

## 【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23年2月14日

【四半期会計期間】 第78期第3四半期(自平成22年10月1日至平成22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 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)  
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】

##### 連結経営指標等

回次	第77期 前第3四半期 連結累計期間	第78期 当第3四半期 連結累計期間	第77期 前第3四半期 連結会計期間	第78期 当第3四半期 連結会計期間	第77期
会計期間	自 平成21年 4月1日 至 平成21年 12月31日	自 平成22年 4月1日 至 平成22年 12月31日	自 平成21年 10月1日 至 平成21年 12月31日	自 平成22年 10月1日 至 平成22年 12月31日	自 平成21年 4月1日 至 平成22年 3月31日
営業収益 (百万円)	516,761	571,471	186,912	195,748	719,635
経常利益 (百万円)	83,516	80,753	25,503	26,114	100,464
四半期(当期)純利益 (百万円)	47,196	44,380	14,323	16,628	52,662
純資産額 (百万円)			495,854	538,478	507,400
総資産額 (百万円)			3,039,436	3,103,706	3,168,097
1株当たり純資産額 (円)			1,008.05	1,096.45	1,030.93
1株当たり四半期 (当期)純利益金額 (円)	99.52	93.59	30.20	35.07	111.04
潜在株式調整後 1株当たり四半期 (当期)純利益金額 (円)	82.28	82.37	26.96	30.74	92.11
自己資本比率 (%)			15.7	16.8	15.4
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	44,773	64,715			93,801
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	115,097	83,936			167,592
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	42,761	41,573			98,437
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高 (百万円)			97,392	88,177	149,315
従業員数 (名)			9,519	9,761	9,552

(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3四半期連結会計期間において、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。

## 3 【関係会社の状況】

当第3四半期連結会計期間において、重要な関係会社の異動はありません。

## 4 【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

平成22年12月31日現在

従業員数(名)	9,761 (1,362)
---------	------------------

- (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3四半期連結会計期間の平均雇用人員であります。
- 3 臨時従業員には、季節工、パートタイマーを含み、派遣社員を除いています。

### (2) 提出会社の状況

平成22年12月31日現在

従業員数(名)	3,898
---------	-------

- (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】

生産、受注及び販売の状況については、「4 財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析」における各セグメントの業績に関連付けて記載しております。

### 2 【事業等のリスク】

当第3四半期連結会計期間において、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。

### 3 【経営上の重要な契約等】

特記すべき事項はありません。

## 4 【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3四半期連結会計期間の経営成績は下表の通りで、営業収益1,957億円（前年同期比+4.7%）、営業利益338億円（同+0.8%）、経常利益261億円（同+2.4%）となりました。

オフィスビル市況悪化の影響により不動産賃貸事業が減収減益となりましたが、分譲マンションの販売が好調な不動産販売事業で大幅な増収増益となったほか、完成工事業業および不動産流通事業も増収増益となりました。

営業外損益は、受取配当金の増加を主因として金融収支が前年同期比3億円改善、差引77億円の損失（前年同期比3億円の改善）となりました。

特別損益は、第2四半期までに計上した投資有価証券評価損64億円が当第3四半期に24億円減少したことを主因として、差引20億円の利益（前年同期比33億円の改善）となりました。その結果、当第3四半期の純利益は166億円（前年同期比+16.1%）となりました。

通期業績予想に対する当第3四半期連結累計期間の経常利益進捗率は80%と、業績は極めて順調に推移しており、期初に掲げた経常利益目標1,010億円の達成可能性は一段と高まったものと判断しております。

	（百万円）		
	前第3四半期連結会計期間 (21.10.1～21.12.31)	当第3四半期連結会計期間 (22.10.1～22.12.31)	増減
営業収益	186,912	195,748	+8,835
営業利益	33,563	33,821	+257
経常利益	25,503	26,114	+611
純利益	14,323	16,628	+2,305

## 主要セグメント別の概況

		（百万円）		
営業収益		前第3四半期連結会計期間 (21.10.1～21.12.31)	当第3四半期連結会計期間 (22.10.1～22.12.31)	増減
	不動産賃貸	70,209	67,980	2,228
	不動産販売	60,843	67,402	+6,558
	完成工事	44,740	49,385	+4,645
	不動産流通	10,329	10,729	+400
	連結計	186,912	195,748	+8,835

		（百万円）		
営業利益		前第3四半期連結会計期間 (21.10.1～21.12.31)	当第3四半期連結会計期間 (22.10.1～22.12.31)	増減
	不動産賃貸	20,982	16,881	4,101
	不動産販売	7,135	10,175	+3,040
	完成工事	5,885	6,891	+1,005
	不動産流通	1,988	2,403	+414
	連結計	33,563	33,821	+257

