

【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11月13日

【四半期会計期間】 第83期第2四半期(自平成27年7月1日至平成27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 岩田敦

【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 岩田敦

【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82期 第2四半期 連結累計期間	第83期 第2四半期 連結累計期間	第82期
会計期間	自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日	自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日	自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日
営業収益 (百万円)	346,290	361,393	806,835
経常利益 (百万円)	61,847	73,297	139,055
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (百万円)	37,919	47,157	80,566
四半期包括利益又は 包括利益 (百万円)	64,882	33,088	137,850
純資産額 (百万円)	791,701	884,933	859,538
総資産額 (百万円)	4,362,526	4,544,910	4,523,804
1株当たり四半期 (当期)純利益金額 (円)	80.00	99.49	169.97
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 (%)	17.6	18.9	18.4
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	53,232	34,693	35,067
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	83,652	32,178	220,917
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	163,462	41,723	187,814
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高 (百万円)	172,408	125,423	150,264

回次	第82期 第2四半期 連結会計期間	第83期 第2四半期 連結会計期間
会計期間	自 平成26年7月1日 至 平成26年9月30日	自 平成27年7月1日 至 平成27年9月30日
1株当たり四半期純利益 金額 (円)	32.37	49.41

- (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。
- 4 「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)等を適用し、第1四半期連結累計期間より、「四半期(当期)純利益」を「親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益」としております。

## 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2四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、親会社株主に帰属する四半期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。

オフィスビル市況の改善が続く不動産賃貸事業と、分譲マンションの売上計上が増加した不動産販売事業の主力2事業が増収増益となり業績を牽引、営業収益は3,613億円（前年同期比+4.4%）、営業利益は847億円（同+11.6%）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26億円改善、経常利益は732億円（前年同期比+18.5%）、親会社株主に帰属する四半期純利益は471億円（同+24.4%）と、ともに増益となりました。

当第2四半期までの通期業績予想に対する経常利益進捗率は50%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2四半期連結累計期間 (26.4.1～26.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (27.4.1～27.9.30)	増減
営業収益	346,290	361,393	+15,102
営業利益	75,923	84,731	+8,808
経常利益	61,847	73,297	+11,449
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	37,919	47,157	+9,238

主要セグメント別の概況

(百万円)

営業収益	前第2四半期連結累計期間 (26.4.1～26.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (27.4.1～27.9.30)	増減
不動産賃貸	141,665	152,270	+10,604
不動産販売	93,526	102,450	+8,924
完成工事	81,173	74,186	6,987
不動産流通	26,497	28,895	+2,398
連結計	346,290	361,393	+15,102

(百万円)

営業利益	前第2四半期連結累計期間 (26.4.1～26.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (27.4.1～27.9.30)	増減
不動産賃貸	53,247	59,451	+6,204
不動産販売	18,106	21,611	+3,505
完成工事	3,412	2,576	836
不動産流通	6,074	7,826	+1,751
連結計	75,923	84,731	+8,808

<不動産賃貸事業部門>

当第2四半期は、既存ビルの収益改善と、前期竣工の「住友不動産御成門ビル」、「住友不動産平河町ビル」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54%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。

好調な企業業績を背景に増床などの新規需要は引き続き増加基調で、空室率の低下傾向が続いております。既存テナントの賃料増額改定も増えており、市況の回復感がより鮮明になってきました。

また、当第2四半期までに竣工した「東京日本橋タワー」をはじめ、下半期に竣工予定の「住友不動産新宿ガーデンタワー（高田馬場）」、「六本木三丁目計画」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2四半期末 (26.9月末)	前期末 (27.3月末)	当第2四半期末 (27.9月末)
既存ビル空室率	5.4%	4.9%	4.8%

<不動産販売事業部門>

当第2四半期は、「グランドミレーニア（南池袋）」、「スカイフォレストレジデンス（高田馬場）」、「シティタワー仙台一番町レジデンス」など、マンション、戸建、宅地の合計で1,989戸（前年同期比+24戸）を販売計上しました。計上戸数の増加と営業利益率の改善により、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

49%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2,839戸（前年同期比+313戸）と、低金利を背景に引き続き高水準で推移しております。その結果、当第2四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（5,400戸）に対する契約率は約85%（期首時点45%、前年同期90%）となりました。

