

第90期 定時株主総会 招集ご通知

開催日時

2023年6月29日（木曜日）午前10時

開催場所

東京都新宿区西新宿二丁目6番1号
新宿住友ビル
新宿住友ホール（入口地下1階）

報告事項

- 1.第90期（2022年4月1日から2023年3月31日まで）
事業報告、連結計算書類並びに会計監査人及び監査役会の連結計算書類監査結果報告について
- 2.第90期（2022年4月1日から2023年3月31日まで）
計算書類報告について

決議事項

- 第1号議案 剰余金の処分について
- 第2号議案 取締役9名選任について
- 第3号議案 監査役4名選任について
- 第4号議案 補欠監査役1名選任について

目次

第90期定時株主総会招集ご通知	1
株主総会参考書類	7
〔添付書類〕	
事業報告	39
連結計算書類	55
監査報告	57

株主各位

証券コード8830
2023年6月7日
(電子提供措置の開始日：2023年5月26日)

東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

住友不動産株式会社

代表取締役社長 仁島 浩順

第90期定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、当社第90期定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご通知申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、以下のいずれかの方法により議決権を行使することができますので、後記の株主総会参考書類をご検討のうえ、議決権をご行使くださいますようお願い申し上げます。

【書面（郵送）による議決権行使の場合】

同封の議決権行使書用紙に賛否をご表示のうえ、2023年6月28日（水曜日）午後5時40分までに到着するようご送付ください。

【インターネット等による議決権行使の場合】

当社の指定する議決権行使サイト（<https://www.web54.net>）において、賛否をご入力 of うえ、2023年6月28日（水曜日）午後5時40分までに議決権をご行使ください。

敬具

記

日時	2023年6月29日（木曜日）午前10時
場所	東京都新宿区西新宿二丁目6番1号 新宿住友ビル・新宿住友ホール（入口地下1階）
会議の 目的事項	報告事項 1.第90期（2022年4月1日から2023年3月31日まで）事業報告、連結計算書類並びに 会計監査人及び監査役会の連結計算書類監査結果報告について 2.第90期（2022年4月1日から2023年3月31日まで）計算書類報告について 決議事項 第1号議案 剰余金の処分について 第2号議案 取締役9名選任について 第3号議案 監査役4名選任について 第4号議案 補欠監査役1名選任について

以 上

●本総会の招集に際しては、株主総会参考書類等の内容である情報（電子提供措置事項）について電子提供措置をとっており、インターネット上の当社ウェブサイト及び東京証券取引所（東証）のウェブサイトに掲載しております。

当社総会資料掲載ウェブサイト



https://www.sumitomo-rd.co.jp/ir/shareholders_info/shareholders_meeting.html

（上記ウェブサイトにアクセスいただき、「第90期定時株主総会招集ご通知」及び「第90期定時株主総会招集に際して、交付書面より記載を省略した事項」を順に選択して、内容をご確認ください。）

東京証券取引所ウェブサイト（東証上場会社情報サービス）



<https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show>

（上記の東証ウェブサイトアクセスいただき、「銘柄名（会社名）」に「住友不動産」又は「コード」に当社証券コード「8830」を入力・検索し、「基本情報」・「縦覧書類/PR情報」を順に選択して、「縦覧書類」にある「株主総会招集通知/株主総会資料」欄よりご確認ください。）

- 当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出ください。
- 電子提供措置事項に修正が生じた場合は、修正後の事項を当社ウェブサイト及び東証ウェブサイトに掲載いたします。
- 電子提供措置事項のうち次の事項につきましては、法令及び定款第16条の規定に基づき、当社ウェブサイトに掲載しておりますので、株主の皆様にお届けしております電子提供措置事項記載書面（以下「交付書面」といいます。）には記載しておりません。なお、本交付書面は、監査報告を作成するに際し、監査役及び会計監査人が監査をした書類の一部であります。
 1. 事業報告の「企業集団の現況に関する事項 財産及び損益の状況・主要な事業所・主要な借入先及び借入額」、「会社の新株予約権等に関する事項」、「会計監査人に関する事項」、「会社の業務の適正を確保するための体制及びその運用状況に関する事項」及び「会社の支配に関する基本方針」
 2. 連結計算書類の「連結株主資本等変動計算書」及び「連結注記表」
 3. 計算書類の「貸借対照表」、「損益計算書」、「株主資本等変動計算書」及び「個別注記表」

議決権行使についてのご案内

議決権は、以下の3つの方法により行使いただくことができます。

株主総会にご出席される場合



同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出ください。

日時 2023年6月29日(木曜日) 午前10時(受付開始:午前9時)

書面(郵送)で議決権を行使される場合



同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示のうえ、切手を貼らずにご投函ください。

行使期限 2023年6月28日(水曜日) 午後5時40分到着分まで

インターネットで議決権を行使される場合



パソコン、スマートフォン又は携帯電話から議決権行使サイト (<https://www.web54.net>) にアクセスし、同封の議決権行使書用紙に記載された「議決権行使コード」及び「パスワード」をご入力いただき、画面の案内にしたがって賛否をご入力ください。

行使期限 2023年6月28日(水曜日) 午後5時40分入力完了分まで

- ① 株主様以外の方による不正アクセス(“なりすまし”)や議決権行使内容の改ざんを防止するため、ご利用の株主様には、議決権行使サイト上で「パスワード」の変更をお願いすることとなりますのでご了承ください。
- ② 株主総会の招集の都度、新しい「議決権行使コード」及び「パスワード」をご通知いたします。
- ③ 議決権行使サイトへのアクセスに際して発生する費用(インターネット接続料金・電話料金等)は株主様のご負担となります。また、携帯電話をご利用の場合は、パケット通信料その他携帯電話利用による料金が必要となりますが、これらの料金も株主様のご負担となります。

- ※ 議決権行使書面において、各議案につき賛否の表示をされない場合は、賛成の表示があったものとして取り扱います。
- ※ インターネットにより複数回にわたり議決権を行使された場合は、最後に行われた議決権行使を有効なものとして取り扱います。
- ※ 書面(郵送)とインターネット等により重複して議決権を行使された場合は、インターネット等による議決権行使の内容を有効なものとして取り扱います。

インターネット等による議決権行使のご案内

QRコードを読み取る方法 「スマート行使」

議決権行使コード及びパスワードを入力することなく議決権行使ウェブサイトにログインすることができます。

- 1 議決権行使書用紙右下に記載のQRコードを読み取ってください。



※「QRコード」は株式会社デンソーウェーブの登録商標です。

- 2 以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。



「スマート行使」での議決権行使は1回に限り可能です。

議決権行使後に行使内容を変更する場合は、お手数ですがPC向けサイトへアクセスし、議決権行使書用紙に記載の「議決権行使コード」・「パスワード」を入力してログイン、再度議決権行使をお願いいたします。

※QRコードを再度読み取っていただくと、PC向けサイトへ遷移できます。

インターネットによる議決権行使でパソコンやスマートフォン、携帯電話の操作方法などがご不明な場合は、右記にお問い合わせください。

議決権行使コード・パスワードを入力する方法

議決権行使ウェブサイト <https://www.web54.net>

- 1 議決権行使ウェブサイトにアクセスしてください。



「次へすすむ」をクリック

- 2 議決権行使書用紙に記載された「議決権行使コード」をご入力ください。



「議決権行使コード」を入力

「ログイン」をクリック

- 3 議決権行使書用紙に記載された「パスワード」をご入力ください。



「パスワード」を入力

実際にご使用になる新しいパスワードを設定してください

「登録」をクリック

- 4 以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。

※操作画面はイメージです。

三井住友信託銀行 証券代行ウェブサポート 専用ダイヤル
電話番号：0120-652-031 (フリーダイヤル)
(受付時間 9:00~21:00)

機関投資家の皆様へ

議決権行使の方法として、株式会社ICJが運営する機関投資家向け議決権電子行使プラットフォームをご利用いただけます。

株主総会資料の電子提供制度にかかる当社の方針について

1. 株主総会資料の電子提供制度の概要

2022年9月1日施行の「会社法の一部を改正する法律」(令和元年法律第70号)により、※株主総会資料の電子提供制度（以下「本制度」といいます。）が導入されました。本制度は、株主総会資料を自社のホームページ等のウェブサイトに掲載し、当該ウェブサイトへのアクセス方法を記載した招集ご通知(以下「通知書面」といいます。)を株主の皆様へお送りすることにより、株主総会資料を提供することができる制度です。本制度は全ての上場会社が適用対象ですので、当社では2023年6月29日開催予定の第90期定時株主総会より本制度が適用されます。

本制度では、株主の皆様へお届けする通知書面は簡易な書面（株主総会資料をウェブサイトに掲載したこと及びウェブサイトのアドレス等を記載したことの通知）のみで足り、引き続き書面による株主総会資料の提供を希望される株主様は、株主総会の基準日までに当社の株主名簿管理人（三井住友信託銀行株式会社）又はお取引をされている証券会社へお申し出のうえ、「書面交付請求」のお手続きを行っていただく必要があります。

※株主総会資料とは、株主総会参考書類、事業報告、監査報告、計算書類及び連結計算書類を指します。

2. 当社の対応方針

本株主総会（第90期定時株主総会）につきましては、本制度の適用後最初の株主総会であること等を踏まえ、経過的な措置として、株主様からの「書面交付請求」の有無にかかわらず、基準日時点で議決権を有している全ての株主様に対して、従来と同様に株主総会資料をお送りいたします。

メ モ

Handwriting practice lines consisting of 20 horizontal dashed lines.

株主総会参考書類 議案及び参考事項

第1号議案 剰余金の処分について

当期は、前期に引き続き、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って増収増益となり、当期純利益は10期連続で最高益更新を達成しました。そこで、次ページ記載の方針に基づき、期末配当金を一株につき28円とさせていただき、すでに実施している中間配当金と合わせ、一株につき年52円（前期比7円増配、9期連続の増配）とさせていただきたいと存じます。

次期は、11期連続の最高益更新を見込み、当期比7円増の年間配当金59円（うち、中間配当金29円）を予定しております。

(1株当たり・円)

	前 期	当 期	前期比	次 期 (予)	
				次 期 (予)	当期比
中 間	22	24	+2	29	+5
期 末	23	28	+5	30	+2
年 間	45	52	+7	59	+7

期末配当に関する事項

配当財産の種類

金銭

株主に対する配当財産の割り当てに関する事項
及びその総額

当社普通株式一株につき金**28**円
総額13,270,279,316円

剰余金の処分が効力を生ずる日

2023年6月30日

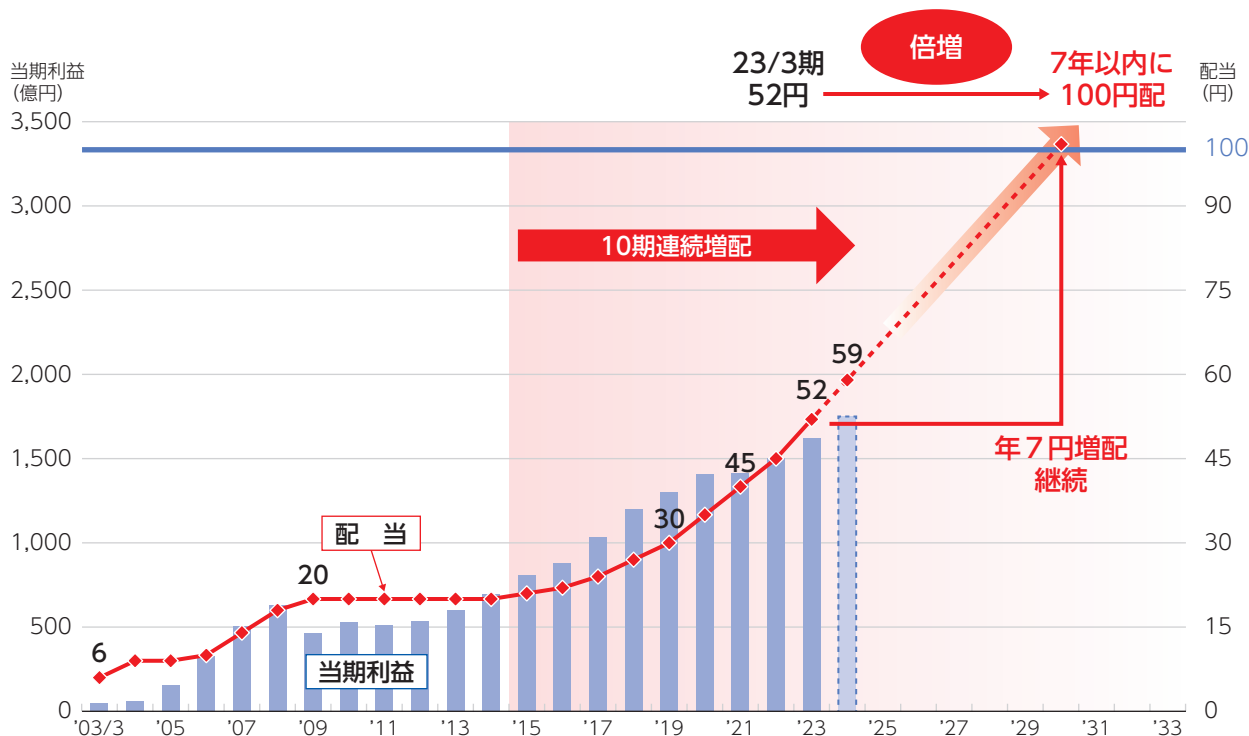
配当の基本方針

配当は「7年以内に倍増、100円配」 利益成長に沿った持続的増配を継続

当社の利益配分の基本方針は、長期的な収益基盤強化のため貸付ビル投資に優先配分し、配当は利益成長に沿った「持続的増配」に努めていくこととしております。

この考えに基づき「第九次中計」では、当初「年5円増配」の継続を目標に掲げておりましたが、昨年11月に、業績の順調な進捗に加え、ウィズコロナを踏まえた経済活動の正常化進展により先行きの業績見通しに明るさが増してきたとの認識のもと、「利益成長に沿った持続的増配」ペースを年5円から年7円に引き上げました。

