

# 四半期報告書

(第77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】 .....	3
3 【関係会社の状況】 .....	3
4 【従業員の状況】 .....	3
第2 【事業の状況】 .....	4
1 【生産、受注及び販売の状況】 .....	4
2 【事業等のリスク】 .....	4
3 【経営上の重要な契約等】 .....	4
4 【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 【設備の状況】 .....	14
第4 【提出会社の状況】 .....	15
1 【株式等の状況】 .....	15
2 【株価の推移】 .....	19
3 【役員の状況】 .....	19
第5 【経理の状況】 .....	20
1 【四半期連結財務諸表】 .....	21
2 【その他】 .....	32
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】 .....	33

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21年8月14日

【四半期会計期間】 第77期第1四半期(自平成21年4月1日至平成21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 小野寺研一

【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】 執行役員経理部長 伊庭卓司

【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】 執行役員経理部長 伊庭卓司

【縦覧に供する場所】 住友不動産株式会社総務本部総務部(大阪)  
(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)  
株式会社大阪証券取引所  
(大阪市中央区北浜一丁目8番16号)

(注) 上記の総務本部総務部(大阪)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】

連結経営指標等

回次	第76期 前第1四半期連結 累計(会計)期間	第77期 当第1四半期連結 累計(会計)期間	第76期
会計期間	自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日	自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日	自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日
営業収益 (百万円)	163,031	149,366	695,239
経常利益 (百万円)	33,711	30,549	113,581
四半期(当期)純利益 (百万円)	12,105	17,000	46,205
純資産額 (百万円)	457,285	480,377	454,425
総資産額 (百万円)	2,914,505	2,985,440	3,006,411
1株当たり純資産額 (円)	923.52	975.44	920.74
1株当たり四半期 (当期)純利益 (円)	25.51	35.85	97.39
潜在株式調整後 1株当たり四半期 (当期)純利益 (円)	22.57	29.61	86.30
自己資本比率 (%)	15.0	15.5	14.5
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△58,493	△5,263	△52,673
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△49,693	△37,070	△110,146
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	64,523	△1,036	173,431
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高 (百万円)	71,244	82,053	124,896
従業員数 (名)	9,447	9,658	9,298

(注) 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

## 2 【事業の内容】

当第1四半期連結会計期間において、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。

## 3 【関係会社の状況】

当第1四半期連結会計期間において、重要な関係会社の異動はありません。

## 4 【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

平成21年6月30日現在

従業員数(名)	9,658 (1,261)
---------	------------------

(注) 1 従業員数は、当社グループから当社グループ外への出向者を除き、当社グループ外から当社グループへの出向者を含む就業人員数であります。

2 従業員数欄の(外書)は、臨時従業員の当第1四半期連結会計期間の平均雇用人員であります。

3 臨時従業員には、季節工、パートタイマーおよび嘱託契約の従業員を含み、派遣社員を除いています。

### (2) 提出会社の状況

平成21年6月30日現在

従業員数(名)	3,652
---------	-------

(注) 従業員数は就業人員数であります。

## 第2 【事業の状況】

### 1 【生産、受注及び販売の状況】

#### (1) 生産実績

該当事項はありません。

#### (2) 受注実績

当第1四半期連結会計期間の受注実績を示すと、次のとおりであります。なお、事業の性格上、完成工事事業セグメント以外で受注の実績を把握することは困難であります。

セグメント名	受注金額(百万円)	前年同四半期比 (%)
完成工事事業	41,673	10.4

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

#### (3) 販売実績

当第1四半期連結会計期間の販売実績を示すと、次のとおりであります。なお、事業の性格上、不動産販売事業セグメント以外で販売実績を把握することは困難であります。

#### 不動産販売事業セグメント

区分	販売金額 (百万円)	前年同四半期比 (%)	販売戸数(区画数) (戸・件)	前年同四半期比 (%)
住宅分譲(マンション・戸建)	27,192	△34.5	558	△32.1
宅地分譲	1,615	115.2	16	33.3
その他	427	101.0	-	-
合計	29,236	△31.2	574	△31.2

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

### 2 【事業等のリスク】

当第1四半期連結会計期間において、新たに発生した事業等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。

### 3 【経営上の重要な契約等】

特記すべき事項はありません。

#### 4【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1四半期連結会計期間の経営成績は下表の通りで、営業収益1,493億円（前年同期比△8.4%）、営業利益382億円（同△4.8%）、経常利益305億円（同△9.4%）となりました。

通期業績予想に対する当第1四半期の経常利益進捗率は31%と、計画通り順調に推移していると判断しております。

分譲マンションの竣工戸数が前年同期に比べて少なく、計上戸数が減少したことを主因として、前年同期比では減収減益となりましたが、当第1四半期のマンション契約戸数は1,115戸（前年同期比+69.5%）と、3年前の水準に回復いたしました。

特別損益は、前第1四半期に計上したたな卸資産評価損137億円がなくなったため、前年同期比116億円の改善となりました。その結果、当第1四半期の純利益は170億円（前年同期比+40.4%）となりました。

(百万円)

	前第1四半期連結会計期間 (20.4.1~20.6.30)	当第1四半期連結会計期間 (21.4.1~21.6.30)	増減
営業収益	163,031	149,366	△13,664
営業利益	40,228	38,290	△1,938
経常利益	33,711	30,549	△3,162
純利益	12,105	17,000	+4,895

##### 主要セグメント別の概況

(百万円)

営業収益		前第1四半期連結会計期間 (20.4.1~20.6.30)	当第1四半期連結会計期間 (21.4.1~21.6.30)	増減
不動産賃貸		79,669	79,427	△241
不動産販売		42,464	29,236	△13,228
完成工事		29,413	29,365	△47
不動産流通		10,840	9,846	△994
連結計		163,031	149,366	△13,664

(百万円)

営業利益		前第1四半期連結会計期間 (20.4.1~20.6.30)	当第1四半期連結会計期間 (21.4.1~21.6.30)	増減
不動産賃貸		33,095	33,499	+403
不動産販売		7,901	3,634	△4,266
完成工事		163	1,832	+1,669
不動産流通		1,857	1,748	△109
連結計		40,228	38,290	△1,938



