



### 開催日時

2021年6月29日（火曜日）午前10時

### 開催場所

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

開催場所が昨年と異なりますのでご注意ください。

### 報告事項

- 1.第88期(2020年4月1日から2021年3月31日まで)  
事業報告、連結計算書類並びに会計監査人および監査役会の連結計算書類監査結果報告について
- 2.第88期(2020年4月1日から2021年3月31日まで)  
計算書類報告について

### 決議事項

- 第1号議案 剰余金の処分について  
第2号議案 取締役10名選任について  
第3号議案 補欠監査役1名選任について

### 目次

|                 |    |
|-----------------|----|
| 第88期定時株主総会招集ご通知 | 1  |
| 株主総会参考書類        | 3  |
| [添付書類]          |    |
| 事業報告            | 17 |
| 連結計算書類          | 39 |
| 計算書類            | 50 |
| 監査報告            | 57 |

# 第88期 定時株主総会 招集ご通知

株主各位

証券コード8830  
2021年6月7日

東京都新宿区西新宿二丁目4番1号  
**住友不動産株式会社**  
代表取締役社長 仁島 浩順

第88期定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。  
さて、当社第88期定時株主総会を下記により開催いたしますので、ご出席くださいますようご通知申し上げます。  
なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができますので、お手数ながら後記の株主総会参考書類をご検討いただき、同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示の上、**2021年6月28日（月曜日）午後5時40分まで**に到着するように、ご送付くださいますようお願い申し上げます。

敬具

記

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 日 時     | 2021年6月29日（火曜日）午前10時                                                                                                                                                                                                                                                |
| 場 所     | 東京都新宿区西新宿二丁目6番1号<br>新宿住友ビル<br>新宿住友ホール（入口地下1階）<br><u>開催場所が昨年と異なりますのでご注意ください。</u>                                                                                                                                                                                     |
| 会議の目的事項 | <div>報告事項</div> <div>1.第88期（2020年4月1日から2021年3月31日まで）事業報告、連結計算書類並びに会計監査人および監査役会の連結計算書類監査結果報告について</div> <div>2.第88期（2020年4月1日から2021年3月31日まで）計算書類報告について</div> <div>決議事項</div> <div>第1号議案 剰余金の処分について</div> <div>第2号議案 取締役10名選任について</div> <div>第3号議案 補欠監査役1名選任について</div> |

以 上

当日ご出席の方は、お手数ですが同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出ください。  
なお、株主総会参考書類、事業報告、連結計算書類および計算書類の内容について、株主総会の前日までに修正すべき事情が生じた場合には、書面による郵送または当社ホームページ（<http://www.sumitomo-rd.co.jp/>）において掲載することによりお知らせいたします。

## 議決権行使についてのご案内

議決権は、以下の2つの方法により行使いただくことができます。

## 株主総会にご出席される場合

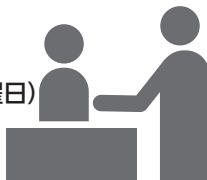
同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出  
ください。

日時

2021年6月29日(火曜日)

午前10時

(受付開始：午前 9 時)



## 書面（郵送）で議決権を行使される場合

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

(下記の行使期限までに到着するように  
ご返送ください)



## 行使期限

2021年6月28日(月曜日) 午後5時40分到着分まで

## 議決権行使書用紙のご記入方法

[illegible]

※議決権行使書用紙はイメージです。

第1号議案・第3号議案について

賛成の場合→**替**に○印

反対の場合→**否**に○印

## 第2号議案について

全員賛成の場合 → 替 に○印

全員反対の場合 → **否** に○印

候補者の一部に → 賛 に○印をし、反対する候補者  
反対の場合 番号を隣の空欄に記入

# 株主総会参考書類 議案および参考事項

## 第1号議案 剰余金の処分について

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

当期は、新型コロナウイルス感染症の影響により、ホテル、イベントホールなどの施設営業分野は減益を余儀なくされましたが、主力のオフィスビル事業は増収増益を確保し、分譲マンション、リフォーム、仲介などの住宅関連事業も堅調に推移した結果、当期純利益は8期連続で過去最高を更新しました。

これを勘案し、2021年2月12日公表の「期末配当予想の修正に関するお知らせ」のとおり、「年5円増配」を継続することとし、期末配当金を前期比2円増の1株につき21円とさせていただきたいと存じます。

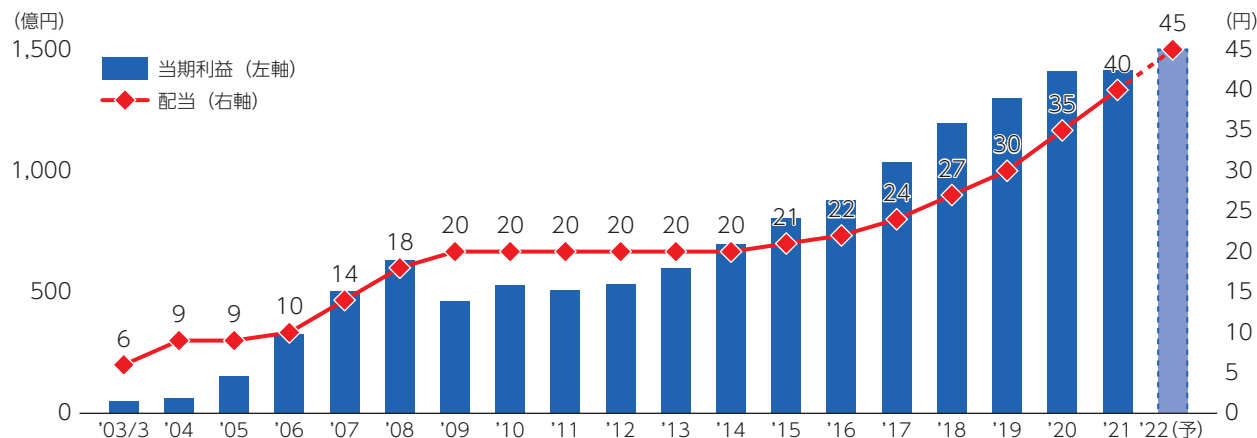
本議案が原案どおり承認されますと、1株当たりの年間配当金は、すでに実施している中間配当金19円を含め40円（前期比5円増）となります。

次期は、9期連続の最高益更新を見込み、当期比5円増の年間配当金45円（うち、中間配当金22円）を予定しております。

### 期末配当に関する事項

| 配当財産の種類                      | 金銭                                  |
|------------------------------|-------------------------------------|
| 株主に対する配当財産の割り当てに関する事項およびその総額 | 当社普通株式1株につき金21円<br>総額9,952,720,113円 |
| 剰余金の処分が効力を生ずる日               | 2021年6月30日                          |

### 配当と当期利益の推移



## 第2号議案 取締役10名選任について

取締役全員(10名)は、本総会終結のときをもって任期満了となりますので、取締役10名の選任をお願いするものであります。

取締役候補者は次のとおりであります。

| 候補者番号 | 氏名                   | 現在の当社における地位・担当                 | 候補者属性    |
|-------|----------------------|--------------------------------|----------|
| 1     | おの でら けんいち<br>小野寺 研一 | 取締役会長                          | 再任       |
| 2     | にし ま こうじゅん<br>仁島 浩順  | 代表取締役社長<br>ビル事業本部長             | 再任       |
| 3     | たけむら のぶあき<br>竹村 信昭   | 代表取締役副社長<br>管理本部長              | 再任       |
| 4     | こばやし まさと<br>小林 正人    | 代表取締役副社長<br>住宅分譲事業本部長          | 再任       |
| 5     | かとう ひろし<br>加藤 宏史     | 取締役専務執行役員<br>新築そっくりさん事業本部長     | 再任       |
| 6     | かたやま ひさとし<br>片山 久壽   | 取締役専務執行役員<br>都市開発事業本部長         | 再任       |
| 7     | おだい よしゆき<br>尾台 賀幸    | 取締役専務執行役員<br>企画本部長             | 再任       |
| 8     | いとう こうじ<br>伊藤 公二     | 取締役専務執行役員<br>住友不動産販売(株)代表取締役社長 | 再任       |
| 9     | いずはら ようぞう<br>出原 洋三   | 社外取締役                          | 再任 社外 独立 |
| 10    | けもり のぶまさ<br>家守 伸正    | 社外取締役                          | 再任 社外 独立 |

- (注) 1. 各候補者と当社との間には特別の利害関係はありません。
2. 当社は、役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が負担することになる法律上の損害賠償金および争訟費用の損害を当該保険契約により填補することとしております。各候補者は、当該保険契約の被保険者に含まれることとなります。また、次回更新時には同内容での更新を予定しております。

1

おの で ら  
小野寺 研一

(1947年2月4日生) 所有する当社株式数 30,500株

再任



### 略歴、地位、担当

1970年 4 月 当社入社  
 1998年 6 月 取締役  
 2001年 6 月 常務取締役  
 2005年 6 月 代表取締役  
 2007年 6 月 取締役社長  
 2013年 6 月 取締役副会長  
 2019年 9 月 取締役会長（現在）

### 取締役候補者とした理由

小野寺研一氏は、取締役会長として当社の経営を主導しており、当社グループの経営全般に関する豊富な知見を活かし、当社グループの企業価値向上に更なる貢献が見込まれることから、引き続き選任をお願いするものであります。

