

【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27年2月13日

【四半期会計期間】 第82期第3四半期(自平成26年10月1日至平成26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81期 第3四半期 連結累計期間	第82期 第3四半期 連結累計期間	第81期
会計期間		自 平成25年4月1日 至 平成25年12月31日	自 平成26年4月1日 至 平成26年12月31日	自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日
営業収益	(百万円)	579,684	523,737	780,273
経常利益	(百万円)	101,363	96,074	130,536
四半期(当期)純利益	(百万円)	62,812	58,977	69,697
四半期包括利益又は 包括利益	(百万円)	95,961	98,073	94,272
純資産額	(百万円)	734,089	819,785	732,531
総資産額	(百万円)	4,118,678	4,389,035	4,220,428
1株当たり四半期 (当期)純利益金額	(円)	132.49	124.42	147.02
潜在株式調整後 1株当たり四半期 (当期)純利益金額	(円)			
自己資本比率	(%)	17.3	18.1	16.8

回次		第81期 第3四半期 連結会計期間	第82期 第3四半期 連結会計期間
会計期間		自 平成25年10月1日 至 平成25年12月31日	自 平成26年10月1日 至 平成26年12月31日
1株当たり四半期純利益金額	(円)	44.17	44.43

- (注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 営業収益には、消費税等は含まれておりません。
3. 潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 【事業の内容】

当第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、オフィスビル市況の改善傾向が続く不動産賃貸事業で増収増益となりましたが、分譲マンションの引渡が第4四半期に集中する不動産販売事業と完成工事業が減収減益となった結果、営業収益は5,237億円（前年同期比 9.7%）、営業利益は1,157億円（同 5.9%）となりました。

支払利息の減少を主因として営業外損益は前年同期比で19億円の改善となり、経常利益は960億円（同 5.2%）、純利益は589億円（同 6.1%）となりました。

当第3四半期までの通期業績予想に対する経常利益進捗率は70%となりました。不動産販売事業など住宅部門の売上計上は第4四半期に偏る見通しで、業績は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 (25.4.1～25.12.31)	当第3四半期連結累計期間 (26.4.1～26.12.31)	増減
営業収益	579,684	523,737	55,947
営業利益	122,981	115,735	7,246
経常利益	101,363	96,074	5,288
純利益	62,812	58,977	3,834

主要セグメント別の概況

(百万円)

営業収益	前第3四半期連結累計期間 (25.4.1～25.12.31)	当第3四半期連結累計期間 (26.4.1～26.12.31)	増減
不動産賃貸	208,069	213,047	+4,978
不動産販売	187,133	132,759	54,373
完成工事	141,928	131,720	10,208
不動産流通	38,977	41,649	+2,672
連結計	579,684	523,737	55,947

(百万円)

営業利益	前第3四半期連結累計期間 (25.4.1～25.12.31)	当第3四半期連結累計期間 (26.4.1～26.12.31)	増減
不動産賃貸	73,103	79,814	+6,711
不動産販売	34,969	25,298	9,671
完成工事	13,093	7,761	5,332
不動産流通	10,836	10,734	101
連結計	122,981	115,735	7,246

<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「住友不動産千代田ファーストウイング」、「住友不動産元赤坂ビル」の通期稼働が業績に寄与、増収増益となりました。通期予想に対する営業利益進捗率は77%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。

堅調な企業業績を背景に増床などの新規需要は底堅く、既存ビルの空室率は今後も低下傾向で推移する見通しです。また、当第3四半期までに竣工した「住友不動産御成門駅前ビル」をはじめ、「住友不動産平河町ビル」、「東京日本橋タワー」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 (25.12月末)	前期末 (26.3月末)	当第3四半期末 (26.12月末)
既存ビル空室率	6.3%	5.9%	5.2%

