

【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20年8月14日

【四半期会計期間】 第76期第1四半期(自平成20年4月1日至平成20年6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 小野寺研一

【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】 執行役員経理部長 伊庭卓司

【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】 執行役員経理部長 伊庭卓司

【縦覧に供する場所】 住友不動産株式会社総務本部総務部(大阪)

(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)

株式会社大阪証券取引所

(大阪市中央区北浜一丁目8番16号)

(注) 上記の総務本部総務部(大阪)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】

連結経営指標等

回次		第76期 第1四半期連結 累計(会計)期間	第75期
会計期間		自 平成20年 4月 1日 至 平成20年 6月30日	自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日
営業収益	(百万円)	163,031	691,928
経常利益	(百万円)	33,711	125,176
四半期(当期)純利益	(百万円)	12,105	63,132
純資産額	(百万円)	457,285	447,335
総資産額	(百万円)	2,914,505	2,894,003
1株当たり純資産額	(円)	923.52	900.57
1株当たり四半期 (当期)純利益	(円)	25.51	133.00
潜在株式調整後 1株当たり四半期 (当期)純利益	(円)	22.57	131.86
自己資本比率	(%)	15.0	14.8
営業活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	58,493	19,448
投資活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	49,693	138,774
財務活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	64,523	144,730
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高	(百万円)	71,244	116,535
従業員数	(名)	9,447	8,738

(注) 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2 【事業の内容】

当第1四半期連結会計期間において、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。

3 【関係会社の状況】

当第1四半期連結会計期間における、連結子会社の異動は以下のとおりです。

(1) 新規

重要性が増したため、以下の会社を連結子会社といたしました。

名称	住所	資本金 (百万 円)	主要な 事業内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容	
					営業上の取引	当社関係者/全取締役
住友不動産ヴィラフォンテーヌ(株)	東京都新宿区	50	不動産賃貸	100	ホテルの賃貸等	1/1
エス・エフ・レジデンシャル(有)	東京都新宿区	9	不動産販売	100	土地・建物の管理等	1/1

(注) 1 主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。

2 関係内容の（当社関係者 / 全取締役）の欄は、各社の取締役に占める当社関係者の人数を記載しております。

なお、当社関係者は、当社従業員であります。

(2) 除外

新宿住友ビルの管理を行っておりました新宿住友ビル管理(株)は、当該会社の資産、営業収益等からみて、連結の範囲から除いても当社の企業集団の財政状態及び経営成績に関する合理的な判断を妨げない程度に重要性が乏しくなったため、連結の範囲から除外いたしました。

4 【従業員の状況】

(1) 連結会社における状況

平成20年6月30日現在

従業員数(名)	9,447 (1,315)
---------	------------------

(注) 1 従業員数は、当社グループから当社グループ外への出向者を除き、当社グループ外から当社グループへの出向者を含む就業人員数であります。

2 従業員数欄の（外書）は、臨時従業員の当第1四半期連結会計期間の平均雇用人員（1日8時間換算）であります。

3 臨時従業員には、季節工、パートタイマー及び嘱託契約の従業員を含み、派遣社員を除いています。

(2) 提出会社の状況

平成20年6月30日現在

従業員数(名)	3,675
---------	-------

(注) 従業員数は就業人員数であります。

第2 【事業の状況】

1 【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

該当事項はありません。

(2) 受注実績

当第1四半期連結会計期間の受注状況を示すと、次のとおりであります。なお、事業の性格上、完成工事事業セグメント以外で受注の実績を把握することは困難であります。

セグメント名	受注金額(百万円)
完成工事事業	37,755

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(3) 販売実績

当第1四半期連結会計期間の販売実績を示すと、次のとおりであります。なお、事業の性格上、不動産販売事業セグメント以外で販売実績を把握することは困難であります。

不動産販売事業セグメント

区分	販売金額(百万円)	販売戸数(区画数)(戸・件)
住宅分譲(マンション・戸建)	41,501	822
宅地分譲	750	12
その他	212	-
合計	42,464	834

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

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【財政状態及び経営成績の分析】

(1) 経営成績の分析

当第1四半期の連結経営成績は、営業収益1,630億円（前年同期比 22.9%）、営業利益402億円（同 31.4%）、経常利益337億円（同 36.0%）となりました。通期業績予想に対する当第1四半期の経常利益進捗率は27%と、通期予想の4分の1を上回っており、順調に推移していると判断しております。

前年同期比では減収減益となりましたが、この主たる要因は、分譲マンションの竣工が、前期は「ワールドシティタワーズ」など第1四半期中心であったのに対して、当期は「シティタワーズ豊洲」をはじめ例年通り第4四半期中心に帰ることです。

特別損益は、過年度損益修正益など9億円を特別利益に計上する一方、たな卸資産評価損など137億円を特別損失に計上、差引127億円の損失となりました。その結果、当第1四半期の純利益は121億円（同 59.5%）となりました。たな卸資産評価損の計上額は概ね当初予想の範囲内で、ほぼ業績予想に織り込み済です。

(百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (19.4.1～19.6.30)	当第1四半期連結累計期間 (20.4.1～20.6.30)	前年同期比
営業収益	211,476	163,031	48,445
営業利益	58,624	40,228	18,396
経常利益	52,666	33,711	18,954
純利益	29,905	12,105	17,800

主要セグメント別の概況

(百万円)

営業収益		前第1四半期連結累計期間 (19.4.1～19.6.30)	当第1四半期連結累計期間 (20.4.1～20.6.30)	前年同期比
不動産賃貸		72,121	79,669	+7,547
不動産販売		93,187	42,464	50,722
完成工事		30,243	29,413	830
不動産流通		14,663	10,840	3,822
連結計		211,476	163,031	48,445

(百万円)

