

四半期報告書

(第78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 【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】	11
第4 【提出会社の状況】	12
1 【株式等の状況】	12
2 【株価の推移】	17
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】	34
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】	35

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11月12日
【四半期会計期間】	第78期第2四半期(自 平成22年7月1日 至 平成22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77期 前第2四半期 連結累計期間	第78期 当第2四半期 連結累計期間	第77期 前第2四半期 連結会計期間	第78期 当第2四半期 連結会計期間	第77期
会計期間	自 平成21年 4月1日 至 平成21年 9月30日	自 平成22年 4月1日 至 平成22年 9月30日	自 平成21年 7月1日 至 平成21年 9月30日	自 平成22年 7月1日 至 平成22年 9月30日	自 平成21年 4月1日 至 平成22年 3月31日
営業収益 (百万円)	329,849	375,723	180,482	191,660	719,635
経常利益 (百万円)	58,012	54,638	27,463	25,502	100,464
四半期(当期)純利益 (百万円)	32,873	27,752	15,873	12,395	52,662
純資産額 (百万円)	—	—	492,466	523,598	507,400
総資産額 (百万円)	—	—	3,019,432	3,147,349	3,168,097
1株当たり純資産額 (円)	—	—	1,000.21	1,064.54	1,030.93
1株当たり四半期 (当期)純利益金額 (円)	69.32	58.52	33.47	26.14	111.04
潜在株式調整後 1株当たり四半期 (当期)純利益金額 (円)	57.28	51.57	29.36	22.89	92.11
自己資本比率 (%)	—	—	15.7	16.0	15.4
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	34,290	30,051	—	—	93,801
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△71,699	△55,185	—	—	△167,592
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	13,422	5,379	—	—	98,437
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高 (百万円)	—	—	101,339	129,785	149,315
従業員数 (名)	—	—	9,566	9,769	9,552

(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2四半期連結会計期間において、重要な関係会社の異動はありません。

4 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成22年9月30日現在

従業員数(名)	9,769 (1,276)
---------	------------------

- (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22年9月30日現在

従業員数(名)	3,903
---------	-------

- (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】

生産、受注及び販売の状況については、「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」における各セグメントの業績に関連付けて記載しております。

2 【事業等のリスク】

当第2四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1,916億円（前年同期比+6.2%）、営業利益343億円（同△5.3%）、経常利益255億円（同△7.1%）となりました。

オフィスビル市況悪化の影響により不動産賃貸事業が減収減益となりましたが、分譲マンションの販売が好調な不動産販売事業で大幅な増収増益となりました。

特別損益は、投資有価証券評価損41億円など合計44億円の特別損失を計上、差引44億円の損失（前年同期比39億円の悪化）となりました。その結果、当第2四半期の純利益は123億円（前年同期比△21.9%）となりました。

なお、当第2四半期連結累計期間の業績は、平成22年5月12日の公表予想（営業収益3,450億円、営業利益650億円、経常利益480億円、純利益270億円）を上回っており、通期業績予想に対する経常利益進捗率も54%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。

(百万円)

	前第2四半期連結会計期間 (21.7.1~21.9.30)	当第2四半期連結会計期間 (22.7.1~22.9.30)	増減
営業収益	180,482	191,660	+11,178
営業利益	36,271	34,365	△1,906
経常利益	27,463	25,502	△1,960
純利益	15,873	12,395	△3,477

主要セグメント別の概況

(百万円)

営業収益		前第2四半期連結会計期間 (21.7.1~21.9.30)	当第2四半期連結会計期間 (22.7.1~22.9.30)	増減
営業収益	不動産賃貸	71,482	67,739	△3,742
	不動産販売	58,459	70,571	+12,112
	完成工事	38,259	40,524	+2,265
	不動産流通	11,371	11,953	+582
連結計		180,482	191,660	+11,178

(百万円)

