

四半期報告書

(第85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】	5
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】	24

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11月14日

【四半期会計期間】 第85期第2四半期(自 平成29年7月1日 至 平成29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 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84期 第2四半期 連結累計期間	第85期 第2四半期 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9月30日	自 平成29年4月1日 至 平成29年9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)	469,676	493,120	925,151
経常利益 (百万円)	87,840	107,752	167,697
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (百万円)	59,184	74,010	103,488
四半期包括利益又は 包括利益 (百万円)	54,681	111,731	133,145
純資産額 (百万円)	966,222	1,078,789	1,039,103
総資産額 (百万円)	4,751,535	5,058,241	4,980,039
1株当たり四半期 (当期)純利益金額 (円)	124.87	156.15	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 (%)	19.7	21.3	20.2
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	40,536	76,221	158,507
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△70,087	△69,548	△274,161
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	110,095	△10,605	197,996
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高 (百万円)	263,800	262,296	267,943

回次	第84期 第2四半期 連結会計期間	第85期 第2四半期 連結会計期間
会計期間	自 平成28年7月1日 至 平成28年9月30日	自 平成29年7月1日 至 平成29年9月30日
1株当たり四半期純利益 金額 (円)	54.89	65.84

- (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

2期連続過去最高業績の更新、順調な進捗

当第2四半期の経営成績は下表の通りで、3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。

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4,931億円（前年同期比+5.0%）、営業利益は1,142億円（同+17.2%）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31億円の改善となり、経常増益に寄与しました。その結果、経常利益は1,077億円（前年同期比+22.7%）、親会社株主に帰属する四半期純利益は740億円（同+25.1%）となりました。

（百万円）

	前第2四半期連結累計期間 (28.4.1~28.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (29.4.1~29.9.30)	増減
営業収益	469,676	493,120	+23,444
営業利益	97,554	114,299	+16,744
経常利益	87,840	107,752	+19,912
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	59,184	74,010	+14,826

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 (28.4.1~28.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (29.4.1~29.9.30)	増減
	不動産賃貸	167,419	173,952	+6,532
	不動産販売	189,190	204,747	+15,557
	完成工事	80,777	78,716	△2,060
	不動産流通	30,729	33,172	+2,443
連結計		469,676	493,120	+23,444

（百万円）

<u>営業利益</u>		前第2四半期連結累計期間 (28.4.1~28.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (29.4.1~29.9.30)	増減
	不動産賃貸	65,390	74,883	+9,492
	不動産販売	30,108	36,026	+5,917
	完成工事	2,447	2,212	△234
	不動産流通	8,186	10,013	+1,826
連結計		97,554	114,299	+16,744

<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2四半期は、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」、「住友不動産麻布十番ビル」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。

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4.6%（前期末4.5%）と低位安定、当期竣工予定の「大崎計画」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2四半期末 (28.9月末)	前期末 (29.3月末)	当第2四半期末 (29.9月末)
既存ビル空室率	4.4%	4.5%	4.6%

<不動産販売事業部門>

マンション計上高水準継続、3期連続増収増益

当第2四半期は、「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3,770戸（前年同期比+211戸）を販売計上しました。その結果、3期連続の増収増益を達成し、売上、利益ともに過去最高を更新しました。

マンション契約4,225戸、過去最高更新

マンションの契約戸数は、4,225戸（同+984戸）と上半期として過去最高を更新し、引続き高水準で推移しております。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（5,700戸）に対する契約率は約90%（期首時点50%、前年同期95%）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2四半期連結累計期間 (28.4.1~28.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (29.4.1~29.9.30)	増減
マンション契約戸数	3,241	4,225	+984
計上戸数	3,559	3,770	+211
マンション・戸建	3,525	3,763	+238
宅地	34	7	△27
売上高（百万円）	189,190	204,747	+15,557
マンション・戸建	183,423	198,641	+15,217
宅地・その他	5,766	6,106	+339

<完成工事業部門>

受注棟数は高水準維持、計画通りの進捗

当第2四半期の受注棟数は、注文住宅事業で1,493棟（前年同期比+143棟）と過去最高を更新、「新築そっくりさん」事業でも4,833棟（同+272棟）と前年同期を上回り、引続き高水準となりました。当事業部門の業績は、注文住宅事業、「新築そっくりさん」事業ともに計上棟数が前年同期比微減にとどまったため減収減益となりましたが、計上棟数は下半期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2四半期連結累計期間 (28.4.1~28.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (29.4.1~29.9.30)	増減
受注棟数	5,911	6,326	+415
新築そっくりさん	4,561	4,833	+272
注文住宅	1,350	1,493	+143
計上棟数	4,594	4,581	△13
新築そっくりさん	3,667	3,664	△3
注文住宅	927	917	△10
売上高（百万円）	73,289	71,658	△1,631
新築そっくりさん	44,626	43,848	△778
注文住宅	28,662	27,810	△852

