

四半期報告書

(第77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】	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 【事業等のリスク】	4
3 【経営上の重要な契約等】	4
4 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】	5
第3 【設備の状況】	14
第4 【提出会社の状況】	15
1 【株式等の状況】	15
2 【株価の推移】	20
3 【役員の状況】	20
第5 【経理の状況】	21
1 【四半期連結財務諸表】	22
2 【その他】	36
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】	37

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22年2月12日

【四半期会計期間】 第77期第3四半期(自 平成21年10月1日 至 平成21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 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】

連結経営指標等

回次	第76期 前第3四半期 連結累計期間	第77期 当第3四半期 連結累計期間	第76期 前第3四半期 連結会計期間	第77期 当第3四半期 連結会計期間	第76期
会計期間	自 平成20年 4月1日 至 平成20年 12月31日	自 平成21年 4月1日 至 平成21年 12月31日	自 平成20年 10月1日 至 平成20年 12月31日	自 平成21年 10月1日 至 平成21年 12月31日	自 平成20年 4月1日 至 平成21年 3月31日
営業収益 (百万円)	486,192	516,761	172,800	186,912	695,239
経常利益 (百万円)	82,724	83,516	26,863	25,503	113,581
四半期(当期)純利益 (百万円)	33,374	47,196	10,366	14,323	46,205
純資産額 (百万円)	—	—	450,377	495,854	454,425
総資産額 (百万円)	—	—	2,959,936	3,039,436	3,006,411
1株当たり純資産額 (円)	—	—	912.05	1,008.05	920.74
1株当たり四半期 (当期)純利益金額 (円)	70.34	99.52	21.86	30.20	97.39
潜在株式調整後 1株当たり四半期 (当期)純利益金額 (円)	62.42	82.28	20.23	26.96	86.30
自己資本比率 (%)	—	—	14.6	15.7	14.5
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△77,129	44,773	—	—	△52,673
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△122,492	△115,097	—	—	△110,146
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	157,080	42,761	—	—	173,431
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高 (百万円)	—	—	72,825	97,392	124,896
従業員数 (名)	—	—	9,362	9,519	9,298

(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3四半期連結会計期間において、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。

3 【関係会社の状況】

当第3四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
印西開発㈱	東京都新宿区	10	不動産賃貸	100	—	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21年12月31日現在

従業員数(名)	9,519 (1,257)
---------	------------------

(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 従業員数欄の（外書）は、臨時従業員の当第3四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21年12月31日現在

従業員数(名)	3,647
---------	-------

(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3四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)	前年同四半期比 (%)
完成工事事業	35,657	7.9

(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3四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)	前年同四半期比 (%)	販売戸数(区画数) (戸・件)	前年同四半期比 (%)
住宅分譲(マンション・戸建)	57,561	44.5	1,053	△11.1
宅地分譲	3,003	△22.1	18	38.5
その他	278	△6.0	-	-
合計	60,843	38.4	1,071	△10.6

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

2 【事業等のリスク】

当第3四半期連結会計期間において、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。

3 【経営上の重要な契約等】

特記すべき事項はありません。

4 【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3四半期連結会計期間の経営成績は下表の通りで、市場環境の悪化により不動産賃貸事業が減収減益となったものの、分譲マンションの販売が好調に推移した不動産販売事業で大幅な増収となったほか、完成工事業や不動産流通事業が大幅増益となり業績を牽引、営業収益1,869億円（前年同期比+8.2%）、営業利益335億円（同△3.6%）、経常利益255億円（同△5.1%）となりました。

特別損益は、投資有価証券評価損の減少により前年同期比68億円改善、当期純利益は143億円（前年同期比+38.2%）となりました。

（百万円）

	前第3四半期連結会計期間 (20.10.1~20.12.31)	当第3四半期連結会計期間 (21.10.1~21.12.31)	増減
営業収益	172,800	186,912	+14,112
営業利益	34,814	33,563	△1,250
経常利益	26,863	25,503	△1,360
純利益	10,366	14,323	+3,956

主要セグメント別の概況

（百万円）

営業収益		前第3四半期連結会計期間 (20.10.1~20.12.31)	当第3四半期連結会計期間 (21.10.1~21.12.31)	増減
連結計	不動産賃貸	73,265	70,209	△3,056
	不動産販売	43,975	60,843	+16,868
	完成工事	46,230	44,740	△1,489
	不動産流通	8,956	10,329	+1,372
連結計		172,800	186,912	+14,112

