

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2020年6月29日

【事業年度】 第87期(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

【会社名】 住友不動産株式会社

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

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 仁 島 浩 順

【本店の所在の場所】 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

【電話番号】 03(3346)1221

【事務連絡者氏名】 経理課長 富 士 原 和 彦

【最寄りの連絡場所】 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

【電話番号】 03(3346)1221

【事務連絡者氏名】 経理課長 富 士 原 和 彦

【縦覧に供する場所】 住友不動産株式会社関西支店
(大阪市北区中之島三丁目2番18号)
株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

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

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第83期	第84期	第85期	第86期	第87期
決算年月	2016年3月	2017年3月	2018年3月	2019年3月	2020年3月
売上高 (百万円)	854,964	925,151	948,402	1,012,198	1,013,512
経常利益 (百万円)	148,424	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)	87,797	103,488	119,731	130,102	140,997
包括利益 (百万円)	71,009	133,145	154,088	105,781	108,064
純資産額 (百万円)	917,277	1,039,103	1,114,975	1,202,103	1,294,998
総資産額 (百万円)	4,675,914	4,980,039	5,167,198	5,130,118	5,317,623
1株当たり純資産額 (円)	1,873.71	2,125.36	2,352.53	2,536.40	2,732.41
1株当たり当期純利益 (円)	185.23	218.34	252.62	274.51	297.50
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	19.0	20.2	21.6	23.4	24.4
自己資本利益率 (%)	10.2	10.9	11.3	11.2	11.3
株価収益率 (倍)	17.78	13.22	15.58	16.71	8.86
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	96,107	158,507	189,933	260,057	230,458
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	105,384	274,161	220,534	209,212	290,118
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	44,980	197,996	26,461	146,058	82,644
現金及び現金同等物 の期末残高 (百万円)	185,989	267,943	262,045	170,707	193,448
従業員数 [外、平均臨時雇用者数] (名)	12,116 [3,239]	12,574 [3,175]	12,934 [3,216]	13,238 [3,165]	13,676 [3,144]

(注) 1 売上高には消費税等は含まれておりません。

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

3 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を第86期の期首から適用しており、第85期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

4 当連結会計年度より不動産売買仲介手数料の収益認識に係る会計処理を変更しております。前連結会計年度に係る主要な経営指標等については、当該会計方針の変更を反映し、遡及適用後の指標等となっております。なお、詳細につきましては、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 注記事項(会計方針の変更)」に記載しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次		第83期	第84期	第85期	第86期	第87期
決算年月		2016年 3月	2017年 3月	2018年 3月	2019年 3月	2020年 3月
売上高	(百万円)	723,085	786,191	814,192	879,154	887,791
経常利益	(百万円)	123,657	143,732	157,851	173,087	210,908
当期純利益	(百万円)	75,827	91,089	110,186	120,458	146,699
資本金	(百万円)	122,805	122,805	122,805	122,805	122,805
発行済株式総数	(株)	476,085,978	476,085,978	476,085,978	476,085,978	476,085,978
純資産額	(百万円)	832,983	939,760	1,071,660	1,155,428	1,254,425
総資産額	(百万円)	4,156,719	4,441,803	4,719,988	4,644,342	4,848,107
1株当たり純資産額	(円)	1,757.43	1,982.77	2,261.14	2,437.92	2,646.81
1株当たり配当額	(円)	22.00	24.00	27.00	30.00	35.00
(内1株当たり 中間配当額)	(円)	(11.00)	(11.00)	(13.00)	(14.00)	(16.00)
1株当たり当期純利益	(円)	159.98	192.18	232.48	254.16	309.53
潜在株式調整後1株当 り当期純利益	(円)				-	-
自己資本比率	(%)	20.0	21.2	22.7	24.9	25.9
自己資本利益率	(%)	9.4	10.3	11.0	10.8	12.2
株価収益率	(倍)	20.59	15.02	16.93	18.04	8.51
配当性向	(%)	13.8	12.5	11.6	11.8	11.3
従業員数	(名)	5,302	5,560	5,732	5,841	5,960
株主総利回り	(%)	76.7	67.8	92.7	108.4	64.1
(比較指標:TOPIX(配当込み))	(%)	(89.2)	(102.3)	(118.5)	(112.5)	(101.9)
最高株価	(円)	5,064	3,615	4,402	4,718	4,619
最低株価	(円)	2,663.5	2,446	2,809	3,658	2,171.5

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

2 【沿革】

1949年12月	財閥解体により株式会社住友本社を継承する会社として設立 (当時は泉不動産株式会社と称する)
1957年5月	住友不動産株式会社に商号変更
1963年4月	清算中の株式会社住友本社を吸収合併
1964年4月	大阪支店を開設
1964年8月	「浜芦屋マンション」(兵庫県神戸市)分譲(マンション分譲事業に進出)
1970年10月	東京・大阪証券取引所市場第二部に株式上場
1971年8月	東京・大阪証券取引所市場第一部に指定替え
1972年5月	住友不動産カリフォルニア(連結子会社)を設立
1973年7月	住友不動産建物サービス株式会社(連結子会社)を設立
1974年3月	「新宿住友ビル」(東京都新宿区)竣工
1974年6月	本社を東京住友ビル(東京都千代田区)から新宿住友ビルに移転
1975年3月	住友不動産販売株式会社(連結子会社)を設立
1978年2月	株式会社琵琶湖リゾートクラブ(現：住友不動産ヴィラフォンテーヌ株式会社) (連結子会社)を設立
1980年8月	住友不動産シスコン株式会社(連結子会社)を設立
1982年9月	「新宿NSビル」(東京都新宿区)竣工
1982年10月	本社を新宿住友ビルから新宿NSビルに移転
1982年11月	「広尾ガーデンヒルズ」(東京都渋谷区)分譲開始(共同事業)
1984年12月	住友不動産ファイナンス株式会社(連結子会社)を設立
1986年9月	住友不動産フィットネス株式会社(現：住友不動産エスフォルタ株式会社) (連結子会社)を設立
1995年10月	規格住宅「アメリカンコンフォート」事業を開始
1996年4月	新建替えシステム「新築そっくりさん」事業を開始
1998年6月	住友不動産販売株式会社(連結子会社)が東京証券取引所に株式上場
1999年3月	不動産特定共同事業法に基づく不動産小口化ファンド「SURFシリーズ」発売
1999年6月	商業用不動産で国内初の公募証券化実施(サムクエスト社債)
2001年12月	住友不動産販売株式会社が200店目の仲介店舗を開設
2002年10月	「泉ガーデン」(東京都港区)竣工
2003年4月	定価制都市型住宅「J・URBAN」シリーズ発売開始
2004年5月	「WORLD CITY TOWERS」(東京都港区)分譲開始
2004年7月	「汐留住友ビル」(東京都港区)竣工
2008年4月	住友不動産ベルサール株式会社(連結子会社)を設立
2008年7月	「シティタワーズ豊洲」(東京都江東区)分譲開始
2010年2月	「新宿セントラルパークシティ」(東京都新宿区)竣工
2011年10月	「総合マンションギャラリー」新規開設(秋葉原・新宿・渋谷・池袋・田町)
2011年12月	「住友不動産新宿グランドタワー」(東京都新宿区)竣工
2014年12月	分譲マンションで初の年間供給戸数日本一達成(2014年)
2015年4月	「東京日本橋タワー」(東京都中央区)竣工
2015年9月	「新築そっくりさん」事業の累計受注棟数100,000棟突破
2016年10月	「住友不動産六本木グランドタワー」(東京都港区)竣工
2017年6月	住友不動産販売株式会社が完全子会社化により上場廃止
2018年1月	「住友不動産大崎ガーデンタワー」(東京都品川区)竣工
2019年12月	分譲マンションで6年連続年間供給戸数日本一達成(2019年)

3 【事業の内容】

当社の企業集団は、当社および連結子会社48社ほかにより構成され、その主要な事業および当該各事業における当社および主要企業の位置づけは次のとおりです。

(1) 不動産賃貸事業

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

(2) 不動産販売事業

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

(3) 完成工事業

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

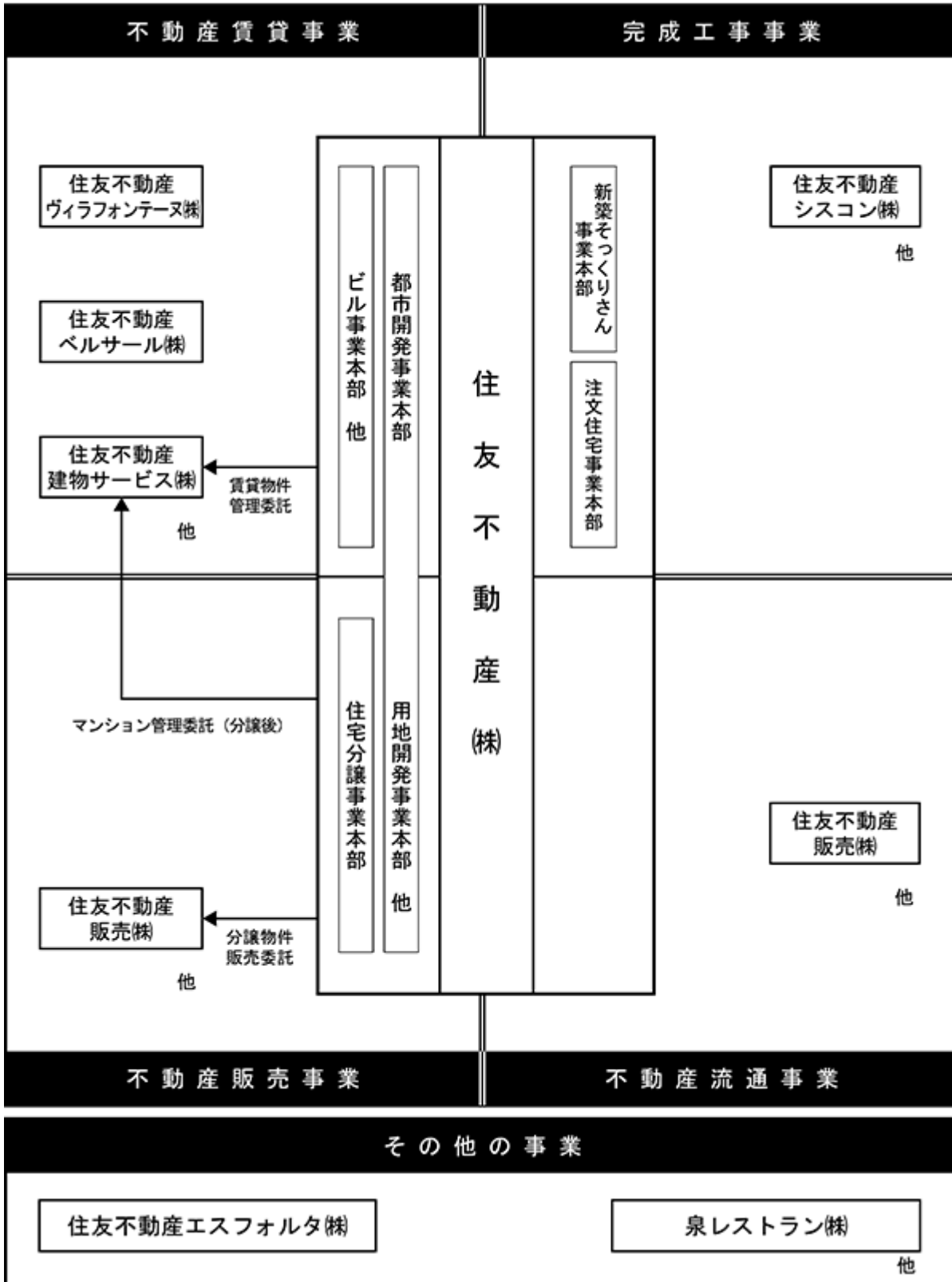
(4) 不動産流通事業

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

(5) その他の事業

住友不動産エスフォルタ㈱がフィットネスクラブ事業を、泉レストラン㈱が飲食業を行っております。

以上に述べた事項の系統図は次のとおりであります。



4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 又は出資金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社)					
住友不動産販売㈱	東京都新宿区	2,970	不動産流通事業	100	当社分譲物件の販売を委託しております。また、同社に事務所を賃貸しております。 役員の兼任 2名 職員の兼任 1名
住友不動産建物サービス㈱	東京都新宿区	300	不動産賃貸事業	100	当社分譲・賃貸物件の管理を委託しております。また、同社に事務所を賃貸しております。 職員の兼任 3名
住友不動産シスコン㈱	東京都新宿区	70	完成工事事業	100	当社分譲・賃貸物件の内外装工事を発注しております。また、同社に事務所を賃貸しております。 職員の兼任 3名
住友不動産 ヴィラフォンテーヌ㈱	東京都新宿区	50	不動産賃貸事業	100	同社にホテル・事務所を賃貸しております。 職員の兼任 1名
住友不動産ベルサール㈱	東京都新宿区	50	不動産賃貸事業	100	同社にイベントホール・会議室・事務所を賃貸しております。 職員の兼任 2名
住友不動産エスフォルタ㈱	東京都新宿区	50	その他の事業 (フィットネスクラブ)	100	同社に店舗・事務所を賃貸しております。 職員の兼任 1名
住友不動産ファイナンス㈱	東京都新宿区	100	その他の事業 (ファイナンス事業)	100	当社より短期貸付金7,400百万円を貸し付けております。また、同社に事務所を賃貸しております。 職員の兼任 2名
住友不動産 カリフォルニアインク(注2)	California U.S.A.	US.\$ 162,771千	不動産賃貸事業	100	職員の兼任 3名
米国住友不動産販売 インク(注2)(注3)	Delaware U.S.A.	US.\$ 115,444千	不動産賃貸事業	100 (100)	役員の兼任 1名
エスエフ目黒開発特定目的 会社(注2)	東京都新宿区	15,265	不動産賃貸事業	-	同社に優先出資をしております。
その他38社					

(注) 1 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。

2 特定子会社に該当しております。

3 議決権の所有割合の()内は、間接所有割合で内数であります。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2020年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)	
不動産賃貸事業	4,063	[1,355]
不動産販売事業	852	[40]
完成工事事業	4,137	[623]
不動産流通事業	3,292	[105]
その他の事業	420	[1,012]
全社	912	[9]
合計	13,676	[3,144]

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

(2) 提出会社の状況

2020年3月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
5,960	43.14	7.60	6,794,087

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

2020年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)	
不動産賃貸事業	624	[6]
不動産販売事業	852	[40]
完成工事事業	3,908	[610]
その他の事業	1	[0]
全社	575	[9]
合計	5,960	[665]

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

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されていません。

第2 【事業の状況】

1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末(2020年3月31日)現在において当社グループが判断したものであり、実際の業績等は異なることがあります。

「第八次中期経営計画」の推進

当社は、中期経営計画の達成を最重要課題としております。

当社の主力事業である不動産賃貸事業、不動産販売事業では、用地の取得から建物の完成、収益計上までに、短くて2～3年、再開発事業など大規模な開発では5年以上を要するものが多々あります。年度計画だけでは、土地の最有効活用を図り収益を最大化するという、不動産業本来の最も重要な視点が損なわれるおそれがあるため、当社は3年ごとの中期経営計画を策定し、その着実な実行を経営の最大眼目としてまいりました。

2019年4月より、当期(2020年3月期)を初年度とする新しい中期経営計画「第八次計画」をスタートさせております。

計画の内容(2019年5月16日公表)は、以下の通りです。

2020年3月期期首より、会計方針(住友不動産販売の収益認識基準)の変更をしております。

2019年3月期(第七次)は遡及適用後の数値を記載しております。

1. 業績目標

中計最高業績連続更新、3ヵ年累計経常利益7,000億円の達成

大幅増益を達成した七次の成長ペースを維持し、六次から3計画、9期連続の最高業績更新を目指す

新型コロナウイルス感染症の影響拡大により、2021年3月期の予想業績は減収減益を見込まざるを得ない状況となりました。詳しくは「2 [事業等のリスク]」をご参照下さい。

< 3ヵ年の累計業績目標 >

売上高	3兆1,000億円	(七次中計比	+2,142億円、+7%)
営業利益	7,400億円	(同	+1,268億円、+21%)
経常利益	7,000億円	(同	+1,422億円、+25%)

(参考) 各経営計画の業績比較

(億円)

	第五次計画 (2011年3月期 ～2013年3月期)	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)
売上高	21,700 (+632)	24,420 (+2,720)	28,858 (+4,437)	31,000 (+2,142)
営業利益	4,372 (+23)	5,006 (+633)	6,132 (+1,126)	7,400 (+1,268)
経常利益	3,291 (100)	4,180 (+888)	5,578 (+1,398)	7,000 (+1,422)

注) いずれも計画期間中の累計額

2. 賃貸設備投資計画（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

再開発を中心とした具体化している延床80万坪超の開発計画
（七次末時点賃貸延床152万坪の5割超）

今後、6～7年で収益化に目途、総額2兆円の投資を見込む

八次では、開発計画の約3割、延床23万坪の賃貸ビルを順次竣工稼働させる

< 開発ペースの推移 >

	第五次計画	第六次計画	第七次計画	第八次計画
延床面積	15万坪	11万坪	21万坪	23万坪

2兆円のうち、今後3年間で6千億円の投資を見込む
必要な資金は、拡大する賃貸キャッシュフロー（CF）で賄える見通し
（有利子負債の増加は見込まない）

< 設備投資と賃貸CFの推移 > (億円)

	第五次計画	第六次計画	第七次計画	第八次計画
設備投資	2,680	4,223	6,635	6,000
賃貸CF	3,636	4,098	5,346	6,800
有利子負債	26,507	31,589	33,428	33,000

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

3. 部門別業績目標と事業戦略
東京のオフィスビル賃貸が成長の柱として牽引

< 部門別業績目標 > (億円)

	第五次計画	第六次計画	第七次計画	第八次計画
賃貸	8,430	8,862	10,731	12,000
販売	6,700	7,731	9,572	9,500
完工	5,000	5,893	6,347	7,200
流通	1,468	1,772	2,077	2,200
売上高	21,700	24,420	28,858	31,000
賃貸	2,721	3,137	4,155	5,300
販売	1,102	1,272	1,401	1,400
完工	489	470	504	700
流通	412	521	616	650
営業利益	4,372	5,006	6,132	7,400

< 事業戦略 >

不動産賃貸

好調な市場環境に支えられた七次を上回る利益成長を目指す

- ・空室率の低下と賃料上昇により拡大した既存ビルの収益力をさらに強化する
- ・七次竣工ビル(延21万坪)の通期稼働と、八次竣工ビル(延23万坪)の新規稼働による収益を確実に取り込む

不動産販売

七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していく
- ・競争激化の用地取得環境が続く中、「好球必打」で着実に確保する方針は継続する

