

【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28年11月14日

【四半期会計期間】 第84期第2四半期(自平成28年7月1日至平成28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83期 第2四半期 連結累計期間	第84期 第2四半期 連結累計期間	第83期
会計期間	自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日	自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日	自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日
営業収益 (百万円)	361,393	469,676	854,964
経常利益 (百万円)	73,297	87,840	148,424
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (百万円)	47,157	59,184	87,797
四半期包括利益又は 包括利益 (百万円)	33,088	54,681	71,009
純資産額 (百万円)	884,933	966,222	917,277
総資産額 (百万円)	4,544,910	4,751,535	4,675,914
1株当たり四半期 (当期)純利益金額 (円)	99.49	124.87	185.23
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 (%)	18.9	19.7	19.0
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	34,693	40,536	96,107
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	32,178	70,087	105,384
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	41,723	110,095	44,980
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高 (百万円)	125,423	263,800	185,989

回次	第83期 第2四半期 連結会計期間	第84期 第2四半期 連結会計期間
会計期間	自 平成27年7月1日 至 平成27年9月30日	自 平成28年7月1日 至 平成28年9月30日
1株当たり四半期純利益 金額 (円)	49.41	54.89

- (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

売上、利益とも過去最高更新

当第2四半期の経営成績は下表の通りで、2期連続で増収増益を達成するとともに、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上半期の過去最高を更新しました。

主力の不動産賃貸事業が牽引、不動産販売事業も増収増益

部門別では、東京のオフィスビル中心の不動産賃貸事業が引き続き業績を牽引したほか、大規模物件を中心に分譲マンションの引渡し戸数が大幅に増加した不動産販売事業と不動産流通事業が増収増益を達成しました。その結果、営業収益は4,696億円（前年同期比+30.0%）、営業利益は975億円（同+15.1%）となりました。

支払利息が減少、経常増益に寄与

低金利下で支払利息が減少、営業外損益は前期比17億円の改善となり、経常増益に寄与しました。その結果、経常利益は878億円（前年同期比+19.8%）、親会社株主に帰属する四半期純利益は591億円（同+25.5%）となりました。

（百万円）

	前第2四半期連結累計期間 (27.4.1~27.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (28.4.1~28.9.30)	増減
営業収益	361,393	469,676	+108,283
営業利益	84,731	97,554	+12,822
経常利益	73,297	87,840	+14,542
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	47,157	59,184	+12,026

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 (27.4.1~27.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (28.4.1~28.9.30)	増減
不動産賃貸	152,270	167,419	+15,149
不動産販売	102,450	189,190	+86,739
完成工事	74,186	80,777	+6,591
不動産流通	28,895	30,729	+1,833
連結計	361,393	469,676	+108,283

（百万円）

営業利益	前第2四半期連結累計期間 (27.4.1~27.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (28.4.1~28.9.30)	増減
不動産賃貸	59,451	65,390	+5,938
不動産販売	21,611	30,108	+8,496
完成工事	2,576	2,447	128
不動産流通	7,826	8,186	+359
連結計	84,731	97,554	+12,822

<不動産賃貸事業部門>

新規ビル通期稼働の寄与が本格化、増収増益

当第2四半期は、既存ビルの空室率改善と賃料上昇効果に加え、前期に竣工した「東京日本橋タワー」、「住友不動産三田ビル」などの通期稼働による業績寄与が本格化し、増収増益となりました。

既存ビル空室率の改善継続、新規ビルのテナント募集順調

東京のオフィスビル市場では、館内増床、拡張移転などのテナント需要が堅調に推移、当社既存ビルの空室率は4.4%（前期末4.7%）と、改善傾向が継続しました。

また、本年10月にグランドオープンした「住友不動産六本木グランドタワー」をはじめ、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 (27.9月末)	前期末 (28.3月末)	当第2四半期末 (28.9月末)
既存ビル空室率	4.8%	4.7%	4.4%

<不動産販売事業部門>

大規模マンションが業績を牽引、増収増益

当第2四半期は、前第4四半期に竣工した大規模物件「ドウ・トゥール キャナル&スパ（晴海）」、「シティタワー金町」、「シティタワー武蔵小杉」などの引渡しが進捗したのに加え、「シティテラス平井」、「シティテラス大森西」、「シティハウス神宮北参道」などが引渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で3,559戸（前年同期比+1,570戸）を販売計上しました。その結果、計上戸数が大幅に増加、増収増益となりました。

