

【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25年11月14日

【四半期会計期間】 第81期第2四半期(自平成25年7月1日至平成25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 茂木哲也

【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 茂木哲也

【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)

(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】

回次	第80期 第2四半期 連結累計期間	第81期 第2四半期 連結累計期間	第80期
会計期間	自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日	自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日	自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日
営業収益 (百万円)	314,129	391,495	736,652
経常利益 (百万円)	50,713	67,951	114,916
四半期(当期)純利益 (百万円)	26,365	41,872	59,825
四半期包括利益又は 包括利益 (百万円)	24,816	64,282	85,410
純資産額 (百万円)	593,399	707,664	648,865
総資産額 (百万円)	3,886,004	4,104,192	4,105,500
1株当たり四半期 (当期)純利益金額 (円)	55.61	88.32	126.18
潜在株式調整後 1株当たり四半期 (当期)純利益金額 (円)	49.97	-	-
自己資本比率 (%)	14.7	16.7	15.3
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	128	47,798	33,594
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	34,495	200,173	52,531
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	13,149	30,662	102,757
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高 (百万円)	119,127	104,745	224,732

回次	第80期 第2四半期 連結会計期間	第81期 第2四半期 連結会計期間
会計期間	自 平成24年7月1日 至 平成24年9月30日	自 平成25年7月1日 至 平成25年9月30日
1株当たり四半期純利益 金額 (円)	31.60	41.45

- (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 第81期第2四半期連結累計期間及び第80期の潜在株式調整後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

当第2四半期の経営成績は下表の通りで、営業収益、営業利益、経常利益、純利益のすべてで前年同期を上回り、増収増益となりました。

分譲マンションの引渡戸数が前年に比べ大幅に増加した不動産販売事業が業績を牽引したほか、完成工事事業と不動産流通事業でも増収増益となった結果、営業収益は3,914億円（前年同期比+24.6%）、営業利益は831億円（同+20.9%）となりました。

営業外損益は支払利息の減少を主因として前年同期比28億円の改善、特別損益も投資有価証券評価損がなくなったことを主因として同66億円の改善となりました。その結果、経常利益は679億円（同+34.0%）、純利益は418億円（同+58.8%）となりました。

当第2四半期の通期業績予想に対する経常利益進捗率は54%と、当期の業績は計画通り順調に推移していると判断しております。

（百万円）

	前第2四半期連結累計期間 (24.4.1～24.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (25.4.1～25.9.30)	増減
営業収益	314,129	391,495	+77,365
営業利益	68,773	83,123	+14,350
経常利益	50,713	67,951	+17,237
純利益	26,365	41,872	+15,507

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 (24.4.1~24.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (25.4.1~25.9.30)	増減
	不動産賃貸	139,883	139,438	444
	不動産販売	79,026	139,265	+60,239
	完成工事	68,128	84,872	+16,744
	不動産流通	23,893	25,659	+1,766
	連結計	314,129	391,495	+77,365

(百万円)

営業利益		前第2四半期連結累計期間 (24.4.1~24.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (25.4.1~25.9.30)	増減
	不動産賃貸	49,495	48,751	743
	不動産販売	14,685	26,618	+11,933
	完成工事	4,247	6,500	+2,253
	不動産流通	6,038	7,268	+1,229
	連結計	68,773	83,123	+14,350

< 不動産賃貸事業部門 >

当第2四半期は、既存ビルの空室率改善と、前期竣工の「住友不動産渋谷ガーデンタワー」、「住友不動産田町ファーストビル」の通期稼働が業績に寄与した一方で、テナント工事などの付帯収益が前年同期に比べて減少したため、営業収益、営業利益ともにほぼ前年並みの業績となりましたが、通期予想に対する営業利益進捗率は50%と、当事業部門の業績は計画通り順調に推移していると判断しております。

