

# 四半期報告書

(第82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】 .....	24
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】 .....	25

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26年11月14日

【四半期会計期間】 第82期第2四半期(自 平成26年7月1日 至 平成26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 仁 島 浩 順

【本店の所在の場所】 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

【電話番号】 03(3346)1221

【事務連絡者氏名】 経理課長 堀 慎 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 堀 慎 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)

(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81期 第2四半期 連結累計期間	第82期 第2四半期 連結累計期間	第81期
会計期間	自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日	自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日	自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日
営業収益 (百万円)	391,495	346,290	780,273
経常利益 (百万円)	67,951	61,847	130,536
四半期(当期)純利益 (百万円)	41,872	37,919	69,697
四半期包括利益又は 包括利益 (百万円)	64,282	64,882	94,272
純資産額 (百万円)	707,664	791,701	732,531
総資産額 (百万円)	4,104,192	4,362,526	4,220,428
1株当たり四半期 (当期)純利益金額 (円)	88.32	80.00	147.02
潜在株式調整後 1株当たり四半期 (当期)純利益金額 (円)	—	—	—
自己資本比率 (%)	16.7	17.6	16.8
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	47,798	△53,232	116,993
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△200,173	△83,652	△295,449
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	30,662	163,462	97,454
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高 (百万円)	104,745	172,408	146,223

回次	第81期 第2四半期 連結会計期間	第82期 第2四半期 連結会計期間
会計期間	自 平成25年7月1日 至 平成25年9月30日	自 平成26年7月1日 至 平成26年9月30日
1株当たり四半期純利益 金額 (円)	41.45	32.37

- (注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 営業収益には、消費税等は含まれておりません。
3. 潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

## 2 【事業の内容】

当第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2四半期の経営成績は下表の通りで、オフィスビル市況の改善傾向が続く不動産賃貸事業で増収増益となりましたが、分譲マンションの引渡戸数が前年同期に比べ減少した不動産販売事業と完成工事事業が減収減益となった結果、営業収益は3,462億円（前年同期比△11.5%）、営業利益は759億円（同△8.7%）となりました。

支払利息の減少を主因として営業外損益は前年同期比で10億円の改善となり、経常利益は618億円（同△9.0%）、純利益は379億円（同△9.4%）となりました。

当第2四半期までの通期業績予想に対する経常利益進捗率は45%となりましたが、不動産販売事業など住宅部門の売上計上は下半期に偏る見通しで、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 (25.4.1~25.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (26.4.1~26.9.30)	増減
営業収益	391,495	346,290	△45,204
営業利益	83,123	75,923	△7,200
経常利益	67,951	61,847	△6,103
純利益	41,872	37,919	△3,952

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 (25. 4. 1~25. 9. 30)	当第2四半期連結累計期間 (26. 4. 1~26. 9. 30)	増減
	不動産賃貸	139,438	141,665	+2,226
	不動産販売	139,265	93,526	△45,738
	完成工事	84,872	81,173	△3,699
	不動産流通	25,659	26,497	+837
	連結計	391,495	346,290	△45,204

(百万円)

<u>営業利益</u>		前第2四半期連結累計期間 (25. 4. 1~25. 9. 30)	当第2四半期連結累計期間 (26. 4. 1~26. 9. 30)	増減
	不動産賃貸	48,751	53,247	+4,495
	不動産販売	26,618	18,106	△8,512
	完成工事	6,500	3,412	△3,088
	不動産流通	7,268	6,074	△1,193
	連結計	83,123	75,923	△7,200



<不動産賃貸事業部門>

当第2四半期は、既存ビルの空室率改善と、前期竣工の「住友不動産千代田ファーストウイング」、「住友不動産元赤坂ビル」の通期稼働が業績に寄与、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51%と、当事業部門の業績は計画通り順調に推移していると判断しております。

