

四半期報告書

(第84期第1四半期)

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】	4
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8月12日
【四半期会計期間】	第84期第1四半期(自平成28年4月1日至平成28年6月30日)
【会社名】	住友不動産株式会社
【英訳名】	Sumitomo Realty & Development Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 仁島浩順
【本店の所在の場所】	東京都新宿区西新宿二丁目4番1号
【電話番号】	03(3346)1221
【事務連絡者氏名】	経理課長 岩田敦
【最寄りの連絡場所】	東京都新宿区西新宿二丁目4番1号
【電話番号】	03(3346)1221
【事務連絡者氏名】	経理課長 岩田敦
【縦覧に供する場所】	住友不動産株式会社関西支店 (大阪市北区中之島三丁目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83期 第1四半期連結 累計期間	第84期 第1四半期連結 累計期間	第83期
会計期間	自 平成27年4月1日 至 平成27年6月30日	自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30日	自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日
営業収益 (百万円)	176,205	266,577	854,964
経常利益 (百万円)	36,841	50,140	148,424
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (百万円)	23,736	33,169	87,797
四半期包括利益又は 包括利益 (百万円)	36,537	19,171	71,009
純資産額 (百万円)	888,418	930,718	917,277
総資産額 (百万円)	4,550,783	4,631,893	4,675,914
1株当たり四半期 (当期)純利益金額 (円)	50.08	69.98	185.23
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 (%)	18.9	19.5	19.0

- (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。

2 【事業の内容】

当第1四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1四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（当社および当社の関係会社）が判断したものであります。

(1) 業績の状況

増収増益の達成、順調な進捗

当第1四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で前年同期を上回り、増収増益となりました。

当第1四半期の通期業績予想に対する経常利益進捗率は32%と、当期の業績は順調に推移していると判断しております。

主要4部門すべてで増収増益

部門別では、東京のオフィスビル中心の不動産賃貸事業が引続き業績を牽引したほか、大規模物件を中心に、分譲マンションの売上計上が大幅に増加した不動産販売事業や完成工事事業、不動産流通事業と併せ、主要4部門すべてで増収増益を達成しました。その結果、営業収益は2,665億円（前年同期比+51.3%）、営業利益は534億円（同+29.4%）となりました。

支払利息が減少、経常利益に寄与

低金利下で支払利息が減少、営業外損益は前期比11億円の改善となり、経常増益に寄与しました。その結果、経常利益は501億円（前年同期比+36.1%）、親会社株主に帰属する当期純利益は331億円（同+39.7%）となりました。

(百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (27.4.1~27.6.30)	当第1四半期連結累計期間 (28.4.1~28.6.30)	増減
営業収益	176,205	266,577	+90,372
営業利益	41,265	53,401	+12,136
経常利益	36,841	50,140	+13,298
親会社株主に 帰属する四半期 純利益	23,736	33,169	+9,432

主要セグメント別の概況

(百万円)

<u>営業収益</u>		前第1四半期連結累計期間 (27.4.1~27.6.30)	当第1四半期連結累計期間 (28.4.1~28.6.30)	増減
不動産賃貸		75,110	82,145	+7,034
不動産販売		55,098	133,758	+78,660
完成工事		30,379	35,101	+4,722
不動産流通		13,456	14,517	+1,060
連結計		176,205	266,577	+90,372

(百万円)

<u>営業利益</u>		前第1四半期連結累計期間 (27.4.1~27.6.30)	当第1四半期連結累計期間 (28.4.1~28.6.30)	増減
不動産賃貸		29,484	32,636	+3,151
不動産販売		11,630	21,401	+9,770
完成工事		126	162	+35
不動産流通		3,185	3,371	+186
連結計		41,265	53,401	+12,136

<不動産賃貸事業部門>

テナント需要堅調、新築ビル通期稼働効果などにより増収増益

当第1四半期は、既存ビルの空室率改善と賃料上昇効果に加え、前期に竣工した「東京日本橋タワー」、「住友不動産三田ビル」などの通期稼働が業績に寄与した結果、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27%と、当事業部門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。

