

四半期報告書

(第76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
3 【関係会社の状況】	3
4 【従業員の状況】	3
第2 【事業の状況】	4
1 【生産、受注及び販売の状況】	4
2 【経営上の重要な契約等】	4
3 【財政状態及び経営成績の分析】	5
第3 【設備の状況】	13
第4 【提出会社の状況】	14
1 【株式等の状況】	14
2 【株価の推移】	18
3 【役員の状況】	18
第5 【経理の状況】	19
1 【四半期連結財務諸表】	20
2 【その他】	33
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】	34

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20年11月14日
【四半期会計期間】	第76期第2四半期(自 平成20年7月1日 至 平成20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】	執行役員経理部長 伊 庭 卓 司
【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】	執行役員経理部長 伊 庭 卓 司
【縦覧に供する場所】	住友不動産株式会社総務本部総務部(大阪) (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 (大阪市中央区北浜一丁目8番16号)

(注) 上記の総務本部総務部(大阪)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】

連結経営指標等

回次	第76期 第2四半期連結 累計期間	第76期 第2四半期連結 会計期間	第75期
会計期間	自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日	自 平成20年7月1日 至 平成20年9月30日	自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日
営業収益 (百万円)	313,391	150,360	691,928
経常利益 (百万円)	55,860	22,149	125,176
四半期(当期)純利益 (百万円)	23,008	10,903	63,132
純資産額 (百万円)	—	454,393	447,335
総資産額 (百万円)	—	2,937,869	2,894,003
1株当たり純資産額 (円)	—	916.64	900.57
1株当たり四半期 (当期)純利益 (円)	48.48	22.98	133.00
潜在株式調整後 1株当たり四半期 (当期)純利益 (円)	42.98	21.32	131.86
自己資本比率 (%)	—	14.8	14.8
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△ 67,532	—	△ 19,448
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△ 112,418	—	△ 138,774
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	128,040	—	144,730
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高 (百万円)	—	63,420	116,535
従業員数 (名)	—	9,389	8,738

(注) 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2 【事業の内容】

当第2四半期連結会計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）において営まれている事業の内容に重要な変更はありません。

3 【関係会社の状況】

当第2四半期連結会計期間における、連結子会社の異動は以下のとおりです。

重要性が増したため、以下の会社を連結子会社といたしました。

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な 事業の内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容	
					営業上の取引	当社関係者/全取締役
住友不動産ベルサール(株)	東京都新宿区	50	不動産賃貸	100	会議室の賃貸等	1/1

(注) 1 主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。

2 関係内容の（当社関係者／全取締役）の欄は、各社の取締役にも占める当社関係者の人数を記載しております。

なお、当社関係者は、当社従業員であります。

4 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成20年9月30日現在

従業員数(名)	9,389 (1,304)
---------	------------------

(注) 1 従業員数は、当社グループから当社グループ外への出向者を除き、当社グループ外から当社グループへの出向者を含む就業人員数であります。

2 従業員欄の（外書）は、臨時従業員の当第2四半期連結会計期間の平均雇用人員であります。

3 臨時従業員には、季節工、パートタイマーを含み、派遣社員を除いています。

(2) 提出会社の状況

平成20年9月30日現在

従業員数(名)	3,618
---------	-------

(注) 従業員数は就業人員数であります。

第2 【事業の状況】

1 【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

該当事項はありません。

(2) 受注実績

当第2四半期連結会計期間の受注実績を示すと、次のとおりであります。なお、事業の性格上、完成工事事業セグメント以外で受注の実績を把握することは困難であります。

セグメント名	受注金額(百万円)
完成工事事業	47,845

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(3) 販売実績

当第2四半期連結会計期間の販売実績を示すと、次のとおりであります。なお、事業の性格上、不動産販売事業セグメント以外で販売実績を把握することは困難であります。

不動産販売事業セグメント

区分	販売金額(百万円)	販売戸数(区画数) (戸・件)
住宅分譲(マンション・戸建)	20,873	487
宅地分譲	3,020	22
その他	825	-
合計	24,719	509

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

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【財政状態及び経営成績の分析】

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（当社及び当社の関係会社）が判断したものであります。

(1) 経営成績の分析

当第2四半期連結会計期間の経営成績は、下表の通りで、営業収益1,503億円、営業利益307億円、経常利益221億円となりました。

市場環境の悪化により不動産流通事業が振るわなかったものの、不動産賃貸事業と完成工事事業が好調に推移いたしました。

また、投資有価証券評価損など30億円を特別損失に計上した結果、純利益は109億円となりました。

(百万円)

	当第2四半期連結会計期間 (20.7.1~20.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (20.4.1~20.9.30)	通期予想
営業収益	150,360	313,391	695,000
営業利益	30,787	71,016	148,000
経常利益	22,149	55,860	113,000
純利益	10,903	23,008	58,000

主要セグメント別の概況

(百万円)

営業収益	当第2四半期連結会計期間 (20.7.1~20.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (20.4.1~20.9.30)	通期予想
不動産賃貸	72,188	151,857	298,000
不動産販売	24,719	67,184	185,000
完成工事	41,074	70,487	162,000
不動産流通	11,522	22,362	47,000
連結計	150,360	313,391	695,000

(百万円)

営業利益	当第2四半期連結会計期間 (20.7.1~20.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (20.4.1~20.9.30)	通期予想
不動産賃貸	23,959	57,055	105,500
不動産販売	3,207	11,109	31,000
完成工事	3,910	4,074	11,000
不動産流通	2,697	4,555	11,500
連結計	30,787	71,016	148,000

<不動産賃貸事業部門>

当第2四半期連結会計期間末の既存ビル空室率は4.2%（第1四半期末4.2%）と引き続き安定して推移、既存テナントの賃料増額改定も順調に進捗しました。通期予想に対する営業利益進捗率は54%と好調に推移しております。

また、当第2四半期までに竣工した「住友不動産飯田橋駅前ビル」、「住友不動産西新宿ビル5号館・6号館」、「御茶ノ水ファーストビル」がほぼ満室稼働となり、当期竣工予定ビルのテナント募集は予想を上回るペースで進捗しました。

