

# 四半期報告書

(第91期第3四半期)

住友不動産株式会社

---

# 四 半 期 報 告 書

---

- 1 本書は四半期報告書を金融商品取引法第27条の30の2に規定する開示用電子情報処理組織(EDINET)を使用し提出したデータに目次及び頁を付して出力・印刷したものであります。
- 2 本書には、上記の方法により提出した四半期報告書に添付された四半期レビュー報告書及び上記の四半期報告書と同時に提出した確認書を末尾に綴じ込んでおります。

# 目 次

頁

【表紙】 .....	1
第一部 【企業情報】 .....	2
第1 【企業の概況】 .....	2
1 【主要な経営指標等の推移】 .....	2
2 【事業の内容】 .....	2
第2 【事業の状況】 .....	3
1 【事業等のリスク】 .....	3
2 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】 .....	4
3 【経営上の重要な契約等】 .....	9
第3 【提出会社の状況】 .....	10
1 【株式等の状況】 .....	10
2 【役員の状況】 .....	11
第4 【経理の状況】 .....	12
1 【四半期連結財務諸表】 .....	13
2 【その他】 .....	21
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】 .....	21

四半期レビュー報告書

確認書

## 【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2024年2月13日
【四半期会計期間】	第91期第3四半期(自 2023年10月1日 至 2023年12月31日)
【会社名】	住友不動産株式会社
【英訳名】	Sumitomo Realty & Development Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 仁 島 浩 順
【本店の所在の場所】	東京都新宿区西新宿二丁目4番1号
【電話番号】	03(3346)1221
【事務連絡者氏名】	経理課長 岩 田 敦
【最寄りの連絡場所】	東京都新宿区西新宿二丁目4番1号
【電話番号】	03(3346)1221
【事務連絡者氏名】	経理課長 岩 田 敦
【縦覧に供する場所】	住友不動産株式会社関西支店 (大阪市中央区北浜四丁目4番9号) 株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

(注)上記の関西支店は、金融商品取引法に規定する縦覧場所ではありませんが、投資家の便宜を考慮して、縦覧に供する場所としております。

## 第一部 【企業情報】

### 第1 【企業の概況】

#### 1 【主要な経営指標等の推移】

回次	第90期 第3四半期 連結累計期間	第91期 第3四半期 連結累計期間	第90期
会計期間	自 2022年4月1日 至 2022年12月31日	自 2023年4月1日 至 2023年12月31日	自 2022年4月1日 至 2023年3月31日
売上高 (百万円)	698,885	726,458	939,904
経常利益 (百万円)	196,615	207,377	236,651
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (百万円)	135,605	145,592	161,925
四半期包括利益又は 包括利益 (百万円)	151,539	209,772	187,599
純資産額 (百万円)	1,763,290	1,982,130	1,799,372
総資産額 (百万円)	5,958,933	6,585,120	6,365,436
1株当たり四半期 (当期)純利益 (円)	286.12	307.20	341.66
潜在株式調整後 1株当たり四半期 (当期)純利益 (円)	—	—	—
自己資本比率 (%)	29.6	30.1	28.3

回次	第90期 第3四半期 連結会計期間	第91期 第3四半期 連結会計期間
会計期間	自 2022年10月1日 至 2022年12月31日	自 2023年10月1日 至 2023年12月31日
1株当たり四半期純利益 (円)	87.68	83.70

- (注) 1 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
- 2 潜在株式調整後1株当たり四半期(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 【事業の内容】

当第3四半期連結累計期間において、当社グループ(当社及び当社の関係会社)において営まれている事業の内容に重要な変更はありません。

また、主要な関係会社についても異動はありません。

## 第2 【事業の状況】

### 1 【事業等のリスク】

当第3四半期連結累計期間において、新たに発生した事業等のリスクはありません。また、前事業年度の有価証券報告書に記載した「事業等のリスク」について重要な変更はありません。

## 2 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期報告書提出日現在において当社グループ（当社及び関係会社）が判断したものであります。

### (1) 業績の状況

#### 増収増益、11期連続最高益達成に向け順調な進捗

当第3四半期（4-12月）の経営成績は下表の通りで、売上高、営業利益、経常利益、純利益のすべてにおいて前年同期を上回り増収増益となりました。営業利益、経常利益、純利益はいずれも第3四半期までの過去最高を更新（営業利益、経常利益は3期連続、純利益は5期連続）しました。

