



株主の皆様へ

2023年度報告書

2023年4月1日～2024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。

2023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。

「第九次中計」2年目の当期業績は、円安などを背景にインフレ傾向が鮮明となる中、市況回復の進むオフィスビル賃貸と堅調な販売環境が続く分譲マンション事業がともに最高益となり業績を牽引し、3期連続の経常最高益と11期連続の純利益最高益を達成することができました。

その結果、中計最終年度の次期予想を加えた3ヵ年累計業績は右頁の通りで、経常利益と当期利益は当初目標を超過達成するとともに、売上高、営業利益、経常利益、当期利益のすべてにおいて前八次の実績を上回り、中計最高業績を達成できる見通しです。

当社は、昨年5月にコロナ禍脱却と経済正常化を受けて「持続的成長のための基本的な経営戦略と中長期見通し」を公表いたしました。一年が経過し、主要事業であるオフィスビル賃貸事業の着実な回復・改善などを受け、次期中期経営計画での経常利益3千億円達成が見通せるようになりました。

加えて、日本最大級の「六本木五丁目再開発」が3月に都市計画決定し事業化に大きく前進したほか、インド・ムンバイの中心部「ワーリー地区」で大型複合開発用地を獲得したことなど、国内外でその先の持続的成長を支える基幹プロジェクトが着実に進捗しています。当社は、こうした具体的な案件に積極投資を継続し、次期中計での経常利益3千億円を通過点とし、更なる高みである4千億円を目指して事業の拡大に邁進してまいります。

今般、これらの要素を織り込み、「持続的成長戦略の積極的見直し」として公表いたしました(3頁・4頁参照)。年間増配ペースを年7円から年10円へと引き上げ、「配当倍増、100円配」を2年前倒して株主還元を一段と強化するなど、これまでの様々な施策を前倒して実現することいたしました。

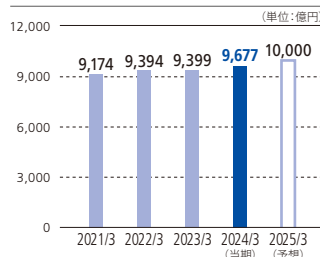
当社は、これらの方針・戦略のもと、引き続き持続的な企業価値の向上に向けた取り組みを着実に推進してまいります。

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。

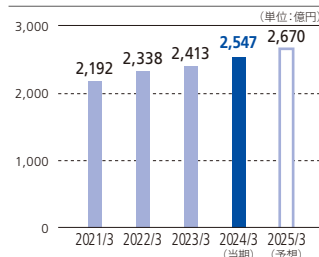
2024年6月

財務ハイライト(連結)

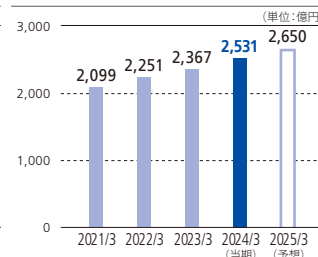
売上高



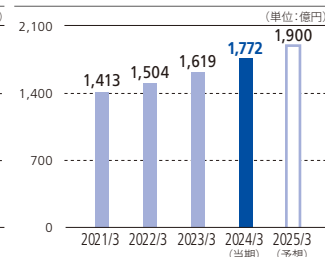
営業利益



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の達成状況

(単位:億円)

	八次実績 (2019.4.1～2022.3.31)	前期	当期	次期予想	九次予想 (3カ年累計)	八次比	九次目標※ (2022.4.1～2025.3.31)
売上高	28,704	9,399	9,677	10,000	29,076	+372	30,000
営業利益	6,875	2,413	2,547	2,670	7,629	+755	7,700
経常利益	6,556	2,367	2,531	2,650	7,548	+992	7,500
当期利益	4,328	1,619	1,772	1,900	5,291	+963	5,000

