

# 四半期報告書

(第80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
第2 【事業の状況】 .....	4
1 【事業等のリスク】 .....	4
2 【経営上の重要な契約等】 .....	4
3 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】 .....	4
第3 【提出会社の状況】 .....	11
1 【株式等の状況】 .....	11
2 【役員の状況】 .....	13
第4 【経理の状況】 .....	14
1 【四半期連結財務諸表】 .....	15
2 【その他】 .....	25
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】 .....	26

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24年11月14日
【四半期会計期間】	第80期第2四半期(自平成24年7月1日至平成24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】	経理課長 高崎 研一
【最寄りの連絡場所】	東京都新宿区西新宿二丁目4番1号
【電話番号】	03(3346)1221
【事務連絡者氏名】	経理課長 高崎 研一
【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】

回次	第79期 第2四半期 連結累計期間	第80期 第2四半期 連結累計期間	第79期
会計期間	自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日	自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日	自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日
営業収益 (百万円)	307,604	314,129	688,662
経常利益 (百万円)	44,563	50,713	107,912
四半期(当期)純利益 (百万円)	23,310	26,365	53,236
四半期包括利益又は 包括利益 (百万円)	24,096	24,816	60,251
純資産額 (百万円)	543,183	593,399	582,666
総資産額 (百万円)	3,666,111	3,886,004	3,859,698
1株当たり四半期 (当期)純利益金額 (円)	49.16	55.61	112.28
潜在株式調整後 1株当たり四半期 (当期)純利益金額 (円)	43.83	49.97	99.83
自己資本比率 (%)	14.3	14.7	14.3
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	32,665	128	101,402
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	11,530	△34,495	△72,100
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△66,524	13,149	△30,065
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高 (百万円)	115,918	119,127	140,199

回次	第79期 第2四半期 連結会計期間	第80期 第2四半期 連結会計期間
会計期間	自 平成23年7月1日 至 平成23年9月30日	自 平成24年7月1日 至 平成24年9月30日
1株当たり四半期純利益 金額 (円)	23.18	31.60

- (注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

## 2 【事業の内容】

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

また、主要な関係会社についても異動はありません。

## 第2 【事業の状況】

### 1 【事業等のリスク】

当第2四半期連結累計期間において、新たに発生した事業等のリスクはありません。また、前事業年度の有価証券報告書に記載した「事業等のリスク」について重要な変更はありません。

### 2 【経営上の重要な契約等】

特記すべき事項はありません。

### 3 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期報告書提出日現在において当社グループ（当社及び関係会社）が判断したものであります。

#### (1) 業績の状況

当第2四半期連結累計期間の経営成績は下表の通りで、営業収益、営業利益、経常利益、純利益のすべてで前年同期を上回り、増収増益となりました。

営業収益は3,141億円（前年同期比+2.1%）、営業利益は687億円（同+6.6%）となりました。不動産賃貸事業が増収増益となったほか、分譲マンションの利益率が改善した不動産販売事業で営業増益となり業績を牽引しました。

営業外損益は、支払利息の減少を主因として前年同期比で19億円改善、経常利益は507億円（同+13.8%）となりました。

投資有価証券評価損65億円など合計68億円の特別損失を計上した結果、純利益は263億円（同+13.1%）となりました。

通期業績予想に対する当第2四半期までの経常利益進捗率は47%と、業績は計画通り順調に推移していると判断しております。

（百万円）

	前第2四半期連結累計期間 (23.4.1~23.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (24.4.1~24.9.30)	増減
営業収益	307,604	314,129	+6,524
営業利益	64,532	68,773	+4,240
経常利益	44,563	50,713	+6,149
純利益	23,310	26,365	+3,054

主要セグメント別の概況

(百万円)

<u>営業収益</u>	前第2四半期連結累計期間 (23. 4. 1～23. 9. 30)	当第2四半期連結累計期間 (24. 4. 1～24. 9. 30)	増減
不動産賃貸	132,862	139,883	+7,020
不動産販売	81,712	79,026	△2,686
完成工事	68,043	68,128	+84
不動産流通	22,897	23,893	+995
連結計	307,604	314,129	+6,524

(百万円)

