

四半期報告書

(第84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】	2
第2 【事業の状況】	3
1 【事業等のリスク】	3
2 【経営上の重要な契約等】	3
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】	9
1 【株式等の状況】	9
2 【役員の状況】	10
第4 【経理の状況】	11
1 【四半期連結財務諸表】	12
2 【その他】	19
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】	19

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29年2月13日

【四半期会計期間】 第84期第3四半期(自 平成28年10月1日 至 平成28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 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 岩 田 敦

【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 岩 田 敦

【縦覧に供する場所】 住友不動産株式会社関西支店

(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)上記の関西支店は、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83期 第3四半期 連結累計期間	第84期 第3四半期 連結累計期間	第83期
会計期間	自 平成27年4月1日 至 平成27年12月31日	自 平成28年4月1日 至 平成28年12月31日	自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日
営業収益 (百万円)	557,445	679,573	854,964
経常利益 (百万円)	112,520	131,276	148,424
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (百万円)	72,794	88,018	87,797
四半期包括利益又は 包括利益 (百万円)	77,924	115,867	71,009
純資産額 (百万円)	924,198	1,021,843	917,277
総資産額 (百万円)	4,577,136	4,797,183	4,675,914
1株当たり四半期 (当期)純利益金額 (円)	153.58	185.70	185.23
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 (%)	19.6	20.7	19.0

回次	第83期 第3四半期 連結会計期間	第84期 第3四半期 連結会計期間
会計期間	自 平成27年10月1日 至 平成27年12月31日	自 平成28年10月1日 至 平成28年12月31日
1株当たり四半期純利益金額 (円)	54.09	60.84

- (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3四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3四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

売上、利益とも過去最高更新、順調な進捗

当第3四半期の経営成績は下表の通りで、2期連続で増収増益を達成するとともに、営業収益、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する四半期純利益のすべてで過去最高を更新しました。

当第3四半期までの通期業績予想に対する経常利益進捗率は80%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。

主力の不動産賃貸事業、不動産販売事業が好調を維持

部門別では、東京のオフィスビル中心の不動産賃貸事業が引続き業績を牽引したほか、大規模物件を中心に分譲マンションの引渡し戸数が大幅に増加した不動産販売事業と不動産流通事業が増収増益を達成しました。その結果、営業収益は6,795億円（前年同期比+21.9%）、営業利益は1,447億円（同+12.2%）となりました。

支払利息が減少、経常増益に寄与

低金利下で支払利息が減少、営業外損益は前期比30億円の改善となり、経常増益に寄与しました。その結果、経常利益は1,312億円（前年同期比+16.7%）、親会社株主に帰属する四半期純利益は880億円（同+20.9%）となりました。

(百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (27.4.1~27.12.31)	当第3四半期連結累計期間 (28.4.1~28.12.31)	増減
営業収益	557,445	679,573	+122,127
営業利益	129,045	144,754	+15,709
経常利益	112,520	131,276	+18,756
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	72,794	88,018	+15,223

主要セグメント別の概況

(百万円)

営業収益		前第3四半期連結累計期間 (27.4.1~27.12.31)	当第3四半期連結累計期間 (28.4.1~28.12.31)	増減
不動産賃貸		231,094	252,039	+20,944
不動産販売		145,382	241,162	+95,779
完成工事		132,683	137,465	+4,782
不動産流通		43,211	46,363	+3,152
連結計		557,445	679,573	+122,127

(百万円)

営業利益		前第3四半期連結累計期間 (27.4.1~27.12.31)	当第3四半期連結累計期間 (28.4.1~28.12.31)	増減
不動産賃貸		89,292	99,920	+10,628
不動産販売		29,156	37,155	+7,998
完成工事		9,070	7,949	△1,121
不動産流通		11,442	12,279	+836
連結計		129,045	144,754	+15,709

<不動産賃貸事業部門>

新規ビル通期稼働の寄与が本格化、増収増益

当第3四半期は、既存ビルの空室率改善と賃料上昇効果に加え、前期に竣工した「東京日本橋タワー」、「住友不動産三田ビル」、「住友不動産新宿ガーデンタワー」などの通期稼働による業績寄与が本格化した結果、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79%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。

既存ビル空室率の改善継続、新規ビルのテナント募集順調

東京のオフィスビル市場ではテナント需要が堅調に推移、当社既存ビルの空室率は4.4%（前期末4.7%）と、改善傾向が継続しました。

また、当第3四半期までに竣工した「住友不動産六本木グランドタワー」をはじめ、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3四半期末 (27.12月末)	前期末 (28.3月末)	当第3四半期末 (28.12月末)
既存ビル空室率	4.7%	4.7%	4.4%

