



—信用と創造—



住友不動産

株主の皆様へ

2021年度報告書

2021年4月1日～2022年3月31日

株主の皆様へ



代表取締役社長

仁島 浩順

株主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

2021年度の報告書をお届けするにあたり、一言ご挨拶を申し上げます。

2019年4月より取り組んできた「第八次中期経営計画」は当期をもって終了しました。最終年度の当期業績は下表の通りで、オフィスビル賃貸事業が増収増益を確保したのに加えて、仲介など住宅関連事業が好調に推移した結果、経常利益はコロナ禍による減益を1年にとどめ最高益に復帰、純利益は9期連続の最高益更新となりました。

その結果、3ヵ年累計の営業利益と経常利益は六次から3計画連続で中計最高益を達成、「第一次中計」からの25年間でリーマンショックやコロナ禍を除く22期で経常増益とし、「持続的な

成長路線」を維持することができました。

この業績を反映し、当期の年間配当金は予定通り「年5円増配」の45円(うち、中間配当22円)とさせていただきます。

本年4月より、「第九次中期経営計画」をスタートさせました。計画内容は右頁の通りで、八次までの成長ペースを維持し、「中計最高益の連続更新」、「3ヵ年累計経常利益7,500億円、当期利益5,000億円の達成」を業績目標に掲げております。

東京のオフィスビル賃貸と分譲マンション事業は安定的な収益基盤を維持するとともに、「新築そっくりさん」などのハウジング事業と仲介事業で高い成長を実現し、グループの「総合力」で目標達成を目指してまいります。また、グリーンファイナンスの導入や2030年度までのCO₂削減目標を設定し、「より良い社会資産を創造し、それを後世に残す」という基本使命のもと、引き続き、事業を通じて社会課題の解決に貢献してまいります。

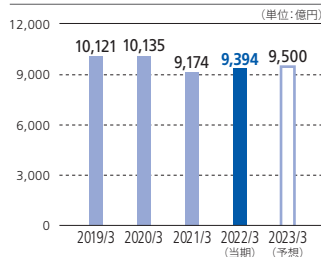
足元の経営環境は、コロナ禍、地政学リスク、資源調達不安定性などの諸問題を抱え、先行き不透明な情勢が続いておりますが、当社は、グループの総力を挙げて「第九次中計」の達成とその後の持続的成長に向け、より一層の努力をしております。

株主の皆様におかれましては、今後とも末長いご支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

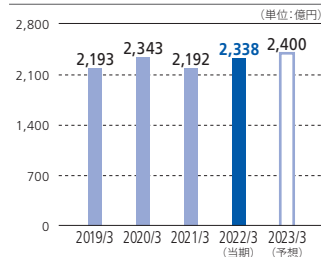
2022年6月

財務ハイライト(連続)

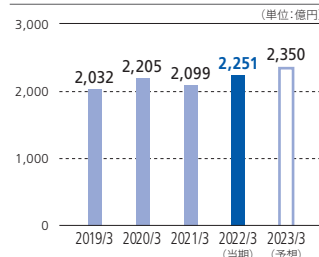
売上高



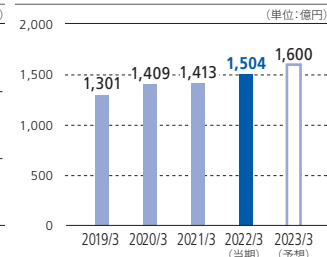
営業利益



経常利益



親会社株主に帰属する当期純利益



第九次中期経営計画(2023年3月期～2025年3月期)の概要

1. 3カ年の累計業績目標

中計最高益連続更新、3カ年累計経常利益 7,500 億円、当期利益 5,000 億円の達成

八次までの成長ペースを維持し、六次から4計画連続の最高益更新を目指します

3カ年の累計業績目標

売上高	3兆円	(八次中計比 +1,296 億円、+ 5%)
営業利益	7,700 億円	(同 +825 億円、+12%)
経常利益	7,500 億円	(同 +944 億円、+14%)
当期利益	5,000 億円	(同 +672 億円、+16%)

(単位:億円)

(3カ年累計)	六次 (2014/3-2016/3)	七次 (2017/3-2019/3)	八次 (2020/3-2022/3)	九次 (2023/3-2025/3)
売上高	24,421	28,858	28,704	30,000
営業利益	5,006	6,132	6,875	7,700
経常利益	4,180	5,578	6,556	7,500
当期利益	2,381	3,533	4,328	5,000

2. 部門別業績目標と事業戦略

東京のオフィスビル賃貸を確固たる基盤と位置付けることは変えず、グループの総合力で目標達成を目指します

(単位:億円)

