

【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11月14日
【四半期会計期間】	第90期第2四半期(自 2022年7月1日 至 2022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89期 第2四半期 連結累計期間	第90期 第2四半期 連結累計期間	第89期
会計期間	自 2021年4月1日 至 2021年9月30日	自 2022年4月1日 至 2022年9月30日	自 2021年4月1日 至 2022年3月31日
売上高 (百万円)	480,968	474,871	939,430
経常利益 (百万円)	132,602	136,477	225,115
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (百万円)	91,103	94,050	150,452
四半期包括利益又は 包括利益 (百万円)	104,526	97,653	151,408
純資産額 (百万円)	1,597,595	1,720,779	1,634,049
総資産額 (百万円)	5,735,036	5,854,704	5,806,040
1株当たり四半期 (当期)純利益 (円)	192.23	198.45	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 (%)	27.9	29.4	28.1
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	97,934	101,342	192,967
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	101,841	99,622	209,984
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	2,240	25,018	21,917
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高 (百万円)	182,346	180,560	150,309

回次	第89期 第2四半期 連結会計期間	第90期 第2四半期 連結会計期間
会計期間	自 2021年7月1日 至 2021年9月30日	自 2022年7月1日 至 2022年9月30日
1株当たり四半期純利益 (円)	88.45	86.85

- (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

2期連続経常最高益、計画通りの進捗

当第2四半期（4-9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ました。営業利益と経常利益はともに第2四半期までの過去最高益を更新（経常利益は2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58%、純利益59%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概ね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 15億円（前年同期比 +20億円）に改善、特別損益は 8億円（同 +3億円）となりました。

その結果、売上高4,748億円（前年同期比 1.3%）、営業利益1,379億円（同 +1.3%）、経常利益1,364億円（同 +2.9%）、親会社株主に帰属する四半期純利益940億円（同 +3.2%）となりました。

（百万円）

	前第2四半期連結累計期間 (2021.4.1～2021.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (2022.4.1～2022.9.30)	増減
売上高	480,968	474,871	6,097
営業利益	136,192	137,982	+1,790
経常利益	132,602	136,477	+3,875
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	91,103	94,050	+2,947

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 (2021.4.1～2021.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (2022.4.1～2022.9.30)	増減
不動産賃貸	211,802	207,885	3,916
不動産販売	157,705	153,622	4,083
完成工事	73,708	75,661	+1,952
不動産流通	36,774	36,270	504
連結計	480,968	474,871	6,097

（百万円）

営業利益	前第2四半期連結累計期間 (2021.4.1～2021.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (2022.4.1～2022.9.30)	増減
不動産賃貸	88,022	87,036	985
不動産販売	42,524	47,071	+4,547
完成工事	3,688	2,854	833
不動産流通	9,902	9,991	+89
連結計	136,192	137,982	+1,790

<不動産賃貸事業部門>

前年並みの業績確保、計画通り

当第2四半期(4-9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、営業利益は概ね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53%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、増床など前向きな需要

既存ビルの空室率は5.9%と前期末並みで推移しました。一進一退の様相が続いておりますが、足元では企業の出社率が回復傾向にあり、採用増に伴う増床など前向きな需要も増えております。当期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」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 (2022.3月末)	当第2四半期末 (2022.9月末)
既存ビル空室率	5.8%	5.9%

<不動産販売事業部門>

営業利益進捗率9割超、計画通り

当第2四半期(4-9月)は、前期までに竣工した「シティハウス下目黒」、「シティテラス金町」などの引渡しが進捗したのに加え、「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」などが引渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で2,000戸(前年同期比425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。

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、当期計上予定の9割超確保

当第2四半期のマンション契約戸数は、2,014戸(前年同期比+480戸)と、前年同期に比べ増加しました。当期計上予定戸数(3,000戸)に対する契約は95%(期首時点80%、前年同期95%)確保済となり、次期以降計上予定分を含め計画通り順調に推移しています。

	前第2四半期連結累計期間 (2021.4.1~2021.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (2022.4.1~2022.9.30)	増減
マンション契約戸数	1,534	2,014	+480
計上戸数	2,425	2,000	425
マンション・戸建	2,404	1,957	447
宅地	21	43	+22
売上高(百万円)	157,705	153,622	4,083
マンション・戸建	150,148	139,481	10,667
宅地・その他	7,557	14,140	+6,583

