



2021年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2021年5月13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 2021年6月29日 配当支払開始予定日 2021年6月30日
 有価証券報告書提出予定日 2021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. 2021年3月期の連結業績(2020年4月1日~2021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	%
2021年3月期	917,472	△9.5	219,244	△6.4	209,949	△4.8	141,389	0.3
2020年3月期	1,013,512	0.1	234,332	6.8	220,520	8.5	140,997	8.4
(注) 包括利益	2021年3月期 225,376百万円(108.6%)		2020年3月期 108,064百万円(2.2%)					

	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	%	%	%
2021年3月期	298.33	10.1	3.8	23.9
2020年3月期	297.50	11.3	4.2	23.1

(参考) 持分法投資損益 2021年3月期 -百万円 2020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
2021年3月期	5,673,666	1,503,021	26.5	3,171.34
2020年3月期	5,317,623	1,294,998	24.4	2,732.41

(参考) 自己資本 2021年3月期 1,503,021百万円 2020年3月期 1,294,998百万円

(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
2021年3月期	225,947	△336,682	102,086	187,281
2020年3月期	230,458	△290,118	82,644	193,448

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	%	%
2020年3月期	—	16.00	—	19.00	35.00	16,587	11.8	1.3
2021年3月期	—	19.00	—	21.00	40.00	18,957	13.4	1.4
2022年3月期(予想)	—	22.00	—	23.00	45.00		14.2	

3. 2022年3月期の連結業績予想(2021年4月1日~2022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	920,000	0.3	228,000	4.0	221,000	5.3	150,000	316.50

※ 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 : 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）	2021年3月期	476,085,978株	2020年3月期	476,085,978株
② 期末自己株式数	2021年3月期	2,146,925株	2020年3月期	2,146,401株
③ 期中平均株式数	2021年3月期	473,939,372株	2020年3月期	473,939,888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
(表示方法の変更)	16
(連結貸借対照表関係)	16
(連結損益計算書関係)	17
(賃貸等不動産関係)	18
(セグメント情報等)	19
(1株当たり情報)	21
(重要な後発事象)	21

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)当期純利益 8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、経常利益は前年に比べ減少しましたが、親会社株主に帰属する当期純利益は10期連続の増益と、8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、分譲マンション2桁増益

部門別では、不動産賃貸事業において、ホテルやイベントホールなどの施設営業分野で新型コロナウイルス感染症の影響を大きく受けましたが、主力のオフィスビル事業は低水準の空室率を維持するなど増収増益となり、業績を支えました。また、広告費、販売費の減少と粗利益率の改善によって、分譲マンション中心の不動産販売事業が2桁増益となり、業績に寄与しました。その結果、売上高は9,174億円（前期比△9.5%）、営業利益は2,192億円（同△6.4%）となりました。

営業外損益改善継続、最終増益に寄与

受取配当金の増加と支払利息の減少等により、営業外損益は△92億円と前期に比べ45億円改善しました。また、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全部を譲渡し、特別利益118億円を計上しました。その結果、経常利益は2,099億円（前期比△4.8%）、親会社株主に帰属する当期純利益は1,413億円（同+0.3%）となりました。

	(百万円)		
	前期 (2019. 4. 1～2020. 3. 31)	当期 (2020. 4. 1～2021. 3. 31)	増 減
売上高	1,013,512	917,472	△96,039
営業利益	234,332	219,244	△15,087
経常利益	220,520	209,949	△10,571
親会社株主に帰属する 当期純利益	140,997	141,389	+391

(主要セグメント別の概況)

第1四半期期首よりセグメント変更を行い、「不動産販売」、「不動産流通」、「調整額」に計上していた住友不動産販売株式会社の業績を「不動産流通」に一括計上しております。前期のセグメント情報は変更後の数値を記載しております。

		(百万円)		
売上高		前期 (2019. 4. 1～2020. 3. 31)	当期 (2020. 4. 1～2021. 3. 31)	増 減
	不動産賃貸	395,592	398,237	+2,645
	不動産販売	324,928	263,394	△61,533
	完成工事	218,930	188,707	△30,222
	不動産流通	71,199	65,792	△5,406
	連結計	1,013,512	917,472	△96,039

