

## 第92期定時株主総会招集ご通知 交付書面への記載を省略した事項

企業集団の現況に関する事項  
財産及び損益の状況  
主要な事業所  
主要な借入先及び借入額

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

会社の財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針

会社の業務の適正を確保するための体制及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

貸借対照表

損益計算書

株主資本等変動計算書

個別注記表

(2024年4月1日から2025年3月31日まで)

上記事項につきましては、法令及び当社定款第16条第2項の規定に基づき、書面交付請求をいただいた株主様に対して交付する書面（電子提供措置事項記載書面）への記載を省略しております。

住友不動産株式会社

## 企業集団の現況に関する事項

### 財産及び損益の状況

区分		2022年3月期	2023年3月期	2024年3月期	2025年3月期 (当期)
営業収益	(百万円)	939,430	939,904	967,692	1,014,239
営業利益	(百万円)	233,882	241,274	254,666	271,516
経常利益	(百万円)	225,115	236,651	253,111	268,323
親会社株主に帰属する当期純利益	(百万円)	150,452	161,925	177,171	191,681
1株当たり当期純利益	(円・銭)	317.45	341.66	373.83	405.11
総資産	(百万円)	5,806,040	6,365,436	6,678,390	6,722,422
純資産	(百万円)	1,634,049	1,799,372	2,050,582	2,168,107
1株当たり純資産	(円・銭)	3,447.81	3,796.64	4,326.69	4,606.43

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

### 主要な事業所 (2025年3月31日現在)

#### (1) 当社

本 社：東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

支 店：関西支店（大阪市）

#### (2) 主な子会社

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

(注) 住友不動産販売(株)は、2025年4月1日に「住友不動産ステップ(株)」へと商号変更しております。

### 主要な借入先及び借入額 (2025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	701,018
株式会社三菱UFJ銀行	457,500
株式会社みずほ銀行	355,000
三井住友信託銀行株式会社	337,806
株式会社日本政策投資銀行	137,086

(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

当社及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	240百万円
当社が支払うべき報酬等の額	185百万円

- (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及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「合意された手続業務」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。

## 会社の財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針

会社の財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針の内容とその実現に資する取組み、及び当社株式の大規模買付行為に関する対応方針の内容と取締役会の判断につきましては、2007年5月17日開催の取締役会決議に基づき「当社株式の大規模な買付行為に関する対応方針（買収防衛策）」として導入され、その後、同年6月28日開催の第74期定時株主総会、2010年6月29日開催の第77期定時株主総会、2013年6月27日開催の第80期定時株主総会、2016年6月29日開催の第83期定時株主総会、2019年6月27日開催の第86期定時株主総会及び2022年6月29日開催の第89期定時株主総会において、それぞれ株主の皆様のご承認を得て、継続または更新され、その有効期間は2025年6月開催予定の第92期定時株主総会終結時までとなっております。

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

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

(注)2024年5月9日に公表した「『持続的成長戦略』の積極的見直し」に記載のとおり、当社は上記「当社株式の大規模な買付行為に関する対応方針（買収防衛策）」について、2025年6月の更新を行わないことを決定しております。

# 会社の業務の適正を確保するための体制及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

### 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。

### (1) 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：管理部門管掌役員、事務局：当社管理部）、②「内部統制会議」（議長：管理部門管掌役員、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：管理部門管掌役員、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。

### (2) 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。

### (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。

#### **(4) 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。

#### **(5) 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。

#### **(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。

#### **(7) 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。

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

当社の監査役がその職務の執行について、会社法に基づく費用の前払または償還等の請求をした場合、当該監査役の職務の執行に必要な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等の監査が実効的に行われることを確保するための体制**

