

【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11月13日

【四半期会計期間】 第35期第2四半期(自平成20年7月1日至平成20年9月30日)

【会社名】 住友不動産販売株式会社

【英訳名】 Sumitomo Real Estate Sales Co., Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 大橋正義

【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)1021(代表)

【事務連絡者氏名】 執行役員 経理部長 鈴木正美

【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)1021(代表)

【事務連絡者氏名】 執行役員 経理部長 鈴木正美

【縦覧に供する場所】 住友不動産販売株式会社総務本部総務部(関西)
(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) 上記の総務本部総務部(関西)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35期 第2四半期連結 累計期間	第35期 第2四半期連結 会計期間	第34期
会計期間		自 平成20年 4月1日 至 平成20年 9月30日	自 平成20年 7月1日 至 平成20年 9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)	26,535	14,344	70,908
経常利益	(百万円)	3,544	2,327	19,381
四半期(当期)純利益	(百万円)	1,861	1,326	11,502
純資産額	(百万円)		62,313	63,114
総資産額	(百万円)		96,123	121,256
1株当たり純資産額	(円)		2,178.81	2,206.80
1株当たり四半期 (当期)純利益	(円)	65.08	46.38	402.19
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	(%)		64.8	52.1
営業活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	26,521		12,104
投資活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	193		4,696
財務活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	4,159		10,608
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高	(百万円)		13,396	35,785
従業員数	(名)		3,127	2,904

(注) 1 当社は四半期連結財務諸表を作成しているため、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、消費税及び地方消費税(以下、「消費税等」という。)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。

2 【事業の内容】

当第2四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)が営んで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。

3 【関係会社の状況】

当第2四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20年9月30日現在

従業員数(名)	3,127
---------	-------

(注) 従業員数は就業人員であります。

(2) 提出会社の状況

平成20年9月30日現在

従業員数(名)	3,047
---------	-------

(注) 従業員数は就業人員であります。

第2 【事業の状況】

1 【生産、受注及び販売の状況】

当社グループの主たる事業は、仲介業務、受託販売業務という不動産流通事業であり、役務の提供を主体とする事業の性格上、生産、受注及び販売の実績を区分して把握することは困難であります。

したがって、当第2四半期連結会計期間における事業の種類別セグメント毎の営業収益を示すと、次のとおりであります。

事業の種類別セグメントの名称	営業収益(百万円)
仲介業務	10,581
受託販売業務	1,090
賃貸業務	646
不動産販売業務	2,002
その他の業務	128
小計	14,449
消去又は全社	105
合計	14,344

- (注) 1 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。
2 仲介業務の概要は、次のとおりであります。

区分	営業実績		
	取扱件数 (件)	取扱高 (百万円)	営業収益 (百万円)
北海道地方	284	4,847	267
東北地方	105	1,950	115
関東地方	3,118	119,741	6,175
中部地方	490	13,364	776
近畿地方	2,488	56,394	2,837
中国地方	210	4,338	212
九州地方	119	2,506	137
国内における仲介業務計	6,814	203,144	10,523
海外における仲介業務	8	887	58
合計	6,822	204,032	10,581

- 3 上記金額には、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】

当第2四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等はありません。

3 【財政状態及び経営成績の分析】

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(当社及び連結子会社)が判断したものであります。

(1) 経営成績の分析

当第2四半期連結会計期間(平成20年7月1日～平成20年9月30日)におけるわが国経済は、米国のサブプライムローン問題に端を發した世界的な金融市場の混乱や急速な景気悪化等により、企業収益が減少するとともに、設備投資や個人消費に弱い動きが見られるなど、景気後退懸念が広がりました。

このような経済環境に加え、当不動産流通業界における中古住宅の取引は、マンションの取引が堅調に推移いたしましたが、わが国金融機関の不動産融資に対する慎重な姿勢、購入者の手控え等により、法人取引や高額物件の取引等が大幅に減少しております。

このような経済・業界環境の下、当第2四半期連結会計期間の当社グループの業績は、営業収益は14,344百万円、営業利益は2,192百万円、経常利益は2,327百万円、四半期純利益は1,326百万円となりました。

(セグメント別の概況)

事業の種類別セグメントの業績を示すと次のとおりであります。

〔仲介業務〕

仲介業務におきましては、中古住宅取引の環境が低迷する中、実需の取り込みと広告費の節減等の努力を行ってまいりましたが、市況悪化の影響が予想以上に大きく、リテール部門、ホールセール部門とも減収を余儀なくされ、取扱件数は6,822件、取扱高は204,032百万円、営業収益は10,581百万円、営業利益は2,554百万円の計上となりました。