※2022年5月12日公表

配当について

配当倍増「年100円配」を2年前倒し

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。

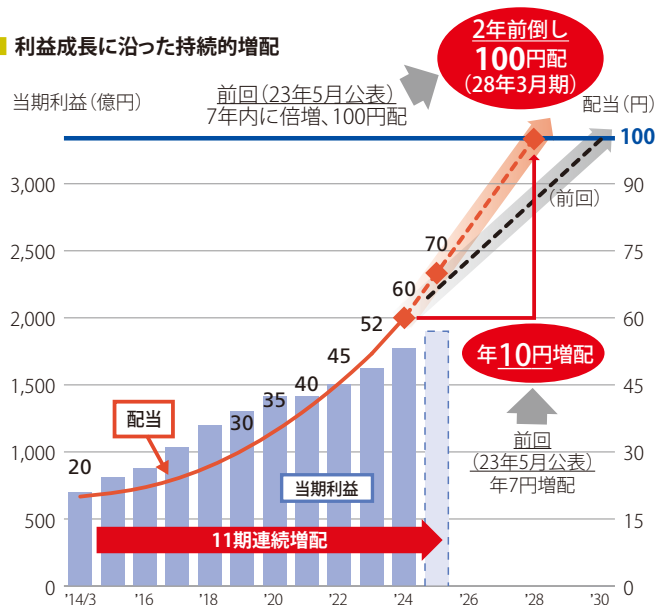
今般、賃貸事業の見通しの改善傾向が明らかとなり、次期中期経営計画での経常利益3千億円達成が見通せるようになったため、毎年の増配ペースを年7円から年10円に引き上げ、昨年掲げた「7年以内に倍増、年100円配」を「2年前倒し」で実現することといたしました。

これに伴い、業績が好調に推移して11期連続の純利益最高益更新となった当期の年間配当金を一株あたり60円（中間配当29円、期末配当31円）とさせていただきます。

なお、次期の年間配当金は一株あたり10円増配の70円（中間配当35円、期末配当35円）を予定しております。

	(一株当たり・円)		
	前 期	当 期	前期比
中 間	24	29	+5
期 末	28	31	+3
年 間	52	60	+8

利益成長に沿った持続的増配



「持続的成長戦略」の積極的見直し(2024年5月9日公表)

当社は、昨年5月にコロナ禍脱却と経済正常化を受けて「持続的成長のための基本的な経営戦略と中長期見通し」を公表いたしました。1年が経過し、事業環境が大きく変動する中で、主要事業は着実に回復・改善し、24/3期決算は当初目標を達成、次期中期経営計画での経常利益3千億円達成が見通せるようになりました。

加えて、国内最大級の基幹開発案件が都市計画決定され大きく事業化に前進したこと、また、インド・ムンバイ中心部での大型複合開発用地を獲得できたことなど、その先の持続的成長を支える具体的案件の積極的な投資を続けることで、次期中計での経常利益3千億円を通過点とし、更なる高みである4千億円を目指し事業の拡大に邁進してまいります。

今般、これらの要素を織り込み、今後の方針について積極的な見直しを行いました。

■ 経常利益の推移



経常利益3千億円達成を見据えた経営戦略の積極的な見直し

(1) 配当倍増「年100円配」の実現を2年前倒し

- ✓ 賃貸事業の見通しの回復・改善により経常利益3千億円の足取りが見えてきたため、株主還元を一段と強化
- ✓ 「7年以内に年100円配」を2年前倒し、「28/3期で100円配」に
- ✓ 2025/3期は70円配、11期連続増配を予定

(2) 政策保有株式の縮減進展、株主資本の10%以下とする目標を3年前倒し

- ✓ 株主資本に対する比率は24/3末で14.2%と着実に低下、28/3末までに10%以下へ
- ✓ 保有意義の低下した株式は計画的に売却 → 売却益は持続的成長のために有効活用

(3) 事前警告型の買収防衛策は2025年6月の更新を行わない

(4) 生産性向上のためのDX投資、教育投資ほか人的資本への積極的投資の継続

- ✓ 「従業員ファーストの経営」と「グループ一体経営」を目指す
- ✓ 職責と実績によって年収を定めるジョブ型に近い給与制度
- ✓ 従業員の90%、管理職の60%が高いモチベーションに支えられたキャリア採用出身者
- ✓ 多様性に富む人員構成が当社グループの成長の原動力

(5) グリーンファイナンスを総額1兆円から2兆円へ倍増

「持続的成長戦略」の積極的見直し全文につきましては、当社ホームページをご参照ください。
<https://www.sumitomo-rd.co.jp/ir/plan.html>

3千億円を通過点とし、更なる高み4千億円へ

当社は、東京都心の大規模再開発事業を成長の最大のエンジンとしています。六本木五丁目、八重洲、築地、六本木三丁目、池袋、飯田橋など進行中の案件が豊富で、当社所有予定延床200万㎡に、投資済額を含め2兆円を投じます。第2のエンジンとして、インド・ムンバイの都心に投資済額を含めて7千億円を投じます。ムンバイは交通インフラの整備が急ピッチで進められ、将来、東京都心部に匹敵するビジネスエリアに進化する可能性を強く感じさせる中、計画延床130万㎡超のプロジェクトが動き出しています。2都市合わせて330万㎡超、2兆7千億円の成長・開発投資により、経常利益4千億円への道筋が見えてくると考えています。