営業利益		前第2四半期連結会計期間 (21.7.1~21.9.30)	当第2四半期連結会計期間 (22.7.1~22.9.30)	増減
営業利益	不動産賃貸	23,218	17,595	△5,622
	不動産販売	8,922	12,162	+3,239
	完成工事	4,052	4,004	△48
	不動産流通	2,694	3,510	+815
連結計		36,271	34,365	△1,906

<不動産賃貸事業部門>

当第2四半期連結会計期間は、前期に竣工した「住友不動産西新宿ビル」、「住友不動産汐留浜離宮ビル」などの通期稼働が業績に寄与した一方で、前下半期に需要が停滞した影響により既存ビルの空室率が上昇、賃料減額改定の影響などと相まって、前年同期比で減収減益となりました。通期予想に対する営業利益進捗率は53%と、計画通り順調に推移していると判断しております。

大型ビルを中心にテナント需要は回復基調で推移しており、当上半期の解約面積は平年並みに減少した一方、それを上回る新規契約を確保、第3四半期以降、空室率は改善に転じる見通しです。また、当第2四半期までに竣工した「住友不動産飯田橋ファーストタワー」、「住友不動産渋谷ファーストタワー」など、当期竣工ビルのテナント募集も順調に進捗しております。

	前第2四半期末 (21.9月末)	前期末 (22.3月末)	当第2四半期末 (22.9月末)
既存ビル空室率	7.1%	8.4%	9.0%

<不動産販売事業部門>

当第2四半期連結会計期間は、「シティタワーズ豊洲 ザ・シンボル」など、マンション、戸建、宅地の合計で1,368戸（前年同期比+255戸）を販売計上いたしました。前年同期に比べ、計上戸数が増加した結果、大幅な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、計画をやや上回るペースで推移しております。

当上半期のマンション契約戸数は2,623戸（前年同期比+13.1%）と、平成17年の「ワールドシティタワーズ」販売時以来、5年ぶりに上半期2,500戸を超える高水準となりました。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（4,500戸）に対する契約率は、87%（期首時点30%、前年同期 60%）となりました。

	前第2四半期連結会計期間 (21.7.1~21.9.30)	当第2四半期連結会計期間 (22.7.1~22.9.30)	増減
マンション契約戸数	1,204	1,249	+45
計上戸数	1,113	1,368	+255
マンション・戸建	1,086	1,344	+258
宅地	27	24	△3
売上高（百万円）	58,459	70,571	+12,112
マンション・戸建	56,908	67,928	+11,020
宅地	1,319	1,848	+529
その他	231	794	+562

<完成工事事業部門>

当第2四半期連結会計期間の新築そっくりさん事業は、上半期の受注、計上棟数が過去最高を更新、好調に推移しております。一方、注文住宅事業は、第1四半期の受注減を第2四半期でカバー、当上半期の受注、計上棟数、売上高のいずれも、ほぼ前年並みを確保しました。その結果、当事業部門の通期業績予想に対する営業利益進捗率は32%となりましたが、計上棟数は下半期に増加する見通しで、計画通りの進捗と判断しております。

	前第2四半期連結会計期間 (21.7.1~21.9.30)	当第2四半期連結会計期間 (22.7.1~22.9.30)	増減
受注棟数	2,399	2,498	+99
新築そっくりさん	1,942	1,965	+23
注文住宅	457	533	+76
計上棟数	2,192	2,374	+182
新築そっくりさん	1,837	1,988	+151
注文住宅	355	386	+31
売上高(百万円)	32,604	35,089	+2,485
新築そっくりさん	22,513	24,507	+1,993
注文住宅	10,090	10,581	+491

<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、個人の中古住宅取引を中心に仲介件数、取扱単価ともに前年同期比で増加しました。その結果、当事業部門の業績は、上半期としては3期ぶりに増収増益を達成、計画通り順調に推移しております。

	前第2四半期連結会計期間 (21.7.1~21.9.30)	当第2四半期連結会計期間 (22.7.1~22.9.30)	増減
仲介件数	7,255	7,677	+422
取扱高(百万円)	185,166	197,377	+12,210
取扱単価(百万円)	25.5	25.7	+0.1