(3カ年累計)	六次 (2014/3-2016/3)	七次 (2017/3-2019/3)	八次 (2020/3-2022/3)	九次 (2023/3-2025/3)
賃貸	8,862	10,731	12,189	13,000
販売	7,731	9,572	8,221	7,500
完工	5,893	6,347	6,120	7,000
流通	1,772	2,077	2,105	2,500
売上高	24,421	28,858	28,704	30,000
賃貸	3,137	4,155	4,873	5,200
販売	1,272	1,401	1,509	1,500
完工	470	504	547	750
流通	406	474	441	680
営業利益	5,006	6,132	6,875	7,700
経常利益	4,180	5,578	6,556	7,500
当期利益	2,381	3,533	4,328	5,000

不動産賃貸

八次までに構築した収益基盤を維持し、4計画連続の増益を目指します

不動産販売

八次で実現した高水準の利益規模を維持します

完成工事

リフォーム(新築そっくりさん)、注文住宅ともに、品質を高めつつ、コストコントロールに注力し、受注拡大による最高益連続更新を目指します

不動産流通

収益力を一段と強化し、中計最高益の大幅更新を目指します

第九次中期経営計画(2023年3月期～2025年3月期)の概要

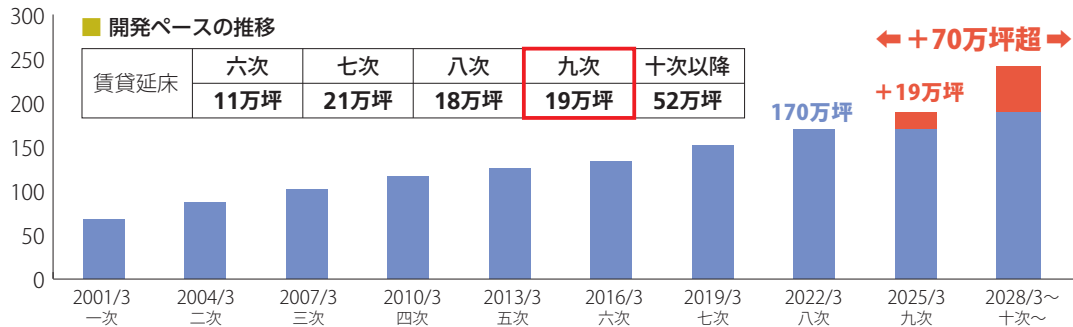
3. 設備投資計画(分譲マンションなど販売用の仕入れを除く固定資産投資)

収益基盤強化のため、東京都心における賃貸ビル投資を継続推進、九次3年間で1兆円の投資を見込みます

- ① 再開発を中心とした具体化している延床70万坪超の開発計画への投資7千億円
- ② 「好球必打」新規案件投資枠3千億円

■ 賃貸延床の推移

賃貸延床(万坪)



4. 資金調達計画

- (1) 仕掛中物件の追加投資7千億円は、拡大する賃貸キャッシュフロー(CF)*で賄える見通しです

*賃貸CF:不動産賃貸事業の営業利益+減価償却費

■ 設備投資と賃貸CFの推移

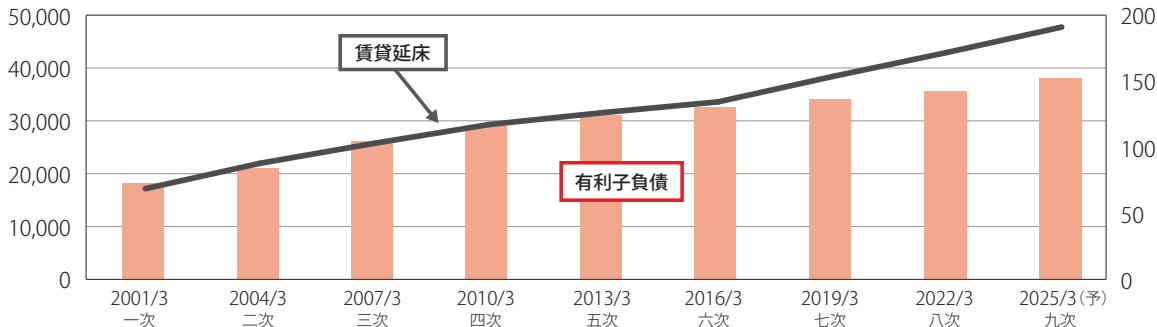
(単位:億円)

	六次	七次	八次	九次
設備投資	△4,223	△6,635	△8,053	△10,000
賃貸CF	4,098	5,346	6,445	7,000
有利子負債	31,589	33,428	35,600	38,000

■ 有利子負債と賃貸延床の推移

有利子負債(億円)

賃貸延床(万坪)



(2) グリーンファイナンスの導入

長期資金総額 1兆円のグリーンファイナンスを実施

- DBJ Green Building 認証※で3つ星以上の評価を取得済の当社保有ビル(2022年3月末時点で27物件)のうち、12棟を対象に1兆円をグリーンファイナンスにより調達します
- 資金調達期間中の制約
 - CO₂排出量、エネルギー使用量等の環境性能開示
 - 対象物件のDBJ Green Building 認証3つ星以上維持
 - 環境改善等の社会課題に貢献するファイナンスであり、対象物件の売却禁止
- JCR・R&I 2社からグリーンファイナンス適合評価取得

