

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2024年11月12日
【中間会計期間】	第92期中(自 2024年4月1日 至 2024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】	会計課長 飯 島 知 之
【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】	会計課長 飯 島 知 之
【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91期 中間連結会計期間	第92期 中間連結会計期間	第91期
会計期間	自 2023年4月1日 至 2023年9月30日	自 2024年4月1日 至 2024年9月30日	自 2023年4月1日 至 2024年3月31日
売上高 (百万円)	505,243	539,574	967,692
経常利益 (百万円)	149,588	156,168	253,111
親会社株主に帰属する 中間(当期)純利益 (百万円)	105,924	109,460	177,171
中間包括利益又は 包括利益 (百万円)	168,102	110,493	278,226
純資産額 (百万円)	1,954,204	2,145,536	2,050,582
総資産額 (百万円)	6,550,878	6,641,195	6,678,390
1株当たり中間 (当期)純利益 (円)	223.50	230.97	373.83
潜在株式調整後 1株当たり中間 (当期)純利益 (円)	-	-	-
自己資本比率 (%)	29.8	32.3	30.7
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	199,675	181,827	232,033
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	189,566	106,815	310,694
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	37,957	107,602	3,655
現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高 (百万円)	233,989	73,330	103,125

- (注) 1 当社は中間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株当たり中間(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】

当中間連結会計期間において、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】

当中間連結会計期間において、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、12期連続最高益更新に向け順調な進捗、累進配当（増配）継続

当中間期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、純利益はいずれも中間期の過去最高を更新（営業利益は3期連続、経常利益は4期連続、純利益は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59%、純利益58%と、4期連続の経常最高益と12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10円増配を継続いたします。

オフィスビル賃貸、分譲マンションが最高益で業績を牽引

部門別では、東京のオフィスビルを中心とする不動産賃貸事業と、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増収増益となり、中間期の最高益を更新して業績を牽引しました。

営業外損益は受取配当金の増加により2億円（前年同期比+4億円）、特別損益は投資有価証券売却益の計上を主因として9億円（同5億円）のプラスとなりました。

その結果、売上高5,395億円（前年同期比+6.8%）、営業利益1,559億円（同+4.1%）、経常利益1,561億円（同+4.4%）、親会社株主に帰属する中間純利益1,094億円（同+3.3%）となりました。

（百万円）

	前中間連結会計期間 (2023.4.1～2023.9.30)	当中間連結会計期間 (2024.4.1～2024.9.30)	増減
売上高	505,243	539,574	+34,331
営業利益	149,775	155,937	+6,161
経常利益	149,588	156,168	+6,580
親会社株主に 帰属する 中間純利益	105,924	109,460	+3,536

主要セグメント別の概況

（百万円）

売上高	前中間連結会計期間 (2023.4.1～2023.9.30)	当中間連結会計期間 (2024.4.1～2024.9.30)	増減
不動産賃貸	220,197	231,223	+11,026
不動産販売	170,903	198,662	+27,759
完成工事	75,416	70,727	4,689
不動産流通	37,149	35,949	1,200
連結計	505,243	539,574	+34,331

（百万円）

営業利益	前中間連結会計期間 (2023.4.1～2023.9.30)	当中間連結会計期間 (2024.4.1～2024.9.30)	増減
不動産賃貸	89,154	95,078	+5,923
不動産販売	55,648	60,088	+4,440
完成工事	3,846	1,744	2,101
不動産流通	10,508	9,271	1,237
連結計	149,775	155,937	+6,161

<不動産賃貸事業部門>

増収増益、最高益更新

当中間期は、既存ビルの収益改善と「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」の入居進捗、「住友不動産中野駅前ビル」、「住友不動産新宿南口ビル」などの新規稼働に加えて、ホテル、イベントホールなど施設営業分野の収益増が業績に寄与した結果、増収増益となり、売上、営業利益ともに中間期の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51%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。

新規需要堅調、空室率改善継続

当中間期末の空室率は5.9%（23/3期竣工ビルを除くと4.7%）に改善しました。働きやすいオフィス環境を志向する企業や事業拡大のため採用強化を図る企業の新規需要は引き続き旺盛で、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 (2024.3月末)	当中間期末 (2024.9月末)	
既存ビル空室率	6.9%	5.9%	23/3期竣工ビルを除くと4.7%

<不動産販売事業部門>

増収増益、最高益更新

当中間期は、「シティテラス善福寺公園」、「THE ASAKUSA RESIDENCE」、「シティハウス横浜」、「シティテラス若江岩田」などが引渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で2,855戸（前年同期比+384戸）を販売計上しました。計上戸数の増加により増収増益となり、営業利益は中間期の最高益を更新しました。