<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その他の事業は、営業収益3,207百万円(前年同期比△156百万円)、営業利益335百万円(同△18百万円)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 40,231百万円（前年同期比 +677百万円）

投資活動によるキャッシュ・フロー △12,677百万円（前年同期比 +21,951百万円）

財務活動によるキャッシュ・フロー 14,074百万円（前年同期比 △385百万円）

となり、現金及び現金同等物は41,732百万円増加して129,785百万円となりました。

<営業活動によるキャッシュ・フロー>

当第2四半期の経常利益が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結果、営業キャッシュ・フローは402億円の収入となりました。

<投資活動によるキャッシュ・フロー>

賃貸事業の新規開発投資として合計182億円の有形固定資産投資を行った結果、投資キャッシュ・フローは126億円の支出となりました。なお、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）」などの出資預託金は、差引28億円の返還となりました。

<財務活動によるキャッシュ・フロー>

賃貸設備投資に対応するとともに、調達資金の長期安定化を進め、社債の償還および長期借入金の返済額848億円を上回る1,438億円の社債発行および長期借入れを実施した一方、差引434億円のコマーシャル・ペーパーの償還および短期借入れの返済をしました。その結果、有利子負債が差引155億円増加、財務キャッシュ・フローは140億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118条第3号に掲げる事項）は次のとおりです。

当社株式の大規模な買付行為に関する対応方針（買収防衛策）

1. 基本方針の内容とその実現に資する取組み

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

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

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

2. 当社株式の大規模買付行為に関する対応方針の内容と取締役会の判断

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

本対応方針は、当社株式の大規模買付行為に関するルールを設定し、大規模買付者に対して大規模買付ルールの遵守を求めています。大規模買付ルールは、事前に大規模買付者から当社取締役会に対して必要かつ十分な情報が提供され、当社取締役会による一定の評価期間が経過した後に大規模買付行為を開始するというものです。大規模買付者がこの大規模買付ルールを遵守しない場合、あるいは遵守した場合でも、大規模買付行為が当社に回復しがたい損害をもたらすことが明らかであるときや、企業価値ひいては株主共同の利益を著しく損なうときには、当社取締役会として相当と認める対抗措置を講ずることとしております。

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

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

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

(注) 本方針の詳しい内容については、当社ホームページ

(http://www.sumitomo-rd.co.jp/news/files/1005_0001/release_0512.pdf) をご参照ください。

(4) 研究開発活動

特記すべき事項はありません。

第3 【設備の状況】

(1) 主要な設備の状況

不動産賃貸事業において、前四半期連結会計期間末に計画中であった以下の物件が、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(株)	住友不動産 渋谷ファースト タワー	東京都 渋谷区	鉄骨造 地上25階 地下3階	52,942	5,496	20,646	27,454	48,101	平成22年8月
住友不動産(株)	ラ・トゥール 代官山	東京都 渋谷区	RC造 地上6階 地下2階	49,954	15,723	17,072	26,535	43,607	平成22年9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ありません。

②重要な設備の除却等

不動産賃貸事業において、当第2四半期連結会計期間に新たに確定した重要な設備の除却等の計画は以下のとおりであります。

会社名	物件名称	所在地	構造	面積 (㎡)		帳簿価額 (百万円)			除却予定年月
				建物	土地	建物等	土地等	合計	
住友不動産(株)	日本橋ビル	東京都 中央区	鉄骨造 地上12階 地下3階	19,609	2,181	1,452	24,461	25,913	平成23年3月

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22年9月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成22年11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）（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2四半期会計期間末現在 (平成22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)	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および資本組入額(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。</p> <p>(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。</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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）</p> <p>(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。</p> <p>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。</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。

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

(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 割当株式数を変更される旨

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22年9月30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) 【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】

