



第91期 定時株主総会 招集ご通知

開催日時

2024年6月27日（木曜日）午前10時

開催場所

東京都新宿区西新宿二丁目6番1号
新宿住友ビル
新宿住友ホール（入口地下1階）

報告事項

- 第91期（2023年4月1日から2024年3月31日まで）
事業報告、連結計算書類並びに会計監査人及び監査役会の連結計算書類監査結果報告について
- 第91期（2023年4月1日から2024年3月31日まで）
計算書類報告について

決議事項

- 第1号議案 剰余金の処分について
- 第2号議案 取締役1名選任について
- 第3号議案 補欠監査役1名選任について

目次

第91期定時株主総会招集ご通知	1
株主総会参考書類	5
[添付書類]	
事業報告	31
連結計算書類	47
監査報告	49

株主各位

証券コード8830
2024年6月5日
(電子提供措置の開始日：2024年5月29日)

東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

住友不動産株式会社

代表取締役社長 仁島 浩順

第91期定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、当社第91期定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご通知申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、以下のいずれかの方法により議決権を行使することができますので、後記の株主総会参考書類をご検討のうえ、議決権をご行使くださいますようお願い申し上げます。

【書面（郵送）による議決権行使の場合】

同封の議決権行使書用紙に賛否をご表示のうえ、2024年6月26日（水曜日）午後5時40分までに到着するようご送付ください。

【インターネット等による議決権行使の場合】

当社の指定する議決権行使サイト（<https://www.web54.net>）において、賛否をご入力 of うえ、2024年6月26日（水曜日）午後5時40分までに議決権をご行使ください。

敬具

記

日時	2024年6月27日（木曜日）午前10時
場所	東京都新宿区西新宿二丁目6番1号 新宿住友ビル・新宿住友ホール（入口地下1階）
会議の 目的事項	報告事項 1.第91期（2023年4月1日から2024年3月31日まで）事業報告、連結計算書類並びに 会計監査人及び監査役会の連結計算書類監査結果報告について 2.第91期（2023年4月1日から2024年3月31日まで）計算書類報告について 決議事項 第1号議案 剰余金の処分について 第2号議案 取締役1名選任について 第3号議案 補欠監査役1名選任について

以上

●本総会の招集に際しては、株主総会参考書類等の内容である情報（電子提供措置事項）について電子提供措置をとっており、インターネット上の当社ウェブサイト及び東京証券取引所（東証）のウェブサイトに掲載しております。



当社総会資料掲載ウェブサイト

https://www.sumitomo-rd.co.jp/ir/shareholders_info/shareholders_meeting.html

（上記ウェブサイトへアクセスいただき、「第91期定時株主総会招集ご通知」及び「第91期定時株主総会招集ご通知 交付書面への記載を省略した事項」を順に選択して、内容をご確認ください。）



東京証券取引所ウェブサイト（東証上場会社情報サービス）

<https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show>

（上記の東証ウェブサイトへアクセスいただき、「銘柄名（会社名）」に「住友不動産」又は「コード」に当社証券コード「8830」を入力・検索し、「基本情報」・「縦覧書類/PR情報」を順に選択して、「縦覧書類」にある「株主総会招集通知/株主総会資料」欄よりご確認ください。）

- 当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出ください。
- 電子提供措置事項に修正が生じた場合は、修正した旨、修正前の事項及び修正後の事項を当社ウェブサイト及び東証ウェブサイトに掲載いたします。
- 電子提供措置事項のうち次の事項につきましては、法令及び定款第16条第2項の規定に基づき、当社ウェブサイトに掲載しておりますので、株主の皆様にお届けしております電子提供措置事項記載書面（以下「交付書面」といいます。）には記載していません。なお、本交付書面は、監査報告を作成するに際し、監査役及び会計監査人が監査をした書類の一部であります。
 1. 事業報告の「企業集団の現況に関する事項 財産及び損益の状況・主要な事業所・主要な借入先及び借入額」、「会社の新株予約権等に関する事項」、「会計監査人に関する事項」、「会社の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」及び「会社の業務の適正を確保するための体制及びその運用状況に関する事項」
 2. 連結計算書類の「連結株主資本等変動計算書」及び「連結注記表」
 3. 計算書類の「貸借対照表」、「損益計算書」、「株主資本等変動計算書」及び「個別注記表」

議決権行使についてのご案内

議決権は、以下の3つの方法により行使いただくことができます。

株主総会にご出席される場合



同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出ください。

日時 2024年6月27日(木曜日) 午前10時(受付開始:午前9時)

書面(郵送)で議決権を行使される場合



同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示のうえ、切手を貼らずにご投函ください。

行使期限 2024年6月26日(水曜日) 午後5時40分到着分まで

インターネットで議決権を行使される場合



パソコン、スマートフォン又は携帯電話から議決権行使サイト (<https://www.web54.net>) にアクセスし、同封の議決権行使書用紙に記載された「議決権行使コード」及び「パスワード」をご入力いただき、画面の案内にしたがって賛否をご入力ください。

行使期限 2024年6月26日(水曜日) 午後5時40分入力完了分まで

- ① 株主様以外の方による不正アクセス(“なりすまし”)や議決権行使内容の改ざんを防止するため、ご利用の株主様には、議決権行使サイト上で「パスワード」の変更をお願いすることとなりますのでご了承ください。
- ② 株主総会の招集の都度、新しい「議決権行使コード」及び「パスワード」をご通知いたします。
- ③ 議決権行使サイトへのアクセスに際して発生する費用(インターネット接続料金・電話料金等)は株主様のご負担となります。また、携帯電話をご利用の場合は、パケット通信料その他携帯電話利用による料金が必要となりますが、これらの料金も株主様のご負担となります。

※ 議決権行使書面において、各議案につき賛否の表示をされない場合は、賛成の表示があったものとして取り扱います。
※ インターネットにより複数回にわたり議決権を行使された場合は、最後に行われた議決権行使を有効なものとして取り扱います。

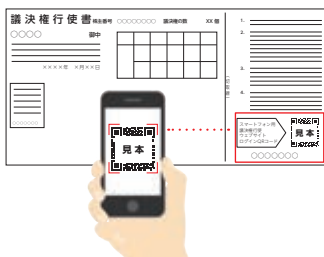
※ 書面(郵送)とインターネット等により重複して議決権を行使された場合は、インターネット等による議決権行使の内容を有効なものとして取り扱います。

インターネット等による議決権行使のご案内

QRコードを読み取る方法 「スマート行使」

議決権行使コード及びパスワードを入力することなく議決権行使ウェブサイトにログインすることができます。

- 1 議決権行使書用紙右下に記載のQRコードを読み取ってください。



※「QRコード」は株式会社デンソーウェーブの登録商標です。

- 2 以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。



「スマート行使」での議決権行使は1回に限り可能です。

議決権行使後に行使内容を変更する場合は、お手数ですがPC向けサイトへアクセスし、議決権行使書用紙に記載の「議決権行使コード」・「パスワード」を入力してログイン、再度議決権行使をお願いいたします。

※QRコードを再度読み取っていただくと、PC向けサイトへ遷移できます。

インターネットによる議決権行使でパソコンやスマートフォン、携帯電話の操作方法などが不明な場合は、右記にお問い合わせください。

機関投資家の皆様へ

議決権行使の方法として、株式会社ICJが運営する機関投資家向け議決権電子行使プラットフォームをご利用いただけます。

議決権行使コード・パスワードを入力する方法

議決権行使ウェブサイト <https://www.web54.net>

- 1 議決権行使ウェブサイトにアクセスしてください。



「次へすすむ」をクリック

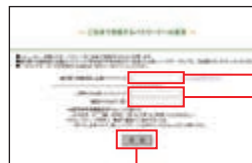
- 2 議決権行使書用紙に記載された「議決権行使コード」をご入力ください。



「議決権行使コード」を入力

「ログイン」をクリック

- 3 議決権行使書用紙に記載された「パスワード」をご入力ください。



「パスワード」を入力

実際にご使用になる新しいパスワードを設定してください

「登録」をクリック

- 4 以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。

※操作画面はイメージです。

三井住友信託銀行 証券代行ウェブサポート 専用ダイヤル
電話番号：0120-652-031 (フリーダイヤル)
(受付時間 9:00~21:00)

株主総会参考書類 議案及び参考事項

第1号議案 剰余金の処分について

次ページに記載の通り、当社の利益配分の基本方針は、長期的な収益基盤強化のため賃貸ビル投資に優先配分し、配当は利益成長に沿った「持続的増配」に努めていくこととしております。今般、賃貸事業の見通しの改善傾向が明らかとなり、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ったため、毎年の増配ペースを年7円から年10円に引き上げ、昨年掲げた「7年以内に倍増、年100円配」を「2年前倒し」で実現することといたしました。

これに伴い、業績が好調に推移して11期連続の純利益最高益更新となった当期の年間配当金を一株あたり60円（中間配当29円、期末配当31円）とさせていただきたいと存じます。

なお、次期の年間配当金は一株あたり10円増配の70円（中間配当35円、期末配当35円）を予定しております。

(1株当たり・円)

	前 期	当 期	前期比	次 期 (予)	
				次 期 (予)	当期比
中 間	24	29	+5	35	+6
期 末	28	31	+3	35	+4
年 間	52	60	+8	70	+10

期末配当に関する事項

配当財産の種類

金銭

株主に対する配当財産の割り当てに関する事項
及びその総額

当社普通株式一株につき金**31**円
総額14,692,082,247円

剰余金の処分が効力を生ずる日

2024年6月28日

配当の基本方針

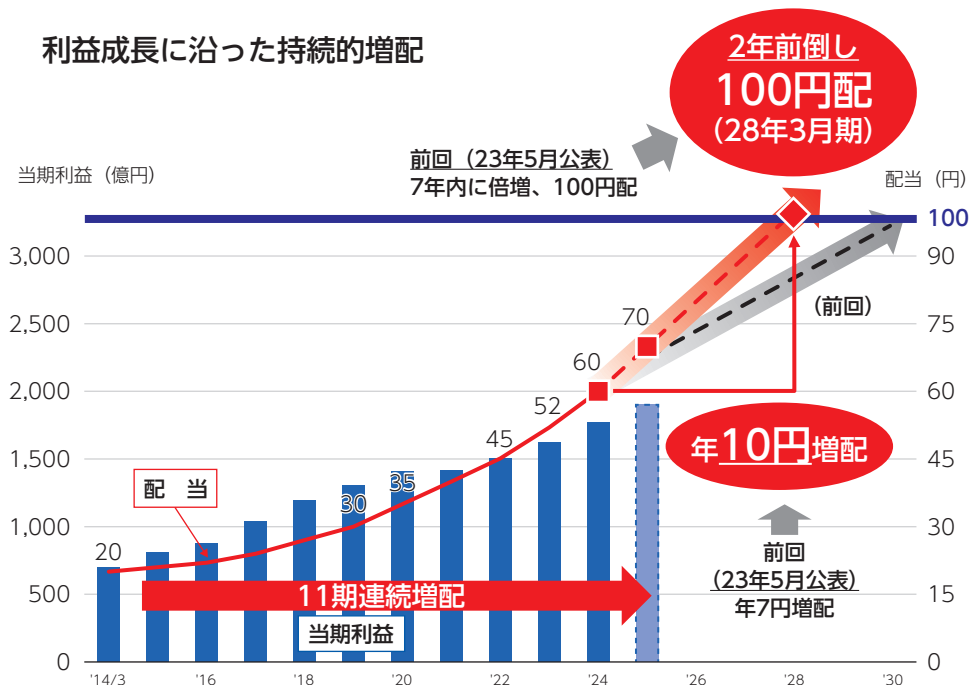
配当倍増を2年前倒し

当社の利益配分の基本方針は、長期的な収益基盤強化のため賃貸ビル投資に優先配分し、配当は利益成長に沿った「持続的増配」に努めていくこととしております。

当社は、市況に左右される資産売却益に依存せず、安定収益であるビル賃貸料を収益の要にしています。本年5月9日公表の「持続的成長戦略の積極的見直し」に記載の通り、賃貸事業の見通しの回復・改善傾向が明らかとなり、次期中期経営計画での経常利益3千億円突破への足取りがはっきりと見えてきましたので、株主還元を一段と強化し、毎年の持続的増配ペースを一株当たり7円から10円に引き上げ、昨年掲げた「7年以内に倍増、100円配」を2年前倒しで実現します。

