



2022年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2022年5月12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 2022年6月29日 配当支払開始予定日 2022年6月30日
 有価証券報告書提出予定日 2022年6月30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. 2022年3月期の連結業績(2021年4月1日~2022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	%
2022年3月期	939,430	2.4	233,882	6.7	225,115	7.2	150,452	6.4
2021年3月期	917,472	△9.5	219,244	△6.4	209,949	△4.8	141,389	0.3
(注) 包括利益	2022年3月期 151,408百万円(△32.8%)		2021年3月期 225,376百万円(108.6%)					

	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	%	%	%
2022年3月期	317.45	9.6	3.9	24.9
2021年3月期	298.33	10.1	3.8	23.9

(参考) 持分法投資損益 2022年3月期 -百万円 2021年3月期 -百万円

(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
2022年3月期	5,806,040	1,634,049	28.1	3,447.81
2021年3月期	5,673,666	1,503,021	26.5	3,171.34

(参考) 自己資本 2022年3月期 1,634,049百万円 2021年3月期 1,503,021百万円

(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
2022年3月期	192,967	△209,984	△21,917	150,309
2021年3月期	225,947	△336,682	102,086	187,281

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	%	%
2021年3月期	—	19.00	—	21.00	40.00	18,957	13.4	1.4
2022年3月期	—	22.00	—	23.00	45.00	21,327	14.2	1.4
2023年3月期(予想)	—	24.00	—	26.00	50.00		14.8	

3. 2023年3月期の連結業績予想(2022年4月1日~2023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	%	円 銭
通 期	950,000	1.1	240,000	2.6	235,000	4.4	160,000	6.3	337.60

※ 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 : 有
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(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）	2022年3月期	476,085,978株	2021年3月期	476,085,978株
② 期末自己株式数	2022年3月期	2,147,022株	2021年3月期	2,146,925株
③ 期中平均株式数	2022年3月期	473,939,017株	2021年3月期	473,939,372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	12
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	14
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	16
(継続企業の前提に関する注記)	16
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	16
(会計方針の変更)	16
(表示方法の変更)	17
(連結貸借対照表関係)	17
(連結損益計算書関係)	18
(企業結合等関係)	18
(賃貸等不動産関係)	19
(セグメント情報等)	20
(1株当たり情報)	22

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)経常最高益へ復帰、当期純利益 9期連続最高益更新

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、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。経常利益は、コロナ禍の減益を1期のみとして最高益へ復帰、親会社株主に帰属する当期純利益は9期連続の最高益更新を達成しました。

オフィスビル増収増益、仲介大幅増益

部門別では、主力のオフィスビル事業が増収増益となったことに加えて、ホテル、イベントホールなどの施設営業分野が前年に比べ落ち込み幅が縮小、不動産賃貸事業は増収増益となりました。また、「新築そっくりさん」などの完成工事事業や中古住宅の仲介が好調な不動産流通事業が増収増益となり業績に寄与しました。分譲マンションを中心とする不動産販売事業は、計上戸数が減少して減収減益となりましたが、高水準の営業利益を達成して好調に推移しました。

営業外損益は△87億円（前期比+5億円）、特別損益は前年に計上した中国大連市における分譲マンション開発合弁会社への出資持分譲渡益118億円がなくなり、△64億（同△68億円）となりました。

その結果、売上高9,394億円（前期比+2.4%）、営業利益2,338億円（同+6.7%）、経常利益2,251億円（同+7.2%）親会社株主に帰属する当期純利益1,504億円（同+6.4%）となりました。

	(百万円)		
	前期 (2020.4.1~2021.3.31)	当期 (2021.4.1~2022.3.31)	増減
売上高	917,472	939,430	+21,958
営業利益	219,244	233,882	+14,638
経常利益	209,949	225,115	+15,165
親会社株主に帰属する 当期純利益	141,389	150,452	+9,063

(主要セグメント別の概況)

		(百万円)		
		前期 (2020.4.1~2021.3.31)	当期 (2021.4.1~2022.3.31)	増減
売上高				
	不動産賃貸	398,237	425,081	+26,844
	不動産販売	263,394	233,788	△29,606
	完成工事	188,707	204,361	+15,654
	不動産流通	65,792	73,484	+7,691
	連結計	917,472	939,430	+21,958

