

有価証券報告書

(金融商品取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度 自 2023年4月1日
(第91期) 至 2024年3月31日

住友不動産株式会社

(E03907)

第91期（自2023年4月1日 至2024年3月31日）

有価証券報告書

- 本書は金融商品取引法第24条第1項に基づく有価証券報告書を、同法第27条の30の2に規定する開示用電子情報処理組織(EDINET)を使用し提出したデータに目次及び頁を付して出力・印刷したものであります。
- 本書には、上記の方法により提出した有価証券報告書に添付された監査報告書及び上記の有価証券報告書と併せて提出した内部統制報告書・確認書を末尾に綴じ込んでおります。

住友不動産株式会社

目 次

頁

第91期 有価証券報告書

【表紙】	1
第一部 【企業情報】	2
第1 【企業の概況】	2
1 【主要な経営指標等の推移】	2
2 【沿革】	4
3 【事業の内容】	5
4 【関係会社の状況】	7
5 【従業員の状況】	8
第2 【事業の状況】	10
1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】	10
2 【サステナビリティに関する考え方及び取組】	29
3 【事業等のリスク】	33
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】	35
5 【経営上の重要な契約等】	40
6 【研究開発活動】	40
第3 【設備の状況】	41
1 【設備投資等の概要】	41
2 【主要な設備の状況】	42
3 【設備の新設、除却等の計画】	48
第4 【提出会社の状況】	49
1 【株式等の状況】	49
2 【自己株式の取得等の状況】	52
3 【配当政策】	53
4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】	54
第5 【経理の状況】	77
1 【連結財務諸表等】	78
2 【財務諸表等】	120
第6 【提出会社の株式事務の概要】	135
第7 【提出会社の参考情報】	136
1 【提出会社の親会社等の情報】	136
2 【その他の参考情報】	136
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】	136

監査報告書

内部統制報告書

確認書

【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】	2024年6月28日
【事業年度】	第91期(自 2023年4月1日 至 2024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】	会計課長 飯 島 知 之
【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】	会計課長 飯 島 知 之
【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87期	第88期	第89期	第90期	第91期
決算年月	2020年 3 月	2021年 3 月	2022年 3 月	2023年 3 月	2024年 3 月
売上高 (百万円)	1, 013, 512	917, 472	939, 430	939, 904	967, 692
経常利益 (百万円)	220, 520	209, 949	225, 115	236, 651	253, 111
親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	140, 997	141, 389	150, 452	161, 925	177, 171
包括利益 (百万円)	108, 064	225, 376	151, 408	187, 599	278, 226
純資産額 (百万円)	1, 294, 998	1, 503, 021	1, 634, 049	1, 799, 372	2, 050, 582
総資産額 (百万円)	5, 317, 623	5, 673, 666	5, 806, 040	6, 365, 436	6, 678, 390
1 株当たり純資産額 (円)	2, 732. 41	3, 171. 34	3, 447. 81	3, 796. 64	4, 326. 69
1 株当たり当期純利益 (円)	297. 50	298. 33	317. 45	341. 66	373. 83
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	24. 4	26. 5	28. 1	28. 3	30. 7
自己資本利益率 (%)	11. 3	10. 1	9. 6	9. 4	9. 2
株価収益率 (倍)	8. 86	13. 09	10. 68	8. 73	15. 51
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	230, 458	225, 947	192, 967	165, 112	232, 033
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△290, 118	△336, 682	△209, 984	△489, 799	△310, 694
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	82, 644	102, 086	△21, 917	355, 555	△3, 655
現金及び現金同等物 の期末残高 (百万円)	193, 448	187, 281	150, 309	184, 052	103, 125
従業員数 [外、平均臨時雇用者数] (名)	13, 676 [3, 144]	13, 530 [3, 426]	13, 040 [3, 319]	12, 957 [3, 555]	12, 898 [3, 886]

(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 「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87期	第88期	第89期	第90期	第91期
決算年月		2020年 3 月	2021年 3 月	2022年 3 月	2023年 3 月	2024年 3 月
売上高	(百万円)	887, 791	816, 333	814, 453	808, 024	828, 893
経常利益	(百万円)	210, 908	200, 764	194, 285	207, 287	218, 476
当期純利益	(百万円)	146, 699	140, 342	122, 864	140, 560	147, 152
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, 254, 425	1, 460, 838	1, 561, 762	1, 700, 063	1, 915, 734
総資産額	(百万円)	4, 848, 107	5, 215, 609	5, 407, 297	5, 928, 668	6, 247, 125
1 株当たり純資産額	(円)	2, 646. 81	3, 082. 33	3, 295. 28	3, 587. 10	4, 042. 16
1 株当たり配当額 (内 1 株当たり 中間配当額)	(円) (円)	35. 00 (16. 00)	40. 00 (19. 00)	45. 00 (22. 00)	52. 00 (24. 00)	60. 00 (29. 00)
1 株当たり当期純利益	(円)	309. 53	296. 12	259. 24	296. 58	310. 49
潜在株式調整後 1 株当たり 当期純利益	(円)	—	—	—	—	—
自己資本比率	(%)	25. 9	28. 0	28. 9	28. 7	30. 7
自己資本利益率	(%)	12. 2	10. 3	8. 1	8. 6	8. 1
株価収益率	(倍)	8. 51	13. 19	13. 07	10. 05	18. 67
配当性向	(%)	11. 3	13. 5	17. 4	17. 5	19. 3
従業員数	(名)	5, 960	5, 877	5, 732	5, 757	5, 793
株主総利回り (比較指標: TOPIX (配当込み))	(%) (%)	58. 2 (90. 5)	86. 8 (128. 6)	76. 5 (131. 2)	68. 8 (138. 8)	131. 5 (196. 2)
最高株価	(円)	4, 619	4, 101	4, 222	3, 792	5, 873
最低株価	(円)	2, 171. 5	2, 388	3, 057	2, 854. 5	2, 939. 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 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（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）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）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）設立
1978年2月	株式会社琵琶湖リゾートクラブ（現：住友不動産ヴィラフォンテーヌ株式会社）（連結子会社）設立
1980年8月	住友不動産シスコ株式会社（連結子会社）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）（連結子会社）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 ※2019年10月事業終了
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）
2002年10月	「泉ガーデンタワー」（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
2008年4月	住友不動産ベルサール株式会社（連結子会社）設立
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）※現在12か所
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）設立
2017年6月	住友不動産販売株式会社上場廃止（完全子会社化）
2019年1月	インド事業会社 Goisu Realty Pvt. Ltd. 設立
2019年7月	インド・ムンバイ 新都心「BKC地区」でオフィスビル用地第1号取得
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
2022年11月	インド・ムンバイ 新都心「BKC地区」でオフィスビル用地第2号取得
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
2023年10月	インド・ムンバイ 中心部 「ワーリー地区」で延床100万㎡超の大規模複合開発用地取得

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（住宅分譲事業本部および用地開発事業本部）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。また、住友不動産シスコン㈱がインテリアの販売等を行っております。

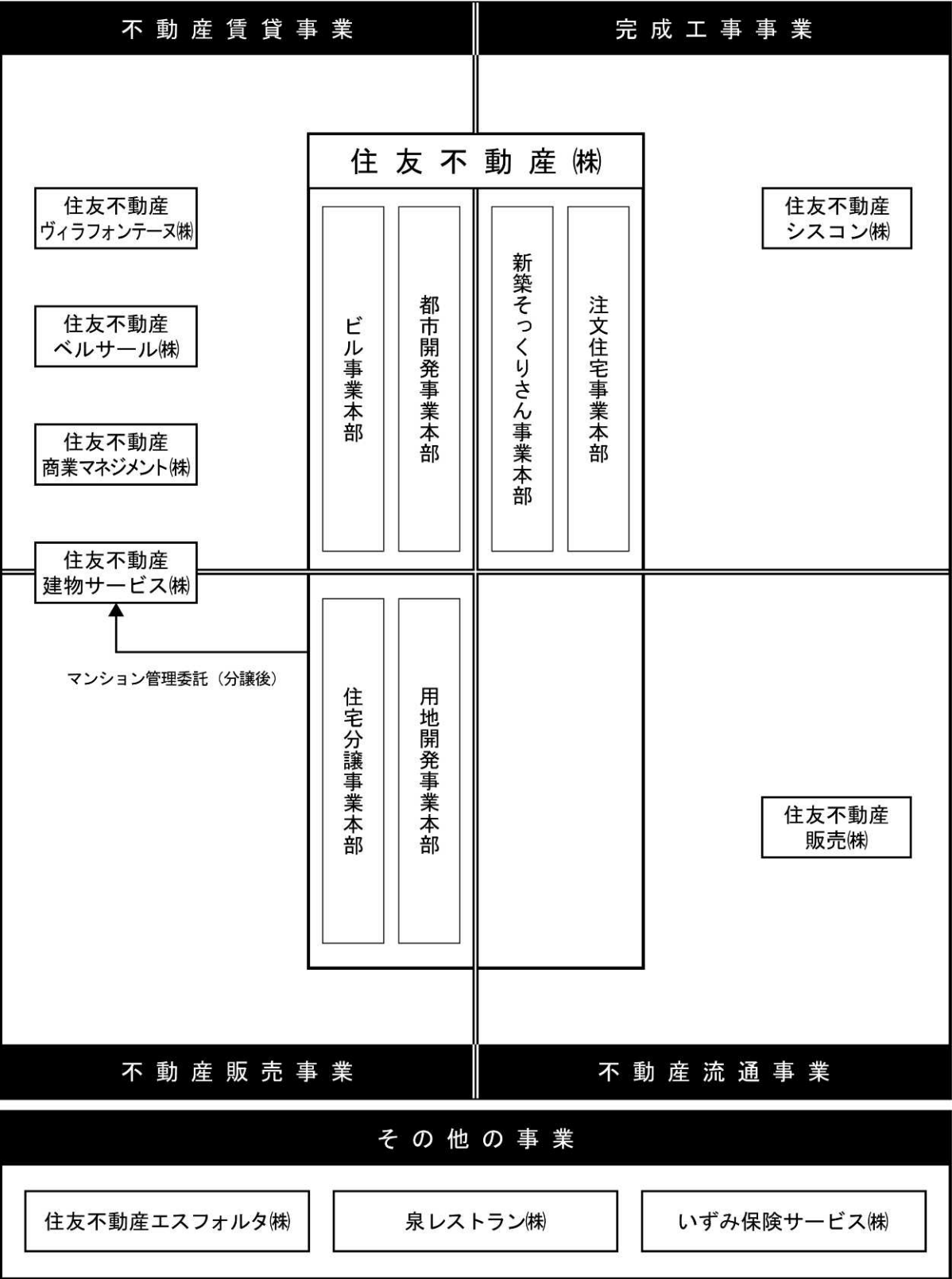
(4) 不動産流通事業

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 又は出資金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社)					
住友不動産販売㈱	東京都新宿区	2,970	不動産流通事業	100	当社分譲物件の販売を委託しております。また、同社に事務所を賃貸しております。 職員の兼任 1名
住友不動産建物サービス㈱	東京都新宿区	300	不動産賃貸事業	100	当社分譲・賃貸物件の管理を委託しております。また、同社に事務所を賃貸しております。 職員の兼任 2名
住友不動産シスコ㈱	東京都新宿区	70	完成工事事業	100	当社分譲・賃貸物件の内外装工事を発注しております。また、同社に事務所を賃貸しております。 職員の兼任 3名
住友不動産 ヴィラフォンテーヌ㈱	東京都新宿区	50	不動産賃貸事業	100	同社にホテル・事務所を賃貸しております。 職員の兼任 1名
住友不動産バルサール㈱	東京都新宿区	50	不動産賃貸事業	100	同社にイベントホール・会議室・事務所を賃貸しております。 職員の兼任 2名
住友不動産商業マネジメント㈱	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。 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 (フィットネスクラブ)	100	同社に店舗・事務所を賃貸しております。 職員の兼任 1名
住友不動産 カリフォルニアインク(注2)	California U. S. A.	US. \$ 162,771千	不動産賃貸事業	100	職員の兼任 3名
米国住友不動産販売 インク(注2)(注3)	Delaware U. S. A.	US. \$ 115,444千	不動産賃貸事業	100 (100)	職員の兼任 3名
エスエフ目黒開発特定目的 会社(注2)	東京都新宿区	15,265	不動産賃貸事業	—	同社から賃貸住宅・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

2024年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)	
不動産賃貸事業	4,030	[1,571]
不動産販売事業	837	[0]
完成工事事業	3,858	[632]
不動産流通事業	3,167	[975]
その他の事業	392	[703]
全社	614	[5]
合計	12,898	[3,886]

(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

2024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)
5,793	42.83	8.56	7,307,642

(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。

2024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	619	[15]
不動産販売事業	837	[0]
完成工事事業	3,722	[626]
その他の事業	1	[0]
全社	614	[5]
合計	5,793	[646]

(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

2024年3月31日現在

連結会社 (%)	提出会社 (%)
9.7	10.4

(5) 男性労働者の育児休業取得率

当連結会計年度(2023.4.1-2024.3.31)

会社の名称	育児休業取得率 (%)
住友不動産㈱	43
住友不動産販売㈱	31
住友不動産建物サービス㈱	67

(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)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(2023.4.1-2024.3.31)

会社の名称	管理 (%)	営業・企画 (%)	技術 (%)	アシスタント (%)
住友不動産㈱	74.2	88.5	83.9	96.5
住友不動産販売㈱	86.3	71.1	—	117.8
住友不動産建物サービス㈱	—	92.4	92.9	125.3
住友不動産ヴィラフォンテーヌ㈱	88.6	91.4	—	102.8
住友不動産エスフォルタ㈱	86.8	91.7	—	91.7
泉レストラン㈱	77.3	78.8	—	—

(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、女性のためのいずれかに該当。

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(2023.4.1-2024.3.31)

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㈱	60.4	70.6	56.1
住友不動産販売㈱	48.1	48.7	82.3
住友不動産建物サービス㈱	82.0	52.1	101.8
住友不動産ヴィラフォンテーヌ㈱	83.0	82.6	103.9
住友不動産エスフォルタ㈱	84.8	84.8	82.9
泉レストラン㈱	78.8	80.3	72.7

(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(2024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

① 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、①資産売却による一時的な利益を追わず、②開発用地を自ら創り出して建設したビルを、③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。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。

② 「持続的成長戦略」の積極的見直し

当社は、昨年5月にコロナ禍脱却と経済正常化を受けて「持続的成長のための基本的な経営戦略と中長期見通し」を公表いたしました。1年が経過し、社会・経済情勢など事業環境が大きく変動する中で、主要事業は着実に回復・改善し、24/3期決算は当初目標を達成、次期中期経営計画での経常利益3千億円達成が見通せるようになりました。

このように事業を進めるうえでの土台が守りから攻めへ固まってきたことに加え、その先の持続的成長を支える国内最大級の基幹開発案件が都市計画決定されるなど大きく事業化に前進し、また、将来の更なる成長・発展への大きな種蒔きとなるインド・ムンバイ中心部での大型複合開発用地の獲得もできました。当社は、このような成長のための具体的な案件に積極投資を続けることで、次期中計での経常利益3千億円を通過点とし、更なる高みである4千億円を目指し事業の拡大に邁進してまいります。

今般、これらの要素を織り込み、今後の方針について積極的な見直しを行い、2024年5月9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．主力事業は回復軌道、次期十次中計で経常利益 3 千億円達成の見通し

・オフィスビル賃貸事業

既存ビルは、コロナ禍中の2022年時点から既にオフィス回帰が始まり、契約が解約を上回り始め、その傾向は23年、24年と強まり続けています。また、管理コスト増に伴う価格転嫁が受容され始めたことを皮切りに、インフレ下における本格的な賃料値上げの実現も現実味を増してきています。

さらに、「住友不動産東京三田ガーデンタワー」、「住友不動産中野駅前ビル」、「住友不動産新宿南口ビル」など九次中計竣工物件のフル寄与による増収増益が加わり、十次中計以降オフィスビル賃貸事業の伸長が期待できる情勢となっています。これに加え、コロナ禍の直撃を受けていたホテル・イベントホール事業などが回復軌道に戻り、物件によってはコロナ前の収益を上回るようになってきました。

・分譲マンション事業

コロナ禍で高まった住宅への関心が需要を底上げした結果、価格の上昇を吸収しつつ、依然として販売好調を維持しています。

用地取得の難しさや工事費の高騰、そして上昇した価格がマーケットに受け入れられ続けるかなど、留意すべき点はあるものの、用地については向こう6年分を確保していること、また、十次中計までに計上予定の物件は既に工事費確定済であることから、マーケットの状況に臨機応変に対処できる余地を持っている点が、当社ならではの強みになると考えています。



ロ．経常利益 3 千億円達成を見据えた経営戦略の積極的な見直し

・ 配当倍増を 2 年前倒し

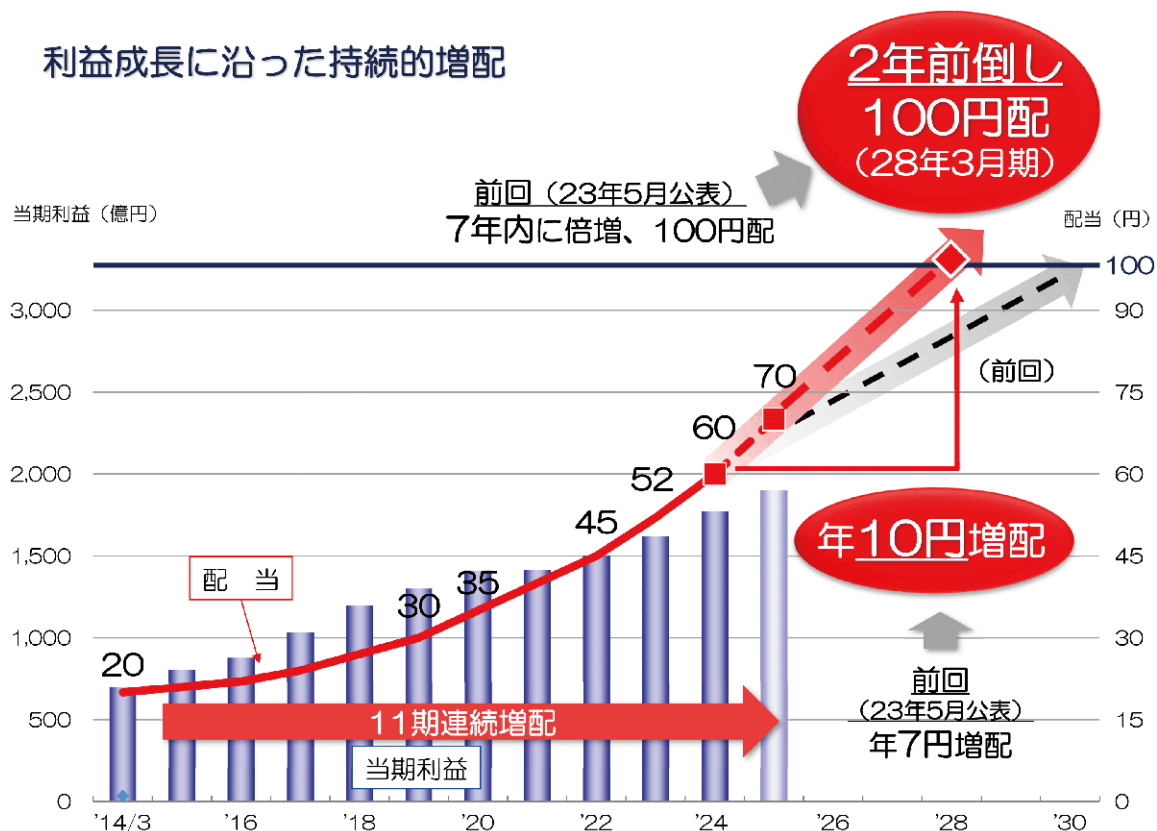
毎年の持続的増配ペースを一株当たり 7 円から 10 円に引き上げ、昨年掲げた「7 年以内に倍増、100 円配」を 2 年前倒しで実現します。

