

【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】 2019年11月13日

【四半期会計期間】 第87期第2四半期(自 2019年7月1日 至 2019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86期 第2四半期 連結累計期間	第87期 第2四半期 連結累計期間	第86期
会計期間	自 2018年4月1日 至 2018年9月30日	自 2019年4月1日 至 2019年9月30日	自 2018年4月1日 至 2019年3月31日
売上高 (百万円)	541,043	579,438	1,012,198
経常利益 (百万円)	118,563	131,848	203,227
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (百万円)	80,025	93,224	130,102
四半期包括利益又は 包括利益 (百万円)	92,443	88,837	105,781
純資産額 (百万円)	1,195,400	1,283,355	1,202,103
総資産額 (百万円)	5,120,661	5,151,095	5,130,118
1株当たり四半期 (当期)純利益 (円)	168.85	196.70	274.51
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 (%)	23.3	24.9	23.4
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	158,199	186,855	260,057
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	79,032	137,050	209,212
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	104,925	41,184	146,058
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高 (百万円)	240,150	178,789	170,707

回次	第86期 第2四半期 連結会計期間	第87期 第2四半期 連結会計期間
会計期間	自 2018年7月1日 至 2018年9月30日	自 2019年7月1日 至 2019年9月30日
1株当たり四半期純利益 (円)	65.54	78.90

- (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 第1四半期連結会計期間の期首より会計方針の変更を行っております。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、当該会計方針の変更を反映し、遡及適用後の指標等となっております。なお、詳細につきましては、「第4 経理の状況 1 四半期連結財務諸表 注記事項(会計方針の変更)」に記載しております。

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（当社及び当社の関係会社）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

過去最高業績の更新

当第2四半期の経営成績は下表の通りで、5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過去最高（売上高、営業・経常利益は4期連続、純利益は5期連続）を更新しました。

オフィスビル賃貸好調、主要4事業すべてで売上、利益ともに過去最高

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、業績を牽引したのをはじめ、主要4事業すべてで増収増益となり、売上高、営業利益ともに過去最高を更新しました。その結果、売上高は5,794億円（前年同期比+7.1%）、営業利益は1,375億円（同+9.8%）となりました。

経常利益、純利益ともに2桁増益

受取配当金の増加と支払利息の減少により、営業外損益は57億円と前年に比べ9億円改善しました。その結果、経常利益は1,318億円（前年同期比+11.2%）、親会社株主に帰属する四半期純利益は932億円（同+16.5%）となりました。

（百万円）

	前第2四半期連結累計期間 (2018.4.1~2018.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (2019.4.1~2019.9.30)	増減
売上高	541,043	579,438	+38,395
営業利益	125,248	137,573	+12,324
経常利益	118,563	131,848	+13,285
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	80,025	93,224	+13,198

主要セグメント別の概況

（百万円）

売上高	前第2四半期連結累計期間 (2018.4.1~2018.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (2019.4.1~2019.9.30)	増減
不動産賃貸	186,398	193,798	+7,399
不動産販売	237,208	254,894	+17,686
完成工事	80,042	92,116	+12,074
不動産流通	34,827	36,209	+1,382
連結計	541,043	579,438	+38,395

（百万円）

営業利益	前第2四半期連結累計期間 (2018.4.1~2018.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (2019.4.1~2019.9.30)	増減
不動産賃貸	77,186	83,674	+6,488
不動産販売	44,682	46,410	+1,728
完成工事	2,898	6,635	+3,736
不動産流通	10,248	11,122	+874
連結計	125,248	137,573	+12,324

<不動産賃貸事業部門>

既存ビルの賃料上昇継続、5期連続最高益

当第2四半期は、既存ビルの空室率低下と賃料上昇効果に加え、前期竣工の「住友不動産御成門タワー」、「住友不動産麹町ファーストビル」などの通期稼働が業績に寄与した結果、増収増益となり、売上高、営業利益ともに5期連続で過去最高を更新しました。