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

### 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

- (1) B C P 対策協議会を 4 回開催し、当社グループにおける B C P 整備状況のモニタリングを行いました。
- (2) 内部統制会議を 21 回開催し、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ました。
- (3) サステナビリティ推進協議会を 4 回開催し、サプライチェーンにおける人権リスクの把握、情報セキュリティ管理、ファイナンスリスク等の状況につきモニタリングを行いました。
- (4) 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、現場及び各拠点の往査を行っております。また、B C P 対策協議会、内部統制会議、サステナビリティ推進協議会に出席するとともに、内部監査室及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、取締役及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 (2024年4月1日から2025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	1,546,549	△4,478	1,769,030
当期変動額					
剰余金の配当			△31,273		△31,273
親会社株主に帰属する当期純利益			191,681		191,681
自己株式の取得				△15,746	△15,746
連結範囲の変動			△639		△639
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	—	—	159,769	△15,746	144,022
当期末残高	122,805	104,153	1,706,318	△20,225	1,913,052

	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 算勘定 調整	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	268,967	7,182	4,696	706	281,552	2,050,582
当期変動額						
剰余金の配当						△31,273
親会社株主に帰属する当期純利益						191,681
自己株式の取得						△15,746
連結範囲の変動						△639
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)	△38,816	9,056	3,564	△302	△26,497	△26,497
当期変動額合計	△38,816	9,056	3,564	△302	△26,497	117,525
当期末残高	230,151	16,238	8,261	403	255,055	2,168,107

## 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48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(株)、住友不動産ベルサール(株)等です。当連結会計年度において、泉カントリー倶楽部株式会社は重要性が増したため、連結の範囲に含めております。なお、連結子会社である印西開発株式会社は泉カントリー倶楽部株式会社を吸収合併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。

また、当連結会計年度において、連結子会社であるSumitomo Real Estate Sales U.S.A.,Inc.は同じく連結子会社であるSumitomo Realty & Development CA.,Inc.を吸収合併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

港南四丁目開発(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）及び利益剰余金（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) 港南四丁目開発(株)ほかの非連結子会社及び新宿エヌ・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）及び利益剰余金（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12社及び特定目的会社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、未成工事支出金及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）

当社及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及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、耐用年数及び残存価額は、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	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及びノンリコース社債 投資有価証券

#### (iii) ヘッジ方針

社内規程等に基づき、金利上昇リスク及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。

#### (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。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。

## 【会計基準の変更等に伴う会計方針の変更】

（「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用）

「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。以下「2022年改正会計基準」という。）等を当連結会計年度の期首から適用しております。

法人税等の計上区分（その他の包括利益に対する課税）に関する改正については、2022年改正会計基準第20－3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「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。）第65－2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による連結計算書類への影響はありません。

## 【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	401,946
仕掛販売用不動産	517,609

(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	4,551,453
借地権	68,897

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

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

減損損失を認識すべきであると判定された固定資産については、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として当期の損失としております。なお、回収可能価額は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	2,012百万円
建物及び構築物	108,570
土地	374,681
建設仮勘定	0
その他（有形固定資産）	422
計	485,686百万円

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	45,507
ノンリコース一年内償還予定社債	6,500
ノンリコース社債	29,100
長期借入金	133,860
ノンリコース長期借入金	201,766
計	416,923百万円

### 2. 保証債務

一般顧客の建物の瑕疵に対する保証等 19,969百万円

### 3. 非連結子会社及び関連会社の株式等

投資有価証券 239,676百万円

### 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6,907百万円、有形固定資産から仕掛販売用不動産へ29,826百万円、無形固定資産から販売用不動産へ291百万円振り替えました。

### 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	2,057百万円
建物及び構築物	53,905
土地	229,034
その他（有形固定資産）	78
計	285,076百万円

なお、現金及び預金以外は、「1.担保資産及び担保付債務」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	土地及び建物等	東京都	4

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

当連結会計年度において、賃貸資産について、当社グループ内の資産再編を実施し、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（18,070百万円）として特別損失に計上いたしました。

その内訳は建物及び構築物17,910百万円及びその他159百万円であります。

なお、上記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き決定しております。

また、事業計画の見直しを要すると判断した物件のうち、賃貸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（667百万円）として特別損失に計上いたしました。

その内訳は土地667百万円であります。

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）	2,147	3,268	—	5,416

(注) 自己株式の株式数の増加3,268千株は、取締役会の決議に基づく自己株式の取得3,088千株、会社法第197条第3項及び第4項に基づく所在不明株主の株式の取得179千株、並びに単元未満株式の買取0千株による増加であります。