<トピックス>

①日本最大級の市街地再開発「六本木五丁目再開発」※ 都市計画決定

- ✓総延床108万㎡の日本最大級の再開発事業（総事業費8千億円規模）
- ✓地上66階・高さ327m、オフィス中心のタワー延80万㎡
- ✓約1,000戸の住宅やホテル・商業などを併設

※森ビルと共同参画する市街地再開発事業



東京都資料より

②インド・ムンバイ中心部で大規模複合開発用地を獲得

- ✓BKC地区2物件に加え、ワリー地区の大型複合開発用地を獲得（開発可能延床100万㎡超）
- ✓インフラ充実に向けた取り組みが進められ、都市としての発展が一層見込まれるムンバイで、面的複合開発を持続的に推進する総合デベロッパーとしての立場を確立する大きな橋頭堡を築く



ワリー中心部



BKC



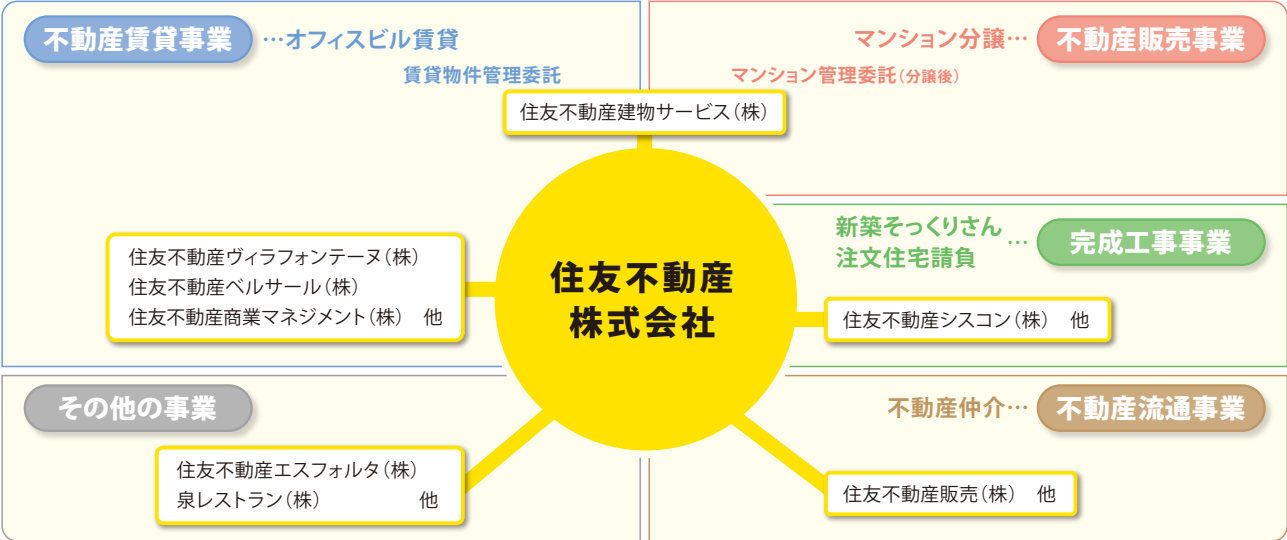
③生まれ変わった「新宿住友ビル」1974年竣工 築50周年

- ✓建て替えではなく「再生」で設備を一新、耐震性を強化
- ✓全天候型大規模イベント空間「三角広場」
- ✓竣工後50年間の累計キャッシュフローは4千億円超、年間100億円を超える賃貸キャッシュフローをもたらす旗艦ビル



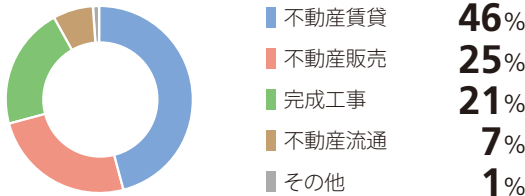
事業の概況

住友不動産グループの事業概要

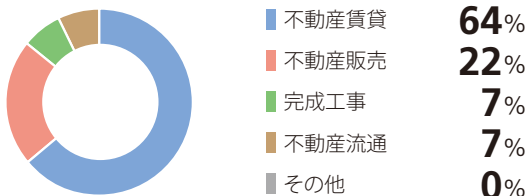


部門別の業績(連結)

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	4,444	(+190)	4,650	(+206)
不動産販売	2,412	(+191)	2,400	(△12)
完成工事	2,051	(△85)	2,150	(+99)
不動産流通	723	(△28)	750	(+27)