完成工事

リフォーム(新築そっくりさん)は、六次までの停滞から脱した七次の成長路線を継続する
良質な住宅ストック形成を目指す国策と合致する成長市場であり、需要拡大を見込む

注文住宅は、施工、品質管理体制を一段と整備し、事業基盤を強化する

七次で3千棟規模に業容が拡大、九次以降の成長を見据え足場を固める

不動産流通

グループの連携を一層強化し、九次以降の成長基盤を構築する

七次で住友不動産販売の完全子会社化を実施、効率化をさらに進める

4. 株主還元方針

配当は、これまで同様、利益成長に沿った「持続的増配」を目指す
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する

< 配当と一株利益の推移 >

(円)

	第六次計画			第七次計画		
	2014年 3月期	2015年 3月期	2016年 3月期	2017年 3月期	2018年 3月期	2019年 3月期
配 当	20	21	22	24	27	30
一株利益	147	170	185	218	253	275

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）

1 基本方針の内容とその実現に資する取組み

(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。

バブル崩壊の打撃を克服し過去最高業績の回復を目指した第一次中期経営計画（1997年4月～2001年3月）を皮切りに、これまでに7つの経営計画を遂行、計画毎に所期の目標を着実に達成してまいりました。

2019年3月に終了した「第七次中期経営計画（2016年4月～2019年3月）」は、好況に支えられた六次計画の環境が七次は続かないという見通しに立ちつつも、六次で達成した中計最高業績をさらに更新し、「増収増益路線」を堅持することを目標に掲げてスタートしました。幸い、世界的な好景気に牽引され、国内の景況は年々上向き、東京のオフィスビル賃貸をはじめとする当社の事業環境は総じて良好に推移しました。その結果、3カ年の累計業績は、売上高、営業利益、経常利益の全てにおいて当初の目標を大幅に超過達成するとともに、最終年度の2019年3月期には、売上高は1兆円、経常利益は2千億円の大台をそれぞれ初めて突破し、6期連続で最高業績の更新を達成しました。第七次計画は、当初の想定を上回る利益成長を遂げ、成功裏に終了することができました。

また、2017年6月に、不動産仲介子会社の住友不動産販売㈱を完全子会社化し、親子上場による利益相反のリスクを解消、グループ経営資源の最適配分による中長期的な企業価値向上を推進できる体制を構築するなど、コーポレート・ガバナンスの一層の強化にも取り組んでまいりました。

2019年5月に発表した新しい経営計画「第八次中期経営計画（2019年4月～2022年3月）」では、前七次計画で達成した成長ペースを維持して最高業績の連続更新を第一の目標に掲げるとともに、東京都心において、具体化している開発計画に対する2兆円の賃貸設備投資計画を着実に進め、長期的な収益基盤強化を継続し、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、バブル景気や昨今のアベノミクス景気といった様々な環境変化を経てきましたが、当社は首尾一貫して、資産売却による一時的な利益を追わず、開発用地を自ら創り出して建設したビルを、保有賃貸して長期安定的な賃貸収益を蓄積するという経営方針を貫き、継続してまいりました。その結果、現在、東京都心で230棟超、「東京ナンバーワン」を標榜するビルオーナーに成長、2020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2千億円に達しております。

オフィスビル賃貸事業は、用地取得から商品企画、テナント募集や入居テナントへのサービス、管理に至るまで、総合的な事業遂行能力を必要とします。その中でも、用地取得は最も重要で、当社は、土地を買いまとめたり、地権者の権利関係を調整する再開発の手法で、言わばメーカーのようにビル用地を創り出してきました。加えて、ビル管理やテナント募集でも、自社で行う直接主義を重視し、顧客や現場の実態を的確に把握した上で、常に商品企画の改善や業務の効率化などに鋭意取り組んでまいりました。その結果、高い収益性を実現し、保有不動産の資産価値を高め、企業価値を増大させてきたものと自負しております。2020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、2020年3月末時点で約3兆1千億円に達しております。

(3) 買収防衛策の必要性

第八次計画では、延床面積80万坪超（2019年3月末時点賃貸延床152万坪の5割超）の東京都心における新規ビル開発計画を着実に推進することを第二の目標に掲げております。当社は、これらを順次完成、稼働させることにより、さらなる収益基盤の拡大、企業価値の向上、株主利益の増大を目指します。

この大規模な開発計画は、これまで弛まら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6年～7年を要すると見込まれます。

一方、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用することは、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恐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ので、買収を意図する投資家が現れた場合は、十分な情報と時間を確保して議論を尽くし、株主の皆様は信を問う必要があると考えており、「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）」（以下「本方針」といいます。）による手続きを予め具備しておくことが、株主共同の利益に合致すると判断しております。本方針は、2007年5月17日付当社取締役会決議に基づき導入され、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、それぞれの株主の皆様のご承認を得て、継続または更新され、その有効期間は、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。

2 当社株式の大規模買付行為に関する対応方針の内容と取締役会の判断

当社は、当社株式の大規模な買付行為が開始された場合において、これを受け入れるかどうかは、当社株主の皆様は判断に委ねられるべきものであると考えておりますが、当社株主の皆様が企業価値ひいては株主共同の利益への影響を適切に判断するためには、大規模買付者および当社取締役会の双方から、当社株主の皆様が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。

(注) 本方針の詳しい内容については、当社ホームページ

(http://www.sumitomo-rd.co.jp/uploads/2019.05.16_release_2.pdf) をご参照ください。

2 【事業等のリスク】

当社グループが行っている不動産賃貸事業、不動産販売事業、完成工事事業及び不動産流通事業は、景気動向や企業業績、個人所得等の動向、地価動向、金融情勢、税制等の影響を受けやすい傾向にあり、これらが当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

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

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

(1)新型コロナウイルス感染症流行に関するリスク

現在、新型コロナウイルス感染症の流行により、営業活動の自粛や消費行動の停滞が全世界的に生じています。

2021年3月期につきましては、新型コロナウイルス感染症の影響について、第2四半期から徐々に経済活動が再開されるものの、年度末までに前年並みには戻らないことを前提として、業績予想を公表しております。

具体的には、緊急事態宣言を受けて人の動きや集いが大幅に制限された、ホテル事業、イベントホール事業などの施設営業分野において大幅な売上減を見込むとともに、集客イベントや対面営業が厳しく制限された住宅リフォーム事業や注文住宅事業、不動産仲介事業においてその間の受注や契約が減少すると見込み、減益影響を上記の5事業他で300億円以上織り込みました。一方、当社グループ営業利益の3分の2を占めるオフィスビル賃貸事業は空室率が過去最低水準にあって増収増益の見込みであり、同2割を占める分譲マンション事業も期首時点において2021年3月期計上予定住戸の約8割が契約済であることから、これら主力2事業が業績を下支えする見通しです。

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

当社グループでは、政府等の方針や各業界のガイドラインに則り、お客様や従業員への感染予防対策を実施しながら、売上確保を図っております。

上記前提を越えて、新型コロナウイルス感染症の流行が、国内及び海外主要各国において収束に向かわず、拡大が長期間にわたり続いた場合、ホテル事業、イベントホール事業、商業施設運営事業において、人の動きや集いが制限されることによる売上減少が継続し、その他の事業においても、経済活動の停滞・縮小により需要が減退する等により、当社グループの経営成績および財政状態が影響を受ける可能性があります。

(2)ファイナンスに関するリスク

当社グループが行っている不動産賃貸事業および不動産販売事業は、まず用地を取得し、かつ建物が竣工しなければ収益に計上できない投資先行型の事業であるため、事業資金を金融機関等からの借入や社債等により安定的に賄う必要があります。

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

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

< 連結有利子負債他の推移 >

(百万円)

	2016年3月期	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期
連結有利子負債	3,158,901	3,370,474	3,473,512	3,342,786	3,440,908
連結自己資本	888,099	1,007,347	1,114,975	1,202,103	1,294,998
デットエクイティレシオ	3.3	3.1	2.9	2.6	2.5
長期比率	98%	98%	98%	99%	96%
固定金利比率	94%	95%	94%	96%	95%

連結純有利子負債 ÷ 連結自己資本

(3)コンプライアンスに関するリスク

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

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

(4)情報セキュリティに関するリスク

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

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

(5)災害その他不可抗力の事態に関するリスク

当社グループは、災害その他不可抗力の事態に備えるため、保有資産において、免震・制振構造の採用や非常用発電機の設置による無停電対応などにより事業継続性を高めるとともに、当社事業活動において、各種事態を想定したマニュアルの策定と訓練の実施による継続性の確保に努めております。

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

3 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

財政状態及び経営成績の状況

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。

（百万円）

	前連結会計年度 (2018.4.1～2019.3.31)	当連結会計年度 (2019.4.1～2020.3.31)	増減
売上高	1,012,198	1,013,512	+1,314
営業利益	219,389	234,332	+14,942
経常利益	203,227	220,520	+17,293
親会社株主に帰属する 当期純利益	130,102	140,997	+10,894

部門別の営業成績は下表の通りです。

（百万円）

売上高	前連結会計年度 (2018.4.1～2019.3.31)	当連結会計年度 (2019.4.1～2020.3.31)	増減
不動産賃貸	381,763	395,592	+13,828
不動産販売	331,751	324,967	6,784
完成工事	221,693	218,930	2,762
不動産流通	71,867	69,331	2,535
連結計	1,012,198	1,013,512	+1,314

（百万円）

営業利益	前連結会計年度 (2018.4.1～2019.3.31)	当連結会計年度 (2019.4.1～2020.3.31)	増減
不動産賃貸	149,932	169,416	+19,483
不動産販売	47,115	47,374	+258
完成工事	20,407	20,583	+176
不動産流通	20,977	19,336	1,641
連結計	219,389	234,332	+14,942

<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。

	前連結会計年度末 (2019.3月末)	当連結会計年度末 (2020.3月末)
既存ビル空室率	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。

	前連結会計年度 (2018.4.1～2019.3.31)	当連結会計年度 (2019.4.1～2020.3.31)	増減
マンション契約戸数	5,111	4,865	246
計上戸数	5,970	5,431	539
マンション・戸建	5,948	5,413	535
宅地	22	18	4
売上高（百万円）	331,751	324,967	6,784
マンション・戸建	323,297	314,429	8,867
宅地・その他	8,454	10,537	+2,082

<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。

	前連結会計年度 (2018.4.1～2019.3.31)	当連結会計年度 (2019.4.1～2020.3.31)	増 減
受注棟数	13,526	9,666	3,860
新築そっくりさん	10,449	7,506	2,943
注文住宅	3,077	2,160	917
計上棟数	12,013	11,927	86
新築そっくりさん	9,132	9,301	+169
注文住宅	2,881	2,626	255
売上高（百万円）	209,654	206,584	3,069
新築そっくりさん	116,195	119,801	+3,606
注文住宅	93,458	86,783	6,675

<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。

	前連結会計年度 (2018.4.1～2019.3.31)	当連結会計年度 (2019.4.1～2020.3.31)	増 減
仲介件数	37,643	37,715	+72
取扱高（百万円）	1,326,357	1,287,508	38,848
取扱単価（百万円）	35.2	34.1	1.0

<その他の事業部門>

フィットネスクラブ事業、飲食業などその他の事業は、売上高12,096百万円（前期比 647百万円）、営業利益774百万円（同 753百万円）を計上いたしました。

< 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、「財政状態及び経営成績の状況」冒頭に記載の通り、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。新型コロナウイルス感染症の業績への影響につきましては、前掲「2 [事業等のリスク]」をご参照下さい。

(億円)

	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	1兆135	33%
営業利益	7,400	2,343	32%
経常利益	7,000	2,205	32%

2019年5月16日公表

< 資産、負債、純資産の状況 >

当連結会計年度末における総資産は5兆3,176億円（前期末比+1,875億円）となりました。分譲マンション引き渡しの進捗により販売用不動産（仕掛含む）は減少しましたが、賃貸ビル投資により有形固定資産が増加しました。

負債合計額は4兆226億円（前期末比+946億円）となりました。連結有利子負債が3兆4,409億円（同+981億円）に増加しました。

純資産合計額は1兆2,949億円（前期末比+928億円）となりました。親会社株主に帰属する当期純利益が1,409億円となり、利益剰余金が増加しました。その結果、自己資本比率は24.4%（前期末23.4%）となりました。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度におけるキャッシュ・フローは、

営業活動によるキャッシュ・フロー 230,458百万円（前期比 29,599百万円）

投資活動によるキャッシュ・フロー 290,118百万円（前期比 80,906百万円）

財務活動によるキャッシュ・フロー 82,644百万円（前期比 +228,703百万円）

となり、現金及び現金同等物は22,740百万円増加して193,448百万円となりました。

< 営業活動によるキャッシュ・フロー >

当期の経常利益が2,205億円に増加したのに加え、分譲マンション引き渡しの進捗によりたな卸し資産が減少した結果、営業キャッシュ・フローは2,304億円の収入となりました。

< 投資活動によるキャッシュ・フロー >

主に賃貸事業の増強を目的として合計2,703億円の有形固定資産投資を行ったほか、共同投資事業出資預託金を差引221億円返還いたしました。その結果、投資キャッシュ・フローは2,901億円の支出となりました。

< 財務活動によるキャッシュ・フロー >

期限到来に伴う社債償還および長期借入金返済合計2,719億円（ノンリコース含む）に対応して2,490億円（ノンリコース含む）の社債発行および長期借入を実施しました。また、手元流動性確保のため、第4四半期にコマーシャル・ペーパーを1,200億円発行した結果、財務キャッシュ・フローは826億円の収入となりました。

生産、受注及び販売の状況

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

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は、次のとおりであります。なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末(2020年3月31日)現在において当社グループが判断したものであります。

財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容

(イ) 概況

当連結会計年度は、売上高1兆135億円(前連結会計年度比+13億円)、営業利益2,343億円(同+149億円)、経常利益2,205億円(同+172億円)となりました。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。

(ロ) 売上高および営業利益

当連結会計年度は、東京のオフィスビル中心の不動産賃貸事業が、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1,013,512百万円(前連結会計年度比+1,314百万円、同+0.1%)、営業利益は234,332百万円(同+14,942百万円、同+6.8%)となりました。

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

(ハ) 営業外損益

営業外収益は、受取配当金の増加を主因として、12,249百万円(前連結会計年度比+1,552百万円)となりました。また、営業外費用は、26,061百万円(同798百万円)となりました。その結果、営業外損益は13,811百万円(同2,350百万円の改善)となりました。

(ニ) 特別損益

当連結会計年度は、合計6,519百万円(前連結会計年度比+6,432百万円)の特別利益を計上した一方、当社グループ内の資産再編に伴う減損損失など合計21,231百万円(同+6,475百万円)の特別損失を計上しました。その結果、特別損益は、差引14,711百万円の損失(同42百万円の悪化)となりました。

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

親会社株主に帰属する当期純利益が140,997百万円となり、株主資本が前連結会計年度末比125,828百万円増加した結果、当連結会計年度末の自己資本は、1,294,998百万円(同+92,895百万円)、自己資本比率は24.4%となりました。

資金調達においては、当連結会計年度中に、期限到来に伴う社債償還および長期借入金返済合計2,719億円(ノンリコース含む)に対応して2,490億円(ノンリコース含む)の社債発行および長期借入を実施しました。また、手元流動性確保のため、第4四半期にコマーシャル・ペーパーを1,200億円発行した結果、連結有利子負債は、3,440,908百万円(前連結会計年度末比+98,121百万円)となりました。

なお、当連結会計年度末において、連結有利子負債の長期比率は96%(前連結会計年度末99%)、固定金利比率は95%(同96%)となっております。

現在推進中の「第八次中期経営計画」では、収益基盤強化のため、東京都心における賃貸ビル投資を継続推進することとしております。必要な資金は、拡大する賃貸キャッシュフローを優先配分して賄う方針です。詳しくは、前掲「1 [経営方針、経営環境及び対処すべき課題等]」「第八次中期経営計画」の推進 2.賃貸設備投資計画 及び 4.株主還元方針」をご参照下さい。

重要な会計方針および見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して作成しております。その作成には、経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債および収益・費用の報告金額および開示に影響を与える見積りを必要とします。経営者は、これらの見積りについて過去の実績等を勘案し合理的に判断しておりますが、実際の結果は、見積り特有の不確実性があるため、これらの見積りと異なる場合があります。当社グループの連結財務諸表で採用する重要な会計方針は、第5 [経理の状況] の連結財務諸表の(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)に記載しておりますが、特に次の重要な会計方針等が連結財務諸表作成における重要な見積りの判断に大きな影響を及ぼすものと考えております。

(イ) 販売用不動産(仕掛含む)及び賃貸資産の評価

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

なお、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については、第5 [経理の状況] の連結財務諸表の(追加情報)に記載しております。

(ロ) 貸倒引当金の計上基準

当社グループは、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。

(ハ) 退職給付に係る負債の計上基準

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、これら見込額算定の前提条件には、割引率、退職率、算定時点の年金資産額ならびに直近の統計数値に基づいて算定される死亡率などが含まれております。なお、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、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。

(二) 繰延税金資産の回収可能性の評価

当社グループは、繰延税金資産の回収可能性を評価するに際して、将来の課税所得を合理的に見積っております。

4 【経営上の重要な契約等】

特記すべき事項はありません。

5 【研究開発活動】

特記すべき事項はありません。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

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

事業セグメント名	設備投資額(百万円)	前年同期比(百万円)
不動産賃貸事業	273,244	93,372
不動産販売事業	2,919	2,329
完成工事事業	1,552	462
不動産流通事業	429	490
その他の事業	607	393
計	278,753	94,355
消去又は全社	620	223
合計	279,373	94,579

(注) 上記金額には消費税等は含まれておりません。

当連結会計年度においては、「住友不動産新宿セントラルパークタワー」(延床面積60,093㎡)等が竣工いたしました。

2 【主要な設備の状況】

(不動産賃貸事業セグメント)

賃貸事業用建物

2020年3月31日現在

所在地	建物面積(m ²)				帳簿価額 (百万円)
	築10年以内	築10年超 20年以内	築20年超	合計	
東京都港区	406,175 (2,514)	611,607 (92,349)	277,992 (118,128)	1,295,774 (212,992)	986,268
東京都新宿区	366,024 (5,848)	347,874 (36,346)	292,788 (31,764)	1,006,685 (73,958)	570,400
東京都千代田区	154,457 (6,478)	239,225 (23,606)	100,266 (63,189)	493,948 (93,273)	387,182
東京都中央区	116,752 (4,270)	84,090 (4,269)	109,101 (112,780)	309,944 (121,319)	304,395
東京都渋谷区	211,472 (3,269)	68,825 (59,837)	20,700 (32,970)	300,997 (96,076)	248,515
東京都品川区	199,892 (2,822)	50,641 (2,195)	61,015 (43,459)	311,548 (48,475)	202,350
東京都文京区	59,511 (9,171)	- (119)	97,134 (21,544)	156,645 (30,834)	106,948
その他東京都区部	324,848 (4,915)	80,583 (1,820)	102,953 (101,369)	508,384 (108,104)	287,494
(東京都区部小計)	1,839,130 (39,287)	1,482,846 (220,541)	1,061,949 (525,203)	4,383,925 (785,031)	3,093,554
その他	91,278 (3,487)	33,813 (-)	124,031 (39,197)	249,122 (42,684)	95,481
合計	1,930,408 (42,774)	1,516,659 (220,541)	1,185,980 (564,400)	4,633,047 (827,715)	3,189,036

