

【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】 2023年6月30日

【事業年度】 第90期(自 2022年4月1日 至 2023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 岩 田 敦

【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 岩 田 敦

【縦覧に供する場所】 住友不動産株式会社関西支店  
(大阪市中央区北浜四丁目4番9号)  
株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

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

## 第一部 【企業情報】

## 第1 【企業の概況】

## 1 【主要な経営指標等の推移】

## (1) 連結経営指標等

| 回次                         | 第86期              | 第87期              | 第88期              | 第89期              | 第90期              |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 決算年月                       | 2019年3月           | 2020年3月           | 2021年3月           | 2022年3月           | 2023年3月           |
| 売上高 (百万円)                  | 1,012,198         | 1,013,512         | 917,472           | 939,430           | 939,904           |
| 経常利益 (百万円)                 | 203,227           | 220,520           | 209,949           | 225,115           | 236,651           |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益 (百万円)  | 130,102           | 140,997           | 141,389           | 150,452           | 161,925           |
| 包括利益 (百万円)                 | 105,781           | 108,064           | 225,376           | 151,408           | 187,599           |
| 純資産額 (百万円)                 | 1,202,103         | 1,294,998         | 1,503,021         | 1,634,049         | 1,799,372         |
| 総資産額 (百万円)                 | 5,130,118         | 5,317,623         | 5,673,666         | 5,806,040         | 6,365,436         |
| 1株当たり純資産額 (円)              | 2,536.40          | 2,732.41          | 3,171.34          | 3,447.81          | 3,796.64          |
| 1株当たり当期純利益 (円)             | 274.51            | 297.50            | 298.33            | 317.45            | 341.66            |
| 潜在株式調整後<br>1株当たり当期純利益 (円)  |                   |                   |                   |                   |                   |
| 自己資本比率 (%)                 | 23.4              | 24.4              | 26.5              | 28.1              | 28.3              |
| 自己資本利益率 (%)                | 11.2              | 11.3              | 10.1              | 9.6               | 9.4               |
| 株価収益率 (倍)                  | 16.71             | 8.86              | 13.09             | 10.68             | 8.73              |
| 営業活動による<br>キャッシュ・フロー (百万円) | 260,057           | 230,458           | 225,947           | 192,967           | 165,112           |
| 投資活動による<br>キャッシュ・フロー (百万円) | 209,212           | 290,118           | 336,682           | 209,984           | 489,799           |
| 財務活動による<br>キャッシュ・フロー (百万円) | 146,058           | 82,644            | 102,086           | 21,917            | 355,555           |
| 現金及び現金同等物<br>の期末残高 (百万円)   | 170,707           | 193,448           | 187,281           | 150,309           | 184,052           |
| 従業員数<br>[外、平均臨時雇用者数] (名)   | 13,238<br>[3,165] | 13,676<br>[3,144] | 13,530<br>[3,426] | 13,040<br>[3,319] | 12,957<br>[3,555] |

- (注) 1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
- 2 「『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ます。
- 3 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第89期の期首から適用しており、第89期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

## (2) 提出会社の経営指標等

| 回次                   |       | 第86期        | 第87期        | 第88期        | 第89期        | 第90期        |
|----------------------|-------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 決算年月                 |       | 2019年 3月    | 2020年 3月    | 2021年 3月    | 2022年 3月    | 2023年 3月    |
| 売上高                  | (百万円) | 879,154     | 887,791     | 816,333     | 814,453     | 808,024     |
| 経常利益                 | (百万円) | 173,087     | 210,908     | 200,764     | 194,285     | 207,287     |
| 当期純利益                | (百万円) | 120,458     | 146,699     | 140,342     | 122,864     | 140,560     |
| 資本金                  | (百万円) | 122,805     | 122,805     | 122,805     | 122,805     | 122,805     |
| 発行済株式総数              | (株)   | 476,085,978 | 476,085,978 | 476,085,978 | 476,085,978 | 476,085,978 |
| 純資産額                 | (百万円) | 1,155,428   | 1,254,425   | 1,460,838   | 1,561,762   | 1,700,063   |
| 総資産額                 | (百万円) | 4,644,342   | 4,848,107   | 5,215,609   | 5,407,297   | 5,928,668   |
| 1株当たり純資産額            | (円)   | 2,437.92    | 2,646.81    | 3,082.33    | 3,295.28    | 3,587.10    |
| 1株当たり配当額             | (円)   | 30.00       | 35.00       | 40.00       | 45.00       | 52.00       |
| (内1株当たり<br>中間配当額)    | (円)   | ( 14.00)    | ( 16.00)    | ( 19.00)    | ( 22.00)    | ( 24.00)    |
| 1株当たり当期純利益           | (円)   | 254.16      | 309.53      | 296.12      | 259.24      | 296.58      |
| 潜在株式調整後1株当<br>り当期純利益 | (円)   | -           | -           | -           | -           | -           |
| 自己資本比率               | (%)   | 24.9        | 25.9        | 28.0        | 28.9        | 28.7        |
| 自己資本利益率              | (%)   | 10.8        | 12.2        | 10.3        | 8.1         | 8.6         |
| 株価収益率                | (倍)   | 18.04       | 8.51        | 13.19       | 13.07       | 10.05       |
| 配当性向                 | (%)   | 11.8        | 11.3        | 13.5        | 17.4        | 17.5        |
| 従業員数                 | (名)   | 5,841       | 5,960       | 5,877       | 5,732       | 5,757       |
| 株主総利回り               | (%)   | 117.3       | 68.6        | 101.9       | 89.9        | 80.9        |
| (比較指標:TOPIX(配当込み))   | (%)   | ( 95.0)     | ( 85.9)     | ( 122.2)    | ( 124.6)    | ( 131.8)    |
| 最高株価                 | (円)   | 4,718       | 4,619       | 4,101       | 4,222       | 3,792       |
| 最低株価                 | (円)   | 3,658       | 2,171.5     | 2,388       | 3,057       | 2,854.5     |

- (注) 1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
- 2 「『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ます。
- 2 最高株価及び最低株価は、2022年4月3日以前は東京証券取引所市場第一部におけるものであり、2022年4月4日以降は東京証券取引所プライム市場におけるものであります。
- 3 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第89期の期首から適用しており、第89期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

## 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<br>(当時は泉不動産株式会社と称する)   |
| 1957年5月  | 住友不動産株式会社に商号変更                                     |
| 1963年4月  | 清算中の株式会社住友本社を吸収合併                                  |
| 1964年4月  | 大阪支店を開設  |
| 1964年8月  | 「浜芦屋マンション」(兵庫県神戸市)分譲(マンション分譲事業に進出)                 |
| 1970年10月 | 東京・大阪証券取引所に株式上場                                    |
| 1972年5月  | 住友不動産カリフォルニア(連結子会社)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)<br>(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を設立(2022年3月吸収合併)                    |
| 1986年9月  | 住友不動産フィットネス株式会社(現:住友不動産エスフォルタ株式会社)<br>(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                           |
| 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~2019年まで6年連続)           |
| 2015年4月  | 「東京日本橋タワー」(東京都中央区)竣工                               |
| 2015年9月  | 「新築そっくりさん」事業の累計受注棟数10万棟突破                          |
| 2016年10月 | 「住友不動産六本木グランドタワー」(東京都港区)竣工                         |
| 2017年2月  | 住友不動産商業マネジメント株式会社(連結子会社)(2020年1月商号変更)を設立           |
| 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                          |
| 2020年6月  | 「新宿住友ビル」(東京都新宿区)リニューアル・全天候型イベント空間「三角広場」完成          |
| 2020年8月  | 大規模複合街区「有明ガーデン」(東京都江東区)まちびらき                       |
| 2021年6月  | 「新築そっくりさん」事業25周年(4月)、累計受注棟数15万棟突破                  |
| 2021年9月  | 住友不動産販売株式会社の不動産仲介新サービス「ステップオークション」を開始              |
| 2022年4月  | 東京証券取引所の市場区分の見直しにより、市場第一部からプライム市場へ移行               |
| 2023年1月  | 羽田空港直結複合施設「羽田エアポートガーデン」(東京都大田区)全面開業                |
| 2023年2月  | 「住友不動産東京三田ガーデンタワー」(東京都港区)竣工                        |

### 3 【事業の内容】

当社の企業集団は、当社および連結子会社49社ほかにより構成され、その主要な事業および当該各事業における当社および主要企業の位置づけは次のとおりです。

#### (1) 不動産賃貸事業

当社（ビル事業本部および都市開発事業本部）は、主としてオフィスビルならびに高級賃貸マンション等の開発・賃貸事業を行っております。また、住友不動産ヴィラフォンテーヌ㈱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、住友不動産商業マネジメント㈱が商業施設等の運営・管理を行っております。

#### (2) 不動産販売事業

当社（住宅分譲事業本部）は、マンション、戸建住宅、宅地等の開発分譲事業を行っております。なお、マンション分譲後の管理業務については、当社（住宅分譲事業本部）および住友不動産建物サービス㈱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。

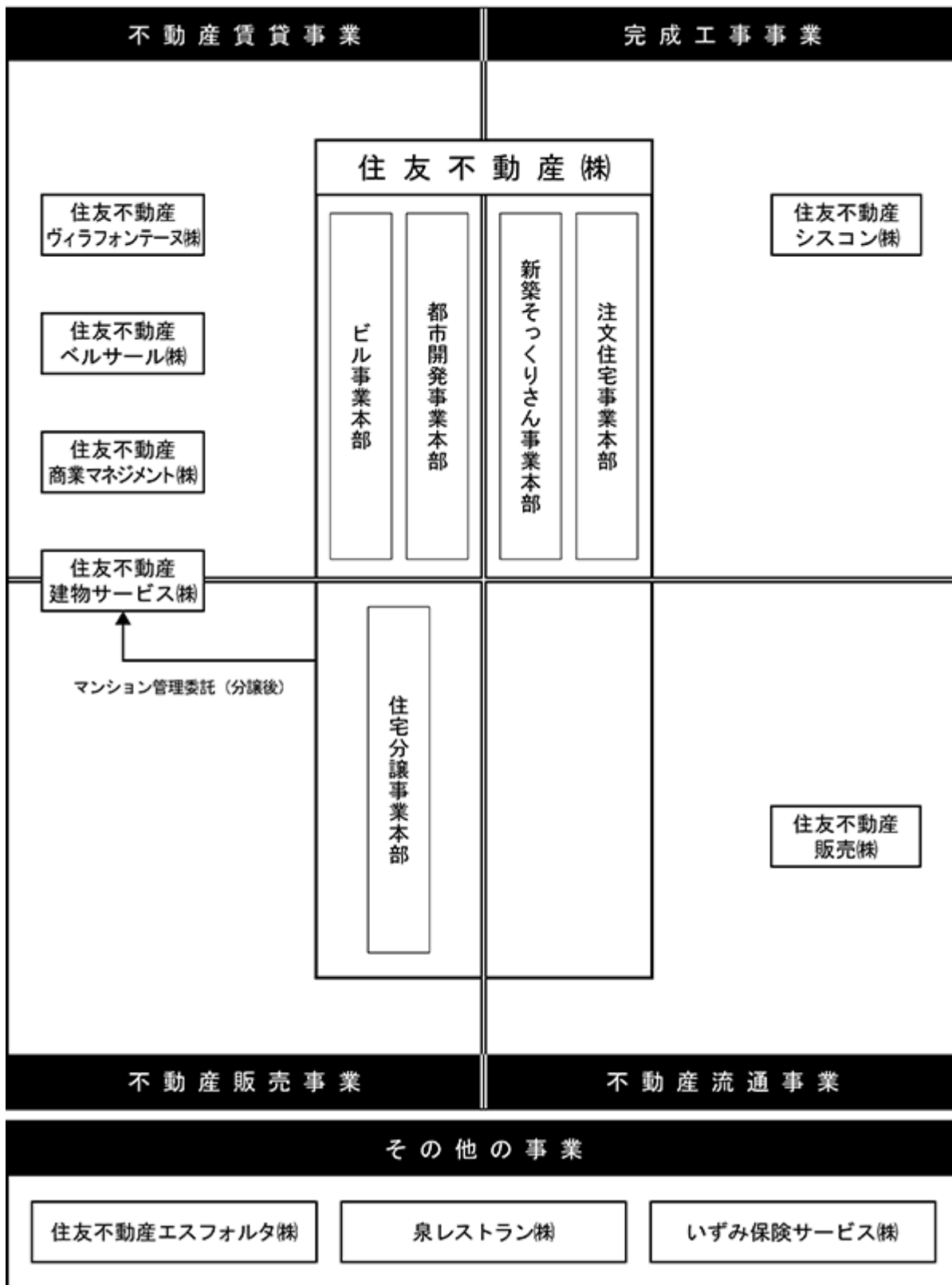
#### (4) 不動産流通事業

住友不動産販売㈱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、いずみ保険サービス㈱が保険代理店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<br>又は出資金<br>(百万円) | 主要な事業<br>の内容          | 議決権の<br>所有割合<br>(%) | 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。<br>役員の兼任 1名<br>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。<br>職員の兼任 2名          |
| 住友不動産シスコ㈱                | 東京都新宿区               | 70                    | 完成工事業                 | 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。<br>職員の兼任 3名       |
| 住友不動産<br>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。<br>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。<br>職員の兼任 2名                       |
| 住友不動産商業マネジメント㈱           | 東京都新宿区               | 50                    | 不動産賃貸事業               | 100                 | 同社に商業施設・事務所を賃貸しております。<br>職員の兼任 1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<br>(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。<br>職員の兼任 1名                                |
| 住友不動産<br>カリフォルニアインク(注2)  | California<br>U.S.A. | US.\$<br>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<br>インク(注2)(注3) | Delaware<br>U.S.A.   | US.\$<br>115,444千     | 不動産賃貸事業               | 100<br>(100)        | 役員の兼任 1名   |
| エスエフ目黒開発特定目的<br>会社(注2)   | 東京都新宿区               | 15,265                | 不動産賃貸事業               | -                   | 同社から賃貸住宅・事務所を賃借しております。また、同社に優先出資をしております。                       |
| その他39社                   |                      |                       |                       |                     |  |

(注) 1 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。

2 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

2023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  | 3,923   | [ 1,275 ] |
| 不動産販売事業  | 826     | [ 3 ]     |
| 完成工事事業   | 3,854   | [ 532 ]   |
| 不動産流通事業  | 3,354   | [ 1,036 ] |
| その他の事業   | 398     | [ 703 ]   |
| 全社       | 602     | [ 6 ]     |
| 合計       | 12,957  | [ 3,555 ] |

(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

2023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) |
|---------|---------|-----------|-----------|
| 5,757   | 42.90   | 8.44      | 7,134,667 |

(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。

2023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  | 623     | [9]   |
| 不動産販売事業  | 826     | [3]   |
| 完成工事事業   | 3,705   | [525] |
| その他の事業   | 1       | [0]   |
| 全社       | 602     | [6]   |
| 合計       | 5,757   | [543] |

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

### (3) 労働組合の状況

労働組合は結成されていません。



(4) 管理職に占める女性労働者の割合

2023年3月31日現在

| 連結会社 (%) | 提出会社 (%) |
|----------|----------|
| 9.1      | 9.4      |

(5) 男性労働者の育児休業取得率

当連結会計年度(2022.4.1-2023.3.31)

| 会社の名称          | 育児休業取得率 (%) |
|----------------|-------------|
| 住友不動産(株)       | 34          |
| 住友不動産販売(株)     | 34          |
| 住友不動産建物サービス(株) | 75          |

(注) 1 従業員1000人超の会社について記載しております。

2 介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則第71条の4第2号に定める方法により算出しております。

(6) 労働者の男女の賃金の差異

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

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

当連結会計年度(2022.4.1-2023.3.31)

| 会社の名称             | 管理 (%) | 営業・企画 (%) | 技術 (%) | アシスタント (%) |
|-------------------|--------|-----------|--------|------------|
| 住友不動産(株)          | 77.7   | 86.3      | 86.2   | 96.3       |
| 住友不動産販売(株)        | 89.3   | 75.2      | -      | 96.5       |
| 住友不動産建物サービス(株)    | -      | 96.6      | 87.8   | 123.0      |
| 住友不動産ヴィラフォンテーヌ(株) | 89.0   | 94.7      | -      | 111.3      |
| 住友不動産エスフォルタ(株)    | 91.8   | 99.5      | -      | 99.2       |
| 泉レストラン(株)         | 86.5   | 77.3      | -      | -          |

(注) 1 従業員300人超の会社について記載しております。

2 「-」は、対象なし、男性のみ、女性のみ、いずれかに該当。

なお、正規・非正規の区分では以下の通りです。

当連結会計年度(2022.4.1-2023.3.31)

| 会社の名称             | 全労働者 (%) | 正規雇用労働者 (%) | 非正規雇用労働者 (%) |
|-------------------|----------|-------------|--------------|
| 住友不動産(株)          | 59.7     | 69.5        | 57.8         |
| 住友不動産販売(株)        | 46.3     | 46.5        | 79.8         |
| 住友不動産建物サービス(株)    | 79.9     | 49.9        | 98.9         |
| 住友不動産ヴィラフォンテーヌ(株) | 83.8     | 83.1        | 113.1        |
| 住友不動産エスフォルタ(株)    | 91.7     | 92.3        | 73.7         |
| 泉レストラン(株)         | 76.0     | 78.0        | 76.1         |

(注) 従業員300人超の会社について記載しております。

## 第2 【事業の状況】

### 1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末(2023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。

#### (1) 会社の経営の基本方針

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

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

#### (2) 中長期的な経営戦略、目標とする経営指標及び対処すべき課題

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

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

当社は、新宿住友ビル(通称三角ビル)が完成した1970年代初頭からおよそ半世紀にわたり、東京都心に特化したオフィスビル開発を推進、事業基盤を拡充してまいりました。これまでにバブル崩壊やリーマンショックなど未曾有の経済危機と、バブル景気やアベノミクス景気といった様々な環境変化を経てきましたが、当社は首尾一貫して、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棟超の多様なポートフォリオを誇るビルオーナーに成長いたしました。

オフィスビル賃貸事業は、用地取得から商品企画、テナント募集や入居テナントへのサービス、管理に至るまで、総合的な事業遂行能力を必要とします。中でも、用地取得は最も重要で、当社は、土地を買いまとめたり、地権者の権利関係を調整する再開発の手法で、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まいりました。

コロナ禍を契機として働き方が多様化し、テレワークの活用も広がりましたが、同時に東京都心のオフィスの重要性も再認識されております。当社は引き続き、後述の第九次中期経営計画において目標に掲げている、延床面積70万坪超(2022年3月末時点賃貸延床170万坪の4割強)の東京都心における新規ビル開発計画を着実に推進し、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、企業価値の向上を目指します。

「持続的成長」のための基本的な経営戦略と中長期見通し

当社は、コロナ禍やウクライナ情勢などの不確実性が未だ色濃い昨年5月に、第九次中期経営計画を策定の上、公表しました。

今般、金融環境など予断を許さないものの、コロナが漸く収束に向かい、経済活動の正常化が期待される中、更なる企業価値の向上を目指すべく、直近の社会、経済情勢の変化を考慮し、改めてここに当社の基本的経営戦略とそれに伴う中長期見通しについて取り纏め、2023年5月11日に公表いたしました。公表した内容につきましては、以下の通りであります。

イ．業績目標

・次期中計で経常利益3千億円突破を目指す

当社の主力事業である不動産賃貸事業や不動産販売事業では、用地の取得から建物完成、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、土地の再有効活用を図り収益を最大化するという、不動産業本来のもっとも重要な視点が損なわれるおそれがありますので、当社は、3年毎に策定する中期経営計画の達成を最重要課題とし、これを着実に遂行することにより企業価値を高めてまいりました。これまで8つの経営計画を遂行、リーマンショックやコロナ禍の3期を除く23期で経常増益を達成しました。

第九次中計の初年度、2023年3月期は2期連続の経常最高益と10期連続の純利益最高益を達成し、3ヵ年累計の中計目標達成に向け、順調な滑り出しとなりました。

2024年3月期も、主力のオフィスビル賃貸（不動産賃貸）をはじめ、分譲マンション（販売）、ハウジング（完工）、仲介（流通）の全事業部門で増益を見込み、最高益の更新を目指します。

昨年5月の第九次中計公表時は、コロナ禍やウクライナ情勢など経営環境の先行きが見通せない中、新規稼働ビルの収益貢献により、遅くとも2030年度までの経常利益3千億円実現を長期展望として掲げておりましたが、コロナ禍で影響を受けたホテルやイベントホール事業をはじめ、各事業において、1年前に比べて先行きの業績見通しが改善したため、「経常利益3千億円突破」は次期中計（2026 - 2028年）に前倒して目指せる見通しとなりました。

経常利益の推移



#### ・部門別の成長戦略

コロナ禍でも底堅さを実証した東京のオフィスビル賃貸を確固たる基盤と位置付けることは変えず、新築そっくりさん事業など、脱炭素をはじめとする社会的意義の高い取組みを事業拡大に結びつけ、グループの総合力で「経常利益3千億円突破」を目指してまいります。

##### （不動産賃貸）

オフィスビルは、経済活動の正常化に伴う企業の出社率の回復や採用増などを背景に、増床の動きが顕在化しています。このテナントニーズを着実に取り込み、既存ビルの収益力の維持・向上と、順次完成する延70万坪超の新規稼働効果により、長期的な増益路線を継続してまいります。

高級賃貸マンション「ラ・トゥール」シリーズは4千戸規模に成長し、ホスピタリティ溢れるサービスで高い評価を得ております。ブランド価値向上を継続し、好調な業績をさらに伸ばしてまいります。

ホテルやイベントホール事業は、2024年3月期中にコロナ前の収益力回復に努めるとともに、本年1月に全面開業となった羽田空港直結、約1,700室の旗艦ホテル「羽田エアポートガーデン」の本格稼働による収益貢献と併せ、次期中計以降のさらなる成長を目指してまいります。

##### （不動産販売）

分譲マンションは、低金利環境下で底堅い需要に支えられ、次期（2024年3月期）計上予定の3千戸に対する契約はすでに9割以上確保しており、販売活動は2025年3月期以降を含め計画通り順調に進捗しております。

上昇傾向にある建設工事費への対処は引き続き課題ですが、競争激化の用地取得環境が続く中、次期中計までに計上可能な用地は必要量確保済となりました。当社は、引き続き、戸数や売上などの量を追わず利益重視で販売ペースをコントロールする方針を堅持し、これまでの中計で実現してきた高水準の利益規模を維持してまいります。

なお、九次中計以降の設計物件は全件、高い環境性能をもつ「ZEH-M Oriented」を標準仕様とし、脱炭素に貢献する開発を推進しております。

##### （完成工事）

日本の既存住宅は、5,000万戸超のストックのうち9割が最新の省エネ基準を満たさず、脱炭素化に向け大きな社会課題となっております。当社の「新築そっくりさん」は、高い省エネ性能を実現する「高断熱リフォーム」が好評を博し、大規模リフォームの「高断熱リフォーム」受注率は、足元で30%に達しております（九次中計目標20%）。

注文住宅でも、初期投資が不要で月額サービス料のみで享受できる太陽光発電サービス「すみふ×エネカリ」と高断熱仕様を組み合わせた最新のZEH（ゼロエネルギーハウス）仕様を標準とした「住友不動産の栖（すみか）」を発売、ZEH比率は80%まで高まっております（九次中計目標60%）。

両事業ともに、コストコントロールに注力し、資材価格変動による影響を最小限にとどめつつ、高い防災性能や環境性能を顧客に訴求し、受注拡大による最高益更新を目指してまいります。

##### （不動産流通）

中古住宅の売買仲介を中心に、業界トップクラスの業容を誇る住友不動産販売㈱は、すみふの仲介「ステップ」のブランド浸透に注力し、全国でマンション専門仲介店舗「マンションプラザ」の展開や、「お客様ファースト」を意識した、より公正で透明性の高い仲介システム「ステップオークション」を業界に先駆けて開始し、多くの売主様から高い評価を得ております。

投げ込みチラシの廃止に続き、登記情報で顧客に送付していたDM（ダイレクトメール）を個人情報保護という観点から1月に全廃、インターネットを活用した広告戦略に軸足を移し、ペーパーレス化とDXによる効率化を推進しております。

新築住宅の供給が減少傾向にある中、良質なストックが増加し活性化が進む中古住宅市場は、今後の成長期待が高く、注文住宅やリフォーム、当社が過去に分譲した管理マンションなど、グループの連携強化と、顧客本位のサービスをより一層追求し、シェア拡大を図ってまいります。

・金利上昇による業績影響は軽微

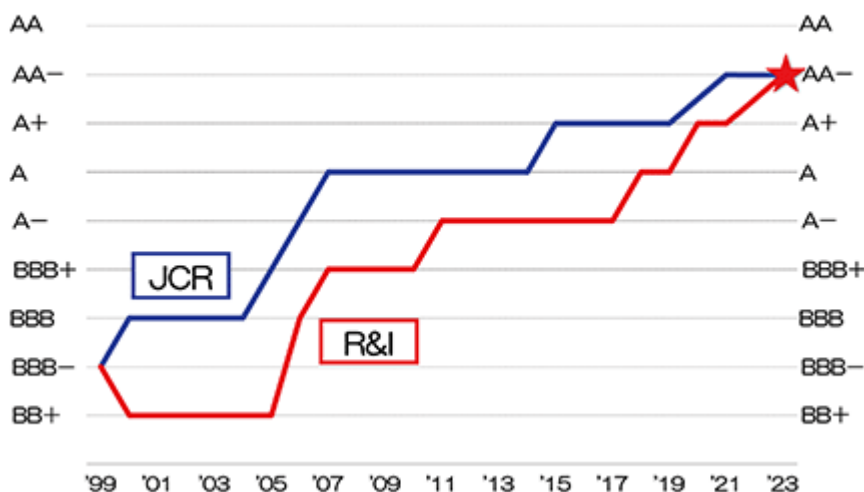
昨今の世界的なインフレと、それに伴う金利上昇に対する備えは、多額の先行投資を伴う不動産会社である当社にとって重要な経営課題です。

当社の資金調達方針は、これまで期間10年の長期借入を中心に、8割以上の固定金利比率を維持し、返済期限の分散を図りながら保守的な財務運営を図ってまいりました（当期末時点の有利子負債は約3兆9千億円、長期比率は95%、固定金利比率は86%）。

また、財務の健全性を示す自己資本比率は毎年改善し、10年前の15%からほぼ倍増の28%となり、社債などの信用力を示す債務格付はJCR、R&IともにAAゾーンにまで向上、収益力とともに財務の安定性について高い評価を得ております。

債務格付の推移

✓ JCR・R&IともにAA-の高い評価



今後5年間の返済（償還）予定額を全額借り換えた場合に、金利上昇による業績影響を試算した結果は下表の通りです。毎年の借り換え額は有利子負債全体の1割程度で、仮に市場金利が0.5%上昇した場合の利払い増加額は毎年20億円程度です。これは、現在の賃貸売上4千億円に対して0.5%のインパクトにすぎず、今後の既存ビルの収益改善とこれから完成する新築ビルの収益で十分に吸収できる範囲です。また、一般的に金利が上昇する時は、緩やかなインフレ基調になっていると考えられますので、その場合は景気が上向き、当社の収益環境が改善する蓋然性も高くなります。

金利上昇シミュレーション（今後5年間）

（億円）

|                | 24/3  | 25/3  | 26/3  | 27/3  | 28/3  |
|----------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 返済額<br>(借り換え)  | 2,941 | 3,838 | 3,459 | 4,406 | 3,024 |
| 金利が現状維持の場合…    |       |       |       |       |       |
| 利息額            | 180   | 180   | 180   | 185   | 195   |
| 前期比            |       | —     | —     | +5    | +10   |
| 金利が0.5%上昇した場合… |       |       |       |       |       |
| 利息額            | 180   | 190   | 210   | 230   | 260   |
| 前期比            |       | +10   | +20   | +20   | +30   |

※長期借入金・社債  
※有利子負債は2023年3月末時点の3.9兆円として

当社は、長期借入を中心に固定金利比率を高めた保守的な資金調達方針を継続し、今後も金利上昇の影響を最小限にとどめるよう努めてまいります。

なお、次期中計での経常利益3千億円達成の前提には、0.5%上昇による影響額を織り込んでおります。

ロ．利益分配の考え方

- ・ 持続的成長の果実はまず従業員に還元する方針、当期は7%の賃上げを実施

当社は、コーポレートスローガンに掲げる「信用と創造」を実践し、持続的成長による企業価値を高める源泉は従業員であると考え、持続的成長の果実はまず従業員に還元する、従業員ファーストの経営を目指しております。

当社は、従業員の9割をキャリア採用が占めるダイバーシティに富んだ人員構成で、その多岐にわたる職種別に、能力（職責）と成果のみで評価する独自の人事制度のもと、個々の従業員の成長に応じてメリハリのある昇給を実施してきました。

当期はこれに加えて、光熱費を中心とした急速な物価上昇に配慮し、臨時の生活支援特別手当としてグループ従業員1万人を対象に一律10万円を支給しました。さらに、最高益更新に伴う期末一時金（一律10万円）を、従来の住友不動産本社のみを対象から、グループ従業員全体に拡大支給し、好業績の喜びをグループ全体で分かち合うこととしました。その結果、二度の一時金総額23億円を含めた当期の賃上げ率は7%となりました。今後も、持続的成長に沿った株主への還元とともに、その原動力となる従業員への人的資本投資を手厚くしてまいります。

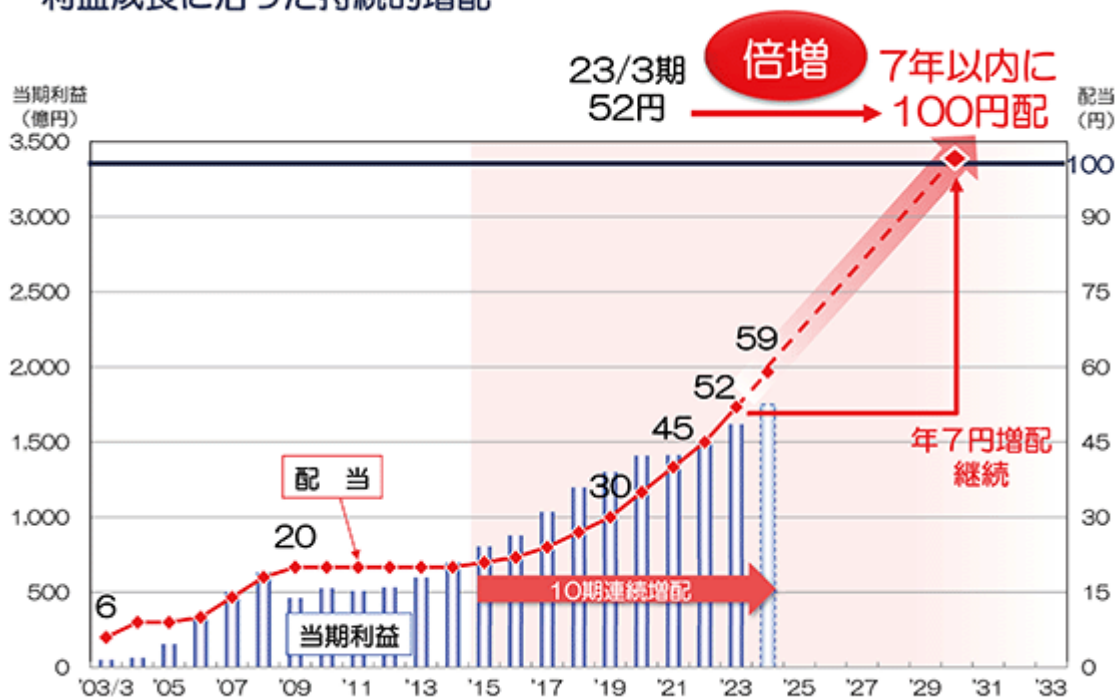
- ・ 配当は「7年以内に倍増、100円配」、利益成長に沿った持続的増配を継続

当社の利益分配の基本方針は、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。

この考えに基づき「第九次中計」では、当初「年5円増配」の継続を目標に掲げておりましたが、昨年11月に、業績の順調な進捗に加え、ウィズコロナを踏まえた経済活動の正常化進展により先行きの業績見通しに明るさが増してきたとの認識のもと、「利益成長に沿った持続的増配」ペースを年5円から年7円に引き上げました。

次期（2024年3月期）は一株につき年59円と「10期連続の増配」を予定しておりますが、その後も「年7円増配」を継続し、7年以内に現在の52円から倍増となる「年100円配」に引き上げます。持続的成長による企業価値向上を目指す当社を長期的にご支援いただける株主の皆様へ報いてまいります。

利益成長に沿った持続的増配



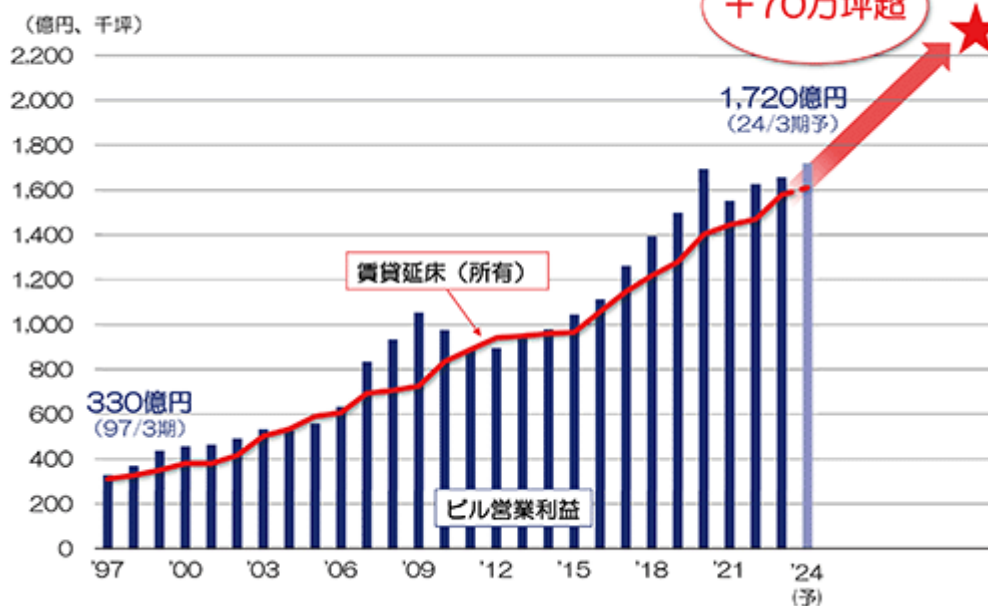
## 八．成長投資

### ・再開発中心の東京都心における延70万坪超の賃貸ビル投資は順調な進捗

当社は、これまでの持続的成長を支えてきた東京都心の賃貸ビル投資を継続する方針を掲げ、「第九次中計」以降、延70万坪超の開発計画を推進中です。大型の再開発を中心に、今後中計3期間で収益化を目指しており、追加投資額はおよそ2兆円（うち、九次3年間で7千億円）を予定しています。