	第1四半期会計期間 (平成22年4月1日から 平成22年6月30日まで)	第2四半期会計期間 (平成22年7月1日から 平成22年9月30日まで)
当該四半期会計期間に権利行使された当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の数(個)	—	—
当該四半期会計期間の権利行使に係る交付株式数(株)	—	—
当該四半期会計期間の権利行使に係る平均行使価額等(円)	—	—
当該四半期会計期間の権利行使に係る資金調達額(百万円)	—	—
当該四半期会計期間の末日における権利行使された当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の数の累計(個)	—	—
当該四半期会計期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の交付株式数(株)	—	—
当該四半期会計期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の平均行使価額等(円)	—	—
当該四半期会計期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の資金調達額(百万円)	—	—

(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22年7月1日～ 平成22年9月30日	—	476,085,978	—	122,805	—	132,742

(6) 【大株主の状況】

平成22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	30,638	6.44
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	23,292	4.89
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
日本トラスティ・サービス信託 銀行株式会社(信託口4)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	10,658	2.24
住友信託銀行株式会社	大阪府大阪市中央区北浜四丁目5番33号	8,136	1.71
鹿島建設株式会社	東京都港区元赤坂一丁目3番1号	7,912	1.66
清水建設株式会社	東京都港区芝浦一丁目2番3号	7,500	1.58
三井住友海上火災保険株式会社	東京都中央区新川二丁目27番2号	6,740	1.42
SSBT OD05 OMNIBUS ACCOUNT - TREATY CLIENTS (常任代 理人 香港上海銀行東京支店)	338 PITT STREET SYDNEY NSW 2000AUSTRALIA	6,636	1.39
株式会社大林組	東京都港区港南2丁目15番2号	6,527	1.37
計	—	120,031	25.21

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成22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1,872,000	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 472,727,000	472,727	—
単元未満株式	普通株式1,486,978	—	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	—	472,727	—

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式513株が含まれております。

② 【自己株式等】

平成22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	1,872,000	—	1,872,000	0.39
計	—	1,872,000	—	1,872,000	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22年 4月	5月	6月	7月	8月	9月
最高(円)	1,957	1,900	1,683	1,614	1,708	1,769
最低(円)	1,769	1,531	1,507	1,439	1,539	1,584

(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
代表取締役	住宅再生事業本部長	代表取締役	経営会議特別委員	中村 芳文	平成22年7月1日
取締役	不動産市場調査室担当	取締役	住宅再生事業本部長	小澤 覚	平成22年7月1日
代表取締役	住宅事業統括	代表取締役	住宅再生事業本部長	中村 芳文	平成22年8月1日
代表取締役	マンション事業本部長	代表取締役	用地開発本部長	小林 正人	平成22年8月1日
取締役	新事業開発本部長	取締役	不動産市場調査室担当	小澤 覚	平成22年8月1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。

前第2四半期連結会計期間(平成21年7月1日から平成21年9月30日まで)及び前第2四半期連結累計期間(平成21年4月1日から平成21年9月30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2四半期連結会計期間(平成22年7月1日から平成22年9月30日まで)及び当第2四半期連結累計期間(平成22年4月1日から平成22年9月30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2四半期連結会計期間(平成21年7月1日から平成21年9月30日まで)及び前第2四半期連結累計期間(平成21年4月1日から平成21年9月30日まで)に係る四半期連結財務諸表については、あずさ監査法人により四半期レビューを受け、当第2四半期連結会計期間(平成22年7月1日から平成22年9月30日まで)及び当第2四半期連結累計期間(平成22年4月1日から平成22年9月30日まで)に係る四半期連結財務諸表については、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。