営業利益		前第1四半期連結累計期間 (19.4.1～19.6.30)	当第1四半期連結累計期間 (20.4.1～20.6.30)	前年同期比
不動産賃貸		28,194	33,095	+4,901
不動産販売		27,917	7,901	20,016
完成工事		260	163	96
不動産流通		4,970	1,857	3,113
連結計		58,624	40,228	18,396

<不動産賃貸事業部門>

当第1四半期は、既存ビルの賃料上昇に加え、「住友不動産原宿ビル」、「住友不動産四谷ビル」などの通期稼働が寄与した結果、大幅な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32%と予想を上回るペースで推移しております。

既存ビルの当第1四半期末空室率は4.2%（前期末3.8%、前第1四半期末 4.2%）、既存テナントの賃料増額改定も順調に進んでおります。

また、当第1四半期に竣工した「住友不動産飯田橋駅前ビル」、「住友不動産西新宿ビル5号館・6号館」をはじめ、「御茶ノ水ファーストビル」、「住友不動産六本木通ビル」など当期竣工予定ビルのテナント募集は、着実に進捗しております。

<不動産販売事業部門>

当第1四半期は、マンション、戸建、宅地の合計で834戸（前年同期比 917戸）を販売計上いたしました。前述の通り、竣工時期等の要因により前年同期比では減収減益となりましたが、通期予想に対する営業利益進捗率は21%、マンション販売契約戸数は前年同期比13戸増の658戸となりました。その結果、当第1四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（4,100戸）に対する契約率は43%（期首時点30%、前年同期 60%）、完成済販売中マンション（竣工1年超）は319戸（前期末比+45戸）となりました。契約進捗率は前年同期比やや遅めですが、第2四半期以降、大型タワーマンション「シティタワーズ豊洲」、「シティタワー品川」などを順次販売開始しており、今後急速に改善する見込です。

	前第1四半期連結累計期間 (19.4.1～19.6.30)	当第1四半期連結累計期間 (20.4.1～20.6.30)	前年同期比
マンション契約戸数	645	658	+ 13
計上戸数	1,751	834	917
マンション・戸建	1,730	822	908
宅地	21	12	9

<完成工事（ハウジング）事業部門>

新築そっくりさん事業は、受注、計上棟数ともに計画通り進捗、順調に事業拡大が続いております。一方、注文住宅事業は、計上棟数が前年同期比減少となったものの、受注棟数は増加いたしました。2事業ともに通期業績予想達成に向け、まず順調な滑り出しと判断しております。

	前第1四半期連結累計期間 (19.4.1～19.6.30)	当第1四半期連結累計期間 (20.4.1～20.6.30)	前年同期比
受注棟数	2,375	2,451	+76
新築そっくりさん	1,925	1,990	+65
注文住宅	450	461	+11
計上棟数	1,591	1,708	+117
新築そっくりさん	1,334	1,511	+177
注文住宅	257	197	60

	前第1四半期連結累計期間 (19.4.1～19.6.30)	当第1四半期連結累計期間 (20.4.1～20.6.30)	前年同期比
売上高（百万円）	23,038	23,626	+588
新築そっくりさん	15,611	17,927	+2,315
注文住宅	7,427	5,699	1,727

<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1四半期は、主力の仲介事業で、仲介件数が前年同期比減少したのに加え、取扱高・取扱単価ともに前年同期を下回った結果、減収減益となりました。

	前第1四半期連結累計期間 (19.4.1～19.6.30)	当第1四半期連結累計期間 (20.4.1～20.6.30)	前年同期比
仲介件数	7,821	7,566	255
取扱高（百万円）	286,228	224,623	61,605
取扱単価（百万円）	36.6	29.6	6.9

<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、ファイナンス事業などのその他事業では、営業収益3,319百万円（前年同期比+81百万円）、営業利益521百万円（前年同期比+181百万円）を計上いたしました。

(2) 財政状態の分析

当第1四半期連結会計期間末における総資産は2兆9,145億円で、前期末比205億円増加いたしました。有形固定資産の増加が主たる要因です。

負債合計額は2兆4,572億円で、前期末比105億円増加いたしました。預り金や営業未払金などが減少したものの、連結有利子負債が1兆7,355億円と前期末比705億円増加したことが主たる要因です。

純資産合計額は4,572億円で、前期末比99億円増加いたしました。当第1四半期連結累計期間の純利益が121億円となった結果、自己資本が108億円増加したことが主たる要因です。

(3) キャッシュ・フローの状況

当第1四半期連結累計期間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	58,493百万円
投資活動によるキャッシュ・フロー	49,693百万円
財務活動によるキャッシュ・フロー	64,523百万円

となりました。

< 営業活動によるキャッシュ・フロー >

仕入債務や未払法人税の払出し、分譲代金預り金の減少等を主因として、584億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 >

主に賃貸事業の新規開発投資として合計544億円の有形固定資産投資を行ったほか、預り敷金の増加、差入敷金の回収などにより、496億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 >

主に仕入債務、未払法人税の払出しや預り金の返還のため、有利子負債が差引705億円増加した結果、645億円の収入となりました。

(4) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第1四半期連結会計期間において、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127条各号に掲げる事項）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）の導入

当社は、特定株主グループ（注1）の議決権割合（注2）を20%以上とすることを目的とする当社株式の買付行為、または結果として特定株主グループの議決権割合が20%以上となる当社株式の買付行為（いずれについてもあらかじめ当社取締役会が同意したものを除きます。以下、このような買付行為を「大規模買付行為」、大規模買付行為を行う者を「大規模買付者」といいます。）に関する対応方針（以下「本方針」といいます。）を導入しております。本方針は、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、その継続につき、平成19年6月28日開催の第74期定時株主総会において、特別決議の成立要件を満たす大多数の賛成により、株主の皆様のご承認をいただいております。