		(百万円)		
営業利益		前期 (2019. 4. 1～2020. 3. 31)	当期 (2020. 4. 1～2021. 3. 31)	増 減
	不動産賃貸	169,416	155,245	△14,170
	不動産販売	46,490	53,931	+7,441
	完成工事	20,583	15,565	△5,017
	不動産流通	14,592	11,480	△3,112
	連結計	234,332	219,244	△15,087

<不動産賃貸事業部門>既存ビルの賃料上昇寄与、オフィスビル増収増益

当連結会計年度は、既存ビルの賃料上昇効果に加え、前期に竣工した「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」などの通期稼働が業績に寄与した結果、オフィスビル事業は増収増益となりました。

一方、ホテルやイベントホールなどの施設営業分野は、二度にわたる緊急事態宣言発出の影響もあり、大幅な売上減（前期比△134億円）となりました。また、2020年3月竣工の大規模複合施設「有明ガーデン」は順次営業を開始しましたが、「羽田エアポートガーデン」は開業を延期しております。

その結果、当事業部門は前期比増収を確保しましたが、営業減益となりました。

既存ビル空室率低水準、新規ビル満室稼働

既存ビルの空室率は2.8%（前期末1.4%）と小幅上昇したものの、依然として歴史的な低水準で推移いたしました。また、「住友不動産麴町ガーデンタワー」や「住友不動産御茶ノ水ビル」など当期竣工ビルはすべて満室稼働となったほか、「住友不動産田町ビル東館」など次期竣工予定ビルのテナント募集も順調に進捗しております。

	前期末 (2020.3月末)	当期末 (2021.3月末)
既存ビル空室率	1.4%	2.8%

<不動産販売事業部門>利益率改善、営業利益過去最高

当連結会計年度は、「シティタワー大井町」、「シティテラス町田ステーションコート」などが引き渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で4,164戸（前期比△1,267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、広告費、販売費の減少と粗利益率改善により、営業利益は過去最高を更新しました。

マンション契約順調、次期計上分の8割契約済

マンションの契約戸数は、緊急事態宣言による営業自粛の影響もあり3,047戸（前期比△1,818戸）と前年に比べ大きく減少しましたが、次期計上予定戸数3,800戸に対し期首時点で約80%（前年約80%）が契約済となり、十分な進捗となりました。

	前期 (2019.4.1~2020.3.31)	当期 (2020.4.1~2021.3.31)	増減
マンション契約戸数	4,865	3,047	△1,818
計上戸数	5,431	4,164	△1,267
マンション・戸建	5,413	4,149	△1,264
宅地	18	15	△3
売上高（百万円）	324,928	263,394	△61,533
マンション・戸建	314,429	252,394	△62,035
宅地・その他	10,498	11,000	+502

	前期末	当期末	増減
完成済販売中戸数（竣工1年超）	248	745	+497
"（竣工1年内）	1,218	439	△779

<完成工事業部門>受注回復基調、前年比プラス

当連結会計年度の受注棟数は、緊急事態宣言発出にともなう大規模な集客イベントや対面営業の制限により、第1四半期に大きく落ち込みましたが、第2四半期以降は「新築そっくりさん」事業、注文住宅事業ともに3四半期連続で前年比プラスとなり回復基調で推移しました。

当事業部門の業績は、消費税増税が実施された前期に受注が減少した影響もあり、両事業ともに計上棟数が減少した結果、減収減益となりました。

	前期 (2019. 4. 1～2020. 3. 31)	当期 (2020. 4. 1～2021. 3. 31)	増 減
受注棟数	9,666	10,061	+395
新築そっくりさん	7,506	7,534	+28
注文住宅	2,160	2,527	+367
計上棟数	11,927	9,940	△1,987
新築そっくりさん	9,301	7,566	△1,735
注文住宅	2,626	2,374	△252
売上高（百万円）	206,584	178,522	△28,062
新築そっくりさん	119,801	98,160	△21,641
注文住宅	86,783	80,361	△6,421