なお、従来から当社が監査証明を受けているあずさ監査法人は、監査法人の種類の変更により、平成22年7月1日をもって有限責任 あずさ監査法人となりました。

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22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22年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	129,782	149,312
受取手形及び営業未収入金	11,811	17,232
有価証券	2	2,704
販売用不動産エクイティ	*1 62,935	*1 62,885
販売用不動産	239,643	240,517
仕掛販売用不動産	229,057	276,416
未成工事支出金	7,248	3,673
その他のたな卸資産	*2 1,278	*2 1,264
繰延税金資産	13,708	13,743
その他	33,800	35,625
貸倒引当金	△555	△681
流動資産合計	728,711	802,692
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	578,019	523,544
減価償却累計額	△192,163	△182,666
建物及び構築物（純額）	385,856	340,878
土地	1,507,035	1,490,605
リース資産	1,388	1,221
減価償却累計額	△586	△411
リース資産（純額）	802	809
建設仮勘定	66,188	60,050
その他	19,123	17,740
減価償却累計額	△14,281	△13,673
その他（純額）	4,841	4,067
有形固定資産合計	1,964,724	1,896,411
無形固定資産		
借地権	50,785	50,243
その他	1,112	1,119
無形固定資産合計	51,898	51,362
投資その他の資産		
投資有価証券	212,630	222,666
長期貸付金	3,483	3,390
敷金及び保証金	154,830	166,570
繰延税金資産	13,345	8,801
その他	32,673	31,161
貸倒引当金	△14,948	△14,960
投資その他の資産合計	402,015	417,630
固定資産合計	2,418,637	2,365,405
資産合計	3,147,349	3,168,097

(単位：百万円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成22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22年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	15,332	54,170
短期借入金	215,650	230,250
1年内返済予定の長期借入金	239,930	193,621
コマーシャル・ペーパー	55,989	97,975
1年内償還予定の社債	90,000	80,000
未払法人税等	18,070	20,902
賞与引当金	2,973	2,759
預り金	109,226	187,537
その他	73,921	78,009
流動負債合計	821,094	945,225
固定負債		
社債	320,000	340,000
長期借入金	1,040,990	993,320
退職給付引当金	4,931	4,969
役員退職慰労引当金	200	186
預り敷金及び保証金	165,821	171,308
長期預り金	239,097	199,017
その他	31,615	6,670
固定負債合計	1,802,656	1,715,472
負債合計	2,623,751	2,660,697
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	271,845	248,835
自己株式	△3,565	△3,543
株主資本合計	523,833	500,846
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△10,143	△3,393
繰延ヘッジ損益	△2,791	△2,590
為替換算調整勘定	△6,080	△5,965
評価・換算差額等合計	△19,015	△11,949
少数株主持分	18,780	18,503
純資産合計	523,598	507,400
負債純資産合計	3,147,349	3,168,097

(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)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)
営業収益	329,849	375,723
営業原価	231,598	278,444
売上総利益	98,250	97,279
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	9,818	10,568
賞与引当金繰入額	619	566
退職給付費用	169	108
広告宣伝費	5,293	6,300
貸倒引当金繰入額	27	0
役員退職慰労引当金繰入額	9	13
その他	7,751	8,990
販売費及び一般管理費合計	23,688	26,549
営業利益	74,561	70,730
営業外収益		
受取利息及び配当金	1,409	1,936
その他	265	271
営業外収益合計	1,674	2,208
営業外費用		
支払利息	15,007	15,065
その他	3,216	3,234
営業外費用合計	18,224	18,299
経常利益	58,012	54,638
特別利益		
固定資産売却益	—	109
投資有価証券売却益	1	0
受取補償金	104	—
その他	3	44
特別利益合計	108	154
特別損失		
固定資産売却損	—	18
固定資産除却損	74	276
投資有価証券評価損	1,615	6,481
投資有価証券売却損	—	0
その他	3	636
特別損失合計	1,693	7,413
税金等調整前四半期純利益	56,428	47,379
法人税等	※1 22,901	※1 18,758
少数株主損益調整前四半期純利益	—	28,621
少数株主利益	652	868
四半期純利益	32,873	27,752

【第2四半期連結会計期間】

(単位：百万円)