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	1,766	(+109)	1,870	(+104)
不動産販売	602	(+63)	550	(△52)
完成工事	208	(△6)	230	(+22)
不動産流通	187	(△13)	220	(+33)

※ 構成比率は2024年3月期実績を消去前の数値で算出しております。

不動産賃貸事業（ビル）

当期は、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、売上、営業利益ともに過去最高を更新しました。

オフィス需要は、働きやすいオフィス環境を志向する企業や事業
拡大のため採用強化を図る企業の新規需要が引き続き旺盛で、
契約面積が解約面積を上回る傾向が続いており、空室率は改善
傾向を辿る見通しです。

また、第4四半期に竣工した「住友不動産中野駅前ビル」、「住
友不動産秋葉原東ビル」はともに満室稼働となり、新規ビルのテナ
ント募集も順調に進捗しております。

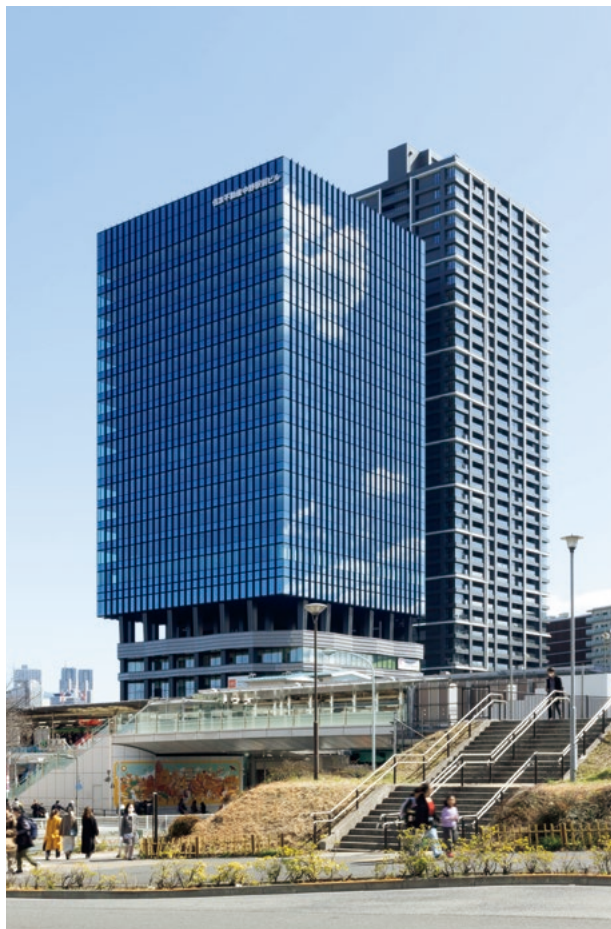
（単位：億円）

	当期（前期比）	次期予想（当期比）
売上高	4,444 （+190）	4,650 （+206）
営業利益	1,766 （+109）	1,870 （+104）



住友不動産新宿南口ビル

（2024年3月竣工）
東京都渋谷区
地上17階／地下1階
延床面積：23,874㎡



住友不動産中野駅前ビル・中野ステーションレジデンス

（2024年2月竣工）
東京都中野区 地上37階／地下2階
延床面積：86,706㎡

事業の概況

不動産販売事業(マンション)

当期は、「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3,524戸(前期比+563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、営業利益は過去最高を更新しました。

マンション契約戸数は3,281戸(前期比△421戸)と、前年に比べ減少しましたが、次期計上予定戸数3,500戸に対し期首時点で約90%(前年約90%)が契約済みとなり、順調に進捗しました。

(単位:億円)

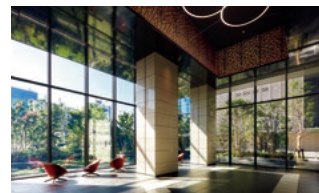
	当期(前期比)	次期予想(当期比)
売上高	2,412 (+191)	2,400 (△12)
営業利益	602 (+63)	550 (△52)



シティタワー新宿

(2023年6月引渡し開始)

東京都新宿区 地上35階／地下2階
総戸数:428戸



シティハウス武蔵野

(2023年4月引渡し開始)

東京都武蔵野市 地上16階／地下2階
総戸数:162戸

完成工事業（ハウジング）

当期の受注棟数は、「新築そっくりさん」事業で6,947棟（前期比△849棟）、注文住宅事業で2,222棟（同+151棟）となりました。当事業部門の業績は、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ものの、両事業ともに計上棟数が減少した結果、減収減益となりました。