（百万円）

営業利益		前第3四半期連結会計期間 (20.10.1~20.12.31)	当第3四半期連結会計期間 (21.10.1~21.12.31)	増減
連結計	不動産賃貸	24,087	20,982	△3,105
	不動産販売	7,572	7,135	△437
	完成工事	4,909	5,885	+976
	不動産流通	947	1,988	+1,040
連結計		34,814	33,563	△1,250

<不動産賃貸事業部門>

当第3四半期連結会計期間は、前期に竣工した「住友不動産六本木通ビル」などの通期稼働に加え、前上半期までに実施した既存ビルの賃料増額改定などが業績に寄与した一方で、景気低迷による需要縮小の影響により既存ビルの空室率が上昇、前年同期比で減収減益となりました。

当第3四半期に竣工した「住友不動産品川シーサイドビル」をはじめ、「住友不動産汐留浜離宮ビル」、「住友不動産青葉台タワー」など当期に竣工したビルのテナント募集は、ほぼ終了しました。

	前第3四半期末 (20.12月末)	前期末 (21.3月末)	当第3四半期末 (21.12月末)
既存ビル空室率	4.4%	5.1%	7.9%

<不動産販売事業部門>

当第3四半期連結会計期間は、「大崎ウエストシティタワーズ」、「シティタワー麻布十番」など、マンション、戸建、宅地の合計で1,071戸（前年同期比△127戸）を販売計上しました。

マンションの契約戸数は1,345戸（前年同期比+554戸）と、平成18年3月期の第1四半期（1,325戸）以来、4年ぶりの水準に回復しました。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（4,200戸）に対する契約率は約81%（期首時点15%、前年同期 91%）に進捗しました。

	前第3四半期連結会計期間 (20.10.1~20.12.31)	当第3四半期連結会計期間 (21.10.1~21.12.31)	増減
マンション契約戸数	791	1,345	+554
計上戸数	1,198	1,071	△127
マンション・戸建	1,185	1,053	△132
宅地	13	18	+5

<完成工事（ハウジング）事業部門>

当第3四半期連結会計期間の新築そっくりさん事業は、計上棟数の減少により前年同期比減収となったものの、受注棟数は2年前の過去最高水準を上回るペースに回復しました。一方、注文住宅事業は、売上高、受注棟数ともにほぼ前年同期並みとなりました。

その結果、住友不動産シスコン(株)などを含めた同事業部門の業績は、前年同期比3.2%の減収となりましたが、経費削減効果などにより利益率が改善、営業利益は同+19.9%と大幅増益となりました。

	前第3四半期連結会計期間 (20.10.1~20.12.31)	当第3四半期連結会計期間 (21.10.1~21.12.31)	増減
受注棟数	1,923	2,146	+223
新築そっくりさん	1,576	1,795	+219
注文住宅	347	351	+4
計上棟数	2,635	2,588	△47
新築そっくりさん	2,083	2,072	△11
注文住宅	552	516	△36

売上高（百万円）	41,366	40,582	△784
新築そっくりさん	25,735	24,997	△737
注文住宅	15,631	15,584	△47

<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3四半期連結会計期間は、主力の仲介事業で、中古住宅の取引環境が一段と回復、仲介件数は前年同期比+15.8%、取扱高は同+1.6%となりました。

前年同期比15.3%の増収となったのに加え、経費削減効果などにより利益率が改善、営業利益はほぼ倍増（同+109.8%）となりました。

	前第3四半期連結会計期間 (20.10.1~20.12.31)	当第3四半期連結会計期間 (21.10.1~21.12.31)	増減
仲介件数	6,315	7,314	+999
取扱高（百万円）	183,666	186,552	+2,885
取扱単価（百万円）	29.0	25.5	△3.5

<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の当第3四半期連結会計期間は、営業収益3,130百万円（前年同期比△483百万円）、営業利益347百万円（同△0百万円）を計上いたしました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当第3四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 10,483百万円（前年同期比 +20,080百万円）

投資活動によるキャッシュ・フロー △43,398百万円（前年同期比 △33,325百万円）

財務活動によるキャッシュ・フロー 29,338百万円（前年同期比 +299百万円）

となり、現金及び現金同等物は3,948百万円減少して97,392百万円となりました。

<営業活動によるキャッシュ・フロー>

当第3四半期の経常利益が255億円となったほか、分譲マンションの販売が好調で、たな卸資産の原価回収が進んだ一方、法人税の中間納付等で150億円を支払った結果、営業キャッシュ・フローは104億円の収入となりました。前年同期比では、たな卸資産のキャッシュ・フローを中心に200億円の改善となりました。

<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357億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約55億円返還した結果、433億円の支出となりました。前年同期比では、有形固定資産投資の増加を主因として、333億円減少しました。

