

第 8 8 期 報 告 書

(2020年4月1日から
2021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 (2020年4月1日から2021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

当期純利益 8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、経常利益は前年に比べ減少しましたが、親会社株主に帰属する当期純利益は10期連続の増益と、8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、分譲マンション2桁増益

部門別では、不動産賃貸事業において、ホテルやイベントホールなどの施設営業分野で新型コロナウイルス感染症の影響を大きく受けましたが、主力のオフィスビル事業は低水準の空室率を維持するなど増収増益となり、業績を下支えしました。また、広告費、販売費の減少と粗利益率の改善によって、分譲マンション中心の不動産販売事業が2桁増益となり、業績に寄与しました。その結果、売上高は9,174億円（前期比△9.5%）、営業利益は2,192億円（同△6.4%）となりました。

営業外損益改善継続、最終増益に寄与

受取配当金の増加と支払利息の減少等により、営業外損益は△92億円と前期に比べ45億円改善しました。また、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全部を譲渡し、特別利益118億円を計上しました。その結果、経常利益は2,099億円（前期比△4.8%）、親会社株主に帰属する当期純利益は1,413億円（同+0.3%）となりました。

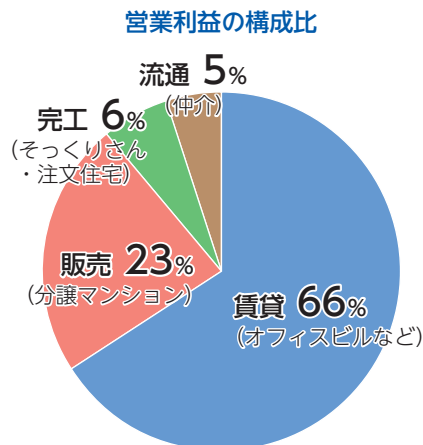
	当期 (2020.4.1~2021.3.31)	(前期比)
売上高	9,174億円	(△960億円)
営業利益	2,192億円	(△150億円)
経常利益	2,099億円	(△105億円)
親会社株主に帰属する当期純利益	1,413億円	(+3億円)

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	3,982億円	(+ 26億円)
不動産販売	2,633億円	(△615億円)
完成工事	1,887億円	(△302億円)
不動産流通	657億円	(△ 54億円)

営業利益

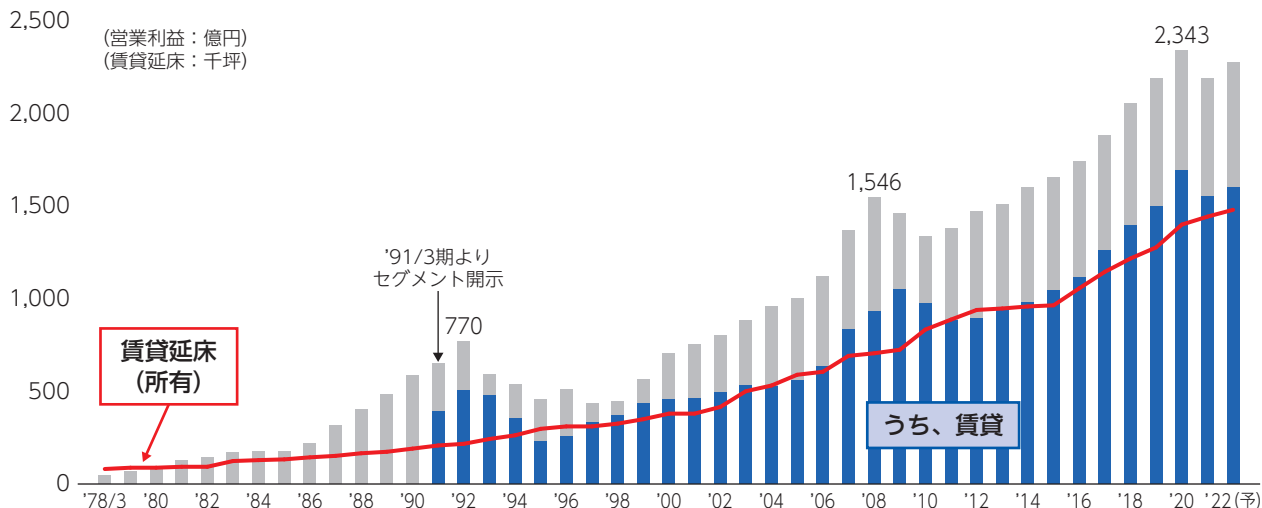
不動産賃貸	1,552億円	(△141億円)
不動産販売	539億円	(+ 74億円)
完成工事	155億円	(△ 50億円)
不動産流通	114億円	(△ 31億円)



