

四半期報告書

(第86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】 | 8 |
| 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】 | 19 |

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31年2月14日

【四半期会計期間】 第86期第3四半期(自 平成30年10月1日 至 平成30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85期 第3四半期 連結累計期間 | 第86期 第3四半期 連結累計期間 | 第85期 |
|------------------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| 会計期間 | 自 平成29年4月1日 至 平成29年12月31日 | 自 平成30年4月1日 至 平成30年12月31日 | 自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日 |
| 売上高 (百万円) | 707,764 | 762,277 | 948,402 |
| 経常利益 (百万円) | 156,942 | 165,083 | 186,870 |
| 親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (百万円) | 108,295 | 98,963 | 119,731 |
| 四半期包括利益又は 包括利益 (百万円) | 173,043 | 60,754 | 154,088 |
| 純資産額 (百万円) | 1,133,921 | 1,162,376 | 1,114,975 |
| 総資産額 (百万円) | 5,056,432 | 4,987,447 | 5,167,198 |
| 1株当たり四半期 (当期)純利益 (円) | 228.49 | 208.81 | 252.62 |
| 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 (%) | 22.4 | 23.3 | 21.6 |

| 回次 | 第85期 第3四半期 連結会計期間 | 第86期 第3四半期 連結会計期間 |
|-----------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 会計期間 | 自 平成29年10月1日 至 平成29年12月31日 | 自 平成30年10月1日 至 平成30年12月31日 |
| 1株当たり四半期純利益 (円) | 72.34 | 40.35 |

- (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 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、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、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

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

3期連続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、4期連続で増収増益を達成するとともに、売上高、営業利益、経常利益が3期連続で過去最高を更新、通期での6期連続最高業績更新に向け、計画をやや上回り順調に推移しております。

主力のビル賃貸が牽引、主要4事業すべてで増収増益

部門別では、主要4事業すべてで増収増益を達成しました。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、分譲マンションの引き渡し戸数が過去最高となった不動産販売事業とともに業績を牽引しました。また、受注好調な完成工事事業が2割を超える増益となりました。その結果、売上高は7,622億円（前年同期比+7.7%）、営業利益は1,745億円（同+5.1%）となりました。

経常利益、純利益ともに順調な進捗

営業外損益は前年並の△94億円、経常利益は1,650億円（前年同期比+5.2%）となりました。一方、前期では第4四半期に計上したグループ資産健全化のための特別損失を、当期は当第3四半期に前倒しで123億円計上した結果、親会社株主に帰属する四半期純利益は989億円（同△8.6%）となりました。

（百万円）

| | 前第3四半期連結累計期間 (29.4.1~29.12.31) | 当第3四半期連結累計期間 (30.4.1~30.12.31) | 増減 |
|--------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---------|
| 売上高 | 707,764 | 762,277 | +54,512 |
| 営業利益 | 166,093 | 174,561 | +8,468 |
| 経常利益 | 156,942 | 165,083 | +8,141 |
| 親会社株主に 帰属する 四半期純利益 | 108,295 | 98,963 | △9,331 |

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 (29.4.1~29.12.31) | 当第3四半期連結累計期間 (30.4.1~30.12.31) | 増減 |
|------|-------|-----------------------------------|-----------------------------------|---------|
| 不動態産 | 不動産賃貸 | 261,958 | 282,003 | +20,045 |
| | 不動産販売 | 252,700 | 281,271 | +28,571 |
| | 完成工事 | 139,015 | 142,118 | +3,103 |
| | 不動産流通 | 50,128 | 52,900 | +2,772 |
| 連結計 | | 707,764 | 762,277 | +54,512 |

（百万円）

| 営業利益 | | 前第3四半期連結累計期間 (29.4.1~29.12.31) | 当第3四半期連結累計期間 (30.4.1~30.12.31) | 増減 |
|------|-------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------|
| 不動態産 | 不動産賃貸 | 112,076 | 115,941 | +3,864 |
| | 不動産販売 | 43,191 | 46,499 | +3,307 |
| | 完成工事 | 8,760 | 10,745 | +1,985 |
| | 不動産流通 | 15,228 | 15,597 | +368 |
| 連結計 | | 166,093 | 174,561 | +8,468 |

<不動産賃貸事業部門>

既存ビルの賃料上昇継続、過去最高益更新

当第3四半期は、新規ビルの開業費用が先行したものの、テナントの新規、増床需要は旺盛で、既存ビルの賃料上昇効果などにより増収増益を達成、当事業部門の業績は、売上、利益とも4期連続で過去最高を更新しました。