### 重要な兼職の状況

—

2

に し ま  
仁島 こうじゅん  
浩順

(1961年3月6日生) 所有する当社株式数 15,000株

再任



### 略歴、地位、担当

1984年 4 月 当社入社  
 2000年 4 月 ビル事業本部事業管理部長  
 2007年 4 月 都市開発事業本部副本部長  
 2009年 4 月 マンション事業本部長  
 2009年 6 月 取締役  
 2009年 9 月 ビル事業本部長  
 2010年 6 月 代表取締役（現在）  
 2013年 6 月 取締役社長（現在）  
 2017年 5 月 ビル事業本部長（現在）

### 取締役候補者とした理由

仁島浩順氏は、取締役社長として当社の経営を主導しており、当社グループの経営全般に関する豊富な知見を活かし、当社グループの企業価値向上に更なる貢献が見込まれることから、引き続き選任をお願いするものであります。

### 重要な兼職の状況

—

3

たけむら  
竹村のぶあき  
信昭

(1959年2月13日生) 所有する当社株式数 20,600株

再任

**略歴、地位、担当**

1981年 4 月 当社入社  
 2000年 6 月 財務経理本部経理部長  
 2008年 6 月 取締役  
 2008年 10 月 財務本部長  
 2010年 6 月 代表取締役（現在）  
 2012年 10 月 経営管理本部長  
 2013年 6 月 取締役副社長（現在）  
 2016年 3 月 管理本部長（現在）

**重要な兼職の状況**

—

**取締役候補者とした理由**

竹村信昭氏は、財務、経理、総務、人事等の経験を有しており、特に当社グループの管理部門全般に関する豊富な知見を活かし、当社グループの企業価値向上に更なる貢献が見込まれることから、引き続き選任をお願いするものであります。

4

こばやし  
小林まさと  
正人

(1960年6月14日生) 所有する当社株式数 14,900株

再任

**略歴、地位、担当**

1983年 4 月 当社入社  
 2000年 4 月 ビル事業本部ビル企画部長  
 2007年 4 月 都市開発事業本部副本部長  
 2009年 4 月 用地開発本部長  
 2009年 6 月 取締役  
 2010年 6 月 代表取締役（現在）  
 2010年 8 月 マンション事業本部長  
 2013年 6 月 取締役副社長（現在）  
 2016年 3 月 ビル事業本部長兼都市開発事業本部長  
 2017年 11 月 住宅分譲事業本部長（現在）

**重要な兼職の状況**

—

**取締役候補者とした理由**

小林正人氏は、不動産開発およびビル事業、マンション事業に関する不動産経営等の経験を有しており、特に当社グループの事業部門全般に関する豊富な知見を活かし、当社グループの企業価値向上に更なる貢献が見込まれることから、引き続き選任をお願いするものであります。

5

かとう  
加藤ひろし  
宏史

(1961年8月1日生) 所有する当社株式数 13,500株

再任



#### 略歴、地位、担当

1984年 4 月 当社入社  
 2000年 4 月 ビル事業本部関連事業部長  
 2007年 4 月 都市開発事業本部用地部長  
 2010年 8 月 ビル事業本部副本部長  
 2012年 4 月 新事業開発本部長  
 2013年 4 月 資産開発事業本部長  
 2013年 6 月 取締役 (現在)  
 2016年 9 月 新築そっくりさん事業本部長 (現在)  
 2020年 4 月 専務執行役員 (現在)

#### 重要な兼職の状況

—

#### 取締役候補者とした理由

加藤宏史氏は、不動産開発およびビル事業、住宅再生事業に関する不動産経営等の経験を有しており、当社の不動産事業における豊富な知見を活かし、当社グループの企業価値向上に更なる貢献が見込まれることから、引き続き選任をお願いするものであります。

6

かたやま  
片山ひさとし  
久壽

(1961年7月11日生) 所有する当社株式数 10,500株

再任



#### 略歴、地位、担当

1985年 4 月 当社入社  
 2004年 12 月 都市管理事業本部東京西支店長  
 2005年 12 月 都市開発事業本部再開発部長  
 2010年 4 月 ビル事業本部副本部長  
 2014年 2 月 首都圏開発用地本部副本部長  
 2016年 4 月 都市開発事業本部副本部長  
 2016年 9 月 都市開発事業本部長 (現在)  
 2018年 6 月 取締役 (現在)  
 2020年 4 月 専務執行役員 (現在)

#### 重要な兼職の状況

—

#### 取締役候補者とした理由

片山久壽氏は、都市再開発、不動産開発およびビル事業に関する不動産経営等の経験を有しており、当社の不動産事業における豊富な知見を活かし、当社グループの企業価値向上に更なる貢献が見込まれることから、引き続き選任をお願いするものであります。

7

おだい  
尾台よしゆき  
賀幸

(1961年6月9日生) 所有する当社株式数 15,700株

再任

**略歴、地位、担当**

1985年 4 月 当社入社  
2004年 9 月 企画本部企画部長  
2010年 4 月 マンション事業本部長  
2010年 11 月 経営企画本部長  
2011年 6 月 取締役（現在）  
2011年 11 月 財務本部長  
2014年 1 月 海外事業本部長  
2019年 11 月 企画本部長（現在）  
2020年 4 月 専務執行役員（現在）

**取締役候補者とした理由**

尾台賀幸氏は、経営企画、財務、経理、海外事業等の経験を有しており、当社グループの経営企画および海外事業における豊富な知見を活かし、当社グループの企業価値向上に更なる貢献が見込めることから、引き続き選任をお願いするものであります。

**重要な兼職の状況**

—

8

いとう  
伊藤こうじ  
公二

(1959年12月13日生) 所有する当社株式数 16,768株

再任

**略歴、地位、担当**

1984年 4 月 当社入社  
2000年 4 月 ビル管理本部城西営業部長  
2004年 4 月 都市開発事業本部開発企画部長  
2009年 4 月 建設技術本部長  
2010年 4 月 カスタマー本部長  
2013年 4 月 住宅分譲事業本部長  
2013年 6 月 取締役（現在）  
2016年 3 月 住宅再生事業本部長  
2017年 4 月 管理本部総務部長  
2019年 4 月 住友不動産販売株式会社代表取締役社長（現在）  
2020年 4 月 専務執行役員（現在）

**取締役候補者とした理由**

伊藤公二氏は、不動産開発、総務および住宅事業、不動産仲介事業に関する不動産経営等の経験を有しており、当社グループの管理部門および不動産事業における豊富な知見を活かし、当社グループの企業価値向上に更なる貢献が見込めることから、引き続き選任をお願いするものであります。

**重要な兼職の状況**

住友不動産販売株式会社代表取締役社長



### 略歴、地位、担当

1962年 4 月 日本板硝子株式会社入社  
1996年 6 月 同社常務取締役  
1998年 6 月 同社代表取締役社長  
2004年 6 月 同社代表取締役会長  
2008年 6 月 同社取締役会議長  
2009年 10 月 同社取締役会議長兼会長  
2010年 6 月 同社相談役  
2012年 6 月 同社名誉顧問 (現在)  
2014年 6 月 当社社外監査役  
2019年 6 月 当社社外取締役 (現在)

### 重要な兼職の状況

—

### 社外取締役候補者とした理由および果たすことが期待される役割

出原洋三氏は、日本板硝子株式会社の取締役社長および取締役会長を歴任し、経営者として、海外事業およびM&Aに関する豊富な知見を有しており、当社の社外取締役に適任であると判断し、選任をお願いするものであります。出原洋三氏には、当社において、主に取締役会の重要な意思決定を通じ、当社グループの経営の監督および中長期的な企業価値の向上を図る観点からの助言を、独立した立場で行っていただくことを期待しております。

- (注) 1. 当社は、株式会社東京証券取引所に対して、出原洋三氏を独立役員として届け出ております。
2. 当社は、法令および定款の定めに基づき、同氏との間で社外取締役として責任限定契約を締結しており、当該契約に基づく責任の限度額は、法令の定める最低責任限度額としております。本議案が承認された場合、当社は同氏との間で上記と同様の契約を締結する予定であります。
3. 社外取締役候補者である同氏が取締役会長であった日本板硝子株式会社は、当社株式の保有はなく、当社は同社株式を0.3%保有しており、同社と当社との間の取引額（直近事業年度）は双方の売上高のいずれも1%未満と資本的關係、取引関係ともに僅少であることから独立性に影響はないものと判断しております。
4. 同氏の社外取締役としての在任期間は、本総会終結のときをもって2年となります。



### 重要な兼職の状況

長瀬産業株式会社社外取締役  
JFEホールディングス株式会社社外取締役

### 略歴、地位、担当

1980年 9月 住友金属鉱山株式会社入社  
2006年 6月 同社取締役常務執行役員  
2007年 6月 同社代表取締役社長  
2013年 6月 同社代表取締役会長  
2016年 6月 同社取締役会長  
2017年 6月 同社相談役（現在）  
2019年 6月 当社社外取締役（現在）

### 社外取締役候補者とした理由および果たすことが期待される役割

家守伸正氏は、住友金属鉱山株式会社の取締役社長および取締役会長を歴任し、経営者として、鉱山業という長期視座での事業および海外事業に関する豊富な知見を有しており、当社の社外取締役に適任であると判断し、選任をお願いするものであります。家守伸正氏には、当社において、主に取締役会の重要な意思決定を通じ、当社グループの経営の監督および中長期的な企業価値の向上を図る観点からの助言を、独立した立場で行っていただくことを期待しております。