通期業績予想に対する進捗率は経常利益、純利益ともに83%と、3期連続の経常最高益と11期連続の純利益最高益達成に向け順調に推移していると判断しております。

#### 主要4部門すべてで営業増益

部門別では、東京のオフィスビルを中心とした不動産賃貸事業と分譲マンションの引渡し戸数が増加した不動産販売事業がともに最高益となり業績を牽引しました。完成工事事業と不動産流通事業も増益を確保し、主要4部門すべてにおいて営業増益を達成しました。

受取配当金の増加により営業外損益は33億円（前年同期比+36億円）、特別損益は4億円（同+18億円）となりました。

その結果、売上高7,264億円（前年同期比+3.9%）、営業利益2,039億円（同+3.6%）、経常利益2,073億円（同+5.5%）、親会社株主に帰属する四半期純利益1,455億円（同+7.4%）となりました。

	(百万円)		
	前第3四半期連結累計期間 (2022. 4. 1～2022. 12. 31)	当第3四半期連結累計期間 (2023. 4. 1～2023. 12. 31)	増減
売上高	698,885	726,458	+27,573
営業利益	196,919	203,998	+7,079
経常利益	196,615	207,377	+10,762
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	135,605	145,592	+9,987

#### 主要セグメント別の概況

		(百万円)		
売上高		前第3四半期連結累計期間 (2022. 4. 1～2022. 12. 31)	当第3四半期連結累計期間 (2023. 4. 1～2023. 12. 31)	増減
	不動産賃貸	315,439	333,460	+18,020
	不動産販売	190,255	199,265	+9,009
	完成工事	135,741	135,781	+40
	不動産流通	54,856	54,648	△208
連結計		698,885	726,458	+27,573

		(百万円)		
営業利益		前第3四半期連結累計期間 (2022. 4. 1～2022. 12. 31)	当第3四半期連結累計期間 (2023. 4. 1～2023. 12. 31)	増減
	不動産賃貸	132,309	135,970	+3,661
	不動産販売	53,005	56,274	+3,269
	完成工事	10,459	12,101	+1,642
	不動産流通	15,020	15,339	+319
連結計		196,919	203,998	+7,079

<不動産賃貸事業部門>

増収増益、最高益更新

当第3四半期(4-12月)は、前期竣工の「住友不動産東京三田ガーデンタワー」、「住友不動産新宿ファーストタワー」など大型ビルの新規稼働によって減価償却費が大きく増加したものの、既存ビルの収益改善と、ホテル、イベントホールなど施設営業分野の回復が業績に寄与した結果、増収増益となり、営業利益は第3四半期(4-12月)として過去最高を更新しました。

通期業績予想に対する営業利益進捗率は79%と、当事業部門の業績はやや強含みで推移していると判断しております。

既存ビル空室率改善、新規需要堅調

既存ビルの空室率は5.6%(前期末6.0%)に改善しました。また、前期竣工の「住友不動産東京三田ガーデンタワー」、「住友不動産新宿ファーストタワー」、第4四半期に竣工予定の「住友不動産中野駅前ビル」、「住友不動産新宿南口ビル」など、新規ビルのテナント募集も着実に進捗しております。

	前期末 (2023.3月末)	第2四半期末 (2023.9月末)	当第3四半期末 (2023.12月末)
既存ビル空室率	6.0%	5.9%	5.6%

<不動産販売事業部門>

増収増益、最高益更新

当第3四半期(4-12月)は、「シティタワー新宿」、「シティハウス武蔵野」、「ベイシティタワーズ神戸WEST」などが引渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で2,962戸(前年同期比+315戸)を販売計上しました。計上戸数の増加と利益率の改善により増収増益となり、営業利益は第3四半期(4-12月)として過去最高を更新しました。

営業利益は通期予想に達しており、当事業部門の業績はやや強含みで推移していると判断しております。

マンション契約順調、次期計上分も2,000戸超確保済み

当第3四半期のマンション契約戸数は2,444戸(前年同期比△347戸)と、前年に比べ減少しましたが、当期計上予定戸数(3,000戸)に対する契約はすでに確保済みとなったほか、次期計上予定分も2,000戸超に達し順調に進捗しております。