- (注) 1 建物面積は延床面積を記載しております。
 2 建物面積は、上段が所有面積、下段(括弧書)が賃借面積(外数)を示しております。
 3 築年数は取得時期およびリニューアルオープン時期にかかわらず、建物竣工からの経過年数を示しております。
 4 帳簿価額は建物及び構築物、土地、その他有形固定資産および借地権の合計額であります。なお、連結会社間の未実現利益については、土地に係るものは当該帳簿価額より控除しておりますが、償却資産に係るもの(当連結会計年度末残高490百万円)は調整を行っておりません。

建築中土地

2020年3月31日現在

所在地	土地面積(m ²)	帳簿価額 (百万円)
東京都港区ほか	72,474	134,647

なお、賃貸事業用建物の主な内訳は次のとおりです。

2020年3月31日現在

会社名	物件名称	所在地	構造	面積(m ²)		帳簿価額(百万円)			建築年月
				建物	土地	建物等	土地等	合計	
住友不動産㈱、エスエフ六本木開発特定目的会社、エスエフ六本木レジデンス特定目的会社	泉ガーデン*	東京都港区	地上43階 地下4階	184,033 (20,503)	19,547	25,674	90,613	116,288	2002年10月
住友不動産㈱	六本木グランド*	東京都港区	地上43階 地下2階	200,191 (2,439)	18,744	79,132	131,501	210,634	2016年10月
住友不動産㈱	汐留住友ビル*	東京都港区	地上25階 地下3階	49,575 (50,338)	5,000	5,569	19,080	24,649	2004年7月
エスエフ三田開発特定目的会社	住友不動産三田ツインビル西館	東京都港区	地上43階 地下2階	98,338 (-)	15,206	12,498	35,556	48,055	2006年9月
住友不動産㈱	東京汐留ビルディング*	東京都港区	地上37階 地下4階	95,128 (-)	8,924	10,160	41,088	51,249	2005年1月
住友不動産㈱	住友不動産芝公園ファーストビル	東京都港区	地上35階 地下2階	63,822 (-)	5,905	11,426	72,453	83,880	2000年6月
住友不動産㈱	ヨコソーレインボータワー	東京都港区	地上23階 地下2階	- (46,229)	-	0	-	0	1995年3月
住友不動産㈱	住友不動産麻布十番ビル	東京都港区	地上10階	46,152 (-)	10,321	18,602	29,889	48,492	2017年1月
住友不動産㈱	住友不動産芝公園タワー*	東京都港区	地上30階 地下2階	33,688 (2,612)	4,292	4,121	22,003	26,125	2001年10月
エスエフ芝浦開発特定目的会社	住友不動産三田ツインビル東館	東京都港区	地上17階 地下1階	35,047 (-)	5,479	5,328	8,691	14,020	2006年8月
住友不動産㈱	住友不動産御成門タワー	東京都港区	地上22階 地下2階	32,693 (-)	3,710	17,330	12,055	29,386	2018年5月
住友不動産㈱ ステップ・プロパティーズ㈱	六本木ファーストビル*	東京都港区	地上20階 地下4階	31,516 (-)	5,325	7,683	18,757	26,441	1993年10月
泉青山ビル㈱	住友不動産青山ビル西館	東京都港区	地上10階 地下3階	25,252 (-)	4,742	7,541	14,533	22,074	1992年10月
住友不動産㈱ 住友不動産ファイナンス㈱	住友不動産三田ビル	東京都港区	地上13階	24,938 (-)	3,110	8,078	14,954	23,033	2015年11月
住友不動産㈱	住友不動産芝ビル	東京都港区	地上15階 地下2階	23,764 (-)	1,755	2,206	10,387	12,593	1990年5月
住友不動産㈱	住友不動産田町ファーストビル	東京都港区	地上11階 地下1階	21,802 (-)	4,177	4,864	11,521	16,385	2012年4月
住友不動産㈱	住友芝公園ビル	東京都港区	地上15階 地下1階	21,008 (-)	2,962	1,286	8,386	9,672	1986年1月
エスエフ赤坂開発特定目的会社	住友不動産新赤坂ビル	東京都港区	地上12階 地下1階	19,711 (-)	4,504	3,309	9,715	13,025	2005年9月
住友不動産㈱	住友芝浦ビル	東京都港区	地上15階 地下1階	- (19,610)	-	17	-	17	1988年2月
住友不動産㈱	住友不動産日比谷ビル	東京都港区	地上12階 地下1階	18,166 (-)	2,497	997	3,774	4,772	1980年11月 (1996年7月 リニューアル オープン)
住友不動産㈱	住友浜松町ビル*	東京都港区	地上11階 地下1階	16,263 (1,093)	1,953	2,157	9,957	12,114	1989年3月
泉青山ビル㈱	住友不動産青山ビル東館	東京都港区	地上7階 地下2階	15,771 (-)	2,781	4,042	10,062	14,105	1995年9月
住友不動産㈱	森永乳業港南ビル	東京都港区	地上14階 地下2階	- (15,177)	-	0	-	0	1989年5月
住友不動産㈱	住友芝大門ビル	東京都港区	地上14階 地下1階	14,432 (-)	1,003	1,501	5,633	7,134	1986年11月
住友不動産㈱	住友不動産芝ビル3号館	東京都港区	地上9階 地下2階	14,017 (-)	2,797	2,521	4,060	6,581	1992年2月
エスエフ・コンフォート特定目的会社	住友不動産六本木通ビル	東京都港区	地上12階 地下2階	13,551 (-)	2,598	2,424	10,646	13,070	2008年10月
住友不動産㈱	住友新虎ノ門ビル*	東京都港区	地上8階 地下1階	9,001 (3,930)	900	987	2,524	3,512	1984年9月

会社名	物件名称	所在地	構造	面積(m ²)		帳簿価額(百万円)			建築年月
				建物	土地	建物等	土地等	合計	
住友不動産(株)	住友東新橋ビル 3号館*	東京都 港区	地上9階 地下1階	11,028 (1,532)	1,428	2,064	14,500	16,564	1985年5月
住友不動産(株)	住友不動産田町ビル	東京都 港区	地上12階	11,826 (-)	2,166	5,694	4,533	10,228	2017年8月
住友不動産(株)	住友不動産芝ビル 4号館	東京都 港区	地上15階 地下2階	11,452 (-)	1,550	698	4,280	4,978	1990年11月
住友不動産(株)	新宿住友ビル	東京都 新宿区	地上52階 地下4階	177,467 (-)	14,446	47,662	119,992	167,654	1974年3月
住友不動産(株)	住友不動産新宿 グランドタワー*	東京都 新宿区	地上40階 地下3階	162,559 (5,848)	18,600	33,413	73,800	107,214	2011年12月
住友不動産(株)	住友不動産新宿 ガーデンタワー	東京都 新宿区	地上37階 地下2階	143,372 (-)	17,241	40,509	27,201	67,711	2016年3月
住友不動産(株)	新宿セントラル パークシティ*	東京都 新宿区	地上44階 地下2階	127,523 (3,218)	10,808	17,521	26,785	44,307	2010年2月
住友不動産(株)、住不 オークタワー特定目的 会社	新宿オークシティ*	東京都 新宿区	地上38階 地下2階	87,935 (29,671)	8,188	11,318	43,053	54,371	2003年1月
住友不動産(株)	新宿NSビル*	東京都 新宿区	地上30階 地下3階	75,046 (-)	-	5,377	-	5,377	1982年9月
住友不動産(株)	住友不動産新宿セン トラルパークタワー	東京都 新宿区	地上33階 地下2階	60,093 (-)	5,616	31,928	13,368	45,296	2019年8月
住友不動産(株)	住友不動産飯田橋 ビル3号館*	東京都 新宿区	地上24階 地下2階	51,908 (1,218)	8,329	5,312	18,678	23,991	2002年10月
住友不動産(株)	住友不動産西新宿 ビル*	東京都 新宿区	地上33階 地下2階	35,380 (1,937)	3,445	5,676	6,419	12,096	2009年4月
エスエフ・セブ ン特定目的会社	住友不動産西新宿 ビル5号館	東京都 新宿区	地上27階 地下1階	21,201 (-)	5,001	3,250	5,959	9,210	2008年5月
住友不動産(株)	新宿アイランド ウイング	東京都 新宿区	地上16階 地下2階	- (20,142)	-	2	-	2	1995年1月
住友不動産(株)	住友市ヶ谷ビル	東京都 新宿区	地上17階 地下1階	16,017 (-)	-	3,359	4,159	7,519	1983年2月
エスエフ四谷開 発特定目的会社	住友不動産四谷ビル	東京都 新宿区	地上9階 地下1階	14,154 (-)	2,981	2,131	5,030	7,162	2007年10月
住友不動産(株)	住友不動産西新宿 ビル3号館	東京都 新宿区	地上8階 地下1階	12,551 (-)	2,023	1,001	4,890	5,891	1987年9月
住友不動産(株)、住不西 神田三丁目北部西地区 再開発事業特定目的会 社	千代田ファースト ビル西館*	東京都 千代田区	地上32階 地下2階	49,400 (11,874)	4,639	4,807	37,349	42,157	2004年1月
住友不動産(株)	千代田ファースト ビル東館*	東京都 千代田区	地上17階 地下2階	31,020 (6,624)	3,740	3,526	34,688	38,214	1998年10月
エスエフ秋葉原 開発特定目的会 社	住友不動産秋葉原 ビル	東京都 千代田区	地上19階 地下3階	31,991 (-)	2,925	5,545	18,326	23,871	2009年6月
エスエフ神田開 発特定目的会社	住友不動産神田ビル	東京都 千代田区	地上20階 地下2階	29,032 (-)	3,101	3,706	14,407	18,114	2006年6月
住友不動産(株)	住友不動産秋葉原 ファーストビル	東京都 千代田区	地上23階 地下1階	27,050 (-)	3,281	14,666	10,212	24,879	2019年10月
住友不動産(株)	住友不動産秋葉原 駅前ビル*	東京都 千代田区	地上21階 地下2階	20,355 (5,494)	1,798	9,177	9,585	18,763	2019年8月
住友不動産(株)	半蔵門ファースト ビル*	東京都 千代田区	地上15階 地下2階	13,406 (9,731)	893	1,694	5,554	7,249	2004年1月
住友不動産(株)	住友不動産千代田富 士見ビル	東京都 千代田区	地上14階 地下1階	22,544 (-)	3,720	5,010	18,008	23,018	2011年4月
住友不動産(株)	住友不動産猿楽町 ビル	東京都 千代田区	地上17階 地下3階	20,932 (-)	1,450	3,087	15,526	18,613	1992年8月
エスエフ神田須 田町開発特定目 的会社	住友不動産神田ビル 2号館	東京都 千代田区	地上19階 地下2階	20,667 (-)	2,152	3,876	5,770	9,646	2009年6月
住友不動産(株)	御茶ノ水杏雲ビル	東京都 千代田区	地上15階 地下2階	- (19,306)	-	7	-	7	1990年7月
住友不動産(株)	住友不動産二番町 ファーストビル	東京都 千代田区	地上7階 地下1階	18,600 (-)	4,190	5,724	18,280	24,004	2016年3月
住友不動産(株)	ニチレイ水道橋ビル	東京都 千代田区	地上11階 地下5階	- (18,433)	-	0	-	0	1991年7月

会社名	物件名称	所在地	構造	面積(m ²)		帳簿価額(百万円)			建築年月
				建物	土地	建物等	土地等	合計	
エスエフ九段開発特定目的会社	住友不動産九段ビル	東京都千代田区	地上15階 地下1階	17,789 (-)	2,354	2,153	7,559	9,712	2006年6月
エスエフ麹町一丁目開発特定目的会社	住友不動産半蔵門駅前ビル	東京都千代田区	地上11階 地下1階	17,220 (-)	1,972	3,559	8,973	12,533	2011年3月
エスエフ飯田橋開発特定目的会社	住友不動産飯田橋駅前ビル	東京都千代田区	地上13階 地下1階	16,012 (-)	2,384	2,486	11,427	13,914	2008年5月
住友不動産(株)	住友不動産麹町ファーストビル	東京都千代田区	地上10階 地下1階	13,502 (-)	1,353	5,737	5,749	11,486	2018年4月
住友不動産(株)	住友不動産平河町ビル	東京都千代田区	地上10階 地下1階	12,326 (-)	1,332	3,091	5,570	8,661	2015年1月
住友不動産(株) エスエフ西神田三丁目開発特定目的会社	千代田ファーストビル南館*	東京都千代田区	地上14階 地下1階	10,576 (1,208)	1,317	1,327	3,477	4,805	2007年10月
住友不動産(株)	住友不動産ふくおか半蔵門ビル*	東京都千代田区	地上7階 地下1階	10,978 (701)	-	5,096	-	5,096	2018年10月
住友不動産(株)	御茶ノ水ファーストビル	東京都千代田区	地上14階 地下2階	10,785 (-)	-	1,523	-	1,523	2008年7月
住友不動産(株)	東京日本橋タワー*	東京都中央区	地上35階 地下4階	101,567 (4,270)	5,240	24,518	90,771	115,290	2015年4月
住友不動産(株)	東京住友ツインビルディング東館	東京都中央区	地上24階 地下3階	- (63,065)	-	56	-	56	1988年2月
汐留浜離宮特定目的会社	住友不動産汐留浜離宮ビル	東京都中央区	地上21階 地下2階	47,951 (-)	4,403	8,611	41,992	50,603	2009年8月
住友不動産(株)	ニチレイ東銀座ビル	東京都中央区	地上22階 地下3階	- (28,993)	-	3	-	3	1991年1月
住友不動産(株)	日本橋箱崎ビル*	東京都中央区	地上17階 地下2階	15,977 (7,674)	1,814	2,571	19,145	21,717	1996年3月
住友不動産(株)	住友入船ビル	東京都中央区	地上14階 地下2階	21,186 (-)	2,356	5,315	10,912	16,228	1990年2月
住友不動産ファイナンス(株)	住友不動産勝どきビル	東京都中央区	地上8階	16,290 (-)	2,904	4,539	4,810	9,349	2002年2月
住友不動産(株)	住友不動産六甲ビル*	東京都中央区	地上10階 地下2階	8,036 (3,453)	1,440	1,187	5,249	6,437	1995年1月
住友不動産(株)	住友不動産浜町ビル*	東京都中央区	地上11階	8,003 (3,042)	1,004	1,389	6,972	8,361	1993年2月
住友不動産(株)	住友不動産茅場町ビル	東京都中央区	地上11階 地下1階	11,015 (-)	1,474	1,210	8,118	9,328	1989年9月
住友不動産(株)	住友不動産渋谷ガーデンタワー	東京都渋谷区	地上24階 地下3階	59,417 (-)	8,056	15,782	46,874	62,657	2012年6月
住友不動産(株)	住友不動産渋谷ファーストタワー	東京都渋谷区	地上25階 地下3階	52,942 (-)	5,496	11,194	27,454	38,649	2010年8月
住友不動産(株)	新宿文化クイントビル	東京都渋谷区	地上23階 地下3階	- (51,994)	-	3	-	3	2003年1月
住友不動産(株)	住友不動産渋谷タワー*	東京都渋谷区	地上21階 地下2階	34,833 (2,353)	4,898	18,689	18,336	37,026	2019年2月
住友不動産(株)	渋谷インフォスター*	東京都渋谷区	地上21階 地下4階	16,314 (18,146)	2,431	2,387	13,109	15,497	1998年3月
エスエフ・キャピタル特定目的会社	住友不動産西新宿ビル6号館	東京都渋谷区	地上17階 地下1階	19,031 (-)	3,247	2,673	7,919	10,593	2008年5月
エスエフ神宮前開発特定目的会社	住友不動産原宿ビル	東京都渋谷区	地上20階 地下1階	18,902 (-)	4,147	2,682	10,841	13,524	2007年6月
住友不動産(株)	住友不動産飯田橋ファーストタワー*	東京都文京区	地上34階 地下3階	59,511 (9,171)	5,726	9,191	9,880	19,071	2010年4月
住友不動産(株)	住友不動産飯田橋ファーストビル*	東京都文京区	地上14階 地下2階	41,290 (12,297)	6,172	4,401	28,330	32,731	2000年3月
住友不動産(株)	住友不動産後楽園ビル*	東京都文京区	地上20階 地下2階	25,605 (3,028)	3,117	3,436	23,268	26,704	1998年8月

会社名	物件名称	所在地	構造	面積(m ²)		帳簿価額(百万円)			建築年月
				建物	土地	建物等	土地等	合計	
住友不動産㈱、西品川一丁目地区市街地再開発事業㈱	大崎ガーデン*	東京都品川区	地上24階 地下2階	199,103 (2,822)	25,548	72,159	56,740	128,899	2018年1月
住友不動産㈱	住友大井町ビル南館	東京都品川区	地上15階 地下1階	- (29,405)	-	0	-	0	1989年1月
住友不動産㈱	住友不動産大井町駅前ビル	東京都品川区	地上14階 地下2階	28,152 (-)	3,139	2,976	12,963	15,939	2002年9月
住友不動産㈱	住友不動産品川ビル	東京都品川区	地上17階 地下1階	25,054 (-)	8,370	3,555	8,742	12,297	1994年8月
住友不動産㈱	住友不動産高輪パークタワー*	東京都品川区	地上20階 地下2階	17,498 (6,463)	1,977	2,382	14,333	16,716	1995年1月
住友不動産㈱	住友不動産品川シーサイドビル	東京都品川区	地上11階 地下1階	21,771 (-)	3,261	3,856	14,236	18,093	2009年11月
住友不動産㈱	有明ガーデン	東京都江東区	地上16階 地下1階	198,840 (-)	76,912	97,393	31,299	128,693	2020年3月
住友不動産㈱	住友不動産東陽駅前ビル	東京都江東区	地上11階 地下2階	- (28,334)	-	3	-	3	1994年12月
住友不動産㈱	住友不動産亀戸ビル	東京都江東区	地上14階 地下1階	- (12,077)	-	0	-	0	1994年3月
住友不動産㈱	住友中野坂上ビル*	東京都中野区	地上24階 地下2階	34,108 (217)	4,530	4,641	24,944	29,585	1999年4月
住友不動産㈱	住友不動産上野ビル5号館*	東京都台東区	地上12階 地下2階	14,287 (2,175)	1,859	2,063	4,177	6,240	1994年2月
住友不動産㈱	住友不動産秋葉原北ビル	東京都台東区	地上10階	11,596 (-)	1,698	5,661	5,076	10,738	2018年11月
住友不動産㈱	住友不動産上野ビル6号館	東京都台東区	地上11階 地下2階	- (10,128)	-	0	-	0	1993年11月
住友不動産㈱	住友池袋駅前ビル	東京都豊島区	地上9階 地下2階	- (18,037)	-	31	-	31	1987年1月
住友不動産㈱	住友池袋東ビル*	東京都豊島区	地上14階	11,469 (4,915)	1,427	5,194	1,607	6,802	2019年9月
エスエフ目黒開発特定目的会社	住友不動産青葉台タワー	東京都目黒区	地上33階 地下3階	55,773 (-)	6,969	8,427	16,236	24,663	2009年8月
エスエフ青葉台特定目的会社	住友不動産青葉台ヒルズ	東京都目黒区	地上11階 地下2階	17,165 (-)	4,476	1,722	3,659	5,382	1995年6月
住友不動産㈱	住友不動産両国ビル	東京都墨田区	地上13階 地下2階	12,500 (-)	-	1,586	7,722	9,308	1991年1月
羽田エアポート都市開発㈱	羽田エアポートガーデン	東京都大田区	地上12階	91,520 (-)	-	24,391	-	24,391	2020年3月
住友不動産㈱	川崎駅前タワー・リパーク*	神奈川県川崎市	地上22階 地下2階	23,559 (7,620)	1,452	4,089	10,950	15,039	1994年12月
住友不動産㈱	住友不動産新横浜ビル	神奈川県横浜市	地上12階 地下1階	- (13,248)	-	5	-	5	1992年6月
住友不動産㈱	住友中之島ビル	大阪府大阪市	地上13階 地下2階	39,180 (-)	3,803	2,352	26,575	28,927	1977年10月
住友不動産ファイナンス㈱	住友不動産西梅田ビル	大阪府大阪市	地上10階 地下1階	12,310 (-)	2,205	3,082	2,416	5,499	2002年10月
住友不動産㈱	京都住友ビル	京都府京都市	地上8階 地下3階	28,935 (-)	3,165	2,404	14,476	16,880	1976年9月
住友不動産㈱	紙与博多ビル	福岡県福岡市	地上11階 地下1階	- (18,329)	-	2	-	2	1993年8月
その他				710,800 (167,591)	193,038	124,747	323,135	447,883	
合計				4,633,047 (827,715)	690,409	1,034,779	2,154,256	3,189,036	

