

四半期報告書

(第85期第1四半期)

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】	20
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】	20

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8月10日

【四半期会計期間】 第85期第1四半期(自 平成29年4月1日 至 平成29年6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】 企画課長 茂 木 哲 也

【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】 企画課長 茂 木 哲 也

【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84期 第1四半期 連結累計期間	第85期 第1四半期 連結累計期間	第84期
会計期間	自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30日	自 平成29年4月1日 至 平成29年6月30日	自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日
営業収益 (百万円)	266,577	270,930	925,151
経常利益 (百万円)	50,140	62,685	167,697
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (百万円)	33,169	42,804	103,488
四半期包括利益又は 包括利益 (百万円)	19,171	64,213	133,145
純資産額 (百万円)	930,718	1,031,250	1,039,103
総資産額 (百万円)	4,631,893	4,959,204	4,980,039
1株当たり四半期 (当期)純利益金額 (円)	69.98	90.31	218.34
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 (%)	19.5	20.8	20.2

- (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1四半期連結累計期間において、当社グループ(当社及び当社の関係会社)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1四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（当社及び当社の関係会社）が判断したものであります。

(1) 業績の状況

過去最高業績の更新、順調な進捗

当第1四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1四半期までの通期業績予想に対する経常利益進捗率は35%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。

主力のビル賃貸に加え、マンション販売と仲介が好調を維持

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き続き業績を牽引し、増収増益を達成したのに加えて、分譲マンションの売上計上が高水準となった不動産販売事業と、中古住宅の仲介を中心とした不動産流通事業が好調に推移、ともに二桁の増益率を達成しました。その結果、営業収益は2,709億円（前年同期比+1.6%）、営業利益は631億円（同+18.3%）となりました。

営業外損益改善、経常増益に寄与

支払利息の減少や受取配当金の増加などにより、営業外損益は前年同期比27億円の改善となり、経常増益に寄与しました。その結果、経常利益は626億円（前年同期比+25.0%）、親会社株主に帰属する四半期純利益は428億円（同+29.0%）となりました。

（百万円）

	前第1四半期連結累計期間 (28.4.1~28.6.30)	当第1四半期連結累計期間 (29.4.1~29.6.30)	増減
営業収益	266,577	270,930	+4,353
営業利益	53,401	63,186	+9,784
経常利益	50,140	62,685	+12,545
親会社株主に 帰属する四半期 純利益	33,169	42,804	+9,635

主要セグメント別の概況

（百万円）

<u>営業収益</u>		前第1四半期連結累計期間 (28.4.1~28.6.30)	当第1四半期連結累計期間 (29.4.1~29.6.30)	増減
不動産賃貸		82,145	86,821	+4,676
不動産販売		133,758	133,739	△19
完成工事		35,101	32,983	△2,117
不動産流通		14,517	15,986	+1,469
連結計		266,577	270,930	+4,353

（百万円）

<u>営業利益</u>		前第1四半期連結累計期間 (28.4.1~28.6.30)	当第1四半期連結累計期間 (29.4.1~29.6.30)	増減
不動産賃貸		32,636	38,148	+5,511
不動産販売		21,401	25,029	+3,627
完成工事		162	△373	△535
不動産流通		3,371	4,619	+1,247
連結計		53,401	63,186	+9,784

<不動産賃貸事業部門>

テナント需要堅調、新築ビル通期稼働効果などにより増収増益

当第1四半期は、既存ビルの賃料上昇効果に加え、前期に竣工した「住友不動産六本木グランドタワー」などの通期稼働が業績に寄与した結果、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28%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。

既存ビル空室率は低位安定、新規ビルのテナント募集順調

既存ビルの空室率は4.7%（前期末4.5%）と低位で安定しており、当期竣工予定の「大崎プロジェクト」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1四半期末 (28.6月末)	前期末 (29.3月末)	当第1四半期末 (29.6月末)
既存ビル空室率	4.6%	4.5%	4.7%

<不動産販売事業部門>

マンション計上高水準、2期連続営業増益

当第1四半期は、「シティタワー目黒」、「ガーデンヒルズ四ツ谷 迎賓の森」、「シティテラス八千代緑が丘ステーションコート」などが引渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で2,493戸（前年同期比△4戸）を販売計上しました。その結果、売上高は過去最高だった前年並みとなり高水準を確保するとともに、営業利益は利益率の改善が寄与し二桁の増益率（前年同期比+17.0%）となりました。

