

【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】 2021年2月12日

【四半期会計期間】 第88期第3四半期(自 2020年10月1日 至 2020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 富 士 原 和 彦

【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 富 士 原 和 彦

【縦覧に供する場所】 住友不動産株式会社関西支店

(大阪市北区中之島三丁目2番18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87期 第3四半期 連結累計期間	第88期 第3四半期 連結累計期間	第87期
会計期間		自 2019年4月1日 至 2019年12月31日	自 2020年4月1日 至 2020年12月31日	自 2019年4月1日 至 2020年3月31日
売上高	(百万円)	768,061	705,852	1,013,512
経常利益	(百万円)	175,753	174,912	220,520
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益	(百万円)	112,859	128,352	140,997
四半期包括利益又は 包括利益	(百万円)	135,369	187,017	108,064
純資産額	(百万円)	1,322,304	1,464,662	1,294,998
総資産額	(百万円)	5,197,398	5,526,028	5,317,623
1株当たり四半期 (当期)純利益	(円)	238.13	270.82	297.50
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	(%)	25.4	26.5	24.4

回次		第87期 第3四半期 連結会計期間	第88期 第3四半期 連結会計期間
会計期間		自 2019年10月1日 至 2019年12月31日	自 2020年10月1日 至 2020年12月31日
1株当たり四半期純利益	(円)	41.43	65.88

- (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 売上高には、消費税等は含まれておりません。
- 3 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。

なお、第1四半期連結会計期間より報告セグメントの区分を変更しております。詳細は、「第4 経理の状況

- 1 四半期連結財務諸表 注記事項(セグメント情報等)」に記載の通りです。

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

純利益過去最高

当第3四半期（4-12月）の経営成績は下表の通りで、売上高、営業利益、経常利益は前年に比べ減少しましたが、純利益は増益となり同期間の過去最高を更新しました。

オフィスビル増収増益、分譲マンション2桁増益

部門別では、不動産賃貸事業において、ホテル、イベントホールなどの施設営業分野で新型コロナウイルス感染症の影響を大きく受けましたが、主力のオフィスビル事業は低水準の空室率を維持するなど増収増益となり、業績を下支えしました。また、広告費、販売費の減少と粗利益率改善によって不動産販売事業が2桁増益となり、業績に寄与しました。その結果、売上高は7,058億円（前年同期比 8.1%）、営業利益は1,794億円（同 2.6%）となりました。

営業外損益改善継続、最終増益に寄与

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 45億円と前年に比べ39億円改善しました。また、中国大連市における分譲マンション開発合弁会社への出資持分全部を譲渡し、特別利益118億円を計上しました。その結果、経常利益は1,749億円（前年同期比 0.5%）、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,283億円（同 +13.7%）となりました。

	（百万円）		
	前第3四半期連結累計期間 (2019.4.1～2019.12.31)	当第3四半期連結累計期間 (2020.4.1～2020.12.31)	増減
売上高	768,061	705,852	62,209
営業利益	184,173	179,425	4,747
経常利益	175,753	174,912	841
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	112,859	128,352	+15,492

主要セグメント別の概況

第1四半期期首よりセグメント変更を行い、「不動産販売」、「不動産流通」、「調整額」に計上していた住友不動産販売株式会社の業績を「不動産流通」に一括計上しております。前第3四半期のセグメント情報は変更後の数値を記載しております。

（百万円）			
売上高	前第3四半期連結累計期間 (2019.4.1～2019.12.31)	当第3四半期連結累計期間 (2020.4.1～2020.12.31)	増減
不動産賃貸	291,020	297,941	+6,920
不動産販売	272,113	232,486	39,626
完成工事	148,286	126,026	22,259
不動産流通	53,994	48,036	5,957
連結計	768,061	705,852	62,209

（百万円）			
営業利益	前第3四半期連結累計期間 (2019.4.1～2019.12.31)	当第3四半期連結累計期間 (2020.4.1～2020.12.31)	増減
不動産賃貸	125,859	121,433	4,426
不動産販売	45,482	54,489	+9,007
完成工事	12,159	7,776	4,383
不動産流通	12,085	9,078	3,007
連結計	184,173	179,425	4,747