<不動産販売事業部門>

大規模マンションが業績を牽引、増収増益

当第3四半期は、前第4四半期に竣工した大規模物件「ドゥ・トゥール キャナル&スパ（晴海）」、「シティタワー金町」、「シティタワー武蔵小杉」などの引渡しが進捗したのに加え、「シティテラス平井」、「シティテラス大森西」、「シティタワー広島」などが引渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で4,459戸（前年同期比+1,632戸）を販売計上しました。その結果、計上戸数が大幅に増加、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83%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。

マンション契約過去最高4,793戸、高水準継続

マンションの契約戸数は第3四半期として過去最高の4,793戸（前年同期比+706戸）となり、引続き高水準で推移しております。その結果、マンション、戸建住宅の当期計上予定戸数（5,000戸）に対する契約はすでに確保することができました。低金利下で消費者の購入意欲は底堅く、モデルルームへの来場数は高水準で推移しております。

	前第3四半期連結累計期間 (27.4.1~27.12.31)	当第3四半期連結累計期間 (28.4.1~28.12.31)	増減
マンション契約戸数	4,087	4,793	+706
計上戸数	2,827	4,459	+1,632
マンション・戸建	2,778	4,405	+1,627
宅地	49	54	+5
売上高（百万円）	145,382	241,162	+95,779
マンション・戸建	139,005	232,478	+93,472
宅地	4,493	5,648	+1,154
その他	1,883	3,035	+1,151

<完成工事事業部門>

費用増を賄えず、増収減益

当第3四半期の受注棟数は、注文住宅事業で1,920棟（前年同期比△7.6%）にとどまりましたが、「新築そっくりさん」事業で6,741棟（同+2.4%）と、引き続き高水準で推移しました。その結果、当事業部門の業績は、計上棟数、売上高が前年同期比プラスとなり増収を確保したものの、事業規模拡大ともなう費用増をカバーできず、営業減益となりました。

通期業績予想に対する営業利益進捗率は57%となりましたが、例年通り第4四半期の計上棟数は高水準となる見通しで、第2四半期に下方修正した計画に沿った進捗と判断しております。

	前第3四半期連結累計期間 (27.4.1~27.12.31)	当第3四半期連結累計期間 (28.4.1~28.12.31)	増減
受注棟数	8,659	8,661	+2
新築そっくりさん	6,581	6,741	+160
注文住宅	2,078	1,920	△158
計上棟数	7,509	7,821	+312
新築そっくりさん	5,887	6,119	+232
注文住宅	1,622	1,702	+80
売上高（百万円）	123,816	127,053	+3,237
新築そっくりさん	74,885	74,880	△4
注文住宅	48,930	52,172	+3,241

<不動産流通事業部門>

取扱単価上昇継続、増収増益

住友不動産販売㈱が担当する当事業部門の第3四半期は、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26,742件（前年同期比△0.3%）と、ほぼ前年並みにとどまりましたが、都心を中心として取扱単価が大きく上昇した結果、取扱高は8,449億円（同+7.9%）と過去最高を更新、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68%となりましたが、例年通り売上計上は第4四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3四半期連結累計期間 (27.4.1~27.12.31)	当第3四半期連結累計期間 (28.4.1~28.12.31)	増減
仲介件数	26,826	26,742	△84
取扱高（百万円）	782,723	844,940	+62,216
取扱単価（百万円）	29.1	31.5	+2.4

<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9,199百万円（前年同期比△1,045百万円）、営業利益1,253百万円（同△299百万円）を計上いたしました。

(2) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第3四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、平成25年6月27日開催の第80期定時株主総会および平成28年6月29日開催の第83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31年6月開催予定の第86期定時株主総会終了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/1605_0002/release_0512_2.pdf) をご参照ください。

(3) 研究開発活動

特記すべき事項はありません。

(4) 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3四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㈱	六本木グランドタワー	東京都港区	鉄骨造 地上43階 地下2階	199,648 (2,130)	18,728	91,015	131,132	222,147	平成28年10月

(注) 1 建物面積の括弧内は賃借面積(外数)を示しております。

2 帳簿価額の建物等は建物および構築物、その他有形固定資産の合計額を、土地等は土地および借地権の合計額を、それぞれ記載しております。

3 六本木グランドタワーはグループ外の第三者との共有物件であり、面積、帳簿価額とも所有持分によっております。

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3四半期会計期間末 現在発行数(株) (平成28年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成29年2月13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28年10月1日～ 平成28年12月31日	—	476,085,978	—	122,805	—	132,742

(6) 【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(7) 【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ないため、直前の基準日（平成28年9月30日）に基づく株主名簿による記載をしております。