<u>営業利益</u>	前第2四半期連結累計期間 (23. 4. 1～23. 9. 30)	当第2四半期連結累計期間 (24. 4. 1～24. 9. 30)	増減
不動産賃貸	46,762	49,495	+2,732
不動産販売	12,290	14,685	+2,394
完成工事	4,964	4,247	△717
不動産流通	6,156	6,038	△117
連結計	64,532	68,773	+4,240



<不動産賃貸事業部門>

当第2四半期連結累計期間は、既存ビルの収益悪化がほぼ止まり、前期竣工の「住友不動産新宿グランドタワー」、「住友不動産千代田富士見ビル」などの通期稼働が業績に寄与、前年同期比で増収増益となりました。通期予想に対する営業利益進捗率は54%と、当事業部門の業績は順調に推移していると判断しております。

B C P対応力の高い優良ビルへの移転需要は引き続き堅調で、拡張移転や増床などの新規需要も徐々に増えつつあります。既存ビルの空室率は7.7%と前期末に比べ小幅改善、当第2四半期までに竣工した「住友不動産渋谷ガーデンタワー」が満室稼働となるなど、新規ビルのテナント募集も順調に進捗しております。

	前第2四半期末 (23.9月末)	前期末 (24.3月末)	当第2四半期末 (24.9月末)
既存ビル空室率	8.1%	7.8%	7.7%

<不動産販売事業部門>

当第2四半期連結累計期間は、「シティタワーさいたま新都心」、「シティタワー天王寺真田山」など、マンション、戸建、宅地の合計で1,634戸（前年同期比△116戸）を販売計上いたしました。計上戸数が減少したため、前年同期比で減収となりましたが、利益率の改善により営業増益となりました。通期予想に対する営業利益進捗率は39%となりましたが、当期の売上計上は下半期に偏る見通しで、業績は順調に進捗していると判断しております。

マンションの契約戸数は2,417戸（前年同期比+555戸）と前年に比べ大幅に増加、低金利下で堅調な販売環境が続いております。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）に対する契約率は約70%（期首時点30%、前年同期65%）となりました。

	前第2四半期連結累計期間 (23.4.1～23.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (24.4.1～24.9.30)	増減
マンション契約戸数	1,862	2,417	+555
計上戸数	1,750	1,634	△116
マンション・戸建	1,720	1,609	△111
宅地	30	25	△5
売上高（百万円）	81,712	79,026	△2,686
マンション・戸建	78,335	76,137	△2,197
宅地	2,161	1,751	△410
その他	1,215	1,137	△78

<完成工事事業部門>

当第2四半期連結累計期間の新築そっくりさん事業は、前年同期比で減収となりましたが、受注棟数は震災直後で引き合いが多かった前年とほぼ同水準を確保しました。注文住宅事業は、新商品「J・レジデンス」を発売、受注棟数、計上棟数、売上高のすべてで前年同期を上回り好調に推移しております。

その結果、住友不動産リフォーム(株)などを含めた当事業部門の業績は、小幅増収を確保したものの、営業体制強化に伴うコスト増を吸収しきれず営業減益となりましたが、例年通り、計上棟数は下半期に偏る見通しで、通期業績予想に対しほぼ計画線の進捗と判断しております。

	前第2四半期連結累計期間 (23. 4. 1～23. 9. 30)	当第2四半期連結累計期間 (24. 4. 1～24. 9. 30)	増減
受注棟数	4,802	4,925	+123
新築そっくりさん	3,787	3,773	△14
注文住宅	1,015	1,152	+137
計上棟数	3,853	3,881	+28
新築そっくりさん	3,279	3,268	△11
注文住宅	574	613	+39
売上高(百万円)	57,868	58,074	+205
新築そっくりさん	41,186	40,857	△329
注文住宅	16,682	17,216	+534

<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2四半期連結累計期間は、主力の仲介事業で個人の中古住宅取引を中心に、仲介件数が16,682件(前年同期比+7.4%)と第2四半期の過去最高を更新しましたが、前年に大型の法人取引があった反動減で取扱高は減少しました。

その結果、当事業部門の業績は、手数料率の改善が寄与して増収を確保したものの、営業利益はほぼ前年並みにとどまっており、通期計画をやや下回って推移していると判断しております。