	前第2四半期連結累計期間 (26.4.1～26.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (27.4.1～27.9.30)	増減
マンション契約戸数	2,526	2,839	+313
計上戸数	1,965	1,989	+24
マンション・戸建	1,922	1,950	+28
宅地	43	39	4
売上高（百万円）	93,526	102,450	+8,924
マンション・戸建	85,120	97,443	+12,322
宅地	7,085	3,661	3,423
その他	1,320	1,345	+25

< 完成工事事業部門 >

当第2四半期の受注棟数は、「新築そっくりさん」事業 + 23.4%、注文住宅事業 + 29.5%と前年同期比で大幅増となり、消費増税に伴う駆け込み前の水準を回復しました。

駆け込み効果が寄与した前年同期に比べ計上棟数が減少し、当事業部門の業績は減収減益となりましたが、当第2四半期（7-9月）の計上棟数は前年比プラスに転じており、通期では計画通り順調な進捗と判断しております。

	前第2四半期連結累計期間 (26.4.1～26.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (27.4.1～27.9.30)	増減
受注棟数	4,770	5,954	+1,184
新築そっくりさん	3,682	4,545	+863
注文住宅	1,088	1,409	+321
計上棟数	4,322	4,256	66
新築そっくりさん	3,488	3,414	74
注文住宅	834	842	+8
売上高（百万円）	73,193	68,243	4,950
新築そっくりさん	47,503	42,774	4,728
注文住宅	25,690	25,468	221

< 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18,123件（前年同期比 + 7.4%）と第2四半期累計での過去最高を更新、増収増益となりました。法人取引の減少を主因として取扱単価は前年に比べマイナスとなりましたが、リテール部門では引き続き上昇基調で推移しております。

通期業績予想に対する営業利益進捗率は39%となりましたが、例年通り売上計上は下半期に増加する見通しで、計画通り順調な進捗と判断しております。

	前第2四半期連結累計期間 (26.4.1～26.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (27.4.1～27.9.30)	増減
仲介件数	16,877	18,123	+1,246
取扱高（百万円）	510,203	520,766	+10,563
取扱単価（百万円）	30.2	28.7	1.4

< 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6,876百万円（前年同期比352百万円）、営業利益1,064百万円（同 + 20百万円）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	34,693百万円（前年同期比 + 18,539百万円）
投資活動によるキャッシュ・フロー	32,178百万円（前年同期比 + 51,473百万円）
財務活動によるキャッシュ・フロー	41,723百万円（前年同期比 121,738百万円）

となり、現金及び現金同等物は前連結会計年度末比46,985百万円減少して125,423百万円となりました。

< 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732億円となりましたが、法人税等を支払ったほか、分譲マンション投資を積み増した結果、営業キャッシュ・フローは346億円の支出となりました。

< 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422億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321億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 >

調達資金の長期安定化を進めるため、社債償還および長期借入金返済の合計額1,672億円を上回る3,155億円の社債発行および長期借入れを実施し、差引131億円の短期借入金返済をしました。また、SPCが調達するノンリコース長期借入金およびノンリコース社債を差引206億円返済（償還）しました。その結果、有利子負債は差引1,144億円増加しました。



### (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）本方針の詳細い内容については、当社ホームページ

（[http://www.sumitomo-rd.co.jp/news/files/1305\\_0002/release\\_0514\\_3.pdf](http://www.sumitomo-rd.co.jp/news/files/1305_0002/release_0514_3.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㈱	東京日本橋タワー	東京都中央区	鉄骨造 地上35階 地下4階	101,248 (4,253)	5,240	31,010	90,771	121,782	平成27年4月

- (注) 1 建物面積の括弧内は賃借面積(外数)を示しております。  
 2 帳簿価額の建物等は建物及び構築物、その他有形固定資産の合計額を、土地等は土地及び借地権の合計額を、それぞれ記載しております。  
 3 本物件の面積、帳簿価額は既竣工部分によるものであり、未竣工部分は含んでおりません。  
 4 本物件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、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
大崎計画	地上24階地下2階 延床面積約178,376㎡	59,500	34	平成27年7月	平成30年1月
御成門計画	地上22階地下2階 延床面積約32,695㎡	19,600	43	平成27年9月	平成30年2月

- (注) 1 上記金額は消費税等を含んでおりません。  
 2 大崎計画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79,100百万円については、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はありますが、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】

###### 【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2四半期会計期間末 現在発行数(株) (平成27年9月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成27年11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27年7月1日～ 平成27年9月30日	-	476,085,978	-	122,805	-	132,742