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

当中間期のマンション契約戸数は1,381戸（前年同期比-306戸）と前年に比べ減少しましたが、当期計上予定戸数（3,500戸）に対する契約はすでに確保済みとなっており、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。

	前中間連結会計期間 (2023.4.1～2023.9.30)	当中間連結会計期間 (2024.4.1～2024.9.30)	増減
マンション契約戸数	1,687	1,381	306
計上戸数	2,471	2,855	+384
マンション・戸建	2,446	2,814	+368
宅地	25	41	+16
売上高（百万円）	170,903	198,662	+27,759
マンション・戸建	163,264	189,186	+25,922
宅地・その他	7,639	9,476	+1,836

< 完成工事業部門 >

受注増、計画通りの進捗

当中間期の受注棟数は、「新築そっくりさん」事業で3,669棟（前年同期比+158棟）、注文住宅事業で1,152棟（同+5棟）と、両事業ともに前年比プラスとなり好調に推移しました。当事業部門の業績は減収減益となりましたが、受注棟数の増加に加え、例年通り計上棟数は下半期を中心に増加する見通しであることから、通期業績に対して計画通りの進捗と判断しております。

	前中間連結会計期間 (2023.4.1～2023.9.30)	当中間連結会計期間 (2024.4.1～2024.9.30)	増減
受注棟数	4,658	4,821	+163
新築そっくりさん	3,511	3,669	+158
注文住宅	1,147	1,152	+5
計上棟数	3,697	3,245	452
新築そっくりさん	3,009	2,613	396
注文住宅	688	632	56
売上高（百万円）	69,286	64,582	4,703
新築そっくりさん	42,405	38,315	4,090
注文住宅	26,880	26,266	613

< 不動産流通事業部門 >

減収減益も、計画通りの進捗

当中間期は、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15,388件（前年同期比 894件）と前年に比べ減少し、減収減益となりました。

通期業績予想に対する営業利益進捗率は42%に留まっておりますが、Web広告強化の取組みなどにより問い合わせ件数が増加、契約ベースの仲介収益は3四半期連続で前年比プラスとなり、先行指標は改善傾向となっております。計上ベースの仲介収益も第2四半期（7-9月）は前年比プラスに転じており、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。

	前中間連結会計期間 (2023.4.1～2023.9.30)	当中間連結会計期間 (2024.4.1～2024.9.30)	増減
仲介件数（引渡ベース）	16,282	15,388	894
取扱高（百万円）	694,581	705,305	+10,724
取扱単価（百万円）	42.6	45.8	+3.1

< 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5,952百万円（前年同期比+654百万円）、営業利益712百万円（同+136百万円）を計上いたしました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間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	181,827百万円	(前年同期比	17,847百万円)
投資活動によるキャッシュ・フロー	106,815百万円	(前年同期比	+82,750百万円)
財務活動によるキャッシュ・フロー	107,602百万円	(前年同期比	145,559百万円)

となり、現金及び現金同等物は前連結会計年度末比29,794百万円減少して73,330百万円となりました。

< 営業活動によるキャッシュ・フロー >

当中間連結会計期間の経常利益が1,561億円となったほか、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1,818億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934億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1,068億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2,696億円(ノンリコース含む)があった一方で、賃貸事業の増強に伴う有形固定資産取得などのため、1,277億円の長期借入を実施するとともに、差引500億円のコミューナル・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1,076億円の支出となりました。

(3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当中間連結会計期間において、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．主力事業は回復軌道、次期十次中計で経常利益3千億円達成の見通し

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24期で経常増益を達成しました。

第九次中計の2年目、2024年3月期は3期連続の経常最高益と11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、順調に進捗しております。

当社は、昨年5月にコロナ禍脱却と経済正常化を受けて「持続的成長のための基本的な経営戦略と中長期見直し」を公表いたしました。1年が経過し、社会・経済情勢など事業環境が大きく変動する中で、主要事業は着実に回復・改善し、2024年3月期決算は当初目標を達成、次期中期経営計画での経常利益3千億円達成が見通せるようになりました。

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、2024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2千4百億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。「賃貸等不動産」の含み益は年々蓄積され、2024年3月末時点で約3兆9千億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、当社は「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。）を、2007年5月17日付取締役会決議に基づき導入し、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、更新してきました。