- (注) 1. 当社は、株式会社東京証券取引所に対して、家守伸正氏を独立役員として届け出ております。
2. 当社は、法令および定款の定めに基づき、同氏との間で社外取締役として責任限定契約を締結しており、当該契約に基づく責任の限度額は、法令の定める最低責任限度額としております。本議案が承認された場合、当社は同氏との間で上記と同様の契約を締結する予定であります。
3. 社外取締役候補者である同氏が取締役会長であった住友金属鉱山株式会社は、当社株式を1.0%保有し、当社は同社株式を1.3%保有しており、同社と当社との間の取引額（直近事業年度）は双方の売上高のいずれも1%未満と資本的関係、取引関係ともに僅少であることから独立性に影響はないものと判断しております。
4. 同氏の社外取締役としての在任期間は、本総会終結のときをもって2年となります。

## ご参考 取締役・監査役の構成（本議案承認可決後）

第2号議案が原案どおり承認可決されますと、取締役および監査役の構成は次のとおりとなります。

|    | 氏名     | 当社における地位  | 属性    | 性別 |
|----|--------|-----------|-------|----|
| 再任 | 小野寺 研一 | 取締役会長     |       | 男性 |
| 再任 | 仁島 浩順  | 代表取締役社長   |       | 男性 |
| 再任 | 竹村 信昭  | 代表取締役副社長  |       | 男性 |
| 再任 | 小林 正人  | 代表取締役副社長  |       | 男性 |
| 再任 | 加藤 宏史  | 取締役専務執行役員 |       | 男性 |
| 再任 | 片山 久壽  | 取締役専務執行役員 |       | 男性 |
| 再任 | 尾台 賀幸  | 取締役専務執行役員 |       | 男性 |
| 再任 | 伊藤 公二  | 取締役専務執行役員 |       | 男性 |
| 再任 | 出原 洋三  | 社外取締役     | 社外 独立 | 男性 |
| 再任 | 家守 伸正  | 社外取締役     | 社外 独立 | 男性 |
| 現任 | 中村 芳文  | 常勤監査役     |       | 男性 |
| 現任 | 田中 俊和  | 常勤監査役     |       | 男性 |
| 現任 | 則久 芳行  | 社外監査役     | 社外 独立 | 男性 |
| 現任 | 寺田 千代乃 | 社外監査役     | 社外 独立 | 女性 |

独立：東京証券取引所届出の独立役員

## 第3号議案 補欠監査役1名選任について

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

補欠監査役候補者は次のとおりであります。

うの こうぞう  
宇野 皓三

(1933年7月3日生) 所有する当社株式数

0株

社外  
独立

### 略歴、地位および重要な兼職の状況

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

### 補欠の社外監査役候補者とした理由

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

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

以 上

## ご参考 当社のコーポレート・ガバナンスの状況

### コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、「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、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、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と考えております。

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

### コーポレート・ガバナンス体制

当社は、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会設置会社を採用しております。

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

#### ・取締役会

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

その構成は、持続的な成長のため、常に将来を見据え投資し続けることの意義を熟知し業務を執行する社内出身の取締役8名と、住友の事業精神を共有し当社の経営理念を理解する、住友グループ各社の会長、社長経験者の社外取締役2名となっております。

社外取締役の2名はいずれも、他社で経営に携わった豊富な経験を有し、人格、識見とも適任と判断しております。両氏から、業界の既成概念にとらわれない発想やグローバルな視点に基づくアドバイスを受けることにより、経営判断の合理性を高めております。

社外取締役に、当社の経営状況や課題について理解を深めてもらうため、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回開催いたしました。

### ・執行役員制度

取締役の員数に制限があることから、事業拡大に伴う必要な役員登用ができるよう、取締役に準ずるものとして執行役員制度を導入しており、取締役に兼務しない執行役員6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、取締役報酬枠より支払われることとしております。

### ・監査役、監査役会

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。

社内出身の常勤監査役2名は、社内事情に精通し、その高い情報収集能力により監査の実効性を高めております。

社外監査役2名は、他社で経営に携わった豊富な経験を有し、人格・識見とも適任と判断しております。両氏が、常勤監査役、内部監査室、会計監査人と適宜意見交換を行い、取締役会において、会社から独立した立場で意見表明することにより、監査の客観性を確保しております。

監査役会は、当期中に13回開催し、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っております。

### ・社外役員会

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、社外取締役、社外監査役の4名のみをメンバーとする社外役員会を設置しております。

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

### ・内部監査体制

内部監査室（人員16名）を設置し、当社グループ各部門の業務遂行および内部統制の運用状況のチェック、不正や錯誤の予防、業務改善の提案を行っております。会計監査人の監査結果の報告に加えて、内部監査室が監査役に直接報告を行うことにより、監査役監査の充実および効率化を図っております。

## ダイバーシティ推進の取り組み

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

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

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

また、女性活躍推進についても積極的に取り組んでおります。まず、現場の第一線を支える営業・技術職における女性採用比率の数値目標（営業職25%、技術職13%）を公表し、職員における女性比率のさらなる向上とキャリア形成に取り組むことにより、将来の登用に向けて層を厚くしていくとともに、順次、管理職への登用を進めてまいります。

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



(添付書類)

## 事業報告 (2020年4月1日から2021年3月31日まで)

### I 企業集団の現況に関する事項

#### 1 事業の経過およびその成果・対処すべき課題

##### (1) 連結業績の概況

##### 当期純利益 8期連続最高益更新

当連結会計年度の業績は下表のとおりで、売上高、営業利益、経常利益は前年に比べ減少しましたが、親会社株主に帰属する当期純利益は10期連続の増益と、8期連続の最高益更新を達成しました。

##### オフィスビル増収増益、分譲マンション2桁増益

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

##### 営業外損益改善継続、最終増益に寄与

受取配当金の増加と支払利息の減少等により、営業外損益は△92億円と前期に比べ45億円改善しました。また、中国大連市における分譲マンション開発合弁会社への出資持分全部を譲渡し、特別利益118億円を計上しました。その結果、経常利益は2,099億円（前期比△4.8%）、親会社株主に帰属する当期純利益は1,413億円（同+0.3%）となりました。

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

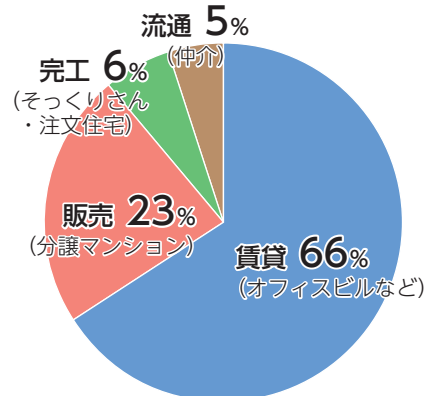
部門別の営業成績は下表のとおりです。

| 売上高   | 当期      | (前期比)    |
|-------|---------|----------|
| 不動産賃貸 | 3,982億円 | (+ 26億円) |
| 不動産販売 | 2,633億円 | (△615億円) |
| 完成工事  | 1,887億円 | (△302億円) |
| 不動産流通 | 657億円   | (△ 54億円) |

#### 営業利益

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

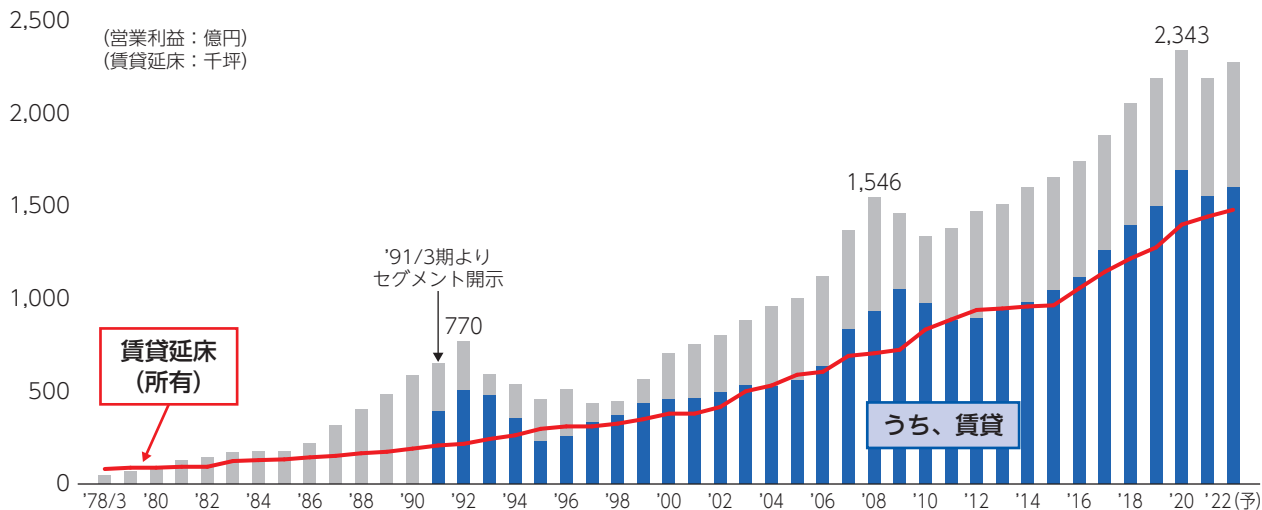
#### 営業利益の構成比



（注）構成比率は2021年3月期実績を消去前の数値で算出しています。

#### 連結営業利益と賃貸延床（所有）の推移

オフィスビル賃貸事業は所有延床の伸びとともに「持続的に成長」



## (2) 次期の見通し

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

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

その結果、売上高、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益のすべてにおいて前年を上回り、経常利益は2期ぶりの最高益更新、当期純利益は9期連続の最高益更新を目指します。