<不動産賃貸事業部門>

当第1四半期は、「住友不動産飯田橋駅前ビル」などの通期稼働に加え、前年に実施した既存ビルの賃料増額改定などが業績に寄与した一方で、昨年秋以降の急速な需要縮小の影響により、既存ビルの空室率が上昇、ほぼ前年同期並みの業績となりました。

通期予想に対する営業利益進捗率は33%と計画通りに推移、当第1四半期に竣工した「住友不動産西新宿ビル」、「住友不動産神田ビル2号館」、「住友不動産秋葉原ビル」をはじめ、当期竣工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 (20.6月末)	前期末 (21.3月末)	当第1四半期末 (21.6月末)
既存ビル空室率	4.2%	5.1%	6.0%

<不動産販売事業部門>

当第1四半期は、マンション、戸建、宅地の合計で574戸（前年同期比△260戸）を販売計上いたしました。竣工戸数が減少し、前年同期比では減収減益となりましたが、通期業績予想に対し、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1,115戸（前年同期比+457戸）と、平成19年3月期の第1四半期（1,160戸）以来3年ぶりの水準となりました。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（4,200戸）に対する契約率は、約37%（期首時点15%、前年同期43%）、完成済販売中マンションは1,494戸（前期末比△55戸）となりました。

	前第1四半期連結会計期間 (20.4.1~20.6.30)	当第1四半期連結会計期間 (21.4.1~21.6.30)	増減
マンション契約戸数	658	1,115	+457
計上戸数	834	574	△260
マンション・戸建	822	558	△264
宅地	12	16	+4

<完成工事（ハウジング）事業部門>

当第1四半期の新築そっくりさん事業は、受注棟数が前年同期比減少となったものの、計上棟数の増加により、増収を確保しました。一方、注文住宅事業は、受注、計上棟数、売上高のいずれも前年同期比増加しました。

	前第1四半期連結会計期間 (20.4.1~20.6.30)	当第1四半期連結会計期間 (21.4.1~21.6.30)	増減
受注棟数	2,451	2,443	△8
新築そっくりさん	1,990	1,940	△50
注文住宅	461	503	+42
計上棟数	1,708	1,741	+33
新築そっくりさん	1,511	1,525	+14
注文住宅	197	216	+19

	前第1四半期連結会計期間 (20.4.1~20.6.30)	当第1四半期連結会計期間 (21.4.1~21.6.30)	増減
売上高（百万円）	23,626	25,039	+1,412
新築そっくりさん	17,927	18,581	+654
注文住宅	5,699	6,457	+757

<不動産流通事業部門>

本事業を担当する住友不動産販売(株)の当第1四半期は、主力の仲介事業で、中古住宅の取引環境が回復基調に転じ、仲介件数は前年同期比△0.8%とほぼ前年並みの水準を確保しました。取扱単価が下落したため、取扱高は同△17.3%となりました。

	前第1四半期連結会計期間 (20.4.1~20.6.30)	当第1四半期連結会計期間 (21.4.1~21.6.30)	増減
仲介件数	7,566	7,509	△57
取扱高（百万円）	224,623	185,742	△38,881
取扱単価（百万円）	29.6	24.7	△4.9

<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、ファイナンス事業などその他の事業は、営業収益3,067百万円（前年同期比△251百万円）、営業利益537百万円（同+15百万円）を計上いたしました。

## (2) キャッシュ・フローの状況

当第1四半期連結会計期間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  $\Delta 5,263$ 百万円（前年同期比  $+53,229$ 百万円）

投資活動によるキャッシュ・フロー  $\Delta 37,070$ 百万円（前年同期比  $+12,623$ 百万円）

財務活動によるキャッシュ・フロー  $\Delta 1,036$ 百万円（前年同期比  $\Delta 65,560$ 百万円）

となり、現金及び現金同等物は $42,843$ 百万円減少して $82,053$ 百万円となりました。

### <営業活動によるキャッシュ・フロー>

仕入債務の減少や法人税等の支払により、 $52$ 億円の支出となりました。前年同期比では、たな卸資産の増加額減少を主因として、 $532$ 億円の改善となりました。

### <投資活動によるキャッシュ・フロー>

賃貸事業の新規開発投資として合計 $119$ 億円の有形固定資産投資を行ったほか、当社が運営する賃貸ビルに対する共同投資事業「住友不動産ファンド（サーフ）」などの出資預託金を差引約 $257$ 億円返還した結果、 $370$ 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>

有利子負債が $84$ 億円増加しましたが、配当金の支払などを行った結果、 $10$ 億円の支出となりました。

### (3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第1四半期連結会計期間において、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）の導入

当社は、特定株主グループ（注1）の議決権割合（注2）を20%以上とすることを目的とする当社株式の買付行為、または結果として特定株主グループの議決権割合が20%以上となる当社株式の買付行為（いずれについてもあらかじめ当社取締役会が同意したものを除きます。以下、このような買付行為を「大規模買付行為」、大規模買付行為を行う者を「大規模買付者」といいます。）に関する対応方針（以下「本方針」といいます。）を導入しております。本方針は、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、その継続につき、平成19年6月28日開催の第74期定時株主総会において、特別決議の成立要件を満たす大多数の賛成により、株主の皆様のご承認をいただいております。

##### 1. 本方針に関する基本的な考え方

当社の主力事業のうち、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。したがって、「第三次成長3カ年計画」も、平成16年3月に実施した時価発行増資以降、積極的に取り組んだ開発用地手当ての成果を前提として立案しております。このように当社は、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、この投資が一定の時間差をおいて収益化され、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、昨今の不動産に対するさまざまな市場参加者の投資の状況を見ると、実に多様な判断ないし思惑が入り乱れ、この先異常な投資行動が生じる恐れ無しとしません。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たものであります。

当社は、大規模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、当該大規模買付行為につき、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ます。

当社取締役会は、このような基本的な考え方に立ち、以下のとおり、当社株式の大規模買付行為に関するルール（以下「大規模買付ルール」といいます。）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ます。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一定の措置を講ずる方針です。