<不動産流通事業部門>仲介件数回復基調、前年比プラス

当連結会計年度の仲介件数（契約ベース）は、緊急事態宣言発出にともなう営業自粛の影響により、第1四半期（4-6月）は6,362件（前年同期比△2,771件）と大きく落ち込みましたが、第2四半期以降（7-3月）では29,568件（同+1,950件）と、中古マンション取引を中心に3四半期連続で前年比プラスとなり回復基調で推移しました。

当事業部門の業績は、仲介件数（引渡ベース）が35,122件（前期比△2,593件）と減少した結果、減収減益となりました。

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行った結果、当期末時点で全国計269店舗（前期末比△7店舗）となりました。

	前期 (2019. 4. 1～2020. 3. 31)	当期 (2020. 4. 1～2021. 3. 31)	増 減
仲介件数	37,715	35,122	△2,593
取扱高（百万円）	1,287,508	1,241,023	△46,485
取扱単価（百万円）	34.1	35.3	+1.1

(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5兆6,736億円（前期末比+3,560億円）となりました。賃貸ビル投資により有形固定資産が4兆121億円（同+2,719億円）に増加しました。

負債合計額は4兆1,706億円（前期末比+1,480億円）となりました。連結有利子負債が3兆5,612億円（同+1,203億円）に増加しました。

純資産合計額は1兆5,030億円（前期末比+2,080億円）となりました。親会社株主に帰属する当期純利益が1,413億円となり利益剰余金が増加したほか、その他有価証券評価差額金が841億円増加しました。その結果、自己資本比率は26.5%（前期末24.4%）となりました。

なお、当連結会計年度末における連結有利子負債の長期比率は96%（前期末96%）、固定金利比率は94%（同95%）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 225,947百万円（前期比 △4,511百万円）

投資活動によるキャッシュ・フロー △336,682百万円（前期比 △46,564百万円）

財務活動によるキャッシュ・フロー 102,086百万円（前期比 +19,442百万円）

となり、現金及び現金同等物は6,167百万円減少して187,281百万円となりました。

<営業活動によるキャッシュ・フロー>

当期の経常利益を2,099億円計上したことに加え、減価償却費が増加し、たな卸し資産が小幅減少した結果、営業キャッシュ・フローは2,259億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3,554億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3,366億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長期借入金返済合計1,941億円（ノンリコース含む）に対して、3,166億円（ノンリコース含む）の長期借入を実施しました。その結果、財務キャッシュ・フローは1,020億円の収入となりました。

(4) 今後の見通し

次連結会計年度(2022年3月期)の予想は下表の通りです。不動産賃貸事業のうちホテルやイベントホールなどの施設営業分野については、新型コロナウイルス感染症による落込みが年度内には回復せず、前年並みの事業環境が続く前提としております。

主力のオフィスビル賃貸事業が新規ビルの通期稼働効果や一時費用の減少などにより増益となって業績を下支えするのに加え、受注や契約が回復した完成工事業と不動産流通事業が増益に転じて業績に寄与する見通しです。

その結果、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、経常利益は2期ぶりの最高益更新、当期純利益は9期連続の最高益更新を目指します。

なお、新型コロナウイルス感染症の収束または再拡大など、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 (2020. 4. 1~2021. 3. 31)	次期予想 (2021. 4. 1~2022. 3. 31)	増 減
売上高	917,472	920,000	+2,527
営業利益	219,244	228,000	+8,755
経常利益	209,949	221,000	+11,050
親会社株主に帰属する 当期純利益	141,389	150,000	+8,610

(主要セグメント別の見通し)

(百万円)

売上高	当 期 (2020. 4. 1~2021. 3. 31)	次期予想 (2021. 4. 1~2022. 3. 31)	増 減
不動産賃貸	398,237	400,000	+1,762
不動産販売	263,394	245,000	△18,394
完成工事	188,707	200,000	+11,292
不動産流通	65,792	75,000	+9,207
連結計	917,472	920,000	+2,527