	前第2四半期連結会計期間 (自平成21年7月1日 至平成21年9月30日)	当第2四半期連結会計期間 (自平成22年7月1日 至平成22年9月30日)
営業収益	180,482	191,660
営業原価	131,098	143,794
売上総利益	49,383	47,865
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	4,735	5,415
賞与引当金繰入額	622	551
退職給付費用	1	43
広告宣伝費	3,458	3,021
貸倒引当金繰入額	25	△4
役員退職慰労引当金繰入額	1	7
その他	4,266	4,465
販売費及び一般管理費合計	13,112	13,500
営業利益	36,271	34,365
営業外収益		
受取利息及び配当金	157	122
その他	94	113
営業外収益合計	252	236
営業外費用		
支払利息	7,386	7,562
その他	1,674	1,536
営業外費用合計	9,060	9,099
経常利益	27,463	25,502
特別利益		
固定資産売却益	—	5
投資有価証券売却益	0	—
受取補償金	62	—
その他	—	9
特別利益合計	62	14
特別損失		
固定資産売却損	—	16
固定資産除却損	15	180
投資有価証券評価損	501	4,194
その他	2	27
特別損失合計	519	4,417
税金等調整前四半期純利益	27,007	21,099
法人税等	※1 10,694	※1 8,115
少数株主損益調整前四半期純利益	—	12,983
少数株主利益	439	587
四半期純利益	15,873	12,395

(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)
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	56,428	47,379
減価償却費	8,669	11,215
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△53	△137
退職給付引当金の増減額(△は減少)	73	△38
固定資産売却損益(△は益)	—	△91
固定資産除却損	74	276
投資有価証券売却損益(△は益)	△1	△0
投資有価証券評価損益(△は益)	1,615	6,481
受取利息及び受取配当金	△1,409	△1,936
支払利息	15,007	15,065
販売用不動産エクイティの増減額(△は増加)	△9,410	△50
売上債権の増減額(△は増加)	392	5,415
たな卸資産の増減額(△は増加)	7,466	44,209
営業貸付金の増減額(△は増加)	133	106
仕入債務の増減額(△は減少)	△18,658	△38,835
前受金の増減額(△は減少)	7,742	△1,848
その他	△76	△23,081
小計	67,994	64,129
利息及び配当金の受取額	1,409	1,936
利息の支払額	△14,571	△14,906
法人税等の支払額	△20,541	△21,108
営業活動によるキャッシュ・フロー	34,290	30,051
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	△18,671	△53,636
有形固定資産の売却による収入	1	975
投資有価証券の取得による支出	△13,445	△5,396
投資有価証券の売却による収入	664	2,727
敷金及び保証金の差入による支出	△824	△1,144
敷金及び保証金の回収による収入	1,922	12,279
預り敷金及び保証金の返還による支出	△10,158	△12,425
預り敷金及び保証金の受入による収入	8,880	7,160
共同投資事業出資預託金の受入による収入	10,210	68,917
共同投資事業出資預託金の返還による支出	△48,349	△72,982
その他	△1,929	△1,660
投資活動によるキャッシュ・フロー	△71,699	△55,185

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)
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)	△22,222	△14,600
コマーシャル・ペーパーの増減額 (△は減少)	△16,900	△41,985
社債の発行による収入	10,000	40,000
社債の償還による支出	△40,000	△50,000
長期借入れによる収入	130,200	173,300
長期借入金の返済による支出	△44,755	△79,321
自己株式の純増減額 (△は増加)	△21	△22
配当金の支払額	△4,742	△4,742
少数株主への配当金の支払額	△509	△509
契約済未引渡住宅分譲代金受領権売却による預り金の純増減 (△は減少)	△8,139	△3,529
その他	10,512	△13,209
財務活動によるキャッシュ・フロー	13,422	5,379
現金及び現金同等物に係る換算差額	429	224
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△23,557	△19,529
現金及び現金同等物の期首残高	124,896	149,315
現金及び現金同等物の四半期末残高	※1 101,339	※1 129,785

【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22年4月1日 至 平成22年9月30日)
会計処理基準に関する事項の変更 資産除去債務に関する会計基準の適用 第1四半期連結会計期間より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。 なお、これによる営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益に与える影響は軽微であります。

