

貸借対照表

(2020年3月31日現在)

(単位：百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
資 産 の 部	170,692	負 債 の 部	59,334
流 動 資 産	138,960	流 動 負 債	53,512
現金及び預金	45,144	営業未払金	158
営業未収入金	467	リース債務	47
販売用不動産	29	未払金	689
未成業務支出金	651	未払費用	2,159
前払費用	555	未払消費税等	1,227
短期貸付金	91,500	前受金	5,518
未収還付法人税等	18	預り金	41,033
その他	595	賞与引当金	2,678
貸倒引当金	△2	固 定 負 債	5,822
固 定 資 産	31,731	リース債務	83
(有形固定資産)	3,254	退職給付引当金	5,519
建物	2,693	役員退職慰労引当金	47
構築物	91	受入敷金保証金	171
工具、器具及び備品	347	純 資 産 の 部	111,357
リース資産	121	株 主 資 本	111,103
(無形固定資産)	784	資 本 金	2,970
ソフトウェア	662	資 本 剰 余 金	3,543
ソフトウェア仮勘定	4	資 本 準 備 金	3,543
リース資産	0	その他資本剰余金	0
電話加入権	116	利 益 剰 余 金	104,772
(投資その他の資産)	27,692	利 益 準 備 金	210
投資有価証券	1,062	その他利益剰余金	104,561
関係会社株式	17,774	別 途 積 立 金	49,000
破産更生債権等	233	繰越利益剰余金	55,561
長期前払費用	46	自 己 株 式	△181
繰延税金資産	3,924	評 価 ・ 換 算 差 額 等	254
敷金及び保証金	4,871	その他有価証券評価差額金	254
その他	32		
貸倒引当金	△251		
資 産 合 計	170,692	負 債 純 資 産 合 計	170,692

損益計算書

(2019年4月1日から
2020年3月31日まで)

(単位：百万円)

科 目	金	額
営業収益		72,583
営業原価		51,677
売上総利益		20,906
販売費及び一般管理費		5,613
営業利益		15,292
営業外収益		
受取利息及び配当金	197	
投資事業組合関係収益	27	
貸倒引当金戻入額	2	
その他	24	252
営業外費用		
その他	66	66
経常利益		15,477
特別利益		
貸倒引当金戻入額	4,824	4,824
特別損失		
固定資産売却損	9,660	
固定資産除却損	145	9,805
税引前当期純利益		10,496
法人税、住民税及び事業税	2,700	
法人税等調整額	4,611	7,311
当期純利益		3,185

個別注記表

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

(1) 資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

- | | |
|------------------|---|
| イ. 満期保有目的の債券 | 償却原価法（定額法） |
| ロ. 子会社株式及び関連会社株式 | 移動平均法による原価法 |
| ハ. その他有価証券 | |
| ・時価のあるもの | 事業年度末の市場価格等に基づく時価法（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） |
| ・時価のないもの | 移動平均法による原価法 |

② たな卸資産

- | | |
|------------|------------------------------|
| イ. 販売用不動産 | 個別法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法） |
| ロ. 未成業務支出金 | 個別法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法） |

(2) 固定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）

建物（その付属設備は除く。）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物は定額法、その他は定率法によっております。

なお、主な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。

また、2007年3月31日以前に取得したものについては、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間で均等償却する方法によっております。

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）による定額法によっております。

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については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零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、償却期間は、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。

(3) 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原則として貸倒実績率により、破産更生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備えるため、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

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の見込額に基づき計上しております。

なお、数理計算上の差異は、その発生日の翌事業年度に一括費用処理する方法によっております。

④ 役員退職慰労引当金

役員の退任に伴う退職慰労金の支払いに備えるため、内規に基づく期末要支払額を計上しております。

(4) その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

① 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜処理によっており、資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税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。

(5) 金額の表示単位未満は切り捨てて表示しております。

2. 会計方針の変更

収益認識基準の変更

当社は、不動産売買仲介手数料について、不動産の引渡し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、当事業年度より、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、当社の上場廃止に伴い、住友不動産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、当事業年度から開始する住友不動産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、当事業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、利益剰余金の当期首残高が6,013百万円減少しております。

3. 貸借対照表に関する注記

- (1) 有形固定資産の減価償却累計額 3,887百万円
- (2) 偶発債務
当事業年度末日現在の保証債務の内容及び金額は次のとおりであります。
一般顧客に対する保証 9,081百万円
ローン利用者に対する保証 53百万円
(注) 1. 一般顧客に対する保証は、主にマンション、戸建等の売却者及び購入者の建物の瑕疵に対するものであります。
2. ローン利用者に対する保証は、住宅ローン利用者の金融機関からの借入金に対するものであります。
- (3) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務
- | | |
|----------|----------|
| ① 短期金銭債権 | 280百万円 |
| ② 長期金銭債権 | 425百万円 |
| ③ 短期金銭債務 | 4,086百万円 |

4. 損益計算書に関する注記

- (1) 関係会社との取引高
- | | |
|--------------|-----------|
| ① 営業収益 | 2,308百万円 |
| ② 営業費用 | 2,316百万円 |
| ③ 営業取引以外の取引高 | 26,664百万円 |
- (2) 通常の販売目的で保有するたな卸資産高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が営業原価に含まれております。 10百万円
- (3) 貸倒引当金戻入額（特別利益）
2019年3月期まで、「長期債権」として計上していた取引先に対する貸付金を当事業年度に回収したことに伴い、回収に伴う損失額と、同債権に対して設定していた貸倒引当金の戻入額との差額を特別利益に計上しております。
- (4) 固定資産売却損
「固定資産売却損」は、土地、建物等の売却によるものであります。