(24/3期は60円、以降毎年10円増配し、28/3期には100円配へ)

経常利益3千億円突破後も、利益の増加状況を考慮し適切かつ積極的な株主還元を継続してまいります。



第2号議案 取締役1名選任について

本総会終結のときをもって社外取締役 出原洋三氏が辞任いたしますので、補充のため取締役1名の選任をお願いするものであります。

取締役候補者は次のとおりであります。

たむら はかる
田村 計

(1960年8月4日生) 所有する当社株式数

600株

新任

独立

社外

男性

略歴、地位、担当



1984年4月 建設省入省
2013年8月 国土交通省大臣官房審議官（道路局担当）
2014年4月 国土交通省大臣官房審議官（都市局担当）
2017年7月 国土交通省土地・建設産業局長
2018年7月 内閣府地方創生推進事務局長
2019年7月 国土交通省退職
2020年7月 当社顧問（非常勤）（現在）

重要な兼職の状況

社外取締役候補者とした理由及び果たすことが期待される役割

田村計氏は、国土交通省土地・建設産業局長、内閣府地方創生推進事務局長等を歴任し、直接企業経営に関与された経験はありませんが、行政組織経営に関する豊富な経験と、不動産・建設行政に関する豊富な知見と幅広い見識を有しております。また、当社の非常勤顧問として、建設業のコンプライアンスに関する的確なアドバイスをいただいております。当社の社外取締役に適任であると判断し、選任をお願いするものであります。

田村計氏には、建設業に関する知見と見識を提供していただくとともに、取締役会の意思決定を通じ、当社グループの経営の監督及び中長期的な企業価値の向上を図る観点からの助言を、独立した立場で行っていただくことを期待しております。

- (注) 1. 田村計氏は、社外取締役候補者であります。
2. 候補者と当社との間には特別の利害関係はありません。
3. 当社は、株式会社東京証券取引所に対して、田村計氏を独立役員として届け出ております。
4. 田村計氏の選任が承認された場合、当社は、法令及び定款の定めに基づき、同氏との間で責任限定契約を締結する予定であります。なお、当該契約に基づく責任の限度額は、法令の定める最低責任限度額といたします。
5. 当社は、役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が負担することになる法律上の損害賠償金及び争訟費用の損害を当該保険契約により填補することとしております。田村計氏の選任が承認された場合には、同氏は当該保険契約の被保険者に含まれることとなります。また、次回更新時には同内容での更新を予定しております。

ご参考 取締役・監査役の構成（本議案承認可決後）

第2号議案が原案どおり承認可決されますと、取締役及び監査役の構成は次のとおりとなります。

	氏名	当社における地位	属性	性別
現任	小野寺 研一	取締役会長		男性
現任	仁島 浩順	代表取締役社長		男性
現任	小林 正人	代表取締役副社長		男性
現任	尾台 賀幸	代表取締役副社長		男性
現任	加藤 宏史	取締役専務執行役員		男性
現任	片山 久壽	取締役専務執行役員		男性
現任	家守 伸正	社外取締役	社外 独立	男性
現任	寺田 千代乃	社外取締役	社外 独立	女性
新任	田村 計	社外取締役	社外 独立	男性
現任	中村 芳文	常勤監査役		男性
現任	田中 俊和	常勤監査役		男性
現任	酒井 孝志	社外監査役	社外 独立	男性
現任	長谷川 尚子	社外監査役	社外 独立	女性

独立：東京証券取引所届出の独立役員

ご参考 役員選任方針

・基本方針

取締役・監査役の候補者指名、執行役員の選任については、当社の持続的な成長と中長期的な企業価値の向上に資する、豊富な経験、高い見識、高度な専門性を有する人物の中から、数度の経営会議を経て候補者を絞り、取締役会において、独立社外取締役・社外監査役の独立性・客観性のある意見も踏まえ、十分に審議のうえ決定しております。なお、独立社外取締役・社外監査役は、社外役員会、社外取締役説明会、監査役会などで、社内取締役・執行役員・社内監査役の経歴、見識、業績などを知る機会を十分に有しております。

・社外取締役・監査役の独立性判断基準への適合性、選任理由

当社は、社外取締役・監査役の選任にあたり、会社法に定める社外取締役・監査役の要件及び東京証券取引所が定める独立性基準を採用しております。

氏名	独立	適合項目に関する補足説明	選任理由
家守 伸正	○	家守伸正氏は2017年6月まで当社の取引先である住友金属鉱山株式会社の取締役会長でありましたが、直近事業年度での同社との取引額は双方の売上高のいずれも1%未満と僅少であることから、独立性に影響はないものと判断しております。	同氏は、住友金属鉱山株式会社の取締役社長及び取締役会長を歴任し、経営者として、鉱山業という長期視座での事業及び海外事業に関する豊富な知見を有しており、当社の社外取締役に適任であると判断しております。
寺田千代乃	○	寺田千代乃氏は2019年12月まで当社の取引先であるアート引越センター株式会社の代表取締役社長でありましたが、直近事業年度での同社との取引額は双方の売上高のいずれも1%未満と僅少であることから、独立性に影響はないものと判断しております。	同氏は、アート引越センターを創業し、同社の取締役社長及び会長を歴任するなど、経営者として豊富な知見と幅広い見識を有しており、当社の社外取締役に適任であると判断しております。
田村 計	○	田村計氏は、非常勤顧問として、当社に対し、建設業のコンプライアンスについての助言を、独立した立場で行っており、当社は、独立役員に適合するものと判断しております。	同氏は、国土交通省土地・建設産業局長、内閣府地方創生推進事務局長等を歴任し、行政組織経営に関する豊富な経験と、不動産・建設行政に関する豊富な知見と幅広い見識を有しております。また、当社の非常勤顧問として、建設業のコンプライアンスに関する的確なアドバイスをいただいております。当社の社外取締役に適任であると判断しております。
酒井 孝志	○	酒井孝志氏は2013年3月まで当社の取引先である大阪瓦斯株式会社の代表取締役副社長でありましたが、直近事業年度での同社との取引額は双方の売上高のいずれも1%未満と僅少であることから、独立性に影響はないものと判断しております。	同氏は、大阪瓦斯株式会社の取締役副社長及び本州四国連絡高速道路株式会社の取締役社長を務め、経営者として豊富な知見と幅広い見識を有しており、当社の社外監査役に適任であると判断しております。
長谷川尚子	○	長谷川尚子氏は、1987年4月から2002年10月まで、当社の子会社である住友不動産フィットネス株式会社（現、住友不動産エスフォルタ株式会社）に在籍しておりましたが、同社を退職してから20年以上経過しており、退職後は同社の業務執行に携わっていないことから、独立性に影響はないものと判断しております。	同氏は、プルデンシャル生命保険株式会社の執行役員、Chief Business Ethics Officerを務め、企業経営、企業倫理に関する豊富な経験と幅広い見識を有しており、当社の社外監査役に適任であると判断しております。

・スキルマトリクス（各取締役に期待する能力）

氏名	組織経営	賃貸事業	販売事業	完工事業	流通事業	再開発事業	企画・財務	コンプライアンス
小野寺 研一	○	○	○	○	○	○	○	○
仁島 浩順	○	○	○	○	○	○	○	○
小林 正人	○		○		○			
尾台 賀幸	○						○	○
加藤 宏史	○			○				
片山 久壽	○					○		
家守 伸正	○							○
寺田 千代乃	○							○
田村 計	○			○	○			○

第3号議案 補欠監査役1名選任について

社外監査役が半数以上という法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、補欠の社外監査役1名の選任をお願いするものであります。なお、本議案につきましては、監査役会の同意を得ております。

補欠監査役候補者は次のとおりであります。

なかむら せつや
中村 節弥

(1944年4月29日生) 所有する当社株式数

0株

社外
独立

略歴、地位及び重要な兼職の状況

1975年12月 税理士試験合格
1976年4月 東京税理士会に登録
税理士中村節弥事務所を設立し、代表に就任（現在）
2011年4月 政治資金監査人に登録

補欠の社外監査役候補者とした理由

中村節弥氏は、税理士としての専門知識、豊富な経験及び幅広い見識から、当社の補欠の社外監査役に適任であると判断し、選任をお願いするものであります。なお、同氏は直接会社経営に関与された経験はありませんが、上記の理由により、社外監査役に就任した場合に、その職務を適切に遂行できるものと判断しております。

- (注) 1. 中村節弥氏は、補欠の社外監査役候補者であります。
2. 候補者と当社との間には特別の利害関係はありません。
3. 本議案が承認された後において、同氏が社外監査役に就任した場合、当社は、株式会社東京証券取引所に対して、同氏を独立役員として届け出る予定であります。
4. 本議案が承認された後において、同氏が社外監査役に就任した場合、当社は、法令及び定款の定めに基づき、同氏との間で責任限定契約を締結する予定であります。なお、当該契約に基づく責任の限度額は、法令の定める最低責任限度額といたします。
5. 当社は、役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が負担することになる法律上の損害賠償金及び争訟費用の損害を当該保険契約により填補することとしております。本議案が承認された後において、同氏が社外監査役に就任した場合、同氏は当該保険契約の被保険者に含まれることとなります。

以上

メ モ

Handwriting practice lines consisting of 20 horizontal dashed lines.

ご参考 当社のコーポレート・ガバナンスの状況

※第2号議案承認可決後の体制を前提に記載しております。

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、430年の歴史を刻む住友グループの総合不動産会社であり、「信用を重んじ、浮利を追わず」という住友の事業精神を受け継ぎ、従業員、顧客、取引先、債権者、株主等のステークホルダーに対し、当社の企業姿勢を示すスローガンとして「信用と創造」を掲げております。これには、何よりも「信用」を大切に「浮利を追わず」に、開拓精神を持って新しい企業価値を創り出す、デベロッパーとしての矜持を込めております。

このスローガンのもと、「よりよい社会資産を創造し、それを後世に残していく」ことを基本使命とし、各事業を通じて、環境をはじめとする様々な社会課題の解決に貢献しつつ、企業価値の最大化を目指すことを経営の基本方針としております。

この基本使命には、「先輩が作った美田に胡坐をかくことなく、後世に向けてより良い会社にする努力を怠るな」との意味も込められています。現時点における当社の経営は、後進のために常に成長の種を蒔く強い意志を連綿と受け継ぐ、社内出身者を中心に担われ続けるべきであると考えております。また、そうすることにより、従業員はすべて経営に参画するという高いモチベーションを維持しうるものと考えております。

この基本姿勢を踏まえて、当社の中長期的な企業価値の向上に資するよう、コーポレート・ガバナンスのより一層の強化・充実を図っており、株主を含めた様々なステークホルダーとの協働・対話、意思決定の効率化、執行に対する適切な監督、適切な情報開示に取り組んでおります。

コーポレート・ガバナンス体制

・監査役設置会社を採用する理由

我が国の会社法では、(1)取締役会が執行責任を、監査役が経営監視をそれぞれ担う監査役設置会社、(2)取締役会が経営監視機能を担い、執行役員に執行責任を分離する指名委員会等設置会社、(3)監査役が担う経営監視機能を取締役会に取り込んだ監査等委員会設置会社の3通りの機関設計が認められ、自社にとって最も相応しいと考える統治体制を選択できることとなっております。

当社は、基本的な考え方に記すとおり、企業が成長し続けるため、苦しいときでも常に将来を見据え、投資し続けることの意義を熟知する社内出身者が経営執行の中心を占め、不動産事業の経験を積んでいずれは経営陣に加わろうという後進のモチベーションを維持するべきであると考えているため、執行責任を取締役会が負い、監査役が経営監督機能を担う監査役設置会社を採用しております。

事業内容に精通した社内出身者を主体とする取締役6名が経営執行を担う一方、取締役会出席者13名の過半にあたる、社外取締役3名及び監査役4名の計7名が、経営監督機能を担っております。その監督機能を如何なく発揮できるよう、以下のとおり、経営状況や課題を的確に把握し、相互に連携する仕組みを構築しております。

・**取締役会の役割・構成**

取締役会は、会社の持続的成長と中長期的な企業価値の拡大を促し、収益力・事業効率等の改善を図り、不正を未然に防止するため、経営の基本方針、経営戦略その他会社の重要事項を審議・決定するとともに、各取締役及び執行役員職務執行を監督する責務を負っています。

