

# 四半期報告書

(第79期第2四半期)

住友不動産株式会社

---

# 四 半 期 報 告 書

---

- 1 本書は四半期報告書を金融商品取引法第27条の30の2に規定する開示用電子情報処理組織(EDINET)を使用し提出したデータに目次及び頁を付して出力・印刷したものであります。
- 2 本書には、上記の方法により提出した四半期報告書に添付された四半期レビュー報告書及び上記の四半期報告書と同時に提出した確認書を末尾に綴じ込んでおります。

# 目 次

	頁
【表紙】 .....	1
第一部 【企業情報】 .....	2
第1 【企業の概況】 .....	2
1 【主要な経営指標等の推移】 .....	2
2 【事業の内容】 .....	3
第2 【事業の状況】 .....	4
1 【事業等のリスク】 .....	4
2 【経営上の重要な契約等】 .....	4
3 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】 .....	4
第3 【提出会社の状況】 .....	11
1 【株式等の状況】 .....	11
2 【役員の状況】 .....	13
第4 【経理の状況】 .....	14
1 【四半期連結財務諸表】 .....	15
2 【その他】 .....	27
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】 .....	28

四半期レビュー報告書

確認書

## 【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】	平成23年11月14日
【四半期会計期間】	第79期第2四半期(自 平成23年7月1日 至 平成23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 小 野 寺 研 一
【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】	経理部長 高 崎 研 一
【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】	経理部長 高 崎 研 一
【縦覧に供する場所】	住友不動産株式会社大阪支店  (大阪市北区中之島三丁目2番18号)  株式会社東京証券取引所  (東京都中央区日本橋兜町2番1号)  株式会社大阪証券取引所  (大阪府中央区北浜一丁目8番16号)

(注)上記の大阪支店は、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78期 第2四半期 連結累計期間	第79期 第2四半期 連結累計期間	第78期
会計期間	自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日	自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日	自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日
営業収益 (百万円)	375,723	307,604	744,756
経常利益 (百万円)	54,638	44,563	106,295
四半期(当期)純利益 (百万円)	27,752	23,310	50,908
四半期包括利益又は 包括利益 (百万円)	21,472	24,096	48,363
純資産額 (百万円)	523,598	543,183	545,328
総資産額 (百万円)	3,147,349	3,666,111	3,234,202
1株当たり四半期 (当期)純利益金額 (円)	58.52	49.16	107.35
潜在株式調整後 1株当たり四半期 (当期)純利益金額 (円)	51.57	43.83	94.73
自己資本比率 (%)	16.0	14.3	16.3
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	30,051	32,665	14,441
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△55,185	11,530	△75,512
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	5,379	△66,524	31,835
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高 (百万円)	129,785	115,918	119,748

回次	第78期 第2四半期 連結会計期間	第79期 第2四半期 連結会計期間
会計期間	自 平成22年7月1日 至 平成22年9月30日	自 平成23年7月1日 至 平成23年9月30日
1株当たり四半期純利益 金額 (円)	26.14	23.18

- (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. 営業収益には、消費税等は含まれておりません。
3. 第78期第2四半期連結累計期間の四半期包括利益の算定にあたり、「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 平成22年6月30日)を適用し、遡及処理しております。

## 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（当社および当社の関係会社）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。

なお、第1四半期連結会計期間において、連結範囲の変更に伴い不動産賃貸事業を行う汐留浜離宮特定目的会社とエスエフ目黒開発特定目的会社等を連結の範囲に含めております。

## 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 【経営上の重要な契約等】

特記すべき事項はありません。

### 3 【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

当第2四半期連結累計期間の経営成績は、営業収益3,076億円（前年同期比△18.1%）、営業利益645億円（同△8.8%）、経常利益445億円（同△18.4%）、純利益233億円（同△16.0%）となりました。

前年同期比では減収減益となりましたが、当期は、分譲マンションの引渡しが第3四半期以降に偏る見通しで、前年同期に比べ計上戸数が減少した不動産販売事業が減収減益となったことが主な要因です。通期業績予想に対する当第2四半期までの経常利益進捗率は45%と、概ね計画通り順調に推移していると判断しております。