堅調な企業業績を背景に増床などの新規需要は底堅く、既存ビルの空室率は今後も低下傾向で推移する見通しです。また、当上半期に竣工した「住友不動産御成門駅前ビル」や下半期に竣工予定の「住友不動産平河町ビル（半蔵門建替計画）」、「東京日本橋タワー（日本橋二丁目計画）」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 (25.9月末)	前期末 (26.3月末)	当第2四半期末 (26.9月末)
既存ビル空室率	6.6%	5.9%	5.4%

<不動産販売事業部門>

当第2四半期は、「シティテラス代々木公園」、「セントラルレジデンスおおたかの森」、「シティテラス今福鶴見」など、マンション、戸建、宅地の合計で1,965戸（前年同期比△888戸）を販売計上しました。大型タワーマンションの竣工が多かった前年同期に比べ、計上戸数が減少したため減収減益となりましたが、当期は売上計上が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2,526戸と前年同期に比べ減少しましたが、低金利環境下で消費者の購入意欲は引き続き旺盛で、モデルルームへの来場者数も堅調に推移しております。

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（5,000戸）に対する契約率は約90%（前年同期80%）となりました。

	前第2四半期連結累計期間 (25.4.1~25.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (26.4.1~26.9.30)	増減
マンション契約戸数	3,105	2,526	△579
計上戸数	2,853	1,965	△888
マンション・戸建	2,825	1,922	△903
宅地	28	43	+15
売上高（百万円）	139,265	93,526	△45,738
マンション・戸建	135,216	85,120	△50,096
宅地	2,819	7,085	+4,265
その他	1,228	1,320	+91

<完成工事事業部門>

当第2四半期は、「新築そっくりさん」事業、注文住宅事業ともに、消費税増税に伴う経過措置期限後の反動減が続く、受注棟数は前年同期比で減少しましたが、集客数が改善基調で推移するなど販売環境には回復の兆しが出ております。

計上棟数の減少と、注文住宅事業の営業体制強化（当上半期は14ヶ所に新規出展）に伴う先行コストの影響により、当事業部門の業績は減収減益となりました。

通期業績予想に対する営業利益進捗率は23%となっておりますが、例年通り、計上棟数は下半期に増加する見通しで、概ね計画通りの進捗と判断しております。

	前第2四半期連結累計期間 (25.4.1~25.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (26.4.1~26.9.30)	増減
受注棟数	6,446	4,770	△1,676
新築そっくりさん	5,060	3,682	△1,378
注文住宅	1,386	1,088	△298
計上棟数	4,507	4,322	△185
新築そっくりさん	3,557	3,488	△69
注文住宅	950	834	△116
売上高（百万円）	72,864	73,193	+329
新築そっくりさん	45,148	47,503	+2,354
注文住宅	27,715	25,690	△2,025

<不動産流通事業部門>

本事業を担当する住友不動産販売㈱の当第2四半期は、消費税増税による駆け込みの反動減により、主力の仲介事業で個人の中古住宅取引を中心とした仲介件数が16,877件（前年同期比△2.9%）と、ほぼ前年同期並みにとどまりました。

通期業績予想に対する営業利益進捗率は32%となっておりますが、例年通り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。

	前第2四半期連結累計期間 (25.4.1~25.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (26.4.1~26.9.30)	増減
仲介件数	17,373	16,877	△496
取扱高（百万円）	480,364	510,203	+29,838
取扱単価（百万円）	27.6	30.2	+2.5

<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、飲食業などその他の事業は、営業収益7,228百万円（前年同期比△1,016百万円）、営業利益1,044百万円（同△44百万円）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 △ 53,232百万円 (前年同期比 △101,031百万円)

投資活動によるキャッシュ・フロー △ 83,652百万円 (前年同期比 +116,521百万円)

財務活動によるキャッシュ・フロー 163,462百万円 (前年同期比 +132,800百万円)

となり、現金及び現金同等物は前連結会計年度末比26,185百万円増加して172,408百万円となりました。

<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618億円となりましたが、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532億円の支出となりました。

<投資活動によるキャッシュ・フロー>

主に賃貸事業の増強を目的として合計319億円の有形固定資産投資を行ったほか、共同投資事業出資預託金を差引529億円償還した結果、投資キャッシュ・フローは836億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>