- (注) 1 建物面積の括弧内は賃借面積(外数)を示しております。
2 帳簿価額の建物等は建物及び構築物、その他有形固定資産の合計額を、土地等は土地および借地権の合計額を、それぞれ記載しております。
3 *印の物件は共有物件であり、面積、帳簿価額とも所有持分によっております。

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

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

設備の内容		見積金額 (百万円)	既払額 (百万円)	着手年月	完成予定年月
住友不動産麹町ガーデンタワー (麹町五丁目計画)	地上22階 延床面積 約47,950㎡	28,600	13,571	2017年 9月	2020年 5月
住友不動産御茶ノ水ビル (御茶ノ水計画)	地上12階 地下 1階 延床面積 約12,678㎡	6,600	690	2019年 3月	2021年 1月
住友不動産田町ビル東館 (芝浦三丁目計画)	地上 8階 延床面積 約12,865㎡	7,100	1,193	2019年10月	2021年 4月
住友不動産神田和泉町ビル (神田和泉町計画)	地上 8階 地下 1階 延床面積 約10,008㎡	5,400	203	2019年10月	2021年 8月
西新宿五丁目北計画	地上35階 地下 2階 延床面積 約136,565㎡	46,400	11	2019年11月	2023年 3月
大崎東計画 (北品川五丁目計画)	地上19階 地下 2階 延床面積 約47,509㎡	25,500	3,138	2020年 1月	2022年 1月
東京三田再開発計画 (三田三・四丁目計画)	地上42階 地下 4階 延床面積 約199,709㎡	77,000	5	2020年 3月	2023年 1月
中野二丁目計画	地上37階 地下 2階 延床面積 約99,154㎡	38,100	4	2020年 3月	2024年 2月

- (注) 1 上記金額には消費税等は含まれておりません。
2 西新宿五丁目北計画、東京三田再開発計画および中野二丁目計画はグループ外の第三者との共同ビルであり、見積金額、既払額とも当社グループの持分によっております。
3 見積金額に土地および借地権は含んでおりません。
4 所要金額234,700百万円については、預り敷金および保証金、ならびにキャッシュ・フローによりまかなう予定であります。現時点で詳細については確定しておりません。

(2) 重要な設備の除却等

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

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

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

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2020年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (2020年6月29日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	476,085,978	476,085,978	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数は100株であります。
計	476,085,978	476,085,978		

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

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

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

(5) 【所有者別状況】

2020年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	1	113	41	618	688	16	10,508	11,985	
所有株式数(単元)	1	1,821,143	44,831	1,613,635	1,123,469	308	156,820	4,760,207	65,278
所有株式数の割合(%)	0.00	38.26	0.94	33.90	23.60	0.01	3.29	100	

(注)自己株式2,146,401株は、「個人その他」に21,464単元、および「単元未満株式の状況」に1株含めて記載しております。

(6) 【大株主の状況】

2020年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(千株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	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)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	26,725	5.64
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区丸の内一丁目1番2号	11,990	2.53
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	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)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	9,030	1.91
J. P. MORGAN BANK LUXEMBOURG S. A. 384500(常任代理人株式会社みずほ銀行)	EUROPEAN BANK AND BUSINESS CENTER 6, ROUTE DE TREVES, L-2633 SENNINGERBERG, LUXEMBOURG	8,392	1.77
ダイキン工業株式会社	大阪府大阪市北区中崎西二丁目4番12号 梅田センタービル	8,367	1.77
大成建設株式会社	東京都新宿区西新宿一丁目25番1号	7,550	1.59
清水建設株式会社	東京都中央区京橋二丁目16番1号	7,500	1.58
株式会社大林組	東京都港区港南二丁目15番2号	7,090	1.50
計		143,323	30.24

(注1)2020年4月6日付にてブラックロック・ジャパン株式会社およびその共同保有者から大量保有報告書が提出されましたが、当社は当事業年度末時点における各社の実質所有株式数の確認ができないので、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該大量保有報告による2020年3月31日現在の株式の保有状況は次頁のとおりであります。

(注2)2020年4月21日付にて三井住友信託銀行株式会社およびその共同保有者から大量保有報告書が提出されましたが、当社は当事業年度末時点における各社の実質所有株式数の確認ができないので、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該大量保有報告による2020年4月15日現在の株式の保有状況は次頁のとおりであります。

(注1)

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
ブラックロック・ジャパン株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番3号	5,850	1.23
ブラックロック・アドバイザーズ・エルエルシー	米国 デラウェア州 ニュー・キャッスル郡 ウィルミントン オレンジストリート1209 ザ・コーポレーション・トラスト・カンパニー気付	581	0.12
ブラックロック・インベストメント・マネジメント・エルエルシー	米国 ニュージャージー州 プリンストン ユニバーシティ スクウェア ドライブ 1	781	0.16
ブラックロック・ファンド・マネジャーズ・リミテッド	英国 ロンドン市 スログモートン・アベニュー 12	1,534	0.32
ブラックロック・アセット・マネジメント・カナダ・リミテッド	カナダ国 オンタリオ州 トロント市 ベイ・ストリート 161、2500号	748	0.16
ブラックロック・アセット・マネジメント・アイルランド・リミテッド	アイルランド共和国 ダブリン ボールスブリッジ ボールスブリッジパーク 2 1階	1,813	0.38
ブラックロック・ファンド・アドバイザーズ	米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ市 ハワード・ストリート 400	4,869	1.02
ブラックロック・インスティテューショナル・トラスト・カンパニー、エヌ.エイ.	米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ市 ハワード・ストリート 400	7,575	1.59
ブラックロック・インベストメント・マネジメント(ユーケー)リミテッド	英国 ロンドン市 スログモートン・アベニュー 12	1,239	0.26
計		24,993	5.25

(注2)

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号	4,800	1.01
三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社	東京都港区芝公園一丁目1番1号	22,583	4.74
日興アセットマネジメント株式会社	東京都港区赤坂九丁目7番1号	12,216	2.57
計		39,599	8.32

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2020年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 2,146,400		
完全議決権株式(その他)	普通株式 473,874,300	4,738,743	
単元未満株式	普通株式 65,278		1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	476,085,978		
総株主の議決権		4,738,743	

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式1株が含まれております。

【自己株式等】

2020年3月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有株式 数の割合(%)
(自己保有株式) 住友不動産株式会社	東京都新宿区西新宿 二丁目4番1号	2,146,400		2,146,400	0.45
計		2,146,400		2,146,400	0.45

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号による普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

会社法第155条第7号による取得

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式	618	3,556
当期間における取得自己株式	78	197

(注) 当期間における取得自己株式には、2020年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(千円)	株式数(株)	処分価額の総額(千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式				
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式				
その他(単元未満株式の買増請求による売渡)	46	95		
保有自己株式数	2,146,401		2,146,479	

(注) 1 当期間におけるその他には、2020年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買増による株式数は含めておりません。

2 当期間における保有自己株式数には、2020年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りおよび買増による株式数は含めておりません。

3 【配当政策】

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

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

当期は、既存ビルの空室率が過去最低水準に低下するとともに賃料が継続上昇するなど、賃貸事業が好調に推移いたしました。

つきましては、年間配当金32円（中間配当金16円、期末配当金16円）を予定しておりましたが、2020年2月13日公表の「期末配当予想の修正に関するお知らせ」のとおり、期末配当金を3円増配し、1株につき19円といたしました。

これにより、1株あたりの年間配当金は、既に実施しております中間配当金16円を含め、前期比5円増の35円となりました。

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

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

（注）当期を基準日とする剰余金の配当の取締役会または株主総会の決議年月日ならびに各決議ごとの配当金の総額および1株当たりの配当額は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 （百万円）	1株当たり配当金 （円）
2019年11月12日 取締役会決議	7,583	16
2020年6月26日 定時株主総会決議	9,004	19

4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、健全な経営を実現するためには、社内各部門にまたがる様々な情報や問題認識の共有、内部経営監視機能の充実、ならびに、適切な情報開示による透明性の高い経営の確保が重要と考えており、それらを効率的に実現するため、コーポレート・ガバナンスに関する諸施策を講じております。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

イ．取締役会

取締役会は、本報告書提出日現在10名の取締役、うち2名が社外取締役で構成され、当社の重要事項に関する決定を行うとともに、取締役の職務の執行を監督しております。また、取締役会、社内会議等あらゆる場面を通じて、社内の情報および問題意識等の共有化を図り、迅速かつ合理的な意思決定を行っております。

ロ．執行役員制度

事業拡大に伴う必要な役員登用ができるよう、取締役に準ずるものとして執行役員制度を導入しております。

ハ．監査役制度

監査役制度を採用しており、監査役会は、本報告書提出日現在4名の監査役、うち2名が社外監査役で構成され、経営監視機能強化を図っております。監査役は、取締役会その他の重要会議への出席等により、社内の重要課題を把握し、監査の充実を図っております。

ニ．社外取締役

社外取締役の2名はいずれも、他社で経営に携わった豊富な経験を有し、人格、識見とも当社取締役として適任と判断して選任しております。当社は、社外取締役から業界の既存概念にとらわれない発想、並びにグローバルな視点に基づくアドバイスを受けることにより、さらなる経営効率の向上およびコーポレート・ガバナンス体制の一層の強化を図ることを目的としております。

取締役出原洋三氏は日本板硝子株式会社の出身であり、同社と当社の間には若干の取引関係または資本的関係がありますが、いずれもその規模、性質に照らして、株主および投資者の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断されることから、概要の記載を省略しております。

取締役家守伸正氏は住友金属鉱山株式会社の出身であり、同社と当社の間には若干の取引関係または資本的関係がありますが、いずれもその規模、性質に照らして、株主および投資者の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断されることから、概要の記載を省略しております。

当社は社外取締役を選任するための提出会社からの独立性に関する基準または方針はありませんが、選任にあたっては、東京証券取引所の独立役員の独立性に関する判断基準等を参考にしております。

ホ．社外監査役

社外監査役の2名はいずれも、他社で経営に携わった豊富な経験を有し、人格、識見とも当社監査役として適任と判断して選任しております。社外監査役は、ガバナンス上、会社から独立して、業務執行担当者の影響を受けず客観的な意見を表明する役割を果たしており、他の監査役、内部監査室、会計監査人と適宜意見交換を行うなど、相互に連携して監査の充実を図るとともに、内部統制に係る社内各部門に対し、適宜、助言、指導等を行っております。

監査役則久芳行氏は三井住友建設株式会社の出身であり、同社と当社の間には若干の取引関係または資本的関係がありますが、いずれもその規模、性質に照らして、株主および投資者の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断されることから、概要の記載を省略しております。

監査役寺田千代乃氏はアートコーポレーション株式会社の出身であり、同社と当社の間には若干の取引関係または資本的関係がありますが、いずれもその規模、性質に照らして、株主および投資者の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断されることから、概要の記載を省略しております。

当社は社外監査役を選任するための提出会社からの独立性に関する基準または方針はありませんが、選任にあたっては、東京証券取引所の独立役員の独立性に関する判断基準等を参考にしております。

ヘ．内部監査体制等

内部監査室（人員10名）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、不正や錯誤の予防および業務改善の提案を行っております。また、内部監査室より監査役および会計監査人への監査結果の報告や相互の意見交換を適宜行うこと等により、内部監査室、監査役および会計監査人は、三者の監査の充実および効率化を図るとともに、内部統制に係る社内各部門に対し、適宜、助言、指導等を行っております。

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

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

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

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

チ．現状の体制を採用する理由

事業内容に精通した取締役に加え、社外取締役2名を選任し、より一層の経営効率の向上およびコーポレート・ガバナンス体制の強化を図るとともに、社外監査役2名を含む監査役会において経営監視機能強化を図る体制を採用しており、十分に機能していると判断しております。

企業統治に関するその他の事項

当社は、次のとおり、業務の適正を確保するための体制の整備を進めております。

(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。

イ．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。

ロ．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。

ハ．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。

ニ．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。

ホ．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。

ヘ．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。

ト．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。

チ．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。

リ．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ことができるように、取締役会その他の重要会議に出席する機会を確保する。

責任限定契約の内容の概要

当社は、法令および定款の定めに基づき、社外取締役および社外監査役全員との間で、当社に対する損害賠償責任を限定する契約を締結しております。なお、当該契約に基づく責任の限度額は、法令の定める最低責任限度額としております。

取締役の定数

当社の取締役は12名以内とする旨、定款に定めております。

取締役の選任決議要件

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

自己の株式の取得

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

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

株主総会の特別決議要件

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

中間配当

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

取締役および監査役の責任免除

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

(2) 【役員の状況】

男性 13名 女性 1名 (役員のうち女性の比率 7%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役会長	小野 寺 研 一	1947年 2月 4日生	1970年 4月 当社入社 1998年 6月 取締役 2001年 6月 常務取締役 2004年 4月 取締役、専務執行役員 2005年 6月 代表取締役 2007年 6月 取締役社長 2013年 6月 取締役副会長 2019年 9月 取締役会長 (現在)	(注) 3	30
代表取締役社長 ビル事業本部長	仁 島 浩 順	1961年 3月 6日生	1984年 4月 当社入社 2004年 4月 執行役員 2007年 4月 常務執行役員 2009年 4月 マンション事業本部長 2009年 6月 取締役 2009年 9月 ビル事業本部長 2010年 6月 代表取締役 (現在) 2013年 6月 取締役社長 (現在) 2017年 5月 ビル事業本部長 (現在)	(注) 3	9
代表取締役副社長 管理本部長	竹 村 信 昭	1959年 2月 13日生	1981年 4月 当社入社 2004年 4月 執行役員 2007年 4月 常務執行役員 2008年 6月 取締役 2008年 10月 財務本部長 2010年 6月 代表取締役 (現在) 2012年 10月 経営管理本部長 2013年 6月 取締役副社長 (現在) 2016年 3月 管理本部長 (現在)	(注) 3	19
代表取締役副社長 住宅分譲事業本部長	小 林 正 人	1960年 6月 14日生	1983年 4月 当社入社 2004年 4月 執行役員 2007年 4月 常務執行役員 2009年 4月 用地開発本部長 2009年 6月 取締役 2010年 6月 代表取締役 (現在) 2010年 8月 マンション事業本部長 2013年 6月 取締役副社長 (現在) 2014年 2月 首都圏開発用地本部長 2016年 3月 ビル事業本部長兼都市開発事業本部長 2016年 9月 ビル事業本部長 2017年 11月 住宅分譲事業本部長 (現在)	(注) 3	13
取締役 専務執行役員 新築そっくりさん事業 本部長	加 藤 宏 史	1961年 8月 1日生	1984年 4月 当社入社 2000年 4月 ビル事業本部関連事業部長 2007年 4月 執行役員、都市開発事業本部用地部長 2010年 4月 用地開発本部副本部長 2010年 8月 ビル事業本部副本部長 2012年 4月 常務執行役員、新事業開発本部長 2013年 4月 資産開発事業本部長 2013年 6月 取締役 (現在) 2016年 3月 住宅分譲事業本部長 2016年 9月 新築そっくりさん事業本部長 (現在) 2020年 4月 専務執行役員 (現在)	(注) 3	7

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(千株)
取締役 専務執行役員 都市開発事業本部長	片山久壽	1961年7月11日生	1985年4月 当社入社 2004年12月 都市管理事業本部東京西支店長 2005年5月 執行役員 2005年12月 都市開発事業本部首都圏事業部再開発部長 2010年4月 ビル事業本部副本部長 2014年2月 首都圏開発用地本部副本部長 2016年4月 都市開発事業本部副本部長 2016年9月 都市開発事業本部長(現在) 2018年6月 取締役(現在) 2020年4月 専務執行役員(現在)	(注)3	7
取締役 専務執行役員 企画本部長	尾台賀幸	1961年6月9日生	1985年4月 当社入社 2005年4月 執行役員 2010年4月 マンション事業本部長 2010年11月 経営企画本部長 2011年6月 取締役(現在) 2011年11月 財務本部長 2014年1月 代表取締役、海外事業本部長 2016年3月 管理本部企画部長 2019年11月 企画本部長(現在) 2020年4月 専務執行役員(現在)	(注)3	14
取締役 専務執行役員	伊藤公二	1959年12月13日生	1984年4月 当社入社 2000年4月 ビル管理本部城西営業部長 2004年4月 執行役員、都市開発事業本部開発企画部長 2009年4月 常務執行役員、建設技術本部長 2010年4月 カスタマー本部長 2012年10月 事業開発本部長 2013年4月 住宅分譲事業本部長 2013年6月 取締役(現在) 2014年1月 総務部長 2016年3月 住宅再生事業本部長 2016年9月 管理本部人材開発部長 2017年4月 管理本部総務部長 2019年4月 住友不動産販売株式会社代表取締役社長(現在) 2020年4月 専務執行役員(現在)	(注)3	16
取締役	出原洋三	1938年9月23日生	1962年4月 日本板硝子株式会社入社 1996年6月 同社常務取締役 1998年6月 同社代表取締役社長 2004年6月 同社代表取締役会長 2008年6月 同社取締役会議長 2009年10月 同社取締役会議長兼会長 2010年6月 同社相談役 2012年6月 同社名誉顧問(現在) 2014年6月 当社監査役 2019年6月 当社取締役(現在)	(注) 1、3	
取締役	家守伸正	1951年4月12日生	1980年9月 住友金属鉱山株式会社入社 2006年6月 同社取締役常務執行役員 2007年6月 同社代表取締役社長 2013年6月 同社代表取締役会長 2016年6月 同社取締役会長 2017年6月 同社相談役(現在) 2019年6月 当社取締役(現在)	(注) 1、3	