<財務活動によるキャッシュ・フロー>

有利子負債は387億円の増加となりましたが、中間配当の実施などにより、ほぼ前年同期並みの293億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3四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）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。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、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障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収行為を行う場合
- 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収者の利益を実現する経営を行うような行為
 - ③ 会社の資産を買収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) 強圧的二段階買収（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収行為を行う場合
- (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、当第3四半期連結会計期間末日（平成21年12月31日）現在における委員は、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）の3名であります。

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いたします。

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）当社の株式等（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）当社の株式等（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、当社の株式等の保有者の株券等保有割合（金融商品取引法第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、当社の株式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3四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㈱	住友不動産 品川シーサイド ビル	東京都 品川区	鉄骨造 地上11階 地下1階	21,771	3,261	7,360	14,236	21,597	平成21年11月

(2) 設備の新設、除却等の計画

① 重要な設備の新設等

当第3四半期連結会計期間において、新たに確定した重要な設備の新設計画はありません。

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3四半期会計期間末 現在発行数(株) (平成21年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成22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) 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22年2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）（以下「割当先」といいます。）に対して、第1回新株予約権（以下「本新株予約権」といいます。）を割当発行しております。

	第3四半期会計期間末現在 (平成21年12月31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)	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)2(1)に記載する行使価額で除して得られる最大整数
新株予約権の行使時の払込金額(円)	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「永久劣後ローン債権」という。）額とし、その価額は本新株予約権1個につき、金5,000,000円
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 ただし、組織再編成行為の効力発生日から14日後に先立つ30日以内の当社指定期間は、本新株予約権を行使できない。
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) 2

<p>新株予約権の行使の条件</p>	<p>(1) 各本新株予約権の一部行使はできない。 (2) (1)にかかわらず、平成20年2月22日から平成26年2月22日までの間（ただし、当該期間の最終日が銀行営業日でない場合には翌銀行営業日を当該期間の最終日とし、かかる翌銀行営業日が翌暦月となる場合には直前の銀行営業日を当該期間の最終日とする。）においては、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める期間においてのみ、各本新株予約権を行使することができる。 ①劣後ローン契約に基づく利息の支払が繰り延べられた場合、又は停止した場合 当該事由が生じた日以降の期間 ②当社の普通株式について、日本のいずれかの金融商品取引所において上場廃止された場合、又は取引所金融商品市場において当社の普通株式が整理銘柄又は整理ポストに指定された場合（ただし、いずれの場合においても、上場廃止基準に抵触しない、又は抵触するおそれのない状況において、任意に上場廃止申請を行った場合であって、他の金融商品取引所に当社の普通株式が上場されている場合を除く。） 当該事由が生じた日以降の期間 ③当社の普通株式が上場廃止となる合併、株式交換及び株式移転その他これらに準ずる会社組織の変更に係る行為が行われることが公表された場合 当該事由が生じた日以降の期間 ④当社に対して公開買付け開始公告（金融商品取引法第27条の3第1項に規定する公告をいう。）がなされた場合当該公告に係る公開買付けが終了した時又は中止されることが公表された時までの期間 ⑤当社が各本新株予約権の新株予約権者に対して行使制限を解除する旨を書面で通知した場合 当該通知で定める期間（ただし、当該通知において期間に関する定めがない場合、新株予約権者が当該通知を受領した日以降の期間） (3) 永久劣後ローン債権の全額の返済がなされた日以降、本新株予約権の行使はできない。</p>
<p>新株予約権の譲渡に関する事項</p>	<p>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。</p>
<p>代用払込みに関する事項</p>	<p>各本新株予約権の行使に際して出資される財産は、永久劣後ローン債権額とし、その価額は本新株予約権1個につき金5,000,000円</p>
<p>組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項</p>	<p>当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）等の組織再編成行為を行う場合は、組織再編成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、組織再編成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、再編対象会社が永久劣後ローン債権に係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。</p>

(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 (1) 各本新株予約権の行使に際して出資される永久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17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) 3 本新株予約権に関する欄外記載事項

(1) 本新株予約権はその行使価額が各行使の効力発生日以降、修正されるものであり、その特質は次のとおりである。

① 割当株式数が増えたり減ったりする旨

本新株予約権は、株価の下落により、各本新株予約権の行使により取得されることとなる当社普通株式の数（以下「割当株式数」という。）が下記②に記載する算式によって算出される数に増加する。

