取得や設備投資計画への影響は生じておりません。

売上高

	当期 (2019. 4. 1～2020. 3. 31)	次期予想 (2020. 4. 1～2021. 3. 31)	増減
不動産賃貸	3,955億92百万円	3,900億円	△ 55億92百万円
不動産販売	3,249億67百万円	2,700億円	△ 549億67百万円
完成工事	2,189億30百万円	1,700億円	△ 489億30百万円
不動産流通	693億31百万円	500億円	△ 193億31百万円
連結計	1兆135億12百万円	8,800億円	△1,335億12百万円

営業利益

	当期 (2019. 4. 1～2020. 3. 31)	次期予想 (2020. 4. 1～2021. 3. 31)	増減
不動産賃貸	1,694億16百万円	1,630億円	△ 64億16百万円
不動産販売	473億74百万円	480億円	+ 6億25百万円
完成工事	205億83百万円	100億円	△105億83百万円
不動産流通	193億36百万円	100億円	△ 93億36百万円
連結計	2,343億32百万円	2,040億円	△303億32百万円

3. 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2,793億円の設備投資を行いました。

4. 資金調達の状況

当期は、増資や社債発行等を行わず、金融機関等からの借入金ならびにコマーシャル・ペーパーにより必要資金の調達を行いました。

5. 財産および損益の状況

区 分	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期 (当期)
営 業 収 益 (百万円)	925,151	948,402	1,012,198	1,013,512
営 業 利 益 (百万円)	188,171	205,637	219,389	234,332
経 常 利 益 (百万円)	167,697	186,870	203,227	220,520
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	103,488	119,731	130,102	140,997
1株当たり当期純利益 (円・銭)	218.34	252.62	274.51	297.50
総 資 産 (百万円)	4,980,039	5,167,198	5,130,118	5,317,623
純 資 産 (百万円)	1,039,103	1,114,975	1,202,103	1,294,998
1株当たり純資産 (円・銭)	2,125.36	2,352.53	2,536.40	2,732.41

(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. 当連結会計年度より、当社の連結子会社である住友不動産販売株式会社の不動産売買仲介手数料の収益認識基準を変更しております。この変更に伴い、2019年3月期については、当該会計方針の変更を反映した遡及適用後の金額を記載しております。

6. 主要な事業内容 (2020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、商業施設等の賃貸および管理、ホテル事業、イベントホール・会議室等の賃貸
不 動 産 販 売 事 業	マンション、販売用ビル、戸建住宅および宅地の分譲
完 成 工 事 事 業	戸建住宅、マンション、オフィスビル等の建築および改修工事
不 動 産 流 通 事 業	不動産売買・賃貸の仲介および住宅等の受託販売
そ の 他 の 事 業	フィットネスクラブ事業、飲食事業等

7. 重要な子会社の状況 (2020年3月31日現在)

会社名	資本金 百万円	議決権比率 %	主要な事業内容
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(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
住友不動産エスフォルタ(株)	50	100.0	フィットネスクラブの運営
住友不動産ファイナンス(株)	100	100.0	ファイナンス業務

8. 主要な事業所 (2020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

支店等：関西支店、北海道支店、東北支店、東海支店、九州支店

ビル事業本部 8事業所、都市開発事業本部 8事業所

用地開発事業本部 15事業所、住宅分譲事業本部 7事業所

新築そっくりさん事業本部 7事業所、注文住宅事業本部 21事業所

(2) 主な子会社

会社名	本社	事業所
住友不動産販売(株)	東京都新宿区	営業センター 276ヵ所
住友不動産建物サービス(株)	東京都新宿区	東京、神奈川、千葉、埼玉、大阪ほか
住友不動産シスコ(株)	東京都新宿区	東京、大阪、北海道、宮城、愛知ほか

9. 従業員の状況 (2020年3月31日現在)

従業員数	前期末比増減
13,676名	+438名

(注) うち、当社の従業員数は5,960名(前期末比119名増)であります。

10. 主要な借入先および借入額 (2020年3月31日現在)

借 入 先	借 入 額
	百万円
株 式 会 社 三 井 住 友 銀 行	574,588
株 式 会 社 三 菱 U F J 銀 行	468,669
三 井 住 友 信 託 銀 行 株 式 会 社	350,078
株 式 会 社 み ず ほ 銀 行	335,000
株 式 会 社 日 本 政 策 投 資 銀 行	140,461

(注) 百万円未満の端数は切り捨てて表示しております。

II 会社の株式に関する事項 (2020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 473,939,577株 (自己株式2,146,401株を除く)
2. 株主数 12,865名 (うち単元株主数11,984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)	46,260	9.76
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	26,725	5.64
株式会社三井住友銀行	11,990	2.53
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口4)	10,417	2.20
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口5)	9,030	1.91
J. P. MORGAN BANK LUXEMBOURG S. A. 384500	8,392	1.77
ダイキン工業株式会社	8,367	1.77
大成建設株式会社	7,550	1.59
清水建設株式会社	7,500	1.58
株式会社大林組	7,090	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 会社の新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