< 不動産賃貸事業部門 >

当第3四半期連結会計期間は、前期に竣工した「住友不動産西新宿ビル」、「住友不動産汐留浜離宮ビル」などの通期稼働が業績に寄与した一方で、既存ビルの空室率上昇や賃料減額改定などの影響により、前年同期比で減収減益となりました。通期予想に対する営業利益進捗率は73%で、概ね期初計画通りに進捗しております。

当期初から大型ビルを中心にテナント需要は回復基調となっており、既存ビルの空室率は2年半ぶりに改善に転じました。また、当第3四半期までに竣工した「住友不動産飯田橋ファーストタワー」、「住友不動産渋谷ファーストタワー」など、新築ビルのテナント募集も順調に進捗しております。

	前第3四半期末 (21.12月末)	前期末 (22.3月末)	当第3四半期末 (22.12月末)
既存ビル空室率	7.9%	8.4%	8.7%

< 不動産販売事業部門 >

当第3四半期連結会計期間は、「シティー Towers 豊洲 ザ・シンボル」、「サザンスカイトワーレジデンス」など、マンション、戸建、宅地の合計で1,337戸（前年同期比+266戸）を販売計上いたしました。前年同期に比べ、計上戸数が増加した結果、大幅な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99%と、計画をやや上回るペースで順調に推移しております。

当第3四半期までのマンション契約戸数は3,739戸と、年間5,000戸のペースで好調に推移しております。その結果、当第3四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（4,500戸）に対する契約率は、約98%（期首時点30%、前年同期 81%）となりました。

	前第3四半期連結会計期間 (21.10.1～21.12.31)	当第3四半期連結会計期間 (22.10.1～22.12.31)	増減
マンション契約戸数	1,345	1,116	229
計上戸数	1,071	1,337	+266
マンション・戸建	1,053	1,320	+267
宅地	18	17	1
売上高（百万円）	60,843	67,402	+6,558
マンション・戸建	57,561	65,866	+8,304
宅地	3,003	1,071	1,932
その他	278	464	+185

< 完成工事業部門 >

当第3四半期連結会計期間の新築そっくりさん事業は、受注、計上棟数、売上高の全てで第3四半期連結累計期間の過去最高を更新、引き続き好調に推移しております。一方、注文住宅事業も、受注、計上棟数ともに前年同期比で増加しており、計画通りの進捗と判断しております。その結果、当事業部門の業績は、前年同期比増収増益を達成、通期業績予想に対する営業利益進捗率は70%となりました。

	前第3四半期連結会計期間 (21.10.1～21.12.31)	当第3四半期連結会計期間 (22.10.1～22.12.31)	増減
受注棟数	2,146	2,157	+11
新築そっくりさん	1,795	1,782	13
注文住宅	351	375	+24
計上棟数	2,588	2,776	+188
新築そっくりさん	2,072	2,225	+153
注文住宅	516	551	+35
売上高（百万円）	40,582	42,925	+2,342
新築そっくりさん	24,997	27,966	+2,968
注文住宅	15,584	14,958	625

< 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3四半期連結会計期間は、主力の仲介事業において、第3四半期までの累計期間で仲介件数が23,152件（前年同期比+4.9%）と過去最高を更新したほか、取扱単価の上昇や手数料率の改善などが寄与した結果、前年同期比増収増益となりました。

	前第3四半期連結会計期間 (21.10.1～21.12.31)	当第3四半期連結会計期間 (22.10.1～22.12.31)	増減
仲介件数	7,314	7,502	+188
取扱高（百万円）	186,552	201,901	+15,349
取扱単価（百万円）	25.5	26.9	+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、ファイナンス事業などその他の事業は、営業収益3,211百万円（前年同期比+80百万円）、営業利益330百万円（同 17百万円）を計上いたしました。

## (2) キャッシュ・フローの状況

当第3四半期連結会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 34,664百万円(前年同期比 +24,180百万円)

投資活動によるキャッシュ・フロー 28,751百万円(前年同期比 +14,647百万円)

財務活動によるキャッシュ・フロー 46,953百万円(前年同期比 76,292百万円)

となり、現金及び現金同等物は41,607百万円減少して88,177百万円となりました。

### < 営業活動によるキャッシュ・フロー >

当第3四半期の経常利益が261億円となったほか、分譲マンションの販売が好調で、たな卸資産の原価回収が進んだ結果、営業キャッシュ・フローは346億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 >

賃貸事業の新規開発投資として合計321億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287億円の支出となりました。なお、当社が運営する賃貸ビルに対する共同投資事業「住友不動産ファンド(サーフ)」などの出資預託金は、差引27億円の返還となりました。

### < 財務活動によるキャッシュ・フロー >

賃貸設備投資に対応するとともに、調達資金の長期安定化を進め、社債の償還および長期借入金の返済額540億円を上回る860億円の社債発行および長期借入れを実施した一方、差引539億円の商業・ペーパーの償還および短期借入れの返済をしました。その結果、有利子負債が差引220億円減少、財務キャッシュ・フローは469億円の支出となりました。