当期（2023年3月期）は、2棟の大型再開発「住友不動産東京三田ガーデンタワー」、「住友不動産新宿ファーストタワー」が竣工しました。今後も、池袋、八重洲、築地、六本木などで進行中の再開発プロジェクトを着実に推進し、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、企業価値の向上に努めてまいります。また、新規物件についても「好球必打」の方針を継続し、好物件があれば積極的に取得してまいります（九次3年間で3千億円の新規投資枠）。

### ビル営業利益と賃貸延床



### ・インドで5千億円投資、国内経常利益の1割、300億円の利益積み増しを目指す

当社は、東京都心における賃貸事業を中心とした収益基盤の拡大に加えて、“当社単独で素地（開発用地）を取得し、開発、リーシング、管理までを自社で行い長期保有する”、「東京における当社のオフィスビル事業」の海外展開をインドで本格化させています。

2019年7月にインド最大の経済都市「ムンバイ」の新都心BKC地区にて地区最大級のオフィスビル用地を取得後、2022年11月に同規模の用地を追加取得し、2件併せて延約8万坪、約2千億円弱の投資規模となるオフィスビル開発を推進しております。現在、1物件目の地下工事に着手済みで、2物件ともに次期中計中の竣工を目指しております。

BKC地区は、金融センターとして整備が進められ、政府系企業やインド大手財閥、外資系IT企業などが進出しています。今後、高速鉄道やメトロ新線の新駅が建設予定で、オフィス街としてさらなる発展が期待されています。

当社は、これらの開発を皮切りに、長期保有オフィス以外の用途、事業手法も視野に入れつつ、国内で延70万坪の開発計画が完成後の賃貸資産5兆円超の1割、5千億円程度をまずインドで投じ、金利や為替など海外リスクプレミアムを踏まえ、東京よりも高い投資効率を目指してまいります。

当社は、次期中計で国内経常利益3千億円突破を目指しますが、その先のさらなる成長の源泉として、その1割、300億円を海外事業にて積み増してまいります。

## 二. ガバナンス

- ・取締役会の多様性確保 取締役の社外比率3分の1、女性取締役1名選任

当社は、全取締役の任期満了に伴い、下表の通り、取締役および監査役の異動を決定し、本年6月開催の定時株主総会で承認されました。

その結果、社外取締役は現在の2名から3名に増員され、コーポレートガバナンス・コードで推奨する社外取締役比率3分の1の基準を満たしました。また、取締役1名と監査役1名の計2名が女性となりました。

前体制下においても、取締役会では関連な議論がなされ、当社のガバナンスは十分に機能していたと判断しておりますが、引き続き、コーポレート・ガバナンスのより一層の強化・充実を図り、企業価値の向上を目指してまいります。

### 新経営体制

✓ 取締役構成：社外比率 3分の1

✓ 女性取締役：1名選任

| 取締役：    |      | 現 | → | 新    | 監査役：    |      | 現 | → | 新    |
|---------|------|---|---|------|---------|------|---|---|------|
| 社内      | 7名   |   |   | 6名   | 社内      | 2名   |   |   | 2名   |
| 社外      | 2名   |   |   | 3名   | 社外      | 2名   |   |   | 2名   |
| (うち、女性) | (0名) |   |   | (1名) | (うち、女性) | (1名) |   |   | (1名) |

### 新役員一覧

| 取締役    |           |       |    | 監査役    |       |       |    |
|--------|-----------|-------|----|--------|-------|-------|----|
| 小野寺 研一 | 取締役会長     |       | 男性 | 中村 秀文  | 常勤監査役 |       | 男性 |
| 仁島 浩順  | 代表取締役社長   |       | 男性 | 田中 俊和  | 常勤監査役 |       | 男性 |
| 小林 正人  | 代表取締役副社長  |       | 男性 | 酒井 孝志  | 社外監査役 | 社外 独立 | 男性 |
| 尾台 賢幸  | 代表取締役副社長  |       | 男性 | 長谷川 尚子 | 社外監査役 | 社外 独立 | 女性 |
| 加藤 宏史  | 取締役専務執行役員 |       | 男性 |        |       |       |    |
| 片山 久壽  | 取締役専務執行役員 |       | 男性 |        |       |       |    |
| 出原 洋三  | 社外取締役     | 社外 独立 | 男性 |        |       |       |    |
| 家守 伸正  | 社外取締役     | 社外 独立 | 男性 |        |       |       |    |
| 寺田 千代乃 | 社外取締役     | 社外 独立 | 女性 |        |       |       |    |

- ・悪意のある買収提案に対する事前警告型買収防衛策の廃止を検討

当社の事前警告型の買収防衛策は、2007年の導入以来、3年毎に総会決議を経て更新され、継続しております。

現在の方針は2022年6月に株主総会で決議されましたが、その後、経済産業省に「公正な買収の在り方に関する研究会」が設置され、買収に関する指針の見直しが議論されるようになり、本年3月には、金融庁でも公開買付制度の見直しに向けて議論が開始され、買収手続きの公平性や透明性確保に向けた議論が急速に進んでおります。

これらの議論は、市場内で急速に株を買い進める悪意の買収者から不意打ちを受け、十分な検討時間や適切な判断プロセスを経ないまま買収が成立し、結果として企業価値や他の株主の利益を害するなどの損害を否定できないといった、当社が買収防衛策を必要としている「法制度上の問題点」について、解消される可能性が期待できるため、大いに歓迎しております。

当社は、これら制度改正の今後の動向を踏まえ、現在具備している事前警告型の買収防衛策の廃止を、今後、取締役会等で検討してまいります。



・政策保有株式の縮減進展

当社は、テナント企業や金融機関などの取引先等との安定的・長期的な関係の構築および強化等の観点から、企業価値の安定、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できるものとしています。

政策保有株式の縮減については、「第九次中計」において、保有する上場株式の簿価（取得原価）の株主資本に対する比率を毎年引き下げ、遅くとも2030年度までに10%以内とする数値目標を掲げ、保有残高に一定の規律を設けることとしました。当期は、保有の意義が低下した6銘柄につき、合計約70億円の売却をしました。その結果、上場株式の簿価は2,690億円（前期比 30億円）に減少し、株主資本に対する比率は16.6%（前期末18.4%）に2%ポイント低下しました。

当社は、引き続き、政策保有株式の保有意義を個別に検証し、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、縮減の対象として売却を進めてまいります。

上場株式簿価と株主資本の推移

|              | 第六次<br>(16/3末) | 第七次<br>(19/3末) | 第八次<br>(22/3末) | 23/3末<br>実績 | 2030年度<br>目標 |
|--------------|----------------|----------------|----------------|-------------|--------------|
| 株式簿価<br>(億円) | 1,903          | 2,555          | 2,719          | 2,690       |              |
| 株主資本<br>(億円) | 8,210          | 10,993         | 14,792         | 16,189      |              |
| 比率<br>(%)    | 23.2           | 23.2           | 18.4           | 16.6        | 10%以下        |

ホ．資本効率

・資本コストを十分に上回る9.4%のROEを達成

当期（2023年3月期）のROE（自己資本利益率）は9.4%と、前年並みの高い資本効率を達成しました。一方、自己資本比率は毎年改善し、財務の安定性も向上、2月にはR&Iの格付けがAA-に格上げとなりました。

当社は、引き続き、財務の安定性と収益力の強化を両立させながら、資本コストを上回るROEを維持してまいります。

ROEの推移

- ✓ 資本コストを上回るROEを維持
- ✓ 自己資本比率、格付改善 ⇒ 財務安定性と収益性を両立

|                   | 19/3   | 20/3   | 21/3   | 22/3   | 23/3   |       |
|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
| ROE<br>(%)        | 11.2   | 11.3   | 10.1   | 9.6    | 9.4    | } 収益性 |
| 当期利益<br>(億円)      | 1,301  | 1,410  | 1,414  | 1,505  | 1,619  |       |
| 自己資本<br>(億円)      | 12,021 | 12,950 | 15,030 | 16,340 | 17,994 |       |
| 自己資本<br>比率<br>(%) | 23.4   | 24.4   | 26.5   | 28.1   | 28.3   | } 安定性 |
| R&I格付             | A      | A+     | A+     | A+     | AA-    |       |

(3)中期経営計画について

第九次中期経営計画の内容（2022年5月12日公表）は、以下の通りです。

1.業績目標

中計最高益連続更新

3カ年累計経常利益 7,500億円、当期利益 5,000億円の達成

八次までの成長ペースを維持し、六次から4計画連続の最高益更新を目指す

<3カ年の累計業績目標>

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

(参考) 各経営計画の業績比較

(億円)

|      | 六次<br>(2014年3月期<br>~2016年3月期) | 七次<br>(2017年3月期<br>~2019年3月期) | 八次<br>(2020年3月期<br>~2022年3月期) | 九次<br>(2023年3月期<br>~2025年3月期) |
|------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 売上高  | 24,421<br>(+2,720)            | 28,858<br>(+4,437)            | 28,704<br>(153)               | 30,000<br>(+1,296)            |
| 営業利益 | 5,006<br>(+633)               | 6,132<br>(+1,126)             | 6,875<br>(+743)               | 7,700<br>(+825)               |
| 経常利益 | 4,180<br>(+888)               | 5,578<br>(+1,398)             | 6,556<br>(+978)               | 7,500<br>(+944)               |
| 当期利益 | 2,381<br>(+741)               | 3,533<br>(+1,153)             | 4,328<br>(+795)               | 5,000<br>(+672)               |

注) いずれも計画期間中の累計額

2.部門別業績目標と事業戦略

東京のオフィスビル賃貸を確固たる基盤と位置付けることは変えず、

グループの総合力で目標達成を目指す

<部門別業績目標>

(億円)

|      | 六次     | 七次     | 八次     | 九次     |
|------|--------|--------|--------|--------|
| 賃貸   | 8,862  | 10,731 | 12,189 | 13,000 |
| 販売   | 7,731  | 9,572  | 8,221  | 7,500  |
| 完工   | 5,893  | 6,347  | 6,120  | 7,000  |
| 流通   | 1,772  | 2,077  | 2,105  | 2,500  |
| 売上高  | 24,421 | 28,858 | 28,704 | 30,000 |
| 賃貸   | 3,137  | 4,155  | 4,873  | 5,200  |
| 販売   | 1,272  | 1,401  | 1,509  | 1,500  |
| 完工   | 470    | 504    | 547    | 750    |
| 流通   | 406    | 474    | 441    | 680    |
| 営業利益 | 5,006  | 6,132  | 6,875  | 7,700  |

<事業戦略>

不動産賃貸

八次までに構築した収益基盤を維持し、4計画連続の増益を目指す

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

不動産販売

八次で実現した高水準の利益規模を維持する

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

完成工事

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

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

不動産流通

収益力を一段と強化し、中計最高益の大幅更新を目指す

グループの連携強化と顧客本位のサービスをより一層追求し、シェア拡大を図る

3. 設備投資計画(分譲マンションなど販売用の仕入れを除く固定資産投資)

収益基盤強化のため、東京都心における賃貸ビル投資を継続推進

九次3年間で1兆円の投資を見込む

再開発を中心とした具体化している延床70万坪超の開発計画への投資7千億円

現時点の賃貸資産稼働見通しは下表の通り

< 開発ペースの推移 >

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

「好球必打」新規案件投資枠3千億円

4. 資金調達計画

(1) 仕掛中物件の追加投資7千億円は、拡大する賃貸CFで賄える見通し

< 設備投資と賃貸CFの推移 >

(億円)

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

賃貸CF(キャッシュフロー): 不動産賃貸事業の営業利益+減価償却費

(2) グリーンファイナンスの導入

長期資金総額1兆円のグリーンファイナンスを実施

DBJ Green Building認証で3つ星以上の評価を取得済の当社保有ビル(2023年3月末時点で54物件取得済)のうち、12棟を対象に1兆円をグリーンファイナンスにより調達する

資金調達期間中の制約

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

JCR・R&I 2社からグリーンファイナンス適合評価取得

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

5. 株主還元方針 2022年11月11日修正

先行きの見通しが改善したため、「年5円」から「年7円」に増配ペースを引き上げる

賃貸ビル投資に優先配分する方針と、利益成長に沿った「持続的増配」の方針は継続

< 配当と一株利益の推移 >

(円)

|      | 七次           |              |              | 八次           |              |              |
|------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|      | 2017年<br>3月期 | 2018年<br>3月期 | 2019年<br>3月期 | 2020年<br>3月期 | 2021年<br>3月期 | 2022年<br>3月期 |
| 配 当  | 24           | 27           | 30           | 35           | 40           | 45           |
| 一株利益 | 218          | 253          | 275          | 298          | 298          | 317          |

6. 政策保有株式に対する数値目標の導入

保有株式簿価の株主資本に対する比率を2030年度までに10%以下に抑制

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

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

< 上場株式簿価と株主資本の推移 >

(億円)

|      | 六次         | 七次         | 八次         | 2030年度<br>目標 |
|------|------------|------------|------------|--------------|
|      | (2016年3月末) | (2019年3月末) | (2022年3月末) |              |
| 株式簿価 | 1,903      | 2,555      | 2,719      |              |
| 株主資本 | 8,210      | 10,993     | 14,792     |              |
| 比 率  | 23%        | 23%        | 18%        | 10%以下        |

7. CO2排出量（Scope1、2、3）削減目標の設定

パリ協定直前の2014年度対比、2030年度までに50%削減

2050年カーボンニュートラルに賛同表明済

脱炭素への取り組みを事業拡大に結び付け達成を目指す

オフィスビルを中心とする賃貸事業・施設運営事業において省エネを推進

- ・新築・リニューアル時の高効率設備導入を一段と追求し、エネルギー消費等による自社CO2排出を床面積当たり50%削減
- ・テナントへの省エネ啓発活動を継続

主力事業の上流、下流における削減対策推進

- ・ビルテナント専有部へのグリーン電力導入支援
- ・建設時のエネルギー消費抑制を支援
- ・高性能設計を強化（分譲マンションのZEH-M Oriented標準仕様化）
- ・戸建住宅の脱炭素に貢献する、太陽光発電の新サービス「すみふ×エネカリ」提供推進
- ・新築そっくりさんで高断熱リフォーム商品の提供推進
- ・自動車充電装置の普及を促進

九次中計は総排出量の10%削減を目指す

- ・総排出量の約6割を占める分譲マンション事業における削減は、設計基準変更後の物件が竣工する十次中計以降に寄与
- ・分譲マンション以外は25%削減を目指す

< 九次 CO2排出量削減目標 >

(参考)

| (千tCO2)        | 2014年度 |      | 九次<br>削減目標 | 2019年度<br>排出量 |
|----------------|--------|------|------------|---------------|
|                | 排出量    | 構成比  |            |               |
| 分譲マンション        | 3,605  | 61%  | -          | 3,540         |
| 注文住宅・新築そっくりさん  | 1,591  | 27%  |            | 1,565         |
| オフィスビル         | 689    | 12%  |            | 1,366         |
| その他（本社、グループ会社） | 55     | 1%   |            | 66            |
| 分譲マンション以外      | 2,336  | 39%  | 25%        | 2,997         |
| 合計             | 5,940  | 100% | 10%        | 6,537         |

九次 各事業の主な数値目標

オフィステナント専有部のグリーン電力導入率30%

分譲マンションのZEH-M Oriented 設計100%

注文住宅でZEH住宅（標準化済）受注比率60%

新築そっくりさんで高断熱リフォーム商品（投入済）受注比率20%

「すみふ×エネカリ」の太陽光発電で創出した環境価値を取得し、

当社グループの自己使用オフィスの電力を全量グリーン化

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

##### 基本方針の内容とその実現に資する取組み

##### イ．次期中計で経常利益3千億円突破を目指す

当社は、3年毎に策定する中期経営計画の達成を最重要課題とし、これを着実に遂行することにより企業価値を高めてまいりました。これまで8つの経営計画を遂行、リーマンショックやコロナ禍の3期を除く23期で経常増益を達成しました。

第九次中計の初年度、2023年3月期は2期連続の経常最高益と10期連続の純利益最高益を達成し、3カ年累計の中計目標達成に向け、順調な滑り出しとなりました。

2024年3月期も、主力のオフィスビル賃貸（不動産賃貸）をはじめ、分譲マンション（販売）、ハウジング（完工）、仲介（流通）の全事業部門で増益を見込み、最高益の更新を目指します。

昨年5月の第九次中計公表時は、コロナ禍やウクライナ情勢など経営環境の先行きが見通せない中、新規稼働ビルの収益貢献により、遅くとも2030年度までの経常利益3千億円実現を長期展望として掲げておりましたが、コロナ禍で影響を受けたホテルやイベントホール事業をはじめ、各事業において、1年前に比べて先行きの業績見通しが改善したため、「経常利益3千億円突破」は次期中計（2026-2028年）に前倒して目指せる見通しとなりました。

##### ロ．成長を支えてきた東京都心のオフィスビル賃貸事業と企業価値

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

当社は、新宿住友ビル（通称三角ビル）が完成した1970年代初頭からおよそ半世紀にわたり、東京都心に特化したオフィスビル開発を推進、事業基盤を拡充してまいりました。これまでにバブル崩壊やリーマンショックなど未曾有の経済危機と、バブル景気やアベノミクス景気といった様々な環境変化を経てきましたが、当社は首尾一貫して、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棟超の多様なポートフォリオを誇るビルオーナーに成長、2023年3月期の賃貸キャッシュフロー（不動産賃貸事業の営業利益+減価償却費）は2千2百億円に達しております。

オフィスビル賃貸事業は、用地取得から商品企画、テナント募集や入居テナントへのサービス、管理に至るまで、総合的な事業遂行能力を必要とします。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。「賃貸等不動産」の含み益は年々蓄積され、2023年3月末時点で約3兆7千億円に達しております。

##### ハ．買収防衛策の必要性

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

一方、大規模な金融緩和を背景に、国内の優良な収益不動産に対する投資意欲は一段と増しており、東京に多数の優良ビルを持つ当社株式について一方的に大量取得行為が強行されるおそれや否定できません。当社が半世紀にわたって継続してきた、賃貸資産を着実に積み上げるにより企業価値の持続的な拡大を目指す経営方針を否定し、将来の企業価値増大に資する開発計画が成就する前に、保有不動産を売却して含み益をはき出し、一過性の利益を求める短期志向の経営方針を採ることは、結果として、安定収益源の賃貸キャッシュフローを減少させ、開発計画を財務リスクにさらし、当社の企業価値基盤を損なうおそれがないとは申せません。中長期的な展望に基づき着実な企業価値の向上を目指す当社の経営方針は、このような短期志向とは相容れません。よって、現稼働面積の4割を超える70万坪超の開発計画の収益化に概ね目途がつき、企業価値に反映されていない開発計画が一定割合に低下するまでは、買収を意図する投資家が現れた場合に、十分な情報と時間を確保して議論を尽くし、株主の皆様へ信を問う必要があると考えます。

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

以上のことから、今後も当社が持続的に企業価値を向上させるため、引き続き「当社の企業価値を損なう買収提案に対する買収防衛策（当社株式の大規模な買付行為に関する対応方針）」（以下「本対応方針」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。本対応方針は、2007年5月17日付取締役会決議に基づき導入され、同年6月の第74期定時株主総会決議に基づき同方針を継続後、第77期、第80期、第83期、第86期および第89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、2025年6月開催予定の第92期定時株主総会終結時までとなっております。

#### 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、当社株主の皆様へ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、当社株主の皆様へ必要かつ十分な情報・意見・代替案などの提供と、それらを検討するための必要かつ十分な時間が確保される必要があると考えます。

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

なお、大規模買付者が大規模買付ルールを遵守したか否か、当該大規模買付行為が当社に回復しがたい損害をもたらすことが明らかである場合や企業価値ひいては株主共同の利益を著しく損なう場合に該当するか否か、および対抗措置をとるべきか否かについて取締役会が判断するにあたっては、社外取締役、社外監査役、経営経験者、弁護士、公認会計士等から選任される特別委員会に対し諮問し、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) 本対応方針の詳細な内容については、当社ホームページ

([https://www.sumitomo-rd.co.jp/uploads/2022.05.12\\_release2.pdf](https://www.sumitomo-rd.co.jp/uploads/2022.05.12_release2.pdf)) をご参照ください。

## 2 【サステナビリティに関する考え方及び取組】

### (1) 基本方針、ガバナンス及びリスク管理

#### 基本方針

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

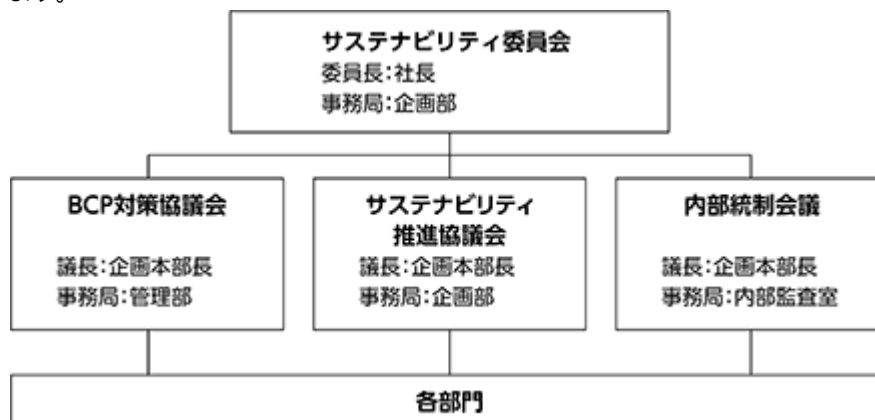
この企業姿勢をコーポレートスローガン『信用と創造』として掲げ、何よりもステークホルダーとの信頼関係を大切に、高い目標を掲げ、新たな発想で新分野を開拓し、挑戦する、“新しい価値を創造”することを行動指針としております。また、『より良い社会資産を創造し、それを後世に残す』を基本使命とし、各事業を通じて環境をはじめとする様々な社会課題の解決に取り組みつつ、企業価値の最大化を目指すことを経営の基本方針としております。

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

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

### ガバナンス及びリスク管理

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



### (2)主な取組み

気候変動に関する取組み

#### イ 脱炭素への取組み方針

当社は、国際的課題である「2050年カーボンニュートラル」に賛同を表明するとともに、2022年5月には、2030年度までの中間目標として、パリ協定直前の2014年度対比でCO2排出量を50%削減する目標を掲げました。総合不動産デベロッパーとして、サプライヤーや事業パートナー、テナント、業界団体などの各ステークホルダーと協働し、各主力事業で省エネや創エネの普及促進を図り、消費者への訴求力を高めた商品やサービスの開発、提供を推進しております。

また、TCFDフレームワークに基づき、ガバナンス・戦略・リスク・目標の4つの観点から、気候変動がもたらす財務影響とその対応を整理・分析し、当社ホームページにて情報開示しております。

([https://www.sumitomo-rd.co.jp/sustainability/pdf/TCFD\\_disclosure\\_climate\\_change.pdf](https://www.sumitomo-rd.co.jp/sustainability/pdf/TCFD_disclosure_climate_change.pdf))



ロ 各事業における取組み

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

オフィスビル

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

分譲マンション

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

新築そっくりさん・注文住宅

日本の既存住宅は、5,000万戸超のストックのうち9割が最新の省エネ基準を満たさず、脱炭素化に向け、大きな社会課題となっております。当社の「新築そっくりさん」事業では、2021年12月に提供開始した高度な省エネ性能を実現する「高断熱リフォーム」が好評を博し、改修による長寿命化とともに既存住宅の省エネ化を推進しております。大規模リフォームの「高断熱リフォーム」受注比率は2023年3月に31%まで上昇しております（第九次中計目標20%）。

また、初期費用負担を要因に普及が進みにくかった太陽光発電設備については、東京電力グループとの協業により、初期費用なし、居住期間中は月額サービス料のみでメンテナンス、交換も受けられる太陽光発電サービス「すみふ×エネカリ」を2021年9月に提供開始しました。注文住宅では、このサービスを組み込んだ最新のZEH（ゼロエネルギーハウス）基準を上回る高い省エネ性能を確保した「住友不動産の栖（すみか）」を2022年4月に発売、2023年3月のZEH受注比率は92%に達しました（第九次中計目標60%）。

第九次中計 各事業における数値目標と達成状況

| 第九次中計の目標  | 当期実績                      |
|---|---------------------------|
| <b>オフィスビル</b><br><b>テナント専有部のグリーン電力 導入率30%</b><br>テナント企業毎の意思決定で導入可能なグリーン電力導入プランメニュー                          | <b>15%</b>                |
| <b>分譲マンション</b><br><b>ZEH-M Oriented 設計100%</b><br>高水準の省エネ設計を標準化、削減寄与は対象物件が竣工する十次計画以降                        | <b>約4,600戸<br/>申請中を含む</b> |
| <b>新築そっくりさん</b><br><b>高断熱リフォーム商品（投入済） 受注比率20%</b><br>既存ストックの課題「低い断熱性」を補う高水準の省エネリフォーム                        | <b>14%</b>                |
| <b>注文住宅</b><br><b>ZEH住宅（標準化済） 受注比率60%</b> ZEH相当を含む<br>最新ZEH基準以上の断熱・省エネ性能＋太陽光発電サービス「すみふ×エネカリ」                | <b>57%</b>                |
| <b>その他</b><br><b>当社グループの自己使用オフィスの電力を全量グリーン化</b><br>「すみふ×エネカリ」の太陽光発電で創出した現在価値を取得<br>注文住宅、新築そっくり必要設置棟数約4,000棟 | <b>約7割確保</b>              |

## 人的資本に関する取組み

### イ 当社の持続的成長を支える独自の人材投資戦略

当社は、コーポレートスローガンに掲げる「信用と創造」を実践し、持続的成長による企業価値を高める源泉は従業員であると考え、持続的成長の果実はまず従業員に還元する、従業員ファーストの経営を目指しております。また、社内に異なる経験・技能・属性を反映した多様な視点や価値観が存在することは、会社の持続的な成長を確保する上での強みとなるとの認識のもと、かねてよりダイバーシティ推進に積極的に取り組み、キャリア採用による人材確保、年功によらず専ら能力・成果に基づく評価制度、専門職種毎の給与体系を並立させる給与制度など、多様性に富む強靱な組織を実現するための独自の人事制度を構築しております。

### ロ 経営再建時代、事業構造転換のために進めた人事制度改革

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

再建計画では、不動産証券化など資金調達が多様化に組み込み、不動産業の原材料である未稼働土地の商品化（開発）を進める一方で、先行投資を必要としない「人が収益を生み出す」受注生産型の新規事業「新築そっくりさん（リフォーム事業）」等に活路を見だし、収益力の回復を目指しました。

この事業構造転換に際して、外部から優秀な専門人材を大量に採用する必要に迫られ、旧来の“年功序列”による人事制度を廃し、“高率歩合給”などの能力、成果主義を核とする人事制度への改革を実施し、「新築そっくりさん事業」や「注文住宅事業」の収益拡大に大いに寄与しました。

その後、分譲マンションや賃貸マンション、ホテル、イベントホールなど、「実物資本」と「人的資本」をハイブリッド活用する他の事業にも、この人事制度を拡大適用し、それぞれ事業別に必要な専門職種人事制度を複数並立させる、いわば「職種別キャリアパス制度」とも言うべき人事制度を構築し、優秀な中途採用の専門人材による各事業の付加価値向上に大きく寄与しました。

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

### ハ 当社独自の「職種別キャリアパス制度」

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

### ニ 当期は7%の賃上げを実施

当期は、この人事制度のもと、個々の従業員の成長に応じてメリハリのある昇給を実施したことに加えて、光熱費を中心とした急速な物価上昇に配慮し、臨時の生活支援特別手当としてグループ従業員1万人を対象に一律10万円を支給しました。さらに、最高益更新に伴う期末一時金（一律10万円）を、従来の住友不動産本社のみを対象から、グループ従業員全体に拡大支給し、好業績の喜びをグループ全体で分かち合うこととしました。その結果、二度の一時金総額23億円を含めた当期の賃上げ率は7%となりました。今後も、持続的成長に沿った株主への還元とともに、その原動力となる従業員への人的資本投資を手厚くしてまいります。

### ホ ダイバーシティに富んだ組織を実現

20年余り前から、他社での多種多様なキャリアを持つ人材を、即戦力として積極的に採用し人材確保を推し進めた結果、すでに当社職員の9割がキャリア職となり、異なる経験・技能・属性を反映した多様な視点、価値観の存在する柔軟かつ強靱なダイバーシティに富んだ組織を実現し、当社成長の源泉となっております。

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

また、女性活躍推進についても積極的に取り組んでおります。まず、現場の第一線を支える営業・技術職における女性採用比率の数値目標（営業職25%、技術職13%）を公表し、将来の登用に向けてまずは社員数を厚くすべく、職員における女性比率の向上に取り組んでいます。次に、2022年に、職務給中心の人事制度を全職員に適用する改革を行い、出産、育児等のライフイベントにより中長期にわたりキャリアの中断があった職員についても、復職後、不利なく責任あるポストに即座に就くことが可能な制度とするなど、女性のキャリア形成支援に取り組んで

います。その結果、当期末時点の管理職に占める女性労働者の比率は9.4%となりました。また、女性の役員選任についても積極的に取り組んでおり、本報告書提出日時点で女性の役員は2名となっております。

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

#### へ 制度の継続活用と深化拡大

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

当社は、当該人事制度を継続深化、拡大させるため、各専門職種の人材マーケットに則した柔軟な給与水準の見直しや、必要な人材の厚みを確保するため職種ごとに専門的なスキルアップ教育の拡充を図るほか、有能な人材に社内転職の機会を提供する「住友不動産グループ・チャレンジ制度」によるキャリア形成支援など、様々な取組みにより制度のさらなる発展を推し進めてまいります。

人的資本の関連情報については、当社ホームページをご参照ください。

(<https://www.sumitomo-rd.co.jp/sustainability/society.html>)

### 3 【事業等のリスク】

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

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

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

#### (1)災害その他不可抗力の事態に関するリスク

当社グループは、災害その他不可抗力の事態に備えるため、保有資産において、免震・制振構造の採用や非常用発電機の設置による無停電対応などにより事業継続性を高めるとともに、当社事業活動において、各種事態を想定したマニュアルの策定と訓練の実施による継続性の確保に努めております。また、サステナビリティ委員会の下部組織であるBCP対策協議会において、当社グループにおけるBCP対策整備の具体的方針を定め、整備状況のモニタリングを行っております。

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

#### (2)コンプライアンスに関するリスク

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

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

#### (3)気候変動に関するリスク

当社グループは、気候変動に伴い発生する風水害等の物理的リスクだけでなく、気候変動を抑止するための諸制度や事業環境の変化等の移行リスクに対応するため、TCFDフレームワークに基づき、ガバナンス・戦略・リスク・目標の4つの観点から、気候変動がもたらす財務影響とその対応を整理・分析し、開示するとともに、サステナビリティ委員会の下部組織であるサステナビリティ推進協議会において、様々な取り組みを推進しております。社会資産を供給する事業者として、事業活動を通じた気候変動対策の推進に向け、特に環境性能が高い物件や商品の新規開発や、運用時における省エネ啓蒙、既存物件の改修による環境性能の向上等に注力し、脱炭素の取り組みを推進しております。

しかしながら、想定を超える規制や事業環境の急激な変化等により、建築コストや事業運営コストが高まり、当社グループの経営成績および財政状態が影響を受ける可能性があります。

## (4) サプライヤーに関するリスク

当社グループは、建設事業者をはじめとして、賃貸資産の管理に係る清掃員・係員・警備員・設備保守点検事業者など、多くのサプライヤーとともに事業を推進しており、サプライヤーに起因するリスクを低減するため、サステナビリティ委員会の下部組織であるサステナビリティ推進協議会において、新規取引開始時におけるデューデリジェンスや「サステナブル調達ガイドライン」の周知徹底、当社職員による監理、サプライヤー向け安全研修などを実施しております。

しかしながら、想定外の事態の発生等により、サプライヤーに起因して、当社グループの経営成績および財政状態が影響を受ける可能性があります。

## (5) 情報セキュリティに関するリスク

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

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

## (6) ファイナンスに関するリスク

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

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

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

## &lt; 連結有利子負債他の推移 &gt;

(百万円)

|             | 2019年3月期  | 2020年3月期  | 2021年3月期  | 2022年3月期  | 2023年3月期  |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 連結有利子負債     | 3,342,786 | 3,440,908 | 3,561,293 | 3,559,993 | 3,938,021 |
| 連結自己資本      | 1,202,103 | 1,294,998 | 1,503,021 | 1,634,049 | 1,799,372 |
| デットエクイティレシオ | 2.6       | 2.5       | 2.2       | 2.1       | 2.1       |
| 長期比率        | 99%       | 96%       | 96%       | 98%       | 95%       |
| 固定金利比率      | 96%       | 95%       | 94%       | 96%       | 86%       |

連結純有利子負債 ÷ 連結自己資本

## (7) 新型コロナウイルス感染症流行に関するリスク

新型コロナウイルス感染症の流行は収束に向かっており、今後は経済社会活動の正常化がさらに進むことが期待されるなか、これまで蓄積した知見を踏まえ、感染症の流行状況に応じた適切な施策を選ぶことにより、お客様や職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。

しかしながら、国内および海外主要各国において流行が再拡大し、人の動きや集いが大幅に制限される状況が長期間にわたり続いた場合、ホテルやイベントホールなどの施設営業分野において、売上が減少することにより、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 【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