(24/3 期は 60 円、以降毎年 10 円増配し、28/3 期には 100 円配へ)

当社は、市況に左右される資産売却益に依存せず、安定収益であるビル賃貸料を収益の要にしています。前述の通り、賃貸事業の見通しの回復・改善傾向が明らかとなり、経常利益 3 千億円突破への足取りがはっきりと見えてきましたので、株主還元を一段と強化し、持続的増配のペースアップを行うものです。

経常利益 3 千億円突破後も、利益の増加状況を考慮し適切かつ積極的な株主還元を継続してまいります。

利益成長に沿った持続的増配



・政策保有株式の縮減進展、10%以下とする目標を3年前倒し

政策保有株の比率を10%以下とする目標を3年前倒し、28/3期末までの達成を目指します。

(株主資本に対する政策保有株の比率は22/3末で18.4%、23/3末で16.6%、24/3末で14.2%と着実に低下)

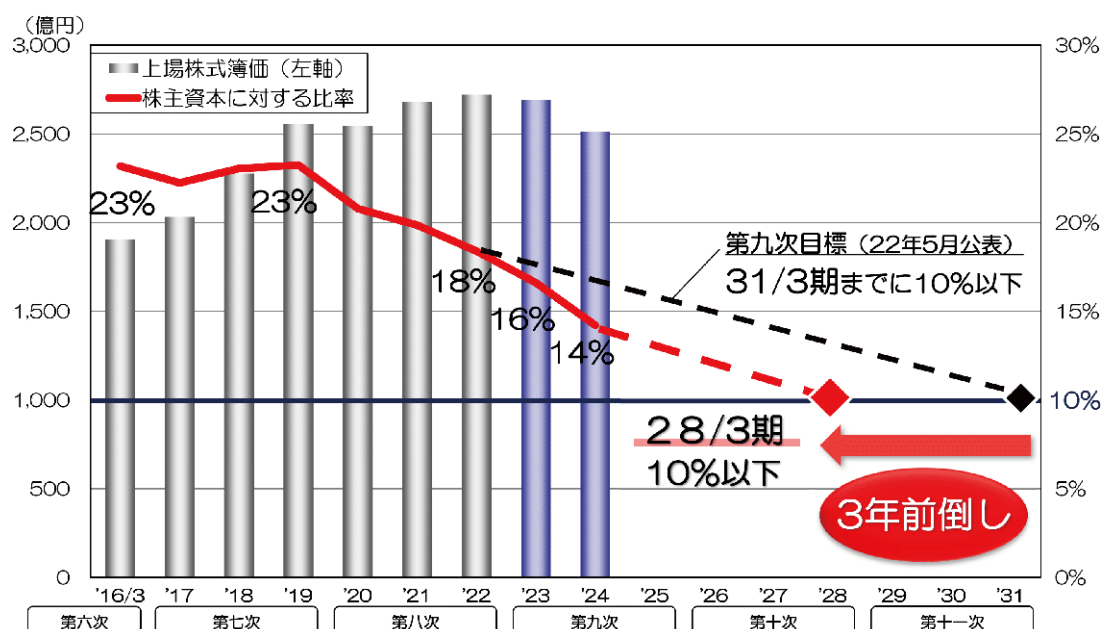
政策保有株式については、「良好なパートナーシップ※」の強化に資するもので、長期的に当社事業にプラスの効果が期待できるものは引き続き保有を継続する一方、保有意義の低下した株式は計画的に売却してまいります。前期末に純投資に区分した株を含む株式の売却益は、不動産開発で通常発生する解体除却損や、事業効率化のための整理損、従業員の生産性向上のためのDX投資、環境に配慮するためのGX投資に充当するなど、持続的成長のために有効活用してまいります。

※「良好なパートナーシップ」

当社は、オフィスビル賃貸や分譲マンション事業を進めるにあたり、ゼネコンさん・サブコンさんを単なる発注先と捉えるのではなく、共に事業を行うパートナーと考えています。

ゼネコンさん・サブコンさんとの政策保有を背景とする安定した受発注を通じてもたらされる継続的かつ強固な関係は、相手の立場から見れば、資材や施工要員を長期にわたり安心して確保する動機となり、当社からみれば、進行中の工事費高騰・工期長期化の事業リスクを軽減し、計画的・安定的な着竣工によって当社事業の安定化が図れるという果実を得ています。

上場株式簿価と株主資本に対する比率の推移



・ 事前警告型の買収防衛策は更新しない

当社グループはこれまで、ビル賃貸事業を中核として、中長期にわたりオフィスビル開発事業を続けることによって、持続安定的な成長を目指してきました。その成長途上において、短期的視野で資産売却による一過性利益の獲得を目的とする、言わば「金の卵を産む鶏を食べてしまう」という悪意ある買収行為から株主利益を守るために、防衛策を導入し、継続してきました。

昨年、経済産業省や金融庁において企業買収の在り方を見直す動きが進展したのに加え、前述の十次中計、またそれ以降の見通しにもある通り、企業価値に直結する当社自身の事業規模や収益力が拡大、安定度が増す中、成長ステージに一定の進展があったと判断し、今般、次回2025年6月の更新を行わないことといたしました。

・ 人的資本への積極的投資の継続

当社グループが持続安定的に成長するためには、活躍する従業員の存在が欠かせません。そのため当社グループは、成長の果実を先ず従業員に還元する「従業員ファーストの経営」と「グループ一体経営」を目指しています。

そのためには、人的資本に対する公正かつ効率的な投資が欠かせませんが、旧来の新卒一括採用や年功序列といった制度では対応しきれないのが実情です。

そこで当社は、グループ全体でキャリア職を通年採用し、多岐にわたる職種ごとに、その職責と実績によって年収を定めるジョブ型に近い給与制度に切り替えるなど、キャリア職中心の人事制度を中核に据え、積極的な登用を積み重ねてきました。その結果、現在従業員の90%、管理職の60%がこうした高いモチベーションに支えられたキャリア採用出身者で占められ、性別や新卒・中途の別によらない多様性に富む人員構成が実現し、それが当社グループの成長の原動力となっています。

今後も、個々の従業員の能力・実績に応じた評価制度に加え、生産性向上のためのDX投資、教育投資など、人的資本への積極的投資を継続してまいります。

・ グリーンファイナンスを総額1兆円から2兆円へ倍増

社会的要請の高い環境性能に優れた賃貸資産に対し付与される「DBJ Green Building認証」が、24/3末時点、76棟・延110万坪超で取得済となりました。九次中計では、グリーンファイナンス調達枠1兆円を設定しましたが、人気が高く早々と上限に到達しつつあるため、調達枠を2兆円に倍増いたしました。引き続き環境に配慮した優れた物件開発と、その性能の維持・向上に努めてまいります。

ハ、3千億円を通過点とし、更なる高み4千億円へ

当社は、東京都心の大規模再開発事業を成長の最大のエンジンとしています。六本木五丁目、八重洲、築地、六本木三丁目、池袋、飯田橋など進行中の案件が豊富で、当社所有予定延床200万㎡に、投資済額を含め2兆円を投じます。

第2のエンジンとして、インド・ムンバイの都心に投資済額を含め7千億円を投じます。ムンバイは交通インフラの整備が急ピッチで進められ、将来、東京都心部に匹敵するビジネスエリアに進化する可能性を強く感じさせる中、計画延床130万㎡超のプロジェクトが動き出しています。

2都市合わせて330万㎡超、2兆7千億円の成長・開発投資案件により、経常利益4千億円への道筋が見えてくると考えています。

トピックス① 日本最大級の市街地再開発「六本木五丁目再開発」が都市計画決定

「六本木五丁目西地区」再開発※が本年3月に都市計画決定しました。地上66階・高さ327mのオフィス中心のタワー延80万㎡を核とし、約1,000戸の住宅やホテル・商業などを併設する総延床108万㎡の日本最大級の再開発事業（総事業費8千億円規模）が緒に就きました。周辺の開発群との相乗効果により、東京駅周辺「大丸有」地区に比肩しうる都心中核エリアへの発展が期待できます。

※森ビルと共同参画する市街地再開発事業

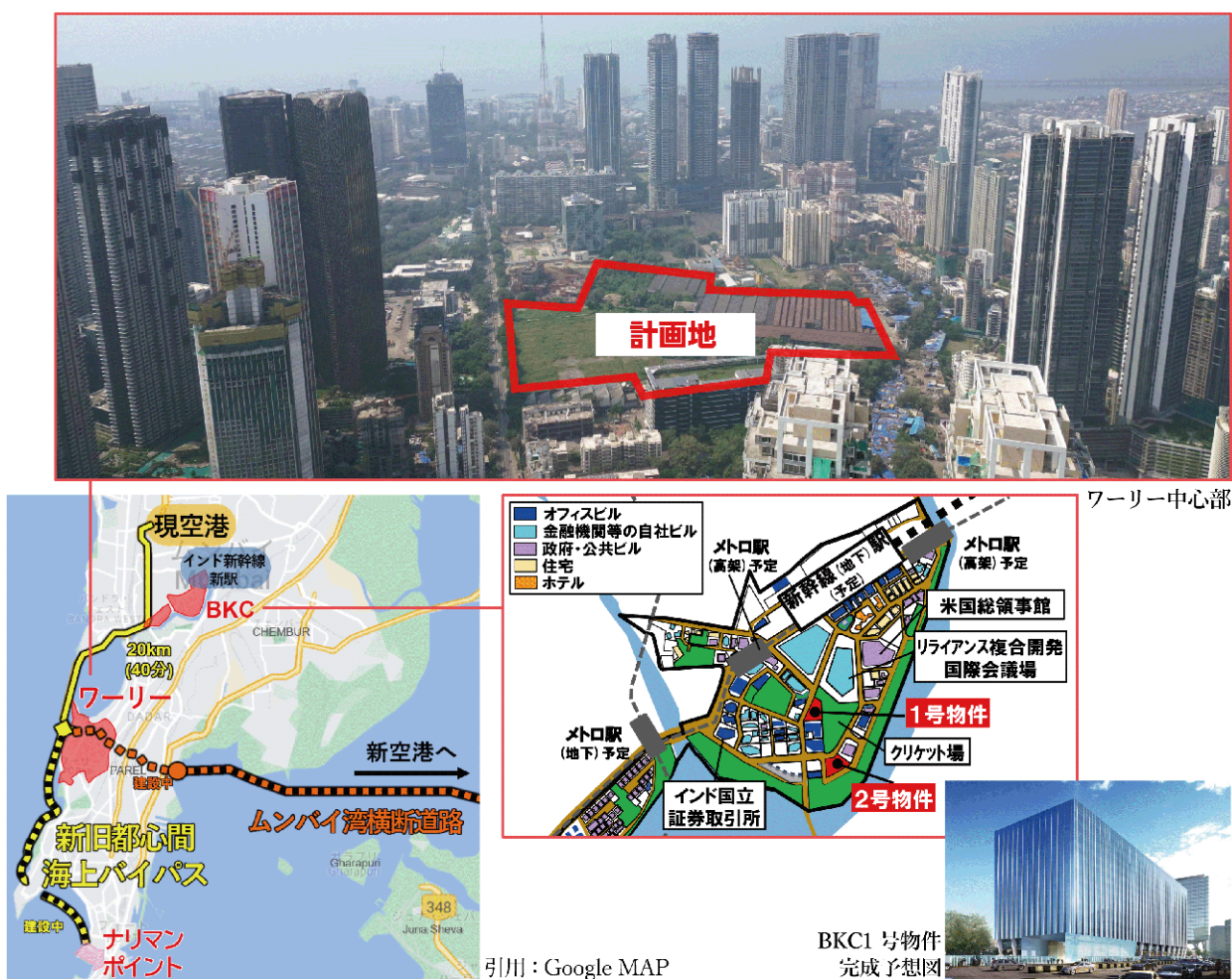


トピックス② インド・ムンバイ中心部で大型複合開発用地を獲得

既に2022年までに取得済みのBKC地区2物件（合計延床26万㎡、1棟目は着工済、2棟目は年内着工予定）に加え、2023年10月にインド・ムンバイの中心部「ワーリー地区」の大型複合開発用地（開発可能延床100万㎡超）を獲得いたしました。

この結果、単なる賃貸ビルオーナーとしてではなく、面的複合開発を持続的に推進する総合デベロッパーとしての立場を確立する大きな橋頭堡を築くことができました。

ムンバイ市中心部の真ん中ということもあり、地下鉄や高架道路の整備を集中的に行っているマハラシュトラ州及びムンバイ市行政当局からも積極的な支援表明をいただいております、インド並びにムンバイの発展に貢献するため、力を合わせながら、総延床100万㎡を優に超える大型開発をアイコンニックなものとするべく、本事業を進めてまいります。



インド新幹線	ムンバイーアーメダバード間の全長約500kmをおよそ2時間で結ぶ
ムンバイ湾横断道路	東の対岸ナヴィムンバイで建設中の新空港とムンバイ中心部を接続する総延長約22km (2024年1月開通)
海上バイパス (コストロード)	市内の渋滞回避のため半島西岸で延伸工事が進む海上バイパス (2024年3月一部開通)
メトロ3号	現空港方面からBKC地区、ワーリー地区を通りナリマンポイントまで主要ビジネスエリアを結ぶ (2024年開業予定)

トピックス③ 生まれ変わった「新宿住友ビル」

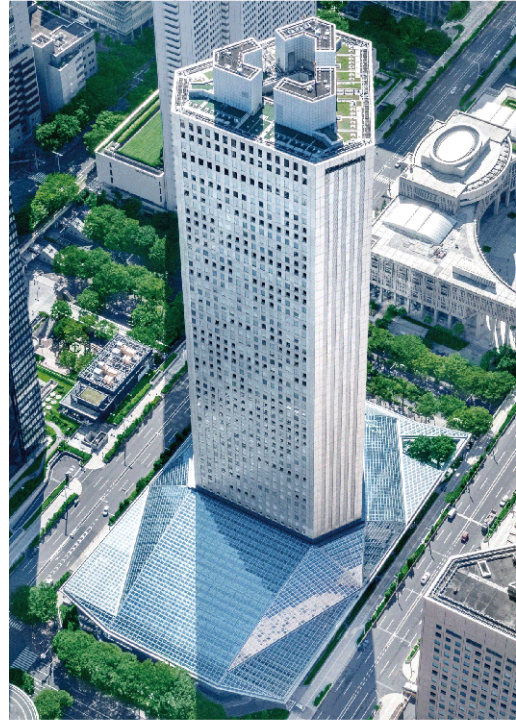
「新宿住友ビル」は1974年に竣工し、今年築50年を迎えました。当社のポートフォリオの中で最も古いこのビルを、建て替えではなく再生する選択肢を選びました。足元に大屋根をかけ、天候に左右されない大規模イベントを開催できるようにし、最上階にあったレストラン街を1～2階に移転して、オフィスフロアに再整備しました。設備を一新し、長周期地震に備える耐震性を強化しました。

この50年間の累計キャッシュフロー（償却前営業利益）は4千億円を超えており、80年代の高金利時代からバブル崩壊やリーマンショック、アベノミクス景気まで様々な経済変動を乗り越えながら、50年経った今もお年間100億円を超える賃貸キャッシュフローをもたらす旗艦ビルの一つです。

＜リニューアル前＞



＜リニューアル後＞



新宿住友ビル（地上52階／地下4階）

竣 工 ： 1974年 3 月 敷地面積： 14, 446. 46㎡

リニューアル： 2020年 6 月 延床面積： 180, 195. 16㎡

三 角 広 場 ： 約3, 250㎡

・全天候型アトリウム空間（天井高：約25m）

・災害時帰宅困難者約2, 800名受け入れ可能

東京都心での賃貸ビル事業が長期にわたり安定収益をもたらし、
また、それを保有することが投資効率から見ても優れている点について

1. 都心に向かってJR線、地下鉄などの鉄道網や道路等の公共インフラ施設が効率よく緻密に整備されていることに加え、こうした利便性の高い都心ほど常に最先端スペックの大型再開発ビルがスクラップアンドビルドで建設、供給されており、都心とその価値が揺るがないこと。

2. 金融・IT・通信のみならず、素材・半導体を始めとするメーカー、人材派遣・小売・エンターテインメントなどのサービス業など多彩な業種の企業が、大手からベンチャーに至るまで東京に集中・集積していること。

業種ごとに好不況はあっても、常に新陳代謝を伴いながら、借り手となる企業の多種多様なニーズが新たに生まれている。都内各所に200棟超の大小様々なビルを運営している当社の賃貸ポートフォリオは、多様性のあるニーズの受け皿として最適で、長期にわたり安定収益をもたらしている。

3. 賃貸資産を売却し、その資金でさらに多くの開発に再投資を行うという選択肢を排除するものではないものの、目下東京におけるビル投資は売却益に頼らずとも十分な収益性を担保する事業になっている。例えば、前述の竣工50年を経過した「新宿住友ビル」は年間100億円のキャッシュフローを上げる、まさに「金の卵を産む鶏」であり、安易な売却は、この鶏を失うことになってしまうこと。

加えて、利便性が高い都心ほど再開発が進み、決してビル立地が郊外化していないことから、事業適地の範囲は自ずと限られており、したがって、事業性の高い物件の開発機会を得ることは容易ではなく、単純に「売って利益を出した後で、安く買い直す」ことは困難であること。

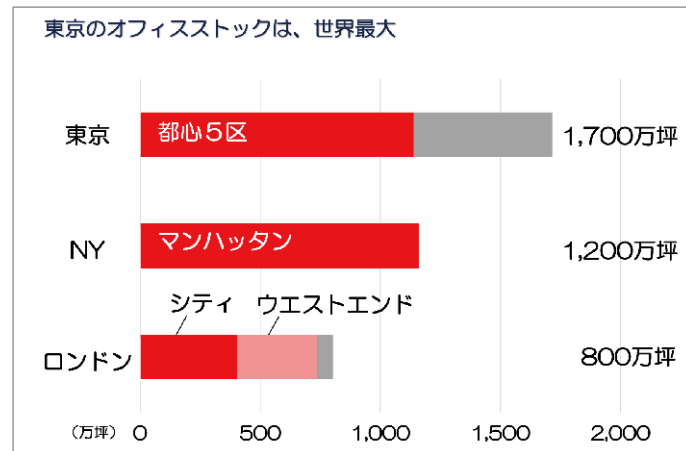
4. 東京のオフィス市場の優位性は以下の通り。

東京のオフィス市場の優位性

東京は世界最大のオフィスマーケット

①NY、ロンドンよりも大きい、世界最大のマーケット

東京のオフィスストックは、世界最大の規模（床面積）を誇り、供給面、需要面ともに成長余地のある、欧米の大都市と大きく異なるマーケットです。

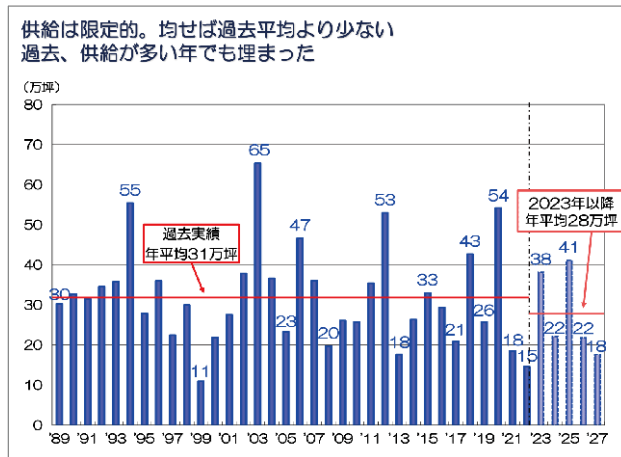


(出典 東京：東京都「東京の土地」(有効率 60%換算) NY、ロンドン：Cushman & Wakefield)