調達資金の長期安定化を進めるため、長期借入金返済額934億円を上回る3,545億円の社債発行および長期借入れを実施し、差引303億円の商業・ペーパーの償還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388億円返済(償還)しました。その結果、有利子負債は差引1,919億円増加しました。

### (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に貢献し、企業価値の増大に結びつくという性格が内在されています。

しかるに、巨額の資金を動かせる市場参加者が多数存在している現状では、多様な判断ないし思惑が入り乱れることによって、当社株式に対し異常な投資行動が生じる恐れ無しとは申せません。中長期的な展望に基づき、着実な株主価値の向上を目指す当社といたしましては、これまで多大な成果を収めてきた経営手法が一部の異常な思惑によって妨げられることのないよう予め方策を講じておくことが、株主共同の利益に合致すると判断し、「当社株式の大規模な買付行為に関する対応方針（買収防衛策）」を導入しております。本対応方針は、平成19年5月17日開催の取締役会決議に基づき導入され、その後、同年6月28日開催の第74期定時株主総会、平成22年6月29日開催の第77期定時株主総会および平成25年6月27日開催の第80期定時株主総会において、それぞれ株主の皆様のご承認を得て、継続または更新され、その有効期間は平成28年6月開催予定の第83期定時株主総会終結時までとなっております。

##### 2. 当社株式の大規模買付行為に関する対応方針の内容と取締役会の判断

当社は、当社株式の大規模な買付行為が開始された場合において、これを受け入れるかどうかは、原則として、当社株主の皆様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情報・意見・代替案などの提供と、それらを検討するための必要かつ十分な時間が確保される必要があると考えております。

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

なお、大規模買付者が大規模買付ルールを遵守したか否か、当該大規模買付行為が当社に回復しがたい損害をもたらすことが明らかである場合や企業価値ひいては株主共同の利益を著しく損なう場合に該当するか否か、対抗措置をとるべきか否か等について取締役会が判断するにあたっては、社外の学識経験者、弁護士、公認会計士等から選任された特別委員会に対し諮問を行い、その勧告を最大限尊重するものとしております。

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

（注） 本方針の詳しい内容については、当社ホームページ

（[http://www.sumitomo-rd.co.jp/news/files/1305\\_0002/release\\_0514\\_3.pdf](http://www.sumitomo-rd.co.jp/news/files/1305_0002/release_0514_3.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

当第2四半期連結累計期間において、新たに確定した主要な設備の新設計画は次のとおりであり、不動産賃貸事業の拡充を目的としたものであります。

設備の内容		見積金額 (百万円)	既払額 (百万円)	着工年月	完成予定年月
二番町計画	地上7階 地下1階 延床面積 約20,000㎡	7,700	26	平成26年9月	平成28年3月

(注) 1 上記金額は消費税等を含んでおりません。

2 見積金額に土地及び借地権は含んでおりません。

3 所要金額7,700百万円については、預り敷金及び保証金、ならびにキャッシュ・フローによりまかなう予定でありますが、現時点で詳細については確定しておりません。

不動産賃貸事業において、当第2四半期連結累計期間に新たに確定した主要な設備の除却は次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)			除却年月
				建物	土地	建物等	土地等	合計	
住友不動産(株)	住友新橋ビル	東京都港区	SRC造 地上9階 地下3階	12,259	-	1,127	-	1,127	平成26年9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26年9月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成26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)	単元株式数は1,000株であります。
計	476,085,978	476,085,978	—	—

##### (2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

##### (3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

##### (4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

## (5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成26年7月1日～ 平成26年9月30日	—	476,085,978	—	122,805	—	132,742

## (6) 【大株主の状況】

平成26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	23,191	4.87
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	21,069	4.43
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
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	10,260	2.16
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10(常任代理人株式会社 三菱東京UFJ銀行)	RUE MONTOYERSTRAAT 46,1000 BRUSSELS, BELGIUM	8,462	1.78
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
三井住友海上火災保険株式会社	東京都千代田区神田駿河台三丁目9番地	6,740	1.42
株式会社住友倉庫	大阪府大阪市北区中之島三丁目2番18号	6,130	1.29
ダイキン工業株式会社	大阪府大阪市北区中崎西二丁目4番12号 梅田センタービル	5,836	1.23
計	—	108,706	22.83