既存ビル空室率改善継続、新規ビルのテナント募集順調

既存ビルの空室率は4.2%（前期末4.9%）と引き続き改善し、当期末3%台は確実な状況となりました。また、当第3四半期までに竣工済の「住友不動産麹町ファーストビル」、「住友不動産御成門タワー」、「住友不動産秋葉原北ビル」、当期竣工予定の「住友不動産渋谷タワー」がいずれも満室となるなど、新規ビルのテナント募集は順調に進捗しております。

| | 前期末 (30.3月末) | 当第3四半期末 (30.12月末) |
|---------|-----------------|----------------------|
| 既存ビル空室率 | 4.9% | 4.2% |

<不動産販売事業部門>

マンション計上戸数、売上高、営業利益 過去最高

当第3四半期は、「グランドヒルズ元麻布」、「シティタワー国分寺ザ・ツイン」、「シティテラス八潮」などが引き渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で5,053戸（前年同期比+426戸）を販売計上しました。その結果、計上戸数、売上高、営業利益のすべてにおいて第3四半期として3期連続で過去最高を更新、増収増益となりました。

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、3,764戸（前年同期比△2,007戸）と新規発売が集中した前年に比べ減少しましたが、当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戸超に達し極めて順調に推移しているため、契約ペースは当初計画にかかわらず抑制しております。

| | 前第3四半期連結累計期間 (29.4.1~29.12.31) | 当第3四半期連結累計期間 (30.4.1~30.12.31) | 増減 |
|-----------|-----------------------------------|-----------------------------------|---------|
| マンション契約戸数 | 5,771 | 3,764 | △2,007 |
| 計上戸数 | 4,627 | 5,053 | +426 |
| マンション・戸建 | 4,615 | 5,035 | +420 |
| 宅地 | 12 | 18 | +6 |
| 売上高（百万円） | 252,700 | 281,271 | +28,571 |
| マンション・戸建 | 243,997 | 273,890 | +29,893 |
| 宅地・その他 | 8,703 | 7,380 | △1,322 |

<完成工事事業部門>

受注棟数過去最高、増収増益で計画通りの進捗

当第3四半期の受注棟数は、「新築そっくりさん」事業で7,511棟（前年同期比+441棟）、注文住宅事業で2,263棟（同+138棟）と、第3四半期としていずれも過去最高を更新しました。計上棟数は微減となりましたが、一棟当り単価の上昇により当事業部門の業績は増収増益となり、2割を超える営業増益率を達成しました。

| | 前第3四半期連結累計期間 (29.4.1~29.12.31) | 当第3四半期連結累計期間 (30.4.1~30.12.31) | 増減 |
|----------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------|
| 受注棟数 | 9,195 | 9,774 | +579 |
| 新築そっくりさん | 7,070 | 7,511 | +441 |
| 注文住宅 | 2,125 | 2,263 | +138 |
| 計上棟数 | 8,115 | 8,027 | △88 |
| 新築そっくりさん | 6,409 | 6,359 | △50 |
| 注文住宅 | 1,706 | 1,668 | △38 |
| 売上高（百万円） | 129,506 | 132,484 | +2,977 |
| 新築そっくりさん | 77,528 | 79,188 | +1,660 |
| 注文住宅 | 51,978 | 53,295 | +1,316 |

<不動産流通事業部門>

仲介件数、売上高、営業利益 過去最高

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28,089件（前年同期比+0.8%）と過去最高を更新、取扱単価も上昇しました。その結果、仲介件数、売上高、営業利益のすべてにおいて第3四半期として過去最高を更新、増収増益となりました。

| | 前第3四半期連結累計期間 (29.4.1~29.12.31) | 当第3四半期連結累計期間 (30.4.1~30.12.31) | 増減 |
|-----------|-----------------------------------|-----------------------------------|---------|
| 仲介件数 | 27,873 | 28,089 | +216 |
| 取扱高（百万円） | 941,580 | 993,448 | +51,867 |
| 取扱単価（百万円） | 33.7 | 35.3 | +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、売上高9,761百万円（前年同期比+34百万円）、営業利益1,394百万円（同+38百万円）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、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、その有効期間は本年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/uploads/release_0512_2.pdf) をご参照ください。