<不動産販売事業部門>

当第3四半期は、「東京ベイシティタワー」、「シティテラス代々木公園」、「シティテラス今福鶴見」など、マンション、戸建、宅地の合計で2,819戸（前年同期比 1,052戸）を販売計上しました。大型タワーマンションの竣工が多かった前年同期に比べ、計上戸数が減少したため減収減益となりましたが、当期は売上計上が第4四半期に偏る見通しで、業績は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3,710戸と前年同期に比べ減少しましたが、住宅ローン減税の拡充や低金利を背景に消費者の購入意欲は引き続き旺盛で、モデルルームへの来場者数も堅調に推移しております。

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95%（前年同期90%）となりました。

	前第3四半期連結累計期間 (25.4.1～25.12.31)	当第3四半期連結累計期間 (26.4.1～26.12.31)	増減
マンション契約戸数	4,191	3,710	481
計上戸数	3,871	2,819	1,052
マンション・戸建	3,837	2,766	1,071
宅地	34	53	+19
売上高（百万円）	187,133	132,759	54,373
マンション・戸建	181,635	120,210	61,425
宅地	3,811	8,495	+4,683
その他	1,685	4,053	+2,368

< 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、消費税増税に伴う反動減の影響により、累計受注棟数は前年同期比で減少しましたが、第3四半期（10～12月）では、新築そっくりさん+41.9%、注文住宅+26.9%と前年同期比で増加に転じており、足元では回復の兆しが出てきました。

計上棟数の減少と、注文住宅事業の営業体制強化（当第3四半期までに16ヶ所に新規出展）に伴う先行コストの影響により、当事業部門の業績は減収減益となりました。

通期業績予想に対する営業利益進捗率は52%となりましたが、例年通り計上棟数は第4四半期に増加する見通しで、概ね計画通りの進捗と判断しております。

	前第3四半期連結累計期間 (25.4.1～25.12.31)	当第3四半期連結累計期間 (26.4.1～26.12.31)	増減
受注棟数	8,167	7,147	1,020
新築そっくりさん	6,349	5,511	838
注文住宅	1,818	1,636	182
計上棟数	7,474	7,166	308
新築そっくりさん	5,837	5,670	167
注文住宅	1,637	1,496	141
売上高（百万円）	123,126	120,775	2,351
新築そっくりさん	75,310	75,569	+258
注文住宅	47,815	45,205	2,609

< 不動産流通事業部門 >

本事業を担当する住友不動産販売㈱の当第3四半期は、消費税増税による駆け込みの反動減により、主力の仲介事業で個人の中古住宅取引を中心とした仲介件数が25,039件（前年同期比 3.4%）となりましたが、取扱単価の上昇や大型の法人取引の増加が寄与し、営業利益はほぼ前年同期並みを確保しました。

通期業績予想に対する営業利益進捗率は56%となりましたが、例年通り売上計上は第4四半期に増加する見通しで、概ね計画通りの進捗と判断しております。

	前第3四半期連結累計期間 (25.4.1～25.12.31)	当第3四半期連結累計期間 (26.4.1～26.12.31)	増減
仲介件数	25,926	25,039	887
取扱高（百万円）	713,751	800,517	+86,765
取扱単価（百万円）	27.5	31.9	+4.4

< 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10,791百万円（前年同期比2,106百万円）、営業利益1,548百万円（同+41百万円）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、経営経験豊富な企業経営者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
二番町計画	地上7階 地下1階 延床面積 約20,000㎡	7,700	26	平成26年9月	平成28年3月
三田一丁目計画	地上10階 延床面積 約46,088㎡	19,400	88	平成26年12月	平成28年12月

(注) 1 上記金額は消費税等を含んでおりません。

2 見積金額に土地及び借地権は含んでおりません。

3 所要金額27,100百万円については、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。

不動産賃貸事業において、当第3四半期連結累計期間に新たに確定した主要な設備の除却は次のとおりであります。

会社名	物件名称	所在地	構造	面積 (㎡)		帳簿価額 (百万円)			除却年月
				建物	土地	建物等	土地等	合計	
住友不動産(株)	住友新橋ビル	東京都港区	SRC造 地上9階 地下3階	12,259	-	1,127	-	1,127	平成26年9月