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成26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2,073,000	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 472,814,000	472,814	—
単元未満株式	普通株式 1,198,978	—	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	—	472,814	—

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式108株が含まれております。

② 【自己株式等】

平成26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	2,073,000	—	2,073,000	0.44
計	—	2,073,000	—	2,073,000	0.44

2 【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書提出日後、当四半期累計期間における役員の異動は、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
代表取締役副社長	—	代表取締役副社長	首都圏開発用地本部長	小林 正人	平成26年8月1日
取締役	財務部長	取締役	経営企画部長	坂本 善信	平成26年8月1日



## 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26年7月1日から平成26年9月30日まで)および第2四半期連結累計期間(平成26年4月1日から平成26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26年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	147,266	173,438
受取手形及び営業未収入金	18,813	11,473
販売用不動産	161,437	128,428
仕掛販売用不動産	545,534	616,943
未成工事支出金	7,048	10,964
その他のたな卸資産	※1 1,759	※1 2,454
繰延税金資産	11,443	11,147
その他	31,225	57,712
貸倒引当金	△76	△67
流動資産合計	924,451	1,012,495
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	928,693	931,086
減価償却累計額	△357,144	△368,896
建物及び構築物（純額）	571,548	562,189
土地	2,149,668	2,168,621
建設仮勘定	73,017	76,157
その他	28,928	29,235
減価償却累計額	△23,117	△23,852
その他（純額）	5,811	5,382
有形固定資産合計	2,800,045	2,812,350
無形固定資産		
借地権	53,059	55,056
その他	901	955
無形固定資産合計	53,960	56,012
投資その他の資産		
投資有価証券	286,006	329,725
敷金及び保証金	111,913	109,103
繰延税金資産	14,951	15,010
その他	41,611	40,639
貸倒引当金	△12,512	△12,811
投資その他の資産合計	441,970	481,667
固定資産合計	3,295,977	3,350,030
資産合計	4,220,428	4,362,526

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成26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	45,502	16,145
短期借入金	113,000	114,700
1年内返済予定の長期借入金	200,084	233,970
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	69,335	33,320
コマーシャル・ペーパー	31,995	-
1年内償還予定の社債	80,000	120,000
ノンリコース1年内償還予定社債	8,348	2,748
未払法人税等	28,988	21,715
預り金	146,690	78,851
賞与引当金	3,774	3,655
その他	101,799	92,965
流動負債合計	829,517	718,072
固定負債		
社債	330,000	370,000
ノンリコース社債	41,324	42,200
長期借入金	1,550,318	1,697,532
ノンリコース長期借入金	375,790	377,690
役員退職慰労引当金	181	186
退職給付に係る負債	5,092	5,757
預り敷金及び保証金	161,486	164,346
長期預り金	163,651	158,543
その他	30,535	36,496
固定負債合計	2,658,379	2,852,752
負債合計	3,487,897	3,570,824
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	132,750	132,750
利益剰余金	423,599	456,368
自己株式	△4,140	△4,195
株主資本合計	675,014	707,729
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	37,762	64,824
繰延ヘッジ損益	△1,640	△1,816
為替換算調整勘定	△3,362	△4,006
退職給付に係る調整累計額	173	86
その他の包括利益累計額合計	32,933	59,087
少数株主持分	24,583	24,885
純資産合計	732,531	791,701
負債純資産合計	4,220,428	4,362,526