① 【発行済株式】

平成28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 2,111,000	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 472,834,000	472,834	—
単元未満株式	普通株式 1,140,978	—	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	—	472,834	—

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式680株が含まれております。

② 【自己株式等】

平成28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	2,111,000	—	2,111,000	0.44
計	—	2,111,000	—	2,111,000	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変動は、次のとおりであります。

(1) 新任役員

該当事項はありません。

(2) 退任役員

該当事項はありません。

(3) 役職の変動

新役名及び職名		旧役名及び職名		氏名	異動年月日
取締役	住宅再生事業本部長	取締役	住宅分譲事業本部長	加藤 宏史	平成28年9月8日
取締役	住宅分譲事業本部長 兼首都圏マンション事業部長	取締役	住宅分譲事業本部副本部長 兼首都圏マンション事業部長	青木 斗益	平成28年9月8日
取締役	管理本部 人材開発部長	取締役	住宅再生事業本部長 兼リフォーム事業部長	伊藤 公二	平成28年9月8日
取締役	住宅分譲事業本部長 兼営業部長 兼計画推進部長	取締役	住宅分譲事業本部長 兼首都圏マンション事業部長	青木 斗益	平成28年11月1日
取締役	管理本部財務部長	取締役	管理本部企画部長	尾台 賀幸	平成28年11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3四半期連結会計期間(平成28年10月1日から平成28年12月31日まで)および第3四半期連結累計期間(平成28年4月1日から平成28年12月31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28年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成28年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	187,233	131,730
受取手形及び営業未収入金	19,664	11,485
販売用不動産	311,305	250,941
仕掛販売用不動産	535,399	578,906
未成工事支出金	7,276	12,276
その他のたな卸資産	1,833	2,738
繰延税金資産	13,638	12,321
その他	45,884	41,814
貸倒引当金	△47	△39
流動資産合計	1,122,189	1,042,176
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,039,019	1,152,422
減価償却累計額	△411,232	△436,815
建物及び構築物（純額）	627,787	715,606
土地	2,317,729	2,380,389
建設仮勘定	36,447	40,898
その他	31,890	32,849
減価償却累計額	△25,272	△25,769
その他（純額）	6,618	7,080
有形固定資産合計	2,988,583	3,143,975
無形固定資産		
借地権	50,705	51,259
その他	1,012	1,073
無形固定資産合計	51,718	52,333
投資その他の資産		
投資有価証券	355,698	405,779
敷金及び保証金	103,980	96,430
繰延税金資産	12,684	12,253
その他	50,860	53,988
貸倒引当金	△9,800	△9,752
投資その他の資産合計	513,423	558,698
固定資産合計	3,553,725	3,755,007
資産合計	4,675,914	4,797,183

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成28年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	54,316	19,710
短期借入金	78,718	73,718
1年内返済予定の長期借入金	296,737	258,632
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	105,504	21,258
1年内償還予定の社債	20,000	60,000
ノンリコース1年内償還予定社債	16,460	1,700
未払法人税等	30,046	17,135
預り金	71,619	38,890
賞与引当金	4,216	1,047
その他	154,796	114,356
流動負債合計	832,414	606,447
固定負債		
社債	400,000	360,000
ノンリコース社債	24,600	37,400
長期借入金	1,944,819	2,104,115
ノンリコース長期借入金	272,063	361,118
役員退職慰労引当金	141	152
退職給付に係る負債	6,081	6,028
預り敷金及び保証金	181,497	190,488
長期預り金	68,302	69,478
その他	28,718	40,111
固定負債合計	2,926,223	3,168,892
負債合計	3,758,637	3,775,339
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	569,740	647,331
自己株式	△4,335	△4,363
株主資本合計	820,958	898,523
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	72,261	101,009
繰延ヘッジ損益	△4,247	△2,933
為替換算調整勘定	△509	△4,344
退職給付に係る調整累計額	△364	△91
その他の包括利益累計額合計	67,140	93,639
非支配株主持分	29,177	29,680
純資産合計	917,277	1,021,843
負債純資産合計	4,675,914	4,797,183