(注) 構成比率は2021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（2022年3月期）の予想は下表のとおりです。不動産賃貸事業のうちホテルやイベントホールなどの施設営業分野については、新型コロナウイルス感染症による落込みが年度内には回復せず、前年並みの事業環境が続く前提としております。

主力のオフィスビル賃貸事業が新規ビルの通期稼働効果や一時費用の減少などにより増益となって業績を下支えするのに加え、受注や契約が回復した完成工事事業と不動産流通事業が増益に転じて業績に寄与する見通しです。

その結果、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、経常利益は2期ぶりの最高益更新、当期純利益は9期連続の最高益更新を目指します。

	次期予想 (2021.4.1~2022.3.31)	(当期比)
売上高	9,200億円	(+ 25億円)
営業利益	2,280億円	(+ 87億円)
経常利益	2,210億円	(+ 110億円)
親会社株主に帰属する当期純利益	1,500億円	(+ 86億円)

(部門別の見通し)

売上高

	次期予想	(当期比)
不動産賃貸	4,000億円	(+ 17億円)
不動産販売	2,450億円	(△ 183億円)
完成工事	2,000億円	(+ 112億円)
不動産流通	750億円	(+ 92億円)

営業利益

	次期予想	(当期比)
不動産賃貸	1,600億円	(+ 47億円)
不動産販売	500億円	(△ 39億円)
完成工事	180億円	(+ 24億円)
不動産流通	160億円	(+ 45億円)

(3) 第八次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。計画初年度の前期は、7期連続で最高業績を達成し順調な滑り出しとなったものの、2年目の当期は、前掲「連結業績の概況」に記載のとおり、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。その結果、最終年度の次期予想を加えた3ヵ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の達成は難しい状況ではありますが、営業利益と経常利益は、過去最高を更新した第七次中計を1～2割上回る見通しです。

新型コロナウイルス感染症は未だ収束が見通せず、先行き不透明な情勢が続いておりますが、次期予想業績を着実に達成し、第六次中計から3計画連続の最高益更新を目指してまいります。

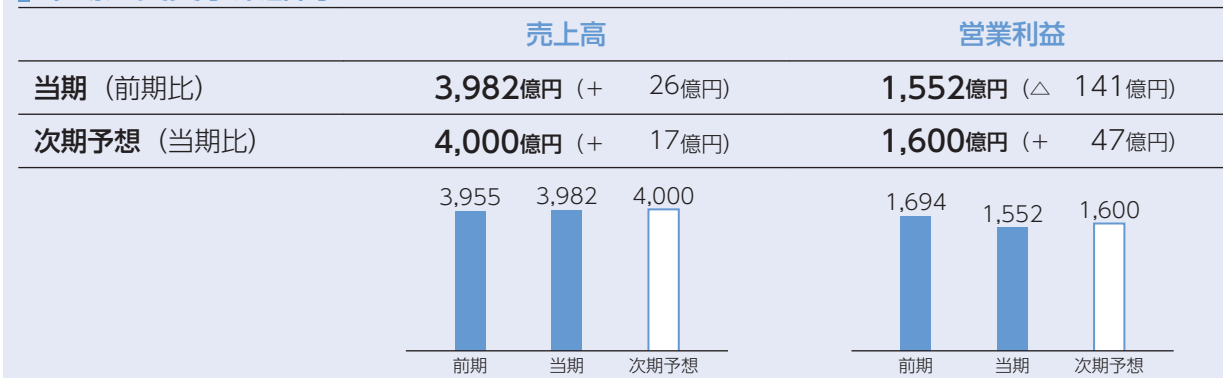
(億円)

	七次実績 (2016.4.1 ～2019.3.31)	八次予想 (3ヵ年累計)			七次比	八次目標※ (2019.4.1 ～2022.3.31)	
		前期	当期	次期予想			
売上高	2兆8,858	1兆135	9,174	9,200	2兆8,510	△ 348	3兆1,000
営業利益	6,132	2,343	2,192	2,280	6,816	+ 684	7,400
経常利益	5,578	2,205	2,099	2,210	6,515	+ 937	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



既存ビルの賃料上昇寄与、オフィスビル増収増益

当連結会計年度は、既存ビルの賃料上昇効果に加え、前期に竣工した「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」などの通期稼働が業績に寄与した結果、オフィスビル事業は増収増益となりました。

一方、ホテルやイベントホールなどの施設営業分野は、二度にわたる緊急事態宣言発出の影響もあり、大幅な売上減（前期比△134億円）となりました。また、2020年3月竣工の大規模複合施設「有明ガーデン」は順次営業を開始しましたが、「羽田エアポートガーデン」は開業を延期しております。