		(百万円)		
		前期 (2020.4.1~2021.3.31)	当期 (2021.4.1~2022.3.31)	増減
営業利益				
	不動産賃貸	155,245	162,649	+7,404
	不動産販売	53,931	50,485	△3,445
	完成工事	15,565	18,523	+2,957
	不動産流通	11,480	18,025	+6,545
	連結計	219,244	233,882	+14,638

<不動産賃貸事業部門>通期稼働ビルが寄与、増収増益

当連結会計年度は、前期に竣工した「住友不動産麹町ガーデンタワー」、「住友不動産御茶ノ水ビル」などの通期稼働に加え、前年に取得した大型物件の取得費用がなくなったことなどにより、主力のオフィスビル事業は増収増益を確保しました。

一方、ホテルやイベントホールなどの施設営業分野では、新型コロナウイルス感染症の影響が続くものの、「有明ガーデン」の通期稼働やオリンピック関連などの一時的な収益の寄与により前年対比で落ち込み幅は縮小しました。

その結果、当事業部門の業績は増収増益となりました。

既存ビル空室率5.8%、一進一退

既存ビルの空室率は5.8%と上半期に上昇しましたが、下半期は横ばい圏で推移しました。テナントニーズは多様化しており、市況は一進一退の様相が続いております。

また、新規ビルのテナント募集は、上半期に竣工した「住友不動産田町ビル東館」、「住友不動産神田和泉町ビル」は契約をほぼ完了、第4四半期に竣工した「住友不動産大崎ツインビル東館」や、次期竣工予定の大型ビル「東京三田再開発計画」、「西新宿五丁目北計画」などの募集に注力しております。

	前期末 (2021.3月末)	第3四半期末 (2021.12月末)	当期末 (2022.3月末)
既存ビル空室率	2.8%	5.9%	5.8%

<不動産販売事業部門>期初計画通り、高水準の営業利益達成

当連結会計年度は、前期までに竣工した大規模物件「シティタワーズ東京ベイ」、「シティタワー銀座東」などの引き渡しが順調に進捗したのに加え、「シティタワー武蔵小山」、「シティテラス金町」などが引き渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で3,604戸（前年同期比△560戸）を販売計上しました。

前年に比べ計上戸数は減少し減収減益となりましたが、営業利益は504億円となり、期初計画（500億円）通り、高水準の利益を達成しました。

マンション契約順調、次期計上分の8割契約済

マンション契約戸数は前年と同じ3,047戸と計画通り順調に進捗、次期計上予定戸数3,000戸に対し期首時点で約80%（前年約80%）が契約済となっております。

	前期 (2020.4.1~2021.3.31)	当期 (2021.4.1~2022.3.31)	増減
マンション契約戸数	3,047	3,047	—
計上戸数	4,164	3,604	△560
マンション・戸建	4,149	3,569	△580
宅地	15	35	+20
売上高（百万円）	263,394	233,788	△29,606
マンション・戸建	252,394	218,289	△34,104
宅地・その他	11,000	15,498	+4,498

	前期末	当期末	増減
完成済販売中戸数（竣工1年超）	745	707	△38
"（竣工1年内）	439	467	+28

<完成工事事業部門>**受注増、増収増益**

当連結会計年度の受注棟数は、「新築そっくりさん」事業で8,362棟（前期比+828棟）、注文住宅事業で2,619棟（同+92棟）と、緊急事態宣言に伴い営業活動を自粛した前年に比べ増加しました。当期は、太陽光発電の新サービス「すみふ×エネカリ」や高断熱リフォームプランなど環境に配慮した新商品を投入、受注増に寄与しました。

その結果、当事業部門の業績は、木材など資材価格上昇による影響もありましたが、計上棟数の増加により増収増益を達成しました。

	前期 (2020.4.1~2021.3.31)	当期 (2021.4.1~2022.3.31)	増減
受注棟数	10,061	10,981	+920
新築そっくりさん	7,534	8,362	+828
注文住宅	2,527	2,619	+92
計上棟数	9,940	10,582	+642
新築そっくりさん	7,566	7,971	+405
注文住宅	2,374	2,611	+237
売上高（百万円）	178,522	194,178	+15,655
新築そっくりさん	98,160	105,746	+7,586
注文住宅	80,361	88,431	+8,069