既存ビル空室率低下、新規ビルのテナント募集順調

既存ビルの空室率は1.7%（前期末2.8%）と引き続き低下しました。また、当第2四半期までに竣工した「住友不動産新宿セントラルパークタワー」、「住友不動産秋葉原駅前ビル」、「住友不動産池袋東ビル」をはじめ、当期竣工予定の新規ビルのテナント募集も、計画を上回るペースで順調に進捗しております。

	前期末 (2019.3月末)	当第2四半期末 (2019.9月末)
既存ビル空室率	2.8%	1.7%

<不動産販売事業部門>

都心タワーが牽引、売上高、営業利益 過去最高

当第2四半期は、「シティタワー銀座東」、「シティタワー恵比寿」などが引渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で4,175戸（前年同期比 82戸）を販売計上しました。計上戸数は減少しましたが、上記の都心タワーマンションを中心に平均価格が上昇した結果、増収増益となり、売上高、営業利益ともに過去最高を更新しました。

マンション契約順調、当期計上予定戸数の9割以上確保

マンションの契約戸数は、2,408戸（前年同期比 253戸）と前年に比べ減少しましたが、第八次中期経営計画の業績目標に沿った販売ペースとしているためであり、第2四半期（7-9月）のみを取り上げると、1,390戸（同+43戸）とプラスに転じております。当期計上予定戸数（5,300戸）に対する契約率は約95%（期首時点80%、前年同期95%）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 (2018.4.1~2018.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (2019.4.1~2019.9.30)	増減
マンション契約戸数	2,661	2,408	253
計上戸数	4,257	4,175	82
マンション・戸建	4,243	4,169	74
宅地	14	6	8
売上高（百万円）	237,208	254,894	+17,686
マンション・戸建	230,633	246,345	+15,712
宅地・その他	6,574	8,548	+1,974

< 完成工事事業部門 >

過去最高業績の更新

当第2四半期は、計上棟数の増加と利益率の改善により増収増益となり、売上高、営業利益ともに過去最高を更新しました。受注棟数は、「新築そっくりさん」事業で3,730棟（前年同期比 1,211棟）、注文住宅事業で1,115棟（同482棟）と前年より減少しましたが、前期までの好調な受注により積み上げた受注残が今後計上される見通しで、通期業績予想に対して計画通りの進捗と判断しております。

	前第2四半期連結累計期間 (2018.4.1～2018.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (2019.4.1～2019.9.30)	増減
受注棟数	6,538	4,845	1,693
新築そっくりさん	4,941	3,730	1,211
注文住宅	1,597	1,115	482
計上棟数	4,523	5,270	+747
新築そっくりさん	3,625	4,302	+677
注文住宅	898	968	+70
売上高（百万円）	72,846	84,119	+11,272
新築そっくりさん	44,570	53,087	+8,517
注文住宅	28,276	31,031	+2,755

< 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19,769件（前年同期比+6.1%）と過去最高を更新しました。その結果、当事業部門の業績は、売上高、営業利益ともに過去最高を更新、増収増益となりました。

	前第2四半期連結累計期間 (2018.4.1～2018.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (2019.4.1～2019.9.30)	増減
仲介件数	18,625	19,769	+1,144
取扱高（百万円）	644,253	666,765	+22,512
取扱単価（百万円）	34.5	33.7	0.8

< 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6,320百万円（前年同期比148百万円）、営業利益692百万円（同 273百万円）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	186,855百万円	(前年同期比 + 28,655百万円)
投資活動によるキャッシュ・フロー	137,050百万円	(前年同期比 58,017百万円)
財務活動によるキャッシュ・フロー	41,184百万円	(前年同期比 + 63,740百万円)

となり、現金及び現金同等物は前連結会計年度末比8,082百万円増加して178,789百万円となりました。

< 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1,318億円と増加したのに加え、マンション引き渡し的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1,868億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1,286億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1,370億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505億円を上回る、合計802億円の社債償還および長期借入金返済を実施しました。その結果、連結有利子負債は3兆3,093億円(前期末比 334億円)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

(1) 中期経営計画を着実に達成、増収増益路線を継続

当社は、3年毎に策定する中期経営計画の達成を最重要課題とし、これを着実に遂行することにより企業価値を高めてまいりました。

バブル崩壊の打撃を克服し過去最高業績の回復を目指した第一次中期経営計画（1997年4月～2001年3月）を皮切りに、これまでに7つの経営計画を遂行、計画毎に所期の目標を着実に達成してまいりました。