既存ビル空室率4.6%に改善、新規ビルのテナント募集順調

東京のオフィスビル市場では、テナント需要が堅調に推移、空室率の低位安定と賃料の上昇傾向が続いております。

当社でも既存ビルの空室率は4.6%（前期末4.7%）と小幅改善、今秋グランドオープン予定の「住友不動産六本木グランドタワー」をはじめ、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1四半期末 (27.6月末)	前期末 (28.3月末)	当第1四半期末 (28.6月末)
既存ビル空室率	4.8%	4.7%	4.6%

<不動産販売事業部門>

大規模マンションが寄与、大幅な増収増益

当第1四半期は、前第4四半期に竣工した大規模物件「ドゥ・トゥール キャナル&スパ（晴海）」、「シティタワー金町」、「シティタワー武蔵小杉」などの引渡しに順調に進捗したのに加え、「シティテラス平井」、「シティテラス大森西」、「シティハウス神宮北参道」などが引渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で2,497戸（前年同期比+1,422戸）を販売計上しました。その結果、計上戸数が大幅に増加、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48%と高く、当事業部門の業績は順調に推移していると判断しております。

マンション契約1,533戸、高水準継続

マンションの契約戸数は第1四半期としては過去最高の1,533戸（前年同期比+95戸）となり、引続き高水準で推移しております。その結果、当第1四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（5,000戸）に対する契約率は約80%（期首時点60%、前年同期65%）となりました。

景気の先行き不透明感は拭えないものの、低金利下で消費者の購入意欲は引き続き旺盛で、モデルルームへの来場数も高水準で推移しております。

	前第1四半期連結累計期間 (27.4.1~27.6.30)	当第1四半期連結累計期間 (28.4.1~28.6.30)	増減
マンション契約戸数	1,438	1,533	+95
計上戸数	1,075	2,497	+1,422
マンション・戸建	1,058	2,483	+1,425
宅地	17	14	△3
売上高（百万円）	55,098	133,758	+78,660
マンション・戸建	52,986	131,116	+78,130
宅地	1,324	1,131	△193
その他	787	1,510	+723

<完成工事事業部門>

受注棟数高水準、増収増益

当第1四半期の受注棟数は、「新築そっくりさん」事業で2,472棟（前年同期比+3.3%）と、第1四半期としては過去最高を達成、注文住宅事業でも614棟（同△7.8%）と前年同期比減少したものの、600棟を超え高水準となりました。その結果、計上棟数、売上高はともに前年同期比プラスを確保、当事業部門の業績は増収増益を達成しました。

通期業績予想に対する営業利益進捗率は1%となっておりますが、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1四半期連結累計期間 (27.4.1~27.6.30)	当第1四半期連結累計期間 (28.4.1~28.6.30)	増減
受注棟数	3,059	3,086	+27
新築そっくりさん	2,393	2,472	+79
注文住宅	666	614	△52
計上棟数	1,780	1,964	+184
新築そっくりさん	1,446	1,602	+156
注文住宅	334	362	+28
売上高（百万円）	27,487	30,255	+2,768
新築そっくりさん	17,512	19,053	+1,540
注文住宅	9,974	11,202	+1,228

<不動産流通事業部門>

取扱単価上昇、増収増益

住友不動産販売㈱が担当する当事業部門の第1四半期は、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9,282件（前年同期比△1.3%）と過去最高であった前年同期には及ばなかったものの、取扱単価が大きく上昇し、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19%となっておりますが、例年通り、売上計上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1四半期連結累計期間 (27.4.1~27.6.30)	当第1四半期連結累計期間 (28.4.1~28.6.30)	増減
仲介件数	9,400	9,282	△118
取扱高（百万円）	266,289	284,194	+17,904
取扱単価（百万円）	28.3	30.6	+2.2

