

【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31年2月14日

【四半期会計期間】 第86期第3四半期(自平成30年10月1日至平成30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 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3四半期 連結累計期間	第86期 第3四半期 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12月31日	自 平成30年4月1日 至 平成30年12月31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)	707,764	762,277	948,402
経常利益	(百万円)	156,942	165,083	186,870
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益	(百万円)	108,295	98,963	119,731
四半期包括利益又は 包括利益	(百万円)	173,043	60,754	154,088
純資産額	(百万円)	1,133,921	1,162,376	1,114,975
総資産額	(百万円)	5,056,432	4,987,447	5,167,198
1株当たり四半期 (当期)純利益	(円)	228.49	208.81	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	(%)	22.4	23.3	21.6

回次		第85期 第3四半期 連結会計期間	第86期 第3四半期 連結会計期間
会計期間		自 平成29年10月1日 至 平成29年12月31日	自 平成30年10月1日 至 平成30年12月31日
1株当たり四半期純利益	(円)	72.34	40.35

- (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3四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3四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、経常利益が3期連続で過去最高を更新、通期での6期連続最高業績更新に向け、計画をやや上回り順調に推移しております。

主力のビル賃貸が牽引、主要4事業すべてで増収増益

部門別では、主要4事業すべてで増収増益を達成しました。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、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とともに業績を牽引しました。また、受注好調な完成工事業が2割を超える増益となりました。その結果、売上高は7,622億円（前年同期比+7.7%）、営業利益は1,745億円（同+5.1%）となりました。

経常利益、純利益ともに順調な進捗

営業外損益は前年並の94億円、経常利益は1,650億円（前年同期比+5.2%）となりました。一方、前期では第4四半期に計上したグループ資産健全化のための特別損失を、当期は当第3四半期に前倒しで123億円計上した結果、親会社株主に帰属する四半期純利益は989億円（同8.6%）となりました。

（百万円）

	前第3四半期連結累計期間 (29.4.1～29.12.31)	当第3四半期連結累計期間 (30.4.1～30.12.31)	増減
売上高	707,764	762,277	+54,512
営業利益	166,093	174,561	+8,468
経常利益	156,942	165,083	+8,141
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	108,295	98,963	9,331

主要セグメント別の概況

（百万円）

売上高	前第3四半期連結累計期間 (29.4.1～29.12.31)	当第3四半期連結累計期間 (30.4.1～30.12.31)	増減
不動産賃貸	261,958	282,003	+20,045
不動産販売	252,700	281,271	+28,571
完成工事	139,015	142,118	+3,103
不動産流通	50,128	52,900	+2,772
連結計	707,764	762,277	+54,512

（百万円）

営業利益	前第3四半期連結累計期間 (29.4.1～29.12.31)	当第3四半期連結累計期間 (30.4.1～30.12.31)	増減
不動産賃貸	112,076	115,941	+3,864
不動産販売	43,191	46,499	+3,307
完成工事	8,760	10,745	+1,985
不動産流通	15,228	15,597	+368
連結計	166,093	174,561	+8,468

<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3四半期は、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達成、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4.2%（前期末4.9%）と引き続き改善し、当期末3%台は確実な状況となりました。また、当第3四半期までに竣工済の「住友不動産麹町ファーストビル」、「住友不動産御成門タワー」、「住友不動産秋葉原北ビル」、当期竣工予定の「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3四半期末 (30.12月末)
既存ビル空室率	4.9%	4.2%

<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3四半期は、「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5,053戸（前年同期比+426戸）を販売計上しました。その結果、計上戸数、売上高、営業利益のすべてにおいて第3四半期として3期連続で過去最高を更新、増収増益となりました。

マンション契約順調、当期計上分を確保

当第3四半期のマンション契約戸数は、3,764戸（前年同期比-2,007戸）と新規発売が集中した前年に比べ減少しましたが、当期業績予想に対する契約はすでに確保済みとなったほか、翌期計上予定分も3,000戸超に達し極めて順調に推移しているため、契約ペースは当初計画にかかわらず抑制しております。

	前第3四半期連結累計期間 (29.4.1~29.12.31)	当第3四半期連結累計期間 (30.4.1~30.12.31)	増減
マンション契約戸数	5,771	3,764	2,007
計上戸数	4,627	5,053	+426
マンション・戸建	4,615	5,035	+420
宅地	12	18	+6
売上高（百万円）	252,700	281,271	+28,571
マンション・戸建	243,997	273,890	+29,893
宅地・その他	8,703	7,380	1,322

