

【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2月13日

【四半期会計期間】 第90期第3四半期(自 2022年10月1日 至 2022年12月31日)

【会社名】 住友不動産株式会社

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

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 仁 島 浩 順

【本店の所在の場所】 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

【電話番号】 03(3346)1221

【事務連絡者氏名】 経理課長 岩 田 敦

【最寄りの連絡場所】 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

【電話番号】 03(3346)1221

【事務連絡者氏名】 経理課長 岩 田 敦

【縦覧に供する場所】 住友不動産株式会社関西支店

(大阪市中央区北浜四丁目4番9号)

株式会社東京証券取引所

(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

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

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

回次	第89期 第3四半期 連結累計期間	第90期 第3四半期 連結累計期間	第89期
会計期間	自 2021年4月1日 至 2021年12月31日	自 2022年4月1日 至 2022年12月31日	自 2021年4月1日 至 2022年3月31日
売上高 (百万円)	713,412	698,885	939,430
経常利益 (百万円)	190,293	196,615	225,115
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (百万円)	129,002	135,605	150,452
四半期包括利益又は 包括利益 (百万円)	135,142	151,539	151,408
純資産額 (百万円)	1,617,783	1,763,290	1,634,049
総資産額 (百万円)	5,704,088	5,958,933	5,806,040
1株当たり四半期 (当期)純利益 (円)	272.19	286.12	317.45
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 (%)	28.4	29.6	28.1

回次	第89期 第3四半期 連結会計期間	第90期 第3四半期 連結会計期間
会計期間	自 2021年10月1日 至 2021年12月31日	自 2022年10月1日 至 2022年12月31日
1株当たり四半期純利益 (円)	79.97	87.68

- (注) 1 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
- 2 潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 【事業の内容】

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

また、主要な関係会社についても異動はありません。

第2 【事業の状況】

1 【事業等のリスク】

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

2 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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

(1) 業績の状況

2 期連続経常最高益達成に向け順調な進捗

当第3四半期（4-12月）の経営成績は下表の通りで、売上高は前年同期に比べ減少しましたが、営業利益、経常利益、純利益はいずれも増益となり、第3四半期までの過去最高益を更新（営業利益、経常利益は2期連続、純利益は4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84%、純利益85%と、2期連続の経常最高益と10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前年並みの業績を確保して業績を下支えしたのに加え、好採算の分譲マンション引渡しにより利益率が改善した不動産販売事業が2桁の増益率となり業績に寄与しました。

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 3 億円（前年同期比 + 31 億円）、特別損益は 13 億円（同 + 46 億円）に改善しました。

その結果、売上高6,988億円（前年同期比 2.0%）、営業利益1,969億円（同 + 1.6%）、経常利益1,966億円（同 + 3.3%）、親会社株主に帰属する四半期純利益1,356億円（同 + 5.1%）となりました。

	（百万円）		
	前第3四半期連結累計期間 (2021.4.1～2021.12.31)	当第3四半期連結累計期間 (2022.4.1～2022.12.31)	増減
売上高	713,412	698,885	14,527
営業利益	193,768	196,919	+3,151
経常利益	190,293	196,615	+6,322
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	129,002	135,605	+6,602

主要セグメント別の概況

		（百万円）		
売上高		前第3四半期連結累計期間 (2021.4.1～2021.12.31)	当第3四半期連結累計期間 (2022.4.1～2022.12.31)	増減
	不動産賃貸	318,720	315,439	3,281
	不動産販売	202,548	190,255	12,293
	完成工事	134,777	135,741	+964
	不動産流通	55,428	54,856	571
連結計		713,412	698,885	14,527

		（百万円）		
営業利益		前第3四半期連結累計期間 (2021.4.1～2021.12.31)	当第3四半期連結累計期間 (2022.4.1～2022.12.31)	増減
	不動産賃貸	132,263	132,309	+45
	不動産販売	46,770	53,005	+6,235
	完成工事	11,327	10,459	867
	不動産流通	14,917	15,020	+102
連結計		193,768	196,919	+3,151

<不動産賃貸事業部門>

前年並みの業績確保、計画通り

当第3四半期(4-12月)は、前年に比べテナント入退去工事が減少したため減収となったほか、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」などの通期稼働が寄与、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、営業利益は前年並みを確保しました。

通期業績予想に対する営業利益進捗率は80%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。

一進一退も、前向きな需要

既存ビルの空室率は5.7%と前期末並の水準で推移、9割超の高稼働を維持しています。市況は一進一退の様相が続いておりますが、出社率の回復に伴い働きやすいオフィスを志向する企業の移転ニーズや、採用増に伴う増床ニーズなど、前向きな需要が増えております。当期末竣工予定の大型再開発ビル「東京三田再開発計画」、「西新宿五丁目北計画」、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。