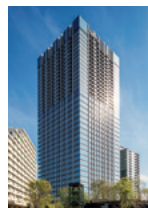
※DBJ Green Building 認証は、日本政策投資銀行が創設した、不動産の「経済性」ととどまらない「環境・社会への配慮」における性能・取組みを評価する認証制度



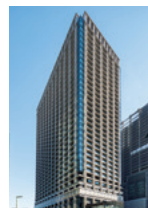
新宿グランドタワー



大崎ガーデンタワー



新宿ガーデンタワー



東京日本橋タワー



麻布十番ビル

物件名称	認証ランク	延床面積(千坪)
新宿グランドタワー	★★★★★	54
大崎ガーデンタワー	★★★★★	54
新宿ガーデンタワー	★★★★★	43
東京日本橋タワー	★★★★★	41
麻布十番ビル	★★★★★	14
六本木グランドタワー	★★★★★	64
新宿オークタワー	★★★★★	49
新宿セントラルパークビル	★★★★★	46
汐留住友ビル	★★★★★	30
飯田橋ファーストタワー	★★★★★	24
芝公園ファーストビル	★★★★★	19
新宿セントラルパークタワー	★★★★★	18
12物件計		458

5. 株主還元方針

利益成長に沿った「持続的増配」、「年5円増配」を継続します

キャッシュフローは賃貸ビル投資に優先配分する方針を継続します

なお、九次中計期間中に自己資本比率は30%を超える見通しで、資本政策の自由度は高まりつつあります

■ 配当と一株利益の推移

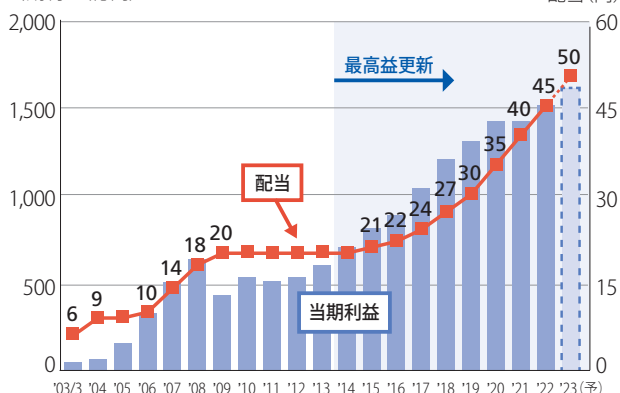
(円)

	七次			八次		
	'17/3	'18/3	'19/3	'20/3	'21/3	'22/3
配当	24	27	30	35	40	45
一株利益	218	253	275	298	298	317

■ 配当と当期利益の推移

当期利益(億円)

配当(円)



第九次中期経営計画(2023年3月期～2025年3月期)の概要

6. 政策保有株式に対する数値目標の導入

保有株式簿価の株主資本に対する比率を2030年度までに10%以下に抑制します

当社は、取引先等との安定的・長期的な取引関係の構築および強化等の観点から、持続的な成長と中長期的な企業価値の向上に資すると判断した場合は、当該取引先等の株式を取得し保有することができるものとしております。

今般、政策保有株式の保有残高につき数値目標を設定し、一定の規律を設けることといたしました。前期末時点で、保有する上場株式の簿価2,719億円の株主資本1兆4,792億円(純資産から有価証券評価差額金等を控除)に対する比率は18%に相当しますが、これを今後毎年引き下げ、2030年度までに10%以下に抑制してまいります。

■ 上場株式簿価と株主資本の推移

	六次 (2016年3月末)	七次 (2019年3月末)	八次 (2022年3月末)	2030年度 目標
株式簿価	1,903	2,555	2,719	
株主資本	8,210	10,993	14,792	
比 率	23%	23%	18%	10%以下

7. CO₂排出量削減目標の設定

パリ協定直前の2014年度対比、2030年度までに50%削減します

2050年カーボンニュートラルに賛同表明済、脱炭素への取組みを事業拡大に結び付け達成を目指します

① オフィスビルを中心とする賃貸事業・施設運営事業において省エネを推進

- ・新築、リニューアル時の高効率設備導入を一段と追求し、エネルギー消費等による自社CO₂排出を床面積当たり50%削減
- ・テナントへの省エネ啓発活動を継続

② 主力事業の上流、下流における削減対策推進

- ・ビルテナント専有部へのグリーン電力導入支援
- ・建設時のエネルギー消費を抑制
- ・高性能設計を強化(分譲マンションのZEH-M Oriented 標準仕様化)
- ・戸建住宅の脱炭素に貢献する、太陽光発電の新サービス「すみふ×エネカリ」提供推進
- ・新築そっくりさんで高断熱リフォーム商品の提供推進
- ・自動車充電装置の普及を促進