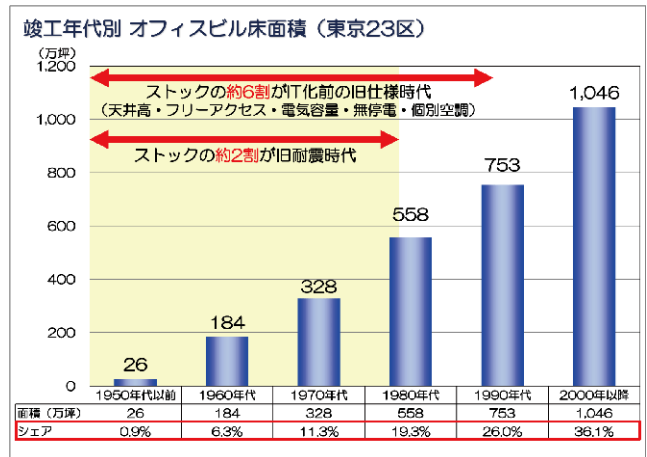
②既存ストックの2割が未だ旧耐震、また、建替再開発が中心なので供給増は差引年間1%程度

日本では地震リスクに備え、法令で耐震基準が整備されていますが、この耐震基準以前（80年代前半までに竣工）のビルが依然としてストックの2割を占めており、建替や再開発による機能更新が必要です。加えて、都市防災を強化し、社会基盤整備を進めるため、容積緩和などのインセンティブが付与されるのを受け、東京では都心一等地の建替型再開発が進んでいます。

また、建替型が中心なので取り壊される建物の減失面積を差し引いたネット供給量は限定的で、2000年からの20年間で18%増、即ち毎年1%程度の増加に留まっており、長期的に見れば需給関係はバランスが取れたものとなっています。



(森ビル「大規模ビルの新規供給」から作成)

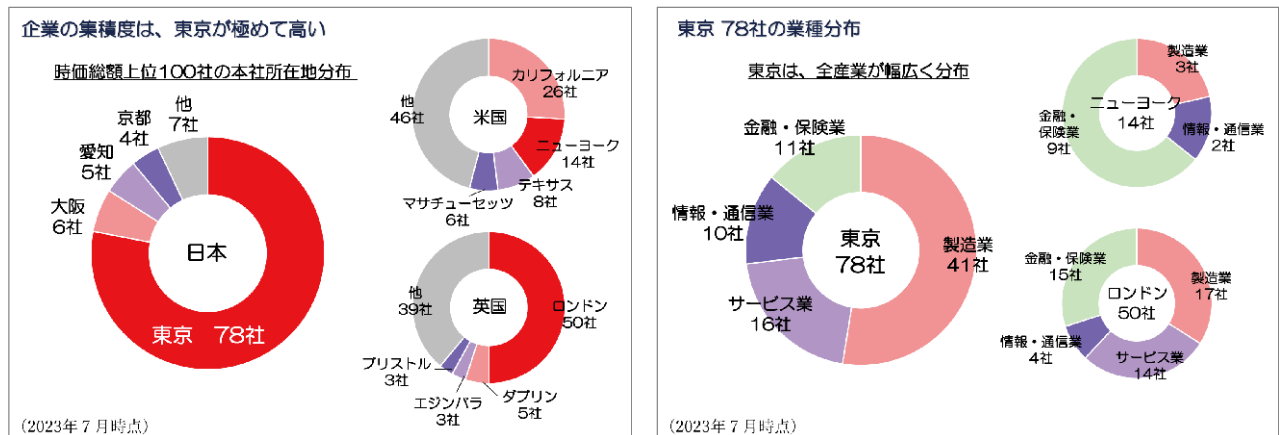


(2022年1月1日時点/東京都「東京の土地」から作成)

構造的な需要増加要因

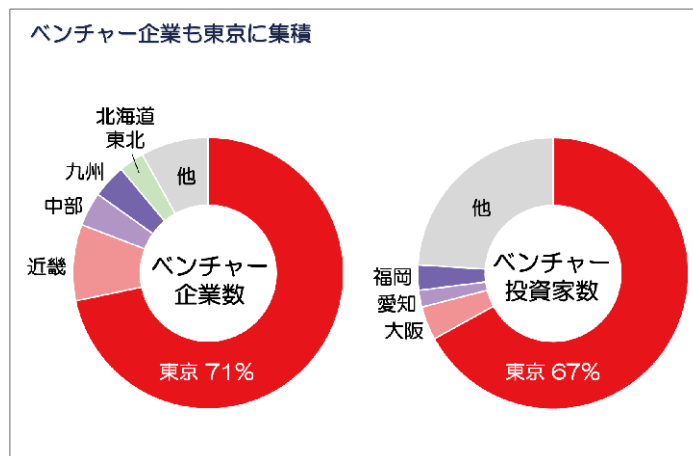
①大企業が集結、全産業が揃う世界に類例のないマーケット

日本の大企業（時価総額上位100社）の8割は東京に本社を置き、本社を地方に置く大企業も東京本社を併設していることが一般的です。これに対し、ニューヨークでは1割強、ロンドンも5割に留まります。また、業種別に見ても製造業、サービス業、情報通信、金融など、東京には全業種が集結しており、金融業が中心のニューヨークなど、産業クラスターが諸都市に分散する諸外国とは大きく異なります。このため、オフィスニーズも裾野の広い安定した構造となり、業種ごとに好不況はあっても、縮む業界の床を伸べる業界が吸収し、その結果、需給が安定していると言えます。



②ベンチャー企業の集積

大企業のみならず、ベンチャー・VCも、人材、資金、BtoB市場が揃う東京に7割が集中しています。

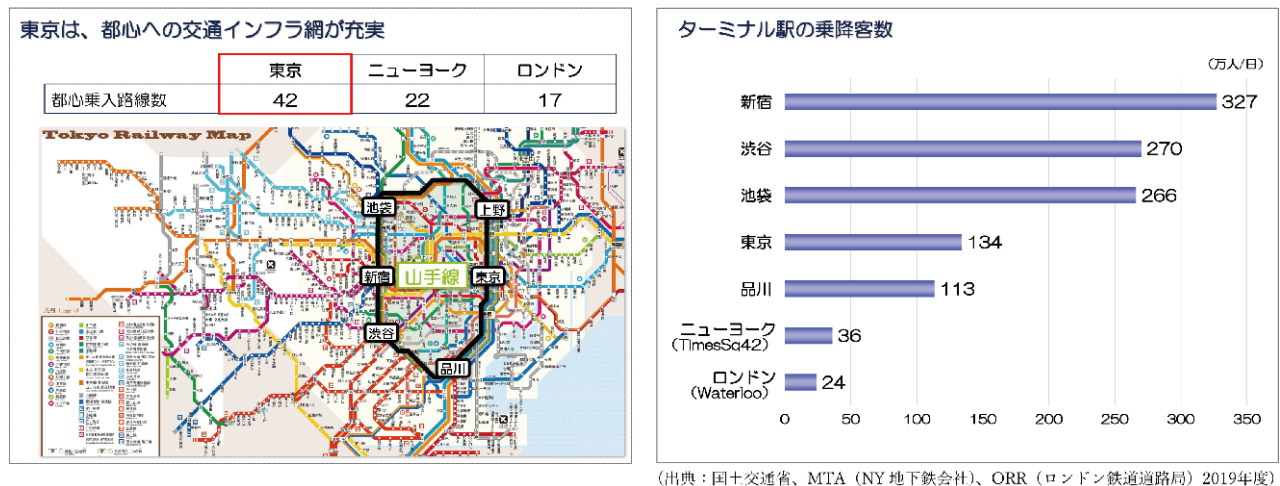


(出典：INITIAL 社 スタートアップデータベース ベンチャー企業：1億超調達 6,100 社 投資家 VC、金融 1,440 社)

③充実した都市交通インフラ、揺るがない都心

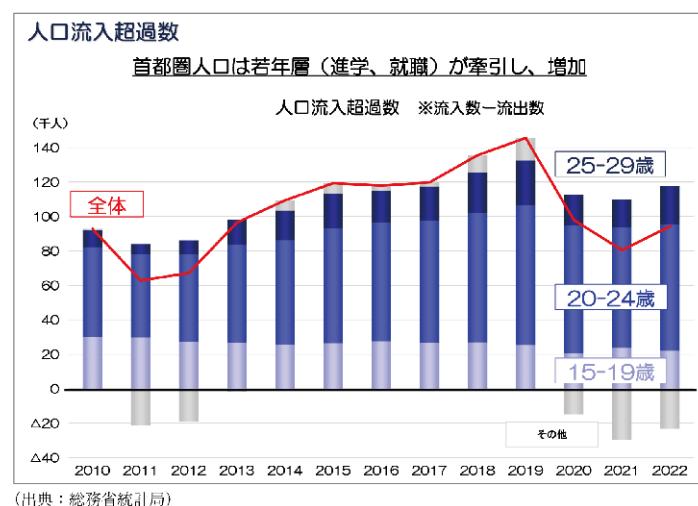
東京都心の交通手段で核となる環状山手線に四方から鉄道網42路線が接続されています。安全かつ正確な時間で運行される鉄道インフラを利用して、首都圏全方位から通勤者が都心に集まっています。（首都圏オフィスワーカーの8割超が公共交通機関を利用）

この効率的な交通インフラのおかげで、郊外にオフィスを移転する積極的メリットはなく、その結果、揺るがない都心が形成されています。



④構造的、継続的な人口流入

東京の通勤圏である首都圏の人口は、長期間にわたり流入超過となっています。その牽引役は20歳前後の若年層です。東京に集積する大学への地方からの進学者は多く、卒業後もそのまま東京の企業に就職する傾向が長年にわたり定着しています。これにより、大学、企業の集積が人を呼び、人の集積が企業を呼び込む好循環となっています。



上記以外にも、ホテル、商業施設、病院などの社会資本が東京都心に効率的に配置されています。

コロナ禍を経て、東京のオフィスの優位性がさらに際立つ

①コロナ禍、コスト抑制を主因に空室率6%に上昇も、半年で需給均衡に

コロナ前は、アベノミクス政策による好景気の中、競争力の劣るビルでもテナントが入居し、需給が逼迫して1%という空前の低空室率になりました。

2020年に、コロナ禍に対応すべく企業は従業員の安全確保のため出社を抑制するとともにコスト削減のためオフィス床を減らし、半年で空室率が6%に上昇しました。

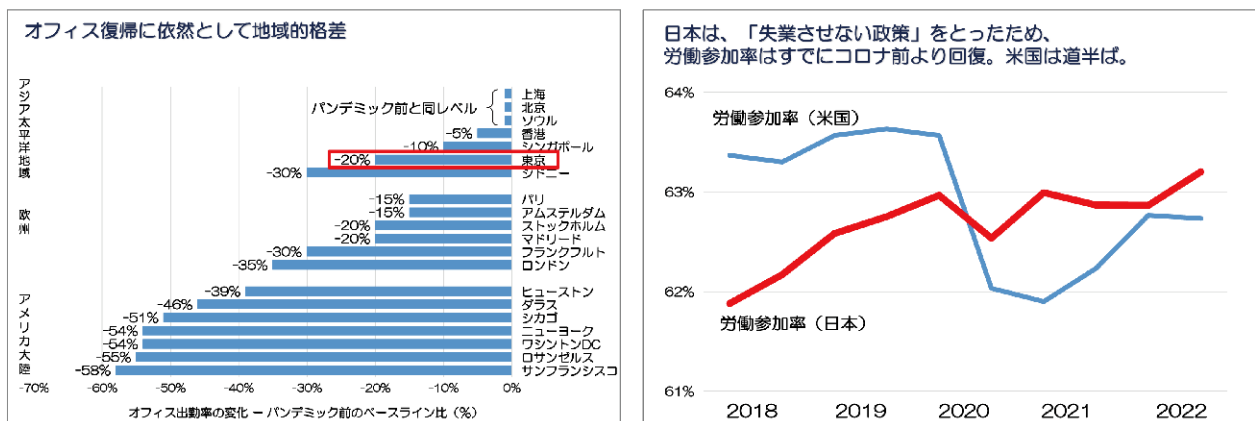
一方で、離隔距離を保つ席配置とするため減床しない判断も多く、テレワークによるコミュニケーション不足が成長停滞を招くという懸念も広がり、返した床を借り戻す動きや、使用頻度が減った執務スペースを交流スペース等に転用する事例が増加し、需給バランスが短期間で改善しました。

②コロナ明け、米国とのオフィス回帰に差

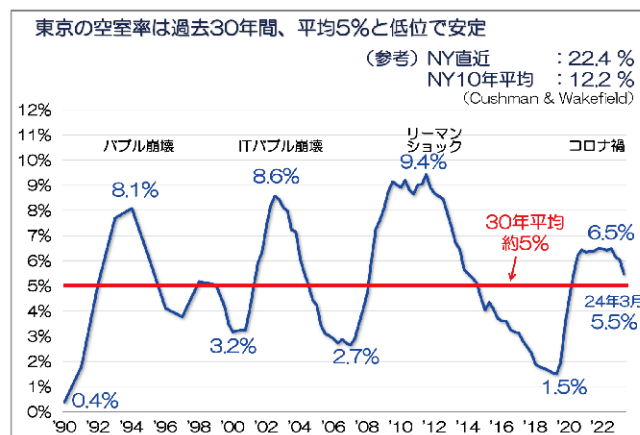
コロナ前対比で出社率の戻りを国際比較すると、ニューヨークが約4割に対し、東京は約8割と大きな差になっています。これは、労働環境の違いが影響していると考えられます。

労働参加率の推移を見ても違いが明かですが、米国はコロナ禍でまず従業員は解雇され、その従業員に失業給付をする政策が主体だったのに対し、日本では雇用維持のため、企業に助成金を支給し従業員の雇用を守る政策をとったことで、出社率の早期回復につながっていると考えられます。

現在では、テナント企業が再び成長軌道に戻すため、優秀な人材を確保しようと採用増に動き、また、出社したくなるオフィス作りを志向し、ラウンジなどの交流スペースを増やすなど、移転統合ニーズや増床ニーズが増加傾向にあり、東京の市況は回復基調となっています。



(出典 左：JLL「グローバルリサーチ 2023年8月 CBDの未来 ダイナミックアーバンセンターの創出」を基に当社作成、 右：OECD Labor force participation rate)



(出典：三鬼商事)

(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、一部、その後の社会・経済情勢の変化に合わせ積極的に見直し）は、以下の通りです。

1. 業績目標

中計最高益連続更新

3ヵ年累計経常利益 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ヵ年の累計業績目標 >

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

① 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、既存ビルの収益力の維持・向上に努めるとともに、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

② 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

③ 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

④ 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

① 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

② 「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 ※2024年5月9日見直し

長期資金総額2兆円のグリーンファイナンスを実施

- ① 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（2024年3月末時点で76物件取得済）のうち、54棟を対象に2兆円をグリーンファイナンスにより調達する
- ② 資金調達期間中の制約
 - ・CO2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）
- ③ 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 ※2024年5月9日見直し

賃貸事業の見通しの回復・改善傾向が明らかとなり、経常利益3千億円突破への足取りがはっきりと見えてきたため、毎年の持続的増配ペースを一株当たり7円から10円に引き上げる

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)

	八次			九次		
	2020年 3月期	2021年 3月期	2022年 3月期	2023年 3月期	2024年 3月期	2025年 3月期（予）
配 当	35	40	45	52	60	70
一株利益	298	298	317	342	374	401

6. 政策保有株式に対する数値目標の導入 ※2024年5月9日見直し

保有株式簿価の株主資本に対する比率を2027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。2022年3月末時点で、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、これを毎年引き下げ、2027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 (2016年3月末)	七次 (2019年3月末)	八次 (2022年3月末)	2027年度 目標
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

① 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

② 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

③ 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 排出量		九次 削減目標	2019年度 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

- ① オフィステナント専有部のグリーン電力導入率30%
- ② 分譲マンションのZEH-M Oriented 設計100%
- ③ 注文住宅でZEH住宅（標準化済）受注比率60%
- ④ 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%
- ⑤ 「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）

① 基本方針の内容とその実現に資する取組み

イ. 主力事業は回復軌道、次期十次中計で経常利益3千億円達成の見通し

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24期で経常増益を達成しました。

第九次中計の2年目、2024年3月期は3期連続の経常最高益と11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、順調に進捗しております。

当社は、昨年5月にコロナ禍脱却と経済正常化を受けて「持続的成長のための基本的な経営戦略と中長期見直し」を公表いたしました。1年が経過し、社会・経済情勢など事業環境が大きく変動する中で、主要事業は着実に回復・改善し、2024年3月期決算は当初目標を達成、次期中期経営計画での経常利益3千億円達成が見通せるようになりました。

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、①資産売却による一時的な利益を追わず、②開発用地を自ら創り出して建設したビルを、③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、2024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2千4百億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。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、2024年3月末時点で約3兆9千億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は否定できません。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、株主の皆様は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、株主の皆様は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、当社は「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。）を、2007年5月17日付取締役会決議に基づき導入し、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、更新してきました。

昨年、経済産業省や金融庁において企業買収の在り方を見直す動きが進展したのに加え、前述の十次中計、またそれ以降の見通しにもある通り、企業価値に直結する当社自身の事業規模や収益力が拡大、安定度が増す中、成長ステージに一定の進展があったと判断し、今般、次回2025年6月の更新を行わないことといたしました。

②当社株式の大規模買付行為に関する対応方針の内容と取締役会の判断

当社は、当社株式の大規模な買付行為が開始された場合において、これを受け入れるかどうかは、当社株主の皆様は判断に委ねられるべきものであると考えておりますが、当社株主の皆様が企業価値ひいては株主共同の利益への影響を適切に判断するためには、大規模買付者および当社取締役会の双方から、当社株主の皆様に必要なかつ十分な情報・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) 本対応方針の詳しい内容については、当社ホームページ

(https://www.sumitomo-rd.co.jp/uploads/2022.05.12_release2.pdf) 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

① 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、浮利を追わず」、「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、何よりも信用を大切に、目先の利益を追わず、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。

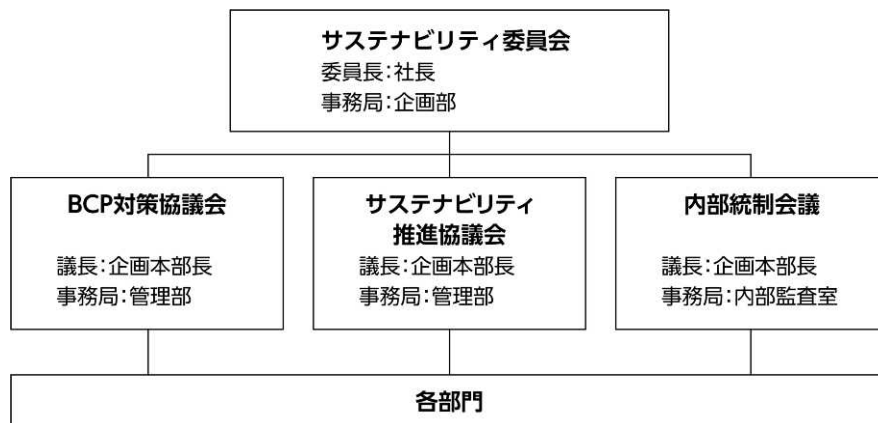
この企業姿勢をコーポレートスローガン『信用と創造』として掲げ、何よりもステークホルダーとの信頼関係を大切に、高い目標を掲げ、新たな発想で新分野を開拓し、挑戦する、“新しい価値を創造”することを行動指針としております。また、『より良い社会資産を創造し、それを後世に残す』ことを基本使命とし、各事業を通じて環境をはじめとする様々な社会課題の解決に貢献しつつ、企業価値の最大化を目指すことを経営の基本方針としております。

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。

② 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」、「サステナビリティ推進協議会」、「内部統制会議」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ます。



(2) 主な取組み

① 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、国際的社会課題である「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)

