

四半期報告書

(第86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】	5
3 【経営上の重要な契約等】	10
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30年11月14日

【四半期会計期間】 第86期第2四半期(自 平成30年7月1日 至 平成30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85期 第2四半期 連結累計期間	第86期 第2四半期 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9月30日	自 平成30年4月1日 至 平成30年9月30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)	493,120	540,774	948,402
経常利益 (百万円)	107,752	118,294	186,870
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (百万円)	74,010	79,837	119,731
四半期包括利益又は 包括利益 (百万円)	111,731	92,255	154,088
純資産額 (百万円)	1,078,789	1,200,512	1,114,975
総資産額 (百万円)	5,042,048	5,118,404	5,167,198
1株当たり四半期 (当期)純利益 (円)	156.15	168.45	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 (%)	21.4	23.5	21.6
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	76,221	158,199	189,933
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△69,548	△79,032	△220,534
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△10,605	△104,925	26,461
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高 (百万円)	262,296	240,150	262,045

回次	第85期 第2四半期 連結会計期間	第86期 第2四半期 連結会計期間
会計期間	自 平成29年7月1日 至 平成29年9月30日	自 平成30年7月1日 至 平成30年9月30日
1株当たり四半期純利益 (円)	65.84	65.88

- (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2四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2四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、純利益のすべてにおいて3期連続で過去最高を更新しました。

オフィスビル賃貸好調、分譲マンション2桁増益

部門別では、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、増収増益を達成したのに加えて、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が2桁の増益となり、業績を牽引しました。その結果、売上高は5,407億円（前年同期比+9.7%）、営業利益は1,249億円（同+9.3%）となりました。

経常利益、純利益ともに順調な進捗

受取配当金が増加した一方で、前年に計上した一過性の収益がなくなり、営業外損益は前年並の△66億円となりました。その結果、経常利益は1,182億円（前年同期比+9.8%）、親会社株主に帰属する四半期純利益は798億円（同+7.9%）と、ともに通期業績予想の6割相当を達成、順調な進捗となりました。

（百万円）

	前第2四半期連結累計期間 (29.4.1~29.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (30.4.1~30.9.30)	増減
売上高	493,120	540,774	+47,653
営業利益	114,299	124,979	+10,680
経常利益	107,752	118,294	+10,541
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	74,010	79,837	+5,827

主要セグメント別の概況

（百万円）

<u>売上高</u>	前第2四半期連結累計期間 (29.4.1~29.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (30.4.1~30.9.30)	増減
不動産賃貸	173,952	186,398	+12,446
不動産販売	204,747	237,208	+32,460
完成工事	78,716	80,042	+1,325
不動産流通	33,172	34,558	+1,385
連結計	493,120	540,774	+47,653

（百万円）

<u>営業利益</u>	前第2四半期連結累計期間 (29.4.1~29.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (30.4.1~30.9.30)	増減
不動産賃貸	74,883	77,186	+2,302
不動産販売	36,026	44,682	+8,656
完成工事	2,212	2,898	+686
不動産流通	10,013	9,979	△34
連結計	114,299	124,979	+10,680

<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2四半期は、前第4四半期竣工の「住友不動産大崎ガーデンタワー」など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確保、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4.3%（前期末4.9%）と引き続き改善しました。また、当第2四半期までに竣工済の「住友不動産麴町ファーストビル」、「住友不動産御成門タワー」、当期竣工予定の「住友不動産秋葉原北ビル」、「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2四半期末 (30.9月末)
既存ビル空室率	4.9%	4.3%

<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2四半期は、「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4,257戸（前年同期比+487戸）を販売計上しました。その結果、計上戸数、売上高、営業利益のすべてで第2四半期として過去最高を更新、営業利益は2割を超える大幅な増益（前年同期比+24.0%）となりました。

マンション契約順調、当期計上予定戸数の9割以上確保

当第2四半期のマンション契約戸数は、2,661戸（前年同期比△1,564戸）と新規発売が集中した前年に比べ減少しましたが、当期計上予定戸数（5,800戸）に対する契約率は約95%（期首時点65%、前年同期90%）となり、翌期以降計上分を含め計画通り順調に推移しております。

