



2020年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2020年5月14日

上場会社名 住友不動産株式会社 上場取引所 東
 コード番号 8830 URL http://www.sumitomo-rd.co.jp/
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 仁島 浩順
 問合せ先責任者 (役職名) 企画部長 (氏名) 茂木 哲也 (TEL) 03-3346-1042
 定時株主総会開催予定日 2020年6月26日 配当支払開始予定日 2020年6月29日
 有価証券報告書提出予定日 2020年6月29日
 決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家、アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2020年3月期の連結業績(2019年4月1日～2020年3月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

| | 売上高 | | 営業利益 | | 経常利益 | | 親会社株主に帰属する当期純利益 | |
|----------|-----------|-----|---------|-----|---------|-----|-----------------|-----|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % |
| 2020年3月期 | 1,013,512 | 0.1 | 234,332 | 6.8 | 220,520 | 8.5 | 140,997 | 8.4 |
| 2019年3月期 | 1,012,198 | — | 219,389 | — | 203,227 | — | 130,102 | — |

(注) 包括利益 2020年3月期 108,064百万円(2.2%) 2019年3月期 105,781百万円(—%)

| | 1株当たり当期純利益 | 自己資本当期純利益率 | 総資産経常利益率 | 売上高営業利益率 |
|----------|------------|------------|----------|----------|
| | 円 銭 | % | % | % |
| 2020年3月期 | 297.50 | 11.3 | 4.2 | 23.1 |
| 2019年3月期 | 274.51 | 11.2 | 3.9 | 21.7 |

(参考) 持分法投資損益 2020年3月期 -百万円 2019年3月期 -百万円

(注) 会計方針の変更に伴い遡及適用が行われたため、2019年3月期の財務数値については遡及適用後の数値を記載しております。なお、対前年同期増減率は記載しておりません。

(2) 連結財政状態

| | 総資産 | 純資産 | 自己資本比率 | 1株当たり純資産 |
|----------|-----------|-----------|--------|----------|
| | 百万円 | 百万円 | % | 円 銭 |
| 2020年3月期 | 5,317,623 | 1,294,998 | 24.4 | 2,732.41 |
| 2019年3月期 | 5,130,118 | 1,202,103 | 23.4 | 2,536.40 |

(参考) 自己資本 2020年3月期 1,294,998百万円 2019年3月期 1,202,103百万円

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

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

| | 営業活動による キャッシュ・フロー | 投資活動による キャッシュ・フロー | 財務活動による キャッシュ・フロー | 現金及び現金同等物 期末残高 |
|----------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| | 百万円 | 百万円 | 百万円 | 百万円 |
| 2020年3月期 | 230,458 | △290,118 | 82,644 | 193,448 |
| 2019年3月期 | 260,057 | △209,212 | △146,058 | 170,707 |

2. 配当の状況

| | 年間配当金 | | | | | 配当金総額 (合計) | 配当性向 (連結) | 純資産 配当率 (連結) |
|--------------|--------|--------|--------|-------|-------|---------------|--------------|--------------------|
| | 第1四半期末 | 第2四半期末 | 第3四半期末 | 期末 | 合計 | | | |
| | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 百万円 | % | % |
| 2019年3月期 | — | 14.00 | — | 16.00 | 30.00 | 14,218 | 10.9 | 1.2 |
| 2020年3月期 | — | 16.00 | — | 19.00 | 35.00 | 16,587 | 11.8 | 1.3 |
| 2021年3月期(予想) | — | 19.00 | — | 19.00 | 38.00 | | 13.9 | |

3. 2021年3月期の連結業績予想(2020年4月1日～2021年3月31日)

(%表示は、対前期増減率)

| | 売上高 | | 営業利益 | | 経常利益 | | 親会社株主に帰属する当期純利益 | | 1株当たり当期純利益 |
|-----|---------|-------|---------|-------|---------|-------|-----------------|------|---------------|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | |
| 通 期 | 880,000 | △13.2 | 204,000 | △12.9 | 190,000 | △13.8 | 130,000 | △7.8 | 円 銭 274.30 |

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動） : 無
新規 一社（社名） 、 除外 一社（社名）

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
② ①以外の会計方針の変更 : 有
③ 会計上の見積りの変更 : 無
④ 修正再表示 : 無

(注) 詳細は、添付資料P.17「3. 連結財務諸表及び主な注記（5）連結財務諸表に関する注記事項（会計方針の変更）」をご覧ください。

(3) 発行済株式数（普通株式）

- ① 期末発行済株式数（自己株式を含む）
② 期末自己株式数
③ 期中平均株式数

| | | | |
|----------|--------------|----------|--------------|
| 2020年3月期 | 476,085,978株 | 2019年3月期 | 476,085,978株 |
| 2020年3月期 | 2,146,401株 | 2019年3月期 | 2,145,829株 |
| 2020年3月期 | 473,939,888株 | 2019年3月期 | 473,942,220株 |

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料記載の予想は、当社が本資料の発表日現在において合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績は予想と異なる可能性があります。なお、業績予想に関する事項は、添付資料P.2からP.7の「1. 経営成績等の概況」をご覧ください。