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2024年3月に57%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、2024年3月のZEH受注比率は97%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
オフィスビル		
テナント専有部のグリーン電力 導入率30%	➡	18%
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		
分譲マンション		
ZEH-M Oriented 設計100%	➡	設計100%
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		
約4,900戸 ※申請中を含む		
新築そっくりさん		
高断熱リフォーム商品（投入済） 受注比率20%	➡	54%
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		
※3月単月57%		
注文住宅		
ZEH住宅（標準化済） 受注比率60% ※ZEH相当を含む	➡	94%
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」		
※3月単月97%		
その他		
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	➡	必要数確保
「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		
※注文住宅、新築そっくり必要設置棟数約4,000棟		
※受注ベース		

② 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」と「グループ一体経営」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取り組み、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）」等に活路を見いだし、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（キャリア職）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ました。グループ全体でキャリア職を通年採用し、多岐に渡る職種ごとに、その職責と実績によって年収を定めるジョブ型に近い給与制度に切り替えるなど、キャリア職中心の人事制度を中核に据え、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「職種別人事制度」

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職採用を拡大、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、主に能力（職責）と成果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 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7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10.4%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3名（社外取締役、社外監査役、執行役員各1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。

ホ 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。

このように当社は、今後も個々の従業員の能力・実績に応じた評価制度に加え、生産性向上のためのDX投資・教育投資など、人的資本への積極的投資を継続してまいります。

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に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に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に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に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。

※報告書提出日現在、当社は117の金融機関と取引を行っております。

＜連結有利子負債他の推移＞

(百万円)

	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期	2024年3月期
連結有利子負債	3,440,908	3,561,293	3,559,993	3,938,021	3,961,564
連結自己資本	1,294,998	1,503,021	1,634,049	1,799,372	2,050,582
デットエクイティレシオ※	2.5	2.2	2.1	2.1	1.9
長期比率	96%	96%	98%	95%	97%
固定金利比率	95%	94%	96%	86%	84%

※連結純有利子負債÷連結自己資本

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

① 財政状態及び経営成績の状況

3期連続経常最高益、11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、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。営業利益、経常利益、純利益はいずれも過去最高を更新（営業利益2期連続、経常利益3期連続、純利益11期連続）しました。

オフィスビル賃貸、分譲マンションが増収増益で業績を牽引

部門別では、市況の回復・改善傾向が鮮明となってきた東京のオフィスビルを中心とした不動産賃貸事業と、分譲マンションの引渡し戸数が増加した不動産販売事業がともに最高益となり業績を牽引しました。

受取利息・受取配当金の増加により営業外損益は△15億円（前期比＋30億円）に改善、特別損益は減損損失や固定資産除却損など127億円の特別損失を計上した一方で投資有価証券売却益など128億円の特別利益を計上し、差引1億円（同＋64億円）のプラスとなりました。

その結果、売上高9,676億円（前期比＋3.0％）、営業利益2,546億円（同＋5.6％）、経常利益2,531億円（同＋7.0％）、親会社株主に帰属する当期純利益1,771億円（同＋9.4％）となりました。

	前連結会計年度 (2022. 4. 1～2023. 3. 31)	当連結会計年度 (2023. 4. 1～2024. 3. 31)	増 減
売上高	939,904	967,692	+27,787
営業利益	241,274	254,666	+13,392
経常利益	236,651	253,111	+16,460
親会社株主に帰属する 当期純利益	161,925	177,171	+15,245

（百万円）

部門別の営業成績は下表の通りです。

	前連結会計年度 (2022. 4. 1～2023. 3. 31)	当連結会計年度 (2023. 4. 1～2024. 3. 31)	増 減
売上高			
不動産賃貸	425,368	444,406	+19,037
不動産販売	222,077	241,207	+19,130
完成工事	213,584	205,058	△8,525
不動産流通	75,107	72,308	△2,798
連結計	939,904	967,692	+27,787

（百万円）

	前連結会計年度 (2022. 4. 1～2023. 3. 31)	当連結会計年度 (2023. 4. 1～2024. 3. 31)	増 減
営業利益			
不動産賃貸	165,693	176,580	+10,887
不動産販売	53,928	60,208	+6,280
完成工事	21,421	20,841	△580
不動産流通	20,030	18,739	△1,291
連結計	241,274	254,666	+13,392

（百万円）

<不動産賃貸事業部門>

増収増益、最高益更新

当連結会計年度は、前期竣工の「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」など大型ビルの新規稼働によって減価償却費が大きく増加したものの、既存ビルの収益改善と、ホテル、イベントホールなど施設営業分野の回復が業績に寄与した結果、増収増益となり、売上、営業利益ともに過去最高を更新しました。

需給改善継続、新規ビル募集進捗

当期末の空室率は、「住友不動産東京三田ガーデンタワー」など前期竣工の通期稼働ビルを加えて6.9%となりましたが、働きやすいオフィス環境を志向する企業や事業拡大のため採用強化を図る企業の新規需要は引き続き旺盛で、契約面積が解約面積を上回る傾向が続いており、空室率は改善傾向を辿る見通しです。また、当第4四半期に竣工した「住友不動産中野駅前ビル」、「住友不動産秋葉原東ビル」はともに満室稼働となり、新規ビルのテナント募集も順調に進捗しております。

	前連結会計年度末 (2023. 3月末)	当連結会計年度末 (2024. 3月末)	
既存ビル空室率	6. 0%	6. 9%※	※前期竣工の通期稼働ビルを除くと5. 2%

<不動産販売事業部門>

増収増益、最高益更新

当連結会計年度は、「シティタワー新宿」、「シティハウス武蔵野」、「ベイシティタワーズ神戸WEST」などが引渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で3,524戸（前期比+563戸）を販売計上しました。計上戸数の増加と利益率の改善により増収増益となり、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9割契約済

当連結会計年度のマンション契約戸数は3,281戸（前期比△421戸）と、前年に比べ減少しましたが、次期計上予定戸数3,500戸に対し期首時点で約90%（前年約90%）が契約済みとなり、順調に推移しました。

	前連結会計年度 (2022. 4. 1～2023. 3. 31)	当連結会計年度 (2023. 4. 1～2024. 3. 31)	増 減
マンション契約戸数	3, 702	3, 281	△421
計上戸数	2, 961	3, 524	+563
マンション・戸建	2, 886	3, 475	+589
宅地	75	49	△26
売上高（百万円）	222, 077	241, 207	+19, 130
マンション・戸建	200, 482	227, 741	+27, 259
宅地・その他	21, 595	13, 466	△8, 128

<完成工事事業部門>

利益率改善も、減収減益

当連結会計年度の受注棟数は、「新築そっくりさん」事業で6,947棟（前期比△849棟）、注文住宅事業で2,222棟（同+151棟）となりました。当事業部門の業績は、販売価格の値上げが浸透する一方で、コストコントロールによって利益率が改善したものの、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。当期は、「新築そっくりさん」で高断熱リフォームの受注割合が6割に到達、注文住宅でも断熱性能最高等級7を実現する新商品を発売、両事業ともに高い環境性能を訴求した商品の販売に注力し受注増に努めています。

	前連結会計年度 (2022. 4. 1～2023. 3. 31)	当連結会計年度 (2023. 4. 1～2024. 3. 31)	増 減
受注棟数	9,867	9,169	△698
新築そっくりさん	7,796	6,947	△849
注文住宅	2,071	2,222	+151
計上棟数	10,658	9,479	△1,179
新築そっくりさん	8,136	7,204	△932
注文住宅	2,522	2,275	△247
売上高（百万円）	202,701	194,588	△8,112
新築そっくりさん	110,749	106,538	△4,210
注文住宅	91,952	88,050	△3,902

<不動産流通事業部門>

減収減益も、足元で回復の兆し

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31,502件（前期比△3,404件）と前年に比べ減少し、減収減益となりました。当期は、登記情報によるダイレクトメールを個人情報保護の観点から廃止した結果、仲介件数は減少傾向を辿っていましたが、営業拠点の統廃合による営業効率の改善や、Web広告強化の取組みを推進した結果、第4四半期に問合せ件数が増加したのに加え、仲介収益が契約ベースで前年比プラスに転じるなど、足元では回復の兆しが出始めています。

	前連結会計年度 (2022. 4. 1～2023. 3. 31)	当連結会計年度 (2023. 4. 1～2024. 3. 31)	増 減
仲介件数	34,906	31,502	△3,404
取扱高（百万円）	1,396,127	1,392,869	△3,258
取扱単価（百万円）	39.9	44.2	+4.2

<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11,277百万円（前期比+1,214百万円）、営業利益1,418百万円（同+236百万円）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2年目となる当期は、前述の通り、3期連続経常最高益、11期連続純利益最高益更新を達成しました。

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通りで、売上高、営業利益、経常利益、当期利益のすべてにおいて八次実績を上回るとともに、経常利益と当期利益は当初目標を超過達成する見通しです。次期予想業績を着実に達成し、売上、利益ともに中計最高業績の更新を目指してまいります。

(億円)

	八次実績 (2019. 4. 1 ～2022. 3. 31)	前期 (2022. 4. 1～ 2023. 3. 31)	当期 (2023. 4. 1～ 2024. 3. 31)	次期予想 (2024. 4. 1 ～2025. 3. 31)	九次予想 (3ヵ年累計)	八次比	九次目標※ (2022. 4. 1 ～2025. 3. 31)
売上高	2 兆8,704	9,399	9,677	10,000	2 兆9,076	+372	3 兆 0,000
営業利益	6,875	2,413	2,547	2,670	7,629	+755	7,700
経常利益	6,556	2,367	2,531	2,650	7,548	+992	7,500
当期利益	4,328	1,619	1,772	1,900	5,291	+963	5,000

※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、6兆6,783億円（前期末比+3,129億円）となりました。主に賃貸ビル投資により有形固定資産と投資有価証券（インド子会社への出資金）が増加しました。

負債合計額は、4兆6,278億円（前期末比+617億円）となりました。連結有利子負債が3兆9,615億円（同+235億円）となりました。

純資産合計額は2兆505億円（前期末比+2,512億円）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1,771億円となり、利益剰余金が増加しました。その結果、自己資本比率は30.7%（前期末28.3%）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97%（前期末95%）、固定金利比率は84%（同86%）となっております。

② 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 232,033百万円（前期比 + 66,921百万円）

投資活動によるキャッシュ・フロー △310,694百万円（前期比 +179,104百万円）

財務活動によるキャッシュ・フロー △3,655百万円（前期比 △359,211百万円）

となり、現金及び現金同等物は△80,927百万円減少して103,125百万円となりました。

＜営業活動によるキャッシュ・フロー＞

当期の経常利益は2,531億円、減価償却費は731億円となりました。棚卸資産の増加や法人税等の支払などにより、営業キャッシュ・フローは2,320億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1,883億円の有形固定資産投資と1,216億円のインド子会社への出資を行った結果、投資キャッシュ・フローは3,106億円の支出となりました。

＜財務活動によるキャッシュ・フロー＞

期限到来に伴う社債の償還および長期借入金の返済合計2,941億円（ノンリコース含む）と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、3,886億円の社債発行および長期借入を実施した結果、財務キャッシュ・フローは36億円の支出となりました。

③ 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「① 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(2024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。

① 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9,676億円（前連結会計年度比+277億円）、営業利益2,546億円（同+133億円）、経常利益2,531億円（同+164億円）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。営業利益、経常利益、純利益はいずれも過去最高を更新（営業利益2期連続、経常利益3期連続、純利益11期連続）しました。

(ロ) 売上高および営業利益

当連結会計年度は、市況の回復・改善傾向が鮮明となってきた東京のオフィスビルを中心とした不動産賃貸事業と、分譲マンションの引渡し戸数が増加した不動産販売事業がともに最高益となり業績を牽引しました。その結果、売上高は967,692百万円（前連結会計年度比+27,787百万円、同+3.0%）、営業利益は254,666百万円（同+13,392百万円、同+5.6%）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、受取配当金の増加などにより、20,597百万円（前連結会計年度比+3,952百万円）となりました。また、営業外費用は22,152百万円（同+884百万円）となりました。その結果、営業外損益は△1,554百万円（同3,067百万円の改善）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12,895百万円（前連結会計年度比+8,168百万円）となった一方、減損損失や固定資産除却損など12,744百万円（同+1,702百万円）の特別損失を計上しました。その結果、特別損益は、差引151百万円の利益（同6,466百万円の改善）となりました。

② 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177,171百万円となり、株主資本が前連結会計年度末比150,154百万円増加した結果、当連結会計年度末の自己資本は、2,050,582百万円（同+251,210百万円）、自己資本比率は30.7%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2,241億円（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、3,886億円の社債発行および長期借入を実施しました。また、コマーシャル・ペーパーを差引670億円償還しました。その結果、連結有利子負債は、3,961,564百万円（前連結会計年度末比+23,543百万円）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97%（前期末95%）、固定金利比率は84%（同86%）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。

③ 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	146,802	△297,974
不動産販売事業	44,573	28,049
完成工事事業	846	△42
不動産流通事業	1,762	720
その他の事業	307	254
計	194,291	△268,992
消去又は全社	2,467	1,999
合計	196,758	△266,992

当連結会計年度においては、「住友不動産中野駅前ビル・レジデンス」(延床面積81,051㎡)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)

① 賃貸事業用建物

2024年3月31日現在

所在地	建物面積 (㎡)				帳簿価額 (百万円)
	築10年以内	築10年超 20年以内	築20年超	合計	
東京都港区	618,048 (10,943)	339,127 (51,136)	640,397 (136,721)	1,597,572 (198,801)	1,302,213
東京都新宿区	306,440 (7,941)	370,927 (11,422)	449,979 (61,084)	1,127,347 (80,447)	635,723
東京都千代田区	176,758 (6,022)	209,712 (2,076)	191,279 (64,840)	577,748 (72,938)	463,813
東京都中央区	114,939 (4,177)	50,351 (3,982)	150,066 (111,184)	315,356 (119,342)	315,650
東京都渋谷区	65,674 (2,353)	222,351 (8,475)	38,923 (81,808)	326,949 (92,636)	263,470
東京都品川区	247,131 (2,752)	22,497 (239)	70,704 (45,081)	340,332 (48,072)	210,097
東京都文京区	5,243 (-)	60,009 (9,156)	91,078 (22,086)	156,330 (31,242)	106,591
その他東京都区部	424,173 (5,655)	55,773 (-)	128,247 (100,697)	608,193 (106,352)	357,170
(東京都区部小計)	1,958,408 (39,843)	1,330,747 (86,487)	1,760,673 (623,500)	5,049,828 (749,830)	3,654,731
その他	114,388 (3,858)	27,316 (-)	148,988 (20,381)	290,692 (24,239)	116,574
合計	2,072,796 (43,702)	1,358,064 (86,487)	1,909,662 (643,881)	5,340,521 (774,069)	3,771,306

(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711,953㎡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損益については、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494百万円)は調整を行っておりません。

② 建築中土地

2024年3月31日現在

所在地	土地面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)
東京都港区ほか	31,955	74,967

なお、賃貸事業用建物の主な内訳は次のとおりです。

2024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㈱、 エスエフ六本木開 発特定目的会社、 エスエフ六本木レ ジデンス特定目的 会社	泉ガーデン*	5	東京都 港区	地上43階 地下4階	184,033 (20,576)	19,547	23,916	90,613	114,530	2002/10
住友不動産㈱	六本木グラウンド*	5	東京都 港区	地上43階 地下2階	200,413 (2,634)	18,750	64,492	131,610	196,103	2016/10
住友不動産㈱	住友不動産東京三田 ガーデンタワー*	5	東京都 港区	地上42階 地下4階	192,915 (7,325)	19,301	105,301	119,845	225,147	2023/2
住友不動産㈱	汐留住友ビル*	5	東京都 港区	地上25階 地下3階	49,575 (50,338)	5,000	4,535	19,080	23,615	2004/7
エスエフ三田開発 特定目的会社	住友不動産三田 ツインビル西館	4	東京都 港区	地上43階 地下2階	98,338 (-)	15,206	10,340	34,836	45,177	2006/9
住友不動産㈱	東京汐留 ビルディング*		東京都 港区	地上37階 地下4階	95,128 (-)	8,924	8,136	41,088	49,225	2005/1
住友不動産㈱	住友不動産虎ノ門 タワー		東京都 港区	地上35階 地下3階	66,999 (-)	7,246	9,540	72,209	81,749	1995/3
住友不動産㈱	住友不動産芝公園 ファーストビル	4	東京都 港区	地上35階 地下2階	63,822 (-)	5,905	11,999	72,453	84,453	2000/6
住友不動産㈱	ヨコソーレインボー タワー		東京都 港区	地上23階 地下2階	- (46,229)	-	0	-	0	1995/3
住友不動産㈱	住友不動産麻布十番 ビル	5	東京都 港区	地上10階	46,152 (-)	10,321	15,159	29,889	45,048	2017/1
住友不動産㈱	住友不動産芝公園 タワー*		東京都 港区	地上30階 地下2階	33,688 (2,612)	4,292	4,434	22,003	26,437	2001/10
エスエフ芝浦開発 特定目的会社	住友不動産三田 ツインビル東館	4	東京都 港区	地上17階 地下1階	35,047 (-)	5,479	4,447	8,691	13,139	2006/8
住友不動産㈱	住友不動産御成門 タワー	5	東京都 港区	地上22階 地下2階	32,693 (-)	3,710	14,223	12,055	26,279	2018/5
住友不動産㈱、 ステップ・プロパ ティーズ㈱	六本木ファースト ビル*		東京都 港区	地上20階 地下4階	31,516 (-)	5,325	6,363	18,757	25,121	1993/10
泉青山ビル㈱	住友不動産青山ビル 西館		東京都 港区	地上10階 地下3階	25,252 (-)	4,742	7,623	14,533	22,156	1992/10
住友不動産㈱	住友不動産三田ビル	4	東京都 港区	地上13階	24,938 (-)	3,110	6,594	14,954	21,548	2015/11
住友不動産㈱	住友不動産芝ビル		東京都 港区	地上15階 地下2階	23,764 (-)	1,755	1,944	10,387	12,331	1990/5
住友不動産㈱	住友不動産田町 ファーストビル	4	東京都 港区	地上11階 地下1階	21,802 (-)	4,177	3,791	11,521	15,312	2012/4
エスエフ赤坂開発 特定目的会社	住友不動産新赤坂 ビル	4	東京都 港区	地上12階 地下1階	19,711 (-)	4,504	2,870	9,715	12,586	2005/9
住友不動産㈱	住友芝浦ビル		東京都 港区	地上15階 地下1階	- (19,610)	-	11	-	11	1988/2
住友不動産㈱	住友不動産日比谷 ビル		東京都 港区	地上12階 地下1階	18,166 (-)	2,497	1,008	3,774	4,783	1980/11
住友不動産㈱	住友不動産品川港南 ビル		東京都 港区	地上14階 地下2階	17,356 (-)	3,183	2,016	4,080	6,097	1989/5
住友不動産㈱	住友浜松町ビル*		東京都 港区	地上11階 地下1階	16,263 (1,093)	1,953	2,152	9,957	12,109	1989/3
泉青山ビル㈱	住友不動産青山ビル 東館		東京都 港区	地上7階 地下2階	15,771 (-)	2,781	4,833	10,062	14,896	1995/9
住友不動産㈱	住友芝大門ビル		東京都 港区	地上14階 地下1階	14,432 (-)	1,003	1,944	5,633	7,577	1986/11
住友不動産㈱	住友不動産芝ビル 3号館		東京都 港区	地上9階 地下2階	14,017 (-)	2,797	2,162	4,060	6,222	1992/2
エスエフ・コンプ オート特定目的会 社	住友不動産六本木通 ビル	4	東京都 港区	地上12階 地下2階	13,551 (-)	2,598	2,043	10,646	12,689	2008/10