<不動産賃貸事業部門>

既存ビルの賃料上昇寄与、オフィスビル増収増益

当第3四半期(4-12月)は、既存ビルの賃料上昇効果に加え、前期に竣工した「住友不動産秋葉原駅前ビル」、「住友不動産新宿セントラルパークタワー」などの通期稼働が業績に寄与した結果、オフィスビル事業は増収増益となりました。

一方、ホテル事業、イベントホール事業などの施設営業分野は、期初に緊急事態宣言発出を受けて人の動きや集いが大幅に制限されたのに加え、宣言解除以降も人の戻りは鈍く、大幅な売上減(前年同期比 117億円)となりました。また、2020年3月竣工の複合施設「有明ガーデン」は順次営業を開始しましたが、「羽田エアポートガーデン」は開業を延期しております。

その結果、当事業部門の業績は、前年比増収を確保しましたが、営業減益となりました。

既存ビル空室率低水準、新規ビル満室稼働

既存ビルの空室率は当第3四半期末で2.3%(前期末1.4%)とやや上昇したものの、引き続き低水準で推移しております。また、当第3四半期までに竣工した「住友不動産麹町ガーデンタワー」や、第4四半期竣工予定の「住友不動産御茶ノ水ビル」はいずれも満室稼働となっており、新規ビルのテナント募集も順調に進捗しております。

	前期末 (2020.3月末)	当第3四半期末 (2020.12月末)
既存ビル空室率	1.4%	2.3%

<不動産販売事業部門>

利益率改善、営業利益過去最高

当第3四半期(4-12月)は、「シティタワー大井町」、「シティテラス町田ステーションコート」などが引渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で3,574戸(前年同期比 946戸)を販売計上しました。計上戸数の減少により減収となりましたが、広告費、販売費の減少と粗利益率改善により、営業利益は同期間として過去最高を更新しました。

マンション契約順調、当期計上予定分を確保

マンション契約戸数は、緊急事態宣言による営業自粛の影響もあり2,080戸(前年同期比 1,681戸)と前年を大幅に下回りましたが、通期業績予想に対する契約はすでに確保済みとなったほか、翌期計上予定分も2,000戸超に達し順調に推移しております。

	前第3四半期連結累計期間 (2019.4.1~2019.12.31)	当第3四半期連結累計期間 (2020.4.1~2020.12.31)	増減
マンション契約戸数	3,761	2,080	1,681
計上戸数	4,520	3,574	946
マンション・戸建	4,505	3,567	938
宅地	15	7	8
売上高(百万円)	272,113	232,486	39,626
マンション・戸建	262,568	222,870	39,697
宅地・その他	9,544	9,615	+70

< 完成工事事業部門 >

受注順調、前年比プラスへ

受注棟数は、緊急事態宣言発出にともなう大規模な集客イベントや対面営業の制限により、第1四半期（4-6月）は大きく落ち込みましたが、宣言解除以降は回復基調となり、第2四半期以降（7-12月）では「新築そっくりさん」事業4,351棟（前年同期比+278棟）、注文住宅事業1,260棟（同+198棟）と、両事業とも前年比プラスで推移しております。

	前第3四半期連結累計期間 (2019.4.1～2019.12.31)	当第3四半期連結累計期間 (2020.4.1～2020.12.31)	増減
受注棟数	7,286	7,216	70
新築そっくりさん	5,786	5,592	194
注文住宅	1,500	1,624	+124
計上棟数	8,203	6,688	1,515
新築そっくりさん	6,482	5,132	1,350
注文住宅	1,721	1,556	165
売上高（百万円）	137,916	118,296	19,620
新築そっくりさん	81,925	65,947	15,978
注文住宅	55,991	52,349	3,641

< 不動産流通事業部門 >

中古マンション順調、前年比プラスへ

仲介件数（契約ベース）は、緊急事態宣言発出中の営業活動自粛の影響で、第1四半期（4-6月）は6,362件（前年同期比 2,771件）と大きく落ち込みましたが、宣言解除以降は個人の中古マンション取引を中心に回復基調となり、第2四半期以降（7-12月）では19,366件（同+993件）と前年比プラスで推移しております。