その結果、当事業部門は前期比増収を確保しましたが、営業減益となりました。

既存ビル空室率低水準、新規ビル満室稼働

既存ビルの空室率は2.8%（前期末1.4%）と小幅上昇したものの、依然として歴史的な低水準で推移いたしました。また、「住友不動産麹町ガーデンタワー」や「住友不動産御茶ノ水ビル」など当期竣工ビルはすべて満室稼働となったほか、「住友不動産田町ビル東館」など次期竣工予定ビルのテナント募集も順調に進捗しております。

既存ビル空室率

前期末	当期末
1.4%	2.8%



住友不動産麹町ガーデンタワー

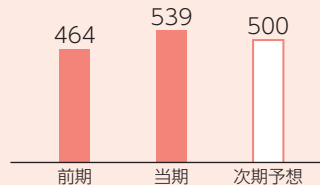
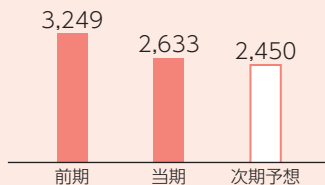
不動産販売事業部門

売上高

当期（前期比）	2,633億円（△ 615億円）
次期予想（当期比）	2,450億円（△ 183億円）

営業利益

539億円（+ 74億円）
500億円（△ 39億円）



利益率改善、営業利益過去最高

当連結会計年度は、「シティタワー大井町」、「シティテラス町田ステーションコート」などが引き渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で4,164戸（前期比△1,267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、広告費、販売費の減少と粗利益率改善により、営業利益は過去最高を更新しました。

マンション契約順調、次期計上分の8割契約済

マンションの契約戸数は、緊急事態宣言発出にともなう営業自粛の影響もあり3,047戸（前期比△1,818戸）と前年に比べ大きく減少しましたが、次期計上予定戸数3,800戸に対し期首時点で約80%（前年約80%）が契約済となり、十分な進捗となりました。

	当期	（前期比）
マンション契約戸数	3,047戸	（△ 1,818戸）
計上戸数	4,164戸	（△ 1,267戸）
マンション・戸建	4,149戸	（△ 1,264戸）
宅地	15戸	（△ 3戸）
売上高	2,633億円	（△ 615億円）
マンション・戸建	2,523億円	（△ 620億円）
宅地・その他	110億円	（+ 5億円）



シティタワー大井町

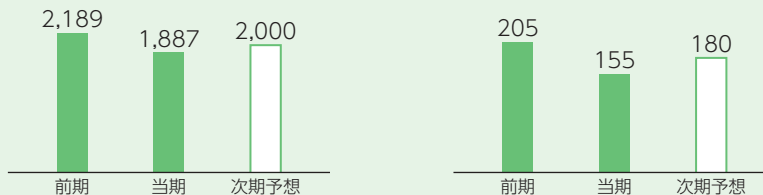
完成工事業部門

売上高

当期（前期比）	1,887億円（△ 302億円）
次期予想（当期比）	2,000億円（+ 112億円）

営業利益

当期（前期比）	155億円（△ 50億円）
次期予想（当期比）	180億円（+ 24億円）



受注回復基調、前年比プラス

当連結会計年度の受注棟数は、緊急事態宣言発出にともなう大規模な集客イベントや対面営業の制限により、第1四半期に大きく落ち込みましたが、第2四半期以降は「新築そっくりさん」事業、注文住宅事業ともに3四半期連続で前年比プラスとなり回復基調で推移しました。

当事業部門の業績は、消費税増税が実施された前期に受注が減少した影響もあり、両事業ともに計上棟数が減少した結果、減収減益となりました。

	当期	(前期比)
受注棟数	10,061棟	(+ 395棟)
新築そっくりさん	7,534棟	(+ 28棟)
注文住宅	2,527棟	(+ 367棟)
計上棟数	9,940棟	(△ 1,987棟)
新築そっくりさん	7,566棟	(△ 1,735棟)
注文住宅	2,374棟	(△ 252棟)
売上高	1,785億円	(△ 280億円)
新築そっくりさん	981億円	(△ 216億円)
注文住宅	803億円	(△ 64億円)



注文住宅（レジデンス）

不動産流通事業部門

	売上高	営業利益
当期（前期比）	657億円（△ 54億円）	114億円（△ 31億円）
次期予想（当期比）	750億円（+ 92億円）	160億円（+ 45億円）

項目	前期	当期	次期予想
売上高 (億円)	711	657	750
営業利益 (億円)	145	114	160

仲介件数回復基調、前年比プラス

当連結会計年度の仲介件数（契約ベース）は、緊急事態宣言発出にともなう営業自粛の影響により、第1四半期（4－6月）は6,362件（前年同期比△2,771件）と大きく落ち込みましたが、第2四半期以降（7－3月）では29,568件（同+1,950件）と、中古マンション取引を中心に3四半期連続で前年比プラスとなり回復基調で推移しました。