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
常勤監査役	中村 芳文	1951年3月29日生	1973年4月 当社入社 1996年7月 ビル事業本部ビル管理部長 2002年6月 取締役 2004年4月 常務執行役員、都市管理事業本部副本部長 2005年5月 都市管理事業本部長 2005年6月 専務執行役員 2007年6月 代表取締役 2010年8月 住宅事業統括 2011年6月 常勤監査役（現在）	(注) 4	10
常勤監査役	田中 俊和	1960年4月8日生	1983年4月 当社入社 2000年4月 ビル事業本部中央営業部長 2004年4月 執行役員、ハウジング事業本部副本部長 2007年4月 常務執行役員 2008年10月 総務本部長 2010年4月 関連事業本部長 2011年9月 住宅再生事業本部長 2013年6月 住友不動産販売株式会社代表取締役社長 当社取締役 2019年6月 常勤監査役（現在）	(注) 4	12
監査役	則久 芳行	1946年12月9日生	1969年4月 住友建設株式会社入社 1999年6月 同社土木本部PC営業統括部長 2000年6月 同社取締役 2001年6月 同社執行役員 2003年1月 同社常務執行役員 2003年4月 三井住友建設株式会社常務取締役、常務執行役員、土木事業本部副本部長兼PC営業統括部長 2005年6月 同社専務取締役、専務執行役員 2007年4月 同社取締役、執行役員副社長 2008年4月 同社代表取締役 2010年4月 同社代表取締役社長、執行役員社長 2015年4月 同社代表取締役会長 2018年6月 同社相談役（現在） 2019年6月 当社監査役（現在）	(注) 2、4	
監査役	寺田 千代乃	1947年1月8日生	1976年6月 アート引越センター創業 1977年6月 アート引越センター株式会社設立および代表取締役社長 1990年6月 アートコーポレーション株式会社に社名変更、代表取締役社長 2018年4月 アートグループホールディングス株式会社代表取締役社長（現在） 2019年12月 アートコーポレーション株式会社名誉会長（現在） 2020年6月 当社監査役（現在）	(注) 2、5	
計					141

- (注) 1 取締役出原洋三および家守伸正は社外取締役であります。
- 2 監査役則久芳行および寺田千代乃は社外監査役であります。
- 3 取締役の任期は、2019年3月期に係る定時株主総会終結の時から2021年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 4 監査役中村芳文、田中俊和および則久芳行の任期は、2019年3月期に係る定時株主総会終結の時から2023年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 5 監査役寺田千代乃の任期は、2020年3月期に係る定時株主総会終結の時から2024年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 6 当社は、事業拡大に伴う必要な役員登用ができるよう、取締役に準ずるものとして執行役員制度を導入しております。
- 取締役を兼職していない執行役員は、常務執行役員雨宮竜三、執行役員和田一朗、橋爪弘幸、中野誠、伊庭卓司の5名であります。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

当社は監査役会設置会社であり、原則として毎月1回、また、必要に応じて適宜監査役会を開催しております。なお、当事業年度において監査役会を合計13回開催しており、個々の監査役の出席状況については次のとおりです。

区分	氏名	監査役会出席状況(注)1
常勤監査役	中村 芳文	全13回中13回
常勤監査役 (注)2	田中 俊和	全10回中10回
常勤監査役 (注)3	北村 忠司	全3回中3回
社外監査役	小野 孝昭	全13回中13回
社外監査役 (注)2	則久 芳行	全10回中10回
社外監査役 (注)4	出原 洋三	全3回中3回

- (注) 1 在任期間中の開催回数に基づいております。
 2 2019年6月27日に就任しております。
 3 2019年6月27日に辞任しております。
 4 2019年6月27日に辞任し、取締役就任しております。

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

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

内部監査の状況

当社における内部監査の状況につきましては、「(1)コーポレート・ガバナンスの概要 企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由」に記載のとおりであります。

会計監査の状況

イ. 監査法人の名称

有限責任 あずさ監査法人

ロ. 継続監査期間

継続関与期間：51年

ハ. 業務を執行した公認会計士

前野 充次

高橋 秀和

菅野 雅子

ニ. 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士6名、その他監査従事者19名です。

ホ．監査法人の選定方針と理由

監査役会は、会計監査人の選定に際しては、監査法人の品質管理体制が適切で独立性に問題がないこと、監査計画並びに監査報酬の妥当性等を勘案し、総合的に判断しております。

ヘ．監査役および監査役会による会計監査人の評価

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

監査報酬の内容等

イ．監査公認会計士等に対する報酬の内容

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	133		137	
連結子会社	70		67	
計	203		205	

ロ．監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬（イ．を除く）

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社		0		0
連結子会社		4		3
計		4		4

（前連結会計年度）

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

（当連結会計年度）

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

ハ．その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

二．監査報酬の決定方針

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

ホ．監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査役会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況及び報酬見積もりの算出根拠等を確認し、検討した結果、会計監査人の報酬等につき会社法第399条第1項の同意を行っております。

(4) 【役員の報酬等】

役員報酬制度の概要及び役員報酬額に関する決定方針

2004年6月29日開催の定時株主総会決議により、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（7月から翌年6月まで）は、前連結会計年度の連結経常利益の1%と定められております。（当該決議時の取締役の員数は12名）。

各取締役への支給額については、各取締役の職責や業績への貢献度合いを勘案し、取締役会長及び代表取締役の合議にて決定しております。なお、残余については、各取締役別の金額を確定させず留保しております。

なお、2020年4月1日付執行役員制度導入に伴い、執行役員の報酬も現行取締役報酬の年間総額から支払うこととしております。

また、業務執行から独立した立場である監査役は固定報酬としており、1999年6月29日開催の定時株主総会決議により月額650万円以内と定められております。

役員区分ごとの報酬等の総額及び員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)				対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職時報酬	
取締役 (社外取締役を除く)	1,969	1,969				10
監査役 (社外監査役を除く)	30	30				3
社外役員	57	57				5
合計	2,056	2,056				18

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。この留保した部分については、支給時期および取締役ごとの受取り額が決められませんので、将来支給された時点または支給されることが確定した時点で、役員ごとの報酬等の算定の対象になります。

連結報酬等の総額が1億円以上である者の連結報酬等の総額等

氏名	役員区分	会社区分	報酬等の種類別の額(百万円)				報酬等の 総額 (百万円)
			基本報酬	ストック オプション	賞与	退職時報酬	
高島準司	取締役	提出会社	65			2,194	2,259
小野寺研一	取締役	提出会社	109				109
仁島浩順	取締役	提出会社	120				120

退職時報酬2,194百万円は過年度に支給を留保された報酬総額より支払われております。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

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

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

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

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

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

b. 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)
非上場株式	17	2,172
非上場株式以外の株式	221	364,464

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(百万円)	株式数の増加の理由
非上場株式	1	16	取引関係の強化
非上場株式以外の株式	15	7,825	取引関係の強化

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却 価額の合計額(百万円)
非上場株式	3	5
非上場株式以外の株式	2	2,301

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

特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数(株) 貸借対照表計上額 (百万円)	株式数(株) 貸借対照表計上額 (百万円)		
ダイキン工業(株)	3,591,200	3,591,200	(保有目的) 工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	47,296	46,577		
ユニ・チャーム(株)	5,552,100	5,552,100	(保有目的) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	22,491	20,337		
大東建託(株)	1,606,700	1,606,700	(保有目的) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	16,171	24,791		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
(株)大林組	13,301,000	13,301,000	(保有目的) 工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	12,316	14,817		
トヨタ自動車(株)	1,778,600	1,778,600	(保有目的) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	11,562	11,537		
日東紡績(株)	2,383,400	2,383,400	(保有目的) 賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	11,380	4,719		
三井住友トラスト・ホールディングス(株)	3,121,529	3,121,529	(保有目的) 財務取引および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	9,751	12,411		
(株)住友倉庫	7,854,420	7,854,420	(保有目的) 賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	9,291	10,956		
清水建設(株)	10,738,000	10,738,000	(保有目的) 工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	9,073	10,329		
住友金属鉱山(株)	3,745,055	3,745,055	(保有目的) 賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	8,306	12,246		
(株)長谷工コーポレーション	7,152,000	7,152,000	(保有目的) 工事発注および賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	8,274	9,955		
住友商事(株)	5,271,925	5,271,925	(保有目的) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	6,531	8,071		
富士フィルムホールディングス(株)	1,053,400	1,053,400	(保有目的) 賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	5,729	5,302		
カシオ計算機(株)	3,712,900	3,712,900	(保有目的) 賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	5,632	5,365		
(株)西武ホールディングス	4,738,300	4,738,300	(保有目的) 工事発注および賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	5,629	9,178		
NECネットエスアイ(株)	1,200,000	1,200,000	(保有目的) 工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	5,280	3,210		
(株)協和エクシオ	2,081,600	2,081,600	(保有目的) 工事発注および賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	5,008	6,359		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
コムシスホールディングス(株)	1,661,900	1,661,900	(保有目的) 工事発注および賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	4,625	5,018		
日清食品ホールディングス(株)	513,300	513,300	(保有目的) 賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	4,619	3,901		
前田建設工業(株)	5,360,000	3,885,000	(保有目的・増加理由) 工事発注および賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	4,271	4,265		
鹿島建設(株)	3,813,000	3,813,000	(保有目的) 工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	4,228	6,230		
アサヒグループホールディングス(株)	1,107,000	1,107,000	(保有目的) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	3,885	5,457		
スズキ(株)	1,491,600	1,491,600	(保有目的) 賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	3,855	7,305		
久光製薬(株)	688,100	688,100	(保有目的) 賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	3,468	3,502		
三和ホールディングス(株)	3,646,700	3,646,700	(保有目的) 工事発注および賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	3,077	4,802		
(株)大気社	981,800	981,800	(保有目的) 工事発注および賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	3,073	3,303		
(株)F U J I	1,812,600	1,812,600	(保有目的) 賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の構築・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	2,990	2,671		
(株)マキタ	882,000	882,000	(保有目的) 賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の構築・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	2,923	3,400		
(株)ニトリホールディングス	200,300	200,300	(保有目的) 賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	2,920	2,864		
(株)奥村組	1,210,000	1,210,000	(保有目的) 工事発注および賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	2,720	4,253		
イーレックス(株)	2,144,600	2,144,600	(保有目的) 賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の構築・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	2,640	2,213		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株 式の保有 の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
三井住友建設(株)	5,340,413	3,427,913	(保有目的・増加理由) 工事発注および賃貸 事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係 の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企 業価値向上に資するため	有
	2,547	2,642		
大成建設(株)	764,000	764,000	(保有目的) 工事発注および賃貸事業、販売 事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強 化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上 に資するため	有
	2,525	3,926		
東洋製罐グルー プホールディン グス(株)	1,930,000	1,930,000	(保有目的) 賃貸事業ほか各事業に関する取 引関係の構築・強化を通じて、当社の中長期 的な企業価値向上に資するため	有
	2,381	4,375		
住友林業(株)	1,669,100	1,669,100	(保有目的) 賃貸事業ほか各事業に関する取 引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期 的な企業価値向上に資するため	有
	2,311	2,565		
(株)ダスキン	749,600	749,600	(保有目的) 賃貸事業ほか各事業に関する取 引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期 的な企業価値向上に資するため	有
	2,129	1,975		
(株)サンゲツ	1,170,000	1,170,000	(保有目的) 賃貸事業、販売事業ほか各事業 に関する取引関係の維持・強化を通じて、当 社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,877	2,350		
五洋建設(株)	3,274,500	3,274,500	(保有目的) 工事発注および賃貸事業ほか各 事業に関する取引関係の維持・強化を通じ て、当社の中長期的な企業価値向上に資す るため	有
	1,863	1,679		
富士ソフト(株)	530,400	530,400	(保有目的) 賃貸事業ほか各事業に関する取 引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期 的な企業価値向上に資するため	有
	1,843	2,323		
(株)三井住友フィ ナンシャルグル ープ	702,090	702,090	(保有目的) 財務取引および賃貸事業、販売 事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強 化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上 に資するため	有
	1,841	2,721		
日比谷総合設備 (株)	920,000	920,000	(保有目的) 工事発注および賃貸事業ほか各 工事に関する取引関係の維持・強化を通じ て、当社の中長期的な企業価値向上に資す るため	有
	1,782	1,736		
オリンパス(株)	1,112,000	278,000	(保有目的) 賃貸事業、販売事業ほか各事業 に関する取引関係の維持・強化を通じて、当 社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,736	1,336		
(株)千葉銀行	3,651,254	*	(保有目的・増加理由) 財務取引および賃貸 事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係 の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企 業価値向上に資するため	有
	1,727	*		
新明和工業(株)	1,507,500	*	(保有目的・増加理由) 工事発注および賃貸 事業ほか各工事に関する取引関係の維持・強 化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上 に資するため	有
	1,697	*		
住友電気工業(株)	1,463,200	1,463,200	(保有目的) 賃貸事業、販売事業ほか各事業 に関する取引関係の維持・強化を通じて、当 社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,665	2,148		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
東日本旅客鉄道(株)	196,100	196,100	(保有目的) 賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,603	2,094		
東京瓦斯(株)	613,600	613,600	(保有目的) 賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,568	1,836		
全国保証(株)	455,000	455,000	(保有目的) 賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,544	1,760		
新日本空調(株)	703,600	703,600	(保有目的) 工事発注および賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の構築・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,521	1,360		
大豊建設(株)	649,600	649,600	(保有目的) 工事発注および賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,470	2,101		
(株)京葉銀行	2,509,500	*	(保有目的・増加理由) 財務取引および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,340	*		
(株)横河ブリッジホールディングス	674,000	674,000	(保有目的) 賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,326	1,282		
ゼリア新薬工業(株)	621,500	*	(保有目的) 賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,297	*		
西松建設(株)	612,600	612,600	(保有目的) 工事発注および賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,268	1,502		
ニチ八(株)	597,900	597,900	(保有目的) 賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,224	1,823		
(株)バンダイナムコホールディングス	231,900	*	(保有目的) 賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,215	*		
関西電力(株)	1,000,300	1,000,300	(保有目的) 賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,203	1,632		
(株)オカムラ	1,373,000	1,373,000	(保有目的) 賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,187	1,591		
フジテック(株)	852,900	*	(保有目的) 工事発注および賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	1,186	*		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
T I S(株)	218,514	*	(保有目的) 賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	無
	1,171	*		
前田道路(株)	*	894,000	(保有目的) 工事発注および賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	*	1,921		
日本製鉄(株)	*	862,320	(保有目的) 賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	*	1,684		
(株)T S I ホールディングス	*	2,552,000	(保有目的) 賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	*	1,617		
ジャパンベストレスキューシステム(株)	*	1,000,700	(保有目的) 賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の構築・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	*	1,519		
日機装(株)	*	1,170,000	(保有目的) 賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	*	1,511		
(株)河合楽器製作所	*	441,500	(保有目的) 賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	*	1,269		
ジェイ エフイー ホールディングス(株)	*	673,300	(保有目的) 賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	有
	*	1,264		
(株)チヨダ	*	701,000	(保有目的) 賃貸事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため	無
	*	1,247		

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

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

みなし保有株式

該当株式の保有はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式

該当株式の保有はありません。

第5 【経理の状況】

1 連結財務諸表および財務諸表の作成方法について

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

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

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

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2019年4月1日から2020年3月31日まで)の連結財務諸表および事業年度(2019年4月1日から2020年3月31日まで)の財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人により監査を受けております。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

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

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2、5 172,191	2、5 195,360
受取手形及び営業未収入金	21,566	17,405
販売用不動産	3 390,025	3 351,368
仕掛販売用不動産	3 282,594	3 286,254
未成工事支出金	5,826	10,369
その他のたな卸資産	4 1,455	4 887
その他	59,422	54,447
貸倒引当金	72	60
流動資産合計	933,011	916,034
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,378,336	1,584,047
減価償却累計額及び減損損失累計額	519,308	547,707
建物及び構築物（純額）	2、3、5 859,028	2、3、5 1,036,339
土地	2、3、5 2,523,936	2、3、5 2,558,356
建設仮勘定	2、3、5 139,452	3 133,716
その他	37,667	42,436
減価償却累計額	29,073	30,593
その他（純額）	2、3、5 8,593	2、5 11,842
有形固定資産合計	3,531,010	3,740,255
無形固定資産		
借地権	55,193	55,823
その他	1,557	1,738
無形固定資産合計	56,751	57,561
投資その他の資産		
投資有価証券	1 478,966	1 469,229
敷金及び保証金	70,298	70,171
繰延税金資産	17,463	30,067
その他	51,769	36,385
貸倒引当金	9,152	2,082
投資その他の資産合計	609,345	603,772
固定資産合計	4,197,107	4,401,589
資産合計	5,130,118	5,317,623

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	54,937	36,392
短期借入金	25,643	26,726
1年内返済予定の長期借入金	129,618	2 131,471
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	2、 5 100,298	2、 5 62,373
コマーシャル・ペーパー	-	120,000
1年内償還予定の社債	40,000	-
ノンリコース1年内償還予定社債	2、 5 2,000	2、 5 8,000
未払法人税等	29,260	32,343
預り金	61,581	51,195
賞与引当金	5,572	5,441
その他	137,127	148,102
流動負債合計	586,039	622,045
固定負債		
社債	270,000	270,000
ノンリコース社債	2、 5 37,100	2、 5 31,100
長期借入金	2,474,327	2 2,572,156
ノンリコース長期借入金	2、 5 263,800	2、 5 219,082
役員退職慰労引当金	40	47
退職給付に係る負債	6,018	6,269
預り敷金及び保証金	228,958	247,609
長期預り金	49,807	45,895
その他	11,924	8,417
固定負債合計	3,341,975	3,400,578
負債合計	3,928,015	4,022,624
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	104,153	104,153
利益剰余金	876,802	1,002,633
自己株式	4,469	4,473
株主資本合計	1,099,291	1,225,119
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	109,209	76,335
繰延ヘッジ損益	3,971	3,560
為替換算調整勘定	2,352	2,718
退職給付に係る調整累計額	73	177
その他の包括利益累計額合計	102,811	69,879
純資産合計	1,202,103	1,294,998
負債純資産合計	5,130,118	5,317,623

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年 4月 1日 至 2019年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2019年 4月 1日 至 2020年 3月 31日)
営業収益	1,012,198	1,013,512
営業原価	711,050	691,832
売上総利益	301,148	321,680
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	21,250	18,514
従業員給料及び手当	31,731	33,559
賞与引当金繰入額	786	808
退職給付費用	146	413
役員退職慰労引当金繰入額	14	10
貸倒引当金繰入額	9	6
その他	27,820	34,034
販売費及び一般管理費合計	81,758	87,348
営業利益	219,389	234,332
営業外収益		
受取利息	594	655
受取配当金	9,471	11,023
為替差益	68	-
その他	562	570
営業外収益合計	10,697	12,249
営業外費用		
支払利息	20,184	19,186
その他	6,675	6,874
営業外費用合計	26,859	26,061
経常利益	203,227	220,520
特別利益		
固定資産売却益	1 75	1 278
投資有価証券売却益	11	1,417
貸倒引当金戻入額	-	4,824
特別利益合計	86	6,519
特別損失		
減損損失	2 8,575	2 9,660
固定資産売却損	3 3,723	3 2,130
固定資産除却損	4 1,280	4 1,566
投資有価証券評価損	1,104	7,838
その他	70	35
特別損失合計	14,755	21,231