### (3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第3四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、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、同年6月28日開催の第74期定時株主総会において株主の皆様のご承認を得て継続され、その更新につき、平成22年6月29日開催の第77期定時株主総会において株主の皆様のご承認を得て、平成25年6月開催予定の第80期定時株主総会終結時まで延長されております。

##### 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、当社株主の皆様へ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/1005\\_0001/release\\_0512.pdf](http://www.sumitomo-rd.co.jp/news/files/1005_0001/release_0512.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。

### 第3 【設備の状況】

(1) 主要な設備の状況

不動産賃貸事業において、当第3四半期連結会計期間中に竣工した主要な設備はありません。

(2) 設備の新設、除却等の計画

重要な設備の新設等

当第3四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ありません。

重要な設備の除却等

当第3四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除却等の計画はありません。

## 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3四半期会計期間末 現在発行数(株) (平成22年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成23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) 大阪証券取引所 (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		

(注) 提出日現在の発行数には、平成23年2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）（以下「割当先」といいます。）に対して、第1回新株予約権（以下「本新株予約権」といいます。）を割当発行しております。

	第3四半期会計期間末現在 (平成22年12月31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)	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)2(1)に記載する行使価額で除して得られる最大整数
新株予約権の行使時の払込金額(円)	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「永久劣後ローン債権」という。）額とし、その価額は本新株予約権1個につき金5,000,000円
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 ただし、組織再編成行為の効力発生日から14日後に先立つ30日以内の当社指定期間は、本新株予約権を行使できない。
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および資本組入額(円)	(注)2

新株予約権の行使の条件	<p>(1) 各本新株予約権の一部行使はできない。</p> <p>(2) (1)にかかわらず、平成20年2月22日から平成26年2月22日までの間(ただし、当該期間の最終日が銀行営業日でない場合には翌銀行営業日を当該期間の最終日とし、かかる翌銀行営業日が翌暦月となる場合には直前の銀行営業日を当該期間の最終日とする。)においては、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める期間においてのみ、各本新株予約権を行使することができる。</p> <p>劣後ローン契約に基づく利息の支払が繰り延べられた場合、又は停止した場合 当該事由が生じた日以降の期間 当社の普通株式について、日本のいずれかの金融商品取引所において上場廃止された場合、又は取引所金融商品市場において当社の普通株式が整理銘柄又は整理ポストに指定された場合(ただし、いずれの場合においても、上場廃止基準に抵触しない、又は抵触するおそれのない状況において、任意に上場廃止申請を行った場合であって、他の金融商品取引所に当社の普通株式が上場されている場合を除く。) 当該事由が生じた日以降の期間 当社の普通株式が上場廃止となる合併、株式交換及び株式移転その他これらに準ずる会社組織の変更に係る行為が行われることが公表された場合 当該事由が生じた日以降の期間 当社に対して公開買付け開始公告(金融商品取引法第27条の3第1項に規定する公告をいう。)がなされた場合 当該公告に係る公開買付けが終了した時又は中止されることが公表された時までの期間 当社が各本新株予約権の新株予約権者に対して行使制限を解除する旨を書面で通知した場合 当該通知で定める期間(ただし、当該通知において期間に関する定めがない場合、新株予約権者が当該通知を受領した日以降の期間)</p> <p>(3) 永久劣後ローン債権の全額の返済がなされた日以降、本新株予約権の行使はできない。</p>
新株予約権の譲渡に関する事項	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。
代用払込みに関する事項	各本新株予約権の行使に際して出資される財産は、永久劣後ローン債権額とし、その価額は本新株予約権1個につき金5,000,000円
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	<p>当社が、合併(当社が合併により消滅する場合に限る。)等の組織再編成行為を行う場合は、組織再編成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。</p> <p>この場合、組織再編成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、再編対象会社が永久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。</p>

(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 (1) 各本新株予約権の行使に際して出資される永久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17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) 3 本新株予約権に関する欄外記載事項

(1) 本新株予約権はその行使価額が各行使の効力発生日以降、修正されるものであり、その特質は次のとおりである。

割当株式数が増える旨

本新株予約権は、株価の下落により、各本新株予約権の行使により取得されることとなる当社普通株式の数（以下「割当株式数」という。）が下記に記載する算式によって算出される数に増加する。

割当株式数の修正基準及び修正頻度並びに行使価額の下限及び割当株式数の上限  
割当株式数は、次の算式により算出される最大整数とする。

$$\text{割当株式数} = 5,000,000 \text{円} \div \text{その時点における有効な行使価額}$$

平成20年2月22日以降、行使価額は、本新株予約権の各行使の効力発生日（以下「修正日」という。）以降、修正日の前日まで（当日を含む。）の20連続取引日（ただし、株式会社東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値（気配表示を含む。以下同じ。）のない日は除き、修正日の前日が取引日でない場合には、当該前日の直前の終値のある取引日までの20連続取引日とする。）の毎日の終値の平均値の95%に相当する金額（1円未満の端数が生じたときはこれを切り捨てる。）に修正される。

