

【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】 2022年2月14日

【四半期会計期間】 第89期第3四半期(自 2021年10月1日 至 2021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88期 第3四半期 連結累計期間	第89期 第3四半期 連結累計期間	第88期
会計期間	自 2020年4月1日 至 2020年12月31日	自 2021年4月1日 至 2021年12月31日	自 2020年4月1日 至 2021年3月31日
売上高 (百万円)	705,852	713,412	917,472
経常利益 (百万円)	174,912	190,293	209,949
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (百万円)	128,352	129,002	141,389
四半期包括利益又は 包括利益 (百万円)	187,017	135,142	225,376
純資産額 (百万円)	1,464,662	1,617,783	1,503,021
総資産額 (百万円)	5,526,028	5,704,088	5,673,666
1株当たり四半期 (当期)純利益 (円)	270.82	272.19	298.33
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 (%)	26.5	28.4	26.5

回次	第88期 第3四半期 連結会計期間	第89期 第3四半期 連結会計期間
会計期間	自 2020年10月1日 至 2020年12月31日	自 2021年10月1日 至 2021年12月31日
1株当たり四半期純利益 (円)	65.88	79.97

- (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。
- 3 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、当第3四半期連結累計期間及び当第3四半期連結会計期間に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

#### 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

#### 過去最高益、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、前年同期に比べ増収増益を達成するとともに、営業利益、経常利益、純利益のすべてにおいて過去最高を更新しました。当第3四半期の通期業績予想に対する経常利益と純利益の進捗率はともに86%に達しており、2期ぶりの経常最高益と9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。

#### オフィスビル増収増益、仲介好調

部門別では、主力のオフィスビル事業が増収増益となったことに加えて、ホテル、イベントホールなどの施設営業分野が前年に比べ落ち込み幅が縮小、不動産賃貸事業は増収増益となりました。また、「新築そっくりさん」などの完成工事事業や中古住宅の仲介が好調な不動産流通事業が増収増益となり業績に寄与しました。分譲マンションを中心とする不動産販売事業は、計上戸数が減少して減収減益となりましたが、第4四半期の計上予定分はすでに契約済みで、計画通りの進捗です。

営業外損益は 34億円（前年同期比 +10億円）、特別損益は前年に計上し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譲渡益118億円がなくなり、 60億円（同 154億円）となりました。

その結果、売上高7,134億円（前年同期比 +1.1%）、営業利益1,937億円（同 +8.0%）、経常利益1,902億円（同 +8.8%）、親会社株主に帰属する四半期純利益1,290億円（同 +0.5%）となりました。

	（百万円）		
	前第3四半期連結累計期間 (2020.4.1～2020.12.31)	当第3四半期連結累計期間 (2021.4.1～2021.12.31)	増減
売上高	705,852	713,412	+7,560
営業利益	179,425	193,768	+14,342
経常利益	174,912	190,293	+15,381
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	128,352	129,002	+649

#### 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 (2020.4.1～2020.12.31)	当第3四半期連結累計期間 (2021.4.1～2021.12.31)	増減
	不動産賃貸	297,941	318,720	+20,779
	不動産販売	232,486	202,548	29,937
	完成工事	126,026	134,777	+8,750
	不動産流通	48,036	55,428	+7,391
連結計		705,852	713,412	+7,560

		（百万円）		
営業利益		前第3四半期連結累計期間 (2020.4.1～2020.12.31)	当第3四半期連結累計期間 (2021.4.1～2021.12.31)	増減
	不動産賃貸	121,433	132,263	+10,830
	不動産販売	54,489	46,770	7,719
	完成工事	7,776	11,327	+3,550
	不動産流通	9,078	14,917	+5,838
連結計		179,425	193,768	+14,342

## &lt;不動産賃貸事業部門&gt;

通期稼働ビルが寄与、増収増益

当第3四半期(4-12月)は、前期に竣工した「住友不動産麹町ガーデンタワー」、「住友不動産御茶ノ水ビル」などの通期稼働に加え、前年に取得した大型物件の取得費用がなくなったことなどにより、主力のオフィスビル事業は増収増益を確保しました。

一方、ホテルやイベントホールなどの施設営業分野では、新型コロナウイルス感染症の影響は続くものの、「有明ガーデン」の通期稼働やオリンピック関連などの一時的な収益の寄与により前年対比で落ち込み幅は縮小しました。