昨年、経済産業省や金融庁において企業買収の在り方を見直す動きが進展したのに加え、前述の十次中計、またそれ以降の見通しにもある通り、企業価値に直結する当社自身の事業規模や収益力が拡大、安定度が増す中、成長ステージに一定の進展があったと判断し、今般、次回2025年6月の更新を行わないことといたしました。

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、当社株主の皆様にご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、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) 本対応方針の詳細な内容については、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

当中間連結会計期間において、「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	中間会計期間末 現在発行数(株) (2024年9月30日)	提出日現在 発行数(株) (2024年11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 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)
2024年4月1日～ 2024年9月30日	-	476,085,978	-	122,805	-	132,742

(5) 【大株主の状況】

2024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)	東京都港区赤坂一丁目8番1号	61,322	12.94
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	22,980	4.85
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
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001(常任代理人株式会社みずほ銀行)	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS (東京都港区港南二丁目15番1号)	9,068	1.91
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	8,490	1.79
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
計		152,612	32.21

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2024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 2,327,400		
完全議決権株式(その他)	普通株式 473,692,600	4,736,926	
単元未満株式	普通株式 65,978		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		4,736,926	

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式39株が含まれております。

【自己株式等】

2024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	2,327,400		2,327,400	0.49
計		2,327,400		2,327,400	0.49

2 【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書提出日後、当半期報告書提出日までの役員の異動はありません。

第4 【経理の状況】

1. 中間連結財務諸表の作成方法について

当社の中間連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

また、当社は、金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号の上欄に掲げる会社に該当し、連結財務諸表規則第1編及び第3編の規定により第1種中間連結財務諸表を作成しております。

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、中間連結会計期間(2024年4月1日から2024年9月30日まで)に係る中間連結財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人により期中レビューを受けております。

1 【中間連結財務諸表】

(1) 【中間連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	103,911	74,116
営業未収入金	31,547	18,805
販売用不動産	396,807	353,838
仕掛販売用不動産	474,633	456,152
未成工事支出金	4,367	13,238
その他の棚卸資産	1,870	1,095
その他	58,765	64,734
貸倒引当金	25	25
流動資産合計	1,070,877	981,955
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,042,774	2,049,737
減価償却累計額及び減損損失累計額	761,063	793,508
建物及び構築物(純額)	1,281,710	1,256,228
土地	3,148,573	3,201,272
建設仮勘定	81,151	98,605
その他	58,785	59,393
減価償却累計額	43,770	45,827
その他(純額)	15,015	13,565
有形固定資産合計	4,526,450	4,569,672
無形固定資産		
借地権	65,538	68,646
その他	3,287	3,240
無形固定資産合計	68,826	71,887
投資その他の資産		
投資有価証券	885,526	887,488
敷金及び保証金	64,451	64,752
退職給付に係る資産	1,309	1,415
繰延税金資産	17,660	17,810
その他	44,334	47,259
貸倒引当金	1,047	1,046
投資その他の資産合計	1,012,235	1,017,680
固定資産合計	5,607,513	5,659,240
資産合計	6,678,390	6,641,195

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	35,216	25,259
短期借入金	24,665	24,665
1年内返済予定の長期借入金	289,415	245,865
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	4,374	34,845
コマーシャル・ペーパー	113,000	163,000
1年内償還予定の社債	90,000	50,000
ノンリコース1年内償還予定社債	-	3,500
未払法人税等	44,729	49,333
賞与引当金	4,139	4,026
その他	243,023	204,721
流動負債合計	848,563	805,216
固定負債		
社債	270,000	230,000
ノンリコース社債	35,600	32,100
長期借入金	2,887,237	2,871,017
ノンリコース長期借入金	247,273	214,600
退職給付に係る負債	5,178	5,111
預り敷金及び保証金	258,494	263,650
その他	75,460	73,964
固定負債合計	3,779,244	3,690,443
負債合計	4,627,807	4,495,659
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	1,546,549	1,641,318
自己株式	4,478	5,327
株主資本合計	1,769,030	1,862,950
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	268,967	265,077
繰延ヘッジ損益	7,182	8,264
為替換算調整勘定	4,696	8,890
退職給付に係る調整累計額	706	353
その他の包括利益累計額合計	281,552	282,585
純資産合計	2,050,582	2,145,536
負債純資産合計	6,678,390	6,641,195