##### 2期連続経常最高益、10期連続純利益最高益更新

当連結会計年度の業績は下表の通りで、売上高、営業利益、経常利益、当期純利益のすべてにおいて前年を上回り増収増益となりました。経常利益は2期連続、当期純利益は10期連続の最高益更新を達成しました。

##### 「グループの総合力」を發揮、主要4部門すべてで営業増益達成

部門別では、主力のオフィスビル事業が堅調に推移して業績を下支えしたのに加え、ホテル、イベントホールなどの施設営業分野もコロナ影響による落ち込み幅が縮小、不動産賃貸事業は増収増益となりました。また、「新築そっくりさん」などの完成工事事業や中古住宅の仲介が好調な不動産流通事業はともに最高益を更新して業績に寄与しました。分譲マンションを中心とする不動産販売事業は、計上戸数の減少により減収となりましたが、利益率が改善して増益を確保しました。

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 46億円（前期比 + 41億円）に改善、特別損益は前年並みの 63億円（同 + 1億円）となりました。

その結果、売上高9,399億円（前期比 + 0.1%）、営業利益2,412億円（同 + 3.2%）、経常利益2,366億円（同 + 5.1%）、親会社株主に帰属する当期純利益1,619億円（同 + 7.6%）となりました。

（百万円）

|                     | 前連結会計年度<br>(2021.4.1～2022.3.31) | 当連結会計年度<br>(2022.4.1～2023.3.31) | 増 減     |
|---------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------|
| 売上高                 | 939,430                         | 939,904                         | +473    |
| 営業利益                | 233,882                         | 241,274                         | +7,391  |
| 経常利益                | 225,115                         | 236,651                         | +11,535 |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益 | 150,452                         | 161,925                         | +11,473 |

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<br>(2021.4.1～2022.3.31) | 当連結会計年度<br>(2022.4.1～2023.3.31) | 増 減    |
|-------|---------------------------------|---------------------------------|--------|
| 不動産賃貸 | 425,081                         | 425,368                         | +286   |
| 不動産販売 | 233,788                         | 222,077                         | 11,711 |
| 完成工事  | 204,361                         | 213,584                         | +9,222 |
| 不動産流通 | 73,484                          | 75,107                          | +1,623 |
| 連結計   | 939,430                         | 939,904                         | +473   |

（百万円）

| 営業利益  | 前連結会計年度<br>(2021.4.1～2022.3.31) | 当連結会計年度<br>(2022.4.1～2023.3.31) | 増 減    |
|-------|---------------------------------|---------------------------------|--------|
| 不動産賃貸 | 162,649                         | 165,693                         | +3,043 |
| 不動産販売 | 50,485                          | 53,928                          | +3,442 |
| 完成工事  | 18,523                          | 21,421                          | +2,898 |
| 不動産流通 | 18,025                          | 20,030                          | +2,005 |
| 連結計   | 233,882                         | 241,274                         | +7,391 |

<不動産賃貸事業部門>

オフィスビル堅調、増収増益

当連結会計年度は、エネルギー価格の高騰により光熱費などの管理費用が増加しましたが、前期に竣工した「住友不動産田町ビル東館」、「住友不動産神田和泉町ビル」などの通期稼働に加え、「ラ・トゥール」シリーズの高級賃貸マンションが好調に推移して業績に寄与しました。

ホテルやイベントホールなどの施設営業分野もコロナ影響による落ち込み幅が縮小した結果、当事業部門の業績は増収増益となりました。

高稼働維持、増床など前向きな需要増

既存ビルの空室率は前期末並の水準で安定的に推移、9割超の高稼働を維持しています。足元では、経済活動の正常化に伴い出社率が回復し、働きやすいオフィス環境を志向する企業の移転や、人材確保のための増床など前向きな需要が増えております。当期竣工の大型再開発ビル「住友不動産東京三田ガーデンタワー」、「住友不動産新宿ファーストタワー」、次期竣工予定の「中野二丁目計画」など、新規大型ビルのテナント募集も着実に進捗しております。

|         | 前連結会計年度末<br>(2022.3月末) | 当連結会計年度末<br>(2023.3月末) |
|---------|------------------------|------------------------|
| 既存ビル空室率 | 5.8%                   | 6.0%                   |

<不動産販売事業部門>

高水準の利益を維持、営業増益

当連結会計年度は、「グランドヒルズ南青山」、「シティタワー大阪本町」、「梅田ガーデンレジデンス」、「シティハウス小金井公園」などが引渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で2,961戸（前期比 643戸）を販売計上しました。前年に比べ計上戸数が減少したため減収となりましたが、都心物件を中心に好採算のマンションが多く計上された結果、利益率が改善して営業増益となりました。

マンション契約順調、次期計上分の9割確保済み

当連結会計年度のマンション契約戸数は3,702戸（前期比+655戸）と、前年に比べ2割増となり、順調に推移しました。その結果、次期計上予定戸数3,000戸に対し期首時点で約90%（前年約80%）が契約済みとなりました。

|           | 前連結会計年度<br>(2021.4.1～2022.3.31) | 当連結会計年度<br>(2022.4.1～2023.3.31) | 増減     |
|-----------|---------------------------------|---------------------------------|--------|
| マンション契約戸数 | 3,047                           | 3,702                           | +655   |
| 計上戸数      | 3,604                           | 2,961                           | 643    |
| マンション・戸建  | 3,569                           | 2,886                           | 683    |
| 宅地        | 35                              | 75                              | +40    |
| 売上高（百万円）  | 233,788                         | 222,077                         | 11,711 |
| マンション・戸建  | 218,289                         | 200,482                         | 17,807 |
| 宅地・その他    | 15,498                          | 21,595                          | +6,096 |

<完成工事業部門>

受注減少も、増収増益で最高益更新

当連結会計年度の受注棟数は、「新築そっくりさん」事業で7,796棟（前期比 566棟）、注文住宅事業で2,071棟（同 548棟）と前年に比べ減少しました。木材などの資材価格上昇を背景に値上げしましたが、値上げ直前の駆け込みの反動減に加え、注文住宅において戸建用地の価格上昇を背景に、土地を新規取得する顧客からの受注が減少していることが主な要因です。

一方、両事業ともに値上げが寄与して増収となったのに加え、国産材の活用などコスト管理を徹底した結果、当事業部門の業績は増収増益となり3期ぶりの最高益更新を達成しました。

|          | 前連結会計年度<br>(2021.4.1～2022.3.31) | 当連結会計年度<br>(2022.4.1～2023.3.31) | 増 減    |
|----------|---------------------------------|---------------------------------|--------|
| 受注棟数     | 10,981                          | 9,867                           | 1,114  |
| 新築そっくりさん | 8,362                           | 7,796                           | 566    |
| 注文住宅     | 2,619                           | 2,071                           | 548    |
| 計上棟数     | 10,582                          | 10,658                          | +76    |
| 新築そっくりさん | 7,971                           | 8,136                           | +165   |
| 注文住宅     | 2,611                           | 2,522                           | 89     |
| 売上高（百万円） | 194,178                         | 202,701                         | +8,523 |
| 新築そっくりさん | 105,746                         | 110,749                         | +5,002 |
| 注文住宅     | 88,431                          | 91,952                          | +3,520 |

<不動産流通事業部門>

増収増益、2期連続最高益更新

当連結会計年度は、中古マンション取引を中心とした主力の仲介事業で、仲介件数が34,906件（前期比3,238件）と前年に比べ減少しましたが、取扱単価の上昇により増収を確保しました。

その結果、当事業部門の業績は増収増益となり、売上高と営業利益はともに2期連続で過去最高を更新しました。

昨年度、業界に先駆けて開始した公正で透明性の高い仲介システム「ステップオークション」は、多くの売主様から高い評価を得ております。当期は、個人情報保護の観点から登記情報により顧客に送付していたダイレクトメールを1月より全廃し、インターネットを活用した広告戦略にシフトするなど、「お客様ファースト」をさらに深化させる取組みを継続しております。

|           | 前連結会計年度<br>(2021.4.1～2022.3.31) | 当連結会計年度<br>(2022.4.1～2023.3.31) | 増 減    |
|-----------|---------------------------------|---------------------------------|--------|
| 仲介件数      | 38,144                          | 34,906                          | 3,238  |
| 取扱高（百万円）  | 1,453,387                       | 1,396,127                       | 57,260 |
| 取扱単価（百万円） | 38.1                            | 39.9                            | +1.8   |

<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10,063百万円（前期比+979百万円）、営業利益1,181百万円（同+563百万円）となりました。



< 中期経営計画の達成状況 >

当社は、2022年4月より「第九次中期経営計画」に取り組んでおります。計画初年度の当期は、前述の通り、2期連続経常最高益、10期連続当期純利益最高益更新を達成しました。

その結果、売上高、営業利益、経常利益、当期純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を達成、中計最高業績連続更新に向けて着実な滑り出しとなりました。

|      | 3ヵ年累計目標<br>(2022.4.1～2025.3.31) | 当期業績<br>(2022.4.1～2023.3.31) | 達成率 |
|------|---------------------------------|------------------------------|-----|
| 売上高  | 30,000                          | 9,399                        | 31% |
| 営業利益 | 7,700                           | 2,413                        | 31% |
| 経常利益 | 7,500                           | 2,367                        | 32% |
| 当期利益 | 5,000                           | 1,619                        | 32% |

2022年5月12日公表

< 資産、負債、純資産の状況 >

当連結会計年度における総資産は、6兆3,654億円（前期末比+5,593億円）となりました。主に賃貸ビル投資により有形固定資産が4兆4,644億円（前期末比+3,501億円）に増加しました。

負債合計額は、4兆5,660億円（前期末比+3,940億円）となりました。連結有利子負債が3兆9,380億円（同+3,780億円）に増加しました。

純資産合計額は1兆7,993億円（前期末比+1,653億円）となりました。当連結会計年度の親会社株主に帰属する当期純利益が1,619億円となり、利益剰余金が増加しました。その結果、自己資本比率は28.3%（前期末28.1%）となりました。

なお、当連結会計年度における連結有利子負債の長期比率は95%（前期末98%）、固定金利比率は86%（同96%）となっております。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度におけるキャッシュ・フローは、

|                  |            |      |             |
|------------------|------------|------|-------------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 165,112百万円 | （前期比 | 27,854百万円）  |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | 489,799百万円 | （前期比 | 279,814百万円） |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 355,555百万円 | （前期比 | 377,472百万円） |

となり、現金及び現金同等物は33,742百万円増加して184,052百万円となりました。

< 営業活動によるキャッシュ・フロー >

当期の経常利益が2,366億円となりましたが、棚卸資産が554億円増加したほか、法人税等の支払などにより、営業キャッシュ・フローは1,651億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4,493億円の有形固定資産投資を行った結果、投資キャッシュ・フローは4,897億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 >

期限到来に伴う長期借入金2,445億円（ノンリコース含む）の返済および賃貸事業の増強に伴う有形固定資産投資に対応するため、4,826億円の社債発行および長期借入（ノンリコース含む）を実施しました。また、商業・ペーパーを差引1,400億円発行した結果、財務キャッシュ・フローは3,555億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(2023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9,399億円(前連結会計年度比+4億円)、営業利益2,412億円(同+73億円)、経常利益2,366億円(同+115億円)となりました。売上高、営業利益、経常利益、当期純利益のすべてにおいて前年を上回り増収増益となりました。経常利益は2期連続、当期純利益は10期連続の最高益更新を達成しました。

#### (ロ) 売上高および営業利益

当連結会計年度は、主力のオフィスビル事業が堅調に推移して業績を下支えたのに加え、ホテル、イベントホールなどの施設営業分野もコロナ影響による落ち込み幅が縮小、不動産賃貸事業は増収増益となりました。また、「新築そっくりさん」などの完成工事業や中古住宅の仲介が好調な不動産流通事業はともに最高益を更新して業績に寄与しました。分譲マンションを中心とする不動産販売事業は、計上戸数の減少により減収となりましたが、利益率が改善して増益を確保しました。その結果、売上高は939,904百万円(前連結会計年度比+473百万円、同+0.1%)、営業利益は241,274百万円(同+7,391百万円、同+3.2%)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、受取配当金の増加等により、16,645百万円(前連結会計年度比+2,389百万円)となりました。また、営業外費用は、支払利息の減少等により、21,268百万円(同1,755百万円)となりました。その結果、営業外損益は4,622百万円(同4,144百万円の改善)となりました。

#### (ニ) 特別損益

当連結会計年度は、投資有価証券売却益などにより特別利益は4,727百万円(前連結会計年度比+2,202百万円)となった一方、減損損失や固定資産除却損など11,042百万円(同+2,056百万円)の特別損失を計上しました。その結果、特別損益は、差引6,315百万円の損失(同146百万円の改善)となりました。

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

親会社株主に帰属する当期純利益が161,925百万円となり、株主資本が前連結会計年度末比139,649百万円増加した結果、当連結会計年度末の自己資本は、1,799,372百万円(同+165,322百万円)、自己資本比率は28.3%となりました。

資金調達においては、当連結会計年度中に、期限到来に伴う長期借入金2,445億円(ノンリコース含む)の返済および賃貸事業の増強に伴う有形固定資産投資に対応するため、4,826億円の社債発行および長期借入(ノンリコース含む)を実施しました。また、コマーシャル・ペーパーを差引1,400億円発行しました。その結果、連結有利子負債は、3,938,021百万円(前連結会計年度末比+378,028百万円)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95%(前連結会計年度末98%)、固定金利比率は86%(同96%)となっております。

2022年4月より開始した「第九次中期経営計画」では、更なる収益基盤強化のため、東京都心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] (3) 中期経営計画について 3. 設備投資計画および4. 資金調達計画」をご参照ください。

#### 重要な会計方針および見積り

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

#### 販売用不動産（仕掛含む）及び賃貸資産の評価

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

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

#### 5 【経営上の重要な契約等】

特記すべき事項はありません。

#### 6 【研究開発活動】

特記すべき事項はありません。

### 第3 【設備の状況】

#### 1 【設備投資等の概要】

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

| 事業セグメント名 | 設備投資額(百万円) | 前年同期比(百万円) |
|----------|------------|------------|
| 不動産賃貸事業  | 444,776    | 280,346    |
| 不動産販売事業  | 16,523     | 5,217      |
| 完成工事事業   | 888        | 607        |
| 不動産流通事業  | 1,041      | 239        |
| その他の事業   | 53         | 233        |
| 計        | 463,283    | 275,743    |
| 消去又は全社   | 467        | 181        |
| 合計       | 463,751    | 275,925    |

当連結会計年度においては、「東京三田ガーデンタワー」(延床面積190,550㎡)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

2023年3月31日現在

| 所在地       | 建物面積(m <sup>2</sup> ) |                        |                        |                        | 帳簿価額<br>(百万円) |
|-----------|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|---------------|
|           | 築10年以内                | 築10年超<br>20年以内         | 築20年超                  | 合計                     |               |
| 東京都港区     | 614,269<br>(8,805)    | 335,254<br>(69,006)    | 640,698<br>(119,887)   | 1,590,221<br>(197,698) | 1,302,415     |
| 東京都新宿区    | 306,440<br>(6,737)    | 370,927<br>(11,528)    | 432,304<br>(62,653)    | 1,109,671<br>(80,917)  | 632,464       |
| 東京都千代田区   | 185,244<br>(6,423)    | 273,764<br>(23,332)    | 106,859<br>(43,459)    | 565,868<br>(73,215)    | 459,815       |
| 東京都中央区    | 117,124<br>(4,177)    | 60,101<br>(3,982)      | 134,997<br>(111,088)   | 312,222<br>(119,246)   | 317,399       |
| 東京都品川区    | 247,795<br>(2,835)    | 22,492<br>(412)        | 83,343<br>(44,973)     | 353,630<br>(48,220)    | 222,965       |
| 東京都渋谷区    | 41,800<br>(2,353)     | 222,351<br>(8,475)     | 34,467<br>(81,906)     | 298,619<br>(92,735)    | 237,633       |
| 東京都文京区    | 5,243<br>(-)          | 59,894<br>(9,192)      | 98,084<br>(22,061)     | 163,221<br>(31,253)    | 111,636       |
| その他東京都区部  | 335,329<br>(-)        | 57,065<br>(118)        | 127,580<br>(100,803)   | 519,974<br>(100,921)   | 298,728       |
| (東京都区部小計) | 1,853,246<br>(31,330) | 1,401,849<br>(126,044) | 1,658,331<br>(586,831) | 4,913,426<br>(744,206) | 3,583,058     |
| その他       | 121,597<br>(4,313)    | 28,533<br>(-)          | 151,724<br>(20,381)    | 301,854<br>(24,694)    | 121,022       |
| 合計        | 1,974,842<br>(35,643) | 1,430,382<br>(126,044) | 1,810,055<br>(607,212) | 5,215,280<br>(768,899) | 3,704,080     |

- (注) 1 建物面積は延床面積を記載しております。
- 2 建物面積は、上段が所有面積、下段(括弧書)が賃借面積(外数)を示しております。
- 3 築年数は取得時期およびリニューアルオープン時期にかかわらず、建物竣工からの経過年数を示しております。築20年超のうち、リニューアルを実施した建物面積は652,139㎡であります。
- 4 帳簿価額は建物及び構築物、土地、建設仮勘定、その他有形固定資産および借地権の合計額であります。なお、連結会社間の未実現利益については、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497百万円)は調整を行っておりません。

## 建築中土地

2023年3月31日現在

| 所在地     | 土地面積(m <sup>2</sup> ) | 帳簿価額<br>(百万円) |
|---------|-----------------------|---------------|
| 東京都港区ほか | 25,939                | 75,916        |

なお、賃貸事業用建物の主な内訳は次のとおりです。

2023年3月31日現在

| 会社名   | 物件名称                  | 所在地 | 構造        | 面積 (㎡)        |                     | 帳簿価額(百万円) |         |         | 建築年月    |         |
|---|-----------------------|-----|-----------|---------------|---------------------|-----------|---------|---------|---------|---------|
|   |                       |     |           | 建物            | 土地                  | 建物等       | 土地等     | 合計      |         |         |
| 住友不動産㈱、<br>エスエフ六本木<br>開発特定目的会<br>社、エスエフ六<br>本木レジデンス<br>特定目的会社 | 泉ガーデン*                | 4   | 東京都<br>港区 | 地上43階<br>地下4階 | 184,033<br>(20,576) | 19,547    | 23,794  | 90,613  | 114,408 | 2002/10 |
| 住友不動産㈱  | 六本木グランド*              | 5   | 東京都<br>港区 | 地上43階<br>地下2階 | 200,413<br>(2,716)  | 18,750    | 68,150  | 131,610 | 199,761 | 2016/10 |
| 住友不動産㈱  | 住友不動産東京三田<br>ガーデンタワー* |     | 東京都<br>港区 | 地上42階<br>地下4階 | 190,550<br>(5,664)  | 18,386    | 107,953 | 117,121 | 225,075 | 2023/2  |
| 住友不動産㈱  | 汐留住友ビル*               | 4   | 東京都<br>港区 | 地上25階<br>地下3階 | 49,575<br>(50,338)  | 5,000     | 4,790   | 19,080  | 23,870  | 2004/7  |
| エスエフ三田開<br>発特定目的会社  | 住友不動産三田<br>ツインビル西館    | 4   | 東京都<br>港区 | 地上43階<br>地下2階 | 98,338<br>(-)       | 15,206    | 10,851  | 34,836  | 45,688  | 2006/9  |
| 住友不動産㈱  | 東京汐留<br>ビルディング*       |     | 東京都<br>港区 | 地上37階<br>地下4階 | 95,128<br>(-)       | 8,924     | 8,622   | 41,088  | 49,711  | 2005/1  |
| 住友不動産㈱  | 住友不動産虎ノ門<br>タワー       |     | 東京都<br>港区 | 地上35階<br>地下3階 | 66,999<br>(-)       | 7,246     | 9,952   | 72,209  | 82,161  | 1995/3  |
| 住友不動産㈱  | 住友不動産芝公園<br>ファーストビル   | 4   | 東京都<br>港区 | 地上35階<br>地下2階 | 63,822<br>(-)       | 5,905     | 12,122  | 72,453  | 84,576  | 2000/6  |
| 住友不動産㈱  | ヨコソーレインボー<br>タワー      |     | 東京都<br>港区 | 地上23階<br>地下2階 | -<br>(46,229)       | -         | 0       | -       | 0       | 1995/3  |
| 住友不動産㈱  | 住友不動産麻布十番<br>ビル       | 5   | 東京都<br>港区 | 地上10階         | 46,152<br>(-)       | 10,321    | 16,019  | 29,889  | 45,909  | 2017/1  |
| 住友不動産㈱  | 住友不動産芝公園<br>タワー*      |     | 東京都<br>港区 | 地上30階<br>地下2階 | 33,688<br>(2,612)   | 4,292     | 4,470   | 22,003  | 26,473  | 2001/10 |
| エスエフ芝浦開<br>発特定目的会社  | 住友不動産三田<br>ツインビル東館    | 4   | 東京都<br>港区 | 地上17階<br>地下1階 | 35,047<br>(-)       | 5,479     | 4,665   | 8,691   | 13,357  | 2006/8  |
| 住友不動産㈱  | 住友不動産御成門<br>タワー       | 4   | 東京都<br>港区 | 地上22階<br>地下2階 | 32,693<br>(-)       | 3,710     | 14,984  | 12,055  | 27,040  | 2018/5  |
| 住友不動産㈱、<br>ステップ・プロ<br>パティーズ㈱                                  | 六本木ファースト<br>ビル*       |     | 東京都<br>港区 | 地上20階<br>地下4階 | 31,516<br>(-)       | 5,325     | 6,693   | 18,757  | 25,451  | 1993/10 |
| 泉青山ビル㈱  | 住友不動産青山ビル<br>西館       |     | 東京都<br>港区 | 地上10階<br>地下3階 | 25,252<br>(-)       | 4,742     | 7,978   | 14,533  | 22,511  | 1992/10 |
| 住友不動産㈱  | 住友不動産三田ビル             | 4   | 東京都<br>港区 | 地上13階         | 24,938<br>(-)       | 3,110     | 6,923   | 14,954  | 21,878  | 2015/11 |
| 住友不動産㈱  | 住友不動産芝ビル              |     | 東京都<br>港区 | 地上15階<br>地下2階 | 23,764<br>(-)       | 1,755     | 2,003   | 10,387  | 12,390  | 1990/5  |
| 住友不動産㈱  | 住友不動産田町<br>ファーストビル    |     | 東京都<br>港区 | 地上11階<br>地下1階 | 21,802<br>(-)       | 4,177     | 4,043   | 11,521  | 15,564  | 2012/4  |
| エスエフ赤坂開<br>発特定目的会社  | 住友不動産新赤坂<br>ビル        |     | 東京都<br>港区 | 地上12階<br>地下1階 | 19,711<br>(-)       | 4,504     | 2,980   | 9,715   | 12,696  | 2005/9  |
| 住友不動産㈱  | 住友芝浦ビル                |     | 東京都<br>港区 | 地上15階<br>地下1階 | -<br>(19,610)       | -         | 12      | -       | 12      | 1988/2  |
| 住友不動産㈱  | 住友不動産日比谷<br>ビル        |     | 東京都<br>港区 | 地上12階<br>地下1階 | 18,166<br>(-)       | 2,497     | 1,062   | 3,774   | 4,837   | 1980/11 |
| 住友不動産㈱  | 住友不動産品川港南<br>ビル       |     | 東京都<br>港区 | 地上14階<br>地下2階 | 17,356<br>(-)       | 3,183     | 2,149   | 4,080   | 6,230   | 1989/5  |
| 住友不動産㈱  | 住友浜松町ビル*              |     | 東京都<br>港区 | 地上11階<br>地下1階 | 16,263<br>(1,093)   | 1,953     | 2,218   | 9,957   | 12,175  | 1989/3  |
| 泉青山ビル㈱  | 住友不動産青山ビル<br>東館       |     | 東京都<br>港区 | 地上7階<br>地下2階  | 15,771<br>(-)       | 2,781     | 3,700   | 10,062  | 13,763  | 1995/9  |
| 住友不動産㈱  | 住友芝大門ビル               |     | 東京都<br>港区 | 地上14階<br>地下1階 | 14,432<br>(-)       | 1,003     | 2,063   | 5,633   | 7,696   | 1986/11 |
| 住友不動産㈱  | 住友不動産芝ビル<br>3号館       |     | 東京都<br>港区 | 地上9階<br>地下2階  | 14,017<br>(-)       | 2,797     | 2,258   | 4,060   | 6,318   | 1992/2  |
| エスエフ・コン<br>フォート特定目<br>的会社                                     | 住友不動産六本木通<br>ビル       | 4   | 東京都<br>港区 | 地上12階<br>地下2階 | 13,551<br>(-)       | 2,598     | 2,106   | 10,646  | 12,752  | 2008/10 |
| 住友不動産㈱  | 住友新虎ノ門ビル*             |     | 東京都<br>港区 | 地上8階<br>地下1階  | 9,001<br>(3,930)    | 900       | 827     | 2,524   | 3,352   | 1984/9  |

(注) 1 建物面積の括弧内は賃借面積(外数)を示しております。

2 帳簿価額の合計は建物及び構築物、土地、建設仮勘定、その他有形固定資産および借地権の合計額であります。

3 \*印の物件は共有物件であり、面積、帳簿価額とも所有持分によっております。

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

| 会社名                                  | 物件名称               | 所在地     | 構造            | 面積 (㎡)             |        | 帳簿価額(百万円) |         |         | 建築年月    |
|--------------------------------------|--------------------|---------|---------------|--------------------|--------|-----------|---------|---------|---------|
|                                      |                    |         |               | 建物                 | 土地     | 建物等       | 土地等     | 合計      |         |
| 住友不動産(株)                             | 住友不動産田町ビル東館        | 東京都港区   | 地上8階          | 12,886<br>(-)      | 2,604  | 6,337     | 9,603   | 15,940  | 2021/4  |
| 住友不動産(株)                             | 住友東新橋ビル3号館*        | 東京都港区   | 地上9階<br>地下1階  | 11,028<br>(1,532)  | 1,428  | 1,795     | 14,500  | 16,295  | 1985/5  |
| 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<br>(-)      | 2,166  | 4,891     | 4,533   | 9,424   | 2017/8  |
| 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<br>地下2階 | 11,452<br>(-)      | 1,550  | 516       | 4,280   | 4,796   | 1990/11 |
| 住友不動産(株)                             | 新宿住友ビル             | 東京都新宿区  | 地上52階<br>地下4階 | 180,195<br>(-)     | 14,446 | 47,720    | 119,992 | 167,712 | 1974/3  |
| 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<br>地下3階 | 162,724<br>(5,935) | 18,604 | 29,536    | 73,821  | 103,358 | 2011/12 |
| 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<br>地下2階 | 143,372<br>(-)     | 17,241 | 34,805    | 27,201  | 62,007  | 2016/3  |
| 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<br>地下2階 | 127,696<br>(3,279) | 10,816 | 15,142    | 26,854  | 41,996  | 2010/2  |
| 住友不動産(株)<br>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<br>地下2階 | 88,109<br>(29,671) | 8,201  | 10,315    | 43,153  | 53,468  | 2003/1  |
| 住友不動産(株)                             | 住友不動産新宿ファーストタワー*   | 東京都新宿区  | 地上35階<br>地下2階 | 82,254<br>(6,737)  | 6,975  | 43,910    | 29,168  | 73,078  | 2023/3  |
| 住友不動産(株)                             | 新宿NSビル*            | 東京都新宿区  | 地上30階<br>地下3階 | 75,046<br>(-)      | -      | 4,217     | -       | 4,217   | 1982/9  |
| 住友不動産(株)                             | 住友不動産新宿セントラルパークタワー | 東京都新宿区  | 地上33階<br>地下2階 | 60,093<br>(-)      | 5,616  | 27,887    | 13,368  | 41,255  | 2019/8  |
| 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<br>地下2階 | 52,281<br>(1,218)  | 8,384  | 4,765     | 18,818  | 23,584  | 2002/10 |
| 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<br>地下2階 | 35,380<br>(2,049)  | 3,445  | 4,773     | 6,419   | 11,193  | 2009/4  |
| エスエフ・セブン特定目的会社                       | 住友不動産西新宿ビル5号館      | 東京都新宿区  | 地上27階<br>地下1階 | 21,201<br>(-)      | 5,001  | 2,866     | 5,959   | 8,826   | 2008/5  |
| 住友不動産(株)                             | 新宿アイランドウイング        | 東京都新宿区  | 地上16階<br>地下2階 | -<br>(20,142)      | -      | 1         | -       | 1       | 1995/1  |
| 住友不動産(株)                             | 住友市ヶ谷ビル            | 東京都新宿区  | 地上17階<br>地下1階 | 16,017<br>(-)      | -      | 2,685     | 4,159   | 6,845   | 1983/2  |
| 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<br>地下1階  | 14,154<br>(-)      | 2,981  | 1,888     | 5,030   | 6,918   | 2007/10 |
| 住友不動産(株)                             | 住友不動産西新宿ビル3号館      | 東京都新宿区  | 地上8階<br>地下1階  | 12,551<br>(-)      | 2,023  | 2,311     | 4,890   | 7,201   | 1987/9  |
| 住友不動産(株)<br>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<br>地下2階 | 49,400<br>(11,809) | 4,639  | 4,211     | 37,349  | 41,560  | 2004/1  |
| 住友不動産(株)                             | 住友不動産麹町ガーデンタワー     | 東京都千代田区 | 地上22階         | 47,677<br>(-)      | 9,418  | 24,071    | 36,613  | 60,684  | 2020/5  |
| 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<br>地下2階 | 31,020<br>(6,697)  | 3,740  | 3,461     | 34,688  | 38,149  | 1998/10 |
| エスエフ秋葉原開発特定目的会社                      | 住友不動産秋葉原ビル         | 東京都千代田区 | 地上19階<br>地下3階 | 31,991<br>(-)      | 2,925  | 4,680     | 18,326  | 23,007  | 2009/6  |
| エスエフ神田開発特定目的会社                       | 住友不動産神田ビル          | 東京都千代田区 | 地上20階<br>地下2階 | 29,032<br>(-)      | 3,101  | 3,235     | 14,407  | 17,643  | 2006/6  |
| 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<br>地下1階 | 27,050<br>(-)      | 3,281  | 12,775    | 10,212  | 22,987  | 2019/10 |
| 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<br>地下2階 | 20,410<br>(5,439)  | 1,803  | 7,995     | 9,615   | 17,610  | 2019/8  |
| 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<br>地下2階 | 13,406<br>(9,731)  | 893    | 1,459     | 5,554   | 7,013   | 2004/1  |
| 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<br>地下1階 | 22,544<br>(-)      | 3,720  | 4,580     | 18,008  | 22,589  | 2011/4  |
| 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<br>地下3階 | 20,932<br>(-)      | 1,450  | 3,535     | 15,526  | 19,062  | 1992/8  |