	前第2四半期連結累計期間 (29.4.1~29.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (30.4.1~30.9.30)	増減
マンション契約戸数	4,225	2,661	△1,564
計上戸数	3,770	4,257	+487
マンション・戸建	3,763	4,243	+480
宅地	7	14	+7
売上高（百万円）	204,747	237,208	+32,460
マンション・戸建	198,641	230,633	+31,992
宅地・その他	6,106	6,574	+468

<完成工事事業部門>

受注好調で増収増益

当第2四半期の受注棟数は、注文住宅事業で1,597棟（前年同期比+104棟）と、第2四半期として過去最高を更新、「新築そっくりさん」事業でも4,941棟（同+108棟）と、過去最高だった平成25年9月期に次ぐ高水準となりました。その結果、当事業部門の業績は、第2四半期としては5期ぶりに増収増益に復帰しました。

	前第2四半期連結累計期間 (29.4.1~29.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (30.4.1~30.9.30)	増減
受注棟数	6,326	6,538	+212
新築そっくりさん	4,833	4,941	+108
注文住宅	1,493	1,597	+104
計上棟数	4,581	4,523	△58
新築そっくりさん	3,664	3,625	△39
注文住宅	917	898	△19
売上高（百万円）	71,658	72,846	+1,188
新築そっくりさん	43,848	44,570	+722
注文住宅	27,810	28,276	+465

<不動産流通事業部門>

仲介件数過去最高

当第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18,625件（前年同期比+0.5%）と過去最高を更新、取扱単価も上昇しました。その結果、売上高は9期連続で増収となり過去最高を更新しましたが、販促費等の先行的な営業費用増を賄えず、営業利益は前年並みにとどまりました。

	前第2四半期連結累計期間 (29.4.1~29.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (30.4.1~30.9.30)	増減
仲介件数	18,529	18,625	+96
取扱高（百万円）	604,718	644,253	+39,534
取扱単価（百万円）	32.6	34.5	+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、売上高6,468百万円（前年同期比+96百万円）、営業利益965百万円（同+108百万円）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	158,199百万円	(前年同期比	+81,977百万円)
投資活動によるキャッシュ・フロー	△79,032百万円	(前年同期比	△9,484百万円)
財務活動によるキャッシュ・フロー	△104,925百万円	(前年同期比	△94,320百万円)

となり、現金及び現金同等物は前連結会計年度末比21,895百万円減少して240,150百万円となりました。

<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1,182億円と増加したのに加え、マンション引き渡しの大幅な進捗によりたな卸資産が減少した結果、営業キャッシュ・フローは1,581億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781億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790億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>

営業キャッシュ・フローの改善を受けて、長期借入額945億円を上回る、合計1,533億円の社債償還および長期借入金返済を実施したほか、短期借入金を差引341億円返済しました。その結果、連結有利子負債は3兆3,762億円(前期末比△973億円)に減少しました。

(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置いて収益に貢献し、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、その有効期間は来年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。

(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

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2四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

(注) 1 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。

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、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2四半期会計期間末 現在発行数(株) (平成30年9月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成30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100株であります。
計	476,085,978	476,085,978	—	—

(注) 平成30年10月1日をもって単元株式数を1,000株から100株に変更しております。

(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7月1日～ 平成30年9月30日	—	476,085,978	—	122,805	—	132,742

(5) 【大株主の状況】

平成30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 (自己株式を 除く。)の総数に 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	37,611	7.94
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	25,696	5.42
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	2.53
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	10,843	2.29
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	8,929	1.88
ダイキン工業株式会社	大阪府大阪市北区中崎西二丁目4番12号	8,367	1.77
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT (常任代理人香港上海銀行)	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111	7,871	1.66
JP MORGAN CHASE BANK 385151 (常任代理人株式会社みずほ銀行)	25 BANK STREET, CANARY WHARF LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	7,761	1.64
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
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.	7,441	1.57
計	—	134,010	28.28

(注) 平成30年10月22日付にて三井住友信託銀行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30年10月15日現在の株式の保有状況は以下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(%)
三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号	4,800	1.01
三井住友トラスト・アセットマネ ジメント株式会社	東京都港区芝三丁目33番1号	21,759	4.57
日興アセットマネジメント株式会 社	東京都港区赤坂九丁目7番1号	10,937	2.30
計	—	37,496	7.88

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成30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 2,145,000	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 472,857,000	472,857	—
単元未満株式	普通株式 1,083,978	—	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	—	472,857	—