IV 会社役員に関する事項

1. 取締役および監査役の氏名等（2020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・住友不動産販売(株)取締役
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	新築そっくりさん事業本部長
片 山 久 壽	取締役	都市開発事業本部長
尾 台 賀 幸	取締役	企画本部長
伊 藤 公 二	取締役	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	
小 野 孝 昭	監査役	
則 久 芳 行	監査役	

- (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. 監査役のうち小野孝昭および則久芳行の両氏は、会社法に定める社外監査役であります。
3. 高島準司氏は、2019年9月25日に、逝去により代表取締役を退任いたしました。
4. 北村忠司氏は、2019年6月27日開催の第86期定時株主総会終了のときをもって監査役を辞任いたしました。
5. 出原洋三氏は、2019年6月27日開催の第86期定時株主総会終了のときをもって監査役を辞任し、取締役に就任しております。
6. 社外役員の重要な兼職先と会社との間には特別の利害関係はありません。
7. 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、小野孝昭および則久芳行の4氏を独立役員として届出ております。
8. なお、2020年4月1日付執行役員制度の導入に伴い、専務執行役員に加藤宏史、片山久壽、尾台賀幸および伊藤公二の4氏（以上4氏は取締役を兼職）、常務執行役員に雨宮竜三氏、執行役員に和田一朗、橋爪弘幸、中野誠および伊庭卓司の4氏を選任しております。

2. 取締役および監査役の報酬等の総額

区 分	人 数	報酬額	摘 要
取 締 役	12 名	1,999 百万円	2004年6月29日開催の株主総会の決議により、それまでの月額報酬、賞与および退職慰労金の三本立てとなっていた取締役報酬制度を包括して一本化した業績連動型報酬制度を導入し、取締役報酬の年間総額(注)5(7月から翌年6月まで)は、前事業年度の連結経常利益の1%と定められています。 第85期連結経常利益に基づく2019年4月から6月までの間の報酬総額ならびに第86期連結経常利益に基づく2019年7月から2020年3月までの間の報酬総額は、いずれも上記決議の範囲内です(ただし、当期中に退任した取締役への退職金は除きます。(注)2)。
監 査 役	6	56	1999年6月29日開催の株主総会の決議による監査役報酬は月額650万円以内です。
合 計	18	2,055	

- (注) 1. 上記の取締役の報酬額は、当期に全額が各取締役へ支給される訳ではなく、全体の5割前後が支給されます。それ以外は、取締役が退任したときの退職金、将来業績悪化による取締役報酬の減少補填、退任後に相談役や顧問等に就く者に支給する給与などへの備えとして、支払いを留保しております。
2. 当期中に退任した取締役への退職金については、過年度の役員報酬の支払い留保額より支給しております。
3. 上記報酬額のうち、社外役員5名(社外取締役2名、社外監査役3名)に支払った報酬の総額は57百万円です。
4. 上記人数には、当期中に退任した取締役および監査役を含んでおります。
5. なお、2020年4月1日付執行役員制度の導入に伴い、次期以降、執行役員の報酬は取締役報酬の年間総額より支給いたします。

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	当事業年度の在任期間中に開催された監査役会および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。
取 締 役	家 守 伸 正	当事業年度の在任期間中に開催された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。
監 査 役	小 野 孝 昭	当事業年度開催の取締役会および監査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。
監 査 役	則 久 芳 行	当事業年度の在任期間中に開催された取締役会および監査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。

(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。

V 会計監査人に関する事項

1. 名称

有限責任 あずさ監査法人

2. 報酬等の額

当社および当社の子会社が支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	205百万円
当社が支払うべき報酬等の額	135百万円

- (注) 1. 当社と会計監査人との間の監査契約において、「会社法」に基づく監査と「金融商品取引法」に基づく監査の監査報酬の額を区分しておらず、実質的にも区分できないため、当社が支払うべき報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。
2. 監査役会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況および報酬見積りの算定根拠などが適切であるかどうかについて必要な検証を行った上で、会計監査人の報酬について同意の判断をしております。

3. 非監査業務の内容

該当事項はありません。

4. 解任または不再任の決定の方針

監査役会は、会社法第340条に定める監査役会による会計監査人の解任のほか、会計監査人が職務を適切に遂行することが困難と認められる場合には、会計監査人の解任または不再任に関する議題を株主総会に提案いたします。

VI 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

1. 業務の適正を確保するための体制

基本方針

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

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

当社グループにおける内部統制の充実、強化を図るため、当社社長を委員長とする「リスクマネジメント委員会」を設置し、その下部組織である「内部統制会議」（主催：当社内部監査室）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い、その結果につきリスクマネジメント委員会に報告する。

また、当社内部監査室が子会社を含めた内部監査を実施し、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。