③ 九次中計は総排出量の10%削減を目指します

- ・総排出量の約6割を占める分譲マンション事業における削減は、設計基準変更後の物件が竣工する十次中計以降に寄与
- ・分譲マンション以外は25%削減を目指します

■ 九次 CO₂排出量削減目標

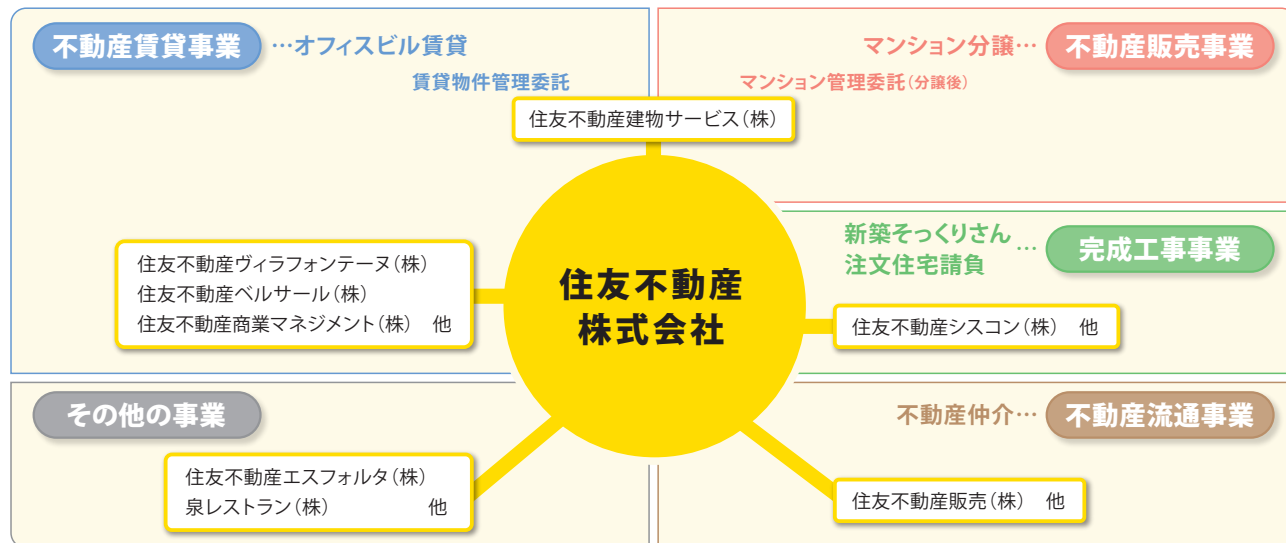
(千tCO ₂)	2014年度		九次 削減目標	(参考) 2019年度 排出量
	排出量	構成比		
分譲マンション	3,605	61%	—	3,540
注文住宅 新築そっくりさん	1,591	27%		1,565
オフィスビル	689	12%		1,366
その他	55	1%		66
分譲マンション以外	2,336	39%	△25%	2,997
合計	5,940	100%	△10%	6,537

各事業の主な数値目標

- ① オフィステナント専有部のグリーン電力導入率30%
- ② 分譲マンションのZEH-M Oriented 設計100%
- ③ 注文住宅でZEH住宅(標準化済) 受注比率60%
- ④ 新築そっくりさんで高断熱リフォーム商品(投入済) 受注比率20%
- ⑤ 「すみふ×エネカリ」の太陽光発電で創出した環境価値を取得し、当社グループの自己使用オフィスの電力を全量グリーン化

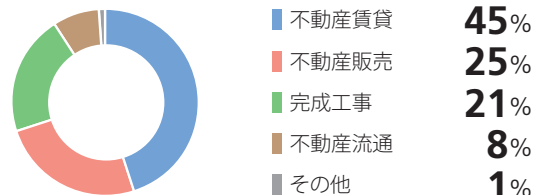
事業の概況

住友不動産グループの事業概要

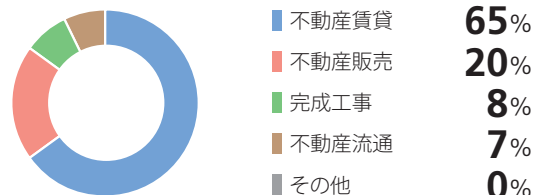


部門別の業績(連結)

売上高構成



営業利益構成



売上高

(単位:億円)

	当期(前期比)	次期予想(当期比)
不動産賃貸	4,250 (+268)	4,300 (+49)
不動産販売	2,337 (△296)	2,200 (△137)
完成工事	2,043 (+156)	2,200 (+156)
不動産流通	734 (+76)	780 (+45)

営業利益

(単位:億円)

	当期(前期比)	次期予想(当期比)
不動産賃貸	1,626 (+74)	1,650 (+23)
不動産販売	504 (△34)	500 (△4)
完成工事	185 (+29)	210 (+24)
不動産流通	180 (+65)	200 (+19)