(6) 【大株主の状況】

平成27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 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	25,528	5.36
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	24,065	5.05
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	2.52
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	10,423	2.19
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10(常任代理人株式会社三菱東京UFJ銀行)	RUE MONTOYERSTRAAT 46,1000 BRUSSELS, BELGIUM	10,374	2.18
株式会社大林組	東京都港区港南二丁目15番2号	7,527	1.58
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
三井住友海上火災保険株式会社	東京都千代田区神田駿河台三丁目9番地	6,740	1.42
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.	6,473	1.36
STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233(常任代理人株式会社みずほ銀行)	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	6,304	1.32
計		116,925	24.56

(注) 平成27年3月5日付にてブラックロック・ジャパン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実質所有株式数の確認ができませんので、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27年2月27日現在の株式の保有状況は次のとおりであります。

氏名又は名称	住所	所有株式 (千株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
ブラックロック・ジャパン株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番3号	6,481	1.36
ブラックロック・ファンド・マネジャーズ・リミテッド	英国 ロンドン市 スログモートン・アベニュー12	598	0.13
ブラックロック・ライフ・リミテッド	英国 ロンドン市 スログモートン・アベニュー12	1,198	0.25
ブラックロック・アセット・マネジメント・カナダ・リミテッド	カナダ国 オンタリオ州 トロント市 ベイ・ストリート 161、2500号	508	0.11
ブラックロック・アセット・マネジメント・アイルランド・リミテッド	アイルランド共和国 ダブリン インターナショナル・ファイナンシャル・サービス・センター JPモルガン・ハウス	2,484	0.52
ブラックロック・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	4,782	1.00
ブラックロック・インスティテューショナル・トラスト・カンパニー、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	7,584	1.59
ブラックロック・インベストメント・マネジメント(ユーケー)リミテッド	英国 ロンドン市 スログモートン・アベニュー12	618	0.13
計		24,255	5.09

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成27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 2,100,000		
完全議決権株式(その他)	普通株式 472,843,000	472,843	
単元未満株式	普通株式 1,142,978		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		472,843	

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式17株が含まれております。

【自己株式等】

平成27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	2,100,000		2,100,000	0.44
計		2,100,000		2,100,000	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27年7月1日から平成27年9月30日まで)および第2四半期連結累計期間(平成27年4月1日から平成27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27年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成27年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	151,367	126,640
受取手形及び営業未収入金	27,597	13,641
販売用不動産	189,770	165,392
仕掛販売用不動産	604,455	681,251
未成工事支出金	5,708	12,246
その他のたな卸資産	1 2,015	1 2,403
繰延税金資産	10,824	10,671
その他	34,042	38,474
貸倒引当金	78	61
流動資産合計	1,025,702	1,050,661
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	933,640	964,963
減価償却累計額	382,130	396,560
建物及び構築物(純額)	551,510	568,402
土地	2,259,845	2,272,157
建設仮勘定	106,737	89,644
その他	29,620	30,514
減価償却累計額	24,357	24,972
その他(純額)	5,262	5,542
有形固定資産合計	2,923,355	2,935,746
無形固定資産		
借地権	53,075	50,653
その他	939	1,017
無形固定資産合計	54,015	51,670
投資その他の資産		
投資有価証券	366,530	349,911
敷金及び保証金	107,251	105,238
繰延税金資産	13,534	13,490
その他	45,329	50,002
貸倒引当金	11,914	11,811
投資その他の資産合計	520,731	506,831
固定資産合計	3,498,101	3,494,248
資産合計	4,523,804	4,544,910

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成27年9月30日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
支払手形及び営業未払金	66,963	22,576
短期借入金	87,000	73,818
1年内返済予定の長期借入金	320,862	329,682
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	60,927	90,530
1年内償還予定の社債	60,000	40,000
ノンリコース1年内償還予定社債	8,264	12,040
未払法人税等	26,518	23,583
預り金	61,172	79,462
賞与引当金	3,725	3,795
その他	102,109	103,582
<b>流動負債合計</b>	<b>797,543</b>	<b>779,070</b>
<b>固定負債</b>		
社債	380,000	400,000
ノンリコース社債	36,060	29,100
長期借入金	1,735,356	1,874,750
ノンリコース長期借入金	338,558	291,532
役員退職慰労引当金	197	133
退職給付に係る負債	5,433	5,359
預り敷金及び保証金	168,273	171,792
長期預り金	160,119	73,537
その他	42,724	34,702
<b>固定負債合計</b>	<b>2,866,722</b>	<b>2,880,906</b>
<b>負債合計</b>	<b>3,664,265</b>	<b>3,659,976</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	132,750	132,748
利益剰余金	494,275	534,314
自己株式	4,246	4,310
<b>株主資本合計</b>	<b>745,584</b>	<b>785,557</b>
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他有価証券評価差額金	88,798	72,982
繰延ヘッジ損益	1,615	1,637
為替換算調整勘定	550	106
退職給付に係る調整累計額	244	122
その他の包括利益累計額合計	86,877	71,360
<b>非支配株主持分</b>	<b>27,076</b>	<b>28,015</b>
<b>純資産合計</b>	<b>859,538</b>	<b>884,933</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>4,523,804</b>	<b>4,544,910</b>