第3 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【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

【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26年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成27年2月13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26年10月1日～ 平成26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26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。

【発行済株式】

平成26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 2,073,000		
完全議決権株式(その他)	普通株式 472,814,000	472,814	
単元未満株式	普通株式 1,198,978		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		472,814	

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式108株が含まれております。

【自己株式等】

平成26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	2,073,000		2,073,000	0.44
計		2,073,000		2,073,000	0.44

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
代表取締役副社長		代表取締役副社長	首都圏開発用地本部長	小林 正人	平成26年8月1日
取締役	財務部長	取締役	経営企画部長	坂本 善信	平成26年8月1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26年10月1日から平成26年12月31日まで)および第3四半期連結累計期間(平成26年4月1日から平成26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26年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成26年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	147,266	112,868
受取手形及び営業未収入金	18,813	14,534
販売用不動産	161,437	125,010
仕掛販売用不動産	545,534	658,012
未成工事支出金	7,048	12,551
その他のたな卸資産	1,759	2,379
繰延税金資産	11,443	10,473
その他	31,225	64,234
貸倒引当金	76	77
流動資産合計	924,451	999,986
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	928,693	930,122
減価償却累計額	357,144	375,917
建物及び構築物（純額）	571,548	554,204
土地	2,149,668	2,210,892
建設仮勘定	73,017	78,689
その他	28,928	29,368
減価償却累計額	23,117	24,119
その他（純額）	5,811	5,248
有形固定資産合計	2,800,045	2,849,035
無形固定資産		
借地権	53,059	53,050
その他	901	927
無形固定資産合計	53,960	53,977
投資その他の資産		
投資有価証券	286,006	336,500
敷金及び保証金	111,913	107,423
繰延税金資産	14,951	14,957
その他	41,611	39,905
貸倒引当金	12,512	12,750
投資その他の資産合計	441,970	486,036
固定資産合計	3,295,977	3,389,049
資産合計	4,220,428	4,389,035

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成26年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	45,502	21,157
短期借入金	113,000	100,500
1年内返済予定の長期借入金	200,084	269,925
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	69,335	53,295
コマーシャル・ペーパー	31,995	50,988
1年内償還予定の社債	80,000	100,000
ノンリコース1年内償還予定社債	8,348	6,264
未払法人税等	28,988	16,746
預り金	146,690	48,816
賞与引当金	3,774	895
その他	101,799	99,183
流動負債合計	829,517	767,771
固定負債		
社債	330,000	360,000
ノンリコース社債	41,324	38,560
長期借入金	1,550,318	1,664,579
ノンリコース長期借入金	375,790	348,357
役員退職慰労引当金	181	192
退職給付に係る負債	5,092	5,757
預り敷金及び保証金	161,486	164,751
長期預り金	163,651	177,292
その他	30,535	41,988
固定負債合計	2,658,379	2,801,478
負債合計	3,487,897	3,569,249
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	132,750	132,750
利益剰余金	423,599	472,686
自己株式	4,140	4,222
株主資本合計	675,014	724,019
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	37,762	74,583
繰延ヘッジ損益	1,640	1,855
為替換算調整勘定	3,362	2,638
退職給付に係る調整累計額	173	42
その他の包括利益累計額合計	32,933	70,131
少数株主持分	24,583	25,634
純資産合計	732,531	819,785
負債純資産合計	4,220,428	4,389,035