<不動産流通事業部門>**仲介件数、売上高、営業利益のすべてで過去最高更新**

当連結会計年度の仲介件数は、緊急事態宣言に伴い営業活動を自粛した前年に比べ増加したのに加え、9月に導入した新サービス「ステップオークション」の効果などにより、中古マンション取引を中心に38,144件（前期比+3,022件）と、2期ぶりに過去最高を更新しました。

その結果、当事業部門の業績は、売上高と営業利益がともに過去最高（前期に実施したセグメント変更を過去実績に反映後）を更新、大幅な増収増益となりました。

なお、直営仲介店舗は、エリアが重複する不採算店を閉鎖し、都心にマンション専門店を開設するなど入替を継続、当期末時点で全国計256店舗（前期末比△13店舗）となりました。

	前期 (2020.4.1~2021.3.31)	当期 (2021.4.1~2022.3.31)	増減
仲介件数	35,122	38,144	+3,022
取扱高（百万円）	1,241,023	1,453,387	212,364
取扱単価（百万円）	35.3	38.1	+2.7

(2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度における総資産は5兆8,060億円（前期末比+1,323億円）となりました。賃貸ビル投資により有形固定資産が4兆1,143億円（同+1,021億円）に増加しました。

負債合計額は、4兆1,719億円（前期末比+13億円）となりました。連結有利子負債は、前期末並みの3兆5,599億円（同△13億円）となりました。

純資産合計額は、1兆6,340億円（前期末比+1,310億円）となりました。親会社株主に帰属する当期純利益が1,504億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28.1%（前期末26.5%）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98%（前期末96%）、固定金利比率は96%（同94%）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 192,967百万円（前期比△ 32,980百万円）

投資活動によるキャッシュ・フロー △209,984百万円（前期比+126,697百万円）

財務活動によるキャッシュ・フロー △ 21,917百万円（前期比△124,003百万円）

となり、現金及び現金同等物は36,971百万円減少して150,309百万円となりました。

<営業活動によるキャッシュ・フロー>

当期の経常利益を2,251億円計上しました。棚卸資産が483億円増加した結果、営業キャッシュ・フローは1,929億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1,795億円の有形固定資産投資を行った結果、投資キャッシュ・フローは2,099億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>

調達資金の長期安定化を進めるため、期限到来にともなう社債償還および長期借入金返済合計2,277億円（ノンリコース含む）に対して、3,045億円（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、コマーシャル・ペーパーを800億円償還した結果、財務キャッシュ・フローは219億円の支出となりました。

(4) 今後の見通し

次連結会計年度の予想は下表の通りで、売上高、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益のすべてにおいて前年を上回り、2期連続の経常最高益と10期連続の純利益最高益更新を目指します。

(百万円)

	当 期 (2021. 4. 1~2022. 3. 31)	次期予想 (2022. 4. 1~2023. 3. 31)	増 減
売上高	939,430	950,000	+10,569
営業利益	233,882	240,000	+6,117
経常利益	225,115	235,000	+9,884
親会社株主に帰属する 当期純利益	150,452	160,000	+9,547

(主要セグメント別の見通し)

(百万円)

売上高	当 期 (2021. 4. 1~2022. 3. 31)	次期予想 (2022. 4. 1~2023. 3. 31)	増 減
不動産賃貸	425,081	430,000	+4,918
不動産販売	233,788	220,000	△13,788
完成工事	204,361	220,000	+15,638
不動産流通	73,484	78,000	+4,515
連結計	939,430	950,000	+10,569

(百万円)

営業利益	当 期 (2021. 4. 1~2022. 3. 31)	次期予想 (2022. 4. 1~2023. 3. 31)	増 減
不動産賃貸	162,649	165,000	+2,350
不動産販売	50,485	50,000	△485
完成工事	18,523	21,000	+2,476
不動産流通	18,025	20,000	+1,974
連結計	233,882	240,000	+6,117

(中期経営計画の達成状況)

2019年4月より取り組んできた「第八次中期経営計画」は当期(2022年3月期)をもって終了しました。計画2年目に新型コロナウイルス感染症の影響により減収減益を余儀なくされましたが、最終年度の当期は、前掲「当期の経営成績」に記載の通り、増収増益とし、1年で経常最高益復帰を果たしました。3ヵ年累計業績は下表の通りで、コロナ禍前に策定した当初目標には届きませんでしたが、営業利益と経常利益は六次から3計画連続の中計最高益を達成することができました。