	前第2四半期連結累計期間 (23. 4. 1～23. 9. 30)	当第2四半期連結累計期間 (24. 4. 1～24. 9. 30)	増減
仲介件数	15,529	16,682	+1,153
取扱高(百万円)	431,523	425,010	△6,513
取扱単価(百万円)	27.7	25.4	△2.3

<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7,630百万円(前年同期比+874百万円)、営業利益1,186百万円(同+264百万円)を計上いたしました。

## (2) キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結累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 128百万円（前年同期比 △32,537百万円）

投資活動によるキャッシュ・フロー △34,495百万円（前年同期比 △46,025百万円）

財務活動によるキャッシュ・フロー 13,149百万円（前年同期比 +79,674百万円）

となり、現金及び現金同等物は前連結会計年度末比21,072百万円減少して119,127百万円となりました。

### <営業活動によるキャッシュ・フロー>

当第2四半期連結累計期間の経常利益は507億円となりました。法人税等を支払ったほか、分譲マンション投資を積み増した結果、営業キャッシュ・フローは1億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307億円の有形固定資産投資を行いました。その結果、投資キャッシュ・フローは344億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>

主に賃貸設備投資に対応するため、社債の償還および長期借入金の返済額1,904億円を上回る2,254億円の社債発行および長期借入れを実施したほか、差引288億円の商業・ペーパーの発行および短期借入れを実施しました。また、SPCが調達するノンリコース長期借入金およびノンリコース社債を差引214億円返済（償還）しました。その結果、有利子負債は差引423億円増加、財務キャッシュ・フローは131億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2四半期連結累計期間において、当連結会社の事業上及び財務上の対処すべき課題に重要な変更及び新たに生じた課題はありません。

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

#### 当社株式の大規模な買付行為に関する対応方針（買収防衛策）

##### 1. 基本方針の内容とその実現に資する取組み

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

これら主力事業のうち、不動産賃貸、不動産販売の2事業は、まず用地を取得し、かつ計画期間内に建物が竣工しなければ収益に計上できない投資先行型の事業です。当社は、常に将来に向けた適切な先行投資を行うのが本業であり、これら2事業には、投資が一定の時間差をおいて収益化され、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、当社株主の皆様が判断に委ねられるべきものであると考えておりますが、当社株主の皆様が企業価値ひいては株主共同の利益への影響を適切に判断するためには、大規模買付者および当社取締役会の双方から、当社株主の皆様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](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。

(5) 主要な設備の状況

不動産賃貸事業において前連結会計年度末に計画中でありました以下の物件が、当第2四半期連結累計期間中に竣工いたしました。

会社名	物件名称	所在地	構造	面積 (㎡)		帳簿価額 (百万円)			建築年月
				建物	土地	建物等	土地等	合計	
住友不動産(株)	住友不動産 田町ファーストビル	東京都 港区	鉄骨造 地上11階 地下1階	21,802	4,177	5,293	11,402	16,695	平成24年4月
住友不動産(株)	住友不動産 渋谷ガーデン タワー	東京都 渋谷区	鉄骨造 地上24階 地下3階	59,417	8,056	18,089	46,874	64,963	平成24年6月

### 第3 【提出会社の状況】

#### 1 【株式等の状況】

##### (1) 【株式の総数等】

##### ① 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	1,900,000,000
計	1,900,000,000

##### ② 【発行済株式】

種類	第2四半期会計期間末 現在発行数(株) (平成24年9月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成24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)	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24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】

該当事項はありません。

##### (3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

##### (4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

## (5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成24年7月1日～ 平成24年9月30日	—	476,085,978	—	122,805	—	132,742

## (6) 【大株主の状況】

平成24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	33,765	7.09
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	24,649	5.18
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区丸の内一丁目1番2号	11,990	2.52
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	11,844	2.49
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	10,575	2.22
CBLDN-STICHTING PGGM DEPOSITARY-LISTED REAL ESTATE PF FUND(常任代理人 シティバ ンク銀行株式会社)	CITIGROUP CENTRE, CANADA SQUARE, CANARY WHARF, LONDON, E14 5LB, UK	9,665	2.03
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
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY(常任代理人 香港上海 銀行東京支店)	P. O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U. S. A	7,671	1.61
株式会社大林組	東京都港区港南二丁目15番2号	7,527	1.58
清水建設株式会社	東京都中央区京橋二丁目16番1号	7,500	1.58
計	—	133,101	27.96