② 割当株式数の修正基準及び修正頻度並びに行使価額の下限及び割当株式数の上限
 割当株式数は、次の算式により算出される最大整数とする。

$$\text{割当株式数} = 5,000,000 \text{円} \div \text{その時点における有効な行使価額}$$

平成20年2月22日以降、行使価額は、本新株予約権の各行使の効力発生日（以下「修正日」という。）以降、修正日の前日まで（当日を含む。）の20連続取引日（ただし、株式会社東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値（気配表示を含む。以下同じ。）のない日は除き、修正日の前日が取引日でない場合には、当該前日の直前の終値のある取引日までの20連続取引日とする。）の毎日の終値の平均値の95%に相当する金額（1円未満の端数が生じたときはこれを切り捨てる。）に修正される。下限行使価額は、1,087円とする。ただし、時価以下発行、株式分割等により、下限行使価額は調整される。また、下限行使価額の調整がなされない限り、本新株予約権1個が行使された場合における割当株式数の上限は、上記算式によって5,000,000円を下限行使価額で除した最大整数（4,599株）となる（本新株予約権全てが行使された場合には、110,395,584株発行され、その数は、平成21年12月31日現在の当社発行済株式数に対して23.2%となる。）。

③ 当社の決定による新株予約権の全部の取得を可能とする旨の条項の有無

本新株予約権は、取得条項（会社法第236条第1項第7号に掲げる事項）の定めはない。

なお、当社は、新株予約権者との間で、本新株予約権の割当契約において、合意により本新株予約権を買い取ることができる旨、永久劣後ローン債権の弁済額に対応する個数の本新株予約権を無償で譲り受けすることができる旨の合意を行っている。

(2) 上記(1)以外の本新株予約権に係る欄外記載事項

①企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第9項に規定するデリバティブ取引その他の取引の内容
該当事項はない。

②本新株予約権に表示された権利の行使に関する事項についての新株予約権者と当社との間の取決めの
内容

当社は、新株予約権者との間で、本新株予約権の割当契約において、以下の合意を行っている。

(a) 上記本新株予約権の行使の条件(2)と同一の内容の行使条件とすること

(b) 新株予約権者は、本新株予約権を行使しようとする日を含む暦月において当該行使により取得することとなる当社普通株式数が平成20年2月22日(本新株予約権の割当日)における当社の上場株式数の10%を超えることとなる場合には、次に掲げる場合を除き、その10%を超える部分に係る本新株予約権の行使を行うことができないこと。

- ・ 当社普通株式が上場廃止となる合併等が行われることが公表された時から、当該合併等がなされた時又は当該合併等がなされないことが公表された時までの間
- ・ 当社に対して公開買付けの公告がなされた時から、当該公開買付けが終了した時又は中止されることが公表された時までの間
- ・ 取引所金融商品市場において当社普通株式が監理銘柄若しくは監理ポスト、又は整理銘柄若しくは整理ポストに指定された時から当該指定が解除されるまでの間
- ・ 本新株予約権の行使価額が発行決議日(平成20年2月7日)の株式会社東京証券取引所の売買立会における当社普通株式の終値以上の場合
- ・ 本新株予約権の行使期間の末日の2ヶ月前から行使期間の末日までの間

③当社の株券の売買に関する事項についての新株予約権者と当社との取決めの内容
かかる取決めはない。

④当社の株券の貸借に関する事項についての新株予約権者と当社または当社の特別利害関係者等との取
決めの内容

新株予約権者と当社との間で、本新株予約権の割当契約において、新株予約権者は、本新株予約権の行使ができなくなった場合を除き、本新株予約権の行使により取得することとなる当社普通株式の数の範囲内で行う当社普通株式の売付け等以外の本新株予約権の行使に関わる空売りを目的とした当社普通株式の借株を行わない旨の取決めを行っている。

当社の知る限り、新株予約権者と当社の特別利害関係者等とのかかる取決めはない。

⑤その他投資家の保護を図るために必要な事項

当社と新株予約権者との間で、上記のほか、本新株予約権の内容を実質的に変更するような条件等の合意はない。

(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21年10月1日～ 平成21年12月31日	—	476,085,978	—	122,805	—	132,742

(5) 【大株主の状況】

大量保有報告書等の写しの送付がなく、当第3四半期会計期間において、大株主の異動は把握しておりません。

(6) 【議決権の状況】

当第3四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ず、記載することができませんので、直前の基準日である平成21年9月30日の株主名簿により記載しております。

① 【発行済株式】

平成21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1,840,000	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 472,721,000	472,721	—
単元未満株式	普通株式1,524,978	—	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	—	472,721	—

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式648株が含まれております。

② 【自己株式等】

平成21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	1,840,000	—	1,840,000	0.39
計	—	1,840,000	—	1,840,000	0.39