< 完成工事業部門 >

受注棟数過去最高、増収増益で計画通りの進捗

当第3四半期の受注棟数は、「新築そっくりさん」事業で7,511棟（前年同期比+441棟）、注文住宅事業で2,263棟（同+138棟）と、第3四半期としていずれも過去最高を更新しました。計上棟数は微減となりましたが、一棟当たり単価の上昇により当事業部門の業績は増収増益となり、2割を超える営業増益率を達成しました。

	前第3四半期連結累計期間 (29.4.1~29.12.31)	当第3四半期連結累計期間 (30.4.1~30.12.31)	増減
受注棟数	9,195	9,774	+579
新築そっくりさん	7,070	7,511	+441
注文住宅	2,125	2,263	+138
計上棟数	8,115	8,027	88
新築そっくりさん	6,409	6,359	50
注文住宅	1,706	1,668	38
売上高（百万円）	129,506	132,484	+2,977
新築そっくりさん	77,528	79,188	+1,660
注文住宅	51,978	53,295	+1,316

< 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3四半期は、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28,089件（前年同期比+0.8%）と過去最高を更新、取扱単価も上昇しました。その結果、仲介件数、売上高、営業利益のすべてにおいて第3四半期として過去最高を更新、増収増益となりました。

	前第3四半期連結累計期間 (29.4.1~29.12.31)	当第3四半期連結累計期間 (30.4.1~30.12.31)	増減
仲介件数	27,873	28,089	+216
取扱高（百万円）	941,580	993,448	+51,867
取扱単価（百万円）	33.7	35.3	+1.5

< 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9,761百万円（前年同期比+34百万円）、営業利益1,394百万円（同+38百万円）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、その有効期間は本年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。

(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

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3四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 麹町ファーストビル	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
住友不動産㈱	住友不動産 ふくおか半蔵門ビル	東京都 千代田区	鉄骨造 地上7階 地下1階	10,978 (701)	-	5,387	-	5,387	平成30年10月
住友不動産㈱	住友不動産秋葉原北ビル	東京都 台東区	鉄骨造 地上10階	11,596	1,698	5,971	5,076	11,048	平成30年11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 住友不動産ふくおか半蔵門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、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】

【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30年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成31年2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		

(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)
平成30年10月1日～ 平成30年12月31日	-	476,085,978	-	122,805	-	132,742

(5) 【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。

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成30年12月31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 2,145,600		
完全議決権株式(その他)	普通株式 473,873,400	4,738,734	
単元未満株式	普通株式 66,978		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		4,738,734	

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式46株が含まれております。

【自己株式等】

平成30年12月31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	2,145,600		2,145,600	0.45
計		2,145,600		2,145,600	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、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
社外取締役	米倉 弘昌	平成30年11月16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

該当事項はありません。

(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3四半期連結会計期間(平成30年10月1日から平成30年12月31日まで)および第3四半期連結累計期間(平成30年4月1日から平成30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30年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成30年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	263,209	147,521
受取手形及び営業未収入金	23,772	13,744
販売用不動産	380,735	286,970
仕掛販売用不動産	395,730	401,200
未成工事支出金	5,014	13,591
その他のたな卸資産	1,826	1,757
その他	55,893	64,345
貸倒引当金	66	60
流動資産合計	1,126,118	929,070
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,287,334	1,330,745
減価償却累計額及び減損損失累計額	483,280	508,714
建物及び構築物(純額)	804,054	822,031
土地	2,464,160	2,472,013
建設仮勘定	94,397	129,706
その他	35,353	36,464
減価償却累計額	27,613	28,483
その他(純額)	7,740	7,980
有形固定資産合計	3,370,353	3,431,731
無形固定資産		
借地権	53,343	55,241
その他	1,408	1,537
無形固定資産合計	54,752	56,779
投資その他の資産		
投資有価証券	487,693	442,916
敷金及び保証金	71,063	70,873
繰延税金資産	14,294	12,959
その他	52,390	51,657
貸倒引当金	9,468	8,542
投資その他の資産合計	615,974	569,865
固定資産合計	4,041,080	4,058,376
資産合計	5,167,198	4,987,447

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成30年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成30年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	28,750	26,714
短期借入金	61,416	30,203
1年内返済予定の長期借入金	215,751	131,792
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	44,510	89,893
1年内償還予定の社債	60,000	10,000
ノンリコース1年内償還予定社債	4,900	1,000
未払法人税等	34,198	19,050
預り金	60,381	39,138
賞与引当金	5,283	1,161
その他	153,388	131,605
流動負債合計	668,579	480,558
固定負債		
社債	310,000	300,000
ノンリコース社債	34,200	38,100
長期借入金	2,415,645	2,439,931
ノンリコース長期借入金	327,089	276,269
役員退職慰労引当金	64	54
退職給付に係る負債	5,965	5,974
預り敷金及び保証金	207,823	224,980
長期預り金	59,390	51,224
その他	23,465	7,977
固定負債合計	3,383,644	3,344,511
負債合計	4,052,223	3,825,070
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	850,961
自己株式	4,443	4,468
株主資本合計	987,841	1,073,451
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	93,711
繰延ヘッジ損益	2,048	3,083
為替換算調整勘定	2,092	1,744
退職給付に係る調整累計額	159	40
その他の包括利益累計額合計	127,133	88,925
純資産合計	1,114,975	1,162,376
負債純資産合計	5,167,198	4,987,447