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成24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1,964,000	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 472,758,000	472,758	—
単元未満株式	普通株式1,363,978	—	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	—	472,758	—

(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24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	1,964,000	—	1,964,000	0.41
計	—	1,964,000	—	1,964,000	0.41

2 【役員状況】

前事業年度の有価証券報告書提出日後、当四半期累計期間における役員の異動はありません。



## 第4 【経理の状況】

### 1. 四半期連結財務諸表の作成方法について

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

### 2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第2四半期連結会計期間（平成24年7月1日から平成24年9月30日まで）および第2四半期連結累計期間（平成24年4月1日から平成24年9月30日まで）に係る四半期連結財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人により四半期レビューを受けております。

1 【四半期連結財務諸表】  
 (1) 【四半期連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成24年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	146,475	121,419
受取手形及び営業未収入金	17,058	13,988
販売用不動産	172,678	173,016
仕掛販売用不動産	407,955	444,577
未成工事支出金	4,271	8,345
その他のたな卸資産	※1 1,264	※1 1,785
繰延税金資産	10,587	10,249
その他	41,361	41,853
貸倒引当金	△511	△500
流動資産合計	801,141	814,735
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	899,281	921,054
減価償却累計額	△299,106	△314,560
建物及び構築物（純額）	600,175	606,493
土地	2,005,363	2,008,590
建設仮勘定	59,818	55,443
その他	27,510	27,851
減価償却累計額	△20,345	△20,883
その他（純額）	7,165	6,967
有形固定資産合計	2,672,522	2,677,495
無形固定資産		
借地権	50,520	50,531
その他	1,066	1,003
無形固定資産合計	51,587	51,534
投資その他の資産		
投資有価証券	155,551	165,433
敷金及び保証金	134,067	130,732
繰延税金資産	18,565	20,835
その他	41,330	40,277
貸倒引当金	△15,067	△15,039
投資その他の資産合計	334,446	342,239
固定資産合計	3,058,556	3,071,269
資産合計	3,859,698	3,886,004

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成24年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	34,663	28,871
短期借入金	149,700	160,600
1年内返済予定の長期借入金	217,623	227,119
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	47,610	33,250
コマーシャル・ペーパー	19,994	37,990
1年内償還予定の社債	90,000	40,000
ノンリコース1年内償還予定社債	89,828	2,248
未払法人税等	24,066	11,420
預り金	121,814	157,184
賞与引当金	3,137	3,224
その他	82,372	90,998
流動負債合計	880,808	792,907
固定負債		
社債	250,000	240,000
ノンリコース社債	48,520	48,396
長期借入金	1,295,045	1,380,545
ノンリコース長期借入金	345,795	426,365
退職給付引当金	5,101	5,313
役員退職慰労引当金	186	196
預り敷金及び保証金	165,002	164,946
長期預り金	261,783	212,111
その他	24,789	21,823
固定負債合計	2,396,223	2,499,698
負債合計	3,277,031	3,292,605
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	132,747	132,747
利益剰余金	313,041	334,665
自己株式	△3,704	△3,729
株主資本合計	564,889	586,488
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△1,932	△4,353
繰延ヘッジ損益	△971	△1,421
為替換算調整勘定	△8,141	△7,880
その他の包括利益累計額合計	△11,045	△13,654
少数株主持分	28,822	20,566
純資産合計	582,666	593,399
負債純資産合計	3,859,698	3,886,004

(2) 【四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書】  
 【四半期連結損益計算書】  
 【第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23年4月1日 至平成23年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年9月30日)
営業収益	307,604	314,129
営業原価	219,081	220,195
売上総利益	88,523	93,933
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	10,234	10,571
賞与引当金繰入額	534	499
退職給付費用	168	224
広告宣伝費	4,524	5,048
貸倒引当金繰入額	0	10
役員退職慰労引当金繰入額	13	10
その他	8,514	8,796
販売費及び一般管理費合計	23,990	25,160
営業利益	64,532	68,773
営業外収益		
受取利息及び配当金	2,023	2,147
その他	283	256
営業外収益合計	2,307	2,404
営業外費用		
支払利息	18,381	16,547
その他	3,894	3,916
営業外費用合計	22,276	20,464
経常利益	44,563	50,713
特別利益		
固定資産売却益	417	—
その他	4	—
特別利益合計	422	—
特別損失		
固定資産売却損	0	10
固定資産除却損	322	318
投資有価証券評価損	4,314	6,516
投資有価証券売却損	0	—
その他	11	0
特別損失合計	4,648	6,845
税金等調整前四半期純利益	40,338	43,867
法人税等	16,125	16,508
少数株主損益調整前四半期純利益	24,212	27,359
少数株主利益	901	994
四半期純利益	23,310	26,365