(2) 【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】

【中間連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年 4月 1日 至 2023年 9月 30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年 4月 1日 至 2024年 9月 30日)
営業収益	505,243	539,574
営業原価	320,424	346,635
売上総利益	184,819	192,939
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	14,535	15,268
賞与引当金繰入額	677	749
退職給付費用	264	252
広告宣伝費	4,655	4,657
貸倒引当金繰入額	-	6
その他	14,910	16,573
販売費及び一般管理費合計	35,043	37,001
営業利益	149,775	155,937
営業外収益		
受取利息及び配当金	10,498	11,204
その他	187	71
営業外収益合計	10,685	11,275
営業外費用		
支払利息	9,103	9,573
その他	1,770	1,470
営業外費用合計	10,873	11,044
経常利益	149,588	156,168
特別利益		
固定資産売却益	2,499	4
投資有価証券売却益	831	1,619
特別利益合計	3,330	1,623
特別損失		
固定資産売却損	-	45
固定資産除却損	837	537
固定資産圧縮損	424	-
投資有価証券売却損	557	64
その他	21	0
特別損失合計	1,842	648
税金等調整前中間純利益	151,076	157,144
法人税等	45,152	47,683
中間純利益	105,924	109,460
非支配株主に帰属する中間純利益	-	-
親会社株主に帰属する中間純利益	105,924	109,460

【中間連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年 4月 1日 至 2023年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年 4月 1日 至 2024年 9月30日)
中間純利益	105,924	109,460
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	56,643	3,890
繰延ヘッジ損益	2,806	1,081
為替換算調整勘定	2,742	4,193
退職給付に係る調整額	14	352
その他の包括利益合計	62,178	1,033
中間包括利益	168,102	110,493
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	168,102	110,493
非支配株主に係る中間包括利益	-	-

(3) 【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年 4月 1日 至 2023年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年 4月 1日 至 2024年 9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	151,076	157,144
減価償却費	36,005	37,611
貸倒引当金の増減額 (は減少)	2	0
退職給付に係る負債の増減額 (は減少)	191	67
固定資産売却損益 (は益)	2,499	40
固定資産除却損	837	537
固定資産圧縮損	424	-
投資有価証券売却損益 (は益)	273	1,554
受取利息及び受取配当金	10,498	11,204
支払利息	9,103	9,573
売上債権の増減額 (は増加)	18,217	12,742
棚卸資産の増減額 (は増加)	26,222	50,437
仕入債務の増減額 (は減少)	9,432	10,001
前受金の増減額 (は減少)	23,854	79
その他	14,991	22,133
小計	227,853	223,209
利息及び配当金の受取額	10,498	11,204
利息の支払額	8,902	9,733
法人税等の支払額	29,773	42,851
営業活動によるキャッシュ・フロー	199,675	181,827
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	90,197	93,462
有形固定資産の売却による収入	8,425	679
投資有価証券の取得による支出	96,487	7,993
投資有価証券の売却及び償還による収入	2,347	1,841
敷金及び保証金の差入による支出	308	755
敷金及び保証金の回収による収入	971	413
預り敷金及び保証金の返還による支出	13,424	7,222
預り敷金及び保証金の受入による収入	10,968	12,236
その他	11,863	12,552
投資活動によるキャッシュ・フロー	189,566	106,815
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)	1,975	-
コマーシャル・ペーパーの増減額 (は減少)	75,000	50,000
社債の発行による収入	70,000	-
社債の償還による支出	20,000	80,000
長期借入れによる収入	47,000	127,700
長期借入金の返済による支出	116,382	187,470
ノンリコース長期借入金の返済による支出	2,326	2,202
自己株式の純増減額 (は増加)	0	848
配当金の支払額	13,264	14,690
その他	95	91
財務活動によるキャッシュ・フロー	37,957	107,602
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,870	2,795
現金及び現金同等物の増減額 (は減少)	49,937	29,794
現金及び現金同等物の期首残高	184,052	103,125
現金及び現金同等物の中間期末残高	1 233,989	1 73,330

【注記事項】

(会計方針の変更)

当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
<p>(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)</p> <p>「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当中間連結会計期間の期首から適用しております。</p> <p>法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20 - 3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。)第65 - 2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による中間連結財務諸表への影響はありません。</p>

(中間連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理)

当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30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、税引前中間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>

(中間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 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
未成業務支出金	597百万円	685百万円
貯蔵品	125 "	280 "
商品	147 "	129 "
計	870百万円	1,095百万円

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

- 1 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間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。

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
現金及び預金	234,828百万円	74,116百万円
使途制限付信託預金	553 "	500 "
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	233,989百万円	73,330百万円

(株主資本等関係)

前中間連結会計期間(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. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間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

当中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024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
2024年6月27日 定時株主総会	普通株式	14,692	31	2024年3月31日	2024年6月28日	利益剰余金

2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間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
2024年11月8日 取締役会	普通株式	16,581	35	2024年9月30日	2024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】