(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25年4月1日 至平成25年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年12月31日)
営業収益	579,684	523,737
営業原価	414,292	367,500
売上総利益	165,392	156,237
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	19,105	18,557
賞与引当金繰入額	14	18
退職給付費用	88	57
広告宣伝費	9,265	8,167
貸倒引当金繰入額	15	10
役員退職慰労引当金繰入額	21	16
その他	13,899	13,676
販売費及び一般管理費合計	42,411	40,502
営業利益	122,981	115,735
営業外収益		
受取利息及び配当金	4,455	5,004
その他	388	492
営業外収益合計	4,844	5,496
営業外費用		
支払利息	20,531	19,955
その他	5,930	5,201
営業外費用合計	26,462	25,157
経常利益	101,363	96,074
特別利益		
固定資産売却益	4	3
投資有価証券売却益	483	-
その他	0	-
特別利益合計	488	3
特別損失		
固定資産売却損	2	-
固定資産除却損	578	1,934
投資有価証券評価損	-	26
その他	13	13
特別損失合計	594	1,974
税金等調整前四半期純利益	101,257	94,103
法人税等	36,798	33,409
少数株主損益調整前四半期純利益	64,459	60,693
少数株主利益	1,646	1,716
四半期純利益	62,812	58,977

【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25年4月1日 至平成25年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年12月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	64,459	60,693
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	28,680	36,827
繰延ヘッジ損益	146	210
為替換算調整勘定	2,674	894
退職給付に係る調整額	-	131
その他の包括利益合計	31,502	37,379
四半期包括利益	95,961	98,073
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	93,786	96,175
少数株主に係る四半期包括利益	2,174	1,897

【注記事項】

(会計方針の変更等)

当第3四半期連結累計期間
(自平成26年4月1日至平成26年12月31日)

(会計方針の変更)

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号平成24年5月17日。以下「退職給付適用指針」という。)を、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めについて第1四半期連結会計期間より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、割引率の決定方法を割引率決定の基礎となる債券の期間について従業員の平均残存勤務期間に近似した年数とする方法から、退職給付の支払見込期間及び支払見込期間ごとの金額を反映した単一の加重平均割引率を使用する方法へ変更いたしました。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従って、当第3四半期連結累計期間の期首において、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の変更に伴う影響額を利益剰余金に加減しております。

この結果、当第3四半期連結累計期間の期首の退職給付に係る負債が637百万円増加し、利益剰余金が410百万円減少しております。また、当第3四半期連結累計期間の営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益はそれぞれ8百万円減少しております。

(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26年4月1日至平成26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25年4月1日 至 平成25年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年12月31日)
減価償却費	26,474百万円	25,140百万円

(株主資本等関係)

前第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。

当第3四半期連結累計期間(自 平成26年4月1日 至 平成26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26年6月27日 定時株主総会	普通株式	4,740	10	平成26年3月31日	平成26年6月30日	利益剰余金
平成26年11月11日 取締役会	普通株式	4,740	10	平成26年9月30日	平成26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】

前第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。

当第3四半期連結累計期間(自 平成26年4月1日 至 平成26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	210,826	132,602	130,188	41,126	8,994	523,737	-	523,737
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	2,221	157	1,532	523	1,797	6,230	6,230	-
計	213,047	132,759	131,720	41,649	10,791	529,968	6,230	523,737
セグメント利益	79,814	25,298	7,761	10,734	1,548	125,156	9,421	115,735

(注)1 セグメント利益の調整額 9,421百万円は、セグメント間取引消去 61百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 9,360百万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. 報告セグメントの変更等に関する事項

会計方針の変更に記載のとおり、第1四半期連結会計期間より退職給付債務及び勤務費用の計算方法を変更したことに伴い、事業セグメントの退職給付債務及び勤務費用の計算方法を同様に変更しております。

なお、この変更による当第3四半期連結累計期間のセグメント利益に与える影響は軽微であります。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前第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)	当第3四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年12月31日)
1株当たり四半期純利益金額	132.49円	124.42円
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額(百万円)	62,812	58,977
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)	62,812	58,977
普通株式の期中平均株式数(千株)	474,073	474,016

(注) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 【その他】

中間配当

平成26年11月11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。

中間配当による配当金の総額..... 4,740百万円

1株当たりの金額..... 10円

支払請求権の効力発生日および支払開始日..... 平成26年12月4日

(注) 平成26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27年 2月13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 深 井 康 治 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26年4月1日から平成27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26年10月1日から平成26年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成26年4月1日から平成26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26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。