## 2. 本方針の内容

まず、大規模買付者には、当社取締役会に対して、当社株主の皆様の判断および取締役会としての意見形成のために必要かつ十分な情報（以下「大規模買付情報」といいます。）を提供していただきます。その項目の一部は以下のとおりです。

- ① 大規模買付者およびそのグループの概要
- ② 大規模買付行為の目的および内容
- ③ 買付対価の算定根拠および買付資金の裏付け
- ④ 大規模買付行為完了後に意図する当社グループの経営方針および事業計画
- ⑤ 大規模買付行為完了後に意図する当社グループの顧客、サプライヤー、地域社会、従業員その他の当社グループに係る利害関係者に関する方針

大規模買付情報の具体的内容は、大規模買付行為の内容によって異なることもあり得るため、大規模買付者が大規模買付行為を行おうとする場合には、まず当社取締役会宛に、大規模買付ルールに従う旨の意向表明書をご提出いただくこととします。意向表明書には、大規模買付者の名称、住所、設立準拠法、代表者の氏名、国内連絡先および提案する大規模買付行為の概要を明示していただきます。当社取締役会は、この意向表明書の受領後10営業日以内に、大規模買付者から当初提供していただくべき大規模買付情報のリストを大規模買付者に交付します。なお、当初提供していただいた情報だけでは大規模買付情報として不足していると考えられる場合、必要かつ十分な大規模買付情報が揃うまで追加的に情報提供をしていただくことがあります。大規模買付行為の提案があった事実および当社取締役会に提供された大規模買付情報は、当社株主の皆様の判断のために必要であると認められる場合には、適切と判断する時点で、その全部または一部を開示します。

次に、当社取締役会は、大規模買付行為の評価等の難易度に応じ、大規模買付情報の提供が完了した後、60営業日（対価を現金（円貨）のみとする公開買付けによる当社全株式の買付の場合）または90営業日（その他の大規模買付行為の場合）を取締役会による評価、検討、交渉、意見形成、代替案立案のための期間（以下「取締役会評価期間」といいます。）として与えられるべきものと考えます。従って、大規模買付行為は、取締役会評価期間の経過後にのみ開始されるものとします。取締役会評価期間中、当社取締役会は外部専門家の助言を受けながら、提供された大規模買付情報を十分に評価・検討し、取締役会としての意見を開示します。また、必要に応じ、大規模買付者との間で大規模買付行為に関する条件改善について交渉し、当社取締役会として株主の皆様へ代替案を提示することもあります。

## 3. 大規模買付行為がなされた場合の対応方針

### (1) 大規模買付者が大規模買付ルールを遵守しない場合

大規模買付者によって大規模買付ルールが遵守されない場合には、当社取締役会は、企業価値ひいては株主共同の利益の保護を目的として、新株予約権の発行等、会社法その他の法律および当社定款が取締役会の権限として認める措置をとり、大規模買付行為に対抗することがあります。対抗措置の発動は、弁護士、財務アドバイザーなどの外部専門家の意見も参考にし、後述の特別委員会の勧告を最大限尊重し、当社取締役会が決定します。具体的な対抗措置については、その時点で相当と認められるものを選択することとなります。対抗措置として新株予約権無償割当てを行う場合の新株予約権には原則として、特定株主グループに属する者等は行使することができないとの行使条件を付するものとします。

(2) 大規模買付者が大規模買付ルールを遵守した場合

大規模買付ルールは、当社の経営に影響力を持ち得る規模の当社株式の買付行為について、企業価値ひいては株主共同の利益を保護するという観点から、株主の皆様、このような買付行為を受け入れるかどうかの判断のために必要な情報や、現に経営を担っている当社取締役会の評価意見を提供し、さらには、代替案の提示を受ける機会を保障することを目的とするものです。大規模買付ルールが遵守されている場合、原則として、当社取締役会の判断により対抗措置を発動するものではありません。

しかしながら、例外的に、大規模買付者が大規模買付ルールを遵守していても、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であると、弁護士、財務アドバイザーなどの外部専門家の意見も参考にし、特別委員会の勧告を最大限尊重した上で、当社取締役会が判断したときには、3. (1) で述べた大規模買付行為を抑止するための措置をとることがあります。かかる対抗措置をとることを決定した場合には、適時適切な開示を行います。具体的には、以下の類型に該当すると認められる場合には、原則として、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ものと考えます。

- (i) 次の①から④までに掲げる行為等により企業価値ひいては株主共同の利益に対する明白な侵害をもたらすような買収行為を行う場合
- ① 株式を買い占め、その株式について会社側に対して高値で買取りを要求する行為
  - ② 会社を一時的に支配して、会社の重要な資産等を廉価に取得する等会社の犠牲の下に買収者の利益を実現する経営を行うような行為
  - ③ 会社の資産を買収者やそのグループ会社等の債務の担保や弁済原資として流用する行為
  - ④ 会社経営を一時的に支配して会社の事業に当面関係していない高額資産等を処分させ、その処分利益をもって一時的な高配当をさせるか、一時的な高配当による株価の急上昇の機会をねらって高値で売り抜ける行為
- (ii) 強圧的二段階買収（最初の買付条件よりも二段階目の買付条件を不利に設定し、あるいは二段階目の買付条件を明確にしないで、公開買付け等の株式買付けを行うことをいいます。）など株主に株式の売却を事実上強要するおそれがある買収行為を行う場合
- (iii) 大規模買付者による支配権取得により、当社グループの顧客・サプライヤー・地域社会・従業員その他の利害関係者の利益が損なわれ、それによって長期的に企業価値ひいては株主共同の利益が著しく毀損される場合
- (iv) 買付の条件（対価の価額・種類、買付の時期、買付方法の適法性、買付の実現可能性、買付後における当社の顧客・サプライヤー・従業員その他の利害関係者の処遇方針等を含みます。）が当社の本源的価値に鑑み著しく不十分または不適当な買付である場合