(3) 研究開発活動

特記すべき事項はありません。

(4) 主要な設備の状況

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 麴町ファーストビル | 東京都 千代田区 | 鉄骨造 地上10階 地下1階 | 13,502 | 1,353 | 6,203 | 5,696 | 11,900 | 平成30年4月 |
| 住友不動産㈱ | 住友不動産御成門タワー | 東京都 港区 | 鉄骨造 地上22階 地下2階 | 32,693 | 3,710 | 18,859 | 12,055 | 30,915 | 平成30年5月 |
| 住友不動産㈱ | 住友不動産 ふくおか半蔵門ビル | 東京都 千代田区 | 鉄骨造 地上7階 地下1階 | 10,978 (701) | - | 5,387 | - | 5,387 | 平成30年10月 |
| 住友不動産㈱ | 住友不動産秋葉原北ビル | 東京都 台東区 | 鉄骨造 地上10階 | 11,596 | 1,698 | 5,971 | 5,076 | 11,048 | 平成30年11月 |

(注) 1 建物面積の括弧内は賃借面積(外敷)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 住友不動産ふくおか半蔵門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、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 |
|---------------|------------------------|---------------|--------------|---------|---------|
| 羽田空港跡地第2ゾーン計画 | 地上12階 延床面積 約91,685㎡ | 46,200 | 690 | 平成30年4月 | 平成32年3月 |

(注) 1 上記金額は消費税等を含んでおりません。

2 見積金額に土地および借地権は含んでおりません。

3 所要金額46,200百万円については、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) (平成30年12月31日) | 提出日現在 発行数(株) (平成31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) |
|----------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------|----------------|-----------------------|----------------------|
| 平成30年10月1日～ 平成30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】

① 【発行済株式】

平成30年12月31日現在

| 区分 | 株式数(株) | 議決権の数(個) | 内容 |
|----------------|-------------------------------|-----------|-------------------|
| 無議決権株式 | — | — | — |
| 議決権制限株式(自己株式等) | — | — | — |
| 議決権制限株式(その他) | — | — | — |
| 完全議決権株式(自己株式等) | (自己保有株式) 普通株式 2,145,600 | — | — |
| 完全議決権株式(その他) | 普通株式 473,873,400 | 4,738,734 | — |
| 単元未満株式 | 普通株式 66,978 | — | 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 | — | 4,738,734 | — |

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式46株が含まれております。

② 【自己株式等】

平成30年12月31日現在

| 所有者の氏名 又は名称 | 所有者の住所 | 自己名義 所有株式数 (株) | 他人名義 所有株式数 (株) | 所有株式数 の合計 (株) | 発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%) |
|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|------------------------------------|
| (自己保有株式) 住友不動産株式会社 | 東京都新宿区西新宿 二丁目4番1号 | 2,145,600 | — | 2,145,600 | 0.45 |
| 計 | — | 2,145,600 | — | 2,145,600 | 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 |
|-------|-------|-------------|
| 社外取締役 | 米倉 弘昌 | 平成30年11月16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

該当事項はありません。

(4) 異動後の役員の数及び女性の比率

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(平成30年10月1日から平成30年12月31日まで)および第3四半期連結累計期間(平成30年4月1日から平成30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30年3月31日) | 当第3四半期連結会計期間 (平成30年12月31日) |
|------------------|-------------------------|-------------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 263,209 | 147,521 |
| 受取手形及び営業未収入金 | 23,772 | 13,744 |
| 販売用不動産 | 380,735 | 286,970 |
| 仕掛販売用不動産 | 395,730 | 401,200 |
| 未成工事支出金 | 5,014 | 13,591 |
| その他のたな卸資産 | 1,826 | 1,757 |
| その他 | 55,893 | 64,345 |
| 貸倒引当金 | △66 | △60 |
| 流動資産合計 | 1,126,118 | 929,070 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物及び構築物 | 1,287,334 | 1,330,745 |
| 減価償却累計額及び減損損失累計額 | △483,280 | △508,714 |
| 建物及び構築物（純額） | 804,054 | 822,031 |
| 土地 | 2,464,160 | 2,472,013 |
| 建設仮勘定 | 94,397 | 129,706 |
| その他 | 35,353 | 36,464 |
| 減価償却累計額 | △27,613 | △28,483 |
| その他（純額） | 7,740 | 7,980 |
| 有形固定資産合計 | 3,370,353 | 3,431,731 |
| 無形固定資産 | | |
| 借地権 | 53,343 | 55,241 |
| その他 | 1,408 | 1,537 |
| 無形固定資産合計 | 54,752 | 56,779 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 487,693 | 442,916 |
| 敷金及び保証金 | 71,063 | 70,873 |
| 繰延税金資産 | 14,294 | 12,959 |
| その他 | 52,390 | 51,657 |
| 貸倒引当金 | △9,468 | △8,542 |
| 投資その他の資産合計 | 615,974 | 569,865 |
| 固定資産合計 | 4,041,080 | 4,058,376 |
| 資産合計 | 5,167,198 | 4,987,447 |