なお、当第2四半期連結会計期間における仲介店舗の新規出店は、首都圏に「方南町」、「等々力」、「勝どき」の3店舗を出店しております。

〔受託販売業務〕

受託販売業務におきましては、新築マンションの供給戸数、契約率とも大幅に前第2四半期連結会計期間を下回るなど市場環境が悪化する中、当社グループにおいては大型物件の引渡が前第2四半期連結会計期間に比べて大きく減少したため、取扱件数は1,195件、取扱高は40,630百万円、営業収益は1,090百万円、営業利益は133百万円の計上となりました。

〔賃貸業務〕

賃貸業務におきましては、東京都心部のオフィスビル市場では空室率が上昇傾向で推移する中、営業収益は646百万円、営業利益は354百万円の計上となりました。

〔不動産販売業務〕

不動産販売業務におきましては、不動産投資を含む市場全般が低迷する中、国内連結子会社の不動産販売事業により、営業収益は2,002百万円、営業損失は5百万円の計上となりました。

〔その他の業務〕

その他の業務におきましては、住宅ローンに係る事務代行業務等により、営業収益は128百万円、営業利益は47百万円の計上となりました。

(2) 財政状態の分析

当第2四半期連結会計期間末における総資産は、第1四半期連結会計期間末に比べて4,618百万円増加し、96,123百万円となりました。これは、主に現金及び預金の増加により流動資産が増加したことによるものであります。

負債は、第1四半期連結会計期間末に比べて2,481百万円増加し、33,809百万円となりました。これは、主に賞与引当金及び未払法人税等の増加により流動負債が増加したことによるものであります。

純資産は、利益剰余金の増加等により第1四半期連結会計期間末に比べて2,136百万円増加し、62,313百万円となりました。以上の結果、自己資本比率は第1四半期連結会計期間末に比べて1.0ポイント低下し、64.8%となりました。

(3) キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物は、第1四半期連結会計期間末に比べて5,702百万円増加し、13,396百万円となりました。

〔営業活動によるキャッシュ・フロー〕

営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前四半期純利益2,292百万円を計上するとともに、賞与引当金の増減額1,506百万円、たな卸資産の増減額1,092百万円、預り金の増減額527百万円等により、5,341百万円の収入となりました。

なお、預り金は、受託販売業務において物件購入者が支払う分譲代金を、デベロッパー等に代わって当社が受領するものであり、後にデベロッパー等に送金いたします。この預り金は、特に新築物件の竣工・引渡が増加する第4四半期に残高が増加するという季節的変動があり、当社の営業活動によるキャッシュ・フローに大きな影響を及ぼします。この預り金の増減額を除いた営業活動によるキャッシュ・フローは、4,814百万円の収入であります。

〔投資活動によるキャッシュ・フロー〕

投資活動によるキャッシュ・フローは、仲介店舗の新設、移転・改装等に伴う有形固定資産の取得による支出等により、114百万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〕

財務活動によるキャッシュ・フローは、配当金の支払い等により、34百万円の支出となりました。

(4) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第2四半期連結会計期間において、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。

(5) 研究開発活動

該当事項はありません。

第3 【設備の状況】

(1) 主要な設備の状況

当第2四半期連結会計期間において、主要な設備に重要な異動はありません。

(2) 設備の新設、除却等の計画

当第2四半期連結会計期間において、第1四半期連結会計期間末に計画中であった重要な設備の新設、除却等について、重要な変更並びに重要な設備計画の完了はありません。

また、当第2四半期連結会計期間において、新たに確定した重要な設備の新設、除却等はありません。

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	100,000,000
計	100,000,000

【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20年9月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成20年11月13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	28,600,000	28,600,000	東京証券取引所 (市場第一部)	
計	28,600,000	28,600,000		

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(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 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	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9月30日		28,600		2,970		3,543

(5) 【大株主の状況】

平成20年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
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	20,110,000	70.31
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	620,810	2.17
住友不動産販売従業員持株会	東京都新宿区西新宿二丁目4番1号	574,500	2.01
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	483,710	1.69
日本トラスティ・サービス信託 銀行株式会社(信託口4G)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	443,410	1.55
オーエム04 エスエスピー クラ イアント オムニバス (常任代理人 株式会社三井住友 銀行)	338 PITT STREET SYDNEY NSW 2000 AUSTRALIA (東京都千代田区丸の内一丁目3番2号)	362,591	1.27
資産管理サービス信託銀行株式 会社(年金信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	321,830	1.13
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区有楽町一丁目1番2号	287,000	1.00
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー (常任代理人 株式会社みずほ コーポレート銀行)	P. O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U. S. A. (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	194,980	0.68
モルガン・スタンレーアンドカ ンパニーインク (常任代理人 モルガン・スタン レー証券株式会社)	1585 BROADWAY NEW YORK, NEW YORK 10036, U. S. A. (東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号)	184,130	0.64
計		23,582,961	82.46