※ 構成比率は2022年3月期実績を消去前の数値で算出しております。

事業の概況

不動産賃貸事業(ビル)

当期は、前期竣工の「住友不動産麴町ガーデンタワー」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結果、主力のオフィスビル事業は増収増益となりました。また、ホテルやイベントホールなどの施設営業分野は、「有明ガーデン」やオリンピック関連などの収益が寄与し、コロナ禍による落ち込み幅は縮小しました。

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。

新規ビルのテナント募集は、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「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。

(単位:億円)

	当期(前期比)	次期予想(当期比)
売上高	4,250 (+268)	4,300 (+49)
営業利益	1,626 (+74)	1,650 (+23)



住友不動産大崎ツインビル東館
(2022年1月竣工)

東京都品川区 地上19階/地下2階
延床面積:47,203㎡



西新宿五丁目北計画
(2023年3月竣工予定)

東京都新宿区 地上35階/地下2階
延床面積:136,565㎡



東京三田再開発計画
(2023年2月竣工予定)

東京都港区 地上42階/地下4階
延床面積:199,709㎡

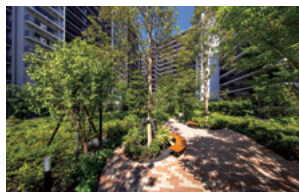
不動産販売事業(マンション)

当期は、「シティタワー武蔵小山」、「シティテラス金町」、「シティハウス二子玉川ザ・グランド」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(前期比△560戸)を販売計上しました。計上戸数の減少により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%)が契約済となりました。

(単位:億円)

	当期(前期比)	次期予想(当期比)
売上高	2,337 (△296)	2,200 (△137)
営業利益	504 (△34)	500 (△4)



シティテラス金町

(2021年10月引渡開始)
東京都葛飾区 地上19階
総戸数:610戸



シティハウス二子玉川ザ・グランド

(2021年10月引渡開始)
東京都世田谷区 地上5階/地下1階
総戸数:31戸

事業の概況

完成工事業業(ハウジング)

当期の受注棟数は、「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となりました。

(単位:億円)

	当期(前期比)	次期予想(当期比)
売上高	2,043 (+156)	2,200 (+156)
営業利益	185 (+29)	210 (+24)

受注棟数

(単位:棟)

	当期(前期比)	次期予想(当期比)
新築そっくりさん	8,362 (+828)	9,000 (+638)
注文住宅	2,619 (+92)	2,800 (+181)

〈新築そっくりさん〉施工事例



ウッドデッキと吹き抜けで開放的な空間に

Before



塩害で老朽化した築50年の海辺の別荘

After



〈注文住宅〉伊丹モデルハウス プレミアム・J



多様な内部空間を内包する、都会的な外観

光庭に繋がるダウンリビング



不動産流通事業(仲介)

当事業を担当する住友不動産販売(株)の当期の仲介件数は、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ほか、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、売上高と営業利益ともに過去最高(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。

直営仲介店舗は、エリアが重複する店舗を閉鎖し、都心にマンション専門店を開設するなど入替を継続した結果、13店舗減少し当期末時点で全国計256店舗となりました。

(単位:億円)

	当期(前期比)	次期予想(当期比)
売上高	734 (+76)	780 (+45)
営業利益	180 (+65)	200 (+19)

(2022年3月末現在)

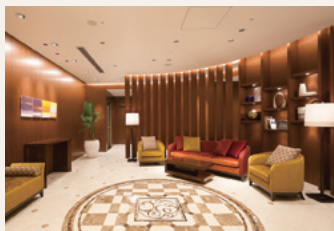


有明ガーデンマンションプラザ

	首都圏	関西圏	地方圏	合計
仲介店舗数	139	72	45	256

PICK UP 1 マンションプラザ

全国での直営店舗展開に加え、需要の旺盛な中古マンションニーズへの取組みとして、資産性の高いプレミアムマンションを専門に取り扱う「マンションプラザ」を全19店舗(2022年3月末現在)展開しています。マンションプラザでは、プレミアムマンションの仲介実績、経験が豊富で、マンションの構造・設備・市況・取引ノウハウ等の知識に長け、担当エリアと物件に精通したプロフェッショナルを配置し、よりの確でスムーズなマンション仲介サービスを提供しております。



PICK UP 2 ステップオークション

「お客様ファースト」を意識した、より公正でベストな提案を可能とした新サービス「ステップオークション」を昨年秋に全国で提供開始しました。

従来は店舗毎に地域の数十社との取引が中心でしたが、本システムでは登録した全国延べ6,500超*の弊社基準を満たした宅地建物取引業者に一括で物件情報を発信し、申込みを本社で一元的に受けることで、よりスピーディーにより良い条件の購入希望者を紹介可能とする仕組みです。すでに多くの売り主様に評価いただいております。