1. 本方針に関する基本的な考え方

当社の事業部門のうち、「見込み生産事業」である賃貸、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。したがって、「第三次成長3カ年計画」も、平成16年3月に実施した時価発行増資以降、積極的に取り組んだ開発用地手当ての成果を前提として立案しております。このように当社は、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、この投資が一定の時間差を置いて収益化され、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、昨今の不動産に対するさまざまな市場参加者の投資の状況を見ると、実に多様な判断ないし思惑が入り乱れ、この先異常な投資行動が生じる恐れ無しとしません。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たものであります。

当社は、大規模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、当該大規模買付行為につき、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ます。

当社取締役会は、このような基本的な考え方に立ち、以下のとおり、当社株式の大規模買付行為に関するルール（以下「大規模買付ルール」といいます。）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ます。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一定の措置を講ずる方針です。

2. 本方針の内容

まず、大規模買付者には、当社取締役会に対して、当社株主の皆様の判断および取締役会としての意見形成のために必要かつ十分な情報（以下「大規模買付情報」といいます。）を提供していただきます。その項目の一部は以下のとおりです。

大規模買付者およびそのグループの概要

大規模買付行為の目的および内容

買付対価の算定根拠および買付資金の裏付け

大規模買付行為完了後に意図する当社グループの経営方針および事業計画

大規模買付行為完了後に意図する当社グループの顧客、サプライヤー、地域社会、従業員その他の当社グループに係る利害関係者に関する方針

大規模買付情報の具体的内容は、大規模買付行為の内容によって異なることもあり得るため、大規模買付者が大規模買付行為を行おうとする場合には、まず当社取締役会宛に、大規模買付ルールに従う旨の意向表明書をご提出いただくこととします。意向表明書には、大規模買付者の名称、住所、設立準拠法、代表者の氏名、国内連絡先および提案する大規模買付行為の概要を明示していただきます。当社取締役会は、この意向表明書の受領後10営業日以内に、大規模買付者から当初提供していただくべき大規模買付情報のリストを大規模買付者に交付します。なお、当初提供していただいた情報だけでは大規模買付情報として不足していると考えられる場合、必要かつ十分な大規模買付情報が揃うまで追加的に情報提供をしていただくことがあります。大規模買付行為の提案があった事実および当社取締役会に提供された大規模買付情報は、当社株主の皆様の判断のために必要であると認められる場合には、適切と判断する時点で、その全部または一部を開示します。

次に、当社取締役会は、大規模買付行為の評価等の難易度に応じ、大規模買付情報の提供が完了した後、60営業日（対価を現金（円貨）のみとする公開買付けによる当社全株式の買付の場合）または90営業日（その他の大規模買付行為の場合）を取締役会による評価、検討、交渉、意見形成、代替案立案のための期間（以下「取締役会評価期間」といいます。）として与えられるべきものと考えます。従って、大規模買付行為は、取締役会評価期間の経過後にのみ開始されるものとし、取締役会評価期間中、当社取締役会は外部専門家の助言を受けながら、提供された大規模買付情報を十分に評価・検討し、取締役会としての意見を開示します。また、必要に応じ、大規模買付者との間で大規模買付行為に関する条件改善について交渉し、当社取締役会として株主の皆様へ代替案を提示することもあります。

3. 大規模買付行為がなされた場合の対応方針

(1) 大規模買付者が大規模買付ルールを遵守しない場合

大規模買付者によって大規模買付ルールが遵守されない場合には、当社取締役会は、企業価値ひいては株主共同の利益の保護を目的として、新株予約権の発行等、会社法その他の法律および当社定款が取締役会の権限として認める措置をとり、大規模買付行為に対抗することがあります。対抗措置の発動は、弁護士、財務アドバイザーなどの外部専門家の意見も参考にし、後述の特別委員会の勧告を最大限尊重し、当社取締役会が決定します。具体的な対抗措置については、その時点で相当と認められるものを選択することとなります。対抗措置として新株予約権無償割当てを行う場合の新株予約権には原則として、特定株主グループに属する者等は行使することができないとの行使条件を付するものとし、

(2) 大規模買付者が大規模買付ルールを遵守した場合

大規模買付ルールは、当社の経営に影響力を持ち得る規模の当社株式の買付行為について、企業価値ひいては株主共同の利益を保護するという観点から、株主の皆様に、このような買付行為を受け入れるかどうかの判断のために必要な情報や、現に経営を担っている当社取締役会の評価意見を提供し、さらには、代替案

の提示を受ける機会を保証することを目的とするものです。大規模買付ルールが遵守されている場合、原則として、当社取締役会の判断により対抗措置を発動するものではありません。

しかしながら、例外的に、大規模買付者が大規模買付ルールを遵守していても、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であると、弁護士、財務アドバイザーなどの外部専門家の意見も参考にし、特別委員会の勧告を最大限尊重した上で、当社取締役会が判断したときには、3.(1)で述べた大規模買付行為を抑止するための措置をとることがあります。かかる対抗措置をとることを決定した場合には、適時適切な開示を行います。具体的には、以下の類型に該当すると認められる場合には、原則として、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ものと考えます。

() 次の から までに掲げる行為等により企業価値ひいては株主共同の利益に対する明白な侵害をもたらすような買収行為を行う場合

株式を買い占め、その株式について会社側に対して高値で買取りを要求する行為

会社を一時的に支配して、会社の重要な資産等を廉価に取得する等会社の犠牲の下に買収者の利益を実現する経営を行うような行為

会社の資産を買収者やそのグループ会社等の債務の担保や弁済原資として流用する行為

会社経営を一時的に支配して会社の事業に当面関係していない高額資産等を処分させ、その処分利益をもって一時的な高配当をさせるか、一時的な高配当による株価の急上昇の機会をねらって高値で売り抜ける行為

() 強圧的二段階買収（最初の買付条件よりも二段階目の買付条件を不利に設定し、あるいは二段階目の買付条件を明確にしないで、公開買付け等の株式買付けを行うことをいいます。）など株主に株式の売却を事実上強要するおそれがある買収行為を行う場合