下限行使価額は、1,087円とする。ただし、時価以下発行、株式分割等により、下限行使価額は調整される。また、下限行使価額の調整がなされない限り、本新株予約権1個が行使された場合における割当株式数の上限は、上記算式によって5,000,000円を下限行使価額で除した最大整数（4,599株）となる（本新株予約権全てが行使された場合には、110,395,584株発行され、その数は、平成22年12月31日現在の当社発行済株式数に対して23.2%となる。）。

当社の決定による新株予約権の全部の取得を可能とする旨の条項の有無

本新株予約権は、取得条項（会社法第236条第1項第7号に掲げる事項）の定めはない。

なお、当社は、新株予約権者との間で、本新株予約権の割当契約において、合意により本新株予約権を買い取ることができる旨、永久劣後ローン債権の弁済額に対応する個数の本新株予約権を無償で譲り受けることができる旨の合意を行っている。

(2) 上記(1)以外の本新株予約権に係る欄外記載事項

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第9項に規定するデリバティブ取引その他の取引の内容  
該当事項はない。

本新株予約権に表示された権利の行使に関する事項についての新株予約権者と当社との取決めの内容

当社は、新株予約権者との間で、本新株予約権の割当契約において、以下の合意を行っている。

(a) 上記本新株予約権の行使の条件(2)と同一の内容の行使条件とすること。

(b) 新株予約権者は、本新株予約権を行使しようとする日を含む歴月において当該行使により取得することとなる当社普通株式数が平成20年2月22日（本新株予約権の割当日）における当社の上場株式数の10%を超えることとなる場合には、次に掲げる場合を除き、その10%を超える部分に係る本新株予約権の行使を行うことができないこと。

- ・ 当社普通株式が上場廃止となる合併等が行われることが公表された時から、当該合併等がなされた時又は当該合併等がなされないことが公表された時までの間
- ・ 当社に対して公開買付けの公告がなされた時から、当該公開買付けが終了した時又は中止されることが公表された時までの間
- ・ 取引所金融商品市場において当社普通株式が監理銘柄若しくは監理ポスト、又は整理銘柄若しくは整理ポストに指定された時から当該指定が解除されるまでの間
- ・ 本新株予約権の行使価額が発行決議日（平成20年2月7日）の株式会社東京証券取引所の売買立会における当社普通株式の終値以上の場合
- ・ 本新株予約権の行使期間の末日の2ヶ月前から行使期間の末日までの間

当社の株券の売買に関する事項についての新株予約権者と当社との取決めの内容  
かかる取決めはない。

当社の株券の貸借に関する事項についての新株予約権者と当社または当社の特別利害関係者等との取決めの内容

新株予約権者と当社との間で、本新株予約権の割当契約において、新株予約権者は、本新株予約権の行使ができなくなった場合を除き、本新株予約権の行使により取得することとなる当社普通株式の数の範囲内で行う当社普通株式の売付け等以外の本新株予約権の行使に関わる空売りを目的とした当社普通株式の借株を行わない旨の取決めを行っている。

当社の知る限り、新株予約権者と当社の特別利害関係者等とのかかる取決めはない。

その他投資家の保護を図るために必要な事項

当社と新株予約権者との間で、上記のほか、本新株予約権の内容を実質的に変更するような条件等の合意はない。

(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】

	第2四半期会計期間 (平成22年7月1日から 平成22年9月30日まで)	第3四半期会計期間 (平成22年10月1日から 平成22年12月31日まで)
当該四半期会計期間に権利行使された当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の数（個）	-	-

当該四半期会計期間の権利行使に係る交付株式数 (株)	-	-
当該四半期会計期間の権利行使に係る平均行使価額 等(円)	-	-
当該四半期会計期間の権利行使に係る資金調達額 (百万円)	-	-
当該四半期会計期間の末日における権利行使された 当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の数 の累計(個)	-	-
当該四半期会計期間の末日における当該行使価額修 正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の交付株 式数(株)	-	-
当該四半期会計期間の末日における当該行使価額修 正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の平均行 使価額等(円)	-	-
当該四半期会計期間の末日における当該行使価額修 正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の資金調 達額(百万円)	-	-

(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22年10月1日～平成22年12月31日	-	476,085,978	-	122,805	-	132,742

(6) 【大株主の状況】

大量保有報告書等の写しの送付がなく、当第3四半期会計期間に把握している大株主の異動はありません。

(7) 【議決権の状況】

当第3四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、直前の基準日(平成22年9月30日)に基づく株主名簿による記載をしております。

【発行済株式】

平成22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1,872,000		
完全議決権株式(その他)	普通株式 472,727,000	472,727	
単元未満株式	普通株式1,486,978		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		472,727	