次期（2024年3月期）は一株につき年59円と「10期連続の増配」を予定しておりますが、その後も「年7円増配」を継続し、7年以内に当期の52円から倍増となる「年100円配」に引き上げます。



第2号議案 取締役9名選任について

取締役全員(9名)が、本総会終結のときをもって任期満了となりますので、取締役9名の選任をお願いするものがあります。

取締役候補者は次のとおりであります。なお、本議案が原案どおり承認可決された場合、当社の取締役の3分の1が東京証券取引所の独立性基準を満たす社外取締役となります。

候補者番号	氏名	現在の当社における地位・担当	候補者属性			
1	おの でら けんいち 小野寺 研一	取締役会長	再任			男性
2	にし ま こうじゆん 仁島 浩順	代表取締役社長 ビル事業本部長	再任			男性
3	こばやし まさと 小林 正人	代表取締役副社長 住宅分譲事業本部長	再任			男性
4	おだい よしゆき 尾台 賀幸	代表取締役副社長 企画本部長	再任			男性
5	かとう ひろし 加藤 宏史	取締役専務執行役員 新築そっくりさん事業本部長 注文住宅事業管掌	再任			男性
6	かたやま ひさとし 片山 久壽	取締役専務執行役員 都市開発事業本部長	再任			男性
7	いずはら ようぞう 出原 洋三	社外取締役	再任	社外	独立	男性
8	けもり のぶまさ 家守 伸正	社外取締役	再任	社外	独立	男性
9	てらだ ちよの 寺田 千代乃	社外監査役	新任	社外	独立	女性

- (注) 1. 各候補者と当社との間には特別の利害関係はありません。
2. 当社は、株式会社東京証券取引所に対して、出原洋三、家守伸正及び寺田千代乃の3氏を独立役員として届け出ております。
3. 当社は、法令及び定款の定めに基づき、出原洋三及び家守伸正の両氏との間で社外取締役として、寺田千代乃氏との間で社外監査役として責任限定契約を締結しており、当該契約に基づく責任の限度額は、法令の定める最低責任限度額としております。本議案が承認された場合、当社は3氏との間で、社外取締役として上記と同様の契約を締結する予定であります。
4. 当社は、役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が負担することになる法律上の損害賠償金及び争訟費用の損害を当該保険契約により填補することとしております。各候補者は、当該保険契約の被保険者に含まれることとなります。また、次回更新時には同内容での更新を予定しております。

(参考)

スキルマトリクス（各取締役に期待する能力）

企業経営	賃貸事業	販売事業	完工事業	流通事業	再開発事業	企画・財務	コンプライアンス
○	○	○	○	○	○	○	○
○	○	○	○	○	○	○	○
○		○			○		
○						○	○
○			○				
○					○		
○							○
○							○
○							○

1

おの で ら
小野寺 研一

(1947年2月4日生) 所有する当社株式数 40,600株

再任



略歴、地位、担当

1970年4月 当社入社
1998年6月 取締役
2004年4月 都市管理事業本部長
2005年5月 都市開発事業本部長
2005年6月 代表取締役
2007年6月 取締役社長
2013年6月 取締役副会長
2019年9月 取締役会長（現在）

重要な兼職の状況

—

取締役候補者とした理由

小野寺研一氏は、取締役会長として当社の経営を主導しており、当社グループの経営全般に関する豊富な知見を活かし、当社グループの企業価値向上に更なる貢献が見込まれることから、引き続き選任をお願いするものであります。

2

に し ま
仁島 浩順

(1961年3月6日生) 所有する当社株式数 50,900株

再任



略歴、地位、担当

1984年4月 当社入社
2000年4月 ビル事業本部事業管理部長
2007年4月 都市開発事業本部副本部長
2009年4月 マンション事業本部長
2009年6月 取締役
2009年9月 ビル事業本部長
2010年6月 代表取締役（現在）
2013年6月 取締役社長（現在）

重要な兼職の状況

—

取締役候補者とした理由

仁島浩順氏は、取締役社長として当社の経営を主導しており、当社グループの経営全般に関する豊富な知見を活かし、当社グループの企業価値向上に更なる貢献が見込まれることから、引き続き選任をお願いするものであります。

3

こばやし
小林まさと
正人

(1960年6月14日生) 所有する当社株式数 19,600株

再任



略歴、地位、担当

1983年4月 当社入社
 2000年4月 ビル事業本部ビル企画部長
 2007年4月 都市開発事業本部副本部長
 2009年4月 用地開発本部長
 2009年6月 取締役
 2010年6月 代表取締役（現在）
 2010年8月 マンション事業本部長
 2013年6月 取締役副社長（現在）
 2016年3月 ビル事業本部長兼都市開発事業本部長

重要な兼職の状況

—

取締役候補者とした理由

小林正人氏は、不動産開発及びビル事業、マンション事業に関する不動産経営等の経験を有しており、特に当社グループの事業部門全般に関する豊富な知見を活かし、当社グループの企業価値向上に更なる貢献が見込まれることから、引き続き選任をお願いするものであります。

4

おだい
尾台よしゆき
賀幸

(1961年6月9日生) 所有する当社株式数 21,100株

再任



略歴、地位、担当

1985年4月 当社入社
 2004年9月 企画本部企画部長
 2010年4月 マンション事業本部長
 2010年11月 経営企画本部長
 2011年6月 取締役
 2011年11月 財務本部長
 2014年1月 海外事業本部長
 2019年11月 企画本部長（現在）
 2022年4月 代表取締役副社長（現在）

重要な兼職の状況

—

取締役候補者とした理由

尾台賀幸氏は、経営企画、財務、経理、海外事業等の経験を有しており、当社グループの経営企画、財務及びコンプライアンスにおける豊富な知見を活かし、当社グループの企業価値向上に更なる貢献が見込まれることから、引き続き選任をお願いするものであります。

5

かとう ひろし
加藤 宏史

(1961年8月1日生) 所有する当社株式数 25,400株

再任

**略歴、地位、担当**

1984年4月 当社入社
 2000年4月 ビル事業本部関連事業部長
 2007年4月 都市開発事業本部用地部長
 2010年8月 ビル事業本部副本部長
 2012年4月 新事業開発本部長
 2013年4月 資産開発事業本部長
 2013年6月 取締役（現在）
 2016年9月 新築そっくりさん事業本部長（現在）
 2020年4月 専務執行役員（現在）
 2022年4月 注文住宅事業管掌（現在）

重要な兼職の状況

—

取締役候補者とした理由

加藤宏史氏は、不動産開発及びビル事業、住宅再生事業に関する不動産経営等の経験を有しており、当社の不動産事業における豊富な知見を活かし、当社グループの企業価値向上に更なる貢献が見込まれることから、引き続き選任をお願いするものであります。

6

かたやま ひさとし
片山 久壽

(1961年7月11日生) 所有する当社株式数 16,100株

再任

**略歴、地位、担当**

1985年4月 当社入社
 2004年12月 都市管理事業本部東京西支店長
 2005年12月 都市開発事業本部再開発部長
 2010年4月 ビル事業本部副本部長
 2014年2月 首都圏開発用地本部副本部長
 2016年4月 都市開発事業本部副本部長
 2016年9月 都市開発事業本部長（現在）
 2018年6月 取締役（現在）
 2020年4月 専務執行役員（現在）

重要な兼職の状況

—

取締役候補者とした理由

片山久壽氏は、都市再開発、不動産開発及びビル事業に関する不動産経営等の経験を有しており、当社の不動産事業における豊富な知見を活かし、当社グループの企業価値向上に更なる貢献が見込まれることから、引き続き選任をお願いするものであります。



略歴、地位、担当

1962年 4月 日本板硝子株式会社入社
 1996年 6月 同社常務取締役
 1998年 6月 同社代表取締役社長
 2004年 6月 同社代表取締役会長
 2008年 6月 同社取締役会議長
 2009年10月 同社取締役会議長兼会長
 2010年 6月 同社相談役
 2012年 6月 同社名誉顧問（現在）
 2014年 6月 当社社外監査役
 2019年 6月 当社社外取締役（現在）

重要な兼職の状況

—

社外取締役候補者とした理由及び果たすことが期待される役割

出原洋三氏は、日本板硝子株式会社の取締役社長及び取締役会長を歴任し、経営者として、海外事業及びM&Aに関する豊富な知見を有しており、当社の社外取締役に適任であると判断し、選任をお願いするものであります。出原洋三氏には、当社において、主に取締役会の重要な意思決定を通じ、当社グループの経営の監督及び中長期的な企業価値の向上を図る観点からの助言を、独立した立場で行っていただくことを期待しております。

- (注) 1. 出原洋三氏の社外取締役としての在任期間は、本総会終結のときをもって4年となります。
2. 出原洋三氏が取締役会長であった日本板硝子株式会社は、当社株式の保有はなく、当社は同社株式を0.3%保有しており、同社と当社との間の取引額（直近事業年度）は双方の売上高のいずれも1%未満と資本的關係、取引関係ともに僅少であることから、独立性に影響はないものと判断しております。



略歴、地位、担当

1980年 9月 住友金属鉱山株式会社入社
 2006年 6月 同社取締役常務執行役員
 2007年 6月 同社代表取締役社長
 2013年 6月 同社代表取締役会長
 2016年 6月 同社取締役会長
 2017年 6月 同社相談役
 2019年 6月 当社社外取締役（現在）
 2021年 6月 住友金属鉱山株式会社名誉顧問（現在）

社外取締役候補者とした理由及び果たすことが期待される役割

家守伸正氏は、住友金属鉱山株式会社の取締役社長及び取締役会長を歴任し、経営者として、鉱山業という長期視座での事業及び海外事業に関する豊富な知見を有しており、当社の社外取締役に適任であると判断し、選任をお願いするものであります。家守伸正氏には、当社において、主に取締役会の重要な意思決定を通じ、当社グループの経営の監督及び中長期的な企業価値の向上を図る観点からの助言を、独立した立場で行っていただくことを期待しております。

重要な兼職の状況

JFEホールディングス株式会社社外取締役

- (注) 1. 家守伸正氏の社外取締役としての在任期間は、本総会終結のときをもって4年となります。
2. 家守伸正氏が取締役会長であった住友金属鉱山株式会社は、当社株式を1.0%保有し、当社は同社株式を1.3%保有しており、同社と当社との間の取引額（直近事業年度）は双方の売上高のいずれも1%未満と資本的関係、取引関係ともに僅少であることから、独立性に影響はないものと判断しております。



略歴、地位、担当

1976年6月	アート引越センター創業
1977年6月	アート引越センター株式会社設立及び代表取締役社長
1990年6月	アートコーポレーション株式会社に商号変更、 代表取締役社長
2018年4月	アートグループホールディングス株式会社 代表取締役社長（現在）
2019年12月	アートコーポレーション株式会社（2022年1月、 アート引越センター株式会社に商号変更） 名誉会長（現在）
2020年6月	当社社外監査役（現在）

重要な兼職の状況

アートグループホールディングス株式会社
代表取締役社長
アート引越センター株式会社名誉会長

社外取締役候補者とした理由及び果たすことが期待される役割

寺田千代乃氏は、アート引越センターを創業し、同社の取締役社長及び会長を歴任するなど、経営者として豊富な知見と幅広い見識を有しており、当社の社外取締役に適任であると判断し、選任をお願いするものであります。寺田千代乃氏には、当社において、主に取締役会の重要な意思決定を通じ、当社グループの経営の監督及び中長期的な企業価値の向上を図る観点からの助言を、独立した立場で行っていただくことを期待しております。

- (注) 1. 寺田千代乃氏は現在、当社の社外監査役であり、社外監査役としての在任期間は、本総会終結のときをもって3年となります。
2. 寺田千代乃氏が名誉会長を務めるアート引越センター株式会社は、当社株式を0.1%保有しており、同社と当社との間の取引額（直近事業年度）は双方の売上高のいずれも1%未満と資本的関係、取引関係ともに僅少であることから、独立性に影響はないものと判断しております。

第3号議案 監査役4名選任について

本総会終結のときをもって監査役寺田千代乃氏は辞任され、監査役中村芳文、田中俊和及び則久芳行の3氏は任期満了となりますので、監査役4名の選任をお願いするものであります。なお、本議案に関しましては、監査役会の同意を得ております。