< 完成工事業部門 >

受注減少も、計画通りの進捗

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3,964棟(前年同期比 286棟)、注文住宅事業で1,036棟(同 323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14%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が下半期を中心に計上される見通しで、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 (2021.4.1~2021.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (2022.4.1~2022.9.30)	増減
受注棟数	5,609	5,000	609
新築そっくりさん	4,250	3,964	286
注文住宅	1,359	1,036	323
計上棟数	3,941	3,956	+15
新築そっくりさん	3,070	3,106	+36
注文住宅	871	850	21
売上高(百万円)	68,566	69,681	+1,115
新築そっくりさん	39,076	39,674	+597
注文住宅	29,489	30,006	+517

< 不動産流通事業部門 >

営業増益、計画通り

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17,531件(前年同期比2,062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50%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2四半期連結累計期間 (2021.4.1~2021.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (2022.4.1~2022.9.30)	増減
仲介件数(引渡ベース)	19,593	17,531	2,062
取扱高(百万円)	715,286	679,420	35,866
取扱単価(百万円)	36.5	38.7	+2.2

< 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4,638百万円(前年同期比+716百万円)、営業利益301百万円(同+239百万円)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	101,342百万円	(前年同期比	+3,407百万円)
投資活動によるキャッシュ・フロー	99,622百万円	(前年同期比	+2,218百万円)
財務活動によるキャッシュ・フロー	25,018百万円	(前年同期比	+27,259百万円)

となり、現金及び現金同等物は前連結会計年度末比30,250百万円増加して180,560百万円となりました。

< 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1,364億円となりましたが、法人税等の支払いなどにより営業キャッシュ・フローは1,013億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850億円の有形固定資産投資を行った結果、投資キャッシュ・フローは996億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 >

期限到来に伴う長期借入金返済合計1,391億円(ノンリコース含む)に対応して1,775億円の長期借入を実施し、コマーシャル・ペーパーを差引50億円返済しました。その結果、財務キャッシュ・フローは250億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）

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、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。

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る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。

(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、「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2四半期会計期間末 現在発行数(株) (2022年9月30日)	提出日現在 発行数(株) (2022年11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】

【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7月1日～ 2022年9月30日	-	476,085,978	-	122,805	-	132,742

(5) 【大株主の状況】

2022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	75,363	15.90
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	26,626	5.62
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	11,990	2.53
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	11,060	2.33
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	大阪府大阪市北区中崎西二丁目4番12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		172,892	36.48

(注) 2022年6月6日付にてブラックロック・ジャパン株式会社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、当該大量保有報告による2022年5月31日現在の株式の保有状況は次頁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(%)
ブラックロック・ジャパン株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番3号	8,818	1.85
ブラックロック・アドバイザーズ・エルエルシー	米国 デラウェア州 ウィルミントン リトル・フォールズ・ドライブ 251	666	0.14
ブラックロック・インベストメント・マネジメント・エルエルシー	米国 デラウェア州 ウィルミントン リトル・フォールズ・ドライブ 251	1,339	0.28
ブラックロック・インベストメント・マネジメント(オーストラリア)リミテッド	オーストラリア国 ニュー・サウス・ウェールズ州 シドニー市 チフリー・スクエア 2 チフリー・タワー レベル37	1,089	0.23
ブラックロック(ネザerland)BV	オランダ王国 アムステルダム HA1096 アムステルブレイン 1	1,006	0.21
ブラックロック・ファンド・マネジャーズ・リミテッド	英国 ロンドン市 スログモートン・アベニュー 12	2,534	0.53
ブラックロック・アセット・マネジメント・カナダ・リミテッド	カナダ国 オンタリオ州 トロント市 ベイ・ストリート 161、2500号	748	0.16
ブラックロック・アセット・マネジメント・アイルランド・リミテッド	アイルランド共和国 ダブリン ボールスブリッジ ボールスブリッジパーク 2 1階	2,721	0.57
ブラックロック・ファンド・アドバイザーズ	米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ市 ハワード・ストリート 400	5,082	1.07
ブラックロック・インスティテューショナル・トラスト・カンパニー、エヌ.エイ.	米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ市 ハワード・ストリート 400	6,649	1.40
ブラックロック・インベストメント・マネジメント(ユークー)リミテッド	英国 ロンドン市 スログモートン・アベニュー 12	628	0.13
計		31,283	6.57

