

四半期報告書

(第81期第3四半期)

住友不動産株式会社

四 半 期 報 告 書

- 1 本書は四半期報告書を金融商品取引法第27条の30の2に規定する開示用電子情報処理組織(EDINET)を使用し提出したデータに目次及び頁を付して出力・印刷したものであります。
- 2 本書には、上記の方法により提出した四半期報告書に添付された四半期レビュー報告書及び上記の四半期報告書と同時に提出した確認書を末尾に綴じ込んでおります。

目 次

	頁
【表紙】	1
第一部 【企業情報】	2
第1 【企業の概況】	2
1 【主要な経営指標等の推移】	2
2 【事業の内容】	2
第2 【事業の状況】	3
1 【事業等のリスク】	3
2 【経営上の重要な契約等】	3
3 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】	3
第3 【提出会社の状況】	9
1 【株式等の状況】	9
2 【役員の状況】	10
第4 【経理の状況】	11
1 【四半期連結財務諸表】	12
2 【その他】	19
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】	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26年2月14日
【四半期会計期間】	第81期第3四半期(自平成25年10月1日至平成25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 堀慎一
【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 堀慎一
【縦覧に供する場所】	住友不動産株式会社大阪支店 (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)上記の大阪支店は、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80期 第3四半期 連結累計期間	第81期 第3四半期 連結累計期間	第80期
会計期間	自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日	自 平成25年4月1日 至 平成25年12月31日	自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日
営業収益 (百万円)	508,764	579,684	736,652
経常利益 (百万円)	85,358	101,363	114,916
四半期(当期)純利益 (百万円)	50,320	62,812	59,825
四半期包括利益又は 包括利益 (百万円)	57,361	95,961	85,410
純資産額 (百万円)	620,844	734,089	648,865
総資産額 (百万円)	3,914,326	4,118,678	4,105,500
1株当たり四半期 (当期)純利益金額 (円)	106.13	132.49	126.18
潜在株式調整後 1株当たり四半期 (当期)純利益金額 (円)	94.96	—	—
自己資本比率 (%)	15.3	17.3	15.3

回次	第80期 第3四半期 連結会計期間	第81期 第3四半期 連結会計期間
会計期間	自 平成24年10月1日 至 平成24年12月31日	自 平成25年10月1日 至 平成25年12月31日
1株当たり四半期純利益金額 (円)	50.53	44.17

- (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. 第81期第3四半期連結累計期間及び第80期の潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 【事業の内容】

当第3四半期連結累計期間において、当社グループ(当社および当社の関係会社)において営まれている事業の内容に重要な変更はありません。

また、主要な関係会社についても異動はありません。

第2 【事業の状況】

1 【事業等のリスク】

当第3四半期連結累計期間において、新たに発生した事業等のリスクはありません。また、前事業年度の有価証券報告書に記載した「事業等のリスク」について重要な変更はありません。

2 【経営上の重要な契約等】

特記すべき事項はありません。

3 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期報告書提出日現在において当社グループ（当社及び関係会社）が判断したものであります。

(1) 業績の状況

当第3四半期の経営成績は下表の通りで、営業収益、営業利益、経常利益、純利益のすべてで前年同期を上回り、増収増益となりました。

分譲マンションの引渡戸数が前年に比べ大幅に増加した不動産販売事業が業績を牽引したほか、完成工事事業と不動産流通事業でも増収増益となった結果、営業収益は5,796億円（前年同期比+13.9%）、営業利益は1,229億円（同+10.6%）となりました。

営業外損益は支払利息の減少を主因として前年同期比42億円の改善、特別損益も投資有価証券評価損がなくなったことを主因として同27億円の改善となりました。その結果、経常利益は1,013億円（同+18.8%）、純利益は628億円（同+24.8%）となりました。

当第3四半期の通期業績予想に対する経常利益進捗率は81%と、当期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。

(百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (24.4.1~24.12.31)	当第3四半期連結累計期間 (25.4.1~25.12.31)	増減
営業収益	508,764	579,684	+70,920
営業利益	111,237	122,981	+11,743
経常利益	85,358	101,363	+16,005
純利益	50,320	62,812	+12,491

主要セグメント別の概況

(百万円)

<u>営業収益</u>		前第3四半期連結累計期間 (24. 4. 1～24. 12. 31)	当第3四半期連結累計期間 (25. 4. 1～25. 12. 31)	増減
	不動産賃貸	208,796	208,069	△726
	不動産販売	142,680	187,133	+44,452
	完成工事	117,879	141,928	+24,048
	不動産流通	35,438	38,977	+3,538
	連結計	508,764	579,684	+70,920