	前第3四半期連結累計期間 (2019.4.1～2019.12.31)	当第3四半期連結累計期間 (2020.4.1～2020.12.31)	増減
仲介件数（引渡ベース）	28,951	25,901	3,050
取扱高（百万円）	973,597	899,732	73,865
取扱単価（百万円）	33.6	34.7	+1.1

< 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5,614百万円（前年同期比4,076百万円）、営業損失612百万円（同 1,701百万円）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。

当社株式の大規模な買付行為に関する対応方針（買収防衛策）

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。

バブル崩壊の打撃を克服し過去最高業績の回復を目指した第一次中期経営計画（1997年4月～2001年3月）を皮切りに、これまでに7つの経営計画を遂行、計画毎に所期の目標を着実に達成してまいりました。

2019年3月に終了した「第七次中期経営計画（2016年4月～2019年3月）」は、好況に支えられた六次計画の環境が七次は続かないという見通しに立ちつつも、六次で達成した中計最高業績をさらに更新し、「増収増益路線」を堅持することを目標に掲げてスタートしました。幸い、世界的な好景気に牽引され、国内の景況は年々上向き、東京のオフィスビル賃貸をはじめとする当社の事業環境は総じて良好に推移しました。その結果、3カ年の累計業績は、売上高、営業利益、経常利益の全てにおいて当初の目標を大幅に超過達成するとともに、最終年度の2019年3月期には、売上高は1兆円、経常利益は2千億円の大台をそれぞれ初めて突破し、6期連続で最高業績の更新を達成しました。第七次計画は、当初の想定を上回る利益成長を遂げ、成功裏に終了することができました。

また、2017年6月に、不動産仲介子会社の住友不動産販売㈱を完全子会社化し、親子上場による利益相反のリスクを解消、グループ経営資源の最適配分による中長期的な企業価値向上を推進できる体制を構築するなど、コーポレート・ガバナンスの一層の強化にも取り組んでまいりました。

2019年5月に発表した新しい経営計画「第八次中期経営計画（2019年4月～2022年3月）」では、前七次計画で達成した成長ペースを維持して最高業績の連続更新を第一の目標に掲げるとともに、東京都心において、具体化している開発計画に対する2兆円の賃貸設備投資計画を着実に進め、長期的な収益基盤強化を継続し、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、バブル景気や昨今の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、「東京ナンバーワン」を標榜するビルオーナーに成長、2020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。2020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、2020年3月末時点で約3兆1千億円に達しております。

(3) 買収防衛策の必要性

第八次計画では、延床面積80万坪超（2019年3月末時点賃貸延床152万坪の5割超）の東京都心における新規ビル開発計画を着実に推進することを第二の目標に掲げております。当社は、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、株主利益の増大を目指します。

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6年～7年を要すると見込まれます。

一方、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用することは、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恐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ので、買収を意図する投資家が現れた場合は、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ており、「当社株式の大規模な買付行為に関する対応方針（買収防衛策）」（以下「本方針」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。本方針は、2007年5月17日付当社取締役会決議に基づき導入され、同年6月28日開催の第74期定時株主総会、2010年6月29日開催の第77期定時株主総会、2013年6月27日開催の第80期定時株主総会、2016年6月29日開催の第83期定時株主総会および2019年6月27日開催の第86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、2022年6月開催予定の第89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、大規模買付者および当社取締役会の双方から、当社株主の皆様に必要なかつ十分な情報・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ております。

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対抗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、対抗措置をとるべきか否か等について取締役会が判断するにあたっては、社外の学識経験者、弁護士、公認会計士等から選任された特別委員会に対し諮問を行い、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) 本方針の詳細い内容については、当社ホームページ

(http://www.sumitomo-rd.co.jp/uploads/2019.05.16_release_2.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

不動産賃貸事業において、前連結会計年度末に計画中でありました以下の物件が、当第3四半期連結累計期間中に竣工いたしました。

会社名	物件名称	所在地	構造	面積 (㎡)		帳簿価額 (百万円)			建築年月
				建物	土地	建物等	土地等	合計	
住友不動産(株)	住友不動産 麹町ガーデンタワー	東京都 千代田区	鉄骨造 地上22階	47,677	9,418	27,088	36,613	63,701	2020年5月