取締役会の定員は定款で12名以内とし、その構成は、持続的な成長のため、常に将来を見据え投資し続けることの意義を熟知し業務を執行する社内出身の取締役6名と、人格・見識に優れ、当社の経営理念を理解する、会長、社長ほか組織経営経験者の社外取締役3名となっております。

・**執行役員制度**

取締役の員数に制限があることから、事業拡大に伴う必要な役員登用ができるよう、取締役に準ずるものとして執行役員制度を導入しており、取締役に兼務しない執行役員15名を選任しております。なお、取締役非兼務執行役員の報酬は、取締役に準ずるという位置づけから、従業員給与としてではなく、前期連結経常利益の1%と業績に完全連動する取締役報酬総額より支払われることとしております。

・**監査役会の役割・構成**

監査役は、法が認める強力な権限を使い、取締役が業務を適正に行っているか監視する役割を担っております。

監査役会は、監査役4名で構成され、その半数2名を社外監査役としております。

・**内部監査室、会計監査人と監査役の連携**

内部監査室を設置し、当社グループ各部門の業務遂行及び内部統制の運用状況のチェック、不正や錯誤の予防、業務改善の提案を行っております。また、内部監査室は、監査役及び会計監査人に対し、内部監査結果の報告を行っており、また相互の意見交換を適宜行うことにより、三者間の連携強化、各監査の充実及び効率化を図っております。

ガバナンス強化の取組み

・ガバナンス強化の歩み

2002年6月	社外監査役2名選任、 監査役4名の半数を社外に	2015年6月	社外取締役2名選任 社外役員の監督機能強化のため、 社外役員会を設置、 社外取締役説明会を定期開催
2004年4月	経営体制を改革し、 取締役を23名から12名に削減	2020年4月	執行役員制度を導入
2004年6月	完全業績連動型の役員報酬制度を導入 役員退職慰労金制度、 役員賞与制度を廃止	2020年6月	女性役員（社外監査役）1名選任
		2023年6月	社外取締役を3名に増員 女性取締役を1名選任

・社外取締役、社外監査役の役割

ガバナンスを強化する取組みとして、2002年に社外監査役2名を、2015年に社外取締役2名を選任しております。社外取締役については、2023年に女性1名を含む3名へと増員しております。

監査役は、古くから日本に根付いている制度で、法が認める強力な調査権限を使って、取締役が業務を適正に行っているかどうかを監査します。社内出身の常勤監査役は、社内事情に精通し情報収集能力には長けているものの、身内を監査するとなるとそこに甘さが忍び込まないとも限りません。そこで、監査役のうち半数以上を社外監査役とし、客観的な視点を加えることで、監査の実効性を確保しております。

また、取締役会も、社内出身者だけでは視野が狭くなる可能性が否定しきれず、気が付いたら世の中の変化から取り残されていた、ということもありえます。そこで、人格・見識に優れ、当社の経営理念を理解する、会長、社長ほか組織経営経験者を社外取締役に迎え、幅広い知見と経営経験者としての識見を活かし、経営陣に対する助言と役員の監視を委嘱しております。

・監督機能強化の取組み

当社は、取締役会出席者13名の過半にあたる、社外取締役3名及び監査役4名の計7名が、経営監督機能を担っております。社外取締役、社外監査役に、その役割を如何なく発揮してもらうために、(1)取締役会の議案、経営会議での討議内容などを説明する社外取締役説明会を当期中に8回開催し、(2)会計監査人や内部監査室からの報告を受けるとともに、各部門長から経営状況のヒアリングを行う監査役会を当期中13回開催いたしました。

これに加え、(3)社外取締役、社外監査役のみをメンバーとする社外役員会を設置しております。社外役員会は、その指名により各役員から担当職務の執行状況や認識している課題を直接ヒアリングし適宜アドバイスするほか、役員に対する内部通報があった場合には、社外監査役が直接報告を受けて、社外役員会で共有する枠組みとなっております。

こうした取組みにより、当社のガバナンスの質は一定水準に達していると考えております。

ダイバーシティ推進の取組み

当社は、社内に異なる経験・技能・属性を反映した多様な視点や価値観が存在することは、会社の持続的な成長を確保する上での強みとなるとの認識のもと、かねてよりダイバーシティ推進に積極的に取り組んでおります。

当社では、20年余り前から、他社での多種多様なキャリアを持つ人材を、即戦力として積極的に採用してまいりました。現在、他社での職務経験を持つ中途採用者が住友不動産本社職員の9割を占めるまでになり、当社成長の源泉となっております。

さらに、職員のモチベーション向上のためには管理職登用における機会均等が最も重要であるとの考えから、性別、新卒・中途の別によらず、専ら意欲と能力・成果による登用を進めております。その結果、現在、管理職の6割以上を中途採用者が占め、管理職における多様性も確保されております。

また、女性活躍推進についても積極的に取り組んでおります。まず、現場の第一線を支える営業・技術職における女性採用比率の数値目標（営業職25%、技術職13%）を公表し、将来の登用に向けてまずは社員数を厚くすべく、職員における女性比率のさらなる向上に取り組んでいます。次に、2022年に、職務給中心の人事制度を全職員に適用する改革を行い、出産、育児等のライフイベントにより中長期にわたりキャリアの中断があった職員についても、復職後、不利なく責任あるポストに即座に就くことが可能な制度とするなど、女性のキャリア形成支援に取り組んでいます。なお、女性の役員選任についても積極的に取り組んでおり、2024年4月には女性執行役員を1名登用し、女性の役員は3名となっております。

なお、管理職の多様性は、上記のような公正な採用方針、公正な制度、公正な登用の結果として自ずと確保されていくべきものと考えております。管理職の多様性について数値目標を定めることは、却って、管理職登用における機会均等を歪め、職員全体のモラルを下げってしまう懸念があると考えているため、かかる数値目標は定めない方針です。

ご参考 「持続的成長戦略」の積極的見直し（2024年5月9日公表）

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、24/3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。

このように事業を進めるうえでの土台が守りから攻めへ固まってきたことに加え、その先の持続的成長を支える国内最大級の基幹開発案件が都市計画決定されるなど大きく事業化に前進し、また、将来の更なる成長・発展への大きな種蒔きとなるインド・ムンバイ中心部での大型複合開発用地の獲得もできました。当社は、このような成長のための具体的な案件に積極投資を続けることで、次期中計での経常利益3千億円を通過点とし、更なる高みである4千億円を目指し事業の拡大に邁進してまいります。

今般、これらの要素を織り込み、今後の方針について積極的な見直しを行いましたので、以下の通りお知らせいたします。

1. 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

(1) オフィスビル賃貸事業

既存ビルは、コロナ禍中の2022年時点から既にオフィス回帰が始まり、契約が解約を上回り始め、その傾向は23年、24年と強まり続けています。また、管理コスト増に伴う価格転嫁が受容され始めたことを皮切りに、インフレ下における本格的な賃料値上げの実現も現実味を増してきています。

さらに、「住友不動産東京三田ガーデンタワー」、「住友不動産中野駅前ビル」、「住友不動産新宿南口ビル」など九次中計竣工物件のフル寄与による増収増益が加わり、十次中計以降オフィスビル賃貸事業の伸長が期待できる情勢となっています。これに加え、コロナ禍の直撃を受けていたホテル・イベントホール事業などが回復軌道に戻り、物件によってはコロナ前の収益を上回るようになってきました。

(2) 分譲マンション事業

コロナ禍で高まった住宅への関心が需要を底上げした結果、価格の上昇を吸収しつつ、依然として販売好調を維持しています。

用地取得の難しさや工事費の高騰、そして上昇した価格がマーケットに受け入れられ続けるかなど、留意すべき点はあるものの、用地については向こう6年分を確保していること、また、十次中計までに計上予定の物件は既に工事費確定済であることから、マーケットの状況に臨機応変に対処できる余地を持っている点が、当社ならではの強みになると考えています。

経常利益の推移



2. 経常利益3千億円達成を見据えた経営戦略の積極的な見直し

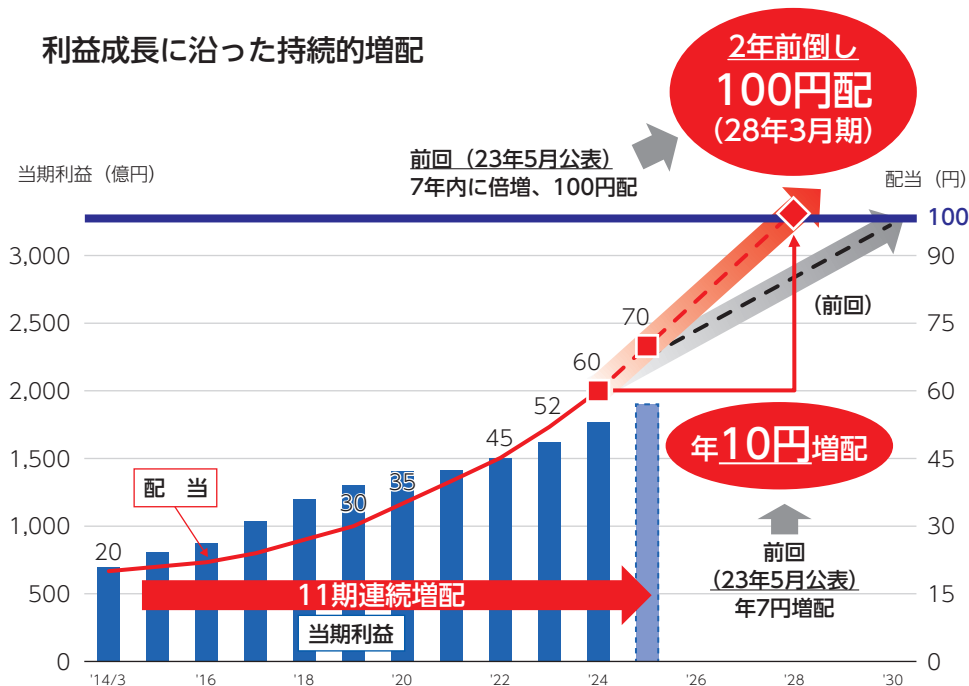
(1) 配当倍増を2年前倒し

毎年の持続的増配ペースを一株当たり7円から10円に引き上げ、昨年掲げた「7年以内に倍増、100円配」を2年前倒しで実現します。

(24/3期は60円、以降毎年10円増配し、28/3期には100円配へ)

当社は、市況に左右される資産売却益に依存せず、安定収益であるビル賃貸料を収益の要にしています。前述の通り、賃貸事業の見通しの回復・改善傾向が明らかとなり、経常利益3千億円突破への足取りがはっきりと見えてきましたので、株主還元を一段と強化し、持続的増配のペースアップを行うものです。

経常利益3千億円突破後も、利益の増加状況を考慮し適切かつ積極的な株主還元を継続してまいります。



(2) 政策保有株式の縮減進展、10%以下とする目標を3年前倒し

政策保有株の比率を10%以下とする目標を3年前倒し、28/3期末までの達成を目指します。

(株主資本に対する政策保有株の比率は22/3末で18.4%、23/3末で16.6%、24/3末で14.2%と着実に低下)

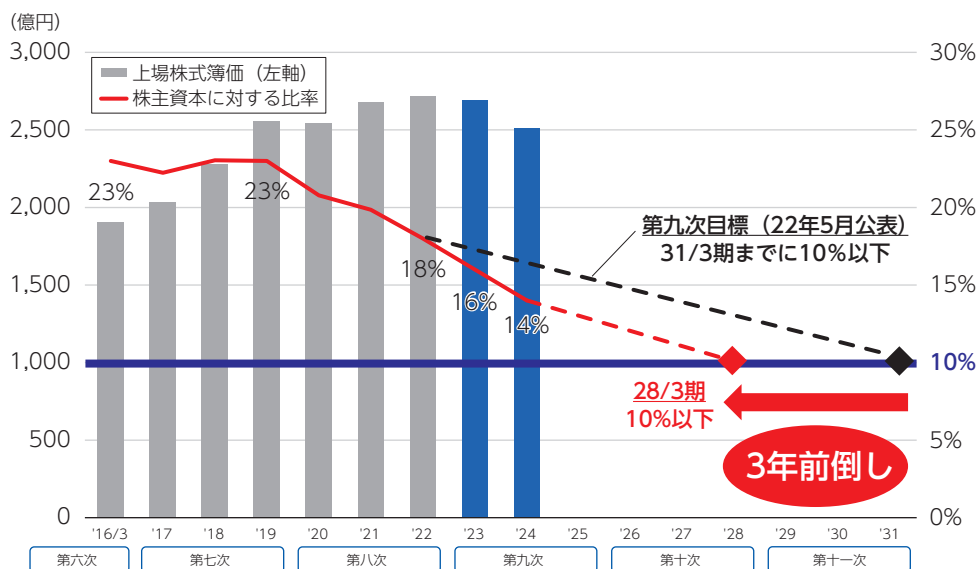
政策保有株式については、「良好なパートナーシップ※」の強化に資するもので、長期的に当社事業にプラスの効果が見込めるものは引き続き保有を継続する一方、保有意義の低下した株式は計画的に売却してまいります。前期末に純投資に区分した株を含む株式の売却益は、不動産開発で通常発生する解体除却損や、事業効率化のための整理損、従業員の生産性向上のためのDX投資、環境に配慮するためのGX投資に充当するなど、持続的成長のために有効活用してまいります。