## (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26年4月1日 至平成26年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年9月30日)
営業収益	346,290	361,393
営業原価	243,626	248,065
売上総利益	102,663	113,327
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	11,290	12,009
賞与引当金繰入額	641	725
退職給付費用	64	49
広告宣伝費	5,536	6,147
貸倒引当金繰入額	1	1
役員退職慰労引当金繰入額	11	11
その他	9,195	9,750
販売費及び一般管理費合計	26,740	28,595
営業利益	75,923	84,731
営業外収益		
受取利息及び配当金	2,611	3,035
その他	309	462
営業外収益合計	2,920	3,497
営業外費用		
支払利息	13,216	12,421
その他	3,779	2,511
営業外費用合計	16,995	14,932
経常利益	61,847	73,297
特別利益		
固定資産売却益	3	90
投資有価証券売却益	-	86
特別利益合計	3	176
特別損失		
固定資産除却損	1,583	800
投資有価証券評価損	-	270
その他	13	4
特別損失合計	1,596	1,076
税金等調整前四半期純利益	60,254	72,397
法人税等	21,388	23,898
四半期純利益	38,866	48,499
非支配株主に帰属する四半期純利益	946	1,341
親会社株主に帰属する四半期純利益	37,919	47,157

【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26年4月1日 至平成26年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年9月30日)
四半期純利益	38,866	48,499
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	27,088	15,806
繰延ヘッジ損益	200	49
為替換算調整勘定	783	565
退職給付に係る調整額	87	119
その他の包括利益合計	26,016	15,410
四半期包括利益	64,882	33,088
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	64,073	31,640
非支配株主に係る四半期包括利益	809	1,447

## (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26年4月1日 至平成26年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年9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	60,254	72,397
減価償却費	16,823	16,911
貸倒引当金の増減額(は減少)	300	117
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	107	251
固定資産売却損益(は益)	3	90
固定資産除却損	1,583	800
投資有価証券売却損益(は益)	-	86
投資有価証券評価損益(は益)	-	270
受取利息及び受取配当金	2,611	3,035
支払利息	13,216	12,421
売上債権の増減額(は増加)	7,286	13,660
たな卸資産の増減額(は増加)	41,732	59,275
仕入債務の増減額(は減少)	29,349	44,104
前受金の増減額(は減少)	1,101	10,518
その他	41,105	18,520
小計	14,343	1,499
利息及び配当金の受取額	2,611	3,035
利息の支払額	13,193	12,644
法人税等の支払額	28,307	26,583
営業活動によるキャッシュ・フロー	53,232	34,693
<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	31,977	42,232
有形固定資産の売却による収入	91	304
投資有価証券の取得による支出	1,871	7,617
投資有価証券の売却による収入	127	583
敷金及び保証金の差入による支出	723	995
敷金及び保証金の回収による収入	3,290	3,067
預り敷金及び保証金の返還による支出	5,915	4,703
預り敷金及び保証金の受入による収入	8,795	8,441
共同投資事業出資預託金の受入による収入	1,659	721
共同投資事業出資預託金の返還による支出	54,564	1,359
その他	2,564	11,612
投資活動によるキャッシュ・フロー	83,652	32,178