(百万円)

<u>営業利益</u>		前第3四半期連結累計期間 (24. 4. 1～24. 12. 31)	当第3四半期連結累計期間 (25. 4. 1～25. 12. 31)	増減
	不動産賃貸	73,383	73,103	△280
	不動産販売	27,967	34,969	+7,001
	完成工事	9,792	13,093	+3,301
	不動産流通	8,776	10,836	+2,059
	連結計	111,237	122,981	+11,743

<不動産賃貸事業部門>

当第3四半期は、既存ビルの空室率改善と、前期竣工の「住友不動産渋谷ガーデンタワー」、「住友不動産田町ファーストビル」の通期稼働が業績に寄与した一方で、テナント工事などの付帯収益が前年同期に比べて減少したため、営業収益、営業利益ともにほぼ前年並みの業績となりましたが、通期予想に対する営業利益進捗率は75%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。

新築をはじめ、優良ビルへのテナント需要は引き続き堅調で、当社でも契約面積が解約面積を上回る傾向が続いております。既存ビルの空室率は6.3%と、引き続き改善基調で推移しており、今後も緩やかに低下するものと予想しております。また、当期竣工予定の「住友不動産千代田ファーストウイング（神保町計画）」など、新規ビルのテナント募集も順調に進捗しております。

	前第3四半期末 (24.12月末)	前期末 (25.3月末)	当第3四半期末 (25.12月末)
既存ビル空室率	7.5%	7.1%	6.3%

<不動産販売事業部門>

当第3四半期は、「シティタワー神戸三宮」、「シティタワー上尾駅前」など、マンション、戸建、宅地の合計で3,871戸（前年同期比+953戸）を販売計上いたしました。計上戸数が大幅に増加したため、前年同期比で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85%と、当事業部門の業績は順調に進捗しております。

マンションの契約戸数は4,191戸（前年同期比+678戸）と、低金利を背景に販売環境は引き続き良好に推移しております。その結果、当第3四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（5,000戸）に対する契約率は約90%（期首時点40%、前年同期90%）となりました。

	前第3四半期連結累計期間 (24.4.1~24.12.31)	当第3四半期連結累計期間 (25.4.1~25.12.31)	増減
マンション契約戸数	3,513	4,191	+678
計上戸数	2,918	3,871	+953
マンション・戸建	2,880	3,837	+957
宅地	38	34	△4
売上高（百万円）	142,680	187,133	+44,452
マンション・戸建	137,031	181,635	+44,604
宅地	3,959	3,811	△147
その他	1,689	1,685	△4

<完成工事事業部門>

当第3四半期は、「新築そっくりさん」事業、注文住宅事業ともに、受注棟数、計上棟数、売上高のすべてで前年同期を上回りました。

消費税増税に伴う経過措置期限後の影響は残るものの、受注棟数は、「新築そっくりさん」事業で6,349棟（前年同期比+13.0%）、注文住宅事業で1,818棟（同+3.7%）となりました。

その結果、当事業部門の業績は前年同期比で増収増益となり、通期業績予想達成に向け順調に進捗しております。

	前第3四半期連結累計期間 (24. 4. 1~24. 12. 31)	当第3四半期連結累計期間 (25. 4. 1~25. 12. 31)	増減
受注棟数	7,371	8,167	+796
新築そっくりさん	5,618	6,349	+731
注文住宅	1,753	1,818	+65
計上棟数	6,575	7,474	+899
新築そっくりさん	5,360	5,837	+477
注文住宅	1,215	1,637	+422
売上高（百万円）	101,427	123,126	+21,699
新築そっくりさん	67,672	75,310	+7,638
注文住宅	33,754	47,815	+14,060

<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3四半期は、主力の仲介事業で個人の中古住宅取引を中心に、仲介件数が25,926件（前年同期比+5.5%）と、2期連続で第3四半期までの過去最高を更新したほか、法人取引の増加を主因として取扱単価が上昇しました。その結果、当事業部門の業績は前年同期比で増収増益となり、通期業績予想に対して順調に推移していると判断しております。

	前第3四半期連結累計期間 (24. 4. 1~24. 12. 31)	当第3四半期連結累計期間 (25. 4. 1~25. 12. 31)	増減
仲介件数	24,581	25,926	+1,345
取扱高（百万円）	628,810	713,751	+84,941
取扱単価（百万円）	25.5	27.5	+1.9

<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、飲食業などその他の事業は、営業収益12,897百万円（前年同期比+1,231百万円）、営業利益1,507百万円（同△58百万円）を計上いたしました。