### 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
2024年6月27日 定時株主総会	普通株式	14,692	31	2024年3月31日	2024年6月28日
2024年11月8日 取締役会	普通株式	16,581	35	2024年9月30日	2024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

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
2025年6月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	16,473	35	2025年3月31日	2025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、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、主に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取受しております。

#### (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

(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	597,477	—	—	597,477
債券	—	229	—	229
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	—	24,355	—	24,355
資産計	597,477	24,585	—	622,062
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	—	868	—	868
負債計	—	868	—	868

(※) 「敷金及び保証金」計上分（229百万円）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及び長期借入金	3,224,437	-	3,156,879	-	3,156,879	△67,557
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	247,273	-	242,788	-	242,788	△4,484
1年内償還予定の社債及び社債	270,000	-	261,615	-	261,615	△8,385
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	-	34,967	-	34,967	△632
預り敷金及び保証金	270,953	-	268,079	-	268,079	△2,873
負債計	4,048,263	-	3,964,330	-	3,964,330	△83,933

(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。

## 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。

## 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。

## 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	239,676
②非上場株式等	4,971

## 【賃貸等不動産に関する注記】

当社及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及び時価は、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
4,430,792	8,625,626

(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)	384,365	-	-	-	-	384,365
マンション・戸建	-	226,948	-	-	-	226,948
新築そっくりさん	-	-	110,310	-	-	110,310
注文住宅	-	-	94,488	-	-	94,488
不動産仲介	-	-	-	71,131	-	71,131
その他	85,871	19,250	9,308	1,744	10,819	126,993
外部顧客への売上高	470,236	246,199	214,108	72,876	10,819	1,014,239

(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)	31,547	22,332
契約負債	86,475	89,239

(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及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75,971百万円であります。

(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	269,759
完成工事業	126,128
不動産流通事業	22,702
合計	418,590

**【1株当たり情報に関する注記】**

1株当たり純資産額	4,606円	43銭
1株当たり当期純利益	405円	11銭

**【重要な後発事象に関する注記】**

(共通支配下の取引等)

当社は、2024年11月8日開催の取締役会において、当社完成工事業の両輪である新築そっくりさん事業及び注文住宅事業の両事業を、新たに設立した完全子会社(住友不動産ハウジング株式会社)へ会社分割(吸収分割)により承継することを決議し、2025年4月1日付で分社化致しました。

1. 取引の概要

(1) 対象となった事業の名称及びその事業の内容

事業の名称：完成工事業

事業の内容：新築そっくりさん事業及び注文住宅事業

(2) 企業結合日

2025年4月1日

(3) 企業結合の法的形式

当社を吸収分割会社とし、住友不動産ハウジング株式会社を吸収分割承継会社とする簡易吸収分割であります。

(4) 結合後企業の名称

住友不動産ハウジング株式会社

(5) その他の取引の概要に関する事項

当社の完成工事業は、住宅リフォームのトップブランド「新築そっくりさん」事業と、高品質・高性能の商品力を武器に着実にシェア・利益を増やしてきた注文住宅事業を両輪に、当社グループの営業利益の1割を稼ぐ重要セグメントであります。

近年日本の住宅は、耐震性能や断熱性能などの品質が向上し、耐用年数が長期化した結果、適切なリフォームをすることで長く使い続けることができるようになりました。消費者もこれを受け入れ始めたことが、中古住宅流通戸数の増加傾向から見ても、明らかになってきました。また、地球環境負荷の軽減という観点からも、社会全体としてこの流れを推し進めるべき時代となりました。

この将来有望な既存住宅というマーケットに対し、今般、新体制を構築して、完成工事業部門のさらなる強化を図り、住

宅ストックに対するビジネスの飛躍的な成長に挑戦します。

これまで、新築そっくりさん事業および注文住宅事業は、当社の一部門として各々事業を行ってきましたが、両事業を新会社に移管・統合し、①事業統合深化により、早期の売上5割増、3,000億円達成を目指す、②施工体制を共通化し、各パートナーとの共存共栄を図る、③柔軟な人事制度を作り、人的資本投資を拡充し、陣容の拡大を図る、ことにより、完成工事事業のさらなる成長を目指すことを目的としております。