本日(2022年5月12日)、次期(2023年3月期)を初年度とする「第九次中期経営計画」を公表いたしました。詳細につきましては「中期経営計画策定のお知らせ」をご参照下さい。

(億円)

	七次実績 (2016.4.1 ~2019.3.31)				八次実績 (3ヵ年累計)	七次比	八次目標 ※(2019.4.1 ~2022.3.31)
		前々期 (2019.4.1 ~2020.3.31)	前期 (2020.4.1 ~2021.3.31)	当期 (2021.4.1 ~2022.3.31)			
売上高	2兆8,858	1兆135	9,175	9,394	2兆8,704	△153	3兆1,000
営業利益	6,132	2,343	2,192	2,339	6,875	+743	7,400
経常利益	5,578	2,205	2,099	2,251	6,556	+978	7,000

※2019年5月16日公表

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 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 188,340	※1 151,392
営業未収入金	18,713	23,285
販売用不動産	260,824	※4 308,155
仕掛販売用不動産	366,596	※4 394,921
未成工事支出金	8,637	8,210
その他の棚卸資産	743	1,163
その他	68,377	54,447
貸倒引当金	△37	△43
流動資産合計	912,196	941,534
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,705,466	1,759,701
減価償却累計額及び減損損失累計額	△592,929	△644,976
建物及び構築物（純額）	※1 1,112,537	※1、※4 1,114,725
土地	※1 2,778,474	※1、※4 2,847,702
建設仮勘定	107,849	※4 139,859
その他	46,854	48,717
減価償却累計額	△33,547	△36,689
その他（純額）	※1 13,306	※1 12,028
有形固定資産合計	4,012,168	4,114,316
無形固定資産		
借地権	60,161	61,802
その他	2,249	2,191
無形固定資産合計	62,411	63,994
投資その他の資産		
投資有価証券	※3 574,136	※3 573,503
敷金及び保証金	68,743	66,993
退職給付に係る資産	—	257
繰延税金資産	11,071	11,456
その他	35,023	34,641
貸倒引当金	△2,084	△658
投資その他の資産合計	686,890	686,194
固定資産合計	4,761,469	4,864,505
資産合計	5,673,666	5,806,040

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	24,696	42,307
短期借入金	26,620	28,610
1年内返済予定の長期借入金	※1 191,446	※1 237,385
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	※1 14,844	※1 4,786
コマーシャル・ペーパー	120,000	40,000
1年内償還予定の社債	20,000	—
ノンリコース1年内償還予定社債	※1 1,500	—
未払法人税等	40,741	40,144
預り金	65,964	55,155
賞与引当金	4,023	5,803
その他	152,123	185,836
流動負債合計	661,959	640,029
固定負債		
社債	250,000	290,000
ノンリコース社債	※1 35,600	※1 35,600
長期借入金	※1 2,640,210	※1 2,667,324
ノンリコース長期借入金	※1 261,073	※1 256,287
退職給付に係る負債	5,258	5,796
預り敷金及び保証金	258,219	249,275
長期預り金	27,932	8,764
その他	30,392	18,912
固定負債合計	3,508,685	3,531,960
負債合計	4,170,645	4,171,990
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	1,126,669	1,256,742
自己株式	△4,475	△4,475
株主資本合計	1,349,153	1,479,226
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	160,440	155,863
繰延ヘッジ損益	△2,988	704
為替換算調整勘定	△4,265	△1,449
退職給付に係る調整累計額	681	△294
その他の包括利益累計額合計	153,867	154,823
純資産合計	1,503,021	1,634,049
負債純資産合計	5,673,666	5,806,040