なお、当期首より会計基準の変更を早期適用し、当社が出資する特別目的会社24社（以下、SPC）を新たに連結対象に加えました。これにより、SPCからの配当収益が取引消去で減少、不動産賃貸事業で前年同期比△101億円の減収要因となりました。一方、減価償却費や支払利息などSPCに発生している費用が増加しましたが、SPCへの支払賃借料が取引消去で減少した結果、営業利益は差引同+13億円の増収要因、経常利益は同△35億円の減収要因となりました。

(百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (22. 4. 1～22. 9. 30)	当第2四半期連結累計期間 (23. 4. 1～23. 9. 30)	増減
営業収益	375,723	307,604	△68,118
営業利益	70,730	64,532	△6,197
経常利益	54,638	44,563	△10,074
純利益	27,752	23,310	△4,441

## 主要セグメント別の概況

(百万円)

営業収益		前第2四半期連結累計期間 (22. 4. 1～22. 9. 30)	当第2四半期連結累計期間 (23. 4. 1～23. 9. 30)	増減
連結計	不動産賃貸	145,013	132,862	△12,150
	不動産販売	136,393	81,712	△54,680
	完成工事	69,385	68,043	△1,341
	不動産流通	22,606	22,897	+291
連結計		375,723	307,604	△68,118

(百万円)

営業利益		前第2四半期連結累計期間 (22. 4. 1～22. 9. 30)	当第2四半期連結累計期間 (23. 4. 1～23. 9. 30)	増減
連結計	不動産賃貸	45,048	46,762	+1,714
	不動産販売	19,658	12,290	△7,368
	完成工事	5,705	4,964	△740
	不動産流通	5,588	6,156	+567
連結計		70,730	64,532	△6,197

<不動産賃貸事業部門>

当第2四半期連結累計期間は、既存ビルの空室率改善と、前期に竣工した「住友不動産飯田橋ファーストタワー」、「住友不動産渋谷ファーストタワー」などの通期稼働が業績に寄与しました。前述したSPC新規連結の影響を除くと、実質19億円の減収、4億円の営業増益となり、業績には底入れ感が出ております。通期予想に対する営業利益進捗率は53%と、計画通り順調に推移しております。

耐震性や自家発電設備など災害時のバックアップ機能の優れたビルへの需要は旺盛で、大型ビルを中心に引き合いが強まりました。当社では、当第2四半期までに竣工した「住友不動産千代田富士見ビル」が満室稼働となったほか、「住友不動産新宿グランドタワー（西新宿8丁目計画）」、「住友不動産田町ファーストビル」など当期竣工予定ビルのテナント募集は順調に進捗しております。

	前第2四半期末 (22.9月末)	前期末 (23.3月末)	当第2四半期末 (23.9月末)
既存ビル空室率	9.0%	8.2%	8.1%

<不動産販売事業部門>

当第2四半期連結累計期間は、マンション、戸建、宅地の合計で1,750戸（前年同期比△1,012戸）を販売計上しました。前述の通り、当期は第3四半期以降に売上計上が偏るため、前年同期比では減収減益となりましたが、通期業績予想に対し計画通りの進捗と判断しております。

マンションの契約戸数は1,862戸と前年同期に比べ減少しましたが、前年に大型物件の新規発売があったことによる反動減と、震災直後の営業活動自粛が主な要因です。モデルルームへの来場数は震災前の水準に戻り、契約戸数も増加基調となっております。

当第2四半期末時点におけるマンション、戸建住宅の当期計上予定戸数（4,500戸）に対する契約率は約65%（期首時点30%、前年同期87%）となりました。

	前第2四半期連結累計期間 (22.4.1~22.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (23.4.1~23.9.30)	増減
マンション契約戸数	2,623	1,862	△761
計上戸数	2,762	1,750	△1,012
マンション・戸建	2,701	1,720	△981
宅地	61	30	△31
売上高（百万円）	136,393	81,712	△54,680
マンション・戸建	129,893	78,335	△51,558
宅地	5,282	2,161	△3,120
その他	1,217	1,215	△1

