

四半期報告書

(第83期第3四半期)

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】	2
第2 【事業の状況】	3
1 【事業等のリスク】	3
2 【経営上の重要な契約等】	3
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】	3
第3 【提出会社の状況】	9
1 【株式等の状況】	9
2 【役員の状況】	10
第4 【経理の状況】	11
1 【四半期連結財務諸表】	12
2 【その他】	19
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】	19

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28年2月12日

【四半期会計期間】 第83期第3四半期(自 平成27年10月1日 至 平成27年12月31日)

【会社名】 住友不動産株式会社

【英訳名】 Sumitomo Realty & Development Co., Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 仁 島 浩 順

【本店の所在の場所】 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

【電話番号】 03(3346)1221

【事務連絡者氏名】 経理課長 岩 田 敦

【最寄りの連絡場所】 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

【電話番号】 03(3346)1221

【事務連絡者氏名】 経理課長 岩 田 敦

【縦覧に供する場所】 住友不動産株式会社大阪支店

(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)

(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82期 第3四半期 連結累計期間	第83期 第3四半期 連結累計期間	第82期
会計期間	自 平成26年4月1日 至 平成26年12月31日	自 平成27年4月1日 至 平成27年12月31日	自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日
営業収益 (百万円)	523,737	557,445	806,835
経常利益 (百万円)	96,074	112,520	139,055
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (百万円)	58,977	72,794	80,566
四半期包括利益又は 包括利益 (百万円)	98,073	77,924	137,850
純資産額 (百万円)	819,785	924,198	859,538
総資産額 (百万円)	4,389,035	4,577,136	4,523,804
1株当たり四半期 (当期)純利益金額 (円)	124.42	153.58	169.97
潜在株式調整後 1株当たり四半期 (当期)純利益金額 (円)	—	—	—
自己資本比率 (%)	18.1	19.6	18.4

回次	第82期 第3四半期 連結会計期間	第83期 第3四半期 連結会計期間
会計期間	自 平成26年10月1日 至 平成26年12月31日	自 平成27年10月1日 至 平成27年12月31日
1株当たり四半期純利益金額 (円)	44.43	54.09

- (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 潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
- 4 「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)等を適用し、第1四半期連結累計期間より、「四半期(当期)純利益」を「親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益」としております。

2 【事業の内容】

当第3四半期連結累計期間において、当社グループ(当社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。

また、主要な関係会社についても異動はありません。

第2 【事業の状況】

1 【事業等のリスク】

当第3四半期連結累計期間において、新たに発生した事業等のリスクはありません。また、前事業年度の有価証券報告書に記載した「事業等のリスク」について重要な変更はありません。

2 【経営上の重要な契約等】

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3四半期の経営成績は下表の通りで、営業収益、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する四半期純利益のすべてにおいて前年同期を上回り、増収増益となりました。

東京のオフィスビルを中心とした不動産賃貸事業が順調に推移したほか、主要4事業すべてで増収増益となった結果、営業収益は5,574億円（前年同期比+6.4%）、営業利益は1,290億円（同+11.5%）となりました。

支払利息の減少を主因として営業外損益は前年同期比31億円の改善、固定資産除却損の減少により特別損益も同11億円の改善となりました。その結果、経常利益は1,125億円（前年同期比+17.1%）、親会社株主に帰属する四半期純利益は727億円（同+23.4%）となりました。

当第3四半期までの通期業績予想に対する経常利益進捗率は77%と、当期の業績は計画通り順調に推移していると判断しております。

（百万円）

	前第3四半期連結累計期間 (26.4.1~26.12.31)	当第3四半期連結累計期間 (27.4.1~27.12.31)	増減
営業収益	523,737	557,445	+33,708
営業利益	115,735	129,045	+13,310
経常利益	96,074	112,520	+16,445
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	58,977	72,794	+13,817

主要セグメント別の概況

(百万円)

<u>営業収益</u>		前第3四半期連結累計期間 (26.4.1~26.12.31)	当第3四半期連結累計期間 (27.4.1~27.12.31)	増減
	不動産賃貸	213,047	231,094	+18,047
	不動産販売	132,759	145,382	+12,623
	完成工事	131,720	132,683	+963
	不動産流通	41,649	43,211	+1,561
	連結計	523,737	557,445	+33,708

(百万円)

<u>営業利益</u>		前第3四半期連結累計期間 (26.4.1~26.12.31)	当第3四半期連結累計期間 (27.4.1~27.12.31)	増減
	不動産賃貸	79,814	89,292	+9,478
	不動産販売	25,298	29,156	+3,858
	完成工事	7,761	9,070	+1,309
	不動産流通	10,734	11,442	+708
	連結計	115,735	129,045	+13,310