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式515株が含まれております。

② 【自己株式等】

平成30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	2,145,000	—	2,145,000	0.45
計	—	2,145,000	—	2,145,000	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30年7月1日から平成30年9月30日まで)および第2四半期連結累計期間(平成30年4月1日から平成30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30年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成30年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	263,209	241,291
受取手形及び営業未収入金	23,772	14,992
販売用不動産	380,735	260,370
仕掛販売用不動産	395,730	420,669
未成工事支出金	5,014	14,240
その他のたな卸資産	※1 1,826	※1 1,947
その他	55,893	58,518
貸倒引当金	△66	△53
流動資産合計	1,126,118	1,011,977
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,287,334	1,323,945
減価償却累計額及び減損損失累計額	△483,280	△502,676
建物及び構築物（純額）	804,054	821,269
土地	2,464,160	2,482,369
建設仮勘定	94,397	106,438
その他	35,353	36,112
減価償却累計額	△27,613	△28,383
その他（純額）	7,740	7,729
有形固定資産合計	3,370,353	3,417,807
無形固定資産		
借地権	53,343	55,694
その他	1,408	1,434
無形固定資産合計	54,752	57,129
投資その他の資産		
投資有価証券	487,693	502,732
敷金及び保証金	71,063	71,065
繰延税金資産	14,294	13,937
その他	52,390	52,298
貸倒引当金	△9,468	△8,543
投資その他の資産合計	615,974	631,490
固定資産合計	4,041,080	4,106,426
資産合計	5,167,198	5,118,404

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成30年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成30年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	28,750	16,382
短期借入金	61,416	27,263
1年内返済予定の長期借入金	215,751	182,698
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	44,510	119,004
1年内償還予定の社債	60,000	30,000
ノンリコース1年内償還予定社債	4,900	4,900
未払法人税等	34,198	36,474
預り金	60,381	46,301
賞与引当金	5,283	4,257
その他	153,388	137,355
流動負債合計	668,579	604,637
固定負債		
社債	310,000	300,000
ノンリコース社債	34,200	34,200
長期借入金	2,415,645	2,429,865
ノンリコース長期借入金	327,089	248,277
役員退職慰労引当金	64	51
退職給付に係る負債	5,965	5,970
預り敷金及び保証金	207,823	219,864
長期預り金	59,390	47,378
その他	23,465	27,647
固定負債合計	3,383,644	3,313,254
負債合計	4,052,223	3,917,891
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	838,471
自己株式	△4,443	△4,469
株主資本合計	987,841	1,060,960
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	143,303
繰延ヘッジ損益	△2,048	△1,344
為替換算調整勘定	△2,092	△2,487
退職給付に係る調整累計額	159	80
その他の包括利益累計額合計	127,133	139,551
純資産合計	1,114,975	1,200,512
負債純資産合計	5,167,198	5,118,404

(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29年4月1日 至平成29年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年9月30日)
営業収益	493,120	540,774
営業原価	342,531	374,759
売上総利益	150,589	166,014
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	13,246	13,956
賞与引当金繰入額	651	691
退職給付費用	193	142
広告宣伝費	10,053	11,761
貸倒引当金繰入額	12	-
役員退職慰労引当金繰入額	8	8
その他	12,124	14,474
販売費及び一般管理費合計	36,290	41,034
営業利益	114,299	124,979
営業外収益		
受取利息及び配当金	4,644	5,634
その他	1,405	407
営業外収益合計	6,050	6,042
営業外費用		
支払利息	10,255	10,300
その他	2,341	2,427
営業外費用合計	12,596	12,728
経常利益	107,752	118,294
特別利益		
固定資産売却益	37	1
投資有価証券売却益	-	0
特別利益合計	37	1
特別損失		
固定資産除却損	377	938
固定資産売却損	-	0
投資有価証券売却損	47	-
その他	6	35
特別損失合計	430	974
税金等調整前四半期純利益	107,358	117,321
法人税等	32,553	37,483
四半期純利益	74,805	79,837
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	74,010	79,837