(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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
営業収益	917,472	939,430
営業原価	629,564	636,987
売上総利益	287,907	302,442
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	9,236	9,163
従業員給料及び手当	31,284	31,807
賞与引当金繰入額	671	700
退職給付費用	715	△592
貸倒引当金繰入額	—	27
その他	26,755	27,452
販売費及び一般管理費合計	68,663	68,560
営業利益	219,244	233,882
営業外収益		
受取利息	274	130
受取配当金	11,561	12,661
為替差益	145	—
その他	1,896	1,463
営業外収益合計	13,877	14,255
営業外費用		
支払利息	18,317	18,033
その他	4,854	4,989
営業外費用合計	23,172	23,023
経常利益	209,949	225,115
特別利益		
固定資産売却益	536	97
投資有価証券売却益	13,115	2,426
特別利益合計	13,652	2,524
特別損失		
減損損失	※1 3,876	※1 3,453
固定資産売却損	—	0
固定資産除却損	7,890	4,014
投資有価証券評価損	489	1,160
投資有価証券売却損	312	1
新型コロナウイルス感染症による損失	629	—
その他	44	355
特別損失合計	13,242	8,986
税金等調整前当期純利益	210,359	218,653
法人税、住民税及び事業税	64,930	77,311
法人税等調整額	4,040	△9,109
法人税等合計	68,970	68,201
当期純利益	141,389	150,452
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	141,389	150,452

連結包括利益計算書

	(単位：百万円)	
	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
当期純利益	141,389	150,452
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	84,105	△4,577
繰延ヘッジ損益	571	3,693
為替換算調整勘定	△1,547	2,815
退職給付に係る調整額	858	△976
その他の包括利益合計	83,987	956
包括利益	225,376	151,408
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	225,376	151,408
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 2020年4月1日 至 2021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	1,002,633	△4,473	1,225,119
当期変動額					
剰余金の配当			△18,009		△18,009
親会社株主に帰属する当期純利益			141,389		141,389
自己株式の取得				△1	△1
連結範囲の変動			656		656
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	124,036	△1	124,034
当期末残高	122,805	104,153	1,126,669	△4,475	1,349,153

	その他の包括利益累計額					純資産合計
	その他 有価証券 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	76,335	△3,560	△2,718	△177	69,879	1,294,998
当期変動額						
剰余金の配当						△18,009
親会社株主に帰属する当期純利益						141,389
自己株式の取得						△1
連結範囲の変動						656
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	84,105	571	△1,547	858	83,987	83,987
当期変動額合計	84,105	571	△1,547	858	83,987	208,022
当期末残高	160,440	△2,988	△4,265	681	153,867	1,503,021

当連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022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	1,126,669	△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

(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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022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	210,359	218,653
減価償却費	57,812	60,645
減損損失	3,876	3,453
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△21	134
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	226	△195
固定資産売却損益 (△は益)	△536	△97
固定資産除却損	7,890	4,014
投資有価証券売却損益 (△は益)	△12,803	△2,425
投資有価証券評価損益 (△は益)	489	1,160
受取利息及び受取配当金	△11,835	△12,792
支払利息	18,317	18,033
売上債権の増減額 (△は増加)	△1,184	△4,572
棚卸資産の増減額 (△は増加)	7,303	△48,326
仕入債務の増減額 (△は減少)	△12,041	17,610
前受金の増減額 (△は減少)	△4,921	2,082
その他	26,434	18,964
小計	289,364	276,342
利息及び配当金の受取額	11,835	12,792
利息の支払額	△18,224	△18,149
法人税等の支払額	△57,029	△78,018
営業活動によるキャッシュ・フロー	225,947	192,967
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	△355,431	△179,553
有形固定資産の売却による収入	1,658	524
投資有価証券の取得による支出	△20,499	△9,023
投資有価証券の売却及び償還による収入	49,140	4,240
敷金及び保証金の差入による支出	△748	△1,278
敷金及び保証金の回収による収入	1,954	2,730
預り敷金及び保証金の返還による支出	△16,549	△35,828
預り敷金及び保証金の受入による収入	24,264	27,857
その他	△20,470	△19,654
投資活動によるキャッシュ・フロー	△336,682	△209,984

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022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)	△106	1,990
コマーシャル・ペーパーの増減額 (△は減少)	—	△80,000
社債の発行による収入	—	40,000
社債の償還による支出	—	△20,000
ノンリコース社債の発行による収入	6,000	—
ノンリコース社債の償還による支出	△8,000	△1,500
長期借入れによる収入	259,500	264,500
長期借入金の返済による支出	△131,471	△191,446
ノンリコース長期借入金による収入	57,140	—
ノンリコース長期借入金の返済による支出	△62,678	△14,844
自己株式の純増減額 (△は増加)	△1	△0
配当金の支払額	△18,004	△20,374
その他	△292	△241
財務活動によるキャッシュ・フロー	102,086	△21,917
現金及び現金同等物に係る換算差額	△1,087	1,963
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△9,736	△36,971
現金及び現金同等物の期首残高	193,448	187,281
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	3,569	0
現金及び現金同等物の期末残高	187,281	150,309