## 2.実施する会計処理の概要

「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、住友不動産ハウジング株式会社を新たに連結の範囲に含めたうえで、共通支配下の取引として処理する予定です。

### （自己株式の取得）

当社は、2025年5月13日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用する同法第156条の規定に基づき、自己株式の取得に係る事項を決議致しました。

#### 1.自己株式の取得を行う理由

当社は、当社グループ従業員を対象に導入予定の勤続功労株式報酬制度（以下、「株式報酬制度」といいます。）に供する目的で、昨年12月、2025年3月期における保有上場株式の売却代金を350億円と見積もり、当該売却代金を原資とした自己株式の取得（上限350億円）を開始し、本年5月1日に終了いたしました。

今般、2025年3月期の保有上場株式の売却代金は、順調な売却の進捗により450億円余となり、昨年12月の見積りを100億円超過いたしましたので、当該超過分を原資として、自己株式を追加取得することといたしました。

なお、本追加取得後の自己株式の内、株式報酬制度へ拠出した後の残高については、消却する方針です。

#### 2.取得に係る事項の内容

##### (1) 取得対象株式の種類

普通株式

##### (2) 取得しうる株式の総数

200万株（上限）（発行済株式総数（自己株式を除く）に対する割合0.43%）

##### (3) 株式の取得価額の総額

100億円（上限）

##### (4) 取得期間

2025年5月14日～2025年9月30日

##### (5) 取得方法

東京証券取引所における市場買付

### （参考）2025年5月1日時点の自己株式の保有状況

発行済株式総数（自己株式を除く） 466,861,584株

自己株式数 9,224,394株

# 貸借対照表 (2025年3月31日現在)

(単位：百万円)

科目	金額	科目	金額
<b>(資産の部)</b>		<b>(負債の部)</b>	
<b>流動資産</b>	<b>1,063,856</b>	<b>流動負債</b>	<b>689,091</b>
現金及び預金	44,006	営業未払金	25,696
営業未収入金	13,284	短期借入金	24,500
販売用不動産	384,513	関係会社短期借入金	16,880
仕掛販売用不動産	517,609	一年内返済予定の長期借入金	253,665
未成工事支出金	3,824	コマーシャル・ペーパー	87,000
原材料及び貯蔵品	333	一年内償還予定社債	40,000
前払費用	9,221	リース債務	6
関係会社短期貸付金	73,065	未払金	23,350
その他	18,008	未払費用	28,910
貸倒引当金	△10	未払法人税等	51,015
		未払消費税等	10,828
<b>固定資産</b>	<b>5,162,867</b>	前受金	87,712
<b>有形固定資産</b>	<b>3,894,748</b>	未成工事受入金	31,907
建物	1,619,209	預り金	5,954
構築物	32,860	賞与引当金	965
機械及び装置	20,499	資産除去債務	44
車両及び運搬具	62	その他	655
工具、器具及び備品	23,022	<b>固定負債</b>	<b>3,501,925</b>
土地	2,766,755	社債	230,000
リース資産	48	長期借入金	2,952,722
建設仮勘定	98,096	リース債務	4
減価償却累計額	△665,805	退職給付引当金	33
<b>無形固定資産</b>	<b>70,431</b>	預り敷金及び保証金	267,476
借地権	68,818	長期預り金	521
ソフトウェア	1,158	資産除去債務	557
その他	453	繰延税金負債	49,719
<b>投資その他の資産</b>	<b>1,197,687</b>	その他	889
投資有価証券	594,679	<b>負債合計</b>	<b>4,191,016</b>
関係会社株式	298,021	<b>(純資産の部)</b>	
関係会社社債	80,111	<b>株主資本</b>	<b>1,792,461</b>
その他の関係会社有価証券	100,138	資本金	122,805
長期貸付金	10,044	資本剰余金	132,752
関係会社長期貸付金	18,224	資本準備金	132,742
長期前払費用	12,561	その他資本剰余金	9
敷金及び保証金	57,982	自己株式処分差益	9
前払年金費用	1,493	<b>利益剰余金</b>	<b>1,557,129</b>
その他	24,558	利益準備金	5,507
貸倒引当金	△127	その他利益剰余金	1,551,622
<b>資産合計</b>	<b>6,226,723</b>	圧縮積立金	12,185
		繰越利益剰余金	1,539,437
		<b>自己株式</b>	<b>△20,225</b>
		<b>評価・換算差額等</b>	<b>243,245</b>
		その他有価証券評価差額金	227,006
		繰延ヘッジ損益	16,238
		<b>純資産合計</b>	<b>2,035,706</b>
		<b>負債及び純資産合計</b>	<b>6,226,723</b>