<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2四半期は、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18,529件（前年同期比+3.3%）と過去最高を更新、取扱単価も上昇した結果、増収増益となりました。

	前第2四半期連結累計期間 (28.4.1~28.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (29.4.1~29.9.30)	増減
仲介件数	17,942	18,529	+587
取扱高（百万円）	559,234	604,718	+45,484
取扱単価（百万円）	31.1	32.6	+1.5

<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6,371百万円（前年同期比+327百万円）、営業利益857百万円（同△0百万円）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	76,221百万円（前年同期比 +35,684百万円）
投資活動によるキャッシュ・フロー	△69,548百万円（前年同期比 +539百万円）
財務活動によるキャッシュ・フロー	△10,605百万円（前年同期比 △120,700百万円）

となり、現金及び現金同等物は前連結会計年度末比5,647百万円減少して262,296百万円となりました。

<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1,077億円となりましたが、法人税等を支払った結果、営業キャッシュ・フローは762億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>

主に賃貸事業の増強を目的として合計670億円の有形固定資産投資を行った結果、投資キャッシュ・フローは695億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、社債償還および長期借入金返済の合計額1,658億円を上回る2,270億円の社債発行および長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を差引43億円返済しました。

(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、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。

(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、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
外神田一丁目計画	地上23階 地下1階 延床面積 約27,160㎡	15,600	411	平成29年7月	平成31年8月
麴町五丁目計画	地上21階 地下1階 延床面積 約47,950㎡	28,600	18	平成29年9月	平成32年4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84,700百万円については、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2四半期会計期間末 現在発行数(株) (平成29年9月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成29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29年7月1日～ 平成29年9月30日	—	476,085,978	—	122,805	—	132,742

(6) 【大株主の状況】

平成29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	32,598	6.85
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	25,545	5.37
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	10,996	2.31
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	8,930	1.88
STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233 (常任代理人株式会社みずほ銀行)	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U. S. A.	8,307	1.74
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
株式会社大林組	東京都港区港南二丁目15番2号	7,477	1.57
STATE STREET BANK - WEST CLIENT - TREATY 505234 (常任代理人株式会社みずほ銀行)	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U. S. A.	6,993	1.47
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
計	—	127,077	26.69

(注) 平成29年3月22日付にてブラックロック・ジャパン株式会社およびその共同保有者から大量保有報告書が提出されましたが、当社は当第2四半期会計期間末における各社の実質所有株式数の確認ができないので、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該大量保有報告による平成29年3月15日現在の株式の保有状況は次頁のとおりであります。

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(%)
ブラックロック・ジャパン株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番3号	9,491	1.99
ブラックロック・アドバイザーズ・エルエルシー	米国 デラウェア州 ニュー・キャッスル郡 ウィルミントン オレンジストリート1209 ザ・コーポレーション・トラスト・カンパニー気付	482	0.10
ブラックロック・ファンド・マネジャーズ・リミテッド	英国 ロンドン市 スログモートン・アベニュー12	898	0.19
ブラックロック・ライフ・リミテッド	英国 ロンドン市 スログモートン・アベニュー12	978	0.21
ブラックロック・アセット・マネジメント・カナダ・リミテッド	カナダ国 オンタリオ州 トロント市 ベイ・ストリート 161、2500号	737	0.15
ブラックロック・アセット・マネジメント・アイルランド・リミテッド	アイルランド共和国 ダブリン インターナショナル・ファイナンシャル・サービス・センター JPモルガン・ハウス	1,953	0.41
ブラックロック・ファンド・アドバイザーズ	米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ市 ハワード・ストリート400	5,060	1.06
ブラックロック・インスティテューショナル・トラスト・カンパニー、エヌ、エイ	米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ市 ハワード・ストリート400	9,631	2.02
ブラックロック・インベストメント・マネジメント(ユーケー)リミテッド	英国 ロンドン市 スログモートン・アベニュー12	866	0.18
計	—	30,098	6.32

(注) 平成29年6月21日付にて野村証券株式会社およびその共同保有者から大量保有報告書が提出されましたが、当社は当第2四半期会計期間末における各社の実質所有株式数の確認ができないので、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該大量保有報告による平成29年6月15日現在の株式の保有状況は次頁のとおりであります。

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 (%)
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	1,632	0.34
野村アセットマネジメント株式会社	東京都中央区日本橋一丁目12番1号	22,183	4.66
計	—	23,815	5.00

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成29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 2,129,000	—	—
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 1,120,978	—	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313株が含まれております。

