

# 四半期報告書

(第87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 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】 .....	4
3 【経営上の重要な契約等】 .....	9
第3 【提出会社の状況】 .....	10
1 【株式等の状況】 .....	10
2 【役員の状況】 .....	11
第4 【経理の状況】 .....	12
1 【四半期連結財務諸表】 .....	13
2 【その他】 .....	21
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】 .....	21

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】** 2020年2月14日

**【四半期会計期間】** 第87期第3四半期(自 2019年10月1日 至 2019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 富 士 原 和 彦

**【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 富 士 原 和 彦

**【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86期 第3四半期 連結累計期間	第87期 第3四半期 連結累計期間	第86期
会計期間	自 2018年4月1日 至 2018年12月31日	自 2019年4月1日 至 2019年12月31日	自 2018年4月1日 至 2019年3月31日
売上高 (百万円)	762,763	768,061	1,012,198
経常利益 (百万円)	165,570	175,753	203,227
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (百万円)	99,301	112,859	130,102
四半期包括利益又は 包括利益 (百万円)	61,093	135,369	105,781
純資産額 (百万円)	1,157,416	1,322,304	1,202,103
総資産額 (百万円)	4,989,637	5,197,398	5,130,118
1株当たり四半期 (当期)純利益 (円)	209.52	238.13	274.51
潜在株式調整後 1株当たり四半期 (当期)純利益 (円)	—	—	—
自己資本比率 (%)	23.2	25.4	23.4

回次	第86期 第3四半期 連結会計期間	第87期 第3四半期 連結会計期間
会計期間	自 2018年10月1日 至 2018年12月31日	自 2019年10月1日 至 2019年12月31日
1株当たり四半期純利益 (円)	40.67	41.43

- (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 売上高には、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。
- 4 第1四半期連結会計期間の期首より会計方針の変更を行っております。前第3四半期連結累計期間及び前連結会計年度に係る主要な経営指標等については、当該会計方針の変更を反映し、遡及適用後の指標等となっております。なお、詳細につきましては、「第4 経理の状況 1 四半期連結財務諸表 注記事項(会計方針の変更)」に記載しております。

#### 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 【経営者による財政状態、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

#### 過去最高業績の更新、順調な進捗

当第3四半期の経営成績は下表の通りで、5期連続で増収増益を達成するとともに、売上高は4期連続、営業利益、経常利益は5期連続で過去最高を更新、通期での7期連続最高業績更新に向け、計画通り順調に推移しております。

#### 主力のオフィスビル賃貸が好調、業績を牽引

東京のオフィスビル中心で主力の不動産賃貸事業が引き続き好調に推移、5期連続の最高益更新となり業績を牽引しました。その結果、売上高は7,680億円（前年同期比+0.7%）、営業利益は1,841億円（同+5.2%）となりました。

#### 経常利益、純利益ともに順調な進捗

受取配当金の増加と支払利息の減少により、営業外損益は△84億円と前年に比べ10億円改善しました。その結果、経常利益は1,757億円（前年同期比+6.2%）、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,128億円（同+13.7%）となりました。

（百万円）

	前第3四半期連結累計期間 (2018.4.1~2018.12.31)	当第3四半期連結累計期間 (2019.4.1~2019.12.31)	増減
売上高	762,763	768,061	+5,297
営業利益	175,048	184,173	+9,124
経常利益	165,570	175,753	+10,183
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	99,301	112,859	+13,557

#### 主要セグメント別の概況

（百万円）

売上高		前第3四半期連結累計期間 (2018.4.1~2018.12.31)	当第3四半期連結累計期間 (2019.4.1~2019.12.31)	増減
	不動産賃貸	282,003	291,020	+9,017
	不動産販売	281,271	272,113	△9,157
	完成工事	142,118	148,286	+6,167
	不動産流通	53,387	52,451	△936
連結計		762,763	768,061	+5,297

（百万円）

営業利益		前第3四半期連結累計期間 (2018.4.1~2018.12.31)	当第3四半期連結累計期間 (2019.4.1~2019.12.31)	増減
	不動産賃貸	115,941	125,859	+9,918
	不動産販売	46,499	46,321	△177
	完成工事	10,745	12,159	+1,413
	不動産流通	16,084	15,313	△770
連結計		175,048	184,173	+9,124