<不動産販売事業部門>

当第2四半期連結会計期間は、マンション、戸建、宅地の合計で509戸を販売計上いたしました。当期の売上計上が第3～4四半期に偏ることから、第1四半期に比べて計上戸数が減少しましたが、ほぼ当初予想通りの業績で、通期予想に対する営業利益進捗率は36%となりました。また、マンション販売契約戸数は1,063戸、完成済販売中マンション（竣工1年超）は270戸（第1四半期末319戸、前期末274戸）となりました。その結果、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（3,800戸）に対する契約率は、当第2四半期に即日完売した「シティタワー品川」全821戸を含め、81%（期首時点30%、前年同期81%）となりました。

	当第2四半期連結会計期間 (20.7.1～20.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (20.4.1～20.9.30)	通期予想
マンション契約戸数	1,063	1,721	4,000
計上戸数	509	1,343	3,900
マンション・戸建	487	1,309	3,800
宅地	22	34	100

<完成工事（ハウジング）事業部門>

新築そっくりさん事業は、順調な事業拡大が続いております。注文住宅事業も、受注が計画を上回るペースで推移しており、通期業績予想達成に向け、順調に進捗しております。

	当第2四半期連結会計期間 (20.7.1～20.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (20.4.1～20.9.30)	通期予想
受注棟数	2,343	4,794	9,500
新築そっくりさん	1,881	3,871	7,800
注文住宅	462	923	1,700
計上棟数	2,332	4,040	9,150
新築そっくりさん	1,969	3,480	7,500
注文住宅	363	560	1,650

	当第2四半期連結会計期間 (20.7.1～20.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (20.4.1～20.9.30)	通期予想
売上高（百万円）	34,960	58,586	137,000
新築そっくりさん	24,746	42,673	90,000
注文住宅	10,213	15,912	47,000

<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2四半期連結会計期間は、主力の仲介事業で、市場環境の停滞が続いたため、仲介件数、取扱高ともに当初計画を下回りました。

	当第2四半期連結会計期間 (20.7.1~20.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (20.4.1~20.9.30)	通期予想
仲介件数	6,822	14,388	28,653
取扱高 (百万円)	204,033	428,656	863,568
取扱単価 (百万円)	29.9	29.7	30.1

<その他の事業部門>

上記の主要事業のほか、フィットネスクラブ事業、飲食業、ファイナンス事業などのその他事業では、営業収益3,809百万円、営業利益376百万円を計上いたしました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結会計期間におけるキャッシュ・フローは、

営業活動によるキャッシュ・フロー	△9,038百万円
投資活動によるキャッシュ・フロー	△62,724百万円
財務活動によるキャッシュ・フロー	63,517百万円

となりました。

<営業活動によるキャッシュ・フロー>

仕入債務の払出しや分譲マンション投資を主因として、90億円の支出となりました。

<投資活動によるキャッシュ・フロー>

主に賃貸事業の新規開発投資として合計172億円の有形固定資産投資を行ったほか、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)」などの出資預託金を差引511億円返還した結果、627億円の支出となりました。

<財務活動によるキャッシュ・フロー>

主に仕入債務、預り金の返還に対応して、有利子負債が差引512億円増加した結果、635億円の収入となりました。

(3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第2四半期連結会計期間において、当連結会社の事業上及び財務上の対処すべき課題に重要な変更及び新たに生じた課題はありません。

なお、当社は財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針を定めており、その内容等（会社法施行規則第127条各号に掲げる事項）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）の導入

当社は、特定株主グループ（注1）の議決権割合（注2）を20%以上とすることを目的とする当社株式の買付行為、または結果として特定株主グループの議決権割合が20%以上となる当社株式の買付行為（いずれについてもあらかじめ当社取締役会が同意したものを除きます。以下、このような買付行為を「大規模買付行為」、大規模買付行為を行う者を「大規模買付者」といいます。）に関する対応方針（以下「本方針」といいます。）を導入しております。本方針は、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、その継続につき、平成19年6月28日開催の第74期定時株主総会において、特別決議の成立要件を満たす大多数の賛成により、株主の皆様のご承認をいただいております。

1. 本方針に関する基本的な考え方

当社の事業部門のうち、「見込み生産事業」である賃貸、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。したがって、「第三次成長3カ年計画」も、平成16年3月に実施した時価発行増資以降、積極的に取り組んだ開発用地手当ての成果を前提として立案しております。このように当社は、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、この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、昨今の不動産に対するさまざまな市場参加者の投資の状況を見ると、実に多様な判断ないし思惑が入り乱れ、この先異常な投資行動が生じる恐れ無しとしません。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たものであります。

当社は、大規模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、当該大規模買付行為につき、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ます。

当社取締役会は、このような基本的な考え方に立ち、以下のとおり、当社株式の大規模買付行為に関するルール（以下「大規模買付ルール」といいます。）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ます。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一定の措置を講ずる方針です。

2. 本方針の内容

まず、大規模買付者には、当社取締役会に対して、当社株主の皆様の判断および取締役会としての意見形成のために必要かつ十分な情報（以下「大規模買付情報」といいます。）を提供していただきます。その項目の一部は以下のとおりです。

- ① 大規模買付者およびそのグループの概要
- ② 大規模買付行為の目的および内容
- ③ 買付対価の算定根拠および買付資金の裏付け
- ④ 大規模買付行為完了後に意図する当社グループの経営方針および事業計画
- ⑤ 大規模買付行為完了後に意図する当社グループの顧客、サプライヤー、地域社会、従業員その他の当社グループに係る利害関係者に関する方針

大規模買付情報の具体的内容は、大規模買付行為の内容によって異なることもあり得るため、大規模買付者が大規模買付行為を行おうとする場合には、まず当社取締役会宛に、大規模買付ルールに従う旨の意向表明書をご提出いただくこととします。意向表明書には、大規模買付者の名称、住所、設立準拠法、代表者の氏名、国内連絡先および提案する大規模買付行為の概要を明示していただきます。当社取締役会は、この意向表明書の受領後10営業日以内に、大規模買付者から当初提供していただくべき大規模買付情報のリストを大規模買付者に交付します。なお、当初提供していただいた情報だけでは大規模買付情報として不足していると考えられる場合、必要かつ十分な大規模買付情報が揃うまで追加的に情報提供をしていただくことがあります。大規模買付行為の提案があった事実および当社取締役会に提供された大規模買付情報は、当社株主の皆様の判断のために必要であると認められる場合には、適切と判断する時点で、その全部または一部を開示します。