※「良好なパートナーシップ」

当社は、オフィスビル賃貸や分譲マンション事業を進めるにあたり、ゼネコンさん・サブコンさんを単なる発注先と捉えるのではなく、共に事業を行うパートナーと考えています。

ゼネコンさん・サブコンさんとの政策保有を背景とする安定した受発注を通じてもたらされる継続的かつ強固な関係は、相手の立場から見れば、資材や施工要員を長期にわたり安心して確保する動機となり、当社からみれば、進行中の工事費高騰・工期長期化の事業リスクを軽減し、計画的・安定的な着竣工によって当社事業の安定化が図れるという果実を得ています。

上場株式簿価と株主資本に対する比率の推移



(3) 事前警告型の買収防衛策は更新しない

当社グループはこれまで、ビル賃貸事業を中核として、中長期にわたりオフィスビル開発事業を続けることによって、持続安定的な成長を目指してきました。その成長途上において、短期的視野で資産売却による一過性利益の獲得を目的とする、言わば「金の卵を産む鶏を食べてしまう」という悪意ある買収行為から株主利益を守るために、防衛策を導入し、継続してきました。

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。

(4) 人的資本への積極的投資の継続

当社グループが持続安定的に成長するためには、活躍する従業員の存在が欠かせません。そのため当社グループは、成長の果実を先ず従業員に還元する「従業員ファーストの経営」と「グループ一体経営」を目指しています。

そのためには、人的資本に対する公正かつ効率的な投資が欠かせませんが、旧来の新卒一括採用や年功序列といった制度では対応しきれないのが実情です。

そこで当社は、グループ全体でキャリア職を通年採用し、多岐にわたる職種ごとに、その職責と実績によって年収を定めるジョブ型に近い給与制度に切り替えるなど、キャリア職中心の人事制度を中核に据え、積極的な登用を積み重ねてきました。その結果、現在従業員の90%、管理職の60%がこうした高いモチベーションに支えられたキャリア採用出身者で占められ、性別や新卒・中途の別によらない多様性に富む人員構成が実現し、それが当社グループの成長の原動力となっています。

今後も、個々の従業員の能力・実績に応じた評価制度に加え、生産性向上のためのDX投資、教育投資など、人的資本への積極的投資を継続してまいります。

(5) グリーンファイナンスを総額1兆円から2兆円へ倍増

社会的要請の高い環境性能に優れた賃貸資産に対し付与される「DBJ Green Building認証」が、24/3末時点、76棟・延110万坪超で取得済となりました。九次中計では、グリーンファイナンス調達枠1兆円を設定しましたが、人気が高く早々と上限に到達しつつあるため、調達枠を2兆円に倍増いたしました。引き続き環境に配慮した優れた物件開発と、その性能の維持・向上に努めてまいります。

3. 3千億円を通過点とし、更なる高み4千億円へ

当社は、東京都心の大規模再開発事業を成長の最大のエンジンとしています。六本木五丁目、八重洲、築地、六本木三丁目、池袋、飯田橋など進行中の案件が豊富で、当社所有予定延床200万㎡に、投資済額を含め2兆円を投じます。

第2のエンジンとして、インド・ムンバイの都心に投資済額を含め7千億円を投じます。ムンバイは交通インフラの整備が急ピッチで進められ、将来、東京都心部に匹敵するビジネスエリアに進化する可能性を強く感じさせる中、計画延床130万㎡超のプロジェクトが動き出しています。

2都市合わせて330万㎡超、2兆7千億円の成長・開発投資案件により、経常利益4千億円への道筋が見えてくると考えています。

トピックス① 日本最大級の市街地再開発「六本木五丁目再開発」が都市計画決定

「六本木五丁目西地区」再開発※が本年3月に都市計画決定しました。地上66階・高さ327mのオフィス中心のタワー延80万㎡を核とし、約1,000戸の住宅やホテル・商業などを併設する総延床108万㎡の日本最大級の再開発事業（総事業費8千億円規模）が緒に就きました。周辺の開発群との相乗効果により、東京駅周辺「大丸有」地区に比肩しうる都心中核エリアへの発展が期待できます。

※森ビルと共同参画する市街地再開発事業

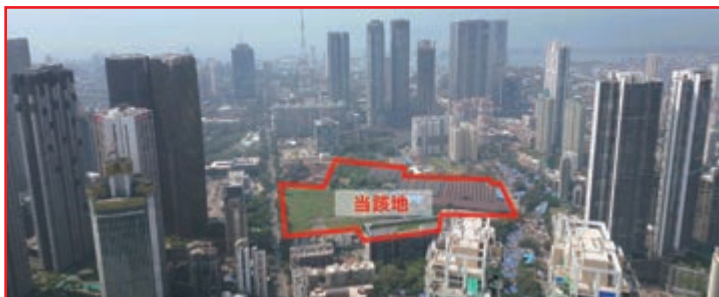


東京都資料より

トピックス② インド・ムンバイ中心部で大型複合開発用地を獲得

既に2022年までに取得済みのBKC地区2物件（合計延床26万㎡、1棟目は着工済、2棟目は年内着工予定）に加え、2023年10月にインド・ムンバイの中心部「ワーリー地区」の大型複合開発用地（開発可能延床100万㎡超）を獲得いたしました。

この結果、単なる賃貸ビルオーナーとしてではなく、面的複合開発を持続的に推進する総合デベロッパーとしての立場を確立する大きな橋頭堡を築くことができました。



ワーリー中心部

ムンバイ市中心部の真ん中ということもあり、地下鉄や高架道路の整備を集中的に行っているマハラシュトラ州及びムンバイ市行政当局からも積極的な支援表明をいただいております。インド並びにムンバイの発展に貢献するため、力を合わせながら、総延床100万㎡を優に超える大型開発をアイコンニックなものとするべく、本事業を進めてまいります。



引用：
Google MAP

BKC第1号案件
完成予想図

インド新幹線	ムンバイ-アーメダバード間の全長約500kmをおよそ2時間で結ぶ
ムンバイ湾横断道路	東の対岸ナヴィムンバイで建設中の新空港とムンバイ中心部を接続する総延長約22km（2024年1月開通）
海上バイパス （コスタルロード）	市内の渋滞回避のため半島西岸で延伸工事が進む海上バイパス （2024年3月一部開通）
メトロ3号	現空港方面からBKC地区、ワーリー地区を通りナリマンポイントまで主要ビジネスエリアを結ぶ （2024年開業予定）

トピックス③ 生まれ変わった「新宿住友ビル」

「新宿住友ビル」は1974年に竣工し、今年築50年を迎えました。当社のポートフォリオの中で最も古いこのビルを、建て替えではなく再生する選択肢を選びました。足元に大屋根をかけ、天候に左右されない大規模イベントを開催できるようにし、最上階にあったレストラン街を1～2階に移転して、オフィスフロアに再整備しました。設備を一新し、長周波地震に備える耐震性を強化しました。

この50年間の累計キャッシュフロー（償却前営業利益）は4千億円を超えており、80年代の高金利時代からバブル崩壊やリーマンショック、アベノミクス景気まで様々な経済変動を乗り越えながら、50年経った今もお年間100億円を超える賃貸キャッシュフローをもたらす旗艦ビルの一つです。

<リニューアル前>



<リニューアル後>



新宿住友ビル（地上52階／地下4階）

竣工：1974年3月 敷地面積：14,446.46㎡
リニューアル：2020年6月 延床面積：180,195.17㎡
三角広場：約3,250㎡

- ・全天候型アトリウム空間（天井高：約25m）
- ・災害時帰宅困難者約2,800名受け入れ可能

APPENDIX -補足-

東京都心での賃貸ビル事業が長期にわたり安定収益をもたらし、 また、それを保有することが投資効率から見ても優れている点について

1. 都心に向かってJR線、地下鉄などの鉄道網や道路等の公共インフラ施設が効率よく緻密に整備されていることに加え、こうした利便性の高い都心ほど常に最先端スペックの大型再開発ビルがスクラップアンドビルドで建設、供給されており、都心とその価値が揺るがないこと。
2. 金融・IT・通信のみならず、素材・半導体を始めとするメーカー、人材派遣・小売・エンターテインメントなどのサービス業など多彩な業種の企業が、大手からベンチャーに至るまで東京に集中・集積していること。
業種ごとに好不況はあっても、常に新陳代謝を伴いながら、借り手となる企業の多種多様なニーズが新たに生まれている。都内各所に200棟超の大小様々なビルを運営している当社の賃貸ポートフォリオは、多様性のあるニーズの受け皿として最適で、長期にわたり安定収益をもたらしている。
3. 賃貸資産を売却し、その資金でさらに多くの開発に再投資を行うという選択肢を排除するものではないものの、目下東京におけるビル投資は売却益に頼らずとも十分な収益性を担保する事業になっている。例えば、前述の竣工50年を経過した「新宿住友ビル」は年間100億円のキャッシュフローを上げる、まさに「金の卵を産む鶏」であり、安易な売却は、この鶏を失うことになってしまうこと。
加えて、利便性が高い都心ほど再開発が進み、決してビル立地が郊外化していないことから、事業適地の範囲は自ずと限られており、したがって、事業性の高い物件の開発機会を得ることは容易ではなく、単純に「売って利益を出した後で、安く買い直す」ことは困難であること。
4. 東京のオフィス市場の優位性は以下の通り。

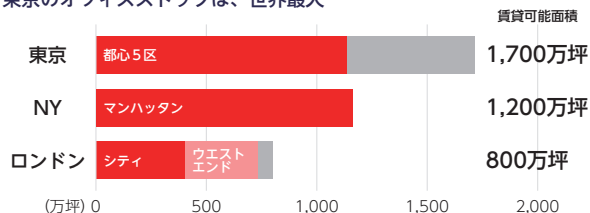
東京のオフィス市場の優位性

(1) 東京は世界最大のオフィスマーケット

① NY、ロンドンよりも大きい、世界最大のマーケット

東京のオフィスストックは、世界最大の規模（床面積）を誇り、供給面、需要面ともに成長余地のある、欧米の大都市と大きく異なるマーケットです。

東京のオフィスストックは、世界最大



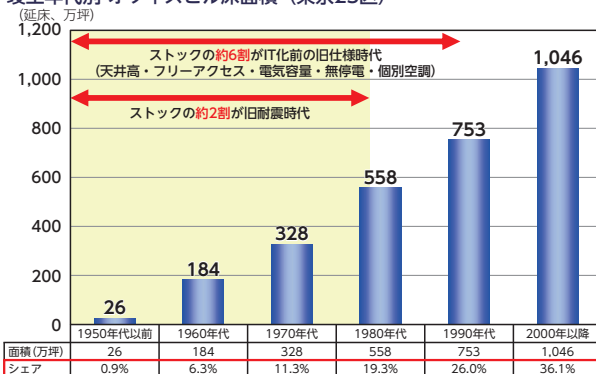
(出典 東京:東京都「東京の土地」(有効率60%換算) NY、ロンドン:Cushman & Wakefield)

② 既存ストックの2割が未だ旧耐震、また、建替再開発が中心なので供給増は差分年間1%程度

日本では地震リスクに備え、法令で耐震基準が整備されていますが、この耐震基準以前（80年代前半までに竣工）のビルが依然としてストックの2割を占めており、建替や再開発による機能更新が必要です。加えて、都市防災を強化し、社会基盤整備を進めるため、容積緩和などのインセンティブが付与されるのを受け、東京では都心一等地の建替型再開発が進んでいます。