<完成工事事業部門>

当第2四半期連結累計期間の新築そっくりさん事業は、震災直後の混乱で一時的に施工が停滞した影響により、計上棟数および売上高が前年同期比減少しました。受注棟数も前年同期比減少しましたが、震災直後の営業活動自粛が主な要因です。注文住宅事業は、受注棟数が前年同期比6.3%増と堅調だったほか、計上棟数、売上高もほぼ前年同期並みを確保しました。

その結果、当事業部門の通期業績予想に対する営業利益進捗率は29%となりましたが、例年通り、計上棟数は下半期に増加する見通しで、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 (22.4.1~22.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (23.4.1~23.9.30)	増減
受注棟数	5,053	4,802	△251
新築そっくりさん	4,098	3,787	△311
注文住宅	955	1,015	+60
計上棟数	4,081	3,853	△228
新築そっくりさん	3,495	3,279	△216
注文住宅	586	574	△12
売上高(百万円)	58,861	57,868	△992
新築そっくりさん	42,331	41,186	△1,145
注文住宅	16,529	16,682	+152

<不動産流通事業部門>

本事業を担当する住友不動産販売(株)の当第2四半期連結累計期間は、主力の仲介事業で個人の中古住宅取引が前年同期並みの水準で堅調に推移したほか、法人取引で大型案件の成約が寄与しました。その結果、仲介件数は前年同期比微減の15,529件(前年同期比△0.8%)となりましたが、取扱高、取扱単価がともに増加し、増収増益となりました。

	前第2四半期連結累計期間 (22.4.1~22.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (23.4.1~23.9.30)	増減
仲介件数	15,650	15,529	△121
取扱高(百万円)	411,676	431,523	+19,847
取扱単価(百万円)	26.3	27.7	+1.4

<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、ファイナンス事業などその他の事業は、営業収益6,755百万円(前年同期比+332百万円)、営業利益922百万円(同△31百万円)を計上いたしました。

## (2) キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結累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 32,665百万円 (前年同期比 + 2,614百万円)

投資活動によるキャッシュ・フロー 11,530百万円 (前年同期比 +66,715百万円)

財務活動によるキャッシュ・フロー △66,524百万円 (前年同期比 △71,904百万円)

となり、現金及び現金同等物は13,866百万円減少して115,918百万円となりました。

### <営業活動によるキャッシュ・フロー>

当第2四半期連結累計期間の経常利益は445億円となりました。法人税等を支払ったほか、仕入債務が減少した結果、営業キャッシュ・フローは326億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>

賃貸事業の新規開発投資として合計223億円の有形固定資産投資を行った一方、当社が運営する賃貸ビルに対する共同投資事業「住友不動産ファンド(サーフ)」などの出資預託金の受入による収入が315億円となりました。その結果、投資キャッシュ・フローは115億円の収入となりました。

### <財務活動によるキャッシュ・フロー>

賃貸設備投資に対応するとともに、調達資金の長期安定化を継続、社債の償還および長期借入金の返済額1,905億円を上回る2,100億円の社債発行および長期借入れを実施した一方、差引549億円のコマーシャル・ペーパーの償還および短期借入れの返済をしました。その結果、有利子負債は差引354億円減少、財務キャッシュ・フローは665億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。

#### 当社株式の大規模な買付行為に関する対応方針（買収防衛策）

##### 1. 基本方針の内容とその実現に資する取組み

当社グループは、不動産賃貸、不動産販売、完成工事、不動産流通の、性格の異なる主力事業が相互に補完し合い、バランス良く成長するというグループの一体経営により、企業価値の増大を図ってまいりました。

これら主力事業のうち、不動産賃貸、不動産販売の2事業は、まず用地を取得し、かつ計画期間内に建物が竣工しなければ収益に計上できない投資先行型の事業です。当社は、常に将来に向けた適切な先行投資を行うのが本業であり、これら2事業には、投資が一定の時間差をおいて収益化され、企業価値の増大に結びつくという性格が内在されています。