	前期末 (2022.3月末)	第2四半期末 (2022.9月末)	当第3四半期末 (2022.12月末)
既存ビル空室率	5.8%	5.9%	5.7%

<不動産販売事業部門>

2桁増益、計画通り

当第3四半期(4-12月)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2,647戸(前年同期比462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。

営業利益は通期予想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、当期計上予定分は確保済み

当第3四半期のマンション契約戸数は、2,791戸(前年同期比+437戸)と、前年同期に比べ増加しました。通期業績予想に対する契約はすでに確保済みとなり、次期以降計上予定分を含め計画通り順調に推移しております。

	前第3四半期連結累計期間 (2021.4.1～2021.12.31)	当第3四半期連結累計期間 (2022.4.1～2022.12.31)	増減
マンション契約戸数	2,354	2,791	+437
計上戸数	3,109	2,647	462
マンション・戸建	3,082	2,585	497
宅地	27	62	+35
売上高(百万円)	202,548	190,255	12,293
マンション・戸建	189,948	174,568	15,380
宅地・その他	12,600	15,687	+3,087

< 完成工事業部門 >

受注減少も、計画通りの進捗

当第3四半期（4-12月）の受注棟数は、「新築そっくりさん」事業で5,875棟（前年同期比 371棟）、注文住宅事業で1,411棟（同 386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で受注が一時的に減少したことに加え、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たことが主な要因です。

通期業績予想に対する営業利益進捗率は50%にとどまっておりますが、両事業とも前期に積み上げた受注残を中心に第4四半期の計上が増える見通しで、計画通りの進捗と判断しております。

	前第3四半期連結累計期間 (2021.4.1～2021.12.31)	当第3四半期連結累計期間 (2022.4.1～2022.12.31)	増減
受注棟数	8,043	7,286	757
新築そっくりさん	6,246	5,875	371
注文住宅	1,797	1,411	386
計上棟数	7,184	7,086	98
新築そっくりさん	5,537	5,578	+41
注文住宅	1,647	1,508	139
売上高（百万円）	127,176	127,378	+201
新築そっくりさん	71,982	73,976	+1,993
注文住宅	55,193	53,401	1,792

< 不動産流通事業部門 >

営業増益、計画通り着実な進捗

当第3四半期（4-12月）は、中古マンション取引を中心とした主力の仲介事業で、仲介件数が26,229件（前年同期比 2,945件）と前年に比べ減少しましたが、取扱単価の上昇により売上高は概ね前年並みの水準を確保しました。経費削減が寄与して営業利益は微増益となりました。

通期業績予想に対する営業利益進捗率は75%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3四半期連結累計期間 (2021.4.1～2021.12.31)	当第3四半期連結累計期間 (2022.4.1～2022.12.31)	増減
仲介件数（引渡ベース）	29,174	26,229	2,945
取扱高（百万円）	1,095,915	1,030,943	64,971
取扱単価（百万円）	37.5	39.3	+1.7

< 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7,225百万円（前年同期比 + 898百万円）、営業利益682百万円（同 + 394百万円）を計上いたしました。

(2) 事業上及び財務上の対処すべき課題

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

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

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

1 基本方針の内容とその実現に資する取組み

(1) 中期経営計画を着実に達成、増収増益路線を継続

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。これまでの25年間で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22期で経常増益を達成しました。

当初10期（中計3期間）は、バブル崩壊により痛んだ資産の修復と有利子負債削減に取り組みました。後半の15期（中計5期間）は、賃貸資産を倍増させ、賃貸・販売・完工・流通の4セグメントをより強固なものとして経営基盤を強化、併せて自己資本を充実させて債務格付けをAAゾーンにまで引き上げました。

これから2030年度までの中計3期間は、更なる賃貸資産拡充投資に資金重点を置くスタンスを維持して持続的な利益成長を図りつつ、当社事業そのものの社会貢献度の高さ、投資余力と資本政策の自由度の高まりを踏まえて、強靱な経営基盤、かつサステナブルな成長を目指してまいります。経営環境は当面、コロナ禍、地政学リスク、資源調達不安定性などの諸問題を抱えておりますが、2030年度の経常利益3千億円実現を視野に入れ、2022年5月に発表した新しい経営計画「第九次中期経営計画（2023年3月期～2025年3月期）」をその第一弾と位置付けて、引き続き企業価値の向上に全力を尽くしてまいります。

(2) 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亘り、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、2022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。2022年3月期の決算短信にて開示した「賃貸等不動産」の含み益は年々蓄積され、2022年3月末時点で約3兆5千億円に達しております。