<不動産賃貸事業部門>

既存ビルの賃料上昇継続、5期連続最高益

当第3四半期は、既存ビルの空室率低下と賃料上昇効果に加え、前期竣工の「住友不動産御成門タワー」、「住友不動産麹町ファーストビル」などの通期稼働が業績に寄与した結果、増収増益を達成、当事業部門の業績は、売上高、営業利益ともに5期連続で過去最高を更新しました。

既存ビル空室率低下、新規ビルのテナント募集順調

既存ビルの空室率は1.6%（前期末2.8%）と引き続き低下しました。また、当第3四半期までに竣工した「住友不動産新宿セントラルパークタワー」、「住友不動産秋葉原駅前ビル」、「住友不動産秋葉原ファーストビル」をはじめ、新規ビルのテナント募集も、計画を上回るペースで順調に進捗しております。

	前期末 (2019.3月末)	当第3四半期末 (2019.12月末)
既存ビル空室率	2.8%	1.6%

<不動産販売事業部門>

都心タワーが牽引、計画通りの進捗

当第3四半期は、「シティタワー銀座東」、「シティタワー恵比寿」などが引き渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で4,520戸（前年同期比△533戸）を販売計上しました。計上戸数の減少により売上高は減収となりましたが、利益率の改善により営業利益はほぼ前年並みを確保しました。

マンション契約順調、当期計上分を確保

当第3四半期のマンション契約戸数は、3,761戸（前年同期比△3戸）と前年並みとなりましたが、通期業績予想に対する契約はすでに確保済みとなったほか、翌期計上予定分も3,000戸超に達し順調に推移しております。

	前第3四半期連結累計期間 (2018.4.1~2018.12.31)	当第3四半期連結累計期間 (2019.4.1~2019.12.31)	増減
マンション契約戸数	3,764	3,761	△3
計上戸数	5,053	4,520	△533
マンション・戸建	5,035	4,505	△530
宅地	18	15	△3
売上高（百万円）	281,271	272,113	△9,157
マンション・戸建	273,890	262,568	△11,322
宅地・その他	7,380	9,545	+2,164

<完成工事事業部門>

増収増益、計画通りの進捗

当第3四半期は、計上棟数の増加と利益率の改善により増収増益となりました。受注棟数は、「新築そっくりさん」事業で5,786棟（前年同期比△1,725棟）、注文住宅事業で1,500棟（同△763棟）と前年より減少しましたが、前期までの好調な受注により積み上げた受注残が第4四半期にも計上される見通しで、当事業部門の業績は計画通り順調に進捗しております。

	前第3四半期連結累計期間 (2018. 4. 1~2018. 12. 31)	当第3四半期連結累計期間 (2019. 4. 1~2019. 12. 31)	増減
受注棟数	9,774	7,286	△2,488
新築そっくりさん	7,511	5,786	△1,725
注文住宅	2,263	1,500	△763
計上棟数	8,027	8,203	+176
新築そっくりさん	6,359	6,482	+123
注文住宅	1,668	1,721	+53
売上高（百万円）	132,484	137,916	+5,432
新築そっくりさん	79,188	81,925	+2,736
注文住宅	53,295	55,991	+2,696

<不動産流通事業部門>

仲介件数過去最高

当第3四半期は、都心プレミアムマンション仲介専門店舗「マンションプラザ」を順次開設した効果もあり、主力の仲介事業で中古マンション取引が増加し、仲介件数が28,951件（前年同期比+3.1%）と過去最高を更新しました。一方、土地取引の減少を主因として取扱高が減少した結果、当事業部門の業績は減収減益となりました。

	前第3四半期連結累計期間 (2018. 4. 1~2018. 12. 31)	当第3四半期連結累計期間 (2019. 4. 1~2019. 12. 31)	増減
仲介件数	28,089	28,951	+862
取扱高（百万円）	993,448	973,597	△19,851
取扱単価（百万円）	35.3	33.6	△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、売上高9,691百万円（前年同期比△69百万円）、営業利益1,089百万円（同△304百万円）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