当期は、「新築そっくりさん」で高断熱リフォームの受注割合が6割に到達、注文住宅でも断熱等性能最高等級7を実現する新商品を発売、両事業ともに高い環境性能を訴求した商品の販売に注力し受注増に努めています。

〈新築そっくりさん〉施工事例



明るく開放的なリビング＆キッチン



Before



After

3人家族には広すぎる家を一部減築し、耐震補強と断熱工事で安心・快適な住まいに

（単位：億円）

	当期（前期比）	次期予想（当期比）
売上高	2,051 (△85)	2,150 (+99)
営業利益	208 (△6)	230 (+22)

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	6,947 (△849)	7,400 (+453)
注文住宅	2,222 (+151)	2,300 (+78)

〈注文住宅〉立川モデルハウス プレミアムJ



内外を曖昧に区切ることによって空間が境目なく延長される、開かれた住まい



電気エネルギーに頼らず快適に
過ごせる空間を造ることで
SDGsに貢献

事業の概況

不動産流通事業(仲介)

当期は、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31,502件(前期比△3,404件)と前年に比べ減少し、減収減益となりました。

登記情報によるダイレクトメールを個人情報保護の観点から廃止した結果、仲介件数は減少傾向を辿っていましたが、営業拠点の統廃合による営業効率の改善や、Web広告強化の取り組みを推進した結果、第4四半期に問合せ件数が増加したのに加え、仲介収益が契約ベースで前年比プラスに転じるなど、足元では回復の兆しが出始めています。

(単位:億円)

	当期(前期比)	次期予想(当期比)
売上高	723 (△28)	750 (+27)
営業利益	187 (△13)	220 (+33)

マンションプラザ

2019年6月より首都圏3店舗でスタートし、現在、首都圏・関西・九州・北海道に全20店舗を展開しています(2024年3月末現在)。店舗には、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た社内資格「マンションエキスパート」を取得したプロフェッショナルを配置し、エリアや物件に精通させることで、物件の資産価値をより的確に評価した仲介サービスを提供いたします。



ステップオークション

ステップオークションは、個人の購入希望者への紹介だけでなく、売主の希望や不動産の特性に応じて取引先の宅建業者にも広く紹介を行うことで、一層のお客ニーズに即した売却を目指すサービスです。従来は店舗毎に数十社との取引だったものを、本システムでは全国延べ7,500社超の宅地建物取引事業者に一括で物件情報を提供し、申し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ご紹介します。



すみふの仲介ステップ



住友不動産販売(株) 本社営業センター

『住友不動産中野駅前ビル』、『中野ステーションレジデンス』竣工 オフィスビル満室稼働・住宅棟入居開始

ビル
賃貸マンション

JR「中野」駅前にて開発を推進してまいりました中野二丁目地区第一種市街地再開発事業において、中核となる「住友不動産中野駅前ビル」、「中野ステーションレジデンス」が2024年2月に竣工いたしました。

本物件は、中野サンプラザ跡地再開発をはじめ複数の開発により変わりゆく中野エリアにおいて、駅前立地を活かした業務・住宅・商業等の多様な都市機能が集積する複合施設として整備しています。

オフィスビルは、総貸室面積約26,400㎡、基準階貸室面積1,750㎡超の広く柔軟なレイアウトが可能な整形無柱空間とするほか、三段階の無停電対応や免震構造採用など高水準のBCP対応設備を備えています。

住宅は、総戸数396戸、1K～4LDKまで幅広い間取り面積の住戸を揃え、日常をサポートする充実したフロントサービスとともに多様なライフスタイルにお応えする都市型高級賃貸レジデンスとしています。

JR中央線・総武線、東京メトロ東西線の3路線が利用でき、都心へのスムーズなアクセスを可能とする優れた交通利便性と併せて高く評価いただき、オフィスビルは満室稼働、住宅においても高い反響をいただいております。



外観（手前：オフィス棟、奥：住宅棟）



オフィスフロア



レジデンス 室内例

	住友不動産中野駅前ビル	中野ステーションレジデンス
	延床面積 約49,800㎡	総戸数 396戸
階数	地上20階／地下2階	地上37階／地下2階
主用途	業務・商業	住宅

「北仲通北地区A1・2地区プロジェクト」着工 『(仮称)ラ・トゥール横浜』2027年開業予定

賃貸マンション



横浜市中区、みなとみらい線「馬車道」駅至近の、みなとみらいエリアを一望できる立地で、株式会社大和地所と開発を進めている、住宅・ホテルからなる総延床面積約97,000㎡の大規模複合開発の施設概要が決定し、建設工事に着手いたしました。