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21年 4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	1,361	1,451	1,836	1,978	2,165	2,025	1,843	1,741	1,819
最低(円)	1,100	1,181	1,411	1,502	1,843	1,604	1,536	1,366	1,444

(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 【役員の様況】

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様動は、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) 役職の様動

新役名及び新職名		旧役名及び旧職名		氏名	異動年月日
代表取締役	社長室担当	代表取締役	ビル事業本部長	中村 芳文	平成21年9月1日
取締役	ビル事業本部長	取締役	マンション事業本部長	仁島 浩順	平成21年9月1日
取締役	マンション事業本部長 兼用地開発本部長	取締役	用地開発本部長	小林 正人	平成21年9月1日
取締役	経営企画本部長	取締役	財務本部長	竹村 信昭	平成21年10月20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。

なお、前第3四半期連結会計期間（平成20年10月1日から平成20年12月31日まで）および前第3四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年12月31日まで）は、改正前の四半期連結財務諸表規則に基づき、当第3四半期連結会計期間（平成21年10月1日から平成21年12月31日まで）および当第3四半期連結累計期間（平成21年4月1日から平成21年12月31日まで）は、改正後の四半期連結財務諸表規則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、前第3四半期連結会計期間（平成20年10月1日から平成20年12月31日まで）および前第3四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年12月31日まで）に係る四半期連結財務諸表について、また、当第3四半期連結会計期間（平成21年10月1日から平成21年12月31日まで）および当第3四半期連結累計期間（平成21年4月1日から平成21年12月31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3四半期連結会計期間末 (平成21年12月31日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	97,389	124,894
受取手形及び営業未収入金	11,741	11,559
有価証券	3,402	2
販売用不動産エクイティ	※1 62,395	※1 50,085
販売用不動産	269,327	262,871
仕掛販売用不動産	230,282	249,662
未成工事支出金	6,369	4,555
その他のたな卸資産	※2 1,468	※2 1,794
繰延税金資産	12,076	10,569
その他	36,930	44,555
貸倒引当金	△737	△734
流動資産合計	730,646	759,815
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	486,399	464,693
減価償却累計額	△178,576	△166,766
建物及び構築物（純額）	307,822	297,927
土地	1,461,495	1,438,070
リース資産	1,134	868
減価償却累計額	△338	△153
リース資産（純額）	795	715
建設仮勘定	73,077	61,823
その他	16,397	15,844
減価償却累計額	△13,461	△12,973
その他（純額）	2,935	2,871
有形固定資産合計	1,846,126	1,801,408
無形固定資産		
借地権	50,243	50,207
その他	1,567	1,456
無形固定資産合計	51,810	51,663
投資その他の資産		
投資有価証券	211,009	188,710
長期貸付金	3,443	3,262
敷金及び保証金	168,212	170,089
繰延税金資産	13,523	17,856
その他	28,890	28,187
貸倒引当金	△14,227	△14,582
投資その他の資産合計	410,852	393,523
固定資産合計	2,308,790	2,246,595
資産合計	3,039,436	3,006,411

(単位：百万円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成21年12月31日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成21年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	22,715	39,691
短期借入金	250,150	270,970
1年内返済予定の長期借入金	170,445	120,410
コマーシャル・ペーパー	142,500	174,900
1年内償還予定の社債	80,000	40,000
未払法人税等	15,656	17,317
賞与引当金	579	2,789
預り金	166,161	173,179
その他	65,264	59,945
流動負債合計	913,471	899,202
固定負債		
社債	300,000	330,000
長期借入金	959,606	911,347
退職給付引当金	5,084	4,987
役員退職慰労引当金	180	209
預り敷金及び保証金	173,994	179,227
長期預り金	184,379	221,252
その他	6,865	5,760
固定負債合計	1,630,109	1,652,784
負債合計	2,543,581	2,551,986
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	132,748	132,749
利益剰余金	243,370	208,457
自己株式	△3,526	△3,493
株主資本合計	495,396	460,519
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△8,295	△15,772
繰延ヘッジ損益	△3,201	△2,317
為替換算調整勘定	△5,843	△5,761
評価・換算差額等合計	△17,339	△23,852
少数株主持分	17,798	17,757
純資産合計	495,854	454,425
負債純資産合計	3,039,436	3,006,411