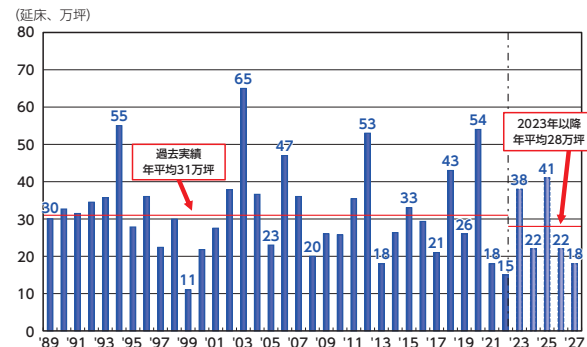
また、建替型が中心なので取り壊される建物の減失面積を差し引いたネット供給量は限定的で、2000年からの20年間で18%増、即ち毎年1%程度の増加に留まっており、長期的に見れば需給関係はバランスが取れたものとなっています。

竣工年代別 オフィスビル床面積（東京23区）



(2022年1月1日時点 / 東京都「東京の土地」から作成)

供給は限定的。均せば過去平均より少ない
過去、供給が多い年でも埋まった



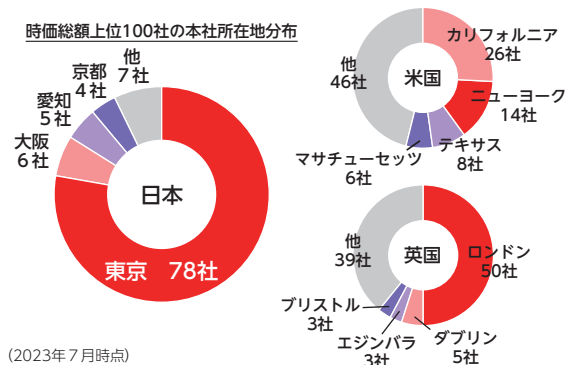
(森ビル「大規模ビルの新規供給」から作成)

(2) 構造的な需要増加要因

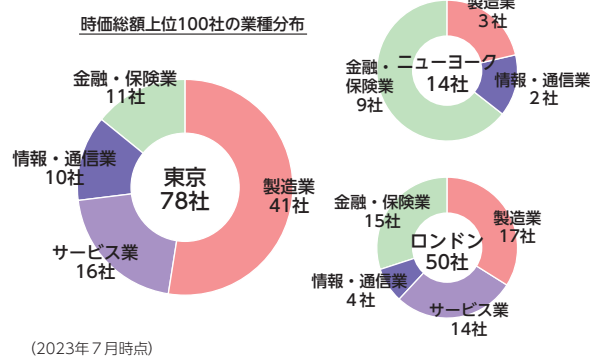
① 大企業が集結、全産業が揃う世界に類例のないマーケット

日本の大企業（時価総額上位100社）の8割は東京に本社を置き、本社を地方に置く大企業も東京本社を併設していることが一般的です。これに対し、ニューヨークでは1割強、ロンドンも5割に留まります。また、業種別に見ても製造業、サービス業、情報通信、金融など、東京には全業種が集結しており、金融業が中心のニューヨークなど、産業クラスターが諸都市に分散する諸外国とは大きく異なります。このため、オフィスニーズも裾野の広い安定した構造となり、業種ごとに好不況はあっても、縮む業界の床を伸べる業界が吸収し、その結果、需給が安定していると言えます。

企業の集積度は、東京が極めて高い



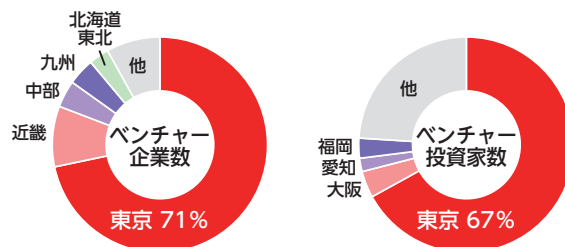
東京は、全産業が幅広く分布



② ベンチャー企業の集積

大企業のみならず、ベンチャー・VCも、人材、資金、BtoB市場が揃う東京に7割が集中しています。

ベンチャー企業も東京に集積



(出典：INITIAL社 スタートアップデータベース
ベンチャー企業：1億超調達6,100社 投資家 VC、金融1,440社)

③ 充実した都市交通インフラ、揺るがない都心

東京都心の交通手段で核となる環状山手線に四方から鉄道網42路線が接続されています。安全かつ正確な時間で運行される鉄道インフラを利用して、首都圏全方位から通勤者が都心に集まっています。（首都圏オフィスワーカーの8割超が公共交通機関を利用）

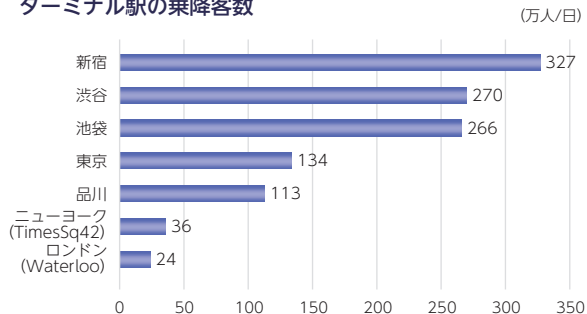
この効率的な交通インフラのおかげで、郊外にオフィスを移転する積極的メリットはなく、その結果、揺るがない都心が形成されています。

東京は、都心への交通インフラ網が充実

	東京	ニューヨーク	ロンドン
都心乗入路線数	42	22	17



ターミナル駅の乗降客数

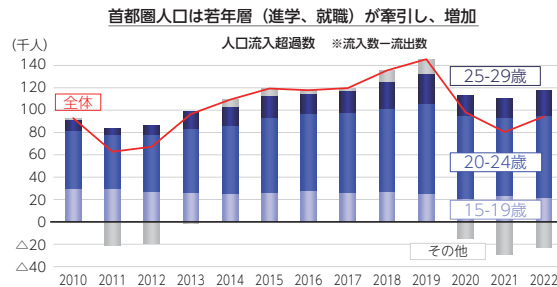


(出典：国土交通省、MTA (NY地下鉄会社)、ORR (ロンドン鉄道道路局) 2019年度)

④ 構造的、継続的な人口流入

東京の通勤圏である首都圏の人口は、長期間にわたり流入超過となっています。その牽引役は20歳前後の若年層です。東京に集積する大学への地方からの進学者は多く、卒業後もそのまま東京の企業に就職する傾向が長年にわたり定着しています。これにより、大学、企業の集積が人を呼び、人の集積が企業を呼び込む好循環となっています。

人口流入超過数



(出典：総務省統計局)

上記以外にも、ホテル、商業施設、病院などの社会資本が東京都心に効率的に配置されています。

(3) コロナ禍を経て、東京のオフィスの優位性がさらに際立つ。

① コロナ禍、コスト抑制を主因に空室率6%に上昇も、半年で需給均衡に

コロナ前は、アベノミクス政策による好景気の中、競争力の劣るビルでもテナントが入居し、需給が逼迫して1%という空前の低空室率になりました。

2020年に、コロナ禍に対応すべく企業は従業員の安全確保のため出社を抑制するとともにコスト削減のためオフィス床を減らし、半年で空室率が6%に上昇しました。

一方で、離隔距離を保つ席配置とするため減床しない判断も多く、テレワークによるコミュニケーション不足が成長停滞を招くという懸念も広がり、返した床を借り戻す動きや、使用頻度が減った執務スペースを交流スペース等に転用する事例が増加し、需給バランスが短期間で改善しました。

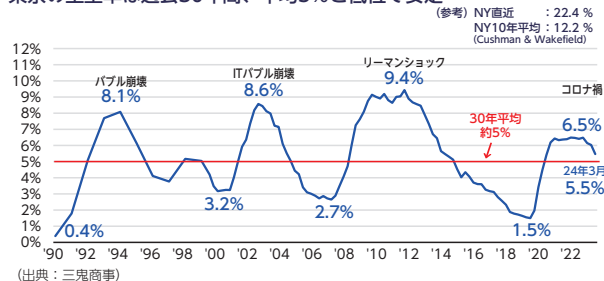
② コロナ明け、米国とのオフィス回帰に差

コロナ前対比で出社率の戻りを国際比較すると、ニューヨークが約4割に対し、東京は約8割と大きな差になっています。これは、労働環境の違いが影響していると考えられます。

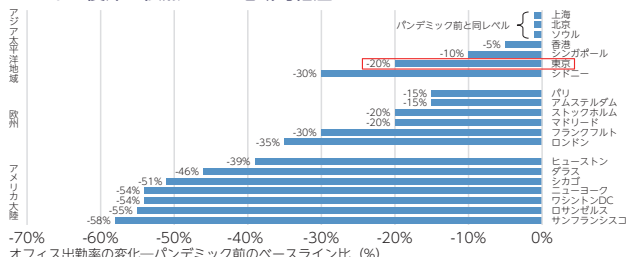
労働参加率の推移を見ても違いが明らかですが、米国はコロナ禍でまず従業員は解雇され、その従業員に失業給付をする政策が主体だったのに対し、日本では雇用維持のため、企業に助成金を支給し従業員の雇用を守る政策をとったことで、出社率の早期回復につながっていると考えられます。

現在では、テナント企業が再び成長軌道に戻すため、優秀な人材を確保しようと採用増に動き、また、出社したくなるオフィス作りを志向し、ラウンジなどの交流スペースを増やすなど、移転統合ニーズや増床ニーズが増加傾向にあり、東京の市況は回復基調となっています。

東京の空室率は過去30年間、平均5%と低位で安定



オフィス復帰に依然として地域的格差



(出典：JLL「グローバルリサーチ2023年8月 CBDの未来ダイナミックアーバンセンターの創出」を基に当社作成)

日本は、「失業させない政策」をとったため、労働参加率はすでにコロナ前より回復。米国は道半ば。



メ 毛

A series of 20 horizontal dashed lines for writing.

[添付書類]

事業報告 (2023年4月1日から2024年3月31日まで)

I 企業集団の現況に関する事項

1 事業の経過及びその成果・対処すべき課題

(1) 連結業績の概況

3期連続経常最高益、11期連続純利益最高益更新

当連結会計年度の業績は下表の通りで、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、純利益はいずれも過去最高を更新（営業利益2期連続、経常利益3期連続、純利益11期連続）しました。

オフィスビル賃貸、分譲マンションが増収増益で業績を牽引

部門別では、市況の回復・改善傾向が鮮明となってきた東京のオフィスビルを中心とした不動産賃貸事業と、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最高益となり業績を牽引しました。

受取利息・受取配当金の増加により営業外損益は△15億円（前期比+30億円）に改善、特別損益は減損損失や固定資産除却損など127億円の特別損失を計上した一方で投資有価証券売却益など128億円の特別利益を計上し、差引1億円（同+64億円）のプラスとなりました。

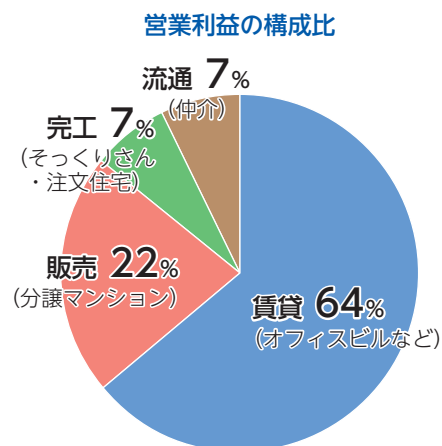
その結果、売上高9,677億円（前期比+3.0%）、営業利益2,547億円（同+5.6%）、経常利益2,531億円（同+7.0%）、親会社株主に帰属する当期純利益1,772億円（同+9.4%）となりました。

	当期 (2023.4.1~2024.3.31)	(前期比)
売上高	9,677億円	(+278億円)
営業利益	2,547億円	(+134億円)
経常利益	2,531億円	(+165億円)
親会社株主に帰属する当期純利益	1,772億円	(+152億円)

部門別の営業成績は下表のとおりです。

売上高	当期	(前期比)
不動産賃貸	4,444億円	(+190億円)
不動産販売	2,412億円	(+191億円)
完成工事	2,051億円	(△ 85億円)
不動産流通	723億円	(△ 28億円)