通期業績予想に対する営業利益進捗率は53%と高く、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1,762戸、過去最高

マンションの契約戸数は全四半期を通じて過去最高の1,762戸（前年同期比+229戸）となり、引き続き高水準で推移しております。その結果、当第1四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（5,700戸）に対する契約率は約70%（期首時点50%、前年同期80%）となりました。

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も引き続き高水準で推移しております。

	前第1四半期連結累計期間 (28.4.1~28.6.30)	当第1四半期連結累計期間 (29.4.1~29.6.30)	増減
マンション契約戸数	1,533	1,762	+229
計上戸数	2,497	2,493	△4
マンション・戸建	2,483	2,488	+5
宅地	14	5	△9
売上高（百万円）	133,758	133,739	△19
マンション・戸建	131,116	132,919	+1,802
宅地・その他	2,642	819	△1,822

<完成工事業部門>

受注棟数高水準維持、計画通りの進捗

当第1四半期の受注棟数は、注文住宅事業で702棟（前年同期比+88棟）と、第1四半期として過去最高を達成、「新築そっくりさん」事業でも2,454棟（同△18棟）と、過去最高だった前年同期に続き高水準となりました。当事業部門の業績は、「新築そっくりさん」事業の計上棟数が1,485棟（同△117棟）にとどまり減収減益となりましたが、計上棟数は下半期を中心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1四半期連結累計期間 (28.4.1~28.6.30)	当第1四半期連結累計期間 (29.4.1~29.6.30)	増減
受注棟数	3,086	3,156	+70
新築そっくりさん	2,472	2,454	△18
注文住宅	614	702	+88
計上棟数	1,964	1,845	△119
新築そっくりさん	1,602	1,485	△117
注文住宅	362	360	△2
売上高（百万円）	30,255	28,877	△1,377
新築そっくりさん	19,053	17,555	△1,498
注文住宅	11,202	11,322	+120

<不動産流通事業部門>

仲介件数増、単価上昇により増収増益

住友不動産販売(株)が担当する当事業部門の第1四半期は、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9,559件（前年同期比+2.9%）と過去最高を更新、首都圏を中心に取扱単価も上昇し、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23%と、計画通りの進捗と判断しております。

	前第1四半期連結累計期間 (28.4.1~28.6.30)	当第1四半期連結累計期間 (29.4.1~29.6.30)	増減
仲介件数	9,282	9,559	+277
取扱高（百万円）	284,194	308,868	+24,674
取扱単価（百万円）	30.6	32.3	+1.7

<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3,301百万円（前年同期比+199百万円）、営業利益580百万円（同+50百万円）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1四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、当社株主の皆様に必要なかつ十分な情報・意見・代替案などの提供と、それらを検討するための必要かつ十分な時間が確保される必要があると考えております。

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

当第1四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、いずれも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
麴町一丁目計画	地上7階 地下1階 延床面積 約11,674㎡	5,700	162	平成29年4月	平成30年10月
西新宿六丁目計画	地上34階 地下2階 延床面積 約61,321㎡	34,800	33	平成29年6月	平成31年3月

(注) 1 上記金額は消費税等を含んでおりません。

2 麴町一丁目計画はグループ外の第三者との共同ビルであり、見積金額、既払額とも当社グループの持分によっております。

3 見積金額に土地および借地権は含んでおりません。

4 所要金額40,500百万円については、預り敷金および保証金、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。現時点で詳細については確定しておりません。

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1四半期会計期間末 現在発行数(株) (平成29年6月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成29年8月10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29年4月1日～ 平成29年6月30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1四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1四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29年3月31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29年3月31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 2,121,000	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 472,836,000	472,836	—
単元未満株式	普通株式 1,128,978	—	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	—	472,836	—

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式270株が含まれております。

② 【自己株式等】

平成29年3月31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	2,121,000	—	2,121,000	0.45
計	—	2,121,000	—	2,121,000	0.45