2019年3月に終了した「第七次中期経営計画（2016年4月～2019年3月）」は、好況に支えられた六次計画の環境が七次は続かないという見通しに立ちつつも、六次で達成した中計最高業績をさらに更新し、「増収増益路線」を堅持することを目標に掲げてスタートしました。幸い、世界的な好景気に牽引され、国内の景況は年々上向き、東京のオフィスビル賃貸をはじめとする当社の事業環境は総じて良好に推移しました。その結果、3カ年の累計業績は、売上高、営業利益、経常利益の全てにおいて当初の目標を大幅に超過達成するとともに、最終年度の2019年3月期には、売上高は1兆円、経常利益は2千億円の大台をそれぞれ初めて突破し、6期連続で最高業績の更新を達成しました。第七次計画は、当初の想定を上回る利益成長を遂げ、成功裏に終了することができました。

また、2017年6月に、不動産仲介子会社の住友不動産販売㈱を完全子会社化し、親子上場による利益相反のリスクを解消、グループ経営資源の最適配分による中長期的な企業価値向上を推進できる体制を構築するなど、コーポレート・ガバナンスの一層の強化にも取り組んでまいりました。

2019年5月に発表した新しい経営計画「第八次中期経営計画（2019年4月～2022年3月）」では、前七次計画で達成した成長ペースを維持して最高業績の連続更新を第一の目標に掲げるとともに、東京都心において、具体化している開発計画に対する2兆円の賃貸設備投資計画を着実に進め、長期的な収益基盤強化を継続し、引き続き企業価値の向上に全力を尽くしてまいります。

(2) 成長を支えてきた東京都心のオフィスビル賃貸事業と企業価値

当社のこれまでの成長を支えてきた原動力は、東京都心のオフィスビルを中核とした不動産賃貸事業です。営業利益は当社全体の7割近くを占め、まさに、大黒柱として企業価値の根幹を成しております。

当社は、新宿住友ビル（通称三角ビル）が完成した1970年代初頭からおよそ半世紀にわたり、東京都心に特化したオフィスビル開発を推進、事業基盤を拡充してまいりました。これまでにバブル崩壊やリーマンショックなど未曾有の経済危機と、バブル景気や昨今のアベノミクス景気といった様々な環境変化を経てきましたが、当社は首尾一貫して、資産売却による一時的な利益を追わず、開発用地を自ら創り出して建設したビルを、保有賃貸して長期安定的な賃貸収益を蓄積するという経営方針を貫き、継続してまいりました。その結果、現在、東京都心で220棟超、「東京ナンバーワン」を標榜するビルオーナーに成長、2020年3月期の賃貸キャッシュフロー（不動産賃貸事業の営業利益＋減価償却費）は2千億円に達する見通しです。

オフィスビル賃貸事業は、用地取得から商品企画、テナント募集や入居テナントへのサービス、管理に至るまで、総合的な事業遂行能力を必要とします。その中でも、用地取得は最も重要で、当社は、土地を買いまとめたり、地権者の権利関係を調整する再開発の手法で、言わばメーカーのようにビル用地を創り出してきました。加えて、ビル管理やテナント募集でも、自社で行う直接主義を重視し、顧客や現場の実態を的確に把握した上で、常に商品企画の改善や業務の効率化などに鋭意取り組んでまいりました。その結果、高い収益性を実現し、保有不動産の資産価値を高め、企業価値を増大させてきたものと自負しております。2019年3月期の決算短信にて開示した「賃貸等不動産」の含み益は年々蓄積され、2019年3月末時点で約2兆7千億円に達しております。

(3) 買収防衛策の必要性

第八次計画では、延床面積80万坪超（2019年3月末時点賃貸延床152万坪の5割超）の東京都心における新規ビル開発計画を着実に推進することを第二の目標に掲げております。当社は、これらを順次完成、稼働させることにより、さらなる収益基盤の拡大、企業価値の向上、株主利益の増大を目指します。