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年 4月 1日 至 2019年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2019年 4月 1日 至 2020年 3月 31日)
税金等調整前当期純利益	188,558	205,809
法人税、住民税及び事業税	62,822	68,180
法人税等調整額	4,366	3,368
法人税等合計	58,456	64,812
当期純利益	130,102	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	130,102	140,997

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年 4月 1日 至 2019年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2019年 4月 1日 至 2020年 3月 31日)
当期純利益	130,102	140,997
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	21,905	32,874
繰延ヘッジ損益	1,922	411
為替換算調整勘定	259	366
退職給付に係る調整額	233	103
その他の包括利益合計	1 24,321	1 32,932
包括利益	105,781	108,064
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	105,781	108,064
非支配株主に係る包括利益	-	-

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2018年 4月 1日 至 2019年 3月31日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	122,805	104,153	765,325	4,443	987,841
会計方針の変更による 累積的影響額			5,298		5,298
会計方針の変更を反映し た当期首残高	122,805	104,153	760,026	4,443	982,542
当期変動額					
剰余金の配当			13,270		13,270
親会社株主に帰属する 当期純利益			130,102		130,102
自己株式の取得				26	26
自己株式の処分		0		0	0
連結範囲の変動			57		57
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	116,775	26	116,748
当期末残高	122,805	104,153	876,802	4,469	1,099,291

	その他の包括利益累計額					純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	為替換算 調整勘定	退職給付に 係る調整 累計額	その他の 包括利益 累計額合計	
当期首残高	131,115	2,048	2,092	159	127,133	1,114,975
会計方針の変更による 累積的影響額						5,298
会計方針の変更を反映し た当期首残高	131,115	2,048	2,092	159	127,133	1,109,676
当期変動額						
剰余金の配当						13,270
親会社株主に帰属する 当期純利益						130,102
自己株式の取得						26
自己株式の処分						0
連結範囲の変動						57
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	21,905	1,922	259	233	24,321	24,321
当期変動額合計	21,905	1,922	259	233	24,321	92,426
当期末残高	109,209	3,971	2,352	73	102,811	1,202,103

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	122,805	104,153	876,802	4,469	1,099,291
会計方針の変更による 累積的影響額					-
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
当期変動額					
剰余金の配当			15,165		15,165
親会社株主に帰属する 当期純利益			140,997		140,997
自己株式の取得				3	3
自己株式の処分		0		0	0
連結範囲の変動					-
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	0	125,831	3	125,828
当期末残高	122,805	104,153	1,002,633	4,473	1,225,119

	その他の包括利益累計額					純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	為替換算 調整勘定	退職給付に 係る調整 累計額	その他の 包括利益 累計額合計	
当期首残高	109,209	3,971	2,352	73	102,811	1,202,103
会計方針の変更による 累積的影響額						-
会計方針の変更を反映し た当期首残高	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
親会社株主に帰属する 当期純利益						140,997
自己株式の取得						3
自己株式の処分						0
連結範囲の変動						-
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	32,874	411	366	103	32,932	32,932
当期変動額合計	32,874	411	366	103	32,932	92,895
当期末残高	76,335	3,560	2,718	177	69,879	1,294,998

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年 4月 1日 至 2019年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2019年 4月 1日 至 2020年 3月 31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	188,558	205,809
減価償却費	46,312	48,974
減損損失	8,575	9,660
貸倒引当金の増減額(は減少)	308	4,848
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	241	59
固定資産売却損益(は益)	3,648	1,852
固定資産除却損	1,280	1,566
投資有価証券売却損益(は益)	11	1,417
投資有価証券評価損益(は益)	1,104	7,838
受取利息及び受取配当金	10,066	11,679
支払利息	20,184	19,186
売上債権の増減額(は増加)	2,233	4,636
たな卸資産の増減額(は増加)	65,981	46,766
仕入債務の増減額(は減少)	26,188	18,542
前受金の増減額(は減少)	12,072	415
その他	1,801	6,116
小計	339,565	303,330
利息及び配当金の受取額	10,065	11,680
利息の支払額	20,147	19,333
法人税等の支払額	69,426	65,218
営業活動によるキャッシュ・フロー	260,057	230,458
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	188,573	270,347
有形固定資産の売却による収入	6,617	11,307
投資有価証券の取得による支出	31,281	46,694
投資有価証券の売却及び償還による収入	334	2,675
敷金及び保証金の差入による支出	737	1,120
敷金及び保証金の回収による収入	4,474	804
預り敷金及び保証金の返還による支出	14,323	10,949
預り敷金及び保証金の受入による収入	35,664	29,525
共同投資事業出資預託金の受入による収入	1,004	23
共同投資事業出資預託金の返還による支出	10,442	22,208
その他	11,948	16,866
投資活動によるキャッシュ・フロー	209,212	290,118

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（ は減少）	35,773	1,083
コマーシャル・ペーパーの増減額（ は減少）	-	120,000
社債の償還による支出	60,000	40,000
ノンリコース社債の発行による収入	4,900	2,000
ノンリコース社債の償還による支出	4,900	2,000
長期借入れによる収入	198,300	153,300
長期借入金の返済による支出	225,751	129,618
ノンリコース長期借入金による収入	37,110	93,720
ノンリコース長期借入金の返済による支出	44,611	100,363
自己株式の純増減額（ は増加）	26	3
配当金の支払額	13,268	15,162
非支配株主への配当金の支払額	0	-
その他	2,036	310
財務活動によるキャッシュ・フロー	146,058	82,644
現金及び現金同等物に係る換算差額	242	244
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	94,969	22,740
現金及び現金同等物の期首残高	262,045	170,707
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	3,630	-
現金及び現金同等物の期末残高	1 170,707	1 193,448

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社

連結子会社は48社であります。

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

当連結会計年度において、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、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため連結の範囲から除外しております。

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した関係会社はありません。

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

なお、他の連結子会社の決算日はいずれも連結決算日と一致しております。

4 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

(イ) 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。

(ロ) 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。

デリバティブ

時価法によっております。

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

有形固定資産（リース資産を除く）

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

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

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

無形固定資産（リース資産を除く）

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

リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産は、リース期間を耐用年数とし残存価額を零とする定額法によっております。

投資その他の資産

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

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

賞与引当金

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

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) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付見込額の期間帰属方法

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

数理計算上の差異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。

小規模企業等における簡便法の採用

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

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及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。

(6) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

原則として繰延ヘッジ処理によっております。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては特例処理を採用しております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段	ヘッジ対象
金利スワップ	借入金および社債

ヘッジ方針

社内規程等に基づき、金利上昇リスクの緩和を目的として行う方針であります。

ヘッジの有効性評価の方法

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

(7) のれんの償却方法及び償却期間

金額が僅少なのおれんについては、一括償却処理を採用しております。

(8) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(9) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

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。

(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、不動産の引渡しが無事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、不動産の引渡しが無事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、前連結会計年度については遡及適用後の連結財務諸表となっております。

この結果、遡及適用を行う前と比べて、前連結会計年度の営業収益が1,031百万円減少、売上総利益、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益が1,029百万円それぞれ減少しております。また、前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、利益剰余金の前期首残高は5,298百万円減少しております。

なお、1株当たり情報に与える影響は当該箇所に記載しております。

(未適用の会計基準等)

1. 収益認識に関する会計基準等

- ・「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)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2020年3月31日)

(1) 概要

収益認識に関する包括的な会計基準であります。収益は、次の5つのステップを適用し認識されます。

- ステップ1：顧客との契約を識別する。
- ステップ2：契約における履行義務を識別する。
- ステップ3：取引価格を算定する。
- ステップ4：契約における履行義務に取引価格を配分する。
- ステップ5：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

(2) 適用予定日

2022年3月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

2. 時価の算定に関する会計基準等

- ・「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日)
- ・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日)
- ・「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 2019年7月4日)
- ・「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日)

(1) 概要

国際的な会計基準の定めとの比較可能性を向上させるため、「時価の算定に関する会計基準」及び「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(以下「時価算定会計基準等」という。)が開発され、時価の算定方法に関するガイダンス等が定められました。時価算定会計基準等は次の項目の時価に適用されます。

- ・「金融商品に関する会計基準」における金融商品
 - ・「棚卸資産の評価に関する会計基準」におけるトレーディング目的で保有する棚卸資産
- また「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」が改訂され、金融商品の時価のレベルごとの内訳等の注記事項が定められました。

(2) 適用予定日

2022年3月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

3. 会計上の見積りの開示に関する会計基準

- ・「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)

(1) 概要

当年度の財務諸表に計上した金額が会計上の見積りによるもののうち、翌年度の財務諸表に重要な影響を及ぼすリスクがある項目における会計上の見積りの内容について、財務諸表利用者の理解に資する情報を開示することを目的とするものです。

(2) 適用予定日

2021年3月期の年度末より適用予定であります。

(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、連結財務諸表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いう仮定に基づき、会計上の見積りを行っております。但し、当面の事業活動および経営成績に与える影響は不透明であるため、翌連結会計年度において第2四半期から徐々に事業活動が再開され正常化に向かうものの、年度内には前年並みに戻らず1～2年を要すると判断しております。

(連結貸借対照表関係)

1 非連結子会社および関連会社に対するものは次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
投資有価証券	61,543百万円	100,156百万円

2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
現金及び預金	2,068百万円	2,091百万円
建物及び構築物	103,708 "	108,863 "
土地	393,316 "	418,971 "
建設仮勘定	84 "	- "
その他(有形固定資産)	209 "	126 "
計	499,386百万円	530,052百万円

対応債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	- 百万円	190百万円
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	100,298 "	62,373 "
ノンリコース1年内償還予定社債	2,000 "	8,000 "
ノンリコース社債	37,100 "	31,100 "
長期借入金	- "	94,810 "
ノンリコース長期借入金	263,800 "	219,082 "
計	403,198百万円	415,555百万円

3 所有目的の見直しを行った結果、その実態に合わせるために、以下の金額を振り替えております。

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
仕掛販売用不動産から有形固定資産	16,366百万円	6,784百万円
有形固定資産から販売用不動産	4,822 "	2,862 "
有形固定資産から仕掛販売用不動産	- "	659 "
販売用不動産から有形固定資産	6,796 "	- "

4 その他のたな卸資産の内訳は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
未成業務支出金	1,256百万円	651百万円
商品	104 "	112 "
貯蔵品	94 "	123 "
計	1,455百万円	887百万円

5 ノンリコース債務に対応する資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
現金及び預金	11,345百万円	3,261百万円
建物及び構築物	103,708 "	86,740 "
土地	393,316 "	273,324 "
建設仮勘定	84 "	- "
その他(有形固定資産)	209 "	95 "
計	508,663百万円	363,421百万円

なお、上記資産には、 2「担保資産」に記載の金額の一部が含まれております。

6 保証債務の内容および金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
一般顧客 (注1)	7,184百万円	9,081百万円
分譲マンション共同事業者 (注2)	37 "	181 "
ローン利用者 (注3)	93 "	145 "
計	7,315百万円	9,407百万円

(注1) 一般顧客に対する保証は、マンション、戸建等の売却者及び購入者の建物の瑕疵に対するものであります。

(注2) 分譲マンション共同事業者に対する保証は、手付金等保証委託契約により共同事業者が保証機関に対して負担する求償債務に対するものであります。

(注3) ローン利用者に対する保証は、住宅ローン利用者の金融機関からの借入金に対するものであります。

(連結損益計算書関係)

1 前連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

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

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

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

2 当社グループは以下の資産について「減損損失」を計上しました。

前連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

主な用途	種類	場所	物件数
賃貸資産	土地	東京都	1

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

当連結会計年度において、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。

連結財務諸表上、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(8,575百万円)として特別損失に計上いたしました。

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

主な用途	種類	場所	物件数
賃貸資産	土地及び建物	東京都	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。

連結財務諸表上、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。

3 前連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

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

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

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

4 前連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

「固定資産除却損」の主なものは、建物及び構築物の除却によるものであります。

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

「固定資産除却損」の主なものは、建物及び構築物の除却によるものであります。

(連結包括利益計算書関係)

1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	32,667百万円	53,787百万円
組替調整額	1,087 "	6,433 "
税効果調整前	31,579百万円	47,353百万円
税効果額	9,674 "	14,479 "
その他有価証券評価差額金	21,905百万円	32,874百万円
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	3,628百万円	349百万円
組替調整額	876 "	941 "
税効果調整前	2,751百万円	592百万円
税効果額	828 "	181 "
繰延ヘッジ損益	1,922百万円	411百万円
為替換算調整勘定		
当期発生額	259百万円	366百万円
退職給付に係る調整額		
当期発生額	66百万円	257百万円
組替調整額	228 "	66 "
税効果調整前	295百万円	191百万円
税効果額	61 "	87 "
退職給付に係る調整額	233百万円	103百万円
その他の包括利益合計	24,321百万円	32,932百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

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

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(千株)	2,138	6	0	2,145

(注1) 普通株式の自己株式の株式数の増加6千株は、単元未満株式の買取りによる増加です。

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

3 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2018年6月28日 定時株主総会	普通株式	6,635	14	2018年3月31日	2018年6月29日
2018年11月13日 取締役会	普通株式	6,635	14	2018年9月30日	2018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

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
2019年6月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	7,583	16	2019年3月31日	2019年6月28日

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

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

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(千株)	2,145	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
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

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

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
現金及び預金勘定	172,191百万円	195,360百万円
使途制限付信託預金	898 "	1,326 "
預金期間が3ヵ月超の定期預金	586 "	586 "
現金及び現金同等物	170,707百万円	193,448百万円

(リース取引関係)

オペレーティング・リース取引

(借手側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
1年内	1,525百万円	1,526百万円
1年超	42,210 "	39,395 "
合計	43,736百万円	40,921百万円

(貸手側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
1年内	95,606百万円	89,154百万円
1年超	142,321 "	122,543 "
合計	237,927百万円	211,698百万円

(金融商品関係)

1 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については短期的な預金等に限定し、また、資金調達については銀行借入、社債やコマーシャル・ペーパーの発行によって行う方針であります。デリバティブについては、金利スワップは調達した資金の範囲内で利用しており、投機目的のデリバティブ取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である受取手形及び営業未収入金は、顧客の信用リスクに晒されておりますが、主に預り敷金を収受することによりリスクを回避しております。

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、取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

敷金及び保証金は、主に賃借物件に係る預託であり、取引先企業等の信用リスクに晒されております。

営業債務である支払手形及び営業未払金は、ほとんど1年以内の支払期日であります。

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

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

2 金融商品の時価等に関する事項

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

前連結会計年度(2019年3月31日)

(単位：百万円)

	連結貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	172,191	172,191	-
(2) 受取手形及び営業未収入金	21,566	21,566	-
(3) 投資有価証券			
其他有価証券	414,743	414,743	-
(4) 敷金及び保証金			
満期保有目的の債券	3,168	3,166	2
其他有価証券	1,170	1,170	-
資産計	612,840	612,838	2
(1) 支払手形及び営業未払金	54,937	54,937	-
(2) 短期借入金	25,643	25,643	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金 および長期借入金	2,603,945	2,647,016	43,070
(4) コマーシャル・ペーパー	-	-	-
(5) 1年内償還予定の社債および社債	310,000	317,766	7,766
(6) ノンリコース1年内返済予定長期借入金 およびノンリコース長期借入金	364,098	370,405	6,307
(7) ノンリコース1年内償還予定社債 およびノンリコース社債	39,100	39,812	712
負債計	3,397,723	3,455,580	57,856
デリバティブ取引(*1)			
ヘッジ会計が適用されていないもの	-	-	-
ヘッジ会計が適用されているもの	(5,733)	(5,733)	-
デリバティブ取引計	(5,733)	(5,733)	-

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

当連結会計年度(2020年3月31日)

(単位:百万円)

	連結貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 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			
其他有価証券	366,733	366,733	-
(4) 敷金及び保証金			
満期保有目的の債券	199	200	0
其他有価証券	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) 1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) 1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1年内返済予定長期借入金 およびノンリコース長期借入金	281,455	285,910	4,455
(7) ノンリコース1年内償還予定社債 およびノンリコース社債	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)			
ヘッジ会計が適用されていないもの	-	-	-
ヘッジ会計が適用されているもの	(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。また、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、回収見込額に基づいて貸倒見積高を算定しているため、時価は連結決算日における貸借対照表価額から現在の貸倒見積高を控除した金額に近似しており、当該価額をもって時価としております。

(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。また、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項は(有価証券関係)の注記を参照下さい。

(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。また、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項は(有価証券関係)の注記を参照下さい。

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) 1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(デリバティブ取引関係)注記参照)、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) 1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1年内返済予定長期借入金およびノンリコース長期借入金並びに(7) ノンリコース1年内償還予定社債およびノンリコース社債
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は、金利スワップの特例処理の対象とされており(デリバティブ取引関係)注記参照)、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

(デリバティブ取引関係)の注記を参照下さい。

(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の連結貸借対照表計上額

(単位:百万円)

区分	2019年3月31日	2020年3月31日
子会社・関連会社株式(*1)	35,855	74,468
非上場株式(*1)	2,327	2,337
優先出資証券等(*1)	25,687	25,687
匿名組合出資等(*1)	352	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)(*2)	65,959	69,224
預り敷金及び保証金(*3)	228,958	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。

(注) 3 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(2019年3月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	172,191	-	-	-
受取手形及び営業未収入金	21,566	-	-	-
敷金及び保証金				
満期保有目的の債券(国債)	2,968	200	-	-
その他有価証券のうち満期があるもの(国債)	408	561	171	-
合計	197,135	761	171	-

当連結会計年度(2020年3月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	195,360	-	-	-
受取手形及び営業未収入金	17,405	-	-	-
敷金及び保証金				
満期保有目的の債券(国債)	200	-	-	-
その他有価証券のうち 満期があるもの(国債)	206	483	43	-
合計	213,172	483	43	-

(注) 4 社債、長期借入金およびその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(2019年3月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	25,643	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金 および長期借入金	129,618	131,281	191,256	237,195	219,282	1,695,312
コマーシャル・ペーパー	-	-	-	-	-	-
1年内償還予定の社債および社債	40,000	-	20,000	-	70,000	180,000
ノンリコース1年内返済予定長期借入金 およびノンリコース長期借入金	100,298	61,913	13,444	3,386	3,240	181,817
ノンリコース1年内償還予定社債 およびノンリコース社債	2,000	8,000	1,500	-	-	27,600
合計	297,559	201,194	226,200	240,581	292,522	2,084,729