	前第3四半期連結累計期間 (2022.4.1~2022.12.31)	当第3四半期連結累計期間 (2023.4.1~2023.12.31)	増減
マンション契約戸数	2,791	2,444	△347
計上戸数	2,647	2,962	+315
マンション・戸建	2,585	2,927	+342
宅地	62	35	△27
売上高(百万円)	190,255	199,265	+9,009
マンション・戸建	174,568	189,326	+14,758
宅地・その他	15,687	9,938	△5,749



<完成工事業部門>

営業増益も、やや弱含み

当第3四半期（4-12月）の受注棟数は、「新築そっくりさん」事業で5,177棟（前年同期比△698棟）、注文住宅事業で1,555棟（同+144棟）となりました。当事業部門の業績は、計上棟数の減少により売上高は前年並みにとどまりましたが、販売価格の値上げが浸透する一方で、コストコントロールによって利益率が改善した結果、営業増益を確保しました。

通期業績予想に対する営業利益進捗率は53%と、前年同期（50%）を上回っておりますが、第3四半期までの受注減少を反映した第4四半期の計上棟数は前年を下回る見通しで、年度計画に対してはやや弱含みと判断しております。

	前第3四半期連結累計期間 (2022. 4. 1～2022. 12. 31)	当第3四半期連結累計期間 (2023. 4. 1～2023. 12. 31)	増減
受注棟数	7,286	6,732	△554
新築そっくりさん	5,875	5,177	△698
注文住宅	1,411	1,555	+144
計上棟数	7,086	6,589	△497
新築そっくりさん	5,578	5,306	△272
注文住宅	1,508	1,283	△225
売上高（百万円）	127,378	127,248	△129
新築そっくりさん	73,976	77,629	+3,652
注文住宅	53,401	49,619	△3,782

<不動産流通事業部門>

営業増益も、やや弱含み

当第3四半期（4-12月）は、中古マンション取引を中心とした主力の仲介事業で、仲介件数が23,982件（前年同期比△2,247件）と前年に比べ減少したため、減収となりました。経費削減が寄与して営業増益を確保しましたが、通期業績予想に対する営業利益進捗率は70%にとどまっており、年度計画に対してはやや弱含みと判断しております。

	前第3四半期連結累計期間 (2022. 4. 1～2022. 12. 31)	当第3四半期連結累計期間 (2023. 4. 1～2023. 12. 31)	増減
仲介件数（引渡ベース）	26,229	23,982	△2,247
取扱高（百万円）	1,030,943	1,038,537	+7,593
取扱単価（百万円）	39.3	43.3	+3.9

<その他の事業部門>

上記の主要事業のほか、フィットネスクラブ事業、飲食業などその他の事業は、売上高8,123百万円（前年同期比+897百万円）、営業利益837百万円（同+154百万円）を計上いたしました。

## (2) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第3四半期連結累計期間において、当連結会社の事業上及び財務上の対処すべき課題に重要な変更及び新たに生じた課題はありません。

なお、当社は財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針を定めており、その内容等（会社法施行規則第118条第3号に掲げる事項）は次のとおりです。

当社の企業価値を損なう買収提案に対する買収防衛策（当社株式の大規模な買付行為に関する対応方針）

### ① 基本方針の内容とその実現に資する取組み

#### イ. 次期中計で経常利益3千億円突破を目指す

当社は、3年毎に策定する中期経営計画の達成を最重要課題とし、これを着実に遂行することにより企業価値を高めてまいりました。これまで8つの経営計画を遂行、リーマンショックやコロナ禍の3期を除く23期で経常増益を達成しました。

第九次中計の初年度、2023年3月期は2期連続の経常最高益と10期連続の純利益最高益を達成し、3ヵ年累計の中計目標達成に向け、順調な滑り出しとなりました。

2024年3月期も、主力のオフィスビル賃貸（不動産賃貸）をはじめ、分譲マンション（販売）、ハウジング（完工）、仲介（流通）の全事業部門で増益を見込み、最高益の更新を目指します。

昨年5月の第九次中計公表時は、コロナ禍やウクライナ情勢など経営環境の先行きが見通せない中、新規稼働ビルの収益貢献により、遅くとも2030年度までの経常利益3千億円実現を長期展望として掲げておりましたが、コロナ禍で影響を受けたホテルやイベントホール事業をはじめ、各事業において、1年前に比べて先行きの業績見通しが改善したため、「経常利益3千億円突破」は次期中計（2026-2028年）に前倒して目指せる見通しとなりました。