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (平成30年3月31日) | 当第3四半期連結会計期間 (平成30年12月31日) |
|--------------------|-------------------------|-------------------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 支払手形及び営業未払金 | 28,750 | 26,714 |
| 短期借入金 | 61,416 | 30,203 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 215,751 | 131,792 |
| ノンリコース1年内返済予定長期借入金 | 44,510 | 89,893 |
| 1年内償還予定の社債 | 60,000 | 10,000 |
| ノンリコース1年内償還予定社債 | 4,900 | 1,000 |
| 未払法人税等 | 34,198 | 19,050 |
| 預り金 | 60,381 | 39,138 |
| 賞与引当金 | 5,283 | 1,161 |
| その他 | 153,388 | 131,605 |
| 流動負債合計 | 668,579 | 480,558 |
| 固定負債 | | |
| 社債 | 310,000 | 300,000 |
| ノンリコース社債 | 34,200 | 38,100 |
| 長期借入金 | 2,415,645 | 2,439,931 |
| ノンリコース長期借入金 | 327,089 | 276,269 |
| 役員退職慰労引当金 | 64 | 54 |
| 退職給付に係る負債 | 5,965 | 5,974 |
| 預り敷金及び保証金 | 207,823 | 224,980 |
| 長期預り金 | 59,390 | 51,224 |
| その他 | 23,465 | 7,977 |
| 固定負債合計 | 3,383,644 | 3,344,511 |
| 負債合計 | 4,052,223 | 3,825,070 |
| 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 | 765,325 | 850,961 |
| 自己株式 | △4,443 | △4,468 |
| 株主資本合計 | 987,841 | 1,073,451 |
| その他の包括利益累計額 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 131,115 | 93,711 |
| 繰延ヘッジ損益 | △2,048 | △3,083 |
| 為替換算調整勘定 | △2,092 | △1,744 |
| 退職給付に係る調整累計額 | 159 | 40 |
| その他の包括利益累計額合計 | 127,133 | 88,925 |
| 純資産合計 | 1,114,975 | 1,162,376 |
| 負債純資産合計 | 5,167,198 | 4,987,447 |

(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29年4月1日 至平成29年12月31日) | 当第3四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年12月31日) |
|------------------|--|--|
| 営業収益 | 707,764 | 762,277 |
| 営業原価 | 485,869 | 526,935 |
| 売上総利益 | 221,894 | 235,341 |
| 販売費及び一般管理費 | | |
| 従業員給料及び手当 | 21,576 | 22,801 |
| 賞与引当金繰入額 | 21 | 23 |
| 退職給付費用 | 281 | 158 |
| 広告宣伝費 | 14,238 | 16,862 |
| 貸倒引当金繰入額 | 12 | - |
| 役員退職慰労引当金繰入額 | 12 | 11 |
| その他 | 19,658 | 20,922 |
| 販売費及び一般管理費合計 | 55,800 | 60,779 |
| 営業利益 | 166,093 | 174,561 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息及び配当金 | 7,974 | 9,526 |
| その他 | 1,656 | 473 |
| 営業外収益合計 | 9,631 | 10,000 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 15,371 | 15,330 |
| その他 | 3,411 | 4,148 |
| 営業外費用合計 | 18,782 | 19,478 |
| 経常利益 | 156,942 | 165,083 |
| 特別利益 | | |
| 固定資産売却益 | 37 | 16 |
| 投資有価証券売却益 | 723 | 0 |
| その他 | 70 | - |
| 特別利益合計 | 831 | 17 |
| 特別損失 | | |
| 固定資産除却損 | 508 | 1,132 |
| 固定資産売却損 | 215 | 3,723 |
| 投資有価証券評価損 | - | 832 |
| 投資有価証券売却損 | 47 | - |
| 減損損失 | - | 8,575 |
| その他 | 18 | 67 |
| 特別損失合計 | 789 | 14,332 |
| 税金等調整前四半期純利益 | 156,985 | 150,768 |
| 法人税等 | 47,895 | 51,804 |
| 四半期純利益 | 109,089 | 98,963 |
| 非支配株主に帰属する四半期純利益 | 794 | - |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益 | 108,295 | 98,963 |