<不動産賃貸事業部門>

当第3四半期は、既存ビルの収益改善と、前期竣工の「住友不動産御成門ビル」、「住友不動産平河町ビル」の通期稼働が業績に寄与、増収増益となりました。通期予想に対する営業利益進捗率は81%と、当事業部門の業績は計画通り順調に推移しております。

移転や増床などの新規需要は引き続き堅調で、空室率の低下傾向が継続、既存テナントの賃料増額改定も市場全体に広がりつつあります。

また、当第3四半期までに竣工した「東京日本橋タワー」、「住友不動産三田ビル」をはじめ、当期竣工予定の「住友不動産新宿ガーデンタワー（高田馬場）」、「六本木三丁目計画」など、新規ビルのテナント募集も順調に進捗しております。

	前第3四半期末 (26.12月末)	前期末 (27.3月末)	当第3四半期末 (27.12月末)
既存ビル空室率	5.2%	4.9%	4.7%

<不動産販売事業部門>

当第3四半期は、「グランドミレーニア（南池袋）」、「スカイフォレストレジデンス（高田馬場）」、「ザ・天王寺レジデンス ガーデン&ビスタ」など、マンション、戸建、宅地の合計で2,827戸（前年同期比+8戸）を販売計上しました。計上戸数の増加と営業利益率の改善により、前年同期比で増収増益となりました。通期業績予想に対する営業利益進捗率は66%となりましたが、当期は売上計上が第4四半期に偏る見通しで、当事業部門の業績は計画通りの進捗と判断しております。

マンションの契約戸数は4,087戸（前年同期比+377戸）と、引き続き高水準で推移しております。その結果、当第3四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（5,400戸）に対する契約率は約95%（期首時点45%、前年同期95%）となりました。

	前第3四半期連結累計期間 (26.4.1~26.12.31)	当第3四半期連結累計期間 (27.4.1~27.12.31)	増減
マンション契約戸数	3,710	4,087	+377
計上戸数	2,819	2,827	+8
マンション・戸建	2,766	2,778	+12
宅地	53	49	△4
売上高（百万円）	132,759	145,382	+12,623
マンション・戸建	120,210	139,005	+18,795
宅地	8,495	4,493	△4,002
その他	4,053	1,883	△2,169

<完成工事業部門>

当第3四半期の受注棟数は、「新築そっくりさん」事業6,581棟（前年同期比+19.4%）、注文住宅事業2,078棟（同+27.0%）と、下半期も前年比二桁の伸び率を継続、消費税増税前の水準を上回り好調に推移しております。

計上棟数も前年比プラスに転じており、当事業部門の業績は増収増益となりました。通期業績予想に対する営業利益進捗率は67%となりましたが、例年通り第4四半期の計上棟数は高水準となる見通しで、計画通り順調な進捗と判断しております。

	前第3四半期連結累計期間 (26.4.1~26.12.31)	当第3四半期連結累計期間 (27.4.1~27.12.31)	増減
受注棟数	7,147	8,659	+1,512
新築そっくりさん	5,511	6,581	+1,070
注文住宅	1,636	2,078	+442
計上棟数	7,166	7,509	+343
新築そっくりさん	5,670	5,887	+217
注文住宅	1,496	1,622	+126
売上高（百万円）	120,775	123,816	+3,040
新築そっくりさん	75,569	74,885	△684
注文住宅	45,205	48,930	+3,725

<不動産流通事業部門>

本事業を担当する住友不動産販売㈱の当第3四半期は、主力の仲介事業で個人の中古住宅取引を中心に仲介件数が26,826件（前年同期比+7.1%）と第3四半期累計での過去最高を更新、増収増益となりました。法人取引の減少を主因として取扱高及び取扱単価は前年に比べマイナスとなりましたが、リテール部門は成約件数・単価ともに引き続き前年を上回って推移しております。

通期業績予想に対する営業利益進捗率は57%となりましたが、例年通り売上計上は第4四半期に増加する見通しで、概ね計画通りの進捗と判断しております。

	前第3四半期連結累計期間 (26.4.1~26.12.31)	当第3四半期連結累計期間 (27.4.1~27.12.31)	増減
仲介件数	25,039	26,826	+1,787
取扱高（百万円）	800,517	782,723	△17,794
取扱単価（百万円）	31.9	29.1	△2.7

<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、営業収益10,244百万円（前年同期比△546百万円）、営業利益1,553百万円（同+4百万円）を計上いたしました。

