

四 半 期 報 告 書

(第91期第1四半期)

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】 2023年8月14日

【四半期会計期間】 第91期第1四半期(自 2023年4月1日 至 2023年6月30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1四半期 連結累計期間	第91期 第1四半期 連結累計期間	第90期
会計期間	自 2022年4月1日 至 2022年6月30日	自 2023年4月1日 至 2023年6月30日	自 2022年4月1日 至 2023年3月31日
売上高 (百万円)	243,524	253,138	939,904
経常利益 (百万円)	76,264	82,071	236,651
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (百万円)	52,890	56,880	161,925
四半期包括利益又は 包括利益 (百万円)	50,785	104,092	187,599
純資産額 (百万円)	1,673,911	1,890,194	1,799,372
総資産額 (百万円)	5,797,748	6,454,240	6,365,436
1株当たり四半期 (当期)純利益 (円)	111.60	120.02	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 (%)	28.9	29.3	28.3

- (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1四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1四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（当社及び当社の関係会社）が判断したものであります。

(1) 業績の状況

増収増益、11期連続最高益更新に向け順調な進捗

当第1四半期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を上回り増収増益となりました。通期業績予想に対する進捗率は経常利益33%、純利益33%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。

オフィスビル賃貸堅調、分譲マンション2桁増益

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が大型ビル竣工による減価償却費などの費用増を吸収して前年並みの業績を確保したのに加え、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2桁の増益率となり業績を牽引しました。また、不動産流通事業も2期連続で最高益を更新して業績に寄与しました。

受取配当金の増加により営業外損益は39億円（前年同期比+12億円）、特別損益は△1億円（同+3億円）となりました。その結果、売上高2,531億円（前年同期比+3.9%）、営業利益781億円（同+6.2%）、経常利益820億円（同+7.6%）、親会社株主に帰属する四半期純利益568億円（同+7.5%）となりました。

（百万円）

	前第1四半期連結累計期間 (2022. 4. 1～2022. 6. 30)	当第1四半期連結累計期間 (2023. 4. 1～2023. 6. 30)	増減
売上高	243,524	253,138	+9,613
営業利益	73,595	78,151	+4,556
経常利益	76,264	82,071	+5,807
親会社株主に帰属する 四半期純利益	52,890	56,880	+3,989

主要セグメント別の概況

（百万円）

売上高	前第1四半期連結累計期間 (2022. 4. 1～2022. 6. 30)	当第1四半期連結累計期間 (2023. 4. 1～2023. 6. 30)	増減
不動産賃貸	103,488	107,508	+4,020
不動産販売	94,888	100,924	+6,036
完成工事	26,440	24,987	△1,452
不動産流通	18,041	18,995	+953
連結計	243,524	253,138	+9,613

（百万円）

営業利益	前第1四半期連結累計期間 (2022. 4. 1～2022. 6. 30)	当第1四半期連結累計期間 (2023. 4. 1～2023. 6. 30)	増減
不動産賃貸	43,622	43,508	△114
不動産販売	30,176	34,471	+4,295
完成工事	△1,317	△1,314	+3
不動産流通	5,134	5,494	+360
連結計	73,595	78,151	+4,556

<不動産賃貸事業部門>

既存ビル増収増益、計画通り

当第1四半期は、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、前年並みの営業利益を確保しました。

通期業績予想に対する営業利益進捗率は25%と、当事業部門の業績は計画通りに推移していると判断しております。

高稼働維持、新規需要堅調

既存ビルの空室率は前期末並みの水準で安定的に推移、9割超の高稼働を維持しております。また、前第4四半期竣工の「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」、当期竣工予定の「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。

	前期末 (2023.3月末)	当第1四半期末 (2023.6月末)
既存ビル空室率	6.0%	6.0%

<不動産販売事業部門>

営業利益進捗率6割超、計画通り

当第1四半期は、「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1,465戸（前年同期比+278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、2桁の増益率で増収増益となりました。

通期業績予想に対する営業利益進捗率は64%に達しておりますが、当事業部門の業績は計画通りの進捗と判断しております。

マンション契約順調、当期計上分は確保済

当第1四半期のマンション契約戸数は788戸（前年同期比△299戸）と、前年に比べ減少しましたが、次期以降計上予定分を含め、計画通り順調に進捗しております。なお、当期計上予定戸数（3,000戸）に対する契約は確保済となりました。

	前第1四半期連結累計期間 (2022.4.1~2022.6.30)	当第1四半期連結累計期間 (2023.4.1~2023.6.30)	増減
マンション契約戸数	1,087	788	△299
計上戸数	1,187	1,465	+278
マンション・戸建	1,169	1,454	+285
宅地	18	11	△7
売上高（百万円）	94,888	100,924	+6,036
マンション・戸建	82,952	98,125	+15,173
宅地・その他	11,935	2,798	△9,136