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式513株が含まれております。

【自己株式等】

平成22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	1,872,000		1,872,000	0.39
計		1,872,000		1,872,000	0.39

## 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22年 4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	1,957	1,900	1,683	1,614	1,708	1,769	1,912	1,905	2,001
最低(円)	1,769	1,531	1,507	1,439	1,539	1,584	1,675	1,732	1,770

(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 【役員の様況】

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

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
代表取締役	住宅再生事業本部長	代表取締役	経営会議特別委員	中村 芳文	平成22年7月1日
取締役	不動産市場調査室担当	取締役	住宅再生事業本部長	小澤 覚	平成22年7月1日
代表取締役	住宅事業統括	代表取締役	住宅再生事業本部長	中村 芳文	平成22年8月1日
代表取締役	マンション事業本部長	代表取締役	用地開発本部長	小林 正人	平成22年8月1日
取締役	新事業開発本部長	取締役	不動産市場調査室担当	小澤 覚	平成22年8月1日

## 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。

前第3四半期連結会計期間(平成21年10月1日から平成21年12月31日まで)及び前第3四半期連結累計期間(平成21年4月1日から平成21年12月31日まで)は、改正前の四半期連結財務諸表規則に基づき、当第3四半期連結会計期間(平成22年10月1日から平成22年12月31日まで)及び当第3四半期連結累計期間(平成22年4月1日から平成22年12月31日まで)は、改正後の四半期連結財務諸表規則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、前第3四半期連結会計期間(平成21年10月1日から平成21年12月31日まで)及び前第3四半期連結累計期間(平成21年4月1日から平成21年12月31日まで)に係る四半期連結財務諸表については、あずさ監査法人により四半期レビューを受け、当第3四半期連結会計期間(平成22年10月1日から平成22年12月31日まで)及び当第3四半期連結累計期間(平成22年4月1日から平成22年12月31日まで)に係る四半期連結財務諸表については、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。

なお、従来から当社が監査証明を受けているあずさ監査法人は、監査法人の種類の変更により、平成22年7月1日をもって有限責任あずさ監査法人となりました。

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3四半期連結会計期間末 (平成22年12月31日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成22年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	88,177	149,312
受取手形及び営業未収入金	12,270	17,232
有価証券	-	2,704
販売用不動産エクイティ	<sup>1</sup> 62,935	<sup>1</sup> 62,885
販売用不動産	215,811	240,517
仕掛販売用不動産	226,928	276,416
未成工事支出金	7,167	3,673
その他のたな卸資産	<sup>2</sup> 1,500	<sup>2</sup> 1,264
繰延税金資産	12,760	13,743
その他	33,113	35,625
貸倒引当金	548	681
流動資産合計	660,116	802,692
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	583,526	523,544
減価償却累計額	197,366	182,666
建物及び構築物(純額)	386,160	340,878
土地	1,529,705	1,490,605
リース資産	1,609	1,221
減価償却累計額	678	411
リース資産(純額)	930	809
建設仮勘定	66,459	60,050
その他	18,785	17,740
減価償却累計額	14,262	13,673
その他(純額)	4,523	4,067
有形固定資産合計	1,987,777	1,896,411
無形固定資産		
借地権	50,785	50,243
その他	1,049	1,119
無形固定資産合計	51,834	51,362
投資その他の資産		
投資有価証券	218,326	222,666
長期貸付金	3,513	3,390
敷金及び保証金	154,173	166,570
繰延税金資産	10,639	8,801
その他	32,267	31,161
貸倒引当金	14,942	14,960
投資その他の資産合計	403,977	417,630
固定資産合計	2,443,590	2,365,405
資産合計	3,103,706	3,168,097

(単位：百万円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成22年12月31日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成22年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	17,101	54,170
短期借入金	190,650	230,250
1年内返済予定の長期借入金	307,734	193,621
コマーシャル・ペーパー	26,996	97,975
1年内償還予定の社債	70,000	80,000
未払法人税等	13,187	20,902
賞与引当金	730	2,759
預り金	75,889	187,537
その他	68,052	78,009
流動負債合計	770,342	945,225
固定負債		
社債	330,000	340,000
長期借入金	1,015,127	993,320
退職給付引当金	4,907	4,969
役員退職慰労引当金	207	186
預り敷金及び保証金	167,816	171,308
長期預り金	245,747	199,017
その他	31,079	6,670
固定負債合計	1,794,886	1,715,472
負債合計	2,565,228	2,660,697
<b>純資産の部</b>		
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	283,731	248,835
自己株式	3,618	3,543
株主資本合計	535,666	500,846
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	6,472	3,393
繰延ヘッジ損益	2,169	2,590
為替換算調整勘定	7,106	5,965
評価・換算差額等合計	15,747	11,949
少数株主持分	18,559	18,503
純資産合計	538,478	507,400
負債純資産合計	3,103,706	3,168,097