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

(部門別の見通し)

### 売上高

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

### 営業利益

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

### (3) 第八次中期経営計画の達成状況

当社は、2019年4月より「第八次中期経営計画」に取り組んでおります。計画初年度の前期は、7期連続で最高業績を達成し順調な滑り出しとなったものの、2年目の当期は、前掲「連結業績の概況」に記載のとおり、新型コロナウイルス感染症の影響により減収減益を余儀なくされました。その結果、最終年度の次期予想を加えた3ヵ年累計業績は下表のとおりで、コロナ禍前に策定した当初目標の達成は難しい状況ではありますが、営業利益と経常利益は、過去最高を更新した第七次中計を1～2割上回る見通しです。

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

(億円)

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

※2019年5月16日公表

#### (4) 当期の事業部門別の概況

##### 不動産賃貸事業部門



##### 既存ビルの賃料上昇寄与、オフィスビル増収増益

当連結会計年度は、既存ビルの賃料上昇効果に加え、前期に竣工した「住友不動産新宿セントラルパークタワー」、「住友不動産秋葉原ファーストビル」などの通期稼働が業績に寄与した結果、オフィスビル事業は増収増益となりました。

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

その結果、当事業部門は前期比増収を確保しましたが、営業減益となりました。

##### 既存ビル空室率低水準、新規ビル満室稼働

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

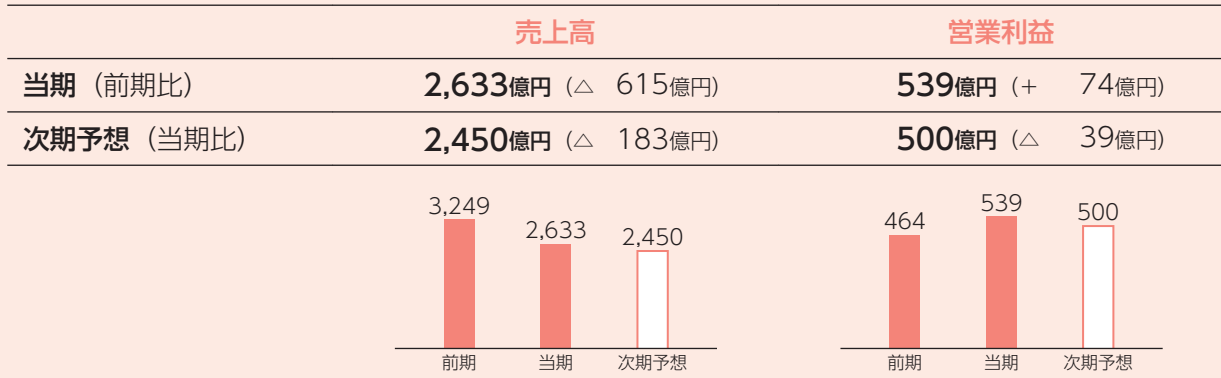
##### 既存ビル空室率

| 前期末  | 当期末  |
|------|------|
| 1.4% | 2.8% |



住友不動産麹町ガーデンタワー

## 不動産販売事業部門



### 利益率改善、営業利益過去最高

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

### マンション契約順調、次期計上分の8割契約済

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

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



シティタワー大井町

## 完成工事業部門

### 売上高

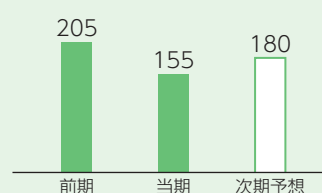
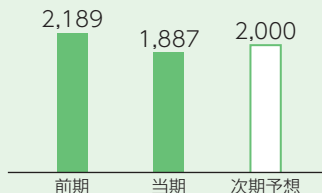
### 営業利益

当期（前期比） 1,887億円（△ 302億円）

155億円（△ 50億円）

次期予想（当期比） 2,000億円（+ 112億円）

180億円（+ 24億円）



### 受注回復基調、前年比プラス

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

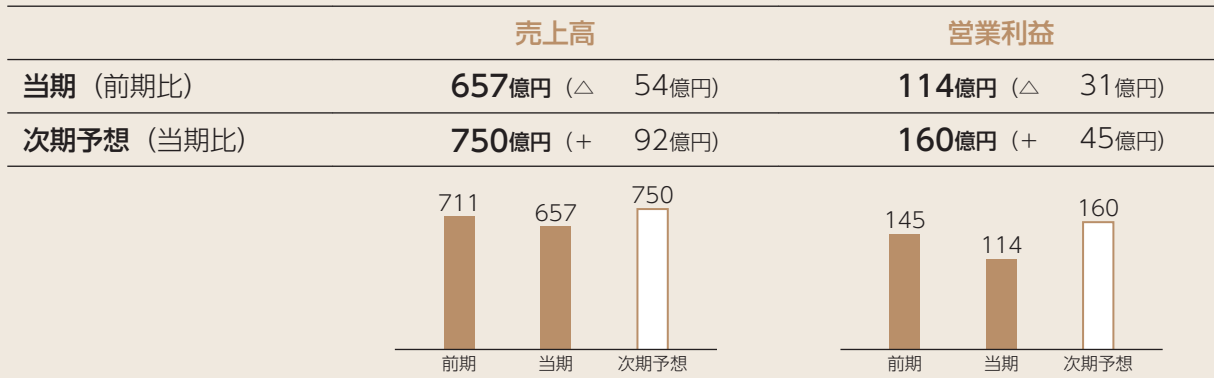
当事業部門の業績は、消費税増税が実施された前期に受注が減少した影響もあり、両事業ともに計上棟数が減少した結果、減収減益となりました。

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



注文住宅（Jレジデンス）

## 不動産流通事業部門



### 仲介件数回復基調、前年比プラス

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

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

なお、直営仲介店舗は、エリアが重複する不採算店を閉鎖し、都心にマンション専門店を開設するなど入替を行った結果、当期末時点で全国計269店舗（前期末比△7店舗）となりました。

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



有明ガーデンマンションプラザ

## (5) ESGの推進・SDGsへの貢献

当社は、430年続く住友の事業精神を継承したサステナビリティ経営を実践しております。

当期のESGに関する主な取り組みは以下のとおりで、当社は、ESGの推進により事業活動を通じて社会課題の解決に貢献しつつ、企業価値の最大化を目指しております。また、国連の持続可能な開発目標「SDGs」の達成にも貢献してまいります。

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

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

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

※詳細は当社ホームページニュースリリースをご覧ください。

## E

## 環境

## DBJ Green Building認証 最多事業者に

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

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



## S

## 社会

## 健康経営優良法人2021認定

当社は、経済産業省および日本健康会議が共同で認定する「健康経営優良法人2021(大規模法人部門)」に認定されました。

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



## G

## ガバナンス

## 執行役員制度の導入

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

常務執行役員  
執行役員

雨宮 竜三  
和田 一朗  
橋爪 弘幸  
中野 誠  
伊庭 卓司  
川合 謙一

## 2 設備投資の状況

当期は、新規のオフィスビル開発投資を中心に合計3,677億円の設備投資を行いました。

## 3 資金調達の状況

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

## 4 財産および損益の状況

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

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

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

## 5 主要な事業内容 (2021年3月31日現在)

| 事業      | 主な内容                                        |
|---------|---------------------------------------------|
| 不動産賃貸事業 | オフィスビル、マンション等の賃貸・管理、ホテル、イベントホール、商業施設等の運営・管理 |
| 不動産販売事業 | マンション、戸建住宅などの分譲                             |
| 完成工事業   | 戸建住宅、マンション等の建築・改修工事請負                       |
| 不動産流通事業 | 不動産売買の仲介および販売代理受託                           |
| その他の事業  | フィットネスクラブ事業、飲食事業など                          |

## 6 重要な子会社の状況 (2021年3月31日現在)

| 会社名               | 資本金   | 議決権比率 | 主要な事業内容                |
|-------------------|-------|-------|------------------------|
|                   | 百万円   | %     |                        |
| 住友不動産販売(株)        | 2,970 | 100.0 | 不動産売買・賃貸の仲介および住宅等の受託販売 |
| 住友不動産建物サービス(株)    | 300   | 100.0 | マンション等の管理受託            |
| 住友不動産シスコン(株)      | 70    | 100.0 | インテリア関連事業、モデルルーム建設     |
| 住友不動産ヴィラフォンテーヌ(株) | 50    | 100.0 | ビジネスホテル・リゾートホテルの運営     |
| 住友不動産ベルサール(株)     | 50    | 100.0 | イベントホール・会議室等の賃貸        |
| 住友不動産商業マネジメント(株)  | 50    | 100.0 | 商業施設の運営                |
| 住友不動産エスフォルタ(株)    | 50    | 100.0 | フィットネスクラブの運営           |
| 住友不動産ファイナンス(株)    | 100   | 100.0 | ファイナンス業務               |

## 7 主要な事業所 (2021年3月31日現在)

### (1) 当社

本 社：東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

支 店：関西支店（大阪市）、北海道支店（札幌市）、東北支店（仙台市）

東海支店（名古屋市）、九州支店（福岡市）

### (2) 主な子会社

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

8 従業員の状況 (2021年3月31日現在)

| 従業員数        | 前期末比増減    |
|-------------|-----------|
| 名<br>13,530 | 名<br>△146 |