○添付資料の目次

| | |
|--------------------------|----|
| 1. 経営成績等の概況 | 2 |
| (1) 当期の経営成績の概況 | 2 |
| (2) 当期の財政状態の概況 | 5 |
| (3) 当期のキャッシュ・フローの概況 | 5 |
| (4) 今後の見通し | 6 |
| 2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 | 7 |
| 3. 連結財務諸表及び主な注記 | 8 |
| (1) 連結貸借対照表 | 8 |
| (2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 | 10 |
| (3) 連結株主資本等変動計算書 | 13 |
| (4) 連結キャッシュ・フロー計算書 | 15 |
| (5) 連結財務諸表に関する注記事項 | 17 |
| (継続企業の前提に関する注記) | 17 |
| (連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) | 17 |
| (会計方針の変更) | 17 |
| (連結貸借対照表関係) | 18 |
| (連結損益計算書関係) | 18 |
| (企業結合等関係) | 19 |
| (賃貸等不動産関係) | 20 |
| (セグメント情報等) | 21 |
| (1株当たり情報) | 23 |
| (重要な後発事象) | 23 |
| 4. その他 | 23 |
| (1) 役員の異動 | 23 |

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

(当期の経営成績)7期連続過去最高業績の達成

当連結会計年度の業績は下表の通りで、8期連続の増収と、10期連続の営業、経常増益を達成するとともに、売上高、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益のすべてにおいて7期連続で過去最高を更新しました。

主力のオフィスビル賃貸が過去最高更新で業績を牽引

部門別では、東京のオフィスビル中心の不動産賃貸事業が増収増益を達成、売上高、営業利益ともに5期連続で過去最高を更新し業績を牽引しました。その結果、売上高は1兆135億円（前期比+0.1%）、営業利益は2,343億円（同+6.8%）となりました。

営業外損益改善継続、経常増益に寄与

受取配当金の増加と支払利息の減少により、営業外損益は前期比23億円の改善となり、経常増益に寄与しました。その結果、経常利益は2,205億円（前期比+8.5%）、親会社株主に帰属する当期純利益は1,409億円（同+8.4%）となりました。

(百万円)

| | 前期 (2018. 4. 1～2019. 3. 31) | 当期 (2019. 4. 1～2020. 3. 31) | 増 減 |
|---------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------|
| 売上高 | 1,012,198 | 1,013,512 | +1,314 |
| 営業利益 | 219,389 | 234,332 | +14,942 |
| 経常利益 | 203,227 | 220,520 | +17,293 |
| 親会社株主に帰属する 当期純利益 | 130,102 | 140,997 | +10,894 |

主要セグメント別の概況

(百万円)

| 売上高 | 前期 (2018. 4. 1～2019. 3. 31) | 当期 (2019. 4. 1～2020. 3. 31) | 増 減 |
|-------|--------------------------------|--------------------------------|---------|
| 不動産賃貸 | 381,763 | 395,592 | +13,828 |
| 不動産販売 | 331,751 | 324,967 | △6,784 |
| 完成工事 | 221,693 | 218,930 | △2,762 |
| 不動産流通 | 71,867 | 69,331 | △2,535 |
| 連結計 | 1,012,198 | 1,013,512 | +1,314 |

(百万円)

| 営業利益 | 前期 (2018. 4. 1～2019. 3. 31) | 当期 (2019. 4. 1～2020. 3. 31) | 増 減 |
|-------|--------------------------------|--------------------------------|---------|
| 不動産賃貸 | 149,932 | 169,416 | +19,483 |
| 不動産販売 | 47,115 | 47,374 | +258 |
| 完成工事 | 20,407 | 20,583 | +176 |
| 不動産流通 | 20,977 | 19,336 | △1,641 |
| 連結計 | 219,389 | 234,332 | +14,942 |

<不動産賃貸事業部門>既存ビルの賃料上昇継続、5期連続最高業績更新

当社の賃貸資産の9割以上が集中する東京のオフィスビル市場では、新規需要が引き続き旺盛で、空室率は過去最低水準で推移、新規契約賃料、継続賃料ともに上昇傾向が続きました。

このような環境下、当連結会計年度は、既存ビルの空室率低下と賃料上昇効果に加え、前期竣工の「住友不動産御成門タワー」、「住友不動産麴町ファーストビル」などの通期稼働が業績に寄与した結果、増収増益となりました。当事業部門の売上高、営業利益はともに5期連続で過去最高を更新しました。

既存ビル空室率は1%台へ低下、新規ビルのテナント募集順調

既存ビルの空室率は1.4%（前期末2.8%）と引き続き低下しました。また、「住友不動産新宿セントラルパークタワー」、「住友不動産秋葉原ファーストビル」など当期竣工ビルをはじめ、「住友不動産麴町ガーデンタワー」、「住友不動産田町ビル東館」など次期以降竣工予定ビルも順次満室となるなど、新規ビルのテナント募集も順調に進捗しました。当期竣工はほぼ満室、次期竣工は約9割のテナントが決定済です。

| | 前期末 (2019.3月末) | 当期末 (2020.3月末) |
|---------|-------------------|-------------------|
| 既存ビル空室率 | 2.8% | 1.4% |

<不動産販売事業部門>都心・大規模マンションが寄与、6期連続最高益更新

当事業部門の9割以上を占める分譲マンション市場では、新規物件の供給が限られ、販売価格は安定的に推移、都心、郊外にかかわらず低金利下で良好な販売環境が続きました。

このような環境下、当連結会計年度は、「シティタワー銀座東」、「シティタワー恵比寿」、「シティタワーズ東京ベイ」などが引き渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で5,431戸（前期比△539戸）を販売計上しました。計上戸数の減少により減収となりましたが、利益率の改善により営業増益を確保、6期連続で過去最高を更新しました。