### (3) 特別委員会の設置

本方針において、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、および本方針を修正すべきか否かの判断にあたっては、その客観性、公正性および合理性を担保するため、当社は、取締役会から独立した組織として、特別委員会を設置いたします。特別委員会の委員は3名とし、社外の学識経験者、弁護士、公認会計士、税理士、社外監査役、経営経験豊富な企業経営者などを対象として選任するものとします。なお、当第1四半期連結会計期間末日（平成21年6月30日）現在における委員は、尾崎行信氏（弁護士、元最高裁判所判事）、岡村泰孝氏（弁護士、元最高検察庁検事総長）および宇野皓三氏（公認会計士・税理士、元朝日監査法人理事長）の3名であります。

取締役会は、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、および本方針を修正すべきか否かを判断するにあたっては、特別委員会に対し諮問し、特別委員会の勧告を受けるものとします。特別委員会は、当社の費用で、当社経営陣から独立した第三者（財務アドバイザー、公認会計士、弁護士、コンサルタントその他の専門家を含みます。）の助言を得たり、当社の取締役、監査役、従業員等に特別委員会への出席を要求し、必要な情報について説明を求めたりしながら、取締役会から諮問を受けた事項について審議・決議し、その決議の内容に基づいて、当社取締役会に対し勧告を行います。取締役会は、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、および本方針を修正すべきか否かを判断するにあたっては、特別委員会の勧告を最大限尊重するものといたします。

### 4. 株主・投資家に与える影響等

対抗措置の発動によって、当社株主の皆様（大規模買付者及びその特定株主グループを除きます。）が経済面や権利面で損失を被るような事態は想定しておりませんが、当社取締役会が具体的対抗措置をとることを決定した場合には、法令および金融商品取引所の規則に従って、適時適切な開示を行います。対抗措置を発動した場合に、その発動に伴って当社株主の皆様がとる必要のある手続きとして、新株予約権の取得のためには、別途取締役会が決定し公告する新株予約権の基準日までに名義書換を完了していただくほか、その発行方法によっては、所定の期間内に申込みをしていただく必要もあります。また、新株予約権を行使して株式を取得するためには所定の期間内に一定の金額の払込みを完了していただく必要があります。これらの手続きの詳細につきましては、実際に新株予約権を発行することとなった際に、法令および金融商品取引所の規則に基づき別途お知らせいたします。

なお、当社は、新株予約権の割当ての基準日や新株予約権の割当ての効力発生後においても、例えば、大規模買付者が大規模買付行為を撤回した等の事情により、新株予約権の行使期間開始日の前日までに、新株予約権の割当てを中止し、または当社が新株予約権者に当社株式を交付することなく無償にて新株予約権を取得することがあります。これらの場合には、1株あたりの価値の希釈化は生じませんので、1株あたりの株式の価値の希釈化が生じることを前提にして売付等を行った投資家の皆様は、株価の変動により相応の損害を被る可能性があります。

## 5. 本方針の有効期限

本方針は、平成22年6月末日までに開催される第77期定時株主総会の終結時まで有効とし、それ以降も、本方針の継続について株主の皆様のご承認を得た定時株主総会の日から3年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結時まで有効であるものとします。

なお、当社取締役会は、企業価値ひいては株主共同の利益保護の観点から、会社法および金融商品取引法を含めた関係法令の整備・改正等を踏まえ、本方針を随時見直していく所存です。

また、本方針はその有効期間中であっても、当社取締役会により本方針を廃止する旨の決議が行われた場合は、本方針はその時点で廃止されるものとします。また、当社取締役会は、本方針の有効期間中であっても、特別委員会の勧告を最大限尊重して、本方針を修正する場合があります。

注1：特定株主グループとは、（i）当社の株式等（金融商品取引法第27条の23第1項に規定する株券等をいいます。）の保有者（同法第27条の23第1項に規定する保有者をいい、同条第3項に基づき保有者に含まれる者を含みます。）およびその共同保有者（同法第27条の23第5項に規定する共同保有者をいい、同条第6項に基づき共同保有者とみなされる者を含みます。）、または（ii）当社の株式等（同法第27条の2第1項に規定する株券等をいいます。）の買付け等（同法第27条の2第1項に規定する買付け等をいい、取引所有価証券市場において行われるものを含みます。）を行う者およびその特別関係者（同法第27条の2第7項に規定する特別関係者をいいます。）を意味します。

注2：議決権割合とは、（i）特定株主グループが、注1の（i）の記載に該当する場合は、当社の株式等の保有者の株券等保有割合（金融商品取引法27条の23第4項に規定する株券等保有割合をいいます。この場合においては、当該保有者の共同保有者の保有株券等の数（同項に規定する保有株券等の数をいいます。）も計算上考慮されるものとします。）、または（ii）特定株主グループが、注1の（ii）の記載に該当する場合は、当社の株式等の買付け等を行う者およびその特別関係者の株券等所有割合（同法第27条の2第8項に規定する株券等所有割合をいいます。）の合計をいいます。議決権割合の算出に当たっては、総議決権（同法第27条の2第8項に規定するものをいいます。）および発行済株式の総数（同法第27条の23第4項に規定するものをいいます。）は、有価証券報告書、四半期報告書および自己株券買付状況報告書のうち直近に提出されたものを参照することができるものとします。

### (4) 研究開発活動

特記すべき事項はありません。



### 第3 【設備の状況】

#### (1) 主要な設備の状況

前連結会計年度末において計画中でありました以下の物件が、当第1四半期連結会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(株)	住友不動産西新宿ビル (注) 2	東京都新宿区	鉄骨造 地上33階 地下2階	35,380.34 (1,936.78)	3,461.25	10,758	6,366	17,125	平成21年4月
住友不動産(株)	住友不動産神田ビル2号館 (注) 3	東京都千代田区	鉄骨造 地上19階 地下2階	(20,667.42)	—	0	—	0	平成21年6月
住友不動産(株)	住友不動産秋葉原ビル (注) 3	東京都千代田区	鉄骨造 地上19階 地下3階	(31,990.89)	—	0	—	0	平成21年6月

- (注) 1 建物面積の括弧内は賃借面積を示しております。  
 2 グループ外の第三者との共同ビルであり、面積、帳簿価額とも当社グループの持分によっております。  
 3 当社のみが優先出資している特定目的会社の所有であり、当社が一括して賃借し転貸を行っております。