#### ロ. 成長を支えてきた東京都心のオフィスビル賃貸事業と企業価値

当社のこれまでの成長を支えてきた原動力は、東京都心のオフィスビルを中核とした不動産賃貸事業です。営業利益は当社全体の7割近くを占め、まさに、大黒柱として企業価値の根幹を成しております。

当社は、新宿住友ビル（通称三角ビル）が完成した1970年代初頭からおよそ半世紀にわたり、東京都心に特化したオフィスビル開発を推進、事業基盤を拡充してまいりました。これまでにバブル崩壊やリーマンショックなど未曾有の経済危機と、バブル景気やアベノミクス景気といった様々な環境変化を経ましたが、当社は首尾一貫して、①資産売却による一時的な利益を追わず、②開発用地を自ら創り出して建設したビルを、③保有賃貸して長期安定的な賃貸収益を蓄積するという経営方針を貫き、継続してまいりました。その結果、現在、東京都心で230棟超の多様なポートフォリオを誇るビルオーナーに成長、2023年3月期の賃貸キャッシュフロー（不動産賃貸事業の営業利益+減価償却費）は2千2百億円に達しております。

オフィスビル賃貸事業は、用地取得から商品企画、テナント募集や入居テナントへのサービス、管理に至るまで、総合的な事業遂行能力を必要とします。その中でも、用地取得は最も重要で、当社は、土地を買いまとめたり、地権者の権利関係を調整する再開発の手法で、言わばメーカーのようにビル用地を創り出してきました。加えて、ビル管理やテナント募集でも、自社で行う直接主義を重視し、顧客や現場の実態を的確に把握した上で、常に商品企画の改善や業務の効率化などに鋭意取り組んでまいりました。その結果、高い収益性を実現し、保有不動産の資産価値を高め、企業価値を増大させてきたものと自負しております。「賃貸等不動産」の含み益は年々蓄積され、2023年3月末時点で約3兆7千億円に達しております。

#### ハ. 買収防衛策の必要性

第九次計画では、東京都心における賃貸ビル投資を継続推進することを第三の目標に掲げており、再開発を中心とした具体化している延床面積70万坪超（2022年3月末時点賃貸延床170万坪の4割超）の開発計画を順次完成、稼働させることにより、さらなる収益基盤の拡大、企業価値の向上、株主利益の増大を目指すこととしております。この大規模な開発計画は、これまで弛まず積み上げてきた多額の先行投資がいよいよ収益化するものです。当社がこれまで長期間に亘り、不動産市況や景気の波にさらされることなく、賃貸ビル開発による事業基盤拡充を継続できたのは、安定収益源である賃貸キャッシュフローが常時下支えとなっていたためであり、この先行投資を有利子負債の際限ない増加に頼らず自信を持って実行するには、2千億円を超える規模に拡大した賃貸キャッシュフローの維持拡大が必要です。また、大型の再開発が中心であるため、全件収益化に目途が立つまでには今後中計2～3期間を要すると見込まれます。

一方、大規模な金融緩和を背景に、国内の優良な収益不動産に対する投資意欲は一段と増しており、東京に多数の優良ビルを持つ当社株式について一方的に大量取得行為が強行されるおそれは否定できません。当社が半世紀にわたって継続してきた、賃貸資産を着実に積み上げることにより企業価値の持続的な拡大を目指す経営方針を否定し、将来の企業価値増大に資する開発計画が成就する前に、保有不動産を売却して含み益をはき出し、一過性の利益を求める短期志向の経営方針を採ることは、結果として、安定収益源の賃貸キャッシュフローを減少させ、開発計画を財務リスクにさらし、当社の企業価値基盤を損なうおそれがないとは申せません。中長期的な展望に基づき着実な企業価値の向上を目指す当社の経営方針は、このような短期志向とは相容れません。よって、現稼働面積の4割を超える70万坪超の開発計画の収益化に概ね目途が付き、企業価値に反映されていない開発計画が一定割合に低下するまでは、買収を意図する投資家が現れた場合に、十分な情報と時間を確保して議論を尽くし、株主の皆様にご意見を伺う必要があると考えます。