(注) うち、当社の従業員数は5,877名（前期末比83名減）であります。

9 主要な借入先および借入額 (2021年3月31日現在)

| 借入先          | 借入額     |
|--------------|---------|
|              | 百万円     |
| 株式会社三井住友銀行   | 639,678 |
| 株式会社三菱UFJ銀行  | 436,500 |
| 三井住友信託銀行株式会社 | 369,807 |
| 株式会社みずほ銀行    | 335,000 |
| 株式会社日本政策投資銀行 | 139,588 |

(注) 百万円未満の端数は切り捨てて表示しております。

## Ⅱ 会社の株式に関する事項 (2021年3月31日現在)

### 1 株式数

発行可能株式総数 1,900,000,000株  
発行済株式の総数 473,939,053株 (自己株式2,146,925株を除く)

### 2 株主数 11,869名 (うち単元株主数10,978名)

### 3 大株主

| 大株主名                                                      | 持株数    | 持株比率  |
|-----------------------------------------------------------|--------|-------|
|                                                           | 千株     | %     |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)                                  | 51,645 | 10.90 |
| 株式会社日本カストディ銀行 (信託口)                                       | 24,778 | 5.23  |
| 株式会社三井住友銀行                                                | 11,990 | 2.53  |
| 株式会社日本カストディ銀行 (信託口4)                                      | 10,768 | 2.27  |
| STICHTING PGGM DEPOSITARY PGGM LISTED REAL ESTATE PF FUND | 10,030 | 2.12  |
| 大成建設株式会社                                                  | 9,550  | 2.02  |
| ダイキン工業株式会社                                                | 8,367  | 1.77  |
| 清水建設株式会社                                                  | 7,500  | 1.58  |
| 株式会社大林組                                                   | 7,090  | 1.50  |
| 株式会社日本カストディ銀行 (信託口5)                                      | 6,799  | 1.43  |

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

## Ⅲ 会社の新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

## Ⅳ 会社役員に関する事項

### 1 取締役および監査役の氏名等 (2021年3月31日現在)

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

- (注) 1. 取締役のうち出原洋三および家守伸正の両氏は、会社法に定める社外取締役であります。
2. 監査役のうち則久芳行および寺田千代乃の両氏は、会社法に定める社外監査役であります。
3. 小野孝昭氏は、2020年6月26日開催の第87期定時株主総会終結のときをもって任期満了により監査役を退任いたしました。
4. 社外役員の重要な兼職先と当社との間には特別の利害関係はありません。
5. 当社は、株式会社東京証券取引所に対して、出原洋三、家守伸正、則久芳行および寺田千代乃の4氏を独立役員として届出ております。
6. 執行役員制度の導入に伴い、専務執行役員に加藤宏史、片山久壽、尾台賀幸および伊藤公二の4氏（以上4氏は取締役を兼職）、常務執行役員に雨宮竜三氏、執行役員に和田一郎、橋爪弘幸、中野誠、伊庭卓司および川合謙一の5氏を選任しております。

## 2 取締役および監査役の報酬等

### (1) 取締役の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

取締役の金銭報酬の額は、2004年6月29日開催の定時株主総会において前連結会計年度の連結経常利益の1%を取締役報酬の年間総額とすることと決議しております。当該株主総会終結時点の取締役の員数は12名です。

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

### (2) 取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針に関する事項

当社は、取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針（以下、決定方針という。）を取締役会の決議により定めております。決定方針では、各取締役（取締役非兼務執行役員を含む、以下同じ。）への報酬は、業績連動報酬・非金銭報酬等はなく固定報酬のみとしております。各取締役への支給額は、各取締役の職責や業績への貢献度合いを勘案し、取締役会長および代表取締役の協議にて決定することとしております。また、上記取締役の報酬の年間総額は前連結会計年度の連結経常利益の1%であります。当期に全額が各取締役に支給されるわけではなく、近年は全体の5割前後が支給され、それ以外は、各取締役別の金額を確定せず留保しております。将来、各取締役が退任したときの退職金、業績悪化による取締役報酬の減少補填などは、在任期間中の留保金から支払われます。

後記(3)に記載したとおり、取締役の個人別の報酬等の内容の決定に係る委任を受けた者は、それぞれ取締役会議長、代表取締役社長、管理部門担当代表取締役副社長、事業部門担当代表取締役副社長であり、各人の見地から協議の上、各取締役の職責や業績への貢献度合いを総合的に見極めて、適切に評価していることから、取締役会は、本事業年度に係る取締役の個人別の報酬の内容が、決定方針に沿うものであると判断しております。

### (3) 取締役の個人別の報酬等の内容の決定に係る委任に関する事項

当社においては、取締役会の委任決議に基づき小野寺研一氏（取締役会長〔取締役会議長〕）、仁島浩順氏（代表取締役社長〔ビル事業本部長〕）、竹村信昭氏（代表取締役副社長〔管理本部長〕）、小林正人氏（代表取締役副社長〔住宅分譲事業本部長〕）が取締役の個人別の報酬額の具体的内容（個別支給金額、支給時期、支給方法等）を決定しております。

当該取締役4名はそれぞれ取締役会議長、代表取締役社長、管理部門担当代表取締役副社長、事業部門担当代表取締役副社長であり、各人の見地から、各取締役の職責や業績への貢献度合いを協議の上、総合的に見極めることで適切な評価を行うことができると判断され、これらの権限を委任されました。

### (4) 監査役の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

監査役の金銭報酬の額は、1999年6月29日開催の定時株主総会において月額650万円以内と決議しております。当該株主総会終結時点の監査役の員数は5名です。

## (5) 取締役および監査役の報酬等の総額等

| 役員区分             | 報酬等の総額<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>(人) |
|------------------|-------------------------------|-----------------|-------------|------------|-----------------------|
|                  |                               | 基本報酬            | 業績連動<br>報酬等 | 非金銭<br>報酬等 |                       |
| 取締役<br>(うち社外取締役) | 2,164 <sup>(注1)</sup><br>(40) | 2,164<br>(40)   | —           | —          | 10<br>(2)             |
| 監査役<br>(うち社外監査役) | 56<br>(26)                    | 56<br>(26)      | —           | —          | 5<br>(3)              |
| 合計<br>(うち社外役員)   | 2,221<br>(67)                 | 2,221<br>(67)   | —           | —          | 15<br>(5)             |

- (注) 1. 当該取締役報酬の一部を全取締役同意のもと執行役員（5名）の報酬に充当しております。
2. 上記の取締役の報酬額は、当期に全額が各取締役へ支給される訳ではなく、近年は全体の5割前後が支給されます。それ以外は、取締役が退任したときの退職金、将来業績悪化による取締役報酬の減少補填などへの備えとして、支払いを留保しております。
3. 上記人数には2020年6月26日開催の第87期定時株主総会終結のときをもって退任した社外監査役1名を含んでいます。

## 3 社外役員に関する事項

### (1) 当事業年度における主な活動状況

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

### (2) 責任限定契約の内容の概要

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

## V 会計監査人に関する事項

### 1 名称

有限責任 あずさ監査法人

### 2 報酬等の額

|                                   |        |
|-----------------------------------|--------|
| 当社および当社の子会社が支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額 | 208百万円 |
| 当社が支払うべき報酬等の額                     | 140百万円 |

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

### 3 非監査業務の内容

該当事項はありません。

### 4 解任または不再任の決定の方針

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

## Ⅵ 会社の業務の適正を確保するための体制およびその運用状況に関する事項

### 1 業務の適正を確保するための体制

#### 基本方針

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

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

当社グループにおける内部統制の充実、強化を図るため、当社社長を委員長とする「リスクマネジメント委員会」を設置し、その下部組織である「内部統制会議」（主催：当社内部監査室）において、当社グループにおけるコンプライアンス推進活動のモニタリングを行い、その結果をリスクマネジメント委員会に報告する。

また、当社内部監査室が子会社を含めた内部監査を実施し、また、社内外に複数の内部通報窓口を設置することにより、不正、違法行為の発見、抑止を図る。

#### (2) 当社の取締役の職務の執行に係る情報の保存および管理に関する体制

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

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

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

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

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

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

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

当社は、各子会社から定期的に、業務執行状況、財務状況等、職務の執行に係る報告を受けるとともに、案件に応じ適宜、業務に関する相談をうけ指導を行うものとする。

また、必要に応じ、当社の監査役および当社内部監査室が各子会社の監査を行う。

## (6) 当社の監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合の使用人およびその使用人の取締役からの独立性および当社の監査役の使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項

当社の監査役が当社内部監査室の職員に対し監査業務に必要な事項を要請した場合には、積極的にこれに協力するものとし、この場合、担当する職員は、要請を受けた事項に関しては、取締役および他の職員の指揮命令を受けないものとする。

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

当社グループの取締役等および使用人またはこれらの者から報告を受けた者が当社の監査役に報告をする場合、あるいは当社の監査役から報告を求められた場合には、必要な報告を迅速に行うものとし、報告者は、そのような報告をしたことを理由として、不利な取扱いを受けないものとする。

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

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

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

## (9) その他当社の監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

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

## 2 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

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

## Ⅶ 会社の支配に関する基本方針

---

会社の支配に関する基本方針の内容とその実現に資する取組み、および当社株式の大規模買付行為に関する対応方針の内容と取締役会の判断につきましては、2007年5月17日開催の取締役会決議に基づき「当社株式の大規模な買付行為に関する対応方針（買収防衛策）」として導入され、その後、同年6月28日開催の第74期定時株主総会、2010年6月29日開催の第77期定時株主総会、2013年6月27日開催の第80期定時株主総会、2016年6月29日開催の第83期定時株主総会および2019年6月27日開催の第86期定時株主総会において、それぞれ株主の皆様のご承認を得て、継続または更新され、その有効期間は2022年6月開催予定の第89期定時株主総会終結時までとなっております。