マンション契約順調、次期計上分の8割契約済

マンションの契約戸数は、4,865戸（前期比△246戸）と前年に比べ減少しましたが、次期計上予定戸数4,500戸に対し期首時点で約80%（前年約80%）が契約済となり、計画通りに進捗しました。

| | 前期 (2018.4.1~2019.3.31) | 当期 (2019.4.1~2020.3.31) | 増減 |
|-----------|----------------------------|----------------------------|--------|
| マンション契約戸数 | 5,111 | 4,865 | △246 |
| 計上戸数 | 5,970 | 5,431 | △539 |
| マンション・戸建 | 5,948 | 5,413 | △535 |
| 宅地 | 22 | 18 | △4 |
| 売上高（百万円） | 331,751 | 324,967 | △6,784 |
| マンション・戸建 | 323,297 | 314,429 | △8,867 |
| 宅地・その他 | 8,454 | 10,537 | +2,082 |

| | 前期末 | 当期末 | 増減 |
|-----------------|-----|-------|------|
| 完成済販売中戸数（竣工1年超） | 432 | 248 | △184 |
| ”（竣工1年内） | 612 | 1,218 | +606 |

<完成工事業部門>**受注減少も、最高益更新**

当連結会計年度は、消費税増税が実施された下半期に景況感がやや停滞し、「新築そっくりさん」事業、注文住宅事業ともに受注棟数が減少しましたが、前期までの好調な受注により積み上げた受注残が収益寄与した結果、「新築そっくりさん」の計上棟数、売上高は、ともに過去最高を更新しました。

注文住宅の計上棟数が減少し当事業部門は減収となりましたが、利益率の改善により営業増益を確保、過去最高益を更新しました。

| | 前期 (2018.4.1~2019.3.31) | 当期 (2019.4.1~2020.3.31) | 増減 |
|----------|----------------------------|----------------------------|--------|
| 受注棟数 | 13,526 | 9,666 | △3,860 |
| 新築そっくりさん | 10,449 | 7,506 | △2,943 |
| 注文住宅 | 3,077 | 2,160 | △917 |
| 計上棟数 | 12,013 | 11,927 | △86 |
| 新築そっくりさん | 9,132 | 9,301 | +169 |
| 注文住宅 | 2,881 | 2,626 | △255 |
| 売上高(百万円) | 209,654 | 206,584 | △3,069 |
| 新築そっくりさん | 116,195 | 119,801 | +3,606 |
| 注文住宅 | 93,458 | 86,783 | △6,675 |

<不動産流通事業部門>**仲介件数過去最高**

中古住宅流通市場では、首都圏で中古マンションの成約件数が引き続き高水準で推移しました。

このような環境下、当事業部門の業績は、都心プレミアムマンション仲介専門店舗「マンションプラザ」を順次開設した効果もあり、主力の仲介事業で中古マンション取引が増加し、仲介件数が37,715件（前期比+72件）と5期連続で過去最高を更新しました。一方、土地取引の減少を主因として取扱高が減少した結果、当事業部門の業績は減収減益となりました。

なお、直営仲介店舗は6店舗増加し、当期末時点で全国計276店舗となりました。

| | 前期 (2018.4.1~2019.3.31) | 当期 (2019.4.1~2020.3.31) | 増減 |
|-----------|----------------------------|----------------------------|---------|
| 仲介件数 | 37,643 | 37,715 | +72 |
| 取扱高(百万円) | 1,326,357 | 1,287,508 | △38,848 |
| 取扱単価(百万円) | 35.2 | 34.1 | △1.0 |

(中期経営計画の達成状況)

当社は、2019年4月より「第八次中期経営計画」に取り組んでおります。計画初年度の当期は、前掲「当期の経営成績」に記載の通り、7期連続で過去最高業績を更新することができました。その結果、売上高、営業利益、経常利益のすべてにおいて、下表の通り、3ヵ年累計目標の概ね3分の1相当を達成、中計最高業績連続更新に向けて順調に滑り出しましたが、新型コロナウイルス感染症の拡大により足元の経済活動が停滞し、先行きは極めて不透明な情勢となりました。

| | (億円) | | |
|------|--------------------------------------|----------------------------------|-----|
| | 3ヵ年累計目標※ (2019. 4. 1～2022. 3. 31) | 当期業績 (2019. 4. 1～2020. 3. 31) | 達成率 |
| 売上高 | 3 兆 1,000 | 1 兆 135 | 33% |
| 営業利益 | 7,400 | 2,343 | 32% |
| 経常利益 | 7,000 | 2,205 | 32% |

※2019年5月16日公表

(2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度末における総資産は5兆3,176億円（前期末比+1,875億円）となりました。分譲マンション引き渡しの進捗により販売用不動産（仕掛含む）は減少しましたが、賃貸ビル投資により有形固定資産が増加しました。

負債合計額は4兆226億円（前期末比+946億円）となりました。連結有利子負債が3兆4,409億円（同+981億円）に増加しました。

純資産合計額は1兆2,949億円（前期末比+928億円）となりました。親会社株主に帰属する当期純利益が1,409億円となり、利益剰余金が増加しました。その結果、自己資本比率は24.4%（前期末23.4%）となりました。

なお、当連結会計年度末において、連結有利子負債の長期比率は96%（前期末99%）、固定金利比率は99%（前期末96%）となっております。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