<完成工事事業部門>

受注利益率改善、計画通り

当第1四半期の受注棟数は、「新築そっくりさん」事業で1,698棟（前年同期比△287棟）、注文住宅事業で483棟（同+19棟）となりました。当事業部門の業績は、計上棟数が減少したため減収となりましたが、両事業とも販売価格の値上げが浸透し利益率が改善傾向にあり、例年通り計上棟数も下半期を中心に増加する見通しであることから、通期業績に対して計画通りの進捗と判断しております。

	前第1四半期連結累計期間 (2022.4.1~2022.6.30)	当第1四半期連結累計期間 (2023.4.1~2023.6.30)	増減
受注棟数	2,449	2,181	△268
新築そっくりさん	1,985	1,698	△287
注文住宅	464	483	+19
計上棟数	1,385	1,255	△130
新築そっくりさん	1,116	1,037	△79
注文住宅	269	218	△51
売上高（百万円）	23,234	21,804	△1,429
新築そっくりさん	13,399	13,177	△221
注文住宅	9,835	8,627	△1,207

<不動産流通事業部門>

売上、利益ともに過去最高更新、計画通り

当第1四半期は、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8,455件（前年同期比△343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増益を確保しました。売上高と営業利益は、ともに同期間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25%と、当事業部門の業績は計画通りに推移していると判断しております。

	前第1四半期連結累計期間 (2022.4.1~2022.6.30)	当第1四半期連結累計期間 (2023.4.1~2023.6.30)	増減
仲介件数	8,798	8,455	△343
取扱高（百万円）	337,585	351,019	+13,433
取扱単価（百万円）	38.3	41.5	+3.1

<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2,724百万円（前年同期比+355百万円）、営業利益364百万円（同+152百万円）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1四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てきましたが、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期定時株主総会終了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否か、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、当社社員の地位の維持を目的とするものではありません。

(注) 本対応方針の詳細な内容については、当社ホームページ

(https://www.sumitomo-rd.co.jp/uploads/2022.05.12_release2.pdf) 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1四半期連結累計期間において、「主要な設備の状況」に重要な変更はありません。

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1四半期会計期間末 現在発行数(株) (2023年6月30日)	提出日現在 発行数(株) (2023年8月14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4月1日～ 2023年6月30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1四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1四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3月31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3月31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 473,870,600	4,738,706	—
単元未満株式	普通株式 67,978	—	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	—	4,738,706	—

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式31株が含まれております。

② 【自己株式等】

2023年3月31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1四半期連結会計期間(2023年4月1日から2023年6月30日まで)および第1四半期連結累計期間(2023年4月1日から2023年6月30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1四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	185,119	203,095
営業未収入金	38,047	17,411
販売用不動産	399,244	369,072
仕掛販売用不動産	381,753	386,086
未成工事支出金	8,002	16,401
その他の棚卸資産	1,070	820
その他	73,659	67,352
貸倒引当金	△24	△40
流動資産合計	1,086,872	1,060,198
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,965,322	1,960,103
減価償却累計額及び減損損失累計額	△699,964	△713,675
建物及び構築物（純額）	1,265,357	1,246,428
土地	3,057,436	3,079,788
建設仮勘定	126,591	136,289
その他	54,765	55,350
減価償却累計額	△39,686	△40,643
その他（純額）	15,078	14,707
有形固定資産合計	4,464,465	4,477,213
無形固定資産		
借地権	60,846	60,886
その他	2,446	2,599
無形固定資産合計	63,292	63,485
投資その他の資産		
投資有価証券	628,396	734,464
敷金及び保証金	67,043	66,463
退職給付に係る資産	292	334
繰延税金資産	13,249	13,148
その他	42,728	39,820
貸倒引当金	△905	△888
投資その他の資産合計	750,805	853,343
固定資産合計	5,278,563	5,394,042
資産合計	6,365,436	6,454,240

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	29,066	26,295
短期借入金	28,610	34,605
1年内返済予定の長期借入金	219,472	213,140
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	4,640	4,572
コマーシャル・ペーパー	180,000	168,000
1年内償還予定の社債	70,000	110,000
未払法人税等	30,827	24,826
預り金	75,117	41,526
賞与引当金	4,924	932
その他	198,870	203,632
流動負債合計	841,527	827,530
固定負債		
社債	250,000	280,000
ノンリコース社債	35,600	35,600
長期借入金	2,898,052	2,863,407
ノンリコース長期借入金	251,647	250,546
退職給付に係る負債	5,534	5,496
預り敷金及び保証金	254,008	252,577
長期預り金	2,324	565
その他	27,368	48,322
固定負債合計	3,724,536	3,736,515
負債合計	4,566,064	4,564,046
純資産の部		
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	1,440,003
自己株式	△4,476	△4,476
株主資本合計	1,618,875	1,662,485
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	220,705
繰延ヘッジ損益	5,979	4,134
為替換算調整勘定	2,659	2,845
退職給付に係る調整累計額	30	23
その他の包括利益累計額合計	180,497	227,708
純資産合計	1,799,372	1,890,194
負債純資産合計	6,365,436	6,454,240