次に、当社取締役会は、大規模買付行為の評価等の難易度に応じ、大規模買付情報の提供が完了した後、60営業日（対価を現金（円貨）のみとする公開買付けによる当社全株式の買付の場合）または90営業日（その他の大規模買付行為の場合）を取締役会による評価、検討、交渉、意見形成、代替案立案のための期間（以下「取締役会評価期間」といいます。）として与えられるべきものと考えます。従って、大規模買付行為は、取締役会評価期間の経過後にのみ開始されるものとします。取締役会評価期間中、当社取締役会は外部専門家の助言を受けながら、提供された大規模買付情報を十分に評価・検討し、取締役会としての意見を開示します。また、必要に応じ、大規模買付者との間で大規模買付行為に関する条件改善について交渉し、当社取締役会として株主の皆様へ代替案を提示することもあります。

3. 大規模買付行為がなされた場合の対応方針

(1) 大規模買付者が大規模買付ルールを遵守しない場合

大規模買付者によって大規模買付ルールが遵守されない場合には、当社取締役会は、企業価値ひいては株主共同の利益の保護を目的として、新株予約権の発行等、会社法その他の法律および当社定款が取締役会の権限として認める措置をとり、大規模買付行為に対抗することがあります。対抗措置の発動は、弁護士、財務アドバイザーなどの外部専門家の意見も参考にし、後述の特別委員会の勧告を最大限尊重し、当社取締役会が決定します。具体的な対抗措置については、その時点で相当と認められるものを選択することとなります。対抗措置として新株予約権無償割当てを行う場合の新株予約権には原則として、特定株主グループに属する者等は行使することができないとの行使条件を付するものとします。

(2) 大規模買付者が大規模買付ルールを遵守した場合

大規模買付ルールは、当社の経営に影響力を持ち得る規模の当社株式の買付行為について、企業価値ひ

いては株主共同の利益を保護するという観点から、株主の皆様にも、このような買付行為を受け入れるかどうかの判断のために必要な情報や、現に経営を担っている当社取締役会の評価意見を提供し、さらには、代替案の提示を受ける機会を保証することを目的とするものです。大規模買付ルールが遵守されている場合、原則として、当社取締役会の判断により対抗措置を発動するものではありません。

しかしながら、例外的に、大規模買付者が大規模買付ルールを遵守していても、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であると、弁護士、財務アドバイザーなどの外部専門家の意見も参考にし、特別委員会の勧告を最大限尊重した上で、当社取締役会が判断したときには、3. (1) で述べた大規模買付行為を抑止するための措置をとることがあります。かかる対抗措置をとることを決定した場合には、適時適切な開示を行います。具体的には、以下の類型に該当すると認められる場合には、原則として、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ものと考えます。

- (i) 次の①から④までに掲げる行為等により企業価値ひいては株主共同の利益に対する明白な侵害をもたらすような買付行為を行う場合
 - ① 株式を買い占め、その株式について会社側に対して高値で買取りを要求する行為
 - ② 会社を一時的に支配して、会社の重要な資産等を廉価に取得する等会社の犠牲の下に買取者の利益を実現する経営を行うような行為
 - ③ 会社の資産を買取者やそのグループ会社等の債務の担保や弁済原資として流用する行為
 - ④ 会社経営を一時的に支配して会社の事業に当面関係していない高額資産等を処分させ、その処分利益をもって一時的な高配当をさせるか、一時的な高配当による株価の急上昇の機会をねらって高値で売り抜ける行為
- (ii) 強圧的二段階買取（最初の買付条件よりも二段階目の買付条件を不利に設定し、あるいは二段階目の買付条件を明確にしないで、公開買付け等の株式買付けを行うことをいいます。）など株主に株式の売却を事実上強要するおそれがある買付行為を行う場合
- (iii) 大規模買付者による支配権取得により、当社グループの顧客・サプライヤー・地域社会・従業員その他の利害関係者の利益が損なわれ、それによって長期的に企業価値ひいては株主共同の利益が著しく毀損される場合
- (iv) 買付の条件（対価の価額・種類、買付の時期、買付方法の適法性、買付の実現可能性、買付後における当社の顧客・サプライヤー・従業員その他の利害関係者の処遇方針等を含みます。）が当社の本源的価値に鑑み著しく不十分または不適当な買付である場合

(3) 特別委員会の設置

本方針において、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、および本方針を修正すべきか否かの判断にあたっては、その客観性、公正性および合理性を担保するため、当社は、取締役会から独立した組織として、特別委員会を設置いたします。特別委員会の委員は3名とし、社外の学識経験者、弁護士、公認会計士、税理士、社外監査役、経営経験豊富な企業経営者などを対象として選任するものとします。なお、設置当初における委員は、尾崎行信氏（弁護士、元最高裁判所判事）、岡村泰孝氏（弁護士、元最高検察庁検事総長）および宇野皓三氏（公認会計士・税理士、元朝日監査法人理事長）であります。

取締役会は、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、および本方針を修正すべきか否かを判断するにあたっては、特別委員会に対し諮問し、特別委員会の勧告を受けるものとします。特別委員会は、当社の費用で、当社経営陣から独立した第三者（財務アドバイザー、公認会計士、弁護士、コンサルタントその他の専門家を含みます。）の助言を得たり、当社の取締役、監査役、従業員等に特別委員会への出席を要求し、必要な情報について説明を求めたりしながら、取締役会から諮問を受けた事項について審議・決議し、その決議の内容に基づいて、当社取締役会に対し勧告を行います。取締役会は、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、および本方針を修正すべきか否かを判断するにあたっては、特別委員会の勧告を最大限尊重するものとしたします。