② 【自己株式等】

平成29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	2,129,000	—	2,129,000	0.45
計	—	2,129,000	—	2,129,000	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2四半期連結会計期間(平成29年7月1日から平成29年9月30日まで)および第2四半期連結累計期間(平成29年4月1日から平成29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29年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成29年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	269,312	263,471
受取手形及び営業未収入金	18,475	11,529
販売用不動産	345,184	264,357
仕掛販売用不動産	492,340	547,876
未成工事支出金	6,022	13,311
その他のたな卸資産	※1 1,666	※1 2,009
繰延税金資産	18,538	18,395
その他	46,022	57,472
貸倒引当金	△55	△50
流動資産合計	1,197,507	1,178,374
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,176,048	1,186,289
減価償却累計額	△445,223	△463,366
建物及び構築物（純額）	730,824	722,923
土地	2,390,150	2,427,663
建設仮勘定	34,486	50,761
その他	33,264	33,303
減価償却累計額	△26,250	△26,822
その他（純額）	7,013	6,481
有形固定資産合計	3,162,476	3,207,830
無形固定資産		
借地権	52,689	53,270
その他	1,113	1,399
無形固定資産合計	53,802	54,669
投資その他の資産		
投資有価証券	411,203	468,951
敷金及び保証金	97,323	94,448
繰延税金資産	12,023	11,728
その他	55,895	52,388
貸倒引当金	△10,192	△10,149
投資その他の資産合計	566,253	617,366
固定資産合計	3,782,532	3,879,867
資産合計	4,980,039	5,058,241

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成29年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	41,373	17,179
短期借入金	66,108	68,604
1年内返済予定の長期借入金	209,622	187,109
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	32,886
預り金	68,860	48,130
賞与引当金	5,048	4,226
その他	134,745	137,705
流動負債合計	658,046	598,671
固定負債		
社債	340,000	330,000
ノンリコース社債	37,400	37,400
長期借入金	2,255,397	2,349,063
ノンリコース長期借入金	358,989	354,730
役員退職慰労引当金	156	60
退職給付に係る負債	6,143	6,167
預り敷金及び保証金	193,110	199,373
長期預り金	56,991	55,602
その他	34,700	48,382
固定負債合計	3,282,889	3,380,780
負債合計	3,940,936	3,979,451
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	132,747	104,154
利益剰余金	662,801	725,739
自己株式	△4,379	△4,405
株主資本合計	913,975	948,293
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	134,952
繰延ヘッジ損益	△2,528	△2,289
為替換算調整勘定	△1,265	△2,153
退職給付に係る調整累計額	△26	△13
その他の包括利益累計額合計	93,371	130,496
非支配株主持分	31,756	-
純資産合計	1,039,103	1,078,789
負債純資産合計	4,980,039	5,058,241

(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28年4月1日 至平成28年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年9月30日)
営業収益	469,676	493,120
営業原価	337,992	342,531
売上総利益	131,684	150,589
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	12,679	13,246
賞与引当金繰入額	692	651
退職給付費用	254	193
広告宣伝費	8,737	10,053
貸倒引当金繰入額	2	12
役員退職慰労引当金繰入額	8	8
その他	11,755	12,124
販売費及び一般管理費合計	34,130	36,290
営業利益	97,554	114,299
営業外収益		
受取利息及び配当金	3,732	4,644
その他	320	1,405
営業外収益合計	4,052	6,050
営業外費用		
支払利息	11,119	10,255
その他	2,647	2,341
営業外費用合計	13,766	12,596
経常利益	87,840	107,752
特別利益		
固定資産売却益	-	37
投資有価証券売却益	36	-
特別利益合計	36	37
特別損失		
固定資産除却損	211	377
固定資産売却損	3	-
投資有価証券売却損	-	47
その他	5	6
特別損失合計	220	430
税金等調整前四半期純利益	87,656	107,358
法人税等	27,037	32,553
四半期純利益	60,619	74,805
非支配株主に帰属する四半期純利益	1,435	794
親会社株主に帰属する四半期純利益	59,184	74,010

【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28年4月1日 至平成28年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年9月30日)
四半期純利益	60,619	74,805
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,317	37,771
繰延ヘッジ損益	△480	297
為替換算調整勘定	△4,374	△1,159
退職給付に係る調整額	235	16
その他の包括利益合計	△5,937	36,926
四半期包括利益	54,681	111,731
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	53,998	111,135
非支配株主に係る四半期包括利益	682	596