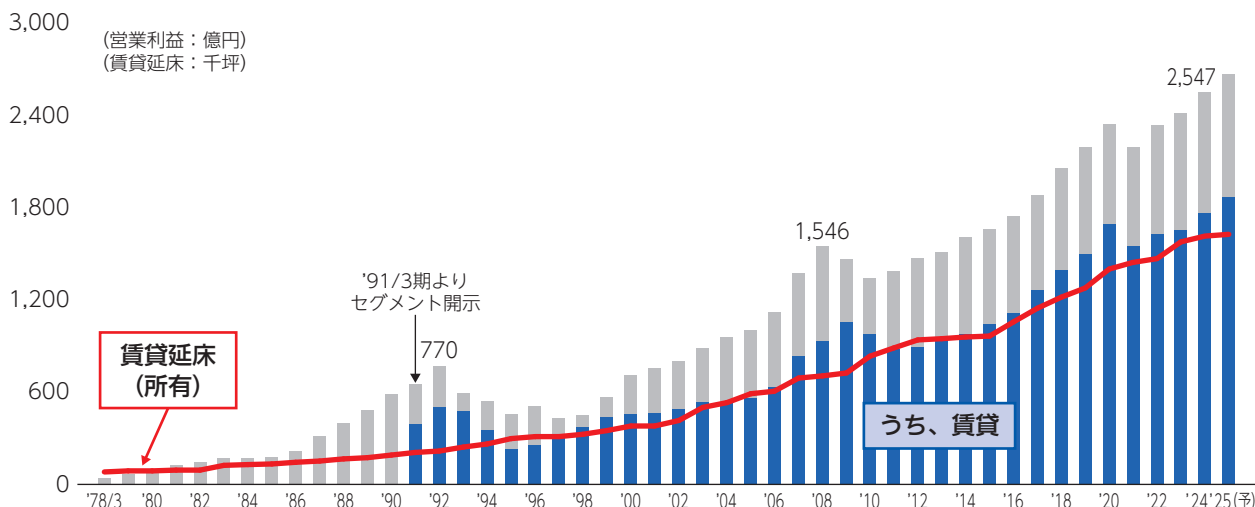
営業利益		
不動産賃貸	1,766億円	(+109億円)
不動産販売	602億円	(+ 63億円)
完成工事	208億円	(△ 6億円)
不動産流通	187億円	(△ 13億円)



(注) 構成比率は2024年3月期実績を消去前の数値で算出しています。

連結営業利益と賃貸延床(所有)の推移

オフィスビル賃貸事業は所有延床の伸びとともに「持続的に成長」



(2) 次期の見通し

次連結会計年度の予想は下表の通りで、オフィスビル賃貸を中心に増収増益とし、4期連続の経常最高益と12期連続の純利益最高益更新を目指します。

	次期予想 (2024.4.1~2025.3.31)	(当期比)
売上高	10,000億円	(+323億円)
営業利益	2,670億円	(+123億円)
経常利益	2,650億円	(+119億円)
親会社株主に帰属する当期純利益	1,900億円	(+128億円)

(部門別の見通し)

売上高

	次期予想	(当期比)
不動産賃貸	4,650億円	(+206億円)
不動産販売	2,400億円	(△ 12億円)
完成工事	2,150億円	(+ 99億円)
不動産流通	750億円	(+ 27億円)

営業利益

	次期予想	(当期比)
不動産賃貸	1,870億円	(+104億円)
不動産販売	550億円	(△ 52億円)
完成工事	230億円	(+ 22億円)
不動産流通	220億円	(+ 33億円)

(3) 第九次中期経営計画の達成状況

当社は、2022年4月より「第九次中期経営計画」に取り組んでおります。計画2年目となる当期は、前掲「(1) 連結業績の概況」に記載の通り、3期連続経常最高益、11期連続純利益最高益更新を達成しました。

その結果、最終年度の次期予想を加えた3カ年累計業績は下表の通りで、売上高、営業利益、経常利益、当期利益のすべてにおいて八次実績を上回るとともに、経常利益と当期利益は当初目標を超過達成する見通しです。次期予想業績を着実に達成し、売上、利益ともに中計最高業績の更新を目指してまいります。

(億円)

	八次実績 (2019.4.1 ～2022.3.31)	九次予想 (3カ年累計)			八次比	九次目標※ (2022.4.1 ～2025.3.31)	
		前期 (2022.4.1～ 2023.3.31)	当期 (2023.4.1～ 2024.3.31)	次期予想 (2024.4.1～ 2025.3.31)			
売上高	28,704	9,399	9,677	10,000	29,076	+372	30,000
営業利益	6,875	2,413	2,547	2,670	7,629	+755	7,700
経常利益	6,556	2,367	2,531	2,650	7,548	+992	7,500
当期利益	4,328	1,619	1,772	1,900	5,291	+963	5,000

※2022年5月12日公表

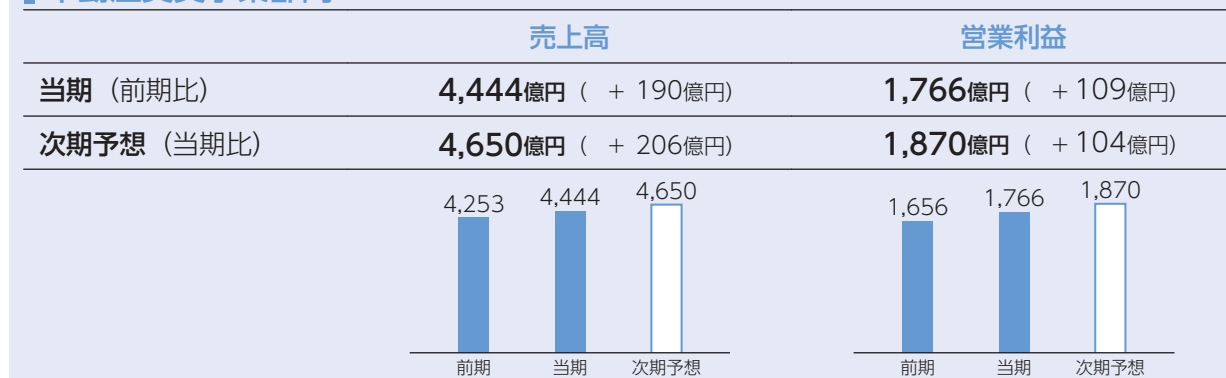
第九次中期経営計画の詳細につきましては、当社HPをご覧ください。

<https://www.sumitomo-rd.co.jp/ir/plan.html>



(4) 当期の事業部門別の概況

不動産賃貸事業部門



増収増益、最高益更新

当連結会計年度は、前期竣工の「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」など大型ビルの新規稼働によって減価償却費が大きく増加したものの、既存ビルの収益改善と、ホテル、イベントホールなど施設営業分野の回復が業績に寄与した結果、増収増益となり、売上、営業利益ともに過去最高を更新しました。

需給改善継続、新規ビル募集進捗

当期末の空室率は、「住友不動産東京三田ガーデンタワー」など前期竣工の通期稼働ビルを加えて6.9%となりましたが、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、契約面積が解約面積を上回る傾向が続いており、空室率は改善傾向を辿る見通しです。また、当第4四半期に竣工した「住友不動産中野駅前ビル」、「住友不動産秋葉原東ビル」はともに満室稼働となり、新規ビルのテナント募集も順調に進捗しております。

既存ビル空室率

前期末 (2023.3月末)	当期末 (2024.3月末)
6.0%	6.9%



住友不動産中野駅前ビル

不動産販売事業部門

	売上高	営業利益
当期（前期比）	2,412億円（+191億円）	602億円（+63億円）
次期予想（当期比）	2,400億円（△12億円）	550億円（△52億円）

期	売上高 (億円)
前期	2,220
当期	2,412
次期予想	2,400

期	営業利益 (億円)
前期	539
当期	602
次期予想	550

増収増益、最高益更新

当連結会計年度は、「シティタワー新宿」、「シティハウス武蔵野」、「ベイシティタワーズ神戸WEST」などが引渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で3,524戸（前期比+563戸）を販売計上しました。計上戸数の増加と利益率の改善により増収増益となり、営業利益は過去最高を更新しました。

マンション契約順調、次期計上分の9割契約済

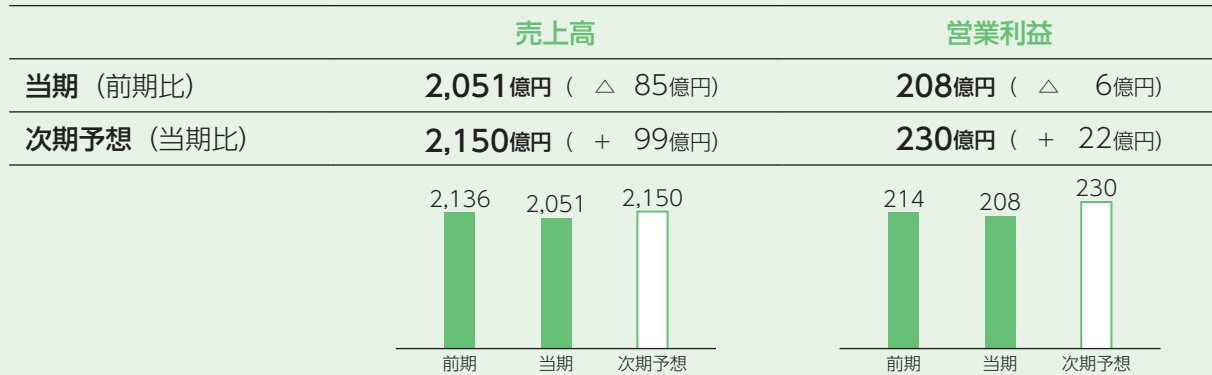
当連結会計年度のマンション契約戸数は3,281戸（前期比△421戸）と、前年に比べ減少しましたが、次期計上予定戸数3,500戸に対し期首時点で約90%（前年約90%）が契約済みとなり、順調に推移しました。

	当期	（前期比）
マンション契約戸数	3,281戸	（△421戸）
計上戸数	3,524戸	（+563戸）
マンション・戸建	3,475戸	（+589戸）
宅地	49戸	（△26戸）
売上高	2,412億円	（+191億円）
マンション・戸建	2,277億円	（+273億円）
宅地・その他	135億円	（△81億円）



シティタワー新宿

完成工事業部門



利益率改善も、減収減益

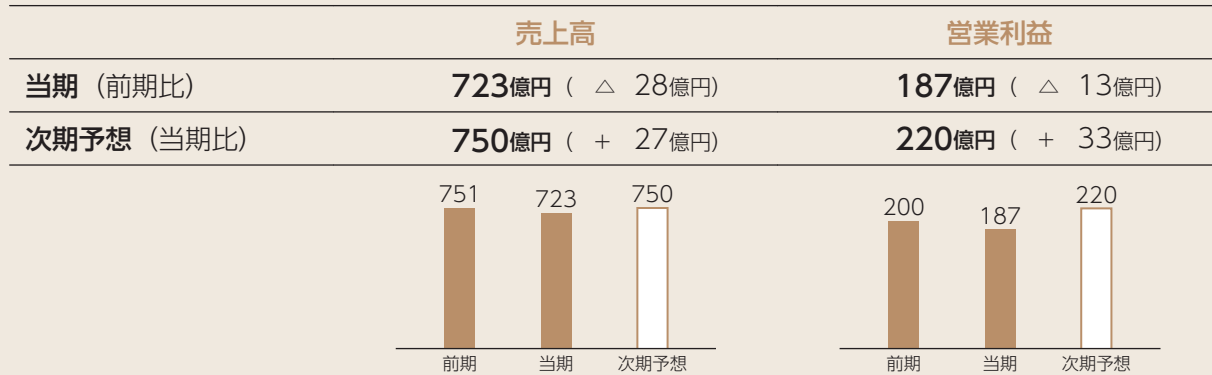
当連結会計年度の受注棟数は、「新築そっくりさん」事業で6,947棟（前期比△849棟）、注文住宅事業で2,222棟（同+151棟）となりました。当事業部門の業績は、販売価格の値上げが浸透する一方で、コストコントロールによって利益率が改善したものの、両事業ともに計上棟数が減少した結果、減収減益となりました。当期は、「新築そっくりさん」で高断熱リフォームの受注割合が6割に到達、注文住宅でも断熱性能最高等級7を実現する新商品を発売、両事業ともに高い環境性能を訴求した商品の販売に注力し受注増に努めています。