マンション契約過去最高3,241戸、高水準継続

マンションの契約戸数は、第2四半期（7-9月）1,708戸、上半期3,241戸と、ともに過去最高を更新、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（5,000戸）に対する契約率は約95%（期首時点60%、前年同期85%）となりました。低金利下で消費者の購入意欲は依然底堅く、モデルルームへの来場数は高水準で推移しております。

	前第2四半期連結累計期間 (27.4.1～27.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (28.4.1～28.9.30)	増減
マンション契約戸数	2,839	3,241	+402
計上戸数	1,989	3,559	+1,570
マンション・戸建	1,950	3,525	+1,575
宅地	39	34	5
売上高（百万円）	102,450	189,190	+86,739
マンション・戸建	97,443	183,423	+85,980
宅地	3,661	3,515	146
その他	1,345	2,250	+905

< 完成工事事業部門 >

受注棟数高水準、下半期に計上増加

当第2四半期の受注棟数は、「新築そっくりさん」事業で4,561棟（前年同期比+0.4%）、注文住宅事業で1,350棟（同 4.2%）と、ともに高水準ではあるものの、概ね前年並みで推移しました。その結果、当事業部門の業績は、計上棟数、売上高が前年同期比プラスとなり増収を確保したものの、事業規模拡大にともなう費用増をカバーできず、営業微減益となりました。

	前第2四半期連結累計期間 (27.4.1～27.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (28.4.1～28.9.30)	増減
受注棟数	5,954	5,911	43
新築そっくりさん	4,545	4,561	+16
注文住宅	1,409	1,350	59
計上棟数	4,256	4,594	+338
新築そっくりさん	3,414	3,667	+253
注文住宅	842	927	+85
売上高（百万円）	68,243	73,289	+5,046
新築そっくりさん	42,774	44,626	+1,852
注文住宅	25,468	28,662	+3,194

< 不動産流通事業部門 >

取扱単価上昇継続、増収増益

住友不動産販売株式が担当する当事業部門の第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17,942件（前年同期比 1.0%）と、ほぼ前年並みにとどまりましたが、取扱単価の上昇が継続した結果、取扱高は5,592億円（同+7.4%）と過去最高を更新、増収増益となりました。

	前第2四半期連結累計期間 (27.4.1～27.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (28.4.1～28.9.30)	増減
仲介件数	18,123	17,942	181
取扱高（百万円）	520,766	559,234	+38,468
取扱単価（百万円）	28.7	31.1	+2.4

< 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6,044百万円（前年同期比832百万円）、営業利益858百万円（同 206百万円）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	40,536百万円（前年同期比 +75,229百万円）
投資活動によるキャッシュ・フロー	70,087百万円（前年同期比 37,908百万円）
財務活動によるキャッシュ・フロー	110,095百万円（前年同期比 +68,371百万円）

となり、現金及び現金同等物は前連結会計年度末比77,811百万円増加して263,800百万円となりました。

< 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878億円となりましたが、法人税等を支払った結果、営業キャッシュ・フローは405億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713億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700億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1,561億円を上回る2,815億円の社債発行および長期借入れを実施し、差引33億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52億円返済（償還）しました。その結果、有利子負債は差引1,168億円増加しました。

(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、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、その有効期間は平成31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/1605_0002/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

当第2四半期連結累計期間において、「主要な設備の状況」に重要な変更はありません。

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) (平成28年9月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成28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28年7月1日～ 平成28年9月30日	-	476,085,978	-	122,805	-	132,742

(6) 【大株主の状況】

平成28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	27,633	5.80
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	25,669	5.39
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	10,790	2.27
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	10,363	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 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.	6,526	1.37
株式会社住友倉庫	大阪府大阪市北区中之島三丁目2番18号	6,130	1.29
計		120,870	25.39

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成28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 2,111,000		
完全議決権株式(その他)	普通株式 472,834,000	472,834	
単元未満株式	普通株式 1,140,978		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		472,834	

