

【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11月13日
【四半期会計期間】	第91期第2四半期(自 2023年7月1日 至 2023年9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2四半期 連結累計期間	第91期 第2四半期 連結累計期間	第90期
会計期間	自 2022年4月1日 至 2022年9月30日	自 2023年4月1日 至 2023年9月30日	自 2022年4月1日 至 2023年3月31日
売上高 (百万円)	474,871	505,243	939,904
経常利益 (百万円)	136,477	149,588	236,651
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (百万円)	94,050	105,924	161,925
四半期包括利益又は 包括利益 (百万円)	97,653	168,102	187,599
純資産額 (百万円)	1,720,779	1,954,204	1,799,372
総資産額 (百万円)	5,854,704	6,550,878	6,365,436
1株当たり四半期 (当期)純利益 (円)	198.45	223.50	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 (%)	29.4	29.8	28.3
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	101,342	199,675	165,112
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	99,622	189,566	489,799
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	25,018	37,957	355,555
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高 (百万円)	180,560	233,989	184,052

回次	第90期 第2四半期 連結会計期間	第91期 第2四半期 連結会計期間
会計期間	自 2022年7月1日 至 2022年9月30日	自 2023年7月1日 至 2023年9月30日
1株当たり四半期純利益 (円)	86.85	103.48

- (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2四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2四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期連続最高益更新に向け順調な進捗、増配継続

当第2四半期（4-9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2四半期までの過去最高を更新（営業利益は2期連続、経常利益は3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60%、純利益61%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。配当は予定通り年7円増配を継続いたします。

#### 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たのに加え、値上げが浸透して利益率が改善した完成工事業が増益を確保、不動産流通事業も増収増益となり、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 1 億円（前年同期比 + 13億円）、特別損益は14億円（同 + 22億円）となりました。

その結果、売上高5,052億円（前年同期比 + 6.4%）、営業利益1,497億円（同 + 8.5%）、経常利益1,495億円（同 + 9.6%）、親会社株主に帰属する四半期純利益1,059億円（同 + 12.6%）となりました。

（百万円）

	前第2四半期連結累計期間 (2022.4.1～2022.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (2023.4.1～2023.9.30)	増減
売上高	474,871	505,243	+30,372
営業利益	137,982	149,775	+11,793
経常利益	136,477	149,588	+13,110
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	94,050	105,924	+11,873

#### 主要セグメント別の概況

（百万円）

売上高	前第2四半期連結累計期間 (2022.4.1～2022.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (2023.4.1～2023.9.30)	増減
不動産賃貸	207,885	220,197	+12,311
不動産販売	153,622	170,903	+17,281
完成工事	75,661	75,416	244
不動産流通	36,270	37,149	+878
連結計	474,871	505,243	+30,372

（百万円）

営業利益	前第2四半期連結累計期間 (2022.4.1～2022.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (2023.4.1～2023.9.30)	増減
不動産賃貸	87,036	89,154	+2,118
不動産販売	47,071	55,648	+8,576
完成工事	2,854	3,846	+991
不動産流通	9,991	10,508	+517
連結計	137,982	149,775	+11,793

<不動産賃貸事業部門>

増収増益、最高益更新

当第2四半期(4-9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2四半期(4-9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52%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「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)	当第2四半期末 (2023.9月末)
既存ビル空室率	6.0%	5.9%

<不動産販売事業部門>

増収増益、最高益更新

当第2四半期(4-9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2,471戸(前年同期比+471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、営業利益は第2四半期(4-9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、当期計上分は確保済

当第2四半期のマンション契約戸数は1,687戸(前年同期比 327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となっており、次期以降計上予定分を中心に計画通り順調に進捗しております。

	前第2四半期連結累計期間 (2022.4.1~2022.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (2023.4.1~2023.9.30)	増減
マンション契約戸数	2,014	1,687	327
計上戸数	2,000	2,471	+471
マンション・戸建	1,957	2,446	+489
宅地	43	25	18
売上高(百万円)	153,622	170,903	+17,281
マンション・戸建	139,481	163,264	+23,782
宅地・その他	14,140	7,639	6,501

< 完成工事業部門 >

利益率改善、計画通り

当第2四半期(4-9月)の受注棟数は、「新築そっくりさん」事業で3,511棟(前年同期比 453棟)、注文住宅事業で1,147棟(同+111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減収となりましたが、両事業ともに販売価格の値上げが浸透する一方、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17%にとどまっておりますが、両事業ともに計上棟数は下半期に増加する見通しで、計画通りの進捗と判断しております。