(2) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第3四半期連結累計期間において、当連結会社の事業上及び財務上の対処すべき課題に重要な変更及び新たに生じた課題はありません。

なお、当社は財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針を定めており、その内容等（会社法施行規則第118条第3号に掲げる事項）は次のとおりです。

当社株式の大規模な買付行為に関する対応方針（買収防衛策）

1. 基本方針の内容とその実現に資する取組み

当社グループは、不動産賃貸、不動産販売、完成工事、不動産流通の、性格の異なる主力事業が相互に補完し合い、バランス良く成長するというグループの一体経営により、企業価値の増大を図ってまいりました。

これら主力事業のうち、不動産賃貸、不動産販売の2事業は、まず用地を取得し、かつ計画期間内に建物が竣工しなければ収益に計上できない投資先行型の事業です。当社は、常に将来に向けた適切な先行投資を行うのが本業であり、これら2事業には、投資が一定の時間差をおいて収益に貢献し、企業価値の増大に結びつくという性格が内在されています。

しかるに、巨額の資金を動かせる市場参加者が多数存在している現状では、多様な判断ないし思惑が入り乱れることによって、当社株式に対し異常な投資行動が生じる恐れ無しとは申せません。中長期的な展望に基づき、着実な株主価値の向上を目指す当社といたしましては、これまで多大な成果を収めてきた経営手法が一部の異常な思惑によって妨げられることのないよう予め方策を講じておくことが、株主共同の利益に合致すると判断し、「当社株式の大規模な買付行為に関する対応方針（買収防衛策）」を導入しております。本対応方針は、平成19年5月17日開催の取締役会決議に基づき導入され、その後、同年6月28日開催の第74期定時株主総会、平成22年6月29日開催の第77期定時株主総会および平成25年6月27日開催の第80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28年6月開催予定の第83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、当社株主の皆様が必要かつ十分な情報・意見・代替案などの提供と、それらを検討するための必要かつ十分な時間が確保される必要があると考えております。

本対応方針は、当社株式の大規模買付行為に関するルールを設定し、大規模買付者に対して大規模買付ルールの遵守を求めています。大規模買付ルールは、事前に大規模買付者から当社取締役会に対して必要かつ十分な情報が提供され、当社取締役会による一定の評価期間が経過した後に大規模買付行為を開始するというものです。大規模買付者がこの大規模買付ルールを遵守しない場合、あるいは遵守した場合でも、大規模買付行為が当社に回復しがたい損害をもたらすことが明らかであるときや、企業価値ひいては株主共同の利益を著しく損なうときには、当社取締役会として相当と認める対抗措置を講ずることとしております。

なお、大規模買付者が大規模買付ルールを遵守したか否か、当該大規模買付行為が当社に回復しがたい損害をもたらすことが明らかである場合や企業価値ひいては株主共同の利益を著しく損なう場合に該当するか否か、対抗措置をとるべきか否か等について取締役会が判断するにあたっては、社外の学識経

験者、弁護士、公認会計士等から選任された特別委員会に対し諮問を行い、その勧告を最大限尊重するものとしております。

以上のとおり、本対応方針は、当社株式の大規模な買付行為に対し株主の皆様が判断するのに必要な情報と時間を確保するためのルールを設定し、大規模買付者がこのルールを遵守しない場合や大規模買付行為が当社に回復しがたい損害をもたらすことが明らかな場合などに対抗措置を講ずることを定めたものでありますので、当社の企業価値ひいては株主共同の利益に資するものであり、当社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/news/files/1305_0002/release_0514_3.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3四半期連結累計期間中において、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
(仮称) 平河町計画	地上10階地下1階 延床面積 約12,381㎡	4,000	13	平成25年5月	平成26年12月
(仮称) 大久保三丁目 西地区開発計画A-1棟	地上37階地下2階 延床面積 約139,038㎡	51,600	233	平成25年8月	平成28年4月
六本木三丁目東地区 第一種市街地再開発事業	業務棟 地上40階地下5階 住宅棟 地上27階地下2階 商業棟 地上3階地下1階 延床面積 約201,820㎡	43,000	106	平成25年10月	平成28年3月
(仮称) 三田建替計画	地上13階 延床面積 約24,200㎡	9,000	0	平成25年12月	平成27年8月

(注) 1 上記金額は消費税等を含んでおりません。

2 六本木三丁目東地区第一種市街地再開発事業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 見積金額に土地及び借地権は含んでおりません。

4 所要金額107,600百万円については、預り敷金及び保証金、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3四半期会計期間末 現在発行数(株) (平成25年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成26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25年10月1日～ 平成25年12月31日	—	476,085,978	—	122,805	—	132,742

