

第89期定時株主総会招集ご通知に際しての インターネット開示事項

企業集団の現況に関する事項
主要な借入先および借入額

会社の新株予約権等に関する事項

会計監査人に関する事項

会社の業務の適正を確保するための
体制およびその運用状況に関する事項

連結株主資本等変動計算書

連結注記表

株主資本等変動計算書

個別注記表

(2021年4月1日から2022年3月31日まで)

上記の事項は、法令および当社定款第16条の規定にもとづき、インターネット上の当社ウェブサイト（<https://www.sumitomo-rd.co.jp/>）に掲載することにより、株主の皆様提供したものとみなされる情報です。

住友不動産株式会社

企業集団の現況に関する事項

主要な借入先および借入額 (2022年3月31日現在)

借入先	借入額
	百万円
株式会社三井住友銀行	641,539
株式会社三菱UFJ銀行	482,000
株式会社みずほ銀行	355,000
三井住友信託銀行株式会社	351,976
株式会社日本政策投資銀行	138,768

(注) 百万円未満の端数は切り捨てて表示しております。

会社の新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

会計監査人に関する事項

名称

有限責任 あずさ監査法人

報酬等の額

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

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

非監査業務の内容

当社は、会計監査人に対して、公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務(非監査業務)である「普通社債発行に係るコンフォートレター作成業務」を委託して、対価を支払っております。

解任または不再任の決定の方針

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

会社の業務の適正を確保するための体制およびその運用状況に関する事項

業務の適正を確保するための体制（2022年3月31日現在）

基本方針

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

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

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

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

(2) 当社の取締役の職務の執行に係る情報の保存および管理に関する体制

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

(3) 当社グループの損失の危険（リスク）の管理に関する規程その他の体制

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

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

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

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

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

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

また、必要に応じ、当社の監査役および当社内部監査室が各子会社の監査を行う。

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

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

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

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

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

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

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

(9) その他当社の監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

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

※なお、2022年5月25日付取締役会決議にて、上記体制を改定いたしました。内容につきましては、当社ホームページ (<https://www.sumitomo-rd.co.jp/>) に掲載のコーポレートガバナンス報告書をご参照ください。

業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

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

連結株主資本等変動計算書 (2021年4月1日から2022年3月31日まで)

(単位：百万円)

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

	その他の包括利益累計額					純資産合計
	その他有価証券 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	160,440	△2,988	△4,265	681	153,867	1,503,021
当期変動額						
剰余金の配当						△20,379
親会社株主に帰属する当期純利益						150,452
自己株式の取得						△0
連結範囲の変動						△0
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	△4,577	3,693	2,815	△976	956	956
当期変動額合計	△4,577	3,693	2,815	△976	956	131,028
当期末残高	155,863	704	△1,449	△294	154,823	1,634,049

連結注記表

【連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記等】

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社

連結子会社は50社であります。主要な連結子会社の名称は、住友不動産販売(株)、住友不動産建物サービス(株)、住友不動産シスコ(株)、住友不動産ヴィラフォンテータ(株)、住友不動産ベルサール(株)等であります。当連結会計年度より、重要性が増したため、SRDファイナンス(株)を連結の範囲に含めております。

また、住友不動産ファイナンス(株)は、当社を存続会社とする吸収合併により消滅したため、連結の範囲から除外しております。

(2) 非連結子会社

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

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した関係会社はありません。

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

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

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

(i)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。

(ii)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匿名組合出資等については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。その他は移動平均法による原価法によっております。

②デリバティブ

時価法によっております。

③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）

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

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

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

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

②無形固定資産（リース資産を除く）

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

③リース資産

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

④投資その他の資産

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

(3) 重要な引当金の計上基準

①貸倒引当金

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

②賞与引当金

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

(4) 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。

(5) その他連結計算書類作成のための基本となる重要な事項

①重要なヘッジ会計の方法

(i) ヘッジ会計の方法

原則として繰延ヘッジ処理によっております。

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

(ii) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段
金利スワップ

ヘッジ対象
借入金、ノンリコース借入金およびノンリコース社債

(iii) ヘッジ方針

社内規程等に基づき、金利上昇リスクの緩和を目的として行う方針であります。

(iv) ヘッジの有効性評価の方法

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

②退職給付に係る資産又は退職給付に係る負債の計上基準

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

(i) 退職給付見込額の期間帰属方法

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

(ii) 数理計算上の差異の費用処理方法

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。

(iii) 小規模企業等における簡便法の採用

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

③消費税等の会計処理方法

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

(6) 金額は表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。

【会計基準等の改正等に伴う会計方針の変更】

1. 「収益認識に関する会計基準」等の適用

(1) 会計方針の変更の内容及び理由

「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）等を当連結会計年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