##### (1) 中期経営計画を着実に達成、増収増益路線を継続

当社は、3年毎に策定する中期経営計画の達成を最重要課題とし、これを着実に遂行することにより企業価値を高めてまいりました。

バブル崩壊の打撃を克服し過去最高業績の回復を目指した第一次中期経営計画（1997年4月～2001年3月）を皮切りに、これまでに7つの経営計画を遂行、計画毎に所期の目標を着実に達成してまいりました。

2019年3月に終了した「第七次中期経営計画（2016年4月～2019年3月）」は、好況に支えられた六次計画の環境が七次は続かないという見通しに立ちつつも、六次で達成した中計最高業績をさらに更新し、「増収増益路線」を堅持することを目標に掲げてスタートしました。幸い、世界的な好景気に牽引され、国内の景況は年々上向き、東京のオフィスビル賃貸をはじめとする当社の事業環境は総じて良好に推移しました。その結果、3カ年の累計業績は、売上高、営業利益、経常利益の全てにおいて当初の目標を大幅に超過達成するとともに、最終年度の2019年3月期には、売上高は1兆円、経常利益は2千億円の大台をそれぞれ初めて突破し、6期連続で最高業績の更新を達成しました。第七次計画は、当初の想定を上回る利益成長を遂げ、成功裏に終了することができました。

また、2017年6月に、不動産仲介子会社の住友不動産販売㈱を完全子会社化し、親子上場による利益相反のリスクを解消、グループ経営資源の最適配分による中長期的な企業価値向上を推進できる体制を構築するなど、コーポレート・ガバナンスの一層の強化にも取り組んでまいりました。

2019年5月に発表した新しい経営計画「第八次中期経営計画（2019年4月～2022年3月）」では、前七次計画で達成した成長ペースを維持して最高業績の連続更新を第一の目標に掲げるとともに、東京都心において、具体化している開発計画に対する2兆円の賃貸設備投資計画を着実に進め、長期的な収益基盤強化を継続し、引き続き企業価値の向上に全力を尽くしてまいります。

##### (2) 成長を支えてきた東京都心のオフィスビル賃貸事業と企業価値

当社のこれまでの成長を支えてきた原動力は、東京都心のオフィスビルを中核とした不動産賃貸事業です。営業利益は当社全体の7割近くを占め、まさに、大黒柱として企業価値の根幹を成しております。

当社は、新宿住友ビル（通称三角ビル）が完成した1970年代初頭からおよそ半世紀にわたり、東京都心に特化したオフィスビル開発を推進、事業基盤を拡充してまいりました。これまでにバブル崩壊やリーマンショックなど未曾有の経済危機と、バブル景気や昨今のアベノミクス景気といった様々な環境変化を経てきましたが、当社は首尾一貫して、①資産売却による一時的な利益を追わず、②開発用地を自ら創り出して建設したビルを、③保有賃貸して長期安定的な賃貸収益を蓄積するという経営方針を貫き、継続してまいりました。その結果、現在、東京都心で220棟超、「東京ナンバーワン」を標榜するビルオーナーに成長、2020年3月期の賃貸キャッシュフロー（不動産賃貸事業の営業利益＋減価償却費）は2千億円に達する見通しです。

オフィスビル賃貸事業は、用地取得から商品企画、テナント募集や入居テナントへのサービス、管理に至るまで、総合的な事業遂行能力を必要とします。その中でも、用地取得は最も重要で、当社は、土地を買いまとめたり、地権者の権利関係を調整する再開発の手法で、言わばメーカーのようにビル用地を創り出してきました。加えて、ビル管理やテナント募集でも、自社で行う直接主義を重視し、顧客や現場の実態を的確に把握した上で、常に商品企画の改善や業務の効率化などに鋭意取り組んでまいりました。その結果、高い収益性を実現し、保有不動産の資産価値を高め、企業価値を増大させてきたものと自負しております。2019年3月期の決算短信にて開示した「賃貸等不動産」の含み益は年々蓄積され、2019年3月末時点で約2兆7千億円に達しております。