4. 株主・投資家に与える影響等

対抗措置の発動によって、当社株主の皆様（大規模買付者及びその特定株主グループを除きます。）が経済面や権利面で損失を被るような事態は想定しておりませんが、当社取締役会が具体的対抗措置をとることを決定した場合には、法令および金融商品取引所の規則に従って、適時適切な開示を行います。対抗措置を発動した場合に、その発動に伴って当社株主の皆様がとる必要のある手続きとして、新株予約権の取得のためには、別途取締役会が決定し公告する新株予約権の基準日までに名義書換を完了していただくほか、その発行方法によっては、所定の期間内に申込みをしていただく必要もあります。また、新株予約権を行使して株式を取得するためには所定の期間内に一定の金額の払込みを完了していただく必要があります。これらの手続きの詳細につきましては、実際に新株予約権を発行することとなった際に、法令および金融商品取引所の規則に基づき別途お知らせいたします。

なお、当社は、新株予約権の割当ての基準日や新株予約権の割当ての効力発生後においても、例えば、大規模買付者が大規模買付行為を撤回した等の事情により、新株予約権の行使期間開始日の前日までに、新株予約権の割当てを中止し、または当社が新株予約権者に当社株式を交付することなく無償にて新株予約権を取得することがあります。これらの場合には、1株あたりの価値の希釈化は生じませんので、1株あたりの株式の価値の希釈化が生じることを前提にして売付等を行った投資家の皆様は、株価の変動により相応の損害を被る可能性があります。

5. 本方針の有効期限

本方針は、平成22年6月末日までに開催される第77期定時株主総会の終結時まで有効とし、それ以降も、本方針の継続について株主の皆様のご承認を得た定時株主総会の日から3年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結時まで有効であるものとします。

なお、当社取締役会は、企業価値ひいては株主共同の利益保護の観点から、会社法および金融商品取引法を含めた関係法令の整備・改正等を踏まえ、本方針を随時見直していく所存です。

また、本方針はその有効期間中であっても、当社取締役会により本方針を廃止する旨の決議が行われた場合は、本方針はその時点で廃止されるものとします。また、当社取締役会は、本方針の有効期間中であっても、特別委員会の勧告を最大限尊重して、本方針を修正する場合があります。

注1：特定株主グループとは、（i）当社の株券等（金融商品取引法第27条の23第1項に規定する株券等をいいます。）の保有者（同法第27条の23第1項に規定する保有者をいい、同条第3項に基づき保有者に含まれる者を含みます。）およびその共同保有者（同法第27条の23第5項に規定する共同保有者をいい、同条第6項に基づき共同保有者とみなされる者を含みます。）、または（ii）当社の株券等（同法第27条の2第1項に規定する株券等をいいます。）の買付け等（同法第27条の2第1項に規定する買付け等をいい、取引所有価証券市場において行われるものを含みます。）を行う者およびその特別関係者（同法第27条の2第7項に規定する特別関係者をいいます。）を意味します。

注2：議決権割合とは、（i）特定株主グループが、注1の（i）の記載に該当する場合は、当社の株券等の保有者の株券等保有割合（金融商品取引法27条の23第4項に規定する株券等保有割合をいいます。この場合においては、当該保有者の共同保有者の保有株券等の数（同項に規定する保有株券等の数をいいます。）も計算上考慮されるものとします。）、または（ii）特定株主グループが、注1の（ii）の記載に該当する場合は、当社の株券等の買付け等を行う者およびその特別関係者の株券等所有割合（同法第27条の2第8項に規定する株券等所有割合をいいます。）の合計をいいます。議決権割合の算出に当たっては、総議決権（同法第27条の2第8項に規定するものをいいます。）および発行済株式の総数（同法第27条の23第4項に規定するものをいいます。）は、有価証券報告書、四半期報告書および自己株券買付状況報告書のうち直近に提出されたものを参照することができるものとします。

(4) 研究開発活動

特記すべき事項はありません。

第3 【設備の状況】

(1) 主要な設備の状況

前四半期連結会計期間末において計画中でありました以下の物件が、当第2四半期連結会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㈱	御茶ノ水ファーストビル	東京都千代田区	鉄骨造 地上14階 地下2階	10,785	—	3,042	—	3,042	平成20年7月

(注) 上記物件はグループ外の第三者との共有物件であり、面積、帳簿価額とも当社グループの持分によっております。

(2) 設備の新設、除却等の計画

① 重要な設備の新設等

当第2四半期連結会計期間において、新たに確定した主要な設備の新設計画は次の通りであり、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)	着手年月	完成予定年月
(仮称) 東品川4丁目計画	地上11階地下1階 延床面積 約22,000㎡	7,000	—	平成20年7月	平成21年11月

(注) 1 上記金額は消費税等を含んでおりません。
 2 見積金額に土地及び借地権は含んでおりません。
 3 所要資金7,000百万円については、預り敷金及び保証金、ならびに営業キャッシュ・フローによりまかなう予定であります。現時点で詳細については確定しておりません。

② 重要な設備の除却等

現在除却等を計画している重要な設備はありません。

第4 【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20年9月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成20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)	—
計	476,085,978	476,085,978	—	—

(注) 提出日現在の発行数には、平成20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】

当社は、平成20年2月7日開催の取締役会決議に基づき、平成20年2月22日、同日実行の永久劣後ローン（(注)1)の債権者である株式会社三井住友銀行（信託口）に対して、新株予約権を割当発行しております。

	第2四半期会計期間末現在 (平成20年9月30日)
新株予約権の数(個)	24,000
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数(株)	(注)2
新株予約権の行使時の払込金額(円)	(注)3
新株予約権の行使期間	平成20年2月22日～平成70年2月22日 (注)4
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	(注)5
新株予約権の行使の条件	(注)6
新株予約権の譲渡に関する事項	(注)7
代用払込みに関する事項	(注)3
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)8

(注) 1 永久劣後ローン（劣後特約付金銭消費貸借契約）の概要	
借入人	住友不動産株式会社
貸付人	株式会社三井住友銀行（信託口）
金額	120,000,000,000円
契約日	平成20年2月19日
実行日	平成20年2月22日
満期日	期限は定めない。ただし、貸付実行日から5年が経過した場合（平成25年2月22日以降）、その他一定の条件を満たした場合、任意返済が可能となる。
弁済順位	全ての一般債権に対して最劣後する。