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1四半期連結会計期間(平成29年4月1日から平成29年6月30日まで)および第1四半期連結累計期間(平成29年4月1日から平成29年6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29年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成29年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	269,312	233,252
受取手形及び営業未収入金	18,475	10,625
販売用不動産	345,184	258,395
仕掛販売用不動産	492,340	542,624
未成工事支出金	6,022	11,332
その他のたな卸資産	1,666	1,739
繰延税金資産	18,538	17,497
その他	46,022	51,628
貸倒引当金	△55	△52
流動資産合計	1,197,507	1,127,042
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,176,048	1,183,284
減価償却累計額	△445,223	△454,325
建物及び構築物（純額）	730,824	728,958
土地	2,390,150	2,398,726
建設仮勘定	34,486	45,167
その他	33,264	33,409
減価償却累計額	△26,250	△26,462
その他（純額）	7,013	6,947
有形固定資産合計	3,162,476	3,179,799
無形固定資産		
借地権	52,689	53,025
その他	1,113	1,162
無形固定資産合計	53,802	54,188
投資その他の資産		
投資有価証券	411,203	445,053
敷金及び保証金	97,323	97,322
繰延税金資産	12,023	11,905
その他	55,895	53,852
貸倒引当金	△10,192	△9,959
投資その他の資産合計	566,253	598,174
固定資産合計	3,782,532	3,832,162
資産合計	4,980,039	4,959,204

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成29年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	41,373	33,750
短期借入金	66,108	76,608
1年内返済予定の長期借入金	209,622	186,177
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	21,258	21,128
1年内償還予定の社債	80,000	80,000
ノンリコース1年内償還予定社債	1,700	1,700
未払法人税等	29,329	17,639
預り金	68,860	45,132
賞与引当金	5,048	1,079
その他	134,745	119,330
流動負債合計	658,046	582,544
固定負債		
社債	340,000	360,000
ノンリコース社債	37,400	37,400
長期借入金	2,255,397	2,282,264
ノンリコース長期借入金	358,989	356,859
役員退職慰労引当金	156	160
退職給付に係る負債	6,143	6,145
預り敷金及び保証金	193,110	197,623
長期預り金	56,991	62,290
その他	34,700	42,664
固定負債合計	3,282,889	3,345,409
負債合計	3,940,936	3,927,954
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	132,747	104,117
利益剰余金	662,801	694,533
自己株式	△4,379	△4,391
株主資本合計	913,975	917,065
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	97,192	118,732
繰延ヘッジ損益	△2,528	△2,270
為替換算調整勘定	△1,265	△2,256
退職給付に係る調整累計額	△26	△19
その他の包括利益累計額合計	93,371	114,185
非支配株主持分	31,756	-
純資産合計	1,039,103	1,031,250
負債純資産合計	4,980,039	4,959,204

(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1四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年6月30日)
営業収益	266,577	270,930
営業原価	196,496	189,739
売上総利益	70,081	81,191
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	6,128	6,535
賞与引当金繰入額	17	19
退職給付費用	137	89
広告宣伝費	4,507	5,192
貸倒引当金繰入額	1	11
役員退職慰労引当金繰入額	4	4
その他	5,882	6,152
販売費及び一般管理費合計	16,679	18,005
営業利益	53,401	63,186
営業外収益		
受取利息及び配当金	3,491	4,428
その他	175	1,465
営業外収益合計	3,666	5,894
営業外費用		
支払利息	5,632	5,167
その他	1,296	1,227
営業外費用合計	6,928	6,395
経常利益	50,140	62,685
特別利益		
投資有価証券売却益	36	-
特別利益合計	36	-
特別損失		
固定資産除却損	164	138
固定資産売却損	3	-
投資有価証券評価損	873	-
その他	5	-
特別損失合計	1,046	138
税金等調整前四半期純利益	49,130	62,546
法人税等	15,391	18,948
四半期純利益	33,738	43,598
非支配株主に帰属する四半期純利益	569	794
親会社株主に帰属する四半期純利益	33,169	42,804

【四半期連結包括利益計算書】

【第1四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年6月30日)
四半期純利益	33,738	43,598
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△10,783	21,551
繰延ヘッジ損益	△2,053	316
為替換算調整勘定	△1,848	△1,262
退職給付に係る調整額	117	9
その他の包括利益合計	△14,567	20,614
四半期包括利益	19,171	64,213
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	18,924	63,617
非支配株主に係る四半期包括利益	246	595