(注) 1 建物面積の括弧内は賃借面積(外数)を示しております。

2 帳簿価額の合計は建物及び構築物、土地、建設仮勘定、その他有形固定資産および借地権の合計額であります。

3 \*印の物件は共有物件であり、面積、帳簿価額とも所有持分によっております。

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

| 会社名                       | 物件名称            | 所在地     | 構造            | 面積(㎡)              |       | 帳簿価額(百万円) |         |         | 建築年月    |
|---------------------------|-----------------|---------|---------------|--------------------|-------|-----------|---------|---------|---------|
|                           |                 |         |               | 建物                 | 土地    | 建物等       | 土地等     | 合計      |         |
| エスエフ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<br>地下2階 | 20,667<br>(-)      | 2,152 | 3,319     | 5,770   | 9,089   | 2009/6  |
| 住友不動産㈱                    | 御茶ノ水杏雲ビル        | 東京都千代田区 | 地上15階<br>地下2階 | -<br>(19,306)      | -     | 3         | -       | 3       | 1990/7  |
| 住友不動産㈱                    | 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<br>地下1階  | 18,600<br>(-)      | 4,190 | 4,807     | 18,280  | 23,088  | 2016/3  |
| エスエフ九段開発特定目的会社            | 住友不動産九段ビル       | 東京都千代田区 | 地上15階<br>地下1階 | 17,789<br>(-)      | 2,354 | 1,876     | 7,559   | 9,436   | 2006/6  |
| エスエフ麹町一丁目開発特定目的会社         | 住友不動産半蔵門駅前ビル    | 東京都千代田区 | 地上11階<br>地下1階 | 17,220<br>(-)      | 1,972 | 3,156     | 8,973   | 12,130  | 2011/3  |
| エスエフ飯田橋開発特定目的会社           | 住友不動産飯田橋駅前ビル    | 東京都千代田区 | 地上13階<br>地下1階 | 16,012<br>(-)      | 2,384 | 2,183     | 11,427  | 13,611  | 2008/5  |
| 住友不動産㈱                    | 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<br>地下1階 | 13,502<br>(-)      | 1,353 | 5,177     | 5,749   | 10,926  | 2018/4  |
| 住友不動産㈱                    | 住友不動産御茶ノ水ビル     | 東京都千代田区 | 地上12階<br>地下1階 | 12,793<br>(-)      | 1,912 | 6,660     | 5,094   | 11,755  | 2021/1  |
| 住友不動産㈱                    | 住友不動産平河町ビル      | 東京都千代田区 | 地上10階<br>地下1階 | 12,326<br>(-)      | 1,332 | 2,708     | 5,570   | 8,279   | 2015/1  |
| 住友不動産㈱、エスエフ西神田三丁目開発特定目的会社 | 千代田ファーストビル南館*   | 東京都千代田区 | 地上14階<br>地下1階 | 10,576<br>(1,208)  | 1,317 | 1,112     | 3,477   | 4,589   | 2007/10 |
| 住友不動産㈱                    | 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<br>地下1階  | 10,978<br>(701)    | -     | 4,636     | -       | 4,636   | 2018/10 |
| 住友不動産㈱                    | 御茶ノ水ファーストビル     | 東京都千代田区 | 地上14階<br>地下2階 | 10,785<br>(-)      | -     | 1,278     | -       | 1,278   | 2008/7  |
| 住友不動産㈱                    | 住友不動産神田和泉町ビル    | 東京都千代田区 | 地上8階<br>地下1階  | 10,026<br>(-)      | 1,513 | 4,819     | 4,042   | 8,861   | 2021/9  |
| 住友不動産㈱                    | 東京日本橋タワー*       | 東京都中央区  | 地上35階<br>地下4階 | 105,438<br>(4,177) | 6,412 | 29,181    | 105,343 | 134,525 | 2015/4  |
| 住友不動産㈱                    | 東京住友ツインビルディング東館 | 東京都中央区  | 地上24階<br>地下3階 | -<br>(63,065)      | -     | 36        | -       | 36      | 1988/2  |
| 汐留浜離宮特定目的会社               | 住友不動産汐留浜離宮ビル    | 東京都中央区  | 地上21階<br>地下2階 | 47,951<br>(-)      | 4,403 | 7,258     | 41,992  | 49,250  | 2009/8  |
| 住友不動産㈱                    | ニチレイ東銀座ビル       | 東京都中央区  | 地上22階<br>地下3階 | -<br>(28,993)      | -     | 2         | -       | 2       | 1991/1  |
| 住友不動産㈱                    | 日本橋箱崎ビル*        | 東京都中央区  | 地上17階<br>地下2階 | 16,213<br>(7,437)  | 1,855 | 2,430     | 19,292  | 21,722  | 1996/3  |
| 住友不動産㈱                    | 住友入船ビル          | 東京都中央区  | 地上14階<br>地下2階 | 21,186<br>(-)      | 2,356 | 4,640     | 10,912  | 15,553  | 1990/2  |
| 住友不動産㈱                    | 住友不動産勝どきビル      | 東京都中央区  | 地上8階          | 16,290<br>(-)      | 2,904 | 4,342     | 4,810   | 9,152   | 2002/2  |
| 住友不動産㈱                    | 住友不動産六甲ビル*      | 東京都中央区  | 地上10階<br>地下2階 | 9,635<br>(1,781)   | 1,440 | 1,244     | 5,249   | 6,494   | 1995/1  |
| 住友不動産㈱                    | 住友不動産浜町ビル*      | 東京都中央区  | 地上11階         | 8,074<br>(2,971)   | 1,004 | 1,269     | 6,972   | 8,241   | 1993/2  |
| 住友不動産㈱                    | 住友不動産茅場町ビル      | 東京都中央区  | 地上11階<br>地下1階 | 11,015<br>(-)      | 1,474 | 2,706     | 8,118   | 10,824  | 1989/9  |
| 住友不動産㈱                    | 住友不動産渋谷ガーデンタワー  | 東京都渋谷区  | 地上24階<br>地下3階 | 59,417<br>(-)      | 8,056 | 13,357    | 46,874  | 60,232  | 2012/6  |
| 住友不動産㈱                    | 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<br>地下3階 | 52,942<br>(-)      | 5,496 | 9,488     | 27,454  | 36,942  | 2010/8  |
| 住友不動産㈱                    | 新宿文化クイントビル      | 東京都渋谷区  | 地上23階<br>地下3階 | -<br>(51,994)      | -     | 2         | -       | 2       | 2003/1  |
| 住友不動産㈱                    | 住友不動産渋谷タワー*     | 東京都渋谷区  | 地上21階<br>地下2階 | 34,833<br>(2,353)  | 4,898 | 16,116    | 18,336  | 34,452  | 2019/2  |
| 住友不動産㈱                    | 渋谷インフォスター*      | 東京都渋谷区  | 地上21階<br>地下4階 | 16,314<br>(18,146) | 2,431 | 2,737     | 13,109  | 15,846  | 1998/3  |
| エスエフ・キャピタル特定目的会社          | 住友不動産西新宿ビル6号館   | 東京都渋谷区  | 地上17階<br>地下1階 | 19,031<br>(-)      | 3,247 | 2,323     | 7,919   | 10,243  | 2008/5  |
| エスエフ神宮前開発特定目的会社           | 住友不動産原宿ビル       | 東京都渋谷区  | 地上20階<br>地下1階 | 18,902<br>(-)      | 4,147 | 2,228     | 10,841  | 13,070  | 2007/6  |

- (注) 1 建物面積の括弧内は賃借面積(外数)を示しております。  
2 帳簿価額の合計は建物及び構築物、土地、建設仮勘定、その他有形固定資産および借地権の合計額であります。  
3 \*印の物件は共有物件であり、面積、帳簿価額とも所有持分によっております。  
4 物件名称欄の数字は、DBJ Green Building 認証におけるランクを示しております。



| 会社名                             | 物件名称              | 所在地      | 構造            | 面積(㎡)                  |         | 帳簿価額(百万円) |           |           | 建築年月    |
|---------------------------------|-------------------|----------|---------------|------------------------|---------|-----------|-----------|-----------|---------|
|                                 |                   |          |               | 建物                     | 土地      | 建物等       | 土地等       | 合計        |         |
| 住友不動産(株)                        | 住友不動産飯田橋ファーストタワー* | 4 東京都文京区 | 地上34階<br>地下3階 | 59,894<br>(9,109)      | 5,758   | 7,951     | 9,984     | 17,935    | 2010/4  |
| 住友不動産(株)                        | 住友不動産飯田橋ファーストビル*  | 3 東京都文京区 | 地上14階<br>地下2階 | 41,996<br>(13,170)     | 6,251   | 5,259     | 28,577    | 33,837    | 2000/3  |
| 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<br>地下2階 | 25,605<br>(3,028)      | 3,117   | 3,452     | 23,268    | 26,720    | 1998/8  |
| 住友不動産(株)<br>西品川一丁目地区市街地再開発事業(株) | 大崎ガーデン*           | 5 東京都品川区 | 地上24階<br>地下2階 | 199,804<br>(2,835)     | 25,696  | 62,518    | 57,052    | 119,570   | 2018/1  |
| 住友不動産(株)                        | 住友不動産大崎ツインビル東館    | 4 東京都品川区 | 地上19階<br>地下2階 | 47,203<br>(-)          | 7,102   | 24,136    | 9,422     | 33,558    | 2022/1  |
| 住友不動産(株)                        | 住友大井町ビル南館         | 東京都品川区   | 地上15階<br>地下1階 | -<br>(29,405)          | -       | 1         | -         | 1         | 1989/1  |
| 住友不動産(株)                        | 住友不動産大井町駅前ビル      | 東京都品川区   | 地上14階<br>地下2階 | 28,152<br>(-)          | 3,139   | 2,665     | 12,963    | 15,629    | 2002/9  |
| 住友不動産(株)                        | 住友不動産品川ビル         | 東京都品川区   | 地上17階<br>地下1階 | 25,054<br>(-)          | 8,370   | 3,160     | 8,742     | 11,903    | 1994/8  |
| 住友不動産(株)                        | 住友不動産高輪パークタワー*    | 東京都品川区   | 地上20階<br>地下2階 | 17,498<br>(6,463)      | 1,977   | 2,283     | 14,333    | 16,617    | 1995/1  |
| 住友不動産(株)                        | 住友不動産品川シーサイドビル    | 4 東京都品川区 | 地上11階<br>地下1階 | 21,771<br>(-)          | 3,261   | 3,241     | 14,236    | 17,478    | 2009/11 |
| 住友不動産(株)                        | 有明ガーデン            | 5 東京都江東区 | 地上16階<br>地下1階 | 198,840<br>(-)         | 76,912  | 86,035    | 31,365    | 117,400   | 2020/3  |
| 住友不動産(株)                        | 住友不動産東陽駅前ビル       | 東京都江東区   | 地上11階<br>地下2階 | -<br>(28,334)          | -       | 2         | -         | 2         | 1994/12 |
| 住友不動産(株)                        | 住友不動産亀戸ビル         | 東京都江東区   | 地上14階<br>地下1階 | -<br>(12,077)          | -       | 0         | -         | 0         | 1994/3  |
| 住友不動産(株)                        | 住友中野坂上ビル*         | 東京都中野区   | 地上24階<br>地下2階 | 34,166<br>(217)        | 4,535   | 4,391     | 24,972    | 29,363    | 1999/4  |
| 住友不動産(株)                        | 住友不動産上野ビル5号館*     | 東京都台東区   | 地上12階<br>地下2階 | 14,528<br>(2,175)      | 1,899   | 1,692     | 4,264     | 5,957     | 1994/2  |
| 住友不動産(株)                        | 住友不動産秋葉原北ビル       | 4 東京都台東区 | 地上10階         | 11,596<br>(-)          | 1,698   | 4,926     | 5,076     | 10,002    | 2018/11 |
| 住友不動産(株)                        | 住友不動産上野ビル6号館      | 東京都台東区   | 地上11階<br>地下2階 | -<br>(10,128)          | -       | 0         | -         | 0         | 1993/11 |
| 住友不動産(株)                        | 住友池袋駅前ビル          | 東京都豊島区   | 地上9階<br>地下2階  | -<br>(18,037)          | -       | 24        | -         | 24        | 1987/1  |
| 住友不動産(株)                        | 住友池袋東ビル           | 4 東京都豊島区 | 地上14階         | 16,385<br>(-)          | 2,039   | 7,034     | 5,045     | 12,079    | 2019/9  |
| 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       | 3 東京都目黒区 | 地上33階<br>地下3階 | 55,773<br>(-)          | 6,969   | 6,906     | 16,236    | 23,143    | 2009/8  |
| エスエフ青葉台特定目的会社                   | 住友不動産青葉台ビルズ       | 東京都目黒区   | 地上11階<br>地下2階 | 17,165<br>(-)          | 4,476   | 1,806     | 3,659     | 5,465     | 1995/6  |
| 住友不動産(株)                        | 住友不動産両国ビル         | 東京都墨田区   | 地上13階<br>地下2階 | 12,500<br>(-)          | -       | 1,742     | 7,722     | 9,465     | 1991/1  |
| 羽田エアポート都市開発(株)                  | 羽田エアポートガーデン       | 東京都大田区   | 地上12階         | 91,520<br>(-)          | -       | 40,454    | -         | 40,454    | 2020/3  |
| 住友不動産(株)                        | 川崎駅前タワー・リパーク*     | 神奈川県川崎市  | 地上22階<br>地下2階 | 24,047<br>(7,132)      | 1,511   | 4,054     | 11,202    | 15,256    | 1994/12 |
| 住友不動産(株)                        | 住友不動産新横浜ビル        | 神奈川県横浜市  | 地上12階<br>地下1階 | -<br>(13,248)          | -       | 4         | -         | 4         | 1992/6  |
| 住友不動産(株)                        | 住友中之島ビル           | 大阪府大阪市   | 地上13階<br>地下2階 | 39,180<br>(-)          | 3,803   | 3,638     | 26,575    | 30,213    | 1977/10 |
| 住友不動産(株)                        | 住友不動産西梅田ビル        | 大阪府大阪市   | 地上10階<br>地下1階 | 12,310<br>(-)          | 2,205   | 2,672     | 2,416     | 5,089     | 2002/10 |
| 住友不動産(株)                        | 京都住友ビル            | 京都府京都市   | 地上8階<br>地下3階  | 28,935<br>(-)          | 3,165   | 4,112     | 14,476    | 18,588    | 1976/9  |
| その他                             |                   |          |               | 809,139<br>(154,403)   | 207,049 | 153,640   | 346,290   | 499,931   |         |
| 合計                              |                   |          |               | 5,215,280<br>(768,899) | 762,076 | 1,228,699 | 2,475,381 | 3,704,080 |         |

(注) 1 建物面積の括弧内は賃借面積(外数)を示しております。

2 帳簿価額の合計は建物及び構築物、土地、建設仮勘定、その他有形固定資産および借地権の合計額であります。

3 \*印の物件は共有物件であり、面積、帳簿価額とも所有持分によっております。

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

### 3 【設備の新設、除却等の計画】

#### (1) 重要な設備の新設等

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

| 設備の内容                   |                             | 見積金額<br>(百万円) | 既払額<br>(百万円) | 着手年月     | 完成予定年月   |
|-------------------------|-----------------------------|---------------|--------------|----------|----------|
| 中野二丁目計画                 | 地上37階 地下2階<br>延床面積 約99,154㎡ | 38,100        | 27,350       | 2020年3月  | 2024年2月  |
| 六本木駅前計画                 | 地上22階<br>延床面積 約32,084㎡      | 22,300        | 3,015        | 2021年9月  | 2024年10月 |
| 住友不動産新宿南口ビル<br>(新宿南口計画) | 地上18階 地下1階<br>延床面積 約23,979㎡ | 13,100        | 6,146        | 2021年11月 | 2024年3月  |

- (注) 1 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。  
2 見積金額に土地および借地権は含んでおりません。  
3 所要金額73,500百万円については、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<br>発行数(株)<br>(2023年3月31日) | 提出日現在<br>発行数(株)<br>(2023年6月30日) | 上場金融商品取引所<br>名又は登録認可金融<br>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<br>プライム市場                  | 単元株式数は100株で<br>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<br>総数増減数<br>(株) | 発行済株式<br>総数残高<br>(株) | 資本金増減額<br>(百万円) | 資本金残高<br>(百万円) | 資本準備金<br>増減額<br>(百万円) | 資本準備金<br>残高<br>(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】

2023年3月31日現在

| 区分          | 株式の状況(1単元の株式数100株) |           |          |           |           |      |         |           | 単元未満株式の状況(株) |
|-------------|--------------------|-----------|----------|-----------|-----------|------|---------|-----------|--------------|
|             | 政府および地方公共団体        | 金融機関      | 金融商品取引業者 | その他の法人    | 外国法人等     |      | 個人その他   | 計         |              |
|             |                    |           |          |           | 個人以外      | 個人   |         |           |              |
| 株主数(人)      | 1                  | 95        | 47       | 704       | 669       | 42   | 13,969  | 15,527    |              |
| 所有株式数(単元)   | 1                  | 1,653,485 | 82,818   | 1,797,284 | 1,049,709 | 308  | 176,575 | 4,760,180 | 67,978       |
| 所有株式数の割合(%) | 0.00               | 34.74     | 1.74     | 37.76     | 22.05     | 0.00 | 3.71    | 100       |              |

(注)自己株式2,147,431株は、「個人その他」に21,474単元、および「単元未満株式の状況」に31株含めて記載しております。

(6) 【大株主の状況】

2023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                        | 71,324    | 15.05                             |
| 株式会社日本カストディ銀行(信託口)                            | 東京都中央区晴海一丁目8番12号                        | 25,477    | 5.38                              |
| 株式会社日本カストディ銀行(信託口4)                           | 東京都中央区晴海一丁目8番12号                        | 10,952    | 2.31                              |
| 株式会社三井住友銀行                                    | 東京都千代田区丸の内一丁目1番2号                       | 10,000    | 2.11                              |
| 大成建設株式会社                                      | 東京都新宿区西新宿一丁目25番1号                       | 9,550     | 2.02                              |
| ダイキン工業株式会社                                    | 大阪府大阪市北区梅田一丁目13番1号                      | 8,367     | 1.77                              |
| 株式会社大林組                                       | 東京都港区港南二丁目15番2号                         | 8,090     | 1.71                              |
| SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT(常任代理人香港上海銀行東京支店) | ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111 | 7,744     | 1.63                              |
| 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                              |
| 前田建設工業株式会社                                    | 東京都千代田区富士見二丁目10番2号                      | 7,244     | 1.53                              |
| 計   |   | 166,251   | 35.08                             |

(注)2023年6月7日付にてノムラ インターナショナル ピーエルシー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2023年5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。

| 氏名又は名称                  | 住所  | 所有株式数<br>(千株) | 発行済株式<br>総数に対する<br>所有株式数の<br>割合(%) |
|-------------------------|---|---------------|------------------------------------|
| ノムラ インターナショナル<br>ピーエルシー | 1 Angel Lane, London EC 4 R 3 AB,<br>United Kingdom | 958           | 0.20                               |
| 野村アセットマネジメント<br>株式会社    | 東京都江東区豊洲二丁目2番1号                                     | 23,089        | 4.85                               |
| 計                       |   | 24,048        | 5.05                               |

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2023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)<br>普通株式<br>2,147,400 |           |                |
| 完全議決権株式(その他)   | 普通株式<br>473,870,600           | 4,738,706 |                |
| 単元未満株式         | 普通株式<br>67,978                |           | 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        |                               | 4,738,706 |                |

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式31株が含まれております。

【自己株式等】

2023年3月31日現在

| 所有者の氏名<br>又は名称        | 所有者の住所               | 自己名義<br>所有株式数<br>(株) | 他人名義<br>所有株式数<br>(株) | 所有株式数<br>の合計<br>(株) | 発行済株式総数<br>に対する所有株式<br>数の割合(%) |
|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|--------------------------------|
| (自己保有株式)<br>住友不動産株式会社 | 東京都新宿区西新宿<br>二丁目4番1号 | 2,147,400            |                      | 2,147,400           | 0.45                           |
| 計                     |                      | 2,147,400            |                      | 2,147,400           | 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 | 409    | 1,387     |
| 当期間における取得自己株式   |        |           |

(注) 当期間における取得自己株式には、2023年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

| 区分                               | 当事業年度     |             | 当期間       |             |
|----------------------------------|-----------|-------------|-----------|-------------|
|                                  | 株式数(株)    | 処分価額の総額(千円) | 株式数(株)    | 処分価額の総額(千円) |
| 引き受ける者の募集を行った取得自己株式              |           |             |           |             |
| 消却の処分を行った取得自己株式                  |           |             |           |             |
| 合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式 |           |             |           |             |
| その他(-)                           |           |             |           |             |
| 保有自己株式数                          | 2,147,431 |             | 2,147,431 |             |

(注) 当期間における保有自己株式数には、2023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。

### 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。

この考えに基づき「第九次中計」では、当初「年5円増配」の継続を目標に掲げておりましたが、昨年11月に、業績の順調な進捗に加え、ウィズコロナを踏まえた経済活動の正常化進展により先行きの業績見通しに明るさが増してきたとの認識のもと、「利益成長に沿った持続的増配」ペースを年5円から年7円に引き上げました。

当期は、前期に引き続き、売上高、営業利益、経常利益、当期純利益のすべてにおいて前年を上回って増収増益となり、当期純利益は10期連続で最高益更新を達成しました。そこで、上記方針に基づき、期末配当金を前期比5円増の一株につき28円といたしました。

これにより、一株当たりの年間配当金は、すでに実施している中間配当金24円を含め52円（前期比7円増）となりました。

次期（2024年3月期）は、11期連続の最高益更新を見込み、一株当たりの年間配当金59円と「10期連続の増配」を予定しておりますが、その後も「年7円増配」を継続し、7年以内に当期の52円から倍増となる「年100円配」に引き上げます。

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。

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

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

| 決議年月日               | 配当金の総額<br>（百万円） | 1株当たり配当金<br>（円） |
|---------------------|-----------------|-----------------|
| 2022年11月11日 取締役会決議  | 11,374          | 24              |
| 2023年6月29日 定時株主総会決議 | 13,270          | 28              |



## 4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

#### コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

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

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

この基本姿勢を踏まえて、当社の中長期的な企業価値の向上に資するよう、コーポレート・ガバナンスのより一層の強化・充実を図っており、株主を含めた様々なステークホルダーとの協働・対話、意思決定の効率化、執行に対する適切な監督、適切な情報開示に取り組んでおります。

#### 企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

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

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

事業内容に精通した社内出身者を主体とする取締役6名が経営執行を担う一方、取締役会出席者13名の過半にあたる、社外取締役3名および監査役4名の計7名が経営監督機能を担っております。その監督機能を如何なく発揮できるよう、以下のとおり経営状況や課題を的確に把握し、相互に連携する仕組みを構築しております。

#### イ. コーポレート・ガバナンス体制

##### ・取締役会の役割・構成

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

取締役会の定員は定款で12名以内とし、その構成は、持続的な成長のため、常に将来を見据え投資し続けることの意義を熟知し業務を執行する社内出身の取締役6名と、人格・見識に優れ、当社の経営理念を理解する、会長、社長ほか組織経営経験者の社外取締役3名となっております。

構成員： 小野寺 研一（議長）、仁島 浩順、小林 正人、尾台 賀幸、加藤 宏史、片山 久壽  
出原 洋三（社外取締役）、家守 伸正（社外取締役）、寺田 千代乃（社外取締役）

##### ・取締役会の活動状況

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

| 氏名     | 2023年3月期<br>取締役会の出席状況（注） |
|--------|--------------------------|
| 小野寺 研一 | 全7回中7回                   |
| 仁島 浩順  | 全7回中7回                   |
| 小林 正人  | 全7回中7回                   |
| 尾台 賀幸  | 全7回中7回                   |
| 竹村 信昭  | 全7回中7回                   |
| 加藤 宏史  | 全7回中7回                   |
| 片山 久壽  | 全7回中7回                   |
| 伊藤 公二  | 全1回中1回                   |
| 出原 洋三  | 全7回中7回                   |
| 家守 伸正  | 全7回中7回                   |

（注）在任期間中の開催回数に基づいております。

##### ・執行役員制度

取締役の員数に制限があることから、事業拡大に伴う必要な役員登用ができるよう、取締役に準ずるものと

して執行役員制度を導入しており、取締役を兼務しない執行役員14名を選任しております。なお、取締役非兼務執行役員の報酬は、取締役に準ずるという位置づけから、従業員給与としてではなく、前期連結経常利益の1%と業績に完全連動する取締役報酬総額より支払われることとしております。

・ 監査役会の役割・構成

監査役は、法が認める強力な権限を使い、取締役が業務を適正に行っているか監視する役割を担っております。監査役会は、監査役4名で構成され、その半数2名を社外監査役としております。

構成員： 中村 芳文、田中 俊和、酒井 孝志（社外監査役）、長谷川 尚子（社外監査役）

・ 内部監査室、会計監査人と監査役の連携

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

ロ．ガバナンス強化の取組み

・ ガバナンス強化の歩み

|          |  |          |                              |
|----------|--|----------|------------------------------|
| 2002年 6月 | 社外監査役2名選任、<br>監査役4名の半数を社外に                     | 2015年 6月 | 社外取締役2名選任<br>社外役員の監督機能強化のため、 |
| 2004年 4月 | 経営体制を改革し、<br>取締役を23名から12名に削減                   |          | 社外役員会を設置、<br>社外取締役説明会を定期開催   |
| 2004年 6月 | 完全業績連動型の役員報酬制度を導入<br>役員退職慰労金制度を廃止<br>役員賞与制度を廃止 | 2020年 4月 | 執行役員制度を導入                    |
|          |  | 2020年 6月 | 女性役員（社外監査役）1名選任              |
|          |  | 2023年 6月 | 社外取締役を3名に増員<br>女性取締役を1名選任    |

・ 社外取締役、社外監査役の役割

ガバナンスを強化する取組みとして、2002年に社外監査役2名を、2015年に社外取締役2名を選任しております。社外取締役については、2023年に女性1名を含む3名へと増員しております。

監査役は、古くから日本に根付いている制度で、法が認める強力な調査権限を使って、取締役が業務を適正に行っているかどうかを監査します。社内出身の常勤監査役は、社内事情に精通し情報収集能力には長けているものの、身内を監査するとなるとそこに甘さが忍び込まないとも限りません。そこで、監査役のうち半数以上を社外監査役とし、客観的な視点を加えることで、監査の実効性を確保しております。

また、取締役会も、社内出身者だけでは視野が狭くなる可能性が否定しきれず、気が付いたら世の中の変化から取り残されていた、ということもありえます。そこで、人格・見識に優れ、当社の経営理念を理解する、会長、社長ほか組織経営経験者を社外取締役に迎え、幅広い知見と経営経験者としての識見を活かし、経営陣に対する助言と役員監視を委嘱しております。

・ 監督機能強化の取組み

当社は、取締役会出席者13名の過半にあたる、社外取締役3名および監査役4名の計7名が、経営監督機能を担っております。社外取締役、社外監査役に、その役割を如何なく発揮してもらうために、(1)取締役会の議案、経営会議での討議内容などを説明する社外取締役説明会を当期中に8回開催し、(2)会計監査人や内部監査室からの報告を受けるとともに、各部門長から経営状況のヒアリングを行う監査役会を当期中14回開催いたしました。

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

こうした取組みにより、当社のガバナンスの質は一定水準に達していると考えております。

## 企業統治に関するその他の事項

### イ．内部統制システムの整備の状況

当社グループの業務の適正を確保するための体制（内部統制システム）の整備について、取締役会において決議した内容の概要は次のとおりです。

#### ・基本方針

当社は、住友の事業精神、経営理念に基づき、当社および子会社（以下「当社グループ」という。）が、「信用と創造」のスローガンのもと、「より良い社会資産を創造し、それを後世に残していく」ことを基本使命として「サステナビリティ経営」を実践すると共に、当社グループの企業価値の最大化を実現するために全役職員を律するためのガイドラインとして定めた行動指針に則り、事業活動を行う。

また、当社は、内部統制システムの構築が、当社グループ全体の企業価値向上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おり、以下に掲げる事項について、当社グループの取締役・執行役員（以下「取締役等」という。）及び使用人それぞれの役割と責任を明らかにした体制を構築するとともに、それらの運用および適切な見直しを通じて、当社グループの適切なガバナンス体制の構築に努める。

#### ・当社グループの取締役等及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

当社は、法令及び定款に基づき、会社の機関として、株主総会、取締役会、監査役、監査役会及び会計監査人を設置する。また、取締役、監査役については、独立性のある複数の社外取締役、社外監査役を選任し、経営管理監督機能を委ねる。また、その機能を強化するため、取締役会の議案、経営会議の討議内容などを説明する社外取締役説明会を開催するとともに、社外取締役、社外監査役のみをメンバーとする社外役員会を設置し、社外役員会がその指名により取締役等から担当職務の執行状況や認識している課題を直接ヒアリングし適宜アドバイスするほか、取締役等に対する内部通報があった場合には、社外監査役が通報を受けた窓口部署から直接報告を受けて、社外役員会で共有する枠組みとしている。

取締役会は、法令に適合する取締役会規程に基づき、必要な付議事項の討議・採決をするとともに、代表取締役及び業務執行取締役は取締役会に業務報告を行う。また、経営上の重要な事項については、組織規程に基づき、経営会議において討議のうえ、その方針を決定する。更に、当社グループにおける内部統制の充実、強化を図るため、サステナビリティ委員会規程に基づき、当社社長を委員長とする「サステナビリティ委員会」を設置し、当社グループを統括する。その実効性の確保のために、委員会の下部組織として、「BCP対策協議会」（議長：企画本部長、事務局：当社管理部）、「内部統制会議」（議長：企画本部長、事務局：当社内部監査室）、「サステナビリティ推進協議会」（議長：企画本部長、事務局：当社企画部）の3会議を設け、当社グループのリスク対応状況のモニタリングをそれぞれ分掌させる体制としている。

また、社長に直属する内部監査室が当社グループの内部監査を実施し、また、社内外に複数の内部通報窓口を設置することにより、不正、違法行為の発見、抑止を図ることとしている。

#### ・当社の取締役等の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

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

#### ・当社グループの損失の危険（リスク）の管理に関する規程その他の体制

当社グループにおけるリスクのうち、投資リスク、市場リスク等、事業に付随するリスクの監視及び対応は、それぞれ担当部門及び各子会社が適宜行い、重要事項については、当社取締役会、経営会議において討議し、決定する。

当社グループの事業継続に影響を及ぼす大規模災害リスク等に対応するため、サステナビリティ委員会の下部組織である「BCP対策協議会」が、当社グループにおけるBCP対策整備の具体的方針を定め、整備状況のモニタリングを行い、その結果をサステナビリティ委員長の判断でサステナビリティ委員会に報告する。

また、当社グループにおけるコンプライアンス推進状況については、サステナビリティ委員会の下部組織である「内部統制会議」がモニタリングを行い、その結果をサステナビリティ委員長の判断でサステナビリティ委員会に報告する。

上記の他、当社グループの企業活動に大きな影響を及ぼす環境問題や気候変動、及び人的資本問題等に関わる課題・リスク等に対応するため、サステナビリティ委員会の下部組織である「サステナビリティ推進協議会」が、当社グループにおける環境保全活動の実施方針、気候変動リスクへの対応方針、人的資本問題への対応方針をそれぞれ定め、その対応状況のモニタリングを行い、その結果をサステナビリティ委員長の判断でサステナビリティ委員会に報告する。

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

当社グループの取締役は、取締役会で決定する経営計画に基づき、それぞれ担当部門および子会社の業務を統括または指揮監督する。また、取締役会により選任された執行役員は、本部長、部長、子会社社長等の重要な職務の委嘱を受け、業務執行を行う。

また、当社は、組織規程に基づき、当社経営計画の達成のために、基幹組織である本部等の必要な組織を設置のうえ、決裁基準によりそれぞれの組織の責任者の権限を定め、当社の業務執行を効率的に遂行する体制を確保する。

・ 当社グループからなる企業集団における業務の適正を確保するための体制及び職務の執行に係る事項の当社への報告に関する体制

子会社において経営上重要な事項を決定する場合には、当社取締役会や経営会議等の重要会議にて討議のうえ、その方針を決定する体制を構築する。また、当社は、子会社から定期的に、業務執行状況、財務状況等、職務の執行に係る報告を受けるとともに、案件に応じ適宜、業務に関する相談をうけ指導を行う。

また、必要に応じ、当社の監査役及び当社内部監査室が子会社の監査を行う。

・ 当社の監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合の当該使用人に関する事項

監査役会の事務局員として兼務者を配置する。当社の監査役が、監査業務を補助する職員の使用を要請する場合、当社は、積極的にこれに協力するものとし、この場合、監査業務を補助する職員は、当該監査業務に関して、取締役及び他の職員の指揮命令を受けず、当社の監査役から直接指示を受けるものとする。

・ 当社グループの取締役等及び使用人またはこれらの者から報告を受けた者が当社の監査役に報告をするための体制、その他当社の監査役への報告に関する体制

当社の取締役等及び使用人ならびに子会社の取締役等、監査役及び使用人、またはこれらの者から報告を受けた者が当社の監査役に報告をする場合、あるいは当社の監査役から報告を求められた場合、必要な報告を迅速に行うものとし、当社は、当該報告者が、当社の監査役への報告を理由として不利な取扱いを受けていないことを、当社社長に直属する内部監査室がモニタリングし、かかる事実が認められた場合は監査役会に報告する。

また、会計監査人及び当社内部監査室から当社の監査役に対し、監査の状況について適宜報告を行うものとする。

・ 当社の監査役等の職務の執行について生ずる費用の前払または償還の手続きその他の当該職務の執行について生ずる費用または債務の処理に係る方針に関する事項

当社の監査役がその職務の執行について、会社法に基づく費用の前払または償還等の請求をした場合、当該監査役の職務の執行に必要でない認められる場合を除き、当社が当該費用または債務の処理をするものとする。

・ その他当社の監査役等の監査が実効的に行われることを確保するための体制

当社の監査役が当社グループの重要課題等を把握するとともに、必要に応じ意見を述べるができるように、取締役会その他の重要会議に出席する機会を確保する。

## ロ． 腐敗防止の取組み

当社は、あらゆる形態の腐敗行為の防止を経営上の重要課題の一つとして位置づけ、事業別にリスクを特定しその抑止に向けて社内啓蒙を推進することにより、健全な経営環境の確保に努めております。社内研修の場で腐敗防止に関する行動指針を周知徹底するほか、「強要や贈収賄を含むあらゆる形態の腐敗防止の取組み」を原則に掲げる国連グローバルコンパクトに署名するなど、幅広く腐敗防止に向けた取組みを推進しております。

## ハ． 税の透明性の確保

当社は、法の精神に則り、事業活動を行うすべての国において税法を遵守し、税金の公平性の維持及び納税の透明性確保に努めております。さらに、企業活動を行う立場としての納税責任を認識し、「BEPS行動計画」が目的とする事業活動規模に応じた適切な納税を行うことで、社会に貢献しております。

また、各子会社からの定期的な業務執行状況や税務を含む財務状況等に係る報告に対し適切な指導を行うとともに、監査役や内部監査室が必要に応じて監査を行い、税に関する取組みを監督・統制しております。

#### 責任限定契約の内容の概要

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

#### 役員賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、取締役、監査役及び執行役員全員を被保険者とする会社法第430条の3第1項に定める役員賠償責任保険契約を締結しており、当該保険契約上で定められた免責事由に該当するものを除き、取締役、監査役及び執行役員がその職務の執行に関し責任を負うこと及び当該責任の追及にかかる請求を受けたことによって生ずることのある損害等を填補することとしており、当該保険契約の保険料は、当社が全額負担しております。