【四半期連結包括利益計算書】  
【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23年4月1日 至平成23年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	24,212	27,359
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△304	△2,421
繰延ヘッジ損益	684	△448
為替換算調整勘定	△495	326
その他の包括利益合計	△115	△2,543
四半期包括利益	24,096	24,816
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	23,261	23,755
少数株主に係る四半期包括利益	834	1,060

## (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23年4月1日 至平成23年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24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	40,338	43,867
減価償却費	17,016	18,836
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△129	△39
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	108	211
固定資産売却損益 (△は益)	△417	10
固定資産除却損	322	318
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)	4,314	6,516
受取利息及び受取配当金	△2,023	△2,147
支払利息	18,381	16,547
売上債権の増減額 (△は増加)	2,749	2,801
たな卸資産の増減額 (△は増加)	2,267	△41,438
仕入債務の増減額 (△は減少)	△5,963	△5,777
前受金の増減額 (△は減少)	5,168	10,364
その他	△15,639	△5,661
小計	66,492	44,409
利息及び配当金の受取額	2,023	2,147
利息の支払額	△18,893	△16,996
法人税等の支払額	△16,957	△29,432
営業活動によるキャッシュ・フロー	32,665	128
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	△22,319	△30,705
有形固定資産の売却による収入	1,633	384
投資有価証券の取得による支出	△461	△20,201
投資有価証券の売却による収入	0	0
敷金及び保証金の差入による支出	△1,925	△288
敷金及び保証金の回収による収入	7,067	3,232
預り敷金及び保証金の返還による支出	△10,704	△6,754
預り敷金及び保証金の受入による収入	10,398	6,753
共同投資事業出資預託金の受入による収入	31,526	30,534
共同投資事業出資預託金の返還による支出	△3,283	△20,987
その他	△399	3,537
投資活動によるキャッシュ・フロー	11,530	△34,495

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24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)	△31,000	10,900
コマーシャル・ペーパーの増減額 (△は減少)	△23,991	17,996
社債の発行による収入	30,000	30,000
社債の償還による支出	△60,000	△90,000
ノンリコース社債の償還による支出	△620	△87,704
長期借入れによる収入	180,000	195,400
長期借入金の返済による支出	△124,970	△100,404
ノンリコース長期借入金による収入	—	87,500
ノンリコース長期借入金の返済による支出	△4,917	△21,290
自己株式の純増減額 (△は増加)	△19	△25
配当金の支払額	△4,742	△4,740
少数株主への配当金の支払額	△509	△816
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)	△10,381	△4,002
その他	△15,373	△19,663
財務活動によるキャッシュ・フロー	△66,524	13,149
現金及び現金同等物に係る換算差額	△296	144
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△22,625	△21,072
現金及び現金同等物の期首残高	119,748	140,199
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	18,795	—
現金及び現金同等物の四半期末残高	※1 115,918	※1 119,127

【連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更】

当第2四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)
連結の範囲の重要な変更 前連結会計年度末において当社の連結子会社であったエス・エフ・レジデンシャル(有)は、平成24年4月1日付で、当社を存続会社とし当該子会社を消滅会社とする吸収合併により当該子会社が解散したため、第1四半期連結会計期間より連結の範囲から除外しております。

【会計方針の変更等】

当第2四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)
会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更 当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、第1四半期連結会計期間より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。 これによる当第2四半期連結累計期間の営業利益、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。

【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24年4月1日 至 平成24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。

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

※1 その他のたな卸資産の内訳

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成24年9月30日)
未成業務支出金	1,032百万円	1,595百万円
商品	74百万円	72百万円
貯蔵品	157百万円	118百万円
計	1,264百万円	1,785百万円