(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27年4月1日 至平成27年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年12月31日)
営業収益	557,445	679,573
営業原価	384,724	483,584
売上総利益	172,720	195,988
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	19,506	20,628
賞与引当金繰入額	16	23
退職給付費用	△64	300
広告宣伝費	9,557	12,942
貸倒引当金繰入額	1	1
役員退職慰労引当金繰入額	15	12
その他	14,642	17,324
販売費及び一般管理費合計	43,675	51,234
営業利益	129,045	144,754
営業外収益		
受取利息及び配当金	5,365	6,344
その他	645	576
営業外収益合計	6,011	6,921
営業外費用		
支払利息	18,598	16,550
その他	3,937	3,849
営業外費用合計	22,536	20,399
経常利益	112,520	131,276
特別利益		
固定資産売却益	92	31
投資有価証券売却益	86	36
その他	3	-
特別利益合計	181	67
特別損失		
固定資産除却損	977	518
固定資産売却損	-	3
投資有価証券評価損	16	-
その他	6	10
特別損失合計	1,000	532
税金等調整前四半期純利益	111,701	130,811
法人税等	37,006	40,649
四半期純利益	74,695	90,162
非支配株主に帰属する四半期純利益	1,900	2,143
親会社株主に帰属する四半期純利益	72,794	88,018

【四半期連結包括利益計算書】

【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27年4月1日 至平成27年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年12月31日)
四半期純利益	74,695	90,162
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	3,264	28,751
繰延ヘッジ損益	242	1,342
為替換算調整勘定	△98	△4,742
退職給付に係る調整額	△179	353
その他の包括利益合計	3,229	25,705
四半期包括利益	77,924	115,867
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	76,021	114,517
非支配株主に係る四半期包括利益	1,903	1,349

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

当第3四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年12月31日)
連結の範囲の重要な変更 第2四半期連結会計期間より、新たに設立した泉青山ビル株式会社を連結の範囲に含めております。

(会計方針の変更等)

当第3四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年12月31日)
(会計方針の変更) 法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を第1四半期連結会計期間に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。 なお、当第3四半期連結累計期間において、四半期連結財務諸表に与える影響額は軽微であります。

(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3四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28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。

(追加情報)

当第3四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年12月31日)
「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を第1四半期連結会計期間から適用しております。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費(無形固定資産および長期前払費用(投資その他の資産「その他」を含む)に係る償却費を含む。)は、次のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年12月31日)
減価償却費	25,526百万円	28,907百万円

(株主資本等関係)

I 前第3四半期連結累計期間(自 平成27年4月1日 至 平成27年12月31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27年6月26日 定時株主総会	普通株式	5,214	11	平成27年3月31日	平成27年6月29日	利益剰余金
平成27年11月10日 取締役会	普通株式	5,213	11	平成27年9月30日	平成27年12月4日	利益剰余金

2. 基準日が当第3四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3四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。

II 当第3四半期連結累計期間(自 平成28年4月1日 至 平成28年12月31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28年6月29日 定時株主総会	普通株式	5,213	11	平成28年3月31日	平成28年6月30日	利益剰余金
平成28年11月14日 取締役会	普通株式	5,213	11	平成28年9月30日	平成28年12月6日	利益剰余金

2. 基準日が当第3四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3四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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第3四半期連結累計期間(自 平成27年4月1日 至 平成27年12月31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	228,650	145,206	131,629	42,526	9,432	557,445	-	557,445
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	2,443	176	1,054	684	812	5,171	△5,171	-
計	231,094	145,382	132,683	43,211	10,244	562,617	△5,171	557,445
セグメント利益	89,292	29,156	9,070	11,442	1,553	140,515	△11,470	129,045

(注)1 セグメント利益の調整額△11,470百万円は、セグメント間取引消去△60百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△11,409百万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3四半期連結累計期間(自 平成28年4月1日 至 平成28年12月31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	249,233	240,957	135,299	45,507	8,575	679,573	-	679,573
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	2,805	205	2,166	856	623	6,656	△6,656	-
計	252,039	241,162	137,465	46,363	9,199	686,230	△6,656	679,573
セグメント利益	99,920	37,155	7,949	12,279	1,253	158,558	△13,803	144,754

(注)1 セグメント利益の調整額△13,803百万円は、セグメント間取引消去△197百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△13,606百万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は、以下のとおりであります。

項目	前第3四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年12月31日)
1株当たり四半期純利益金額	153.58円	185.70円
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益金額(百万円)	72,794	88,018
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する 四半期純利益金額(百万円)	72,794	88,018
普通株式の期中平均株式数(千株)	473,990	473,975

(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28年11月14日付取締役会決議により、当期中間配当に関し、次のとおり決定いたしました。

- ① 中間配当による配当金の総額…………… 5,213百万円
- ② 1株当たりの金額…………… 11円
- ③ 支払請求権の効力発生日および支払開始日…………… 平成28年12月6日

(注) 平成28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29年 2月13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	高	橋	秀	和	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28年4月1日から平成29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28年10月1日から平成28年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成28年4月1日から平成28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、四半期連結包括利益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28年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四半期連結累計期間の経営成績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29年2月13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関西支店 (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)上記の関西支店は、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84期第3四半期（自 平成28年10月1日 至 平成28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。