(注) 2 金5,000,000円を、各本新株予約権の行使請求をした時有効な、後記(注) 5に記載する行使価額で除して得られる最大整数

(注) 3 各本新株予約権の行使に際して出資される財産は、永久劣後ローンの貸金元本債権（以下「劣後ローン債権」という。）とし、その価額は本新株予約権1個につき金5,000,000円

(注) 4 平成26年2月22日までは、永久劣後ローンの利払停止等がない限り行使できない。また、永久劣後ローンは、平成25年2月22日以降、任意返済が可能となるが、返済した場合、本新株予約権は行使できなくなり、当社が無償で取得する。

(注) 5 (1)各本新株予約権の行使に際して出資される劣後ローン債権の当社普通株式1株あたりの価額（以下「行使価額」という。）は、当初2,440円とする。ただし、行使価額は、発行日以降、行使前日までの20連続取引日終値平均の95%に修正される。ただし、下限行使価額は1,087円とする。
なお、当社は、本新株予約権の割当日（平成20年2月22日）後、当社普通株式の株式分割が行われる場合等により当社の発行済普通株式数に変更を生じる場合又は変更を生じる可能性がある場合は、次に定める算式により下限行使価額を調整する。

$$\text{調整後下限行使価額} = \text{調整前下限行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{交付株式数} \times 1 \text{株あたりの払込金額}}{\text{時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{交付株式数}}$$

(2)増加する資本金の額は、会社計算規則第40条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、1円未満の端数を切り上げる。増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とする。

(注) 6 (1)各本新株予約権の一部行使はできない。

(2)平成20年2月22日から平成26年2月22日までの間、永久劣後ローンの利払停止等がない限り、本新株予約権の行使はできない。

(3)劣後ローン債権の全額が返済された場合、本新株予約権の行使はできない。

(4)劣後ローン契約に基づく貸付けが実行されなかった場合、本新株予約権の行使はできない。

なお、当該貸付けは平成20年2月22日に実行されている。

(注) 7 本新株予約権の譲渡は、当社取締役会の決議による当社の承認を要する。

(注) 8 当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）等の組織再編行為を行う場合は、組織再編行為の効力発生日の直前において残存する本新株予約権の本新株予約権者に対して、当該本新株予約権者の有する本新株予約権に代えて、本新株予約権に準じる内容の吸収合併存続株式会社等（以下「再編対象会社」という。）の新株予約権（以下「承継新株予約権」という。）を交付する。
この場合、組織再編行為の効力発生日において、本新株予約権は消滅し、本新株予約権者は承継新株予約権の新株予約権者となる。ただし、吸収分割又は新設分割を行う場合は、その効力発生日の直前において残存する本新株予約権の本新株予約権者に対して、当該本新株予約権に代えて再編対象会社の承継新株予約権を交付し、かつ、再編対象会社が劣後ローン債権にかかる債務を承継する旨を、吸収分割契約又は新設分割計画において定めた場合に限る。

(3) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成20年7月1日～ 平成20年9月30日	—	476,085,978	—	122,805	—	132,742

(5) 【大株主の状況】

平成20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	17,465	3.67
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	15,404	3.24
日本トラスティ・サービス信託 銀行株式会社 (信託口4G)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	13,667	2.87
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	12,137	2.55
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区有楽町一丁目1番2号	11,990	2.52
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
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
モルガン ホワイトフライヤー ズ エクイティ ディリヴェ イティヴ (常任代理人 株式会 社みずほコーポレート銀行)	902 MARKET STREET. WI LMINGTON. DELAWARE DE 19801 USA	7,349	1.54
ゴールドマン・サックス・イン ターナショナル (常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株 式会社)	133 FLEET STREET LON DON EC4A 2BB, U. K	7,110	1.49
計	—	108,673	22.83

(注) 平成20年10月7日付にて、モルガン・スタンレー証券株式会社及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、各社に関して当社として当第2四半期会計期間末現在における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20年9月30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(%)
モルガン・スタンレー証券株式会社	東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号恵比寿ガーデンプレイスタワー	1,299	0.27
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インコーポレーテッド	1585 Broadway, New York, NY 10036	1,674	0.35
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナル・ピーエルシー	25 Cabot Square, Canary Wharf, London E14 4QA, United Kingdom	2,968	0.62
モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・リミテッド	25 Cabot Square, Canary Wharf, London E14 4QA, United Kingdom	3,343	0.70
モルガン・スタンレー・アセット・マネジメント投信株式会社	東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号恵比寿ガーデンプレイスタワー	648	0.14
モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・インク	522 Fifth Avenue, New York, NY 10036	11,061	2.32
計	—	20,994	4.41

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成20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1,767,000	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 472,692,000	472,692	—
単元未満株式	普通株式 1,626,978	—	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	—	472,692	—

(注) 1 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、証券保管振替機構名義の株式7,000株(議決権7個)が含まれております。

2 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式56株が含まれております。

② 【自己株式等】

平成20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	1,767,000	—	1,767,000	0.37
計	—	1,767,000	—	1,767,000	0.37

2 【株価の推移】

【当該四半期累計期間における月別最高・最低株価】

月別	平成20年 4月	5月	6月	7月	8月	9月
最高(円)	2,715	2,875	2,710	2,345	2,295	2,500
最低(円)	1,761	2,440	2,050	2,015	1,994	2,020

(注) 最高・最低株価は東京証券取引所第一部におけるものであります。

3 【役員状況】

前事業年度の有価証券報告書提出日後、当四半期報告書提出日までの役員の変動は、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) 役職の変動

新役名及び職名		旧役名及び職名		氏名	異動年月日
取締役副会長	—	取締役副会長	経理本部長	鶴田 哲郎	平成20年10月6日
代表取締役	ビル事業本部長	代表取締役	都市管理事業本部長	中村 芳文	平成20年10月6日
取締役	技術担当	取締役	総務本部長	浅野 博幸	平成20年10月6日
取締役	事業企画本部長	取締役	関連事業本部長	齋藤 隆	平成20年10月6日
取締役	財務本部長	取締役	企画室長	竹村 信昭	平成20年10月6日