### (3) 買収防衛策の必要性

第八次計画では、延床面積80万坪超（2019年3月末時点賃貸延床152万坪の5割超）の東京都心における新規ビル開発計画を着実に推進することを第二の目標に掲げております。当社は、これらを順次完成、稼働させることにより、さらなる収益基盤の拡大、企業価値の向上、株主利益の増大を目指します。

この大規模な開発計画は、これまで弛まず積み上げてきた多額の先行投資がいよいよ収益化するものです。当社がこれまで長期間に亘り、不動産市況や景気の波にさらされることなく、賃貸ビル開発による事業基盤拡充を継続できたのは、安定収益源である賃貸キャッシュフローが常時下支えとなっていたためであり、この先行投資を有利子負債の際限ない増加に頼らず自信を持って実行するには、2千億円規模に拡大した賃貸キャッシュフローの維持拡大が必要です。また、大型の再開発が中心であるため、全件収益化に目途が立つまでには今後6年～7年を要すると見込まれます。

一方、将来の企業価値増大に資する開発計画が成就する前に、保有不動産を売却して含み益をはき出し、一過性の利益を求める短期志向の経営方針を採ることは、結果として、安定収益源の賃貸キャッシュフローを減少させ、開発計画を財務リスクにさらし、当社の企業価値基盤を損なう恐れがないとは申せません。

中長期的な展望に基づき着実な企業価値の向上を目指す当社の経営方針は、このような短期志向とは相容れられませんので、買収を意図する投資家が現れた場合は、十分な情報と時間を確保して議論を尽くし、株主の皆様へ信を問う必要があると考えており、「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）」（以下「本方針」といいます。）による手続きを予め具備しておくことが、株主共同の利益に合致すると判断しております。本方針は、2007年5月17日付当社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、2010年6月29日開催の第77期定時株主総会、2013年6月27日開催の第80期定時株主総会、2016年6月29日開催の第83期定時株主総会および2019年6月27日開催の第86期定時株主総会において、それぞれの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、2022年6月開催予定の第89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、当社株主の皆様へ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/uploads/2019.05.16\\_release\\_2.pdf](http://www.sumitomo-rd.co.jp/uploads/2019.05.16_release_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㈱	住友不動産新宿セントラルパークタワー	東京都新宿区	鉄骨造 地上33階 地下2階	60,093	5,616	32,578	13,368	45,946	2019年8月
住友不動産㈱	住友不動産秋葉原駅前ビル	東京都千代田区	鉄骨造 地上21階 地下2階	20,355 (5,494)	1,798	9,363	9,585	18,948	2019年8月
住友不動産㈱	住友不動産池袋東ビル	東京都豊島区	鉄骨造 地上14階	11,469 (4,915)	1,427	5,297	1,607	6,905	2019年9月
住友不動産㈱	住友不動産秋葉原ファーストビル	東京都千代田区	鉄骨造 地上23階 地下1階	27,050	3,281	14,935	10,207	25,142	2019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 住友不動産秋葉原駅前ビルおよび住友不動産池袋東ビル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。

当第3四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)	着手年月	完成予定年月
住友不動産御茶ノ水ビル (御茶ノ水計画)	地上11階 地下1階 延床面積 約12,678㎡	6,600	309	2019年3月	2021年3月
住友不動産田町ビル東館 (芝浦三丁目計画)	地上8階 延床面積 約12,865㎡	7,100	353	2019年10月	2021年4月
住友不動産神田和泉町ビル (神田和泉町計画)	地上8階 地下1階 延床面積 約10,008㎡	5,400	176	2019年10月	2021年7月
西新宿五丁目北計画	地上35階 地下2階 延床面積 約136,565㎡	46,400	14	2019年11月	2023年3月

- (注) 1 上記金額は消費税等を含んでおりません。  
2 西新宿五丁目北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65,500百万円については、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。

### 3 【経営上の重要な契約等】

特記すべき事項はありません。

### 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3四半期会計期間末 現在発行数(株) (2019年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (2020年2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100株であります。
計	476,085,978	476,085,978	—	—