新築をはじめ、優良ビルへのテナント需要は引き続き堅調で、当社でも契約面積が解約面積を上回る傾向が続いております。既存ビルの空室率は6.6%と、引き続き改善基調で推移しており、今後も緩やかに低下するものと予想しております。また、当期竣工予定の「住友不動産千代田ファーストウイング（神保町計画）」など、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 (24.9月末)	前期末 (25.3月末)	当第2四半期末 (25.9月末)
既存ビル空室率	7.7%	7.1%	6.6%

< 不動産販売事業部門 >

当第2四半期は、「シティタワー神戸三宮」、「シティタワー上尾駅前」など、マンション、戸建、宅地の合計で2,853戸（前年同期比+1,219戸）を販売計上いたしました。計上戸数が大幅に増加したため、前年同期比で増収増益となりました。

通期予想に対し、65%と高い営業利益進捗率になりましたが、当期は、例年に比べ上半期の竣工戸数が多く、概ね計画通りの進捗と判断しております。

マンションの契約戸数は3,105戸（前年同期比+688戸）と、景況感の改善を受けて好調に推移し、上半期としては初めて3,000戸を超えました。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80%（期首時点40%、前年同期70%）となりました。

	前第2四半期連結累計期間 (24.4.1～24.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (25.4.1～25.9.30)	増減
マンション契約戸数	2,417	3,105	+688
計上戸数	1,634	2,853	+1,219
マンション・戸建	1,609	2,825	+1,216
宅地	25	28	+3
売上高（百万円）	79,026	139,265	+60,239
マンション・戸建	76,137	135,216	+59,079
宅地	1,751	2,819	+1,068
その他	1,137	1,228	+91

< 完成工事業部門 >

当第2四半期は、「新築そっくりさん」事業、注文住宅事業ともに、受注棟数、計上棟数、売上高のすべてで前年同期を上回りました。

受注棟数は、「新築そっくりさん」事業で5,060棟（前年同期比+34.1%）、注文住宅事業で1,386棟（同+20.3%）と、両事業ともに大幅増となり、好調に推移しました。

当事業部門の通期業績予想に対する営業利益進捗率は36%となっておりますが、例年通り、計上棟数は下半期に増加する見通して、計画通りの進捗と判断しております。

	前第2四半期連結累計期間 (24.4.1～24.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (25.4.1～25.9.30)	増減
受注棟数	4,925	6,446	+1,521
新築そっくりさん	3,773	5,060	+1,287
注文住宅	1,152	1,386	+234
計上棟数	3,881	4,507	+626
新築そっくりさん	3,268	3,557	+289
注文住宅	613	950	+337
売上高（百万円）	58,074	72,864	+14,789
新築そっくりさん	40,857	45,148	+4,291
注文住宅	17,216	27,715	+10,498

< 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2四半期は、主力の仲介事業で個人の中古住宅取引を中心に、仲介件数が17,373件（前年同期比+4.1%）と、上半期の過去最高を更新したほか、法人取引の増加を主因として取扱単価が上昇しました。その結果、当事業部門の業績は前年同期比で増収増益となり、通期業績予想に対して順調に推移していると判断しております。

	前第2四半期連結累計期間 (24.4.1～24.9.30)	当第2四半期連結累計期間 (25.4.1～25.9.30)	増減
仲介件数	16,682	17,373	+691
取扱高（百万円）	425,010	480,364	+55,354
取扱単価（百万円）	25.4	27.6	+2.1

< 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8,245百万円（前年同期比+615百万円）、営業利益1,088百万円（同 98百万円）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	47,798百万円	(前年同期比 + 47,670百万円)
投資活動によるキャッシュ・フロー	200,173百万円	(前年同期比 165,678百万円)
財務活動によるキャッシュ・フロー	30,662百万円	(前年同期比 + 17,512百万円)

となり、現金及び現金同等物は前連結会計年度末比119,987百万円減少して104,745百万円となりました。

< 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679億円となりましたが、未払いの払出しや法人税等の支払いにより、営業キャッシュ・フローは477億円の収入となりました。