#### 取締役に関する事項

##### イ．取締役の定数

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。

##### ロ．取締役の選任決議要件

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

#### 株主総会決議に関する事項

##### イ．取締役会で決議できることとしたもの

###### ・自己の株式の取得

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

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

###### ・中間配当

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

###### ・取締役及び監査役の責任免除

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

##### ロ．株主総会の特別決議要件

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

(2) 【役員の状況】

男性 11名 女性 2名 ( 役員のうち女性の比率 15% )

| 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<br>1998年 6月 取締役<br>2004年 4月 都市管理事業本部長<br>2005年 5月 都市開発事業本部長<br>2005年 6月 代表取締役<br>2007年 6月 取締役社長<br>2013年 6月 取締役副会長<br>2019年 9月 取締役会長 (現在)   | (注)10               | 40        |
| 代表取締役社長<br>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<br>2000年 4月 ビル事業本部事業管理部長<br>2007年 4月 都市開発事業本部副本部長<br>2009年 4月 マンション事業本部長<br>2009年 6月 取締役<br>2009年 9月 ビル事業本部長<br>2010年 6月 代表取締役 (現在)<br>2013年 6月 取締役社長 (現在)  | (注)10               | 50        |
| 代表取締役副社長<br>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<br>2000年 4月 ビル事業本部ビル企画部長<br>2007年 4月 都市開発事業本部副本部長<br>2009年 4月 用地開発本部長<br>2009年 6月 取締役<br>2010年 6月 代表取締役 (現在)<br>2010年 8月 マンション事業本部長<br>2013年 6月 取締役副社長 (現在)<br>2016年 3月 ビル事業本部長兼都市開発事業本部長                                 | (注)10               | 19        |
| 代表取締役副社長<br>企画本部長                              | 尾 台 賀 幸  | 1961年 6月 9日生  | 1985年 4月 当社入社<br>2004年 9月 企画本部企画部長<br>2010年 4月 マンション事業本部長<br>2010年 11月 経営企画本部長<br>2011年 6月 取締役<br>2011年 11月 財務本部長<br>2014年 1月 海外事業本部長<br>2019年 11月 企画本部長 (現在)<br>2022年 4月 代表取締役副社長 (現在)   | (注)10               | 21        |
| 取締役<br>専務執行役員<br>新築そっくりさん事業<br>本部長<br>注文住宅事業管掌 | 加 藤 宏 史  | 1961年 8月 1日生  | 1984年 4月 当社入社<br>2000年 4月 ビル事業本部関連事業部長<br>2007年 4月 都市開発事業本部用地部長<br>2010年 8月 ビル事業本部副本部長<br>2012年 4月 新事業開発本部長<br>2013年 4月 資産開発事業本部長<br>2013年 6月 取締役 (現在)<br>2016年 9月 新築そっくりさん事業本部長 (現在)<br>2020年 4月 専務執行役員 (現在)<br>2022年 4月 注文住宅事業管掌 (現在) | (注)10               | 25        |
| 取締役<br>専務執行役員<br>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<br>2004年 12月 都市管理事業本部東京西支店長<br>2005年 12月 都市開発事業本部再開発部長<br>2010年 4月 ビル事業本部副本部長<br>2014年 2月 首都圏開発用地本部副本部長<br>2016年 4月 都市開発事業本部副本部長<br>2016年 9月 都市開発事業本部長 (現在)<br>2018年 6月 取締役 (現在)<br>2020年 4月 専務執行役員 (現在)                  | (注)10               | 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<br>1996年 6月 同社常務取締役<br>1998年 6月 同社代表取締役社長<br>2004年 6月 同社代表取締役会長<br>2008年 6月 同社取締役会議長<br>2009年 10月 同社取締役会議長兼会長<br>2010年 6月 同社相談役<br>2012年 6月 同社名誉顧問 (現在)<br>2014年 6月 当社社外監査役<br>2019年 6月 当社社外取締役 (現在)               | (注)<br>1、3、<br>9、10 |           |

| 役職名   | 氏名        | 生年月日        | 略歴   | 任期                  | 所有株式数(千株) |
|-------|-----------|-------------|--|---------------------|-----------|
| 取締役   | 家 守 伸 正   | 1951年4月12日生 | 1980年9月 住友金属鉱山株式会社入社<br>2006年6月 同社取締役常務執行役員<br>2007年6月 同社代表取締役社長<br>2013年6月 同社代表取締役会長<br>2016年6月 同社取締役会長<br>2017年6月 同社相談役<br>2019年6月 当社社外取締役(現在)<br>2021年6月 住友金属鉱山株式会社名誉顧問(現在)   | (注)<br>1、4、<br>9、10 |           |
| 取締役   | 寺 田 千 代 乃 | 1947年1月8日生  | 1976年6月 アート引越センター創業<br>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<br>1990年6月 アートコーポレーション株式会社に商号変更、代表取締役社長<br>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)<br>2019年12月 アートコーポレーション株式会社(2022年1月、アート引越センター株式会社に商号変更)名誉会長(現在)<br>2020年6月 当社社外監査役<br>2023年6月 当社社外取締役(現在)   | (注)<br>1、5、<br>9、10 |           |
| 常勤監査役 | 中 村 芳 文   | 1951年3月29日生 | 1973年4月 当社入社<br>1996年7月 ビル事業本部ビル管理部長<br>2002年6月 取締役<br>2005年5月 都市管理事業本部長<br>2007年6月 代表取締役<br>2010年8月 住宅事業統括<br>2011年6月 常勤監査役(現在)   | (注)11               | 10        |
| 常勤監査役 | 田 中 俊 和   | 1960年4月8日生  | 1983年4月 当社入社<br>2000年4月 ビル事業本部中央営業部長<br>2004年4月 ハウジング事業本部副本部長<br>2008年10月 総務本部長<br>2010年4月 関連事業本部長<br>2011年9月 住宅再生事業本部長<br>2013年6月 取締役<br>住友不動産販売株式会社代表取締役社長<br>2019年6月 常勤監査役(現在)  | (注)11               | 12        |
| 監査役   | 酒 井 孝 志   | 1952年10月9日生 | 1977年4月 大阪瓦斯株式会社入社<br>2005年6月 同社取締役<br>2007年6月 同社常務取締役<br>2010年6月 同社代表取締役副社長執行役員<br>2018年6月 本州四国連絡高速道路株式会社代表取締役社長<br>2023年1月 ツネイシカムテックス株式会社社外取締役(現在)<br>2023年6月 当社社外監査役(現在)  | (注)<br>2、6、<br>9、11 |           |
| 監査役   | 長 谷 川 尚 子 | 1965年1月3日生  | 1987年4月 住友不動産フィットネス株式会社入社<br>2002年11月 ブルデンシャル生命保険株式会社入社<br>2005年4月 同社東京第三支社 営業所長<br>2013年4月 同社長野支社 支社長<br>2014年10月 同社Assistant to Chief Marketing Officer<br>2016年4月 同社千代田第六支社 支社長<br>2021年4月 同社Assistant to Chief Marketing Officer<br>2021年7月 同社執行役員(現在)<br>同社Gender Strategy Leader(現在)<br>2023年1月 同社Chief Business Ethics Officer(現在)<br>2023年6月 当社社外監査役(現在) | (注)<br>2、7、<br>9、11 | 1         |
| 計     |           |             |  |                     | 197       |

- (注) 1 取締役出原洋三、家守伸正および寺田千代は社外取締役であります。
- 2 監査役酒井孝志および長谷川尚子は社外監査役であります。
- 3 取締役出原洋三は日本板硝子株式会社出身であり、同社と当社の間には若干の取引関係または資本的關係がありますが、いずれもその規模、性質に照らして、株主および投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断されることから、概要の記載を省略しております。
- 4 取締役家守伸正は住友金属鉱山株式会社出身であり、同社と当社の間には若干の取引関係または資本的關係がありますが、いずれもその規模、性質に照らして、株主および投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断されることから、概要の記載を省略しております。
- 5 取締役寺田千代はアート引越センター株式会社出身であり、同社と当社の間には若干の取引関係または資本的關係がありますが、いずれもその規模、性質に照らして、株主および投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断されることから、概要の記載を省略しております。
- 6 監査役酒井孝志は大阪瓦斯株式会社出身であり、同社と当社との間には若干の取引関係または資本的關係がありますが、いずれもその規模、性質に照らして、株主および投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断されることから、概要の記載を省略しております。
- 7 監査役長谷川尚子は、1987年4月から2002年10月まで、当社の子会社である住友不動産フィットネス株式会社（現、住友不動産エスフォルタ株式会社）に在籍しておりましたが、同社を退職してから20年以上経過しており、退職後は同社の業務執行に携わっていないことから、独立性に影響はないものと判断しております。
- 8 当社は社外役員を選任するための提出会社からの独立性に関する基準または方針はありませんが、選任にあたっては、東京証券取引所の独立役員の独立性に関する判断基準等を参考にしております。
- 9 社外取締役または社外監査役が当社の企業統治において果たす機能および役割、社外取締役または社外監査役の選任状況に関する当社の考え方、社外取締役または社外監査役による監督または監査と内部監査、監査役監査および会計監査との相互連携ならびに内部統制部門との関係については、「(1)コーポレート・ガバナンスの概要、 企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由」および「(3)監査の状況、 内部監査の状況」に記載のとおりであります。
- 10 取締役の任期は、2023年3月期に係る定時株主総会終結の時から2025年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 11 監査役の任期は、2023年3月期に係る定時株主総会終結の時から2027年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 12 当社は、事業拡大に伴う必要な役員登用ができるよう、取締役に準ずるものとして執行役員制度を導入しております。
- 取締役を兼職していない執行役員は、専務執行役員竹村信昭、両宮竜三、常務執行役員和田一朗、橋爪弘幸、中野誠、川合謙一、執行役員宮本大、岡田時之、小島武郎、遠藤毅、藤沼拓人、津村健二、榊井俊幸、宮川享之の14名であります。



(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

当社は監査役会設置会社であり、原則として毎月1回、また、必要に応じて適宜監査役会を開催しております。なお、当事業年度において監査役会を合計14回開催しており、個々の監査役の出席状況については次のとおりです。

| 区分    | 氏名     | 監査役会出席状況(注)1 |
|-------|--------|--------------|
| 常勤監査役 | 中村 芳文  | 全14回中14回     |
| 常勤監査役 | 田中 俊和  | 全14回中14回     |
| 社外監査役 | 則久 芳行  | 全14回中14回     |
| 社外監査役 | 寺田 千代乃 | 全14回中14回     |

(注)1 在任期間中の開催回数に基づいております。

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

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

内部監査の状況

イ．内部監査の組織、人員および手続

「(1)コーポレート・ガバナンスの概要 企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由」に記載のとおりであります。

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

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

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

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

会計監査の状況

イ．監査法人の名称

有限責任 あずさ監査法人

ロ．継続監査期間

継続関与期間：54年

ハ．業務を執行した公認会計士

前野 充次  
高橋 秀和  
高橋 善盛

二．監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士8名、その他監査従事者18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  | 140               | 2                | 148               | 1                |
| 連結子会社 | 66                |                  | 62                |                  |
| 計     | 206               | 2                | 210               | 1                |

(前連結会計年度)

当社における非監査業務の内容は、普通社債発行に係るコンフォートレター作成業務であります。

(当連結会計年度)

当社における非監査業務の内容は、普通社債発行に係るコンフォートレター作成業務等であります。

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  |                   | 1                |                   | 5                |
| 連結子会社 |                   | 3                |                   | 2                |
| 計     |                   | 4                |                   | 7                |

(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、CO2排出量に対する第三者保証業務であります。  
また、連結子会社における非監査業務の内容は、税務アドバイザー業務等であります。

ハ．その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

二．監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬は、監査業務の履行に必要な知識や技能並びに訓練や経験及び

責任の度合等に基づき定めた監査従事者一人当たりの時間単価に業務時間数を乗じて算出した額を勘案のうえ決定しております。

ホ．監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

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

(4) 【役員の報酬等】

役員報酬制度の概要及び役員の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

取締役の金銭報酬の額については、2004年6月29日開催の定時株主総会において前連結会計年度の連結経常利益の1%を取締役報酬の年間総額とすることと決議しております。(当該決議時の取締役の員数は12名)

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

監査役の金銭報酬の額については、1999年6月29日開催の定時株主総会において月額650万円以内と決議しております。(当該決議時の監査役の員数は5名)

取締役等の個人別の報酬等の内容に係る決定方針及びその決定に係る委任に関する事項

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

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

当期の取締役等の報酬については、2022年6月29日開催の取締役会委任決議に基づき、小野寺研一氏(取締役会長[取締役会議長])、仁島浩順氏(代表取締役社長[ビル事業本部長])、小林正人氏(代表取締役副社長[住宅分譲事業本部長])、尾台賀幸氏(代表取締役副社長[企画本部長])の4名の合議により、個人別の報酬額の具体的内容(個別支給金額、支給時期、支給方法等)を決定いたしました。

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

役員区分ごとの報酬等

取締役、執行役員への支給額

| 役員区分          | 支給額<br>(百万円) | 種類別の支給額(百万円) |               |    |       | 対象となる<br>役員の員数<br>(名) |
|---------------|--------------|--------------|---------------|----|-------|-----------------------|
|               |              | 基本報酬         | ストック<br>オプション | 賞与 | 退職時報酬 |                       |
| 取締役(社外取締役を除く) | 730          | 730          |               |    |       | 8                     |
| 執行役員          | 420          | 420          |               |    |       | 9                     |
| 社外取締役         | 48           | 48           |               |    |       | 2                     |
| 合計            | 1,198        | 1,198        |               |    |       | 19                    |

(注) 社外取締役を含む、当期の取締役報酬の年間総額は2,213百万円で確定しておりますが、当期に全額が各取締役・執行役員へ支給される訳ではなく、上記支給額との差額1,014百万円は、取締役・執行役員が退任したときの退職金、将来業績悪化による取締役・執行役員の報酬の減少補填などへの備えとして、支払いを留保しております。この留保した部分については、支給時期および役員ごとの受取り額が決められませんので、将来支給された時点または支給されることが確定した時点で、役員ごとの報酬等の算定の対象になります。

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<br>(百万円) | 報酬等の種類別の総額(百万円) |               |    |       | 対象となる<br>役員の員数<br>(名) |
|---------------|-----------------|-----------------|---------------|----|-------|-----------------------|
|               |                 | 基本報酬            | ストック<br>オプション | 賞与 | 退職時報酬 |                       |
| 取締役(社外取締役を除く) | 2,165           | 2,165           |               |    |       | 8                     |
| 監査役(社外監査役を除く) | 32              | 32              |               |    |       | 2                     |
| 社外役員          | 74              | 74              |               |    |       | 4                     |
| 合計            | 2,272           | 2,272           |               |    |       | 14                    |

- (注) 1. 当該取締役報酬の一部を全取締役同意のもと執行役員(9名)の報酬に充当しております。  
2. 社外役員の報酬等の総額の内訳は、社外取締役48百万円、社外監査役26百万円であります。

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<br>総額<br>(百万円) |
|-------|------|------|----------------|---------------|----|-------|---------------------|
|       |      |      | 基本報酬           | ストック<br>オプション | 賞与 | 退職時報酬 |                     |
| 小野寺研一 | 取締役  | 提出会社 | 150            |               |    |       | 150                 |
| 仁島浩順  | 取締役  | 提出会社 | 150            |               |    |       | 150                 |
| 小林正人  | 取締役  | 提出会社 | 120            |               |    |       | 120                 |

(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<br>(銘柄) | 貸借対照表計上額の<br>合計額(百万円) |
|------------|-------------|-----------------------|
| 非上場株式      | 17          | 2,168                 |
| 非上場株式以外の株式 | 218         | 514,827               |

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

|            | 銘柄数<br>(銘柄) | 株式数の増加に係る取得<br>価額の合計額(百万円) | 株式数の増加の理由 |
|------------|-------------|----------------------------|-----------|
| 非上場株式      |             |                            |           |
| 非上場株式以外の株式 | 7           | 4,653                      | 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<br>(銘柄) | 株式数の減少に係る売却<br>価額の合計額(百万円) |
|------------|-------------|----------------------------|
| 非上場株式      |             |                            |
| 非上場株式以外の株式 | 6           | 12,036                     |

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

## 特定投資株式

| 銘柄                   | 当事業年度             | 前事業年度             | 保有目的、業務提携等の概要、<br>定量的な保有効果<br>及び株式数が増加した理由  | 当社の株<br>式の保有<br>の有無 |
|----------------------|-------------------|-------------------|---|---------------------|
|                      | 株式数(株)            | 株式数(株)            |   |                     |
|                      | 貸借対照表計上額<br>(百万円) | 貸借対照表計上額<br>(百万円) |   |                     |
| ダイキン工業(株)            | 3,591,200         | 3,591,200         | (保有目的) 工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため。なお、同社とは、「空調設備の脱炭素に向けた包括連携協定」を締結しており、ESGの取組みについても協力して進めております | 有                   |
|                      | 84,949            | 80,478            |   |                     |
| 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                   |
|                      | 30,208            | 24,201            |   |                     |
| 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                   |
|                      | 21,192            | 20,871            |   |                     |
| 住友金属鉱山(株)            | 3,745,055         | 3,745,055         | (保有目的) 工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため   | 有                   |
|                      | 18,908            | 23,080            |   |                     |
| (株)住友倉庫              | 7,854,420         | 7,854,420         | (保有目的) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため  | 有                   |
|                      | 17,083            | 18,065            |   |                     |
| (株)長谷工コーポレーション       | 9,916,200         | 9,916,200         | (保有目的) 工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため   | 有                   |
|                      | 15,261            | 13,952            |   |                     |
| 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                   |
|                      | 14,174            | 12,489            |   |                     |
| (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                   |
|                      | 13,473            | 11,970            |   |                     |
| 住友商事(株)              | 5,271,925         | 5,271,925         | (保有目的) 工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため   | 有                   |
|                      | 12,341            | 11,171            |   |                     |
| インフロニア・ホールディングス(株)   | 8,695,768         | 8,695,768         | (保有目的) 工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため   | 有                   |
|                      | 8,887             | 9,060             |   |                     |
| トヨタ自動車(株)            | 4,446,500         | 8,893,000         | (保有目的・減少理由) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため。なお、当事業年度中に一部売却しております  | 有                   |
|                      | 8,359             | 19,764            |   |                     |
| 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                   |
|                      | 8,053             | 7,892             |   |                     |

| 銘柄                 | 当事業年度             | 前事業年度             | 保有目的、業務提携等の概要、<br>定量的な保有効果<br>及び株式数が増加した理由                          | 当社の株<br>式の保有<br>の有無 |
|--------------------|-------------------|-------------------|---|---------------------|
|                    | 株式数(株)            | 株式数(株)            |   |                     |
|                    | 貸借対照表計上額<br>(百万円) | 貸借対照表計上額<br>(百万円) |   |                     |
| スズキ(株)             | 1,491,600         | 1,491,600         | (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                   |
|                    | 7,165             | 6,284             |   |                     |
| 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) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため      | 有                   |
|                    | 7,055             | 7,902             |   |                     |
| (株)西武ホールディングス      | 4,738,300         | 4,738,300         | (保有目的) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため      | 有                   |
|                    | 6,439             | 6,027             |   |                     |
| 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                   |
|                    | 6,093             | 5,685             |   |                     |
| NECネットエスアイ(株)      | 3,600,000         | 3,600,000         | (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 | 無                   |
|                    | 5,814             | 6,429             |   |                     |
| 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                   |
|                    | 5,450             | 4,938             |   |                     |
| 三和ホールディングス(株)      | 3,810,900         | 3,810,900         | (保有目的) 工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため | 有                   |
|                    | 5,396             | 4,740             |   |                     |
| 北越コーポレーション(株)      | 6,066,400         | 6,066,400         | (保有目的) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため      | 有                   |
|                    | 5,380             | 4,216             |   |                     |
| エクシオグループ(株)        | 2,081,600         | 2,081,600         | (保有目的) 工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため | 有                   |
|                    | 4,989             | 4,706             |   |                     |
| カシオ計算機(株)          | 3,712,900         | 3,712,900         | (保有目的) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため      | 有                   |
|                    | 4,819             | 5,227             |   |                     |
| 日東紡績(株)            | 2,383,400         | 2,383,400         | (保有目的) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため      | 有                   |
|                    | 4,802             | 6,723             |   |                     |
| 東日本旅客鉄道(株)         | 633,900           | 196,100           | (保有目的・増加理由) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため | 有                   |
|                    | 4,649             | 1,394             |   |                     |
| イーレックス(株)          | 2,488,000         | 2,488,000         | (保有目的) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため      | 有                   |
|                    | 4,555             | 4,309             |   |                     |
| 住友林業(株)            | 1,669,100         | 1,669,100         | (保有目的) 工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため | 有                   |
|                    | 4,373             | 3,618             |   |                     |



| 銘柄                  | 当事業年度             | 前事業年度             | 保有目的、業務提携等の概要、<br>定量的な保有効果<br>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<br>(百万円) | 貸借対照表計上額<br>(百万円) |  |             |
| (株)大気社              | 1,134,800         | 981,800           | (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           |
|                     | 4,176             | 2,989             |  |             |
| 富士ソフト(株)            | 530,400           | 530,400           | (保有目的) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため                       | 有           |
|                     | 4,068             | 3,267             |  |             |
| コムシスホールディングス(株)     | 1,661,900         | 1,661,900         | (保有目的) 工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため                  | 有           |
|                     | 4,060             | 4,433             |  |             |
| (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、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           |
|                     | 3,787             | 3,593             |  |             |
| (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           |
|                     | 3,719             | 2,743             |  |             |
| 東洋製罐グループホールディングス(株) | 1,930,000         | 1,930,000         | (保有目的) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため                       | 有           |
|                     | 3,524             | 2,713             |  |             |
| (株)ニトリホールディングス      | 200,300           | 200,300           | (保有目的) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため                       | 有           |
|                     | 3,190             | 3,076             |  |             |
| 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           |
|                     | 3,128             | 2,700             |  |             |
| 大豊建設(株)             | 850,000           | 850,000           | (保有目的) 工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため                  | 有           |
|                     | 3,128             | 3,850             |  |             |
| (株)千葉銀行             | 3,651,254         | 3,651,254         | (保有目的) 財務取引および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため                  | 有           |
|                     | 3,121             | 2,647             |  |             |
| 日清食品ホールディングス(株)     | 256,600           | 513,300           | (保有目的・減少理由) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため。なお、当事業年度中に一部売却した | 有           |
|                     | 3,112             | 4,398             |  |             |
| 東海旅客鉄道(株)           | 185,300           | 185,300           | (保有目的) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため                       | 有           |
|                     | 2,929             | 2,958             |  |             |
| (株)マキタ              | 882,000           | 882,000           | (保有目的) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため                       | 有           |
|                     | 2,892             | 3,470             |  |             |
| フジテック(株)            | 852,900           | 852,900           | (保有目的) 賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため                       | 有           |
|                     | 2,801             | 2,686             |  |             |

| 銘柄         | 当事業年度             | 前事業年度             | 保有目的、業務提携等の概要、<br>定量的な保有効果<br>及び株式数が増加した理由                         | 当社の株<br>式の保有<br>の有無 |
|------------|-------------------|-------------------|--|---------------------|
|            | 株式数(株)            | 株式数(株)            |  |                     |
|            | 貸借対照表計上額<br>(百万円) | 貸借対照表計上額<br>(百万円) |  |                     |
| 日本製鉄(株)    | 862,320           | 862,320           | (保有目的)工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため | 有                   |
|            | 2,690             | 1,872             |  |                     |
| (株)サンゲツ    | 1,170,000         | 1,170,000         | (保有目的)賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため      | 有                   |
|            | 2,613             | 1,788             |  |                     |
| 久光製薬(株)    | 688,100           | 688,100           | (保有目的)賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため      | 有                   |
|            | 2,601             | 2,518             |  |                     |
| オリンパス(株)   | 1,112,000         | 1,112,000         | (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      | 無                   |
|            | 2,578             | 2,600             |  |                     |
| 住友電気工業(株)  | 1,463,200         | 1,463,200         | (保有目的)工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため | 有                   |
|            | 2,483             | 2,139             |  |                     |
| 五洋建設(株)    | 3,837,800         | 3,837,800         | (保有目的)工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため | 有                   |
|            | 2,425             | 2,352             |  |                     |
| (株)ダスキン    | 749,600           | 749,600           | (保有目的)賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため      | 有                   |
|            | 2,391             | 2,015             |  |                     |
| 京王電鉄(株)    | 500,000           | 500,000           | (保有目的)賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため      | 有                   |
|            | 2,322             | 2,392             |  |                     |
| (株)西松屋チェーン | 1,420,700         | 1,420,700         | (保有目的)賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため      | 有                   |
|            | 2,321             | 2,241             |  |                     |
| T I S(株)   | 655,542           | 655,542           | (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      | 無                   |
|            | 2,287             | 1,885             |  |                     |
| 全国保証(株)    | 455,000           | 455,000           | (保有目的)賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため      | 有                   |
|            | 2,272             | 2,143             |  |                     |
| 新明和工業(株)   | 1,837,800         | 1,837,800         | (保有目的)工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため | 有                   |
|            | 2,168             | 1,663             |  |                     |
| 西松建設(株)    | 612,600           | 612,600           | (保有目的)工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため | 有                   |
|            | 2,098             | 2,248             |  |                     |
| 二子八(株)     | 772,900           | 597,900           | (保有目的・増加理由)賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため | 有                   |
|            | 2,086             | 1,500             |  |                     |

| 銘柄                 | 当事業年度             | 前事業年度             | 保有目的、業務提携等の概要、<br>定量的な保有効果<br>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<br>(百万円) | 貸借対照表計上額<br>(百万円) |  |             |
| 三井住友建設(株)          | 5,340,413         | 5,340,413         | (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           |
|                    | 2,050             | 2,226             |  |             |
| (株)F U J I         | 906,300           | 906,300           | (保有目的)賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため      | 有           |
|                    | 2,024             | 2,014             |  |             |
| 日比谷総合設備(株)         | 920,000           | 920,000           | (保有目的)工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため | 有           |
|                    | 1,989             | 1,687             |  |             |
| (株)バンダイナムコホールディングス | 231,900           | 231,900           | (保有目的)賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため      | 有           |
|                    | 1,981             | 2,154             |  |             |
| 太平電業(株)            | 484,300           | 484,300           | (保有目的)賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため      | 有           |
|                    | 1,963             | 1,280             |  |             |
| (株)オカムラ            | 1,373,000         | 1,373,000         | (保有目的)工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため | 有           |
|                    | 1,872             | 1,664             |  |             |
| (株)マツキヨココカラ &カンパニー | 249,000           | *                 | (保有目的)賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため      | 有           |
|                    | 1,745             | *                 |  |             |
| (株)T S Iホールディングス   | 2,552,000         | *                 | (保有目的)賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため      | 有           |
|                    | 1,617             | *                 |  |             |
| 東京瓦斯(株)            | 613,600           | 613,600           | (保有目的)賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため      | 有           |
|                    | 1,531             | 1,369             |  |             |
| (株)ノーリツ            | 877,100           | 877,100           | (保有目的)工事発注および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため | 有           |
|                    | 1,523             | 1,287             |  |             |
| (株)横河ブリッジホールディングス  | 674,000           | 674,000           | (保有目的)賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため      | 有           |
|                    | 1,458             | 1,308             |  |             |
| (株)ナガワ             | 208,800           | 208,800           | (保有目的)賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため      | 有           |
|                    | 1,426             | 2,100             |  |             |
| 芙蓉総合リース(株)         | 158,000           | *                 | (保有目的)賃貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため      | 有           |
|                    | 1,422             | *                 |  |             |
| (株)京葉銀行            | 2,509,500         | 2,509,500         | (保有目的)財務取引および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため | 有           |
|                    | 1,420             | 1,242             |  |             |

| 銘柄                | 当事業年度             | 前事業年度             | 保有目的、業務提携等の概要、<br>定量的な保有効果<br>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<br>(百万円) | 貸借対照表計上額<br>(百万円) |  |             |
| ゼリア新薬工業(株)        | 621,500           | *                 | (保有目的)貸貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため      | 有           |
|                   | 1,395             | *                 |  |             |
| 日本毛織(株)           | 1,400,000         | 1,400,000         | (保有目的)貸貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため      | 有           |
|                   | 1,381             | 1,248             |  |             |
| ショーボンドホールディングス(株) | 248,600           | 248,600           | (保有目的)貸貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため      | 有           |
|                   | 1,362             | 1,325             |  |             |
| (株)河合楽器製作所        | 441,500           | 441,500           | (保有目的)貸貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため      | 有           |
|                   | 1,346             | 1,443             |  |             |
| (株)みずほフィナンシャルグループ | 706,964           | *                 | (保有目的)財務取引および貸貸事業、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 | 無           |
|                   | 1,327             | *                 |  |             |
| 新日本空調(株)          | 703,600           | 703,600           | (保有目的)貸貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため      | 有           |
|                   | 1,312             | 1,357             |  |             |
| 関西電力(株)           | 1,000,300         | *                 | (保有目的)貸貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため      | 有           |
|                   | 1,291             | *                 |  |             |
| コクヨ(株)            | 661,800           | *                 | (保有目的)貸貸事業および販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため      | 有           |
|                   | 1,242             | *                 |  |             |
| 日本電気(株)           | 242,082           | 242,082           | (保有目的)工事発注および貸貸事業、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           |
|                   | 1,234             | 1,246             |  |             |
| 戸田建設(株)           | *                 | 1,768,000         | (保有目的)工事発注および貸貸事業、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           |
|                   | *                 | 1,310             |  |             |

(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(2022年4月1日から2023年3月31日まで)の連結財務諸表および事業年度(2022年4月1日から2023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<br>(2022年3月31日) | 当連結会計年度<br>(2023年3月31日) |
|------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>資産の部</b>      |                         |                         |
| 流動資産             |                         |                         |
| 現金及び預金           | 2、5 151,392             | 2、5 185,119             |
| 営業未収入金           | 23,285                  | 38,047                  |
| 販売用不動産           | 3 308,155               | 3 399,244               |
| 仕掛販売用不動産         | 3 394,921               | 3 381,753               |
| 未成工事支出金          | 8,210                   | 8,002                   |
| その他の棚卸資産         | 4 1,163                 | 4 1,070                 |
| その他              | 54,447                  | 73,659                  |
| 貸倒引当金            | 43                      | 24                      |
| 流動資産合計           | 941,534                 | 1,086,872               |
| 固定資産             |                         |                         |
| 有形固定資産           |                         |                         |
| 建物及び構築物          | 1,759,701               | 1,965,322               |
| 減価償却累計額及び減損損失累計額 | 644,976                 | 699,964                 |
| 建物及び構築物（純額）      | 2、3、5 1,114,725         | 2、3、5 1,265,357         |
| 土地               | 2、3、5 2,847,702         | 2、3、5 3,057,436         |
| 建設仮勘定            | 2、3 139,859             | 2、3 126,591             |
| その他              | 48,717                  | 54,765                  |
| 減価償却累計額          | 36,689                  | 39,686                  |
| その他（純額）          | 2、5 12,028              | 2、5 15,078              |
| 有形固定資産合計         | 4,114,316               | 4,464,465               |
| 無形固定資産           |                         |                         |
| 借地権              | 61,802                  | 3 60,846                |
| その他              | 2,191                   | 2,446                   |
| 無形固定資産合計         | 63,994                  | 63,292                  |
| 投資その他の資産         |                         |                         |
| 投資有価証券           | 1 573,503               | 1 628,396               |
| 敷金及び保証金          | 66,993                  | 67,043                  |
| 退職給付に係る資産        | 257                     | 292                     |
| 繰延税金資産           | 11,456                  | 13,249                  |
| その他              | 34,641                  | 42,728                  |
| 貸倒引当金            | 658                     | 905                     |
| 投資その他の資産合計       | 686,194                 | 750,805                 |
| 固定資産合計           | 4,864,505               | 5,278,563               |
| 資産合計             | 5,806,040               | 6,365,436               |

(単位：百万円)

|                    | 前連結会計年度<br>(2022年3月31日) | 当連結会計年度<br>(2023年3月31日) |
|--------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>負債の部</b>        |                         |                         |
| 流動負債               |                         |                         |
| 支払手形及び営業未払金        | 42,307                  | 29,066                  |
| 短期借入金              | 28,610                  | 28,610                  |
| 1年内返済予定の長期借入金      | 2 237,385               | 2 219,472               |
| ノンリコース1年内返済予定長期借入金 | 2、5 4,786               | 2、5 4,640               |
| コマーシャル・ペーパー        | 40,000                  | 180,000                 |
| 1年内償還予定の社債         | -                       | 70,000                  |
| 未払法人税等             | 40,144                  | 30,827                  |
| 預り金                | 55,155                  | 75,117                  |
| 賞与引当金              | 5,803                   | 4,924                   |
| その他                | 7 185,836               | 7 198,870               |
| 流動負債合計             | 640,029                 | 841,527                 |
| 固定負債               |                         |                         |
| 社債                 | 290,000                 | 250,000                 |
| ノンリコース社債           | 2、5 35,600              | 2、5 35,600              |
| 長期借入金              | 2 2,667,324             | 2 2,898,052             |
| ノンリコース長期借入金        | 2、5 256,287             | 2、5 251,647             |
| 退職給付に係る負債          | 5,796                   | 5,534                   |
| 預り敷金及び保証金          | 249,275                 | 254,008                 |
| 長期預り金              | 8,764                   | 2,324                   |
| その他                | 18,912                  | 27,368                  |
| 固定負債合計             | 3,531,960               | 3,724,536               |
| 負債合計               | 4,171,990               | 4,566,064               |
| <b>純資産の部</b>       |                         |                         |
| 株主資本               |                         |                         |
| 資本金                | 122,805                 | 122,805                 |
| 資本剰余金              | 104,153                 | 104,153                 |
| 利益剰余金              | 1,256,742               | 1,396,392               |
| 自己株式               | 4,475                   | 4,476                   |
| 株主資本合計             | 1,479,226               | 1,618,875               |
| その他の包括利益累計額        |                         |                         |
| その他有価証券評価差額金       | 155,863                 | 171,827                 |
| 繰延ヘッジ損益            | 704                     | 5,979                   |
| 為替換算調整勘定           | 1,449                   | 2,659                   |
| 退職給付に係る調整累計額       | 294                     | 30                      |
| その他の包括利益累計額合計      | 154,823                 | 180,497                 |
| 純資産合計              | 1,634,049               | 1,799,372               |
| 負債純資産合計            | 5,806,040               | 6,365,436               |