しかるに、巨額の資金を動かせる市場参加者が多数存在している現状では、多様な判断ないし思惑が入り乱れることによって、当社株式に対し異常な投資行動が生じる恐れ無しとは申せません。中長期的な展望に基づき、着実な株主価値の向上を目指す当社といたしましては、これまで多大な成果を収めてきた経営手法が一部の異常な思惑によって妨げられることのないよう予め方策を講じておくことが、株主共同の利益に合致すると判断し、「当社株式の大規模な買付行為に関する対応方針（買収防衛策）」を導入しております。本対応方針は、平成19年5月17日開催の取締役会決議に基づき導入され、同年6月28日開催の第74期定時株主総会において株主の皆様のご承認を得て継続され、その更新につき、平成22年6月29日開催の第77期定時株主総会において株主の皆様のご承認を得て、平成25年6月開催予定の第80期定時株主総会終結時まで延長されております。

##### 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、原則として、当社株主の皆様が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ております。

本対応方針は、当社株式の大規模買付行為に関するルールを設定し、大規模買付者に対して大規模買付ルールの遵守を求めています。大規模買付ルールは、事前に大規模買付者から当社取締役会に対して必要かつ十分な情報が提供され、当社取締役会による一定の評価期間が経過した後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対抗措置を講ずることとしております。

なお、大規模買付者が大規模買付ルールを遵守したか否か、当該大規模買付行為が当社に回復しがたい損害をもたらすことが明らかである場合や企業価値ひいては株主共同の利益を著しく損なう場合に該当するか否か、対抗措置をとるべきか否か等について取締役会が判断するにあたっては、社外の学識経

験者、弁護士、公認会計士等から選任された特別委員会に対し諮問を行い、その勧告を最大限尊重するものとしております。

以上のとおり、本対応方針は、当社株式の大規模な買付行為に対し株主の皆様が判断するのに必要な情報と時間を確保するためのルールを設定し、大規模買付者がこのルールを遵守しない場合や大規模買付行為が当社に回復しがたい損害をもたらすことが明らかな場合などに対抗措置を講ずることを定めたものでありますので、当社の企業価値ひいては株主共同の利益に資するものであり、当社役員の地位の維持を目的とするものではありません。

(注) 本方針の詳しい内容については、当社ホームページ

([http://www.sumitomo-rd.co.jp/news/files/1005\\_0001/release\\_0512.pdf](http://www.sumitomo-rd.co.jp/news/files/1005_0001/release_0512.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

不動産賃貸事業において前連結会計年度末に計画中でありました以下の物件が、当第2四半期連結累計期間中に竣工いたしました。

会社名	物件名称	所在地	構造	面積 (㎡)		帳簿価額 (百万円)			建築年月
				建物	土地	建物等	土地等	合計	
住友不動産(株)	住友不動産千代田富士見ビル	東京都千代田区	鉄骨造 地上14階 地下1階	22,544	3,720	7,857	18,012	25,870	平成23年4月

### 第3 【提出会社の状況】

#### 1 【株式等の状況】

##### (1) 【株式の総数等】

##### ① 【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

##### ② 【発行済株式】

種類	第2四半期会計期間末 現在発行数(株) (平成23年9月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成23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 (市場第一部) 大阪証券取引所 (市場第一部)	単元株式数は1,000株であります。
計	476,085,978	476,085,978	—	—

(注) 提出日現在の発行数には、平成23年11月1日からこの四半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

##### (2) 【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) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

##### (5) 【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)
平成23年7月1日～ 平成23年9月30日	—	476,085,978	—	122,805	—	132,742

## (6) 【大株主の状況】

平成23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 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	33,162	6.97
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	23,341	4.90
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	2.52
SSBT OD05 OMNIBUS ACCOUNT - TREATY CLIENTS (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	338 PITT STREET SYDNEY NSW 2000AUSTRALIA	11,143	2.34
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	10,680	2.24
住友信託銀行株式会社	大阪府大阪市中央区北浜四丁目5番33号	8,136	1.71
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY(常任代理人 香港上海銀行東京支店)	P. O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U. S. A	7,986	1.68
鹿島建設株式会社	東京都港区元赤坂一丁目3番1号	7,912	1.66
清水建設株式会社	東京都港区芝浦一丁目2番3号	7,500	1.58
三井住友海上火災保険株式会社	東京都中央区新川二丁目27番2号	6,740	1.42
計	—	128,592	27.01