	前第2四半期連結累計期間 (2022.4.1～2022.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (2023.4.1～2023.9.30)	増減
受注棟数	5,000	4,658	342
新築そっくりさん	3,964	3,511	453
注文住宅	1,036	1,147	+111
計上棟数	3,956	3,697	259
新築そっくりさん	3,106	3,009	97
注文住宅	850	688	162
売上高(百万円)	69,681	69,286	395
新築そっくりさん	39,674	42,405	+2,731
注文住宅	30,006	26,880	3,126

< 不動産流通事業部門 >

増収増益も、やや弱含み

当第2四半期(4-9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16,282件(前年同期比1,249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。

通期業績予想に対する営業利益進捗率は48%に達しておりますが、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2四半期連結累計期間 (2022.4.1～2022.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (2023.4.1～2023.9.30)	増減
仲介件数(引渡ベース)	17,531	16,282	1,249
取扱高(百万円)	679,420	694,581	+15,160
取扱単価(百万円)	38.7	42.6	+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5,298百万円(前年同期比+660百万円)、営業利益575百万円(同+273百万円)を計上いたしました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当第2四半期におけるキャッシュ・フローは、

営業活動によるキャッシュ・フロー	199,675百万円	(前年同期比 +98,333百万円)
投資活動によるキャッシュ・フロー	189,566百万円	(前年同期比 89,943百万円)
財務活動によるキャッシュ・フロー	37,957百万円	(前年同期比 +12,938百万円)

となり、現金及び現金同等物は前連結会計年度末比49,937百万円増加して233,989百万円となりました。

< 営業活動によるキャッシュ・フロー >

当第2四半期の経常利益が1,495億円となったほか、分譲マンションの引渡し進捗により棚卸資産が減少した結果、営業キャッシュ・フローは1,996億円の収入となりました。

< 投資活動によるキャッシュ・フロー >

主に賃貸事業の増強を目的として合計901億円の有形固定資産投資と952億円のインド現地法人への出資を行った結果、投資キャッシュ・フローは1,895億円の支出となりました。

< 財務活動によるキャッシュ・フロー >

期限到来に伴う社債の償還および長期借入金の返済合計1,387億円(ノンリコース含む)と賃貸事業の増強に伴う有形固定資産に対応するため、合計1,170億円の社債発行および長期借入(ノンリコース含む)を実施するとともに、差引750億円のコマーシャル・ペーパーを発行しました。その結果、財務キャッシュ・フローは379億円の収入となりました。



### (3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第2四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）

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、資産売却による一時的な利益を追わず、開発用地を自ら創り出して建設したビルを、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。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つき、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、株主の皆様へ信を問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、株主の皆様へ判断していただく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。

#### 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、当社株主の皆様へ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、当社株主の皆様へ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) 本対応方針の詳細については、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。

(4) 研究開発活動

特記すべき事項はありません。

(5) 主要な設備の状況

当第2四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
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27,200百万円については、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】

###### 【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

###### 【発行済株式】

種類	第2四半期会計期間末 現在発行数(株) (2023年9月30日)	提出日現在 発行数(株) (2023年11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】

###### 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

###### 【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7月1日～ 2023年9月30日	-	476,085,978	-	122,805	-	132,742

(5) 【大株主の状況】

2023年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 (自己株式を 除く。)の総数に対 する所有株式数 の割合(%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	69,681	14.70
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	26,678	5.63
株式会社日本カストディ銀行(信託口4)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	11,027	2.33
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区丸の内一丁目1番2号	10,000	2.11
大成建設株式会社	東京都新宿区西新宿一丁目25番1号	9,550	2.02
ダイキン工業株式会社	大阪府大阪市北区梅田一丁目13番1号	8,367	1.77
株式会社大林組	東京都港区港南二丁目15番2号	8,090	1.71
清水建設株式会社	東京都中央区京橋二丁目16番1号	7,500	1.58
前田建設工業株式会社	東京都千代田区富士見二丁目10番2号	7,244	1.53
株式会社竹中工務店	大阪府大阪市中央区本町四丁目1番13号	7,100	1.50
計		165,238	34.86

(注) 2023年6月7日付にてノムラ インターナショナル ピーエルシーおよびその共同保有者から大量保有報告書が

提出されましたが、当社は当第2四半期連結会計期間末における各社の実質所有株式数の確認ができないので、

上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該大量保有報告書による2023年5月31日現在の株式の保有状況は下記のとおりであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合 (%)
ノムラ インターナショナル ピーエルシー	1 Angel Lane, London EC4R 3AB, United Kindom	958	0.20
野村アセットマネジメント 株式会社	東京都江東区豊洲二丁目2番1号	23,089	4.85
計		24,048	5.05