< 投資活動によるキャッシュ・フロー >

主に賃貸事業の増強を目的として合計1,148億円の有形固定資産投資を行ったほか、共同投資事業出資預託金を差引695億円償還した結果、投資キャッシュ・フローは2,001億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 >

主に賃貸設備投資に対応するため、社債の償還および長期借入金の返済額1,517億円を上回る2,225億円の社債発行および長期借入れを実施したほか、差引222億円の商業・ペーパーの発行および短期借入れを実施しました。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49億円返済(償還)しました。その結果、有利子負債は差引879億円増加しました。

(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期定時株主総会および平成25年6月27日開催の第80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28年6月開催予定の第83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/1305_0002/release_0514_3.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、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)	着工年月	完成予定年月
大久保三丁目 西地区開発計画A-1棟	地上37階地下2階 延床面積 約139,038㎡	51,600	233	平成25年8月	平成28年4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 所要金額51,600百万円については、預り敷金及び保証金、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。

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25年9月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成25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25年7月1日～ 平成25年9月30日	-	476,085,978	-	122,805	-	132,742

(6) 【大株主の状況】

平成25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	23,949	5.03
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	22,952	4.82
THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT(常任代理人株 式会社三菱東京UFJ銀行)	AVENUE DES ARTS, 35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM	12,327	2.59
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	9,885	2.08
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	東京都中央区新川二丁目27番2号	6,740	1.42
株式会社住友倉庫	大阪府大阪市西区川口二丁目1番5号	6,130	1.29
鹿島建設株式会社	東京都港区元赤坂一丁目3番1号	5,934	1.25
計		114,936	24.14

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成25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2,019,000		
完全議決権株式(その他)	普通株式 472,805,000	472,805	
単元未満株式	普通株式 1,261,978		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		472,805	

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式605株が含まれております。

【自己株式等】

平成25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	2,019,000		2,019,000	0.42
計		2,019,000		2,019,000	0.42

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ありません。

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25年7月1日から平成25年9月30日まで)および第2四半期連結累計期間(平成25年4月1日から平成25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25年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成25年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	225,774	105,788
受取手形及び営業未収入金	17,886	11,101
販売用不動産	203,451	152,527
仕掛販売用不動産	469,550	507,449
未成工事支出金	5,141	10,587
その他のたな卸資産	¹ 1,352	¹ 2,467
繰延税金資産	10,796	10,651
その他	31,945	26,297
貸倒引当金	112	102
流動資産合計	965,785	826,766
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	918,315	924,846
減価償却累計額	327,231	342,835
建物及び構築物(純額)	591,084	582,011
土地	2,042,669	2,132,251
建設仮勘定	43,580	59,242
その他	28,335	28,813
減価償却累計額	21,470	22,493
その他(純額)	6,865	6,319
有形固定資産合計	2,684,200	2,779,825
無形固定資産		
借地権	50,531	52,987
その他	1,007	963
無形固定資産合計	51,538	53,950
投資その他の資産		
投資有価証券	234,980	286,233
敷金及び保証金	125,855	113,970
繰延税金資産	14,978	14,987
その他	43,667	42,554
貸倒引当金	15,505	14,095
投資その他の資産合計	403,976	443,649
固定資産合計	3,139,714	3,277,426
資産合計	4,105,500	4,104,192

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成25年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	38,811	19,230
短期借入金	137,500	129,700
1年内返済予定の長期借入金	208,392	195,042
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	75,690	74,630
コマーシャル・ペーパー	59,976	89,979
1年内償還予定の社債	70,000	30,000
ノンリコース1年内償還予定社債	8,848	7,548
未払法人税等	22,155	24,914
預り金	206,864	145,597
賞与引当金	3,351	3,548
その他	98,796	97,545
流動負債合計	930,385	817,736
固定負債		
社債	270,000	330,000
ノンリコース社債	41,672	42,548
長期借入金	1,400,903	1,465,002
ノンリコース長期借入金	377,725	374,245
退職給付引当金	5,518	5,488
役員退職慰労引当金	207	171
預り敷金及び保証金	160,469	158,019
長期預り金	243,941	170,280
その他	25,813	33,036
固定負債合計	2,526,250	2,578,791
負債合計	3,456,635	3,396,528
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	132,748	132,749
利益剰余金	363,384	400,515
自己株式	3,779	3,945
株主資本合計	615,158	652,124
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	19,980	37,876
繰延ヘッジ損益	1,392	726
為替換算調整勘定	6,735	4,551
その他の包括利益累計額合計	11,852	32,598
少数株主持分	21,853	22,941
純資産合計	648,865	707,664
負債純資産合計	4,105,500	4,104,192