※2021年11月現在



オフィスビルのテナント専有部へ導入するグリーン電力プランをメニュー化 ～業界初！テナント単位でグリーン電力導入プランをセレクト可能に～

ビル
ESG

当社は、2050年カーボンニュートラル実現に向け、賃貸オフィスビルにおける脱炭素への取組みとして、企業ごとの取組み方針により多様化するニーズに合わせて、複数のグリーン電力導入手法の中から、最適なプランを選択できる体制を構築いたしました。

当社はこれまで、ビル開発および運営において省エネを強く推進し、5年連続で省エネ取組みの最高ランクであるSクラス事業者に認定されております。本取組みを通じて、テナント企業とともにより一層のオフィスの脱炭素を図り、国の定める脱炭素目標の達成に貢献してまいります。



〈3つの導入プランと特徴〉

プラン1 非化石証書

グリーン電力を使用したとみなす非化石証書を発行
／最も手軽にグリーン電力化

プラン2 新設発電所由来 生グリーン電力

契約に応じて新設した発電所由来の生グリーン電力を使用
／日本の脱炭素に直接貢献

プラン3 テナント発電所由来 グリーン電力

テナント所有の発電所由来のグリーン電力を使用したと
みなす非化石証書を発行／自ら作って自ら消費

「新築そっくりさん」の高断熱リフォーム&新太陽光発電サービス「すみふ×エネカリ」 安心安全&省エネ性能に優れた住宅への改修で脱炭素推進

ハウジング
ESG

住まいまるごとリフォームのトップブランドの地位を確立している「新築そっくりさん」では、安心の耐震補強に加え、省エネ性能に優れ、環境にやさしく快適な住宅への改修によって、既存住宅の長寿命化を推進するとともに、国が課題に掲げる5,000万戸超もの既存戸建てストックの脱炭素に貢献する、下記の新商品を提供開始いたしました。



■「高断熱リフォームプラン」(2021年12月受注開始)

既存住宅でも新築住宅の省エネ基準*同等の断熱性能を確保した、お部屋単位から1棟まるごとまで、必要に応じた箇所の施工が可能なりフォームプラン

※平成28年省エネルギー基準に対応

■「新築そっくりさん」と「すみふ×エネカリ」(2022年4月受注開始)

安心の耐震補強施工(新築そっくりさん)と同時に初期費用ゼロで太陽光パネルと蓄電池の導入を可能とした新太陽光発電サービス(すみふ×エネカリ)

今後とも、安心安全で、環境にも貢献する住まいの提供を推進してまいります。

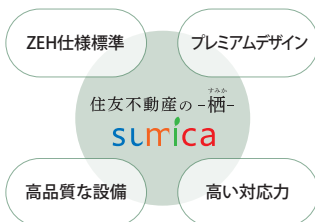
「住友不動産の栖(すみか)」発売—最新のZEH※1基準を上回る断熱・省エネ性能を確保 人と環境にやさしく洗練されたデザインのこれからの住まい

ハウジング
ESG

※1 ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)

当社は、最新のZEH基準を上回る断熱・省エネ性能の確保、独自の太陽光発電サービス※2に加え、上質な美しさと機能にこだわった「住友不動産の栖(すみか)」の販売を2022年4月より開始いたしました。引き続き、ニューノーマル時代に求められる持続可能な住まい、暮らしの安心をご提案し、事業拡大を図るとともに、戸建て住宅の脱炭素推進に貢献してまいります。 ※2「すみふ×エネカリ」を標準仕様化

- ZEH仕様を標準：高い断熱・遮熱性能と太陽光発電・蓄電池システムによる再生可能エネルギーの活用でゼロエネルギー住宅を実現
- プレミアムデザイン：時代をリードするデザイン
- 高品質な設備：デザインと機能を両立させた当社オリジナル設備を採用
- 高い対応力：地震や災害から家族を守る防災対応力や、停電時の電力自家供給など



東北初「総合マンションギャラリー仙台館」オープン 住まいの総合展示場「仙台ハウジングプラザ」全施設が開業

マンション ハウジング

グループ連携強化の一環として、注文住宅・リフォーム・インテリア・不動産流通のショールームを集約した、住まいの総合展示場「住友不動産ハウジングプラザ」内に、東北初となる「総合マンションギャラリー仙台館」が2021年11月にオープンしました。

眺望・間取り・設備・インテリアを体感し、マンション選びをワンストップで解決するほか、住宅に関わるご相談など、1ヵ所ですべての住宅関連情報を集めることができる利便性の高さが大好評をいただいております。



愛犬のためのフルサービスホテル 「inumo 芝公園 by Villa Fontaine」オープン

イヌモ ヴィラ・フォンテーヌ

ホテル

当社は、愛犬を連れてたご旅行をより身近に、快適に楽しんでもいただけるホテルとして新たに「inumo(イヌモ)」ブランドを立ち上げました。2022年2月にオープンした「inumo 芝公園 by Villa Fontaine」(東京都港区)では、全館で愛犬の同伴可とし、ドッグラン、グルーミング、一時お預かりサービスや愛犬と食事を楽しめるイタリアンレストランなどを取りそろえております。愛犬連れでの東京観光の拠点として、愛犬と一緒に気軽にリフレッシュできる場所としてもご利用いただける、愛犬との新しいホテルステイを提供いたします。