(百万円)

営業利益	当 期 (2020. 4. 1~2021. 3. 31)	次期予想 (2021. 4. 1~2022. 3. 31)	増 減
不動産賃貸	155,245	160,000	+4,754
不動産販売	53,931	50,000	△3,931
完成工事	15,565	18,000	+2,434
不動産流通	11,480	16,000	+4,519
連結計	219,244	228,000	+8,755

(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。計画初年度の前期は、7期連続で最高業績を達成し順調な滑り出しとなったものの、2年目の当期は、前掲「当期の経営成績」に記載の通り、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。その結果、最終年度の次期予想を加えた3ヵ年累計業績は下表の通りで、コロナ禍前に策定した当初目標の達成は難しい状況ではありますが、営業利益と経常利益は、過去最高を更新した第七次中計を1~2割上回る見通しです。

新型コロナウイルス感染症は未だ収束が見通せず、先行き不透明な情勢が続いておりますが、次期予想業績を着実に達成し、六次から3計画連続の中計最高益更新を目指してまいります。

(億円)

	七次実績 (2016. 4. 1 ~2019. 3. 31)	前期 (2019. 4. 1 ~2020. 3. 31)	当期 (2020. 4. 1 ~2021. 3. 31)	次期予想 (2021. 4. 1 ~2022. 3. 31)	八次予想 (3ヵ年累計)	七次比	八次目標 ※(2019. 4. 1 ~2022. 3. 31)
売上高	2 兆 8,858	1 兆 135	9,174	9,200	2 兆 8,510	△348	3 兆 1,000
営業利益	6,132	2,343	2,192	2,280	6,816	+684	7,400
経常利益	5,578	2,205	2,099	2,210	6,515	+937	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 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 195,360	※1 188,340
受取手形及び営業未収入金	17,405	18,713
販売用不動産	351,368	※4 260,824
仕掛販売用不動産	286,254	※4 366,596
未成工事支出金	10,369	8,637
その他のたな卸資産	887	743
その他	54,447	68,377
貸倒引当金	△60	△37
流動資産合計	916,034	912,196
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,584,047	1,705,466
減価償却累計額及び減損損失累計額	△547,707	△592,929
建物及び構築物（純額）	※1 1,036,339	※1、※4 1,112,537
土地	※1 2,558,356	※1、※4 2,778,474
建設仮勘定	133,716	※4 107,849
その他	42,436	46,854
減価償却累計額	△30,593	△33,547
その他（純額）	※1 11,842	※1 13,306
有形固定資産合計	3,740,255	4,012,168
無形固定資産		
借地権	55,823	60,161
その他	1,738	2,249
無形固定資産合計	57,561	62,411
投資その他の資産		
投資有価証券	※3 469,229	※3 574,136
敷金及び保証金	70,171	68,743
繰延税金資産	30,067	11,071
その他	36,385	35,023
貸倒引当金	△2,082	△2,084
投資その他の資産合計	603,772	686,890
固定資産合計	4,401,589	4,761,469
資産合計	5,317,623	5,673,666

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	36,392	24,696
短期借入金	26,726	26,620
1年内返済予定の長期借入金	※1 131,471	※1 191,446
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	※1 62,373	※1 14,844
コマーシャル・ペーパー	120,000	120,000
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 8,000	※1 1,500
未払法人税等	32,343	40,741
預り金	51,195	65,964
賞与引当金	5,441	4,023
その他	148,102	152,123
流動負債合計	622,045	661,959
固定負債		
社債	270,000	250,000
ノンリコース社債	※1 31,100	※1 35,600
長期借入金	※1 2,572,156	※1 2,640,210
ノンリコース長期借入金	※1 219,082	※1 261,073
役員退職慰労引当金	47	30
退職給付に係る負債	6,269	5,258
預り敷金及び保証金	247,609	258,219
長期預り金	45,895	27,932
その他	8,417	30,361
固定負債合計	3,400,578	3,508,685
負債合計	4,022,624	4,170,645
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	1,002,633	1,126,669
自己株式	△4,473	△4,475
株主資本合計	1,225,119	1,349,153
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	76,335	160,440
繰延ヘッジ損益	△3,560	△2,988
為替換算調整勘定	△2,718	△4,265
退職給付に係る調整累計額	△177	681
その他の包括利益累計額合計	69,879	153,867
純資産合計	1,294,998	1,503,021
負債純資産合計	5,317,623	5,673,666