##### (2) 【新株予約権等の状況】

###### ① 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

###### ② 【その他の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) 【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)
2019年10月1日～ 2019年12月31日	—	476,085,978	—	122,805	—	132,742

##### (5) 【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。

## (6) 【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（2019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】

2019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 2,146,000	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 473,874,700	4,738,747	—
単元未満株式	普通株式 65,278	—	1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	476,085,978	—	—
総株主の議決権	—	4,738,747	—

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式23株が含まれております。

### ② 【自己株式等】

2019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	2,146,000	—	2,146,000	0.45
計	—	2,146,000	—	2,146,000	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、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

役職名	氏名	退任年月日
代表取締役会長	高島 準司	2019年9月25日

※同氏は逝去により、取締役を退任いたしました。

### (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
取締役	会長	取締役	副会長	小野寺 研一	2019年9月30日
取締役	企画本部長	取締役	管理本部財務部長	尾台 賀幸	2019年11月1日

### (4) 異動後の役員の男女別人数及び女性の比率

男性 14名 女性 0名 (役員のうち女性の比率 0%)

## 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(2019年10月1日から2019年12月31日まで)および第3四半期連結累計期間(2019年4月1日から2019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 (2019年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	172,191	141,591
受取手形及び営業未収入金	21,566	16,236
販売用不動産	390,025	321,697
仕掛販売用不動産	282,594	265,746
未成工事支出金	5,826	13,999
その他のたな卸資産	1,455	1,391
その他	59,422	52,589
貸倒引当金	△72	△63
流動資産合計	933,011	813,189
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,378,336	1,446,549
減価償却累計額及び減損損失累計額	△519,308	△537,202
建物及び構築物（純額）	859,028	909,346
土地	2,523,936	2,546,056
建設仮勘定	139,452	192,613
その他	37,667	38,828
減価償却累計額	△29,073	△30,194
その他（純額）	8,593	8,633
有形固定資産合計	3,531,010	3,656,650
無形固定資産		
借地権	55,193	55,335
その他	1,557	1,644
無形固定資産合計	56,751	56,979
投資その他の資産		
投資有価証券	478,966	553,975
敷金及び保証金	70,298	70,158
繰延税金資産	17,463	11,419
その他	51,769	37,107
貸倒引当金	△9,152	△2,082
投資その他の資産合計	609,345	670,578
固定資産合計	4,197,107	4,384,209
資産合計	5,130,118	5,197,398

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	54,937	22,199
短期借入金	25,643	27,701
1年内返済予定の長期借入金	129,618	126,446
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	100,298	73,573
1年内償還予定の社債	40,000	30,000
ノンリコース1年内償還予定社債	2,000	9,000
未払法人税等	29,260	23,346
預り金	61,581	22,087
賞与引当金	5,572	1,032
その他	137,127	145,797
流動負債合計	586,039	481,183
固定負債		
社債	270,000	270,000
ノンリコース社債	37,100	30,100
長期借入金	2,474,327	2,569,485
ノンリコース長期借入金	263,800	209,596
役員退職慰労引当金	40	45
退職給付に係る負債	6,018	6,000
預り敷金及び保証金	228,958	242,593
長期預り金	49,807	46,061
その他	11,924	20,027
固定負債合計	3,341,975	3,393,910
負債合計	3,928,015	3,875,094
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	104,153	104,153
利益剰余金	876,802	974,496
自己株式	△4,469	△4,472
株主資本合計	1,099,291	1,196,982
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	109,209	131,459
繰延ヘッジ損益	△3,971	△2,981
為替換算調整勘定	△2,352	△3,116
退職給付に係る調整累計額	△73	△39
その他の包括利益累計額合計	102,811	125,321
純資産合計	1,202,103	1,322,304
負債純資産合計	5,130,118	5,197,398