(6) 【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(7) 【議決権の状況】

当第3四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、直前の基準日（平成25年9月30日）に基づく株主名簿による記載をしております。

① 【発行済株式】

平成25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 2,019,000	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 472,805,000	472,805	—
単元未満株式	普通株式 1,261,978	—	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	—	472,805	—

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式605株が含まれております。

② 【自己株式等】

平成25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	2,019,000	—	2,019,000	0.42
計	—	2,019,000	—	2,019,000	0.42

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

該当事項はありません。

(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	経営企画部長	取締役	財務部長	尾台 賀幸	平成25年10月16日

第4 【経理の状況】

1. 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号）に基づいて作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第3四半期連結会計期間（平成25年10月1日から平成25年12月31日まで）および第3四半期連結累計期間（平成25年4月1日から平成25年12月31日まで）に係る四半期連結財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人により四半期レビューを受けております。

1 【四半期連結財務諸表】
 (1) 【四半期連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成25年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	225,774	78,219
受取手形及び営業未収入金	17,886	10,350
販売用不動産	203,451	144,158
仕掛販売用不動産	469,550	540,711
未成工事支出金	5,141	11,861
その他のたな卸資産	1,352	2,612
繰延税金資産	10,796	9,994
その他	31,945	28,844
貸倒引当金	△112	△102
流動資産合計	965,785	826,650
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	918,315	923,434
減価償却累計額	△327,231	△349,383
建物及び構築物（純額）	591,084	574,050
土地	2,042,669	2,135,845
建設仮勘定	43,580	61,651
その他	28,335	28,808
減価償却累計額	△21,470	△22,871
その他（純額）	6,865	5,936
有形固定資産合計	2,684,200	2,777,484
無形固定資産		
借地権	50,531	53,059
その他	1,007	930
無形固定資産合計	51,538	53,989
投資その他の資産		
投資有価証券	234,980	303,227
敷金及び保証金	125,855	114,026
繰延税金資産	14,978	14,971
その他	43,667	42,407
貸倒引当金	△15,505	△14,078
投資その他の資産合計	403,976	460,554
固定資産合計	3,139,714	3,292,028
資産合計	4,105,500	4,118,678

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成25年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	38,811	28,304
短期借入金	137,500	128,000
1年内返済予定の長期借入金	208,392	192,194
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	75,690	16,565
コマーシャル・ペーパー	59,976	75,988
1年内償還予定の社債	70,000	40,000
ノンリコース1年内償還予定社債	8,848	248
未払法人税等	22,155	22,833
預り金	206,864	122,453
賞与引当金	3,351	925
その他	98,796	97,832
流動負債合計	930,385	725,345
固定負債		
社債	270,000	330,000
ノンリコース社債	41,672	49,424
長期借入金	1,400,903	1,470,004
ノンリコース長期借入金	377,725	430,207
退職給付引当金	5,518	5,455
役員退職慰労引当金	207	176
預り敷金及び保証金	160,469	158,095
長期預り金	243,941	176,748
その他	25,813	39,132
固定負債合計	2,526,250	2,659,244
負債合計	3,456,635	3,384,589
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	363,384	416,714
自己株式	△3,779	△4,100
株主資本合計	615,158	668,169
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	19,980	48,646
繰延ヘッジ損益	△1,392	△1,202
為替換算調整勘定	△6,735	△4,616
その他の包括利益累計額合計	11,852	42,827
少数株主持分	21,853	23,092
純資産合計	648,865	734,089
負債純資産合計	4,105,500	4,118,678

(2) 【四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書】
 【四半期連結損益計算書】
 【第3四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年12月31日)
営業収益	508,764	579,684
営業原価	358,403	414,292
売上総利益	150,360	165,392
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	17,318	19,105
賞与引当金繰入額	13	14
退職給付費用	329	88
広告宣伝費	8,284	9,265
貸倒引当金繰入額	0	15
役員退職慰労引当金繰入額	15	21
その他	13,160	13,899
販売費及び一般管理費合計	39,122	42,411
営業利益	111,237	122,981
営業外収益		
受取利息及び配当金	3,937	4,455
その他	476	388
営業外収益合計	4,413	4,844
営業外費用		
支払利息	24,443	20,531
その他	5,849	5,930
営業外費用合計	30,293	26,462
経常利益	85,358	101,363
特別利益		
固定資産売却益	—	4
投資有価証券売却益	171	483
その他	—	0
特別利益合計	171	488
特別損失		
固定資産売却損	10	2
固定資産除却損	480	578
投資有価証券評価損	2,431	—
投資有価証券売却損	86	—
その他	20	13
特別損失合計	3,029	594
税金等調整前四半期純利益	82,499	101,257
法人税等	30,808	36,798
少数株主損益調整前四半期純利益	51,691	64,459
少数株主利益	1,370	1,646
四半期純利益	50,320	62,812