第5 【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。以下「四半期連結財務諸表規則」という。)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、当第2四半期連結会計期間(平成20年7月1日から平成20年9月30日まで)及び当第2四半期連結累計期間(平成20年4月1日から平成20年9月30日まで)に係る四半期連結財務諸表について、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)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成20年9月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	63,417	116,532
受取手形及び営業未収入金	13,473	14,308
有価証券	2	3
販売用不動産エクイティ	※1 43,565	※1 38,995
販売用不動産	202,399	155,978
仕掛販売用不動産	353,978	348,756
未成工事支出金	8,902	5,497
その他のたな卸資産	※2 2,043	※2 1,634
その他	71,925	102,912
貸倒引当金	△463	△425
流動資産合計	759,244	784,194
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	475,351	460,983
減価償却累計額	△164,867	△157,554
建物及び構築物（純額）	310,484	303,428
リース資産	580	—
減価償却累計額	△56	—
リース資産（純額）	523	—
土地	1,325,774	1,261,992
建設仮勘定	58,370	53,665
その他	19,012	18,903
減価償却累計額	△15,436	△15,151
その他（純額）	3,576	3,752
有形固定資産合計	1,698,727	1,622,838
無形固定資産		
借地権	50,211	50,211
その他	1,359	1,413
無形固定資産合計	51,570	51,624
投資その他の資産		
投資有価証券	224,759	233,931
長期貸付金	3,552	305
敷金及び保証金	175,217	180,031
その他	39,569	37,505
貸倒引当金	△14,771	△16,427
投資その他の資産合計	428,326	435,346
固定資産合計	2,178,625	2,109,809
資産合計	2,937,869	2,894,003

(単位：百万円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成20年9月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	21,969	39,303
短期借入金	226,170	195,670
コマーシャル・ペーパー	176,500	88,500
1年内償還予定の社債	45,000	15,000
1年内返済予定の長期借入金	78,445	99,990
未払法人税等	14,792	24,357
賞与引当金	3,391	3,335
預り金	190,622	241,659
その他	68,724	67,933
流動負債合計	825,614	775,749
固定負債		
社債	330,000	370,000
長期借入金	930,712	895,882
退職給付引当金	4,747	4,639
役員退職慰労引当金	194	229
預り敷金及び保証金	180,580	172,076
長期預り金	208,472	222,435
その他	3,153	5,656
固定負債合計	1,657,861	1,670,919
負債合計	2,483,475	2,446,668
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	132,765	132,759
利益剰余金	190,003	176,228
自己株式	△3,412	△2,746
株主資本合計	442,162	429,046
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△3,267	2,870
繰延ヘッジ損益	△888	△2,251
為替換算調整勘定	△3,229	△2,241
評価・換算差額等合計	△7,385	△1,622
少数株主持分	19,615	19,911
純資産合計	454,393	447,335
負債純資産合計	2,937,869	2,894,003

(2) 【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)

	当第2四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)
営業収益	313,391
営業原価	217,691
売上総利益	95,700
販売費及び一般管理費	
従業員給料及び手当	9,873
賞与引当金繰入額	607
退職給付費用	153
広告宣伝費	5,655
貸倒引当金繰入額	101
役員退職慰労引当金繰入額	15
その他	8,278
販売費及び一般管理費合計	24,684
営業利益	71,016
営業外収益	
受取利息及び配当金	2,256
その他	337
営業外収益合計	2,593
営業外費用	
支払利息	14,340
その他	3,408
営業外費用合計	17,748
経常利益	55,860
特別利益	
固定資産売却益	9
投資有価証券売却益	0
過年度損益修正益	※1 987
その他	5
特別利益合計	1,002
特別損失	
たな卸資産評価損	13,769
固定資産除却損	28
投資有価証券評価損	3,039
その他	3
特別損失合計	16,840
税金等調整前四半期純利益	40,022
法人税等	※2 16,520
少数株主利益	493
四半期純利益	23,008

【第2四半期連結会計期間】

(単位：百万円)

当第2四半期連結会計期間 (自 平成20年7月1日 至 平成20年9月30日)	
営業収益	150,360
営業原価	107,291
売上総利益	43,068
販売費及び一般管理費	
従業員給料及び手当	4,799
賞与引当金繰入額	595
退職給付費用	17
広告宣伝費	2,867
貸倒引当金繰入額	20
役員退職慰労引当金繰入額	6
その他	3,973
販売費及び一般管理費合計	12,280
営業利益	30,787
営業外収益	
受取利息及び配当金	286
その他	94
営業外収益合計	381
営業外費用	
支払利息	7,329
その他	1,690
営業外費用合計	9,019
経常利益	22,149
特別利益	
投資有価証券売却益	0
その他	3
特別利益合計	4
特別損失	
たな卸資産評価損	22
固定資産除却損	13
投資有価証券評価損	3,036
特別損失合計	3,073
税金等調整前四半期純利益	19,080
法人税等	※1 7,781
少数株主利益	395
四半期純利益	10,903

(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

当第2四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)	
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前四半期純利益	40,022
減価償却費	8,688
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△1,617
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	102
たな卸資産評価損	13,769
固定資産売却損益 (△は益)	△9
固定資産除却損	28
投資有価証券売却損益 (△は益)	△0
投資有価証券評価損益 (△は益)	3,039
受取利息及び受取配当金	△2,256
支払利息	14,340
販売用不動産エクイティの増減額 (△は増加)	△4,570
売上債権の増減額 (△は増加)	1,131
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△55,092
営業貸付金の増減額 (△は増加)	1,914
仕入債務の増減額 (△は減少)	△17,470
前受金の増減額 (△は減少)	6,846
その他	△38,685
小計	△29,818
利息及び配当金の受取額	2,256
利息の支払額	△14,236
法人税等の支払額	△25,733
営業活動によるキャッシュ・フロー	△67,532
投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	△71,725
有形固定資産の売却による収入	3,554
投資有価証券の取得による支出	△7,519
投資有価証券の売却による収入	5,445
敷金及び保証金の差入による支出	△3,016
敷金及び保証金の回収による収入	7,810
預り敷金及び保証金の返還による支出	△6,827
預り敷金及び保証金の受入による収入	15,329
共同投資事業出資預託金の受入による収入	31,441
共同投資事業出資預託金の返還による支出	△87,757
その他	845
投資活動によるキャッシュ・フロー	△112,418