【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29年4月1日 至平成29年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年9月30日)
四半期純利益	74,805	79,837
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	37,771	12,187
繰延ヘッジ損益	297	704
為替換算調整勘定	△1,159	△395
退職給付に係る調整額	16	△79
その他の包括利益合計	36,926	12,418
四半期包括利益	111,731	92,255
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	111,135	92,255
非支配株主に係る四半期包括利益	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29年4月1日 至平成29年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30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	107,358	117,321
減価償却費	20,448	22,600
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	137	△937
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	44	△108
固定資産売却損益 (△は益)	△37	△1
固定資産除却損	377	938
投資有価証券売却損益 (△は益)	47	△0
受取利息及び受取配当金	△4,644	△5,634
支払利息	10,255	10,300
売上債権の増減額 (△は増加)	6,673	8,771
たな卸資産の増減額 (△は増加)	14,360	85,549
仕入債務の増減額 (△は減少)	△24,105	△12,365
前受金の増減額 (△は減少)	1,889	△8,470
その他	△23,427	△20,726
小計	109,378	197,236
利息及び配当金の受取額	4,644	5,634
利息の支払額	△10,220	△10,059
法人税等の支払額	△27,580	△34,611
営業活動によるキャッシュ・フロー	76,221	158,199
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	△67,005	△78,142
有形固定資産の売却による収入	203	130
投資有価証券の取得による支出	△3,451	△4,473
投資有価証券の売却及び償還による収入	76	3
敷金及び保証金の差入による支出	△503	△647
敷金及び保証金の回収による収入	3,505	3,642
預り敷金及び保証金の返還による支出	△5,416	△5,016
預り敷金及び保証金の受入による収入	11,631	17,232
共同投資事業出資預託金の受入による収入	962	794
共同投資事業出資預託金の返還による支出	△5,680	△6,695
その他	△3,870	△5,862
投資活動によるキャッシュ・フロー	△69,548	△79,032

(単位：百万円)

	前第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)	当第2四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30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)	696	△34,153
社債の発行による収入	30,000	-
社債の償還による支出	△40,000	△40,000
長期借入れによる収入	197,000	94,500
長期借入金の返済による支出	△125,846	△113,333
ノンリコース長期借入金の返済による支出	△4,389	△4,318
自己株式の純増減額 (△は増加)	△26	△26
配当金の支払額	△6,164	△6,634
非支配株主への配当金の支払額	△11	△0
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	△953	△959
財務活動によるキャッシュ・フロー	△10,605	△104,925
現金及び現金同等物に係る換算差額	△81	232
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△4,013	△25,526
現金及び現金同等物の期首残高	267,943	262,045
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	-	3,630
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	※1 262,296	※1 240,150

【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30年4月1日 至 平成30年9月30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2四半期連結累計期間 (自 平成30年4月1日 至 平成30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。

(追加情報)

当第2四半期連結累計期間 (自 平成30年4月1日 至 平成30年9月30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30年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成30年9月30日)
未成業務支出金	1,667百万円	1,772百万円
商品	88 "	99 "
貯蔵品	70 "	75 "
計	1,826百万円	1,947百万円

(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29年4月1日 至 平成29年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成30年4月1日 至 平成30年9月30日)
現金及び預金	263,471百万円	241,291百万円
使途制限付信託預金	△939 "	△855 "
預金期間が3ヵ月超の定期預金	△236 "	△286 "
現金及び現金同等物	262,296百万円	240,150百万円

(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、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、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、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。

II 当第2四半期連結累計期間(自平成30年4月1日至平成30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

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

(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	172,100	204,650	77,508	33,025	5,834	493,120	-	493,120
セグメント間の 内部売上高又は振替高	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。

II 当第2四半期連結累計期間(自 平成30年4月1日 至 平成30年9月30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	184,460	237,113	79,019	34,360	5,821	540,774	-	540,774
セグメント間の 内部売上高又は振替高	1,938	95	1,023	198	647	3,901	△3,901	-
計	186,398	237,208	80,042	34,558	6,468	544,675	△3,901	540,774
セグメント利益	77,186	44,682	2,898	9,979	965	135,711	△10,732	124,979

(注)1 セグメント利益の調整額△10,732百万円は、セグメント間取引消去△23百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△10,709百万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29年4月1日 至平成29年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年9月30日)
1株当たり四半期純利益	156.15円	168.45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)	74,010	79,837
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)	74,010	79,837
普通株式の期中平均株式数(千株)	473,960	473,944

(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…………… 6,635百万円
- ② 1株当たりの金額…………… 14円
- ③ 支払請求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30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2四半期連結会計期間（平成30年7月1日から平成30年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成30年4月1日から平成30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30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30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86期第2四半期（自 平成30年7月1日 至 平成30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。