通期業績予想に対する営業利益進捗率は83%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。

既存ビル空室率5.9%、当面一段落

既存ビルの空室率は5.9%となりました。第2四半期末5.6%に比べやや上昇しましたが、空室率の悪化は当面一段落したと判断しております。また、新規ビルのテナント募集は、当第3四半期までに竣工した「住友不動産田町ビル東館」、「住友不動産神田和泉町ビル」の契約をほぼ完了し、今年1月竣工の「住友不動産大崎ツインビル東館」や、来年度竣工の「東京三田再開発計画」などの募集に注力しております。

	前期末 (2021.3月末)	第2四半期末 (2021.9月末)	当第3四半期末 (2021.12月末)
既存ビル空室率	2.8%	5.6%	5.9%

## &lt;不動産販売事業部門&gt;

営業利益進捗率9割超、計画通り

当第3四半期(4-12月)は、前期までに竣工した大規模物件「シティタワーズ東京ベイ」、「シティタワー銀座東」などの引き渡しは順調に進捗したのに加え、「シティタワー武蔵小山」、「シティテラス金町」などが引き渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で3,109戸(前年同期比 465戸)を販売計上しました。

前年に比べ計上戸数は減少し減収減益となりましたが、通期業績予想に対する営業利益進捗率は94%に達しており、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。

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2,354戸(前年同期比+274戸)となり、緊急事態宣言に伴い営業活動を自粛した前年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 (2020.4.1~2020.12.31)	当第3四半期連結累計期間 (2021.4.1~2021.12.31)	増減
マンション契約戸数	2,080	2,354	+274
計上戸数	3,574	3,109	465
マンション・戸建	3,567	3,082	485
宅地	7	27	+20
売上高(百万円)	232,486	202,548	29,937
マンション・戸建	222,870	189,948	32,922
宅地・その他	9,615	12,600	+2,985

< 完成工事業部門 >

受注増、増収増益

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6,246棟(前年同期比+654棟)、注文住宅事業で1,797棟(同+173棟)と、緊急事態宣言に伴い営業活動を自粛した前年に比べ増加しました。

通期業績予想に対する営業利益進捗率は63%となりましたが、例年通り、計上棟数は第4四半期に増加する見通しで、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。

	前第3四半期連結累計期間 (2020.4.1~2020.12.31)	当第3四半期連結累計期間 (2021.4.1~2021.12.31)	増減
受注棟数	7,216	8,043	+827
新築そっくりさん	5,592	6,246	+654
注文住宅	1,624	1,797	+173
計上棟数	6,688	7,184	+496
新築そっくりさん	5,132	5,537	+405
注文住宅	1,556	1,647	+91
売上高(百万円)	118,296	127,176	+8,879
新築そっくりさん	65,947	71,982	+6,035
注文住宅	52,349	55,193	+2,844

< 不動産流通事業部門 >

仲介件数過去最高、計画を上回る進捗

当第3四半期(4-12月)の仲介件数は、中古マンション取引を中心に29,174件(前年同期比+3,273件)と、緊急事態宣言に伴い営業活動を自粛した前年に比べ大幅に増加、第3四半期として過去最高を更新し、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93%と、当事業部門の業績は計画を上回り順調に推移しております。

	前第3四半期連結累計期間 (2020.4.1~2020.12.31)	当第3四半期連結累計期間 (2021.4.1~2021.12.31)	増減
仲介件数(引渡ベース)	25,901	29,174	+3,273
取扱高(百万円)	899,732	1,095,915	+196,182
取扱単価(百万円)	34.7	37.5	+2.8

< 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6,326百万円(前年同期比+712百万円)、営業利益287百万円(同+899百万円)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、2021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。2021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、2021年3月末時点で約3兆4千億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](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㈱	住友不動産 田町ビル東館	東京都 港区	鉄骨造 地上8階	12,886	2,604	6,850	9,603	16,453	2021年4月
住友不動産㈱	住友不動産 神田和泉町ビル	東京都 千代田区	鉄骨造 地上8階 地下1階	10,026	1,513	5,140	4,042	9,183	2021年9月