## (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25年4月1日 至平成25年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年9月30日)
営業収益	391,495	346,290
営業原価	280,471	243,626
売上総利益	111,023	102,663
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	11,819	11,290
賞与引当金繰入額	605	641
退職給付費用	53	64
広告宣伝費	6,023	5,536
貸倒引当金繰入額	12	1
役員退職慰労引当金繰入額	15	11
その他	9,370	9,195
販売費及び一般管理費合計	27,899	26,740
営業利益	83,123	75,923
営業外収益		
受取利息及び配当金	2,368	2,611
その他	270	309
営業外収益合計	2,639	2,920
営業外費用		
支払利息	13,810	13,216
その他	4,001	3,779
営業外費用合計	17,812	16,995
経常利益	67,951	61,847
特別利益		
固定資産売却益	4	3
投資有価証券売却益	61	-
特別利益合計	65	3
特別損失		
固定資産売却損	2	-
固定資産除却損	229	1,583
その他	1	13
特別損失合計	233	1,596
税金等調整前四半期純利益	67,783	60,254
法人税等	24,791	21,388
少数株主損益調整前四半期純利益	42,991	38,866
少数株主利益	1,118	946
四半期純利益	41,872	37,919

【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25年4月1日 至平成25年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	42,991	38,866
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	17,904	27,088
繰延ヘッジ損益	649	△200
為替換算調整勘定	2,737	△783
退職給付に係る調整額	-	△87
その他の包括利益合計	21,291	26,016
四半期包括利益	64,282	64,882
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	62,618	64,073
少数株主に係る四半期包括利益	1,664	809

## (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25年4月1日 至平成25年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26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	67,783	60,254
減価償却費	17,599	16,823
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△1,396	300
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	△29	-
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	-	△107
固定資産売却損益 (△は益)	△2	△3
固定資産除却損	229	1,583
投資有価証券売却損益 (△は益)	△61	-
受取利息及び受取配当金	△2,368	△2,611
支払利息	13,810	13,216
売上債権の増減額 (△は増加)	7,166	7,286
たな卸資産の増減額 (△は増加)	8,049	△41,732
仕入債務の増減額 (△は減少)	△19,593	△29,349
前受金の増減額 (△は減少)	1,463	1,101
その他	△10,359	△41,105
小計	82,291	△14,343
利息及び配当金の受取額	2,368	2,611
利息の支払額	△14,548	△13,193
法人税等の支払額	△22,313	△28,307
営業活動によるキャッシュ・フロー	47,798	△53,232
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	△114,868	△31,977
有形固定資産の売却による収入	13	91
投資有価証券の取得による支出	△24,247	△1,871
投資有価証券の売却による収入	148	127
敷金及び保証金の差入による支出	△769	△723
敷金及び保証金の回収による収入	12,262	3,290
預り敷金及び保証金の返還による支出	△8,833	△5,915
預り敷金及び保証金の受入による収入	6,647	8,795
共同投資事業出資預託金の受入による収入	1,978	1,659
共同投資事業出資預託金の返還による支出	△71,558	△54,564
その他	△947	△2,564
投資活動によるキャッシュ・フロー	△200,173	△83,652

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26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)	△7,800	1,700
コマーシャル・ペーパーの増減額 (△は減少)	30,000	△32,000
社債の発行による収入	60,000	80,000
社債の償還による支出	△40,000	-
ノンリコース社債の発行による収入	1,000	1,400
ノンリコース社債の償還による支出	△1,424	△6,124
長期借入れによる収入	162,500	274,500
長期借入金の返済による支出	△111,750	△93,400
ノンリコース長期借入金による収入	7,600	9,300
ノンリコース長期借入金の返済による支出	△12,140	△43,415
自己株式の純増減額 (△は増加)	△165	△54
配当金の支払額	△4,742	△4,739
少数株主への配当金の支払額	△506	△505
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)	△10,580	△2,309
その他	△41,328	△20,888
財務活動によるキャッシュ・フロー	30,662	163,462
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,726	△392
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△119,987	26,185
現金及び現金同等物の期首残高	224,732	146,223
現金及び現金同等物の四半期末残高	※1 104,745	※1 172,408

【注記事項】

(会計方針の変更等)