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式680株が含まれております。

【自己株式等】

平成28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	2,111,000		2,111,000	0.44
計		2,111,000		2,111,000	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
取締役	住宅再生事業本部長	取締役	住宅分譲事業本部長	加藤 宏史	平成28年9月8日
取締役	住宅分譲事業本部長	取締役	住宅分譲業本部 副本部長	青木 斗益	平成28年9月8日
取締役	管理本部 人材開発部長	取締役	住宅再生事業本部長 兼 リフォーム事業部長	伊藤 公二	平成28年9月8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2四半期連結会計期間(平成28年7月1日から平成28年9月30日まで)および第2四半期連結累計期間(平成28年4月1日から平成28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28年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成28年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	187,233	265,168
受取手形及び営業未収入金	19,664	13,388
販売用不動産	311,305	268,834
仕掛販売用不動産	535,399	553,542
未成工事支出金	7,276	13,327
その他のたな卸資産	1 1,833	1 2,538
繰延税金資産	13,638	13,169
その他	45,884	41,738
貸倒引当金	47	41
流動資産合計	1,122,189	1,171,666
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,039,019	1,052,367
減価償却累計額	411,232	427,710
建物及び構築物(純額)	627,787	624,656
土地	2,317,729	2,325,684
建設仮勘定	36,447	51,464
その他	31,890	31,575
減価償却累計額	25,272	25,264
その他(純額)	6,618	6,310
有形固定資産合計	2,988,583	3,008,116
無形固定資産		
借地権	50,705	50,861
その他	1,012	1,085
無形固定資産合計	51,718	51,946
投資その他の資産		
投資有価証券	355,698	361,674
敷金及び保証金	103,980	102,350
繰延税金資産	12,684	12,401
その他	50,860	53,131
貸倒引当金	9,800	9,752
投資その他の資産合計	513,423	519,805
固定資産合計	3,553,725	3,579,869
資産合計	4,675,914	4,751,535

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成28年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	54,316	18,070
短期借入金	78,718	75,418
1年内返済予定の長期借入金	296,737	286,477
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	105,504	36,874
1年内償還予定の社債	20,000	40,000
ノンリコース1年内償還予定社債	16,460	6,000
未払法人税等	30,046	27,629
預り金	71,619	64,402
賞与引当金	4,216	4,034
その他	154,796	112,790
流動負債合計	832,414	671,696
固定負債		
社債	400,000	380,000
ノンリコース社債	24,600	33,100
長期借入金	1,944,819	2,080,473
ノンリコース長期借入金	272,063	337,386
役員退職慰労引当金	141	148
退職給付に係る負債	6,081	6,075
預り敷金及び保証金	181,497	189,683
長期預り金	68,302	57,942
その他	28,718	28,806
固定負債合計	2,926,223	3,113,615
負債合計	3,758,637	3,785,312
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	132,748	132,748
利益剰余金	569,740	623,710
自己株式	4,335	4,349
株主資本合計	820,958	874,915
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	72,261	70,948
繰延ヘッジ損益	4,247	4,773
為替換算調整勘定	509	4,037
退職給付に係る調整累計額	364	182
その他の包括利益累計額合計	67,140	61,955
非支配株主持分	29,177	29,352
純資産合計	917,277	966,222
負債純資産合計	4,675,914	4,751,535

(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27年4月1日 至平成27年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)
営業収益	361,393	469,676
営業原価	248,065	337,992
売上総利益	113,327	131,684
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	12,009	12,679
賞与引当金繰入額	725	692
退職給付費用	49	254
広告宣伝費	6,147	8,737
貸倒引当金繰入額	1	2
役員退職慰労引当金繰入額	11	8
その他	9,750	11,755
販売費及び一般管理費合計	28,595	34,130
営業利益	84,731	97,554
営業外収益		
受取利息及び配当金	3,035	3,732
その他	462	320
営業外収益合計	3,497	4,052
営業外費用		
支払利息	12,421	11,119
その他	2,511	2,647
営業外費用合計	14,932	13,766
経常利益	73,297	87,840
特別利益		
固定資産売却益	90	-
投資有価証券売却益	86	36
特別利益合計	176	36
特別損失		
固定資産除却損	800	211
固定資産売却損	-	3
投資有価証券評価損	270	-
その他	4	5
特別損失合計	1,076	220
税金等調整前四半期純利益	72,397	87,656
法人税等	23,898	27,037
四半期純利益	48,499	60,619
非支配株主に帰属する四半期純利益	1,341	1,435
親会社株主に帰属する四半期純利益	47,157	59,184

【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27年4月1日 至平成27年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)
四半期純利益	48,499	60,619
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	15,806	1,317
繰延ヘッジ損益	49	480
為替換算調整勘定	565	4,374
退職給付に係る調整額	119	235
その他の包括利益合計	15,410	5,937
四半期包括利益	33,088	54,681
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	31,640	53,998
非支配株主に係る四半期包括利益	1,447	682