## 【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<br>(自 2021年 4月 1日<br>至 2022年 3月 31日) | 当連結会計年度<br>(自 2022年 4月 1日<br>至 2023年 3月 31日) |
|-----------------|--|--|
| 営業収益            | 1 939,430                                    | 1 939,904                                    |
| 営業原価            | 636,987                                      | 625,452                                      |
| 売上総利益           | 302,442                                      | 314,452                                      |
| 販売費及び一般管理費      |  |  |
| 広告宣伝費           | 9,163  | 9,181  |
| 従業員給料及び手当       | 31,807                                       | 32,885                                       |
| 賞与引当金繰入額        | 700  | 1,021  |
| 退職給付費用          | 592  | 915  |
| 貸倒引当金繰入額        | 27   | -  |
| その他             | 27,452                                       | 29,173                                       |
| 販売費及び一般管理費合計    | 68,560                                       | 73,178                                       |
| 営業利益            | 233,882                                      | 241,274                                      |
| 営業外収益           |  |  |
| 受取利息            | 130  | 454  |
| 受取配当金           | 12,661                                       | 15,625                                       |
| その他             | 1,463  | 565  |
| 営業外収益合計         | 14,255                                       | 16,645                                       |
| 営業外費用           |  |  |
| 支払利息            | 18,033                                       | 17,576                                       |
| その他             | 4,989  | 3,691  |
| 営業外費用合計         | 23,023                                       | 21,268                                       |
| 経常利益            | 225,115                                      | 236,651                                      |
| 特別利益            |  |  |
| 固定資産売却益         | 2 97   | 2 14   |
| 投資有価証券売却益       | 2,426  | 4,712  |
| 特別利益合計          | 2,524  | 4,727  |
| 特別損失            |  |  |
| 減損損失            | 3 3,453                                      | 3 8,099                                      |
| 固定資産売却損         | 0  | -  |
| 固定資産除却損         | 4,014  | 1,742  |
| 投資有価証券評価損       | 1,160  | 213  |
| 投資有価証券売却損       | 1  | 7  |
| その他             | 355  | 979  |
| 特別損失合計          | 8,986  | 11,042                                       |
| 税金等調整前当期純利益     | 218,653                                      | 230,336                                      |
| 法人税、住民税及び事業税    | 77,311                                       | 69,674                                       |
| 法人税等調整額         | 9,109  | 1,263  |
| 法人税等合計          | 68,201                                       | 68,410                                       |
| 当期純利益           | 150,452                                      | 161,925                                      |
| 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 | 150,452                                      | 161,925                                      |



## 【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

|              | 前連結会計年度<br>(自 2021年 4月 1日<br>至 2022年 3月31日) | 当連結会計年度<br>(自 2022年 4月 1日<br>至 2023年 3月31日) |
|--------------|---|---|
| 当期純利益        | 150,452                                     | 161,925                                     |
| その他の包括利益     |   |   |
| その他有価証券評価差額金 | 4,577                                       | 15,964                                      |
| 繰延ヘッジ損益      | 3,693                                       | 5,274                                       |
| 為替換算調整勘定     | 2,815                                       | 4,109                                       |
| 退職給付に係る調整額   | 976   | 325   |
| その他の包括利益合計   | 1,956                                       | 1,25,673                                    |
| 包括利益         | 151,408                                     | 187,599                                     |
| (内訳)         |   |   |
| 親会社株主に係る包括利益 | 151,408                                     | 187,599                                     |
| 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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

(単位：百万円)

|                         | 株主資本    |         |           |       |           |
|-------------------------|---------|---------|-----------|-------|-----------|
|                         | 資本金     | 資本剰余金   | 利益剰余金     | 自己株式  | 株主資本合計    |
| 当期首残高                   | 122,805 | 104,153 | 1,126,669 | 4,475 | 1,349,153 |
| 当期変動額                   |         |         |           |       |           |
| 剰余金の配当                  |         |         | 20,379    |       | 20,379    |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益     |         |         | 150,452   |       | 150,452   |
| 自己株式の取得                 |         |         |           | 0     | 0         |
| 連結範囲の変動                 |         |         | 0         |       | 0         |
| 株主資本以外の項目の<br>当期変動額(純額) |         |         |           |       |           |
| 当期変動額合計                 | -       | -       | 130,072   | 0     | 130,072   |
| 当期末残高                   | 122,805 | 104,153 | 1,256,742 | 4,475 | 1,479,226 |

|                         | その他の包括利益累計額          |             |              |                      |                       | 純資産合計     |
|-------------------------|----------------------|-------------|--------------|----------------------|-----------------------|-----------|
|                         | その他<br>有価証券<br>評価差額金 | 繰延ヘッジ<br>損益 | 為替換算<br>調整勘定 | 退職給付に<br>係る調整<br>累計額 | その他の<br>包括利益<br>累計額合計 |           |
| 当期首残高                   | 160,440              | 2,988       | 4,265        | 681                  | 153,867               | 1,503,021 |
| 当期変動額                   |                      |             |              |                      |                       |           |
| 剰余金の配当                  |                      |             |              |                      |                       | 20,379    |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益     |                      |             |              |                      |                       | 150,452   |
| 自己株式の取得                 |                      |             |              |                      |                       | 0         |
| 連結範囲の変動                 |                      |             |              |                      |                       | 0         |
| 株主資本以外の項目の<br>当期変動額(純額) | 4,577                | 3,693       | 2,815        | 976                  | 956                   | 956       |
| 当期変動額合計                 | 4,577                | 3,693       | 2,815        | 976                  | 956                   | 131,028   |
| 当期末残高                   | 155,863              | 704         | 1,449        | 294                  | 154,823               | 1,634,049 |

当連結会計年度(自 2022年 4月 1日 至 2023年 3月31日)

(単位：百万円)

|                         | 株主資本    |         |           |       |           |
|-------------------------|---------|---------|-----------|-------|-----------|
|                         | 資本金     | 資本剰余金   | 利益剰余金     | 自己株式  | 株主資本合計    |
| 当期首残高                   | 122,805 | 104,153 | 1,256,742 | 4,475 | 1,479,226 |
| 当期変動額                   |         |         |           |       |           |
| 剰余金の配当                  |         |         | 22,274    |       | 22,274    |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益     |         |         | 161,925   |       | 161,925   |
| 自己株式の取得                 |         |         |           | 1     | 1         |
| 連結範囲の変動                 |         |         |           |       | -         |
| 株主資本以外の項目の<br>当期変動額(純額) |         |         |           |       |           |
| 当期変動額合計                 | -       | -       | 139,650   | 1     | 139,649   |
| 当期末残高                   | 122,805 | 104,153 | 1,396,392 | 4,476 | 1,618,875 |

|                         | その他の包括利益累計額          |             |              |                      |                       | 純資産合計     |
|-------------------------|----------------------|-------------|--------------|----------------------|-----------------------|-----------|
|                         | その他<br>有価証券<br>評価差額金 | 繰延ヘッジ<br>損益 | 為替換算<br>調整勘定 | 退職給付に<br>係る調整<br>累計額 | その他の<br>包括利益<br>累計額合計 |           |
| 当期首残高                   | 155,863              | 704         | 1,449        | 294                  | 154,823               | 1,634,049 |
| 当期変動額                   |                      |             |              |                      |                       |           |
| 剰余金の配当                  |                      |             |              |                      |                       | 22,274    |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益     |                      |             |              |                      |                       | 161,925   |
| 自己株式の取得                 |                      |             |              |                      |                       | 1         |
| 連結範囲の変動                 |                      |             |              |                      |                       | -         |
| 株主資本以外の項目の<br>当期変動額(純額) | 15,964               | 5,274       | 4,109        | 325                  | 25,673                | 25,673    |
| 当期変動額合計                 | 15,964               | 5,274       | 4,109        | 325                  | 25,673                | 165,322   |
| 当期末残高                   | 171,827              | 5,979       | 2,659        | 30                   | 180,497               | 1,799,372 |

## 【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<br>(自 2021年 4月 1日<br>至 2022年 3月 31日) | 当連結会計年度<br>(自 2022年 4月 1日<br>至 2023年 3月 31日) |
|-------------------------|--|--|
| <b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b> |  |  |
| 税金等調整前当期純利益             | 218,653                                      | 230,336                                      |
| 減価償却費                   | 60,645                                       | 64,635                                       |
| 減損損失                    | 3,453  | 8,099  |
| 貸倒引当金の増減額( は減少)         | 134  | 226  |
| 退職給付に係る負債の増減額( は減少)     | 195  | 328  |
| 固定資産売却損益( は益)           | 97   | 14   |
| 固定資産除却損                 | 4,014  | 1,742  |
| 投資有価証券売却損益( は益)         | 2,425  | 4,705  |
| 投資有価証券評価損益( は益)         | 1,160  | 213  |
| 受取利息及び受取配当金             | 12,792                                       | 16,079                                       |
| 支払利息                    | 18,033                                       | 17,576                                       |
| 売上債権の増減額( は増加)          | 4,572  | 14,761                                       |
| 棚卸資産の増減額( は増加)          | 48,326                                       | 55,461                                       |
| 仕入債務の増減額( は減少)          | 17,610                                       | 13,283                                       |
| 前受金の増減額( は減少)           | 2,082  | 7,189  |
| その他                     | 18,964                                       | 19,958                                       |
| 小計                      | 276,342                                      | 245,345                                      |
| 利息及び配当金の受取額             | 12,792                                       | 16,079                                       |
| 利息の支払額                  | 18,149                                       | 17,601                                       |
| 法人税等の支払額                | 78,018                                       | 78,710                                       |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー        | 192,967                                      | 165,112                                      |
| <b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b> |  |  |
| 有形固定資産の取得による支出          | 179,553                                      | 449,345                                      |
| 有形固定資産の売却による収入          | 524  | 597  |
| 投資有価証券の取得による支出          | 9,023  | 39,602                                       |
| 投資有価証券の売却及び償還による収入      | 4,240  | 12,088                                       |
| 敷金及び保証金の差入による支出         | 1,278  | 2,630  |
| 敷金及び保証金の回収による収入         | 2,730  | 2,434  |
| 預り敷金及び保証金の返還による支出       | 35,828                                       | 20,541                                       |
| 預り敷金及び保証金の受入による収入       | 27,857                                       | 27,072                                       |
| その他                     | 19,654                                       | 19,871                                       |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー        | 209,984                                      | 489,799                                      |

(単位：百万円)

|                         | 前連結会計年度<br>(自 2021年 4月 1日<br>至 2022年 3月 31日) | 当連結会計年度<br>(自 2022年 4月 1日<br>至 2023年 3月 31日) |
|-------------------------|--|--|
| <b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b> |  |  |
| 短期借入金の純増減額（ は減少）        | 1,990  | -  |
| コマーシャル・ペーパーの増減額（ は減少）   | 80,000                                       | 140,000                                      |
| 社債の発行による収入              | 40,000                                       | 30,000                                       |
| 社債の償還による支出              | 20,000                                       | -  |
| ノンリコース社債の償還による支出        | 1,500  | -  |
| 長期借入れによる収入              | 264,500                                      | 450,200                                      |
| 長期借入金の返済による支出           | 191,446                                      | 237,385                                      |
| ノンリコース長期借入金による収入        | -  | 2,420  |
| ノンリコース長期借入金の返済による支出     | 14,844                                       | 7,206  |
| 自己株式の純増減額（ は増加）         | 0  | 1  |
| 配当金の支払額                 | 20,374                                       | 22,271                                       |
| その他                     | 241  | 199  |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー        | 21,917                                       | 355,555                                      |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額        | 1,963  | 2,874  |
| 現金及び現金同等物の増減額（ は減少）     | 36,971                                       | 33,742                                       |
| 現金及び現金同等物の期首残高          | 187,281                                      | 150,309                                      |
| 新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額    | 0  | -  |
| 現金及び現金同等物の期末残高          | 1 150,309                                    | 1 184,052                                    |

## 【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49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。

#### (2) 非連結子会社

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

### 3 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち13社および特定目的会社15社の決算日は12月末日、特定目的会社8社の決算日は1月末日であります。連結財務諸表の作成にあたっては、当該子会社の決算日時点の財務諸表を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。また、連結子会社のうち特定目的会社1社の決算日は8月末日であるため、3月末日現在で実施した仮決算に基づく決算数値により連結しております。

なお、他の連結子会社の決算日はいずれも連結決算日と一致しております。

### 4 会計方針に関する事項

#### (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

##### (イ) 市場価格のない株式等以外のもの

時価法(評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。)によっております。

##### (ロ) 市場価格のない株式等

金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされる投資事業有限責任組合出資金等については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。その他は移動平均法による原価法によっております。

デリバティブ

時価法によっております。

棚卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金およびその他の棚卸資産は、主として個別法に基づく原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)によっております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産（リース資産を除く）

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

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

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

無形固定資産（リース資産を除く）

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

リース資産

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

投資その他の資産

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

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

賞与引当金

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

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付見込額の期間帰属方法

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

数理計算上の差異の費用処理方法

数理計算上の差異は、当連結会計年度の発生額を翌連結会計年度に一括費用処理する方法によっております。

小規模企業等における簡便法の採用

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

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

当社及び連結子会社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

不動産賃貸事業

不動産賃貸事業は、主としてオフィスビルならびに高級賃貸マンション等の賃貸を行っており、顧客との賃貸借契約等による合意内容に基づき、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に従い収益を認識しております。

不動産販売事業

不動産販売事業は、主にマンション・戸建住宅の分譲を行っており、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識しております。

完成工事業

完成工事業は、主にリフォーム（新築そっくりさん）や注文住宅の不動産建築・改修の工事請負を行っており、請負工事契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である施主が当該不動産の支配を獲得した時点で収益を認識しております。

不動産流通事業

不動産流通事業は、主に不動産等売買の仲介を行っており、媒介契約に定められた不動産等の売買の媒介義務を履行することにより、不動産等の売主から買主に当該不動産等の引渡が完了した時点で収益を認識しております。

(6) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

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

ヘッジ手段とヘッジ対象

| ヘッジ手段          | ヘッジ対象                                 |
|----------------|---------------------------------------|
| 金利スワップ<br>為替予約 | 借入金、ノンリス<br>ス借入金およびノンリコース社債<br>投資有価証券 |

ヘッジ方針

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

ヘッジの有効性評価の方法

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

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用(投資その他の資産「その他」に含む)に計上し、5年間で均等償却を行っております。



(重要な会計上の見積り)

## 1. 販売用不動産等の評価

## (1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(百万円)

| 科目名      | 前連結会計年度<br>(2022年3月31日) | 当連結会計年度<br>(2023年3月31日) |
|----------|-------------------------|-------------------------|
| 販売用不動産   | 308,155                 | 399,244                 |
| 仕掛販売用不動産 | 394,921                 | 381,753                 |

## (2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

上記の仮定の変動によって、販売用不動産等評価損の計上が必要と判断された場合の連結財務諸表に対する影響は重要となる可能性があります。

## 2. 固定資産の減損

## (1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(百万円)

| 科目名    | 前連結会計年度<br>(2022年3月31日) | 当連結会計年度<br>(2023年3月31日) |
|--------|-------------------------|-------------------------|
| 有形固定資産 | 4,114,316               | 4,464,465               |
| 借地権    | 61,802                  | 60,846                  |

## (2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

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

減損損失を認識すべきであると判定された固定資産については、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として当期の損失としております。なお、回収可能価額は収益還元価額または固定資産税評価額に基づき算出した評価額及び将来キャッシュ・フローを割り引いて算定した評価額等を用いております。

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

(未適用の会計基準等)

- ・「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日)
- ・「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 2022年10月28日)
- ・「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日)

(1) 概要

その他の包括利益に対して課税される場合の法人税等の計上区分及びグループ法人税制が適用される場合の子会社株式等の売却に係る税効果の取扱いを定めるもの。

(2) 適用予定日

2025年3月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

(連結貸借対照表関係)

- 1 非連結子会社および関連会社に対するものは次のとおりであります。

|        | 前連結会計年度<br>(2022年3月31日) | 当連結会計年度<br>(2023年3月31日) |
|--------|-------------------------|-------------------------|
| 投資有価証券 | 70,273百万円               | 104,556百万円              |

- 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<br>(2022年3月31日) | 当連結会計年度<br>(2023年3月31日) |
|-------------|-------------------------|-------------------------|
| 現金及び預金      | 1,987百万円                | 2,056百万円                |
| 建物及び構築物     | 129,468 "               | 123,733 "               |
| 土地          | 396,007 "               | 396,007 "               |
| 建設仮勘定       | 772 "                   | 703 "                   |
| その他(有形固定資産) | 823 "                   | 635 "                   |
| 計           | 529,060百万円              | 523,136百万円              |

対応債務は次のとおりであります。

|                    | 前連結会計年度<br>(2022年3月31日) | 当連結会計年度<br>(2023年3月31日) |
|--------------------|-------------------------|-------------------------|
| 1年内返済予定の長期借入金      | 190百万円                  | 190百万円                  |
| ノンリコース1年内返済予定長期借入金 | 4,786 "                 | 4,640 "                 |
| ノンリコース社債           | 35,600 "                | 35,600 "                |
| 長期借入金              | 134,430 "               | 134,240 "               |
| ノンリコース長期借入金        | 256,287 "               | 251,647 "               |
| 計                  | 431,293百万円              | 426,317百万円              |

- 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<br>(2022年3月31日) | 当連結会計年度<br>(2023年3月31日) |
|------------------|-------------------------|-------------------------|
| 有形固定資産から販売用不動産   | 2,527百万円                | 24,449百万円               |
| 有形固定資産から仕掛販売用不動産 | 35,332 "                | 6,195 "                 |
| 無形固定資産から仕掛販売用不動産 | - "                     | 2,014 "                 |

- 4 その他の棚卸資産の内訳は、次のとおりであります。

|         | 前連結会計年度<br>(2022年3月31日) | 当連結会計年度<br>(2023年3月31日) |
|---------|-------------------------|-------------------------|
| 未成業務支出金 | 938百万円                  | 829百万円                  |
| 商品      | 122 "                   | 130 "                   |
| 貯蔵品     | 103 "                   | 109 "                   |
| 計       | 1,163百万円                | 1,070百万円                |

- 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<br>(2022年3月31日) | 当連結会計年度<br>(2023年3月31日) |
|-------------|-------------------------|-------------------------|
| 現金及び預金      | 2,041百万円                | 2,167百万円                |
| 建物及び構築物     | 70,334 "                | 66,915 "                |
| 土地          | 250,360 "               | 250,360 "               |
| その他(有形固定資産) | 82 "                    | 81 "                    |
| 計           | 322,819百万円              | 319,524百万円              |

なお、現金及び預金以外は、2「担保に供している資産」に含まれております。

6 保証債務の内容および金額は、次のとおりであります。

|                   | 前連結会計年度<br>(2022年3月31日) | 当連結会計年度<br>(2023年3月31日) |
|-------------------|-------------------------|-------------------------|
| 一般顧客 (注1)         | 13,531百万円               | 15,152百万円               |
| 非連結子会社 (注2)       | - "                     | 652 "                   |
| ローン利用者 (注3)       | 215 "                   | 179 "                   |
| 分譲マンション共同事業者 (注4) | 166 "                   | 165 "                   |
| 計                 | 13,913百万円               | 16,149百万円               |

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

(注2) 非連結子会社に対する保証は、Goisu Realty Private Limitedが金融機関から受けている債務保証について、当社が連帯して債務保証しているものであります。

(注3) 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。

(注4) 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。

7 その他のうち、契約負債の金額は、連結財務諸表「〔注記事項〕(収益認識関係) 2. 当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報(1) 契約負債の残高等」に記載しております。

(連結損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

営業収益については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係) 1.顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

2 前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

「固定資産売却益」の主なものは、土地の売却によるものであります。

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

「固定資産売却益」の主なものは、土地の売却によるものであります。

3 当社グループは以下の資産について「減損損失」を計上しました。

前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022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 | 1   |
| 遊休資産 | 土地     | 長野県 | 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、上記賃貸資産について、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。連結財務諸表上、当該資産の売却価格を回収可能価額と判断し、当該固定資産売却損を減損損失(3,053百万円)として特別損失に計上いたしました。

また、上記遊休資産について、共用資産から使用方法を変更したことにより遊休状態となったことから、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(400百万円)として特別損失に計上いたしました。

なお、上記賃貸資産の売却価格は不動産鑑定士による鑑定評価額に基づいており、上記遊休資産の回収可能価額は固定資産税評価額に基づき算出した正味売却価額により測定しております。

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

| 主な用途  | 種類 | 場所   | 物件数 |
|-------|----|------|-----|
| 開発用土地 | 土地 | 東京都他 | 11  |

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

当連結会計年度において、事業計画の見直しを要すると判断した物件のうち、上記資産について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(8,099百万円)として特別損失に計上いたしました。

その内訳は土地1,598百万円及び建設仮勘定6,501百万円であります。

なお、上記資産の回収可能価額は、収益還元価額または固定資産税評価額に基づき算出した正味売却価額により測定しております。

(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<br>(自 2021年4月1日<br>至 2022年3月31日) | 当連結会計年度<br>(自 2022年4月1日<br>至 2023年3月31日) |
|--------------|--|--|
| その他有価証券評価差額金 |  |  |
| 当期発生額        | 5,332百万円                                 | 27,559百万円                                |
| 組替調整額        | 1,265 "                                  | 4,534 "                                  |
| 税効果調整前       | 6,597百万円                                 | 23,024百万円                                |
| 税効果額         | 2,020 "                                  | 7,060 "                                  |
| その他有価証券評価差額金 | 4,577百万円                                 | 15,964百万円                                |
| 繰延ヘッジ損益      |  |  |
| 当期発生額        | 4,342百万円                                 | 6,653百万円                                 |
| 組替調整額        | 981 "                                    | 948 "                                    |
| 税効果調整前       | 5,323百万円                                 | 7,602百万円                                 |
| 税効果額         | 1,630 "                                  | 2,328 "                                  |
| 繰延ヘッジ損益      | 3,693百万円                                 | 5,274百万円                                 |
| 為替換算調整勘定     |  |  |
| 当期発生額        | 2,815百万円                                 | 4,109百万円                                 |
| 退職給付に係る調整額   |  |  |
| 当期発生額        | 426百万円                                   | 42百万円                                    |
| 組替調整額        | 979 "                                    | 426 "                                    |
| 税効果調整前       | 1,406百万円                                 | 468百万円                                   |
| 税効果額         | 430 "                                    | 143 "                                    |
| 退職給付に係る調整額   | 976百万円                                   | 325百万円                                   |
| その他の包括利益合計   | 956百万円                                   | 25,673百万円                                |

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022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) | 2,146     | 0  | -  | 2,147    |

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加0千株は、単元未満株式の買取りによる増加です。

3 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

| 決議                   | 株式の種類 | 配当金の総額<br>(百万円) | 1株当たり配当額<br>(円) | 基準日        | 効力発生日      |
|----------------------|-------|-----------------|-----------------|------------|------------|
| 2021年6月29日<br>定時株主総会 | 普通株式  | 9,952           | 21              | 2021年3月31日 | 2021年6月30日 |
| 2021年11月10日<br>取締役会  | 普通株式  | 10,426          | 22              | 2021年9月30日 | 2021年12月6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<br>(百万円) | 1株当たり<br>配当額(円) | 基準日        | 効力発生日      |
|----------------------|-------|-------|-----------------|-----------------|------------|------------|
| 2022年6月29日<br>定時株主総会 | 普通株式  | 利益剰余金 | 10,900          | 23              | 2022年3月31日 | 2022年6月30日 |

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

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

2 自己株式に関する事項

| 株式の種類    | 当連結会計年度期首 | 増加 | 減少 | 当連結会計年度末 |
|----------|-----------|----|----|----------|
| 普通株式(千株) | 2,147     | 0  | -  | 2,147    |

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加0千株は、単元未満株式の買取りによる増加です。

3 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

| 決議                   | 株式の種類 | 配当金の総額<br>(百万円) | 1株当たり配当額<br>(円) | 基準日        | 効力発生日      |
|----------------------|-------|-----------------|-----------------|------------|------------|
| 2022年6月29日<br>定時株主総会 | 普通株式  | 10,900          | 23              | 2022年3月31日 | 2022年6月30日 |
| 2022年11月11日<br>取締役会  | 普通株式  | 11,374          | 24              | 2022年9月30日 | 2022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<br>(百万円) | 1株当たり<br>配当額(円) | 基準日        | 効力発生日      |
|----------------------|-------|-------|-----------------|-----------------|------------|------------|
| 2023年6月29日<br>定時株主総会 | 普通株式  | 利益剰余金 | 13,270          | 28              | 2023年3月31日 | 2023年6月30日 |



(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

|                | 前連結会計年度<br>(自 2021年4月1日<br>至 2022年3月31日) | 当連結会計年度<br>(自 2022年4月1日<br>至 2023年3月31日) |
|----------------|--|--|
| 現金及び預金勘定       | 151,392百万円                               | 185,119百万円                               |
| 使途制限付信託預金      | 783 "                                    | 781 "                                    |
| 預金期間が3ヵ月超の定期預金 | 300 "                                    | 286 "                                    |
| 現金及び現金同等物      | 150,309百万円                               | 184,052百万円                               |

(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<br>(2022年3月31日) | 当連結会計年度<br>(2023年3月31日) |
|-----|-------------------------|-------------------------|
| 1年内 | 1,538百万円                | 1,596百万円                |
| 1年超 | 41,133 "                | 41,865 "                |
| 合計  | 42,671百万円               | 43,462百万円               |

(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<br>(2022年3月31日) | 当連結会計年度<br>(2023年3月31日) |
|-----|-------------------------|-------------------------|
| 1年内 | 87,055百万円               | 89,979百万円               |
| 1年超 | 124,271 "               | 166,226 "               |
| 合計  | 211,326百万円              | 256,206百万円              |

(金融商品関係)

1 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

借入金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いるほか、外貨建取引については為替予約を付しております。金利スワップには金利水準の変動、為替予約には為替相場の変動によるリスクがあります。また、当社グループの取引の相手方はいずれも信用度の高い金融機関であり、相手方の契約不履行によるリスクは想定しておりません。デリバティブ取引の執行は、財務担当役員を座長とする会議の決定に基づき財務部が行っており、取引の状況について財務担当役員へ定期的に報告する体制となっております。

預り敷金及び保証金は、主に顧客の信用リスクを回避する目的で収受しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

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

2 金融商品の時価等及び時価のレベルごとの内訳等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価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、市場価格のない株式等は、次表には含めておりません((注)3参照)。

金融商品の時価を、時価の算定に用いたインプットの観察可能性および重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：同一の資産又は負債の活発な市場における(無調整の)相場価格により算定した時価

レベル2の時価：レベル1のインプット以外の直接又は間接的に観察可能なインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：重要な観察できないインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1)時価をもって連結貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債

前連結会計年度(2022年3月31日)

(単位:百万円)

| 区分               | 時価      |       |      |         |
|------------------|---------|-------|------|---------|
|                  | レベル1    | レベル2  | レベル3 | 合計      |
| 投資有価証券           |         |       |      |         |
| その他有価証券          |         |       |      |         |
| 株式               | 499,520 | -     | -    | 499,520 |
| 債券( )            | -       | 535   | -    | 535     |
| デリバティブ取引         |         |       |      |         |
| ヘッジ会計が適用されていないもの | -       | -     | -    | -       |
| ヘッジ会計が適用されているもの  |         |       |      |         |
| 金利関連             | -       | 3,363 | -    | 3,363   |
| 通貨関連             | -       | -     | -    | -       |
| 資産計              | 499,520 | 3,899 | -    | 503,420 |
| デリバティブ取引         |         |       |      |         |
| ヘッジ会計が適用されていないもの | -       | -     | -    | -       |
| ヘッジ会計が適用されているもの  |         |       |      |         |
| 金利関連             | -       | 2,348 | -    | 2,348   |
| 負債計              | -       | 2,348 | -    | 2,348   |

( )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(2023年3月31日)

(単位:百万円)

| 区分               | 時価      |       |      |         |
|------------------|---------|-------|------|---------|
|                  | レベル1    | レベル2  | レベル3 | 合計      |
| 投資有価証券           |         |       |      |         |
| その他有価証券          |         |       |      |         |
| 株式               | 519,693 | -     | -    | 519,693 |
| 債券( )            | -       | 421   | -    | 421     |
| デリバティブ取引         |         |       |      |         |
| ヘッジ会計が適用されていないもの | -       | -     | -    | -       |
| ヘッジ会計が適用されているもの  |         |       |      |         |
| 金利関連             | -       | 9,513 | -    | 9,513   |
| 通貨関連             | -       | 0     | -    | 0       |
| 資産計              | 519,693 | 9,935 | -    | 529,628 |
| デリバティブ取引         |         |       |      |         |
| ヘッジ会計が適用されていないもの | -       | -     | -    | -       |
| ヘッジ会計が適用されているもの  |         |       |      |         |
| 金利関連             | -       | 896   | -    | 896     |
| 負債計              | -       | 896   | -    | 896     |

( )全額が連結貸借対照表上「敷金及び保証金」に計上されております。

(2)時価をもって連結貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債

現金及び預金、短期借入金、コマーシャル・ペーパーは、短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。

前連結会計年度(2022年3月31日)

(単位:百万円)

| 区分                                   | 連結貸借<br>対照表計上額 | 時価   |           |      |           | 差額     |
|--------------------------------------|----------------|------|-----------|------|-----------|--------|
|                                      |                | レベル1 | レベル2      | レベル3 | 合計        |        |
| (1) 1年内返済予定の長期借入金および長期借入金            | 2,904,710      | -    | 2,912,472 | -    | 2,912,472 | 7,762  |
| (2) 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 | 261,073        | -    | 263,608   | -    | 263,608   | 2,535  |
| (3) 1年内償還予定の社債および社債                  | 290,000        | -    | 292,663   | -    | 292,663   | 2,663  |
| (4) 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       | 35,600         | -    | 35,838    | -    | 35,838    | 238    |
| (5) 預り敷金及び保証金                        | 249,275        | -    | 248,474   | -    | 248,474   | 801    |
| 負債計                                  | 3,740,658      | -    | 3,753,057 | -    | 3,753,057 | 12,398 |

当連結会計年度(2023年3月31日)

(単位:百万円)

| 区分                                   | 連結貸借<br>対照表計上額 | 時価   |           |      |           | 差額     |
|--------------------------------------|----------------|------|-----------|------|-----------|--------|
|                                      |                | レベル1 | レベル2      | レベル3 | 合計        |        |
| (1) 1年内返済予定の長期借入金および長期借入金            | 3,117,524      | -    | 3,093,997 | -    | 3,093,997 | 23,527 |
| (2) 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 | 256,287        | -    | 250,463   | -    | 250,463   | 5,823  |
| (3) 1年内償還予定の社債および社債                  | 320,000        | -    | 320,301   | -    | 320,301   | 301    |
| (4) 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       | 35,600         | -    | 34,640    | -    | 34,640    | 959    |
| (5) 預り敷金及び保証金                        | 254,008        | -    | 252,766   | -    | 252,766   | 1,242  |
| 負債計                                  | 3,983,420      | -    | 3,952,169 | -    | 3,952,169 | 31,251 |

(注) 1 時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

(1)投資有価証券およびデリバティブ取引

上場株式は相場価格を用いて評価しており、その時価をレベル1の時価に分類しております。債券は売買参考統計値等を用いて評価しており、その時価をレベル2の時価に分類しております。金利スワップ及び為替予約の時価は金利や為替レート等の観察可能なインプットを用いた割引現在価値法により算定しており、その時価をレベル2の時価に分類しております。

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

これらの時価については、変動金利(金利スワップの特例対象を除く。)によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、当社の信用状態や責任財産の状況は実行後大きく異なっていないため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。変動金利のうち金利スワップの特例処理の対象及び固定金利によるものは、金利スワップ受払額を含む元利金の合計額を同様の新規借入または新規発行を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっており、これらの時価をレベル2の時価に分類しております。

(3) 1年内償還予定の社債及び社債

当社の発行する社債の時価については、売買参考統計値等を用いて評価しており、その時価をレベル2の時価に分類しております。

(4)預り敷金及び保証金

預り敷金及び保証金の時価については、その将来キャッシュ・フローを、返還すると見込まれる預り期間及び当該期間に対応した信用リスクを加味した利率で割り引いて算定しており、その時価をレベル2の時価に分類しております。

(注) 2 時価をもって連結貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債のうちレベル3の時価に関する情報

該当事項はありません。

(注) 3 市場価格のない株式等は、「投資有価証券」には含まれてはおりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

(単位:百万円)

| 区分          | 前連結会計年度<br>(2022年3月31日現在) | 当連結会計年度<br>(2023年3月31日現在) |
|-------------|---------------------------|---------------------------|
| 子会社・関連会社株式等 | 70,273                    | 104,556                   |
| 非上場株式等      | 3,709                     | 4,145                     |
| 合計          | 73,982                    | 108,702                   |

(注) 4 金銭債権及び満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(2022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                                 | 151,392 | -       | -        | -    |
| 投資有価証券( )<br>その他有価証券のうち<br>満期があるもの(国債) | 111     | 301     | 122      | -    |
| 合計                                     | 151,504 | 301     | 122      | -    |

( )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(2023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                                 | 185,119 | -       | -        | -    |
| 投資有価証券( )<br>その他有価証券のうち<br>満期があるもの(国債) | 127     | 172     | 121      | -    |
| 合計                                     | 185,247 | 172     | 121      | -    |

( )全額が連結貸借対照表上「敷金及び保証金」に計上されております。

(注) 5 社債、長期借入金およびその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(2022年3月31日)

(単位:百万円)

|                                     | 1年以内    | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>5年以内 | 5年超       |
|-------------------------------------|---------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|
| 短期借入金                               | 28,610  | -           | -           | -           | -           | -         |
| 1年内返済予定の長期借入金<br>及び長期借入金            | 237,385 | 219,472     | 289,415     | 253,855     | 293,062     | 1,611,520 |
| コマーシャル・ペーパー                         | 40,000  | -           | -           | -           | -           | -         |
| 1年内償還予定の社債及び社債                      | -       | 70,000      | 90,000      | 40,000      | 20,000      | 70,000    |
| ノンリコース1年内返済予定長期借入金<br>及びノンリコース長期借入金 | 4,786   | 4,640       | 4,374       | 45,507      | 93,002      | 108,764   |
| ノンリコース1年内償還予定社債<br>及びノンリコース社債       | -       | -           | -           | 6,500       | 14,500      | 14,600    |
| 合計                                  | 310,781 | 294,112     | 383,789     | 345,862     | 420,564     | 1,804,884 |

当連結会計年度(2023年3月31日)

(単位:百万円)

|                                     | 1年以内    | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>5年以内 | 5年超       |
|-------------------------------------|---------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|
| 短期借入金                               | 28,610  | -           | -           | -           | -           | -         |
| 1年内返済予定の長期借入金<br>及び長期借入金            | 219,472 | 289,415     | 253,855     | 313,062     | 270,715     | 1,771,005 |
| コマーシャル・ペーパー                         | 180,000 | -           | -           | -           | -           | -         |
| 1年内償還予定の社債及び社債                      | 70,000  | 90,000      | 40,000      | 20,000      | 30,000      | 70,000    |
| ノンリコース1年内返済予定長期借入金<br>及びノンリコース長期借入金 | 4,640   | 4,374       | 45,507      | 93,002      | 1,656       | 107,108   |
| ノンリコース1年内償還予定社債<br>及びノンリコース社債       | -       | -           | 6,500       | 14,500      | -           | 14,600    |
| 合計                                  | 502,722 | 383,789     | 345,862     | 440,564     | 302,371     | 1,962,713 |