監査役候補者は次のとおりであります。

候補者番号	氏名	現在の当社における地位・担当	候補者属性
1	なかむら よしふみ 中村 芳文	常勤監査役	再任 男性
2	たなか としかず 田中 俊和	常勤監査役	再任 男性
3	さかい たかし 酒井 孝志	—	新任 社外 独立 男性
4	はせがわ なおこ 長谷川 尚子	—	新任 社外 独立 女性

- (注) 1. 各候補者と当社との間には特別の利害関係はありません。
2. 当社は、株式会社東京証券取引所に対して、酒井孝志及び長谷川尚子の両氏を独立役員として届け出ております。
 3. 酒井孝志及び長谷川尚子の両氏の選任が承認された場合、当社は法令及び定款の定めに基づき、両氏の間で責任限定契約を締結する予定であります。なお、当該契約に基づく責任の限度額は、法令の定める最低責任限度額としております。
 4. 当社は、役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が負担することになる法律上の損害賠償金及び争訟費用の損害を当該保険契約により填補することとしております。各候補者は、当該保険契約の被保険者に含まれることとなります。また、次回更新時には同内容での更新を予定しております。
 5. 酒井孝志氏が取締役副社長であった大阪瓦斯株式会社は、当社株式を0.2%保有し、当社は同社株式を0.1%保有しており、同社と当社との間の取引額（直近事業年度）は双方の売上高のいずれも1%未満と資本的関係、取引関係ともに僅少であることから、独立性に影響はないものと判断しております。
 6. 長谷川尚子氏が執行役員を務めるプルデンシャル生命保険株式会社と当社との間には資本的関係、取引関係ともに存在しないことから、独立性に影響はないものと判断しております。

1

なかむら
中村よしふみ
芳文

(1951年3月29日生) 所有する当社株式数 10,000株

再任

**略歴、地位、担当**

1973年4月 当社入社
 1996年7月 ビル事業本部ビル管理部長
 2002年6月 取締役
 2005年5月 都市管理事業本部長
 2007年6月 代表取締役
 2010年8月 住宅事業統括
 2011年6月 常勤監査役（現在）

監査役候補者とした理由

中村芳文氏は、当社代表取締役等の役職を経験しており、経営に関して豊富な経験と幅広い見識を有しております。この知見を活かし、引き続き常勤監査役として適切な監査を行うことが期待されることから、選任をお願いするものであります。

重要な兼職の状況

—

2

たなか
田中としかず
俊和

(1960年4月8日生) 所有する当社株式数 12,800株

再任

**略歴、地位、担当**

1983年4月 当社入社
 2000年4月 ビル事業本部中央営業部長
 2004年4月 ハウジング事業本部副本部長
 2008年10月 総務本部長
 2010年4月 関連事業本部長
 2011年9月 住宅再生事業本部長
 2013年6月 取締役
 住友不動産販売株式会社代表取締役社長
 2019年6月 常勤監査役（現在）

監査役候補者とした理由

田中俊和氏は、当社取締役及び住友不動産販売株式会社取締役社長等の役職を経験しており、経営に関して豊富な経験と幅広い見識を有しております。この知見を活かし、引き続き常勤監査役として適切な監査を行うことが期待されることから、選任をお願いするものであります。

重要な兼職の状況

—

3

さ かい
酒井 孝志

(1952年10月9日生) 所有する当社株式数

0株

新任
社外
独立

略歴、地位、担当

1977年 4月 大阪瓦斯株式会社入社
 2005年 6月 同社取締役
 2007年 6月 同社常務取締役
 2010年 6月 同社代表取締役副社長執行役員
 2018年 6月 本州四国連絡高速道路株式会社代表取締役社長
 2023年 1月 ツネイシカムテックス株式会社社外取締役 (現在)

社外監査役候補者とした理由

酒井孝志氏は、大阪瓦斯株式会社の取締役副社長及び本州四国連絡高速道路株式会社の取締役社長を務め、経営者として豊富な経験と幅広い見識を有していることから、当社の社外監査役に適任であると判断し、選任をお願いするものであります。

重要な兼職の状況

ツネイシカムテックス株式会社社外取締役

4

は せ が わ
長谷川 尚子

(1965年1月3日生) 所有する当社株式数

1,000株

新任
社外
独立

略歴、地位、担当

1987年 4月 住友不動産フィットネス株式会社入社
 2002年11月 プルデンシャル生命保険株式会社入社
 2005年 4月 同社東京第三支社 営業所長
 2013年 4月 同社長野支社 支社長
 2014年10月 同社Assistant to Chief Marketing Officer
 2016年 4月 同社千代田第六支社 支社長
 2021年 4月 同社Assistant to Chief Marketing Officer
 2021年 7月 同社執行役員 (現在)
 同社Gender Strategy Leader (現在)
 2023年 1月 同社Chief Business Ethics Officer (現在)

社外監査役候補者とした理由

長谷川尚子氏は、プルデンシャル生命保険株式会社の執行役員、Chief Business Ethics Officerを務め、企業経営、企業倫理に関する豊富な経験と幅広い見識を有していることから、当社の社外監査役に適任であると判断し、選任をお願いするものであります。

重要な兼職の状況

プルデンシャル生命保険株式会社執行役員

ご参考 役員選任方針

・基本方針

取締役・監査役の候補者指名、執行役員の選任については、当社の持続的な成長と中長期的な企業価値の向上に資する、豊富な経験、高い見識、高度な専門性を有する人物の中から、数度の経営会議を経て候補者を絞り、取締役会において、独立社外取締役・社外監査役の独立性・客観性のある意見も踏まえ、十分に審議のうえ決定しております。なお、独立社外取締役・社外監査役は、社外役員会、社外取締役説明会、監査役会などで、社内取締役・執行役員・社内監査役の経歴、見識、業績などを知る機会を十分に有しております。

・社外取締役・監査役の独立性判断基準への適合性、選任理由

当社は、社外取締役・監査役の選任にあたり、会社法に定める社外取締役・監査役の要件及び東京証券取引所が定める独立性基準を採用しております。

氏名	独立	適合項目に関する補足説明	選任理由
出原 洋三	○	出原洋三氏は2010年6月まで当社の取引先である日本板硝子株式会社の取締役会長でありましたが、直近事業年度での同社との取引額は双方の売上高のいずれも1%未満と僅少であることから、独立性に影響はないものと判断しております。	同氏は、日本板硝子株式会社の取締役社長及び取締役会長を歴任し、経営者として、海外事業及びM&Aに関する豊富な知見を有しており、当社の社外取締役に適任であると判断しております。
家守 伸正	○	家守伸正氏は2017年6月まで当社の取引先である住友金属鉱山株式会社の取締役会長でありましたが、直近事業年度での同社との取引額は双方の売上高のいずれも1%未満と僅少であることから、独立性に影響はないものと判断しております。	同氏は、住友金属鉱山株式会社の取締役社長及び取締役会長を歴任し、経営者として、鉱山業という長期視座での事業及び海外事業に関する豊富な知見を有しており、当社の社外取締役に適任であると判断しております。
寺田千代乃	○	寺田千代乃氏は2019年12月まで当社の取引先であるアート引越センター株式会社の代表取締役社長でありましたが、直近事業年度での同社との取引額は双方の売上高のいずれも1%未満と僅少であることから、独立性に影響はないものと判断しております。	同氏は、アート引越センターを創業し、同社の取締役社長及び会長を歴任するなど、経営者として豊富な知見と幅広い見識を有しており、当社の社外取締役に適任であると判断しております。
酒井 孝志	○	酒井孝志氏は2013年3月まで当社の取引先である大阪瓦斯株式会社の代表取締役副社長でありましたが、直近事業年度での同社との取引額は双方の売上高のいずれも1%未満と僅少であることから、独立性に影響はないものと判断しております。	同氏は、大阪瓦斯株式会社の取締役副社長及び本州四国連絡高速道路株式会社の取締役社長を務め、経営者として豊富な知見と幅広い見識を有しており、当社の社外監査役に適任であると判断しております。
長谷川尚子	○	同氏は、1987年4月から2002年10月まで、当社の子会社である住友不動産フィットネス株式会社（現、住友不動産エスフォルタ株式会社）に在籍しておりましたが、同社を退職してから20年以上経過しており、退職後は同社の業務執行に携わっていないことから、独立性に影響はないものと判断しております。	同氏は、プルデンシャル生命保険株式会社の執行役員、Chief Business Ethics Officerを務め、企業経営、企業倫理に関する豊富な経験と幅広い見識を有しており、当社の社外監査役に適任であると判断しております。

ご参考 取締役・監査役の構成（本議案承認可決後）

第2号議案及び第3号議案が原案どおり承認可決されますと、取締役及び監査役の構成は次のとおりとなります。

	氏名	当社における地位	属性	性別
再任	小野寺 研一	取締役会長		男性
再任	仁島 浩順	代表取締役社長		男性
再任	小林 正人	代表取締役副社長		男性
再任	尾台 賀幸	代表取締役副社長		男性
再任	加藤 宏史	取締役専務執行役員		男性
再任	片山 久壽	取締役専務執行役員		男性
再任	出原 洋三	社外取締役	社外 独立	男性
再任	家守 伸正	社外取締役	社外 独立	男性
新任	寺田 千代乃	社外取締役	社外 独立	女性
再任	中村 芳文	常勤監査役		男性
再任	田中 俊和	常勤監査役		男性
新任	酒井 孝志	社外監査役	社外 独立	男性
新任	長谷川 尚子	社外監査役	社外 独立	女性

独立：東京証券取引所届出の独立役員

第4号議案 補欠監査役1名選任について

社外監査役が半数以上という法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、補欠の社外監査役1名の選任をお願いするものであります。なお、本議案につきましては、監査役会の同意を得ております。

補欠監査役候補者は次のとおりであります。

なかむら せつや
中村 節弥

(1944年4月29日生) 所有する当社株式数

0株

社外
独立

略歴、地位及び重要な兼職の状況

1975年12月 税理士試験合格
1976年4月 東京税理士会に登録
税理士中村節弥事務所を設立し、代表に就任（現在）
2011年4月 政治資金監査人に登録

補欠の社外監査役候補者とした理由

中村節弥氏は、税理士としての専門知識、豊富な経験及び幅広い見識から、当社の補欠の社外監査役に適任であると判断し、選任をお願いするものであります。なお、同氏は直接会社経営に関与された経験はありませんが、上記の理由により、社外監査役に就任した場合に、その職務を適切に遂行できるものと判断しております。

- (注) 1. 候補者と当社との間には特別の利害関係はありません。
2. 本議案が承認された後において、同氏が社外監査役に就任した場合、当社は、株式会社東京証券取引所に対して、同氏を独立役員として届け出る予定であります。
3. 本議案が承認された後において、同氏が社外監査役に就任した場合、当社は、法令及び定款の定めに基づき、同氏との間で責任限定契約を締結する予定であります。なお、当該契約に基づく責任の限度額は、法令の定める最低責任限度額といたします。
4. 当社は、役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が負担することになる法律上の損害賠償金及び争訟費用の損害を当該保険契約により填補することとしております。本議案が承認された後において、同氏が社外監査役に就任した場合、同氏は当該保険契約の被保険者に含まれることとなります。

以上

ご参考 当社のコーポレート・ガバナンスの状況

※第2号議案及び第3号議案承認可決後の体制を前提に記載しております。

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、430年の歴史を刻む住友グループの総合不動産会社であり、「信用を重んじ、浮利を追わず」という住友の事業精神を受け継ぎ、従業員、顧客、取引先、債権者、株主等のステークホルダーに対し、当社の企業姿勢を示すスローガンとして「信用と創造」を掲げております。これには、何よりも「信用」を大切に「浮利を追わず」に、開拓精神を持って新しい企業価値を創り出す、デベロッパーとしての矜持を込めております。

このスローガンのもと、「よりよい社会資産を創造し、それを後世に残していく」ことを基本使命とし、各事業を通じて、環境をはじめとする様々な社会課題の解決に貢献しつつ、企業価値の最大化を目指すことを経営の基本方針としております。

この基本使命には、「先輩が作った美田に胡坐をかくことなく、後世に向けてより良い会社にする努力を怠るな」との意味も込められています。現時点における当社の経営は、後進のために常に成長の種を蒔く強い意志を連綿と受け継ぐ、社内出身者を中心に担われ続けるべきであると考えております。また、そうすることにより、従業員はいずれ経営に参画するという高いモチベーションを維持しうるものと考えております。

この基本姿勢を踏まえて、当社の中長期的な企業価値の向上に資するよう、コーポレート・ガバナンスのより一層の強化・充実を図っており、株主を含めた様々なステークホルダーとの協働・対話、意思決定の効率化、執行に対する適切な監督、適切な情報開示に取り組んでおります。

コーポレート・ガバナンス体制

・監査役設置会社を採用する理由

我が国の会社法では、(1)取締役会が執行責任を、監査役が経営監視をそれぞれ担う監査役設置会社、(2)取締役会が経営監視機能を担い、執行役員に執行責任を分離する指名委員会等設置会社、(3)監査役が担う経営監視機能を取締役会に取り込んだ監査等委員会設置会社の3通りの機関設計が認められ、自社にとって最も相応しいと考える統治体制を選択できることとなっております。

当社は、基本的な考え方に記すとおり、企業が成長し続けるため、苦しいときでも常に将来を見据え、投資し続けることの意義を熟知する社内出身者が経営執行の中心を占め、不動産事業の経験を積んでいずれは経営陣に加わろうという後進のモチベーションを維持するべきであると考えているため、執行責任を取締役会が負い、監査役が経営監督機能を担う監査役設置会社を採用しております。