また、我が国の金融商品取引法上、会社支配権に影響を及ぼす株取引について、透明性・公平性を担保するための手続きとして公開買付制度が措置され、株主の皆様にご意見を伺うための情報と時間が確保されることとなっておりますが、公開買付期間が30営業日と短く検討時間として十分とは言いきれません。また、部分公開買付けを容認するものであることから、強圧的買収などの濫用的な買収を必ずしも排除できないこと、そもそも買収者が市場内取引のみで株を買い進めた場合には、公開買付制度が適用されないことといった、法制度上の問題点も残っていると考えております。

以上のことから、今後も当社が持続的に企業価値を向上させるため、引き続き「当社の企業価値を損なう買収提案に対する買収防衛策（当社株式の大規模な買付行為に関する対応方針）」（以下「本対応方針」といいます。）による手続きを予め具備しておくことが、株主共同の利益に合致すると判断しております。本対応方針は、2007年5月17日付取締役会決議に基づき導入され、同年6月の第74期定時株主総会決議に基づき同方針を継続後、第77期、第80期、第83期、第86期および第89期定時株主総会において、それぞれの株主の皆様のご承認を得て、継続または更新され、その有効期間は、2025年6月開催予定の第92期定時株主総会終結時までとなっております。

## ② 当社株式の大規模買付行為に関する対応方針の内容と取締役会の判断

当社は、当社株式の大規模な買付行為が開始された場合において、これを受け入れるかどうかは、当社株主の皆様のご判断に委ねられるべきものであると考えておりますが、当社株主の皆様が企業価値ひいては株主共同の利益への影響を適切に判断するためには、大規模買付者および当社取締役会の双方から、当社株主の皆様が必要かつ十分な情報・意見・代替案などの提供と、それらを検討するための必要かつ十分な時間が確保される必要があると考えます。

本対応方針は、当社株式の大規模買付行為に関するルールを設定し、大規模買付者に対して大規模買付ルールの遵守を求めています。大規模買付ルールは、事前に大規模買付者から当社取締役会に対して必要かつ十分な情報が提供され、当社取締役会による一定の評価期間が経過した後に大規模買付行為を開始するというものです。大規模買付者がこの大規模買付ルールを遵守しない場合、あるいは遵守した場合でも、大規模買付行為が当社に回復しがたい損害をもたらすことが明らかであるときや、企業価値ひいては株主共同の利益を著しく損なうときには、当社取締役会として相当と認める措置を講ずることとしております。

なお、大規模買付者が大規模買付ルールを遵守したか否か、当該大規模買付行為が当社に回復しがたい損害をもたらすことが明らかである場合や企業価値ひいては株主共同の利益を著しく損なう場合に該当するかどうか、および対抗措置をとるべきか否かについて取締役会が判断するにあたっては、社外取締役、社外監査役、経営経験者、弁護士、公認会計士等から選任される特別委員会に対し諮問し、その勧告を最大限尊重するものとしております。

以上のとおり、本対応方針は、当社株式の大規模な買付行為に対し株主の皆様が判断するのに必要な情報と時間を確保するためのルールを設定し、大規模買付者がこのルールを遵守しない場合や大規模買付行為が当社に回復しがたい損害をもたらすことが明らかな場合などに対抗措置を講ずることを定めたものでありますので、当社の企業価値ひいては株主共同の利益に資するものであり、当社役員の地位の維持を目的とするものではありません。

(注) 本対応方針の詳しい内容については、当社ホームページ

([https://www.sumitomo-rd.co.jp/uploads/2022.05.12\\_release2.pdf](https://www.sumitomo-rd.co.jp/uploads/2022.05.12_release2.pdf)) をご参照ください。

(3) 研究開発活動

特記すべき事項はありません。

(4) 主要な設備の状況

当第3四半期連結累計期間において、新たに確定した主要な設備の新設計画は次のとおりであり、不動産賃貸事業の拡充を目的としたものであります。

設備の内容		見積金額 (百万円)	既払額 (百万円)	着手年月	完成予定年月
東五反田二丁目計画	地上14階 地下1階 延床面積 約29,112㎡	21,100	656	2023年7月	2025年4月
芝公園計画	地上21階 地下2階 延床面積 約39,947㎡	27,200	624	2023年8月	2025年8月