(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㈱	住友新虎ノ門ビル*		東京都港区	地上8階 地下1階	9,001 (3,930)	900	772	2,524	3,297	1984/9
住友不動産㈱	住友不動産田町ビル東館	4	東京都港区	地上8階	12,886 (-)	2,604	6,049	9,603	15,652	2021/4
住友不動産㈱	住友東新橋ビル3号館*		東京都港区	地上9階 地下1階	11,028 (1,532)	1,428	1,733	14,500	16,233	1985/5
住友不動産㈱	住友不動産田町ビル	4	東京都港区	地上12階	11,826 (-)	2,166	4,626	4,533	9,160	2017/8
住友不動産㈱	住友不動産芝ビル4号館		東京都港区	地上15階 地下2階	11,452 (-)	1,550	739	4,280	5,019	1990/11
住友不動産㈱	新宿住友ビル	4	東京都新宿区	地上52階 地下4階	180,195 (-)	14,446	45,634	119,992	165,626	1974/3
住友不動産㈱	住友不動産新宿グランドタワー*	5	東京都新宿区	地上40階 地下3階	162,724 (5,935)	18,604	28,275	73,821	102,097	2011/12
住友不動産㈱	住友不動産新宿ガーデンタワー	5	東京都新宿区	地上37階 地下2階	143,372 (-)	17,241	33,346	27,201	60,548	2016/3
住友不動産㈱	新宿セントラルパークシティ*	5	東京都新宿区	地上44階 地下2階	127,696 (3,279)	10,816	14,392	26,854	41,246	2010/2
住友不動産㈱、 住不オークタワー 特定目的会社	新宿オークシティ*	4	東京都新宿区	地上38階 地下2階	89,746 (28,034)	8,345	10,838	44,037	54,876	2003/1
住友不動産㈱	住友不動産新宿ファーストタワー*	5	東京都新宿区	地上35階 地下2階	82,254 (7,941)	6,975	45,266	29,168	74,434	2023/3
住友不動産㈱	新宿NSビル*		東京都新宿区	地上30階 地下3階	75,046 (-)	-	4,431	-	4,431	1982/9
住友不動産㈱	住友不動産新宿セントラルパークタワー	5	東京都新宿区	地上33階 地下2階	60,093 (-)	5,616	26,542	13,368	39,911	2019/8
住友不動産㈱	住友不動産飯田橋ビル3号館*	4	東京都新宿区	地上24階 地下2階	52,374 (1,218)	8,397	4,952	18,871	23,824	2002/10
住友不動産㈱	住友不動産西新宿ビル*	4	東京都新宿区	地上33階 地下2階	35,380 (2,049)	3,445	4,479	6,419	10,899	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	4	東京都新宿区	地上27階 地下1階	21,201 (-)	5,001	2,785	5,959	8,745	2008/5
住友不動産㈱	新宿アイランドウイング		東京都新宿区	地上16階 地下2階	- (20,142)	-	1	-	1	1995/1
住友不動産㈱	住友市ヶ谷ビル		東京都新宿区	地上17階 地下1階	16,017 (-)	-	2,467	4,159	6,627	1983/2
住友不動産㈱	住友不動産西新宿ビル4号館		東京都新宿区	地上8階 地下1階	15,945 (-)	2,732	1,699	5,512	7,211	2003/1
エスエフ四谷開発 特定目的会社	住友不動産四谷ビル	4	東京都新宿区	地上9階 地下1階	14,154 (-)	2,981	1,820	5,030	6,851	2007/10
住友不動産㈱	住友不動産西新宿ビル3号館		東京都新宿区	地上8階 地下1階	12,551 (-)	2,023	2,172	4,890	7,062	1987/9
住友不動産㈱、 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*	5	東京都千代田区	地上32階 地下2階	49,400 (11,809)	4,639	4,024	37,349	41,373	2004/1
住友不動産㈱	住友不動産麹町ガーデンタワー	5	東京都千代田区	地上22階	47,677 (-)	9,418	22,962	36,613	59,575	2020/5
住友不動産㈱	千代田ファーストビル東館*		東京都千代田区	地上17階 地下2階	31,020 (6,537)	3,740	3,339	34,688	38,027	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	4	東京都千代田区	地上19階 地下3階	31,991 (-)	2,925	4,418	18,326	22,744	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	4	東京都千代田区	地上20階 地下2階	29,032 (-)	3,101	3,092	14,407	17,499	2006/6
住友不動産㈱	住友不動産秋葉原ファーストビル	4	東京都千代田区	地上23階 地下1階	27,050 (-)	3,281	12,133	10,212	22,346	2019/10
住友不動産㈱	住友不動産秋葉原駅前ビル*	5	東京都千代田区	地上21階 地下2階	20,410 (5,439)	1,803	7,597	9,615	17,213	2019/8

- (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	
住友不動産㈱	半蔵門ファーストビル*	4	東京都千代田区	地上15階 地下2階	13,406 (9,731)	893	1,388	5,554	6,942	2004/1
住友不動産㈱	住友不動産千代田富士見ビル	4	東京都千代田区	地上14階 地下1階	22,544 (-)	3,720	4,389	18,008	22,398	2011/4
住友不動産㈱	住友不動産猿楽町ビル		東京都千代田区	地上17階 地下3階	20,932 (-)	1,450	5,160	15,526	20,687	1992/8
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	4	東京都千代田区	地上19階 地下2階	20,667 (-)	2,152	3,138	5,770	8,909	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 地下2階	- (19,306)	-	2	-	2	1990/7
住友不動産㈱	住友不動産二番町ファーストビル	4	東京都千代田区	地上7階 地下1階	18,600 (-)	4,190	4,555	18,280	22,835	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	4	東京都千代田区	地上15階 地下1階	17,789 (-)	2,354	1,790	7,559	9,350	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	4	東京都千代田区	地上11階 地下1階	17,220 (-)	1,972	3,035	8,973	12,009	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	4	東京都千代田区	地上13階 地下1階	16,012 (-)	2,384	2,113	11,427	13,541	2008/5
住友不動産㈱	住友不動産麹町ファーストビル	4	東京都千代田区	地上10階 地下1階	13,502 (-)	1,353	4,916	5,749	10,666	2018/4
住友不動産㈱	住友不動産御茶ノ水ビル	4	東京都千代田区	地上12階 地下1階	12,793 (-)	1,912	6,327	5,094	11,421	2021/1
住友不動産㈱	住友不動産平河町ビル	4	東京都千代田区	地上10階 地下1階	12,326 (-)	1,332	2,601	5,570	8,171	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*	4	東京都千代田区	地上14階 地下1階	10,576 (1,208)	1,317	1,057	3,477	4,535	2007/10
住友不動産㈱	住友不動産一番町ビル		東京都千代田区	地上9階 地下1階	11,763 (-)	2,357	1,786	6,271	8,057	1987/3
住友不動産㈱	住友不動産ふくおか半蔵門ビル*	4	東京都千代田区	地上7階 地下1階	11,095 (584)	-	4,394	-	4,394	2018/10
住友不動産㈱	御茶ノ水ファーストビル	3	東京都千代田区	地上14階 地下2階	10,785 (-)	-	1,218	-	1,218	2008/7
住友不動産㈱	住友不動産神田和泉町ビル	4	東京都千代田区	地上8階 地下1階	10,026 (-)	1,513	4,600	4,042	8,642	2021/9
住友不動産㈱	東京日本橋タワー*	5	東京都中央区	地上35階 地下4階	105,438 (4,177)	6,412	27,602	105,343	132,945	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 地下3階	- (63,065)	-	30	-	30	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	4	東京都中央区	地上21階 地下2階	47,951 (-)	4,403	6,815	41,992	48,808	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 地下3階	- (28,993)	-	1	-	1	1991/1
住友不動産㈱	日本橋箱崎ビル*		東京都中央区	地上17階 地下2階	16,277 (7,373)	1,866	2,382	19,328	21,711	1996/3
住友不動産㈱	住友入船ビル		東京都中央区	地上14階 地下2階	21,186 (-)	2,356	4,479	10,912	15,392	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 (-)	2,904	4,270	4,810	9,080	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 地下2階	9,635 (1,941)	1,440	1,192	5,249	6,442	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 (2,971)	1,004	1,216	6,972	8,188	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 地下1階	11,015 (-)	1,474	2,610	8,118	10,728	1989/9
住友不動産㈱	住友不動産渋谷ガーデンタワー	5	東京都渋谷区	地上24階 地下3階	59,417 (-)	8,056	12,575	46,874	59,450	2012/6

- (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㈱	住友不動産渋谷ファーストタワー	4	東京都渋谷区	地上25階 地下3階	52,942 (-)	5,496	8,958	27,454	36,413	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 地下3階	- (51,994)	-	2	-	2	2003/1
住友不動産㈱	住友不動産渋谷タワー*	5	東京都渋谷区	地上21階 地下2階	34,833 (2,353)	4,898	15,269	18,336	33,606	2019/2
住友不動産㈱	渋谷インフォスタワー*		東京都渋谷区	地上21階 地下4階	16,412 (18,048)	2,459	2,633	13,190	15,823	1998/3
住友不動産㈱	住友不動産新宿南口ビル		東京都渋谷区	地上17階 地下1階	23,874 (-)	2,631	13,768	12,859	26,628	2024/3
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	4	東京都渋谷区	地上17階 地下1階	19,031 (-)	3,247	2,252	7,919	10,172	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	3	東京都渋谷区	地上20階 地下1階	18,902 (-)	4,147	2,117	10,841	12,958	2007/6
住友不動産㈱	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 地下3階	60,009 (9,109)	5,767	7,619	10,020	17,639	2010/4
住友不動産㈱	住友不動産飯田橋ファーストビル*	4	東京都文京区	地上14階 地下2階	42,076 (13,159)	6,261	5,153	28,607	33,761	2000/3
住友不動産㈱	住友不動産後楽園ビル*		東京都文京区	地上20階 地下2階	25,605 (3,028)	3,117	3,367	23,268	26,636	1998/8
住友不動産㈱、西品川一丁目地区市街地再開発事業㈱	大崎ガーデン*	5	東京都品川区	地上24階 地下2階	199,927 (2,752)	25,722	59,148	56,998	116,147	2018/1
住友不動産㈱	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 地下2階	47,203 (-)	7,102	23,226	9,422	32,649	2022/1
住友不動産㈱	住友大井町ビル南館		東京都品川区	地上15階 地下1階	- (29,405)	-	1	-	1	1989/1
住友不動産㈱	住友不動産大井町駅前ビル		東京都品川区	地上14階 地下2階	28,152 (-)	3,139	2,571	12,963	15,535	2002/9
住友不動産㈱	住友不動産品川ビル		東京都品川区	地上17階 地下1階	25,054 (-)	8,370	3,028	8,742	11,770	1994/8
住友不動産㈱	住友不動産高輪パークタワー*		東京都品川区	地上20階 地下2階	17,498 (6,463)	1,977	2,181	14,333	16,515	1995/1
住友不動産㈱	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 地下1階	21,771 (-)	3,261	3,036	14,236	17,272	2009/11
住友不動産㈱	有明ガーデン	5	東京都江東区	地上16階 地下1階	198,840 (-)	76,912	81,033	31,365	112,398	2020/3
住友不動産㈱	住友不動産東陽駅前ビル		東京都江東区	地上11階 地下2階	- (28,334)	-	2	-	2	1994/12
住友不動産㈱	住友不動産亀戸ビル		東京都江東区	地上14階 地下1階	- (12,077)	-	0	-	0	1994/3
住友不動産㈱	住友不動産中野駅前ビル・レジデンス*		東京都中野区	地上37階 地下2階	81,051 (5,655)	8,506	36,641	20,800	57,441	2024/2
住友不動産㈱	住友中野坂上ビル*		東京都中野区	地上24階 地下2階	34,166 (217)	4,535	4,281	24,972	29,253	1999/4
住友不動産㈱	住友不動産上野ビル5号館*		東京都台東区	地上12階 地下2階	14,528 (2,175)	1,899	1,545	4,264	5,810	1994/2
住友不動産㈱	住友不動産秋葉原北ビル	4	東京都台東区	地上10階	11,596 (-)	1,698	4,687	5,076	9,764	2018/11
住友不動産㈱	住友不動産上野ビル6号館		東京都台東区	地上11階 地下2階	- (10,128)	-	0	-	0	1993/11
住友不動産㈱	住友池袋駅前ビル		東京都豊島区	地上9階 地下2階	- (18,037)	-	21	-	21	1987/1
住友不動産㈱	住友池袋東ビル	4	東京都豊島区	地上14階	16,385 (-)	2,039	6,681	5,045	11,726	2019/9

- (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	
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	4	東京都 目黒区	地上33階 地下3階	55,773 (-)	6,969	6,450	16,236	22,687	2009/8
エスエフ青葉台特 定目的会社	住友不動産青葉台 ヒルズ		東京都 目黒区	地上11階 地下2階	17,165 (-)	4,476	1,724	3,659	5,383	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 地下2階	12,500 (-)	-	1,666	7,722	9,389	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 (-)	-	38,466	-	38,466	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 地下2階	24,047 (7,132)	1,511	3,895	11,202	15,097	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 地下1階	- (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 地下2階	39,180 (-)	3,803	3,404	26,575	29,979	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 地下1階	12,310 (-)	2,205	2,543	2,416	4,960	2002/10
住友不動産(株)	京都住友ビル		京都府 京都市	地上8階 地下3階	28,935 (-)	3,165	3,833	14,476	18,309	1976/9
その他					797,053 (153,144)	203,160	155,665	347,944	503,610	
合計					5,340,521 (774,069)	775,568	1,245,034	2,526,271	3,771,306	

- (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 (百万円)	既払額 (百万円)	着手年月	完成予定年月
住友不動産六本木セントラルタワー (六本木駅前計画)	地上21階 延床面積 約32,084㎡	22,300	13,003	2021年 9 月	2025年 1 月
住友不動産大崎ツインビル西館 (東五反田二丁目計画)	地上14階 地下 1 階 延床面積 約29,112㎡	21,100	4,919	2023年 7 月	2025年 4 月
住友不動産芝公園プロジェクト (芝公園計画)	地上21階 地下 2 階 延床面積 約39,947㎡	27,200	645	2023年 8 月	2025年 8 月

(注) 1 見積金額に土地および借地権は含んでおりません。

2 所要金額70,600百万円については、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】

① 【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

② 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2024年 3 月 31 日)	提出日現在 発行数(株) (2024年 6 月 28 日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	476,085,978	476,085,978	東京証券取引所 プライム市場	単元株式数は100株で あります。
計	476,085,978	476,085,978	—	—

(2) 【新株予約権等の状況】

① 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

② 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

③ 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

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

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

(5) 【所有者別状況】

2024年3月31日現在

2024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	92	40	642	710	39	11,442	12,966	—
所有株式数 （単元）	1	1,524,911	67,756	1,721,473	1,291,770	290	153,921	4,760,122	73,778
所有株式数 の割合（%）	0.00	32.04	1.42	36.16	27.14	0.01	3.23	100	—

(注) 自己株式2,147,841株は、「個人その他」に21,478単元、および「単元未満株式の状況」に41株含めて記載しております。

(6) 【大株主の状況】

2024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)	東京都港区赤坂一丁目8番1号	61,237	12.92
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	23,304	4.92
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	10,944	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
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT(常任代理人香港上海銀行東京支店)	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS (東京都中央区日本橋三丁目11番1号)	8,188	1.73
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
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	—	154,426	32.58

(注) 2023年11月7日付にて三井住友信託銀行株式会社及びその共同保有者から変更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10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 (千株)	発行済株式 総数に対する所 有株式数の割合 (%)
三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号	4,800	1.01
三井住友トラスト・アセット マネジメント株式会社	東京都港区芝公園一丁目1番1号	19,574	4.11
日興アセットマネジメント 株式会社	東京都港区赤坂九丁目7番1号	9,613	2.02
計	—	33,988	7.14

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2024年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式(自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式(その他)	—	—	—
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 2,147,800	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 473,864,400	4,738,644	—
単元未満株式	普通株式 73,778	—	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	—	4,738,644	—

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式41株が含まれております。

② 【自己株式等】

2024年3月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有株 式数の割合(%)
(自己保有株式) 住友不動産株式会社	東京都新宿区西新宿 二丁目4番1号	2,147,800	—	2,147,800	0.45
計	—	2,147,800	—	2,147,800	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	417	1,869
当期間における取得自己株式	246	1,403

(注) 当期間における取得自己株式には、2024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(単元未満株式の買増請求による売渡)	7	29	—	—
保有自己株式数	2,147,841	—	2,148,087	—

- (注) 1 当期間におけるその他には、2024年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買増による株式数は含めておりません。
- 2 当期間における保有自己株式数には、2024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及び買増による株式数は含めておりません。

3 【配当政策】

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

当社は、市況に左右される資産売却益に依存せず、安定収益であるビル賃貸料を収益の要にしています。本年5月9日公表の「持続的成長戦略の積極的見直し」に記載の通り、賃貸事業の見通しの回復・改善傾向が明らかとなり、次期中期経営計画での経常利益3千億円突破への足取りがはっきりと見えてきましたので、株主還元を一段と強化し、毎年の持続的増配ペースを一株当たり7円から10円へ引き上げ、昨年掲げた「7年以内に倍増、100円配」を2年前倒しで実現します。

これに伴い、業績が好調に推移して11期連続の純利益最高益更新となった当期の年間配当金を一株当たり60円（中間配当29円、期末配当31円）といたしました。（24/3期は60円、以降毎年10円増配し、28/3期には100円配へ）

経常利益3千億円突破後も、利益の増加状況を考慮し適切かつ積極的な株主還元を継続してまいります。

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 (百万円)	1株当たり配当金 (円)
2023年11月10日 取締役会決議	13,744	29
2024年6月27日 定時株主総会決議	14,692	31

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】

① 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。

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。

② 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、執行役会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会に取り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ば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名及び監査役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、各取締役及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
家守 伸正（社外取締役）、寺田 千代乃（社外取締役）、田村 計（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	2024年3月期 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1回中1回
加藤 宏史	全7回中5回
片山 久壽	全7回中7回
出原 洋三	全7回中7回
家守 伸正	全7回中7回
寺田 千代乃	全7回中6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、取締役に兼務しない執行役員15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及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、監査役及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、各監査の充実及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、 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 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、 取締役を23名から12名に削減		社外役員会を設置、 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 役員退職慰労金制度を廃止 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 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できず、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の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名及び監査役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13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。

③ 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、当社及び子会社（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」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及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、それらの運用及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、①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、②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、①「BCP対策協議会」（議長：企画本部長、事務局：当社管理部）、②「内部統制会議」（議長：企画本部長、事務局：当社内部監査室）、③「サステナビリティ推進協議会」（議長：企画本部長、事務局：当社管理部）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、それぞれ担当部門及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。

・当社の監査役がそ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。

・その他当社の監査役が監査を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、収益に応じた税金を適切に支払っております。さらに、多国籍企業が課税所得を人為的に操作する「課税逃れ（BEPS）」に対処するため、OECDが取り纏めた15項目行動計画に則る等、課税逃れをはじめとした不正の防止に努めております。

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。

④ 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。

⑤ 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。

⑥ 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。

⑦ 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 1998年6月 取締役 2004年4月 都市管理事業本部長 2005年5月 都市開発事業本部長 2005年6月 代表取締役 2007年6月 取締役社長 2013年6月 取締役副会長 2019年9月 取締役会長 (現在)	(注)10	42
代表取締役社長 ビル事業本部長	仁 島 浩 順	1961年3月6日生	1984年4月 当社入社 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)	(注)10	69
代表取締役副社長 住宅分譲事業・仲介事業 管掌	小 林 正 人	1960年6月14日生	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 2024年4月 住宅分譲事業・仲介事業管掌 (現在)	(注)10	21
代表取締役副社長 企画本部長	尾 台 賀 幸	1961年6月9日生	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 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) 2022年4月 代表取締役副社長 (現在)	(注)10	28
取締役 専務執行役員 ハウジング事業管掌	加 藤 宏 史	1961年8月1日生	1984年4月 当社入社 2000年4月 ビル事業本部関連事業部長 2007年4月 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 2020年4月 専務執行役員 (現在) 2022年4月 注文住宅事業管掌兼務 2023年7月 ハウジング事業管掌 (現在)	(注)10	28
取締役 専務執行役員 都市開発事業本部長	片 山 久 壽	1961年7月11日生	1985年4月 当社入社 2004年12月 都市管理事業本部東京西支店長 2005年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)	(注)10	20