(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27年4月1日 至平成27年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28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	72,397	87,656
減価償却費	16,911	18,578
貸倒引当金の増減額（は減少）	117	53
退職給付に係る負債の増減額（は減少）	251	335
固定資産売却損益（は益）	90	3
固定資産除却損	800	211
投資有価証券売却損益（は益）	86	36
投資有価証券評価損益（は益）	270	-
受取利息及び受取配当金	3,035	3,732
支払利息	12,421	11,119
売上債権の増減額（は増加）	13,660	6,220
たな卸資産の増減額（は増加）	59,275	16,123
仕入債務の増減額（は減少）	44,104	36,216
前受金の増減額（は減少）	10,518	3,422
その他	18,520	18,891
小計	1,499	77,895
利息及び配当金の受取額	3,035	3,732
利息の支払額	12,644	11,654
法人税等の支払額	26,583	29,436
営業活動によるキャッシュ・フロー	34,693	40,536
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	42,232	71,399
有形固定資産の売却による収入	304	0
投資有価証券の取得による支出	7,617	8,102
投資有価証券の売却及び償還による収入	583	232
敷金及び保証金の差入による支出	995	414
敷金及び保証金の回収による収入	3,067	2,026
預り敷金及び保証金の返還による支出	4,703	5,683
預り敷金及び保証金の受入による収入	8,441	13,879
共同投資事業出資預託金の受入による収入	721	895
共同投資事業出資預託金の返還による支出	1,359	140
その他	11,612	1,380
投資活動によるキャッシュ・フロー	32,178	70,087

(単位：百万円)

	前第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)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28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）	13,182	3,300
社債の発行による収入	40,000	20,000
社債の償還による支出	40,000	20,000
ノンリコース社債の発行による収入	3,500	8,500
ノンリコース社債の償還による支出	6,684	10,460
長期借入れによる収入	275,500	261,500
長期借入金の返済による支出	127,286	136,106
ノンリコース長期借入金による収入	26,900	70,500
ノンリコース長期借入金の返済による支出	44,323	73,807
自己株式の純増減額（は増加）	63	14
配当金の支払額	4,961	5,214
非支配株主への配当金の支払額	508	507
その他	67,167	995
財務活動によるキャッシュ・フロー	41,723	110,095
現金及び現金同等物に係る換算差額	412	2,733
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	24,735	77,811
現金及び現金同等物の期首残高	150,264	185,989
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	1 125,423	1 263,800

【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28年4月1日 至 平成28年9月30日)
連結の範囲の重要な変更 当第2四半期連結会計期間より、新たに設立した泉青山ビル株式会社を連結の範囲に含めております。

(会計方針の変更等)

当第2四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)
(会計方針の変更) 法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を第1四半期連結会計期間に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。 なお、当第2四半期連結累計期間において、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28年4月1日 至 平成28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28年4月1日 至 平成28年9月30日)
「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を第1四半期連結会計期間から適用しております。

(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28年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成28年9月30日)
未成業務支出金	1,639百万円	2,390百万円
商品	85 "	84 "
貯蔵品	108 "	62 "
計	1,833百万円	2,538百万円

(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27年4月1日 至平成27年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)
現金及び預金	126,640百万円	265,168百万円
使途制限付信託預金	981 "	1,132 "
預金期間が3ヵ月超の定期預金	236 "	236 "
現金及び現金同等物	125,423百万円	263,800百万円

(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

当第2四半期連結累計期間(自平成28年4月1日至平成28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28年6月29日 定時株主総会	普通株式	5,213	11	平成28年3月31日	平成28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28年11月14日 取締役会	普通株式	5,213	11	平成28年9月30日	平成28年12月6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。

当第2四半期連結累計期間(自平成28年4月1日至平成28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	165,418	189,078	79,262	30,204	5,713	469,676	-	469,676
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	2,001	112	1,515	524	331	4,484	4,484	-
計	167,419	189,190	80,777	30,729	6,044	474,160	4,484	469,676
セグメント利益	65,390	30,108	2,447	8,186	858	106,991	9,436	97,554

(注)1 セグメント利益の調整額 9,436百万円は、セグメント間取引消去 122百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 9,313百万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27年4月1日 至平成27年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)
1株当たり四半期純利益金額	99.49円	124.87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)	47,157	59,184
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)	47,157	59,184
普通株式の期中平均株式数(千株)	473,993	473,976

(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28年11月14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28年12月6日

(注) 平成28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28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28年4月1日から平成29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28年7月1日から平成28年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成28年4月1日から平成28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28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。