() 大規模買付者による支配権取得により、当社グループの顧客・サプライヤー・地域社会・従業員その他の利害関係者の利益が損なわれ、それによって長期的に企業価値ひいては株主共同の利益が著しく毀損される場合

() 買付の条件（対価の価額・種類、買付の時期、買付方法の適法性、買付の実現可能性、買付後における当社の顧客・サプライヤー・従業員その他の利害関係者の処遇方針等を含みます。）が当社の本源的価値に鑑み著しく不十分または不適当な買付である場合

(3) 特別委員会の設置

本方針において、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、および本方針を修正すべきか否かの判断にあたっては、その客観性、公正性および合理性を担保するため、当社は、取締役会から独立した組織として、特別委員会を設置いたします。特別委員会の委員は3名とし、社外の学識経験者、弁護士、公認会計士、税理士、社外監査役、経営経験豊富な企業経営者などを対象として選任するものとします。なお、設置当初における委員は、尾崎行信氏（弁護士、元最高裁判所判事）、岡村泰孝氏（弁護士、元最高検察庁検事総長）および宇野皓三氏（公認会計士・税理士、元朝日監査法人理事長）であります。

取締役会は、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、および本方針を修正すべきか否かを判断するにあたっては、特別委員会に対し諮問し、特別委員会の勧告を受けるものとします。特別委員会は、当社の費用で、当社経営陣から独立した第三者（財務アドバイザー、公認会計士、弁護士、コンサルタントその他の専門家を含まず。）の助言を得たり、当社の取締役、監査役、従業員等に特別委員会への出席を要求し、必要な情報について説明を求めたりしながら、取締役会から諮問を受けた事項について審議・決議し、その決議の内容に基づいて、当社取締役会に対し勧告を行います。取締役会は、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、および本方針を修正すべきか否かを判断するにあたっては、特別委員会の勧告を最大限尊重するものとしたします。

4．株主・投資家に与える影響等

対抗措置の発動によって、当社株主の皆様（大規模買付者及びその特定株主グループを除きます。）が経済面や権利面で損失を被るような事態は想定しておりませんが、当社取締役会が具体的対抗措置をとることを決定した場合には、法令および金融商品取引所の規則に従って、適時適切な開示を行います。対抗措置を発動した場合に、その発動に伴って当社株主の皆様がとる必要のある手続きとして、新株予約権の取得のためには、別途取締役会が決定し公告する新株予約権の基準日までに名義書換を完了していただくほか、その発行方法によっては、所定の期間内に申込みをしていただく必要もあります。また、新株予約権を行使して株式を取得するためには所定の期間内に一定の金額の払込みを完了していただく必要があります。これらの手続きの詳細につきましては、実際に新株予約権を発行することとなった際に、法令および金融商品取引所の規則に基づき別途お知らせいたします。

なお、当社は、新株予約権の割当ての基準日や新株予約権の割当ての効力発生後においても、例えば、大規模買付者が大規模買付行為を撤回した等の事情により、新株予約権の行使期間開始日の前日までに、新株予約権の割当てを中止し、または当社が新株予約権者に当社株式を交付することなく無償にて新株予約権を取得することがあります。これらの場合には、1株あたりの価値の希釈化は生じませんので、1株あたりの株式の価値の希釈化が生じることを前提にして売付等を行った投資家の皆様は、株価の変動により相応の損害を被る可能性があります。

5．本方針の有効期限

本方針は、平成22年6月末日までに開催される第77期定時株主総会の終結時まで有効とし、それ以降も、本方針の継続について株主の皆様のご承認を得た定時株主総会の日から3年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結時まで有効であるものとします。

なお、当社取締役会は、企業価値ひいては株主共同の利益保護の観点から、会社法および金融商品取引法を含めた関係法令の整備・改正等を踏まえ、本方針を随時見直していく所存です。

また、本方針はその有効期間中であっても、当社取締役会により本方針を廃止する旨の決議が行われた場合は、本方針はその時点で廃止されるものとします。また、当社取締役会は、本方針の有効期間中であっても、特別委員会の勧告を最大限尊重して、本方針を修正する場合があります。

注1：特定株主グループとは、() 当社の株券等（金融商品取引法第27条の23第1項に規定する株券等をいいます。）の保有者（同法第27条の23第1項に規定する保有者をいい、同条第3項に基づき保有者に含まれる者を含みます。）およびその共同保有者（同法第27条の23第5項に規定する共同保有者をいい、同条第6項に基づき共同保有者とみなされる者を含みます。）、または() 当社の株券等（同法第27条の2第1項に規定する株券等をいいます。）の買付け等（同法第27条の2第1項に規定する買付け等をいい、取引所有価証券市場において行われるものを含みます。）を行う者およびその特別関係者（同法第27条の2第7項に規定する特別関係者をいいます。）を意味します。

注2：議決権割合とは、() 特定株主グループが、注1の() の記載に該当する場合は、当社の株券等の保有者の株券等保有割合（金融商品取引法27条の23第4項に規定する株券等保有割合をいいます。この場合においては、当該保有者の共同保有者の保有株券等の数（同項に規定する保有株券等の数をいいます。）も計算上考慮されるものとします。）、または() 特定株主グループが、注1の() の記載に該当する場合は、当社の株券等の買付け等を行う者およびその特別関係者の株券等所有割合（同法第27条の2第8項に規定する株券等所有割合をいいます。）の合計をいいます。議決権割合の算出に当たっては、総議決権（同法第27条の2第8項に規定するものをいいます。）および発行済株式の総数（同法第27条の23第4項に規定するものをいいます。）は、有価証券報告書、半期報告書および自己株券買付状況報告書のうち直近に提出されたものを参照することができるものとします。