(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50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

当連結会計年度より、重要性が増したため、SRDファイナンス株式会社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)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「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。以下「収益認識会計基準」という。)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。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第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。

この結果、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財務諸表に与える影響は軽微であります。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「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。なお、連結財務諸表に与える影響はありません。

(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「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。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「固定負債」に計上していた「役員退職慰労引当金」30百万円、「その他」30,361百万円は、「その他」30,392百万円として組み替えております。

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。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。

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「販売費及び一般管理費」の「役員退職慰労引当金繰入額」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。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損益計算書において「販売費及び一般管理費」に計上していた「役員退職慰労引当金繰入額」15百万円、「その他」26,739百万円は、「その他」26,755百万円として組み替えております。

(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	2,086 百万円	1,987 百万円
建物及び構築物	98,200 百万円	90,345 百万円
土地	404,372 百万円	396,007 百万円
その他	106 百万円	98 百万円
担保資産計	504,765 百万円	488,438 百万円
担保付債務		
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	14,844 百万円	4,786 百万円
ノンリコース1年内償還予定社債	1,500 百万円	－ 百万円
ノンリコース社債	35,600 百万円	35,600 百万円
長期借入金	104,620 百万円	134,430 百万円
ノンリコース長期借入金	261,073 百万円	256,287 百万円
担保付債務計	417,827 百万円	431,293 百万円
※2 保証債務	11,305 百万円	13,913 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	68,688 百万円	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。

(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	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。連結財務諸表上、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。

(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、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。

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021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
3,838,536	7,271,168

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

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

当連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022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
3,945,067	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。

(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。

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。

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 2020年4月1日 至 2021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	395,287	263,303	187,563	64,025	7,292	917,472	—	917,472
セグメント間の内部 売上高又は振替高	2,950	91	1,144	1,766	978	6,931	△6,931	—
計	398,237	263,394	188,707	65,792	8,271	924,404	△6,931	917,472
セグメント利益	155,245	53,931	15,565	11,480	△48	236,174	△16,930	219,244
セグメント資産	4,226,733	658,010	23,460	179,631	71,731	5,159,566	514,099	5,673,666
その他の項目								
減価償却費(注)4	54,332	96	1,209	672	329	56,640	1,171	57,812
減損損失	3,876	—	—	—	—	3,876	—	3,876
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	363,798	2,261	341	550	662	367,614	106	367,721

- (注)1 セグメント利益の調整額△16,930百万円は、セグメント間取引消去△33百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△16,896百万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514,099百万円は、セグメント間取引消去△166,758百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産680,857百万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 2021年4月1日 至 2022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	422,672	233,676	203,307	72,311	7,462	939,430	—	939,430
セグメント間の内部 売上高又は振替高	2,409	112	1,054	1,172	1,620	6,368	△6,368	—
計	425,081	233,788	204,361	73,484	9,083	945,799	△6,368	939,430
セグメント利益	162,649	50,485	18,523	18,025	617	250,301	△16,419	233,882
セグメント資産	4,297,595	761,443	23,625	193,444	125,048	5,401,157	404,883	5,806,040
その他の項目								
減価償却費(注)4	57,394	166	1,032	675	292	59,562	1,083	60,645
減損損失	3,453	—	—	—	—	3,453	—	3,453
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	164,429	21,740	281	801	286	187,540	285	187,826

- (注)1 セグメント利益の調整額△16,419百万円は、セグメント間取引消去△61百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△16,357百万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404,883百万円は、セグメント間取引消去△249,684百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産654,567百万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。

4. 報告セグメントの変更等に関する事項

(報告セグメントの区分方法の変更)

会計方針の変更に記載のとおり、当連結会計年度に係る連結財務諸表から収益認識会計基準等を適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、事業セグメントの利益又は損失の算定方法を同様に變更しております。

当該変更が報告セグメントの売上高及び利益又は損失に与える影響は軽微であります。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)		当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	
1株当たり純資産額	3,171.34円	1株当たり純資産額	3,447.81円
1株当たり当期純利益	298.33円	1株当たり当期純利益	317.45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 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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	141,389	150,452
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)	141,389	150,452
普通株式の期中平均株式数 (千株)	473,939	473,939