この大規模な開発計画は、これまで弛まず積み上げてきた多額の先行投資がよいよ収益化するものです。当社がこれまで長期間に亘り、不動産市況や景気の波にさらされることなく、賃貸ビル開発による事業基盤拡充を継続できたのは、安定収益源である賃貸キャッシュフローが常時下支えとなっていたためであり、この先行投資を有利子負債の際限ない増加に頼らず自信を持って実行するには、2千億円規模に拡大した賃貸キャッシュフローの維持拡大が必要です。また、大型の再開発が中心であるため、全件収益化に目途が立つまでには今後6年～7年を要すると見込まれます。

一方、将来の企業価値増大に資する開発計画が成就する前に、保有不動産を売却して含み益をはき出し、一過性の利益を求める短期志向の経営方針を採ることは、結果として、安定収益源の賃貸キャッシュフローを減少させ、開発計画を財務リスクにさらし、当社の企業価値基盤を損なう恐れがないとは申せません。

中長期的な展望に基づき着実な企業価値の向上を目指す当社の経営方針は、このような短期志向とは相容れられませんので、買収を意図する投資家が現れた場合は、十分な情報と時間を確保して議論を尽くし、株主の皆様様に信を問う必要があると考えており、「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）」（以下「本方針」といいます。）による手続きを予め具備しておくことが、株主共同の利益に合致すると判断しております。本方針は、2007年5月17日付当社取締役会決議に基づき導入され、同年6月28日開催の第74期定時株主総会、2010年6月29日開催の第77期定時株主総会、2013年6月27日開催の第80期定時株主総会、2016年6月29日開催の第83期定時株主総会および2019年6月27日開催の第86期定時株主総会において、それぞれの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、2022年6月開催予定の第89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、当社株主の皆様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/uploads/2019.05.16_release_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㈱	住友不動産新宿セントラルパークタワー	東京都新宿区	鉄骨造 地上33階 地下2階	60,093	5,616	32,578	13,368	45,946	2019年8月
住友不動産㈱	住友不動産秋葉原駅前ビル	東京都千代田区	鉄骨造 地上21階 地下2階	20,355 (5,494)	1,798	9,363	9,585	18,948	2019年8月
住友不動産㈱	住友不動産池袋東ビル	東京都豊島区	鉄骨造 地上14階	11,469 (4,915)	1,427	5,297	1,607	6,905	2019年9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 住友不動産秋葉原駅前ビルおよび住友不動産池袋東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
住友不動産御茶ノ水ビル (御茶ノ水計画)	地上11階 地下1階 延床面積 約12,678㎡	6,600	309	2019年3月	2021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6,600百万円については、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】

【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) (2019年9月30日)	提出日現在 発行数(株) (2019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100株であります。
計	476,085,978	476,085,978		

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【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)
2019年7月1日～ 2019年9月30日	-	476,085,978	-	122,805	-	132,742

(5) 【大株主の状況】

2019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	41,952	8.85
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	26,304	5.55
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	10,660	2.25
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	8,885	1.87
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	8,124	1.71
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 5 JP, UNITED KINGDOM	7,751	1.64
大成建設株式会社	東京都新宿区西新宿一丁目25番1号	7,550	1.59
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
計		139,084	29.35

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2019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 2,146,000		
完全議決権株式(その他)	普通株式 473,874,700	4,738,747	
単元未満株式	普通株式 65,278		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		4,738,747	

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式23株が含まれております。

【自己株式等】

2019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	2,146,000		2,146,000	0.45
計		2,146,000		2,146,000	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、当四半期報告書の提出日までの役員の異動は、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
代表取締役会長	高島 準司	2019年9月25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

新役名及び職名		旧役名及び職名		氏名	異動年月日
取締役	会長	取締役	副会長	小野寺 研一	2019年9月30日
取締役	企画本部長 兼経理部長	取締役	管理本部財務部長	尾台 賀幸	2019年11月1日