(5) 研究開発活動

特記すべき事項はありません。

第3 【設備の状況】

(1) 主要な設備の状況

前連結会計年度において転貸用ビルとして計画中でありました以下の物件が、当第1四半期連結会計期間中に竣工いたしました。当該物件は当社のみが優先出資している特定目的会社の所有であり、当社が一括して賃借し転貸を行っております。

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(株)	住友不動産西新宿ビル5号館	東京都新宿区	SRC造 地上27階 地下1階	(21,201)		0		0	平成20年5月
住友不動産(株)	住友不動産西新宿ビル6号館	東京都渋谷区	鉄骨造 地上17階 地下1階	(19,031)		19	0	19	平成20年5月
住友不動産(株)	住友不動産飯田橋駅前ビル	東京都千代田区	鉄骨造 地上13階 地下1階	(16,012)		0		0	平成20年5月

(注) 建物面積の括弧内は賃借面積を示しております。

(2) 設備の新設、除却等の計画

重要な設備の新設等

当第1四半期連結会計期間において、新たに確定した主要な設備の新設計画は次の通りであり、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)	着手年月	完成予定年月
(仮称) 渋谷鷺谷計画	地上6階地下2階 延床面積 約50,000㎡	17,000	24	平成20年4月	平成22年8月
(仮称) 渋谷東一丁目計画	地上25階地下3階 延床面積 約52,800㎡	20,000	567	平成20年4月	平成22年8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 所要資金37,000百万円については、預り敷金及び保証金、ならびに営業キャッシュ・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。

重要な設備の除却等

現在除却等を計画している重要な設備はありません。

第4 【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1四半期会計期間末 発行数(株) (平成20年6月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成20年8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) 大阪証券取引所 (市場第一部)	
計	476,085,978	476,085,978		

(注) 提出日現在の発行数には、平成20年8月1日からこの四半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2) 【新株予約権等の状況】

当社は、平成20年2月7日開催の取締役会決議に基づき、平成20年2月22日、同日実行の永久劣後ローン（（注）1）の債権者である株式会社三井住友銀行（信託口）に対して、新株予約権を割当発行しております。

	第1四半期会計期間末現在 (平成20年6月30日)
新株予約権の数(個)	24,000
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数(株)	(注) 2
新株予約権の行使時の払込金額(円)	(注) 3
新株予約権の行使期間	平成20年2月22日～平成70年2月22日(注) 4
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	(注) 5
新株予約権の行使の条件	(注) 6
新株予約権の譲渡に関する事項	(注) 7
代用払込みに関する事項	(注) 3
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注) 8

(注) 1 永久劣後ローン（劣後特約付金銭消費貸借契約）の概要	
借入人	住友不動産株式会社
貸付人	株式会社三井住友銀行（信託口）
金額	120,000,000,000円
契約日	平成20年2月19日
実行日	平成20年2月22日
満期日	期限は定めない。ただし、貸付実行日から5年が経過した場合（平成25年2月22日以降）、その他一定の条件を満たした場合、任意返済が可能となる。
弁済順位	全ての一般債権に対して最劣後する。

(注) 2 金5,000,000円を、各本新株予約権の行使請求をした時有効な、後記(注) 5 に記載する行使価額で除して得られる最大整数

(注) 3 各本新株予約権の行使に際して出資される財産は、永久劣後ローンの貸金元本債権（以下「劣後ローン債権」という。）とし、その価額は本新株予約権 1 個につき金5,000,000円

(注) 4 平成26年 2 月22日までは、永久劣後ローンの利払停止等がない限り行使できない。また、永久劣後ローンは、平成25年 2 月22日以降、任意返済が可能となるが、返済した場合、本新株予約権は行使できなくなり、当社が無償で取得する。

(注) 5 (1)各本新株予約権の行使に際して出資される劣後ローン債権の当社普通株式 1 株あたりの価額（以下「行使価額」という。）は、当初2,440円とする。ただし、行使価額は、発行日以降、行使前日までの20連続取引日終値平均の95%に修正される。ただし、下限行使価額は1,087円とする。
なお、当社は、本新株予約権の割当日（平成20年2月22日）後、当社普通株式の株式分割が行われる場合等により当社の発行済普通株式数に変更を生じる場合又は変更を生じる可能性がある場合は、次に定める算式により下限行使価額を調整する。

$$\text{調整後下限行使価額} = \text{調整前下限行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{交付株式数} \times 1 \text{株あたりの払込金額}}{\text{時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{交付株式数}}$$

(2)増加する資本金の額は、会社計算規則第40条第 1 項に従い算出される資本金等増加限度額の 2 分の 1 の金額とし、1 円未満の端数を切り上げる。増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とする。

(注) 6 (1)各本新株予約権の一部行使はできない。
(2)平成20年2月22日から平成26年2月22日までの間、永久劣後ローンの利払停止等がない限り、本新株予約権の行使はできない。
(3)劣後ローン債権の全額が返済された場合、本新株予約権の行使はできない。
(4)劣後ローン契約に基づく貸付けが実行されなかった場合、本新株予約権の行使はできない。
なお、当該貸付けは平成20年 2 月22日に実行されている。

(注) 7 本新株予約権の譲渡は、当社取締役会の決議による当社の承認を要する。

(注) 8 当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）等の組織再編行為を行う場合は、組織再編行為の効力発生日の直前において残存する本新株予約権の本新株予約権者に対して、当該本新株予約権者の有する本新株予約権に代えて、本新株予約権に準じる内容の吸収合併存続株式会社等（以下「再編対象会社」という。）の新株予約権（以下「承継新株予約権」という。）を交付する。
この場合、組織再編行為の効力発生日において、本新株予約権は消滅し、本新株予約権者は承継新株予約権の新株予約権者となる。ただし、吸収分割又は新設分割を行う場合は、その効力発生日の直前において残存する本新株予約権の本新株予約権者に対して、当該本新株予約権に代えて再編対象会社の承継新株予約権を交付し、かつ、再編対象会社が劣後ローン債権にかかる債務を承継する旨を、吸収分割契約又は新設分割計画において定めた場合に限る。