(2) 【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20年4月1日 至平成20年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年12月31日)
営業収益	486,192	516,761
営業原価	343,353	371,784
売上総利益	142,838	144,976
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	16,309	16,204
賞与引当金繰入額	12	9
退職給付費用	226	285
広告宣伝費	8,264	8,426
貸倒引当金繰入額	119	7
役員退職慰労引当金繰入額	22	15
その他	12,053	11,901
販売費及び一般管理費合計	37,007	36,851
営業利益	105,830	108,125
営業外収益		
受取利息及び配当金	3,512	2,422
その他	460	490
営業外収益合計	3,972	2,913
営業外費用		
支払利息	22,173	22,470
その他	4,905	5,052
営業外費用合計	27,078	27,523
経常利益	82,724	83,516
特別利益		
固定資産売却益	9	—
投資有価証券売却益	27	1
過年度損益修正益	※1 987	※1 —
受取補償金	—	104
賃借料精算益	※2 —	※2 631
その他	5	3
特別利益合計	1,030	740
特別損失		
たな卸資産評価損	13,769	—
固定資産除却損	947	83
投資有価証券評価損	9,994	3,489
その他	350	67
特別損失合計	25,062	3,641
税金等調整前四半期純利益	58,693	80,615
法人税等	※3 24,777	※3 32,503
少数株主利益	540	914
四半期純利益	33,374	47,196

【第3四半期連結会計期間】

(単位：百万円)

	前第3四半期連結会計期間 (自平成20年10月1日 至平成20年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (自平成21年10月1日 至平成21年12月31日)
営業収益	172,800	186,912
営業原価	125,662	140,186
売上総利益	47,137	46,726
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	5,828	5,766
賞与引当金繰入額	12	9
退職給付費用	73	115
広告宣伝費	2,608	3,132
貸倒引当金繰入額	18	△19
役員退職慰労引当金繰入額	7	6
その他	3,774	4,149
販売費及び一般管理費合計	12,322	13,162
営業利益	34,814	33,563
営業外収益		
受取利息及び配当金	1,255	1,013
その他	123	225
営業外収益合計	1,378	1,238
営業外費用		
支払利息	7,832	7,463
その他	1,496	1,836
営業外費用合計	9,329	9,299
経常利益	26,863	25,503
特別利益		
固定資産売却益	0	—
投資有価証券売却益	27	—
賃借料精算益	※1 0	※1 631
その他	0	—
特別利益合計	27	631
特別損失		
固定資産除却損	919	9
投資有価証券評価損	6,954	1,873
その他	347	64
特別損失合計	8,221	1,947
税金等調整前四半期純利益	18,670	24,186
法人税等	※2 8,257	※2 9,601
少数株主利益	46	261
四半期純利益	10,366	14,323

(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年12月31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	58,693	80,615
減価償却費	13,110	12,819
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△1,619	△352
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	203	97
たな卸資産評価損	13,769	—
固定資産売却損益 (△は益)	△8	—
固定資産除却損	947	83
投資有価証券売却損益 (△は益)	205	54
投資有価証券評価損益 (△は益)	9,994	3,489
受取利息及び受取配当金	△3,512	△2,422
支払利息	22,173	22,470
販売用不動産エクイティの増減額 (△は増加)	△14,070	△12,310
売上債権の増減額 (△は増加)	2,647	△182
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△67,092	12,234
営業貸付金の増減額 (△は増加)	2,402	538
仕入債務の増減額 (△は減少)	△15,406	△16,975
前受金の増減額 (△は減少)	1,990	4,580
その他	△47,549	△5,351
小計	△23,119	99,389
利息及び配当金の受取額	3,511	2,422
利息の支払額	△22,000	△21,441
法人税等の支払額	△35,520	△35,596
営業活動によるキャッシュ・フロー	△77,129	44,773
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	△76,992	△54,468
有形固定資産の売却による収入	3,725	1
投資有価証券の取得による支出	△12,030	△14,139
投資有価証券の売却による収入	6,373	1,513
敷金及び保証金の差入による支出	△2,651	△954
敷金及び保証金の回収による収入	8,275	2,244
預り敷金及び保証金の返還による支出	△10,351	△17,239
預り敷金及び保証金の受入による収入	19,701	11,999
共同投資事業出資預託金の受入による収入	39,751	16,867
共同投資事業出資預託金の返還による支出	△99,211	△60,598
その他	918	△322
投資活動によるキャッシュ・フロー	△122,492	△115,097

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年12月31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)	127,850	△20,820
コマーシャル・ペーパーの増減額 (△は減少)	31,100	△32,400
社債の発行による収入	—	50,000
社債の償還による支出	△15,000	△40,000
長期借入れによる収入	109,401	153,000
長期借入金の返済による支出	△75,519	△54,706
自己株式の純増減額 (△は増加)	△740	△35
配当金の支払額	△9,489	△9,485
少数株主への配当金の支払額	△1,018	△848
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)	10,841	△7,398
その他	△20,344	5,455
財務活動によるキャッシュ・フロー	157,080	42,761
現金及び現金同等物に係る換算差額	△68	56
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△42,609	△27,506
現金及び現金同等物の期首残高	116,535	124,896
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	479	1
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 72,825	※1 97,392