【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29年4月1日 至平成29年12月31日) | 当第3四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年12月31日) |
|-----------------|--|--|
| 四半期純利益 | 109,089 | 98,963 |
| その他の包括利益 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 64,507 | △37,403 |
| 繰延ヘッジ損益 | 401 | △1,034 |
| 為替換算調整勘定 | △979 | 348 |
| 退職給付に係る調整額 | 23 | △118 |
| その他の包括利益合計 | 63,953 | △38,208 |
| 四半期包括利益 | 173,043 | 60,754 |
| (内訳) | | |
| 親会社株主に係る四半期包括利益 | 172,447 | 60,754 |
| 非支配株主に係る四半期包括利益 | 595 | - |

【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30年4月1日 至 平成30年12月31日) |
| 連結の範囲の重要な変更 第1四半期連結会計期間より、重要性が増したため羽田エアポート都市開発株式会社を連結の範囲に含めております。 |

(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30年4月1日 至 平成30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。 |

(追加情報)

| |
|---|
| 当第3四半期連結累計期間 (自 平成30年4月1日 至 平成30年12月31日) |
| 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。 |

(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29年4月1日 至 平成29年12月31日) | 当第3四半期連結累計期間 (自 平成30年4月1日 至 平成30年12月31日) |
|-------|--|--|
| 減価償却費 | 30,741百万円 | 34,146百万円 |

(株主資本等関係)

I 前第3四半期連結累計期間(自 平成29年4月1日 至 平成29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 |
| 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 |

2. 基準日が第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。

3. 株主資本の金額の著しい変動

当社は、第3四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、第3四半期連結累計期間において資本剰余金が28,594百万円減少し、第3四半期連結会計期間末において資本剰余金が104,153百万円となっております。

II 当第3四半期連結累計期間(自 平成30年4月1日 至 平成30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30年6月28日 定時株主総会 | 普通株式 | 6,635 | 14 | 平成30年3月31日 | 平成30年6月29日 | 利益剰余金 |
| 平成30年11月13日 取締役会 | 普通株式 | 6,635 | 14 | 平成30年9月30日 | 平成30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 平成29年4月1日 至 平成29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 | 259,227 | 252,560 | 137,270 | 49,887 | 8,817 | 707,764 | - | 707,764 |
| セグメント間の内部 売上高又は振替高 | 2,730 | 140 | 1,745 | 241 | 908 | 5,765 | △5,765 | - |
| 計 | 261,958 | 252,700 | 139,015 | 50,128 | 9,726 | 713,529 | △5,765 | 707,764 |
| セグメント利益 | 112,076 | 43,191 | 8,760 | 15,228 | 1,356 | 180,613 | △14,519 | 166,093 |

(注)1 セグメント利益の調整額△14,519百万円は、セグメント間取引消去△164百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△14,355百万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

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30年4月1日 至 平成30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 | 52,567 | 8,746 | 762,277 | - | 762,277 |
| 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 | 52,900 | 9,761 | 768,056 | △5,779 | 762,277 |
| セグメント利益 | 115,941 | 46,499 | 10,745 | 15,597 | 1,394 | 190,178 | △15,616 | 174,561 |

(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。

(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 (自平成29年4月1日 至平成29年12月31日) | 当第3四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年12月31日) |
|----------------------------------|--|--|
| 1株当たり四半期純利益 | 228.49円 | 208.81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) | 108,295 | 98,963 |
| 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) | 108,295 | 98,963 |
| 普通株式の期中平均株式数(千株) | 473,958 | 473,942 |

(注) 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。

2 【その他】

中間配当

平成30年11月13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…………… 6,635百万円
- ② 1株当たりの金額…………… 14円
- ③ 支払請求権の効力発生日および支払開始日…………… 平成30年12月5日

(注) 平成30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31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 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30年4月1日から平成31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30年10月1日から平成30年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成30年4月1日から平成30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30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】 | 平成31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86期第3四半期（自平成30年10月1日 至平成30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。