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成20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 170		
完全議決権株式(その他)	普通株式 28,599,520	2,859,952	
単元未満株式	普通株式 310		1単元(10株)未満の株式
発行済株式総数	28,600,000		
総株主の議決権		2,859,952	

【自己株式等】

平成20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) 住友不動産販売株式会社	東京都新宿区西新宿 二丁目4番1号	170		170	0.0
計		170		170	0.0

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	7月	8月	9月
最高(円)	4,390	5,280	4,720	4,160	3,880	3,500
最低(円)	3,380	4,160	3,920	3,550	2,810	2,610

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

3 【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書の提出日後、当四半期報告書の提出日までにおいて、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2四半期連結会計期間(平成20年7月1日から平成20年9月30日まで)及び当第2四半期連結累計期間(平成20年4月1日から平成20年9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2四半期連結会計期間末 (平成20年9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	13,393	35,782
営業未収入金	451	682
有価証券	2	3
販売用不動産	3,351	4,309
仕掛販売用不動産	131	448
未成業務支出金	1,887	1,471
その他	6,856	8,073
貸倒引当金	2	3
流動資産合計	26,072	50,767
固定資産		
有形固定資産		
建物	19,954	19,877
減価償却累計額	9,711	9,475
建物(純額)	10,242	10,401
土地	45,100	45,099
その他	1,720	1,705
減価償却累計額	1,333	1,322
その他(純額)	386	382
有形固定資産合計	55,730	55,883
無形固定資産	542	594
投資その他の資産		
破産更生債権等	11,360	11,439
その他	7,457	7,602
貸倒引当金	5,039	5,030
投資その他の資産合計	13,778	14,010
固定資産合計	70,050	70,489
資産合計	96,123	121,256

(単位：百万円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成20年9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		
営業未払金	108	241
短期借入金	15,650	9,650
未払法人税等	1,198	4,026
賞与引当金	2,068	2,191
預り金	8,117	34,367
その他	1,835	2,571
流動負債合計	28,978	53,049
固定負債		
長期借入金	125	250
退職給付引当金	2,779	2,719
役員退職慰労引当金	194	229
その他	1,731	1,894
固定負債合計	4,830	5,093
負債合計	33,809	58,142
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,970	2,970
資本剰余金	3,543	3,543
利益剰余金	60,003	59,858
自己株式	1	1
株主資本合計	66,515	66,370
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	110	121
繰延ヘッジ損益	62	218
為替換算調整勘定	4,029	3,353
評価・換算差額等合計	4,201	3,256
純資産合計	62,313	63,114
負債純資産合計	96,123	121,256

(2)【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)

	当第2四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)
営業収益	26,535
営業原価	20,891
売上総利益	5,643
販売費及び一般管理費	
給料及び賞与	594
賞与引当金繰入額	76
退職給付費用	6
役員退職慰労引当金繰入額	15
貸倒引当金繰入額	8
その他	1,658
販売費及び一般管理費合計	2,358
営業利益	3,284
営業外収益	
受取利息	126
為替差益	154
その他	70
営業外収益合計	351
営業外費用	
支払利息	78
その他	13
営業外費用合計	92
経常利益	3,544
特別損失	
固定資産除却損	8
たな卸資産評価損	253
投資有価証券評価損	30
特別損失合計	292
税金等調整前四半期純利益	3,251
法人税、住民税及び事業税	1,228
法人税等調整額	161
法人税等合計	1,390
四半期純利益	1,861

【第2四半期連結会計期間】

(単位：百万円)

	当第2四半期連結会計期間 (自平成20年7月1日 至平成20年9月30日)
営業収益	14,344
営業原価	11,037
売上総利益	3,306
販売費及び一般管理費	
給料及び賞与	230
賞与引当金繰入額	75
退職給付費用	4
役員退職慰労引当金繰入額	6
貸倒引当金繰入額	8
その他	789
販売費及び一般管理費合計	1,113
営業利益	2,192
営業外収益	
受取利息	71
為替差益	59
その他	53
営業外収益合計	185
営業外費用	
支払利息	42
その他	7
営業外費用合計	49
経常利益	2,327
特別損失	
固定資産除却損	5
投資有価証券評価損	30
特別損失合計	35
税金等調整前四半期純利益	2,292
法人税、住民税及び事業税	1,150
法人税等調整額	184
法人税等合計	965
四半期純利益	1,326