(3) 【ライツプランの内容】

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20年6月30日	-	476,085,978	-	122,805	-	132,759

(5) 【大株主の状況】

当第1四半期連結会計期間において、大株主の異動は把握しておりません。

(6) 【議決権の状況】

当第1四半期会計期間末日現在の議決権の状況については、実質株主が把握できず、記載することができませんので、直前の基準日である平成20年3月31日の株主名簿により記載しております。

【発行済株式】

平成20年3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 1,470,000		
完全議決権株式(その他)	472,664,000 普通株式	472,664	
単元未満株式	普通株式 1,951,978		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		472,664	

(注) 1 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、証券保管振替機構名義の株式23,000株(議決権23個)が含まれております。

2 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式588株が含まれております。

【自己株式等】

平成20年3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	1,470,000		1,470,000	0.31
計		1,470,000		1,470,000	0.31

2 【株価の推移】

【当該四半期累計期間における月別最高・最低株価】

月別	平成20年 4月	5月	6月
最高(円)	2,715	2,875	2,710
最低(円)	1,761	2,440	2,050

(注) 最高・最低株価は東京証券取引所第一部におけるものであります。

3 【役員の状況】

前事業年度有価証券報告書提出日後、当四半期報告書提出日までの間、役員の異動はありません。

第5 【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。以下「四半期連結財務諸表規則」という。)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、当第1四半期連結累計期間(平成20年4月1日から平成20年6月30日まで)に係る四半期連結財務諸表について、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)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成20年6月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	71,241	116,532
受取手形及び営業未収入金	13,717	14,308
有価証券	2	3
販売用不動産エクイティ	¹ 43,545	¹ 38,995
販売用不動産	204,247	155,978
仕掛販売用不動産	318,009	348,756
未成工事支出金	8,789	5,497
その他のたな卸資産	² 1,849	² 1,634
その他	69,377	102,912
貸倒引当金	499	425
流動資産合計	730,279	784,194
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	467,226	460,983
減価償却累計額	160,757	157,554
建物及び構築物(純額)	306,469	303,428
リース資産	27	-
減価償却累計額	0	-
リース資産(純額)	27	-
土地	1,314,479	1,261,992
建設仮勘定	58,130	53,665
その他	18,607	18,903
減価償却累計額	15,042	15,151
その他(純額)	3,565	3,752
有形固定資産合計	1,682,672	1,622,838
無形固定資産		
借地権	50,211	50,211
その他	1,402	1,413
無形固定資産合計	51,613	51,624
投資その他の資産		
投資有価証券	250,817	233,931
長期貸付金	3,461	305
敷金及び保証金	177,636	180,031
その他	32,689	37,505
貸倒引当金	14,665	16,427
投資その他の資産合計	449,940	435,346
固定資産合計	2,184,226	2,109,809
資産合計	2,914,505	2,894,003

(単位：百万円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成20年6月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	26,481	39,303
短期借入金	247,170	195,670
コマーシャル・ペーパー	126,500	88,500
1年内償還予定の社債	35,000	15,000
1年内返済予定の長期借入金	101,741	99,990
未払法人税等	7,427	24,357
賞与引当金	646	3,335
預り金	208,881	241,659
その他	61,971	67,933
流動負債合計	815,819	775,749
固定負債		
社債	350,000	370,000
長期借入金	875,137	895,882
退職給付引当金	4,664	4,639
役員退職慰労引当金	188	229
預り敷金及び保証金	177,414	172,076
長期預り金	227,779	222,435
その他	6,215	5,656
固定負債合計	1,641,400	1,670,919
負債合計	2,457,219	2,446,668
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	132,759	132,759
利益剰余金	179,100	176,228
自己株式	2,781	2,746
株主資本合計	431,884	429,046
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	10,780	2,870
繰延ヘッジ損益	228	2,251
為替換算調整勘定	4,130	2,241
評価・換算差額等合計	6,422	1,622
少数株主持分	18,979	19,911
純資産合計	457,285	447,335
負債純資産合計	2,914,505	2,894,003

(2)【四半期連結損益計算書】
【第1四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	当第1四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年6月30日)
営業収益	163,031
営業原価	110,399
売上総利益	52,632
販売費及び一般管理費	
従業員給料及び手当	5,073
賞与引当金繰入額	12
退職給付費用	136
広告宣伝費	2,787
貸倒引当金繰入額	80
役員退職慰労引当金繰入額	8
その他	4,304
販売費及び一般管理費合計	12,403
営業利益	40,228
営業外収益	
受取利息及び配当金	1,970
その他	242
営業外収益合計	2,212
営業外費用	
支払利息	7,011
その他	1,717
営業外費用合計	8,729
経常利益	33,711
特別利益	
固定資産売却益	9
投資有価証券売却益	0
過年度損益修正益	1 987
その他	1
特別利益合計	998
特別損失	
たな卸資産評価損	13,746
固定資産除却損	14
投資有価証券評価損	3
その他	3
特別損失合計	13,767
税金等調整前四半期純利益	20,942
法人税等	2 8,739
少数株主利益	98
四半期純利益	12,105