(2) 当社の取締役の職務の執行に係る情報の保存および管理に関する体制

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

(3) 当社グループの損失の危険（リスク）の管理に関する規程その他の体制

当社グループにおけるリスクのうち、投資リスク、市場リスク等、事業に付随するリスクの監視および対応は、それぞれ担当部門および各子会社が適宜行い、重要事項については、当社取締役会その他経営会議等の重要会議において、これを討議し、決定する。また、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、「リスクマネジメント委員会」の下部組織である「BCP小委員会」（主催：当社総務部）が、当社グループにおけるBCP整備状況のモニタリングを行い、その結果につきリスクマネジメント委員会に報告する。

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

当社グループの取締役は、当社の経営計画に基づき、それぞれ担当部門および各子会社の業務を統括または指揮監督する。

また、当社グループの使用人は、取締役会および各部門長等の指揮監督のもと、それぞれ担当職務を効率的に遂行する。

(5) 当社および子会社からなる企業集団における業務の適正を確保するための体制および職務の執行に係る事項の当社への報告に関する体制

当社は、各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ものとする。

また、必要に応じ、当社の監査役および当社内部監査室が各子会社の監査を行う。

- (6) 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使用人およびその使用人の取締役からの独立性および当社の監査役の使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項
当社の監査役が当社内部監査室の職員に対し監査業務に必要な事項を要請した場合には、積極的にこれに協力するものとし、この場合、担当する職員は、要請を受けた事項に関しては、取締役および他の職員の指揮命令を受けないものとする。
- (7) 当社グループの取締役等および使用人またはこれらの者から報告を受けた者が当社の監査役に報告をするための体制、その他の当社の監査役への報告に関する体制
当社グループの取締役等および使用人またはこれらの者から報告を受けた者が当社の監査役に報告をする場合、あるいは当社の監査役から報告を求められた場合には、必要な報告を迅速に行うものとし、報告者は、そのような報告をしたことを理由として、不利な取扱いを受けないものとする。
また、会計監査人および当社内部監査室から当社の監査役に対し、監査の状況について適宜報告を行うものとする。
- (8) 当社の監査役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でない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。
- (9) その他当社の監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制
当社の監査役が当社グループの重要課題等を把握するとともに、必要に応じ意見を述べるができるように、取締役会その他の重要会議に出席する機会を確保する。

2. 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

- (1) 当社内部監査室主催で管理部門の主要な役職者が出席する内部統制会議を開催し、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い、その結果につきリスクマネジメント委員会に報告するとともに、重要事項については適宜取締役会等に報告しております。
- (2) 当社総務部主催でBCP小委員会を開催し、当社グループにおけるBCP整備状況のモニタリングを行い、その結果につきリスクマネジメント委員会に報告しております。
- (3) 監査役は、適切な監査の確保に関する対応として、通常の監査業務に加え、経営者、各部門責任者との定例ヒアリングの実施、また現場および各拠点の往査、さらに内部監査室および会計監査人と連携し、内部統制状況のモニタリングを通じ、取締役および使用人の職務の執行状況を監査することにより当社グループの実態を的確にとらえられるよう対応を行っております。

Ⅶ 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、対抗措置をとるべきか否か等について取締役会が判断するにあたっては、社外の学識経験者、弁護士、公認会計士等から選任された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。

連結貸借対照表

(2020年3月31日現在)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)	百万円	(負債の部)	百万円
流動資産	916,034	流動負債	622,045
現金及び預金	195,360	支払手形及び営業未払金	36,392
受取手形及び営業未収入金	17,405	短期借入金	26,726
販売用不動産	351,368	一年内返済予定の長期借入金	131,471
仕掛販売用不動産	286,254	ノンリコース一年内返済予定長期借入金	62,373
未成工事支出金	10,369	コマースナル・ペーパー	120,000
その他のたな卸資産	887	ノンリコース一年内償還予定社債	8,000
その他	54,447	未払法人税等	32,343
貸倒引当金	△60	預り金	51,195
固定資産	4,401,589	賞与引当金	5,441
有形固定資産	3,740,255	その他	148,102
建物及び構築物	1,584,047	固定負債	3,400,578
土地	2,558,356	社債	270,000
建設仮勘定	133,716	ノンリコース社債	31,100
その他	42,436	長期借入金	2,572,156
減価償却累計額及び減損損失累計額	△578,301	ノンリコース長期借入金	219,082
無形固定資産	57,561	役員退職慰労引当金	47
借地権	55,823	退職給付に係る負債	6,269
その他	1,738	預り敷金及び保証金	247,609
投資その他の資産	603,772	長期預り金	45,895
投資有価証券	469,229	その他	8,417
敷金及び保証金	70,171	負債合計	4,022,624
繰延税金資産	30,067	(純資産の部)	
その他	36,385	株主資本	1,225,119
貸倒引当金	△2,082	資本金	122,805
資産合計	5,317,623	資本剰余金	104,153
		利益剰余金	1,002,633
		自己株式	△4,473
		その他の包括利益累計額	69,879
		その他有価証券評価差額金	76,335
		繰延ヘッジ損益	△3,560
		為替換算調整勘定	△2,718
		退職給付に係る調整累計額	△177
		純資産合計	1,294,998
		負債及び純資産合計	5,317,623