	当期	（前期比）
受注棟数	9,169棟	（△ 698棟）
新築そっくりさん	6,947棟	（△ 849棟）
注文住宅	2,222棟	（+ 151棟）
計上棟数	9,479棟	（△1,179棟）
新築そっくりさん	7,204棟	（△ 932棟）
注文住宅	2,275棟	（△ 247棟）
売上高	1,946億円	（△ 81億円）
新築そっくりさん	1,065億円	（△ 42億円）
注文住宅	881億円	（△ 39億円）



注文住宅（プレミアム・J）

不動産流通事業部門



減収減益も、足元で回復の兆し

当連結会計年度は、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31,502件（前期比△3,404件）と前年に比べ減少し、減収減益となりました。当期は、登記情報によるダイレクトメールを個人情報保護の観点から廃止した結果、仲介件数は減少傾向を辿っておりましたが、営業拠点の統廃合による営業効率の改善や、Web広告強化の取組みを推進した結果、第4四半期に問合せ件数が増加したのに加え、仲介収益が契約ベースで前年比プラスに転じるなど、足元では回復の兆しが出始めています。

	当期	（前期比）
仲介件数	31,502件	（△ 3,404件）
取扱高	1兆3,929億円	（△ 33億円）
取扱単価	44.2百万円	（+4.2百万円）



住友不動産販売(株) 本社営業センター

(5) ESGの推進・SDGsへの貢献

当社は、430年続く住友の事業精神を継承したサステナビリティ経営を実践しており、事業活動を通じて社会課題の解決に貢献しつつ、企業価値の最大化を目指しております。当期のESGに関する主な取組みは以下のとおりです。

■ 当期（2024年3月期）の主な取組み

E 環境 **S** 社会 **G** ガバナンス

2023年	5月	スタートアップエコシステムを強化するインキュベーションオフィス「グロース虎ノ門」 満床稼働・増床決定		S
	6月	「新築そっくりさん」 東京大学・武蔵野大学との共同研究 改修による既存戸建住宅のZEH化・住宅ライフサイクル脱炭素化を実証	E	S
		社外取締役の増員（女性含む3名へ増員）		G
	7月	サントリーホールディングスグループとのペットボトル水平リサイクル活動 回収ボックスによる消費者行動変容の実証実験を開始	E	S
	8月	「住友不動産東京三田ガーデンタワー」 港区との官民連携 合同帰宅困難者受け入れ訓練		S
	9月	SDGs出前授業 「災害に強いまちづくり」 八成小学校（東京都・杉並区）		S
	10月	超高層複合タワー「梅田ガーデン」 CTBUH Awards 2023 ストラクチャー部門（構造部門） 「優秀賞」に選出	E	S
		「住友不動産の森」（静岡県裾野市） 環境省の自然共生サイトに認定	E	
	11月	港区「みなとモデル二酸化炭素固定認証制度」表彰、特別賞受賞 「住友不動産東京三田ガーデンタワー」 共用部への国産材を活用した家具導入を評価	E	
	12月	MSCI日本株女性活躍指数（WIN） 銘柄組入		S G
2024年	1月	「新築そっくりさん」 高断熱リフォーム 2023年日経優秀製品・サービス賞受賞	E	S
		「注文住宅」 最高水準の断熱性能とデザイン性を両立する「断熱最高等級7の家」 販売開始	E	
	3月	健康経営優良法人2024（大規模法人部門）に認定		S
		(株)UACJ、東洋製罐グループホールディングス(株)、住友不動産(株) 業界大手3社が協業 「アルミ缶水平リサイクル」 サプライチェーンを構築	E	
		ISS ESGコーポレート・レーティング 「Prime Status」 への評価引き上げ	E	S G

これらは、国連の持続可能な開発目標「SDGs」の達成にも貢献しております。

インキュベーションオフィス 「グロース虎ノ門」 満床稼働

S

スタートアップ企業のグロースサポート事業として開設したインキュベーションオフィス「グロース虎ノ門」が、他ベンチャー企業、ベンチャーキャピタル、大企業と交流機会が得られる施設として好評により満床となり、増床することにいたしました。

同シリーズは、都内12か所、大阪、京都の計14か所で展開しております。



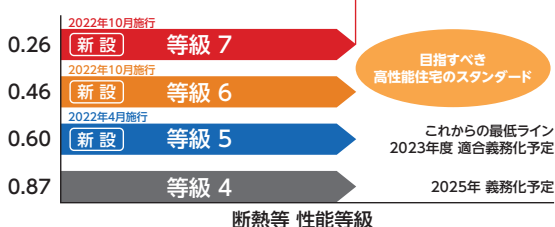
断熱性とデザイン性を両立する注文住宅 「断熱最高等級7の家」 販売開始

E

注文住宅事業において、都心から寒冷地まで幅広く対応できる断熱最高等級の商品を開発し、当社独自の工法により高断熱の性能を保持しながらも、居住性を損なうことなく注文住宅としての高いデザイン性を両立させる『断熱最高等級7の家』の販売を開始しました。

省エネ性能を大幅に向上した高性能住宅の普及推進により、脱炭素推進に貢献してまいります。

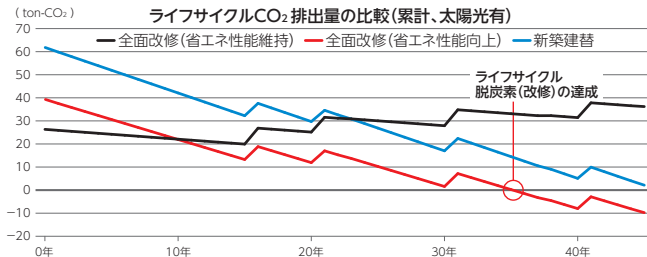
2×6工法 内外ダブル断熱 断熱最高等級7の家



「新築そっくりさん」共同研究 戸建住宅改修によるZEH化を実証

E S

東京大学、武蔵野大学との共同研究で、特別な施工を行わずとも、改修ZEH化やライフサイクル脱炭素化が実現可能であること、住宅改修はライフサイクル脱炭素化を新築よりも早く達成可能であることなどを実証しました。



「新築そっくりさん」“高断熱リフォーム” 日経優秀製品・サービス賞受賞

E S

新築並みの省エネ性能に向上する「高断熱リフォーム」が日本経済新聞社の選定する特に優れた新製品・サービスを表彰する制度にて受賞しました。

省エネ性能の低い既存戸建住宅が約4,000万戸ある中、本商品を通じて脱炭素推進に貢献してまいります。



保有森林「住友不動産の森」 環境省の自然共生サイト認定

E

当社が静岡県裾野市に保有し管理する森林「住友不動産の森」が、環境省により民間の取組み等によって生物多様性保全が図られている区域として認定されました。



2 設備投資の状況

当期は、新規のオフィスビル開発投資を中心に合計1,967億円の設備投資を行いました。

3 資金調達の状況

当期は、以下のとおり社債を発行したほか、金融機関等からの借入金並びにコマーシャル・ペーパーにより必要資金の調達を行いました。

発行会社	発行内容	発行日	満期	発行総額
住友不動産(株)	第112回国内無担保普通社債 (グリーンボンド)	2023年5月9日	2029年3月期	400億円
住友不動産(株)	第113回国内無担保普通社債 (グリーンボンド)	2023年6月8日	2031年3月期	100億円
住友不動産(株)	第114回国内無担保普通社債 (グリーンボンド)	2023年6月8日	2034年3月期	200億円
住友不動産(株)	第115回国内無担保普通社債 (グリーンボンド)	2023年12月21日	2029年3月期	300億円
住友不動産(株)	第116回国内無担保普通社債 (グリーンボンド)	2024年2月6日	2034年3月期	100億円

4 主要な事業内容 (2024年3月31日現在)

事業	主な内容
不動産賃貸事業	オフィスビル、マンション等の賃貸・管理、ホテル、イベントホール、商業施設等の運営・管理
不動産販売事業	マンション、戸建住宅などの分譲
完成工事事業	戸建住宅、マンション等の建築・改修工事請負
不動産流通事業	不動産売買の仲介及び販売代理受託
その他の事業	フィットネスクラブ事業、飲食事業など

5 重要な子会社の状況 (2024年3月31日現在)

会社名	資本金	議決権比率	主要な事業内容
	百万円	%	
住友不動産販売(株)	2,970	100.0	不動産売買・賃貸の仲介及び住宅等の受託販売
住友不動産建物サービス(株)	300	100.0	マンション等の管理受託
住友不動産シスコン(株)	70	100.0	インテリア関連事業、モデルルーム建設
住友不動産ヴィラフォンテーヌ(株)	50	100.0	ビジネスホテル・リゾートホテルの運営
住友不動産ベルサール(株)	50	100.0	イベントホール・会議室等の賃貸
住友不動産商業マネジメント(株)	50	100.0	商業施設の運営
住友不動産エスフォルタ(株)	50	100.0	フィットネスクラブの運営

6 従業員の状況 (2024年3月31日現在)

従業員数	前期末比増減
名 12,898	名 △59

(注) うち、当社の従業員数は5,793名（前期末比36名増）であります。

Ⅱ 会社の株式に関する事項 (2024年3月31日現在)

1 株式数

発行可能株式総数 1,900,000,000株
発行済株式の総数 473,938,137株 (自己株式2,147,841株を除く)

2 株主数 15,026名 (うち単元株主数12,965名)

3 大株主

大株主名	持株数	持株比率
	千株	%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	61,237	12.92
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	23,304	4.92
株式会社日本カストディ銀行 (信託口4)	10,944	2.31
株式会社三井住友銀行	10,000	2.11
大成建設株式会社	9,550	2.02
ダイキン工業株式会社	8,367	1.77
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	8,188	1.73
株式会社大林組	8,090	1.71
清水建設株式会社	7,500	1.58
前田建設工業株式会社	7,244	1.53

(注) 1. 千株未満の端数は切り捨てて表示しております。
2. 持株比率は自己株式を控除して計算しております。

Ⅲ 会社役員に関する事項

1 取締役及び監査役の氏名等 (2024年3月31日現在)

氏名	地位	担当及び重要な兼職の状況
小野寺 研一	取締役会長	
仁島 浩順	代表取締役社長	ビル事業本部長
小林 正人	代表取締役副社長	住宅分譲事業本部長
尾台 賀幸	代表取締役副社長	企画本部長
加藤 宏史	取締役・専務執行役員	ハウジング事業管掌
片山 久壽	取締役・専務執行役員	都市開発事業本部長
出原 洋三	取締役	
家守 伸正	取締役	JFEホールディングス(株)社外取締役
寺田 千代乃	取締役	アートグループホールディングス(株)代表取締役社長、アート引越センター(株)名誉会長
中村 芳文	常勤監査役	
田中 俊和	常勤監査役	
酒井 孝志	監査役	
長谷川 尚子	監査役	プルデンシャル生命保険(株)執行役員

- (注) 1. 取締役のうち出原洋三、家守伸正及び寺田千代乃の3氏は、会社法に定める社外取締役であります。
2. 監査役のうち酒井孝志及び長谷川尚子の両氏は、会社法に定める社外監査役であります。
3. 社外役員の重要な兼職先と当社との間には特別の利害関係はありません。
4. 当社は、株式会社東京証券取引所に対して、出原洋三、家守伸正、寺田千代乃、酒井孝志及び長谷川尚子の5氏を独立役員として届け出ております。
5. 取締役非兼務の執行役員として、専務執行役員に両宮電三氏、常務執行役員に和田一朗、橋爪弘幸、中野誠、川合謙一、岡田時之及び小島武郎の6氏、執行役員に宮本大、遠藤毅、藤沼拓人、津村健二、榎井俊幸、宮川亨之、三好麻里及び茂木哲也の8氏を選任しております。
6. 当社は、取締役及び監査役全員を被保険者とする会社法第430条の3第1項に定める役員等賠償責任保険契約を締結しており、当該保険契約上で定められた免責事由に該当するものを除き、取締役及び監査役がその職務の執行に関し責任を負うこと及び当該責任の追及にかかる請求を受けることによって生ずることのある損害等を填補することとしており、当該保険契約の保険料は、当社が全額負担しております。
7. 2023年6月29日開催の第90期定時株主総会終結のときをもって、寺田千代乃氏は監査役を辞任し、同定時株主総会において、同氏は新たに取締役に就任いたしました。
8. 当事業年度末日以降における取締役の担当の異動状況は次のとおりであります。