(単位：百万円)

当第2四半期連結累計期間
(自平成20年4月1日
至平成20年9月30日)

財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金の純増減額 (△は減少)	30,500
コマーシャル・ペーパーの増減額 (△は減少)	88,000
社債の償還による支出	△10,000
長期借入れによる収入	78,400
長期借入金の返済による支出	△65,064
自己株式の取得による支出	△659
配当金の支払額	△4,746
少数株主への配当金の支払額	△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)	3,349
その他	8,770
財務活動によるキャッシュ・フロー	128,040
現金及び現金同等物に係る換算差額	△104
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△52,014
現金及び現金同等物の期首残高	116,535
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	479
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△1,580
現金及び現金同等物の四半期末残高	※1 63,420

【四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更】

当第2四半期連結累計期間
(自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)

1 連結の範囲に関する事項の変更

重要性が増したため、第1四半期連結会計期間から住友不動産ヴィラフォンテーヌ(株)及びエス・エフ・レジデンシャル(有)を、当第2四半期連結会計期間から住友不動産ベルサール(株)を連結の範囲に含めております。

また、重要性が乏しくなったため、第1四半期連結会計期間から新宿住友ビル管理(株)を連結の範囲から除外しております。

2 開示対象特別目的会社に関する事項の変更

当第2四半期連結累計期間において、開示対象特別目的会社の概要および開示対象特別目的会社を利用した取引の概要、開示対象特別目的会社との取引金額等に重要な変更はありません。

3 会計処理基準に関する事項の変更

(1) 棚卸資産の評価に関する会計基準の適用

「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成18年7月5日 企業会計基準第9号)を第1四半期連結会計期間から適用し、評価基準については、原価法から原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)に変更しております。

この結果、従来の方法によった場合に比べて、売上総利益、営業利益及び経常利益は7百万円、税金等調整前四半期純利益が13,777百万円減少しております。

なお、これによるセグメント情報への影響は軽微であります。

(2) リース取引に関する会計基準等の適用

「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成5年6月17日 最終改正平成19年3月30日 企業会計基準第13号)及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成6年1月18日 最終改正平成19年3月30日 企業会計基準適用指針第16号)を第1四半期連結会計期間から早期に適用し、所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理から通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理に変更し、リース資産として計上しております。

また、リース資産の減価償却の方法は、リース期間を耐用年数とし残存価額をゼロとして算定する方法によっております。

但し、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を引き続き採用しております。

この変更による総資産への影響は軽微であり、損益への影響はありません。

なお、セグメント情報に与える影響はありません。

【簡便な会計処理】

当第2四半期連結累計期間
(自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)

固定資産の減価償却費の算定方法

定率法を採用している資産については、連結会計年度に係る減価償却費の額を期間按分して算定する方法
によっております。

【四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理】

当第2四半期連結累計期間
(自 平成20年4月1日 至 平成20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。

なお、法人税等調整額は、「法人税等」に含めて表示しております。

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

当第2四半期連結会計期間末 (平成20年9月30日)	前連結会計年度末 (平成20年3月31日)
<p>※1 販売用不動産エクイティ 特定目的会社等を活用して不動産開発事業を行っている物件のうち、開発完了後、当該開発物件を直接または間接に販売することを予定している物件に係わるエクイティ(優先出資証券や匿名組合出資金等)であります。なお、その内訳は全て特定目的会社への優先出資証券であります。</p> <p>※2 その他のたな卸資産の内訳は、未成業務支出金1,887百万円、商品116百万円、貯蔵品39百万円であります。</p>	<p>※1 販売用不動産エクイティ 特定目的会社等を活用して不動産開発事業を行っている物件のうち、開発完了後、当該開発物件を直接または間接に販売することを予定している物件に係わるエクイティ(優先出資証券や匿名組合出資金等)であります。なお、当連結会計年度のその内訳は全て特定目的会社への優先出資証券であります。</p> <p>※2 その他のたな卸資産の内訳は、未成業務支出金1,471百万円、商品120百万円、貯蔵品42百万円あります。</p>

(四半期連結損益計算書関係)

当第2四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)
<p>※1 過年度損益修正益は、税務調査の結果を踏まえ、過年度において費用処理した固定資産の受入処理額を計上したものであります。</p> <p>※2 当第2四半期連結累計期間に係る法人税、住民税及び事業税と法人税等調整額については、当該科目を一括して記載しております。</p>

当第2四半期連結会計期間 (自 平成20年7月1日 至 平成20年9月30日)
<p>※1 当第2四半期連結会計期間に係る法人税、住民税及び事業税と法人税等調整額については、当該科目を一括して記載しております。</p>

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第2四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)						
<p>※1 現金及び現金同等物の当第2四半期連結累計期間末残高と当第2四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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">63,417百万円</td> </tr> <tr> <td>有価証券勘定に含まれるMMF</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">63,420百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金	63,417百万円	有価証券勘定に含まれるMMF	2百万円	現金及び現金同等物	63,420百万円
現金及び預金	63,417百万円					
有価証券勘定に含まれるMMF	2百万円					
現金及び現金同等物	63,420百万円					

(株主資本等関係)

当第2四半期連結会計期間末(平成20年9月30日)及び当第2四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20年9月30日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当第2四半期 連結会計期間末
普通株式(株)	476,085,978

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当第2四半期 連結会計期間末
普通株式(株)	1,767,056

3 新株予約権等に関する事項

会社名	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)	当第2四半期 連結会計期間末残高 (百万円)
提出会社	普通株式	55,427,251	—
合計		55,427,251	—

(注) 目的となる株式の数は、平成20年9月30日時点の行使価額に基づく権利行使可能数を記載しております。

4 配当に関する事項

(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20年6月27日 定時株主総会	普通株式	4,746	10	平成20年3月31日	平成20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末後となるもの

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20年11月6日 取締役会	普通株式	4,743	10	平成20年9月30日	平成20年12月4日	利益剰余金