(有価証券関係)

1 その他有価証券

前連結会計年度(2022年3月31日)

| 区分                     | 連結貸借対照表計上額<br>(百万円) | 取得原価<br>(百万円) | 差額<br>(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                     | 442,654             | 203,995       | 238,658     |
| 債券(注1)                 | 413                 | 409           | 4           |
| その他                    | -                   | -             | -           |
| 小計                     | 443,067             | 204,404       | 238,663     |
| 連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの |                     |               |             |
| 株式                     | 56,866              | 70,887        | 14,020      |
| 債券(注1)                 | 122                 | 123           | 0           |
| その他                    | -                   | -             | -           |
| 小計                     | 56,988              | 71,010        | 14,021      |
| 合計                     | 500,056             | 275,414       | 224,641     |

(注1) 全額が連結貸借対照表上「敷金及び保証金」に計上されております。

当連結会計年度(2023年3月31日)

| 区分                     | 連結貸借対照表計上額<br>(百万円) | 取得原価<br>(百万円) | 差額<br>(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                     | 468,227             | 210,575       | 257,651     |
| 債券(注1)                 | 300                 | 298           | 2           |
| その他                    | -                   | -             | -           |
| 小計                     | 468,527             | 210,873       | 257,654     |
| 連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの |                     |               |             |
| 株式                     | 51,466              | 61,459        | 9,993       |
| 債券(注1)                 | 121                 | 123           | 1           |
| その他                    | -                   | -             | -           |
| 小計                     | 51,587              | 61,582        | 9,995       |
| 合計                     | 520,114             | 272,455       | 247,659     |

(注1) 全額が連結貸借対照表上「敷金及び保証金」に計上されております。

2 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022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 | 4,226    | 2,426        | 1            |
| 合計 | 4,226    | 2,426        | 1            |

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023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 | 12,036   | 4,712        | 7            |
| 合計 | 12,036   | 4,712        | 7            |

3 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、1,160百万円(その他有価証券で時価のある株式1,159百万円)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、213百万円(その他有価証券で時価のある株式170百万円)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

前連結会計年度(2022年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2023年3月31日)

(単位:百万円)

| ヘッジ会計の方法 | デリバティブ取引の種類等               | 主なヘッジ対象 | 契約額等  | うち1年超 | 時価 |
|----------|----------------------------|---------|-------|-------|----|
| 原則的処理方法  | 為替予約取引<br>インドルピー受取・<br>円支払 | 投資有価証券  | 3,213 |       | 0  |
| 合計       |                            |         | 3,213 |       | 0  |

(2) 金利関連

前連結会計年度(2022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<br>支払固定・受取変動 | 借入金          | 447,400   | 447,400   | 1,015 |
| 金利スワップの特例処理 | 金利スワップ取引<br>支払固定・受取変動 | 借入金および<br>社債 | 1,329,433 | 1,142,273 | (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(2023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<br>支払固定・受取変動 | 借入金          | 468,400   | 468,400   | 8,617 |
| 金利スワップの特例処理 | 金利スワップ取引<br>支払固定・受取変動 | 借入金および<br>社債 | 1,165,339 | 1,040,299 | (注)2  |

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

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



## (退職給付関係)

## 1 採用している退職給付制度の概要

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

当連結会計年度末現在、連結財務諸表提出会社および連結子会社全体で確定給付企業年金制度を有しているのは2社、退職一時金制度を有しているのは7社であります。

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

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

## 2 確定給付制度

## (1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

|              | (単位：百万円)                                 |  |
|--------------|--|--|
|              | 前連結会計年度<br>(自 2021年4月1日<br>至 2022年3月31日) | 当連結会計年度<br>(自 2022年4月1日<br>至 2023年3月31日) |
| 退職給付債務の期首残高  | 12,153                                   | 12,823                                   |
| 勤務費用         | 732                                      | 697                                      |
| 利息費用         | 48                                       | 55                                       |
| 数理計算上の差異の発生額 | 565                                      | 110                                      |
| 退職給付の支払額     | 676                                      | 734                                      |
| 退職給付債務の期末残高  | 12,823                                   | 12,730                                   |

## (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<br>(自 2021年4月1日<br>至 2022年3月31日) | 当連結会計年度<br>(自 2022年4月1日<br>至 2023年3月31日) |
| 年金資産の期首残高    | 6,895                                    | 7,284                                    |
| 期待運用収益       | 137                                      | 145                                      |
| 数理計算上の差異の発生額 | 138                                      | 68                                       |
| 事業主からの拠出額    | 360                                      | 333                                      |
| 退職給付の支払額     | 247                                      | 205                                      |
| 年金資産の期末残高    | 7,284                                    | 7,489                                    |

## (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<br>(2022年3月31日) | 当連結会計年度<br>(2023年3月31日) |
| 積立型制度の退職給付債務          | 7,107                   | 7,277                   |
| 年金資産                  | 7,284                   | 7,489                   |
|                       | 176                     | 211                     |
| 非積立型制度の退職給付債務         | 5,715                   | 5,452                   |
| 連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額 | 5,538                   | 5,241                   |
| 退職給付に係る負債             | 5,796                   | 5,534                   |
| 退職給付に係る資産             | 257                     | 292                     |
| 連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額 | 5,538                   | 5,241                   |

(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<br>(自 2021年4月1日<br>至 2022年3月31日) | 当連結会計年度<br>(自 2022年4月1日<br>至 2023年3月31日) |
| 勤務費用            | 732                                      | 697                                      |
| 利息費用            | 48                                       | 55                                       |
| 期待運用収益          | 137                                      | 145                                      |
| 数理計算上の差異の費用処理額  | 979                                      | 426                                      |
| 確定給付制度に係る退職給付費用 | 336                                      | 1,033                                    |

(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<br>(自 2021年4月1日<br>至 2022年3月31日) | 当連結会計年度<br>(自 2022年4月1日<br>至 2023年3月31日) |
| 数理計算上の差異 | 1,406                                    | 468                                      |
| 合計       | 1,406                                    | 468                                      |

(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<br>(2022年3月31日) | 当連結会計年度<br>(2023年3月31日) |
| 未認識数理計算上の差異 | 426                     | 42                      |
| 合計          | 426                     | 42                      |

(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<br>(2022年3月31日) | 当連結会計年度<br>(2023年3月31日) |
|--------|-------------------------|-------------------------|
| 債券     | 28.0%                   | 29.1%                   |
| 株式     | 36.5%                   | 35.4%                   |
| 生保一般勘定 | 34.1%                   | 34.3%                   |
| その他    | 1.4%                    | 1.2%                    |
| 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<br>(自 2021年4月1日<br>至 2022年3月31日) | 当連結会計年度<br>(自 2022年4月1日<br>至 2023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360百万円、当連結会計年度339百万円であります。

(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<br>(2022年3月31日) | 当連結会計年度<br>(2023年3月31日) |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| 繰延税金資産        |                         |                         |
| 販売用不動産評価損     | 22,645百万円               | 21,443百万円               |
| 減損損失          | 15,123 "                | 17,022 "                |
| 譲渡損益調整損       | 12,163 "                | 12,709 "                |
| 税務上の繰越欠損金     | 7,367 "                 | 7,156 "                 |
| 連結調整に伴う簿価調整差額 | 6,500 "                 | 6,370 "                 |
| 関係会社株式評価損等    | 2,187 "                 | 2,422 "                 |
| 未払事業税・事業所税等   | 2,592 "                 | 2,103 "                 |
| 退職給付に係る負債     | 1,782 "                 | 1,701 "                 |
| 賞与引当金         | 1,854 "                 | 1,591 "                 |
| 投資有価証券評価損     | 2,047 "                 | 1,501 "                 |
| その他           | 20,069 "                | 19,263 "                |
| 繰延税金資産小計      | 94,334百万円               | 93,286百万円               |
| 評価性引当額        | 20,487百万円               | 18,778百万円               |
| 繰延税金資産合計      | 73,846百万円               | 74,507百万円               |
| 繰延税金負債        |                         |                         |
| その他有価証券評価差額金  | 68,825百万円               | 75,886百万円               |
| 圧縮記帳積立金       | 3,731 "                 | 3,731 "                 |
| 繰延ヘッジ利益       | 1,030 "                 | 2,913 "                 |
| その他           | 2,005 "                 | 1,991 "                 |
| 繰延税金負債合計      | 75,592百万円               | 84,522百万円               |
| 繰延税金負債の純額     | 1,746百万円                | 10,014百万円               |

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

|             | 前連結会計年度<br>(2022年3月31日) | 当連結会計年度<br>(2023年3月31日) |
|-------------|-------------------------|-------------------------|
| 固定資産 繰延税金資産 | 11,456百万円               | 13,249百万円               |
| 固定負債 その他    | 13,202 "                | 23,264 "                |

2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳  
法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(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。

(賃貸等不動産関係)

当社および一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスや賃貸住宅等を所有しており、当連結会計年度末における連結貸借対照表計上額は4,310,628百万円であります。なお、国内の賃貸オフィスビルの一部については、当社および一部の子会社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

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

(単位：百万円)

|                                |            | 前連結会計年度<br>(自 2021年4月1日<br>至 2022年3月31日) | 当連結会計年度<br>(自 2022年4月1日<br>至 2023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                                     | 3,705,532                                |
|                                |            | 期中増減額                                    | 61,795                                   |
|                                |            | 期末残高                                     | 3,643,736                                |
|                                | 期末時価       | 6,807,875                                | 7,438,151                                |
| 賃貸等不動産として<br>使用される<br>部分を含む不動産 | 連結貸借対照表計上額 | 期首残高                                     | 133,003                                  |
|                                |            | 期中増減額                                    | 168,327                                  |
|                                |            | 期末残高                                     | 301,331                                  |
|                                | 期末時価       | 632,166                                  | 609,187                                  |

(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 期中増減額合計(前連結会計年度 106,531百万円、当連結会計年度 365,560百万円)のうち主な増減額は次のとおりであります。

前連結会計年度

増加 不動産取得 196,018百万円

減少 減価償却費 48,861百万円、販売用不動産等への振替 37,859百万円

当連結会計年度

増加 不動産取得 454,795百万円

減少 減価償却費 53,698百万円、販売用不動産等への振替 32,659百万円、減損損失 8,099百万円

(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<br>(自 2021年4月1日<br>至 2022年3月31日) | 当連結会計年度<br>(自 2022年4月1日<br>至 2023年3月31日) |
|--------------------------------|-------|--|--|
| 賃貸等不動産                         | 賃貸収益  | 299,165                                  | 296,695                                  |
|                                | 賃貸費用  | 148,259                                  | 145,461                                  |
|                                | 差額    | 150,905                                  | 151,234                                  |
|                                | その他損益 | 3,480                                    | 8,158                                    |
| 賃貸等不動産として<br>使用される<br>部分を含む不動産 | 賃貸収益  | 29,965                                   | 26,248                                   |
|                                | 賃貸費用  | 17,852                                   | 16,514                                   |
|                                | 差額    | 12,112                                   | 9,733                                    |
|                                | その他損益 | 308                                      | 367                                      |

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

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

(単位：百万円)

|                  | 報告セグメント |         |         |        |       | 合計      |
|------------------|---------|---------|---------|--------|-------|---------|
|                  | 不動産賃貸   | 不動産販売   | 完成工事    | 不動産流通  | その他   |         |
| オフィスビル等賃貸<br>(注) | 365,402 | -       | -       | -      | -     | 365,402 |
| マンション・戸建         | -       | 218,177 | -       | -      | -     | 218,177 |
| 新築そっくりさん         | -       | -       | 105,746 | -      | -     | 105,746 |
| 注文住宅             | -       | -       | 88,431  | -      | -     | 88,431  |
| 不動産仲介            | -       | -       | -       | 70,106 | -     | 70,106  |
| その他              | 57,270  | 15,498  | 9,129   | 2,205  | 7,462 | 91,564  |
| 外部顧客への売上高        | 422,672 | 233,676 | 203,307 | 72,311 | 7,462 | 939,430 |

(注) 賃貸借契約に基づくリース収益のほか、当該賃貸借契約に付随する契約等に基づく顧客との契約から生じる収益を含めております。

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位：百万円)

|                  | 報告セグメント |         |         |        |       | 合計      |
|------------------|---------|---------|---------|--------|-------|---------|
|                  | 不動産賃貸   | 不動産販売   | 完成工事    | 不動産流通  | その他   |         |
| オフィスビル等賃貸<br>(注) | 358,910 | -       | -       | -      | -     | 358,910 |
| マンション・戸建         | -       | 200,357 | -       | -      | -     | 200,357 |
| 新築そっくりさん         | -       | -       | 110,749 | -      | -     | 110,749 |
| 注文住宅             | -       | -       | 91,952  | -      | -     | 91,952  |
| 不動産仲介            | -       | -       | -       | 71,437 | -     | 71,437  |
| その他              | 64,044  | 21,595  | 9,463   | 2,558  | 8,835 | 106,497 |
| 外部顧客への売上高        | 422,955 | 221,952 | 212,165 | 73,995 | 8,835 | 939,904 |

(注) 賃貸借契約に基づくリース収益のほか、当該賃貸借契約に付随する契約等に基づく顧客との契約から生じる収益を含めております。

2. 当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約負債の残高等

(単位：百万円)

|                  | 前連結会計年度 |        | 当連結会計年度 |        |
|------------------|---------|--------|---------|--------|
|                  | 期首残高    | 期末残高   | 期首残高    | 期末残高   |
| 顧客との契約から生じた債権(注) | 18,713  | 23,285 | 23,285  | 38,047 |
| 契約負債             | 57,879  | 61,180 | 61,180  | 68,453 |

(注) 賃貸借契約に基づくリース収益から生じた債権を含めております。

契約負債は、主に不動産販売事業において不動産等売買契約に基づき顧客から受け入れた手付金等の前受金、完成工事業において請負工事契約に基づき施主から受け入れた手付金や中間金等の未成工事受入金および不動産流通事業において不動産等媒介契約に基づき不動産売買契約締結時点で顧客から受け入れた前受金であります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

前連結会計年度に認識された営業収益のうち、前連結会計年度の期首の契約負債残高に含まれていた額は41,061百万円であります。

また、当連結会計年度に認識された営業収益のうち、当連結会計年度の期首の契約負債残高に含まれていた額は41,561百万円であります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

残存履行義務に配分した取引価格の主な事業ごとの総額は、以下のとおりであります。なお、不動産販売事業については1年を超えて収益として認識されると見込まれる金額を含んでおります。

(単位：百万円)

|         | 前連結会計年度 | 当連結会計年度 |
|---------|---------|---------|
| 不動産販売事業 | 230,901 | 255,445 |
| 完成工事業   | 134,859 | 122,730 |
| 不動産流通事業 | 21,051  | 21,717  |
| 合計      | 386,812 | 399,894 |

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1 報告セグメントの概要

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

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

したがって、当社は、「不動産賃貸」、「不動産販売」、「完成工事」、「不動産流通」および「その他」を報告セグメントとしております。「不動産賃貸」はオフィスビル、マンション等の賃貸・管理、ホテル、イベントホール、商業施設等の運営・管理、「不動産販売」はマンション、戸建住宅などの分譲、「完成工事」は戸建住宅、マンション等の建築・改修工事請負、「不動産流通」は不動産売買の仲介および販売代理受託、「その他」はフィットネスクラブ事業、飲食事業などで構成されております。

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

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

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

前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

(単位:百万円)

|                        | 報告セグメント   |           |         |           |         |           | 調整額<br>(注)1,2 | 連結財務諸<br>表計上額<br>(注)3 |
|------------------------|-----------|-----------|---------|-----------|---------|-----------|---------------|-----------------------|
|                        | 不動産<br>賃貸 | 不動産<br>販売 | 完成工事    | 不動産<br>流通 | その他     | 計         |               |                       |
| 売上高                    |           |           |         |           |         |           |               |                       |
| 外部顧客への売上高              | 422,672   | 233,676   | 203,307 | 72,311    | 7,462   | 939,430   | -             | 939,430               |
| セグメント間の内部<br>売上高又は振替高  | 2,409     | 112       | 1,054   | 1,172     | 1,620   | 6,368     | 6,368         | -                     |
| 計                      | 425,081   | 233,788   | 204,361 | 73,484    | 9,083   | 945,799   | 6,368         | 939,430               |
| セグメント利益                | 162,649   | 50,485    | 18,523  | 18,025    | 617     | 250,301   | 16,419        | 233,882               |
| セグメント資産                | 4,297,595 | 761,443   | 23,625  | 193,444   | 125,048 | 5,401,157 | 404,883       | 5,806,040             |
| その他の項目                 |           |           |         |           |         |           |               |                       |
| 減価償却費(注)4              | 57,394    | 166       | 1,032   | 675       | 292     | 59,562    | 1,083         | 60,645                |
| 減損損失                   | 3,453     | -         | -       | -         | -       | 3,453     | -             | 3,453                 |
| 有形固定資産及び<br>無形固定資産の増加額 | 164,429   | 21,740    | 281     | 801       | 286     | 187,540   | 285           | 187,826               |

(注)1 セグメント利益の調整額 16,419百万円は、セグメント間取引消去 61百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 16,357百万円が含まれております。全社費用は、連結財務諸表提出会社の一般管理部門に係る費用であります。

2 セグメント資産の調整額404,883百万円は、セグメント間取引消去 249,684百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産654,567百万円が含まれております。全社資産は、連結財務諸表提出会社の現金及び預金、投資有価証券および一般管理部門に係る資産等であります。

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

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



当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位:百万円)

|                        | 報告セグメント   |           |         |           |         |           | 調整額<br>(注)1,2 | 連結財務諸<br>表計上額<br>(注)3 |
|------------------------|-----------|-----------|---------|-----------|---------|-----------|---------------|-----------------------|
|                        | 不動産<br>賃貸 | 不動産<br>販売 | 完成工事    | 不動産<br>流通 | その他     | 計         |               |                       |
| 売上高                    |           |           |         |           |         |           |               |                       |
| 外部顧客への売上高              | 422,955   | 221,952   | 212,165 | 73,995    | 8,835   | 939,904   | -             | 939,904               |
| セグメント間の内部<br>売上高又は振替高  | 2,413     | 124       | 1,418   | 1,111     | 1,227   | 6,295     | 6,295         | -                     |
| 計                      | 425,368   | 222,077   | 213,584 | 75,107    | 10,063  | 946,199   | 6,295         | 939,904               |
| セグメント利益                | 165,693   | 53,928    | 21,421  | 20,030    | 1,181   | 262,255   | 20,981        | 241,274               |
| セグメント資産                | 4,588,062 | 927,787   | 22,976  | 230,095   | 153,726 | 5,922,648 | 442,787       | 6,365,436             |
| その他の項目                 |           |           |         |           |         |           |               |                       |
| 減価償却費(注)4              | 61,172    | 285       | 860     | 655       | 262     | 63,237    | 1,398         | 64,635                |
| 減損損失                   | 7,412     | 686       | -       | -         | -       | 8,099     | -             | 8,099                 |
| 有形固定資産及び<br>無形固定資産の増加額 | 444,776   | 16,523    | 888     | 1,041     | 53      | 463,283   | 467           | 463,751               |

- (注)1 セグメント利益の調整額 20,981百万円は、セグメント間取引消去57百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 21,038百万円が含まれております。全社費用は、連結財務諸表提出会社の一般管理部門に係る費用であります。
- 2 セグメント資産の調整額442,787百万円は、セグメント間取引消去 334,040百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産776,828百万円が含まれております。全社資産は、連結財務諸表提出会社の現金及び預金、投資有価証券および一般管理部門に係る資産等であります。
- 3 セグメント利益およびセグメント資産は、それぞれ連結財務諸表の営業利益および資産合計と調整を行っております。
- 4 減価償却費には、長期前払費用(投資その他の資産「その他」に含む)の償却額が含まれております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022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 2022年4月1日 至 2023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 2021年4月1日 至 2022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 2022年4月1日 至 2023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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

| 種類             | 会社等の名称<br>又は氏名 | 所在地 | 資本金<br>又は出資金<br>(百万円) | 事業の内容<br>又は職業 | 議決権等の<br>所有<br>(被所有)<br>割合(%) | 関連当事者<br>との関係 | 取引の内容            | 取引金額<br>(百万円) | 科目 | 期末残高<br>(百万円) |
|----------------|----------------|-----|-----------------------|---------------|-------------------------------|---------------|------------------|---------------|----|---------------|
| 役員および<br>その近親者 | 仁島浩順           |     |                       | 代表取締役<br>社長   | 0.00%                         | 住宅新築工事<br>の請負 | 住宅新築工事の<br>請負(注) | 71            |    |               |

(注) 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、一般の取引条件と同様に算出した見積金額を勘案して決定しております。

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

| 種類             | 会社等の名称<br>又は氏名 | 所在地 | 資本金<br>又は出資金<br>(百万円) | 事業の内容<br>又は職業      | 議決権等の<br>所有<br>(被所有)<br>割合(%) | 関連当事者<br>との関係 | 取引の内容             | 取引金額<br>(百万円) | 科目 | 期末残高<br>(百万円) |
|----------------|----------------|-----|-----------------------|--------------------|-------------------------------|---------------|-------------------|---------------|----|---------------|
| 役員および<br>その近親者 | 小林正人           |     |                       | 当社<br>代表取締役<br>副社長 | 被所有<br>直接0.00%                | 住宅改修工事<br>の請負 | 住宅改修工事の<br>請負(注1) | 13            |    |               |
| 役員および<br>その近親者 | 寺田千代乃          |     |                       | 当社<br>社外監査役        |                               | 住宅の分譲         | 住宅の分譲<br>(注2)     | 251           |    |               |
| 役員および<br>その近親者 | 川合謙一           |     |                       | 当社<br>常務執行役員       | 被所有<br>直接0.00%                | 住宅新築工事<br>の請負 | 住宅新築工事の<br>請負(注1) | 33            |    |               |

取引条件および取引条件の決定方針等

(注1) 取引金額については、一般の取引条件と同様に算出した見積金額を勘案して決定しております。

(注2) 取引金額については、市場価格を勘案して一般の取引条件と同様に決定しております。

(1株当たり情報)

|            | 前連結会計年度<br>(自 2021年4月1日<br>至 2022年3月31日) | 当連結会計年度<br>(自 2022年4月1日<br>至 2023年3月31日) |
|------------|--|--|
| 1株当たり純資産額  | 3,447.81円                                | 3,796.64円                                |
| 1株当たり当期純利益 | 317.45円                                  | 341.66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いません。

(注2) 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

|                                 | 前連結会計年度<br>(自 2021年4月1日<br>至 2022年3月31日) | 当連結会計年度<br>(自 2022年4月1日<br>至 2023年3月31日) |
|---------------------------------|--|--|
| 親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)            | 150,452                                  | 161,925                                  |
| 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<br>当期純利益(百万円) | 150,452                                  | 161,925                                  |
| 普通株式の期中平均株式数(千株)                | 473,939                                  | 473,938                                  |

## 【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<br>(百万円) | 当期末残高<br>(百万円)      | 利率<br>(%)                | 担保             | 償還期限                              |
|------------------------------|---------------------|------------------------------------|----------------|---------------------|--------------------------|----------------|-----------------------------------|
| 住友不動産<br>株式会社<br>(当社)        | 第89回<br>国内普通社債      | 2013年<br>7月23日                     | 10,000         | 10,000<br>(10,000)  | 年1.098                   | なし             | 2023年<br>7月21日                    |
|                              | 第92回<br>国内普通社債      | 2013年<br>10月29日                    | 10,000         | 10,000<br>(10,000)  | 年0.950                   | なし             | 2023年<br>9月20日                    |
|                              | 第94回<br>国内普通社債      | 2013年<br>12月12日                    | 10,000         | 10,000<br>(10,000)  | 年0.968                   | なし             | 2023年<br>12月12日                   |
|                              | 第95回<br>国内普通社債      | 2014年<br>1月28日                     | 20,000         | 20,000<br>(20,000)  | 年0.987                   | なし             | 2024年<br>1月26日                    |
|                              | 第96回<br>国内普通社債      | 2014年<br>3月18日                     | 20,000         | 20,000<br>(20,000)  | 年0.914                   | なし             | 2024年<br>3月18日                    |
|                              | 第97回<br>国内普通社債      | 2014年<br>4月28日                     | 20,000         | 20,000              | 年0.904                   | なし             | 2024年<br>4月26日                    |
|                              | 第98回<br>国内普通社債      | 2014年<br>6月10日                     | 20,000         | 20,000              | 年0.884                   | なし             | 2024年<br>6月10日                    |
|                              | 第99回<br>国内普通社債      | 2014年<br>7月29日                     | 20,000         | 20,000              | 年0.836                   | なし             | 2024年<br>7月29日                    |
|                              | 第100回<br>国内普通社債     | 2014年<br>9月9日                      | 20,000         | 20,000              | 年0.809                   | なし             | 2024年<br>9月9日                     |
|                              | 第103回<br>国内普通社債     | 2015年<br>2月4日                      | 10,000         | 10,000              | 年0.670                   | なし             | 2025年<br>2月4日                     |
|                              | 第104回<br>国内普通社債     | 2015年<br>4月28日                     | 20,000         | 20,000              | 年0.826                   | なし             | 2025年<br>4月28日                    |
|                              | 第105回<br>国内普通社債     | 2015年<br>6月22日                     | 20,000         | 20,000              | 年0.992                   | なし             | 2025年<br>6月20日                    |
|                              | 第106回<br>国内普通社債     | 2016年<br>5月26日                     | 10,000         | 10,000              | 年0.400                   | なし             | 2026年<br>5月26日                    |
|                              | 第107回<br>国内普通社債     | 2016年<br>8月2日                      | 10,000         | 10,000              | 年0.230                   | なし             | 2026年<br>7月31日                    |
|                              | 第108回<br>国内普通社債     | 2017年<br>5月8日                      | 30,000         | 30,000              | 年0.400                   | なし             | 2027年<br>5月7日                     |
| 第109回<br>国内普通社債              | 2021年<br>5月10日      | 30,000                             | 30,000         | 年0.310              | なし                       | 2031年<br>5月9日  |                                   |
| 第110回<br>国内普通社債              | 2021年<br>8月5日       | 10,000                             | 10,000         | 年0.260              | なし                       | 2031年<br>8月5日  |                                   |
| 第111回<br>国内普通社債<br>(グリーンボンド) | 2023年<br>3月30日      | -                                  | 30,000         | 年0.520              | なし                       | 2028年<br>4月28日 |                                   |
| (注2)                         | 子会社<br>特定社債<br>(注3) | 2014年<br>12月30日<br>~2020年<br>9月30日 | 35,600         | 35,600              | 年0.003~<br>0.256<br>(注4) | あり             | 2025年<br>1月31日<br>~2033年<br>9月30日 |
| 合計                           |                     |                                    | 325,600        | 355,600<br>(70,000) |                          |                |                                   |

- (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) 連結対象の特定目的会社が発行している特定社債を集約しております。
- (注3) これらの社債はノンリコース債務に該当いたします。
- (注4) これらの社債はすべて変動金利であります。
- (注5) 連結決算日後5年内における1年ごとの社債及びノンリコース社債の償還予定額は次のとおりであります。

|          | 1年以内<br>(百万円) | 1年超2年以内<br>(百万円) | 2年超3年以内<br>(百万円) | 3年超4年以内<br>(百万円) | 4年超5年以内<br>(百万円) |
|----------|---------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 社債       | 70,000        | 90,000           | 40,000           | 20,000           | 30,000           |
| ノンリコース社債 | -             | -                | 6,500            | 14,500           | -                |

## 【借入金等明細表】

| 区分                                 | 当期首残高<br>(百万円) | 当期末残高<br>(百万円) | 平均利率<br>(%) | 返済期限            |
|------------------------------------|----------------|----------------|-------------|-----------------|
| 短期借入金                              | 28,610         | 28,610         | 0.27        |                 |
| 1年以内に返済予定の長期借入金                    | 237,385        | 219,472        | 0.29        |                 |
| 1年以内に返済予定の<br>ノンリコース長期借入金          | 4,786          | 4,640          | 0.15        |                 |
| 1年以内に返済予定のリース債務<br>(注1)            | 197            | 174            | -           |                 |
| 長期借入金(1年以内に返済予定<br>のものを除く)         | 2,667,324      | 2,898,052      | 0.31        | 2024年<br>~2039年 |
| ノンリコース長期借入金(1年以<br>内に返済予定のものを除く)   | 256,287        | 251,647        | 0.15        | 2025年<br>~2033年 |
| リース債務(1年以内に返済予定<br>のものを除く)<br>(注1) | 323            | 151            | -           | 2023年<br>~2026年 |
| 其他有利子負債<br>コマーシャル・ペーパー<br>(1年以内返済) | 40,000         | 180,000        | 0.04        |                 |
| 合計                                 | 3,234,913      | 3,582,747      |             |                 |

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

|                 | 1年超2年以内<br>(百万円) | 2年超3年以内<br>(百万円) | 3年超4年以内<br>(百万円) | 4年超5年以内<br>(百万円) |
|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 長期借入金           | 289,415          | 253,855          | 313,062          | 270,715          |
| ノンリコース<br>長期借入金 | 4,374            | 45,507           | 93,002           | 1,656            |
| リース債務           | 109              | 38               | 2                | 0                |

【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<br>連結累計期間<br>(自 2022年4月1日<br>至 2022年6月30日) | 第2四半期<br>連結累計期間<br>(自 2022年4月1日<br>至 2022年9月30日) | 第3四半期<br>連結累計期間<br>(自 2022年4月1日<br>至 2022年12月31日) | 第90期<br>連結会計年度<br>(自 2022年4月1日<br>至 2023年3月31日) |
|---|--|--|---|---|
| 売上高(百万円)                                  | 243,524  | 474,871  | 698,885   | 939,904   |
| 税金等調整前<br>四半期(当期)<br>純利益<br>(百万円)         | 75,777   | 135,675  | 195,238   | 230,336   |
| 親会社株主に<br>帰属する<br>四半期(当期)<br>純利益<br>(百万円) | 52,890   | 94,050   | 135,605   | 161,925   |
| 1株当たり<br>四半期(当期)<br>純利益<br>(円)            | 111.60   | 198.45   | 286.12  | 341.66  |

| (会計期間)                 | 第1四半期<br>連結会計期間<br>(自 2022年4月1日<br>至 2022年6月30日) | 第2四半期<br>連結会計期間<br>(自 2022年7月1日<br>至 2022年9月30日) | 第3四半期<br>連結会計期間<br>(自 2022年10月1日<br>至 2022年12月31日) | 第4四半期<br>連結会計期間<br>(自 2023年1月1日<br>至 2023年3月31日) |
|------------------------|--|--|--|--|
| 1株当たり<br>四半期純利益<br>(円) | 111.60   | 86.85  | 87.68  | 55.54  |

## 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<br>(2022年3月31日) | 当事業年度<br>(2023年3月31日) |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>資産の部</b>       |                       |                       |
| <b>流動資産</b>       |                       |                       |
| 現金及び預金            | 3 77,738              | 3 128,481             |
| 営業未収入金            | 2 27,112              | 2 35,019              |
| 販売用不動産            | 1 296,445             | 1 386,391             |
| 仕掛販売用不動産          | 1 395,091             | 1 381,923             |
| 未成工事支出金           | 8,046                 | 7,769                 |
| 原材料及び貯蔵品          | 75                    | 86                    |
| 前払費用              | 9,874                 | 10,142                |
| 関係会社短期貸付金         | 118,059               | 75,193                |
| その他               | 2 9,706               | 2 28,666              |
| 貸倒引当金             | 30                    | 10                    |
| <b>流動資産合計</b>     | <b>942,120</b>        | <b>1,053,662</b>      |
| <b>固定資産</b>       |                       |                       |
| <b>有形固定資産</b>     |                       |                       |
| 建物                | 1、3 1,382,304         | 1、3 1,587,158         |
| 構築物               | 3 32,343              | 1、3 34,288            |
| 機械及び装置            | 3 16,164              | 1、3 19,255            |
| 車両運搬具             | 3 56                  | 3 57                  |
| 工具、器具及び備品         | 3 19,727              | 1、3 22,691            |
| 土地                | 1、3 2,430,533         | 1、3 2,639,302         |
| リース資産             | 395                   | 75                    |
| 建設仮勘定             | 1、3 139,692           | 1、3 126,418           |
| 減価償却累計額及び減損損失累計額  | 529,635               | 578,511               |
| <b>有形固定資産合計</b>   | <b>3,491,583</b>      | <b>3,850,737</b>      |
| <b>無形固定資産</b>     |                       |                       |
| 借地権               | 61,695                | 1 60,768              |
| ソフトウェア            | 732                   | 785                   |
| その他               | 83                    | 83                    |
| <b>無形固定資産合計</b>   | <b>62,512</b>         | <b>61,637</b>         |
| <b>投資その他の資産</b>   |                       |                       |
| 投資有価証券            | 498,994               | 518,851               |
| 関係会社株式            | 128,489               | 162,771               |
| 関係会社社債            | 69,818                | 67,302                |
| その他の関係会社有価証券      | 100,138               | 100,138               |
| 長期貸付金             | 4,678                 | 6,078                 |
| 関係会社長期貸付金         | 16,860                | 16,640                |
| 長期前払費用            | 20,779                | 20,264                |
| 敷金及び保証金           | 2 60,013              | 2 60,096              |
| 前払年金費用            | 930                   | 430                   |
| その他               | 2 18,121              | 10,196                |
| 貸倒引当金             | 7,741                 | 140                   |
| <b>投資その他の資産合計</b> | <b>911,081</b>        | <b>962,630</b>        |
| <b>固定資産合計</b>     | <b>4,465,177</b>      | <b>4,875,005</b>      |
| <b>資産合計</b>       | <b>5,407,297</b>      | <b>5,928,668</b>      |