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 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 2019年6月 当社社外取締役（現在） 2021年6月 住友金属鉱山株式会社名誉顧問（現在）	(注)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 1977年6月 アート引越センター株式会社設立及び代表取締役社長 1990年6月 アートコーポレーション株式会社に商号変更、代表取締役社長 2018年4月 アートグループホールディングス株式会社代表取締役社長（現在） 2019年12月 アートコーポレーション株式会社（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） 2020年6月 当社社外監査役 2023年6月 当社社外取締役（現在）	(注)10	—
取締役	田 村 計	1960年8月4日生	1984年4月 建設省入省 2013年8月 国土交通省大臣官房審議官（道路局担当） 2014年4月 国土交通省大臣官房審議官（都市局担当） 2017年7月 国土交通省土地・建設産業局長 2018年7月 内閣府地方創生推進事務局長 2019年7月 国土交通省退職 2020年7月 当社顧問（非常勤） 2024年6月 当社社外取締役（現在）	(注)11	0
常勤監査役	中 村 芳 文	1951年3月29日生	1973年4月 当社入社 1996年7月 ビル事業本部ビル管理部長 2002年6月 取締役 2005年5月 都市管理事業本部長 2007年6月 代表取締役 2010年8月 住宅事業統括 2011年6月 常勤監査役（現在）	(注)12	10
常勤監査役	田 中 俊 和	1960年4月8日生	1983年4月 当社入社 2000年4月 ビル事業本部中央営業部長 2004年4月 ハウジング事業本部副本部長 2008年10月 総務本部長 2010年4月 関連事業本部長 2011年9月 住宅再生事業本部長 2013年6月 取締役 住友不動産販売株式会社代表取締役社長 2019年6月 常勤監査役（現在）	(注)12	13
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 2005年6月 同社取締役 2007年6月 同社常務取締役 2010年6月 同社代表取締役副社長執行役員 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 2023年1月 ツネイシカムテックス株式会社社外取締役 2023年6月 当社社外監査役（現在）	(注)12	—
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 2002年11月 プルデンシャル生命保険株式会社入社 2005年4月 同社東京第三支社 営業所長 2013年4月 同社長野支社 支社長 2014年10月 同社Assistant to Chief Marketing Officer 2016年4月 同社千代田第六支社 支社長 2021年4月 同社Assistant to Chief Marketing Officer 2021年7月 同社執行役員（現在） 同社Gender Strategy Leader（2024年4月、DE&Iアドバイザーに名称変更）（現在） 2023年1月 同社Chief Business Ethics Officer（現在） 2023年6月 当社社外監査役（現在）	(注)12	1
計					235

- (注) 1 取締役家守伸正、寺田千代乃及び田村計は社外取締役であります。
- 2 監査役酒井孝志及び長谷川尚子は社外監査役であります。
- 3 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関係がありますが、いずれもその規模、性質に照らして、株主及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 取締役寺田千代乃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関係がありますが、いずれもその規模、性質に照らして、株主及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 取締役田村計は当社の非常勤顧問として、当社に対し、建設業のコンプライアンスに関する助言を独立した立場で行ってまいりました。なお、同氏と当社との間に特別の利害関係はありません。
- 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関係がありますが、いずれもその規模、性質に照らして、株主及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、②企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由」及び「(3)監査の状況、②内部監査の状況」に記載のとおりであります。
- 10 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 2024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。
- 12 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。
- 13 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、専務執行役員雨宮竜三、常務執行役員和田一朗、橋爪弘幸、中野誠、川合謙一、岡田時之、小島武郎、執行役員宮本大、遠藤毅、藤沼拓人、津村健二、榊井俊幸、宮川享之、三好麻里、茂木哲也の15名であります。

(3) 【監査の状況】

① 監査役監査の状況

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

区分	氏名	監査役会出席状況（注）1
常勤監査役	中村 芳文	全13回中13回
常勤監査役	田中 俊和	全13回中13回
社外監査役	酒井 孝志	全10回中10回
社外監査役	長谷川 尚子	全10回中10回
社外監査役	則久 芳行	全3回中3回
社外監査役	寺田 千代乃	全3回中3回

（注）1 在任期間中の開催回数に基づいております。

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。

② 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 ②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。

③ 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：55年

ハ. 業務を執行した公認会計士

前野 充次

高橋 善盛

内藤 匡志

ニ．監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士7名、その他監査従事者24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。

④ 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	148	1	168	5
連結子会社	62	—	62	—
計	210	1	230	5

(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、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	—	5	—	9
連結子会社	—	2	—	2
計	—	7	—	12

(前連結会計年度)

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、税務アドバイザリ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、税務アドバイザリ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。

ニ．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】

① 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、取締役及び執行役員を合わせ、「取締役等」といいます。）

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）

② 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」といいます。）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、取締役会長及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、2023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。

③ 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 (百万円)	種類別の支給額 (百万円)				対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職時報酬	
取締役 (社外取締役を除く)	761	761	—	—	—	7
執行役員 (取締役兼務者を除く)	633	633	—	—	—	14
社外取締役	66	66	—	—	—	3
合計	1,461	1,461	—	—	—	23

(注) 1. 社外取締役を含む、当期の取締役報酬の年間総額は2,337百万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876百万円は、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、支給時期及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。

2. 対象となる役員の員数の合計は、当期中に取締役専務執行役員から専務執行役員となった者を1名として集計しております。

役員区分ごとの報酬等の総額及び員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額 (百万円)				対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職時報酬	
取締役 (社外取締役を除く)	2,271	2,271	—	—	—	7
監査役 (社外監査役を除く)	34	34	—	—	—	2
社外役員	87	87	—	—	—	6
合計	2,392	2,392	—	—	—	15

(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(14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66百万円、社外監査役21百万円であります。

④ 連結報酬等の総額が1億円以上である者の連結報酬等の総額等

氏名	役員区分	会社区分	報酬等の種類別の額 (百万円)				報酬等の 総額 (百万円)
			基本報酬	ストック オプション	賞与	退職時報酬	
小野寺研一	取締役	提出会社	168	—	—	—	168
仁島浩順	取締役	提出会社	168	—	—	—	168
小林正人	取締役	提出会社	138	—	—	—	138
尾台賀幸	取締役	提出会社	114	—	—	—	114

(5) 【株式の保有状況】

① 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。

② 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

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

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

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

b. 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)
非上場株式	17	2,195
非上場株式以外の株式	206	595,258

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(百万円)	株式数の増加の理由
非上場株式	1	27	取引関係の強化
非上場株式以外の株式	4	4,211	取引関係の強化

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却 価額の合計額(百万円)
非上場株式	—	—
非上場株式以外の株式	12	17,810

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、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株 式の保有 の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
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
	73,978	84,949		
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
	26,838	30,208		
(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
	24,773	13,473		
三井住友トラスト・ホールディングス(株)	6,243,058	3,121,529	(保有目的・増加理由) 財務取引および賃貸事業、販売事業ほか各事業に関する取引関係の維持・強化を通じて、当社の中長期的な企業価値向上に資するため。株式数の増加は株式分割によるもの	有
	20,652	14,174		
(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
	20,154	17,083		
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
	19,253	12,341		
(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
	18,801	15,261		
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
	17,178	18,908		
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
	14,228	4,802		
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
	12,552	8,887		
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
	11,919	6,093		
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
	11,671	5,380		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株 式の保有 の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
(株)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
	11,478	6,439		
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
	10,743	8,053		
富士フイ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
	10,649	7,055		
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
	10,372	7,165		
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
	10,217	5,396		
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
	9,126	5,814		
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
	8,201	4,373		
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
	6,740	4,989		
富士ソフト(株)	1,060,800	530,400	(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。株式数の増加は株式分割によるもの	有
	6,375	4,068		
(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
	6,254	3,719		
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
	6,179	5,450		
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
	5,896	4,060		
東日本旅客鉄道(株)	633,900	633,900	(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
	5,551	4,649		
(株)大気社	1,134,800	1,134,800	(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
	5,271	4,176		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株 式の保有 の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
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
	4,811	4,819		
(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
	4,727	3,190		
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
	4,706	3,524		
(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
	4,606	3,121		
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
	4,293	3,128		
(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
	3,907	2,613		
(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
	3,766	2,892		
(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
	3,534	2,321		
東海旅客鉄道(株)	926,500	185,300	(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。株式数の増加は株式分割によるもの	有
	3,452	2,929		
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
	3,434	2,483		
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
	3,235	2,801		
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
	3,162	2,690		
(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
	3,116	1,872		
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
	2,981	2,425		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株 式の保有 の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
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
	2,902	3,128		
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
	2,737	1,989		
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
	2,735	2,098		
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
	2,733	2,601		
ニチハ(株)	772,900	772,900	(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
	2,662	2,086		
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
	2,502	2,272		
(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
	2,472	2,391		
新日本空調(株)	703,600	703,600	(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
	2,437	1,312		
(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
	2,418	2,024		
日本空港ビルデング(株)	400,000	-	(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
	2,372	-		
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
	2,297	2,168		
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
	2,230	1,963		
関西電力(株)	1,000,300	1,000,300	(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
	2,195	1,291		
芙蓉総合リース(株)	158,000	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
	2,174	1,422		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株 式の保有 の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
東京瓦斯(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
	2,154	1,531		
スルガ銀行(株)	2,380,000	*	(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
	2,125	*		
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
	2,086	2,322		
日本毛織(株)	1,400,000	1,400,000	(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
	2,069	1,381		
(株)TSIホールディングス	2,552,000	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
	2,051	1,617		
高砂熱学工業(株)	419,000	*	(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
	2,044	*		
(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
	1,987	1,458		
(株)バンダイナムコホールディングス	695,700	231,900	(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。株式数の増加は株式分割によるもの	有
	1,967	1,981		
(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
	1,912	1,420		
大阪瓦斯(株)	538,200	*	(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
	1,825	*		
(株)マツキヨココカラ&カンパニー	747,000	249,000	(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。株式数の増加は株式分割によるもの	有
	1,822	1,745		
戸田建設(株)	1,768,000	*	(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
	1,807	*		
アマノ(株)	466,600	*	(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
	1,806	*		
(株)群馬銀行	2,041,000	*	(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
	1,792	*		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
日本ピラー工業(株)	274,200	*	(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
	1,749	*		
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
	1,724	4,555		
(株)めぶきフィナンシャルグループ	3,274,291	*	(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
	1,675	*		
阪和興業(株)	281,600	*	(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
	1,669	*		
(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
	1,653	1,426		
コクヨ(株)	661,800	661,800	(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
	1,645	1,242		
(株)西日本フィナンシャルホールディングス	851,600	*	(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
	1,631	*		
(株)東京きらぼしフィナンシャルグループ	334,100	*	(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
	1,628	*		
ショーボンドホールディングス(株)	248,600	248,600	(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
	1,597	1,362		
(株)河合楽器製作所	441,500	441,500	(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
	1,587	1,346		
(株)中電工	510,000	*	(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
	1,563	*		
(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
	1,529	1,523		
住友ベークライト(株)	165,170	*	(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
	1,528	*		
MS & AD インシュアランスグループホールディングス	186,730	*	(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
	1,518	*		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株 式の保有 の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
日機装(株)	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
	1, 506	*		
(株)巴コーポレー ション	1, 978, 500	*	(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, 462	*		
(株)浅沼組	366, 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, 454	*		
極東開発工業(株)	556, 200	*	(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, 443	*		
(株)あいちフィナ ンシャルグルー プ	520, 479	*	(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, 380	*		
因幡電機産業(株)	390, 500	*	(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, 368	*		
(株)明電舎	461, 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, 353	*		
日本電気(株)	122, 082	242, 082	(保有目的・減少理由) 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。なお、当事業年度 中に一部売却した	有
	1, 341	1, 234		
ゼリア新薬工業 (株)	621, 500	621, 500	(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, 325	1, 395		
日本航空電子工 業(株)	533, 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, 321	*		
(株)山口フィナン シャルグループ	840, 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, 309	*		
レンゴー(株)	1, 085, 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
	1, 270	*		
日清食品ホール ディングス(株)	-	256, 600	-	無
	-	3, 112		
オリンパス(株)	-	1, 112, 000	-	無
	-	2, 578		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株 式の保有 の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
T I S (株)	-	655, 542	-	無
	-	2, 287		
三井住友建設(株)	-	5, 340, 413	-	無
	-	2, 050		
(株)みずほフィナ ンシャルグルー プ	-	706, 964	-	無
	-	1, 327		

- (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。

③ 保有目的が純投資目的である投資株式

区分	当事業年度		前事業年度	
	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計 上額の合計額 (百万円)	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計 上額の合計額 (百万円)
非上場株式	—	—	—	—
非上場株式以外の株式	3	51,056	—	—

区分	当事業年度		
	受取配当金の 合計額 (百万円)	売却損益の 合計額 (百万円)	評価損益の 合計額 (百万円)
非上場株式	—	—	—
非上場株式以外の株式	1,417	—	37,709

④ 当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的以外の目的から純投資目的に変更したもの

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額(百万円)
大東建託(株)	1,606,700	28,036
トヨタ自動車(株)	4,446,500	16,861
(株)奥村組	1,210,000	6,158

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(2023年4月1日から2024年3月31日まで)の連結財務諸表および事業年度(2023年4月1日から2024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】

① 【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年 3 月31日)	当連結会計年度 (2024年 3 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※2、※5 185,119	※2、※5 103,911
営業未収入金	38,047	31,547
販売用不動産	※3 399,244	※3 396,807
仕掛販売用不動産	※3 381,753	※3 474,633
未成工事支出金	8,002	4,367
その他の棚卸資産	※4 1,070	※4 870
その他	73,659	58,765
貸倒引当金	△24	△25
流動資産合計	1,086,872	1,070,877
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,965,322	2,042,774
減価償却累計額及び減損損失累計額	△699,964	△761,063
建物及び構築物（純額）	※2、※3、※5 1,265,357	※2、※3、※5 1,281,710
土地	※2、※3、※5 3,057,436	※2、※3、※5 3,148,573
建設仮勘定	※2、※3 126,591	※2、※3 81,151
その他	54,765	58,785
減価償却累計額	△39,686	△43,770
その他（純額）	※2、※3、※5 15,078	※2、※3、※5 15,015
有形固定資産合計	4,464,465	4,526,450
無形固定資産		
借地権	※3 60,846	65,538
その他	2,446	3,287
無形固定資産合計	63,292	68,826
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 628,396	※1 885,526
敷金及び保証金	67,043	64,451
退職給付に係る資産	292	1,309
繰延税金資産	13,249	17,660
その他	42,728	44,334
貸倒引当金	△905	△1,047
投資その他の資産合計	750,805	1,012,235
固定資産合計	5,278,563	5,607,513
資産合計	6,365,436	6,678,390

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	29,066	35,216
短期借入金	28,610	24,665
1年内返済予定の長期借入金	※2 219,472	※2 289,415
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	※2、※5 4,640	※2、※5 4,374
コマーシャル・ペーパー	180,000	113,000
1年内償還予定の社債	70,000	90,000
未払法人税等	30,827	44,729
賞与引当金	4,924	4,139
その他	※7 273,987	※7 243,023
流動負債合計	841,527	848,563
固定負債		
社債	250,000	270,000
ノンリコース社債	※2、※5 35,600	※2、※5 35,600
長期借入金	※2 2,898,052	※2 2,887,237
ノンリコース長期借入金	※2、※5 251,647	※2、※5 247,273
退職給付に係る負債	5,534	5,178
預り敷金及び保証金	254,008	258,494
その他	29,693	75,460
固定負債合計	3,724,536	3,779,244
負債合計	4,566,064	4,627,807
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	104,153	104,153
利益剰余金	1,396,392	1,546,549
自己株式	△4,476	△4,478
株主資本合計	1,618,875	1,769,030
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	171,827	268,967
繰延ヘッジ損益	5,979	7,182
為替換算調整勘定	2,659	4,696
退職給付に係る調整累計額	30	706
その他の包括利益累計額合計	180,497	281,552
純資産合計	1,799,372	2,050,582
負債純資産合計	6,365,436	6,678,390

②【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年 4 月 1 日 至 2023年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)
営業収益	※1 939,904	※1 967,692
営業原価	625,452	635,342
売上総利益	314,452	332,349
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	9,181	9,357
従業員給料及び手当	32,885	34,384
賞与引当金繰入額	1,021	770
退職給付費用	915	514
その他	29,173	32,656
販売費及び一般管理費合計	73,178	77,682
営業利益	241,274	254,666
営業外収益		
受取利息	454	1,301
受取配当金	15,625	18,935
その他	565	360
営業外収益合計	16,645	20,597
営業外費用		
支払利息	17,576	17,961
その他	3,691	4,190
営業外費用合計	21,268	22,152
経常利益	236,651	253,111
特別利益		
固定資産売却益	※2 14	※2 2,532
投資有価証券売却益	4,712	10,338
その他	—	24
特別利益合計	4,727	12,895
特別損失		
減損損失	※3 8,099	※3 6,998
固定資産売却損	—	※4 15
固定資産除却損	1,742	2,356
固定資産圧縮損	—	424
投資有価証券売却損	7	1,608
投資有価証券評価損	213	—
その他	979	1,341
特別損失合計	11,042	12,744
税金等調整前当期純利益	230,336	253,263
法人税、住民税及び事業税	69,674	76,134
法人税等調整額	△1,263	△42
法人税等合計	68,410	76,092
当期純利益	161,925	177,171
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	161,925	177,171

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
当期純利益	161,925	177,171
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	15,964	97,139
繰延ヘッジ損益	5,274	1,203
為替換算調整勘定	4,109	2,037
退職給付に係る調整額	325	675
その他の包括利益合計	※1 25,673	※1 101,055
包括利益	187,599	278,226
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	187,599	278,226
非支配株主に係る包括利益	—	—

③【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(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 当期純利益			161,925		161,925
自己株式の取得				△1	△1
自己株式の処分					—
株主資本以外の項目の 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 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	為替換算 調整勘定	退職給付に 係る調整 累計額	その他の 包括利益 累計額合計	
当期首残高	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 当期純利益						161,925
自己株式の取得						△1
自己株式の処分						—
株主資本以外の項目の 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

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024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	1,396,392	△4,476	1,618,875
当期変動額					
剰余金の配当			△27,014		△27,014
親会社株主に帰属する 当期純利益			177,171		177,171
自己株式の取得				△1	△1
自己株式の処分		0		0	0
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	0	150,156	△1	150,154
当期末残高	122,805	104,153	1,546,549	△4,478	1,769,030

	その他の包括利益累計額					純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	為替換算 調整勘定	退職給付に 係る調整 累計額	その他の 包括利益 累計額合計	
当期首残高	171,827	5,979	2,659	30	180,497	1,799,372
当期変動額						
剰余金の配当						△27,014
親会社株主に帰属する 当期純利益						177,171
自己株式の取得						△1
自己株式の処分						0
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	97,139	1,203	2,037	675	101,055	101,055
当期変動額合計	97,139	1,203	2,037	675	101,055	251,210
当期末残高	268,967	7,182	4,696	706	281,552	2,050,582

④【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	230,336	253,263
減価償却費	64,635	73,118
減損損失	8,099	6,998
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	226	143
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△328	△355
固定資産売却損益 (△は益)	△14	△2,517
固定資産除却損	1,742	2,356
固定資産圧縮損	—	424
投資有価証券売却損益 (△は益)	△4,705	△8,730
投資有価証券評価損益 (△は益)	213	—
受取利息及び受取配当金	△16,079	△20,236
支払利息	17,576	17,961
売上債権の増減額 (△は増加)	△14,761	6,499
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△55,461	△73,331
仕入債務の増減額 (△は減少)	△13,283	6,128
前受金の増減額 (△は減少)	7,189	28,110
その他	19,958	739
小計	245,345	290,574
利息及び配当金の受取額	16,079	20,236
利息の支払額	△17,601	△17,729
法人税等の支払額	△78,710	△61,048
営業活動によるキャッシュ・フロー	165,112	232,033
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△449,345	△188,397
有形固定資産の売却による収入	597	9,206
投資有価証券の取得による支出	△39,602	△126,380
投資有価証券の売却及び償還による収入	12,088	17,822
敷金及び保証金の差入による支出	△2,630	△685
敷金及び保証金の回収による収入	2,434	3,108
預り敷金及び保証金の返還による支出	△20,541	△24,207
預り敷金及び保証金の受入による収入	27,072	29,991
その他	△19,871	△31,152
投資活動によるキャッシュ・フロー	△489,799	△310,694