当第2四半期連結累計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)	
(会計方針の変更)	
<p>「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日。以下「退職給付適用指針」という。)を、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めについて第1四半期連結会計期間より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、割引率の決定方法を割引率決定の基礎となる債券の期間について従業員の平均残存勤務期間に近似した年数とする方法から、退職給付の支払見込期間及び支払見込期間ごとの金額を反映した単一の加重平均割引率を使用する方法へ変更いたしました。</p> <p>退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従って、当第2四半期連結累計期間の期首において、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の変更に伴う影響額を利益剰余金に加減しております。</p> <p>この結果、当第2四半期連結累計期間の期首の退職給付に係る負債が637百万円増加し、利益剰余金が410百万円減少しております。また、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はそれぞれ5百万円減少しております。</p>	

(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26年4月1日 至 平成26年9月30日)	
税金費用の計算	
<p>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。</p>	

(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26年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)
未成業務支出金	1,574百万円	2,302百万円
商品	101 "	84 "
貯蔵品	83 "	67 "
計	1,759百万円	2,454百万円

(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25年4月1日 至 平成25年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)
現金及び預金	105,788百万円	173,438百万円
使途制限付信託預金	△992 "	△980 "
預金期間が3ヵ月超の定期預金	△50 "	△50 "
現金及び現金同等物	104,745百万円	172,408百万円



(株主資本等関係)

I 前第2四半期連結累計期間(自平成25年4月1日至平成25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25年6月27日 定時株主総会	普通株式	4,741	10	平成25年3月31日	平成25年6月28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25年11月6日 取締役会	普通株式	4,740	10	平成25年9月30日	平成25年12月4日	利益剰余金

II 当第2四半期連結累計期間(自平成26年4月1日至平成26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26年6月27日 定時株主総会	普通株式	4,740	10	平成26年3月31日	平成26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26年11月11日 取締役会	普通株式	4,740	10	平成26年9月30日	平成26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25年4月1日 至 平成25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	137,755	139,144	83,574	25,470	5,549	391,495	—	391,495
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	1,683	121	1,298	189	2,695	5,987	△5,987	—
計	139,438	139,265	84,872	25,659	8,245	397,482	△5,987	391,495
セグメント利益	48,751	26,618	6,500	7,268	1,088	90,227	△7,103	83,123

(注)1 セグメント利益の調整額△7,103百万円は、セグメント間取引消去△45百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△7,057百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

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

II 当第2四半期連結累計期間(自 平成26年4月1日 至 平成26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	140,222	93,436	80,399	26,162	6,068	346,290	-	346,290
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	1,442	90	774	334	1,160	3,802	△3,802	-
計	141,665	93,526	81,173	26,497	7,228	350,092	△3,802	346,290
セグメント利益	53,247	18,106	3,412	6,074	1,044	81,885	△5,962	75,923

(注)1 セグメント利益の調整額△5,962百万円は、セグメント間取引消去△32百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△5,929百万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。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

会計方針の変更に記載のとおり、第1四半期連結会計期間より退職給付債務及び勤務費用の計算方法を変更したことに伴い、事業セグメントの退職給付債務及び勤務費用の計算方法を同様に變更しております。

なお、この変更による当第2四半期連結累計期間のセグメント利益に与える影響は軽微であります。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年9月30日)
1株当たり四半期純利益金額	88.32円	80.00円
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額(百万円)	41,872	37,919
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)	41,872	37,919
普通株式の期中平均株式数(千株)	474,082	474,019

(注) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

## 2 【その他】

### 中間配当

平成26年11月11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…………… 4.740百万円
- 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26年12月4日

(注) 平成26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26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 貞 廣 篤 典 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

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 菅 野 雅 子 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている住友不動産株式会社の平成26年4月1日から平成27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26年7月1日から平成26年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成26年4月1日から平成26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26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. XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれていません。

## 【表紙】

【提出書類】	確認書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の8第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成26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 仁 島 浩 順
【最高財務責任者の役職氏名】	—
【本店の所在の場所】	東京都新宿区西新宿二丁目4番1号
【縦覧に供する場所】	住友不動産株式会社大阪支店  (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)

(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仁島浩順は、当社の第82期第2四半期（自平成26年7月1日至平成26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。