(3) 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、全件収益化の目処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。当社が半世紀に亘って継続してきた、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処がつき、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期及び第89期定時株主総会において、それぞれの株主の皆様のご承認を得て、継続または更新され、その有効期間は、2025年6月開催予定の第92期定時株主総会終結時までとなっております。

2 当社株式の大規模買付行為に関する対応方針の内容と取締役会の判断

当社は、当社株式の大規模な買付行為が開始された場合において、これを受け入れるかどうかは、当社株主の皆様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、大規模買付者及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否か、及び対抗措置をとるべきか否かについて取締役会が判断するにあたっては、社外取締役、社外監査役、経営経験者、弁護士、公認会計士等から選任される特別委員会に対し諮問し、その勧告を最大限尊重するものとしております。

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

(注) 本対応方針の詳しい内容については、当社ホームページ

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

(3) 研究開発活動

特記すべき事項はありません。

(4) 主要な設備の状況

当第3四半期連結累計期間において、「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】

【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3四半期会計期間末 現在発行数(株) (2022年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (2023年2月13日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	476,085,978	476,085,978	東京証券取引所 プライム市場	単元株式数は100株であります。
計	476,085,978	476,085,978		

(2) 【新株予約権等の状況】

【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)
2022年10月1日～ 2022年12月31日	-	476,085,978	-	122,805	-	132,742

(5) 【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6) 【議決権の状況】

当第3四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、直前の基準日（2022年9月30日）に基づく株主名簿による記載をしております。

【発行済株式】

2022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 2,147,300		
完全議決権株式(その他)	普通株式 473,874,000	4,738,740	
単元未満株式	普通株式 64,678		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		4,738,740	

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式15株が含まれております。

【自己株式等】

2022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	2,147,300		2,147,300	0.45
計		2,147,300		2,147,300	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、当四半期累計期間における役員の異動はありません。

第4 【経理の状況】

1．四半期連結財務諸表の作成方法について

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

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第3四半期連結会計期間(2022年10月1日から2022年12月31日まで)および第3四半期連結累計期間(2022年4月1日から2022年12月31日まで)に係る四半期連結財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人により四半期レビューを受けております。

1 【四半期連結財務諸表】

(1) 【四半期連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年 3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2022年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	151,392	161,176
営業未収入金	23,285	17,028
販売用不動産	308,155	277,643
仕掛販売用不動産	394,921	424,621
未成工事支出金	8,210	16,667
その他の棚卸資産	1,163	1,687
その他	54,447	61,796
貸倒引当金	43	43
流動資産合計	941,534	960,577
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,759,701	1,789,395
減価償却累計額及び減損損失累計額	644,976	685,533
建物及び構築物（純額）	1,114,725	1,103,862
土地	2,847,702	2,921,053
建設仮勘定	139,859	175,015
その他	48,717	49,944
減価償却累計額	36,689	38,738
その他（純額）	12,028	11,205
有形固定資産合計	4,114,316	4,211,136
無形固定資産		
借地権	61,802	62,199
その他	2,191	2,245
無形固定資産合計	63,994	64,445
投資その他の資産		
投資有価証券	573,503	597,163
敷金及び保証金	66,993	67,028
退職給付に係る資産	257	387
繰延税金資産	11,456	11,717
その他	34,641	47,135
貸倒引当金	658	658
投資その他の資産合計	686,194	722,774
固定資産合計	4,864,505	4,998,355
資産合計	5,806,040	5,958,933

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2022年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	42,307	19,273
短期借入金	28,610	33,895
1年内返済予定の長期借入金	237,385	236,413
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	4,786	4,670
コマーシャル・ペーパー	40,000	80,000
1年内償還予定の社債	-	30,000
未払法人税等	40,144	23,799
預り金	55,155	30,592
賞与引当金	5,803	992
その他	185,836	159,014
流動負債合計	640,029	618,651
固定負債		
社債	290,000	260,000
ノンリコース社債	35,600	35,600
長期借入金	2,667,324	2,748,237
ノンリコース長期借入金	256,287	252,804
退職給付に係る負債	5,796	5,710
預り敷金及び保証金	249,275	251,264
長期預り金	8,764	2,336
その他	18,912	21,038
固定負債合計	3,531,960	3,576,992
負債合計	4,171,990	4,195,643
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	1,256,742	1,370,049
自己株式	4,475	4,476
株主資本合計	1,479,226	1,592,532
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	155,863	153,844
繰延ヘッジ損益	704	11,517
為替換算調整勘定	1,449	5,468
退職給付に係る調整累計額	294	72
その他の包括利益累計額合計	154,823	170,757
純資産合計	1,634,049	1,763,290
負債純資産合計	5,806,040	5,958,933