本対応方針は、当社株式の大規模買付行為に関するルールを設定し、大規模買付者に対して大規模買付ルールの遵守を求めています。大規模買付ルールは、事前に大規模買付者から当社取締役会に対して必要かつ十分な情報が提供され、当社取締役会による一定の評価期間が経過した後に大規模買付行為を開始するというものです。大規模買付者がこの大規模買付ルールを遵守しない場合、あるいは遵守した場合でも、大規模買付行為が当社に回復しがたい損害をもたらすことが明らかであるときや、企業価値ひいては株主共同の利益を著しく損なうときには、当社取締役会として相当と認める対抗措置を講ずることとしております。なお、大規模買付者が大規模買付ルールを遵守したか否か、当該大規模買付行為が当社に回復しがたい損害をもたらすことが明らかである場合や企業価値ひいては株主共同の利益を著しく損なう場合に該当するか否か、対抗措置をとるべきか否か等について取締役会が判断するにあたっては、社外の学識経験者、弁護士、公認会計士等から選任された特別委員会に対し諮問を行い、その勧告を最大限尊重するものとしております。

以上のとおり、本対応方針は、当社株式の大規模な買付行為に対し株主の皆様が判断するのに必要な情報と時間を確保するためのルールを設定し、大規模買付者がこのルールを遵守しない場合や大規模買付行為が当社に回復しがたい損害をもたらすことが明らかな場合などに対抗措置を講ずることを定めたものでありますので、当社の企業価値ひいては株主共同の利益に資するものであり、当社役員の地位の維持を目的とするものではありません。



# 連結計算書類

## 連結貸借対照表 (2021年3月31日現在)

(単位：百万円)

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

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

## 連結損益計算書 (2020年4月1日から2021年3月31日まで)

(単位：百万円)

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

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

(単位：百万円)

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

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

# 連結注記表

## 【連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記等】

### 1. 連結の範囲に関する事項

#### (1) 連結子会社

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

#### (2) 非連結子会社

泉リフォーム(株)ほかの非連結子会社は、いずれも小規模であり、合計の総資産、売上高、当期純損益（持分に見合う額）および利益剰余金（持分に見合う額）等は、いずれも連結計算書類に重要な影響を及ぼしていないため連結の範囲から除外しております。

### 2. 持分法の適用に関する事項

#### (1) 持分法を適用した関係会社はありません。

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

### 3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち14社および特定目的会社15社の決算日は12月末日、特定目的会社8社の決算日は1月末日であります。連結計算書類の作成にあたっては、当該子会社の決算日時点の計算書類を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。また、連結子会社のうち特定目的会社1社の決算日は8月末日であるため、3月末日現在で実施した仮決算に基づく計算書類により連結しております。

なお、他の連結子会社の決算日はいずれも連結決算日と一致しております。

### 4. 会計方針に関する事項

#### (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

##### ①有価証券

##### (i) 満期保有目的の債券

償却原価法（定額法）によっております。

##### (ii) その他有価証券

##### (a) 時価のあるもの

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

##### (b) 時価のないもの

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

##### ②デリバティブ

時価法によっております。

##### ③たな卸資産

主として個別法に基づく原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）によっております。

#### (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

##### ①有形固定資産（リース資産を除く）

当社および国内連結子会社は、建物（その附属設備を除く。）は定額法、その他は定率法を採用しております。

ただし、一部国内連結子会社は1998年4月1日以後取得建物に限り定額法、その他は定率法を採用しており、在外連結子会社は、当該国の会計基準に基づき、定額法を採用しております。

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

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

##### ②無形固定資産（リース資産を除く）

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

### ③リース資産

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

### ④投資その他の資産

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

## (3) 重要な引当金の計上基準

### ①貸倒引当金

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

### ②賞与引当金

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

### ③役員退職慰労引当金

国内連結子会社 1 社は、役員の退任に伴う退職慰労金の支払に対処して内規に基づく期末要支払額を計上しております。

## (4) 重要な収益及び費用の計上基準

### 完成工事高および完成工事原価の計上基準

当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については、工事完成基準を適用しております。

## (5) その他連結計算書類作成のための基本となる重要な事項

### ①重要なヘッジ会計の方法

#### (i) ヘッジ会計の方法

原則として繰延ヘッジ処理によっております。

ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては特例処理を採用しております。

#### (ii) ヘッジ手段とヘッジ対象

| ヘッジ手段  | ヘッジ対象    |
|--------|----------|
| 金利スワップ | 借入金および社債 |

#### (iii) ヘッジ方針

社内規程等に基づき、金利上昇リスクの緩和を目的として行う方針であります。

#### (iv) ヘッジの有効性評価の方法

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

### ②退職給付に係る負債の計上基準

退職給付に係る負債は、従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における見込額に基づき、退職給付債務から年金資産の額を控除した額を計上しております。

#### (i) 退職給付見込額の期間帰属方法

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

#### (ii) 数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

過去勤務費用は発生した連結会計年度に一括費用処理しております。また、数理計算上の差異は、当連結会計年度の発生額を翌連結会計年度に一括費用処理する方法によっております。

#### (iii) 小規模企業等における簡便法の採用

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

### ③消費税等の会計処理方法

消費税および地方消費税の会計処理は税抜処理によっており、資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用（投資その他の資産「その他」に含む。）に計上し、5年間で均等償却を行っております。

## (6) 金額は表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。

## 【表示方法の変更に関する注記】

（「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用に伴う変更）

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

## 【会計上の見積りに関する注記】

### 1. 販売用不動産等の評価

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

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

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

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

### 2. 固定資産の減損

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

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

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

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

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

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

## 【追加情報】

（新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積り）

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

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

## 【連結貸借対照表に関する注記】

### 1. 担保資産及び担保付債務

|             |            |
|-------------|------------|
| 担保資産        | (帳簿価額)     |
| 現金及び預金      | 2,086百万円   |
| 建物及び構築物     | 98,200     |
| 土地          | 404,372    |
| その他（有形固定資産） | 106        |
| 計           | 504,765百万円 |

#### 担保付債務

|                    |            |
|--------------------|------------|
| 一年内返済予定の長期借入金      | 190百万円     |
| ノンリコース一年内返済予定長期借入金 | 14,844     |
| ノンリコース一年内償還予定社債    | 1,500      |
| ノンリコース社債           | 35,600     |
| 長期借入金              | 104,620    |
| ノンリコース長期借入金        | 261,073    |
| 計                  | 417,827百万円 |

### 2. 保証債務

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| 一般顧客の建物の瑕疵に対する保証等 | 11,305百万円 |
|-------------------|-----------|

### 3. 非連結子会社および関連会社の株式等

|        |           |
|--------|-----------|
| 投資有価証券 | 68,688百万円 |
|--------|-----------|

### 4. 所有目的の見直し

当連結会計年度において、所有目的の見直しを行った結果、その実態に合わせるために、有形固定資産から販売用不動産へ2,568百万円、有形固定資産から仕掛販売用不動産へ3,595百万円、仕掛販売用不動産から有形固定資産へ5,759百万円振り替えました。

### 5. ノンリコース債務に対応する資産

|             |            |
|-------------|------------|
|             | (帳簿価額)     |
| 現金及び預金      | 2,994百万円   |
| 建物及び構築物     | 77,088     |
| 土地          | 258,725    |
| その他（有形固定資産） | 84         |
| 計           | 338,893百万円 |

なお、上記資産には、1.「担保資産」に記載の金額の一部が含まれております。

**【連結損益計算書に関する注記】****1. 投資有価証券売却益**

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

**2. 減損損失**

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

| 主な用途 | 種類     | 場所   | 物件数 |
|------|--------|------|-----|
| 賃貸資産 | 土地及び建物 | 東京都他 | 4   |

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

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

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

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

なお、当該資産の売却価額は公示価格等を勘案して算定した金額であります。

連結計算書類上、当該売却価額を回収可能価額と判断し、当該固定資産売却損を減損損失（298百万円）として特別損失に計上いたしました。

**【連結株主資本等変動計算書に関する注記】****1. 発行済株式に関する事項**

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

**2. 自己株式に関する事項**

| 株式の種類    | 当連結会計年度期首 | 増加 | 減少 | 当連結会計年度末 |
|----------|-----------|----|----|----------|
| 普通株式（千株） | 2,146     | 0  | —  | 2,146    |

（注1）普通株式の自己株式の株式数の増加0千株は、単元未満株式の買取りによる増加です。

**3. 新株予約権等に関する事項**

該当事項はありません。

**4. 配当に関する事項****①配当金支払額**

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

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

次のとおり、決議を予定しております。

| 決議                   | 株式の種類 | 配当の原資 | 配当金の総額<br>（百万円） | 1株当たり<br>配当額（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  | 利益剰余金 | 9,952           | 21              | 2021年3月31日 | 2021年6月30日 |

## 【金融商品に関する注記】

### 1. 金融商品の状況に関する事項

当社グループは、資金運用については短期的な預金等に限定し、また、資金調達については銀行借入、社債やコマーシャル・ペーパーの発行によって行う方針であります。

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

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

### 2. 金融商品の時価等に関する事項

2021年3月31日（当期の連結決算日）における連結貸借対照表計上額、時価およびこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません。（（注2）参照）