財務諸表(連結)

連結貸借対照表

* ノンリコース社債・ノンリコース長期借入金を含む(単位:百万円)

資産の部		当期	前期
科目	期別	(2022年3月31日現在)	(2021年3月31日現在)
流動資産		941,534	912,196
現金及び預金		151,392	188,340
営業未収入金		23,285	18,713
販売用不動産		308,155	260,824
仕掛販売用不動産		394,921	366,596
その他		63,777	77,721
固定資産		4,864,505	4,761,469
有形固定資産		4,114,316	4,012,168
建物及び構築物(純額)		1,114,725	1,112,537
土地		2,847,702	2,778,474
建設仮勘定		139,859	107,849
その他(純額)		12,028	13,306
無形固定資産		63,994	62,411
投資その他の資産		686,194	686,890
投資有価証券		573,503	574,136
敷金及び保証金		66,993	68,743
その他		45,697	44,010
資産合計		5,806,040	5,673,666

負債の部		当期	前期
科目	期別	(2022年3月31日現在)	(2021年3月31日現在)
流動負債		640,029	661,959
支払手形及び営業未払金		42,307	24,696
短期借入金、コマースナル・ペーパー		68,610	146,620
1年内償還予定の社債*		—	21,500
1年内返済予定の長期借入金*		242,171	206,290
預り金		55,155	65,964
その他		231,784	196,888
固定負債		3,531,960	3,508,685
社債*		325,600	285,600
長期借入金*		2,923,611	2,901,283
預り敷金及び保証金		249,275	258,219
長期預り金		8,764	27,932
その他		24,708	35,650
負債合計		4,171,990	4,170,645
純資産の部			
株主資本		1,479,226	1,349,153
その他の包括利益累計額		154,823	153,867
純資産合計		1,634,049	1,503,021
負債純資産合計		5,806,040	5,673,666

連結損益計算書

(単位:百万円)

科目	期別	当期	前期
		(2021年4月1日~ 2022年3月31日)	(2020年4月1日~ 2021年3月31日)
営業収益		939,430	917,472
売上総利益		302,442	287,907
販売費及び一般管理費		68,560	68,663
営業利益		233,882	219,244
営業外収益		14,255	13,877
営業外費用		23,023	23,172
経常利益		225,115	209,949
特別利益		2,524	13,652
特別損失		8,986	13,242
税金等調整前当期純利益		218,653	210,359
法人税等		68,201	68,970
親会社株主に帰属する当期純利益		150,452	141,389

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	期別	当期	前期
		(2021年4月1日~ 2022年3月31日)	(2020年4月1日~ 2021年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		192,967	225,947
投資活動によるキャッシュ・フロー		△209,984	△336,682
財務活動によるキャッシュ・フロー		△21,917	102,086
現金及び現金同等物に係る換算差額		1,963	△1,087
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△36,971	△9,736
現金及び現金同等物の期首残高		187,281	193,448
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額		0	3,569
現金及び現金同等物の期末残高		150,309	187,281

連結株主資本等変動計算書 当期(2021年4月1日~2022年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				株主資本合計	その他の包括利益累計額					純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式		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	
2021年4月1日残高	122,805	104,153	1,126,669	△4,475	1,349,153	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		△20,379						△20,379
親会社株主に帰属する当期純利益			150,452		150,452						150,452
自己株式の取得				△0	△0						△0
連結範囲の変動			△0		△0						△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			130,072	△0	130,072	△4,577	3,693	2,815	△976	956	131,028
2022年3月31日残高	122,805	104,153	1,256,742	△4,475	1,479,226	155,863	704	△1,449	△294	154,823	1,634,049

会社概要／株式情報

会社概要

商号 住友不動産株式会社
 本社 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号(新宿NSビル)
 設立 1949年12月1日
 資本金 122,805,350,767円(2022年3月31日現在)
 従業員数 13,040名(2022年3月31日現在・連結)
 HPアドレス <https://www.sumitomo-rd.co.jp/>

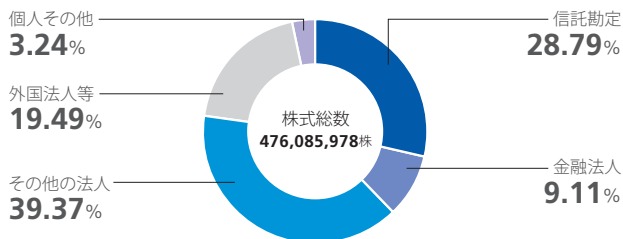
役員(2022年6月29日現在)