(6) 【議決権の状況】

【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2四半期連結会計期間(2022年7月1日から2022年9月30日まで)および第2四半期連結累計期間(2022年4月1日から2022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 (2022年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2022年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	151,392	181,597
営業未収入金	23,285	16,919
販売用不動産	308,155	287,322
仕掛販売用不動産	394,921	399,883
未成工事支出金	8,210	16,244
その他の棚卸資産	1 1,163	1 1,403
その他	54,447	60,509
貸倒引当金	43	43
流動資産合計	941,534	963,837
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,759,701	1,787,429
減価償却累計額及び減損損失累計額	644,976	671,964
建物及び構築物(純額)	1,114,725	1,115,465
土地	2,847,702	2,880,081
建設仮勘定	139,859	128,396
その他	48,717	49,798
減価償却累計額	36,689	37,986
その他(純額)	12,028	11,812
有形固定資産合計	4,114,316	4,135,755
無形固定資産		
借地権	61,802	62,018
その他	2,191	2,156
無形固定資産合計	63,994	64,175
投資その他の資産		
投資有価証券	573,503	574,143
敷金及び保証金	66,993	67,165
退職給付に係る資産	257	344
繰延税金資産	11,456	11,648
その他	34,641	38,292
貸倒引当金	658	658
投資その他の資産合計	686,194	690,936
固定資産合計	4,864,505	4,890,866
資産合計	5,806,040	5,854,704

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2022年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	42,307	16,667
短期借入金	28,610	31,315
1年内返済予定の長期借入金	237,385	216,994
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	4,786	4,700
コマーシャル・ペーパー	40,000	35,000
1年内償還予定の社債	-	20,000
未払法人税等	40,144	42,181
預り金	55,155	41,961
賞与引当金	5,803	4,384
その他	185,836	156,492
流動負債合計	640,029	569,698
固定負債		
社債	290,000	270,000
ノンリコース社債	35,600	35,600
長期借入金	2,667,324	2,728,442
ノンリコース長期借入金	256,287	253,961
退職給付に係る負債	5,796	5,733
預り敷金及び保証金	249,275	251,081
長期預り金	8,764	2,336
その他	18,912	17,071
固定負債合計	3,531,960	3,564,226
負債合計	4,171,990	4,133,924
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	1,339,870
自己株式	4,475	4,476
株主資本合計	1,479,226	1,562,352
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	150,615
繰延ヘッジ損益	704	4,386
為替換算調整勘定	1,449	3,572
退職給付に係る調整累計額	294	146
その他の包括利益累計額合計	154,823	158,426
純資産合計	1,634,049	1,720,779
負債純資産合計	5,806,040	5,854,704

(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2021年4月1日 至2021年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2022年4月1日 至2022年9月30日)
営業収益	480,968	474,871
営業原価	311,766	304,254
売上総利益	169,201	170,616
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	13,993	13,493
賞与引当金繰入額	679	630
退職給付費用	311	497
広告宣伝費	4,402	4,358
その他	14,245	13,654
販売費及び一般管理費合計	33,008	32,633
営業利益	136,192	137,982
営業外収益		
受取利息及び配当金	6,758	8,835
その他	626	82
営業外収益合計	7,384	8,918
営業外費用		
支払利息	9,117	8,699
その他	1,857	1,724
営業外費用合計	10,975	10,423
経常利益	132,602	136,477
特別利益		
固定資産売却益	82	1
投資有価証券売却益	377	0
特別利益合計	460	2
特別損失		
固定資産除却損	1,182	760
投資有価証券評価損	370	-
投資有価証券売却損	-	3
その他	54	40
特別損失合計	1,607	805
税金等調整前四半期純利益	131,454	135,675
法人税等	40,350	41,624
四半期純利益	91,103	94,050
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	91,103	94,050