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年9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）	1,700	13,182
コマーシャル・ペーパーの増減額（は減少）	32,000	-
社債の発行による収入	80,000	40,000
社債の償還による支出	-	40,000
ノンリコース社債の発行による収入	1,400	3,500
ノンリコース社債の償還による支出	6,124	6,684
長期借入れによる収入	274,500	275,500
長期借入金の返済による支出	93,400	127,286
ノンリコース長期借入金による収入	9,300	26,900
ノンリコース長期借入金の返済による支出	43,415	44,323
自己株式の純増減額（は増加）	54	63
配当金の支払額	4,739	4,961
非支配株主への配当金の支払額	505	508
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）	2,309	-
その他	20,888	67,167
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>163,462</b>	<b>41,723</b>
現金及び現金同等物に係る換算差額	392	412
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	26,185	24,735
現金及び現金同等物の期首残高	146,223	150,264
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	-	105
現金及び現金同等物の四半期末残高	1 172,408	1 125,423

【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27年4月1日 至 平成27年9月30日)
連結の範囲の重要な変更 住友不動産リフォーム(株)は重要性が低下したため、第1四半期連結会計期間より連結子会社から除外しております。

(会計方針の変更等)

当第2四半期連結累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日)
(会計方針の変更) 「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。 )、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。 )及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。 )等を、第1四半期連結会計期間から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更いたしました。また、第1四半期連結会計期間の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する四半期連結会計期間の四半期連結財務諸表に反映させる方法に変更いたします。加えて、四半期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前第2四半期連結累計期間及び前連結会計年度については、四半期連結財務諸表及び連結財務諸表の組替えを行っております。 当第2四半期連結累計期間の四半期連結キャッシュ・フロー計算書においては、連結範囲の変動を伴わない子会社株式の取得又は売却に係るキャッシュ・フローについては、「財務活動によるキャッシュ・フロー」の区分に記載し、連結範囲の変動を伴う子会社株式の取得関連費用もしくは連結範囲の変動を伴わない子会社株式の取得又は売却に関連して生じた費用に係るキャッシュ・フローは、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の区分に記載しております。 企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58 - 2項(4)、連結会計基準第44 - 5項(4)及び事業分離等会計基準第57 - 4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、第1四半期連結会計期間の期首時点から将来にわたって適用しております。 なお、四半期連結財務諸表に与える影響額は軽微であります。

(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27年4月1日 至 平成27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。

(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27年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成27年9月30日)
未成業務支出金	1,859百万円	2,249百万円
商品	84 "	88 "
貯蔵品	71 "	64 "
計	2,015百万円	2,403百万円

(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26年4月1日 至平成26年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年9月30日)
現金及び預金	173,438百万円	126,640百万円
使途制限付信託預金	980 "	981 "
預金期間が3ヵ月超の定期預金	50 "	236 "
現金及び現金同等物	172,408百万円	125,423百万円

(株主資本等関係)

前第2四半期連結累計期間(自平成26年4月1日至平成26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

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

当第2四半期連結累計期間(自平成27年4月1日至平成27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27年6月26日 定時株主総会	普通株式	5,214	11	平成27年3月31日	平成27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27年11月10日 取締役会	普通株式	5,213	11	平成27年9月30日	平成27年12月4日	利益剰余金

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第2四半期連結累計期間(自平成26年4月1日至平成26年9月30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	140,222	93,436	80,399	26,162	6,068	346,290	-	346,290
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	1,442	90	774	334	1,160	3,802	3,802	-
計	141,665	93,526	81,173	26,497	7,228	350,092	3,802	346,290
セグメント利益	53,247	18,106	3,412	6,074	1,044	81,885	5,962	75,923

(注)1 セグメント利益の調整額 5,962百万円は、セグメント間取引消去 32百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 5,929百万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2四半期連結累計期間(自平成27年4月1日至平成27年9月30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	150,649	102,338	73,585	28,481	6,338	361,393	-	361,393
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	1,620	112	601	414	538	3,286	3,286	-
計	152,270	102,450	74,186	28,895	6,876	364,679	3,286	361,393
セグメント利益	59,451	21,611	2,576	7,826	1,064	92,530	7,798	84,731

(注)1 セグメント利益の調整額 7,798百万円は、セグメント間取引消去 33百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 7,764百万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26年4月1日 至平成26年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年9月30日)
1株当たり四半期純利益金額	80.00円	99.49円
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益金額(百万円)	37,919	47,157
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 四半期純利益金額(百万円)	37,919	47,157
普通株式の期中平均株式数(千株)	474,019	473,993

(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27年11月10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。

中間配当による配当金の総額.....	5,213百万円
1株当たりの金額.....	11円
支払請求の効力発生日および支払開始日.....	平成27年12月4日

(注) 平成27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27年11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27年4月1日から平成28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27年7月1日から平成27年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成27年4月1日から平成27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27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。