<その他の事業部門>

上記の主要事業のほか、フィットネスクラブ事業、飲食業などその他の事業は、営業収益3,102百万円（前年同期比△525百万円）、営業利益530百万円（同△177百万円）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1四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置いて収益に貢献し、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、平成25年6月27日開催の第80期定時株主総会および平成28年6月29日開催の第83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31年6月開催予定の第86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/1605_0002/release_0512_2.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

当第1四半期連結累計期間において、「主要な設備の状況」に重要な変更はありません。

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1四半期会計期間末 現在発行数(株) (平成28年6月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成28年8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28年4月1日～ 平成28年6月30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1四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】

当第1四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、直前の基準日（平成28年3月31日）に基づく株主名簿による記載をしております。

① 【発行済株式】

平成28年3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 2,106,000	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 472,848,000	472,848	—
単元未満株式	普通株式 1,131,978	—	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	—	472,848	—

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式745株が含まれております。

② 【自己株式等】

平成28年3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	2,106,000	—	2,106,000	0.44
計	—	2,106,000	—	2,106,000	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1四半期連結会計期間(平成28年4月1日から平成28年6月30日まで)および第1四半期連結累計期間(平成28年4月1日から平成28年6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28年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成28年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	187,233	206,195
受取手形及び営業未収入金	19,664	13,511
販売用不動産	311,305	268,987
仕掛販売用不動産	535,399	520,402
未成工事支出金	7,276	12,032
その他のたな卸資産	1,833	2,136
繰延税金資産	13,638	12,516
その他	45,884	41,357
貸倒引当金	△47	△46
流動資産合計	1,122,189	1,077,094
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,039,019	1,046,689
減価償却累計額	△411,232	△419,464
建物及び構築物（純額）	627,787	627,224
土地	2,317,729	2,323,102
建設仮勘定	36,447	48,804
その他	31,890	32,183
減価償却累計額	△25,272	△25,686
その他（純額）	6,618	6,496
有形固定資産合計	2,988,583	3,005,628
無形固定資産		
借地権	50,705	50,737
その他	1,012	1,058
無形固定資産合計	51,718	51,796
投資その他の資産		
投資有価証券	355,698	339,971
敷金及び保証金	103,980	103,422
繰延税金資産	12,684	12,533
その他	50,860	51,200
貸倒引当金	△9,800	△9,752
投資その他の資産合計	513,423	497,374
固定資産合計	3,553,725	3,554,799
資産合計	4,675,914	4,631,893

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成28年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	54,316	32,031
短期借入金	78,718	86,718
1年内返済予定の長期借入金	296,737	316,629
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	105,504	35,638
1年内償還予定の社債	20,000	20,000
ノンリコース1年内償還予定社債	16,460	6,000
未払法人税等	30,046	14,605
預り金	71,619	53,708
賞与引当金	4,216	950
その他	154,796	111,898
流動負債合計	832,414	678,179
固定負債		
社債	400,000	400,000
ノンリコース社債	24,600	33,100
長期借入金	1,944,819	1,962,741
ノンリコース長期借入金	272,063	340,575
役員退職慰労引当金	141	144
退職給付に係る負債	6,081	6,054
預り敷金及び保証金	181,497	185,474
長期預り金	68,302	68,255
その他	28,718	26,650
固定負債合計	2,926,223	3,022,995
負債合計	3,758,637	3,701,174
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	569,740	597,695
自己株式	△4,335	△4,343
株主資本合計	820,958	848,906
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	72,261	61,479
繰延ヘッジ損益	△4,247	△6,297
為替換算調整勘定	△509	△2,012
退職給付に係る調整累計額	△364	△273
その他の包括利益累計額合計	67,140	52,896
非支配株主持分	29,177	28,915
純資産合計	917,277	930,718
負債純資産合計	4,675,914	4,631,893