【表示方法の変更】

当第2四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)
四半期連結損益計算書関係 「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20年12月26日)に基づく財務諸表等規則等の一部を改正する内閣府令(平成21年3月24日 内閣府令第5号)の適用により、当第2四半期連結累計期間では、「少数株主損益調整前四半期純利益」の科目で表示しております。

当第2四半期連結会計期間 (自 平成22年7月1日 至 平成22年9月30日)
四半期連結損益計算書関係 「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20年12月26日)に基づく財務諸表等規則等の一部を改正する内閣府令(平成21年3月24日 内閣府令第5号)の適用により、当第2四半期連結会計期間では、「少数株主損益調整前四半期純利益」の科目で表示しております。

【簡便な会計処理】

当第2四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)
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あたり適用した特有の会計処理】

当第2四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22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22年9月30日)	前連結会計年度末 (平成22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1,166百万円、商品63百万円、貯蔵品48百万円であります。</p>	<p>※1 販売用不動産エクイティ 同左</p> <p>※2 その他のたな卸資産の内訳は、未成業務支出金1,152百万円、商品59百万円、貯蔵品52百万円あります。</p>

(四半期連結損益計算書関係)

第2四半期連結累計期間

前第2四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)
<p>※1 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>	<p>※1 同左</p>

第2四半期連結会計期間

前第2四半期連結会計期間 (自平成21年7月1日 至平成21年9月30日)	当第2四半期連結会計期間 (自平成22年7月1日 至平成22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>	<p>※1 同左</p>

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前第2四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)												
<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(平成21年9月30日現在)</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;">101,336百万円</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;">101,339百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金	101,336百万円	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	101,339百万円	<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(平成22年9月30日現在)</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;">129,782百万円</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;">129,785百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金	129,782百万円	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	129,785百万円
現金及び預金	101,336百万円												
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	101,339百万円												
現金及び預金	129,782百万円												
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	129,785百万円												

(株主資本等関係)

当第2四半期連結会計期間末(平成22年9月30日)及び当第2四半期連結累計期間(自平成22年4月1日至平成22年9月30日)

1 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)	1,872,513

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	75,614,366	—
合計		75,614,366	—

(注) 目的となる株式の数は、平成22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22年6月29日 定時株主総会	普通株式	4,742	10	平成22年3月31日	平成22年6月30日	利益剰余金

(2) 基準日が当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

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成22年11月5日 取締役会	普通株式	4,742	10	平成22年9月30日	平成22年12月3日	利益剰余金

(セグメント情報等)

【事業の種類別セグメント情報】

前第2四半期連結会計期間(自 平成21年7月1日 至 平成21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	70,823	58,459	37,731	11,325	2,142	180,482	—	180,482
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	658	—	528	45	1,221	2,454	(2,454)	—
計	71,482	58,459	38,259	11,371	3,363	182,936	(2,454)	180,482
営業利益	23,218	8,922	4,052	2,694	353	39,240	(2,969)	36,271

前第2四半期連結累計期間(自 平成21年4月1日 至 平成21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	150,029	87,695	66,560	21,122	4,442	329,849	—	329,849
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	880	—	1,065	95	1,989	4,030	(4,030)	—
計	150,909	87,695	67,625	21,217	6,431	333,880	(4,030)	329,849
営業利益	56,718	12,557	5,885	4,442	890	80,494	(5,932)	74,561

(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2四半期連結会計期間(平成21年7月1日から平成21年9月30日まで)並びに前第2四半期連結累計期間(平成21年4月1日から平成21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】

前第2四半期連結会計期間(平成21年7月1日から平成21年9月30日まで)並びに前第2四半期連結累計期間(平成21年4月1日から平成21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。

【セグメント情報】

1 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定および業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、本社に事業内容に応じた事業本部を置き、各事業本部は、取り扱う商品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