(3)【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

当第2四半期連結累計期間
 (自平成20年4月1日
 至平成20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	3,251
減価償却費	429
貸倒引当金の増減額（は減少）	8
賞与引当金の増減額（は減少）	123
退職給付引当金の増減額（は減少）	60
役員退職慰労引当金の増減額（は減少）	34
受取利息及び受取配当金	150
為替差損益（は益）	154
支払利息	78
固定資産除却損	8
たな卸資産評価損	253
投資有価証券評価損益（は益）	30
売上債権の増減額（は増加）	228
たな卸資産の増減額（は増加）	605
仕入債務の増減額（は減少）	131
預り金の増減額（は減少）	26,250
破産更生債権等の増減額（は増加）	79
その他	747
小計	22,558
利息及び配当金の受取額	144
利息の支払額	79
法人税等の支払額	4,028
営業活動によるキャッシュ・フロー	26,521
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	235
無形固定資産の取得による支出	53
その他	481
投資活動によるキャッシュ・フロー	193
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）	6,000
長期借入金の返済による支出	125
自己株式の取得による支出	0
配当金の支払額	1,715
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,159
現金及び現金同等物に係る換算差額	220
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	22,389
現金及び現金同等物の期首残高	35,785
現金及び現金同等物の四半期末残高	13,396

【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2四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)
1 連結の範囲に関する事項の変更 該当事項はありません。
2 持分法の適用に関する事項の変更 該当事項はありません。
3 連結子会社の事業年度等に関する事項の変更 該当事項はありません。
4 会計処理基準に関する事項の変更 (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、従来の方法によった場合に比べて、営業利益及び経常利益が1百万円、税金等調整前四半期純利益が255百万円それぞれ減少しております。 なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。
(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出する方法によっております。 なお、リース取引開始日が適用初年度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。 この適用による四半期連結財務諸表に与える影響は軽微であり、セグメント情報に与える影響はありません。
5 四半期連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲の変更 該当事項はありません。

【簡便な会計処理】

当第2四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)
1 たな卸資産の評価方法 棚卸資産の簿価切下げに関しては、収益性の低下が 明らかなものについてのみ正味売却価額を見積り、簿 価切下げを行う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2四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)
該当事項はありません。

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

当第2四半期連結会計期間末 (平成20年9月30日)	前連結会計年度末 (平成20年3月31日)														
偶発債務 四半期連結会計期間末日現在の保証債務の内容及び 金額は次のとおりであります。	偶発債務 連結会計年度末日現在の保証債務の内容及び金額は 次のとおりであります。														
<table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">被保証者</th> <th style="text-align: center;">保証金額(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">ローン利用者</td> <td style="text-align: center;">8</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: center;">8</td> </tr> </tbody> </table>	被保証者	保証金額(百万円)	ローン利用者	8	計	8	<table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">被保証者</th> <th style="text-align: center;">保証金額(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">ローン利用者</td> <td style="text-align: center;">9</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">一般顧客</td> <td style="text-align: center;">9</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: center;">19</td> </tr> </tbody> </table>	被保証者	保証金額(百万円)	ローン利用者	9	一般顧客	9	計	19
被保証者	保証金額(百万円)														
ローン利用者	8														
計	8														
被保証者	保証金額(百万円)														
ローン利用者	9														
一般顧客	9														
計	19														
(注) ローン利用者に対する保証は、住宅ローン利用 者の金融機関からの借入金に対するものであり ます。	(注) 1 ローン利用者に対する保証は、住宅ローン 利用者の金融機関からの借入金に対するも のであります。 2 一般顧客に対する保証は、仲介取引におけ る買主が売主に支払う契約手付金等に対す るものであります。														

(四半期連結損益計算書関係)

第2四半期連結累計期間

当第2四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)
該当事項はありません。

第2四半期連結会計期間

当第2四半期連結会計期間 (自 平成20年7月1日 至 平成20年9月30日)
該当事項はありません。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第2四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年9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	13,393百万円
有価証券(MMF)	2百万円
現金及び現金同等物	13,396百万円

(株主資本等関係)

当第2四半期連結会計期間末(平成20年9月30日)及び当第2四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20年9月30日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当第2四半期 連結会計期間末
普通株式(株)	28,600,000

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当第2四半期 連結会計期間末
普通株式(株)	173

3 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

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)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成20年6月26日 定時株主総会	普通株式	1,715	利益剰余金	60.00	平成20年3月31日	平成20年6月27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