住宅は、当社の最上級賃貸レジデンス「ラ・トゥール」シリーズが横浜に初進出いたします。全部屋バルコニーレスのダイレクトスカイビューで、24時間バイリンガル対応のコンシェルジュやヴァレーサーサービス等、ラグジュアリーホテル並みのサービスを提供いたします。また、ホテルは共同事業主である株式会社大和地所の誘致により、世界的に展開されるヒルトンのラグジュアリーブランド「コンラッド・ホテルズ&リゾーツ」が横浜に初進出いたします。

国際都市「横浜」の発展に資するまちづくりを目指し、2027年の開業を目指して開発を進めてまいります。



延床面積	約97,000㎡
階数	地上40階/地下2階
用途	18~40階:「(仮称)ラ・トゥール横浜」 総戸数224戸、 平均専有面積100㎡超(最大280㎡) 1~16階:「コンラッド横浜」 総客室272室
竣工	2026年11月予定

産・学・公が連携した京都経済の発展に寄与するインキュベーションオフィス 『GROWTH京都河原町』2024年4月1日開業

ビル

ESG

当社は、スタートアップとベンチャーキャピタル、事業会社を繋ぐ交流イベントの開催や、初期費用を抑えたオフィス「GROWTH」シリーズを提供するなど、次世代を担うスタートアップ支援に取り組んでおりますが、この度、京都市と連携した新たなインキュベーションオフィス「GROWTH京都河原町」を2024年4月1日にオープンいたしました。

京都市は、2020年には、政府の進める「世界に伍するスタートアップ・エコシステム拠点形成戦略・グローバル拠点都市」に選定されており、進出検討段階から進出後の事業展開においても様々な支援制度が設けられるなど、行政・経済団体・産業支援機関・大学・金融機関などが一体となり、起業家を生み育てるスタートアップ・エコシステムを推進しています。

今般の「GROWTH京都河原町」は、東京の同施設を相互利用可能とするほか、シリーズ初の学生が利用可能な施設とし、当社開催のビジネスマッチングイベントなどを通じて、大手事業会社やベンチャーキャピタルと繋ぐなど、産・学・公が連携したスタートアップの持続的な成長支援を行ってまいります。



2023年5月1日より順次オープン

東京	
・GROWTH虎ノ門	2023/5/1
└─G-STATION SQUARE	2023/10/1
・GROWTH渋谷	2023/9/1
・GROWTH六本木	2023/11/1
・GROWTH神田	2024/2/1
・GROWTH九段下	2024/4/15
└─NOW Square	2024/2/1
・GROWTH新宿	2024/4/16
・GROWTH飯田橋	2024/6/1
・GROWTH三田	Coming Soon
大阪	
・GROWTH大阪中之島	2024/4/1
京都	
・GROWTH京都河原町	2024/4/1



「GROWTH京都河原町」内観

ハウジング
ESG

「新築そっくりさん」高断熱リフォーム 2023年日経優秀製品・サービス賞において日経産業新聞賞受賞 住宅改修で、新築住宅の省エネ基準※と同等の断熱性能を実現

当社の住まいまるごと再生事業で提供している「新築そっくりさん 高断熱リフォーム」が、日本経済新聞社が独自に選定した候補の中から、特に優れた新製品・サービスを表彰する「2023 年日経優秀製品・サービス賞」において「日経産業新聞賞」を受賞しました。本商品は、戸建て住宅改修に際して、断熱材の充填やサッシ等の交換、熱や冷気を回収する24時間の換気システムを導入し、築年数が経過した古い家でも断熱性能を飛躍的に高めることを可能とした商品です。

現在、大規模リフォームの6割を超えるお客様に採用されており、好評いただいております。

省エネ性能の劣る既存住宅は国内に約4,000万戸あり、住宅の脱炭素化は大きな社会課題です。当社は引き続き「高断熱リフォーム」を積極的に提案し、お客様に快適な住まいをご提供するとともに社会課題の解決にも取り組んでまいります。

※平成28年省エネ基準



「新築そっくりさん 高断熱リフォーム」施工物件



「注文住宅」 最高水準の断熱性能とデザイン性を両立する住まい『断熱最高等級7の家』販売開始

ハウジング
ESG

政府が脱炭素推進策として新築住宅の断熱性能を段階的に引き上げ、2030年には断熱等性能等級5を最低基準とするなど住宅市場全体の高品質化を進める中、当社は注文住宅事業において、国の断熱性能基準を上回り、都心から寒冷地まで幅広く対応できる断熱等性能最高等級7の商品を開発いたしました。