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 230,458百万円（前期比 △29,599百万円）

投資活動によるキャッシュ・フロー △290,118百万円（前期比 △80,906百万円）

財務活動によるキャッシュ・フロー 82,644百万円（前期比 +228,703百万円）

となり、現金及び現金同等物は22,740百万円増加して193,448百万円となりました。

<営業活動によるキャッシュ・フロー>

当期の経常利益が2,205億円に増加したのに加え、分譲マンション引き渡しの進捗によりたな卸し資産が減少した結果、営業キャッシュ・フローは2,304億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2,703億円の有形固定資産投資を行ったほか、共同投資事業出資預託金を差引221億円返還いたしました。その結果、投資キャッシュ・フローは2,901億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償還および長期借入金返済合計2,719億円（ノンリコース含む）に対応して2,490億円（ノンリコース含む）の社債発行および長期借入を実施しました。また、手元流動性確保のため、第4四半期にコマーシャル・ペーパーを1,200億円発行した結果、財務キャッシュ・フローは826億円の収入となりました。

(4) 今後の見通し

次連結会計年度(2021年3月期)の業績見通しは、暫定的に下表の通りとしました。

新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う緊急事態宣言が発出されましたが、事業活動および経営成績にどの程度影響を与えるかは不透明ですので、第2四半期から徐々に経済活動が再開されるものの、年度内には前年並みに戻らず、正常化には至らないことを前提としております。

今後の状況によっては見通しの変動する可能性があります。業績予想修正の必要性が生じた場合は速やかに開示します。

(百万円)

| | 当 期 (2019. 4. 1~2020. 3. 31) | 次期予想 (2020. 4. 1~2021. 3. 31) | 増 減 |
|---------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------|
| 売上高 | 1,013,512 | 880,000 | △133,512 |
| 営業利益 | 234,332 | 204,000 | △30,332 |
| 経常利益 | 220,520 | 190,000 | △30,520 |
| 親会社株主に帰属する 当期純利益 | 140,997 | 130,000 | △10,997 |

主要セグメント別の見通し

(百万円)

| 売上高 | 当 期 (2019. 4. 1~2020. 3. 31) | 次期予想 (2020. 4. 1~2021. 3. 31) | 増 減 |
|-------|---------------------------------|----------------------------------|----------|
| 不動産賃貸 | 395,592 | 390,000 | △5,592 |
| 不動産販売 | 324,967 | 270,000 | △54,967 |
| 完成工事 | 218,930 | 170,000 | △48,930 |
| 不動産流通 | 69,331 | 50,000 | △19,331 |
| 連結計 | 1,013,512 | 880,000 | △133,512 |

(百万円)

| 営業利益 | 当 期 (2019. 4. 1~2020. 3. 31) | 次期予想 (2020. 4. 1~2021. 3. 31) | 増 減 |
|-------|---------------------------------|----------------------------------|---------|
| 不動産賃貸 | 169,416 | 163,000 | △6,416 |
| 不動産販売 | 47,374 | 48,000 | +625 |
| 完成工事 | 20,583 | 10,000 | △10,583 |
| 不動産流通 | 19,336 | 10,000 | △9,336 |
| 連結計 | 234,332 | 204,000 | △30,332 |

主力のオフィスビル事業は、既存ビルの収益増（空室率低下と賃料上昇効果）と、当期（2020年3月期）竣工の「住友不動産セントラルパークタワー」、「住友不動産秋葉原ファーストビル」などの通期稼働が寄与、増収増益を見込みます。

一方、新型コロナウイルス感染症による緊急事態宣言を受けて、ホテル事業で一部店舗を閉鎖（自治体の要請によるものを含む）、営業継続店舗の稼働率も大幅に低下しております。イベントホール事業でも予約キャンセルが多数発生し、前年同期に比べ売上が大きく減少しております。また、2020年3月竣工の複合施設「羽田エアポートガーデン」、「有明ガーデン」は、開業を延期しております。オフィスビル事業を含む不動産賃貸事業の業績予想には、これら施設営業部門の大幅な売上減少による影響を織り込んでおります。

不動産販売事業は、緊急事態宣言以降、マンションギャラリーを一時閉鎖するなど、営業活動を抑制しておりますが、期首時点において次期（2021年3月期）計上予定戸数4,500戸に対し約80%（前年約80%）が契約済みとなっております。次期は、引き渡し戸数の減少により減収となりますが、利益率改善が見込めるため、営業利益は前年並みを確保できる見通しです。また、現時点で竣工の遅れによる計上の期ずれは発生しておりません。

完成工事事業と不動産流通事業は、緊急事態宣言以降、大型連休に例年開催している集客のための大規模イベントを中止したほか、モデルハウスや店舗での対面営業を予約制とするなど、新規顧客の受注・契約に向けた営業活動を大幅に縮小しております。このため、次期の業績予想にはその影響を織り込み、受注棟数、契約件数の減少により減収減益の予想としています。

なお、資金調達においては、期首時点で現預金を厚目に確保しておりますので、事業用地の取得や設備投資計画への影響は生じておりません。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、現在日本基準を適用しております。なお、将来国際会計基準を適用するかにつきましては、現時点では未定です。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (2019年3月31日) | 当連結会計年度 (2020年3月31日) |
|------------------|-------------------------|-------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | ※1 172,191 | ※1 195,360 |
| 受取手形及び営業未収入金 | 21,566 | 17,405 |
| 販売用不動産 | 390,025 | ※4 351,368 |
| 仕掛販売用不動産 | 282,594 | ※4 286,254 |
| 未成工事支出金 | 5,826 | 10,369 |
| その他のたな卸資産 | 1,455 | 887 |
| その他 | 59,422 | 54,447 |
| 貸倒引当金 | △72 | △60 |
| 流動資産合計 | 933,011 | 916,034 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物及び構築物 | 1,378,336 | 1,584,047 |
| 減価償却累計額及び減損損失累計額 | △519,308 | △547,707 |
| 建物及び構築物（純額） | ※1 859,028 | ※1、※4 1,036,339 |
| 土地 | ※1 2,523,936 | ※1、※4 2,558,356 |
| 建設仮勘定 | 139,452 | ※4 133,716 |
| その他 | 37,667 | 42,436 |
| 減価償却累計額 | △29,073 | △30,593 |
| その他（純額） | ※1 8,593 | ※1 11,842 |
| 有形固定資産合計 | 3,531,010 | 3,740,255 |
| 無形固定資産 | | |
| 借地権 | 55,193 | 55,823 |
| その他 | 1,557 | 1,738 |
| 無形固定資産合計 | 56,751 | 57,561 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | ※3 478,966 | ※3 469,229 |
| 敷金及び保証金 | 70,298 | 70,171 |
| 繰延税金資産 | 17,463 | 30,067 |
| その他 | 51,769 | 36,385 |
| 貸倒引当金 | △9,152 | △2,082 |
| 投資その他の資産合計 | 609,345 | 603,772 |
| 固定資産合計 | 4,197,107 | 4,401,589 |
| 資産合計 | 5,130,118 | 5,317,623 |