【四半期連結包括利益計算書】
【第3四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年12月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	51,691	64,459
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	6,204	28,680
繰延ヘッジ損益	△489	146
為替換算調整勘定	△44	2,674
その他の包括利益合計	5,670	31,502
四半期包括利益	57,361	95,961
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	56,000	93,786
少数株主に係る四半期包括利益	1,361	2,174

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

当第3四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年12月31日)
連結の範囲の重要な変更 泉開発(株)は、当第3四半期連結会計期間において清算終了したことにより、当第3四半期連結会計期間末日に連結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3四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年12月31日)
税金費用の計算 当社及び連結子会社の一部においては、当連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算する方法を採用しております。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年12月31日)
減価償却費	28,356百万円	26,474百万円

(株主資本等関係)

I 前第3四半期連結累計期間(自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成24年6月28日 定時株主総会	普通株式	4,741	10	平成24年3月31日	平成24年6月29日	利益剰余金
平成24年11月8日 取締役会	普通株式	4,741	10	平成24年9月30日	平成24年12月4日	利益剰余金

2. 基準日が当第3四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第3四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

II 当第3四半期連結累計期間(自 平成25年4月1日 至 平成25年12月31日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成25年6月27日 定時株主総会	普通株式	4,741	10	平成25年3月31日	平成25年6月28日	利益剰余金
平成25年11月6日 取締役会	普通株式	4,740	10	平成25年9月30日	平成25年12月4日	利益剰余金

2. 基準日が当第3四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第3四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第3四半期連結累計期間(自平成24年4月1日至平成24年12月31日)

1. 報告セグメントごとの営業収益及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：百万円)

	報告セグメント						調整額 (注)1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)2
	不動産 賃貸	不動産 販売	完成工事	不動産 流通	その他	計		
営業収益								
外部顧客への営業収益	206,996	142,531	116,332	35,018	7,884	508,764	—	508,764
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	1,799	149	1,547	420	3,781	7,697	△7,697	—
計	208,796	142,680	117,879	35,438	11,665	516,461	△7,697	508,764
セグメント利益	73,383	27,967	9,792	8,776	1,565	121,486	△10,249	111,237

(注)1 セグメント利益の調整額△10,249百万円は、セグメント間取引消去△118百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△10,130百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2 セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

II 当第3四半期連結累計期間(自平成25年4月1日至平成25年12月31日)

1. 報告セグメントごとの営業収益及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：百万円)

	報告セグメント						調整額 (注)1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)2
	不動産 賃貸	不動産 販売	完成工事	不動産 流通	その他	計		
営業収益								
外部顧客への営業収益	205,480	186,966	139,810	38,515	8,911	579,684	—	579,684
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	2,588	167	2,118	462	3,985	9,320	△9,320	—
計	208,069	187,133	141,928	38,977	12,897	589,005	△9,320	579,684
セグメント利益	73,103	34,969	13,093	10,836	1,507	133,509	△10,528	122,981

(注)1 セグメント利益の調整額△10,528百万円は、セグメント間取引消去△113百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△10,415百万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並びに潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前第3四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年12月31日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	106.13円	132.49円
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額(百万円)	50,320	62,812
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る四半期純利益金額(百万円)	50,320	62,812
普通株式の期中平均株式数(千株)	474,124	474,073
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	94.96円	—
(算定上の基礎)		
四半期純利益調整額(百万円)	802	—
(うち、支払利息(税額相当額控除後))(百万円)	(802)	—
普通株式増加数(千株) (注) 1	64,239	—
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金額の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要	—	—

(注) 1 前第3四半期連結累計期間は、平成24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。

2 当第3四半期連結累計期間の潜在株式調整後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25年11月6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…………… 4,740百万円
- ② 1株当たりの金額…………… 10円
- ③ 支払請求権の効力発生日および支払開始日…………… 平成25年12月4日

(注) 平成25年9月30日現在の株主名簿に記録された株主に対し、支払を行っております。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成26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 白 川 芳 樹 印

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 深 井 康 治 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25年4月1日から平成26年3月31日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（平成25年10月1日から平成25年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成25年4月1日から平成25年12月31日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、住友不動産株式会社及び連結子会社の平成25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 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26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大阪支店 (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)上記の大阪支店は、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81期第3四半期(自 平成25年10月1日 至 平成25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。