なお、当該会計基準等の適用については、当該会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

(2) 連結計算書類の主な項目に対する影響額

当連結会計年度の期首の利益剰余金に与える影響はなく、当連結会計年度の連結計算書類に与える影響は軽微であります。

2. 「時価の算定に関する会計基準」等の適用

(1) 会計方針の変更の内容及び理由

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。）等を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。

(2) 連結計算書類の主な項目に対する影響額

連結計算書類に与える影響はありません。

【表示方法の変更に関する注記】

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「固定負債」の「役員退職慰労引当金」は金額的重要性が乏しいため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。

また、前連結会計年度において、「流動資産」に表示していた「受取手形及び営業未収入金」は、表示の明瞭性を高めるため、当連結会計年度より「営業未収入金」に科目名を変更しております。

【会計上の見積りに関する注記】

1. 販売用不動産等の評価

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

科目名	金額(百万円)
販売用不動産	308,155
仕掛販売用不動産	394,921

(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（棚卸資産評価損）は当期の売上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、棚卸資産評価損の計上が必要と判断された場合の連結計算書類に対する影響は重要となる可能性があります。

2. 固定資産の減損

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

科目名	金額(百万円)
有形固定資産	4,114,316
借地権	61,802

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

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

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

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

【連結貸借対照表に関する注記】

1. 担保資産及び担保付債務

担保資産	(帳簿価額)
現金及び預金	1,987百万円
建物及び構築物	129,468
土地	396,007
建設仮勘定	772
その他（有形固定資産）	823
計	529,060百万円

担保付債務	
一年内返済予定の長期借入金	190百万円
ノンリコース一年内返済予定長期借入金	4,786
ノンリコース社債	35,600
長期借入金	134,430
ノンリコース長期借入金	256,287
計	431,293百万円

2. 保証債務

一般顧客の建物の瑕疵に対する保証等 13,913百万円

3. 非連結子会社および関連会社の株式等

投資有価証券 70,273百万円

4. 所有目的の見直し

当連結会計年度において、所有目的の見直しを行った結果、その実態に合わせるために、有形固定資産から販売用不動産へ2,527百万円、有形固定資産から仕掛販売用不動産へ35,332百万円振り替えました。

5. ノンリコース債務に対応する資産

	(帳簿価額)
現金及び預金	2,041百万円
建物及び構築物	70,334
土地	250,360
その他（有形固定資産）	82
計	322,819百万円

なお、現金及び預金以外は、1.「担保資産」に含まれております。

【連結損益計算書に関する注記】

減損損失

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

主な用途	種類	場所	物件数
賃貸資産	土地及び建物	東京都	1
遊休資産	土地	長野県	1

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

当連結会計年度において、上記賃貸資産について、当社グループ内の資産再編を実施し、連結子会社において固定資産売却損を計上しております。連結計算書類上、当該資産の売却価格を回収可能価額と判断し、当該固定資産売却損を減損損失（3,053百万円）として特別損失に計上いたしました。

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

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

【連結株主資本等変動計算書に関する注記】

1. 発行済株式に関する事項

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

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式（千株）	2,146	0	—	2,147

（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。

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
2021年6月29日 定時株主総会	普通株式	9,952	21	2021年3月31日	2021年6月30日
2021年11月10日 取締役会	普通株式	10,426	22	2021年9月30日	2021年12月6日

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

次のとおり、決議を予定しております。

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
2022年6月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	10,900	23	2022年3月31日	2022年6月30日

【金融商品に関する注記】

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(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。

2. 金融商品の時価等及び時価のレベルごとの内訳等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価およびこれらの差額については、次のとおりであります。なお、市場価格のない株式等は、次表には含めておりません（(注)3参照）。

金融商品の時価を、時価の算定に用いたインプットの観察可能性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

(単位：百万円)

区分	連結貸借対照表計上額（時価）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券(※)				
その他有価証券				
株式	499,520	—	—	499,520
債券	—	535	—	535
デリバティブ取引				
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	—	3,363	—	3,363
資産計	499,520	3,899	—	503,420
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	—	2,348	—	2,348
負債計	—	2,348	—	2,348

(※)「敷金及び保証金」計上分（535百万円）が含まれております。

(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、短期借入金及びコマーシャル・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。

(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年内返済予定の長期借入金および長期借入金	2,904,710	－	2,912,472	－	2,912,472	7,762
ノンリコース1年内返済予定長期借入金およびノンリコース長期借入金	261,073	－	263,608	－	263,608	2,535
1年内償還予定の社債および社債	290,000	－	292,663	－	292,663	2,663
ノンリコース1年内償還予定社債およびノンリコース社債	35,600	－	35,838	－	35,838	238
預り敷金及び保証金	249,275	－	248,474	－	248,474	△801
負債計	3,740,658	－	3,753,057	－	3,753,057	12,398