事業内容に精通した社内出身者を主体とする取締役6名が経営執行を担う一方、取締役会出席者13名の過半にあたる、社外取締役3名及び監査役4名の計7名が、経営監督機能を担っております。その監督機能を如何なく発揮できるよう、以下のとおり、経営状況や課題を的確に把握し、相互に連携する仕組みを構築しております。

・**取締役会の役割・構成**

取締役会は、会社の持続的成長と中長期的な企業価値の拡大を促し、収益力・事業効率等の改善を図り、不正を未然に防止するため、経営の基本方針、経営戦略その他会社の重要事項を審議・決定するとともに、各取締役及び執行役員の職務執行を監督する責務を負っています。

取締役会の定員は定款で12名以内とし、その構成は、持続的な成長のため、常に将来を見据え投資し続けることの意義を熟知し業務を執行する社内出身の取締役6名と、人格・見識に優れ、当社の経営理念を理解する、会長、社長ほか組織経営経験者の社外取締役3名となっております。

・**執行役員制度**

取締役の員数に制限があることから、事業拡大に伴う必要な役員登用ができるよう、取締役に準ずるものとして執行役員制度を導入しており、取締役に兼務しない執行役員13名を選任しております。なお、取締役非兼務執行役員の報酬は、取締役に準ずるという位置づけから、従業員給与としてではなく、前期連結経常利益の1%と業績に完全連動する取締役報酬総額より支払われることとしております。

・**監査役会の役割・構成**

監査役は、法が認める強力な権限を使い、取締役が業務を適正に行っているか監視する役割を担っております。

監査役会は、監査役4名で構成され、その半数2名を社外監査役としております。

・**内部監査室、会計監査人と監査役の連携**

内部監査室を設置し、当社グループ各部門の業務遂行及び内部統制の運用状況のチェック、不正や錯誤の予防、業務改善の提案を行っております。また、内部監査室は、監査役及び会計監査人に対し、内部監査結果の報告を行っており、また相互の意見交換を適宜行うことにより、三者間の連携強化、各監査の充実及び効率化を図っております。

ガバナンス強化の取組み

・ガバナンス強化の歩み

2002年6月	社外監査役2名選任、 監査役4名の半数を社外に	2015年6月	社外取締役2名選任 社外役員の監督機能強化のため、 社外役員会を設置、 社外取締役説明会を定期開催
2004年4月	経営体制を改革し、 取締役を23名から12名に削減	2020年4月	執行役員制度を導入
2004年6月	完全業績連動型の役員報酬制度を導入 役員退職慰労金制度、 役員賞与制度を廃止	2020年6月	女性役員（社外監査役）1名選任
		2023年6月 （予定）	社外取締役を3名に増員 女性取締役を1名選任

・社外取締役、社外監査役の役割

ガバナンスを強化する取組みとして、2002年に社外監査役2名を、2015年に社外取締役2名を選任しております。なお、第2号議案が承認可決されますと、社外取締役は3名となります。

監査役は、古くから日本に根付いている制度で、法が認める強力な調査権限を使って、取締役が業務を適正に行っているかどうかを監査します。社内出身の常勤監査役は、社内事情に精通し情報収集能力には長けているものの、身内を監査するとなるとそこに甘さが忍び込まないとも限りません。そこで、監査役のうち半数以上を社外監査役とし、客観的な視点を加えることで、監査の実効性を確保しております。

また、取締役会も、社内出身者だけでは視野が狭くなる可能性が否定しきれず、気が付いたら世の中の変化から取り残されていた、ということもありえます。そこで、人格・見識に優れ、当社の経営理念を理解する、会長、社長ほか組織経営経験者を社外取締役に迎え、幅広い知見と経営経験者としての識見を活かし、経営陣に対する助言と役員の監視を委嘱しております。

・監督機能強化の取組み

当社は、取締役会出席者13名の過半にあたる、社外取締役3名及び監査役4名の計7名が、経営監督機能を担っております。社外取締役、社外監査役に、その役割を如何なく発揮してもらうために、(1)取締役会の議案、経営会議での討議内容などを説明する社外取締役説明会を当期中に8回開催し、(2)会計監査人や内部監査室からの報告を受けるとともに、各部門長から経営状況のヒアリングを行う監査役会を当期中14回開催いたしました。

これに加え、(3)社外取締役、社外監査役のみをメンバーとする社外役員会を設置しております。社外役員会は、その指名により各役員から担当職務の執行状況や認識している課題を直接ヒアリングし適宜アドバイスするほか、役員に対する内部通報があった場合には、社外監査役が直接報告を受けて、社外役員会で共有する枠組みとなっております。

こうした取組みにより、当社のガバナンスの質は一定水準に達していると考えております。

ダイバーシティ推進の取り組み

当社は、社内に異なる経験・技能・属性を反映した多様な視点や価値観が存在することは、会社の持続的な成長を確保する上での強みとなるとの認識のもと、かねてよりダイバーシティ推進に積極的に取り組んでおります。

当社では、20年余り前から、他社での多種多様なキャリアを持つ人材を、即戦力として積極的に採用してまいりました。現在、他社での職務経験を持つ中途採用者が住友不動産本社職員の9割を占めるまでになり、当社成長の源泉となっております。

さらに、職員のモチベーション向上のためには管理職登用における機会均等が最も重要であるとの考えから、性別、新卒・中途の別によらず、専ら意欲と能力・成果による登用を進めております。その結果、現在、管理職の6割以上を中途採用者が占め、管理職における多様性も確保されております。

また、女性活躍推進についても積極的に取り組んでおります。まず、現場の第一線を支える営業・技術職における女性採用比率の数値目標（営業職25%、技術職13%）を公表し、将来の登用に向けてまずは社員数を厚くすべく、職員における女性比率のさらなる向上に取り組んでいます。次に、2022年に、職務給中心の人事制度を全職員に適用する改革を行い、出産、育児等のライフイベントにより中長期にわたりキャリアの中断があった職員についても、復職後、不利なく責任あるポストに即座に就くことが可能な制度とするなど、女性のキャリア形成支援に取り組んでいます。なお、女性の役員選任についても積極的に取り組んでおり、本総会の第2号、第3号議案が承認可決されますと、女性の役員は2名となります。

なお、管理職の多様性は、上記のような公正な採用方針、公正な制度、公正な登用の結果として自ずと確保されていくべきものと考えております。管理職の多様性について数値目標を定めることは、却って、管理職登用における機会均等を歪め、職員全体のモラルを下げってしまう懸念があると考えているため、かかる数値目標は定めない方針です。

ご参考

「持続的成長」のための基本的な経営戦略と中長期見通し（2023年5月11日公表）

当社は、コロナ禍やウクライナ情勢などの不確実性が未だ色濃い昨年5月に、第九次中期経営計画を策定の上、公表しました。

今般、金融環境など予断を許さないものの、コロナが漸く収束に向かい、経済活動の正常化が期待される中、更なる企業価値の向上を目指すべく、直近の社会、経済情勢の変化を考慮し、改めてここに当社の基本的経営戦略とそれに伴う中長期見通しについて、下記の通り取り纏めましたのでお知らせします。

1. 業績目標

（1）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カ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。

経常利益の推移



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。

(2) 部門別の成長戦略

コロナ禍でも底堅さを実証した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、新築そっくりさん事業など、脱炭素をはじめとする社会的意義の高い取組みを事業拡大に結びつけ、グループの総合力で「経常利益3千億円突破」を目指してまいります。

(不動産賃貸)

オフィスビルは、経済活動の正常化に伴う企業の出勤率の回復や採用増などを背景に、増床の動きが顕在化しています。このテナントニーズを着実に取り込み、既存ビルの収益力の維持・向上と、順次完成する延70万坪超の新規稼働効果により、長期的な増益路線を継続してまいります。

高級賃貸マンション「ラ・トゥール」シリーズは4千戸規模に成長し、ホスピタリティ溢れるサービスで高い評価を得ております。ブランド価値向上を継続し、好調な業績をさらに伸ばしてまいります。

ホテルやイベントホール事業は、今期中にコロナ前の収益力回復に努めるとともに、1月に全面開業となった羽田空港直結、約1,700室の旗艦ホテル「羽田エアポートガーデン」の本格稼働による収益貢献と併せ、次期中計以降のさらなる成長を目指してまいります。

(不動産販売)

分譲マンションは、低金利環境下で底堅い需要に支えられ、今期計上予定の3千戸に対する契約はすでに9割以上確保しており、販売活動は翌期以降分を含め計画通り順調に進捗しております。

上昇傾向にある建設工事費への対処は引き続き課題ですが、競争激化の用地取得環境が続く中、次期中計までに計上可能な用地は必要量確保済となりました。当社は、引き続き、戸数や売上などの量を追わず利益重視で販売ペースをコントロールする方針を堅持し、これまでの中計で実現してきた高水準の利益規模を維持してまいります。

なお、九次中計以降の設計物件は全件、高い環境性能をもつ「ZEH-M Oriented」を標準仕様とし、脱炭素に貢献する開発を推進しております。

(完成工事)

日本の既存住宅は、5,000万戸超のストックのうち9割が最新の省エネ基準を満たさず、脱炭素化に向け大きな社会課題となっております。当社の「新築そっくりさん」は、高い省エネ性能を実現する「高断熱リフォーム」が好評を博し、大規模リフォームの「高断熱リフォーム」受注率は、足元で30%に達しております（九次中計目標20%）。

注文住宅でも、初期投資が不要で月額サービス料のみで享受できる太陽光発電サービス「すみふ×エネカリ」と高断熱仕様を組み合わせた最新のZEH（ゼロエネルギーハウス）仕様を標準とした「住友不動産の栖（すみか）」を発売、ZEH比率は80%まで高まっております（九次中計目標60%）。

両事業ともに、コストコントロールに注力し、資材価格変動による影響を最小限にとどめつつ、高い防災性能や環境性能を顧客に訴求し、受注拡大による最高益更新を目指してまいります。

(不動産流通)

中古住宅の売買仲介を中心に、業界トップクラスの業容を誇る住友不動産販売㈱は、すみふの仲介「ステップ」のブランド浸透に注力し、全国でマンション専門仲介店舗「マンションプラザ」の展開や、「お客様ファースト」を意識した、より公正で透明性の高い仲介システム「ステップオークション」を業界に先駆けて開始し、多くの売主様から高い評価を得ております。

投げ込みチラシの廃止に続き、個人情報保護という観点から登記情報で顧客に送付していたDM（ダイレクトメール）を1月に全廃、インターネットを活用した広告戦略に軸足を移し、ペーパーレス化とDXによる効率化を推進しております。

新築住宅の供給が減少傾向にある中、良質なストックが増加し活性化が進む中古住宅市場は、今後の成長期待が高く、注文住宅やリフォーム、当社が過去に分譲した管理マンションなど、グループの連携強化と、顧客本位のサービスをより一層追求し、シェア拡大を図ってまいります。

(3) 金利上昇による業績影響は軽微

昨今の世界的なインフレと、それに伴う金利上昇に対する備えは、多額の先行投資を伴う不動産会社である当社にとって重要な経営課題です。

当社の資金調達方針は、これまで期間10年の長期借入を中心に、8割以上の固定金利比率を維持し、返済期限の分散を図りながら保守的な財務運営を図ってまいりました（前期末時点の有利子負債は約3兆9千億円、長期比率は95%、固定金利比率は86%）。

また、財務の健全性を示す自己資本比率は毎年改善し、10年前の15%からほぼ倍増の28%となり、社債などの信用力を示す債務格付はJCR、R&IともにAAゾーンにまで向上、収益力とともに財務の安定性について高い評価を得ております。

今後5年間の返済（償還）予定額を全額借り換えた場合に、金利上昇による業績影響を試算した結果は右表の通りです。毎年の借り換え額は有利子負債全体の1割程度で、仮に市場金利が0.5%上昇した場合の利払い増加額は毎年20億円程度です。これは、現在の賃貸売上4千億円に対して0.5%のインパクトにすぎず、今後の既存ビルの収益改善とこれから完成する新築ビルの収益で十分に吸収できる範囲です。

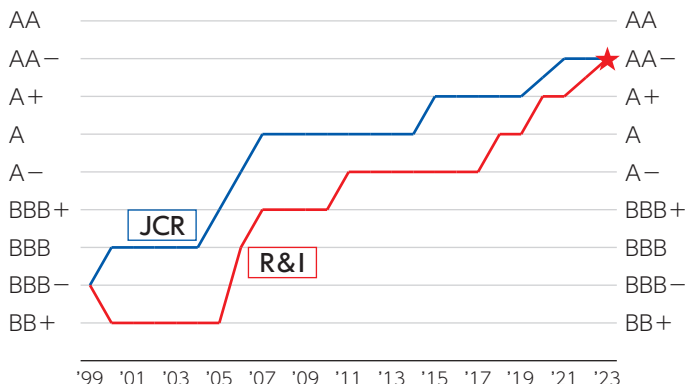
また、一般的に金利が上昇する時は、緩やかなインフレ基調になっていると考えられますので、その場合は景気が上向き、当社の収益環境が改善する蓋然性も高くなります。