(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24年4月1日 至平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)
営業収益	314,129	391,495
営業原価	220,195	280,471
売上総利益	93,933	111,023
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	10,571	11,819
賞与引当金繰入額	499	605
退職給付費用	224	53
広告宣伝費	5,048	6,023
貸倒引当金繰入額	10	12
役員退職慰労引当金繰入額	10	15
その他	8,796	9,370
販売費及び一般管理費合計	25,160	27,899
営業利益	68,773	83,123
営業外収益		
受取利息及び配当金	2,147	2,368
その他	256	270
営業外収益合計	2,404	2,639
営業外費用		
支払利息	16,547	13,810
その他	3,916	4,001
営業外費用合計	20,464	17,812
経常利益	50,713	67,951
特別利益		
投資有価証券売却益	-	61
固定資産売却益	-	4
特別利益合計	-	65
特別損失		
固定資産売却損	10	2
固定資産除却損	318	229
投資有価証券評価損	6,516	-
その他	0	1
特別損失合計	6,845	233
税金等調整前四半期純利益	43,867	67,783
法人税等	16,508	24,791
少数株主損益調整前四半期純利益	27,359	42,991
少数株主利益	994	1,118
四半期純利益	26,365	41,872

【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24年4月1日 至平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	27,359	42,991
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,421	17,904
繰延ヘッジ損益	448	649
為替換算調整勘定	326	2,737
その他の包括利益合計	2,543	21,291
四半期包括利益	24,816	64,282
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	23,755	62,618
少数株主に係る四半期包括利益	1,060	1,664

(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24年4月1日 至平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25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	43,867	67,783
減価償却費	18,836	17,599
貸倒引当金の増減額（は減少）	39	1,396
退職給付引当金の増減額（は減少）	211	29
固定資産売却損益（は益）	10	2
固定資産除却損	318	229
投資有価証券売却損益（は益）	-	61
投資有価証券評価損益（は益）	6,516	-
受取利息及び受取配当金	2,147	2,368
支払利息	16,547	13,810
売上債権の増減額（は増加）	2,801	7,166
たな卸資産の増減額（は増加）	41,438	8,049
仕入債務の増減額（は減少）	5,777	19,593
前受金の増減額（は減少）	10,364	1,463
その他	5,661	10,359
小計	44,409	82,291
利息及び配当金の受取額	2,147	2,368
利息の支払額	16,996	14,548
法人税等の支払額	29,432	22,313
営業活動によるキャッシュ・フロー	128	47,798
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	30,705	114,868
有形固定資産の売却による収入	384	13
投資有価証券の取得による支出	20,201	24,247
投資有価証券の売却による収入	0	148
敷金及び保証金の差入による支出	288	769
敷金及び保証金の回収による収入	3,232	12,262
預り敷金及び保証金の返還による支出	6,754	8,833
預り敷金及び保証金の受入による収入	6,753	6,647
共同投資事業出資預託金の受入による収入	30,534	1,978
共同投資事業出資預託金の返還による支出	20,987	71,558
その他	3,537	947
投資活動によるキャッシュ・フロー	34,495	200,173