(2) 【四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書】

【四半期連結損益計算書】

【第3四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)
営業収益	713,412	698,885
営業原価	470,344	450,996
売上総利益	243,068	247,888
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	22,760	23,208
賞与引当金繰入額	19	6
退職給付費用	446	686
広告宣伝費	6,308	6,300
その他	20,659	20,767
販売費及び一般管理費合計	49,300	50,969
営業利益	193,768	196,919
営業外収益		
受取利息及び配当金	12,149	15,212
その他	781	225
営業外収益合計	12,931	15,437
営業外費用		
支払利息	13,642	13,224
その他	2,763	2,518
営業外費用合計	16,406	15,742
経常利益	190,293	196,615
特別利益		
固定資産売却益	82	1
投資有価証券売却益	586	152
特別利益合計	669	154
特別損失		
減損損失	3,053	-
固定資産除却損	2,490	1,319
投資有価証券評価損	1,075	156
投資有価証券売却損	0	6
その他	56	48
特別損失合計	6,677	1,530
税金等調整前四半期純利益	184,285	195,238
法人税等	55,283	59,633
四半期純利益	129,002	135,605
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	129,002	135,605

【四半期連結包括利益計算書】

【第3四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)
四半期純利益	129,002	135,605
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	3,978	2,018
繰延ヘッジ損益	603	10,812
為替換算調整勘定	2,067	6,918
退職給付に係る調整額	509	222
その他の包括利益合計	6,139	15,934
四半期包括利益	135,142	151,539
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	135,142	151,539
非支配株主に係る四半期包括利益	-	-

【注記事項】

(四半期連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理)

当第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	
税金費用の計算	税金費用については、当連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算する方法を採用しております。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前第3四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)
減価償却費	45,557百万円	46,830百万円

(株主資本等関係)

前第3四半期連結累計期間(自 2021年4月1日 至 2021年12月31日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2021年6月29日 定時株主総会	普通株式	9,952	21	2021年3月31日	2021年6月30日	利益剰余金
2021年11月10日 取締役会	普通株式	10,426	22	2021年9月30日	2021年12月6日	利益剰余金

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

該当事項はありません。

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

1. 配当金支払額

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

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

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第3四半期連結累計期間(自 2021年4月1日 至 2021年12月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位: 百万円)

	報告セグメント						調整額 (注)1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)2
	不動産 賃貸	不動産 販売	完成工事	不動産 流通	その他	計		
売上高								
外部顧客への売上高	316,897	202,477	133,927	54,419	5,692	713,412	-	713,412
セグメント間の内部 売上高又は振替高	1,823	71	850	1,009	634	4,389	4,389	-
計	318,720	202,548	134,777	55,428	6,326	717,802	4,389	713,412
セグメント利益	132,263	46,770	11,327	14,917	287	205,566	11,797	193,768

(注) 1 セグメント利益の調整額 11,797百万円は、セグメント間取引消去 34百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 11,763百万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。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(固定資産に係る重要な減損損失)

不動産賃貸セグメントにおいて、賃貸資産について減損損失を認識いたしました。

なお、減損損失の計上額は、前第3四半期連結累計期間においては3,053百万円であります。

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

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位: 百万円)

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

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

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

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前第3四半期連結累計期間(自 2021年4月1日 至 2021年12月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					合計
	不動産 賃貸	不動産 販売	完成工事	不動産 流通	その他	
オフィスビル等賃貸(注1)	275,406					275,406
マンション・戸建		189,876				189,876
新築そっくりさん			71,982			71,982
注文住宅			55,193			55,193
不動産仲介				52,591		52,591
その他	41,490	12,600	6,750	1,827	5,692	68,359
外部顧客への売上高	316,897	202,477	133,927	54,419	5,692	713,412

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

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

(単位:百万円)

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

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

(1 株当たり情報)

1 株当たり四半期純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前第 3 四半期連結累計期間 (自 2021年 4 月 1 日 至 2021年12月31日)	当第 3 四半期連結累計期間 (自 2022年 4 月 1 日 至 2022年12月31日)
1 株当たり四半期純利益	272.19円	286.12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)	129,002	135,605
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)	129,002	135,605
普通株式の期中平均株式数(千株)	473,939	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

2022年11月11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..... 11,374百万円

1 株当たりの金額..... 24円

支払請求権の効力発生日および支払開始日..... 2022年12月 5 日

(注) 2022年 9 月30日現在の株主名簿に記録された株主に対し、支払いを行っております。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

2023年 2 月13日

住友不動産株式会社
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人
東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	前	野	充	次
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	高	橋	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2022年4月1日から2023年3月31日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（2022年10月1日から2022年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2022年4月1日から2022年12月31日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、住友不動産株式会社及び連結子会社の2022年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

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

四半期連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

四半期連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業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

-
- (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。