(2)【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21年4月1日 至平成21年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年12月31日)
営業収益	516,761	571,471
営業原価	371,784	427,349
売上総利益	144,976	144,122
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	16,204	16,945
賞与引当金繰入額	9	11
退職給付費用	285	140
広告宣伝費	8,426	9,215
貸倒引当金繰入額	7	-
役員退職慰労引当金繰入額	15	20
その他	11,901	13,236
販売費及び一般管理費合計	36,851	39,570
営業利益	108,125	104,551
営業外収益		
受取利息及び配当金	2,422	3,388
その他	490	402
営業外収益合計	2,913	3,791
営業外費用		
支払利息	22,470	22,604
その他	5,052	4,985
営業外費用合計	27,523	27,589
経常利益	83,516	80,753
特別利益		
固定資産売却益	-	109
投資有価証券売却益	1	0
受取補償金	104	1
賃借料精算益	631	-
その他	3	49
特別利益合計	740	161
特別損失		
固定資産売却損	-	18
固定資産除却損	83	709
投資有価証券評価損	3,489	4,000
投資有価証券売却損	-	0
その他	67	659
特別損失合計	3,641	5,387
税金等調整前四半期純利益	80,615	75,526
法人税等	2 32,503	2 29,921
少数株主損益調整前四半期純利益	-	45,605
少数株主利益	914	1,224
四半期純利益	47,196	44,380

## 【第3四半期連結会計期間】

(単位：百万円)

	前第3四半期連結会計期間 (自平成21年10月1日 至平成21年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (自平成22年10月1日 至平成22年12月31日)
営業収益	186,912	195,748
営業原価	140,186	148,905
売上総利益	46,726	46,843
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	5,766	5,810
賞与引当金繰入額	9	11
退職給付費用	115	32
広告宣伝費	3,132	2,914
貸倒引当金繰入額	19	0
役員退職慰労引当金繰入額	6	6
その他	4,149	4,246
販売費及び一般管理費合計	13,162	13,021
営業利益	33,563	33,821
営業外収益		
受取利息及び配当金	1,013	1,452
その他	225	130
営業外収益合計	1,238	1,582
営業外費用		
支払利息	7,463	7,539
その他	1,836	1,750
営業外費用合計	9,299	9,289
経常利益	25,503	26,114
特別利益		
受取補償金	-	1
賃借料精算益	1 631	1 -
その他	-	5
特別利益合計	631	7
特別損失		
固定資産除却損	9	432
投資有価証券評価損	1,873	2,481
その他	64	22
特別損失合計	1,947	2,025
税金等調整前四半期純利益	24,186	28,147
法人税等	2 9,601	2 11,163
少数株主損益調整前四半期純利益	-	16,984
少数株主利益	261	355
四半期純利益	14,323	16,628

## (3)【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年12月31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	80,615	75,526
減価償却費	12,819	17,461
貸倒引当金の増減額(は減少)	352	151
退職給付引当金の増減額(は減少)	97	61
固定資産売却損益(は益)	-	91
固定資産除却損	83	709
投資有価証券売却損益(は益)	54	0
投資有価証券評価損益(は益)	3,489	4,000
受取利息及び受取配当金	2,422	3,388
支払利息	22,470	22,604
販売用不動産エクイティの増減額(は増加)	12,310	50
売上債権の増減額(は増加)	182	4,950
たな卸資産の増減額(は増加)	12,234	69,193
営業貸付金の増減額(は増加)	538	535
仕入債務の増減額(は減少)	16,975	37,063
前受金の増減額(は減少)	4,580	6,296
その他	5,351	28,234
小計	99,389	119,643
利息及び配当金の受取額	2,422	3,388
利息の支払額	21,441	22,123
法人税等の支払額	35,596	36,193
営業活動によるキャッシュ・フロー	44,773	64,715
<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	54,468	85,830
有形固定資産の売却による収入	1	984
投資有価証券の取得による支出	14,139	5,401
投資有価証券の売却による収入	1,513	6,803
敷金及び保証金の差入による支出	954	1,334
敷金及び保証金の回収による収入	2,244	12,909
預り敷金及び保証金の返還による支出	17,239	16,462
預り敷金及び保証金の受入による収入	11,999	13,221
共同投資事業出資預託金の受入による収入	16,867	71,257
共同投資事業出資預託金の返還による支出	60,598	78,053
その他	322	2,030
投資活動によるキャッシュ・フロー	115,097	83,936



(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年12月31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）	20,820	39,600
コマーシャル・ペーパーの増減額（は減少）	32,400	70,979
社債の発行による収入	50,000	60,000
社債の償還による支出	40,000	80,000
長期借入れによる収入	153,000	239,300
長期借入金の返済による支出	54,706	103,380
自己株式の純増減額（は増加）	35	75
配当金の支払額	9,485	9,484
少数株主への配当金の支払額	848	848
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）	7,398	21,253
その他	5,455	15,252
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>42,761</b>	<b>41,573</b>
現金及び現金同等物に係る換算差額	56	342
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	27,506	61,137
現金及び現金同等物の期首残高	124,896	149,315
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	1	-
現金及び現金同等物の四半期末残高	1 97,392	1 88,177