当事業部門の業績は、仲介件数（引渡ベース）が35,122件（前期比△2,593件）と減少した結果、減収減益となりました。

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行った結果、当期末時点で全国計269店舗（前期末比△7店舗）となりました。

	当期	(前期比)
仲介件数	35,122件	(△ 2,593件)
取扱高	1兆2,410億円	(△ 464億円)
取扱単価	35百万円	(+ 1百万円)



有明ガーデンマンションプラザ

(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ます。

当期のESGに関する主な取り組みは以下のとおりで、当社は、ESGの推進によ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おります。また、国連の持続可能な開発目標「SDGs」の達成にも貢献してまいります。

「環境」に関して、当社はこれまで高水準の「省エネ」を実現してまいりましたが、今後も不動産デベロッパーとして、環境性能が高い物件の新規開発や改修による環境性能向上、運用時啓蒙活動等の「省エネ」をさらに推進し、日本が掲げる2050年脱炭素目標の達成に貢献してまいります。

なお、2019年度エネルギー消費量原単位は、2009年度比30%削減を実現し、省エネ取り組みの最高ランクである「Sランク事業者」に4年連続で認定されました。

当期（2021年3月期）の主な取り組み	E 環境	S 社会	G ガバナンス
2020年 4月			
・ 執行役員制度の導入			G
・ サステナブル調達ガイドラインの制定	E	S	G
6月			
・ 新宿住友ビル「三角広場」完成	E	S	
8月			
・ 有明ガーデン 文化・アート支援イベント「コモゴモ展」開催		S	
9月			
・ 有明ガーデン 地域防災啓蒙イベント「防災・救急フェア」開催		S	
10月			
・ 国連グローバルコンパクトに加盟	E	S	G
12月			
・ DBJ Green Building認証 新規取得、 26棟約77万坪で最多事業者に	E	S	
・ TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）に賛同	E		
・ 障がい者アートを当社物件に展示（凸版印刷㈱と協働）		S	
2021年 2月			
・ 住友不動産御成門タワー 港区みどりのまちづくり賞受賞	E		
・ ESGレポートの更新	E	S	G
3月			
・ 有明ガーデン 震災復興イベントの開催		S	
・ 健康経営優良法人2021（大規模法人部門）認定		S	
・ テナント発電所由来のRE100適合電気をテナント単位で導入、 国内初の事例（芙蓉総合リース㈱と協働）	E		

※詳細は当社ホームページニュースリリースをご覧ください。

E

環境

DBJ Green Building認証 最多事業者に

当社は、自社開発物件の性能を客観的に把握するため、5万㎡以上の自社ビル全てでDBJ Green Building認証を取得しました。認証取得棟数計26棟延77万坪は、不動産の「環境・社会への配慮」を認定する同認証の、オフィスビル分野における最多事業者となりました。(2020年10月末時点、当社調べ)

今後も高水準の「環境・社会」性能を兼ね備えた価値の高い資産の創造に貢献してまいります。



DBJ Green Building
2020



S

社会

健康経営優良法人2021認定

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2021(大規模法人部門)」に認定されました。

「健康かつ安全に、いきいきと、能力を最大限発揮できる環境」の構築と従業員の健康保持・増進に継続して取組み、生産性の向上、ひいては企業価値の更なる向上を目指してまいります。



2021
健康経営優良法人
Health and productivity

G

ガバナンス

執行役員制度の導入

当社は、持続的成長を目指して積極的に事業を展開しておりますが、事業拡大に必要な役員登用ができるよう、取締役役に準ずるものとして執行役員制度を導入しました。今後も業容の更なる拡大と従業員の士気向上を図るとともに、ガバナンスの向上に注力してまいります。

常務執行役員
執行役員

雨宮 竜三
和田 一朗
橋爪 弘幸
中野 誠
伊庭 卓司
川合 謙一

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3,677億円の設備投資を行いました。

3 資金調達の状況

当期は、増資や社債発行等は行わず、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。

4 財産および損益の状況

区分		2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期 (当期)
営業収益	(百万円)	948,402	1,012,198	1,013,512	917,472
営業利益	(百万円)	205,637	219,389	234,332	219,244
経常利益	(百万円)	186,870	203,227	220,520	209,949
親会社株主に帰属する当期純利益	(百万円)	119,731	130,102	140,997	141,389
1株当たり当期純利益	(円・銭)	252.62	274.51	297.50	298.33
総資産	(百万円)	5,167,198	5,130,118	5,317,623	5,673,666
純資産	(百万円)	1,114,975	1,202,103	1,294,998	1,503,021
1株当たり純資産	(円・銭)	2,352.53	2,536.40	2,732.41	3,171.34