取締役会長	小野寺 研一	社外取締役	出原 洋三
代表取締役社長	仁島 浩順		家守 伸正
代表取締役副社長	小林 正人		
	尾台 賀幸	常勤監査役	中村 芳文
			田中 俊和
取締役・専務執行役員	竹村 信昭	社外監査役	則久 芳行
	加藤 宏史		寺田 千代乃
	片山 久壽		
専務執行役員	雨宮 竜三	執行役員	中野 誠
常務執行役員	和田 一朗		伊庭 卓司
	橋爪 弘幸		川合 謙一
			宮本 大
			岡田 時之
			小島 武郎

株式情報(2022年3月31日現在)

発行可能株式総数 1,900,000,000株
 発行済株式総数 476,085,978株
 株主数 12,666名
 (うち単元株主数 11,662名)

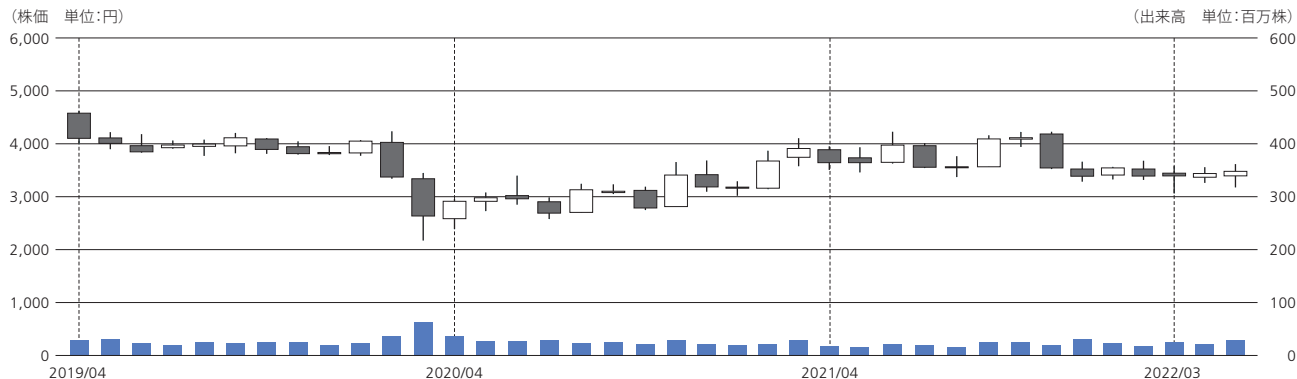
所有者別分布情報



大株主

株主名	持株数(千株)	持株比率
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	76,750	16.19%
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	24,883	5.25%
株式会社三井住友銀行	11,990	2.53%
株式会社日本カストディ銀行(信託口4)	11,073	2.34%
大成建設株式会社	9,550	2.02%
ダイキン工業株式会社	8,367	1.77%
株式会社大林組	8,090	1.71%
清水建設株式会社	7,500	1.58%
前田建設工業株式会社	7,244	1.53%
株式会社竹中工務店	7,100	1.50%

株価の推移



株主メモ

事業年度	毎年4月1日から翌年3月31日まで
定時株主総会	毎年6月開催
基準日	・ 定時株主総会、期末配当金 3月31日 ・ 中間配当金 9月30日
株主名簿管理人および 特別口座の口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
株主名簿管理人 事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
(郵便物送付先)	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
(電話照会先)	☎ 0120-782-031
(ホームページ)	https://www.smtb.jp/personal/procedure/agency/
公告の方法	当社のホームページに掲載する https://www.sumitomo-rd.co.jp/
上場証券取引所	東京証券取引所(プライム市場)

■ 株式に関する住所変更等のお届出およびご照会について

〈証券会社に口座をお持ちの株主様〉

お取引のある証券会社にお問い合わせください。

〈特別口座の株主様〉

三井住友信託銀行(株) 証券代行部(電話照会先) ☎ 0120-782-031

■ 口座振込指定のおすすめ

配当金は銀行等の預金口座またはゆうちょ銀行の貯金口座への振込によるお受け取りをおすすめいたします。なお、証券会社に口座をお持ちの場合は、証券総合口座等でのお受け取りも可能です(特別口座をお持ちの場合等、一部お取り扱いできない場合がありますのでご注意ください)。いずれのお受け取り方法もお手続きが必要です。詳しくは上記【株式に関する住所変更等のお届出およびご照会について】に記載の照会先にご連絡ください。

■ 単元未満株式をご所有の株主様へ

単元未満株式(100株未満)をお持ちの場合、以下の制度をご利用いただけます。

- 1) 単元未満株式を当社に売却する(買取制度)
- 2) 単元株式(100株)にするため、不足する株数を当社より購入する(買増制度)

いずれの制度のご利用もお手続きが必要です。詳しくは上記【株式に関する住所変更等のお届出およびご照会について】に記載の照会先にご連絡ください。

—信用と創造—



ホームページアドレス: <https://www.sumitomo-rd.co.jp/>