(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

投資有価証券およびデリバティブ取引

上場株式は相場価格を用いて評価しており、その時価をレベル1の時価に分類しております。債券は売買参考統計値等、デリバティブ取引は取引先金融機関から提示された価格等によっており、その時価をレベル2の時価に分類しております。

1年内返済予定の長期借入金および長期借入金、ノンリコース1年内返済予定長期借入金およびノンリコース長期借入金並びにノンリコース1年内償還予定社債およびノンリコース社債

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。

1年内償還予定の社債および社債

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。

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	連結貸借対照表計上額
①子会社・関連会社株式等	70,273
②非上場株式等	3,709

【賃貸等不動産に関する注記】

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

(単位：百万円)

連結貸借対照表計上額	連結会計年度末の時価
3,945,067	7,440,041

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

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

【収益認識に関する注記】

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(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)	365,402	－	－	－	－	365,402
マンション・戸建	－	218,177	－	－	－	218,177
新築そっくりさん	－	－	105,746	－	－	105,746
注文住宅	－	－	88,431	－	－	88,431
不動産仲介	－	－	－	70,106	－	70,106
その他	57,270	15,498	9,129	2,205	7,462	91,564
外部顧客への売上高	422,672	233,676	203,307	72,311	7,462	939,430

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

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)

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

(注) 賃貸借契約に基づくリース収益から生じた債権を含めております。

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

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

(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)

	当連結会計年度
不動産販売事業	230,901
完成工事業	134,859
不動産流通事業	21,051
合計	386,812

【1株当たり情報に関する注記】

1株当たり純資産額	3,447円	81銭
1株当たり当期純利益	317円	45銭

【企業結合等に関する注記】

(共通支配下の取引等)

(連結子会社の吸収合併)

当社は、2022年1月14日開催の取締役会において、当社の連結子会社である住友不動産ファイナンス株式会社を吸収合併することを決議し、同日付で合併契約を締結し、2022年3月1日付で吸収合併致しました。

1. 企業結合の概要

(1) 被結合企業の名称及び事業の内容

被結合企業の名称：住友不動産ファイナンス株式会社
事業の内容：不動産賃貸事業

(2) 企業結合日

2022年3月1日

(3) 企業結合の法的形式

当社を吸収合併存続会社とし、住友不動産ファイナンス株式会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併方式であります。

(4) 結合後企業の名称

変更はありません。

(5) 企業結合の目的

住友不動産ファイナンス株式会社は、当社グループでの資金融通業務（昨年中にグループ内の別会社に移管済）のほか、複数の賃貸不動産を所有し当社がマスターリースしており、当社グループの不動産賃貸事業の一層の効率化を図ることを目的としております。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 2019年1月16日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 2019年1月16日）に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

株主資本等変動計算書 (2021年4月1日から2022年3月31日まで)

(単位：百万円)

	株主資本									株主資本 合 計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金				自己株式	
		資本準備金	そ の 他 資本剰余金	資本剰余金 合 計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金 合 計		
			自己株式 処分差益			圧縮積立金	繰越利益 剰 余 金			
当期首残高	122,805	132,742	9	132,752	5,507	12,185	1,034,235	1,051,927	△4,475	1,303,009
当期変動額										
剰余金の配当							△20,379	△20,379		△20,379
当期純利益							122,864	122,864		122,864
自己株式の取得									△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	－	－	－	－	－	－	102,485	102,485	△0	102,485
当期末残高	122,805	132,742	9	132,752	5,507	12,185	1,136,720	1,154,412	△4,475	1,405,494

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	160,817	△2,988	157,828	1,460,838
当期変動額				
剰余金の配当				△20,379
当期純利益				122,864
自己株式の取得				△0
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	△5,254	3,693	△1,560	△1,560
当期変動額合計	△5,254	3,693	△1,560	100,924
当期末残高	155,562	704	156,267	1,561,762

個別注記表

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

1. 有価証券の評価基準および評価方法

- (1) 子会社株式および関連会社株式
移動平均法による原価法によっております。
- (2) その他有価証券
 - ①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匿名組合出資等については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。その他は移動平均法による原価法によっております。

2. デリバティブの評価基準および評価方法

時価法によっております。

3. 棚卸資産の評価基準および評価方法

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

4. 固定資産の減価償却または償却の方法

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

5. 繰延資産の処理方法

社債発行費

社債発行費は、支出時に全額費用処理する方法によっております。

6. 引当金の計上基準

- (1) 貸倒引当金
営業未収入金等の回収事故に対処して、一般債権については貸倒実績率法により、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。
- (2) 賞与引当金
従業員に対する賞与の支給に対処して、将来の支給見込額のうち当事業年度の負担額を計上しております。
- (3) 退職給付引当金又は前払年金費用
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。
- (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・改修の工事請負をおこなっており、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. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項