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (2019年3月31日) | 当連結会計年度 (2020年3月31日) |
|--------------------|-------------------------|-------------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 支払手形及び営業未払金 | 54,937 | 36,392 |
| 短期借入金 | 25,643 | 26,726 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 129,618 | ※1 131,471 |
| ノンリコース1年内返済予定長期借入金 | ※1 100,298 | ※1 62,373 |
| コマーシャル・ペーパー | — | 120,000 |
| 1年内償還予定の社債 | 40,000 | — |
| ノンリコース1年内償還予定社債 | ※1 2,000 | ※1 8,000 |
| 未払法人税等 | 29,260 | 32,343 |
| 預り金 | 61,581 | 51,195 |
| 賞与引当金 | 5,572 | 5,441 |
| その他 | 137,127 | 148,102 |
| 流動負債合計 | 586,039 | 622,045 |
| 固定負債 | | |
| 社債 | 270,000 | 270,000 |
| ノンリコース社債 | ※1 37,100 | ※1 31,100 |
| 長期借入金 | 2,474,327 | ※1 2,572,156 |
| ノンリコース長期借入金 | ※1 263,800 | ※1 219,082 |
| 役員退職慰労引当金 | 40 | 47 |
| 退職給付に係る負債 | 6,018 | 6,269 |
| 預り敷金及び保証金 | 228,958 | 247,609 |
| 長期預り金 | 49,807 | 45,895 |
| その他 | 11,924 | 8,417 |
| 固定負債合計 | 3,341,975 | 3,400,578 |
| 負債合計 | 3,928,015 | 4,022,624 |
| 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 | 876,802 | 1,002,633 |
| 自己株式 | △4,469 | △4,473 |
| 株主資本合計 | 1,099,291 | 1,225,119 |
| その他の包括利益累計額 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 109,209 | 76,335 |
| 繰延ヘッジ損益 | △3,971 | △3,560 |
| 為替換算調整勘定 | △2,352 | △2,718 |
| 退職給付に係る調整累計額 | △73 | △177 |
| その他の包括利益累計額合計 | 102,811 | 69,879 |
| 純資産合計 | 1,202,103 | 1,294,998 |
| 負債純資産合計 | 5,130,118 | 5,317,623 |

(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 2018年4月1日 至 2019年3月31日) | 当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日) |
|--------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| 営業収益 | 1,012,198 | 1,013,512 |
| 営業原価 | 711,050 | 691,832 |
| 売上総利益 | 301,148 | 321,680 |
| 販売費及び一般管理費 | | |
| 広告宣伝費 | 21,250 | 18,514 |
| 従業員給料及び手当 | 31,731 | 33,559 |
| 賞与引当金繰入額 | 786 | 808 |
| 退職給付費用 | 146 | 413 |
| 役員退職慰労引当金繰入額 | 14 | 10 |
| 貸倒引当金繰入額 | 9 | 6 |
| その他 | 27,820 | 34,034 |
| 販売費及び一般管理費合計 | 81,758 | 87,348 |
| 営業利益 | 219,389 | 234,332 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 594 | 655 |
| 受取配当金 | 9,471 | 11,023 |
| 為替差益 | 68 | — |
| その他 | 562 | 570 |
| 営業外収益合計 | 10,697 | 12,249 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 20,184 | 19,186 |
| その他 | 6,675 | 6,874 |
| 営業外費用合計 | 26,859 | 26,061 |
| 経常利益 | 203,227 | 220,520 |
| 特別利益 | | |
| 固定資産売却益 | 75 | 278 |
| 投資有価証券売却益 | 11 | 1,417 |
| 貸倒引当金戻入額 | — | 4,824 |
| 特別利益合計 | 86 | 6,519 |
| 特別損失 | | |
| 減損損失 | 8,575 | ※1 9,660 |
| 固定資産売却損 | 3,723 | 2,130 |
| 固定資産除却損 | 1,280 | 1,566 |
| 投資有価証券評価損 | 1,104 | 7,838 |
| その他 | 70 | 35 |
| 特別損失合計 | 14,755 | 21,231 |

(単位:百万円)

| | 前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日) | 当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日) |
|-----------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| 税金等調整前当期純利益 | 188,558 | 205,809 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 62,822 | 68,180 |
| 法人税等調整額 | △4,366 | △3,368 |
| 法人税等合計 | 58,456 | 64,812 |
| 当期純利益 | 130,102 | 140,997 |
| 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 | 130,102 | 140,997 |