【注記事項】

(連結の範囲または持分法適用の範囲の変更)

当第1四半期連結累計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年6月30日)
連結の範囲の重要な変更 ステップ・インベストメント(株)他3社(いずれも孫会社)は重要性の観点から、連結の範囲から除外しております。

(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1四半期連結累計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年6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。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第1四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1四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1四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年6月30日)
減価償却費	9,274百万円	10,183百万円

(株主資本等関係)

I 前第1四半期連結累計期間(自 平成28年4月1日 至 平成28年6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

2. 基準日が当第1四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1四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1四半期連結累計期間(自 平成29年4月1日 至 平成29年6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29年6月29日 定時株主総会	普通株式	6,161	13	平成29年3月31日	平成29年6月30日	利益剰余金

2. 基準日が当第1四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1四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。

3. 株主資本の金額の著しい変動

当社は、(企業結合等関係)に記載のとおり、子会社株式の追加取得を行っております。この結果、当第1四半期連結累計期間において資本剰余金が28,630百万円減少し、当第1四半期連結会計期間末において資本剰余金が104,117百万円となっております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間(自 平成28年4月1日 至 平成28年6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	81,107	133,758	34,381	14,331	2,998	266,577	—	266,577
セグメント間の 内部営業収益又は振替高	1,037	—	720	185	103	2,046	△2,046	—
計	82,145	133,758	35,101	14,517	3,102	268,624	△2,046	266,577
セグメント利益	32,636	21,401	162	3,371	530	58,102	△4,700	53,401

(注)1 セグメント利益の調整額△4,700百万円は、セグメント間取引消去△28百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△4,672百万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1四半期連結累計期間(自 平成29年4月1日 至 平成29年6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	85,887	133,692	32,393	15,928	3,028	270,930	—	270,930
セグメント間の 内部営業収益又は振替高	933	47	590	58	272	1,901	△1,901	—
計	86,821	133,739	32,983	15,986	3,301	272,832	△1,901	270,930
セグメント利益	38,148	25,029	△373	4,619	580	68,004	△4,818	63,186

(注)1 セグメント利益の調整額△4,818百万円は、セグメント間取引消去△132百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△4,686百万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。

(企業結合等関係)

(共通支配下の取引等)

1. 企業結合の概要

(1) 結合当事企業の名称及び事業の内容

結合当事企業の名称：住友不動産販売株式会社

事業の内容：不動産の売買、賃貸の仲介業務等

(2) 企業結合日

株式公開買付けによる取得 平成29年5月11日(みなし取得日 平成29年6月30日)

株式売渡請求による取得 平成29年6月7日(みなし取得日 平成29年6月30日)

(3) 企業結合の法的形式

現金を対価とした株式取得

(4) 結合後企業の名称

変更はありません。

(5) 追加取得後の子会社株式の株券等所有割合

企業結合前の株券等所有割合 70.38%

株式公開買付け後の株券等所有割合 97.24%

株式売渡請求後の株券等所有割合 100.00%

(6) その他取引の概要に関する事項

グループの経営基盤を強化するため、非支配株主が保有する株式を取得したものであります。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成25年9月13日)に基づき、共通支配下の取引等として処理しております。

3. 追加取得した子会社株式の取得原価及び対価の種類ごとの内訳(株式売渡請求による取得分を含む)

取得の対価	現金	60,946百万円
取得原価		60,946百万円

4. 非支配株主との取引に係る持分の変動に関する事項

(1) 資本剰余金の主な変動要因

子会社株式の追加取得

(2) 非支配株主との取引によって減少した資本剰余金の金額

28,630百万円

(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1四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年6月30日)
1株当たり四半期純利益金額	69.98円	90.31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)	33,169	42,804
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)	33,169	42,804
普通株式の期中平均株式数(千株)	473,978	473,963

(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】

該当事項はありません。

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 8月10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29年4月1日から平成30年3月31日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間（平成29年4月1日から平成29年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成29年4月1日から平成29年6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29年6月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する第1四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8月10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】 ー

【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85期第1四半期（自 平成29年4月1日 至 平成29年6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。