連結損益計算書

(2019年4月1日から
2020年3月31日まで)

科 目	金 額	
		百万円
営業収益		1,013,512
営業原価		691,832
売上総利益		321,680
販売費及び一般管理費		87,348
営業利益		234,332
営業外収益		
受取利息及び配当金	11,679	
その他	570	12,249
営業外費用		
支払利息	19,186	
その他	6,874	26,061
経常利益		220,520
特別利益		
固定資産売却益	278	
投資有価証券売却益	1,417	
貸倒引当金戻入額	4,824	6,519
特別損失		
減損損失	9,660	
固定資産売却損	2,130	
固定資産除却損	1,566	
投資有価証券評価損	7,838	
その他	35	21,231
税金等調整前当期純利益		205,809
法人税、住民税及び事業税	68,180	
法人税等調整額	△3,368	64,812
当期純利益		140,997
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		140,997

連結株主資本等変動計算書

(2019年4月1日から
2020年3月31日まで)

	株 主 資 本					その他の包括利益累計額						純 資 産 計 合 計
	資 本 金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本計 合	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	百万円 122,805	百万円 104,153	百万円 882,815	百万円 △4,469	百万円 1,105,304	百万円 109,209	百万円 △3,971	百万円 △2,352	百万円 △73	百万円 102,811	百万円 1,208,116	
会計方針の変更による 累積的影響額			△6,013		△6,013						△6,013	
会計方針の変更を反映した 当期首残高	122,805	104,153	876,802	△4,469	1,099,291	109,209	△3,971	△2,352	△73	102,811	1,202,103	
当 期 変 動 額												
剰 余 金 の 配 当			△15,165		△15,165						△15,165	
親会社株主に帰属する 当期純利益			140,997		140,997						140,997	
自己株式の取得				△3	△3						△3	
自己株式の処分		0		0	0						0	
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						△32,874	411	△366	△103	△32,932	△32,932	
当 期 変 動 額 合 計	-	0	125,831	△3	125,828	△32,874	411	△366	△103	△32,932	92,895	
当 期 末 残 高	122,805	104,153	1,002,633	△4,473	1,225,119	76,335	△3,560	△2,718	△177	69,879	1,294,998	

連結注記表

【連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記等】

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。主要な連結子会社の名称は、住友不動産販売(株)、住友不動産シスコン(株)、住友不動産建物サービス(株)、住友不動産エスフォルタ(株)、住友不動産ヴィラフォンテーヌ(株)等であります。

当連結会計年度において、匿名組合プライムクエスト・スリーの営業者であるプライムクエスト・スリー(株)及び匿名組合プライムクエスト・フォーの営業者であるプライムクエスト・フォー(株)の全株式を取得し完全子会社化したため、2社を連結の範囲に含め、2匿名組合を連結の範囲から除外しております。また、プライムクエスト・スリー(株)並びにプライムクエスト・フォー(株)は、当社を存続会社とする吸収合併により消滅したため、連結の範囲から除外しております。

(2) 非連結子会社

いずみ保険サービス(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、いずれも連結計算書類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) いずみ保険サービス(株)ほかの非連結子会社および新宿エヌ・エスビル(株)ほかの関係会社は、それぞれ当期純損益および利益剰余金等に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用から除外しております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち14社および特定目的会社15社の決算日は12月末日、特定目的会社8社の決算日は1月末日であります。連結計算書類の作成にあたっては、当該子会社の決算日時点の計算書類を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。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計算書類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

①有価証券

(i)満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)によっております。

(ii)その他有価証券

(a)時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。)によっております。

(b)時価のないもの

投資有価証券のうち優先出資証券については個別法に基づく原価法、金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの(匿名組合出資等)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。その他は移動平均法による原価法によっております。

②デリバティブ

時価法によっております。

③たな卸資産

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

①有形固定資産(リース資産を除く)

当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。

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おります。

- ③リース資産
所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産は、リース期間を耐用年数とし残存価額をゼロ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（「その他」を含む。）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
- 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連結会計年度の負担額を計上しております。
- ③役員退職慰労引当金
国内連結子会社1社は、役員の退任に伴う退職慰労金の支払に対処して内規に基づく期末要支払額を計上しております。
- (4) 重要な収益及び費用の計上基準
完成工事高および完成工事原価の計上基準
当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については、工事完成基準を適用しております。
- (5) その他連結計算書類作成のための基本となる重要な事項
- ①重要なヘッジ会計の方法
- (i)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。
- (ii)ヘッジ手段とヘッジ対象
- | ヘッジ手段 | ヘッジ対象 |
|--------|----------|
| 金利スワップ | 借入金および社債 |
- (iii)ヘッジ方針
社内規程等に基づき、金利上昇リスクの緩和を目的として行う方針であります。
- (iv)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にして判定しております。ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。
- ②退職給付に係る負債の計上基準
退職給付に係る負債は、従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における見込額に基づき、退職給付債務から年金資産の額を控除した額を計上しております。
- (i)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。
- (ii)数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法
過去勤務費用は発生した連結会計年度に一括費用処理しております。また、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。
- (iii)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。
- ③消費税等の会計処理方法
消費税および地方消費税の会計処理は税抜処理によっており、資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用（投資その他の資産「その他」を含む。）に計上し、5年間で均等償却を行っております。
- (6) 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。