【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3四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31日)	
1	連結範囲に関する事項の変更 重要性が増したため、当第3四半期連結会計期間から印西開発㈱を連結の範囲に含めております。
2	会計処理基準に関する事項の変更 完成工事高及び完成工事原価の計上基準の変更 請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用しておりましたが、「工事契約に関する会計基準」(企業会計基準第15号 平成19年12月27日)及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日)を第1四半期連結会計期間より適用し、第1四半期連結会計期間に着手した工事契約から、当第3四半期連結会計期間末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準(工事の進捗率の見積りは原価比例法)を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。 なお、当第3四半期連結会計期間末においては工事進行基準を適用しているものがないため、これによる営業収益、営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益への影響はありません。

【表示方法の変更】

当第3四半期連結会計期間 (自 平成21年10月1日 至 平成21年12月31日)	
四半期連結貸借対照表関係	前第3四半期連結会計期間において、流動資産の「その他」に含めていた「繰延税金資産」および投資その他の資産の「その他」に含めていた「繰延税金資産」については、財務諸表の比較可能性を向上させるため、当第3四半期連結会計期間では区分掲記しております。なお、前第3四半期連結会計期間における流動資産の繰延税金資産の金額は11,755百万円、投資その他の資産の繰延税金資産の金額は14,182百万円であります。

【簡便な会計処理】

当第3四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31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3四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21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。 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3四半期連結会計期間末 (平成21年12月31日)	前連結会計年度末 (平成21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1,362百万円、商品62百万円、貯蔵品43百万円であります。</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1,701百万円、商品51百万円、貯蔵品42百万円であります。</p>

(四半期連結損益計算書関係)

第3四半期連結累計期間

前第3四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年12月31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 _____</p> <p>※3 当第3四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>	<p>※1 _____</p> <p>※2 米国連結子会社において、保有資産の底地を購入したため支払いが不要となった借地料の精算益631百万円であります。</p> <p>※3 同左</p>

第3四半期連結会計期間

前第3四半期連結会計期間 (自平成20年10月1日 至平成20年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (自平成21年10月1日 至平成21年12月31日)
<p>※1 _____</p> <p>※2 当第3四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>	<p>※1 米国連結子会社において、保有資産の底地を購入したため支払いが不要となった借地料の精算益631百万円であります。</p> <p>※2 _____</p>

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前第3四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年12月31日)												
<p>※1 現金及び現金同等物の当第3四半期連結累計期間末残高と当第3四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;">72,822百万円</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 style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">72,825百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金	72,822百万円	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	72,825百万円	<p>※1 現金及び現金同等物の当第3四半期連結累計期間末残高と当第3四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;">97,389百万円</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 style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">97,392百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金	97,389百万円	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	97,392百万円
現金及び預金	72,822百万円												
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	72,825百万円												
現金及び預金	97,389百万円												
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	97,392百万円												

(株主資本等関係)

当第3四半期連結会計期間末(平成21年12月31日)及び当第3四半期連結累計期間(自平成21年4月1日至平成21年12月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当第3四半期 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3四半期 連結会計期間末
普通株式(株)	1,849,134

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3四半期 連結会計期間末残高 (百万円)
提出会社	普通株式	75,000,000	—
合計		75,000,000	—

(注) 目的となる株式の数は、平成21年12月31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21年6月26日 定時株主総会	普通株式	4,742	10	平成21年3月31日	平成21年6月29日	利益剰余金
平成21年11月5日 取締役会	普通株式	4,742	10	平成21年9月30日	平成21年12月4日	利益剰余金

(2) 基準日が当連結会計年度の開始の日から当四半期連結会計期間末までに属する配当のうち、配当の効力発生日が当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。

5 株主資本の著しい変動に関する事項

当第3四半期連結会計期間より、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2,799百万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】

前第3四半期連結会計期間(自 平成20年10月1日 至 平成20年12月31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	72,736	43,975	45,411	8,915	1,762	172,800	—	172,800
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	529	—	819	41	1,852	3,242	(3,242)	—
計	73,265	43,975	46,230	8,956	3,614	176,042	(3,242)	172,800
営業利益	24,087	7,572	4,909	947	347	37,865	(3,050)	34,814

当第3四半期連結会計期間(自 平成21年10月1日 至 平成21年12月31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	69,462	60,843	44,262	10,271	2,071	186,912	—	186,912
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	746	—	478	57	1,058	2,340	(2,340)	—
計	70,209	60,843	44,740	10,329	3,130	189,253	(2,340)	186,912
営業利益	20,982	7,135	5,885	1,988	347	36,338	(2,774)	33,563