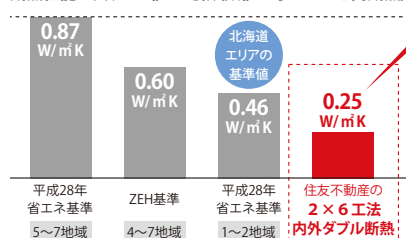
今般の断熱等級を実現するには、高性能な断熱材や設備の使用に加え、気密性能や居住性を保つための高度な設計力と施工力を要し、提供している企業はごく一部に限られております。当社は、「2×6工法」、「内外壁のダブル断熱」、「高断熱トリプルガラス樹脂サッシ」を組み合わせた独自の工法により高断熱性能を保持し、かつ居住性を損なわない高いデザイン性を両立させたプランをご提案してまいります。本商品を通じて、お客様へより快適な暮らしをご提供するとともに、省エネ性能を大幅に向上した高性能住宅の普及を推進し、脱炭素社会の実現に貢献してまいります。



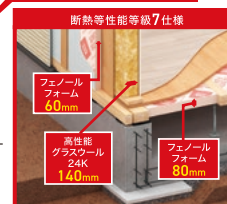
断熱等性能等級表

2022年10月施行	新設 等級 7	目指すべき スタンダード
2022年10月施行	新設 等級 6	
2022年4月施行	新設 等級 5	2030年度義務化予定
	等級 4	2025年義務化予定

断熱性能を表すUA値の比較（数値が小さいほど高断熱）



平成28年省エネ基準比 断熱性能3倍以上



財務諸表(連結)

連結貸借対照表

資産の部			
科 目	期 別	当 期	前 期
		(2024年3月31日現在)	(2023年3月31日現在)
流動資産		1,070,877	1,086,872
現金及び預金		103,911	185,119
営業未収入金		31,547	38,047
販売用不動産		396,807	399,244
仕掛販売用不動産		474,633	381,753
その他		63,977	82,708
固定資産		5,607,513	5,278,563
有形固定資産		4,526,450	4,464,465
建物及び構築物(純額)		1,281,710	1,265,357
土地		3,148,573	3,057,436
建設仮勘定		81,151	126,591
その他(純額)		15,015	15,078
無形固定資産		68,826	63,292
投資その他の資産		1,012,235	750,805
投資有価証券		885,526	628,396
敷金及び保証金		64,451	67,043
その他		62,256	55,365
資産合計		6,678,390	6,365,436

負債の部			
科 目	期 別	当 期	前 期
		(2024年3月31日現在)	(2023年3月31日現在)
流動負債		848,563	841,527
支払手形及び営業未払金		35,216	29,066
短期借入金、コマーシャル・ペーパー		137,665	208,610
1年内償還予定の社債*		90,000	70,000
1年内返済予定の長期借入金*		293,789	224,112
その他		291,892	309,739
固定負債		3,779,244	3,724,536
社債*		305,600	285,600
長期借入金*		3,134,510	3,149,699
預り敷金及び保証金		258,494	254,008
その他		80,639	35,227
負債合計		4,627,807	4,566,064
純資産の部			
株主資本		1,769,030	1,618,875
その他の包括利益累計額		281,552	180,497
純資産合計		2,050,582	1,799,372
負債純資産合計		6,678,390	6,365,436

* 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)

連結損益計算書

科 目	期 別	当 期	前 期
		(2023年4月1日～ 2024年3月31日)	(2022年4月1日～ 2023年3月31日)
営業収益		967,692	939,904
売上総利益		332,349	314,452
販売費及び一般管理費		77,682	73,178
営業利益		254,666	241,274
営業外収益		20,597	16,645
営業外費用		22,152	21,268
経常利益		253,111	236,651
特別利益		12,895	4,727
特別損失		12,744	11,042
税金等調整前当期純利益		253,263	230,336
法人税等		76,092	68,410
親会社株主に帰属する当期純利益		177,171	161,925

(単位:百万円)

連結キャッシュ・フロー計算書

科 目	期 別	当 期	前 期
		(2023年4月1日～ 2024年3月31日)	(2022年4月1日～ 2023年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		232,033	165,112
投資活動によるキャッシュ・フロー		△310,694	△489,799
財務活動によるキャッシュ・フロー		△3,655	355,555
現金及び現金同等物に係る換算差額		1,389	2,874
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△80,927	33,742
現金及び現金同等物の期首残高		184,052	150,309
現金及び現金同等物の期末残高		103,125	184,052