【会計方針の変更】

収益認識基準の変更

当社の連結子会社である住友不動産販売株式会社は、不動産売買仲介手数料について、不動産の引渡し完了した時点で収益を認識しております。ただし、従来は、売買等の契約成立後、不動産の引渡しまでの間に仲介手数料を収受した場合には、仲介手数料を収受した日にその収受額を収益認識しておりましたが、当連結会計年度より、不動産の引渡し完了した時点において仲介手数料の全額を収益認識する方法に変更しております。

この変更は、住友不動産販売株式会社の上場廃止に伴い、当社グループの収益認識の方針に合わせるべく見直しを行った結果、当連結会計年度から開始する当社グループの第八次中期経営計画の策定を契機に、会計方針の変更に伴う業務体制の整備が完了したことによるものであります。

当該会計方針の変更は、遡及適用され、当連結会計年度の期首の純資産に累積的影響額が反映されたことにより、利益剰余金の当期首残高が6,013百万円減少しております。

【連結貸借対照表に関する注記】

1. 担保資産及び担保付債務

担保資産	(帳簿価額)
現金及び預金	2,091百万円
建物及び構築物	108,863
土地	418,971
その他(有形固定資産)	126
計	<u>530,052百万円</u>
担保付債務	
一年内返済予定の長期借入金	190百万円
ノンリコース一年内返済予定長期借入金	62,373
ノンリコース一年内償還予定社債	8,000
ノンリコース社債	31,100
長期借入金	94,810
ノンリコース長期借入金	219,082
計	<u>415,555百万円</u>

2. 保証債務

一般顧客の建物の瑕疵に対する保証等 9,407百万円

3. 非連結子会社および関連会社の株式等

投資有価証券 100,156百万円

4. 所有目的の見直し

当連結会計年度において、所有目的の見直しを行った結果、その実態に合わせるために、有形固定資産から販売用不動産へ2,862百万円、有形固定資産から仕掛販売用不動産へ659百万円、仕掛販売用不動産から有形固定資産へ6,784百万円振り替えました。

5. ノンリコース債務に対応する資産

	(帳簿価額)
現金及び預金	3,261百万円
建物及び構築物	86,740
土地	273,324
その他(有形固定資産)	95
計	<u>363,421百万円</u>

なお、上記資産には、1.「担保資産」に記載の金額の一部が含まれております。

【連結損益計算書に関する注記】

減損損失

当連結会計年度において、以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。

主な用途	種類	場所	物件数
賃貸資産	土地及び建物	東京都	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、賃貸資産について、当社グループ内の資産再編を実施し、連結子会社において固定資産売却損を計上しております。

なお、当該資産の売却価額は不動産鑑定士による鑑定評価に基づいております。

連結計算書類上、当該売却価額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（9,660百万円）として特別損失に計上いたしました。

【連結株主資本等変動計算書に関する注記】

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）	2,145	0	0	2,146

(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
2019年6月27日 定時株主総会	普通株式	7,583	16	2019年3月31日	2019年6月28日
2019年11月12日 取締役会	普通株式	7,583	16	2019年9月30日	2019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

次のとおり、決議を予定しております。

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
2020年6月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	9,004	19	2020年3月31日	2020年6月29日

【金融商品に関する注記】

1. 金融商品の状況に関する事項

当社グループは、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。

投資有価証券は、業務上の関係を有する株式等であり、市場価格の変動リスクに晒されておりますが、定期的に時価や発行体（取引先企業）の財務状況等を把握しております。

借入金および社債のうち変動金利であるものは、その一部についてデリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用してヘッジしております。なお、デリバティブについては、実需の範囲で行うこととしております。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2020年3月31日（当期の連結決算日）における連結貸借対照表計上額、時価およびこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません。（（注2）参照）

（単位：百万円）

	連結貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 現金及び預金	195,360	195,360	—
(2) 受取手形及び営業未収入金	17,405	17,405	—
(3) 投資有価証券			
その他有価証券	366,733	366,733	—
(4) 敷金及び保証金			
満期保有目的の債券	199	200	0
その他有価証券	747	747	—
資 産 計	580,447	580,447	0
(1) 支払手形及び営業未払金	36,392	36,392	—
(2) 短期借入金	26,726	26,726	—
(3) 一年内返済予定の長期借入金および長期借入金	2,703,627	2,749,305	45,678
(4) コマーシャル・ペーパー	120,000	120,000	—
(5) 一年内償還予定の社債および社債	270,000	277,133	7,133
(6) ノンリコース一年内返済予定長期借入金 およびノンリコース長期借入金	281,455	285,910	4,455
(7) ノンリコース一年内償還予定社債 およびノンリコース社債	39,100	39,726	626
負 債 計	3,477,300	3,535,193	57,892
デリバティブ取引（*1）			
①ヘッジ会計が適用されていないもの	—	—	—
②ヘッジ会計が適用されているもの	(5,134)	(5,134)	—
デリバティブ取引計	(5,134)	(5,134)	—