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日) | 当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日) |
|--------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| 当期純利益 | 130,102 | 140,997 |
| その他の包括利益 | | |
| その他有価証券評価差額金 | △21,905 | △32,874 |
| 繰延ヘッジ損益 | △1,922 | 411 |
| 為替換算調整勘定 | △259 | △366 |
| 退職給付に係る調整額 | △233 | △103 |
| その他の包括利益合計 | △24,321 | △32,932 |
| 包括利益 | 105,781 | 108,064 |
| (内訳) | | |
| 親会社株主に係る包括利益 | 105,781 | 108,064 |
| 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 2018年4月1日 至 2019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 | 765,325 | △4,443 | 987,841 |
| 会計方針の変更による累積的影響額 | | | △5,298 | | △5,298 |
| 会計方針の変更を反映した当期首残高 | 122,805 | 104,153 | 760,026 | △4,443 | 982,542 |
| 当期変動額 | | | | | |
| 剰余金の配当 | | | △13,270 | | △13,270 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | | | 130,102 | | 130,102 |
| 自己株式の取得 | | | | △26 | △26 |
| 自己株式の処分 | | 0 | | 0 | 0 |
| 連結範囲の変動 | | | △57 | | △57 |
| 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 | 116,775 | △26 | 116,748 |
| 当期末残高 | 122,805 | 104,153 | 876,802 | △4,469 | 1,099,291 |

| | 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 | 131,115 | △2,048 | △2,092 | 159 | 127,133 | 1,114,975 |
| 会計方針の変更による累積的影響額 | | | | | | △5,298 |
| 会計方針の変更を反映した当期首残高 | 131,115 | △2,048 | △2,092 | 159 | 127,133 | 1,109,676 |
| 当期変動額 | | | | | | |
| 剰余金の配当 | | | | | | △13,270 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | | | | | | 130,102 |
| 自己株式の取得 | | | | | | △26 |
| 自己株式の処分 | | | | | | 0 |
| 連結範囲の変動 | | | | | | △57 |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | △21,905 | △1,922 | △259 | △233 | △24,321 | △24,321 |
| 当期変動額合計 | △21,905 | △1,922 | △259 | △233 | △24,321 | 92,426 |
| 当期末残高 | 109,209 | △3,971 | △2,352 | △73 | 102,811 | 1,202,103 |

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020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 | 876,802 | △4,469 | 1,099,291 |
| 会計方針の変更による累積的影響額 | | | | | — |
| 会計方針の変更を反映した当期首残高 | 122,805 | 104,153 | 876,802 | △4,469 | 1,099,291 |
| 当期変動額 | | | | | |
| 剰余金の配当 | | | △15,165 | | △15,165 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | | | 140,997 | | 140,997 |
| 自己株式の取得 | | | | △3 | △3 |
| 自己株式の処分 | | 0 | | 0 | 0 |
| 連結範囲の変動 | | | | | — |
| 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 | 125,831 | △3 | 125,828 |
| 当期末残高 | 122,805 | 104,153 | 1,002,633 | △4,473 | 1,225,119 |

| | 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 | 109,209 | △3,971 | △2,352 | △73 | 102,811 | 1,202,103 |
| 会計方針の変更による累積的影響額 | | | | | | — |
| 会計方針の変更を反映した当期首残高 | 109,209 | △3,971 | △2,352 | △73 | 102,811 | 1,202,103 |
| 当期変動額 | | | | | | |
| 剰余金の配当 | | | | | | △15,165 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | | | | | | 140,997 |
| 自己株式の取得 | | | | | | △3 |
| 自己株式の処分 | | | | | | 0 |
| 連結範囲の変動 | | | | | | — |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | △32,874 | 411 | △366 | △103 | △32,932 | △32,932 |
| 当期変動額合計 | △32,874 | 411 | △366 | △103 | △32,932 | 92,895 |
| 当期末残高 | 76,335 | △3,560 | △2,718 | △177 | 69,879 | 1,294,998 |

(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 2018年4月1日 至 2019年3月31日) | 当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020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 | 188,558 | 205,809 |
| 減価償却費 | 46,312 | 48,974 |
| 減損損失 | 8,575 | 9,660 |
| 貸倒引当金の増減額 (△は減少) | △308 | △4,848 |
| 退職給付に係る負債の増減額 (△は減少) | △241 | 59 |
| 固定資産売却損益 (△は益) | 3,648 | 1,852 |
| 固定資産除却損 | 1,280 | 1,566 |
| 投資有価証券売却損益 (△は益) | △11 | △1,417 |
| 投資有価証券評価損益 (△は益) | 1,104 | 7,838 |
| 受取利息及び受取配当金 | △10,066 | △11,679 |
| 支払利息 | 20,184 | 19,186 |
| 売上債権の増減額 (△は増加) | 2,233 | 4,636 |
| たな卸資産の増減額 (△は増加) | 65,981 | 46,766 |
| 仕入債務の増減額 (△は減少) | 26,188 | △18,542 |
| 前受金の増減額 (△は減少) | △12,072 | △415 |
| その他 | △1,801 | △6,116 |
| 小計 | 339,565 | 303,330 |
| 利息及び配当金の受取額 | 10,065 | 11,680 |
| 利息の支払額 | △20,147 | △19,333 |
| 法人税等の支払額 | △69,426 | △65,218 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 260,057 | 230,458 |
| 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 | △188,573 | △270,347 |
| 有形固定資産の売却による収入 | 6,617 | 11,307 |
| 投資有価証券の取得による支出 | △31,281 | △46,694 |
| 投資有価証券の売却及び償還による収入 | 334 | 2,675 |
| 敷金及び保証金の差入による支出 | △737 | △1,120 |
| 敷金及び保証金の回収による収入 | 4,474 | 804 |
| 預り敷金及び保証金の返還による支出 | △14,323 | △10,949 |
| 預り敷金及び保証金の受入による収入 | 35,664 | 29,525 |
| 共同投資事業出資預託金の受入による収入 | 1,004 | 23 |
| 共同投資事業出資預託金の返還による支出 | △10,442 | △22,208 |
| その他 | △11,948 | 16,866 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △209,212 | △290,118 |