(注) 1 上記金額は消費税等を含んでおりません。

2 見積金額に土地および借地権は含んでおりません。

3 所要金額48,300百万円については、預り敷金及び保証金、ならびにキャッシュ・フローによりまかなう予定であります。現時点で詳細については確定しておりません。

3 【経営上の重要な契約等】

特記すべき事項はありません。

### 第3 【提出会社の状況】

#### 1 【株式等の状況】

##### (1) 【株式の総数等】

###### ① 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	1,900,000,000
計	1,900,000,000

###### ② 【発行済株式】

種類	第3四半期会計期間末 現在発行数(株) (2023年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (2024年2月13日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	476,085,978	476,085,978	東京証券取引所 プライム市場	単元株式数は100株であります。
計	476,085,978	476,085,978	—	—

##### (2) 【新株予約権等の状況】

###### ① 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

###### ② 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

##### (3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

##### (4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2023年10月1日～ 2023年12月31日	—	476,085,978	—	122,805	—	132,742

##### (5) 【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6) 【議決権の状況】

当第3四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、直前の基準日（2023年9月30日）に基づく株主名簿による記載をしております。

① 【発行済株式】

2023年9月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式(自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式(その他)	—	—	—
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 2,147,400	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 473,869,200	4,738,692	—
単元未満株式	普通株式 69,378	—	1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	476,085,978	—	—
総株主の議決権	—	4,738,692	—

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式57株が含まれております。

② 【自己株式等】

2023年9月30日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) 住友不動産株式会社	東京都新宿区西新宿 二丁目4番1号	2,147,400	—	2,147,400	0.45
計	—	2,147,400	—	2,147,400	0.45

2 【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書提出日後、当四半期報告書提出日までの役員の異動は、次のとおりであります。

(1) 新任役員

該当事項はありません。

(2) 退任役員

該当事項はありません。

(3) 役職の異動

新役職名	旧役職名	氏名	異動年月日
取締役専務執行役員 ハウジング事業管掌	取締役専務執行役員 新築そっくりさん事業本部長 兼注文住宅事業管掌	加藤 宏史	2023年7月14日

## 第4 【経理の状況】

### 1. 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(平成19年内閣府令第64号)に基づいて作成しております。

### 2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第3四半期連結会計期間(2023年10月1日から2023年12月31日まで)および第3四半期連結累計期間(2023年4月1日から2023年12月31日まで)に係る四半期連結財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人により四半期レビューを受けております。

# 1 【四半期連結財務諸表】

## (1) 【四半期連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	185,119	214,167
営業未収入金	38,047	20,898
販売用不動産	399,244	379,085
仕掛販売用不動産	381,753	387,611
未成工事支出金	8,002	17,452
その他の棚卸資産	1,070	937
その他	73,659	60,258
貸倒引当金	△24	△23
流動資産合計	1,086,872	1,080,387
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,965,322	1,979,799
減価償却累計額及び減損損失累計額	△699,964	△745,168
建物及び構築物（純額）	1,265,357	1,234,630
土地	3,057,436	3,100,330
建設仮勘定	126,591	151,969
その他	54,765	57,483
減価償却累計額	△39,686	△42,834
その他（純額）	15,078	14,648
有形固定資産合計	4,464,465	4,501,578
無形固定資産		
借地権	60,846	60,672
その他	2,446	3,389
無形固定資産合計	63,292	64,062
投資その他の資産		
投資有価証券	628,396	820,459
敷金及び保証金	67,043	64,663
退職給付に係る資産	292	427
繰延税金資産	13,249	12,591
その他	42,728	41,853
貸倒引当金	△905	△904
投資その他の資産合計	750,805	939,091
固定資産合計	5,278,563	5,504,733
資産合計	6,365,436	6,585,120



(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	29,066	24,901
短期借入金	28,610	29,665
1年内返済予定の長期借入金	219,472	265,040
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	4,640	4,460
コマーシャル・ペーパー	180,000	265,000
1年内償還予定の社債	70,000	120,000
未払法人税等	30,827	29,969
預り金	75,117	13,132
賞与引当金	4,924	864
その他	198,870	198,602
流動負債合計	841,527	951,635
固定負債		
社債	250,000	270,000
ノンリコース社債	35,600	35,600
長期借入金	2,898,052	2,784,697
ノンリコース長期借入金	251,647	248,344
退職給付に係る負債	5,534	5,396
預り敷金及び保証金	254,008	253,465
長期預り金	2,324	553
その他	27,368	53,297
固定負債合計	3,724,536	3,651,355
負債合計	4,566,064	4,602,990
<b>純資産の部</b>		
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	1,396,392	1,514,971
自己株式	△4,476	△4,477
株主資本合計	1,618,875	1,737,453
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	171,827	232,233
繰延ヘッジ損益	5,979	6,006
為替換算調整勘定	2,659	6,427
退職給付に係る調整累計額	30	8
その他の包括利益累計額合計	180,497	244,676
純資産合計	1,799,372	1,982,130
負債純資産合計	6,365,436	6,585,120