(2) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第3四半期連結累計期間において、当連結会社の事業上及び財務上の対処すべき課題に重要な変更及び新たに生じた課題はありません。

なお、当社は財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針を定めており、その内容等（会社法施行規則第118条第3号に掲げる事項）は次のとおりです。

当社株式の大規模な買付行為に関する対応方針（買収防衛策）

1. 基本方針の内容とその実現に資する取組み

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に貢献し、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、その後、同年6月28日開催の第74期定時株主総会、平成22年6月29日開催の第77期定時株主総会および平成25年6月27日開催の第80期定時株主総会において、それぞれ株主の皆様のご承認を得て、継続または更新され、その有効期間は平成28年6月開催予定の第83期定時株主総会終結時までとなっております。

2. 当社株式の大規模買付行為に関する対応方針の内容と取締役会の判断

当社は、当社株式の大規模な買付行為が開始された場合において、これを受け入れるかどうかは、原則として、当社株主の皆様の判断に委ねられるべきものであると考えておりますが、当社株主の皆様が企業価値ひいては株主共同の利益への影響を適切に判断するためには、大規模買付者および当社取締役会の双方から、当社株主の皆様に必要なかつ十分な情報・意見・代替案などの提供と、それらを検討するための必要かつ十分な時間が確保される必要があると考えております。

本対応方針は、当社株式の大規模買付行為に関するルールを設定し、大規模買付者に対して大規模買付ルールの遵守を求めています。大規模買付ルールは、事前に大規模買付者から当社取締役会に対して必要かつ十分な情報が提供され、当社取締役会による一定の評価期間が経過した後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、経営経験豊富な企業経営者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、当社社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/1305_0002/release_0514_3.pdf) をご参照ください。

(3) 研究開発活動

特記すべき事項はありません。

(4) 主要な設備の状況

不動産賃貸事業において、前連結会計年度末に計画中でありました以下の物件が、当第3四半期連結累計期間中に竣工いたしました。

会社名	物件名称	所在地	構造	面積 (㎡)		帳簿価額 (百万円)			建築年月
				建物	土地	建物等	土地等	合計	
住友不動産㈱	東京日本橋タワー	東京都中央区	鉄骨造 地上35階 地下4階	101,248 (4,253)	5,240	31,010	90,771	121,782	平成27年4月
住友不動産㈱ 住友不動産ファイナンス㈱	住友不動産三田ビル	東京都港区	鉄骨造 地上13階	24,938	3,110	10,206	14,954	25,161	平成27年11月

(注) 1 建物面積の括弧内は賃借面積(外数)を示しております。

- 2 帳簿価額の建物等は建物および構築物、その他有形固定資産の合計額を、土地等は土地および借地権の合計額を、それぞれ記載しております。
- 3 東京日本橋タワーの面積、帳簿価額は既竣工部分によるものであり、未竣工部分は含んでおりません。
- 4 東京日本橋タワーはグループ外の第三者との共有物件であり、面積、帳簿価額とも所有持分によっております。

当第3四半期連結累計期間において、新たに確定した主要な設備の新設計画は次のとおりであり、いずれも不動産賃貸事業の拡充を目的としたものであります。

設備の内容		見積金額 (百万円)	既払額 (百万円)	着工年月	完成予定年月
大崎計画	地上24階地下2階 延床面積 約178,376㎡	59,500	34	平成27年7月	平成30年1月
御成門計画	地上22階地下2階 延床面積 約32,695㎡	19,600	43	平成27年9月	平成30年2月

(注) 1 上記金額は消費税等を含んでおりません。

- 2 大崎計画はグループ外の第三者との共同ビルであり、見積金額、既払額とも当社グループの持分によっております。
- 3 見積金額に土地および借地権は含んでおりません。
- 4 所要金額79,100百万円については、預り敷金および保証金、ならびにキャッシュ・フローによりまかなう予定ではありますが、現時点で詳細については確定しておりません。

第3 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

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3四半期会計期間末 現在発行数(株) (平成27年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成28年2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 (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	—	—

(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27年10月1日～ 平成27年12月31日	—	476,085,978	—	122,805	—	132,742

(6) 【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成27年12月31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 2,104,000	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 472,844,000	472,844	—
単元未満株式	普通株式 1,137,978	—	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	—	472,844	—

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式733株が含まれております。

② 【自己株式等】

平成27年12月31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	2,104,000	—	2,104,000	0.44
計	—	2,104,000	—	2,104,000	0.44