(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。

5 主要な事業内容 (2021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 (2021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(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
住友不動産ファイナンス(株)	100	100.0	ファイナンス業務

7 主要な事業所 (2021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(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
住友不動産ファイナンス(株)	東京都新宿区

8 従業員の状況 (2021年3月31日現在)

従業員数	前期末比増減
名 13,530	名 △146

(注) うち、当社の従業員数は5,877名（前期末比83名減）であります。

9 主要な借入先および借入額 (2021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	639,678
株式会社三菱UFJ銀行	436,500
三井住友信託銀行株式会社	369,807
株式会社みずほ銀行	335,000
株式会社日本政策投資銀行	139,588

(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 (2021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	473,939,053株 (自己株式2,146,925株を除く)

2 株主数 11,869名 (うち単元株主数10,978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)	51,645	10.90
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	24,778	5.23
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)	10,768	2.27
STICHTING PGGM DEPOSITARY PGGM LISTED REAL ESTATE PF FUND	10,030	2.12
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
清水建設株式会社	7,500	1.58
株式会社大林組	7,090	1.50
株式会社日本カストディ銀行 (信託口5)	6,799	1.43

(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 (2021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	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	
則久 芳行	監査役	
寺田 千代乃	監査役	アートコーポレーション(株)名誉会長、ダイキン工業(株)社外取締役

- (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. 小野孝昭氏は、2020年6月26日開催の第87期定時株主総会終結のときをもって任期満了により監査役を退任いたしました。
4. 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。
5. 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。
6. 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、執行役員に和田一郎、橋爪弘幸、中野誠、伊庭卓司および川合謙一の5氏を選任しております。

2 取締役および監査役の報酬等

(1) 取締役の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

取締役の金銭報酬の額は、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。

(2) 取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針に関する事項

当社は、取締役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（取締役非兼務執行役員を含む、以下同じ。）への報酬は、業績連動報酬・非金銭報酬等はなく固定報酬のみとしております。各取締役への支給額は、各取締役の職責や業績への貢献度合いを勘案し、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。また、上記取締役の報酬の年間総額は前連結会計年度の連結経常利益の1%ですが、当期に全額が各取締役に支給されるわけではなく、近年は全体の5割前後が支給され、それ以外は、各取締役別の金額を確定せず留保しております。将来、各取締役が退任したときの退職金、業績悪化による取締役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。

後記(3)に記載したとおり、取締役の個人別の報酬等の内容の決定に係る委任を受けた者は、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、各人の見地から合議の上、各取締役の職責や業績への貢献度合いを総合的に見極めて、適切に評価していることから、取締役会は、本事業年度に係る取締役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) 取締役の個人別の報酬等の内容の決定に係る委任に関する事項

当社においては、取締役会の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〕）が取締役の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）を決定しております。

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ました。

(4) 監査役の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

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。

(5) 取締役および監査役の報酬等の総額等

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額 (百万円)			対象となる 役員の員数 (人)
		基本報酬	業績連動 報酬等	非金銭 報酬等	
取締役 (うち社外取締役)	2,164 ^(注1) (40)	2,164 (40)	—	—	10 (2)
監査役 (うち社外監査役)	56 (26)	56 (26)	—	—	5 (3)
合計 (うち社外役員)	2,221 (67)	2,221 (67)	—	—	15 (5)

- (注) 1. 当該取締役報酬の一部を全取締役同意のもと執行役員（5名）の報酬に充当しております。
 2. 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、近年は全体の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などへの備えとして、支払いを留保しております。
 3. 上記人数には2020年6月26日開催の第87期定株主総会終結のときをもって退任した社外監査役1名を含んでいます。

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	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	208百万円
当社が支払うべき報酬等の額	140百万円

- (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も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、その結果を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、その結果を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でないと認められる場合を除き、当社が当該費用または債務の処理をするものとする。

(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、その結果をリスクマネジメント委員会に報告するとともに、重要事項は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、その結果を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、各部門責任者からの定例ヒアリングの実施、また現場および各拠点の往査を行っております。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。

連結計算書類

連結貸借対照表 (2021年3月31日現在)

(単位：百万円)