(6) 【議決権の状況】

【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。

【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2四半期連結会計期間(2023年7月1日から2023年9月30日まで)および第2四半期連結累計期間(2023年4月1日から2023年9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2四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	185,119	234,828
営業未収入金	38,047	19,830
販売用不動産	399,244	351,987
仕掛販売用不動産	381,753	396,181
未成工事支出金	8,002	17,484
その他の棚卸資産	1,070	1,799
その他	73,659	57,575
貸倒引当金	24	22
流動資産合計	1,086,872	1,078,663
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,965,322	1,969,263
減価償却累計額及び減損損失累計額	699,964	729,429
建物及び構築物(純額)	1,265,357	1,239,834
土地	3,057,436	3,088,260
建設仮勘定	126,591	137,082
その他	54,765	56,287
減価償却累計額	39,686	41,653
その他(純額)	15,078	14,634
有形固定資産合計	4,464,465	4,479,811
無形固定資産		
借地権	60,846	60,672
その他	2,446	2,972
無形固定資産合計	63,292	63,644
投資その他の資産		
投資有価証券	628,396	804,414
敷金及び保証金	67,043	66,301
退職給付に係る資産	292	383
繰延税金資産	13,249	12,854
その他	42,728	45,709
貸倒引当金	905	905
投資その他の資産合計	750,805	928,758
固定資産合計	5,278,563	5,472,214
資産合計	6,365,436	6,550,878



(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	29,066	19,662
短期借入金	28,610	26,635
1年内返済予定の長期借入金	219,472	290,560
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	4,640	4,516
コマーシャル・ペーパー	180,000	255,000
1年内償還予定の社債	70,000	130,000
未払法人税等	30,827	46,223
預り金	75,117	23,301
賞与引当金	4,924	4,138
その他	198,870	204,391
流動負債合計	841,527	1,004,428
固定負債		
社債	250,000	240,000
ノンリコース社債	35,600	35,600
長期借入金	2,898,052	2,757,582
ノンリコース長期借入金	251,647	249,445
退職給付に係る負債	5,534	5,432
預り敷金及び保証金	254,008	250,718
長期預り金	2,324	553
その他	27,368	52,913
固定負債合計	3,724,536	3,592,245
負債合計	4,566,064	4,596,673
<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	1,489,047
自己株式	4,476	4,476
株主資本合計	1,618,875	1,711,529
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	228,471
繰延ヘッジ損益	5,979	8,785
為替換算調整勘定	2,659	5,402
退職給付に係る調整累計額	30	16
その他の包括利益累計額合計	180,497	242,675
純資産合計	1,799,372	1,954,204
負債純資産合計	6,365,436	6,550,878

## (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2四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自2022年4月1日 至2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2023年4月1日 至2023年9月30日)
営業収益	474,871	505,243
営業原価	304,254	320,424
売上総利益	170,616	184,819
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	13,493	14,535
賞与引当金繰入額	630	677
退職給付費用	497	264
広告宣伝費	4,358	4,655
その他	13,654	14,910
販売費及び一般管理費合計	32,633	35,043
営業利益	137,982	149,775
営業外収益		
受取利息及び配当金	8,835	10,498
その他	82	187
営業外収益合計	8,918	10,685
営業外費用		
支払利息	8,699	9,103
その他	1,724	1,770
営業外費用合計	10,423	10,873
経常利益	136,477	149,588
特別利益		
固定資産売却益	1	2,499
投資有価証券売却益	0	831
特別利益合計	2	3,330
特別損失		
固定資産除却損	760	837
固定資産圧縮損	-	424
投資有価証券売却損	3	557
その他	40	21
特別損失合計	805	1,842
税金等調整前四半期純利益	135,675	151,076
法人税等	41,624	45,152
四半期純利益	94,050	105,924
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	94,050	105,924

【四半期連結包括利益計算書】

【第2四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
四半期純利益	94,050	105,924
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	5,248	56,643
繰延ヘッジ損益	3,681	2,806
為替換算調整勘定	5,021	2,742
退職給付に係る調整額	148	14
その他の包括利益合計	3,603	62,178
四半期包括利益	97,653	168,102
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	97,653	168,102
非支配株主に係る四半期包括利益	-	-