# 損益計算書 (2024年4月1日から2025年3月31日まで)

(単位：百万円)

科目	金額	
営業収益		
不動産賃貸事業収益	410,989	
不動産販売事業収益	246,402	
完成工事事業収益	204,259	
その他の事業収益	1,487	863,139
営業原価		
不動産賃貸事業原価	239,939	
不動産販売事業原価	179,830	
完成工事事業原価	143,815	
その他の事業原価	13	563,599
<b>売上総利益</b>		<b>299,539</b>
販売費及び一般管理費		69,303
<b>営業利益</b>		<b>230,236</b>
営業外収益		
受取利息及び配当金	48,864	
その他	828	49,693
営業外費用		
支払利息	17,034	
社債利息	1,740	
その他	3,866	22,641
<b>経常利益</b>		<b>257,288</b>
特別利益		
固定資産売却益	5	
投資有価証券売却益	38,373	38,379
特別損失		
減損損失	667	
固定資産売却損	18,112	
固定資産除却損	2,060	
投資有価証券売却損	72	
長期前払費用償却	7,789	
その他	453	29,156
<b>税引前当期純利益</b>		<b>266,511</b>
法人税、住民税及び事業税	81,916	
法人税等調整額	△10,971	70,945
<b>当期純利益</b>		<b>195,566</b>

## 株主資本等変動計算書 (2024年4月1日から2025年3月31日まで)

(単位：百万円)

	株主資本									自己株式	株主資本 合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金						
		資本準備金	その他 資本剰余金 自己株式 処分差益	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金 合計			
						圧縮積立金	繰越利益 剰余金				
当期首残高	122,805	132,742	9	132,752	5,507	12,185	1,375,144	1,392,836	△4,478	1,643,915	
当期変動額											
剰余金の配当							△31,273	△31,273		△31,273	
当期純利益							195,566	195,566		195,566	
自己株式の取得									△15,746	△15,746	
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)											
当期変動額合計	-	-	-	-	-	-	164,293	164,293	△15,746	148,546	
当期末残高	122,805	132,742	9	132,752	5,507	12,185	1,539,437	1,557,129	△20,225	1,792,461	

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券 評価差額	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	264,636	7,182	271,818	1,915,734
当期変動額				
剰余金の配当				△31,273
当期純利益				195,566
自己株式の取得				△15,746
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)	△37,630	9,056	△28,573	△28,573
当期変動額合計	△37,630	9,056	△28,573	119,972
当期末残高	227,006	16,238	243,245	2,035,706

# 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、未成工事支出金及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及び構築物については、定額法を採用しております。  
また、耐用年数及び残存価額は、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及び年金資産の見込額に基づき計上しております。
  - ①退職給付見込額の期間帰属方法  
退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当事業年度末までの期間に帰属させる方法については、期間定額基準によっております。
  - ②数理計算上の差異の費用処理方法  
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) 完成工事事業  
完成工事事業は、主にリフォーム（新築そっくりさん）や注文住宅の不動産建築・改修の工事請負をおこなっており、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
為替予約	投資有価証券

#### ③ヘッジ方針

社内規程等に基づき、金利上昇リスク及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の予定取引に関する重要な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。

#### 【会計基準の変更等に伴う会計方針の変更】

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「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。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用しております。

法人税等の計上区分に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「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。)第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による計算書類への影響はありません。