科目	金額
(資産の部)	
流動資産	912,196
現金及び預金	188,340
受取手形及び営業未収入金	18,713
販売用不動産	260,824
仕掛販売用不動産	366,596
未成工事支出金	8,637
その他のたな卸資産	743
その他	68,377
貸倒引当金	△37
固定資産	4,761,469
有形固定資産	4,012,168
建物及び構築物	1,705,466
土地	2,778,474
建設仮勘定	107,849
その他	46,854
減価償却累計額及び減損損失累計額	△626,477
無形固定資産	62,411
借地権	60,161
その他	2,249
投資その他の資産	686,890
投資有価証券	574,136
敷金及び保証金	68,743
繰延税金資産	11,071
その他	35,023
貸倒引当金	△2,084
資産合計	5,673,666

科目	金額
(負債の部)	
流動負債	661,959
支払手形及び営業未払金	24,696
短期借入金	26,620
一年内返済予定の長期借入金	191,446
ノンリコース一年内返済予定長期借入金	14,844
コマーシャル・ペーパー	120,000
一年内償還予定の社債	20,000
ノンリコース一年内償還予定社債	1,500
未払法人税等	40,741
預り金	65,964
賞与引当金	4,023
その他	152,123
固定負債	3,508,685
社債	250,000
ノンリコース社債	35,600
長期借入金	2,640,210
ノンリコース長期借入金	261,073
役員退職慰労引当金	30
退職給付に係る負債	5,258
預り敷金及び保証金	258,219
長期預り金	27,932
その他	30,361
負債合計	4,170,645
(純資産の部)	
株主資本	1,349,153
資本金	122,805
資本剰余金	104,153
利益剰余金	1,126,669
自己株式	△4,475
その他の包括利益累計額	153,867
その他有価証券評価差額金	160,440
繰延ヘッジ損益	△2,988
為替換算調整勘定	△4,265
退職給付に係る調整累計額	681
純資産合計	1,503,021
負債及び純資産合計	5,673,666

連結損益計算書 (2020年4月1日から2021年3月31日まで)

(単位：百万円)

科目	金額	
営業収益		917,472
営業原価		629,564
売上総利益		287,907
販売費及び一般管理費		68,663
営業利益		219,244
営業外収益		
受取利息及び配当金	11,835	
その他	2,041	13,877
営業外費用		
支払利息	18,317	
その他	4,854	23,172
経常利益		209,949
特別利益		
固定資産売却益	536	
投資有価証券売却益	13,115	13,652
特別損失		
減損損失	3,876	
固定資産除却損	7,890	
投資有価証券評価損	489	
投資有価証券売却損	312	
新型コロナウイルス感染症による損失	629	
その他	44	13,242
税金等調整前当期純利益		210,359
法人税、住民税及び事業税	64,930	
法人税等調整額	4,040	68,970
当期純利益		141,389
非支配株主に帰属する当期純利益		—
親会社株主に帰属する当期純利益		141,389

連結株主資本等変動計算書 (2020年4月1日から2021年3月31日まで)

(単位：百万円)

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

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

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50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)、住友不動産建物サービス(株)、住友不動産システム(株)、住友不動産ヴィラフォンテーヌ(株)、住友不動産ベルサール(株)等であります。当連結会計年度より、重要性が増したため、住友不動産商業マネジメント(株)及びいずみ保険サービス(株)を連結の範囲に含めております。

(2) 非連結子会社

泉リフォーム(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) 泉リフォーム(株)ほかの非連結子会社および新宿エヌ・エスビル(株)ほかの関連会社は、それぞれ当期純損益（持分に見合う額）および利益剰余金（持分に見合う額）等に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用から除外しております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち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」に含む。）については、均等償却によっております。なお、償却期間については、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。

(3) 重要な引当金の計上基準

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」に含む。）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。

【表示方法の変更に関する注記】

(「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用に伴う変更)

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日)を当連結会計年度から適用し、連結注記表に【会計上の見積りに関する注記】を記載しております。

【会計上の見積りに関する注記】

1. 販売用不動産等の評価

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

科目名	金額(百万円)
販売用不動産	260,824
仕掛販売用不動産	366,596

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

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

2. 固定資産の減損

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

科目名	金額(百万円)
有形固定資産	4,012,168
借地権	60,161

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

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

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

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

【追加情報】

(新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積り)

販売用不動産等の評価や固定資産の減損会計等の会計上の見積りについて、連結計算書類作成時において入手可能な情報に基づき、合理的な金額を算出しております。

当社グループでは、新型コロナウイルス感染症の影響は一時的であると判断しており、その仮定に基づいて会計上の見積りを行っております。

【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	2,086百万円
建物及び構築物	98,200
土地	404,372
その他(有形固定資産)	106
計	504,765百万円
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	14,844
ノンリコース一年内償還予定社債	1,500
ノンリコース社債	35,600
長期借入金	104,620
ノンリコース長期借入金	261,073
計	417,827百万円