(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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
営業収益	1,013,512	917,472
営業原価	691,832	629,564
売上総利益	321,680	287,907
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	18,514	9,236
従業員給料及び手当	33,559	31,284
賞与引当金繰入額	808	671
退職給付費用	413	715
役員退職慰労引当金繰入額	10	15
貸倒引当金繰入額	6	—
その他	34,034	26,739
販売費及び一般管理費合計	87,348	68,663
営業利益	234,332	219,244
営業外収益		
受取利息	655	274
受取配当金	11,023	11,561
為替差益	—	145
その他	570	1,896
営業外収益合計	12,249	13,877
営業外費用		
支払利息	19,186	18,317
その他	6,874	4,854
営業外費用合計	26,061	23,172
経常利益	220,520	209,949
特別利益		
固定資産売却益	278	536
投資有価証券売却益	1,417	13,115
貸倒引当金戻入額	4,824	—
特別利益合計	6,519	13,652
特別損失		
固定資産売却損	2,130	—
減損損失	9,660	※1 3,876
固定資産除却損	1,566	7,890
投資有価証券評価損	7,838	489
投資有価証券売却損	—	312
新型コロナウイルス感染症による損失	—	629
その他	35	44
特別損失合計	21,231	13,242
税金等調整前当期純利益	205,809	210,359
法人税、住民税及び事業税	68,180	64,930
法人税等調整額	△3,368	4,040
法人税等合計	64,812	68,970
当期純利益	140,997	141,389
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	140,997	141,389

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
当期純利益	140,997	141,389
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△32,874	84,105
繰延ヘッジ損益	411	571
為替換算調整勘定	△366	△1,547
退職給付に係る調整額	△103	858
その他の包括利益合計	△32,932	83,987
包括利益	108,064	225,376
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	108,064	225,376
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 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
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
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

当連結会計年度(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
自己株式の処分					—
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
自己株式の処分						—
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

(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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021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	205,809	210,359
減価償却費	48,974	57,812
減損損失	9,660	3,876
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△4,848	△21
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	59	226
固定資産売却損益 (△は益)	1,852	△536
固定資産除却損	1,566	7,890
投資有価証券売却損益 (△は益)	△1,417	△12,803
投資有価証券評価損益 (△は益)	7,838	489
受取利息及び受取配当金	△11,679	△11,835
支払利息	19,186	18,317
売上債権の増減額 (△は増加)	4,636	△1,184
たな卸資産の増減額 (△は増加)	46,766	7,303
仕入債務の増減額 (△は減少)	△18,542	△12,041
前受金の増減額 (△は減少)	△415	△4,921
その他	△6,116	26,434
小計	303,330	289,364
利息及び配当金の受取額	11,680	11,835
利息の支払額	△19,333	△18,224
法人税等の支払額	△65,218	△57,029
営業活動によるキャッシュ・フロー	230,458	225,947
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	△270,347	△355,431
有形固定資産の売却による収入	11,307	1,658
投資有価証券の取得による支出	△46,694	△20,499
投資有価証券の売却及び償還による収入	2,675	49,140
敷金及び保証金の差入による支出	△1,120	△748
敷金及び保証金の回収による収入	804	1,954
預り敷金及び保証金の返還による支出	△10,949	△16,549
預り敷金及び保証金の受入による収入	29,525	24,264
その他	△5,318	△20,470
投資活動によるキャッシュ・フロー	△290,118	△336,682