## (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 2018年4月1日 至 2018年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)
営業収益	762,763	768,061
営業原価	526,935	520,910
売上総利益	235,828	247,151
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	22,801	23,801
賞与引当金繰入額	23	25
退職給付費用	158	303
広告宣伝費	16,862	15,242
貸倒引当金繰入額	—	12
役員退職慰労引当金繰入額	11	8
その他	20,922	23,584
販売費及び一般管理費合計	60,779	62,977
営業利益	175,048	184,173
営業外収益		
受取利息及び配当金	9,526	11,218
その他	473	386
営業外収益合計	10,000	11,605
営業外費用		
支払利息	15,330	14,417
その他	4,148	5,607
営業外費用合計	19,478	20,024
経常利益	165,570	175,753
特別利益		
固定資産売却益	16	0
投資有価証券売却益	0	75
貸倒引当金戻入額	—	4,829
その他	—	0
特別利益合計	17	4,905
特別損失		
固定資産除却損	1,132	1,366
固定資産売却損	3,723	348
投資有価証券評価損	832	57
減損損失	8,575	9,660
その他	67	8
特別損失合計	14,332	11,441
税金等調整前四半期純利益	151,255	169,218
法人税等	51,953	56,358
四半期純利益	99,301	112,859
非支配株主に帰属する四半期純利益	—	—
親会社株主に帰属する四半期純利益	99,301	112,859

【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 2018年4月1日 至 2018年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)
四半期純利益	99,301	112,859
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△37,403	22,249
繰延ヘッジ損益	△1,034	989
為替換算調整勘定	348	△764
退職給付に係る調整額	△118	34
その他の包括利益合計	△38,208	22,509
四半期包括利益	61,093	135,369
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	61,093	135,369
非支配株主に係る四半期包括利益	—	—

【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 2019年4月1日 至 2019年12月31日)
<p>連結の範囲の重要な変更</p> <p>第1四半期連結会計期間において、匿名組合プライムクエスト・スリーの営業者であるプライムクエスト・スリー株式会社及び匿名組合プライムクエスト・フォーの営業者であるプライムクエスト・フォー株式会社の全株式を取得し完全子会社化したため、2社を連結の範囲に含め、2匿名組合を連結の範囲から除外しております。</p> <p>また、当第3四半期連結会計期間において、プライムクエスト・スリー株式会社並びにプライムクエスト・フォー株式会社は、当社を存続会社とする吸収合併により消滅したため、連結の範囲から除外しております。</p>

(会計方針の変更)

当第3四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)
<p>収益認識基準の変更</p> <p>当社の連結子会社である住友不動産販売株式会社は、不動産売買仲介手数料について、不動産の引渡し完了した時点で収益を認識しております。ただし、従来は、売買等の契約成立後、不動産の引渡しまでの間に仲介手数料を収受した場合には、仲介手数料を収受した日にその収受額を収益認識しておりましたが、第1四半期連結会計期間より、不動産の引渡し完了した時点において仲介手数料の全額を収益認識する方法に変更しております。</p> <p>この変更は、住友不動産販売株式会社の上場廃止に伴い、当社グループの収益認識の方針に合わせるべく見直しを行った結果、当連結会計年度から開始する当社グループの第八次中期経営計画の策定を契機に、会計方針の変更に伴う業務体制の整備が完了したことによるものであります。</p> <p>当該会計方針の変更は、遡及適用され、前年四半期及び前連結会計年度については遡及適用後の四半期連結財務諸表及び連結財務諸表となっております。</p> <p>この結果、遡及適用を行う前と比べて、前第3四半期連結累計期間の営業収益、売上総利益、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486百万円増加しております。また、前連結会計年度の期首の純資産に累積的影響額が反映されたことにより、利益剰余金の前期首残高は5,298百万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3四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)
<p>税金費用の計算</p> <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 2018年4月1日 至 2018年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)
減価償却費	34,146百万円	36,675百万円

(株主資本等関係)