## (2) 【四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書】

## 【四半期連結損益計算書】

## 【第3四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自2022年4月1日 至2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自2023年4月1日 至2023年12月31日)
営業収益	698,885	726,458
営業原価	450,996	467,554
売上総利益	247,888	258,904
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	23,208	25,539
賞与引当金繰入額	6	6
退職給付費用	686	375
広告宣伝費	6,300	6,595
その他	20,767	22,388
販売費及び一般管理費合計	50,969	54,905
営業利益	196,919	203,998
営業外収益		
受取利息及び配当金	15,212	19,191
その他	225	317
営業外収益合計	15,437	19,508
営業外費用		
支払利息	13,224	13,512
その他	2,518	2,616
営業外費用合計	15,742	16,129
経常利益	196,615	207,377
特別利益		
固定資産売却益	1	2,499
投資有価証券売却益	152	1,325
特別利益合計	154	3,825
特別損失		
固定資産売却損	—	14
固定資産除却損	1,319	1,148
固定資産圧縮損	—	424
投資有価証券売却損	6	1,334
投資有価証券評価損	156	—
その他	48	407
特別損失合計	1,530	3,329
税金等調整前四半期純利益	195,238	207,874
法人税等	59,633	62,281
四半期純利益	135,605	145,592
非支配株主に帰属する四半期純利益	—	—
親会社株主に帰属する四半期純利益	135,605	145,592

【四半期連結包括利益計算書】

【第3四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)
四半期純利益	135,605	145,592
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△2,018	60,405
繰延ヘッジ損益	10,812	27
為替換算調整勘定	6,918	3,768
退職給付に係る調整額	222	△21
その他の包括利益合計	15,934	64,179
四半期包括利益	151,539	209,772
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	151,539	209,772
非支配株主に係る四半期包括利益	—	—

【注記事項】

(四半期連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理)

当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)	
税金費用の計算	税金費用については、当連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算する方法を採用しております。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費(無形固定資産および長期前払費用(投資その他の資産「その他」を含む)に係る償却費を含む。)は、次のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)
減価償却費	46,830百万円	54,331百万円

(株主資本等関係)

I 前第3四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2022年6月29日 定時株主総会	普通株式	10,900	23	2022年3月31日	2022年6月30日	利益剰余金
2022年11月11日 取締役会	普通株式	11,374	24	2022年9月30日	2022年12月5日	利益剰余金

2. 基準日が当第3四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第3四半期連結会計期間の末日  
後となるもの

該当事項はありません。

II 当第3四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2023年6月29日 定時株主総会	普通株式	13,270	28	2023年3月31日	2023年6月30日	利益剰余金
2023年11月10日 取締役会	普通株式	13,744	29	2023年9月30日	2023年12月4日	利益剰余金

2. 基準日が当第3四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第3四半期連結会計期間の末日  
後となるもの

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第3四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：百万円)

	報告セグメント						調整額 (注)1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)2
	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	313,377	190,168	134,857	53,907	6,574	698,885	—	698,885
セグメント間の内部 売上高又は振替高	2,061	87	884	949	651	4,634	△4,634	—
計	315,439	190,255	135,741	54,856	7,225	703,519	△4,634	698,885
セグメント利益	132,309	53,005	10,459	15,020	682	211,477	△14,557	196,919

(注)1 セグメント利益の調整額△14,557百万円は、セグメント間取引消去54百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△14,612百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2 セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

II 当第3四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：百万円)

	報告セグメント						調整額 (注)1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)2
	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	331,457	199,196	134,716	53,738	7,350	726,458	—	726,458
セグメント間の内部 売上高又は振替高	2,003	68	1,065	910	773	4,820	△4,820	—
計	333,460	199,265	135,781	54,648	8,123	731,279	△4,820	726,458
セグメント利益	135,970	56,274	12,101	15,339	837	220,524	△16,525	203,998

(注)1 セグメント利益の調整額△16,525百万円は、セグメント間取引消去△0百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△16,525百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2 セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