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	—	△3,945
コマーシャル・ペーパーの増減額 (△は減少)	140,000	△67,000
社債の発行による収入	30,000	110,000
社債の償還による支出	—	△70,000
長期借入れによる収入	450,200	278,600
長期借入金の返済による支出	△237,385	△219,472
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	△7,206	△4,640
自己株式の純増減額 (△は増加)	△1	△1
配当金の支払額	△22,271	△27,004
その他	△199	△192
財務活動によるキャッシュ・フロー	355,555	△3,655
現金及び現金同等物に係る換算差額	2,874	1,389
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	33,742	△80,927
現金及び現金同等物の期首残高	150,309	184,052
現金及び現金同等物の期末残高	※1 184,052	※1 103,125

【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、省略しております。

(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

① 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。

② デリバティブ

時価法によっております。

③ 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

① 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。

② 無形固定資産（リース資産を除く）

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

③ リース資産

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

④ 投資その他の資産

長期前払費用（「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。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

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。

② 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。

③ 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。

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。

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。

④ 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

① ヘッジ会計の方法

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

② ヘッジ手段とヘッジ対象

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

③ 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。

④ 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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
販売用不動産	399,244	396,807
仕掛販売用不動産	381,753	474,633

(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、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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
有形固定資産	4,464,465	4,526,450
借地権	60,846	65,538

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当社グループでは、固定資産について、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した価額をもって貸借対照表価額とし、収益性が低下し、減損の兆候があると認められた場合に、減損の可否を判定しております。減損の兆候には、営業損益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、回収可能価額は固定資産税評価額または収益還元価額に基づき算出した評価額・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。

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「流動負債」の「預り金」及び「固定負債」の「長期預り金」は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「流動負債」の「その他」及び「固定負債」の「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替を行っております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において「流動負債」に計上していた「預り金」75,117百万円、「その他」198,870百万円は、「その他」273,987百万円として組み替えております。また、「固定負債」に計上していた「長期預り金」2,324百万円、「その他」27,368百万円は、「その他」29,693百万円として組み替えております。

(連結貸借対照表関係)

※1 非連結子会社および関連会社に対するものは次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
投資有価証券	104,556百万円	226,141百万円

※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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
現金及び預金	2,056百万円	2,035百万円
建物及び構築物	123,733 "	120,379 "
土地	396,007 "	396,007 "
建設仮勘定	703 "	709 "
その他(有形固定資産)	635 "	522 "
計	523,136百万円	519,655百万円

対応債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024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	4,640 "	4,374 "
ノンリコース社債	35,600 "	35,600 "
長期借入金	134,240 "	134,050 "
ノンリコース長期借入金	251,647 "	247,273 "
計	426,317百万円	421,487百万円

※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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
有形固定資産から販売用不動産	24,449百万円	24,960百万円
販売用不動産から有形固定資産	— "	21,558 "
有形固定資産から仕掛販売用不動産	6,195 "	19,649 "
仕掛販売用不動産から有形固定資産	— "	3,122 "
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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
未成業務支出金	829百万円	597百万円
商品	130 "	147 "
貯蔵品	109 "	125 "
計	1,070百万円	870百万円

※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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
現金及び預金	2,167百万円	2,233百万円
建物及び構築物	66,915 "	63,658 "
土地	250,360 "	250,360 "
その他（有形固定資産）	81 "	79 "
計	319,524百万円	316,331百万円

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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
一般顧客（注1）	15,152百万円	18,429百万円
非連結子会社（注2）	652 "	1,086 "
分譲マンション共同事業者（注3）	165 "	150 "
ローン利用者（注4）	179 "	146 "
計	16,149百万円	19,811百万円

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

（注4）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。

※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 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。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

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

※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 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。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024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	9
賃貸資産	土地及び建物	東京都	2

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

当連結会計年度において、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（6,998百万円）として特別損失に計上いたしました。

その内訳は土地2,452百万円及び建設仮勘定4,545百万円であります。

なお、上記資産の回収可能価額は固定資産税評価額または収益還元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。

※4 当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

「固定資産売却損」の主なものは、建物及び構築物の売却によるものであります。

(連結包括利益計算書関係)

※ 1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2022年 4 月 1 日 至 2023年 3 月 31 日)	当連結会計年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月 31 日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	27,559百万円	148,779百万円
組替調整額	△4,534 "	△8,730 "
税効果調整前	23,024百万円	140,048百万円
税効果額	△7,060 "	△42,909 "
その他有価証券評価差額金	15,964百万円	97,139百万円
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	6,653百万円	788百万円
組替調整額	948 "	945 "
税効果調整前	7,602百万円	1,734百万円
税効果額	△2,328 "	△531 "
繰延ヘッジ損益	5,274百万円	1,203百万円
為替換算調整勘定		
当期発生額	4,109百万円	2,037百万円
退職給付に係る調整額		
当期発生額	42百万円	1,015百万円
組替調整額	426 "	△42 "
税効果調整前	468百万円	973百万円
税効果額	△143 "	△298 "
退職給付に係る調整額	325百万円	675百万円
その他の包括利益合計	25,673百万円	101,055百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 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 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2022年6月29日 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 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 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2023年6月29日 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

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024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	0	2,147

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

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

3 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2023年6月29日 定時株主総会	普通株式	13,270	28	2023年3月31日	2023年6月30日
2023年11月10日 取締役会	普通株式	13,744	29	2023年9月30日	2023年12月4日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2024年6月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	14,692	31	2024年3月31日	2024年6月28日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 2022年 4 月 1 日 至 2023年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)
現金及び預金勘定	185,119百万円	103,911百万円
使途制限付信託預金	△781 "	△500 "
預金期間が3ヵ月超の定期預金	△286 "	△286 "
現金及び現金同等物	184,052百万円	103,125百万円

(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 (2023年 3 月31日)	当連結会計年度 (2024年 3 月31日)
1 年内	1,596百万円	1,638百万円
1 年超	41,865 "	41,476 "
合計	43,462百万円	43,115百万円

(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 (2023年 3 月31日)	当連結会計年度 (2024年 3 月31日)
1 年内	89,979百万円	92,332百万円
1 年超	166,226 "	150,777 "
合計	256,206百万円	243,110百万円

(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。

借入金及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、取引先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、時価及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及び重要性に応じて、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(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				
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				
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				
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				
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。

当連結会計年度(2024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	654,931	—	—	654,931
債券(※)	—	291	—	291
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				
②ヘッジ会計が適用されているもの				
金利関連	—	10,622	—	10,622
通貨関連	—	—	—	—
資産計	654,931	10,913	—	665,845
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	—	—	—	—
②ヘッジ会計が適用されているもの				
金利関連	—	269	—	269
負債計	—	269	—	269

(※) 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(2023年3月31日)

(単位：百万円)

区分	連結貸借 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及び長期借入金	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及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及び社債	320,000	—	320,301	—	320,301	301
(4) ノンリコース1年内償還予定社債及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

当連結会計年度(2024年3月31日)

(単位：百万円)

区分	連結貸借 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及び長期借入金	3,176,652	—	3,141,255	—	3,141,255	△35,396
(2) 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	251,647	—	248,064	—	248,064	△3,582
(3) 1年内償還予定の社債及び社債	360,000	—	357,615	—	357,615	△2,384
(4) 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	35,600	—	35,029	—	35,029	△570
(5) 預り敷金及び保証金	258,494	—	256,957	—	256,957	△1,536
負債計	4,082,393	—	4,038,922	—	4,038,922	△43,471

(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) 投資有価証券及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 (2023年 3月31日現在)	当連結会計年度 (2024年 3月31日現在)
① 子会社・関連会社株式等	104,556	226,141
② 非上場株式等	4,145	4,453
合計	108,702	230,595

(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(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(※) その他有価証券のうち 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。

当連結会計年度(2024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	103,911	—	—	—
投資有価証券(※) その他有価証券のうち 満期があるもの(国債)	128	43	123	—
合計	104,039	43	123	—

(※)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(2023年 3月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	28,610	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金 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 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	70,000	90,000	40,000	20,000	30,000	70,000
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	—	—	6,500	14,500	—	14,600
合計	502,722	383,789	345,862	440,564	302,371	1,962,713

当連結会計年度(2024年 3月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	24,665	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金 及び長期借入金	289,415	253,855	313,062	270,715	198,880	1,850,725
コマーシャル・ペーパー	113,000	—	—	—	—	—
1年内償還予定の社債及び社債 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	90,000	40,000	20,000	30,000	100,000	80,000
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	—	6,500	14,500	—	3,400	11,200
合計	521,454	345,862	440,564	302,371	324,139	2,027,174

(有価証券関係)

1 その他有価証券

前連結会計年度(2023年3月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
①株式	468,227	210,575	257,651
②債券(注1)	300	298	2
③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			
①株式	51,466	61,459	△9,993
②債券(注1)	121	123	△1
③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。

当連結会計年度(2024年3月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
①株式	640,180	250,158	390,022
②債券(注1)	171	171	0
③その他	—	—	—
小計	640,351	250,329	390,022
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
①株式	14,751	17,014	△2,262
②債券(注1)	119	123	△3
③その他	—	—	—
小計	14,871	17,137	△2,266
合計	655,223	267,466	387,756

(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 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

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024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	17,810	10,338	△1,608
合計	17,810	10,338	△1,608

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、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 (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 インドルピー受取・ 円支払	投資有価証券	3, 213	—	0
合計			3, 213	—	0

当連結会計年度 (2024年 3 月31日)

該当事項はありません。

(2) 金利関連

前連結会計年度 (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 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 支払固定・受取変動	借入金および 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。

当連結会計年度 (2024年 3 月31日)

(単位：百万円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ 取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	うち1年超	時価
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金	468, 400	468, 400	10, 352
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金および 社債	1, 040, 299	836, 510	(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 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
退職給付債務の期首残高	12,823	12,730
勤務費用	697	677
利息費用	55	56
数理計算上の差異の発生額	△110	△14
退職給付の支払額	△734	△853
退職給付債務の期末残高	12,730	12,596

(2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表

(単位：百万円)		
	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
年金資産の期首残高	7,284	7,489
期待運用収益	145	149
数理計算上の差異の発生額	△68	1,000
事業主からの拠出額	333	340
退職給付の支払額	△205	△253
年金資産の期末残高	7,489	8,726

(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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	7,277	7,454
年金資産	△7,489	△8,726
	△211	△1,272
非積立型制度の退職給付債務	5,452	5,141
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	5,241	3,869
退職給付に係る負債	5,534	5,178
退職給付に係る資産	△292	△1,309
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	5,241	3,869

(4) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

	(単位：百万円)	
	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
勤務費用	697	677
利息費用	55	56
期待運用収益	△145	△149
数理計算上の差異の費用処理額	426	△42
確定給付制度に係る退職給付費用	1,033	542

(5) 退職給付に係る調整額

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

	(単位：百万円)	
	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
数理計算上の差異	△468	△973
合計	△468	△973

(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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
未認識数理計算上の差異	△42	△1,015
合計	△42	△1,015

(7) 年金資産に関する事項

①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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
債券	29.1%	29.1%
株式	35.4%	39.1%
生保一般勘定	34.3%	30.1%
その他	1.2%	1.7%
合計	100.0%	100.0%

②長期期待運用収益率の設定方法

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

(8) 数理計算上の計算基礎に関する事項

主要な数理計算上の計算基礎（加重平均で表しております。）

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024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339百万円、当連結会計年度317百万円であります。

(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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
繰延税金資産		
販売用不動産評価損	21,443百万円	19,606百万円
減損損失	17,022 "	18,813 "
譲渡損益調整損	12,709 "	12,666 "
税務上の繰越欠損金	7,156 "	6,785 "
連結調整に伴う簿価調整差額	6,370 "	5,998 "
未払事業税・事業所税等	2,103 "	2,591 "
退職給付に係る負債	1,701 "	1,593 "
賞与引当金	1,591 "	1,345 "
投資有価証券評価損	1,501 "	1,035 "
関係会社株式評価損等	2,422 "	521 "
その他	19,263 "	21,954 "
繰延税金資産小計	93,286百万円	92,913百万円
評価性引当額	△18,778百万円	△18,885百万円
繰延税金資産合計	74,507百万円	74,028百万円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	75,886百万円	118,795百万円
圧縮記帳積立金	3,731 "	3,731 "
繰延ヘッジ利益	2,913 "	3,253 "
その他	1,991 "	1,958 "
繰延税金負債合計	84,522百万円	127,738百万円
繰延税金負債の純額	10,014百万円	53,710百万円

(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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
固定資産—繰延税金資産	13,249百万円	17,660百万円
固定負債—その他	23,264 "	71,370 "

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4,381,738百万円であります。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 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024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	3,643,736	4,025,374
		期中増減額	381,638	73,809
		期末残高	4,025,374	4,099,184
	期末時価		7,438,151	7,740,823
賃貸等不動産として 使用される 部分を含む不動産	連結貸借対照表計上額	期首残高	301,331	285,253
		期中増減額	△16,077	△2,698
		期末残高	285,253	282,554
	期末時価		609,187	635,787

(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 365,560百万円、当連結会計年度 71,110百万円)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 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

当連結会計年度

増加 不動産取得 169,681百万円 販売用不動産等からの振替 24,681百万円

減少 減価償却費 59,856百万円、販売用不動産等への振替 44,609百万円、減損損失 6,998百万円

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

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

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
賃貸等不動産	賃貸収益	296,695	314,993
	賃貸費用	145,461	153,602
	差額	151,234	161,390
	その他損益	△8,158	△4,958
賃貸等不動産として 使用される 部分を含む不動産	賃貸収益	26,248	28,396
	賃貸費用	16,514	16,355
	差額	9,733	12,040
	その他損益	△367	△59

- (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 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 (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。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024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 (注)	368,818	—	—	—	—	368,818
マンション・戸建	—	227,605	—	—	—	227,605
新築そっくりさん	—	—	106,538	—	—	106,538
注文住宅	—	—	88,050	—	—	88,050
不動産仲介	—	—	—	69,154	—	69,154
その他	72,937	13,466	8,908	2,150	10,062	107,525
外部顧客への売上高	441,755	241,071	203,497	71,304	10,062	967,692

(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)	23,285	38,047	38,047	31,547
契約負債	61,180	68,453	68,453	86,475

(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41,561百万円であります。

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52,146百万円であります。

(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	255,445	265,626
完成工事事業	122,730	123,441
不動産流通事業	21,717	20,308
合計	399,894	409,375

(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 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 (注)1,2	連結財務諸 表計上額 (注)3
	不動産 賃貸	不動産 販売	完成工事	不動産 流通	その他	計		
売上高								
外部顧客への売上高	422,955	221,952	212,165	73,995	8,835	939,904	—	939,904
セグメント間の内部 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 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。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント						調整額 (注)1,2	連結財務諸 表計上額 (注)3
	不動産 賃貸	不動産 販売	完成工事	不動産 流通	その他	計		
売上高								
外部顧客への売上高	441,755	241,071	203,497	71,304	10,062	967,692	—	967,692
セグメント間の内部 売上高又は振替高	2,650	135	1,561	1,004	1,214	6,566	△6,566	—
計	444,406	241,207	205,058	72,308	11,277	974,258	△6,566	967,692
セグメント利益	176,580	60,208	20,841	18,739	1,418	277,788	△23,121	254,666
セグメント資産	4,622,907	1,035,567	21,937	202,321	177,686	6,060,420	617,969	6,678,390
その他の項目								
減価償却費(注)4	68,606	559	721	720	254	70,861	2,256	73,118
減損損失	6,387	610	—	—	—	6,998	—	6,998
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	146,802	44,573	846	1,762	307	194,291	2,467	196,758

- (注)1 セグメント利益の調整額△23,121百万円は、セグメント間取引消去△15百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△23,106百万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617,969百万円は、セグメント間取引消去△331,258百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産949,228百万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 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。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024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 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。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

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

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員又はそ れに準ずる 者及びその 近親者	橋爪弘幸 及びその姉	—	—	当社常務執行役員 及びその姉	被所有 直接0.00%	土地の購入	土地の購入 (注)	23	—	—

取引条件および取引条件の決定方針等

(注) 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 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
1株当たり純資産額	3,796.64円	4,326.69円
1株当たり当期純利益	341.66円	373.83円

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

(注2) 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	161,925	177,171
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	161,925	177,171
普通株式の期中平均株式数 (千株)	473,938	473,938

⑤ 【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
住友不動産 株式会社 (当社)	第89回 国内普通社債	2013年 7月23日	10,000	—	年1.098	なし	2023年 7月21日
	第92回 国内普通社債	2013年 10月29日	10,000	—	年0.950	なし	2023年 9月20日
	第94回 国内普通社債	2013年 12月12日	10,000	—	年0.968	なし	2023年 12月12日
	第95回 国内普通社債	2014年 1月28日	20,000	—	年0.987	なし	2024年 1月26日
	第96回 国内普通社債	2014年 3月18日	20,000	—	年0.914	なし	2024年 3月18日
	第97回 国内普通社債	2014年 4月28日	20,000	20,000 (20,000)	年0.904	なし	2024年 4月26日
	第98回 国内普通社債	2014年 6月10日	20,000	20,000 (20,000)	年0.884	なし	2024年 6月10日
	第99回 国内普通社債	2014年 7月29日	20,000	20,000 (20,000)	年0.836	なし	2024年 7月29日
	第100回 国内普通社債	2014年 9月9日	20,000	20,000 (20,000)	年0.809	なし	2024年 9月9日
	第103回 国内普通社債	2015年 2月4日	10,000	10,000 (10,000)	年0.670	なし	2025年 2月4日
	第104回 国内普通社債	2015年 4月28日	20,000	20,000	年0.826	なし	2025年 4月28日
	第105回 国内普通社債	2015年 6月22日	20,000	20,000	年0.992	なし	2025年 6月20日
	第106回 国内普通社債	2016年 5月26日	10,000	10,000	年0.400	なし	2026年 5月26日
	第107回 国内普通社債	2016年 8月2日	10,000	10,000	年0.230	なし	2026年 7月31日
	第108回 国内普通社債	2017年 5月8日	30,000	30,000	年0.400	なし	2027年 5月7日
	第109回 国内普通社債	2021年 5月10日	30,000	30,000	年0.310	なし	2031年 5月9日
	第110回 国内普通社債	2021年 8月5日	10,000	10,000	年0.260	なし	2031年 8月5日
	第111回 国内普通社債 (グリーンボンド)	2023年 3月30日	30,000	30,000	年0.520	なし	2028年 4月28日
	第112回 国内普通社債 (グリーンボンド)	2023年 5月9日	—	40,000	年0.490	なし	2028年 8月9日
	第113回 国内普通社債 (グリーンボンド)	2023年 6月8日	—	10,000	年0.500	なし	2030年 6月7日
	第114回 国内普通社債 (グリーンボンド)	2023年 6月8日	—	20,000	年0.790	なし	2033年 6月8日
	第115回 国内普通社債 (グリーンボンド)	2023年 12月21日	—	30,000	年0.628	なし	2028年 12月21日
	第116回 国内普通社債 (グリーンボンド)	2024年 2月6日	—	10,000	年0.980	なし	2034年 2月6日
(注2)	子会社 特定社債 (注3)	2014年 12月30日 ～2020年 9月30日	35,600	35,600	年0.044～ 0.389 (注4)	あり	2025年 1月31日 ～2033年 9月30日
合計	—	—	355,600	395,600 (90,000)	—	—	—

- (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 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
社債	90,000	40,000	20,000	30,000	100,000
ノンリコース社債	—	6,500	14,500	—	3,400