（単位：百万円）

| 主な用途                                     | 連結貸借対照表計上額 | 時価        | 差額     |
|------------------------------------------|------------|-----------|--------|
| (1) 現金及び預金                               | 188,340    | 188,340   | —      |
| (2) 受取手形及び営業未収入金                         | 18,713     | 18,713    | —      |
| (3) 投資有価証券                               |            |           |        |
| その他有価証券                                  | 503,107    | 503,107   | —      |
| (4) 敷金及び保証金                              |            |           |        |
| その他有価証券                                  | 535        | 535       | —      |
| 資産計                                      | 710,696    | 710,696   | —      |
| (1) 支払手形及び営業未払金                          | 24,696     | 24,696    | —      |
| (2) 短期借入金                                | 26,620     | 26,620    | —      |
| (3) 一年内返済予定の長期借入金および長期借入金                | 2,831,656  | 2,862,322 | 30,666 |
| (4) コマーシャル・ペーパー                          | 120,000    | 120,000   | —      |
| (5) 一年内償還予定の社債および社債                      | 270,000    | 274,708   | 4,708  |
| (6) ノンリコース一年内返済予定長期借入金<br>およびノンリコース長期借入金 | 275,917    | 279,759   | 3,842  |
| (7) ノンリコース一年内償還予定社債<br>およびノンリコース社債       | 37,100     | 37,561    | 461    |
| 負債計                                      | 3,585,989  | 3,625,668 | 39,678 |
| デリバティブ取引（＊1）                             |            |           |        |
| ①ヘッジ会計が適用されていないもの                        | —          | —         | —      |
| ②ヘッジ会計が適用されているもの                         | (4,310)    | (4,310)   | —      |
| デリバティブ取引計                                | (4,310)    | (4,310)   | —      |

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

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

## 資産

### (1) 現金及び預金

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

### (2) 受取手形及び営業未収入金

相手先の信用状態が契約後大きく異なっていない限り、回収期間等から時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

### (3) 投資有価証券

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

### (4) 敷金及び保証金

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

## 負債

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

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

### (3) 一年内返済予定の長期借入金および長期借入金

借入金の時価については、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、当社の信用状態は実行後大きく異なっていないため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。変動金利による借入金の一部は、金利スワップの特例処理の対象とされており（下記「デリバティブ取引」②参照）、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっております。

### (5) 一年内償還予定の社債および社債

社債の時価については、市場価格によっております。

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

ノンリコース借入金およびノンリコース社債の時価については、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、責任財産の状況は実行後大きく異なっていないため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の新規借入または新規発行を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。変動金利によるものの一部は、金利スワップの特例処理の対象とされており（下記「デリバティブ取引」②参照）、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入または発行を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっております。

## デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものはありません。

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

(イ) 金利関連

(単位：百万円)

| ヘッジ会計の方法    | デリバティブ取引の種類等          | 主なヘッジ対象  | 契約額等      |           | 時価     |
|-------------|-----------------------|----------|-----------|-----------|--------|
|             |                       |          |           | うち1年超     |        |
| 原則的処理方法     | 金利スワップ取引<br>支払固定・受取変動 | 借入金      | 348,900   | 347,400   | △4,310 |
| 金利スワップの特例処理 | 金利スワップ取引<br>支払固定・受取変動 | 借入金および社債 | 1,440,247 | 1,271,549 | (*)    |

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

(\*) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている借入金、ノンリコース借入金およびノンリコース社債と一体として処理されているため、その時価は、当該借入金の時価に含めて記載しております。(上記「負債(3) 一年内返済予定の長期借入金および長期借入金」、「(6) ノンリコース一年内返済予定長期借入金およびノンリコース長期借入金」および「(7) ノンリコース一年内償還予定社債およびノンリコース社債」参照)

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

| 区分                                     | 連結貸借対照表計上額 |
|----------------------------------------|------------|
| ①子会社・関連会社株式 (*1)                       | 41,878     |
| ②非上場株式 (*1)                            | 2,337      |
| ③優先出資証券等 (*1)                          | 26,810     |
| ④匿名組合出資等 (*1)                          | 2          |
| ⑤敷金及び保証金 (満期保有目的の債券およびその他有価証券を除く) (*2) | 68,207     |
| ⑥預り敷金及び保証金 (*3)                        | 258,219    |

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

(\*2) 敷金及び保証金 (満期保有目的の債券およびその他有価証券を除く) については、残存期間を特定できず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「資産(4) 敷金及び保証金」には含めておりません。

(\*3) 預り敷金及び保証金については、残存期間を特定できず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

【賃貸等不動産に関する注記】

当社および一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビルや賃貸住宅等を所有しております。これら賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額および時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

| 連結貸借対照表計上額 | 連結会計年度末の時価 |
|------------|------------|
| 3,838,536  | 7,271,168  |

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

(注2) 連結会計年度末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。

【1株当たり情報に関する注記】

|            |        |     |
|------------|--------|-----|
| 1株当たり純資産額  | 3,171円 | 34銭 |
| 1株当たり当期純利益 | 298円   | 33銭 |

# 計算書類

## 貸借対照表 (2021年3月31日現在)

(単位：百万円)

| 科目               | 金額               |
|------------------|------------------|
| <b>(資産の部)</b>    |                  |
| <b>流動資産</b>      | <b>904,201</b>   |
| 現金及び預金           | 103,760          |
| 営業未収入金           | 15,619           |
| 販売用不動産           | 243,960          |
| 仕掛販売用不動産         | 366,766          |
| 未成工事支出金          | 8,564            |
| 原材料及び貯蔵品         | 92               |
| 前払費用             | 10,082           |
| 関係会社短期貸付金        | 139,251          |
| その他              | 16,114           |
| 貸倒引当金            | △10              |
| <b>固定資産</b>      | <b>4,311,408</b> |
| <b>有形固定資産</b>    | <b>3,335,143</b> |
| 建物               | 1,306,486        |
| 構築物              | 30,881           |
| 機械及び装置           | 14,857           |
| 車両及び運搬具          | 56               |
| 工具、器具及び備品        | 18,935           |
| 土地               | 2,326,469        |
| リース資産            | 404              |
| 建設仮勘定            | 107,724          |
| 減価償却累計額及び減損損失累計額 | △470,672         |
| <b>無形固定資産</b>    | <b>60,240</b>    |
| 借地権              | 59,304           |
| ソフトウェア           | 851              |
| その他              | 83               |
| <b>投資その他の資産</b>  | <b>916,025</b>   |
| 投資有価証券           | 501,704          |
| 関係会社株式           | 136,755          |
| 関係会社社債           | 67,659           |
| その他の関係会社有価証券     | 100,138          |
| 長期貸付金            | 4,183            |
| 関係会社長期貸付金        | 17,310           |
| 長期前払費用           | 23,600           |
| 敷金及び保証金          | 61,439           |
| その他              | 6,669            |
| 貸倒引当金            | △3,434           |
| <b>資産合計</b>      | <b>5,215,609</b> |

| 科目               | 金額               |
|------------------|------------------|
| <b>(負債の部)</b>    |                  |
| <b>流動負債</b>      | <b>572,824</b>   |
| 営業未払金            | 19,932           |
| 短期借入金            | 26,500           |
| 一年内返済予定の長期借入金    | 191,256          |
| コマースナル・ペーパー      | 120,000          |
| 一年内償還予定の社債       | 20,000           |
| リース債務            | 24               |
| 未払金              | 8,154            |
| 未払費用             | 31,841           |
| 未払法人税等           | 36,567           |
| 未払消費税等           | 11,264           |
| 前受金              | 58,673           |
| 未成工事受入金          | 23,471           |
| 預り金              | 23,355           |
| 賞与引当金            | 752              |
| 資産除去債務           | 71               |
| その他              | 960              |
| <b>固定負債</b>      | <b>3,181,946</b> |
| 社債               | 250,000          |
| 長期借入金            | 2,621,590        |
| リース債務            | 26               |
| 退職給付引当金          | 169              |
| 預り敷金及び保証金        | 254,539          |
| 長期預り金            | 27,949           |
| 資産除去債務           | 126              |
| 繰延税金負債           | 23,229           |
| その他              | 4,314            |
| <b>負債合計</b>      | <b>3,754,771</b> |
| <b>(純資産の部)</b>   |                  |
| <b>株主資本</b>      | <b>1,303,009</b> |
| 資本金              | 122,805          |
| 資本剰余金            | 132,752          |
| 資本準備金            | 132,742          |
| その他資本剰余金         | 9                |
| 自己株式処分差益         | 9                |
| <b>利益剰余金</b>     | <b>1,051,927</b> |
| 利益準備金            | 5,507            |
| その他利益剰余金         | 1,046,420        |
| 圧縮積立金            | 12,185           |
| 繰越利益剰余金          | 1,034,235        |
| <b>自己株式</b>      | <b>△4,475</b>    |
| <b>評価・換算差額等</b>  | <b>157,828</b>   |
| その他有価証券評価差額金     | 160,817          |
| 繰延ヘッジ損益          | △2,988           |
| <b>純資産合計</b>     | <b>1,460,838</b> |
| <b>負債及び純資産合計</b> | <b>5,215,609</b> |

## 損益計算書 (2020年4月1日から2021年3月31日まで)

(単位：百万円)

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

株主資本等変動計算書 (2020年4月1日から2021年3月31日まで) (単位：百万円)