(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28年4月1日 至平成28年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29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	87,656	107,358
減価償却費	18,578	20,448
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△53	137
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	335	44
固定資産売却損益(△は益)	3	△37
固定資産除却損	211	377
投資有価証券売却損益(△は益)	△36	47
受取利息及び受取配当金	△3,732	△4,644
支払利息	11,119	10,255
売上債権の増減額(△は増加)	6,220	6,673
たな卸資産の増減額(△は増加)	16,123	14,360
仕入債務の増減額(△は減少)	△36,216	△24,105
前受金の増減額(△は減少)	△3,422	1,889
その他	△18,891	△23,427
小計	77,895	109,378
利息及び配当金の受取額	3,732	4,644
利息の支払額	△11,654	△10,220
法人税等の支払額	△29,436	△27,580
営業活動によるキャッシュ・フロー	40,536	76,221
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	△71,399	△67,005
有形固定資産の売却による収入	0	203
投資有価証券の取得による支出	△8,102	△3,451
投資有価証券の売却及び償還による収入	232	76
敷金及び保証金の差入による支出	△414	△503
敷金及び保証金の回収による収入	2,026	3,505
預り敷金及び保証金の返還による支出	△5,683	△5,416
預り敷金及び保証金の受入による収入	13,879	11,631
共同投資事業出資預託金の受入による収入	895	962
共同投資事業出資預託金の返還による支出	△140	△5,680
その他	△1,380	△3,870
投資活動によるキャッシュ・フロー	△70,087	△69,548

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29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)	△3,300	696
社債の発行による収入	20,000	30,000
社債の償還による支出	△20,000	△40,000
ノンリコース社債の発行による収入	8,500	-
ノンリコース社債の償還による支出	△10,460	-
長期借入れによる収入	261,500	197,000
長期借入金の返済による支出	△136,106	△125,846
ノンリコース長期借入金による収入	70,500	-
ノンリコース長期借入金の返済による支出	△73,807	△4,389
自己株式の純増減額 (△は増加)	△14	△26
配当金の支払額	△5,214	△6,164
非支配株主への配当金の支払額	△507	△11
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	-	△60,910
その他	△995	△953
財務活動によるキャッシュ・フロー	110,095	△10,605
現金及び現金同等物に係る換算差額	△2,733	△81
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	77,811	△4,013
現金及び現金同等物の期首残高	185,989	267,943
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	-	△1,634
現金及び現金同等物の四半期末残高	※1 263,800	※1 262,296

【注記事項】

(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29年4月1日 至 平成29年9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2四半期連結累計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29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。

(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29年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成29年9月30日)
未成業務支出金	1,492百万円	1,848百万円
商品	95 "	97 "
貯蔵品	78 "	64 "
計	1,666百万円	2,009百万円

(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28年4月1日 至 平成28年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日)
現金及び預金	265,168百万円	263,471百万円
使途制限付信託預金	△1,132 "	△939 "
預金期間が3ヵ月超の定期預金	△236 "	△236 "
現金及び現金同等物	263,800百万円	262,296百万円

(株主資本等関係)

I 前第2四半期連結累計期間(自平成28年4月1日至平成28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

II 当第2四半期連結累計期間(自平成29年4月1日至平成29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29年11月14日 取締役会	普通株式	6,161	13	平成29年9月30日	平成29年12月7日	利益剰余金

3. 株主資本の金額の著しい変動

当社は、当第2四半期連結累計期間において、当社の連結子会社である住友不動産販売株式会社の株式の追加取得を行っております。この結果、当第2四半期連結累計期間において資本剰余金が28,593百万円減少し、当第2四半期連結会計期間末において資本剰余金が104,154百万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2四半期連結累計期間(自 平成28年4月1日 至 平成28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	165,418	189,078	79,262	30,204	5,713	469,676	-	469,676
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	2,001	112	1,515	524	331	4,484	△4,484	-
計	167,419	189,190	80,777	30,729	6,044	474,160	△4,484	469,676
セグメント利益	65,390	30,108	2,447	8,186	858	106,991	△9,436	97,554

(注)1 セグメント利益の調整額△9,436百万円は、セグメント間取引消去△122百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△9,313百万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29年4月1日 至 平成29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	172,100	204,650	77,508	33,025	5,834	493,120	-	493,120
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	1,852	97	1,208	147	536	3,841	△3,841	-
計	173,952	204,747	78,716	33,172	6,371	496,961	△3,841	493,120
セグメント利益	74,883	36,026	2,212	10,013	857	123,992	△9,693	114,299

(注)1 セグメント利益の調整額△9,693百万円は、セグメント間取引消去△172百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△9,521百万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2四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年9月30日)
1株当たり四半期純利益金額	124.87円	156.15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)	59,184	74,010
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)	59,184	74,010
普通株式の期中平均株式数(千株)	473,976	473,960

(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29年11月14日付取締役会決議により、当期中間配当に関し、次の通り決定いたしました。

- ① 中間配当による配当金の総額…………… 6,161百万円
- ② 1株当たりの金額…………… 13円
- ③ 支払請求の効力発生日および支払開始日…………… 平成29年12月7日

(注) 平成29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29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 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2四半期連結会計期間（平成29年7月1日から平成29年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成29年4月1日から平成29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29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29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】 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2四半期（自平成29年7月1日至平成29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。