(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1四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)
営業収益	243,524	253,138
営業原価	155,119	159,029
売上総利益	88,405	94,108
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	6,110	6,391
賞与引当金繰入額	18	6
退職給付費用	269	179
広告宣伝費	1,986	2,522
その他	6,425	6,857
販売費及び一般管理費合計	14,810	15,956
営業利益	73,595	78,151
営業外収益		
受取利息及び配当金	7,793	9,336
その他	34	60
営業外収益合計	7,827	9,396
営業外費用		
支払利息	4,307	4,526
その他	851	950
営業外費用合計	5,158	5,477
経常利益	76,264	82,071
特別利益		
固定資産売却益	—	1
投資有価証券売却益	0	0
特別利益合計	0	2
特別損失		
固定資産除却損	170	185
投資有価証券評価損	290	—
投資有価証券売却損	1	—
その他	24	0
特別損失合計	486	185
税金等調整前四半期純利益	75,777	81,888
法人税等	22,886	25,007
四半期純利益	52,890	56,880
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	52,890	56,880

【四半期連結包括利益計算書】

【第1四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)
四半期純利益	52,890	56,880
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△6,689	48,878
繰延ヘッジ損益	2,792	△1,844
為替換算調整勘定	1,718	185
退職給付に係る調整額	74	△7
その他の包括利益合計	△2,105	47,211
四半期包括利益	50,785	104,092
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	50,785	104,092
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1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30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1四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1四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1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)
減価償却費	15,554百万円	17,886百万円

(株主資本等関係)

I 前第1四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年6月30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

2. 基準日が当第1四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1四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1四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年6月30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

2. 基準日が当第1四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1四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1四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年6月30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	102,928	94,865	26,036	17,594	2,099	243,524	—	243,524
セグメント間の 内部売上高又は振替高	559	22	404	447	268	1,702	△1,702	—
計	103,488	94,888	26,440	18,041	2,368	245,226	△1,702	243,524
セグメント利益	43,622	30,176	△1,317	5,134	211	77,827	△4,232	73,595

(注)1 セグメント利益の調整額△4,232百万円は、セグメント間取引消去△47百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△4,185百万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1四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年6月30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	106,780	100,905	24,406	18,576	2,469	253,138	—	253,138
セグメント間の 内部売上高又は振替高	727	19	581	418	254	2,001	△2,001	—
計	107,508	100,924	24,987	18,995	2,724	255,139	△2,001	253,138
セグメント利益	43,508	34,471	△1,314	5,494	364	82,524	△4,372	78,151

(注)1 セグメント利益の調整額△4,372百万円は、セグメント間取引消去1百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△4,373百万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1四半期連結累計期間（自 2022年4月1日 至 2022年6月30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)	87,549	—	—	—	—	87,549
マンション・戸建	—	82,930	—	—	—	82,930
新築そっくりさん	—	—	13,399	—	—	13,399
注文住宅	—	—	9,835	—	—	9,835
不動産仲介	—	—	—	17,135	—	17,135
その他	15,379	11,935	2,802	458	2,099	32,673
外部顧客への売上高	102,928	94,865	26,036	17,594	2,099	243,524

(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1四半期連結累計期間（自 2023年4月1日 至 2023年6月30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)	90,020	—	—	—	—	90,020
マンション・戸建	—	98,106	—	—	—	98,106
新築そっくりさん	—	—	13,177	—	—	13,177
注文住宅	—	—	8,627	—	—	8,627
不動産仲介	—	—	—	17,809	—	17,809
その他	16,760	2,798	2,601	766	2,469	25,394
外部顧客への売上高	106,780	100,905	24,406	18,576	2,469	253,138

(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1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)
1株当たり四半期純利益	111.60円	120.02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)	52,890	56,880
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)	52,890	56,880
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】

該当事項はありません。

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

2023年8月10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1四半期連結会計期間（2023年4月1日から2023年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（2023年4月1日から2023年6月30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6月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する第1四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、継続企業の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】 2023年8月14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1四半期（自 2023年4月1日 至 2023年6月30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。