I 前第3四半期連結累計期間(自 2018年4月1日 至 2018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
2018年6月28日 定時株主総会	普通株式	6,635	14	2018年3月31日	2018年6月29日	利益剰余金
2018年11月13日 取締役会	普通株式	6,635	14	2018年9月30日	2018年12月5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 2019年4月1日 至 2019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
2019年6月27日 定時株主総会	普通株式	7,583	16	2019年3月31日	2019年6月28日	利益剰余金
2019年11月12日 取締役会	普通株式	7,583	16	2019年9月30日	2019年12月5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 2018年4月1日 至 2018年12月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高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		
売上高								
外部顧客への売上高	279,219	281,120	140,622	53,054	8,746	762,763	—	762,763
セグメント間の内部 売上高又は振替高	2,784	151	1,495	333	1,015	5,779	△5,779	—
計	282,003	281,271	142,118	53,387	9,761	768,542	△5,779	762,763
セグメント利益	115,941	46,499	10,745	16,084	1,394	190,665	△15,616	175,048

(注)1 セグメント利益の調整額△15,616百万円は、セグメント間取引消去△48百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△15,568百万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. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(固定資産に係る重要な減損損失)

不動産賃貸セグメントにおいて、賃貸資産について減損損失を認識いたしました。

なお、当該減損損失の計上額は、当第3四半期連結累計期間においては8,575百万円であります。

II 当第3四半期連結累計期間(自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高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		
売上高								
外部顧客への売上高	288,392	271,936	146,454	52,263	9,013	768,061	—	768,061
セグメント間の内部 売上高又は振替高	2,628	177	1,831	188	677	5,502	△5,502	—
計	291,020	272,113	148,286	52,451	9,691	773,563	△5,502	768,061
セグメント利益	125,859	46,321	12,159	15,313	1,089	200,743	△16,570	184,173

(注)1 セグメント利益の調整額△16,570百万円は、セグメント間取引消去△46百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△16,524百万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. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(固定資産に係る重要な減損損失)

不動産賃貸セグメントにおいて、賃貸資産について減損損失を認識いたしました。

なお、当該減損損失の計上額は、当第3四半期連結累計期間においては9,660百万円であります。

3. 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不動産売買仲介手数料の収益認識に係る会計処理を変更したため、事業セグメントの利益又は損失の測定方法を同様に變更しております。

当該変更は遡及適用され、前第3四半期連結累計期間については遡及適用後のセグメント情報となっております。

(企業結合等関係)

(共通支配下の取引等)

(連結子会社の吸収合併)

当社は、2019年8月13日開催の取締役会において、当社の連結子会社であるプライムクエスト・スリー株式会社並びにプライムクエスト・フォー株式会社を吸収合併することを決議し、同日付で合併契約を締結し、2019年10月1日付で吸収合併いたしました。

1. 企業結合の概要

(1) 被結合企業の名称及び事業の内容

被結合企業の名称：プライムクエスト・スリー株式会社、プライムクエスト・フォー株式会社

事業の内容： 不動産賃貸業

(2) 企業結合日

2019年10月1日

(3) 企業結合の法的形式

当社を吸収合併存続会社とし、プライムクエスト・スリー株式会社並びにプライムクエスト・フォー株式会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併方式であります。

(4) 結合後企業の名称

変更はありません。

(5) 企業結合の目的

プライムクエスト・スリー株式会社並びにプライムクエスト・フォー株式会社は共同で新宿住友ビルの信託受益権を100%所有しており、当社連結グループの組織の簡素化を図ることを目的としております。

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31年1月16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31年1月16日)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益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 2018年4月1日 至 2018年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)
1株当たり四半期純利益	209.52円	238.13円
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益(百万円)	99,301	112,859
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(百万円)	99,301	112,859
普通株式の期中平均株式数(千株)	473,942	473,939

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

(注)2 (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における会計方針の変更は遡及適用され、前第3四半期連結累計期間については、遡及適用後の1株当たり四半期純利益となっております。

## 2 【その他】

### 中間配当

2019年11月12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…………… 7,583百万円
- ② 1株当たりの金額…………… 16円
- ③ 支払請求権の効力発生日および支払開始日…………… 2019年12月5日

(注) 2019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

2020年2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 前 野 充 次 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2019年4月1日から2020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（2019年10月1日から2019年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2019年4月1日から2019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2019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】	2020年2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87期第3四半期（自 2019年10月1日 至 2019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。