(3)【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

当第1四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年6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	20,942
減価償却費	4,270
貸倒引当金の増減額(は減少)	1,687
退職給付引当金の増減額(は減少)	19
たな卸資産評価損	13,746
固定資産売却損益(は益)	9
固定資産除却損	14
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)	3
受取利息及び受取配当金	1,970
支払利息	7,011
販売用不動産エクイティの増減額(は増加)	4,550
売上債権の増減額(は増加)	874
たな卸資産の増減額(は増加)	20,329
営業貸付金の増減額(は増加)	1,718
仕入債務の増減額(は減少)	12,941
前受収益の増減額(は減少)	2,501
その他	38,383
小計	28,769
利息及び配当金の受取額	1,970
利息の支払額	6,857
法人税等の支払額	24,837
営業活動によるキャッシュ・フロー	58,493
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	54,443
有形固定資産の売却による収入	3,551
投資有価証券の取得による支出	5,175
投資有価証券の売却による収入	2,738
敷金及び保証金の差入による支出	630
敷金及び保証金の回収による収入	2,998
預り敷金及び保証金の返還による支出	2,854
預り敷金及び保証金の受入による収入	8,190
共同投資事業出資預託金の受入による収入	17,159
共同投資事業出資預託金の返還による支出	22,368
その他	1,140
投資活動によるキャッシュ・フロー	49,693
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)	51,500
コマーシャル・ペーパーの増減額(は減少)	38,000
長期借入れによる収入	7,500
長期借入金の返済による支出	26,493
自己株式の取得による支出	34
配当金の支払額	4,746
少数株主への配当金の支払額	509
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)	13,193
その他	12,500
財務活動によるキャッシュ・フロー	64,523
現金及び現金同等物に係る換算差額	473
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	44,137
現金及び現金同等物の期首残高	116,535

新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	426
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	1,580
現金及び現金同等物の四半期末残高	<u>71,244</u>

【四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更】

当第1四半期連結会計期間
(自平成20年4月1日 至平成20年6月30日)

1 連結の範囲の変更

当第1四半期連結会計期間から、重要性が増したため、住友不動産ヴィラフォンテーヌ(株)及びエス・エフ・レジデンシャル(有)を連結の範囲に含めており、重要性が乏しくなった新宿住友ビル管理(株)を連結の範囲から除外しております。

2 開示対象特別目的会社の変更等

当第1四半期連結会計期間(自平成20年4月1日 至平成20年6月30日)

当社は、不動産事業の一環として、特別目的会社(主に資産流動化法上の特定目的会社)に対して出資を行っております。

特別目的会社は、当社からの出資等のほか、各金融機関からの借入(ノンリコースローンおよび社債)により不動産の開発および賃貸事業を行っております。

当社は事業終了後、拠出した出資金等を適切に回収する予定であり、平成20年6月末日現在、将来における損失の可能性はないと判断しております。また、将来において損失が発生した場合には、当社の負担する損失は出資金等の額に限定されます。

なお、いずれの特別目的会社についても、当社は議決権のある出資等を有しておらず、役員や従業員の派遣もありません。

平成20年6月末日において、投資残高のある特別目的会社は40社あり、当第1四半期連結会計期間中に1社増加いたしました。

当第1四半期連結会計期間において、開示対象特別目的会社の概要および開示対象特別目的会社を利用した取引の概要、開示対象特別目的会社との取引金額等に重要な変更はありません。

3 会計方針の変更

(1) 棚卸資産の評価に関する会計基準の適用

「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会平成18年7月5日企業会計基準第9号)を当第1四半期連結会計期間から適用し、評価基準については、原価法から原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)に変更しております。

この結果、従来の方によった場合に比べて、税金等調整前四半期純利益が13,746百万円減少しております。

なお、セグメント情報に与える影響はありません。

(2) リース取引に関する会計基準等の適用

「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準委員会平成5年6月17日最終改正平成19年3月30日企業会計基準第13号)及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会平成6年1月18日最終改正平成19年3月30日企業会計基準適用指針第16号)を当第1四半期連結会計期間から早期に適用し、所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理から通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理に変更し、リース資産として計上しております。

また、リース資産の減価償却の方法は、リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとして算定する方法によっております。

但し、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を引き続き採用しております。

この変更による総資産への影響は軽微であり、損益への影響はありません。

なお、セグメント情報に与える影響はありません。

【簡便な会計処理】

当第1四半期連結会計期間 (自平成20年4月1日 至 平成20年6月30日)
固定資産の減価償却費の算定方法 定率法を採用している資産については、連結会計年度に係る減価償却費の額を期間按分して算定する方法によっております。

【四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理】

当第1四半期連結会計期間 (自平成20年4月1日 至 平成20年6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。 なお、法人税等調整額は、「法人税等」に含めて表示しております。

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

当第1四半期連結会計期間末 (平成20年6月30日)	前連結会計年度 (平成20年3月31日)
<p>1 販売用不動産エクイティ 特定目的会社等を活用して不動産開発事業を行っている物件のうち、開発完了後、当該開発物件を直接または間接に販売することを予定している物件に係わるエクイティ(優先出資証券や匿名組合出資金等)であります。なお、その内訳は全て特定目的会社への優先出資証券であります。</p> <p>2 その他のたな卸資産の内訳は、未成業務支出金1,687百万円、商品117百万円、貯蔵品45百万円であります。</p>	<p>1 販売用不動産エクイティ 特定目的会社等を活用して不動産開発事業を行っている物件のうち、開発完了後、当該開発物件を直接または間接に販売することを予定している物件に係わるエクイティ(優先出資証券や匿名組合出資金等)であります。なお、当連結会計年度のその内訳は全て特定目的会社への優先出資証券であります。</p> <p>2 その他のたな卸資産の内訳は、未成業務支出金1,471百万円、商品120百万円、貯蔵品42百万円であります。</p>

(四半期連結損益計算書関係)

当第1四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日至平成20年6月30日)
<p>1 過年度損益修正益は、税務調査の結果を踏まえ、過年度において費用処理した固定資産の受入処理額を計上したものであります。</p> <p>2 当第1四半期連結累計期間に係る法人税、住民税及び事業税と法人税等調整額については、当該科目を一括して記載しております。</p>

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第1四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日至平成20年6月30日)	
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	
現金及び預金	71,241百万円
有価証券勘定に含まれるMMF	2百万円
現金及び現金同等物	71,244百万円

(株主資本等関係)

当第1四半期連結会計(累計)期間(自平成20年4月1日至平成20年6月30日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当第1四半期 連結会計期間末
普通株式(株)	476,085,978