(単位:百万円)

| | 前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日) | 当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020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) | △35,773 | 1,083 |
| コマーシャル・ペーパーの増減額 (△は減少) | — | 120,000 |
| 社債の償還による支出 | △60,000 | △40,000 |
| ノンリコース社債の発行による収入 | 4,900 | 2,000 |
| ノンリコース社債の償還による支出 | △4,900 | △2,000 |
| 長期借入れによる収入 | 198,300 | 153,300 |
| 長期借入金の返済による支出 | △225,751 | △129,618 |
| ノンリコース長期借入金による収入 | 37,110 | 93,720 |
| ノンリコース長期借入金の返済による支出 | △44,611 | △100,363 |
| 自己株式の純増減額 (△は増加) | △26 | △3 |
| 配当金の支払額 | △13,268 | △15,162 |
| 非支配株主への配当金の支払額 | △0 | — |
| その他 | △2,036 | △310 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △146,058 | 82,644 |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額 | 242 | △244 |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | △94,969 | 22,740 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 262,045 | 170,707 |
| 新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額 | 3,630 | — |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 170,707 | 193,448 |

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結子会社の事業年度に関する事項

連結子会社48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財務諸表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。

2. 連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更

第1四半期連結会計期間において、匿名組合プライムクエスト・スリーの営業者であるプライムクエスト・スリー株式会社及び匿名組合プライムクエスト・フォーの営業者であるプライムクエスト・フォー株式会社の全株式を取得し完全子会社化したため、2社を連結の範囲に含め、2匿名組合を連結の範囲から除外しております。

また、第3四半期連結会計期間において、プライムクエスト・スリー株式会社並びにプライムクエスト・フォー株式会社は、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。

(会計方針の変更)

(収益認識基準の変更)

当社の連結子会社である住友不動産販売株式会社は、不動産売買仲介手数料について、不動産の引渡しが完了した時点で収益を認識しております。ただし、従来は、売買等の契約成立後、不動産の引渡しまでの間に仲介手数料を収受した場合には、仲介手数料を収受した日にその収受額を収益認識しておりましたが、当連結会計年度より、不動産の引渡し完了した時点において仲介手数料の全額を収益認識する方法に変更しております。

この変更は、住友不動産販売株式会社の上場廃止に伴い、当社グループの収益認識の方針に合わせるべく見直しを行った結果、当連結会計年度から開始する当社グループの第八次中期経営計画の策定を契機に、会計方針の変更に伴う業務体制の整備が完了したことによるものであります。

当該会計方針の変更は、遡及適用され、前連結会計年度については遡及適用後の連結財務諸表となっております。

この結果、遡及適用を行う前と比べて、前連結会計年度の営業収益が1,031百万円減少、売上総利益、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益が1,029百万円それぞれ減少しております。また、前連結会計年度の期首の純資産に累積的影響額が反映されたことにより、利益剰余金の前期首残高は5,298百万円減少しております。

なお、1株当たり情報に与える影響は当該箇所に記載しております。

(連結貸借対照表関係)

| | 前連結会計年度 | 当連結会計年度 |
|---------------------|------------|------------|
| ※1 担保資産 | | |
| 現金及び預金 | 2,068百万円 | 2,091百万円 |
| 建物及び構築物 | 103,708百万円 | 108,863百万円 |
| 土地 | 393,316百万円 | 418,971百万円 |
| その他 | 293百万円 | 126百万円 |
| 担保資産計 | 499,386百万円 | 530,052百万円 |
| 担保付債務 | | |
| 1年内返済予定の長期借入金 | －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 | 100,298百万円 | 62,373百万円 |
| ノンリコース1年内償還予定社債 | 2,000百万円 | 8,000百万円 |
| ノンリコース社債 | 37,100百万円 | 31,100百万円 |
| 長期借入金 | －百万円 | 94,810百万円 |
| ノンリコース長期借入金 | 263,800百万円 | 219,082百万円 |
| 担保付債務計 | 403,198百万円 | 415,555百万円 |
| ※2 保証債務 | 7,315百万円 | 9,407百万円 |
| ※3 非連結子会社及び関連会社の株式等 | | |
| 投資有価証券 | 61,543百万円 | 100,156百万円 |

※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2,862百万円、有形固定資産から仕掛販売用不動産へ659百万円、仕掛販売用不動産から有形固定資産へ6,784百万円振り替えました。

(連結損益計算書関係)

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

なお、当該資産の売却価額は不動産鑑定士による鑑定評価に基づいております。

連結財務諸表上、当該売却価額を回収可能価額と判断し、当該固定資産売却損を減損損失(9,660百万円)として特別損失に計上いたしました。

(企業結合等関係)

(共通支配下の取引等)

(連結子会社の吸収合併)

当社は、2019年8月13日開催の取締役会において、当社の連結子会社であるプライムクエスト・スリー株式会社並びにプライムクエスト・フォー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、2019年10月1日付で吸収合併いたしました。

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：プライムクエスト・スリー株式会社、プライムクエスト・フォー株式会社