5. 株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 発行済株式の総数に関する事項

株式の種類	当事業年度期首の株式数	当事業年度増加株式数	当事業年度減少株式数	当事業年度末の株式数
普通株式	57,200千株	一千株	一千株	57,200千株

(2) 自己株式の数に関する事項

株式の種類	当事業年度期首の株式数	当事業年度増加株式数	当事業年度減少株式数	当事業年度末の株式数
普通株式	60,465株	一株	一株	60,465株

6. 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の主な原因別の内訳

(繰延税金資産)	
譲渡損益調整損	6,847百万円
退職給付引当金	1,690百万円
前受仲介手数料	1,570百万円
賞与引当金	820百万円
受託販売原価	223百万円
未払費用	205百万円
その他	256百万円
繰延税金資産小計	11,614百万円
評価性引当額	△6,879百万円
繰延税金資産合計	4,734百万円
(繰延税金負債)	
譲渡損益調整益	△701百万円
その他有価証券評価差額金	△108百万円
繰延税金負債合計	△810百万円
繰延税金資産の純額	3,924百万円

7. 金融商品に関する注記

(1) 金融商品の状況に関する事項

当社は、主に住宅の仲介事業及び受託販売事業を行っており、営業活動によるキャッシュ・フローの季節的変動が大きいため、資金計画に照らして、必要な資金を調達しております。一時的な余裕資金は、資金運用規程に基づき安全性の高い金融資産で運用しております。

営業債権である営業未収入金は、ほとんど1年以内の回収予定であります。投資有価証券は、主に業務上の関係を有する企業の株式と宅地建物取引業法に基づく営業保証金の供託に利用している分離元国債であり、市場価格の変動リスクに晒されております。

営業債務である営業未払金及び預り金は、ほとんど1年以内の支払期日であります。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

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、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（注）2. をご参照ください。）。

（単位：百万円）

	貸借対照表 計上額	時価	差額
① 現金及び預金	45,144	45,144	—
② 営業未収入金	467		
貸倒引当金（※1）	△0		
	466	466	—
③ 投資有価証券			
イ. 満期保有目的の債券（※2）	199	200	0
ロ. その他有価証券	896	896	—
④ 短期貸付金	91,500	91,500	—
資産計	138,207	138,207	0
① 営業未払金	158	158	—
② 預り金	41,033	41,033	—
負債計	41,192	41,192	—

（※1）営業未収入金に対応する貸倒引当金を控除しております。

（※2）投資その他の資産「敷金及び保証金」に含まれております。

（注）1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資産

① 現金及び預金

預金はすべて短期であるため、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。

② 営業未収入金

基本的には短期間にて決済されますが、回収事故に対処して、原則貸倒実績率により貸倒引当金として回収不能見込額を計上しているため、時価は帳簿価額から貸倒引当金を控除した金額に近似しており、当該価額をもって時価としております。

③ 投資有価証券

これらの時価について、株式は取引所の価格によっており、債券は取引所の価格又は取引金融機関から提示された価格によっております。

④ 短期貸付金

契約期間は短期であり、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。

負債

① 営業未払金、② 預り金

これらは短期間で決済されるため、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。

2. 非上場株式（貸借対照表計上額170百万円）、子会社株式（貸借対照表計上額17,769百万円）は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「③ 投資有価証券」には含めておりません。

8. 関連当事者との取引に関する注記

(1) 親会社及び法人主要株主等

種類	会社等の名称	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容	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)
親会社	住友不動産㈱	122,805	総合不動産業	(被所有) 直接 100.0 間接 —	同社が開発・分譲する住宅等の受託販売業務を行っております。 役員の兼任 役員の転籍	住宅等の受託販売等	2,213	営業未収入金	151
								流動資産「その他」	3
								営業未払金	23
								前受金	46
								預り金	3,685
					土地及び建物等の譲渡 売却代金	865	—	—	
					売却損	793			

(注) 1. 取引条件及び取引条件の決定方針等

住宅等の受託販売等の取引条件については、同社との間で交渉の上締結した「販売業務委託協定書」の定めによるほか、市場価格等に基づいて決定しております。

土地及び建物等の譲渡については、不動産鑑定士の鑑定価格を基に決定しております。

2. 取引金額は消費税等抜きの金額で、期末残高は消費税等込みの金額で記載しております。

(2) 子会社等

種類	会社等の名称	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容	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)
子会社	ステップ・プロパティーズ㈱	480	不動産賃貸業	(所有) 直接 100 間接 —	当社は、同社に賃貸資産の管理業務を委託しております 役員の兼任	信託受益権の譲渡		—	—
						売却代金	25,782		
						売却損	8,866		

(注) 1. 取引条件及び取引条件の決定方針等

信託受益権の譲渡については、不動産鑑定士の鑑定価格に基づき決定しております。

2. 取引金額は消費税等抜きの金額で、期末残高は消費税等込みの金額で記載しております。

(3) 兄弟会社等

種類	会社等の名称	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容	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)
親会社の 子会社	住友不動産 ファイナンス㈱	100	ファイナンス 事業	—	—	資金の貸付 利息の受取	47,800 155	短期貸付金	91,500

(注) 1. 取引条件及び取引条件の決定方針等

住友不動産ファイナンス㈱に対する資金の貸付については、市場金利等を勘案して合理的に決定しております。

2. 取引金額は消費税等抜きの金額で、期末残高は消費税等込みの金額で記載しております。

9. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額 1,948円87銭

(2) 1株当たり当期純利益 55円76銭