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券およびデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 受取手形及び営業未収入金

相手先の信用状態が契約後大きく異なっていない限り、回収期間等から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。

(3) 投資有価証券

投資有価証券の時価については、上場株式は取引所の価格によっております。債券のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、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。固定金利によるものは、満期までの期間および信用リスクを加味した利率により割り引いた現在価値によっております。

(4) 敷金及び保証金

これらの時価については、取引先金融機関から提示された価格等によっております。

負債

(1) 支払手形及び営業未払金、(2) 短期借入金および(4) コマーシャル・ペーパー

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3) 一年内返済予定の長期借入金および長期借入金

借入金の時価については、変動金利によるものは、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。固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の新規借入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ます。変動金利による借入金の一部は、金利スワップの特例処理の対象とされており（下記「デリバティブ取引」②参照）、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっております。

(5) 一年内償還予定の社債および社債

社債の時価については、市場価格によっております。

(6) ノンリコース一年内返済予定長期借入金およびノンリコース長期借入金並びに(7) ノンリコース一年内償還予定社債およびノンリコース社債

ノンリコース借入金およびノンリコース社債の時価については、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、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。固定金利によるものは、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ます。変動金利によるものの一部は、金利スワップの特例処理の対象とされており（下記「デリバティブ取引」②参照）、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入または発行を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっております。

デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものではありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの連結決算日における契約額または契約において定められた元本相当額等は、次のとおりであります。

(i) 金利関連

(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		時価
				うち1年超	
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	342,900	302,900	△5,134
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	1,474,995	1,333,990	(*)

(注) 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。

- (*) 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、当該借入金の時価に含めて記載しております。(上記「負債(3) 一年内返済予定の長期借入金および長期借入金」、「(6) ノンリコース一年内返済予定長期借入金およびノンリコース長期借入金」および「(7) ノンリコース一年内償還予定社債およびノンリコース社債」参照)

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

区分	連結貸借対照表計上額
①子会社・関連会社株式 (*1)	74,468
②非上場株式 (*1)	2,337
③優先出資証券等 (*1)	25,687
④匿名組合出資等 (*1)	2
⑤敷金及び保証金 (満期保有目的の債券およびその他有価証券を除く) (*2)	69,224
⑥預り敷金及び保証金 (*3)	247,609

- (*)1 これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。
- (*)2 敷金及び保証金 (満期保有目的の債券およびその他有価証券を除く) については、残存期間を特定できず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「資産(4) 敷金及び保証金」には含めておりません。
- (*)3 預り敷金及び保証金については、残存期間を特定できず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

【賃貸等不動産に関する注記】

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、賃貸オフィスビルや賃貸住宅等を所有しております。これら賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額および時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

連結貸借対照表計上額	連結会計年度末の時価
3,555,071	6,731,222

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

(注2) 連結会計年度末の時価は、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。

【1株当たり情報に関する注記】

1株当たり純資産額	2,732円	41銭
1株当たり当期純利益	297円	50銭

【企業結合等に関する注記】

(共通支配下の取引等)

(連結子会社の吸収合併)

当社は、2019年8月13日開催の取締役会において、当社の連結子会社であるプライムクエスト・スリー株式会社並びにプライムクエスト・フォー株式会社を吸収合併することを決議し、同日付で合併契約を締結し、2019年10月1日付で吸収合併いたしました。

1. 企業結合の概要

(1) 被結合企業の名称及び事業の内容

被結合企業の名称：プライムクエスト・スリー株式会社、プライムクエスト・フォー株式会社

事業の内容：不動産賃貸業

(2) 企業結合日

2019年10月1日

(3) 企業結合の法的形式

当社を吸収合併存続会社とし、プライムクエスト・スリー株式会社並びにプライムクエスト・フォー株式会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併方式であります。

(4) 結合後企業の名称

変更はありません。

(5) 企業結合の目的

プライムクエスト・スリー株式会社並びにプライムクエスト・フォー株式会社は共同で新宿住友ビルの信託受益権を100%所有しており、当社連結グループの組織の簡素化を図ることを目的としております。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成31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 平成31年1月16日）に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