5 株主資本の著しい変動に関する事項

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、連結除外により利益剰余金が38百万円減少し、新規連結により利益剰余金が4,448百万円減少しております。

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

当第2四半期連結会計期間(自 平成20年7月1日 至 平成20年9月30日)

	不動産 賃貸 (百万円)	不動産 販売 (百万円)	完成工事 (百万円)	不動産 流通 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益								
(1) 外部顧客に対する 営業収益	71,625	24,719	40,608	11,443	1,964	150,360	—	150,360
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	563	—	466	78	1,844	2,952	(2,952)	—
計	72,188	24,719	41,074	11,522	3,809	153,313	(2,952)	150,360
営業利益	23,959	3,207	3,910	2,697	376	34,152	(3,365)	30,787

当第2四半期連結累計期間(自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)

	不動産 賃貸 (百万円)	不動産 販売 (百万円)	完成工事 (百万円)	不動産 流通 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益								
(1) 外部顧客に対する 営業収益	151,068	67,184	68,758	22,240	4,140	313,391	—	313,391
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	788	—	1,729	122	2,988	5,629	(5,629)	—
計	151,857	67,184	70,487	22,362	7,128	319,020	(5,629)	313,391
営業利益	57,055	11,109	4,074	4,555	898	77,693	(6,677)	71,016

(注) 1 事業区分の方法

企業集団の事業内容を勘案して区分しております。

2 各事業区分の主な内容は次のとおりであります。

不動産賃貸 : オフィスビル、マンション等の賃貸・管理

不動産販売 : マンション、販売用ビル、戸建住宅および宅地の分譲

完成工事 : 戸建住宅、マンションおよびオフィスビル等の建築および改修工事請負

不動産流通 : 不動産売買の仲介および販売代理受託

その他 : フィットネスクラブ事業、飲食事業、ファイナンス事業など

3 特定目的会社等を利用した不動産事業に係る事業収益および分配金は、当該特定目的会社等の保有する物件の性格ならびに保有目的から、不動産賃貸セグメントまたは不動産販売セグメントの営業収益に含めております。

【所在地別セグメント情報】

当第2四半期連結会計期間(平成20年7月1日から平成20年9月30日まで)及び当第2四半期連結累計期間(平成20年4月1日から平成20年9月30日まで)において、全セグメントの営業収益合計に占める本邦の営業収益の割合が90%を超えているため、記載を省略しております。

【海外営業収益】

当第2四半期連結会計期間(平成20年7月1日から平成20年9月30日まで)及び当第2四半期連結累計期間(平成20年4月1日から平成20年9月30日まで)において、海外営業収益が連結営業収益の10%未満のため、記載を省略しております。

(1 株当たり情報)

1 1 株当たり純資産額

当第2四半期連結会計期間末 (平成20年9月30日)	前連結会計年度末 (平成20年3月31日)
916.64円	900.57円

2 1 株当たり四半期純利益及び潜在株式調整後1株当たり四半期純利益

第2四半期連結累計期間

当第2四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)	
1株当たり四半期純利益	48.48円
潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	42.98円

(注) 1株当たり四半期純利益及び潜在株式調整後1株当たり四半期純利益の算定上の基礎

項目	当第2四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)
四半期連結損益計算書上の四半期純利益(百万円)	23,008
普通株式に係る四半期純利益(百万円)	23,008
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—
普通株式の期中平均株式数(千株)	474,553
潜在株式調整後1株当たり四半期純利益の算定に 用いられた四半期純利益調整額の主要な内訳 (百万円) 支払利息(税額相当額控除後)	694
四半期純利益調整額(百万円)	694
潜在株式調整後1株当たり四半期純利益の算定に 用いられた普通株式増加数の主要な内訳(千株) 新株予約権(注)	76,923
普通株式増加数(千株)	76,923
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の算定に含まれなかった潜在 株式について前連結会計年度末から重要な変動が ある場合の概要	—

(注) 平成20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。

第2四半期連結会計期間

当第2四半期連結会計期間 (自 平成20年7月1日 至 平成20年9月30日)	
1株当たり四半期純利益	22.98円
潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	21.32円

(注) 1株当たり四半期純利益及び潜在株式調整後1株当たり四半期純利益の算定上の基礎

項目	当第2四半期連結会計期間 (自 平成20年7月1日 至 平成20年9月30日)
四半期連結損益計算書上の四半期純利益(百万円)	10,903
普通株式に係る四半期純利益(百万円)	10,903
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—
普通株式の期中平均株式数(千株)	474,497
潜在株式調整後1株当たり四半期純利益の算定に 用いられた四半期純利益調整額の主要な内訳 (百万円) 支払利息(税額相当額控除後)	349
四半期純利益調整額(百万円)	349
潜在株式調整後1株当たり四半期純利益の算定に 用いられた普通株式増加数の主要な内訳(千株) 新株予約権(注)	53,262
普通株式増加数(千株)	53,262
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の算定に含まれなかった潜在 株式について前連結会計年度末から重要な変動が ある場合の概要	—

(注) 平成20年7月1日時点の行使価額に基づいて計算しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2【その他】

中間配当

平成20年11月6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…………… 4,743百万円
- 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20年12月4日

(注) 平成20年9月30日現在の株主名簿および実質株主名簿に記載または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20年11月14日

住友不動産株式会社

取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 吾 妻 裕 ㊞

指定社員
業務執行社員 公認会計士 白 川 芳 樹 ㊞

指定社員
業務執行社員 公認会計士 内 田 正 美 ㊞

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20年4月1日から平成21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20年7月1日から平成20年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20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及び四半期連結キャッシュ・フロー計算書について四半期レビューを行った。この四半期連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は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により行われており、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限定された手続により行われた。

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20年9月30日現在の財政状態、同日をもって終了する第2四半期連結会計期間及び第2四半期連結累計期間の経営成績並びに第2四半期連結累計期間のキャッシュ・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。

追記情報

四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更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棚卸資産の評価に関する会計基準を適用している。

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20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総務本部総務部（大阪） （大阪市北区中ノ島三丁目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 （大阪市中央区北浜一丁目8番16号）

（注）上記の総務本部総務部（大阪）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76期第2四半期(自 平成20年7月1日 至 平成20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。