(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1四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年6月30日)
営業収益	176,205	266,577
営業原価	121,650	196,496
売上総利益	54,555	70,081
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	5,729	6,128
賞与引当金繰入額	14	17
退職給付費用	△25	137
広告宣伝費	2,662	4,507
貸倒引当金繰入額	3	1
役員退職慰労引当金繰入額	10	4
その他	4,895	5,882
販売費及び一般管理費合計	13,290	16,679
営業利益	41,265	53,401
営業外収益		
受取利息及び配当金	2,819	3,491
その他	145	175
営業外収益合計	2,964	3,666
営業外費用		
支払利息	6,189	5,632
その他	1,198	1,296
営業外費用合計	7,387	6,928
経常利益	36,841	50,140
特別利益		
固定資産売却益	90	-
投資有価証券売却益	86	36
特別利益合計	176	36
特別損失		
固定資産除却損	615	164
固定資産売却損	-	3
投資有価証券評価損	-	873
その他	-	5
特別損失合計	615	1,046
税金等調整前四半期純利益	36,403	49,130
法人税等	12,166	15,391
四半期純利益	24,236	33,738
非支配株主に帰属する四半期純利益	499	569
親会社株主に帰属する四半期純利益	23,736	33,169

【四半期連結包括利益計算書】

【第1四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年6月30日)
四半期純利益	24,236	33,738
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	12,421	△10,783
繰延ヘッジ損益	163	△2,053
為替換算調整勘定	△223	△1,848
退職給付に係る調整額	△59	117
その他の包括利益合計	12,301	△14,567
四半期包括利益	36,537	19,171
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	36,053	18,924
非支配株主に係る四半期包括利益	483	246

【注記事項】

(会計方針の変更等)

当第1四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30日)
(会計方針の変更) 法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当第1四半期連結会計期間に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。 なお、当第1四半期連結累計期間において、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1四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年6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1四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30日)
「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当第1四半期連結会計期間から適用しております。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第1四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1四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1四半期連結累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30日)
減価償却費	8,419 百万円	9,274百万円

(株主資本等関係)

I 前第1四半期連結累計期間(自 平成27年4月1日 至 平成27年6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

2. 基準日が当第1四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1四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1四半期連結累計期間(自 平成28年4月1日 至 平成28年6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28年6月29日 定時株主総会	普通株式	5,213	11	平成28年3月31日	平成28年6月30日	利益剰余金

2. 基準日が当第1四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1四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1四半期連結累計期間(自 平成27年4月1日 至 平成27年6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	74,405	55,050	30,065	13,315	3,368	176,205	—	176,205
セグメント間の 内部営業収益又は振替高	704	48	314	140	259	1,466	△1,466	—
計	75,110	55,098	30,379	13,456	3,627	177,671	△1,466	176,205
セグメント利益	29,484	11,630	126	3,185	707	45,135	△3,870	41,265

(注)1 セグメント利益の調整額△3,870百万円は、セグメント間取引消去△4百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△3,865百万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1四半期連結累計期間(自 平成28年4月1日 至 平成28年6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	81,107	133,758	34,381	14,331	2,998	266,577	—	266,577
セグメント間の 内部営業収益又は振替高	1,037	—	720	185	103	2,046	△2,046	—
計	82,145	133,758	35,101	14,517	3,102	268,624	△2,046	266,577
セグメント利益	32,636	21,401	162	3,371	530	58,102	△4,700	53,401

(注)1 セグメント利益の調整額△4,700百万円は、セグメント間取引消去△28百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△4,672百万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1四半期連結累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30日)
1株当たり四半期純利益金額	50.08円	69.98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)	23,736	33,169
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)	23,736	33,169
普通株式の期中平均株式数(千株)	473,997	473,978

(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】

該当事項はありません。

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 8 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 高 橋 秀 和 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28年4月1日から平成29年3月31日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間（平成28年4月1日から平成28年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成28年4月1日から平成28年6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28年6月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する第1四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8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関西支店 (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。

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84期第1四半期（自 平成28年4月1日 至 平成28年6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。