貸借対照表

(2020年3月31日現在)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)	百万円	(負債の部)	百万円
流動資産	914,792	流動負債	471,918
現金及び預金	117,117	営業未払金	32,869
営業未収入金	19,218	短期借入金	26,500
販売用不動産	333,597	一年内返済予定の長期借入金	131,281
仕掛販売用不動産	286,424	コーポラル・ペーパー	120,000
未成工事支出金	9,927	リース債	29
原材料及び貯蔵品	64	未払金	13,431
前払費用	10,177	未払法人税等	18,457
関係会社短期貸付金	125,117	前受工事収入金	30,938
その他の引当金	13,167	未成工事引当金	59,383
	△20	預賞与引当金	25,627
固定資産	3,933,315	資産除去債	10,351
有形固定資産	3,053,222	固定負債	2,122
建物	1,191,853	社債	83
構築物	25,523	長期借入金	841
機械及び装置	14,141	長期リース債	3,121,763
車両及び運搬具	56	退職給付引当金	270,000
工具、器具及び備品	16,197	預り敷金及び保証金	2,553,346
土地	2,106,344	長期預り債	29
リース資産	485	長期資産除去債	59
建設仮勘定	130,399	その他の負債	247,134
減価償却累計額及び減損損失累計額	△431,779		45,898
無形固定資産	55,537	負債合計	3,593,681
借地権	54,966	(純資産の部)	
ソフトウエア	485	株主資本	1,180,678
その他の引当金	85	資本剰余金	122,805
投資その他の資産	824,554	資本準備金	132,752
投資有価証券	367,521	その他の資本剰余金	132,742
関係会社株式	169,284	自己株式処分差益	9
関係会社社債	48,286	利益剰余金	929,594
その他の関係会社有価証券	110,265	利益準備金	5,507
長期貸付金	2,468	その他利益剰余金	924,087
関係会社長期貸付金	17,630	圧縮積立金	12,185
長期前払費用	25,512	繰越利益剰余金	911,902
繰延税金資産	16,338	自己株式	△4,473
敷金及び保証金	62,678	評価・換算差額等	73,747
その他の引当金	8,384	その他の有価証券評価差額金	77,307
貸倒引当金	△3,816	繰延ヘッジ損益	△3,560
資産合計	4,848,107	純資産合計	1,254,425
		負債及び純資産合計	4,848,107

損 益 計 算 書

(2019年4月1日から
2020年3月31日まで)

科 目	金 額	
		百万円
営 業 収 益	356,138	
不 動 産 賃 貸 事 業 収 益	324,928	
不 動 産 販 売 事 業 収 益	206,057	
完 成 工 事 事 業 収 益	666	887,791
そ の 他 の 事 業 収 益		
営 業 原 価	194,091	
不 動 産 賃 貸 事 業 原 価	261,195	
不 動 産 販 売 事 業 原 価	149,314	
完 成 工 事 事 業 原 価	17	604,619
そ の 他 の 事 業 原 価		
販 売 上 総 利 益		283,172
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		72,716
営 業 利 益		210,455
営 業 外 収 益	22,241	
受 取 利 息 及 び 配 当 金	1,154	23,395
そ の 他 の 収 益		
営 業 外 費 用	14,589	
支 社 払 債 利 息	2,368	
そ の 他 の 費 用	5,984	22,942
経 常 利 益		210,908
特 別 利 益		
固 定 資 産 売 却 益	277	
投 資 有 価 証 券 売 却 益	1,417	
抱 合 せ 株 式 消 滅 差 益	618	2,313
特 別 損 失		
固 定 資 産 売 却 損	2,130	
固 定 資 産 除 却 損	1,287	
投 資 有 価 証 券 評 価 損	7,838	
そ の 他 の 損 失	34	11,290
税 引 前 当 期 純 利 益		201,931
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	62,791	
法 人 税 等 調 整 額	△7,559	55,232
当 期 純 利 益		146,699

株主資本等変動計算書

(2019年4月1日から
2020年3月31日まで)

	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
		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			
			自 己 株 式 処 分 差 益			圧 縮 積 立 金	繰 越 利 益 剰 余 金				
当 期 首 残 高	百万円 122,805	百万円 132,742	百万円 9	百万円 132,752	百万円 5,507	百万円 12,185	百万円 780,368	百万円 798,060	百万円 △4,469	百万円 1,049,148	
当 期 変 動 額											
剰 余 金 の 配 当							△15,165	△15,165		△15,165	
当 期 純 利 益							146,699	146,699		146,699	
自 己 株 式 の 取 得									△3	△3	
自 己 株 式 の 処 分			0	0					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	-	-	131,533	131,533	△3	131,530	
当 期 末 残 高	122,805	132,742	9	132,752	5,507	12,185	911,902	929,594	△4,473	1,180,678	

	評 価 ・ 換 算 差 額 等				純 資 産 合 計
	そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額	繰 延 ヘ ッ ジ 損 益	評 価 ・ 換 算 差 額 等 合 計		
当 期 首 残 高	百万円 110,252	百万円 △3,971	百万円 106,280		百万円 1,155,428
当 期 変 動 額					
剰 余 金 の 配 当					△15,165
当 期 純 利 益					146,699
自 己 株 式 の 取 得					△3
自 己 株 式 の 処 分					0
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	△32,945	411	△32,533		△32,533
当 期 変 動 額 合 計	△32,945	411	△32,533		98,997
当 期 末 残 高	77,307	△3,560	73,747		1,254,425