【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 2021年4月1日 至 2021年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)
四半期純利益	91,103	94,050
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	12,505	5,248
繰延ヘッジ損益	481	3,681
為替換算調整勘定	1,739	5,021
退職給付に係る調整額	339	148
その他の包括利益合計	13,423	3,603
四半期包括利益	104,526	97,653
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	104,526	97,653
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2021年4月1日 至2021年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2022年4月1日 至2022年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	131,454	135,675
減価償却費	30,352	31,196
貸倒引当金の増減額(は減少)	120	1
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	542	185
固定資産売却損益(は益)	82	1
固定資産除却損	1,182	760
投資有価証券売却損益(は益)	377	3
投資有価証券評価損益(は益)	370	-
受取利息及び受取配当金	6,758	8,835
支払利息	9,117	8,699
売上債権の増減額(は増加)	5,338	6,366
棚卸資産の増減額(は増加)	845	5,987
仕入債務の増減額(は減少)	3,584	25,691
前受金の増減額(は減少)	8,061	16,243
その他	33,193	29,340
小計	140,372	140,875
利息及び配当金の受取額	6,758	8,835
利息の支払額	9,179	8,745
法人税等の支払額	40,017	39,623
営業活動によるキャッシュ・フロー	97,934	101,342
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	94,538	85,030
有形固定資産の売却による収入	184	77
投資有価証券の取得による支出	2,755	8,528
投資有価証券の売却及び償還による収入	921	217
敷金及び保証金の差入による支出	283	519
敷金及び保証金の回収による収入	1,601	247
預り敷金及び保証金の返還による支出	20,375	11,074
預り敷金及び保証金の受入による収入	15,007	13,399
その他	1,605	8,412
投資活動によるキャッシュ・フロー	101,841	99,622
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(は減少)	40	2,705
コマーシャル・ペーパーの増減額(は減少)	71,000	5,000
社債の発行による収入	40,000	-
ノンリコース社債の償還による支出	1,000	-
長期借入れによる収入	137,500	177,500
長期借入金の返済による支出	89,473	136,773
ノンリコース長期借入金の返済による支出	8,231	2,412
自己株式の純増減額(は増加)	0	1
配当金の支払額	9,949	10,897
その他	126	102
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,240	25,018
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,213	3,512
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	4,934	30,250
現金及び現金同等物の期首残高	187,281	150,309
現金及び現金同等物の四半期末残高	1 182,346	1 180,560

【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 2022年4月1日 至 2022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 (2022年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2022年9月30日)
未成業務支出金	938百万円	1,197百万円
商品	122 "	118 "
貯蔵品	103 "	86 "
計	1,163百万円	1,403百万円

(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 2021年4月1日 至 2021年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)
現金及び預金	183,374百万円	181,597百万円
使途制限付信託預金	741 "	750 "
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	182,346百万円	180,560百万円

(株主資本等関係)

前第2四半期連結累計期間(自 2021年4月1日 至 2021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
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

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
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

当第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

(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 2021年4月1日 至 2021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	210,554	157,662	73,241	35,966	3,542	480,968	-	480,968
セグメント間の 内部売上高又は振替高	1,247	43	466	808	378	2,945	2,945	-
計	211,802	157,705	73,708	36,774	3,921	483,913	2,945	480,968
セグメント利益	88,022	42,524	3,688	9,902	61	144,198	8,006	136,192

(注)1 セグメント利益の調整額 8,006百万円は、セグメント間取引消去 67百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 7,938百万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 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。

(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 2021年4月1日 至 2021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)	185,573					185,573
マンション・戸建		150,105				150,105
新築そっくりさん			39,076			39,076
注文住宅			29,489			29,489
不動産仲介				34,485		34,485
その他	24,981	7,557	4,675	1,480	3,542	42,235
外部顧客への売上高	210,554	157,662	73,241	35,966	3,542	480,968

(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 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。

(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 2021年4月1日 至 2021年9月30日)	当第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株当たり四半期純利益	192.23円	198.45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)	91,103	94,050
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)	91,103	94,050
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

2022年11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2四半期連結会計期間（2022年7月1日から2022年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（2022年4月1日から2022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2022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。