(注) 平成23年4月21日付にて三井住友トラスト・ホールディングス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2四半期会計期間末現在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、当該大量保有報告書による平成23年4月15日現在の株式所有状況は次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(%)
住友信託銀行株式会社	大阪府大阪市中央区北浜四丁目5番33号	16,436	3.45
中央三井アセット信託銀行株式会社	東京都港区芝三丁目23番1号	14,620	3.07
中央三井アセットマネジメント株式会社	東京都港区芝三丁目23番1号	516	0.11
日興アセットマネジメント株式会社	東京都港区赤坂九丁目7番1号 ミッドタウン・タワー	4,670	0.98
CMTBエクイティインベストメント株式会社	東京都港区芝三丁目33番1号	1,464	0.31
計	—	37,706	7.92

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成23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1,925,000	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 472,760,000	472,760	—
単元未満株式	普通株式1,400,978	—	1 単元 (1,000株) 未満の株式
発行済株式総数	476,085,978	—	—
総株主の議決権	—	472,760	—

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式282株が含まれております。

② 【自己株式等】

平成23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	1,925,000	—	1,925,000	0.40
計	—	1,925,000	—	1,925,000	0.40

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（平成23年7月1日から平成23年9月30日まで）および第2四半期連結累計期間（平成23年4月1日から平成23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 (平成23年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成23年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	119,748	118,730
受取手形及び営業未収入金	14,283	11,415
販売用不動産	206,339	193,792
仕掛販売用不動産	345,164	352,498
未成工事支出金	5,569	8,115
その他のたな卸資産	※1 1,017	※1 1,595
繰延税金資産	12,822	12,508
その他	101,957	37,920
貸倒引当金	△947	△723
流動資産合計	805,957	735,853
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	587,659	829,910
減価償却累計額	△201,950	△274,655
建物及び構築物（純額）	385,708	555,254
土地	1,523,346	1,903,980
リース資産	1,803	2,074
減価償却累計額	△778	△989
リース資産（純額）	1,025	1,085
建設仮勘定	64,250	67,170
その他	19,052	23,884
減価償却累計額	△14,720	△18,265
その他（純額）	4,331	5,619
有形固定資産合計	1,978,663	2,533,111
無形固定資産		
借地権	50,785	50,790
その他	1,029	1,066
無形固定資産合計	51,815	51,857
投資その他の資産		
投資有価証券	217,730	157,091
長期貸付金	3,438	493
敷金及び保証金	145,706	139,482
繰延税金資産	11,604	24,968
その他	34,757	38,819
貸倒引当金	△15,471	△15,565
投資その他の資産合計	397,766	345,290
固定資産合計	2,428,245	2,930,258
資産合計	3,234,202	3,666,111

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成23年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	31,756	25,792
短期借入金	185,750	154,750
1年内返済予定の長期借入金	284,792	261,426
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	—	55,480
コマーシャル・ペーパー	29,988	5,997
1年内償還予定の社債	90,000	120,000
ノンリコース1年内償還予定社債	—	40,696
未払法人税等	17,109	16,400
預り金	169,719	186,457
賞与引当金	3,184	3,138
災害損失引当金	1,930	1,094
その他	76,110	80,023
流動負債合計	890,340	951,257
固定負債		
社債	310,000	250,000
ノンリコース社債	—	45,744
長期借入金	1,121,068	1,199,464
ノンリコース長期借入金	—	330,885
退職給付引当金	4,882	4,990
役員退職慰労引当金	213	175
預り敷金及び保証金	164,317	163,614
長期預り金	167,985	149,148
その他	30,065	27,647
固定負債合計	1,798,533	2,171,671
負債合計	2,688,873	3,122,928
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	132,748	132,748
利益剰余金	290,259	287,857
自己株式	△3,644	△3,664
株主資本合計	542,168	539,746
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△6,700	△7,006
繰延ヘッジ損益	△1,924	△1,302
為替換算調整勘定	△7,315	△7,680
その他の包括利益累計額合計	△15,940	△15,989
少数株主持分	19,101	19,426
純資産合計	545,328	543,183
負債純資産合計	3,234,202	3,666,111