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

当第3四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
六本木七丁目計画	地上22階 延床面積 約32,084㎡	22,300	91	2021年9月	2024年8月
住友不動産新宿南口ビル (新宿南口計画)	地上18階 地下1階 延床面積 約23,979㎡	13,100	25	2021年11月	2024年2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35,400百万円については、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3四半期会計期間末 現在発行数(株) (2021年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (2022年2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 (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)
2021年10月1日～ 2021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（2021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】

2021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 2,146,900		
完全議決権株式(その他)	普通株式 473,875,100	4,738,751	
単元未満株式	普通株式 63,978		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		4,738,751	

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式58株が含まれております。

【自己株式等】

2021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	2,146,900		2,146,900	0.45
計		2,146,900		2,146,900	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(2021年10月1日から2021年12月31日まで)および第3四半期連結累計期間(2021年4月1日から2021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 (2021年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2021年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	188,340	137,816
受取手形及び営業未収入金	18,713	-
受取手形、営業未収入金及び契約資産	-	17,425
販売用不動産	260,824	212,794
仕掛販売用不動産	366,596	432,638
未成工事支出金	8,637	14,791
その他の棚卸資産	743	1,033
その他	68,377	59,685
貸倒引当金	37	33
流動資産合計	912,196	876,152
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,705,466	1,729,985
減価償却累計額及び減損損失累計額	592,929	631,559
建物及び構築物（純額）	1,112,537	1,098,425
土地	2,778,474	2,834,380
建設仮勘定	107,849	128,460
その他	46,854	47,825
減価償却累計額	33,547	35,832
その他（純額）	13,306	11,993
有形固定資産合計	4,012,168	4,073,259
無形固定資産		
借地権	60,161	60,934
その他	2,249	2,224
無形固定資産合計	62,411	63,159
投資その他の資産		
投資有価証券	574,136	581,976
敷金及び保証金	68,743	66,935
繰延税金資産	11,071	11,999
その他	35,023	32,572
貸倒引当金	2,084	1,966
投資その他の資産合計	686,890	691,517
固定資産合計	4,761,469	4,827,936
資産合計	5,673,666	5,704,088

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2021年12月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
支払手形及び営業未払金	24,696	23,550
短期借入金	26,620	29,110
1年内返済予定の長期借入金	191,446	224,246
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	14,844	8,920
コマーシャル・ペーパー	120,000	40,000
1年内償還予定の社債	20,000	10,000
ノンリコース1年内償還予定社債	1,500	500
未払法人税等	40,741	21,454
預り金	65,964	25,102
賞与引当金	4,023	1,105
その他	152,123	149,382
流動負債合計	661,959	533,372
<b>固定負債</b>		
社債	250,000	290,000
ノンリコース社債	35,600	35,600
長期借入金	2,640,210	2,666,450
ノンリコース長期借入金	261,073	257,474
役員退職慰労引当金	30	33
退職給付に係る負債	5,258	5,170
預り敷金及び保証金	258,219	249,740
長期預り金	27,932	17,666
その他	30,361	30,796
固定負債合計	3,508,685	3,552,932
負債合計	4,170,645	4,086,305
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	104,153	104,153
利益剰余金	1,126,669	1,235,292
自己株式	4,475	4,475
株主資本合計	1,349,153	1,457,776
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他有価証券評価差額金	160,440	164,419
繰延ヘッジ損益	2,988	2,385
為替換算調整勘定	4,265	2,198
退職給付に係る調整累計額	681	171
その他の包括利益累計額合計	153,867	160,007
純資産合計	1,503,021	1,617,783
負債純資産合計	5,673,666	5,704,088

## (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2020年4月1日 至2020年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自2021年4月1日 至2021年12月31日)
営業収益	705,852	713,412
営業原価	475,532	470,344
売上総利益	230,319	243,068
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	23,054	22,760
賞与引当金繰入額	25	19
退職給付費用	587	446
広告宣伝費	6,804	6,308
役員退職慰労引当金繰入額	12	9
その他	20,411	20,649
販売費及び一般管理費合計	50,893	49,300
営業利益	179,425	193,768
営業外収益		
受取利息及び配当金	11,316	12,149
その他	1,406	781
営業外収益合計	12,723	12,931
営業外費用		
支払利息	13,880	13,642
その他	3,355	2,763
営業外費用合計	17,236	16,406
経常利益	174,912	190,293
特別利益		
固定資産売却益	536	82
投資有価証券売却益	12,420	586
特別利益合計	12,956	669
特別損失		
減損損失	-	3,053
固定資産除却損	1,064	2,490
投資有価証券評価損	1,582	1,075
投資有価証券売却損	206	0
新型コロナウイルス感染症による損失	629	-
その他	41	56
特別損失合計	3,524	6,677
税金等調整前四半期純利益	184,344	184,285
法人税等	55,991	55,283
四半期純利益	128,352	129,002
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	128,352	129,002