#### (2) 設備の新設、除却等の計画

##### ① 重要な設備の新設等

当第1四半期連結会計期間において、新たに確定した主要な設備の新設計画はありません。

##### ② 重要な設備の除却等

現在除却等を計画している重要な設備はありません。

## 第4 【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21年6月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成21年8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) 大阪証券取引所 (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	—	—

(注) 提出日現在の発行数には、平成21年8月1日からこの四半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

#### (2) 【新株予約権等の状況】

当社は、平成20年2月7日開催の取締役会決議に基づき、平成20年2月22日、同日実行の永久劣後ローン（(注)1)の債権者である株式会社三井住友銀行（信託口）に対して、新株予約権を割当発行しております。

	第1四半期会計期間末現在 (平成21年6月30日)
新株予約権の数(個)	24,000
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数(株)	(注)2
新株予約権の行使時の払込金額(円)	(注)3
新株予約権の行使期間	平成20年2月22日～平成70年2月22日 (注)4
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	(注)5
新株予約権の行使の条件	(注)6
新株予約権の譲渡に関する事項	(注)7
代用払込みに関する事項	(注)3
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)8

(注) 1 永久劣後ローン（劣後特約付金銭消費貸借契約）の概要

借入人	住友不動産株式会社
貸付人	株式会社三井住友銀行（信託口）
金額	120,000,000,000円
契約日	平成20年2月19日
実行日	平成20年2月22日
満期日	期限は定めない。ただし、貸付実行日から5年が経過した場合（平成25年2月22日以降）、その他一定の条件を満たした場合、任意返済が可能となる。
弁済順位	全ての一般債権に対して最劣後する。

(注) 2 金5,000,000円を、各本新株予約権の行使請求をした時有効な、後記(注) 5に記載する行使価額で除して得られる最大整数

(注) 3 各本新株予約権の行使に際して出資される財産は、永久劣後ローンの貸金元本債権（以下「劣後ローン債権」という。）額とし、その価額は本新株予約権1個につき金5,000,000円

(注) 4 平成26年2月22日までは、永久劣後ローンの利払停止等がない限り行使できない。また、永久劣後ローンは、平成25年2月22日以降、任意返済が可能となるが、返済した場合、本新株予約権は行使できなくなり、当社が無償で取得する。

(注) 5 (1)各本新株予約権の行使に際して出資される劣後ローン債権の当社普通株式1株あたりの価額（以下「行使価額」という。）は、当初2,440円とする。ただし、行使価額は、発行日以降、行使前日までの20連続取引日終値平均の95%に修正される。ただし、下限行使価額は1,087円とする。  
なお、当社は、本新株予約権の割当日（平成20年2月22日）後、当社普通株式の株式分割が行われる場合等により当社の発行済普通株式数に変更を生じる場合又は変更を生じる可能性がある場合は、次に定める算式により下限行使価額を調整する。

$$\text{調整後下限行使価額} = \text{調整前下限行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{交付株式数} \times \text{1株あたりの払込金額}}{\text{時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{交付株式数}}$$

(2)増加する資本金の額は、会社計算規則第40条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、1円未満の端数を切り上げる。増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とする。

(注) 6 (1)各本新株予約権の一部行使はできない。

(2)平成20年2月22日から平成26年2月22日までの間、永久劣後ローンの利払停止等がない限り、本新株予約権の行使はできない。

(3)劣後ローン債権の全額が返済された場合、本新株予約権の行使はできない。

(4)劣後ローン契約に基づく貸付けが実行されなかった場合、本新株予約権の行使はできない。

なお、当該貸付けは平成20年2月22日に実行されている。

(注) 7 本新株予約権の譲渡は、当社取締役会の決議による当社の承認を要する。

(注) 8 当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）等の組織再編行為を行う場合は、組織再編行為の効力発生日の直前において残存する本新株予約権の本新株予約権者に対して、当該本新株予約権者の有する本新株予約権に代えて、本新株予約権に準じる内容の吸収合併存続株式会社等（以下「再編対象会社」という。）の新株予約権（以下「承継新株予約権」という。）を交付する。

この場合、組織再編行為の効力発生日において、本新株予約権は消滅し、本新株予約権者は承継新株予約権の新株予約権者となる。ただし、吸収分割又は新設分割を行う場合は、その効力発生日の直前において残存する本新株予約権の本新株予約権者に対して、当該本新株予約権に代えて再編対象会社の承継新株予約権を交付し、かつ、再編対象会社が劣後ローン債権にかかる債務を承継する旨を、吸収分割契約又は新設分割計画において定めた場合に限る。

(3) 【ライツプランの内容】

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)
平成21年4月1日～ 平成21年6月30日	—	476,085,978	—	122,805	—	132,742

(5) 【大株主の状況】

当第1四半期連結会計期間において、パークレイズ・グローバル・インベスターズ株式会社およびその共同保有者から、平成21年6月12日付で、株券等の大量保有に関する変更報告書が提出されましたが、当社として平成21年6月30日付現在の各社の実質所有株式数の確認ができません。

なお、当該報告書の内容は次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 (%)
パークレイズ・グローバル・イン ベスターズ株式会社	東京都渋谷区広尾一丁目1番39号	5,518	1.16
パークレイズ・グローバル・イン ベスターズ、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	6,305	1.32
パークレイズ・グローバル・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	3,031	0.64
パークレイズ・グローバル・イン ベスターズ・リミテッド	英国 ロンドン市 ロイヤル・ミント・コート1	3,559	0.75
パークレイズ・キャピタル・セキ ュリティーズ・リミテッド	英国 ロンドン市 カナリーワーフ ノース・コ ロネード5	721	0.15
計	—	19,136	4.02

(6) 【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、記載することができませんので、直前の基準日である平成21年3月31日の株主名簿により記載しております。

① 【発行済株式】

平成21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1,828,000	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 472,727,000	472,727	—
単元未満株式	普通株式1,530,978	—	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	—	472,727	—

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式185株が含まれております。

② 【自己株式等】

平成21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	1,828,000	—	1,828,000	0.39
計	—	1,828,000	—	1,828,000	0.39