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※1 現金及び現金同等物の四半期末残高と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は、次のとおりであります。

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)
現金及び預金	118,730百万円	121,419百万円
使途制限付信託預金	△2,811百万円	△2,292百万円
現金及び現金同等物	115,918百万円	119,127百万円



(株主資本等関係)

I 前第2四半期連結累計期間(自平成23年4月1日至平成23年9月30日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成23年6月29日 定時株主総会	普通株式	4,741	10	平成23年3月31日	平成23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23年11月7日 取締役会	普通株式	4,741	10	平成23年9月30日	平成23年12月2日	利益剰余金

3. 株主資本の金額の著しい変動

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、新規連結により利益剰余金が20,971百万円減少しております。

II 当第2四半期連結累計期間(自平成24年4月1日至平成24年9月30日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成24年6月28日 定時株主総会	普通株式	4,741	10	平成24年3月31日	平成24年6月29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24年11月8日 取締役会	普通株式	4,741	10	平成24年9月30日	平成24年12月4日	利益剰余金

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第2四半期連結累計期間(自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)

1. 報告セグメントごとの営業収益及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：百万円)

	報告セグメント						調整額 (注)1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)2
	不動産 賃貸	不動産 販売	完成工事	不動産 流通	その他	計		
営業収益								
外部顧客への営業収益	131,856	81,712	66,712	22,704	4,618	307,604	—	307,604
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	1,005	—	1,331	193	2,137	4,667	△4,667	—
計	132,862	81,712	68,043	22,897	6,755	312,272	△4,667	307,604
セグメント利益	46,762	12,290	4,964	6,156	922	71,095	△6,563	64,532

(注)1 セグメント利益の調整額△6,563百万円は、セグメント間取引消去△348百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△6,215百万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。

3 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、新規連結により不動産賃貸セグメントにおける資産の金額が著しく増加しております。この結果、当該増加額を含めた当第2四半期連結会計期間末の不動産賃貸セグメントの資産残高は、2,695,305百万円(前連結会計年度末 2,170,939百万円)であります。

II 当第2四半期連結累計期間(自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)

1. 報告セグメントごとの営業収益及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：百万円)

	報告セグメント						調整額 (注)1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)2
	不動産 賃貸	不動産 販売	完成工事	不動産 流通	その他	計		
営業収益								
外部顧客への営業収益	138,753	78,933	67,306	23,806	5,329	314,129	—	314,129
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	1,129	93	822	86	2,300	4,432	△4,432	—
計	139,883	79,026	68,128	23,893	7,630	318,561	△4,432	314,129
セグメント利益	49,495	14,685	4,247	6,038	1,186	75,652	△6,879	68,773

(注)1 セグメント利益の調整額△6,879百万円は、セグメント間取引消去△79百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△6,800百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

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

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎並びに潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前第2四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年9月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	49.16円	55.61円
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額(百万円)	23,310	26,365
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る四半期純利益金額(百万円)	23,310	26,365
普通株式の期中平均株式数(千株)	474,167	474,128
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	43.83円	49.97円
(算定上の基礎)		
四半期純利益調整額(百万円)	513	535
(うち、支払利息(税額相当額控除後))(百万円)	(513)	(535)
普通株式増加数(千株) (注)	69,404	64,239
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金額の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要	—	—

(注) 前第2四半期連結累計期間は、平成23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24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。

(重要な後発事象)

平成24年10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。

第82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0.486%
- 5 払込期日 平成24年10月25日
- 6 償還期限 平成29年10月25日
- 7 資金の用途 社債償還資金

## 2 【その他】

### 中間配当

平成24年11月8日付取締役会決議により、当期中間配当に関し、次の通り決定いたしました。

- ① 中間配当による配当金の総額…………… 4,741百万円
- 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24年12月4日

(注) 平成24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24年11月14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 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 白 川 芳 樹 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 深 井 康 治 印

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24年4月1日から平成25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24年7月1日から平成24年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成24年4月1日から平成24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、四半期連結包括利益計算書、四半期連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について四半期レビューを行った。

## 四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

## 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

## 監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、住友不動産株式会社及び連結子会社の平成24年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第2四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・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。

## 利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記は、四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。

2. 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24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。

## 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80期第2四半期(自 平成24年7月1日 至 平成24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。