(単位:百万円)

連結株主資本等変動計算書 当期(2023年4月1日～2024年3月31日)

	株主資本					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	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	為替換算調整 勘定	退職給付に係る 調整累計額	その他の包括 利益累計額合計	
2023年4月1日残高	122,805	104,153	1,396,392	△4,476	1,618,875	171,827	5,979	2,659	30	180,497	1,799,372
当期変動額											
剰余金の配当			△27,014		△27,014						△27,014
親会社株主に帰属する当期純利益			177,171		177,171						177,171
自己株式の取得				△1	△1						△1
自己株式の処分		0		0	0						0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						97,139	1,203	2,037	675	101,055	101,055
当期変動額合計	—	0	150,156	△1	150,154	97,139	1,203	2,037	675	101,055	251,210
2024年3月31日残高	122,805	104,153	1,546,549	△4,478	1,769,030	268,967	7,182	4,696	706	281,552	2,050,582

(単位:百万円)

会社概要／株式情報

会社概要

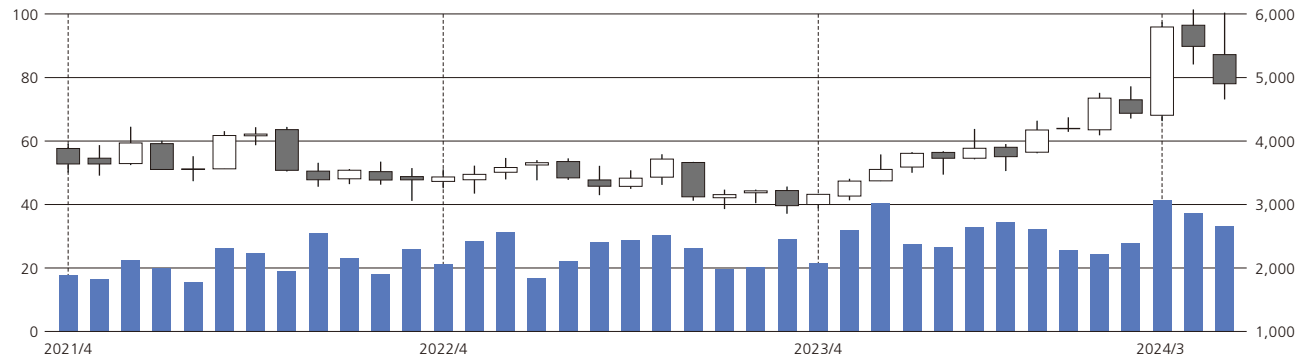
商号 住友不動産株式会社
本社 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号（新宿NSビル）
設立 1949年12月1日
資本金 122,805,350,767円（2024年3月31日現在）
従業員数 12,898名（2024年3月31日現在・連結）
HPアドレス <https://www.sumitomo-rd.co.jp/>

役員（2024年6月27日現在）

取締役会長	小野寺 研一	社外取締役	家守 伸正
代表取締役社長	仁島 浩順		寺田 千代乃
代表取締役副社長	小林 正人		田村 計
	尾台 賀幸		
取締役・専務執行役員	加藤 宏史	常勤監査役	中村 芳文
	片山 久壽		田中 俊和
		社外監査役	酒井 孝志
			長谷川 尚子
専務執行役員	雨宮 竜三	執行役員	宮本 大
常務執行役員	和田 一郎		遠藤 毅
	橋爪 弘幸		藤沼 拓人
	中野 誠		津村 健二
	川合 謙一		榊井 俊幸
	岡田 時之		宮川 享之
	小島 武郎		三好 麻里
			茂木 哲也

株価の推移

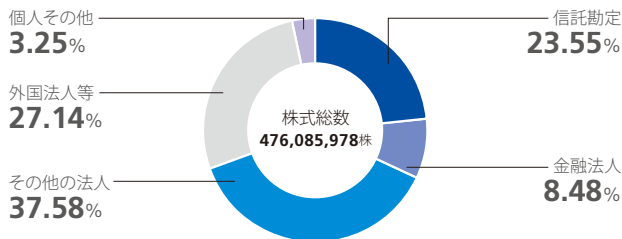
（出来高 単位：百万株）



株式情報（2024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 15,026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)	61,237	12.92%
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	23,304	4.92%
株式会社日本カストディ銀行(信託口4)	10,944	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%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	8,188	1.73%
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%

（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。

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
株主名簿管理人及び 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及びご照会について

〈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及びご照会について】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及びご照会について】に記載の照会先にご連絡ください。

—信用と創造—



住友不動産

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