当連結会計年度(2020年3月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	26,726	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金 および長期借入金	131,471	191,446	237,385	219,472	289,415	1,634,437
コマーシャル・ペーパー	120,000	-	-	-	-	-
1年内償還予定の社債および社債	-	20,000	-	70,000	90,000	90,000
ノンリコース1年内返済予定長期借入金 およびノンリコース長期借入金	62,373	13,904	3,846	3,700	3,434	194,198
ノンリコース1年内償還予定社債 およびノンリコース社債	8,000	1,500	-	-	-	29,600
合計	348,570	226,850	241,231	293,172	382,849	1,948,235

(有価証券関係)

1 満期保有目的の債券

前連結会計年度(2019年3月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
時価が連結貸借対照表計上額を 超えるもの			
国債・地方債等(注)	461	462	0
時価が連結貸借対照表計上額を 超えないもの			
国債・地方債等(注)	2,707	2,704	2
合計	3,168	3,166	2

(注) 国債・地方債等は、その全額が連結貸借対照表上「敷金及び保証金」に計上されております。

当連結会計年度(2020年3月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
時価が連結貸借対照表計上額を 超えるもの			
国債・地方債等(注)	199	200	0
時価が連結貸借対照表計上額を 超えないもの			
国債・地方債等(注)	-	-	-
合計	199	200	0

(注) 国債・地方債等は、その全額が連結貸借対照表上「敷金及び保証金」に計上されております。

2 その他有価証券

前連結会計年度(2019年3月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価 を超えるもの			
株式	348,562	180,791	167,771
債券(注1)	1,170	1,140	30
その他	-	-	-
小計	349,732	181,931	167,801
連結貸借対照表計上額が取得原価 を超えないもの			
株式	65,516	75,824	10,307
債券	-	-	-
その他	664	664	-
小計	66,181	76,488	10,307
合計	415,913	258,419	157,494

(注1) 連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの 債券については、その全額が連結貸借対照表上「敷金及び保証金」に計上されております。

当連結会計年度(2020年3月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	257,807	124,726	133,080
債券(注1)	747	732	15
その他	-	-	-
小計	258,554	125,458	133,095
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	108,044	130,965	22,920
債券	-	-	-
その他	882	890	8
小計	108,926	131,856	22,929
合計	367,481	257,314	110,166

(注1) 連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの 債券については、その全額が連結貸借対照表上「敷金及び保証金」に計上されております。

3 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

区分	売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
株式	264	11	-
合計	264	11	-

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

区分	売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
株式	2,301	1,417	-
合計	2,301	1,417	-

4 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度においては、投資有価証券について、1,104百万円(その他有価証券で時価のある株式 1,104百万円)減損処理を行っております。

当連結会計年度においては、投資有価証券について、7,838百万円(その他有価証券で時価のある株式7,838百万円)減損処理を行っております。

(デリバティブ取引関係)

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

(2) 金利関連

前連結会計年度(2019年3月31日)

(単位:百万円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	うち1年超	時価
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金	248,600	208,600	5,733
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	1,507,198	1,415,693	(注)2

(注)1 時価の算定方法 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

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

当連結会計年度(2020年3月31日)

(単位:百万円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	うち1年超	時価
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金	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)2

(注)1 時価の算定方法 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

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

(退職給付関係)

1 採用している退職給付制度の概要

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

当連結会計年度末現在、連結財務諸表提出会社および連結子会社全体で確定給付企業年金制度を有しているのは2社、退職一時金制度を有しているのは6社であります。

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

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

2 確定給付制度

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

	(単位：百万円)	
	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
退職給付債務の期首残高	11,615	11,875
勤務費用	714	732
利息費用	47	48
数理計算上の差異の発生額	0	63
退職給付の支払額	500	523
退職給付債務の期末残高	11,875	12,069

(2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表

	(単位：百万円)	
	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
年金資産の期首残高	5,650	5,857
期待運用収益	113	117
数理計算上の差異の発生額	66	321
事業主からの拠出額	388	380
退職給付の支払額	227	234
年金資産の期末残高	5,857	5,799

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

	(単位：百万円)	
	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	6,295	6,307
年金資産	5,857	5,799
	437	508
非積立型制度の退職給付債務	5,580	5,761
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	6,018	6,269
退職給付に係る負債	6,018	6,269
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	6,018	6,269

(4) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
勤務費用	714	732
利息費用	47	48
期待運用収益	113	117
数理計算上の差異の費用処理額	228	66
確定給付制度に係る退職給付費用	419	729

(5) 退職給付に係る調整額

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

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
数理計算上の差異	295	191
合計	295	191

(6) 退職給付に係る調整累計額

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

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
未認識数理計算上の差異	66	257
合計	66	257

(7) 年金資産に関する事項

年金資産の主な内訳

年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
債券	25.6%	29.7%
株式	34.9%	29.1%
生保一般勘定	37.8%	39.5%
その他	1.6%	1.6%
合計	100.0%	100.0%

長期期待運用収益率の設定方法

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

(8) 数理計算上の計算基礎に関する事項

主要な数理計算上の計算基礎（加重平均で表しております。）

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
割引率	0.4%	0.4%
長期期待運用収益率	2.0%	2.0%

3 確定拠出制度

連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、前連結会計年度388百万円、当連結会計年度394百万円であります。

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
繰延税金資産		
販売用不動産評価損	14,415百万円	18,582百万円
減損損失	17,076 "	13,899 "
譲渡損益調整損	4,254 "	11,633 "
連結調整に伴う減価償却超過額	7,258 "	6,312 "
税務上の繰越欠損金	1,593 "	3,136 "
未払事業税・事業所税	1,834 "	2,283 "
投資有価証券評価損	797 "	1,951 "
退職給付に係る負債	1,758 "	1,847 "
賞与引当金	1,874 "	1,742 "
繰延ヘッジ損益	1,752 "	1,571 "
販売用不動産エクイティ評価損	1,413 "	1,413 "
貸倒引当金	3,439 "	1,290 "
未実現利益の消去	926 "	909 "
その他	15,766 "	17,493 "
繰延税金資産小計	74,158百万円	84,063百万円
評価性引当額(注1)	9,247百万円	14,613百万円
繰延税金資産合計	64,911百万円	69,450百万円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	48,240百万円	33,755百万円
圧縮記帳積立金	3,731 "	3,731 "
その他	637 "	1,907 "
繰延税金負債合計	52,608百万円	39,394百万円
繰延税金資産の純額	12,302百万円	30,056百万円

(注1) 評価性引当額が5,365百万円増加しております。この増加の主な内容は、譲渡損益調整損を認識したことに伴うものであります。

(注2) 前連結会計年度及び当連結会計年度における繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
固定資産 繰延税金資産	17,463百万円	30,067百万円
固定負債 その他	5,160 "	11 "

(注3) (会計方針の変更)に記載のとおり、当連結会計年度における会計方針の変更は遡及適用され、前連結会計年度の数値は遡及適用後の数値となっております。

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

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

(企業結合等関係)

(共通支配下の取引等)

(連結子会社の吸収合併)

当社は、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。

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

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

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

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1 報告セグメントの概要

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

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

従って、当社は、「不動産賃貸」、「不動産販売」、「完成工事」、「不動産流通」および「その他」を報告セグメントとしております。「不動産賃貸」はオフィスビル、マンション等の賃貸・管理、「不動産販売」はマンション、販売用ビル、戸建住宅および宅地の分譲、「完成工事」は戸建住宅、マンションおよびオフィスビル等の建築・改修工事請負、「不動産流通」は不動産売買の仲介および販売代理受託、「その他」はフィットネスクラブ事業、飲食事業などで構成されております。

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

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

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

(会計方針の変更)に記載のとおり、当連結会計年度より不動産売買仲介手数料の収益認識に係る会計処理を変更したため、事業セグメントの利益又は損失の測定方法を同様に変更しております。当該変更は遡及適用され、前連結会計年度については遡及適用後のセグメント情報となっております。

当該変更により、遡及適用前と比較して、不動産流通事業について前連結会計年度の外部顧客への売上高が1,031百万円、セグメント利益が1,029百万円それぞれ減少しております。

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

前連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント						調整額 (注)1,2	連結財務諸 表計上額 (注)3
	不動産 賃貸	不動産 販売	完成工事	不動産 流通	その他	計		
売上高								
外部顧客への売上高	378,090	331,515	219,776	71,490	11,325	1,012,198	-	1,012,198
セグメント間の内部 売上高又は振替高	3,673	236	1,916	377	1,419	7,622	7,622	-
計	381,763	331,751	221,693	71,867	12,744	1,019,820	7,622	1,012,198
セグメント利益	149,932	47,115	20,407	20,977	1,527	239,961	20,571	219,389
セグメント資産	3,737,136	713,300	30,057	14,074	32,544	4,527,112	603,006	5,130,118
その他の項目								
減価償却費(注)4	43,200	144	1,182	457	227	45,213	1,099	46,312
減損損失	8,575	-	-	-	-	8,575	-	8,575
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	179,871	589	2,015	919	1,001	184,397	396	184,794

(注)1 セグメント利益の調整額 20,571百万円は、セグメント間取引消去 107百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 20,464百万円が含まれております。全社費用は、連結財務諸表提出会社および一部連結子会社の一般管理部門に係る費用であります。

2 セグメント資産の調整額603,006百万円は、セグメント間取引消去 10,962百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産613,969百万円が含まれております。全社資産は、連結財務諸表提出会社および一部連結子会社での現金及び預金、投資有価証券および一般管理部門に係る資産等であります。

3 セグメント利益およびセグメント資産は、それぞれ連結財務諸表の営業利益および資産合計と調整を行っております。

4 減価償却費には、長期前払費用(投資その他の資産「その他」に含む)の償却額が含まれております。

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント						調整額 (注)1,2	連結財務諸 表計上額 (注)3
	不動産 賃貸	不動産 販売	完成工事	不動産 流通	その他	計		
売上高								
外部顧客への売上高	392,110	324,700	216,621	69,119	10,961	1,013,512	-	1,013,512
セグメント間の内部 売上高又は振替高	3,482	267	2,309	212	1,135	7,405	7,405	-
計	395,592	324,967	218,930	69,331	12,096	1,020,918	7,405	1,013,512
セグメント利益	169,416	47,374	20,583	19,336	774	257,484	23,152	234,332
セグメント資産	3,922,318	670,079	25,053	8,181	72,475	4,698,107	619,515	5,317,623
その他の項目								
減価償却費(注)4	45,420	119	1,282	461	314	47,598	1,375	48,974
減損損失	9,660	-	-	-	-	9,660	-	9,660
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	273,244	2,919	1,552	429	607	278,753	620	279,373

(注)1 セグメント利益の調整額 23,152百万円は、セグメント間取引消去 112百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 23,040百万円が含まれております。全社費用は、連結財務諸表提出会社および一部連結子会社の一般管理部門に係る費用であります。

2 セグメント資産の調整額619,515百万円は、セグメント間取引消去 42,817百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産662,333百万円が含まれております。全社資産は、連結財務諸表提出会社および一部連結子会社での現金及び預金、投資有価証券および一般管理部門に係る資産等であります。

3 セグメント利益およびセグメント資産は、それぞれ連結財務諸表の営業利益および資産合計と調整を行っております。

4 減価償却費には、長期前払費用(投資その他の資産「その他」に含む)の償却額が含まれております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

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

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3 主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

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

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3 主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員および主要株主(個人の場合に限る。)等

前連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員および その近親者	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。

(賃貸等不動産関係)

当社および一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスや賃貸住宅等を所有しております。なお、国内の賃貸オフィスビルの一部については、当社および一部の子会社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

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

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
賃貸等不動産	連結貸借対照表計上額	期首残高	3,208,325
		期中増減額	165,123
		期末残高	3,373,448
	期末時価	5,838,717	6,330,950
賃貸等不動産として 使用される 部分を含む不動産	連結貸借対照表計上額	期首残高	141,950
		期中増減額	61
		期末残高	141,888
	期末時価	379,883	400,272

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

(注) 2 期中増減額のうち主な増減額は次のとおりであります。

前連結会計年度

増加 不動産取得 173,144百万円、仕掛販売用不動産等からの振替 23,162百万円

減少 減価償却費 42,374百万円、販売用不動産への振替 4,822百万円、減損損失 8,575百万円

当連結会計年度

増加 不動産取得 181,034百万円、仕掛販売用不動産からの振替 6,784百万円

減少 減価償却費 42,436百万円、販売用不動産等への振替 1,940百万円、減損損失 9,660百万円

自己使用等への振替 67,243百万円

(注) 3 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。

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

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
賃貸等不動産	賃貸収益	269,493	291,162
	賃貸費用	137,784	135,568
	差額	131,708	155,594
	その他損益	9,192	12,196
賃貸等不動産として 使用される 部分を含む不動産	賃貸収益	18,413	18,536
	賃貸費用	9,176	8,869
	差額	9,236	9,667
	その他損益	3	45

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

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
1株当たり純資産額	2,536.40円	2,732.41円
1株当たり当期純利益	274.51円	297.50円

- (注) 1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
- (注) 2 (会計方針の変更)に記載のとおり、当連結会計年度における会計方針の変更は遡及適用され、前連結会計年度については、遡及適用後の1株当たり情報となっております。この結果、遡及適用を行う前と比べて、前連結会計年度の1株当たり純資産額は12円69銭、1株当たり当期純利益は1円51銭それぞれ減少しております。
- (注) 3 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	130,102	140,997
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益(百万円)	130,102	140,997
普通株式の期中平均株式数(千株)	473,942	473,939

(重要な後発事象)

(出資持分の譲渡による子会社の異動について)

当社は、2020年6月12日付で、当社子会社である大連青雲天下房地產開發有限公司の出資持分全部を大連嘉貴光城企業管理中心(有限責任パートナーシップ会社)へ譲渡することと決定いたしました。

(1) 出資持分譲渡の理由

当社は、2013年に、マンション開発・分譲を目的とする当該子会社を、中国大連市における有力なデベロッパーである億達集団有限公司(同社のグループ再編により、現在の合併相手は、大連億達管理諮詢有限公司、以下「億達」といいます。)との合併にて設立し、事業を推進してまいりましたが、合併相手である億達より合併解消の申し出があり、今般、子会社への出資持分全部を、億達が組成する共同出資組合(当社の出資はございません。)に譲渡することとなりました。

(2) 譲渡した子会社の概要

名称	大連青雲天下房地產開發有限公司	
所在地	中国遼寧省大連市中山区葵英街9号-1号 524房間	
代表者の役職・氏名	董事長：校條雄介	
事業内容	不動産の開発、建設、販売、賃貸及び関連付帯業務	
資本金	29億6,328万人民元	
設立年月	2013年2月	
出資比率	住友不動産株式会社	75%
	大連億達管理諮詢有限公司	25%

(3) 譲渡先の名称 大連嘉貴光城企業管理中心(有限責任パートナーシップ会社)

(4) 譲渡金額 30億3,000万人民元

(5) 譲渡実行日 2020年6月12日

(6) 損益に与える影響

投資有価証券売却益12,293百万円(15.06円/元換算)が発生し、2021年3月期において特別利益に計上する見込みであります。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
住友不動産 株式会社 (当社)	第67回 国内 普通社債	2009年 7月23日	10,000	-	年2.500	なし	2019年 7月23日
	第86回 国内 普通社債	2013年 3月21日	10,000	-	年0.563	なし	2020年 3月19日
	第87回 国内 普通社債	2013年 6月5日	20,000	-	年0.877	なし	2020年 3月19日
	第89回 国内 普通社債	2013年 7月23日	10,000	10,000	年1.098	なし	2023年 7月21日
	第92回 国内 普通社債	2013年 10月29日	10,000	10,000	年0.950	なし	2023年 9月20日
	第94回 国内 普通社債	2013年 12月12日	10,000	10,000	年0.968	なし	2023年 12月12日
	第95回 国内 普通社債	2014年 1月28日	20,000	20,000	年0.987	なし	2024年 1月26日
	第96回 国内 普通社債	2014年 3月18日	20,000	20,000	年0.914	なし	2024年 3月18日
	第97回 国内 普通社債	2014年 4月28日	20,000	20,000	年0.904	なし	2024年 4月26日
	第98回 国内 普通社債	2014年 6月10日	20,000	20,000	年0.884	なし	2024年 6月10日
	第99回 国内 普通社債	2014年 7月29日	20,000	20,000	年0.836	なし	2024年 7月29日
	第100回 国内 普通社債	2014年 9月9日	20,000	20,000	年0.809	なし	2024年 9月9日
	第101回 国内 普通社債	2014年 12月9日	10,000	10,000	年0.429	なし	2021年 12月9日
	第102回 国内 普通社債	2015年 2月4日	10,000	10,000	年0.392	なし	2022年 2月4日
	第103回 国内 普通社債	2015年 2月4日	10,000	10,000	年0.670	なし	2025年 2月4日
	第104回 国内 普通社債	2015年 4月28日	20,000	20,000	年0.826	なし	2025年 4月28日
	第105回 国内 普通社債	2015年 6月22日	20,000	20,000	年0.992	なし	2025年 6月20日
	第106回 国内 普通社債	2016年 5月26日	10,000	10,000	年0.400	なし	2026年 5月26日
第107回 国内 普通社債	2016年 8月2日	10,000	10,000	年0.230	なし	2026年 7月31日	
第108回 国内 普通社債	2017年 5月8日	30,000	30,000	年0.400	なし	2027年 5月7日	
(注2)	子会社 特定社債 (注3)	2013年 3月29日 ~2020年 3月31日	39,100	39,100 (8,000)	年0% ~年0.26927% (注4)	あり	2020年 3月31日 ~2033年 9月30日
合計			349,100	309,100 (8,000)			

- (注1) 当期末残高の括弧内金額(内数)は、1年内償還予定の金額であります。
(注2) 連結子会社である汐留浜離宮特定目的会社他17社の発行している特定社債を集約しております。
(注3) これらの社債はノンリコース債務に該当いたします。
(注4) これらの社債はすべて変動金利であります。
(注5) 連結決算日後5年内における1年ごとの社債及びノンリコース社債の償還予定額は次のとおりであります。

	1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
社債	-	20,000	-	70,000	90,000
ノンリコース社債	8,000	1,500	-	-	-

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	25,643	26,726	0.27	
1年以内に返済予定の長期借入金	129,618	131,471	0.27	
1年以内に返済予定の ノンリコース長期借入金	100,298	62,373	0.16	
1年以内に返済予定のリース債務 (注1)	282	285	-	
長期借入金(1年以内に返済予定 のものを除く)	2,474,327	2,572,156	0.31	2021年 ~2038年
ノンリコース長期借入金(1年以 内に返済予定のものを除く)	263,800	219,082	0.10	2021年 ~2033年
リース債務(1年以内に返済予定 のものを除く) (注1)	780	684	-	2021年 ~2026年
その他有利子負債 コマーシャル・ペーパー (1年以内返済)	-	120,000	0.00	
合計	2,994,749	3,132,777		

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

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	191,446	237,385	219,472	289,415
ノンリコース 長期借入金	13,904	3,846	3,700	3,434
リース債務	223	180	158	93
その他有利子負債	-	-	-	-