## 2 【株価の推移】

【当該四半期累計期間における月別最高・最低株価】

月別	平成21年 4月	5月	6月
最高(円)	1,361	1,451	1,836
最低(円)	1,100	1,181	1,411

(注) 最高・最低株価は東京証券取引所第一部におけるものであります。

## 3 【役員の様況】

前事業年度有価証券報告書提出日後、当四半期報告書提出日までの間、役員の様動はありませぬ。

## 第5 【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。以下「四半期連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

前第1四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年6月30日まで）は、改正前の四半期連結財務諸表規則に基づき、当第1四半期連結会計期間（平成21年4月1日から平成21年6月30日まで）および当第1四半期連結累計期間（平成21年4月1日から平成21年6月30日まで）は、改正後の四半期連結財務諸表規則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、前第1四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年6月30日まで）に係る四半期連結財務諸表について、また、当第1四半期連結会計期間（平成21年4月1日から平成21年6月30日まで）および当第1四半期連結累計期間（平成21年4月1日から平成21年6月30日まで）に係る四半期連結財務諸表について、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)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成21年6月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成21年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	82,051	124,894
受取手形及び営業未収入金	8,008	11,559
有価証券	2,402	2
販売用不動産エクイティ	※1 49,765	※1 50,085
販売用不動産	266,204	262,871
仕掛販売用不動産	245,688	249,662
未成工事支出金	6,430	4,555
その他のたな卸資産	※2 2,079	※2 1,794
繰延税金資産	12,053	10,569
その他	43,265	44,555
貸倒引当金	△698	△734
流動資産合計	717,252	759,815
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	476,161	464,693
減価償却累計額	△170,538	△166,766
建物及び構築物（純額）	305,622	297,927
土地	1,440,544	1,438,070
リース資産	941	868
減価償却累計額	△214	△153
リース資産（純額）	727	715
建設仮勘定	61,393	61,823
その他	16,086	15,844
減価償却累計額	△13,148	△12,973
その他（純額）	2,937	2,871
有形固定資産合計	1,811,224	1,801,408
無形固定資産		
借地権	50,207	50,207
その他	1,509	1,456
無形固定資産合計	51,716	51,663
投資その他の資産		
投資有価証券	209,488	188,710
長期貸付金	3,433	3,262
敷金及び保証金	169,565	170,089
繰延税金資産	9,440	17,856
その他	27,899	28,187
貸倒引当金	△14,581	△14,582
投資その他の資産合計	405,247	393,523
固定資産合計	2,268,188	2,246,595
資産合計	2,985,440	3,006,411



(単位：百万円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成21年6月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成21年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	17,536	39,691
短期借入金	288,070	270,970
1年内返済予定の長期借入金	118,086	120,410
コマーシャル・ペーパー	178,400	174,900
1年内償還予定の社債	40,000	40,000
未払法人税等	9,674	17,317
賞与引当金	539	2,789
預り金	132,489	173,179
その他	64,821	59,945
流動負債合計	849,617	899,202
固定負債		
社債	310,000	330,000
長期借入金	921,522	911,347
退職給付引当金	5,012	4,987
役員退職慰労引当金	172	209
預り敷金及び保証金	180,819	179,227
長期預り金	231,125	221,252
その他	6,794	5,760
固定負債合計	1,655,445	1,652,784
負債合計	2,505,063	2,551,986
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	220,715	208,457
自己株式	△3,497	△3,493
株主資本合計	472,771	460,519
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△2,730	△15,772
繰延ヘッジ損益	△2,825	△2,317
為替換算調整勘定	△4,608	△5,761
評価・換算差額等合計	△10,165	△23,852
少数株主持分	17,771	17,757
純資産合計	480,377	454,425
負債純資産合計	2,985,440	3,006,411

(2) 【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20年4月1日 至平成20年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年6月30日)
営業収益	163,031	149,366
営業原価	110,399	100,500
売上総利益	52,632	48,866
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	5,073	5,068
賞与引当金繰入額	12	11
退職給付費用	136	167
広告宣伝費	2,787	1,835
貸倒引当金繰入額	80	1
役員退職慰労引当金繰入額	8	7
その他	4,304	3,484
販売費及び一般管理費合計	12,403	10,576
営業利益	40,228	38,290
営業外収益		
受取利息及び配当金	1,970	1,251
その他	242	171
営業外収益合計	2,212	1,422
営業外費用		
支払利息	7,011	7,621
その他	1,717	1,542
営業外費用合計	8,729	9,163
経常利益	33,711	30,549
特別利益		
固定資産売却益	9	—
投資有価証券売却益	0	1
過年度損益修正益	※1 987	※1 —
受取補償金	—	41
その他	1	3
特別利益合計	998	45
特別損失		
たな卸資産評価損	13,746	—
固定資産除却損	14	58
投資有価証券評価損	3	1,114
その他	3	0
特別損失合計	13,767	1,174
税金等調整前四半期純利益	20,942	29,421
法人税等	※2 8,739	※2 12,207
少数株主利益	98	213
四半期純利益	12,105	17,000

## (3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年6月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	20,942	29,421
減価償却費	4,270	4,302
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△1,687	△39
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	19	25
たな卸資産評価損	13,746	—
固定資産売却損益 (△は益)	△9	—
固定資産除却損	14	58
投資有価証券売却損益 (△は益)	0	△1
投資有価証券評価損益 (△は益)	3	1,114
受取利息及び受取配当金	△1,970	△1,251
支払利息	7,011	7,621
販売用不動産エクイティの増減額 (△は増加)	△4,550	320
売上債権の増減額 (△は増加)	874	3,561
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△20,329	△1,918
営業貸付金の増減額 (△は増加)	1,718	△75
仕入債務の増減額 (△は減少)	△12,941	△22,161
前受金の増減額 (△は減少)	2,501	6,215
その他	△38,383	△5,791
小計	△28,769	21,401
利息及び配当金の受取額	1,970	666
利息の支払額	△6,857	△6,665
法人税等の支払額	△24,837	△20,666
営業活動によるキャッシュ・フロー	△58,493	△5,263
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△54,443	△11,934
有形固定資産の売却による収入	3,551	1
投資有価証券の取得による支出	△5,175	△171
投資有価証券の売却による収入	2,738	13
敷金及び保証金の差入による支出	△630	△188
敷金及び保証金の回収による収入	2,998	447
預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,854	△3,441
預り敷金及び保証金の受入による収入	8,190	5,029
共同投資事業出資預託金の受入による収入	17,159	5,201
共同投資事業出資預託金の返還による支出	△22,368	△30,984
その他	1,140	△1,042
投資活動によるキャッシュ・フロー	△49,693	△37,070