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、次のとおりであります。

(1) 新任役員

該当事項はありません。

(2) 退任役員

該当事項はありません。

(3) 役職の異動

新役名及び職名		旧役名及び職名		氏名	異動年月日
取締役	副社長補佐	取締役	社長補佐	加藤 宏史	平成27年12月1日

第4 【経理の状況】

1. 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号）に基づいて作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第3四半期連結会計期間(平成27年10月1日から平成27年12月31日まで)および第3四半期連結累計期間(平成27年4月1日から平成27年12月31日まで)に係る四半期連結財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人により四半期レビューを受けております。

1 【四半期連結財務諸表】

(1) 【四半期連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成27年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	151,367	100,687
受取手形及び営業未収入金	27,597	13,102
販売用不動産	189,770	167,747
仕掛販売用不動産	604,455	698,021
未成工事支出金	5,708	13,771
その他のたな卸資産	2,015	2,617
繰延税金資産	10,824	9,857
その他	34,042	40,206
貸倒引当金	△78	△62
流動資産合計	1,025,702	1,045,951
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	933,640	976,977
減価償却累計額	△382,130	△404,129
建物及び構築物（純額）	551,510	572,848
土地	2,259,845	2,277,086
建設仮勘定	106,737	89,020
その他	29,620	30,828
減価償却累計額	△24,357	△25,303
その他（純額）	5,262	5,525
有形固定資産合計	2,923,355	2,944,480
無形固定資産		
借地権	53,075	49,932
その他	939	988
無形固定資産合計	54,015	50,921
投資その他の資産		
投資有価証券	366,530	380,291
敷金及び保証金	107,251	104,038
繰延税金資産	13,534	13,359
その他	45,329	49,833
貸倒引当金	△11,914	△11,738
投資その他の資産合計	520,731	535,783
固定資産合計	3,498,101	3,531,185
資産合計	4,523,804	4,577,136

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成27年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	66,963	24,656
短期借入金	87,000	85,718
1年内返済予定の長期借入金	320,862	317,232
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	60,927	118,280
1年内償還予定の社債	60,000	20,000
ノンリコース1年内償還予定社債	8,264	17,960
未払法人税等	26,518	17,783
預り金	61,172	70,568
賞与引当金	3,725	948
その他	102,109	106,818
流動負債合計	797,543	779,966
固定負債		
社債	380,000	400,000
ノンリコース社債	36,060	23,100
長期借入金	1,735,356	1,888,447
ノンリコース長期借入金	338,558	261,074
役員退職慰労引当金	197	137
退職給付に係る負債	5,433	5,366
預り敷金及び保証金	168,273	172,641
長期預り金	160,119	78,696
その他	42,724	43,509
固定負債合計	2,866,722	2,872,971
負債合計	3,664,265	3,652,937
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	132,750	132,748
利益剰余金	494,275	554,737
自己株式	△4,246	△4,328
株主資本合計	745,584	805,962
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	88,798	92,039
繰延ヘッジ損益	△1,615	△1,361
為替換算調整勘定	△550	△635
退職給付に係る調整累計額	244	61
その他の包括利益累計額合計	86,877	90,104
非支配株主持分	27,076	28,131
純資産合計	859,538	924,198
負債純資産合計	4,523,804	4,577,136

(2) 【四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書】

【四半期連結損益計算書】

【第3四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年12月31日)
営業収益	523,737	557,445
営業原価	367,500	384,724
売上総利益	156,237	172,720
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	18,557	19,506
賞与引当金繰入額	18	16
退職給付費用	57	△64
広告宣伝費	8,167	9,557
貸倒引当金繰入額	10	1
役員退職慰労引当金繰入額	16	15
その他	13,676	14,642
販売費及び一般管理費合計	40,502	43,675
営業利益	115,735	129,045
営業外収益		
受取利息及び配当金	5,004	5,365
その他	492	645
営業外収益合計	5,496	6,011
営業外費用		
支払利息	19,955	18,598
その他	5,201	3,937
営業外費用合計	25,157	22,536
経常利益	96,074	112,520
特別利益		
固定資産売却益	3	92
投資有価証券売却益	-	86
その他	-	3
特別利益合計	3	181
特別損失		
固定資産除却損	1,934	977
投資有価証券評価損	26	16
その他	13	6
特別損失合計	1,974	1,000
税金等調整前四半期純利益	94,103	111,701
法人税等	33,409	37,006
四半期純利益	60,693	74,695
非支配株主に帰属する四半期純利益	1,716	1,900
親会社株主に帰属する四半期純利益	58,977	72,794