【資産除去債務明細表】

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

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期 連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)	第2四半期 連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	第3四半期 連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)	第87期 連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
売上高(百万円)	334,356	579,438	768,061	1,013,512
税金等調整前 四半期(当期) 純利益 (百万円)	80,458	134,941	169,218	205,809
親会社株主に 帰属する 四半期(当期) 純利益 (百万円)	55,831	93,224	112,859	140,997
1株当たり 四半期(当期) 純利益 (円)	117.80	196.70	238.13	297.50

(会計期間)	第1四半期 連結会計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)	第2四半期 連結会計期間 (自 2019年7月1日 至 2019年9月30日)	第3四半期 連結会計期間 (自 2019年10月1日 至 2019年12月31日)	第4四半期 連結会計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年3月31日)
1株当たり 四半期純利益 (円)	117.80	78.90	41.43	59.37

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	88,332	3 117,117
営業未収入金	2 32,134	2 19,218
販売用不動産	1 372,231	1 333,597
仕掛販売用不動産	1 282,595	1 286,424
未成工事支出金	5,527	9,927
原材料及び貯蔵品	37	64
前払費用	15,027	10,177
関係会社短期貸付金	98,272	125,117
その他	2 10,910	2 13,167
貸倒引当金	20	20
流動資産合計	905,047	914,792
固定資産		
有形固定資産		
建物	1、 4 1,002,259	1、 3 1,191,853
構築物	4 19,358	3 25,523
機械及び装置	13,577	14,141
車両運搬具	66	56
工具、器具及び備品	4 12,769	3 16,197
土地	1、 4 2,010,402	1、 3 2,106,344
リース資産	674	485
建設仮勘定	1、 4 135,727	1 130,399
減価償却累計額及び減損損失累計額	379,558	431,779
有形固定資産合計	2,815,279	3,053,222
無形固定資産		
借地権	54,336	54,966
ソフトウェア	544	485
その他	94	85
無形固定資産合計	54,975	55,537
投資その他の資産		
投資有価証券	415,370	367,521
関係会社株式	130,672	169,284
関係会社社債	50,232	48,286
その他の関係会社有価証券	135,435	110,265
長期貸付金	2,838	2,468
関係会社長期貸付金	39,088	17,630
長期前払費用	4 27,689	25,512
繰延税金資産	-	16,338
敷金及び保証金	2 62,844	2 62,678
その他	2 8,631	2 8,384
貸倒引当金	3,762	3,816
投資その他の資産合計	869,040	824,554
固定資産合計	3,739,294	3,933,315
資産合計	4,644,342	4,848,107

(単位：百万円)

	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2 50,789	2 32,869
短期借入金	25,500	26,500
1年内返済予定の長期借入金	129,518	131,281
コマーシャル・ペーパー	-	120,000
1年内償還予定の社債	40,000	-
リース債務	35	29
未払金	5,729	13,431
未払費用	2 23,639	2 18,457
未払法人税等	24,073	30,938
前受金	60,040	59,383
未成工事受入金	23,393	25,627
預り金	2 28,353	2 10,351
賞与引当金	2,093	2,122
資産除去債務	100	83
その他	744	841
流動負債合計	414,010	471,918
固定負債		
社債	270,000	270,000
長期借入金	2,474,327	3 2,553,346
リース債務	50	29
退職給付引当金	186	59
預り敷金及び保証金	2 228,422	2 247,134
長期預り金	2、4 90,136	2 45,898
資産除去債務	124	127
繰延税金負債	5,817	-
その他	5,839	5,168
固定負債合計	3,074,903	3,121,763
負債合計	3,488,913	3,593,681

(単位：百万円)

	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金		
資本準備金	132,742	132,742
その他資本剰余金	9	9
資本剰余金合計	132,752	132,752
利益剰余金		
利益準備金	5,507	5,507
その他利益剰余金		
圧縮積立金	12,185	12,185
繰越利益剰余金	780,368	911,902
利益剰余金合計	798,060	929,594
自己株式	4,469	4,473
株主資本合計	1,049,148	1,180,678
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	110,252	77,307
繰延ヘッジ損益	3,971	3,560
評価・換算差額等合計	106,280	73,747
純資産合計	1,155,428	1,254,425
負債純資産合計	4,644,342	4,848,107

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2018年 4月 1日 至 2019年 3月 31日)	当事業年度 (自 2019年 4月 1日 至 2020年 3月 31日)
営業収益		
不動産賃貸事業収益	1 335,677	1 356,138
不動産販売事業収益	1 331,748	1 324,928
完成工事事業収益	1 208,704	1 206,057
その他の事業収益	1 3,023	1 666
営業収益合計	879,154	887,791
営業原価		
不動産賃貸事業原価	1 202,812	1 194,091
不動産販売事業原価	1 266,282	1 261,195
完成工事事業原価	1 152,715	1 149,314
その他の事業原価	14	17
営業原価合計	621,824	604,619
売上総利益	257,329	283,172
販売費及び一般管理費	1, 2 71,503	1, 2 72,716
営業利益	185,826	210,455
営業外収益		
受取利息及び配当金	1 11,761	1 22,241
その他	1 888	1,154
営業外収益合計	12,650	23,395
営業外費用		
支払利息	1 14,948	14,589
社債利息	2,648	2,368
その他	1 7,792	1 5,984
営業外費用合計	25,390	22,942
経常利益	173,087	210,908
特別利益		
固定資産売却益	3 75	3 277
投資有価証券売却益	11	1,417
抱合せ株式消滅差益	-	618
特別利益合計	86	2,313
特別損失		
固定資産売却損	4 0	4 2,130
固定資産除却損	1, 5 1,054	1, 5 1,287
投資有価証券評価損	1,078	7,838
その他	28	34
特別損失合計	2,162	11,290
税引前当期純利益	171,011	201,931
法人税、住民税及び事業税	54,101	62,791
法人税等調整額	3,548	7,559
法人税等合計	50,553	55,232
当期純利益	120,458	146,699

【営業原価明細書】

不動産賃貸事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)		当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
人件費		5,267	2.6	5,565	2.9
諸経費		197,545	97.4	188,526	97.1
計		202,812	100.0	194,091	100.0

諸経費の主なものは、次のとおりであります。

項目	前事業年度(百万円)	当事業年度(百万円)
外注管理費	18,086	18,842
水道光熱費	16,552	16,677
減価償却費	33,149	35,737
賃借料	77,518	75,501
租税公課 (主として固定資産税)	15,117	17,150

不動産販売事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)		当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
直接原価 (土地代、造成・建築費、そ の他の直接費)		249,401	93.7	244,646	93.7
人件費		7,544	2.8	7,467	2.8
諸経費		9,336	3.5	9,081	3.5
計		266,282	100.0	261,195	100.0

(注) 原価計算の方法は実際個別原価計算を採用しております。

完成工事事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)		当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
直接原価		142,774	93.5	139,236	93.2
諸経費		9,940	6.5	10,078	6.8
計		152,715	100.0	149,314	100.0

(注) 原価計算の方法は実際個別原価計算を採用しております。

その他の事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)		当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
人件費		12	84.6	11	64.5
諸経費		2	15.4	6	35.5
計		14	100.0	17	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位：百万円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金 合計
		資本準備金	その他 資本剰余金	資本剰余金 合計		圧縮積立金	繰越利益 剰余金	
当期首残高	122,805	132,742	9	132,752	5,507	12,185	673,180	690,872
当期変動額								
剰余金の配当							13,270	13,270
当期純利益							120,458	120,458
自己株式の取得								
自己株式の処分			0	0				
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)								
当期変動額合計	-	-	0	0	-	-	107,187	107,187
当期末残高	122,805	132,742	9	132,752	5,507	12,185	780,368	798,060

	株主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	4,443	941,987	131,827	2,153	129,673	1,071,660
当期変動額						
剰余金の配当		13,270				13,270
当期純利益		120,458				120,458
自己株式の取得	26	26				26
自己株式の処分	0	0				0
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			21,575	1,817	23,393	23,393
当期変動額合計	26	107,161	21,575	1,817	23,393	83,767
当期末残高	4,469	1,049,148	110,252	3,971	106,280	1,155,428

当事業年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位：百万円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			
		資本準備金	その他 資本剰余金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金 合計
					圧縮積立金	繰越利益 剰余金		
当期首残高	122,805	132,742	9	132,752	5,507	12,185	780,368	798,060
当期変動額								
剰余金の配当							15,165	15,165
当期純利益							146,699	146,699
自己株式の取得								
自己株式の処分			0	0				
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)								
当期変動額合計	-	-	0	0	-	-	131,533	131,533
当期末残高	122,805	132,742	9	132,752	5,507	12,185	911,902	929,594

	株主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	4,469	1,049,148	110,252	3,971	106,280	1,155,428
当期変動額						
剰余金の配当		15,165				15,165
当期純利益		146,699				146,699
自己株式の取得	3	3				3
自己株式の処分	0	0				0
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			32,945	411	32,533	32,533
当期変動額合計	3	131,530	32,945	411	32,533	98,997
当期末残高	4,473	1,180,678	77,307	3,560	73,747	1,254,425

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法によっております。

(2) その他有価証券

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。

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及び評価方法

時価法によっております。

3 たな卸資産の評価基準及び評価方法

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

4 固定資産の減価償却または償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

建物(その附属設備を除く。)は定額法、その他は定率法を採用しております。

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

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

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

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

(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零とする定額法によっております。

(4) 投資その他の資産

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

5 繰延資産の処理方法

社債発行費

社債発行費は、支出時に全額費用処理する方法によっております。

6 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 賞与引当金

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

(3) 退職給付引当金

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。

退職給付見込額の期間帰属方法

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

数理計算上の差異およ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

完成工事高及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 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) ヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

原則として繰延ヘッジ処理によっております。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段	ヘッジ対象
金利スワップ	借入金

ヘッジ方針

社内規程等に基づき、金利上昇リスクの緩和を目的として行う方針であります。

ヘッジの有効性評価の方法

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

(2) 退職給付に係る会計処理

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

(3) 消費税等の会計処理

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。

(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、財務諸表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いう仮定に基づき、会計上の見積りを行っております。但し、当面の事業活動および経営成績に与える影響は不透明であるため、翌事業年度において第2四半期から徐々に事業活動が再開され正常化に向かうものの、年度内には前年並みに戻らず1～2年を要すると判断しております。

(貸借対照表関係)

- 1 所有目的の見直しを行った結果、その実態に合わせるために、以下の金額を振り替えております。

	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
仕掛販売用不動産から有形固定資産	16,366百万円	6,784百万円
有形固定資産から販売用不動産	4,822 "	2,862 "
有形固定資産から仕掛販売用不動産	- "	659 "
販売用不動産から有形固定資産	6,796 "	- "

- 2 関係会社に対する資産および負債

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

	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
短期金銭債権	18,010百万円	5,790百万円
長期金銭債権	6,751 "	6,569 "
短期金銭債務	844 "	979 "
長期金銭債務	351 "	352 "

- 3 担保に供している資産及び担保に係る債務

- (1) 担保に供している資産

	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
現金及び預金	- 百万円	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 "
計	- 百万円	132,919百万円

- (2) 担保に係る債務

	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
長期借入金	- 百万円	76,000百万円
計	- 百万円	76,000百万円

4 特別目的会社を活用した不動産の譲渡取引

2012年3月期末において、当社はプライムクエスト・スリー株式会社のノンリコースローンのリファイナンスに当り、当社が資金の貸付を行ったことから、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(会計制度委員会報告第15号 平成26年11月4日)に基づき、当該取引を不動産の買戻しを行ったものとして会計処理をしております。

	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
建物	4,752百万円	- 百万円
構築物	318 "	- "
工具、器具及び備品	20 "	- "
土地	71,995 "	- "
建設仮勘定	50 "	- "
長期前払費用	6 "	- "
合計	77,144百万円	- 百万円
長期預り金	40,326百万円	- 百万円
合計	40,326百万円	- 百万円

5 期末日現在の保証債務の内容および金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
住宅購入者の住宅ローンに対する債務保証	60百万円	92百万円
分譲マンション共同事業者に対する債務保証	37 "	181 "
計	98百万円	273百万円

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引

	前事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
営業取引による取引高		
売上高	31,253百万円	28,348百万円
仕入高	51,946 "	48,728 "
営業取引以外による取引高	3,129 "	12,053 "

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

	前事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
広告宣伝費	19,744百万円	17,110百万円
従業員給与手当	27,162 "	28,313 "
賞与引当金繰入額	535 "	532 "
減価償却費	934 "	1,190 "
おおよその割合		
販売費	67.3%	64.5%
一般管理費	32.7%	35.5%

3 前事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

「固定資産売却益」の主なものは、土地および建物の売却によるものであります。

当事業年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

「固定資産売却益」の主なものは、土地および建物の売却によるものであります。

4 前事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

「固定資産売却損」の主なものは、土地および建物の売却によるものであります。

当事業年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

「固定資産売却損」の主なものは、土地および建物の売却によるものであります。

5 前事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

「固定資産除却損」の主なものは、建物の除却によるものであります。

当事業年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

「固定資産除却損」の主なものは、建物の除却によるものであります。

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式は、市場価値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、子会社株式及び関連会社株式の時価を記載しておりません。

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

(単位：百万円)

区分	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
子会社株式	130,617	169,230
関連会社株式	54	54

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
繰延税金資産		
販売用不動産評価損	14,415百万円	18,579百万円
減損損失	13,899 "	13,899 "
未払事業税・事業所税	1,512 "	2,057 "
投資有価証券評価損	797 "	1,951 "
販売用不動産エクイティ評価損	1,413 "	1,413 "
関係会社株式評価損	532 "	532 "
退職給付引当金	57 "	18 "
その他	15,585 "	17,376 "
繰延税金資産小計	48,210百万円	55,825百万円
評価性引当額	1,169 "	1,169 "
繰延税金資産合計	47,041百万円	54,656百万円
繰延税金負債		
有価証券評価差額金	48,658百万円	34,118百万円
圧縮記帳積立金	3,731 "	3,731 "
その他	469 "	469 "
繰延税金負債合計	52,858百万円	38,318百万円
繰延税金資産の純額	5,817百万円	16,338百万円

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

	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
法定実効税率	%	30.62%
(調整)		
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	%	1.84%
税額控除	%	1.37%
その他	%	0.06%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	%	27.35%

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

(企業結合等関係)

(共通支配下の取引等)

(連結子会社の吸収合併)

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

(重要な後発事象)

(出資持分の譲渡による子会社の異動について)

当社は、2020年6月12日付で、当社子会社である大連青雲天下房地產開発有限公司の出資持分全部を大連嘉貴光城企業管理中心(有限責任パートナーシップ会社)へ譲渡することと決定いたしました。

なお、詳細につきましては、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(重要な後発事象)」をご参照下さい。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

区分	資産の種類	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価 償却累計額 又は償却 累計額 (百万円)	当期 償却額 (百万円)	差引 当期末 残高 (百万円)
有形 固定資産	建物	1,002,259	197,700	8,106	1,191,853	399,373	32,413	792,480
	構築物	19,358	6,271	107	25,523	10,288	1,044	15,235
	機械及び装置	13,577	627	63	14,141	11,028	762	3,113
	車両運搬具	66	6	16	56	34	8	22
	工具、器具及 び備品	12,769	3,602	175	16,197	10,836	875	5,360
	土地	2,010,402	108,152	12,210	2,106,344	-	-	2,106,344
	リース資産	674	10	199	485	218	72	267
	建設仮勘定	135,727	215,966	221,293	130,399	-	-	130,399
	計	3,194,837	532,337	242,172	3,485,002	431,779	35,176	3,053,222
無形 固定資産	借地権	54,336	629	-	54,966	-	-	54,966
	ソフトウェア	1,497	109	33	1,573	1,087	162	485
	その他	121	-	0	120	34	6	85
	計	55,955	738	34	56,659	1,121	169	55,537

(注) 1 「当期末減価償却累計額又は償却累計額」の欄には、減損損失累計額が含まれております。

2 当期増加額および減少額のうち主なものは、次のとおりであります。

< 建物 > 当期増加額 江東区 89,391百万円

新宿区 63,193百万円

< 土地 > 当期増加額 新宿区 49,640百万円

千代田区 19,260百万円

< 建設仮勘定 > 当期増加額 新宿区 69,933百万円

江東区 62,794百万円

当期減少額 各資産科目への振替であります。

3 連結子会社であったプライムクエスト・スリー株式会社及びプライムクエスト・フォー株式会社を吸収合併したことによる主な増加額は建物16,500百万円、土地47,996百万円であります。

4 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 「当期首残高」及び「当期末残高」は取得価額で記載しております。

【引当金明細表】

科目	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	3,782	84	30	3,836
賞与引当金	2,093	2,122	2,093	2,122

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

記載事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

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

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

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

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社は、親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書 及びその添付書 類並びに確認書	事業年度 (第86期)	自 2018年4月1日 至 2019年3月31日	2019年6月28日 関東財務局長に提出。
(2) 内部統制報告書 及びその添付書類	事業年度 (第86期)	自 2018年4月1日 至 2019年3月31日	2019年6月28日 関東財務局長に提出。
(3) 有価証券報告書の 訂正報告書及び確認書	事業年度 (第86期)	自 2018年4月1日 至 2019年3月31日	2019年7月19日 関東財務局長に提出。
(4) 四半期報告書 及び確認書	(第87期第1四半期)	自 2019年4月1日 至 2019年6月30日	2019年8月9日 関東財務局長に提出。
	(第87期第2四半期)	自 2019年7月1日 至 2019年9月30日	2019年11月13日 関東財務局長に提出。
	(第87期第3四半期)	自 2019年10月1日 至 2019年12月31日	2020年2月14日 関東財務局長に提出。
(5) 臨時報告書	企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会 における議決権行使の結果)の規定に基づく臨時報告書であります。		2019年7月3日 関東財務局長に提出。
	企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号(特定子会社 の異動)の規定に基づく臨時報告書であります。		2019年8月13日 関東財務局長に提出。
	企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号(代表取締役 の異動)の規定に基づく臨時報告書であります。		2019年10月1日 関東財務局長に提出。
	企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号(特定子会社 の異動)の規定に基づく臨時報告書であります。		2020年6月12日 関東財務局長に提出。
(6) 訂正発行登録書			2019年7月3日 2019年7月24日 2019年8月13日 2019年10月1日 及び 2020年6月12日 関東財務局長に提出

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2020年6月26日

住友不動産株式会社
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 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 菅野 雅子

< 財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている住友不動産株式会社の2019年4月1日から2020年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、住友不動産株式会社及び連結子会社の2020年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

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

連結財務諸表監査における監査人の責任

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

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

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

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

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

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、住友不動産株式会社の2020年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、住友不動産株式会社が2020年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

内部統制報告書に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。

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

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

監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

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

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

利害関係

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

以上

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

独立監査人の監査報告書

2020年6月26日

住友不動産株式会社
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 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 菅野 雅子

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている住友不動産株式会社の2019年4月1日から2020年3月31日までの第87期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、住友不動産株式会社の2020年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業的前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

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

財務諸表監査における監査人の責任

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

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

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

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

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

利害関係

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

以 上

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