(単位：百万円)

|               | 前事業年度<br>(2022年3月31日) | 当事業年度<br>(2023年3月31日) |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>負債の部</b>   |                       |                       |
| <b>流動負債</b>   |                       |                       |
| 営業未払金         | 2 39,376              | 2 24,871              |
| 短期借入金         | 28,500                | 28,500                |
| 関係会社短期借入金     | 70,350                | 81,500                |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 237,195               | 219,282               |
| コマーシャル・ペーパー   | 40,000                | 180,000               |
| 1年内償還予定の社債    | -                     | 70,000                |
| リース債務         | 11                    | 7                     |
| 未払金           | 34,748                | 47,069                |
| 未払費用          | 2 37,161              | 2 36,682              |
| 未払法人税等        | 33,464                | 25,602                |
| 未払消費税等        | 3,502                 | 1,532                 |
| 前受金           | 55,811                | 56,669                |
| 未成工事受入金       | 27,532                | 30,691                |
| 預り金           | 2 26,097              | 2 19,181              |
| 賞与引当金         | 2,060                 | 929                   |
| 資産除去債務        | 68                    | 52                    |
| その他           | 1,210                 | 558                   |
| 流動負債合計        | 637,090               | 823,130               |
| <b>固定負債</b>   |                       |                       |
| 社債            | 290,000               | 250,000               |
| 長期借入金         | 3 2,648,894           | 3 2,879,812           |
| リース債務         | 23                    | 14                    |
| 退職給付引当金       | 35                    | 35                    |
| 預り敷金及び保証金     | 2 245,586             | 2 250,298             |
| 長期預り金         | 2 8,771               | 2 2,330               |
| 資産除去債務        | 546                   | 542                   |
| 繰延税金負債        | 12,218                | 21,512                |
| その他           | 2,368                 | 927                   |
| 固定負債合計        | 3,208,444             | 3,405,474             |
| 負債合計          | 3,845,534             | 4,228,605             |



(単位：百万円)

|              | 前事業年度<br>(2022年3月31日) | 当事業年度<br>(2023年3月31日) |
|--------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>純資産の部</b> |                       |                       |
| 株主資本         |                       |                       |
| 資本金          | 122,805               | 122,805               |
| 資本剰余金        |                       |                       |
| 資本準備金        | 132,742               | 132,742               |
| その他資本剰余金     | 9                     | 9                     |
| 資本剰余金合計      | 132,752               | 132,752               |
| 利益剰余金        |                       |                       |
| 利益準備金        | 5,507                 | 5,507                 |
| その他利益剰余金     |                       |                       |
| 圧縮積立金        | 12,185                | 12,185                |
| 繰越利益剰余金      | 1,136,720             | 1,255,006             |
| 利益剰余金合計      | 1,154,412             | 1,272,698             |
| 自己株式         | 4,475                 | 4,476                 |
| 株主資本合計       | 1,405,494             | 1,523,779             |
| 評価・換算差額等     |                       |                       |
| その他有価証券評価差額金 | 155,562               | 170,304               |
| 繰延ヘッジ損益      | 704                   | 5,979                 |
| 評価・換算差額等合計   | 156,267               | 176,283               |
| 純資産合計        | 1,561,762             | 1,700,063             |
| 負債純資産合計      | 5,407,297             | 5,928,668             |

## 【損益計算書】

(単位：百万円)

|                 | 前事業年度<br>(自 2021年 4月 1日<br>至 2022年 3月31日) | 当事業年度<br>(自 2022年 4月 1日<br>至 2023年 3月31日) |
|-----------------|---|---|
| <b>営業収益</b>     |   |   |
| 不動産賃貸事業収益       | 1 385,978                                 | 1 382,943                                 |
| 不動産販売事業収益       | 1 233,788                                 | 1 222,077                                 |
| 完成工事事業収益        | 1 194,111                                 | 1 202,342                                 |
| その他の事業収益        | 1 574                                     | 1 660                                     |
| 営業収益合計          | 814,453                                   | 808,024                                   |
| <b>営業原価</b>     |   |   |
| 不動産賃貸事業原価       | 1 232,340                                 | 1 228,824                                 |
| 不動産販売事業原価       | 1 175,676                                 | 1 160,860                                 |
| 完成工事事業原価        | 1 139,920                                 | 1 145,819                                 |
| その他の事業原価        | 1 19                                      | 1 13                                      |
| 営業原価合計          | 547,957                                   | 535,519                                   |
| <b>売上総利益</b>    | 266,496                                   | 272,504                                   |
| 販売費及び一般管理費      | 1, 2 60,555                               | 1, 2 63,486                               |
| <b>営業利益</b>     | 205,940                                   | 209,017                                   |
| <b>営業外収益</b>    |   |   |
| 受取利息及び配当金       | 1 13,738                                  | 1 16,430                                  |
| その他             | 2,113                                     | 1,244                                     |
| 営業外収益合計         | 15,851                                    | 17,674                                    |
| <b>営業外費用</b>    |   |   |
| 支払利息            | 1 14,387                                  | 1 14,071                                  |
| 社債利息            | 2,144                                     | 2,101                                     |
| 貸倒引当金繰入額        | 6,389                                     | -   |
| その他             | 1 4,585                                   | 1 3,232                                   |
| 営業外費用合計         | 27,506                                    | 19,405                                    |
| <b>経常利益</b>     | 194,285                                   | 207,287                                   |
| <b>特別利益</b>     |   |   |
| 固定資産売却益         | 3 97                                      | 3 14                                      |
| 投資有価証券売却益       | 2,426                                     | 4,712                                     |
| その他             | 25  | -   |
| 特別利益合計          | 2,549                                     | 4,727                                     |
| <b>特別損失</b>     |   |   |
| 減損損失            | 400                                       | 8,099                                     |
| 固定資産売却損         | 0   | -   |
| 固定資産除却損         | 1 3,749                                   | 1 1,475                                   |
| 投資有価証券評価損       | 1,160                                     | 170                                       |
| 関係会社株式評価損       | 9,500                                     | -   |
| 投資有価証券売却損       | 1   | 7   |
| その他             | 355                                       | 943                                       |
| 特別損失合計          | 15,167                                    | 10,696                                    |
| <b>税引前当期純利益</b> | 181,667                                   | 201,318                                   |
| 法人税、住民税及び事業税    | 67,857                                    | 60,297                                    |
| 法人税等調整額         | 9,054                                     | 460                                       |
| 法人税等合計          | 58,803                                    | 60,757                                    |
| <b>当期純利益</b>    | 122,864                                   | 140,560                                   |

## 【営業原価明細書】

## 不動産賃貸事業原価明細書

| 区分  | 注記<br>番号 | 前事業年度<br>(自 2021年4月1日<br>至 2022年3月31日) |            | 当事業年度<br>(自 2022年4月1日<br>至 2023年3月31日) |            |
|-----|----------|--|------------|--|------------|
|     |          | 金額(百万円)                                | 構成比<br>(%) | 金額(百万円)                                | 構成比<br>(%) |
| 人件費 |          | 5,672                                  | 2.4        | 5,687                                  | 2.5        |
| 諸経費 |          | 226,667                                | 97.6       | 223,137                                | 97.5       |
| 計   |          | 232,340                                | 100.0      | 228,824                                | 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 | 20,233     | 20,809     |
| 水道光熱費 | 13,973     | 21,555     |
| 減価償却費 | 48,460     | 51,645     |
| 賃借料   | 76,825     | 74,880     |
| 租税公課  | 21,562     | 25,071     |

## 不動産販売事業原価明細書

| 区分                               | 注記<br>番号 | 前事業年度<br>(自 2021年4月1日<br>至 2022年3月31日) |            | 当事業年度<br>(自 2022年4月1日<br>至 2023年3月31日) |            |
|----------------------------------|----------|--|------------|--|------------|
|                                  |          | 金額(百万円)                                | 構成比<br>(%) | 金額(百万円)                                | 構成比<br>(%) |
| 直接原価<br>(土地代、造成・建築費、<br>その他の直接費) |          | 160,733                                | 91.5       | 145,764                                | 90.6       |
| 人件費                              |          | 8,125                                  | 4.6        | 7,753                                  | 4.8        |
| 諸経費                              |          | 6,817                                  | 3.9        | 7,342                                  | 4.6        |
| 計                                |          | 175,676                                | 100.0      | 160,860                                | 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。

## 完成工事業原価明細書

| 区分   | 注記<br>番号 | 前事業年度<br>(自 2021年4月1日<br>至 2022年3月31日) |            | 当事業年度<br>(自 2022年4月1日<br>至 2023年3月31日) |            |
|------|----------|--|------------|--|------------|
|      |          | 金額(百万円)                                | 構成比<br>(%) | 金額(百万円)                                | 構成比<br>(%) |
| 直接原価 |          | 130,860                                | 93.5       | 136,921                                | 93.9       |
| 諸経費  |          | 9,060                                  | 6.5        | 8,897                                  | 6.1        |
| 計    |          | 139,920                                | 100.0      | 145,819                                | 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<br>番号 | 前事業年度<br>(自 2021年4月1日<br>至 2022年3月31日) |            | 当事業年度<br>(自 2022年4月1日<br>至 2023年3月31日) |            |
|-----|----------|--|------------|--|------------|
|     |          | 金額(百万円)                                | 構成比<br>(%) | 金額(百万円)                                | 構成比<br>(%) |
| 人件費 |          | 11                                     | 59.4       | 11                                     | 81.3       |
| 諸経費 |          | 7                                      | 40.6       | 2                                      | 18.7       |
| 計   |          | 19                                     | 100.0      | 13                                     | 100.0      |

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2021年4月1日 至 2022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<br>資本剰余金 | 資本剰余金<br>合計 | 利益準備金 | その他利益剰余金    |           | 利益剰余金<br>合計 |
|                         |         |         |              |             | 圧縮積立金 | 繰越利益<br>剰余金 |           |             |
| 当期首残高                   | 122,805 | 132,742 | 9            | 132,752     | 5,507 | 12,185      | 1,034,235 | 1,051,927   |
| 当期変動額                   |         |         |              |             |       |             |           |             |
| 剰余金の配当                  |         |         |              |             |       |             | 20,379    | 20,379      |
| 当期純利益                   |         |         |              |             |       |             | 122,864   | 122,864     |
| 自己株式の取得                 |         |         |              |             |       |             |           |             |
| 株主資本以外の項目の<br>当期変動額（純額） |         |         |              |             |       |             |           |             |
| 当期変動額合計                 | -       | -       | -            | -           | -     | -           | 102,485   | 102,485     |
| 当期末残高                   | 122,805 | 132,742 | 9            | 132,752     | 5,507 | 12,185      | 1,136,720 | 1,154,412   |

|                         | 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<br>有価証券<br>評価差額金 | 繰延ヘッジ<br>損益 | 評価・換算<br>差額等合計 |           |
| 当期首残高                   | 4,475 | 1,303,009 | 160,817              | 2,988       | 157,828        | 1,460,838 |
| 当期変動額                   |       |           |                      |             |                |           |
| 剰余金の配当                  |       | 20,379    |                      |             |                | 20,379    |
| 当期純利益                   |       | 122,864   |                      |             |                | 122,864   |
| 自己株式の取得                 | 0     | 0         |                      |             |                | 0         |
| 株主資本以外の項目の<br>当期変動額（純額） |       |           | 5,254                | 3,693       | 1,560          | 1,560     |
| 当期変動額合計                 | 0     | 102,485   | 5,254                | 3,693       | 1,560          | 100,924   |
| 当期末残高                   | 4,475 | 1,405,494 | 155,562              | 704         | 156,267        | 1,561,762 |

当事業年度(自 2022年4月1日 至 2023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<br>資本剰余金 | 資本剰余金<br>合計 | 利益準備金 | その他利益剰余金    |           | 利益剰余金<br>合計 |
|                         |         |         |              |             | 圧縮積立金 | 繰越利益<br>剰余金 |           |             |
| 当期首残高                   | 122,805 | 132,742 | 9            | 132,752     | 5,507 | 12,185      | 1,136,720 | 1,154,412   |
| 当期変動額                   |         |         |              |             |       |             |           |             |
| 剰余金の配当                  |         |         |              |             |       |             | 22,274    | 22,274      |
| 当期純利益                   |         |         |              |             |       |             | 140,560   | 140,560     |
| 自己株式の取得                 |         |         |              |             |       |             |           |             |
| 株主資本以外の項目の<br>当期変動額(純額) |         |         |              |             |       |             |           |             |
| 当期変動額合計                 | -       | -       | -            | -           | -     | -           | 118,285   | 118,285     |
| 当期末残高                   | 122,805 | 132,742 | 9            | 132,752     | 5,507 | 12,185      | 1,255,006 | 1,272,698   |

|                         | 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<br>有価証券<br>評価差額金 | 繰延ヘッジ<br>損益 | 評価・換算<br>差額等合計 |           |
| 当期首残高                   | 4,475 | 1,405,494 | 155,562              | 704         | 156,267        | 1,561,762 |
| 当期変動額                   |       |           |                      |             |                |           |
| 剰余金の配当                  |       | 22,274    |                      |             |                | 22,274    |
| 当期純利益                   |       | 140,560   |                      |             |                | 140,560   |
| 自己株式の取得                 | 1     | 1         |                      |             |                | 1         |
| 株主資本以外の項目の<br>当期変動額(純額) |       |           | 14,741               | 5,274       | 20,016         | 20,016    |
| 当期変動額合計                 | 1     | 118,284   | 14,741               | 5,274       | 20,016         | 138,300   |
| 当期末残高                   | 4,476 | 1,523,779 | 170,304              | 5,979       | 176,283        | 1,700,063 |

## 【注記事項】

### (重要な会計方針)

#### 1 有価証券の評価基準及び評価方法

##### (1) 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法によっております。

##### (2) その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法(評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定してあります。)によっております。

市場価格のない株式等

金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされる投資事業有限責任組合出資金等については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。その他は移動平均法による原価法によっております。

#### 2 デリバティブの評価基準及び評価方法

時価法によっております。

#### 3 棚卸資産の評価基準及び評価方法

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

#### 4 固定資産の減価償却または償却の方法

##### (1) 有形固定資産(リース資産を除く)

建物(その附属設備を除く)は定額法、その他は定率法を採用しております。

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

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

##### (2) 無形固定資産(リース資産を除く)

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

##### (3) リース資産

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

##### (4) 投資その他の資産

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

#### 5 繰延資産の処理方法

##### 社債発行費

社債発行費は、支出時に全額費用処理する方法によっております。

#### 6 引当金の計上基準

##### (1) 貸倒引当金

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

##### (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あります。

(3) 退職給付引当金又は前払年金費用

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務および年金資産の見込額に基づき、当事業年度末において発生していると認められる額を退職給付引当金又は前払年金費用として計上しております。

退職給付見込額の期間帰属方法

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

数理計算上の差異の費用処理方法

数理計算上の差異は、当事業年度の発生額を翌事業年度に一括費用処理する方法によっております。

7 収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

(1) 不動産賃貸事業

不動産賃貸事業は、主としてオフィスビルならびに高級賃貸マンション等の賃貸を行っており、顧客との賃貸借契約等による合意内容に基づき企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に従い収益を認識しております。

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

(2) 不動産販売事業

不動産販売事業は、主にマンション・戸建住宅の分譲を行っており、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識しております。

(3) 完成工事事業

完成工事事業は、主にリフォーム（新築そっくりさん）や注文住宅の不動産建築・改修の工事請負を行っており、請負工事契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である施主が当該不動産の支配を獲得した時点で収益を認識しております。

8 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) ヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

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

ヘッジ手段とヘッジ対象

| ヘッジ手段          | ヘッジ対象         |
|----------------|---------------|
| 金利スワップ<br>為替予約 | 借入金<br>関係会社株式 |

ヘッジ方針

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

ヘッジの有効性評価の方法

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

(2) 退職給付に係る会計処理

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

(3) 消費税等の会計処理方法

資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却を行っております。

(重要な会計上の見積り)

1 販売用不動産等の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(百万円)

| 科目名      | 前事業年度<br>(2022年3月31日) | 当事業年度<br>(2023年3月31日) |
|----------|-----------------------|-----------------------|
| 販売用不動産   | 296,445               | 386,391               |
| 仕掛販売用不動産 | 395,091               | 381,923               |

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

連結財務諸表「〔注記事項〕(重要な会計上の見積り)1.販売用不動産等の評価」に記載した内容と同一であります。

2 固定資産の減損

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(百万円)

| 科目名    | 前事業年度<br>(2022年3月31日) | 当事業年度<br>(2023年3月31日) |
|--------|-----------------------|-----------------------|
| 有形固定資産 | 3,491,583             | 3,850,737             |
| 借地権    | 61,695                | 60,768                |

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

連結財務諸表「〔注記事項〕(重要な会計上の見積り)2.固定資産の減損」に記載した内容と同一であります。



(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<br>(2022年3月31日) | 当事業年度<br>(2023年3月31日) |
|------------------|-----------------------|-----------------------|
| 有形固定資産から販売用不動産   | 2,527百万円              | 23,898百万円             |
| 有形固定資産から仕掛販売用不動産 | 35,332 "              | 6,195 "               |
| 無形固定資産から仕掛販売用不動産 | - "                   | 2,014 "               |

- 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<br>(2022年3月31日) | 当事業年度<br>(2023年3月31日) |
|--------|-----------------------|-----------------------|
| 短期金銭債権 | 11,336百万円             | 9,525百万円              |
| 長期金銭債権 | 14,740 "              | 745 "                 |
| 短期金銭債務 | 1,075 "               | 2,880 "               |
| 長期金銭債務 | 146 "                 | 144 "                 |

- 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<br>(2022年3月31日) | 当事業年度<br>(2023年3月31日) |
|-----------|-----------------------|-----------------------|
| 現金及び預金    | 1,987百万円              | 2,056百万円              |
| 建物        | 47,855 "              | 45,802 "              |
| 構築物       | 697 "                 | 660 "                 |
| 機械及び装置    | 103 "                 | 82 "                  |
| 車両運搬具     | 0 "                   | 0 "                   |
| 工具、器具及び備品 | 636 "                 | 470 "                 |
| 土地        | 119,992 "             | 119,992 "             |
| 建設仮勘定     | 772 "                 | 703 "                 |
| 計         | 172,045百万円            | 169,769百万円            |

- (2) 担保に係る債務

|       | 前事業年度<br>(2022年3月31日) | 当事業年度<br>(2023年3月31日) |
|-------|-----------------------|-----------------------|
| 長期借入金 | 116,000百万円            | 116,000百万円            |
| 計     | 116,000百万円            | 116,000百万円            |

- 4 期末日現在の保証債務の内容および金額は次のとおりであります。

|  | 前事業年度<br>(2022年3月31日) | 当事業年度<br>(2023年3月31日) |
|--|-----------------------|-----------------------|
| 非連結子会社Goisu Realty Private Limited<br>の被保証債務に対する債務保証 | - 百万円                 | 652百万円                |
| 分譲マンション共同事業者に対する債務保証                                 | 166 "                 | 165 "                 |
| 住宅購入者の住宅ローンに対する債務保証                                  | 115 "                 | 51 "                  |
| 計  | 281百万円                | 868百万円                |

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引

|              | 前事業年度<br>(自 2021年4月1日<br>至 2022年3月31日) | 当事業年度<br>(自 2022年4月1日<br>至 2023年3月31日) |
|--------------|--|--|
| 営業取引による取引高   |  |  |
| 売上高          | 28,216百万円                              | 33,568百万円                              |
| 仕入高          | 49,183 "                               | 49,764 "                               |
| 営業取引以外による取引高 | 2,097 "                                | 1,898 "                                |

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<br>(自 2021年4月1日<br>至 2022年3月31日) | 当事業年度<br>(自 2022年4月1日<br>至 2023年3月31日) |
|----------|--|--|
| 広告宣伝費    | 9,092百万円                               | 9,087百万円                               |
| 従業員給与手当  | 27,779 "                               | 28,230 "                               |
| 賞与引当金繰入額 | 493 "                                  | 531 "                                  |
| 減価償却費    | 1,103 "                                | 1,417 "                                |
| おおよその割合  |  |  |
| 販売費      | 62.1%                                  | 58.1%                                  |
| 一般管理費    | 37.9%                                  | 41.9%                                  |

3 前事業年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

「固定資産売却益」の主なものは、土地の売却によるものであります。

当事業年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

「固定資産売却益」の主なものは、土地の売却によるものであります。

(有価証券関係)

関係会社株式及びその他の関係会社有価証券は、市場価格のない株式等であるため、時価を記載しておりませ

ん。

なお、市場価格のない株式等の貸借対照表計上額は次のとおりであります。

(単位：百万円)

| 区分               | 前事業年度<br>(2022年3月31日) | 当事業年度<br>(2023年3月31日) |
|------------------|-----------------------|-----------------------|
| (1) 関係会社株式       |                       |                       |
| 子会社株式            | 128,474               | 162,757               |
| 関連会社株式           | 14                    | 14                    |
| (2) その他の関係会社有価証券 |                       |                       |
| 子会社              | 73,328                | 73,328                |
| 関連会社             | 26,810                | 26,810                |
| 計                | 228,627               | 262,910               |

(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<br>(2022年3月31日) | 当事業年度<br>(2023年3月31日) |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>繰延税金資産</b> |                       |                       |
| 販売用不動産評価損     | 22,633百万円             | 21,428百万円             |
| 減損損失          | 15,065 "              | 16,964 "              |
| 譲渡損益調整損       | 5,230 "               | 7,573 "               |
| 関係会社株式評価損等    | 2,202 "               | 2,248 "               |
| 未払事業税・事業所税等   | 2,051 "               | 1,661 "               |
| 投資有価証券評価損     | 2,047 "               | 1,488 "               |
| 貸倒引当金繰入超過額    | 2,379 "               | 46 "                  |
| その他           | 15,717 "              | 14,799 "              |
| 繰延税金資産小計      | 67,328百万円             | 66,210百万円             |
| 評価性引当額        | 5,380 "               | 5,321 "               |
| 繰延税金資産合計      | 61,947百万円             | 60,889百万円             |
| <b>繰延税金負債</b> |                       |                       |
| 有価証券評価差額金     | 68,656百万円             | 75,162百万円             |
| 圧縮記帳積立金       | 3,731 "               | 3,731 "               |
| 繰延ヘッジ損益       | 1,030 "               | 2,913 "               |
| その他           | 748 "                 | 595 "                 |
| 繰延税金負債合計      | 74,165百万円             | 82,401百万円             |
| 繰延税金負債の純額     | 12,218百万円             | 21,512百万円             |

## 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<br>(2022年3月31日) | 当事業年度<br>(2023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 | 0.45%                 | - %                   |
| 住民税均等割               | 0.09%                 | - %                   |
| 合併による影響              | 2.14%                 | - %                   |
| その他                  | 0.02%                 | - %                   |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率    | 32.37%                | - %                   |

(注)当事業年度は、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。

## 【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<br>(百万円) | 当期増加額<br>(百万円) | 当期減少額<br>(百万円)       | 当期末残高<br>(百万円) | 当期末減価<br>償却累計額<br>又は償却<br>累計額<br>(百万円) | 当期<br>償却額<br>(百万円) | 差引<br>当期末<br>残高<br>(百万円) |
|------------|---------------|----------------|----------------|----------------------|----------------|--|--------------------|--------------------------|
| 有形<br>固定資産 | 建物            | 1,382,304      | 209,339        | 4,485                | 1,587,158      | 533,959                                | 46,840             | 1,053,199                |
|            | 構築物           | 32,343         | 2,091          | 146                  | 34,288         | 14,818                                 | 1,625              | 19,470                   |
|            | 機械及び装置        | 16,164         | 3,157          | 66                   | 19,255         | 13,351                                 | 872                | 5,903                    |
|            | 車両運搬具         | 56             | 1              | -                    | 57             | 50                                     | 3                  | 7                        |
|            | 工具、器具及<br>び備品 | 19,727         | 3,091          | 128                  | 22,691         | 16,275                                 | 1,837              | 6,416                    |
|            | 土地            | 2,430,533      | 223,321        | 14,552<br>( 1,598 )  | 2,639,302      | -                                      | -                  | 2,639,302                |
|            | リース資産         | 395            | -              | 319                  | 75             | 55                                     | 8                  | 20                       |
|            | 建設仮勘定         | 139,692        | 232,025        | 245,299<br>( 6,501 ) | 126,418        | -                                      | -                  | 126,418                  |
|            | 計             | 4,021,218      | 673,028        | 264,998<br>( 8,099 ) | 4,429,248      | 578,511                                | 51,188             | 3,850,737                |
| 無形<br>固定資産 | 借地権           | 61,695         | 1,520          | 2,448                | 60,768         | -                                      | -                  | 60,768                   |
|            | ソフトウェア        | 2,108          | 348            | 15                   | 2,441          | 1,655                                  | 294                | 785                      |
|            | その他           | 90             | -              | 6                    | 83             | 0                                      | -                  | 83                       |
|            | 計             | 63,894         | 1,869          | 2,469                | 63,293         | 1,655                                  | 294                | 61,637                   |

- (注) 1 「当期減少額」欄の( )内は内書きで、減損損失の計上額であります。
- 2 「当期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。
- 3 当期増加額および減少額のうち主なものは、次のとおりであります。
- < 建物 > 当期増加額 港区 107,743百万円  
新宿区 48,008百万円
- < 土地 > 当期増加額 港区 118,306百万円  
新宿区 34,790百万円
- < 建設仮勘定 > 当期増加額 港区 123,850百万円  
新宿区 53,558百万円
- 当期減少額 各資産科目への振替であります。
- 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23,898百万円、有形固定資産から仕掛販売用不動産へ6,195百万円、無形固定資産から仕掛販売用不動産へ2,014百万円振り替えました。
- 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<br>(百万円) | 当期増加額<br>(百万円) | 当期減少額<br>(百万円) | 当期末残高<br>(百万円) |
|-------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 貸倒引当金 | 7,771          | 85             | 7,705          | 150            |
| 賞与引当金 | 2,060          | 929            | 2,060          | 929            |

(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)<br>東京都千代田区丸の内一丁目4番1号<br>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<br>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。<br>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。<br><a href="https://www.sumitomo-rd.co.jp/">https://www.sumitomo-rd.co.jp/</a> |
| 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<br>及びその添付書<br>類並びに確認書   | 事業年度<br>(第89期) | 自 2021年4月1日<br>至 2022年3月31日   | 2022年6月30日<br>関東財務局長に提出。                              |
| (2) 有価証券報告書の<br>訂正報告書及び確認書  | 事業年度<br>(第89期) | 自 2021年4月1日<br>至 2022年3月31日   | 2022年9月5日<br>関東財務局長に提出。                               |
| (3) 内部統制報告書<br>及びその添付書類   | 事業年度<br>(第89期) | 自 2021年4月1日<br>至 2022年3月31日   | 2022年6月30日<br>関東財務局長に提出。                              |
| (4) 発行登録書(社債)<br>及びその添付書類   |                |                               | 2022年8月19日<br>関東財務局長に提出。                              |
| (5) 発行登録追補書類(社債)<br>及びその添付書類  |                |                               | 2023年3月24日<br>2023年4月27日<br>及び2023年6月1日<br>関東財務局長に提出。 |
| (6) 四半期報告書<br>及び確認書   | (第90期第1四半期)    | 自 2022年4月1日<br>至 2022年6月30日   | 2022年8月12日<br>関東財務局長に提出。                              |
|   | (第90期第2四半期)    | 自 2022年7月1日<br>至 2022年9月30日   | 2022年11月14日<br>関東財務局長に提出。                             |
|   | (第90期第3四半期)    | 自 2022年10月1日<br>至 2022年12月31日 | 2023年2月13日<br>関東財務局長に提出。                              |
| (7) 臨時報告書<br>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<br>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。 |                |                               | 2022年6月30日<br>関東財務局長に提出。                              |
| (8) 訂正発行登録書   |                |                               | 2022年9月5日<br>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

2023年 6月29日

住友不動産株式会社  
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 前野 充次

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 高橋 秀和

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 高橋 善盛

### < 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2022年4月1日から2023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2023年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 監査意見の根拠

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

#### 監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。



| 賃貸等不動産の減損の兆候に関する判断の妥当性   |  |
|--|--|
| 監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由   | 監査上の対応   |
| <p>住友不動産株式会社の当連結会計年度の連結貸借対照表の固定資産に、住友不動産グループが所有している賃貸オフィス及び賃貸住宅等（開発中のもの又は開発するために所有する不動産を含む。以下これらを総称して「賃貸等不動産」という。）が計上されている。注記事項（賃貸等不動産関係）に記載のとおり、賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額は4,310,628百万円であり、連結総資産の68%を占めている。</p> <p>注記事項（重要な会計上の見積り）に記載のとおり、固定資産である賃貸等不動産は、収益性が低下し、減損の兆候があると認められた場合には、減損損失の認識の要否を判定する必要がある。減損の兆候には、営業損益等の継続的なマイナス、使用範囲又は方法について回収可能価額を著しく低下させる変化、経営環境の著しい悪化及び市場価格の著しい下落などが含まれる。</p> <p>回収可能価額の見積りの前提となる、開発計画を含む事業計画の実現可能性並びに市場価格の算定に用いる、想定賃料、想定稼働率及び割引率等は、経営者の主観的な判断に基づき決定される。また、これらの判断は、景気動向や企業業績、地価動向、金融情勢及び税制等に大きく影響を受けることから、見積りにおける不確実性が高い。</p> <p>以上から、当監査法人は、賃貸等不動産の減損の兆候に関する判断の妥当性が、当連結会計年度の連結財務諸表監査において特に重要であり、「監査上の主要な検討事項」の一つに該当すると判断した。</p> | <p>当監査法人は、賃貸等不動産の減損の兆候に関する判断の妥当性を評価するため、主に以下の監査手続を実施した。</p> <p>(1) 内部統制の評価<br/>賃貸等不動産の減損の兆候の識別に関連する内部統制の整備及び運用状況の有効性を評価した。</p> <p>(2) 減損の兆候に関する判断の妥当性の評価</p> <p>事業計画の実現可能性</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業計画の進捗状況やその実現可能性に関する判断に加え、事業計画の変更が必要となるような事象の発生の有無を経営者及び担当部署に質問したほか、進捗状況及び回答内容を裏付ける資料や関連する契約書等を閲覧した。</li> <li>・新規竣工又は稼働率に変動のあった賃貸等不動産の稼働状況や事業計画の進捗状況を確認するため、現場視察を実施した。</li> </ul> <p>算定された市場価格の合理性</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・想定賃料及び想定稼働率について、過去の実績、現在の契約賃料又は同種類似物件の賃料に基づき決定されていることを確認した。</li> <li>・当監査法人の不動産評価の専門家を利用して、使用された割引率の適切性を検討するとともに、算定された市場価格の合理性を評価した。</li> </ul> |

| 販売用不動産等の評価の合理性  |  |
|---|--|
| 監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由  | 監査上の対応   |
| <p>住友不動産株式会社の当連結会計年度の連結貸借対照表の流動資産に、販売目的で所有している分譲マンション、戸建及び宅地等（開発中のもの又は開発するために所有する不動産を含む。）が販売用不動産399,244百万円及び仕掛販売用不動産381,753百万円（以下これらを総称して「販売用不動産等」という。）として計上されており、それらの連結貸借対照表計上額は連結総資産の12%を占めている。</p> <p>注記事項（重要な会計上の見積り）に記載のとおり、販売用不動産等は、期末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、収益性が低下しているとみて、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額とするとともに、取得原価と当該正味売却価額との差額（販売用不動産等評価損）は当期の営業原価として処理されている。</p> <p>正味売却価額の見積りの前提となる、開発計画を含む事業計画の実現可能性及び事業計画の基礎となる販売見込額等は、経営者の主観的な判断に基づき決定される。また、これらの判断は、景気動向、個人所得等の動向、地価動向、建築費の動向、金融情勢及び税制等に大きく影響を受けることから、見積りにおける不確実性が高い。</p> <p>以上から、当監査法人は、販売用不動産等の評価の合理性が、当連結会計年度の連結財務諸表監査において特に重要であり、「監査上の主要な検討事項」の一つに該当すると判断した。</p> | <p>当監査法人は、販売用不動産等の評価の合理性を評価するため、主に以下の監査手続を実施した。</p> <p>(1) 内部統制の評価<br/>販売用不動産等の評価に関連する内部統制の整備及び運用状況の有効性を評価した。</p> <p>(2) 販売用不動産等の評価の合理性の評価</p> <p>事業計画の実現可能性</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>販売見込額や建築費の見直しを含む、事業計画の進捗状況やその実現可能性に関する判断について、経営者及び担当部署に質問したほか、進捗状況及び回答内容を裏付ける資料や関連する契約書等を閲覧した。</li> <li>事業計画の進捗状況を確認するため、現場視察を実施した。</li> </ul> <p>販売見込額の適切性</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>販売又は契約実績のある販売用不動産等の販売見込額について、当該実績に基づき決定されていることを確認した。</li> <li>販売又は契約実績のない販売用不動産等の販売見込額について、過去の同種類似物件の販売実績や近隣物件の販売価格に基づき決定されていることを確認した。</li> <li>当監査法人の不動産評価の専門家を利用して、販売見込額の適切性を検討した。</li> </ul> |

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

#### 連結財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

## < 内部統制監査 >

### 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、住友不動産株式会社の2023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2023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 上記の監査報告書の原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
  - 2 XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書

2023年 6月29日

住友不動産株式会社  
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 前野 充次

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 高橋 秀和

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 高橋 善盛

### 監査意見

当監査法人は、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2022年4月1日から2023年3月31日までの第90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2023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。

### 監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

#### （賃貸等不動産の減損の兆候に関する判断の妥当性）

個別財務諸表の監査報告書に記載すべき監査上の主要な検討事項「賃貸等不動産の減損の兆候に関する判断の妥当性」は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項「賃貸等不動産の減損の兆候に関する判断の妥当性」と実質的に同一の内容である。このため、個別財務諸表の監査報告書では、これに関する記載を省略する。

#### （販売用不動産等の評価の合理性）

個別財務諸表の監査報告書に記載すべき監査上の主要な検討事項「販売用不動産等の評価の合理性」は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項「販売用不動産等の評価の合理性」と実質的に同一の内容である。このため、個別財務諸表の監査報告書では、これに関する記載を省略する。

## その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

## 財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

## 財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去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。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

#### 利害関係

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

以 上

- 
- 1 上記の監査報告書の原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
  - 2 XBRLデータは監査の対象には含まれていません。