## (3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	135,675	151,076
減価償却費	31,196	36,005
貸倒引当金の増減額(は減少)	1	2
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	185	191
固定資産売却損益(は益)	1	2,499
固定資産除却損	760	837
固定資産圧縮損	-	424
投資有価証券売却損益(は益)	3	273
受取利息及び受取配当金	8,835	10,498
支払利息	8,699	9,103
売上債権の増減額(は増加)	6,366	18,217
棚卸資産の増減額(は増加)	5,987	26,222
仕入債務の増減額(は減少)	25,691	9,432
前受金の増減額(は減少)	16,243	23,854
その他	29,340	14,991
小計	140,875	227,853
利息及び配当金の受取額	8,835	10,498
利息の支払額	8,745	8,902
法人税等の支払額	39,623	29,773
営業活動によるキャッシュ・フロー	101,342	199,675
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	85,030	90,197
有形固定資産の売却による収入	77	8,425
投資有価証券の取得による支出	8,528	96,487
投資有価証券の売却及び償還による収入	217	2,347
敷金及び保証金の差入による支出	519	308
敷金及び保証金の回収による収入	247	971
預り敷金及び保証金の返還による支出	11,074	13,424
預り敷金及び保証金の受入による収入	13,399	10,968
その他	8,412	11,863
投資活動によるキャッシュ・フロー	99,622	189,566
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(は減少)	2,705	1,975
コマーシャル・ペーパーの増減額(は減少)	5,000	75,000
社債の発行による収入	-	70,000
社債の償還による支出	-	20,000
長期借入れによる収入	177,500	47,000
長期借入金の返済による支出	136,773	116,382
ノンリコース長期借入金の返済による支出	2,412	2,326
自己株式の純増減額(は増加)	1	0
配当金の支払額	10,897	13,264
その他	102	95
財務活動によるキャッシュ・フロー	25,018	37,957
現金及び現金同等物に係る換算差額	3,512	1,870
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	30,250	49,937
現金及び現金同等物の期首残高	150,309	184,052
現金及び現金同等物の四半期末残高	1 180,560	1 233,989

【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2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9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。	

(四半期連結貸借対照表関係)

1 その他の棚卸資産の内訳

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
未成業務支出金	829百万円	553百万円
貯蔵品	109 "	127 "
商品	130 "	118 "
計	1,070百万円	799百万円

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

- 1 現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、次のとおりであります。

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
現金及び預金	181,597百万円	234,828百万円
使途制限付信託預金	750 "	553 "
預金期間が3ヵ月超の定期預金	286 "	286 "
現金及び現金同等物	180,560百万円	233,989百万円

(株主資本等関係)

前第2四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年9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2四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2四半期連結会計期間の末日後となるもの

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

当第2四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9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2四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2四半期連結会計期間の末日後となるもの

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

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第2四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年9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	206,532	153,563	75,063	35,524	4,187	474,871	-	474,871
セグメント間の 内部売上高又は振替高	1,353	58	598	746	451	3,207	3,207	-
計	207,885	153,622	75,661	36,270	4,638	478,078	3,207	474,871
セグメント利益	87,036	47,071	2,854	9,991	301	147,255	9,272	137,982

(注)1 セグメント利益の調整額 9,272百万円は、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 9,224百万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。

当第2四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9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	218,801	170,858	74,525	36,271	4,787	505,243	-	505,243
セグメント間の 内部売上高又は振替高	1,396	44	890	878	511	3,721	3,721	-
計	220,197	170,903	75,416	37,149	5,298	508,965	3,721	505,243
セグメント利益	89,154	55,648	3,846	10,508	575	159,733	9,957	149,775

(注)1 セグメント利益の調整額 9,957百万円は、セグメント間取引消去21百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 9,978百万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2四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年9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)	175,969					175,969
マンション・戸建		139,423				139,423
新築そっくりさん			39,674			39,674
注文住宅			30,006			30,006
不動産仲介				34,611		34,611
その他	30,563	14,140	5,381	913	4,187	55,185
外部顧客への売上高	206,532	153,563	75,063	35,524	4,187	474,871

(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2四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9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)	184,922					184,922
マンション・戸建		163,219				163,219
新築そっくりさん			42,405			42,405
注文住宅			26,880			26,880
不動産仲介				34,783		34,783
その他	33,878	7,639	5,239	1,487	4,787	53,031
外部顧客への売上高	218,801	170,858	74,525	36,271	4,787	505,243

(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2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
1株当たり四半期純利益	198.45円	223.50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)	94,050	105,924
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)	94,050	105,924
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。

中間配当による配当金の総額.....	13,744百万円
1株当たりの金額.....	29円
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、支払を行います。

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

2023年11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2四半期連結会計期間（2023年7月1日から2023年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（2023年4月1日から2023年9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、四半期連結キャッシュ・フロー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9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第2四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況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。