(4) 異動後の役員の男女別人数及び女性の比率

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2四半期連結会計期間(2019年7月1日から2019年9月30日まで)および第2四半期連結累計期間(2019年4月1日から2019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 (2019年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	172,191	180,259
受取手形及び営業未収入金	21,566	16,508
販売用不動産	390,025	282,612
仕掛販売用不動産	282,594	290,389
未成工事支出金	5,826	12,902
その他のたな卸資産	1 1,455	1 1,302
その他	59,422	49,395
貸倒引当金	72	78
流動資産合計	933,011	833,291
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,378,336	1,434,823
減価償却累計額及び減損損失累計額	519,308	539,290
建物及び構築物(純額)	859,028	895,533
土地	2,523,936	2,553,107
建設仮勘定	139,452	178,838
その他	37,667	38,475
減価償却累計額	29,073	29,918
その他(純額)	8,593	8,556
有形固定資産合計	3,531,010	3,636,035
無形固定資産		
借地権	55,193	55,335
その他	1,557	1,664
無形固定資産合計	56,751	57,000
投資その他の資産		
投資有価証券	478,966	502,525
敷金及び保証金	70,298	70,430
繰延税金資産	17,463	14,651
その他	51,769	39,245
貸倒引当金	9,152	2,084
投資その他の資産合計	609,345	624,768
固定資産合計	4,197,107	4,317,804
資産合計	5,130,118	5,151,095

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	54,937	23,865
短期借入金	25,643	25,178
1年内返済予定の長期借入金	129,618	119,241
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	100,298	30,423
1年内償還予定の社債	40,000	30,000
ノンリコース1年内償還予定社債	2,000	3,000
未払法人税等	29,260	39,631
預り金	61,581	45,962
賞与引当金	5,572	4,427
その他	137,127	144,892
流動負債合計	586,039	466,621
固定負債		
社債	270,000	270,000
ノンリコース社債	37,100	36,100
長期借入金	2,474,327	2,464,924
ノンリコース長期借入金	263,800	330,471
役員退職慰労引当金	40	42
退職給付に係る負債	6,018	6,007
預り敷金及び保証金	228,958	236,238
長期預り金	49,807	46,012
その他	11,924	11,322
固定負債合計	3,341,975	3,401,118
負債合計	3,928,015	3,867,739
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	876,802	962,443
自己株式	4,469	4,471
株主資本合計	1,099,291	1,184,930
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	109,209	106,383
繰延ヘッジ損益	3,971	4,746
為替換算調整勘定	2,352	3,161
退職給付に係る調整累計額	73	50
その他の包括利益累計額合計	102,811	98,425
純資産合計	1,202,103	1,283,355
負債純資産合計	5,130,118	5,151,095

(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2018年4月1日 至2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2019年4月1日 至2019年9月30日)
営業収益	541,043	579,438
営業原価	374,759	397,476
売上総利益	166,283	181,962
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	13,956	14,693
賞与引当金繰入額	691	699
退職給付費用	142	183
広告宣伝費	11,761	12,118
貸倒引当金繰入額	-	35
役員退職慰労引当金繰入額	8	5
その他	14,474	16,652
販売費及び一般管理費合計	41,034	44,388
営業利益	125,248	137,573
営業外収益		
受取利息及び配当金	5,634	6,566
その他	407	124
営業外収益合計	6,042	6,691
営業外費用		
支払利息	10,300	9,692
その他	2,427	2,723
営業外費用合計	12,728	12,416
経常利益	118,563	131,848
特別利益		
固定資産売却益	1	0
投資有価証券売却益	0	-
貸倒引当金戻入額	-	4,824
特別利益合計	1	4,824
特別損失		
固定資産除却損	938	923
固定資産売却損	0	0
投資有価証券評価損	-	801
その他	35	6
特別損失合計	974	1,732
税金等調整前四半期純利益	117,590	134,941
法人税等	37,564	41,717
四半期純利益	80,025	93,224
非支配株主に帰属する四半期純利益	-	-
親会社株主に帰属する四半期純利益	80,025	93,224

【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2018年4月1日 至2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2019年4月1日 至2019年9月30日)
四半期純利益	80,025	93,224
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	12,187	2,826
繰延ヘッジ損益	704	774
為替換算調整勘定	395	808
退職給付に係る調整額	79	23
その他の包括利益合計	12,418	4,386
四半期包括利益	92,443	88,837
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	92,443	88,837
非支配株主に係る四半期包括利益	-	-