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25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）	10,900	7,800
コマーシャル・ペーパーの増減額（は減少）	17,996	30,000
社債の発行による収入	30,000	60,000
社債の償還による支出	90,000	40,000
ノンリコース社債の発行による収入	-	1,000
ノンリコース社債の償還による支出	87,704	1,424
長期借入れによる収入	195,400	162,500
長期借入金の返済による支出	100,404	111,750
ノンリコース長期借入金による収入	87,500	7,600
ノンリコース長期借入金の返済による支出	21,290	12,140
自己株式の純増減額（は増加）	25	165
配当金の支払額	4,740	4,742
少数株主への配当金の支払額	816	506
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）	4,002	10,580
その他	19,663	41,328
財務活動によるキャッシュ・フロー	13,149	30,662
現金及び現金同等物に係る換算差額	144	1,726
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	21,072	119,987
現金及び現金同等物の期首残高	140,199	224,732
現金及び現金同等物の四半期末残高	¹ 119,127	¹ 104,745

【注記事項】

(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25年4月1日至平成25年9月30日)	
税金費用の計算	
<p>当社及び連結子会社の一部においては、当連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算する方法を採用しております。</p>	

(四半期連結貸借対照表関係)

1 その他のたな卸資産の内訳

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成25年9月30日)
未成業務支出金	1,190百万円	2,309百万円
商品	84百万円	87百万円
貯蔵品	78百万円	69百万円
計	1,352百万円	2,467百万円

(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24年4月1日至平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日至平成25年9月30日)
現金及び預金	121,419百万円	105,788百万円
使途制限付信託預金	2,292百万円	992百万円
預金期間が3ヵ月超の定期預金	-	50百万円
現金及び現金同等物	119,127百万円	104,745百万円

(株主資本等関係)

前第2四半期連結累計期間(自平成24年4月1日至平成24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24年6月28日 定時株主総会	普通株式	4,741	10	平成24年3月31日	平成24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24年11月8日 取締役会	普通株式	4,741	10	平成24年9月30日	平成24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25年4月1日至平成25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25年6月27日 定時株主総会	普通株式	4,741	10	平成25年3月31日	平成25年6月28日	利益剰余金

2. 基準日が当第2四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第2四半期連結会計期間の末日後となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成25年11月6日 取締役会	普通株式	4,740	10	平成25年9月30日	平成25年12月4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24年4月1日 至 平成24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	138,753	78,933	67,306	23,806	5,329	314,129		314,129
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	1,129	93	822	86	2,300	4,432	4,432	
計	139,883	79,026	68,128	23,893	7,630	318,561	4,432	314,129
セグメント利益	49,495	14,685	4,247	6,038	1,186	75,652	6,879	68,773

(注)1 セグメント利益の調整額 6,879百万円は、セグメント間取引消去 79百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 6,800百万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25年4月1日 至 平成25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	137,755	139,144	83,574	25,470	5,549	391,495		391,495
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	1,683	121	1,298	189	2,695	5,987	5,987	
計	139,438	139,265	84,872	25,659	8,245	397,482	5,987	391,495
セグメント利益	48,751	26,618	6,500	7,268	1,088	90,227	7,103	83,123

(注)1 セグメント利益の調整額 7,103百万円は、セグメント間取引消去 45百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 7,057百万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並びに潜在株式調整後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24年4月1日 至平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	55.61円	88.32円
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額(百万円)	26,365	41,872
普通株主に帰属しない金額(百万円)		
普通株式に係る四半期純利益金額(百万円)	26,365	41,872
普通株式の期中平均株式数(千株)	474,128	474,082
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	49.97円	
(算定上の基礎)		
四半期純利益調整額(百万円)	535	
(うち、支払利息(税額相当額控除後))(百万円)	(535)	
普通株式増加数(千株) (注)1	64,239	
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めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要		

- (注) 1 前第2四半期連結累計期間は、平成24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。
2 当第2四半期連結累計期間の潜在株式調整後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25年11月6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.....	4,740百万円
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25年12月4日

(注) 平成25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25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 白 川 芳 樹 印

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 深 井 康 治 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25年4月1日から平成26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25年7月1日から平成25年9月30日まで)及び第2四半期連結累計期間(平成25年4月1日から平成25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25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. 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。