前第3四半期連結累計期間(自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31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	223,804	111,159	114,169	31,155	5,902	486,192	—	486,192
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	1,318	—	2,548	163	4,840	8,871	(8,871)	—
計	225,123	111,159	116,717	31,319	10,743	495,063	(8,871)	486,192
営業利益	81,143	18,681	8,984	5,503	1,246	115,558	(9,727)	105,830

当第3四半期連結累計期間(自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31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	219,491	148,539	110,822	31,394	6,513	516,761	—	516,761
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	1,627	—	1,543	153	3,048	6,371	(6,371)	—
計	221,119	148,539	112,365	31,547	9,562	523,133	(6,371)	516,761
営業利益	77,700	19,692	11,770	6,431	1,237	116,832	(8,707)	108,125

(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】

前第3四半期連結会計期間（平成20年10月1日から平成20年12月31日まで）及び当第3四半期連結会計期間（平成21年10月1日から平成21年12月31日まで）並びに前第3四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年12月31日まで）及び当第3四半期連結累計期間（平成21年4月1日から平成21年12月31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】

前第3四半期連結会計期間（平成20年10月1日から平成20年12月31日まで）及び当第3四半期連結会計期間（平成21年10月1日から平成21年12月31日まで）並びに前第3四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年12月31日まで）及び当第3四半期連結累計期間（平成21年4月1日から平成21年12月31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3四半期連結会計期間末 (平成21年12月31日)	前連結会計年度末 (平成21年3月31日)
1,008.05円	920.74円

2 1株当たり四半期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額

第3四半期連結累計期間

前第3四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年12月31日)
1株当たり四半期純利益金額 70.34円 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額 62.42円	1株当たり四半期純利益金額 99.52円 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額 82.28円

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

項目	前第3四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年12月31日)
四半期連結損益計算書上の四半期純利益(百万円)	33,374	47,196
普通株式に係る四半期純利益(百万円)	33,374	47,196
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)	474,465	474,249
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)	1,043	907
四半期純利益調整額(百万円)	1,043	907
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	110,395
普通株式増加数(千株)	76,923	110,395
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) 前第3四半期連結累計期間は、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。

当第3四半期連結累計期間は、平成21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3四半期連結会計期間

前第3四半期連結会計期間 (自 平成20年10月1日 至 平成20年12月31日)		当第3四半期連結会計期間 (自 平成21年10月1日 至 平成21年12月31日)	
1株当たり四半期純利益金額	21.86円	1株当たり四半期純利益金額	30.20円
潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	20.23円	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	26.96円

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

項目	前第3四半期連結会計期間 (自 平成20年10月1日 至 平成20年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (自 平成21年10月1日 至 平成21年12月31日)
四半期連結損益計算書上の四半期純利益(百万円)	10,366	14,323
普通株式に係る四半期純利益(百万円)	10,366	14,323
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)	474,292	474,242
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)	348	294
四半期純利益調整額(百万円)	348	294
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)	55,427	68,027
普通株式増加数(千株)	55,427	68,027
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) 前第3四半期連結会計期間は、平成20年10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3四半期連結会計期間は、平成21年10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)

当第3四半期連結会計期間
(自 平成21年10月1日
至 平成21年12月31日)

平成22年1月1日以降、下記条件の国内普通社債を発行いたしました。

(1) 第71回無担保社債

- ① 発行会社 住友不動産㈱
- ② 発行総額 10,000百万円
- ③ 発行価格 額面100円につき金100円
- ④ 利率 年1.28%
- ⑤ 払込期日 平成22年2月2日
- ⑥ 償還期限 平成27年2月2日
- ⑦ 資金の用途 社債償還資金

2 【その他】

中間配当

平成21年11月5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…………… 4,742百万円
- 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21年12月4日

(注) 平成21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21年 2月13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3四半期連結会計期間（平成20年10月1日から平成20年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20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12月31日現在の財政状態、同日をもって終了する第3四半期連結会計期間及び第3四半期連結累計期間の経営成績並びに第3四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。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成22年 2月12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 山 元 太 志 ㊞

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21年4月1日から平成22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21年10月1日から平成21年12月31日まで)及び第3四半期連結累計期間(平成21年4月1日から平成21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であり、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21年12月31日現在の財政状態、同日をもって終了する第3四半期連結会計期間及び第3四半期連結累計期間の経営成績並びに第3四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。

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22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 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 (大阪市中央区北浜一丁目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77期第3四半期(自 平成21年10月1日 至 平成21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。