(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29年4月1日 至平成29年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年12月31日)
営業収益	707,764	762,277
営業原価	485,869	526,935
売上総利益	221,894	235,341
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	21,576	22,801
賞与引当金繰入額	21	23
退職給付費用	281	158
広告宣伝費	14,238	16,862
貸倒引当金繰入額	12	-
役員退職慰労引当金繰入額	12	11
その他	19,658	20,922
販売費及び一般管理費合計	55,800	60,779
営業利益	166,093	174,561
営業外収益		
受取利息及び配当金	7,974	9,526
その他	1,656	473
営業外収益合計	9,631	10,000
営業外費用		
支払利息	15,371	15,330
その他	3,411	4,148
営業外費用合計	18,782	19,478
経常利益	156,942	165,083
特別利益		
固定資産売却益	37	16
投資有価証券売却益	723	0
その他	70	-
特別利益合計	831	17
特別損失		
固定資産除却損	508	1,132
固定資産売却損	215	3,723
投資有価証券評価損	-	832
投資有価証券売却損	47	-
減損損失	-	8,575
その他	18	67
特別損失合計	789	14,332
税金等調整前四半期純利益	156,985	150,768
法人税等	47,895	51,804
四半期純利益	109,089	98,963
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	108,295	98,963

【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29年4月1日 至平成29年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年12月31日)
四半期純利益	109,089	98,963
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	64,507	37,403
繰延ヘッジ損益	401	1,034
為替換算調整勘定	979	348
退職給付に係る調整額	23	118
その他の包括利益合計	63,953	38,208
四半期包括利益	173,043	60,754
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	172,447	60,754
非支配株主に係る四半期包括利益	595	-

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

当第3四半期連結累計期間 (自 平成30年4月1日 至 平成30年12月31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3四半期連結累計期間 (自 平成30年4月1日 至 平成30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。

(追加情報)

当第3四半期連結累計期間 (自 平成30年4月1日 至 平成30年12月31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29年4月1日 至 平成29年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成30年4月1日 至 平成30年12月31日)
減価償却費	30,741百万円	34,146百万円

(株主資本等関係)

前第3四半期連結累計期間(自 平成29年4月1日 至 平成29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
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

2. 基準日が第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。

3. 株主資本の金額の著しい変動

当社は、第3四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3四半期連結累計期間において資本剰余金が28,594百万円減少し、第3四半期連結会計期間末において資本剰余金が104,153百万円となっております。

当第3四半期連結累計期間(自 平成30年4月1日 至 平成30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
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

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29年4月1日 至 平成29年12月31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	259,227	252,560	137,270	49,887	8,817	707,764	-	707,764
セグメント間の内部 売上高又は振替高	2,730	140	1,745	241	908	5,765	5,765	-
計	261,958	252,700	139,015	50,128	9,726	713,529	5,765	707,764
セグメント利益	112,076	43,191	8,760	15,228	1,356	180,613	14,519	166,093

(注)1 セグメント利益の調整額 14,519百万円は、セグメント間取引消去 164百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 14,355百万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. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

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30年4月1日 至 平成30年12月31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	279,219	281,120	140,622	52,567	8,746	762,277	-	762,277
セグメント間の内部 売上高又は振替高	2,784	151	1,495	333	1,015	5,779	5,779	-
計	282,003	281,271	142,118	52,900	9,761	768,056	5,779	762,277
セグメント利益	115,941	46,499	10,745	15,597	1,394	190,178	15,616	174,561

(注)1 セグメント利益の調整額 15,616百万円は、セグメント間取引消去 48百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 15,568百万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. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(固定資産に係る重要な減損損失)

不動産賃貸セグメントにおいて、賃貸資産について減損損失を認識いたしました。

なお、当該減損損失の計上額は、当第3四半期連結累計期間においては8,575百万円であります。

(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3四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年12月31日)
1株当たり四半期純利益	228.49円	208.81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)	108,295	98,963
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)	108,295	98,963
普通株式の期中平均株式数(千株)	473,958	473,942

(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、次のとおり決定いたしました。

中間配当による配当金の総額.....	6,635百万円
1株当たりの金額.....	14円
支払請求権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31年 2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3四半期連結会計期間（平成30年10月1日から平成30年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成30年4月1日から平成30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30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。