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成20年11月5日 取締役会	普通株式	1,715	利益剰余金	60.00	平成20年9月30日	平成20年12月4日

5 株主資本の著しい変動に関する事項

該当事項はありません。

(リース取引関係)

該当事項はありません。

(有価証券関係)

当社グループが保有する有価証券は、事業の運営において重要なものとはなっていないため、該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

当社グループのデリバティブ取引には、ヘッジ会計を適用しているため、該当事項はありません。

(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2四半期連結会計期間(自平成20年7月1日至平成20年9月30日)

	仲介 (百万円)	受託販売 (百万円)	賃貸 (百万円)	不動産 販売 (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	10,518	1,074	619	2,002	128	14,344		14,344
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	62	16	26			105	(105)	
計	10,581	1,090	646	2,002	128	14,449	(105)	14,344
営業費用	8,027	957	291	2,008	81	11,365	786	12,151
営業利益(損失)	2,554	133	354	5	47	3,084	(891)	2,192

当第2四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20年9月30日)

	仲介 (百万円)	受託販売 (百万円)	賃貸 (百万円)	不動産 販売 (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	20,851	1,803	1,226	2,416	238	26,535		26,535
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	76	46	52			175	(175)	
計	20,927	1,849	1,278	2,416	238	26,710	(175)	26,535
営業費用	16,500	1,796	575	2,451	166	21,489	1,760	23,250
営業利益(損失)	4,426	53	703	34	72	5,221	(1,936)	3,284

(注) 1 事業区分の方法

当社グループ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す。

- 仲介 : 不動産の仲介
- 受託販売 : 不動産の受託販売
- 賃貸 : 不動産の賃貸
- 不動産販売 : 不動産の売買
- その他 : 住宅ローンに係る事務代行等

3 会計処理の方法の変更

(棚卸資産の評価に関する会計基準)

「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」4 会計処理基準に関する事項の変更

(1) 棚卸資産の評価に関する会計基準の適用に記載のとおり、「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、従来の方法によった場合に比べて、当第2四半期連結累計期間は「不動産販売」の営業費用が1百万円増加し、営業利益が同額減少しております。

【所在地別セグメント情報】

当第2四半期連結会計期間(自平成20年7月1日至平成20年9月30日)及び当第2四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20年9月30日)

全セグメントの営業収益の合計に占める「本邦」の割合が90%を超えているため、所在地別セグメント情報の記載を省略しております。

【海外営業収益】

当第2四半期連結会計期間(自平成20年7月1日至平成20年9月30日)及び当第2四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20年9月30日)

海外営業収益は連結営業収益の10%未満であるため、記載を省略しております。

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

1 1株当たり純資産額

当第2四半期連結会計期間末 (平成20年9月30日)		前連結会計年度末 (平成20年3月31日)	
1株当たり純資産額	2,178.81円	1株当たり純資産額	2,206.80円

2 1株当たり四半期純利益

第2四半期連結累計期間

当第2四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)	
1株当たり四半期純利益	65.08円

(注) 1 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 1株当たり四半期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当第2四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)
四半期純利益(百万円)	1,861
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(百万円)	1,861
普通株式の期中平均株式数(株)	28,599,838

第2四半期連結会計期間

当第2四半期連結会計期間 (自平成20年7月1日 至平成20年9月30日)	
1株当たり四半期純利益	46.38円

(注) 1 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 1株当たり四半期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当第2四半期連結会計期間 (自平成20年7月1日 至平成20年9月30日)
四半期純利益(百万円)	1,326
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(百万円)	1,326
普通株式の期中平均株式数(株)	28,599,833

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2【その他】

第35期(平成20年4月1日より平成21年3月31日まで)中間配当については、平成20年11月5日開催の取締役会において、平成20年9月30日最終の株主名簿に記載または記録された株主(実質株主名簿に記載または記録された実質株主を含む。)もしくは登録株式質権者に対し、次のとおり中間配当を行うことを決議いたしました。

中間配当金の総額	1,715百万円
1株当たり中間配当金	60円00銭
支払請求権の効力発生日 及び支払開始日	平成20年12月4日

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11月13日

住友不動産販売株式会社

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 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 白 川 芳 樹 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 内 田 正 美 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販売株式会社の平成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2四半期連結会計期間(平成20年7月1日から平成20年9月30日まで)及び第2四半期連結累計期間(平成20年4月1日から平成20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、住友不動産販売株式会社及び連結子会社の平成20年9月30日現在の財政状態、同日をもって終了する第2四半期連結会計期間及び第2四半期連結累計期間の経営成績並びに第2四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おりません。