(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2018年4月1日 至2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2019年4月1日 至2019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	117,590	134,941
減価償却費	22,600	23,766
貸倒引当金の増減額(は減少)	937	4,828
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	108	21
固定資産売却損益(は益)	1	0
固定資産除却損	938	923
投資有価証券売却損益(は益)	0	-
投資有価証券評価損益(は益)	-	801
受取利息及び受取配当金	5,634	6,566
支払利息	10,300	9,692
売上債権の増減額(は増加)	8,771	5,054
たな卸資産の増減額(は増加)	85,549	92,211
仕入債務の増減額(は減少)	12,365	31,067
前受金の増減額(は減少)	8,739	997
その他	20,726	6,966
小計	197,236	216,987
利息及び配当金の受取額	5,634	6,566
利息の支払額	10,059	9,791
法人税等の支払額	34,611	26,907
営業活動によるキャッシュ・フロー	158,199	186,855
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	78,142	128,687
有形固定資産の売却による収入	130	4,420
投資有価証券の取得による支出	4,473	28,760
投資有価証券の売却及び償還による収入	3	317
敷金及び保証金の差入による支出	647	784
敷金及び保証金の回収による収入	3,642	642
預り敷金及び保証金の返還による支出	5,016	6,163
預り敷金及び保証金の受入による収入	17,232	13,466
共同投資事業出資預託金の受入による収入	794	23
共同投資事業出資預託金の返還による支出	6,695	1,575
その他	5,862	10,050
投資活動によるキャッシュ・フロー	79,032	137,050

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019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）	34,153	465
社債の償還による支出	40,000	10,000
長期借入れによる収入	94,500	50,500
長期借入金の返済による支出	113,333	70,280
ノンリコース長期借入金による収入	-	76,000
ノンリコース長期借入金の返済による支出	4,318	79,204
自己株式の純増減額（は増加）	26	1
配当金の支払額	6,634	7,581
非支配株主への配当金の支払額	0	-
その他	959	152
財務活動によるキャッシュ・フロー	104,925	41,184
現金及び現金同等物に係る換算差額	232	538
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	25,526	8,082
現金及び現金同等物の期首残高	262,045	170,707
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	3,630	-
現金及び現金同等物の四半期末残高	1 240,150	1 178,789

【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 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
<p>連結の範囲の重要な変更</p> <p>第1四半期連結会計期間において、匿名組合プライムクエスト・スリーの営業者であるプライムクエスト・スリー株式会社及び匿名組合プライムクエスト・フォーの営業者であるプライムクエスト・フォー株式会社の全株式を取得し完全子会社化したため、2社を連結の範囲に含め、2匿名組合を連結の範囲から除外しております。</p>

(会計方針の変更)

当第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
<p>収益認識基準の変更</p> <p>当社の連結子会社である住友不動産販売株式会社は、不動産売買仲介手数料について、不動産の引渡し完了した時点で収益を認識しております。ただし、従来は、売買等の契約成立後、不動産の引渡しまでの間に仲介手数料を収受した場合には、仲介手数料を収受した日にその収受額を収益認識しておりましたが、第1四半期連結会計期間より、不動産の引渡し完了した時点において仲介手数料の全額を収益認識する方法に変更しております。</p> <p>この変更は、住友不動産販売株式会社の上場廃止に伴い、当社グループの収益認識の方針に合わせるべく見直しを行った結果、当連結会計年度から開始する当社グループの第八次中期経営計画の策定を契機に、会計方針の変更に伴う業務体制の整備が完了したことによるものであります。</p> <p>当該会計方針の変更は、遡及適用され、前年四半期及び前連結会計年度については遡及適用後の四半期連結財務諸表及び連結財務諸表となっております。</p> <p>この結果、遡及適用を行う前と比べて、前第2四半期連結累計期間の営業収益、売上総利益、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269百万円増加しております。また、前連結会計年度の期首の純資産に累積的影響額が反映されたことにより、利益剰余金の前期首残高は5,298百万円減少しております。</p>