## (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 (自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年9月30日)
営業収益	375,723	307,604
営業原価	278,444	219,081
売上総利益	97,279	88,523
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	10,568	10,234
賞与引当金繰入額	566	534
退職給付費用	108	168
広告宣伝費	6,300	4,524
貸倒引当金繰入額	0	0
役員退職慰労引当金繰入額	13	13
その他	8,990	8,514
販売費及び一般管理費合計	26,549	23,990
営業利益	70,730	64,532
営業外収益		
受取利息及び配当金	1,936	2,023
その他	271	283
営業外収益合計	2,208	2,307
営業外費用		
支払利息	15,065	18,381
その他	3,234	3,894
営業外費用合計	18,299	22,276
経常利益	54,638	44,563
特別利益		
固定資産売却益	109	417
投資有価証券売却益	0	—
その他	44	4
特別利益合計	154	422
特別損失		
固定資産売却損	18	0
固定資産除却損	276	322
投資有価証券評価損	6,481	4,314
投資有価証券売却損	0	0
その他	636	11
特別損失合計	7,413	4,648
税金等調整前四半期純利益	47,379	40,338
法人税等	18,758	16,125
少数株主損益調整前四半期純利益	28,621	24,212
少数株主利益	868	901
四半期純利益	27,752	23,310

【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 (自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	28,621	24,212
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△6,751	△304
繰延ヘッジ損益	△338	684
為替換算調整勘定	△58	△495
その他の包括利益合計	△7,148	△115
四半期包括利益	21,472	24,096
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	20,686	23,261
少数株主に係る四半期包括利益	785	834

## (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 (自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	47,379	40,338
減価償却費	11,215	17,016
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△137	△129
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	△38	108
固定資産売却損益 (△は益)	△91	△417
固定資産除却損	276	322
投資有価証券売却損益 (△は益)	△0	0
投資有価証券評価損益 (△は益)	6,481	4,314
受取利息及び受取配当金	△1,936	△2,023
支払利息	15,065	18,381
売上債権の増減額 (△は増加)	5,415	2,749
たな卸資産の増減額 (△は増加)	44,209	2,267
仕入債務の増減額 (△は減少)	△38,835	△5,963
前受金の増減額 (△は減少)	△1,848	5,168
その他	△23,025	△15,639
小計	64,129	66,492
利息及び配当金の受取額	1,936	2,023
利息の支払額	△14,906	△18,893
法人税等の支払額	△21,108	△16,957
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>30,051</b>	<b>32,665</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△53,636	△22,319
有形固定資産の売却による収入	975	1,633
投資有価証券の取得による支出	△5,396	△461
投資有価証券の売却による収入	2,727	0
敷金及び保証金の差入による支出	△1,144	△1,925
敷金及び保証金の回収による収入	12,279	7,067
預り敷金及び保証金の返還による支出	△12,425	△10,704
預り敷金及び保証金の受入による収入	7,160	10,398
共同投資事業出資預託金の受入による収入	68,917	31,526
共同投資事業出資預託金の返還による支出	△72,982	△3,283
その他	△1,660	△399
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△55,185</b>	<b>11,530</b>

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年9月30日)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△14,600	△31,000
コマーシャル・ペーパーの増減額 (△は減少)	△41,985	△23,991
社債の発行による収入	40,000	30,000
社債の償還による支出	△50,000	△60,000
ノンリコース社債の償還による支出	—	△620
長期借入れによる収入	173,300	180,000
長期借入金の返済による支出	△79,321	△124,970
ノンリコース長期借入金の返済による支出	—	△4,917
自己株式の純増減額 (△は増加)	△22	△19
配当金の支払額	△4,742	△4,742
少数株主への配当金の支払額	△509	△509
契約済未引渡住宅分譲代金受領権売却による預り金の純増減 (△は減少)	△3,529	△10,381
その他	△13,209	△15,373
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,379	△66,524
現金及び現金同等物に係る換算差額	224	△296
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△19,529	△22,625
現金及び現金同等物の期首残高	149,315	119,748
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	18,795
現金及び現金同等物の四半期末残高	※1 129,785	※1 115,918