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年6月30日)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	51,500	17,100
コマーシャル・ペーパーの増減額 (△は減少)	38,000	3,500
社債の償還による支出	—	△20,000
長期借入れによる収入	7,500	36,000
長期借入金の返済による支出	△26,493	△28,149
自己株式の純増減額 (△は増加)	△34	△5
配当金の支払額	△4,746	△4,742
少数株主への配当金の支払額	△509	△509
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)	△13,193	△4,159
その他	12,500	△70
財務活動によるキャッシュ・フロー	64,523	△1,036
現金及び現金同等物に係る換算差額	△473	527
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△44,137	△42,843
現金及び現金同等物の期首残高	116,535	124,896
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	426	—
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△1,580	—
現金及び現金同等物の四半期末残高	※1 71,244	※1 82,053

## 【四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更】

当第1四半期連結会計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日)
会計処理基準に関する事項の変更 完成工事高及び完成工事原価の計上基準の変更 請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用していましたが、「工事契約に関する会計基準」(企業会計基準第15号 平成19年12月27日)及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日)を当第1四半期連結会計期間より適用し、当第1四半期連結会計期間に着手した工事契約から、当第1四半期連結会計期間末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準(工事の進捗率の見積りは原価比例法)を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。 なお、当第1四半期連結会計期間末においては工事進行基準を適用しているものがないため、これによる営業収益、営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益への影響はありません。

## 【表示方法の変更】

当第1四半期連結会計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日)
四半期連結貸借対照表関係 前第1四半期連結会計期間において、流動資産の「その他」に含めていた「繰延税金資産」および投資その他の資産の「その他」に含めていた「繰延税金資産」については、財務諸表の比較可能性を向上させるため、当第1四半期連結会計期間より区分掲記しております。

## 【簡便な会計処理】

当第1四半期連結会計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日)
固定資産の減価償却費の算定方法 定率法を採用している資産については、連結会計年度に係る減価償却費の額を期間按分して算定する方法によっております。

## 【四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理】

当第1四半期連結会計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21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。 なお、法人税等調整額は、「法人税等」に含めて表示しております。

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

当第1四半期連結会計期間末 (平成21年6月30日)	前連結会計年度末 (平成21年3月31日)
<p>※1 販売用不動産エクイティ 特定目的会社等を活用して不動産開発事業を行っている物件のうち、開発完了後、当該開発物件を直接または間接に販売することを予定している物件に係わるエクイティ(優先出資証券や匿名組合出資金等)であります。なお、その内訳は全て特定目的会社への優先出資証券であります。</p> <p>※2 その他のたな卸資産の内訳は、未成業務支出金1,976百万円、商品60百万円、貯蔵品42百万円であります。</p>	<p>※1 販売用不動産エクイティ 特定目的会社等を活用して不動産開発事業を行っている物件のうち、開発完了後、当該開発物件を直接または間接に販売することを予定している物件に係わるエクイティ(優先出資証券や匿名組合出資金等)であります。なお、当連結会計年度のその内訳は全て特定目的会社への優先出資証券であります。</p> <p>※2 その他のたな卸資産の内訳は、未成業務支出金1,701百万円、商品51百万円、貯蔵品42百万円であります。</p>

(四半期連結損益計算書関係)

前第1四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日至平成20年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日至平成21年6月30日)
<p>※1 過年度損益修正益は、税務調査の結果を踏まえ、過年度において費用処理した固定資産の受入処理額を計上したものであります。</p> <p>※2 当第1四半期連結累計期間に係る法人税、住民税及び事業税と法人税等調整額については、当該科目を一括して記載しております。</p>	<p>※1 _____</p> <p>※2 同左</p>

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前第1四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日至平成20年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日至平成21年6月30日)												
<p>※1 現金及び現金同等物の当第1四半期連結累計期間末残高と当第1四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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">71,241百万円</td> </tr> <tr> <td>有価証券勘定に含まれるMMF</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">71,244百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金	71,241百万円	有価証券勘定に含まれるMMF	2百万円	現金及び現金同等物	71,244百万円	<p>※1 現金及び現金同等物の当第1四半期連結累計期間末残高と当第1四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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">82,051百万円</td> </tr> <tr> <td>有価証券勘定に含まれるMMF</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">82,053百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金	82,051百万円	有価証券勘定に含まれるMMF	2百万円	現金及び現金同等物	82,053百万円
現金及び預金	71,241百万円												
有価証券勘定に含まれるMMF	2百万円												
現金及び現金同等物	71,244百万円												
現金及び預金	82,051百万円												
有価証券勘定に含まれるMMF	2百万円												
現金及び現金同等物	82,053百万円												

(株主資本等関係)

当第1四半期連結会計期間末(平成21年6月30日)及び当第1四半期連結累計期間(自平成21年4月1日至平成21年6月30日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当第1四半期 連結会計期間末
普通株式(株)	476,085,978

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当第1四半期 連結会計期間末
普通株式(株)	1,832,493

3 新株予約権等に関する事項

会社名	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)	当第1四半期 連結会計期間末残高 (百万円)
提出会社	普通株式	77,469,335	—
合計		77,469,335	—

(注) 目的となる株式の数は、平成21年6月30日時点の行使価額に基づく権利行使可能数を記載しております。

4 配当に関する事項

(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21年6月26日 定時株主総会	普通株式	4,742	10	平成21年3月31日	平成21年6月29日	利益剰余金

(2) 基準日が当連結会計年度の開始の日から当四半期連結会計期間末までに属する配当のうち、配当の効力発生日が当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)

【事業の種類別セグメント情報】

前第1四半期連結累計期間(自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日)