当社は、長期借入を中心に固定金利比率を高めた保守的な資金調達方針を継続し、今後も金利上昇の影響を最小限にとどめるよう努めてまいります。

なお、次期中計での経常利益3千億円達成の前提には、0.5%上昇による影響額を織り込んでおります。

債務格付の推移

✓ JCR・R&IともにAA-の高い評価



金利上昇シミュレーション（今後5年間）

	(億円)				
	24/3	25/3	26/3	27/3	28/3
返済額 (借り換え)	2,941	3,838	3,459	4,406	3,024
金利が現状維持の場合…					
利息額	180	180	180	185	195
前期比		—	—	+5	+10
金利が0.5%上昇した場合…					
利息額	180	190	210	230	260
前期比		+10	+20	+20	+30

※長期借入金・社債
※有利子負債は2023年3月末時点の3.9兆円として

2. 利益分配の考え方

(1) 持続的成長の果実はまず従業員に還元する方針、前期は7%の賃上げを実施

当社は、コーポレートスローガンに掲げる「信用と創造」を実践し、持続的成長による企業価値を高める源泉は従業員であると考え、持続的成長の果実はまず従業員に還元する、従業員ファーストの経営を目指しております。

当社は、従業員の9割をキャリア採用が占めるダイバーシティに富んだ人員構成で、その多岐にわたる職種別に、能力（職責）と成果のみで評価する独自の人事制度のもと、個々の従業員の成長に応じてメリハリのある昇給を実施してきました。

前期はこれに加えて、光熱費を中心とした急速な物価上昇に配慮し、臨時の生活支援特別手当としてグループ従業員1万人を対象に一律10万円を支給しました。さらに、最高益更新に伴う期末一時金（一律10万円）を、従来の住友不動産本社のみを対象から、グループ従業員全体に拡大支給し、好業績の歓びをグループ全体で分かち合うこととしました。その結果、二度の一時金総額23億円を含めた前期の賃上げ率は7%となりました。今後も、持続的成長に沿った株主への還元とともに、その原動力となる従業員への人的資本投資を手厚くしてまいります。

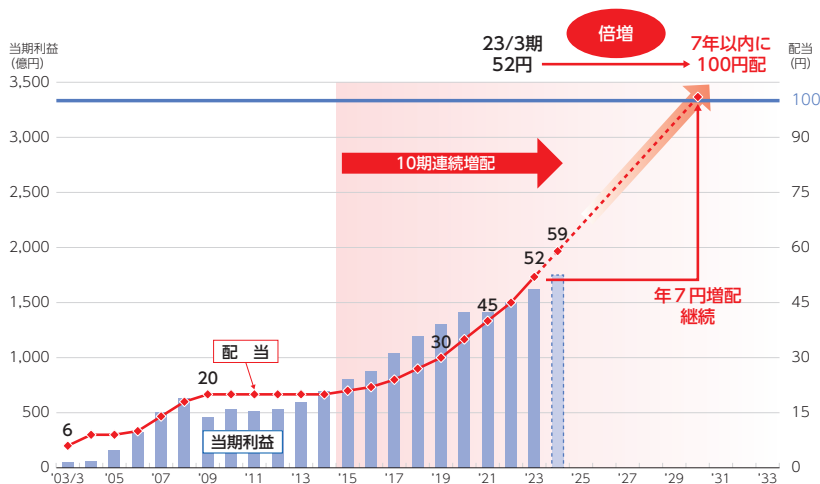
(2) 配当は「7年以内に倍増、100円配」、利益成長に沿った持続的増配を継続

当社の利益配分の基本方針は、長期的な収益基盤強化のため賃貸ビル投資に優先配分し、配当は利益成長に沿った「持続的増配」に努めていくこととしております。

この考えに基づき「第九次中計」では、当初「年5円増配」の継続を目標に掲げておりましたが、昨年11月に、業績の順調な進捗に加え、ウィズコロナを踏まえた経済活動の正常化進展により先行きの業績見通しに明るさが増してきたとの認識のもと、「利益成長に沿った持続的増配」ペースを年5円から年7円に引き上げました。

今期（2024年3月期）は一株につき年59円と「10期連続の増配」を予定しておりますが、その後も「年7円増配」を継続し、7年以内に現在の52円から倍増となる「年100円配」に引き上げます。持続的成長による企業価値向上を目指す当社を長期的にご支援いただける株主の皆様へ報いております。

利益成長に沿った持続的増配



3. 成長投資

(1) 再開発中心の東京都心における延70万坪超の賃貸ビル投資は順調な進捗

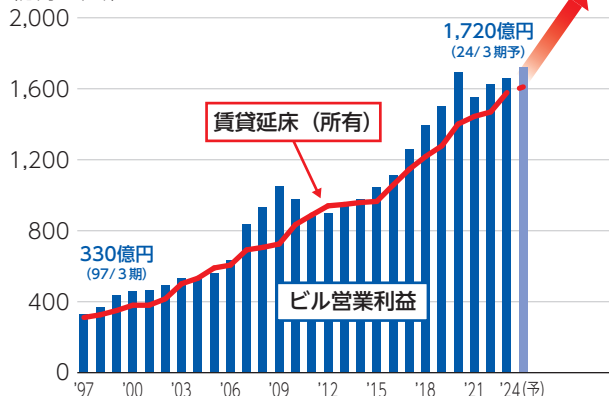
当社は、これまでの持続的成長を支えてきた東京都心の賃貸ビル投資を継続する方針を掲げ、「第九次中計」以降、延70万坪超の開発計画を推進中です。大型の再開発を中心に、今後中計3期間で収益化を目指しており、追加投資額はおよそ2兆円（うち、九次3年間で7千億円）を予定しています。

前期（2023年3月期）は、2棟の大型再開発「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」が竣工しました。今後も、池袋、八重洲、築地、六本木などで進行中の再開発プロジェクトを着実に推進し、これらを順次完成、稼働させることにより、さらなる収益基盤の拡大、企業価値の向上に努めてまいります。

また、新規物件についても「好球必打」の方針を継続し、好物件があれば積極的に取得してまいります（九次3年間で3千億円の新規投資枠）。

ビル営業利益と賃貸延床

(億円、千坪)



(2) インドで5千億円投資、国内経常利益の1割、300億円の利益積み増しを目指す

当社は、東京都心における賃貸事業を中心とした収益基盤の拡大に加えて、“当社単独で素地（開発用地）を取得し、開発、リーシング、管理までを自社で行い長期保有する”、「東京における当社のオフィスビル事業」の海外展開をインドで本格化させています。

2019年7月にインド最大の経済都市「ムンバイ」の新都心BKC地区にて地区最大級のオフィスビル用地を取得後、2022年11月に同規模の用地を追加取得し、2件併せて延約8万坪、約2千億円弱の投資規模となるオフィスビル開発を推進しております。現在、1物件目の地下工事に着手済みで、2物件ともに次期中計中の竣工を目指しております。

BKC地区は、金融センターとして整備が進められ、政府系企業やインド大手財閥、外資系IT企業などが進出しています。今後、高速鉄道やメトロ新線の新駅が建設予定で、オフィス街としてさらなる発展が期待されています。

当社は、これらの開発を皮切りに、長期保有オフィス以外の用途、事業手法も視野に入れつつ、国内で延70万坪の開発計画が完成後の賃貸資産5兆円超の1割、5千億円程度をまずインドで投じ、金利や為替など海外リスクプレミアムを踏まえ、東京よりも高い投資効率を目指してまいります。

当社は、次期中計で国内経常利益3千億円突破を目指しますが、その先のさらなる成長の源泉として、その1割、300億円を海外事業にて積み増してまいります。

4. ガバナンス

(1) 取締役会の多様性確保 取締役の社外比率3分の1、女性取締役1名選任

当社は、全取締役の任期満了に伴い、右表の通り、取締役及び監査役の異動を決定し、2月9日に公表しました（2023年6月開催予定の定時株主総会で正式決定）。

その結果、社外取締役は現在の2名から3名に増員され、コーポレートガバナンスコードで推奨する社外取締役比率3分の1の基準を満たします。また、取締役1名と監査役1名の計2名が女性となります。

現体制下においても、取締役会では闊達な議論がなされ、当社のガバナンスは十分に機能していると判断しておりますが、引き続き、コーポレート・ガバナンスのより一層の強化・充実を図り、企業価値の向上を目指してまいります。

新経営体制（予定・2023年6月29日より）

✓取締役構成：社外比率3分の1

✓女性取締役：1名選任

取締役	現		新
社内	7名		6名
社外	2名	⇒	3名
（うち、女性）	（0名）		（1名）
監査役	現		新
社内	2名		2名
社外	2名	⇒	2名
（うち、女性）	（1名）		（1名）

(2) 悪意のある買収提案に対する買収防衛策の廃止を検討

当社の事前警告型の買収防衛策は、2007年の導入以来、3年毎に総会決議を経て更新され、継続しております。

現在の方針は2022年6月に株主総会で決議されましたが、その後、経済産業省に「公正な買収の在り方に関する研究会」が設置され、買収に関する指針の見直しが議論されるようになり、3月には、金融庁でも公開買付制度の見直しに向けて議論が開始され、買収手続きの公平性や透明性確保に向けた議論が急速に進んでおります。

これらの議論は、市場内で急速に株を買い進める悪意の買収者から不意打ちを受け、十分な検討時間や適切な判断プロセスを経ないまま買収が成立し、結果として企業価値や他の株主の利益を害するなどの損害を否定できないといった、当社が買収防衛策を必要としている「法制度上の問題点」について、解消される可能性が期待できるため、大いに歓迎しております。

当社は、これら制度改正の今後の動向を踏まえ、現在具備している事前警告型の買収防衛策の廃止を、今後、取締役会等で検討してまいります。

(3) 政策保有株式の縮減進展

当社は、テナント企業や金融機関などの取引先等との安定的・長期的な関係の構築及び強化等の観点から、企業価値の安定、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できるものとしています。

政策保有株式の縮減については、「第九次中計」において、保有する上場株式の簿価の株主資本に対する比率を毎年引き下げ、遅くとも2030年度までに10%以内とする数値目標を掲げ、保有残高に一定の規律を設けることとしました。

前期は、保有の意義が低下した6銘柄につき、合計約70億円の売却をしました。その結果、上場株式の簿価は2,690億円（前期比△30億円）に減少し、株主資本に対する比率は16.6%（前期末18.4%）に2%ポイント低下しました。

当社は、引き続き、政策保有株式の保有意義を個別に検証し、保有を継続する意義が失われていると判断される株式については、縮減の対象として売却を進めてまいります。

上場株式簿価と株主資本の推移

	第六次 (16/3末)	第七次 (19/3末)	第八次 (22/3末)	23/3末 実績	2030年度 目標
株式簿価 (億円)	1,903	2,555	2,719	2,690	
株主資本 (億円)	8,210	10,993	14,792	16,189	
比率 (%)	23.2	23.2	18.4	16.6	10%以下

5. 資本効率

資本コストを十分に上回る9.4%のROEを達成

前期（2023年3月期）のROE（自己資本利益率）は9.4%と、前年並みの高い資本効率を達成しました。一方、自己資本比率は毎年改善し、財務の安定性も向上、2月にはR&Iの格付けがAA-に格上げとなりました。

当社は、引き続き、財務の安定性と収益力の強化を両立させながら、資本コストを上回るROEを維持してまいります。

ROEの推移

- ✓ 資本コストを上回るROEを維持
- ✓ 自己資本比率、格付改善 ⇒ 財務安定性と収益性を両立

	19/3	20/3	21/3	22/3	23/3
ROE (%)	11.2	11.3	10.1	9.6	9.4
当期利益 (億円)	1,301	1,410	1,414	1,505	1,619
自己資本 (億円)	12,021	12,950	15,030	16,340	17,994
自己資本比率 (%)	23.4	24.4	26.5	28.1	28.3
R&I格付	A	A+	A+	A+	AA-

収益性

安定性

ご参考 第九次中期経営計画について（2022年5月12日公表）

名 称 「第九次中期経営計画」

計画期間 2023年3月期～2025年3月期、3ヵ年

計画の骨子

1. 業績目標

中計最高益連続更新

3ヵ年累計経常利益 7,500億円、当期利益 5,000億円の達成

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す

<3ヵ年の累計業績目標>

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%)

(参考) 各経営計画の業績比較

(億円)

	第六次計画 (2014年3月期 ～2016年3月期)	第七次計画 (2017年3月期 ～2019年3月期)	第八次計画 (2020年3月期 ～2022年3月期)	第九次計画 (2023年3月期 ～2025年3月期)
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

注) いずれも計画期間中の累計額

2. 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む

(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

現時点の賃貸資産稼働見通しは下表の通り

<開発ペースの推移>

	第六次	第七次	第八次	第九次	第十次以降
延床面積	11万坪	21万坪	18万坪	19万坪	52万坪

(2) 「好球必打」新規案件投資枠3千億円

3. 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CF※で賄える見通し

<設備投資と賃貸CFの推移>

(億円)

	第六次	第七次	第八次	第九次
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

※賃貸CF(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

(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

①DBJ Green Building認証※で3つ星以上の評価を取得済の当社保有ビル(2023年4月末時点で62物件取得済)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する

②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(性能維持のため保有継続)

③JCR・R&I2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」にとどまらない「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