### 【連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更】

当第2四半期連結累計期間 (自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)
連結の範囲の重要な変更 第1四半期連結会計期間より「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成23年3月25日)等を早期適用し、汐留浜離宮特定目的会社等の特定目的会社23社および1匿名組合を連結の範囲に含めております。また、重要性が増したため、第1四半期連結会計期間から泉開発(株)他1社を連結の範囲に含めております。

### 【会計方針の変更等】

当第2四半期連結累計期間 (自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)
会計方針の変更 「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成23年3月25日)、「一定の特別目的会社に係る開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第15号 平成23年3月25日)、「連結財務諸表における子会社及び関連会社の範囲の決定に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第22号 平成23年3月25日)および「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第20号 平成23年3月25日)が平成23年4月1日以後開始する連結会計年度の期首から適用できることになったことに伴い、第1四半期連結会計期間においてこれらの会計基準等を適用し、汐留浜離宮特定目的会社等の特定目的会社23社および1匿名組合を新たに連結子会社としました。 新たに連結子会社となる汐留浜離宮特定目的会社等への会計基準等の適用については、「連結財務諸表に関する会計基準」第44-4項(3)に定める経過的な扱いに従っており、適用初年度の期首において汐留浜離宮特定目的会社等に関する資産および負債を連結財務諸表上、過年度から当社と同一の会計方針を適用していたものとした場合に算定される適正な帳簿価額により評価しております。 この結果、当第2四半期連結累計期間の期首の利益剰余金が19,385百万円減少しております。

### 【四半期連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理】

当第2四半期連結累計期間 (自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)
税金費用の計算 当社及び連結子会社の一部においては、当連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算する方法を採用しております。

### 【追加情報】

当第2四半期連結累計期間 (自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)
第1四半期連結会計期間の期首以後に行われる会計上の変更および過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しております。

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

※1 その他のたな卸資産の内訳

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成23年9月30日)
未成業務支出金	914百万円	1,484百万円
商品	60百万円	68百万円
貯蔵品	43百万円	42百万円

(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 (自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年9月30日)
現金及び預金	129,782百万円	118,730百万円
有価証券勘定に含まれるMMF	2百万円	—
使途制限付信託預金	—	△2,811百万円
現金及び現金同等物	129,785百万円	115,918百万円

(株主資本等関係)

I 前第2四半期連結累計期間(自平成22年4月1日至平成22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
平成22年6月29日 定時株主総会	普通株式	4,742	10	平成22年3月31日	平成22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
平成22年11月5日 取締役会	普通株式	4,742	10	平成22年9月30日	平成22年12月3日	利益剰余金

II 当第2四半期連結累計期間(自平成23年4月1日至平成23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
平成23年6月29日 定時株主総会	普通株式	4,741	10	平成23年3月31日	平成23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
平成23年11月7日 取締役会	普通株式	4,741	10	平成23年9月30日	平成23年12月2日	利益剰余金

3. 株主資本の金額の著しい変動

第1四半期連結会計期間において、連結の範囲に異動があったため、新規連結により利益剰余金が20,971百万円減少しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第2四半期連結累計期間(自平成22年4月1日至平成22年9月30日)

1. 報告セグメントごとの営業収益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		
営業収益								
外部顧客への営業収益	144,032	136,393	68,551	22,317	4,428	375,723	—	375,723
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	980	—	834	288	1,994	4,097	△4,097	—
計	145,013	136,393	69,385	22,606	6,422	379,820	△4,097	375,723
セグメント利益	45,048	19,658	5,705	5,588	953	76,954	△6,224	70,730

(注) 1 セグメント利益の調整額△6,224百万円は、セグメント間取引消去△307百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△5,916百万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。

II 当第2四半期連結累計期間(自平成23年4月1日至平成23年9月30日)

1. 報告セグメントごとの営業収益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		
営業収益								
外部顧客への営業収益	131,856	81,712	66,712	22,704	4,618	307,604	—	307,604
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	1,005	—	1,331	193	2,137	4,667	△4,667	—
計	132,862	81,712	68,043	22,897	6,755	312,272	△4,667	307,604
セグメント利益	46,762	12,290	4,964	6,156	922	71,095	△6,563	64,532