事業の内容： 不動産賃貸業

(2) 企業結合日

2019年10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、プライムクエスト・スリー株式会社並びにプライムクエスト・フォー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

プライムクエスト・スリー株式会社並びにプライムクエスト・フォー株式会社は共同で新宿住友ビルの信託受益権を100%所有しており、当社連結グループの組織の簡素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 平成31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 平成31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。

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

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 |
|------------|------------|
| 3,515,337 | 6,218,600 |

(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。

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

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 |
|------------|------------|
| 3,555,071 | 6,731,222 |

(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。

(セグメント情報等)

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。

従って、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、「不動産販売」はマンション、販売用ビル、戸建住宅および宅地の分譲、「完成工事」は戸建住宅、マンションおよびオフィスビル等の建築・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。

特定目的会社等を利用した不動産事業に係る事業収益および分配金は、当該特定目的会社等の保有する物件の性格ならびに保有目的から、不動産賃貸セグメントの売上高に含めております。

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 2018年4月1日 至 2019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 | 378,090 | 331,515 | 219,776 | 71,490 | 11,325 | 1,012,198 | — | 1,012,198 |
| セグメント間の内部 売上高又は振替高 | 3,673 | 236 | 1,916 | 377 | 1,419 | 7,622 | △7,622 | — |
| 計 | 381,763 | 331,751 | 221,693 | 71,867 | 12,744 | 1,019,820 | △7,622 | 1,012,198 |
| セグメント利益 | 149,932 | 47,115 | 20,407 | 20,977 | 1,527 | 239,961 | △20,571 | 219,389 |
| セグメント資産 | 3,737,136 | 713,300 | 30,057 | 14,074 | 32,544 | 4,527,112 | 603,006 | 5,130,118 |
| その他の項目 | | | | | | | | |
| 減価償却費(注)4 | 43,200 | 144 | 1,182 | 457 | 227 | 45,213 | 1,099 | 46,312 |
| 減損損失 | 8,575 | — | — | — | — | 8,575 | — | 8,575 |
| 有形固定資産及び 無形固定資産の増加額 | 179,871 | 589 | 2,015 | 919 | 1,001 | 184,397 | 396 | 184,794 |

(注)1 セグメント利益の調整額△20,571百万円は、セグメント間取引消去△107百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△20,464百万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および一部連結子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603,006百万円は、セグメント間取引消去△10,962百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産613,969百万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および一部連結子会社での現金及び預金、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 2019年4月1日 至 2020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 | 392,110 | 324,700 | 216,621 | 69,119 | 10,961 | 1,013,512 | — | 1,013,512 |
| セグメント間の内部 売上高又は振替高 | 3,482 | 267 | 2,309 | 212 | 1,135 | 7,405 | △7,405 | — |
| 計 | 395,592 | 324,967 | 218,930 | 69,331 | 12,096 | 1,020,918 | △7,405 | 1,013,512 |
| セグメント利益 | 169,416 | 47,374 | 20,583 | 19,336 | 774 | 257,484 | △23,152 | 234,332 |
| セグメント資産 | 3,922,318 | 670,079 | 25,053 | 8,181 | 72,475 | 4,698,107 | 619,515 | 5,317,623 |
| その他の項目 | | | | | | | | |
| 減価償却費(注)4 | 45,420 | 119 | 1,282 | 461 | 314 | 47,598 | 1,375 | 48,974 |
| 減損損失 | 9,660 | — | — | — | — | 9,660 | — | 9,660 |
| 有形固定資産及び 無形固定資産の増加額 | 273,244 | 2,919 | 1,552 | 429 | 607 | 278,753 | 620 | 279,373 |

(注)1 セグメント利益の調整額△23,152百万円は、セグメント間取引消去△112百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△23,040百万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および一部連結子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619,515百万円は、セグメント間取引消去△42,817百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産662,333百万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および一部連結子会社での現金及び預金、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。

4. 報告セグメントの変更等に関する事項

(会計方針の変更)に記載のとおり、当連結会計年度より不動産売買仲介手数料の収益認識に係る会計処理を変更したため、事業セグメントの利益又は損失の測定方法を同様に變更しております。

当該変更は遡及適用され、前連結会計年度については遡及適用後のセグメント情報となっております

(1株当たり情報)

| 前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日) | | 当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日) | |
|------------------------------------------|-----------|------------------------------------------|-----------|
| 1株当たり純資産額 | 2,536.40円 | 1株当たり純資産額 | 2,732.41円 |
| 1株当たり当期純利益 | 274.51円 | 1株当たり当期純利益 | 297.50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。
 2 (会計方針の変更)に記載のとおり、当連結会計年度における会計方針の変更は遡及適用され、前連結会計年度については、遡及適用後の1株当たり情報となっております。この結果、遡及適用を行う前と比べて、前連結会計年度の1株当たり純資産額は12円69銭、1株当たり当期純利益は1円51銭それぞれ減少しております。
 3 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りであります。

| | 前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日) | 当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日) |
|---------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| 親会社株主に帰属する当期純利益(百万円) | 130,102 | 140,997 |
| 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) | 130,102 | 140,997 |
| 普通株式の期中平均株式数(千株) | 473,942 | 473,939 |

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

4. その他

(1) 役員の変動(2020年6月26日付予定)

- ①. 新任監査役候補
社外監査役 寺田 千代乃 (現 アートコーポレーション株式会社名誉会長)
- ②. 退任予定監査役
社外監査役 小野 孝昭
- ③. 異動日

2020年6月26日開催の第87期定時株主総会の決議を経て、正式決定される予定です。

以 上