(注) 1 帳簿価額の建物等は建物および構築物、その他有形固定資産の合計額を、土地等は土地および借地権の合計額を、それぞれ記載しております。

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) (2020年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (2021年2月12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 (市場第一部)	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)
2020年10月1日～ 2020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（2020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】

2020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 2,146,600		
完全議決権株式(その他)	普通株式 473,873,800	4,738,738	
単元未満株式	普通株式 65,578		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		4,738,738	

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式22株が含まれております。

【自己株式等】

2020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	2,146,600		2,146,600	0.45
計		2,146,600		2,146,600	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(2020年10月1日から2020年12月31日まで)および第3四半期連結累計期間(2020年4月1日から2020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 (2020年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2020年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	195,360	142,759
受取手形及び営業未収入金	17,405	12,831
販売用不動産	351,368	227,866
仕掛販売用不動産	286,254	372,164
未成工事支出金	10,369	14,276
その他のたな卸資産	887	1,140
その他	54,447	59,702
貸倒引当金	60	46
流動資産合計	916,034	830,695
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,584,047	1,683,204
減価償却累計額及び減損損失累計額	547,707	583,730
建物及び構築物(純額)	1,036,339	1,099,473
土地	2,558,356	2,762,885
建設仮勘定	133,716	115,066
その他	42,436	45,804
減価償却累計額	30,593	32,730
その他(純額)	11,842	13,073
有形固定資産合計	3,740,255	3,990,499
無形固定資産		
借地権	55,823	60,021
その他	1,738	2,011
無形固定資産合計	57,561	62,032
投資その他の資産		
投資有価証券	469,229	529,268
敷金及び保証金	70,171	68,799
繰延税金資産	30,067	12,288
その他	36,385	34,527
貸倒引当金	2,082	2,082
投資その他の資産合計	603,772	642,801
固定資産合計	4,401,589	4,695,333
資産合計	5,317,623	5,526,028

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2020年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	36,392	17,803
短期借入金	26,726	29,165
1年内返済予定の長期借入金	131,471	176,946
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	62,373	10,942
コマーシャル・ペーパー	120,000	126,000
1年内償還予定の社債	-	10,000
ノンリコース1年内償還予定社債	8,000	1,000
未払法人税等	32,343	33,399
預り金	51,195	25,982
賞与引当金	5,441	1,033
その他	148,102	136,665
流動負債合計	622,045	568,937
固定負債		
社債	270,000	260,000
ノンリコース社債	31,100	36,100
長期借入金	2,572,156	2,616,696
ノンリコース長期借入金	219,082	266,394
役員退職慰労引当金	47	26
退職給付に係る負債	6,269	6,242
預り敷金及び保証金	247,609	254,409
長期預り金	45,895	34,311
その他	8,417	18,247
固定負債合計	3,400,578	3,492,428
負債合計	4,022,624	4,061,366
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	1,002,633	1,113,633
自己株式	4,473	4,474
株主資本合計	1,225,119	1,336,118
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	76,335	136,609
繰延ヘッジ損益	3,560	4,341
為替換算調整勘定	2,718	3,681
退職給付に係る調整累計額	177	43
その他の包括利益累計額合計	69,879	128,543
純資産合計	1,294,998	1,464,662
負債純資産合計	5,317,623	5,526,028

(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2019年4月1日 至2019年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自2020年4月1日 至2020年12月31日)
営業収益	768,061	705,852
営業原価	520,910	475,532
売上総利益	247,151	230,319
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	23,801	23,054
賞与引当金繰入額	25	25
退職給付費用	303	587
広告宣伝費	15,242	6,804
貸倒引当金繰入額	12	-
役員退職慰労引当金繰入額	8	12
その他	23,584	20,411
販売費及び一般管理費合計	62,977	50,893
営業利益	184,173	179,425
営業外収益		
受取利息及び配当金	11,218	11,316
その他	386	1,406
営業外収益合計	11,605	12,723
営業外費用		
支払利息	14,417	13,880
その他	5,607	3,355
営業外費用合計	20,024	17,236
経常利益	175,753	174,912
特別利益		
固定資産売却益	0	536
投資有価証券売却益	75	12,420
貸倒引当金戻入額	4,829	-
その他	0	-
特別利益合計	4,905	12,956
特別損失		
固定資産売却損	348	-
減損損失	9,660	-
固定資産除却損	1,366	1,064
投資有価証券評価損	57	1,582
投資有価証券売却損	-	206
新型コロナウイルス感染症による損失	-	629
その他	8	41
特別損失合計	11,441	3,524
税金等調整前四半期純利益	169,218	184,344
法人税等	56,358	55,991
四半期純利益	112,859	128,352
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	112,859	128,352