【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3四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年12月31日)
会計処理基準に関する事項の変更 資産除去債務に関する会計基準の適用 第1四半期連結会計期間より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号平成20年3月31日)を適用しております。 なお、これによる営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益に与える影響は軽微であります。

【表示方法の変更】

当第3四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年12月31日)
四半期連結損益計算書関係 「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20年12月26日)に基づく財務諸表等規則等の一部を改正する内閣府令(平成21年3月24日 内閣府令第5号)の適用により、当第3四半期連結累計期間では、「少数株主損益調整前四半期純利益」の科目で表示しております。

当第3四半期連結会計期間 (自平成22年10月1日 至平成22年12月31日)
四半期連結損益計算書関係 「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20年12月26日)に基づく財務諸表等規則等の一部を改正する内閣府令(平成21年3月24日 内閣府令第5号)の適用により、当第3四半期連結会計期間では、「少数株主損益調整前四半期純利益」の科目で表示しております。

【簡便な会計処理】

当第3四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年12月31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22年4月1日 至平成22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。 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3四半期連結会計期間末 (平成22年12月31日)	前連結会計年度末 (平成22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1,386百万円、商品67百万円、貯蔵品46百万円であります。</p>	<p>1 販売用不動産エクイティ 同左</p> <p>2 その他のたな卸資産の内訳は、未成業務支出金1,152百万円、商品59百万円、貯蔵品52百万円であります。</p>

(四半期連結損益計算書関係)

第3四半期連結累計期間

前第3四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年12月31日)
<p>1 米国連結子会社において、保有資産の底地を購入したため支払いが不要になった借地料の精算益631百万円であります。</p> <p>2 当第3四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>	<p>1</p> <p>2 同左</p>

第3四半期連結会計期間

前第3四半期連結会計期間 (自平成21年10月1日 至平成21年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (自平成22年10月1日 至平成22年12月31日)
<p>1 米国連結子会社において、保有資産の底地を購入したため支払いが不要になった借地料の精算益631百万円であります。</p> <p>2 当第3四半期連結会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>	<p>1</p> <p>2 同左</p>

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前第3四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年12月31日)										
<p>1 現金及び現金同等物の当第3四半期連結累計期間末残高と当第3四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(平成21年12月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">97,389百万円</td> </tr> <tr> <td>有価証券勘定に含まれるMMF</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">97,392百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金	97,389百万円	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	97,392百万円	<p>1 現金及び現金同等物の当第3四半期連結累計期間末残高と当第3四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(平成22年12月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">88,177百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">88,177百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金	88,177百万円	現金及び現金同等物	88,177百万円
現金及び預金	97,389百万円										
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	97,392百万円										
現金及び預金	88,177百万円										
現金及び現金同等物	88,177百万円										

(株主資本等関係)

当第3四半期連結会計期間末(平成22年12月31日)及び当第3四半期連結累計期間(自平成22年4月1日至平成22年12月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当第3四半期 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3四半期 連結会計期間末
普通株式(株)	1,900,867

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3四半期 連結会計期間末残高 (百万円)
提出会社	普通株式	66,188,637	
合計		66,188,637	

(注) 目的となる株式の数は、平成22年12月31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。

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22年6月29日 定時株主総会	普通株式	4,742	10	平成22年3月31日	平成22年6月30日	利益剰余金
平成22年11月5日 取締役会	普通株式	4,742	10	平成22年9月30日	平成22年12月3日	利益剰余金

(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。

(セグメント情報等)

【事業の種類別セグメント情報】

前第3四半期連結会計期間(自平成21年10月1日至平成21年12月31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	69,462	60,843	44,262	10,271	2,071	186,912		186,912
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	746		478	57	1,058	2,340	(2,340)	
計	70,209	60,843	44,740	10,329	3,130	189,253	(2,340)	186,912
営業利益	20,982	7,135	5,885	1,988	347	36,338	(2,774)	33,563

前第3四半期連結累計期間(自平成21年4月1日至平成21年12月31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	219,491	148,539	110,822	31,394	6,513	516,761		516,761
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	1,627		1,543	153	3,048	6,371	(6,371)	
計	221,119	148,539	112,365	31,547	9,562	523,133	(6,371)	516,761
営業利益	77,700	19,692	11,770	6,431	1,237	116,832	(8,707)	108,125

(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】

前第3四半期連結会計期間(平成21年10月1日から平成21年12月31日まで)及び前第3四半期連結累計期間(平成21年4月1日から平成21年12月31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】

前第3四半期連結会計期間(平成21年10月1日から平成21年12月31日まで)及び前第3四半期連結累計期間(平成21年4月1日から平成21年12月31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。