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

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

# 個別注記表

## 【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

### 1. 有価証券の評価基準および評価方法

- (1) 子会社株式および関連会社株式  
移動平均法による原価法によっております。
- (2) その他有価証券
  - ① 時価のあるもの  
期末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。）によっております。
  - ② 時価のないもの  
投資有価証券およびその他の関係会社有価証券のうち優先出資証券については個別法に基づく原価法、金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの（匿名組合出資等）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。その他は移動平均法による原価法によっております。

### 2. デリバティブの評価基準および評価方法

時価法によっております。

### 3. たな卸資産の評価基準および評価方法

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

### 4. 固定資産の減価償却または償却の方法

- (1) 有形固定資産（リース資産を除く）  
建物（その附属設備を除く。）は定額法、その他は定率法を採用しております。  
なお、2016年4月1日以降に取得した建物附属設備および構築物については、定額法を採用しております。  
また、耐用年数および残存価額は、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。
- (2) 無形固定資産（リース資産を除く）  
ソフトウェア（自社利用分）については、社内における見込利用可能期間（5年）による定額法を採用しております。
- (3) リース資産  
所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産は、リース期間を耐用年数とし残存価額をゼロとする定額法によっております。
- (4) 投資その他の資産  
長期前払費用については、均等償却によっております。なお、償却期間については、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。

### 5. 繰延資産の処理方法

社債発行費

社債発行費は、支出時に全額費用処理する方法によっております。

### 6. 引当金の計上基準

- (1) 貸倒引当金  
営業未収入金等の回収事故に対処して、一般債権については貸倒実績率法により、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。
- (2) 賞与引当金  
従業員に対する賞与の支給に対処して、将来の支給見込額のうち当事業年度の負担額を計上しております。
- (3) 退職給付引当金  
従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務および年金資産の見込額に基づき計上しております。
  - ① 退職給付見込額の期間帰属方法  
退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当事業年度末までの期間に帰属させる方法については、期間定額基準によっております。
  - ② 数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法  
過去勤務費用は発生した事業年度に一括費用処理しております。また、数理計算上の差異は、当事業年度の発生額を翌事業年度に一括費用処理する方法によっております。

7. 収益及び費用の計上基準

完成工事高および完成工事原価の計上基準

当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については、工事完成基準を適用しております。

8. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項

(1) ヘッジ会計の処理方法

①ヘッジ会計の方法

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

②ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段  
金利スワップ

ヘッジ対象  
借入金

③ヘッジ方針

社内規程等に基づき、金利上昇リスクの緩和を目的として行う方針であります。

④ヘッジの有効性評価の方法

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

(2) 退職給付に係る会計処理

退職給付に係る未認識数理計算上の差異の会計処理の方法は、連結計算書類におけるこれらの会計処理の方法と異なっております。

(3) 消費税等の会計処理方法

消費税および地方消費税の会計処理は税抜処理によっており、資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却を行っております。

9. 金額は表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。

【表示方法の変更に関する注記】

（「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用に伴う変更）

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

【会計上の見積りに関する注記】

1. 販売用不動産等の評価

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

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

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

2. 固定資産の減損

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

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

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

## 【追加情報】

(新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積り)

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

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

## 【貸借対照表に関する注記】

### 1. 担保資産及び担保付債務

|           |            |
|-----------|------------|
| 担保資産      |            |
| 現金及び預金    | 2,086百万円   |
| 建物        | 9,877      |
| 構築物       | 217        |
| 工具、器具及び備品 | 20         |
| 土地        | 119,992    |
| 担保資産計     | 132,194百万円 |
| 担保付債務     |            |
| 長期借入金     | 76,000百万円  |
| 担保付債務計    | 76,000百万円  |

### 2. 保証債務

|                      |        |
|----------------------|--------|
| 分譲マンション共同事業者に対する債務保証 | 193百万円 |
| 住宅購入者の住宅ローンに対する債務保証  | 90百万円  |

### 3. 関係会社に対する金銭債権および金銭債務（区分表示したものを除く）

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

### 4. 所有目的の見直し

当事業年度において、所有目的の見直しを行った結果、その実態に合わせるために、有形固定資産から販売用不動産へ2,568百万円、有形固定資産から仕掛販売用不動産へ3,595百万円、仕掛販売用不動産から有形固定資産へ5,759百万円振り替えました。

## 【損益計算書に関する注記】

|              |           |
|--------------|-----------|
| 関係会社との取引高    |           |
| 営業取引による取引高   |           |
| 売上高          | 27,932百万円 |
| 仕入高          | 50,412百万円 |
| 営業取引以外による取引高 | 2,084百万円  |

## 【株主資本等変動計算書に関する注記】

|                 |            |
|-----------------|------------|
| 当事業年度末における自己株式数 |            |
| 普通株式            | 2,146,925株 |

【税効果会計に関する注記】

1. 繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

|                |            |
|----------------|------------|
| 繰延税金資産         |            |
| 販売用不動産評価損      | 18,795百万円  |
| 減損損失           | 14,943     |
| 未払事業税・事業所税     | 2,349      |
| 投資有価証券評価損      | 2,101      |
| 販売用不動産エクイティ評価損 | 1,413      |
| 関係会社株式評価損      | 532        |
| 退職給付引当金        | 52         |
| その他            | 12,930     |
| 繰延税金資産小計       | 53,115百万円  |
| 評価性引当額         | △1,169     |
| 繰延税金資産合計       | 51,946百万円  |
| 繰延税金負債         |            |
| 有価証券評価差額金      | 70,975百万円  |
| 圧縮記帳積立金        | 3,731      |
| その他            | 469        |
| 繰延税金負債合計       | 75,175百万円  |
| 繰延税金資産の純額      | △23,229百万円 |

【リースにより使用する固定資産に関する注記】

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

【関連当事者との取引に関する注記】

1. 子会社等

| 属性  | 会社等の名称                      | 住所         | 資本金<br>又は出資金<br>(百万円) | 事業の<br>内容又は<br>職業 | 議決権等の<br>所有（被所<br>有）割合 | 関係内容       |            | 取引の内容         | 取引金額<br>(百万円) | 科目            | 期末残高<br>(百万円) |
|-----|-----------------------------|------------|-----------------------|-------------------|------------------------|------------|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|     |                             |            |                       |                   |                        | 役員の<br>兼任等 | 事業上<br>の関係 |               |               |               |               |
| 子会社 | 西品川一丁目<br>地区市街地<br>再開発事業(株) | 東京都<br>新宿区 | 0                     | 賃貸業               | 所有<br>直接 100%          | 兼任2人       | 資金の<br>貸付等 | 資金の貸付<br>(注2) | 313           | 関係会社<br>短期貸付金 | 73,344        |
|     |                             |            |                       |                   |                        |            |            | 資金の回収         | 3,489         |               |               |
|     |                             |            |                       |                   |                        |            |            | 受取利息<br>(注2)  | 522           |               |               |

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

【1株当たり情報に関する注記】

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

# 監査報告

## 会計監査人監査報告書 謄本（連結）

### 独立監査人の監査報告書

2021年5月20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<br>業務執行社員 | 公認会計士 | 前野 充次 ㊞ |
| 指定有限責任社員<br>業務執行社員 | 公認会計士 | 高橋 秀和 ㊞ |
| 指定有限責任社員<br>業務執行社員 | 公認会計士 | 菅野 雅子 ㊞ |

#### 監査意見

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、住友不動産株式会社の2020年4月1日から2021年3月31日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

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

#### 監査意見の根拠

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

#### 連結計算書類に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

### 連結計算書類の監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

### 利害関係

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

以 上

# 会計監査人監査報告書 謄本

## 独立監査人の監査報告書

2021年5月20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<br>業務執行社員 | 公認会計士 | 前野 充次 ㊞ |
| 指定有限責任社員<br>業務執行社員 | 公認会計士 | 高橋 秀和 ㊞ |
| 指定有限責任社員<br>業務執行社員 | 公認会計士 | 菅野 雅子 ㊞ |

### 監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、住友不動産株式会社の2020年4月1日から2021年3月31日までの第88期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 監査意見の根拠

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

### 計算書類等に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

### 計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

### 利害関係

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

以 上

# 監査役会監査報告書 謄本

## 監 査 報 告 書

当監査役会は、2020年4月1日から2021年3月31日までの第88期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

### 1. 監査役および監査役会の監査の方法およびその内容

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

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

一 取締役会その他重要な会議に出席し、取締役および使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社および主要な事業所において業務および財産の状況を調査いたしました。

また、子会社については、子会社の取締役および監査役等と意思疎通および情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。

二 事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制その他株式会社およびその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項および第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役および使用人等からその構築および運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め意見を表明いたしました。

三 事業報告に記載されている会社法施行規則第118条第3号イの基本方針および同号ロの各取組みについては、取締役会その他における審議の状況等を踏まえ、その内容について検討を加えました。

四 会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視および検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（平成17年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

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

## 2. 監査の結果

### (1) 事業報告等の監査結果

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

### (2) 計算書類およびその附属明細書の監査結果

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

### (3) 連結計算書類の監査結果

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

2021年5月24日

住友不動産株式会社 監査役会

常勤監査役 中村 芳文 ㊞

常勤監査役 田中 俊和 ㊞

監査役 則久 芳行 ㊞

監査役 寺田 千代乃 ㊞

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

以上

# 株主総会会場ご案内図

## 開催会場

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

※開催場所が昨年と異なりますのでご注意ください。



## 交通機関

都 営 大 江 戸 線

「都庁前駅」 A6 出口直結

東京メトロ丸ノ内線

「西新宿駅」 2 番出口徒歩 4 分

J R 線

「新宿駅」 西口徒歩 8 分



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