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021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)	1,083	△106
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	△40,000	—
ノンリコース社債の発行による収入	2,000	6,000
ノンリコース社債の償還による支出	△2,000	△8,000
長期借入れによる収入	153,300	259,500
長期借入金の返済による支出	△129,618	△131,471
ノンリコース長期借入金による収入	93,720	57,140
ノンリコース長期借入金の返済による支出	△100,363	△62,678
自己株式の純増減額 (△は増加)	△3	△1
配当金の支払額	△15,162	△18,004
その他	△310	△292
財務活動によるキャッシュ・フロー	82,644	102,086
現金及び現金同等物に係る換算差額	△244	△1,087
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	22,740	△9,736
現金及び現金同等物の期首残高	170,707	193,448
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	3,569
現金及び現金同等物の期末残高	193,448	187,281

(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、住友不動産商業マネジメント株式会社及びいずみ保険サービス株式会社を連結の範囲に含めております。

(表示方法の変更)

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「共同投資事業出資預託金の受入による収入」、および「共同投資事業出資預託金の返還による支出」は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「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キャッシュ・フロー計算書において、「投資活動によるキャッシュ・フロー」に表示していた「共同投資事業出資預託金の受入による収入」23百万円、「共同投資事業出資預託金の返還による支出」△22,208百万円、「その他」16,866百万円は、「その他」△5,318百万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	2,091百万円	2,086百万円
建物及び構築物	108,863百万円	98,200百万円
土地	418,971百万円	404,372百万円
その他	126百万円	106百万円
担保資産計	530,052百万円	504,765百万円
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	62,373百万円	14,844百万円
ノンリコース1年内償還予定社債	8,000百万円	1,500百万円
ノンリコース社債	31,100百万円	35,600百万円
長期借入金	94,810百万円	94,620百万円
ノンリコース長期借入金	219,082百万円	261,073百万円
担保付債務計	415,555百万円	407,827百万円
※2 保証債務	9,407百万円	11,305百万円

※3 非連結子会社及び関連会社の株式等
投資有価証券 100,156 百万円 68,688 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2,568百万円、有形固定資産から仕掛販売用不動産へ3,595百万円、仕掛販売用不動産から有形固定資産へ5,759百万円振り替えました。

(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	東京都他	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、将来キャッシュ・フローの総額が固定資産の帳簿価額を下回ったため、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(3,577百万円)として特別損失に計上いたしました。

なお、当該資産の回収可能価額は将来キャッシュ・フローを3.6%で割り引いて算定しております。

また、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公示価格等を勘案して算定した金額であります。

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(298百万円)として特別損失に計上いたしました。

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(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。

(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 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	324,661	216,621	69,158	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	2,041	1,135	9,234	△9,234	—
計	395,592	324,928	218,930	71,199	12,096	1,022,747	△9,234	1,013,512
セグメント利益	169,416	46,490	20,583	14,592	774	251,857	△17,524	234,332
セグメント資産	3,922,764	673,420	25,053	170,883	72,475	4,864,596	453,026	5,317,623
その他の項目								
減価償却費(注)4	45,420	112	1,282	657	314	47,788	1,185	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	2,904	1,552	816	607	279,126	247	279,373

- (注)1 セグメント利益の調整額△17,524百万円は、セグメント間取引消去△98百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△17,426百万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453,026百万円は、セグメント間取引消去△156,271百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産609,298百万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」を含む)の償却額が含まれております。

当連結会計年度(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。

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)

当連結会計年度より、当社グループ内の業績管理区分の一部見直しに伴い、従来「不動産販売」、「不動産流通」及び「調整額」に計上していた住友不動産販売株式会社の業績は「不動産流通」へ計上しております。

なお、前連結会計年度のセグメント情報は、変更後の報告セグメントに基づき作成したものを記載していません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)		当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	
1株当たり純資産額	2,732.41円	1株当たり純資産額	3,171.34円
1株当たり当期純利益	297.50円	1株当たり当期純利益	298.33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いません。

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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	140,997	141,389
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)	140,997	141,389
普通株式の期中平均株式数 (千株)	473,939	473,939

(重要な後発事象)

該当事項はありません。