個別注記表

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

1. 有価証券の評価基準および評価方法
 - (1) 子会社株式および関連会社株式
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
 - ①時価のあるもの
期末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定してあります。）によっております。
 - ②時価のないもの
投資有価証券およびその他の関係会社有価証券のうち優先出資証券については個別法に基づく原価法、金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの（匿名組合出資等）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。その他は移動平均法による原価法によっております。
2. デリバティブの評価基準および評価方法
時価法によっております。
3. たな卸資産の評価基準および評価方法
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おります。
 - (3) リース資産
所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産は、リース期間を耐用年数とし残存価額をゼロ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
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計上しております。
 - ①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。
 - ②数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法
過去勤務費用は発生した事業年度に一括費用処理しております。また、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
完成工事高および完成工事原価の計上基準
当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については、工事完成基準を適用しております。
8. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項
- (1) ヘッジ会計の処理方法
- ①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。
- ②ヘッジ手段とヘッジ対象
- | ヘッジ手段 | ヘッジ対象 |
|--------|-------|
| 金利スワップ | 借入金 |
- ③ヘッジ方針
社内規程等に基づき、金利上昇リスクの緩和を目的として行う方針であります。
- ④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。
- (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、連結計算書類におけるこれらの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
消費税および地方消費税の会計処理は税抜処理によっており、資産に係る控除対象外消費税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。
9. 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。

【貸借対照表に関する注記】

1. 担保資産及び担保付債務

担保資産	
現金及び預金	2,091百万円
建物	10,578
構築物	229
工具、器具及び備品	29
土地	119,992
担保資産計	132,919百万円
担保付債務	
長期借入金	76,000百万円
担保付債務計	76,000百万円

2. 保証債務

分譲マンション共同事業者に対する債務保証	181百万円
住宅購入者の住宅ローンに対する債務保証	92百万円

3. 関係会社に対する金銭債権および金銭債務（区分表示したものを除く）

短期金銭債権	5,790百万円
長期金銭債権	6,569百万円
短期金銭債務	979百万円
長期金銭債務	352百万円

4. 所有目的の見直し

当事業年度において、所有目的の見直しを行った結果、その実態に合わせるために、有形固定資産から販売用不動産へ2,862百万円、有形固定資産から仕掛販売用不動産へ659百万円、仕掛販売用不動産から有形固定資産へ6,784百万円振り替えました。

【損益計算書に関する注記】

関係会社との取引高	
営業取引による取引高	
売上高	28,348百万円
仕入高	48,728百万円
営業取引以外による取引高	12,053百万円

【株主資本等変動計算書に関する注記】

当事業年度末における自己株式数	
普通株式	2,146,401株

【税効果会計に関する注記】

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

繰延税金資産	
販売用不動産評価損	18,579百万円
減損損失	13,899
未払事業税・事業所税	2,057
投資有価証券評価損	1,951
販売用不動産エクイティ評価損	1,413
関係会社株式評価損	532
退職給付引当金	18
その他	17,376
繰延税金資産小計	55,825百万円
評価性引当額	△1,169
繰延税金資産合計	54,656百万円
繰延税金負債	
有価証券評価差額金	34,118百万円
圧縮記帳積立金	3,731
その他	469
繰延税金負債合計	38,318百万円
繰延税金資産の純額	16,338百万円

【リースにより使用する固定資産に関する注記】

貸借対照表に計上した固定資産のほか、建物・内装・設備等の一部や事務用機器の一部等を所有権移転外ファイナンス・リース契約により使用しております。

【関連当事者との取引に関する注記】

1. 役員

属性	会社等の名称 または氏名	議決権等の所有 (非所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員および その近親者	伊藤公二の姉	—	当社取締役の姉	住宅新築工事の 請負(注2)	49	—	—

- (注) 1. 取引金額は消費税等を含んでおりません。
2. 取引条件および取引条件の決定方針等
取引金額については、市場価格を勘案して決定しております。

2. 子会社等

属性	会社等の名称	住所	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	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員 の兼任等	事業上 の関係				
子会社	西品川一丁目 地区市街地 再開発事業(株)	東京都 新宿区	0	賃貸業	所有 直接 100%	兼任2人	資金の 貸付等	資金の貸付 (注2)	580	関係会社 短期貸付金	76,520
								資金の回収	7,170		
								受取利息(注2)	545		

- (注) 1. 取引金額は消費税等を含んでおりません。
2. 取引条件および取引条件の決定方針等
資金の貸付はグループ全体の資金効率化を図るために貸付を実施したものであり、利率は市中金利を勘案し決定してあります。

【1株当たり情報に関する注記】

1株当たり純資産額	2,646円	81銭
1株当たり当期純利益	309円	53銭

【企業結合等に関する注記】

「連結注記表【企業結合等に関する注記】」に記載しているため、注記を省略しております。
なお、当該取引により、当事業年度において抱合せ株式消滅差益として618百万円を特別利益に計上しております。