(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 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
<p>税金費用の計算</p> <p>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。</p>

(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 (2019年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
未成業務支出金	1,256百万円	1,078百万円
商品	104 "	139 "
貯蔵品	94 "	83 "
計	1,455百万円	1,302百万円

(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 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
現金及び預金	241,291百万円	180,259百万円
使途制限付信託預金	855 "	884 "
預金期間が3ヵ月超の定期預金	286 "	586 "
現金及び現金同等物	240,150百万円	178,789百万円

(株主資本等関係)

前第2四半期連結累計期間(自 2018年4月1日 至 2018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
2018年6月28日 定時株主総会	普通株式	6,635	14	2018年3月31日	2018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
2018年11月13日 取締役会	普通株式	6,635	14	2018年9月30日	2018年12月5日	利益剰余金

当第2四半期連結累計期間(自 2019年4月1日 至 2019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
2019年6月27日 定時株主総会	普通株式	7,583	16	2019年3月31日	2019年6月28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
2019年11月12日 取締役会	普通株式	7,583	16	2019年9月30日	2019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】

前第2四半期連結累計期間(自 2018年4月1日 至 2018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	34,629	5,821	541,043	-	541,043
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	34,827	6,468	544,944	3,901	541,043
セグメント利益	77,186	44,682	2,898	10,248	965	135,980	10,732	125,248

(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。

当第2四半期連結累計期間(自 2019年4月1日 至 2019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	191,907	254,764	90,929	36,085	5,751	579,438	-	579,438
セグメント間の 内部売上高又は振替高	1,891	130	1,187	124	569	3,901	3,901	-
計	193,798	254,894	92,116	36,209	6,320	583,339	3,901	579,438
セグメント利益	83,674	46,410	6,635	11,122	692	148,534	10,961	137,573

(注)1 セグメント利益の調整額 10,961百万円は、セグメント間取引消去 34百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 10,926百万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不動産売買仲介手数料の収益認識に係る会計処理を変更したため、事業セグメントの利益又は損失の測定方法を同様に変更しております。

当該変更は遡及適用され、前第2四半期連結累計期間については遡及適用後のセグメント情報となっております。

(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 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
1株当たり四半期純利益	168.85円	196.70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)	80,025	93,224
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)	80,025	93,224
普通株式の期中平均株式数(千株)	473,944	473,940

(注)1 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。

(注)2 (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における会計方針の変更は遡及適用され、前第2四半期連結累計期間については、遡及適用後の1株当たり四半期純利益となっております。

(重要な後発事象)

(共通支配下の取引等)

(連結子会社の吸収合併)

当社は、2019年8月13日開催の取締役会において、当社の連結子会社であるプライムクエスト・スリー株式会社並びにプライムクエスト・フォー株式会社を吸収合併することを決議し、同日付で合併契約を締結し、2019年10月1日付で吸収合併いたしました。

1. 企業結合の概要

(1) 被結合企業の名称及び事業の内容

被結合企業の名称：プライムクエスト・スリー株式会社、プライムクエスト・フォー株式会社

事業の内容： 不動産賃貸業

(2) 企業結合日

2019年10月1日

(3) 企業結合の法的形式

当社を吸収合併存続会社とし、プライムクエスト・スリー株式会社並びにプライムクエスト・フォー株式会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併方式であります。

(4) 結合後企業の名称

変更はありません。

(5) 企業結合の目的

プライムクエスト・スリー株式会社並びにプライムクエスト・フォー株式会社は共同で新宿住友ビルの信託受益権を100%所有しており、当社連結グループの組織の簡素化を図ることを目的としております。

2. 実施する会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成31年1月16日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成31年1月16日)に基づき、共通支配下の取引として会計処理を行う予定であります。

2 【その他】

中間配当

2019年11月12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.....	7,583百万円
1株当たりの金額.....	16円
支払請求の効力発生日および支払開始日.....	2019年12月5日

(注) 2019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

2019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	前	野	充	次	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2019年4月1日から2020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（2019年7月1日から2019年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（2019年4月1日から2019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2019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。