## (収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前第3四半期連結累計期間（自 2022年4月1日 至 2022年12月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント					合計
	不動産 賃貸	不動産 販売	完成工事	不動産 流通	その他	
オフィスビル等賃貸(注1)	266,456	—	—	—	—	266,456
マンション・戸建	—	174,480	—	—	—	174,480
新築そっくりさん	—	—	73,976	—	—	73,976
注文住宅	—	—	53,401	—	—	53,401
不動産仲介	—	—	—	52,707	—	52,707
その他	46,921	15,687	7,479	1,200	6,574	77,862
外部顧客への売上高	313,377	190,168	134,857	53,907	6,574	698,885

(注1) 賃貸借契約に基づくリース収益のほか、当該賃貸借契約に付随する契約等に基づく顧客との契約から生じる収益を含めております。

当第3四半期連結累計期間（自 2023年4月1日 至 2023年12月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント					合計
	不動産 賃貸	不動産 販売	完成工事	不動産 流通	その他	
オフィスビル等賃貸(注1)	277,468	—	—	—	—	277,468
マンション・戸建	—	189,258	—	—	—	189,258
新築そっくりさん	—	—	77,629	—	—	77,629
注文住宅	—	—	49,619	—	—	49,619
不動産仲介	—	—	—	52,021	—	52,021
その他	53,989	9,938	7,468	1,716	7,350	80,462
外部顧客への売上高	331,457	199,196	134,716	53,738	7,350	726,458

(注1) 賃貸借契約に基づくリース収益のほか、当該賃貸借契約に付随する契約等に基づく顧客との契約から生じる収益を含めております。

(1 株当たり情報)

1 株当たり四半期純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)
1 株当たり四半期純利益	286.12円	307.20円
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益(百万円)	135,605	145,592
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 四半期純利益(百万円)	135,605	145,592
普通株式の期中平均株式数(千株)	473,938	473,938

(注) 潜在株式調整後1株当たり四半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 【その他】

### 中間配当

2023年11月10日付取締役会決議により、当期中間配当に関し、次の通り決定いたしました。

- ① 中間配当による配当金の総額…………… 13,744百万円
- ② 1株当たりの金額…………… 29円
- ③ 支払請求権の効力発生日および支払開始日…………… 2023年12月4日

(注) 2023年9月30日現在の株主名簿に記録された株主に対し、支払いを行っております。

## 第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。



# 独立監査人の四半期レビュー報告書

2024年2月13日

住友不動産株式会社  
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 前野 充 次

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 高橋 善 盛

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 内藤 匡 志

## 監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている住友不動産株式会社の2023年4月1日から2024年3月31日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（2023年10月1日から2023年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2023年4月1日から2023年12月31日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、住友不動産株式会社及び連結子会社の2023年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

## 監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

## 四半期連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

四半期連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業的前提に基づき四半期連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

## 四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書において独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に従って、四半期レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

・主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続を実施する。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

・継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、四半期レビュー報告書において四半期連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、四半期レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

・四半期連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。

・四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、四半期連結財務諸表の四半期レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

#### 利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

---

(注) 1. 上記の四半期レビュー報告書の原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。

2. XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれていません。

**【表紙】**

**【提出書類】** 確認書

**【根拠条文】** 金融商品取引法第24条の4の8第1項

**【提出先】** 関東財務局長

**【提出日】** 2024年2月13日

**【会社名】** 住友不動産株式会社

**【英訳名】** Sumitomo Realty & Development Co., Ltd.

**【代表者の役職氏名】** 代表取締役社長 仁 島 浩 順

**【最高財務責任者の役職氏名】** —

**【本店の所在の場所】** 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

**【縦覧に供する場所】** 住友不動産株式会社関西支店  
(大阪市中央区北浜四丁目4番9号)  
株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

(注) 上記の関西支店は、金融商品取引法に規定する縦覧場所ではありませんが、投資家の便宜を考慮して、縦覧に供する場所としております。

1 【四半期報告書の記載内容の適正性に関する事項】

当社代表取締役社長仁島浩順は、当社の第91期第3四半期（自 2023年10月1日 至 2023年12月31日）の四半期報告書の記載内容が金融商品取引法令に基づき適正に記載されていることを確認いたしました。

2 【特記事項】

確認に当たり、特記すべき事項はありません。