4. 株主還元方針※2022年11月11日修正

先行きの見通しが改善したため、「年5円」から「年7円」に増配ペースを引き上げる
 賃貸ビル投資に優先配分する方針と、利益成長に沿った「持続的増配」の方針は継続
 <配当と一株利益の推移>

(円)

	第七次			第八次		
	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期
配 当	24	27	30	35	40	45
一株利益	218	253	275	298	298	317

5. 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

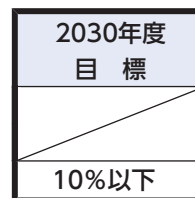
当社は、取引先等との安定的・長期的な取引関係の構築及び強化等の観点から、持続的な成長と中長期的な企業価値の向上に資すると判断した場合は、当該取引先等の株式を取得し保有することができるものとしております。

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>

(億円)

	第六次 (2016年3月末)	第七次 (2019年3月末)	第八次 (2022年3月末)
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%



6. CO₂排出量 (Scope1、2、3) 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

2050年カーボンニュートラルに賛同表明済

脱炭素への取り組みを事業拡大に結び付け達成を目指す

- (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抑制を支援
 - ・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支援
- (3) 九次中計は総排出量の10%削減を目指す
 - ・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%削減を目指す

<九次 CO₂排出量削減目標>

(参 考)

(千tCO ₂)	2014年度		第九次 削減目標	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 (本社、グループ会社)	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

九次 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

以 上

(添付書類)

事業報告 (2022年4月1日から2023年3月31日まで)

I 企業集団の現況に関する事項

1 事業の経過及びその成果・対処すべき課題

(1) 連結業績の概況

2期連続経常最高益、10期連続純利益最高益更新

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2期連続、当期純利益は10期連続の最高益更新を達成しました。

「グループの総合力」を発揮、主要4部門すべてで営業増益達成

部門別では、主力のオフィスビル事業が堅調に推移して業績を下支えしたのに加え、ホテル、イベントホールなどの施設営業分野もコロナ影響による落ち込み幅が縮小、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」などの完成工事業や中古住宅の仲介が好調な不動産流通事業はともに最高益を更新して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、計上戸数の減少により減収となりましたが、利益率が改善して増益を確保しました。

受取配当金の増加と支払利息の減少により営業外損益は△46億円（前期比+41億円）に改善、特別損益は前年並みの△63億円（同+1億円）となりました。

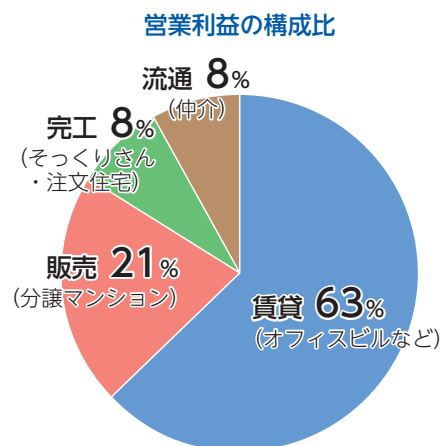
その結果、売上高9,399億円（前期比+0.1%）、営業利益2,412億円（同+3.2%）、経常利益2,366億円（同+5.1%）、親会社株主に帰属する当期純利益1,619億円（同+7.6%）となりました。

	当期 (2022.4.1~2023.3.31)	(前期比)
売上高	9,399億円	(+ 4億円)
営業利益	2,412億円	(+ 73億円)
経常利益	2,366億円	(+ 115億円)
親会社株主に帰属する当期純利益	1,619億円	(+ 114億円)

部門別の営業成績は下表のとおりです。

売上高	当期	(前期比)
不動産賃貸	4,253億円	(+ 2億円)
不動産販売	2,220億円	(△117億円)
完成工事	2,135億円	(+ 92億円)
不動産流通	751億円	(+ 16億円)

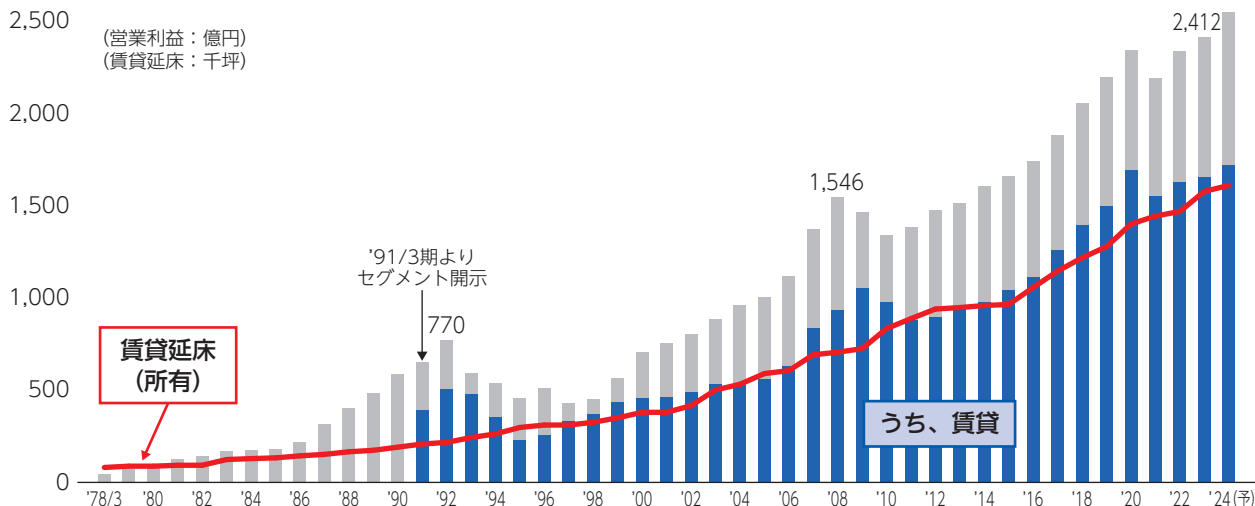
営業利益		
不動産賃貸	1,656億円	(+ 30億円)
不動産販売	539億円	(+ 34億円)
完成工事	214億円	(+ 28億円)
不動産流通	200億円	(+ 20億円)



(注) 構成比率は2023年3月期実績を消去前の数値で算出しています。

連結営業利益と賃貸延床(所有)の推移

オフィスビル賃貸事業は所有延床の伸びとともに「持続的に成長」



(2) 次期の見通し

次連結会計年度（2024年3月期）の予想は下表の通りで、「グループの総合力」で主要4部門すべてを増収増益とし、3期連続の経常最高益と11期連続の純利益最高益更新を目指します。

	次期予想 (2023.4.1~2024.3.31)	(当期比)
売上高	9,700億円	(+300億円)
営業利益	2,550億円	(+137億円)
経常利益	2,500億円	(+133億円)
親会社株主に帰属する当期純利益	1,750億円	(+130億円)

(部門別の見通し)

売上高

	次期予想	(当期比)
不動産賃貸	4,450億円	(+196億円)
不動産販売	2,250億円	(+29億円)
完成工事	2,200億円	(+64億円)
不動産流通	770億円	(+18億円)

営業利益

	次期予想	(当期比)
不動産賃貸	1,720億円	(+63億円)
不動産販売	540億円	(+0億円)
完成工事	230億円	(+15億円)
不動産流通	220億円	(+19億円)

(3) 第九次中期経営計画の達成状況

当社は、2022年4月より「第九次中期経営計画」に取り組んでおります。計画初年度の当期は、前掲「(1) 連結業績の概況」に記載の通り、2期連続経常最高益、10期連続当期純利益最高益更新を達成しました。

その結果、売上高、営業利益、経常利益、当期利益のすべてにおいて、下表の通り3カ年累計目標の概ね3分の1を達成、中計最高業績連続更新に向けて着実な滑り出しとなりました。

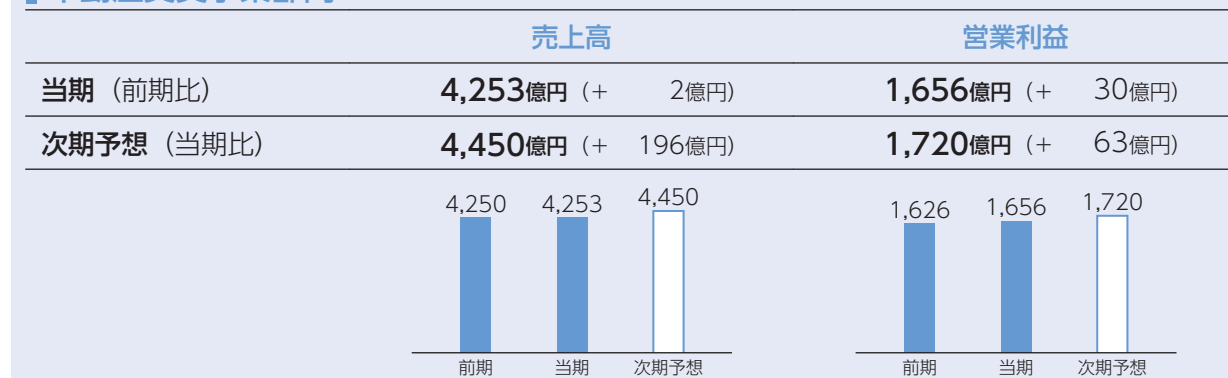
(億円)

	3カ年累計目標※ (2022.4.1~2025.3.31)	当期業績 (2022.4.1~2023.3.31)	達成率
売上高	30,000	9,399	31%
営業利益	7,700	2,413	31%
経常利益	7,500	2,367	32%
当期利益	5,000	1,619	32%

※2022年5月12日公表

(4) 当期の事業部門別の概況

不動産賃貸事業部門



オフィスビル堅調、増収増益

当連結会計年度は、エネルギー価格の高騰により光熱費などの管理費用が増加しましたが、前期に竣工した「住友不動産田町ビル東館」、「住友不動産神田和泉町ビル」などの通期稼働に加え、「ラ・トゥール」シリーズの高級賃貸マンションが好調に推移して業績に寄与しました。

ホテルやイベントホールなどの施設営業分野もコロナ影響による落ち込み幅が縮小した結果、当事業部門の業績は増収増益となりました。

高稼働維持、増床など前向きな需要増

既存ビルの空室率は前期末並の水準で安定的に推移、コロナ禍においても9割超の高稼働を維持しています。足元では、経済活動の正常化に伴い出社率が回復し、働きやすいオフィス環境を志向する企業の移転や、人材確保のための増床など前向きな需要が増えております。当期竣工の大型再開発ビル「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」、次期竣工予定の「中野二丁目計画」など、新規大型ビルのテナント募集も着実に進捗しております。

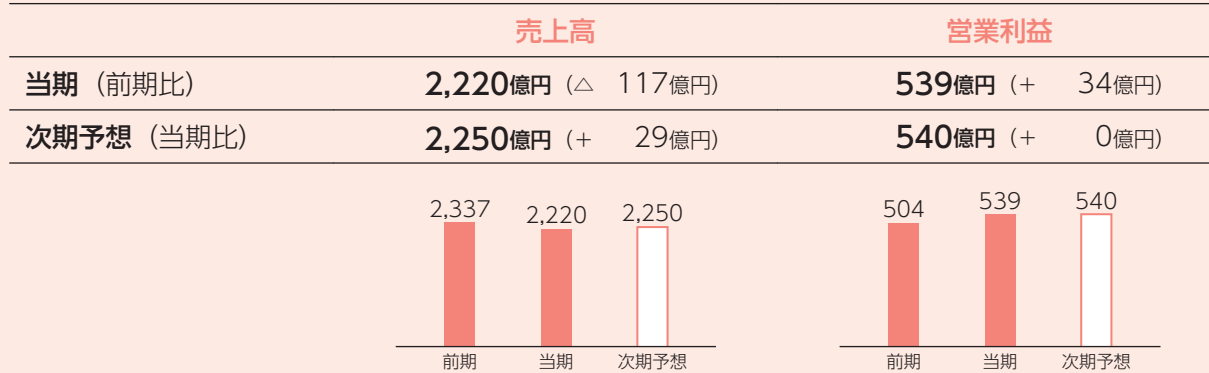
既存ビル空室率

前期末 (2022.3月末)	当期末 (2023.3月末)
5.8%	6.0%



住友不動産東京三田ガーデンタワー

不動産販売事業部門



高水準の利益を維持、営業増益

当連結会計年度は、「グランドヒルズ南青山」、「シティタワー大阪本町」、「梅田ガーデンレジデンス」、「シティハウス小金井公園」などが引渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で2,961戸（前期比△643戸）を販売計上しました。前年に比べ計上戸数が減少したため減収となりましたが、都心物件を中心に好採算のマンションが多く計上された結果、利益率が改善して営業増益となりました。