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	28,610	24,665	0.38	—
1年以内に返済予定の長期借入金	219,472	289,415	0.38	—
1年以内に返済予定の ノンリコース長期借入金	4,640	4,374	0.19	—
1年以内に返済予定のリース債務 (注1)	174	144	—	—
長期借入金(1年以内に返済予定 のものを除く)	2,898,052	2,887,237	0.42	2025年 ～2039年
ノンリコース長期借入金(1年以 内に返済予定のものを除く)	251,647	247,273	0.18	2025年 ～2033年
リース債務(1年以内に返済予定 のものを除く) (注1)	151	149	—	2024年 ～2030年
その他有利子負債 コマーシャル・ペーパー (1年以内返済)	180,000	113,000	0.04	—
合計	3,582,747	3,566,258	—	—

- (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 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	253,855	313,062	270,715	198,880
ノンリコース 長期借入金	45,507	93,002	1,656	21,859
リース債務	72	35	30	11

【資産除去債務明細表】

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

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期 連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)	第2四半期 連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	第3四半期 連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)	第91期 連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
売上高(百万円)	253,138	505,243	726,458	967,692
税金等調整前 四半期(当期) 純利益 (百万円)	81,888	151,076	207,874	253,263
親会社株主に 帰属する 四半期(当期) 純利益 (百万円)	56,880	105,924	145,592	177,171
1株当たり 四半期(当期) 純利益 (円)	120.02	223.50	307.20	373.83

(会計期間)	第1四半期 連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)	第2四半期 連結会計期間 (自 2023年7月1日 至 2023年9月30日)	第3四半期 連結会計期間 (自 2023年10月1日 至 2023年12月31日)	第4四半期 連結会計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年3月31日)
1株当たり 四半期純利益 (円)	120.02	103.48	83.70	66.63

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

① 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2023年 3 月31 日)	当事業年度 (2024年 3 月31 日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※3 128,481	※3 62,633
営業未収入金	※2 35,019	※2 23,199
販売用不動産	※1 386,391	※1 385,303
仕掛販売用不動産	※1 381,923	※1 474,803
未成工事支出金	7,769	3,850
原材料及び貯蔵品	86	100
前払費用	10,142	10,136
関係会社短期貸付金	75,193	72,066
その他	※2 28,666	※2 42,760
貸倒引当金	△10	△10
流動資産合計	1,053,662	1,074,843
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1、※3 1,587,158	※1、※3 1,660,095
構築物	※1、※3 34,288	※1、※3 35,810
機械及び装置	※1、※3 19,255	※1、※3 19,873
車両運搬具	※3 57	※3 59
工具、器具及び備品	※1、※3 22,691	※1、※3 25,722
土地	※1、※3 2,639,302	※1、※3 2,733,431
リース資産	75	44
建設仮勘定	※1、※3 126,418	※1、※3 81,121
減価償却累計額及び減損損失累計額	△578,511	△633,458
有形固定資産合計	3,850,737	3,922,700
無形固定資産		
借地権	※1 60,768	65,460
ソフトウェア	785	769
その他	83	491
無形固定資産合計	61,637	66,721
投資その他の資産		
投資有価証券	518,851	650,446
関係会社株式	162,771	284,366
関係会社社債	67,302	31,832
その他の関係会社有価証券	100,138	100,138
長期貸付金	6,078	7,863
関係会社長期貸付金	16,640	18,861
長期前払費用	20,264	19,948
敷金及び保証金	※2 60,096	※2 57,798
前払年金費用	430	475
その他	10,196	11,278
貸倒引当金	△140	△149
投資その他の資産合計	962,630	1,182,860
固定資産合計	4,875,005	5,172,282
資産合計	5,928,668	6,247,125

(単位：百万円)

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	※2 24,871	※2 31,504
短期借入金	28,500	24,500
関係会社短期借入金	81,500	71,460
1年内返済予定の長期借入金	219,282	289,225
コマーシャル・ペーパー	180,000	113,000
1年内償還予定の社債	70,000	90,000
リース債務	7	7
未払金	47,069	32,255
未払費用	※2 36,682	※2 31,339
未払法人税等	25,602	41,113
未払消費税等	1,532	16,877
前受金	56,669	91,051
未成工事受入金	30,691	24,669
預り金	※2 19,181	※2 8,632
賞与引当金	929	871
資産除去債務	52	44
その他	558	571
流動負債合計	823,130	867,122
固定負債		
社債	250,000	270,000
長期借入金	※3 2,879,812	※3 2,869,187
リース債務	14	7
退職給付引当金	35	36
預り敷金及び保証金	※2 250,298	※2 254,894
長期預り金	※2 2,330	※2 547
資産除去債務	542	550
繰延税金負債	21,512	68,703
その他	927	341
固定負債合計	3,405,474	3,464,268
負債合計	4,228,605	4,331,391

(単位：百万円)

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金		
資本準備金	132,742	132,742
その他資本剰余金	9	9
資本剰余金合計	132,752	132,752
利益剰余金		
利益準備金	5,507	5,507
その他利益剰余金		
圧縮積立金	12,185	12,185
繰越利益剰余金	1,255,006	1,375,144
利益剰余金合計	1,272,698	1,392,836
自己株式	△4,476	△4,478
株主資本合計	1,523,779	1,643,915
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	170,304	264,636
繰延ヘッジ損益	5,979	7,182
評価・換算差額等合計	176,283	271,818
純資産合計	1,700,063	1,915,734
負債純資産合計	5,928,668	6,247,125

②【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
営業収益		
不動産賃貸事業収益	※1 382,943	※1 396,598
不動産販売事業収益	※1 222,077	※1 237,571
完成工事事業収益	※1 202,342	※1 194,012
その他の事業収益	※1 660	※1 711
営業収益合計	808,024	828,893
営業原価		
不動産賃貸事業原価	※1 228,824	※1 233,571
不動産販売事業原価	※1 160,860	※1 171,552
完成工事事業原価	※1 145,819	※1 136,408
その他の事業原価	※1 13	※1 13
営業原価合計	535,519	541,545
売上総利益	272,504	287,348
販売費及び一般管理費	※1, ※2 63,486	※1, ※2 68,059
営業利益	209,017	219,288
営業外収益		
受取利息及び配当金	※1 16,430	※1 18,524
その他	1,244	982
営業外収益合計	17,674	19,507
営業外費用		
支払利息	※1 14,071	※1 14,179
社債利息	2,101	2,472
その他	※1 3,232	※1 3,666
営業外費用合計	19,405	20,318
経常利益	207,287	218,476
特別利益		
固定資産売却益	※3 14	※1, ※3 2,531
投資有価証券売却益	4,712	10,338
その他	—	24
特別利益合計	4,727	12,895
特別損失		
減損損失	8,099	6,998
固定資産売却損	—	※4 1
固定資産除却損	※1 1,475	※1 1,381
固定資産圧縮損	—	424
投資有価証券評価損	170	—
投資有価証券売却損	7	1,608
その他	943	959
特別損失合計	10,696	11,373
税引前当期純利益	201,318	219,998
法人税、住民税及び事業税	60,297	67,818
法人税等調整額	460	5,028
法人税等合計	60,757	72,846
当期純利益	140,560	147,152

【営業原価明細書】

①不動産賃貸事業原価明細書

		前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)		当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	
区分	注記 番号	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
I 人件費	※	5,687	2.5	5,815	2.5
II 諸経費		223,137	97.5	227,755	97.5
計		228,824	100.0	233,571	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	20,809	21,251
水道光熱費	21,555	20,712
減価償却費	51,645	57,539
賃借料	74,880	76,994
租税公課	25,071	23,047

②不動産販売事業原価明細書

		前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)		当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	
区分	注記 番号	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
I 直接原価 (土地代・造成・建築費、そ の他の直接費)		145,764	90.6	154,415	90.0
II 人件費		7,753	4.8	7,843	4.6
III 諸経費		7,342	4.6	9,293	5.4
計		160,860	100.0	171,552	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。

③完成工事事業原価明細書

		前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)		当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	
区分	注記 番号	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
I 直接原価		136,921	93.9	128,189	94.0
II 諸経費		8,897	6.1	8,218	6.0
計		145,819	100.0	136,408	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。

④その他の事業原価明細書

		前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)		当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	
区分	注記 番号	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
I 人件費		11	81.3	11	84.2
II 諸経費		2	18.7	2	15.8
計		13	100.0	13	100.0

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度(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			利益準備金	利益剰余金		利益剰余金 合計
		資本準備金	その他 資本剰余金	資本剰余金 合計		その他利益剰余金 圧縮積立金	繰越利益 剰余金	
当期首残高	122,805	132,742	9	132,752	5,507	12,185	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								
自己株式の処分								
株主資本以外の項目の 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 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△4,475	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
自己株式の処分		—				—
株主資本以外の項目の 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

当事業年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位：百万円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益準備金	利益剰余金		利益剰余金 合計
		資本準備金	その他 資本剰余金	資本剰余金 合計		その他利益剰余金 圧縮積立金	繰越利益 剰余金	
当期首残高	122,805	132,742	9	132,752	5,507	12,185	1,255,006	1,272,698
当期変動額								
剰余金の配当							△27,014	△27,014
当期純利益							147,152	147,152
自己株式の取得								
自己株式の処分			0	0				
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）								
当期変動額合計	—	—	0	0	—	—	120,138	120,138
当期末残高	122,805	132,742	9	132,752	5,507	12,185	1,375,144	1,392,836

	株主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△4,476	1,523,779	170,304	5,979	176,283	1,700,063
当期変動額						
剰余金の配当		△27,014				△27,014
当期純利益		147,152				147,152
自己株式の取得	△1	△1				△1
自己株式の処分	0	0				0
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）			94,331	1,203	95,534	95,534
当期変動額合計	△1	120,136	94,331	1,203	95,534	215,671
当期末残高	△4,478	1,643,915	264,636	7,182	271,818	1,915,734

【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

① 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。

② 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おります。

(3) リース資産

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

(4) 投資その他の資産

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

5 繰延資産の処理方法

社債発行費

社債発行費は、支出時に全額費用処理する方法によっております。

6 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 賞与引当金

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

(3) 退職給付引当金又は前払年金費用

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。

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。

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

① ヘッジ会計の方法

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

② ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段	ヘッジ対象
金利スワップ 為替予約	借入金 関係会社株式

③ 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。

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。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 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
販売用不動産	386,391	385,303
仕掛販売用不動産	381,923	474,803

(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 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
有形固定資産	3,850,737	3,922,700
借地権	60,768	65,460

(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 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
有形固定資産から販売用不動産	23,898百万円	22,367百万円
販売用不動産から有形固定資産	— "	22,163 "
有形固定資産から仕掛販売用不動産	6,195 "	19,649 "
仕掛販売用不動産から有形固定資産	— "	3,122 "
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 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
短期金銭債権	9,525百万円	36,347百万円
長期金銭債権	745 "	745 "
短期金銭債務	2,880 "	1,130 "
長期金銭債務	144 "	91 "

※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 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
現金及び預金	2,056百万円	2,035百万円
建物	45,802 "	43,894 "
構築物	660 "	622 "
機械及び装置	82 "	66 "
車両運搬具	0 "	0 "
工具、器具及び備品	470 "	341 "
土地	119,992 "	119,992 "
建設仮勘定	703 "	709 "
計	169,769百万円	167,662百万円

(2) 担保に係る債務

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024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 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
非連結子会社Goisu Realty Private Limited の被保証債務に対する債務保証	652百万円	1,086百万円
分譲マンション共同事業者に対する債務保証	165 "	150 "
住宅購入者の住宅ローンに対する債務保証	51 "	39 "
計	868百万円	1,276百万円

(損益計算書関係)

※1 関係会社との取引

	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
営業取引による取引高		
売上高	33,568百万円	37,673百万円
仕入高	49,764 "	52,491 "
営業取引以外による取引高	1,898 "	3,580 "

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

	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
広告宣伝費	9,087百万円	9,212百万円
従業員給与手当	28,230 "	29,929 "
賞与引当金繰入額	531 "	516 "
減価償却費	1,417 "	2,275 "
おおよその割合		
販売費	58.1%	56.9%
一般管理費	41.9%	43.1%

※3 前事業年度（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。

当事業年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

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

※4 当事業年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

「固定資産売却損」の主なものは、構築物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 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
(1) 関係会社株式		
子会社株式	162,757	284,352
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	262,910	384,505

(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 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
繰延税金資産		
販売用不動産評価損	21,428百万円	19,585百万円
減損損失	16,964 "	18,755 "
譲渡損益調整損	7,573 "	7,503 "
未払事業税・事業所税等	1,661 "	2,185 "
投資有価証券評価損	1,488 "	1,022 "
関係会社株式評価損等	2,248 "	347 "
その他	14,845 "	18,693 "
繰延税金資産小計	66,210百万円	68,092百万円
評価性引当額	△5,321 "	△12,939 "
繰延税金資産合計	60,889百万円	55,152百万円
繰延税金負債		
有価証券評価差額金	75,162百万円	116,794百万円
圧縮記帳積立金	3,731 "	3,731 "
繰延ヘッジ損益	2,913 "	3,253 "
その他	595 "	77 "
繰延税金負債合計	82,401百万円	123,855百万円
繰延税金負債の純額	21,512百万円	68,703百万円

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 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024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	— %	△0.73%
住民税均等割	— %	0.07%
評価性引当額の増減	— %	3.46%
その他	— %	△0.31%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	— %	33.11%

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

【有形固定資產等明細表】

(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	中野区	35,688百万円
		新宿区	26,189百万円
		港区	15,562百万円
＜ 土 地 ＞	当期増加額	中野区	20,514百万円
		港区	19,852百万円
		千代田区	18,731百万円
		中央区	11,170百万円
＜建設仮勘定＞	当期増加額	港区	25,570百万円
		新宿区	19,028百万円
		中野区	12,524百万円
	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22,367百万円、有形固定資産から仕掛販売用不動産へ19,649百万円、販売用不動産から有形固定資産へ22,163百万円、仕掛販売用不動産から有形固定資産へ3,122百万円振り替えました。

5 「当期首残高」及び「当期末残高」は取得価額で記載しております。

【引当金明細表】

科目	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	150	159	150	159
賞与引当金	929	871	929	871

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

記載事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

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

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

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

第 7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社は、親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書 及びその添付書 類並びに確認書	事業年度 (第90期)	自 2022年4月1日 至 2023年3月31日	2023年6月30日 関東財務局長に提出。
(2) 内部統制報告書 及びその添付書類	事業年度 (第90期)	自 2022年4月1日 至 2023年3月31日	2023年6月30日 関東財務局長に提出。
(3) 発行登録追補書類（社債） 及びその添付書類			2023年12月15日 及び2024年1月31日 関東財務局長に提出。
(4) 四半期報告書 及び確認書	(第91期第1四半期)	自 2023年4月1日 至 2023年6月30日	2023年8月14日 関東財務局長に提出。
	(第91期第2四半期)	自 2023年7月1日 至 2023年9月30日	2023年11月13日 関東財務局長に提出。
	(第91期第3四半期)	自 2023年10月1日 至 2023年12月31日	2024年2月13日 関東財務局長に提出。
(5) 臨時報告書 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会 における議決権行使の結果）の規定に基づく臨時報告書であります。			2023年7月3日 関東財務局長に提出。
(6) 訂正発行登録書			2023年7月3日 関東財務局長に提出。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2024年6月27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 善 盛
--------------------	-------	---------

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	内 藤 匡 志
--------------------	-------	---------

<連結財務諸表監査>

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2023年4月1日から2024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2024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
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4,381,738百万円であり、連結総資産の66%を占めている。 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、減損損失の認識の可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。 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。 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。	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。 (1) 内部統制の評価 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。 (2) 減損の兆候に関する判断の妥当性の評価 ①事業計画の実現可能性 - 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。 - 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。 ②算定された市場価格の合理性 - 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。 - 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。

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
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396,807百万円及び仕掛販売用不動産474,633百万円（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13%を占めている。 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。 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。 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。	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。 (1) 内部統制の評価 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。 (2) 販売用不動産等の評価の合理性の評価 ①事業計画の実現可能性 - 販売見込額や建築費の見通しを含む、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、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。 - 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。 ②販売見込額の適切性 - 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。 - 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。 - 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。

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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用し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2024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2024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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

<報酬関連情報>

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等（3）【監査の状況】に記載されている。

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

2024年 6 月27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 善 盛
--------------------	-------	---------

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	内 藤 匡 志
--------------------	-------	---------

<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2023年4月1日から2024年3月31日までの第91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2024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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用し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。

<報酬関連情報>

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

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。

【表紙】

【提出書類】 内部統制報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の4の4第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2024年6月28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

【最高財務責任者の役職氏名】 —

【本店の所在の場所】 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

【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。

1 【財務報告に係る内部統制の基本的枠組みに関する事項】

当社代表取締役社長仁島浩順は、当社及び連結子会社（以下「当社グループ」）の財務報告に係る内部統制の整備及び運用に責任を有しており、企業会計審議会の公表した「財務報告に係る内部統制の評価及び監査の基準並びに財務報告に係る内部統制の評価及び監査に関する実施基準の設定について（意見書）」に示されている内部統制の基本的枠組みに準拠して財務報告に係る内部統制を整備及び運用しております。

なお、内部統制は、内部統制の各基本的要素が有機的に結びつき、一体となって機能することで、その目的を合理的な範囲で達成しようとするものであります。このため、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ります。

2 【評価の範囲、基準日及び評価手続に関する事項】

財務報告に係る内部統制の評価は、当事業年度の末日である2024年3月31日を基準日として行われており、評価に当たっては、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おります。

本評価においては、連結ベースでの財務報告全体に重要な影響を及ぼす内部統制（全社的な内部統制）の評価を行った上で、その結果を踏まえて、評価対象とする業務プロセスを選定いたしました。当該業務プロセスの評価においては、選定された業務プロセスを分析した上で、財務報告の信頼性に重要な影響を及ぼす統制上の要点を識別し、当該統制上の要点について整備及び運用状況を評価することによって、内部統制の有効性に関する評価を行いました。

財務報告に係る内部統制の評価の範囲は、当社グループについて、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性の観点から必要な範囲を決定いたしました。財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性は、金額的及び質的影響の重要性を考慮して決定しており、当社及び連結子会社2社を対象として行った全社的な内部統制の評価結果を踏まえ、業務プロセスに係る内部統制の評価範囲を合理的に決定いたしました。なお、上記以外の連結子会社については、金額的及び質的重要性の観点から僅少であると判断し、全社的な内部統制の評価範囲に含めておりません。

業務プロセスに係る内部統制の評価範囲については、各事業拠点の当連結会計年度の売上高（連結会社間取引消去後）の金額が高い拠点から合算していき、当連結会計年度の連結売上高の2／3を超える2事業拠点を「重要な事業拠点」といたしました。選定した重要な事業拠点においては、当社グループの事業目的に大きく関わる勘定科目として「営業収益」「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「建物」及び「土地」に至る業務プロセスを評価の対象といたしました。さらに、選定した重要な事業拠点にかかわらず、それ以外の事業拠点をも含めた範囲について、重要な虚偽記載の発生可能性が高く、見積りや予測を伴う重要な勘定科目に係る業務プロセスやリスクが大きい取引を行っている業務に係る業務プロセス等を財務報告への影響を勘案して重要性の大きい業務プロセスとして個別に評価対象に追加いたしました。

3 【評価結果に関する事項】

上記の評価の結果、当事業年度末日時点において、当社グループの財務報告に係る内部統制は有効であると判断いたしました。

4 【付記事項】

該当事項はありません。

5 【特記事項】

該当事項はありません。

【表紙】

【提出書類】	確認書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の2第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2024年6月28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
【最高財務責任者の役職氏名】	—
【本店の所在の場所】	東京都新宿区西新宿二丁目4番1号
【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。

1 【有価証券報告書の記載内容の適正性に関する事項】

当社代表取締役社長仁島浩順は、当社の第91期(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)の有価証券報告書の記載内容が金融商品取引法令に基づき適正に記載されていることを確認いたしました。

2 【特記事項】

確認に当たり、特記すべき事項はありません。