(注) 1 セグメント利益の調整額△6,563百万円は、セグメント間取引消去△348百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△6,215百万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。

3 第1四半期連結会計期間において、連結の範囲に異動があったため、新規連結により不動産賃貸セグメントにおける資産の金額が著しく増加しております。この結果、当該増加額を含めた当第2四半期連結会計期間末の不動産賃貸セグメントの資産残高は、2,695,305百万円(前連結会計年度末 2,170,939百万円)であります。

(金融商品関係)

当第2四半期連結会計期間末(平成23年9月30日)

以下の項目が、企業集団の事業の運営において重要なものとなっており、かつ、前連結会計年度の末日に比べて著しい変動が認められます。

(単位：百万円)

科目	四半期連結 貸借対照表計上額	時価	差額
ノンリコース1年内返済予定長期借入金 およびノンリコース長期借入金	386,365	392,891	6,526
ノンリコース1年内償還予定社債 およびノンリコース社債	86,440	87,326	886

(注) 金融商品の時価の算定方法

ノンリコース1年内返済予定長期借入金およびノンリコース長期借入金並びにノンリコース1年内償還予定社債およびノンリコース社債の時価の算定方法

ノンリコース借入金およびノンリコース社債の時価については、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、責任財産の状況は実行後大きく異なっていないため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の新規借入または新規発行を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。変動金利によるものの一部は、金利スワップの特例処理の対象とされており、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を同様の借入または発行を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっております。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎並びに潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額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 (自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年9月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	58.52円	49.16円
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額(百万円)	27,752	23,310
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る四半期純利益金額(百万円)	27,752	23,310
普通株式の期中平均株式数(千株)	474,221	474,167
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	51.57円	43.83円
(算定上の基礎)		
四半期純利益調整額(百万円)	536	513
(うち、支払利息(税額相当額控除後))(百万円)	(536)	(513)
普通株式増加数(千株) (注)	74,303	69,404
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要	—	—

(注) 前第2四半期連結累計期間は、平成22年4月1日時点の行使価額に基づいて計算しております。

当第2四半期連結累計期間は、平成23年4月1日時点の行使価額に基づいて計算しております。

## 2 【その他】

### 中間配当

平成23年11月7日開催の取締役会において、当期中間配当に関し、次のとおり決議いたしました。

- ① 中間配当による配当金の総額…………… 4,741百万円
- ② 1株当たりの金額…………… 10円
- ③ 支払請求の効力発生日および支払開始日…………… 平成23年12月2日

(注) 平成23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

平成23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

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 山 元 太 志 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 白 川 芳 樹 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 深 井 康 治 印

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平成23年4月1日から平成24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（平成23年7月1日から平成23年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成23年4月1日から平成23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。

## 四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

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。

## 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、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。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。

四半期レビューにおいては、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して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。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。

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。

## 監査人の結論

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平成23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すべての重要な点において認められなかった。

## 強調事項

会計方針の変更等に記載されているとおり、会社は第1四半期連結会計期間より「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成23年3月25日）等を早期適用している。

当該事項は、当監査法人の結論に影響を及ぼすものではない。

## 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

- (注) 1. 上記は、四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。  
2. 四半期連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

## 【表紙】

【提出書類】	確認書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の8第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成23年11月14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 小野 寺 研 一
【最高財務責任者の役職氏名】	—
【本店の所在の場所】	東京都新宿区西新宿二丁目4番1号
【縦覧に供する場所】	住友不動産株式会社大阪支店  (大阪市北区中之島三丁目2番18号)  株式会社東京証券取引所  (東京都中央区日本橋兜町2番1号)  株式会社大阪証券取引所  (大阪府中央区北浜一丁目8番16号)

(注) 上記の大阪支店は、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。

## 1 【四半期報告書の記載内容の適正性に関する事項】

当社代表取締役社長小野寺研一は、当社の第79期第2四半期(自 平成23年7月1日 至 平成23年9月30日)の四半期報告書の記載内容が金融商品取引法令に基づき適正に記載されていることを確認いたしました。

## 2 【特記事項】

確認に当たり、特記すべき事項はありません。