【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 2020年4月1日 至 2020年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年12月31日)
四半期純利益	128,352	129,002
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	60,274	3,978
繰延ヘッジ損益	780	603
為替換算調整勘定	963	2,067
退職給付に係る調整額	133	509
その他の包括利益合計	58,664	6,139
四半期包括利益	187,017	135,142
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	187,017	135,142
非支配株主に係る四半期包括利益	-	-



【注記事項】

(会計方針の変更)

当第3四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年12月31日)
<p>(収益認識に関する会計基準等の適用)</p> <p>「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月30日。以下「収益認識会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。</p> <p>収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、第1四半期連結会計期間の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。</p> <p>この結果、当第3四半期連結累計期間の期首の利益剰余金に与える影響はなく、当第3四半期連結累計期間の連結財務諸表に与える影響は軽微であります。</p> <p>収益認識会計基準等を適用したため、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「受取手形及び営業未収入金」は、第1四半期連結会計期間より「受取手形、営業未収入金及び契約資産」に含めて表示することといたしました。なお、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度について新たな表示方法により組替えを行っておりません。さらに、「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号 2020年3月31日)第28-15項に定める経過的な取扱いに従って、前第3四半期連結累計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載しておりません。</p>
<p>(時価の算定に関する会計基準等の適用)</p> <p>「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。なお、四半期連結財務諸表に与える影響はありません。</p>

(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 2021年4月1日 至 2021年12月31日)
<p>税金費用の計算</p> <p>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。</p>

(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 2020年4月1日 至 2020年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年12月31日)
減価償却費	42,481百万円	45,557百万円

(株主資本等関係)

前第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。

当第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。

(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 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。

当第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、当第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。

3. 報告セグメントの変更等に関する事項

会計方針の変更に記載のとおり、第1四半期連結会計期間の期首から収益認識会計基準等を適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、事業セグメントの利益又は損失の算定方法を同様に變更しております。

当該変更が報告セグメントの売上高及び利益又は損失に与える影響は軽微であります。

(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

当第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 新築そっくりさん		189,876	71,982			189,876
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。

(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 2020年4月1日 至 2020年12月31日)	当第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株当たり四半期純利益	270.82円	272.19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)	128,352	129,002
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)	128,352	129,002
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。

(重要な後発事象)

( 共通支配下の取引等 )

( 連結子会社の吸収合併 )

当社は、2022年1月14日開催の取締役会において、当社の連結子会社である住友不動産ファイナンス株式会社を吸収合併することを決議し、同日付で合併契約を締結致しました。

#### 1. 企業結合の概要

(1) 被結合企業の名称及び事業の内容

被結合企業の名称：住友不動産ファイナンス株式会社

事業の内容： 不動産賃貸事業

(2) 企業結合日

2022年3月1日(予定)

(3) 企業結合の法的形式

当社を吸収合併存続会社とし、住友不動産ファイナンス株式会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併形式であります。

(4) 結合後企業の名称

変更はありません。

(5) 企業結合の目的

住友不動産ファイナンス株式会社は、当社グループ間での資金融通業務(昨年中にグループ内の別会社に移管済)のほか、複数の賃貸不動産を所有し当社がマスターリースしており、当社グループの不動産賃貸事業の一層の効率化を図ることを目的としております。

#### 2. 実施する会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成31年1月16日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成31年1月16日)に定める共通支配下の取引等に該当し、これに基づく会計処理を実施する予定であります。

## 2 【その他】

中間配当

2021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.....	10,426百万円
1株当たりの金額.....	22円
支払請求権の効力発生日および支払開始日.....	2021年12月6日

(注) 2021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

2022年 2月14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2021年4月1日から2022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（2021年10月1日から2021年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2021年4月1日から2021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2021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。