【四半期連結包括利益計算書】

【第3四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年12月31日)
四半期純利益	60,693	74,695
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	36,827	3,264
繰延ヘッジ損益	△210	242
為替換算調整勘定	894	△98
退職給付に係る調整額	△131	△179
その他の包括利益合計	37,379	3,229
四半期包括利益	98,073	77,924
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	96,175	76,021
非支配株主に係る四半期包括利益	1,897	1,903

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

当第3四半期連結累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年12月31日)
連結の範囲の重要な変更 住友不動産リフォーム㈱は重要性が低下したため、第1四半期連結会計期間より連結子会社から除外しております。

(会計方針の変更等)

当第3四半期連結累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年12月31日)
(会計方針の変更) 「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。)、 「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25年9月13日。以下「連結会計基準」という。) 及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。)等を、第1四半期連結会計期間から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更いたしました。また、第1四半期連結会計期間の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する四半期連結会計期間の四半期連結財務諸表に反映させる方法に変更いたします。加えて、四半期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前第3四半期連結累計期間及び前連結会計年度については、四半期連結財務諸表及び連結財務諸表の組替えを行っております。 企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項(4)、連結会計基準第44-5項(4)及び事業分離等会計基準第57-4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、第1四半期連結会計期間の期首時点から将来にわたって適用しております。 なお、四半期連結財務諸表に与える影響額は軽微であります。

(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3四半期連結累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年12月31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。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費(無形固定資産および長期前払費用(投資その他の資産「その他」を含む)に係る償却費を含む。)は、次のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年12月31日)
減価償却費	25,140百万円	25,526百万円

(株主資本等関係)

I 前第3四半期連結累計期間(自 平成26年4月1日 至 平成26年12月31日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成26年6月27日 定時株主総会	普通株式	4,740	10	平成26年3月31日	平成26年6月30日	利益剰余金
平成26年11月11日 取締役会	普通株式	4,740	10	平成26年9月30日	平成26年12月4日	利益剰余金

2. 基準日が当第3四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第3四半期連結会計期間の末日
後となるもの

該当事項はありません。

II 当第3四半期連結累計期間(自 平成27年4月1日 至 平成27年12月31日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成27年6月26日 定時株主総会	普通株式	5,214	11	平成27年3月31日	平成27年6月29日	利益剰余金
平成27年11月10日 取締役会	普通株式	5,213	11	平成27年9月30日	平成27年12月4日	利益剰余金

2. 基準日が当第3四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第3四半期連結会計期間の末日
後となるもの

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第3四半期連結累計期間(自 平成26年4月1日 至 平成26年12月31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	210,826	132,602	130,188	41,126	8,994	523,737	—	523,737
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	2,221	157	1,532	523	1,797	6,230	△6,230	—
計	213,047	132,759	131,720	41,649	10,791	529,968	△6,230	523,737
セグメント利益	79,814	25,298	7,761	10,734	1,548	125,156	△9,421	115,735

(注)1 セグメント利益の調整額△9,421百万円は、セグメント間取引消去△61百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△9,360百万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3四半期連結累計期間(自 平成27年4月1日 至 平成27年12月31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	228,650	145,206	131,629	42,526	9,432	557,445	—	557,445
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	2,443	176	1,054	684	812	5,171	△5,171	—
計	231,094	145,382	132,683	43,211	10,244	562,617	△5,171	557,445
セグメント利益	89,292	29,156	9,070	11,442	1,553	140,515	△11,470	129,045

(注)1 セグメント利益の調整額△11,470百万円は、セグメント間取引消去△60百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△11,409百万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。

(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は、以下のとおりであります。

項目	前第3四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年12月31日)
1株当たり四半期純利益金額	124.42円	153.58円
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益金額(百万円)	58,977	72,794
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する 四半期純利益金額(百万円)	58,977	72,794
普通株式の期中平均株式数(千株)	474,016	473,990

(注) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 【その他】

中間配当

平成27年11月10日付取締役会決議により、当期中間配当に関し、次のとおり決定いたしました。

- ① 中間配当による配当金の総額…………… 5,213百万円
- ② 1株当たりの金額…………… 11円
- ③ 支払請求権の効力発生日および支払開始日…………… 平成27年12月4日

(注) 平成27年9月30日現在の株主名簿に記録された株主に対し、支払を行っております。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成28年 2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

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 貞 廣 篤 典 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

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 菅 野 雅 子 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27年4月1日から平成28年3月31日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（平成27年10月1日から平成27年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成27年4月1日から平成27年12月31日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

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27年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

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. XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれていません。

【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28年2月12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
【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)

(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仁島浩順は、当社の第83期第3四半期（自 平成27年10月1日 至 平成27年12月31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。