2. 保証債務

一般顧客の建物の瑕疵に対する保証等 11,305百万円

3. 非連結子会社および関連会社の株式等

投資有価証券 68,688百万円

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2,568百万円、有形固定資産から仕掛販売用不動産へ3,595百万円、仕掛販売用不動産から有形固定資産へ5,759百万円振り替えました。

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	2,994百万円
建物及び構築物	77,088
土地	258,725
その他(有形固定資産)	84
計	338,893百万円

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】

1. 投資有価証券売却益

主な内容は、大連青雲天下房地產開發有限公司出資金の売却益11,872百万円であります。

2. 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	東京都他	4

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

当連結会計年度において、賃貸資産について、割引前将来キャッシュ・フローの総額が固定資産の帳簿価額を下回ったため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（3,577百万円）として特別損失に計上いたしました。

なお、当該資産の回収可能価額は将来キャッシュ・フローを3.6%で割り引いて算定しております。

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

なお、当該資産の売却価額は公示価格等を勘案して算定した金額であります。

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（298百万円）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）	2,146	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。

3. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4. 配当に関する事項

① 配当金支払額

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

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

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
2021年6月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	9,952	21	2021年3月31日	2021年6月30日

【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

2021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）

主な用途	連結貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	188,340	188,340	－
(2) 受取手形及び営業未収入金	18,713	18,713	－
(3) 投資有価証券 その他有価証券	503,107	503,107	－
(4) 敷金及び保証金 その他有価証券	535	535	－
資産計	710,696	710,696	－
(1) 支払手形及び営業未払金	24,696	24,696	－
(2) 短期借入金	26,620	26,620	－
(3) 一年内返済予定の長期借入金および長期借入金	2,831,656	2,862,322	30,666
(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	274,708	4,708
(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	275,917	279,759	3,842
(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	37,100	37,561	461
負債計	3,585,989	3,625,668	39,678
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	(4,310)	(4,310)	－
デリバティブ取引計	(4,310)	(4,310)	－

（＊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	348,900	347,400	△4,310
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金および社債	1,440,247	1,271,549	(*)

(注) 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)	41,878
②非上場株式 (*1)	2,337
③優先出資証券等 (*1)	26,810
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)	68,207
⑥預り敷金及び保証金 (*3)	258,219

(*1) これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(*2) 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いません。

【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
3,838,536	7,271,168

(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	3,171円	34銭
1株当たり当期純利益	298円	33銭

計算書類

貸借対照表 (2021年3月31日現在)

(単位：百万円)

科目	金額	科目	金額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	904,201	流動負債	572,824
現金及び預金	103,760	営業未払金	19,932
営業未収入金	15,619	短期借入金	26,500
販売用不動産	243,960	一年内返済予定の長期借入金	191,256
仕掛販売用不動産	366,766	コマーシャル・ペーパー	120,000
未成工事支出金	8,564	一年内償還予定の社債	20,000
原材料及び貯蔵品	92	リース債務	24
前払費用	10,082	未払金	8,154
関係会社短期貸付金	139,251	未払費用	31,841
その他	16,114	未払法人税等	36,567
貸倒引当金	△10	未払消費税等	11,264
固定資産	4,311,408	前受金	58,673
有形固定資産	3,335,143	未成工事受入金	23,471
建物	1,306,486	預り金	23,355
構築物	30,881	賞与引当金	752
機械及び装置	14,857	資産除去債務	71
車両及び運搬具	56	その他	960
工具、器具及び備品	18,935	固定負債	3,181,946
土地	2,326,469	社債	250,000
リース資産	404	長期借入金	2,621,590
建設仮勘定	107,724	リース債務	26
減価償却累計額及び減損損失累計額	△470,672	退職給付引当金	169
無形固定資産	60,240	預り敷金及び保証金	254,539
借地権	59,304	長期預り金	27,949
ソフトウェア	851	資産除去債務	126
その他	83	繰延税金負債	23,229
投資その他の資産	916,025	その他	4,314
投資有価証券	501,704	負債合計	3,754,771
関係会社株式	136,755	(純資産の部)	
関係会社社債	67,659	株主資本	1,303,009
その他の関係会社有価証券	100,138	資本金	122,805
長期貸付金	4,183	資本剰余金	132,752
関係会社長期貸付金	17,310	資本準備金	132,742
長期前払費用	23,600	その他資本剰余金	9
敷金及び保証金	61,439	自己株式処分差益	9
その他	6,669	利益剰余金	1,051,927
貸倒引当金	△3,434	利益準備金	5,507
資産合計	5,215,609	その他利益剰余金	1,046,420
		圧縮積立金	12,185
		繰越利益剰余金	1,034,235
		自己株式	△4,475
		評価・換算差額等	157,828
		その他有価証券評価差額金	160,817
		繰延ヘッジ損益	△2,988
		純資産合計	1,460,838
		負債及び純資産合計	5,215,609