	不動産 賃貸 (百万円)	不動産 販売 (百万円)	完成工事 (百万円)	不動産 流通 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益								
(1) 外部顧客に対する 営業収益	79,443	42,464	28,150	10,796	2,175	163,031	—	163,031
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	225	—	1,263	43	1,143	2,676	(2,676)	—
計	79,669	42,464	29,413	10,840	3,319	165,707	(2,676)	163,031
営業利益	33,095	7,901	163	1,857	521	43,540	(3,312)	40,228

当第1四半期連結累計期間(自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日)

	不動産 賃貸 (百万円)	不動産 販売 (百万円)	完成工事 (百万円)	不動産 流通 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益								
(1) 外部顧客に対する 営業収益	79,205	29,236	28,828	9,796	2,299	149,366	—	149,366
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	221	—	537	49	767	1,576	(1,576)	—
計	79,427	29,236	29,365	9,846	3,067	150,943	(1,576)	149,366
営業利益	33,499	3,634	1,832	1,748	537	41,253	(2,962)	38,290

(注) 1 事業区分の方法

企業集団の事業内容を勘案して区分しております。

2 各事業区分の主な内容は次のとおりであります。

不動産賃貸 : オフィスビル、マンション等の賃貸・管理

不動産販売 : マンション、販売用ビル、戸建住宅および宅地の分譲

完成工事 : 戸建住宅、マンションおよびオフィスビル等の建築および改修工事請負

不動産流通 : 不動産売買の仲介および販売代理受託

その他 : フィットネスクラブ事業、飲食事業、ファイナンス事業など

3 特定目的会社等を利用した不動産事業に係る事業収益および分配金は、当該特定目的会社等の保有する物件の性格ならびに保有目的から、不動産賃貸セグメントまたは不動産販売セグメントの営業収益に含めております。

【所在地別セグメント情報】

前第1四半期連結累計期間(自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日) および当第1四半期連結累計期間(自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日)において、全セグメントの営業収益合計に占める本邦の営業収益の割合が90%を超えているため、記載を省略しております。

【海外営業収益】

前第1四半期連結累計期間(自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日) および当第1四半期連結累計期間(自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日)において、海外営業収益が連結営業収益の10%未満のため、記載を省略しております。



(1株当たり情報)

1 1株当たり純資産額

当第1四半期連結会計期間末 (平成21年6月30日)	前連結会計年度末 (平成21年3月31日)
975.44円	920.74円

2 1株当たり四半期純利益及び潜在株式調整後1株当たり四半期純利益

前第1四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年6月30日)		当第1四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年6月30日)	
1株当たり四半期純利益	25.51円	1株当たり四半期純利益	35.85円
潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	22.57円	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	29.61円

(注) 1株当たり四半期純利益及び潜在株式調整後1株当たり四半期純利益の算定上の基礎

項目	前第1四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年6月30日)
四半期連結損益計算書上の四半期純利益(百万円)	12,105	17,000
普通株式に係る四半期純利益(百万円)	12,105	17,000
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式の期中平均株式数(千株)	474,608	474,256
潜在株式調整後1株当たり四半期純利益の算定に 用いられた四半期純利益調整額の主要な内訳 (百万円) 支払利息(税額相当額控除後)	345	309
四半期純利益調整額(百万円)	345	309
潜在株式調整後1株当たり四半期純利益の算定に 用いられた普通株式増加数の主要な内訳(千株) 新株予約権(注)	76,923	110,395
普通株式増加数(千株)	76,923	110,395
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株 当たり四半期純利益の算定に含まれなかった潜在 株式について前連結会計年度末から重要な変動が ある場合の概要	—	—

(注) 前第1四半期連結累計期間は、平成20年4月1日時点の行使価額に基づいて計算しております。

当第1四半期連結累計期間は、平成21年4月1日時点の行使価額に基づいて計算しております。

(重要な後発事象)

当第1四半期連結会計期間  
(自 平成21年4月1日  
至 平成21年6月30日)

平成21年7月1日以降、下記条件の国内普通社債を発行いたしました。

(1) 第67回無担保社債

- ① 発行会社 住友不動産㈱
- ② 発行総額 10,000百万円
- ③ 発行価格 額面100円につき金100円
- ④ 利率 年2.50%
- ⑤ 払込期日 平成21年7月23日
- ⑥ 償還期限 平成31年7月23日
- ⑦ 資金の用途 社債償還資金

## 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20年 8月14日

住友不動産株式会社

取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 吾妻 裕 ㊞

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 白川 芳樹 ㊞

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 内田 正美 ㊞

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20年4月1日から平成21年3月31日までの連結会計年度の第1四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20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及び四半期連結キャッシュ・フロー計算書について四半期レビューを行った。この四半期連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は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により行われており、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限定された手続により行われた。

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20年6月30日現在の財政状態並びに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。

## 追記情報

四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更に記載されているとおり、会社は当第1四半期連結会計期間より棚卸資産の評価に関する会計基準を適用している。

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

※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、その原本は四半期報告書提出会社が別途保管しております。

※2. 四半期連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。

# 独立監査人の四半期レビュー報告書

平成21年 8月14日

住友不動産株式会社

取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 山 元 太 志<sup>Ⓔ</sup>

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 白 川 芳 樹<sup>Ⓔ</sup>

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 内 田 正 美<sup>Ⓔ</sup>

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21年4月1日から平成22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21年4月1日から平成21年6月30日まで)及び第1四半期連結累計期間(平成21年4月1日から平成21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及び四半期連結キャッシュ・フロー計算書について四半期レビューを行った。この四半期連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は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により行われており、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限定された手続により行われた。

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21年6月30日現在の財政状態並びに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。

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

- 
- ※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、その原本は四半期報告書提出会社が別途保管しております。
- ※2. 四半期連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。

## 【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21年8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 小野寺 研一
【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総務本部総務部（大阪）  （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）  株式会社大阪証券取引所  （大阪市中央区北浜一丁目8番16号）

(注) 上記の総務本部総務部（大阪）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小野寺研一は、当社の第77期第1四半期(自 平成21年4月1日 至 平成21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。