- (1) ヘッジ会計の処理方法

①ヘッジ会計の方法

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

②ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段	ヘッジ対象
金利スワップ	借入金

③ヘッジ方針

社内規程等に基づき、金利上昇リスクの緩和を目的として行う方針であります。

④ヘッジの有効性評価の方法

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

(2) 退職給付に係る会計処理

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

(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。

9. 金額は表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。

【会計基準等の改正等に伴う会計方針の変更】

1. 「収益認識に関する会計基準」等の適用

(1) 会計方針の変更の内容及び理由

「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）等を当事業年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

なお、当該会計基準等の適用については、当該会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当事業年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当事業年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

(2) 計算書類の主な項目に対する影響額

当事業年度の期首の利益剰余金に与える影響はなく、当事業年度の計算書類に与える影響は軽微であります。

2. 「時価の算定に関する会計基準」等の適用

(1) 会計方針の変更の内容及び理由

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。）等を当事業年度の期首から適用し、当該会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。

(2) 計算書類の主な項目に対する影響額

計算書類に与える影響はありません。

【会計上の見積りに関する注記】

1. 販売用不動産等の評価

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

科目名	金額(百万円)
販売用不動産	296,445
仕掛販売用不動産	395,091

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

2. 固定資産の減損

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

科目名	金額(百万円)
有形固定資産	3,491,583
借地権	61,695

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

【貸借対照表に関する注記】

1. 担保資産及び担保付債務

担保資産	
現金及び預金	1,987百万円
建物	47,855
構築物	697
機械及び装置	103
車両及び運搬具	0
工具、器具及び備品	636
土地	119,992
建設仮勘定	772
担保資産計	172,045百万円
担保付債務	
長期借入金	116,000百万円
担保付債務計	116,000百万円

2. 保証債務

分譲マンション共同事業者に対する債務保証	166百万円
住宅購入者の住宅ローンに対する債務保証	115百万円

3. 関係会社に対する金銭債権および金銭債務（区分表示したものを除く）

短期金銭債権	11,336百万円
長期金銭債権	14,740百万円
短期金銭債務	1,075百万円
長期金銭債務	146百万円

4. 所有目的の見直し

当事業年度において、所有目的の見直しを行った結果、その実態に合わせるために、有形固定資産から販売用不動産へ2,527百万円、有形固定資産から仕掛販売用不動産へ35,332百万円振り替えました。

【損益計算書に関する注記】

関係会社との取引高	
営業取引による取引高	
売上高	28,216百万円
仕入高	49,183百万円
営業取引以外による取引高	2,097百万円

【株主資本等変動計算書に関する注記】

当事業年度末における自己株式数	
普通株式	2,147,022株

【税効果会計に関する注記】

繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産	
販売用不動産評価損	22,633百万円
減損損失	15,065
譲渡損益調整損	5,230
貸倒引当金繰入超過額	2,379
関係会社株式評価損等	2,202
未払事業税・事業所税等	2,051
投資有価証券評価損	2,047
その他	15,717
繰延税金資産小計	67,328百万円
評価性引当額	△5,380
繰延税金資産合計	61,947百万円
繰延税金負債	
有価証券評価差額金	68,656百万円
圧縮記帳積立金	3,731
繰延ヘッジ損益	1,030
その他	748
繰延税金負債合計	74,165百万円
繰延税金負債の純額	12,218百万円

【関連当事者との取引に関する注記】

1. 役員

属性	会社等の名称 または氏名	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	仁島浩順	被所有 直接0.00%	当社代表取締役社長	住宅新築工事の 請負 (注)	71	—	—

(注) 取引条件および取引条件の決定方針等

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

2. 子会社等

属性	会社等の名称	住所	資本金 又は出資金 (百万円)	事業の 内容又は 職業	議決権等の 所有 (被所 有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
子会社	西品川一丁目 地区市街地 再開発事業(株)	東京都 新宿区	0	賃貸業	所有 直接 100%	兼任2人	資金の 貸付等	資金の貸付 (注)	103	関係会社 短期貸付金	70,220
								資金の回収	3,227		
								受取利息 (注)	430		
子会社	SRDファイナ ンス(株)	東京都 新宿区	0	貸金業	所有 直接 100%	兼任2人	資金の 借入等	資金の借入 (注)	57,900	関係会社 短期借入金	57,900
								支払利息 (注)	12		

(注)取引条件および取引条件の決定方針等

資金の貸付及び借入はグループ全体の資金効率化を図るために貸付を実施したものであり、利率は市場金利を勘案し決定しております。

【1株当たり情報に関する注記】

1株当たり純資産額	3,295円	28銭
1株当たり当期純利益	259円	24銭

【企業結合等に関する注記】

「連結注記表【企業結合等に関する注記】」に記載しているため、注記を省略しております。