損益計算書 (2020年4月1日から2021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	373,988	
不動産販売事業収益	263,394	
完成工事事業収益	178,308	
その他の事業収益	641	816,333
営業原価		
不動産賃貸事業原価	219,602	
不動産販売事業原価	200,693	
完成工事事業原価	128,296	
その他の事業原価	18	548,611
売上総利益		267,722
販売費及び一般管理費		60,919
営業利益		206,803
営業外収益		
受取利息及び配当金	12,867	
その他	1,986	14,854
営業外費用		
支払利息	14,495	
社債利息	2,062	
その他	4,335	20,893
経常利益		200,764
特別利益		
固定資産売却益	202	
投資有価証券売却益	1,242	
関係会社株式売却益	11,872	13,318
特別損失		
減損損失	3,577	
固定資産除却損	7,360	
投資有価証券評価損	489	
投資有価証券売却損	312	
新型コロナウイルス感染症による損失	383	
その他	44	12,166
税引前当期純利益		201,915
法人税、住民税及び事業税	59,114	
法人税等調整額	2,458	61,573
当期純利益		140,342

株主資本等変動計算書 (2020年4月1日から2021年3月31日まで)

(単位：百万円)

	株主資本									
	資本金	資本剰余金			利益剰余金				自己株式	株主資本計
		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	122,805	132,742	9	132,752	5,507	12,185	911,902	929,594	△4,473	1,180,678
当期変動額										
剰余金の配当							△18,009	△18,009		△18,009
当期純利益							140,342	140,342		140,342
自己株式の取得									△1	△1
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)										
当期変動額合計	-	-	-	-	-	-	122,332	122,332	△1	122,331
当期末残高	122,805	132,742	9	132,752	5,507	12,185	1,034,235	1,051,927	△4,475	1,303,009

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	77,307	△3,560	73,747	1,254,425
当期変動額				
剰余金の配当				△18,009
当期純利益				140,342
自己株式の取得				△1
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)	83,510	571	84,081	84,081
当期変動額合計	83,510	571	84,081	206,412
当期末残高	160,817	△2,988	157,828	1,460,838

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おります。）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、特例処理によつて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。

【表示方法の変更に関する注記】

（「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用に伴う変更）

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」（企業会計基準第31号 2020年3月31日）を当事業年度から適用し、個別注記表に【会計上の見積りに関する注記】を記載しております。

【会計上の見積りに関する注記】

1. 販売用不動産等の評価

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

科目名	金額(百万円)
販売用不動産	243,960
仕掛販売用不動産	366,766

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

「連結注記表【会計上の見積りに関する注記】1. 販売用不動産等の評価」に記載した内容と同一であります。

2. 固定資産の減損

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

科目名	金額(百万円)
有形固定資産	3,335,143
借地権	59,304

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

「連結注記表【会計上の見積りに関する注記】2. 固定資産の減損」に記載した内容と同一であります。

【追加情報】

(新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積り)

販売用不動産等の評価や固定資産の減損会計等の会計上の見積りについて、計算書類作成時において入手可能な情報に基づき、合理的な金額を算出しております。

当社では、新型コロナウイルス感染症の影響は一時的であると判断しており、その仮定に基づいて会計上の見積りを行っております。

【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	2,086百万円
建物	9,877
構築物	217
工具、器具及び備品	20
土地	119,992
担保資産計	132,194百万円
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	193百万円
住宅購入者の住宅ローンに対する債務保証	90百万円

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	1,692百万円
長期金銭債権	6,444百万円
短期金銭債務	6,020百万円
長期金銭債務	262百万円

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2,568百万円、有形固定資産から仕掛販売用不動産へ3,595百万円、仕掛販売用不動産から有形固定資産へ5,759百万円振り替えました。

【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	27,932百万円
仕入高	50,412百万円
営業取引以外による取引高	2,084百万円

【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	2,146,925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	18,795百万円
減損損失	14,943
未払事業税・事業所税	2,349
投資有価証券評価損	2,101
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	52
その他	12,930
繰延税金資産小計	53,115百万円
評価性引当額	△1,169
繰延税金資産合計	51,946百万円
繰延税金負債	
有価証券評価差額金	70,975百万円
圧縮記帳積立金	3,731
その他	469
繰延税金負債合計	75,175百万円
繰延税金資産の純額	△23,229百万円

【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. 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)	313	関係会社 短期貸付金	73,344
								資金の回収	3,489		
								受取利息 (注2)	522		

(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おります。

【1株当たり情報に関する注記】

1株当たり純資産額	3,082円	33銭
1株当たり当期純利益	296円	12銭