従って、当社は、「不動産賃貸」、「不動産販売」、「完成工事」、「不動産流通」および「その他」を報告セグメントとしております。「不動産賃貸」はオフィスビル、マンション等の賃貸・管理、「不動産販売」はマンション、販売用ビル、戸建住宅および宅地の分譲、「完成工事」は戸建住宅、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」は不動産売買の仲介および販売代理受託、「その他」は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で構成されております。

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。

2 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

当第2四半期連結累計期間(自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)

(単位：百万円)

	報告セグメント						調整額 (注)1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)2
	不動産 賃貸	不動産 販売	完成工事	不動産 流通	その他	計		
営業収益								
外部顧客への営業収益	144,032	136,393	68,551	22,317	4,428	375,723	—	375,723
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	980	—	834	288	1,994	4,097	△ 4,097	—
計	145,013	136,393	69,385	22,606	6,422	379,820	△ 4,097	375,723
セグメント利益	45,048	19,658	5,705	5,588	953	76,954	△ 6,224	70,730

(注)1 セグメント利益の調整額△6,224百万円は、セグメント間取引消去△307百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△5,916百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2 セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当第2四半期連結会計期間(自 平成22年7月1日 至 平成22年9月30日)

(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	67,121	70,571	40,043	11,753	2,170	191,660	—	191,660
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	618	—	481	199	1,037	2,336	△ 2,336	—
計	67,739	70,571	40,524	11,953	3,207	193,997	△ 2,336	191,660
セグメント利益	17,595	12,162	4,004	3,510	335	37,607	△ 3,242	34,365

(注)1 セグメント利益の調整額△3,242百万円は、セグメント間取引消去△139百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△3,102百万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。

(追加情報)

第1四半期連結会計期間より「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成21年3月27日)及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日)を適用しております。

(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22年9月30日)	前連結会計年度末 (平成22年3月31日)
1,064.54円	1,030.93円

2 1株当たり四半期純利益金額等

第2四半期連結累計期間

前第2四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)		当第2四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)	
1株当たり四半期純利益	69.32円	1株当たり四半期純利益	58.52円
潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	57.28円	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	51.57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	前第2四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)
四半期連結損益計算書上の四半期純利益(百万円)	32,873	27,752
普通株式に係る四半期純利益(百万円)	32,873	27,752
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)	474,253	474,221
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)	613	536
四半期純利益調整額(百万円)	613	536
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)	110,395	74,303
普通株式増加数(千株)	110,395	74,303
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2四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。

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

第2四半期連結会計期間

前第2四半期連結会計期間 (自 平成21年7月1日 至 平成21年9月30日)		当第2四半期連結会計期間 (自 平成22年7月1日 至 平成22年9月30日)	
1株当たり四半期純利益	33.47円	1株当たり四半期純利益	26.14円
潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	29.36円	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	22.89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	前第2四半期連結会計期間 (自 平成21年7月1日 至 平成21年9月30日)	当第2四半期連結会計期間 (自 平成22年7月1日 至 平成22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)	15,873	12,395
普通株式に係る四半期純利益(百万円)	15,873	12,395
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)	474,249	474,218
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)	303	266
四半期純利益調整額(百万円)	303	266
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)	76,726	78,947
普通株式増加数(千株)	76,726	78,947
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2四半期連結会計期間は、平成21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。

当第2四半期連結会計期間は、平成22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。

2 【その他】

中間配当

平成22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22年12月3日

(注) 平成22年9月30日現在の株主名簿に記録された株主に対し、支払を行います。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成21年11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 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2四半期連結会計期間(平成21年7月1日から平成21年9月30日まで)及び第2四半期連結累計期間(平成21年4月1日から平成21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。

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。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成22年11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 山 元 太 志 ㊞

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 白 川 芳 樹 ㊞

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 深 井 康 治 ㊞

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22年4月1日から平成23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22年7月1日から平成22年9月30日まで)及び第2四半期連結累計期間(平成22年4月1日から平成22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22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。

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11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78期第2四半期(自 平成22年7月1日 至 平成22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。