マンション契約順調、次期計上分の9割確保済み

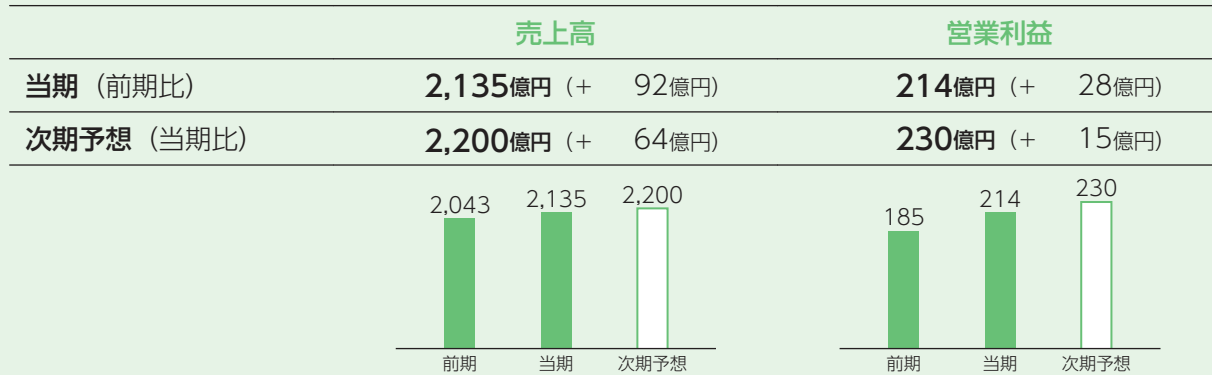
当連結会計年度のマンション契約戸数は3,702戸（前期比+655戸）と、前年に比べ2割増となり、順調に推移しました。その結果、次期計上予定戸数3,000戸に対し期首時点で約90%（前年約80%）が契約済みとなりました。

	当期	(前期比)
マンション契約戸数	3,702戸	(+ 655戸)
計上戸数	2,961戸	(△ 643戸)
マンション・戸建	2,886戸	(△ 683戸)
宅地	75戸	(+ 40戸)
売上高	2,220億円	(△ 117億円)
マンション・戸建	2,004億円	(△ 178億円)
宅地・その他	215億円	(+ 60億円)



グランドヒルズ南青山

完成工事業部門



受注減少も、増収増益で最高益更新

当連結会計年度の受注棟数は、「新築そっくりさん」事業で7,796棟（前期比△566棟）、注文住宅事業で2,071棟（同△548棟）と前年に比べ減少しました。木材などの資材価格上昇を背景に値上げしましたが、値上げ直前の駆け込みの反動減に加え、注文住宅において戸建用地の価格上昇を背景に、土地を新規取得する顧客からの受注が減少していることが主な要因です。

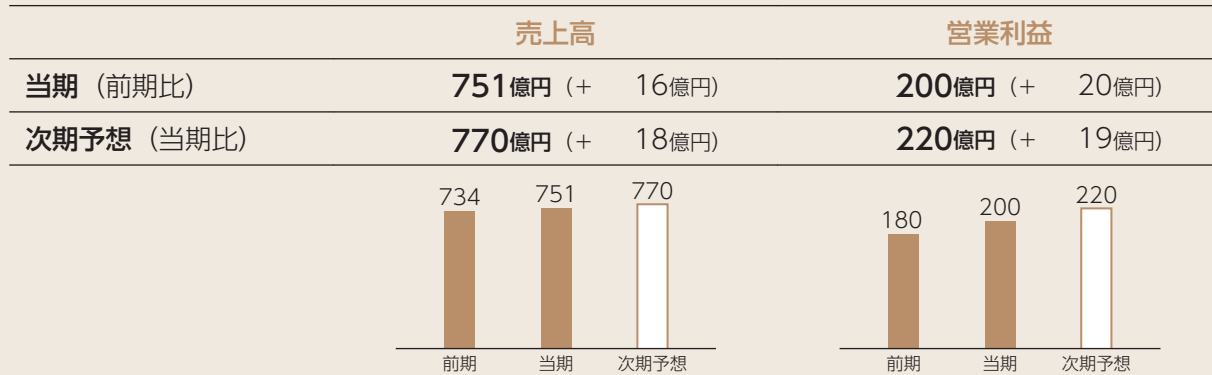
一方、両事業ともに値上げが寄与して増収となったのに加え、国産材の活用などコスト管理を徹底した結果、当事業部門の業績は増収増益となり3期ぶりの最高益更新を達成しました。

	当期	(前期比)
受注棟数	9,867棟	(△ 1,114棟)
新築そっくりさん	7,796棟	(△ 566棟)
注文住宅	2,071棟	(△ 548棟)
計上棟数	10,658棟	(+ 76棟)
新築そっくりさん	8,136棟	(+ 165棟)
注文住宅	2,522棟	(△ 89棟)
売上高	2,027億円	(+ 85億円)
新築そっくりさん	1,107億円	(+ 50億円)
注文住宅	919億円	(+ 35億円)



注文住宅（プレミアム・J）

不動産流通事業部門



増収増益、2期連続最高益更新

当連結会計年度は、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34,906件（前期比△3,238件）と前年に比べ減少しましたが、取扱単価の上昇により増収を確保しました。

その結果、当事業部門の業績は増収増益となり、売上高と営業利益はともに2期連続で過去最高を更新しました。

昨年、業界に先駆けて開始した公正で透明性の高い仲介システム「ステップオークション」は、多くの売主様から高い評価を得ております。当期は、個人情報保護の観点から登記情報により顧客に送付していたダイレクトメールを1月より全廃し、インターネットを活用した広告戦略にシフトするなど、「お客様ファースト」をさらに深化させる取組みを継続しております。

	当期	(前期比)
仲介件数	34,906件	(△ 3,238件)
取扱高	1兆3,961億円	(△ 572億円)
取扱単価	39.9百万円	(+ 1.8百万円)



住友不動産販売(株) 本社営業センター

(5) ESGの推進・SDGsへの貢献

当社は、430年続く住友の事業精神を継承したサステナビリティ経営を実践しており、事業活動を通じて社会課題の解決に貢献しつつ、企業価値の最大化を目指しております。当期のESGに関する主な取組みは以下のとおりです。

■ 当期（2023年3月期）の主な取組み

E 環境 S 社会 G ガバナンス

2022年	4月	新築そっくりさん 既存改修で新たな住宅太陽光発電サービス「すみふ×エネカリ」提供開始	E	S	
		最新のZEH基準を上回る断熱・省エネ性能を確保した戸建住宅「住友不動産の栖（すみか）」販売開始	E	S	
	5月	CO ₂ 排出量削減目標の公表（2030年度中間目標、第九次中計目標）	E		G
		裾野市と「森づくり」包括連携協定を締結	E		
	6月	「新宿住友ビル・三角広場」大規模改修プロジェクト 日本不動産学会業績賞「国土交通大臣賞」を受賞	E	S	
		東京大学・武蔵野大学との共同研究 「新築そっくりさん」建物改修による脱炭素効果の研究成果公表	E		
		ESG指数 構成銘柄に選定「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ」	E	S	G
		ダイキン工業と空調設備の脱炭素に向けた包括連携協定を締結 第一弾：「回収冷媒の再生利用」を推進	E		
	9月	SDGs出前授業「環境に優しい住宅づくり」 鹿骨東小学校（東京都・江戸川区）	E	S	
	10月	住友不動産東京三田ガーデンタワー 当社最大規模オフィスタワー「ZEB Ready」認定取得	E	S	
2023年	1月	新宿住友ビルで分別促進を呼びかける「ペットボトル水平リサイクルイベント」を開催	E	S	
		マルチステークホルダー方針、パートナーシップ構築宣言 開示		S	G
		新任女性社外取締役 公表（2023年6月 正式決定）		S	G
		新宿駅周辺防災対策協議会 一時滞在施設運営実動訓練の実施		S	
	3月	健康経営優良法人2023（大規模法人部門）に認定		S	

これらは、国連の持続可能な開発目標「SDGs」の達成にも貢献しております。

住友不動産東京三田ガーデンタワー
「ZEB Ready」認定取得 **E S**



「三田三・四丁目地区第一種市街地再開発事業」の中核施設となるオフィスタワー棟（地上42階・地下4階）で、現行省エネ水準に対し一次エネルギー消費量を50%削減した高水準の環境性能を誇るオフィスビルとして、建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)の「ZEB Ready」認証を取得しました。

ペットボトル水平リサイクルイベント
「新宿住友ビル」で開催 **E S**

新宿住友ビル三角広場にて行われた「TOKYOキッズフェスタ 2023」内の催しとして、ペットボトル水平リサイクルについて、見て、知って、学び、より一層促進することを目的としたイベントを開催しました。会場全体で32,000人を超えるお客様にご来場いただき、多くの方に



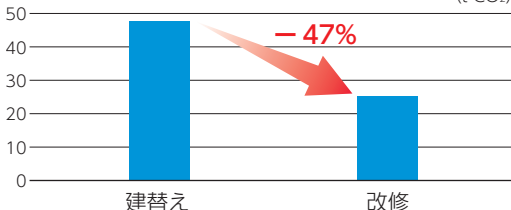
ペットボトルで作られた
全長11mの恐竜化石アート

取組みをお伝えしました。

「新築そっくりさん」共同研究成果公表
建替え比でCO₂排出量47%削減 **E**

東京大学、武蔵野大学と共同で進めていた既存住宅の改修における環境評価手法の確立に向けた研究成果を公表し、建物性能が大きく向上した当社施工の再生戸建住宅において、建替えに比べ、資材投入量が大幅に削減され、CO₂排出量が47%削減されることが確認されました。

■施工時のCO₂排出量 ※住友不動産が施工した一事例において (t-CO₂)



SDGs出前授業「環境にやさしい住宅づくり」**E S**

読売新聞「くらしにSDGs」プロジェクトの一環として、東京都江戸川区立鹿骨東小学校の5年生に対して「長く住み続けられる家を考えよう」をテーマに出前授業を行いました。



健康経営優良法人2023（大規模法人部門）認定 **S**

当社は、経済産業省及び日本健康会議が共同で認定する「健康経営優良法人2023（大規模法人部門）」に認定されました。



2 設備投資の状況

当期は、新規のオフィスビル開発投資を中心に合計4,637億円の設備投資を行いました。

3 資金調達の状況

当期は、以下のとおり社債を発行したほか、金融機関等からの借入金並びにコマーシャル・ペーパーにより必要資金の調達を行いました。

発行会社	発行内容	発行日	満期	発行総額
住友不動産(株)	第111回国内無担保普通社債 (グリーンボンド)	2023年3月30日	2029年3月期	300億円

4 主要な事業内容 (2023年3月31日現在)

事業	主な内容
不動産賃貸事業	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
不動産販売事業	マンション、戸建住宅などの分譲
完成工事業	戸建住宅、マンション等の建築・改修工事請負
不動産流通事業	不動産売買の仲介及び販売代理受託
その他の事業	フィットネスクラブ事業、飲食事業など

5 重要な子会社の状況 (2023年3月31日現在)

会社名	資本金	議決権比率	主要な事業内容
	百万円	%	
住友不動産販売(株)	2,970	100.0	不動産売買・賃貸の仲介及び住宅等の受託販売
住友不動産建物サービス(株)	300	100.0	マンション等の管理受託
住友不動産シスコ(株)	70	100.0	インテリア関連事業、モデルルーム建設
住友不動産ヴィラフォンテーヌ(株)	50	100.0	ビジネスホテル・リゾートホテルの運営
住友不動産バルサール(株)	50	100.0	イベントホール・会議室等の賃貸
住友不動産商業マネジメント(株)	50	100.0	商業施設の運営
住友不動産エスフォルタ(株)	50	100.0	フィットネスクラブの運営

6 従業員の状況 (2023年3月31日現在)

従業員数	前期末比増減
名 12,957	名 △83

(注) うち、当社の従業員数は5,757名(前期末比25名増)であります。

Ⅱ 会社の株式に関する事項 (2023年3月31日現在)

1 株式数

発行可能株式総数 1,900,000,000株
発行済株式の総数 473,938,547株 (自己株式2,147,431株を除く)

2 株主数 16,986名 (うち単元株主数15,526名)

3 大株主

大株主名	持株数	持株比率
	千株	%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	71,324	15.05
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	25,477	5.38
株式会社日本カストディ銀行 (信託口4)	10,952	2.31
株式会社三井住友銀行	10,000	2.11
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
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	7,744	1.63
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

(注) 1. 千株未満の端数は切り捨てて表示しております。
2. 持株比率は自己株式を控除して計算しております。

Ⅲ 会社役員に関する事項

1 取締役及び監査役の氏名等 (2023年3月31日現在)

氏名	地位	担当及び重要な兼職の状況
小野寺 研一	取締役会長	
仁島 浩順	代表取締役社長	ビル事業本部長
小林 正人	代表取締役副社長	住宅分譲事業本部長
尾台 賀幸	代表取締役副社長	企画本部長
竹村 信昭	取締役・専務執行役員	グループコンプライアンス統括、住友不動産販売(株)代表取締役社長
加藤 宏史	取締役・専務執行役員	新築そっくりさん事業本部長、注文住宅事業管掌
片山 久壽	取締役・専務執行役員	都市開発事業本部長
出原 洋三	取締役	
家守 伸正	取締役	JFEホールディングス(株)社外取締役
中村 芳文	常勤監査役	
田中 俊和	常勤監査役	
則久 芳行	監査役	
寺田 千代乃	監査役	アートグループホールディングス(株)代表取締役社長、アート引越センター(株)名誉会長