前中間連結会計期間(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	中間連結 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、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024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	中間連結 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	229,920	198,579	69,770	35,892	5,411	539,574	-	539,574
セグメント間の 内部売上高又は振替高	1,303	83	956	56	541	2,940	2,940	-
計	231,223	198,662	70,727	35,949	5,952	542,515	2,940	539,574
セグメント利益	95,078	60,088	1,744	9,271	712	166,895	10,958	155,937

(注)1 セグメント利益の調整額 10,958百万円は、セグメント間取引消去 2百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 10,956百万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、中間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

前中間連結会計期間(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)	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) 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。

当中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024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)	189,171					189,171
マンション・戸建		189,103				189,103
新築そっくりさん			38,315			38,315
注文住宅			26,266			26,266
不動産仲介				34,990		34,990
その他	40,749	9,476	5,187	902	5,411	61,727
外部顧客への売上高	229,920	198,579	69,770	35,892	5,411	539,574

(注) 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株当たり中間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	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
1株当たり中間純利益	223.50円	230.97円
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益(百万円)	105,924	109,460
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 中間純利益(百万円)	105,924	109,460
普通株式の期中平均株式数(千株)	473,938	473,926

(注)潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、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)

当社は、2024年11月8日開催の取締役会において、2025年4月1日を効力発生日(予定)として、当社完成工事業の両輪である新築そっくりさん事業及び注文住宅事業の両事業を、新たに設立した完全子会社(現商号「SRDハウジング株式会社」、上記効力発生日までに「住友不動産ハウジング株式会社」に商号変更予定)へ会社分割(吸収分割)により承継し、分社化することを決議致しました。

1. 取引の概要

(1) 対象となった事業の名称及びその事業の内容

事業の名称：新築そっくりさん事業及び注文住宅事業

事業の内容：完成工事業

(2) 企業結合日

2025年4月1日(予定)

(3) 企業結合の法的形式

当社を吸収分割会社とし、SRDハウジング株式会社を吸収分割承継会社とする簡易吸収分割であります。

(4) 結合後企業の名称

SRDハウジング株式会社(「住友不動産ハウジング株式会社」に商号変更予定)

(5) その他の取引の概要に関する事項

当社の完成工事業は、住宅リフォームのトップブランド「新築そっくりさん」事業と、高品質・高性能の商品力を武器にシェア・利益を増やしてきた注文住宅事業を両輪に、当社グループの営業利益の1割を稼ぐ重要セグメントであり、2025年3月期は、部門最高益を更新する見通しです。

近年日本の住宅は、耐震性能や断熱性能などの品質が向上し、耐用年数が長期化した結果、適切なりフォームをすることで長く使い続けることができるようになりました。消費者もこれを受け入れ始めたことが、中古住宅流通戸数の増加傾向からみても、明らかになってきました。また、地球環境負荷の軽減という観点からも、社会全体としてこの流れを推し進めるべき時代となりました。

この将来有望な既存住宅というマーケットに対し、今般、新体制を構築して、完成工事業部門のさらなる強化を図り、住宅ストックに対するビジネスの飛躍的な成長に挑戦します。

これまで、新築そっくりさん事業および注文住宅事業は、当社の一部門として各々事業を行ってまいりましたが、両事業を新会社に移管・統合し、事業統合深化により、早期の売上5割増、3,000億円達成を目指す、施工体制を共通化し、各パートナーとの共存共栄を図る、柔軟な人事制度を作り、人的資本投資を拡充し、陣容の拡大を図る、ことにより、完成工事業のさらなる成長を目指す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 2019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 2019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す。

2 【その他】

中間配当

2024年11月8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.....	16,581百万円
1株当たりの金額.....	35円
支払請求権の効力発生日および支払開始日.....	2024年12月5日

(注) 2024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。

独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2024年11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 羽 太 典 明

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2024年4月1日から2025年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2024年4月1日から2024年9月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、住友不動産株式会社及び連結子会社の2024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中間連結会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期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表の期中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。

中間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企業会計の基準に準拠して中間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中間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。

中間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中間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企業会計の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。

中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間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期中レビューの基準に従って、期中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期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、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、中間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企業会計の基準に準拠して、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、期中レビュー報告書において中間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中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間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、期中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。
- ・ 中間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企業会計の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中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間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。
- ・ 中間連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、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、中間連結財務諸表の期中レビューに関する指揮、監督及び査閲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、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中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 . 上記の期中レビュー報告書の原本は当社（半期報告書提出会社）が別途保管しております。
2 . XBRLデータは期中レビューの対象には含まれていません。