氏名	異動前	異動後	異動年月日
小林 正人	住宅分譲事業本部長	住宅分譲事業・仲介事業管掌	2024年4月1日

2 役員報酬等

(1) 役員報酬等についての株主総会の決議に関する事項

取締役の金銭報酬の額は、2004年6月29日開催の定時株主総会において前連結会計年度の連結経常利益の1%を取締役報酬の年間総額とすることと決議しております。当該株主総会終結時点の取締役の員数は12名です。

なお、2020年4月1日付で当社は事業拡大に伴う必要な役員登用ができるよう、取締役に準ずるものとして執行役員制度を導入し、業容の更なる拡大と従業員の士気向上を図ることとしました。それに伴い執行役員報酬も、全取締役の同意のもと、上記取締役報酬の年間総額から支給することとしております。(以下、取締役及び執行役員を合わせ、「取締役等」といいます。)

監査役の金銭報酬の額は、1999年6月29日開催の定時株主総会において月額650万円以内と決議しております。当該株主総会終結時点の監査役の員数は5名です。

(2) 取締役等の個人別の報酬等の内容に係る決定方針及びその決定に係る委任に関する事項

当社は、取締役等の個人別の報酬等の内容に係る決定方針(以下、「決定方針」という。)を取締役会の決議により定めております。決定方針では、各取締役等への報酬は固定報酬のみとし、個人別の報酬額の具体的内容(個別支給金額、支給時期、支給方法等)は、取締役会の委任決議に基づき、取締役会長及び代表取締役の合議にて決定することとしております。合議にあたっては、各取締役の職責や業績への貢献度合いを勘案することとしております。

また、上記取締役報酬の年間総額は前連結会計年度の連結経常利益の1%で確定しておりますが、当期にその全額が各取締役等に支給されるわけではなく、一部を取締役等の個別の金額を確定せず留保しております。将来、各取締役等が退任したときの退職金、業績悪化による各取締役等の報酬の減少補填などは、在任期間中の留保金から支払われます。

当期の取締役等の報酬については、2023年6月29日開催の取締役会委任決議に基づき、小野寺研一氏(取締役会長[取締役会議長])、仁島浩順氏(代表取締役社長[ビル事業本部長])、小林正人氏(代表取締役副社長[住宅分譲事業本部長])、尾台賀幸氏(代表取締役副社長[企画本部長])の4名の合議により、個人別の報酬額の具体的内容(個別支給金額、支給時期、支給方法等)を決定いたしました。

当該取締役4名はそれぞれ取締役会議長、代表取締役社長、事業部門担当代表取締役副社長、管理部門担当代表取締役副社長であり、各人の見地から、各取締役の職責や業績への貢献度合いを合議の上、総合的に見極めることで適切な評価を行うことができると判断され、これらの権限を委任されたものであることから、取締役会は、当期の取締役等の個人別の報酬の内容が、決定方針に沿うものであると判断しております。

(3) 役員の報酬等の総額等

当期の役員報酬等のうち、役員区分別の当期支給額

役員区分	支給額 (百万円)	種類別の支給額 (百万円)			対象となる役員 の員数 (人)
		基本報酬	業績連動報酬等	非金銭報酬等	
取締役等 (うち執行役員 (注2)) (うち社外取締役)	1,461 (注1) (633) (66)	1,461 (633) (66)	—	—	23 (14) (3)
監査役 (うち社外監査役)	55 (21)	55 (21)	—	—	6 (4)
合計 (うち社外役員)	1,516 (87)	1,516 (87)	—	—	28 (6)

- (注) 1. 当期の取締役報酬の年間総額は2,337百万円で確定しておりますが、当期に全額が各取締役等へ支給される訳ではなく、上記記載の支給額との差額876百万円は、取締役等が退任したときの退職金、将来業績悪化による取締役等の報酬の減少補填などへの備えとして、支払いを留保しております。
2. 取締役等の支給額及び員数には、取締役非兼務の執行役員14名が含まれております。
3. 監査役等の報酬等の総額は、上記記載の支給額であります。
4. 対象となる役員の員数の合計は、当期中に社外監査役から社外取締役に就任した者を1人として集計しております。

3 社外役員に関する事項

(1) 当事業年度における主な活動状況

区分	氏名	主な活動状況	出席回数
取締役	出原 洋三	社外取締役として、取締役会において議案審議等に必要な発言を適宜行うとともに、社外取締役説明会、社外役員会等を通じ、当社グループの経営の監督及び中長期的な企業価値向上の観点からの助言を、独立した立場で行っております。	取締役会 7/7回 (100%)
取締役	家守 伸正	社外取締役として、取締役会において議案審議等に必要な発言を適宜行うとともに、社外取締役説明会、社外役員会等を通じ、当社グループの経営の監督及び中長期的な企業価値向上の観点からの助言を、独立した立場で行っております。	取締役会 7/7回 (100%)
監査役 ・ 取締役 (注)	寺田 千代乃	社外監査役として、取締役会及び監査役会において議案審議等に必要な発言を適宜行うとともに、社外役員会等を通じ、当社グループの経営の監督及び中長期的な企業価値向上の観点からの助言を、独立した立場で行いました。 また、社外取締役として、取締役会において議案審議等に必要な発言を適宜行うとともに、社外取締役説明会、社外役員会等を通じ、当社グループの経営の監督及び中長期的な企業価値向上の観点からの助言を、独立した立場で行っております。	取締役会 6/7回 (86%) 監査役会 3/3回 (100%)
監査役	酒井 孝志	社外監査役として、取締役会及び監査役会において議案審議等に必要な発言を適宜行うとともに、社外役員会等を通じ、当社グループの経営の監督及び中長期的な企業価値向上の観点からの助言を、独立した立場で行っております。	取締役会 6/6回 (100%) 監査役会 10/10回 (100%)
監査役	長谷川 尚子	社外監査役として、取締役会及び監査役会において議案審議等に必要な発言を適宜行うとともに、社外役員会等を通じ、当社グループの経営の監督及び中長期的な企業価値向上の観点からの助言を、独立した立場で行っております。	取締役会 6/6回 (100%) 監査役会 10/10回 (100%)

(注) 2023年6月29日開催の第90期定時株主総会終結のときをもって社外監査役を辞任し、社外取締役に就任しておりますので、同日以前は社外監査役として、同日以後は社外取締役としての活動状況を記載しております。

(2) 責任限定契約の内容の概要

当社は社外役員全員との間で、当社に対する損害賠償責任を限定する契約を締結することとしており、当該契約に基づく責任の限度額は、法令の定める最低責任限度額としております。

連結計算書類

連結貸借対照表 (2024年3月31日現在)

(単位：百万円)

科目	金額	科目	金額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	1,070,877	流動負債	848,563
現金及び預金	103,911	支払手形及び営業未払金	35,216
営業未収入金	31,547	短期借入金	24,665
販売用不動産	396,807	一年内返済予定の長期借入金	289,415
仕掛販売用不動産	474,633	ノンリコース一年内返済予定長期借入金	4,374
未成工事支出金	4,367	コマーシャル・ペーパー	113,000
その他の棚卸資産	870	一年内償還予定の社債	90,000
その他	58,765	未払法人税等	44,729
貸倒引当金	△25	賞与引当金	4,139
		その他	243,023
固定資産	5,607,513	固定負債	3,779,244
有形固定資産	4,526,450	社債	270,000
建物及び構築物	2,042,774	ノンリコース社債	35,600
土地	3,148,573	長期借入金	2,887,237
建設仮勘定	81,151	ノンリコース長期借入金	247,273
その他	58,785	退職給付に係る負債	5,178
減価償却累計額及び減損損失累計額	△804,833	預り敷金及び保証金	258,494
		その他	75,460
無形固定資産	68,826	負債合計	4,627,807
借地権	65,538	(純資産の部)	
その他	3,287	株主資本	1,769,030
投資その他の資産	1,012,235	資本金	122,805
投資有価証券	885,526	資本剰余金	104,153
敷金及び保証金	64,451	利益剰余金	1,546,549
退職給付に係る資産	1,309	自己株式	△4,478
繰延税金資産	17,660	その他の包括利益累計額	281,552
その他	44,334	その他有価証券評価差額金	268,967
貸倒引当金	△1,047	繰延ヘッジ損益	7,182
		為替換算調整勘定	4,696
資産合計	6,678,390	退職給付に係る調整累計額	706
		純資産合計	2,050,582
		負債及び純資産合計	6,678,390

連結損益計算書 (2023年4月1日から2024年3月31日まで)

(単位：百万円)

科目	金額	
営業収益		967,692
営業原価		635,342
売上総利益		332,349
販売費及び一般管理費		77,682
営業利益		254,666
営業外収益		
受取利息及び配当金	20,236	
その他	360	20,597
営業外費用		
支払利息	17,961	
その他	4,190	22,152
経常利益		253,111
特別利益		
固定資産売却益	2,532	
投資有価証券売却益	10,338	
その他	24	12,895
特別損失		
減損損失	6,998	
固定資産売却損	15	
固定資産除却損	2,356	
固定資産圧縮損	424	
投資有価証券売却損	1,608	
その他	1,341	12,744
税金等調整前当期純利益		253,263
法人税、住民税及び事業税	76,134	
法人税等調整額	△42	76,092
当期純利益		177,171
非支配株主に帰属する当期純利益		—
親会社株主に帰属する当期純利益		177,171

監査報告

会計監査人監査報告書 謄本（連結）

独立監査人の監査報告書

2024年5月20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 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

監査意見

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、住友不動産株式会社の2023年4月1日から2024年3月31日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結計算書類が、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からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結計算書類の監査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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の連結計算書類に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結計算書類の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結計算書類又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結計算書類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連結計算書類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連結計算書類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。

連結計算書類を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結計算書類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。

連結計算書類の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結計算書類に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結計算書類に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結計算書類の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・連結計算書類の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として連結計算書類を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に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かどうか結論付ける。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、監査報告書において連結計算書類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連結計算書類の注記事項が適切でない場合は、連結計算書類に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査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。
- ・連結計算書類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るかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結計算書類の表示、構成及び内容、並びに連結計算書類が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・連結計算書類に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結計算書類の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見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、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の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

会計監査人監査報告書 謄本

独立監査人の監査報告書

2024年5月20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 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

監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、住友不動産株式会社の2023年4月1日から2024年3月31日までの第91期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等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計算書類等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計算書類等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等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。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に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かどうか結論付ける。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、監査報告書において計算書類等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計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査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。
- ・計算書類等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るかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の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

監査役会監査報告書 謄本

監 査 報 告 書

当監査役会は、2023年4月1日から2024年3月31日までの第91期事業年度における取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

(1) 監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。

(2) 各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施いたしました。

- ① 取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。
- ② 事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社及びその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。
- ③ 事業報告に記載されている会社法施行規則第118条第3号イの基本方針及び同号ロの各取組みについては、取締役会その他における審議の状況等を踏まえ、その内容について検討を加えました。
- ④ 会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

- ① 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ② 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- ③ 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。
- ④ 事業報告に記載されている会社の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については、指摘すべき事項は認められません。事業報告に記載されている会社法施行規則第118条第3号口の各取組みは、当該基本方針に沿ったものであり、当社の株主共同の利益を損なうものではなく、かつ、当社の会社役員の地位の維持を目的とするものではないと認めます。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人有限責任 あずさ監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

(3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人有限責任 あずさ監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2024年5月21日

住友不動産株式会社 監査役会

常勤監査役 中村 芳文 ㊟

常勤監査役 田中 俊和 ㊟

監査役 酒井 孝志 ㊟

監査役 長谷川 尚子 ㊟

(注) 監査役酒井孝志及び監査役長谷川尚子は、会社法第2条第16号及び第335条第3項に定める社外監査役であります。

以上

株主総会会場ご案内図

開催
会場

東京都新宿区西新宿二丁目6番1号
新宿住友ビル
新宿住友ホール（入口地下1階）



交通
機関

都 営 大 江 戸 線

「都庁前駅」 A6 出口直結

東京メトロ丸ノ内線

「西新宿駅」 2番出口徒歩4分

J R 線

「新宿駅」 西口徒歩8分



見やすく読みまちがえにくい
ユニバーサルデザインフォント
を採用しています。