- (注) 1. 取締役のうち出原洋三及び家守伸正の両氏は、会社法に定める社外取締役であります。
 2. 監査役のうち則久芳行及び寺田千代乃の両氏は、会社法に定める社外監査役であります。
 3. 社外役員の重要な兼職先と当社との間には特別の利害関係はありません。
 4. 当社は、株式会社東京証券取引所に対して、出原洋三、家守伸正、則久芳行及び寺田千代乃の4氏を独立役員として届け出ております。
 5. 執行役員制度の導入に伴い、取締役非兼務の執行役員として、専務執行役員に雨宮竜三氏、常務執行役員に和田一朗、橋爪弘幸、中野誠、川合謙一の4氏、執行役員に宮本大、岡田時之、小島武郎、遠藤毅、藤沼拓人、津村健二、榎井俊幸及び宮川亨之の8氏を選任しております。
 6. 当社は、取締役及び監査役全員を被保険者とする会社法第430条の3第1項に定める役員等賠償責任保険契約を締結しており、当該保険契約上で定められた免責事由に該当するものを除き、取締役及び監査役がその職務の執行に関し責任を負うこと及び当該責任の追及にかかる請求を受けることによって生ずることのある損害等を填補することとしており、当該保険契約の保険料は、当社が全額負担しております。
 7. 2022年6月29日開催の第89期定時株主総会終結のときをもって、伊藤公二氏は取締役を辞任いたしました。

2 役員報酬等

(1) 役員報酬等についての株主総会の決議に関する事項

取締役の金銭報酬の額は、2004年6月29日開催の定時株主総会において前連結会計年度の連結経常利益の1%を取締役報酬の年間総額とすることと決議しております。当該株主総会終結時点の取締役の員数は12名です。

なお、2020年4月1日付で当社は事業拡大に伴う必要な役員登用ができるよう、取締役に準ずるものとして執行役員制度を導入し、業容の更なる拡大と従業員の士気向上を図ることとしました。それに伴い執行役員の報酬も、全取締役の同意のもと、上記取締役報酬の年間総額から支給することとしております。（以下、取締役及び執行役員を合わせ、「取締役等」といいます。）

監査役の金銭報酬の額は、1999年6月29日開催の定時株主総会において月額650万円以内と決議しております。当該株主総会終結時点の監査役の員数は5名です。

(2) 取締役等の個人別の報酬等の内容に係る決定方針及びその決定に係る委任に関する事項

当社は、取締役等の個人別の報酬等の内容に係る決定方針（以下、「決定方針」という。）を取締役会の決議により定めております。決定方針では、各取締役等への報酬は固定報酬のみとし、個人別の報酬額の具体的内容（個別支給金額、支給時期、支給方法等）は、取締役会の委任決議に基づき、取締役会長及び代表取締役の合議にて決定することとしております。合議にあたっては、各取締役の職責や業績への貢献度合いを勘案することとしております。

また、上記取締役報酬の年間総額は前連結会計年度の連結経常利益の1%で確定しておりますが、当期にその全額が各取締役等に支給されるわけではなく、一部を取締役等の個別の金額を確定せず留保しております。将来、各取締役等が退任したときの退職金、業績悪化による各取締役等の報酬の減少補填などは、在任期間中の留保金から支払われます。

当期の取締役等の報酬については、2022年6月29日開催の取締役会委任決議に基づき、小野寺研一氏（取締役会長[取締役会議長]）、仁島浩順氏（代表取締役社長[ビル事業本部長]）、小林正人氏（代表取締役副社長[住宅分譲事業本部長]）、尾台賀幸氏（代表取締役副社長[企画本部長]）の4名の合議により、個人別の報酬額の具体的内容（個別支給金額、支給時期、支給方法等）を決定いたしました。

当該取締役4名はそれぞれ取締役会議長、代表取締役社長、事業部門担当代表取締役副社長、管理部門担当代表取締役副社長であり、各人の見地から、各取締役の職責や業績への貢献度合いを合議の上、総合的に見極めることで適切な評価を行うことができると判断され、これらの権限を委任されたものであることから、取締役会は、当期の取締役等の個人別の報酬の内容が、決定方針に沿うものであると判断しております。

(3) 役員の報酬等の総額等

当期の役員報酬等のうち、役員区分別の当期支給額

役員区分	支給額 (百万円)	種類別の支給額 (百万円)			対象となる 役員の員数 (人)
		基本報酬	業績連動 報酬等	非金銭 報酬等	
取締役等 (うち執行役員(注2)) (うち社外取締役)	1,198 (注1) (420) (48)	1,198 (420) (48)	—	—	19 (9) (2)
監査役 (うち社外監査役)	59 (26)	59 (26)	—	—	4 (2)
合計 (うち社外役員)	1,257 (74)	1,257 (74)	—	—	23 (4)

- (注) 1. 当期の取締役報酬の年間総額は2,213百万円で確定しておりますが、当期に全額が各取締役等へ支給される訳ではなく、上記記載の支給額との差額1,014百万円は、取締役等が退任したときの退職金、将来業績悪化による取締役等の報酬の減少補填などへの備えとして、支払いを留保しております。
2. 取締役等の支給額及び員数には、取締役非兼務の執行役員9名が含まれております。
3. 監査役等の報酬等の総額は、上記記載の支給額であります。

3 社外役員に関する事項

(1) 当事業年度における主な活動状況

区分	氏名	主な活動状況	出席回数
取締役	出原 洋三	取締役会において議案審議等に必要の発言を適宜行うとともに、社外取締役説明会、社外役員会等を通じ、当社グループの経営の監督及び中長期的な企業価値向上の観点からの助言を、独立した立場で行っております。	取締役会 7/7回 (100%)
取締役	家守 伸正	取締役会において議案審議等に必要の発言を適宜行うとともに、社外取締役説明会、社外役員会等を通じ、当社グループの経営の監督及び中長期的な企業価値向上の観点からの助言を、独立した立場で行っております。	取締役会 7/7回 (100%)
監査役	則久 芳行	取締役会及び監査役会において議案審議等に必要の発言を適宜行うとともに、社外役員会等を通じ、当社グループの経営の監督及び中長期的な企業価値向上の観点からの助言を、独立した立場で行っております。	取締役会 7/7回 (100%) 監査役会 14/14回 (100%)
監査役	寺田 千代乃	取締役会及び監査役会において議案審議等に必要の発言を適宜行うとともに、社外役員会等を通じ、当社グループの経営の監督及び中長期的な企業価値向上の観点からの助言を、独立した立場で行っております。	取締役会 7/7回 (100%) 監査役会 14/14回 (100%)

(2) 責任限定契約の内容の概要

当社は社外役員全員との間で、当社に対する損害賠償責任を限定する契約を締結することとしており、当該契約に基づく責任の限度額は、法令の定める最低責任限度額としております。

メ モ

Handwriting practice lines consisting of 20 horizontal dashed lines.

連結計算書類

連結貸借対照表 (2023年3月31日現在)

(単位：百万円)

科目	金額
(資産の部)	
流動資産	1,086,872
現金及び預金	185,119
営業未収入金	38,047
販売用不動産	399,244
仕掛販売用不動産	381,753
未成工事支出金	8,002
その他の棚卸資産	1,070
その他	73,659
貸倒引当金	△24
固定資産	5,278,563
有形固定資産	4,464,465
建物及び構築物	1,965,322
土地	3,057,436
建設仮勘定	126,591
その他	54,765
減価償却累計額及び減損損失累計額	△739,650
無形固定資産	63,292
借地権	60,846
その他	2,446
投資その他の資産	750,805
投資有価証券	628,396
敷金及び保証金	67,043
退職給付に係る資産	292
繰延税金資産	13,249
その他	42,728
貸倒引当金	△905
資産合計	6,365,436

科目	金額
(負債の部)	
流動負債	841,527
支払手形及び営業未払金	29,066
短期借入金	28,610
一年内返済予定の長期借入金	219,472
ノンリコース一年内返済予定長期借入金	4,640
コマーシャル・ペーパー	180,000
一年内償還予定の社債	70,000
未払法人税等	30,827
預り金	75,117
賞与引当金	4,924
その他	198,870
固定負債	3,724,536
社債	250,000
ノンリコース社債	35,600
長期借入金	2,898,052
ノンリコース長期借入金	251,647
退職給付に係る負債	5,534
預り敷金及び保証金	254,008
長期預り金	2,324
その他	27,368
負債合計	4,566,064
(純資産の部)	
株主資本	1,618,875
資本金	122,805
資本剰余金	104,153
利益剰余金	1,396,392
自己株式	△4,476
その他の包括利益累計額	180,497
その他有価証券評価差額金	171,827
繰延ヘッジ損益	5,979
為替換算調整勘定	2,659
退職給付に係る調整累計額	30
純資産合計	1,799,372
負債及び純資産合計	6,365,436

連結損益計算書 (2022年4月1日から2023年3月31日まで)

(単位：百万円)

科目	金額	
営業収益		939,904
営業原価		625,452
売上総利益		314,452
販売費及び一般管理費		73,178
営業利益		241,274
営業外収益		
受取利息及び配当金	16,079	
その他	565	16,645
営業外費用		
支払利息	17,576	
その他	3,691	21,268
経常利益		236,651
特別利益		
固定資産売却益	14	
投資有価証券売却益	4,712	4,727
特別損失		
減損損失	8,099	
固定資産除却損	1,742	
投資有価証券評価損	213	
投資有価証券売却損	7	
その他	979	11,042
税金等調整前当期純利益		230,336
法人税、住民税及び事業税	69,674	
法人税等調整額	△1,263	68,410
当期純利益		161,925
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		161,925

監査報告

会計監査人監査報告書 謄本（連結）

独立監査人の監査報告書

2023年5月23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 秀和
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	高橋 善盛

監査意見

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、住友不動産株式会社の2022年4月1日から2023年3月31日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結計算書類が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、住友不動産株式会社及び連結子会社からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結計算書類の監査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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の連結計算書類に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結計算書類の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結計算書類又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結計算書類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企業会計の基準に準拠して連結計算書類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連結計算書類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。

連結計算書類を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結計算書類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企業会計の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。

連結計算書類の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結計算書類に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結計算書類に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結計算書類の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・連結計算書類の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として連結計算書類を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に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かどうか結論付ける。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、監査報告書において連結計算書類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連結計算書類の注記事項が適切でない場合は、連結計算書類に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査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。
- ・連結計算書類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企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結計算書類の表示、構成及び内容、並びに連結計算書類が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・連結計算書類に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結計算書類の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見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、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の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又は軽減するためにセーフガードを講じ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

会計監査人監査報告書 謄本

独立監査人の監査報告書

2023年5月23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 秀和
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	高橋 善盛

監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、住友不動産株式会社の2022年4月1日から2023年3月31日までの第90期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等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企業会計の基準に準拠して計算書類等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計算書類等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等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企業会計の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。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に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かどうか結論付ける。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、監査報告書において計算書類等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計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査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。
- ・計算書類等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企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の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又は軽減するためにセーフガードを講じ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

監査役会監査報告書 謄本

監 査 報 告 書

当監査役会は、2022年4月1日から2023年3月31日までの第90期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

1. 監査役および監査役会の監査の方法およびその内容

(1) 監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況および結果について報告を受けるほか、取締役等および会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。

(2) 各監査役は、監査役会が定めた監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集および監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施しました。

- 一 取締役会その他重要な会議に出席し、取締役および使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社および主要な事業所において業務および財産の状況を調査いたしました。また、子会社については、子会社の取締役および監査役等と意思疎通および情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。
- 二 事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制その他株式会社およびその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項および第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容および当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役および使用人等からその構築および運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め意見を表明いたしました。
- 三 事業報告に記載されている会社法施行規則第118条第3号イの基本方針および同号口の各取組みについては、取締役会その他における審議の状況等を踏まえ、その内容について検討を加えました。
- 四 会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視および検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（2005年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告およびその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書および個別注記表）およびその附属明細書ならびに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書および連結注記表）について検討いたしました。

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

- 一 事業報告およびその附属明細書は、法令および定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- 二 取締役の職務の執行に関する不正の行為または法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- 三 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容および取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。
- 四 事業報告に記載されている会社の支配に関する基本方針については、指摘すべき事項は認められません。事業報告に記載されている取組みの具体的な内容は、当該基本方針に沿ったものであり、当社の株主共同の利益を損なうものではなく、かつ、当社の会社役員の地位の維持を目的とするものではないと認めます。

(2) 計算書類およびその附属明細書の監査結果

会計監査人有限責任 あずさ監査法人の監査の方法および結果は相当であると認めます。

(3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人有限責任 あずさ監査法人の監査の方法および結果は相当であると認めます。

2023年5月24日

住友不動産株式会社 監査役会

常勤監査役 中村 芳文 ㊞

常勤監査役 田中 俊和 ㊞

監査役 則久 芳行 ㊞

監査役 寺田 千代乃 ㊞

(注) 監査役則久芳行および監査役寺田千代乃は、会社法第2条第16号および第335条第3項に定める社外監査役であります。

以上

株主総会会場ご案内図

開催
会場

東京都新宿区西新宿二丁目6番1号
新宿住友ビル
新宿住友ホール（入口地下1階）



交通
機関

都 営 大 江 戸 線

「都庁前駅」 A6 出口直結

東 京 メ ト ロ 丸 ノ 内 線

「西新宿駅」 2 番出口徒歩 4 分

J R 線

「新宿駅」 西口徒歩 8 分



見やすく読みまちがえにくい
ユニバーサルデザインフォント
を採用しています。