#### 【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	384,513
仕掛販売用不動産	517,609

###### (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	3,894,748
借地権	68,818

###### (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	2,012百万円
建物	42,452
構築物	584
機械及び装置	53
車両及び運搬具	0
工具、器具及び備品	261
土地	119,992
建設仮勘定	0
担保資産計	165,356百万円
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

非連結子会社Goisu Realty Private Limitedの 被保証債務に対する債務保証	1,400百万円
分譲マンション共同事業者に対する債務保証	447百万円
住宅購入者の住宅ローンに対する債務保証	38百万円

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

短期金銭債権	10,289百万円
長期金銭債権	745百万円
短期金銭債務	1,233百万円
長期金銭債務	91百万円

### 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6,639百万円、有形固定資産から仕掛販売用不動産へ29,826百万円、無形固定資産から販売用不動産へ291百万円振り替えました。

## 【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	38,610百万円
仕入高	51,615百万円
営業取引以外による取引高	90,187百万円

## 【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	5,416,044株

## 【税効果会計に関する注記】

### 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別の内訳

繰延税金資産	
販売用不動産評価損	27,657百万円
減損損失	19,307
譲渡損益調整損	13,216
未払事業税・事業所税等	2,769
投資有価証券評価損	1,096
関係会社株式評価損等	357
その他	17,223
繰延税金資産小計	81,626百万円
評価性引当額	△14,879
繰延税金資産合計	66,747百万円
繰延税金負債	
有価証券評価差額金	104,486百万円
繰延ヘッジ損益	7,739
圧縮記帳積立金	3,840
その他	400
繰延税金負債合計	116,466百万円
繰延税金負債の純額	49,719百万円

【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)
役員又はそれに 準ずる者及び それらの近親者	小林正人	被所有 直接0.00%	当社代表取締役副社長	住宅改修工事の 請負 (注1)	10	-	-
役員又はそれに 準ずる者及び それらの近親者	中野誠の弟	-	当社常務執行役員の弟	住宅新築工事の 請負 (注1)	29	-	-

取引条件及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。

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	不動産 賃貸	所有 直接 100%	兼任2人	資金の 貸付等	資金の貸付 (注1)	62	関係会社 短期貸付金	61,039
								資金の回収	3,087		
								受取利息 (注1)	374		
子会社	SRDファイナンス(株)	東京都 新宿区	0	グループ ファイナ ンス	所有 直接 100%	兼任2人	資金の 借入等	資金の借入 (注1)	130,260	関係会社 短期借入金	16,880
								資金の返済	184,840		
								支払利息 (注1)	178		
子会社	住友不動産 商業マネジメント 株式会社	東京都 新宿区	50	不動産 賃貸	所有 直接 100%	兼任1人	商業施設の 賃貸等	固定資産の 売却(注2)	58,400	-	-

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 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及び借入を実施したものであり、利率は市場金利を勘案し、協議の上決定しております。

(注2) 当該取引により固定資産売却損を18,070百万円計上しております。なお、売却価格は不動産鑑定士による鑑定評価額に基づき決定しております。

【1株当たり情報に関する注記】

1株当たり純資産額	4,325円	13銭
1株当たり当期純利益	413円	32銭

【重要な後発事象に関する注記】

(共通支配下の取引等)

当社は、2024年11月8日開催の取締役会において、当社完成工事事業の両輪である新築そっくりさん事業及び注文住宅事業の両事業を、新たに設立した完全子会社(住友不動産ハウジング株式会社)へ会社分割(吸収分割)により承継することを決議し、2025年4月1日付で分社化致しました。

詳細につきましては、連結注記表「【重要な後発事象に関する注記】(共通支配下の取引等)」をご参照ください。

なお、分社化する新築そっくりさん事業及び注文住宅事業の2025年3月期の完成工事事業収益は204,259百万円、完成工事事業原価は143,815百万円となっております。

(自己株式の取得)

当社は、2025年5月13日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用する同法第156条の規定に基づき、自己株式の取得に係る事項を決議致しました。

詳細につきましては、連結注記表「【重要な後発事象に関する注記】(自己株式の取得)」をご参照ください。