【セグメント情報】

1 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定および業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、本社に事業内容に応じた事業本部を置き、各事業本部は、取り扱う商品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

従って、当社は、「不動産賃貸」、「不動産販売」、「完成工事」、「不動産流通」および「その他」を報告セグメントとしております。「不動産賃貸」はオフィスビル、マンション等の賃貸・管理、「不動産販売」はマンション、販売用ビル、戸建住宅および宅地の分譲、「完成工事」は戸建住宅、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」は不動産売買の仲介および販売代理受託、「その他」は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で構成されております。

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す。

2 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

当第3四半期連結累計期間(自 平成22年4月1日 至 平成22年12月31日)

(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	211,242	203,748	117,193	32,912	6,375	571,471		571,471
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	1,750	47	1,578	423	3,258	7,057	7,057	
計	212,993	203,795	118,771	33,335	9,634	578,529	7,057	571,471
セグメント利益	61,929	29,834	12,596	7,991	1,283	113,635	9,083	104,551

(注)1 セグメント利益の調整額 9,083百万円は、セグメント間取引消去 425百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 8,658百万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3四半期連結会計期間(自 平成22年10月1日 至 平成22年12月31日)

(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	67,210	67,355	48,641	10,594	1,946	195,748		195,748
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	769	47	744	134	1,264	2,960	2,960	
計	67,980	67,402	49,385	10,729	3,211	198,709	2,960	195,748
セグメント利益	16,881	10,175	6,891	2,403	330	36,681	2,859	33,821

(注)1 セグメント利益の調整額 2,859百万円は、セグメント間取引消去 118百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 2,741百万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。

(追加情報)

第1四半期連結会計期間より「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成21年3月27日)及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日)を適用しております。

(1株当たり情報)

1 1株当たり純資産額

当第3四半期連結会計期間末 (平成22年12月31日)	前連結会計年度末 (平成22年3月31日)
1,096.45円	1,030.93円

2. 1株当たり四半期純利益金額等

第3四半期連結累計期間

前第3四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年12月31日)
1株当たり四半期純利益金額 99.52円	1株当たり四半期純利益金額 93.59円
潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額 82.28円	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額 82.37円

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

項目	前第3四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年12月31日)
四半期連結損益計算書上の四半期純利益(百万円)	47,196	44,380
普通株式に係る四半期純利益(百万円)	47,196	44,380
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)	474,249	474,215
潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額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)	907	798
四半期純利益調整額(百万円)	907	798
潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額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)	110,395	74,303
普通株式増加数(千株)	110,395	74,303
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金額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) 前第3四半期連結累計期間は、平成21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。

当第3四半期連結累計期間は、平成22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。



第3四半期連結会計期間

前第3四半期連結会計期間 (自平成21年10月1日 至平成21年12月31日)		当第3四半期連結会計期間 (自平成22年10月1日 至平成22年12月31日)	
1株当たり四半期純利益金額	30.20円	1株当たり四半期純利益金額	35.07円
潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	26.96円	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	30.74円

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

項目	前第3四半期連結会計期間 (自平成21年10月1日 至平成21年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (自平成22年10月1日 至平成22年12月31日)
四半期連結損益計算書上の四半期純利益(百万円)	14,323	16,628
普通株式に係る四半期純利益(百万円)	14,323	16,628
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)	474,242	474,202
潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額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)	294	261
四半期純利益調整額(百万円)	294	261
潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額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)	68,027	75,329
普通株式増加数(千株)	68,027	75,329
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金額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) 前第3四半期連結会計期間は、平成21年10月1日時点の行使価額に基づいて計算しております。

当第3四半期連結会計期間は、平成22年10月1日時点の行使価額に基づいて計算しております。

## 2 【その他】

### 中間配当

平成22年11月5日開催の取締役会において、当期中間配当に関し、次のとおり決議いたしました。

中間配当による配当金の総額..... 4,742百万円

1株当たりの金額..... 10円

支払請求の効力発生日および支払開始日..... 平成22年12月3日

(注) 平成22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22年 2月12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 山元 太志

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21年4月1日から平成22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21年10月1日から平成21年12月31日まで)及び第3四半期連結累計期間(平成21年4月1日から平成21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であり、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21年12月31日現在の財政状態、同日をもって終了する第3四半期連結会計期間及び第3四半期連結累計期間の経営成績並びに第3四半期連結累計期間のキャッシュ・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。

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いません。

## 独立監査人の四半期レビュー報告書

平成23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 山元 太志

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 白川 芳樹

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 深井 康治

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22年4月1日から平成23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22年10月1日から平成22年12月31日まで)及び第3四半期連結累計期間(平成22年4月1日から平成22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であり、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22年12月31日現在の財政状態、同日をもって終了する第3四半期連結会計期間及び第3四半期連結累計期間の経営成績並びに第3四半期連結累計期間のキャッシュ・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。

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いません。