【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 2019年4月1日 至 2019年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)
四半期純利益	112,859	128,352
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	22,249	60,274
繰延ヘッジ損益	989	780
為替換算調整勘定	764	963
退職給付に係る調整額	34	133
その他の包括利益合計	22,509	58,664
四半期包括利益	135,369	187,017
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	135,369	187,017
非支配株主に係る四半期包括利益	-	-

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

当第3四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)
連結の範囲の重要な変更 第1四半期連結会計期間より、重要性が増したため、住友不動産商業マネジメント株式会社及びいずみ保険サービス株式会社を連結の範囲に含めております。

(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 2020年4月1日 至 2020年12月31日)
税金費用の計算 当社及び連結子会社の一部においては、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。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積り)

前連結会計年度末より、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積りに関する仮定に重要な変更はありません。

(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」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3四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)
減価償却費	36,675百万円	42,481百万円

(株主資本等関係)

前第3四半期連結累計期間(自 2019年4月1日 至 2019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
2019年6月27日 定時株主総会	普通株式	7,583	16	2019年3月31日	2019年6月28日	利益剰余金
2019年11月12日 取締役会	普通株式	7,583	16	2019年9月30日	2019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。

当第3四半期連結累計期間(自 2020年4月1日 至 2020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
2020年6月26日 定時株主総会	普通株式	9,004	19	2020年3月31日	2020年6月29日	利益剰余金
2020年11月12日 取締役会	普通株式	9,004	19	2020年9月30日	2020年12月7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 2019年4月1日 至 2019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	288,392	271,936	146,454	52,264	9,013	768,061	-	768,061
セグメント間の内部 売上高又は振替高	2,628	177	1,831	1,730	677	7,044	7,044	-
計	291,020	272,113	148,286	53,994	9,691	775,105	7,044	768,061
セグメント利益	125,859	45,482	12,159	12,085	1,089	196,676	12,503	184,173

(注)1 セグメント利益の調整額 12,503百万円は、セグメント間取引消去 32百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 12,471百万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、当該減損損失の計上額は、当第3四半期連結累計期間においては9,660百万円であります。

当第3四半期連結累計期間(自 2020年4月1日 至 2020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	296,477	232,332	125,124	46,716	5,202	705,852	-	705,852
セグメント間の内部 売上高又は振替高	1,464	154	901	1,320	412	4,253	4,253	-
計	297,941	232,486	126,026	48,036	5,614	710,105	4,253	705,852
セグメント利益	121,433	54,489	7,776	9,078	612	192,165	12,739	179,425

(注)1 セグメント利益の調整額 12,739百万円は、セグメント間取引消去 11百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 12,728百万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. 報告セグメントの変更等に関する事項

(報告セグメントの区分方法の変更)

第1四半期連結会計期間より、当社グループ内の業績管理区分の一部見直しに伴い、従来「不動産販売」、「不動産流通」及び「調整額」に計上していた住友不動産販売株式会社の業績は「不動産流通」へ計上しております。

なお、前第3四半期連結累計期間のセグメント情報は、変更後の報告セグメントに基づき作成したものを記載しております。

(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 2019年4月1日 至 2019年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)
1株当たり四半期純利益	238.13円	270.82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)	112,859	128,352
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)	112,859	128,352
普通株式の期中平均株式数(千株)	473,939	473,939

(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

2020年11月12日付取締役会決議により、当期中間配当に関し、次のとおり決定いたしました。

中間配当による配当金の総額.....	9,004百万円
1株当たりの金額.....	19円
支払請求権の効力発生日および支払開始日.....	2020年12月7日

(注) 2020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

2021年 2月12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 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 高 橋 秀 和 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 菅 野 雅 子 印

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2020年4月1日から2021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（2020年10月1日から2020年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2020年4月1日から2020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2020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. 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(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。