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当第1四半期 連結会計期間末
普通株式(株)	1,484,540

3 新株予約権等に関する事項

会社名	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)	当第1四半期 連結会計期間末残高 (百万円)
提出会社	普通株式	52,608,505	
合計		52,608,505	

(注) 1 目的となる株式の数は、平成20年6月30日時点の行使価額に基づく権利行使可能数を記載しております。
2 目的となる株式の数のうち、49,180,327株は新株予約権の発行によるもの、3,428,178株は行使価額の修正に伴い新株予約権の目的となる株式の数が調整されたものであります。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当の原資	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
平成20年6月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	4,746	10	平成20年3月31日	平成20年6月30日

(2) 基準日が当連結会計年度の開始の日から当四半期連結会計期間末までに属する配当のうち、配当の効力発生日が当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。

5 株主資本の著しい変動に関する事項

当第1四半期連結会計期間より、連結の範囲に異動があったため、連結除外により利益剰余金が38百万円減少し、新規連結により利益剰余金が4,448百万円減少しております。

(リース取引関係)

リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を行っておりますが、当第1四半期連結会計期間におけるリース取引残高は前連結会計年度末に比べて著しい変動が認められないため、記載しておりません。

(有価証券関係)

当第1四半期連結会計期間末(平成20年6月30日)

1 満期保有目的の債券で時価のあるもの

区分	当第1四半期連結会計期間末 貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
国債・地方債等(注)	1,246	1,238	7

(注) 国債・地方債等は、その全額が当第1四半期連結会計期間末貸借対照表上「敷金及び保証金」に計上されております。

2 その他有価証券で時価のあるもの

区分	取得原価 (百万円)	当第1四半期連結会計期間末 貸借対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)
株式	142,561	160,743	18,182
その他	1,468	1,416	51
合計	144,029	162,160	18,131

(デリバティブ取引関係)

デリバティブ取引の四半期連結会計期間末の契約額等は、前連結会計年度の末日と比べて著しい変動がありません。

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

当第1四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20年6月30日)

	不動産 賃貸 (百万円)	不動産 販売 (百万円)	完成工事 (百万円)	不動産 流通 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益								
(1) 外部顧客に対する 営業収益	79,443	42,464	28,150	10,796	2,175	163,031		163,031
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	225		1,263	43	1,143	2,676	(2,676)	
計	79,669	42,464	29,413	10,840	3,319	165,707	(2,676)	163,031
営業利益	33,095	7,901	163	1,857	521	43,540	(3,312)	40,228

(注) 1 事業区分の方法

企業集団の事業内容を勘案して区分しております。

2 各事業区分の主な内容は次のとおりであります。

不動産賃貸：オフィスビル、マンション等の賃貸・管理

不動産販売：マンション、販売用ビル、戸建住宅および宅地の分譲

完成工事：戸建住宅、マンションおよびオフィスビル等の建築および改修工事請負

不動産流通：不動産売買の仲介および販売代理受託

その他：フィットネスクラブ事業、飲食事業、ファイナンス事業など

3 特定目的会社等を利用した不動産事業に係る事業収益および分配金は、当該特定目的会社等の保有する物件の性格ならびに保有目的から、不動産賃貸セグメントまたは不動産販売セグメントの営業収益に含めておりません。

【所在地別セグメント情報】

当第1四半期連結累計期間(平成20年4月1日から平成20年6月30日まで)において、全セグメントの営業収益合計に占める本邦の営業収益の割合が90%を超えているため、記載を省略しております。

【海外営業収益】

当第1四半期連結累計期間(平成20年4月1日から平成20年6月30日まで)において、海外営業収益が連結営業収益の10%未満のため、記載を省略しております。

(1株当たり情報)

1 1株当たり純資産額

当第1四半期連結会計期間末 (平成20年6月30日)	前連結会計年度末 (平成20年3月31日)
923.52円	900.57円

2 1株当たり四半期純利益及び潜在株式調整後1株当たり四半期純利益

当第1四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年6月30日)	
1株当たり四半期純利益	25.51円
潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	22.57円

(注) 1株当たり四半期純利益及び潜在株式調整後1株当たり四半期純利益の算定上の基礎

項目	当第1四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年6月30日)
四半期連結損益計算書上の四半期純利益(百万円)	12,105
普通株式に係る四半期純利益(百万円)	12,105
普通株主に帰属しない金額の主要な内訳(百万円)	
普通株主に帰属しない金額(百万円)	
普通株式の期中平均株式数(千株)	474,608
潜在株式調整後1株当たり四半期純利益の算定に 用いられた四半期純利益調整額の主要な内訳 (百万円) 支払利息(税額相当額控除後)	345
四半期純利益調整額(百万円)	345
潜在株式調整後1株当たり四半期純利益の算定に 用いられた普通株式増加数の主要な内訳(千株) 新株予約権(注)	76,923
普通株式増加数(千株)	76,923
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株 当たり四半期純利益の算定に含まれなかった潜在 株式について前連結会計年度末から重要な変動が ある場合の概要	

(注) 平成20年4月1日時点の行使価額に基づいて計算しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2【その他】

該当事項はありません。

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20年 8月14日

住友不動産株式会社
取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 吾妻 裕

指定社員
業務執行社員 公認会計士 白川 芳樹

指定社員
業務執行社員 公認会計士 内田 正美

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20年4月1日から平成21年3月31日までの連結会計年度の第1四半期連結累計期間(平成20年4月1日から平成20年6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及び四半期連結キャッシュ・フロー計算書について四半期レビューを行った。この四半期連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は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により行われており、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限定された手続により行われた。

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20年6月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第1四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。

追記情報

四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更に記載されているとおり、会社は当第1四半期連結会計期間より棚卸資産の評価に関する会計基準を適用している。

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

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、その原本は四半期報告書提出会社が別途保管しております。
2. 四半期連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。