

【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21年2月12日

【四半期会計期間】 第35期第3四半期(自平成20年10月1日至平成20年12月31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3四半期連結 累計期間	第35期 第3四半期連結 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 12月31日	自 平成20年 10月1日 至 平成20年 12月31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)	36,606	10,070	70,908
経常利益	(百万円)	3,867	323	19,381
四半期(当期)純利益	(百万円)	2,019	158	11,502
純資産額	(百万円)		60,413	63,114
総資産額	(百万円)		92,333	121,256
1株当たり純資産額	(円)		2,112.36	2,206.80
1株当たり四半期 (当期)純利益	(円)	70.60	5.52	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	(%)		65.4	52.1
営業活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	30,405		12,104
投資活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	670		4,696
財務活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	4,352		10,608
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高	(百万円)		10,211	35,785
従業員数	(名)		3,106	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3四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20年12月31日現在

従業員数(名)	3,106
---------	-------

(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12月31日現在

従業員数(名)	3,025
---------	-------

(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3四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	8,412
受託販売業務	583
賃貸業務	637
不動産販売業務	410
その他の業務	94
小計	10,138
消去又は全社	68
合計	10,070

- (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	292	4,739	231
東北地方	113	2,050	117
関東地方	2,846	109,115	4,825
中部地方	451	12,338	601
近畿地方	2,272	48,128	2,257
中国地方	208	3,833	184
九州地方	120	2,023	126
国内における仲介業務計	6,302	182,229	8,344
海外における仲介業務	13	1,437	68
合計	6,315	183,666	8,412

- 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3四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等は行われておりません。

## 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3四半期連結会計期間(平成20年10月1日～平成20年12月31日)におけるわが国経済は、米国に端を発して欧州等に波及した世界的な金融危機の深刻化や急速な景気悪化等により、企業収益が大幅に減少するとともに設備投資は減少し、雇用情勢の急速な悪化から個人消費も弱い動きとなるなど、急速に厳しさを増しました。

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、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たうえ、上期は比較的堅調だったマンションの取引も、10月以降は弱含みで推移するなど、非常に厳しい状況となりました。

このような経済・業界環境の下、当第3四半期連結会計期間における当社グループの営業収益は10,070百万円、営業利益は262百万円、経常利益は323百万円、四半期純利益は158百万円となりました。

### (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厳しさを増す中、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6,315件、取扱高は183,666百万円、営業収益は8,412百万円、広告費等の経費節減に努力いたしましたが、営業利益は953百万円の計上となりました。

なお、当第3四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「鶴川」、愛知県に「刈谷」の計2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が、大幅に前第3四半期連結会計期間を下回るなど市場環境が悪化する中、取扱件数は466件、取扱高は16,402百万円、営業収益は583百万円、営業損失は107百万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637百万円、営業利益は364百万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410百万円、営業損失は21百万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94百万円、営業利益は16百万円の計上となりました。

(2) 財政状態の分析

当第3四半期連結会計期間末における総資産は、第2四半期連結会計期間末に比べて3,789百万円減少し、92,333百万円となりました。これは、主に現金及び預金の減少により流動資産が減少したことによるものであります。

負債は、第2四半期連結会計期間末に比べて1,889百万円減少し、31,919百万円となりました。これは、主に賞与引当金及び預り金の減少により流動負債が減少したことによるものであります。

純資産は、利益剰余金等の減少により第2四半期連結会計期間末に比べて1,900百万円減少し、60,413百万円となりました。以上の結果、自己資本比率は第2四半期連結会計期間末に比べて0.6ポイント上昇し、65.4%となりました。

(3) キャッシュ・フローの状況

当第3四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物は、第2四半期連結会計期間末に比べて3,184百万円減少し、10,211百万円となりました。

〔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315百万円を計上いたしましたが、賞与引当金の増減額 1,615百万円、預り金の増減額 1,503百万円、法人税等の支払額 1,142百万円等により、3,884百万円の支出となりました。

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、2,380百万円の支出であります。

〔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、短期貸付金の回収等により、477百万円の収入となりました。

〔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、配当金の支払い等がありましたが、短期借入金の借入れにより、193百万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3四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3四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3四半期連結会計期間において、第2四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3四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3四半期会計期間 末現在発行数(株) (平成20年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成21年2月12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)	単元株式数は10株であります。
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12月31日		28,600		2,970		3,543

#### (5) 【大株主の状況】

大量保有報告書の写しの送付がなく、当第3四半期会計期間において、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3四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ないため、直前の基準日である平成20年9月30日現在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12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 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12月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) 住友不動産販売株式会社	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	10月	11月	12月
最高(円)	4,390	5,280	4,720	4,160	3,880	3,500	2,875	3,000	2,850
最低(円)	3,380	4,160	3,920	3,550	2,810	2,610	1,612	1,877	2,055

(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、役員の変動はありません。

## 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3四半期連結会計期間(平成20年10月1日から平成20年12月31日まで)及び当第3四半期連結累計期間(平成20年4月1日から平成20年12月31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3四半期連結会計期間末 (平成20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20年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	10,208	35,782
営業未収入金	445	682
有価証券	2	3
販売用不動産	3,411	4,309
仕掛販売用不動産	210	448
未成業務支出金	2,153	1,471
未収還付法人税等	668	-
その他	5,465	8,073
貸倒引当金	2	3
流動資産合計	22,564	50,767
固定資産		
有形固定資産		
建物	19,959	19,877
減価償却累計額	9,839	9,475
建物(純額)	10,119	10,401
土地	45,061	45,099
その他	1,733	1,705
減価償却累計額	1,351	1,322
その他(純額)	382	382
有形固定資産合計	55,563	55,883
無形固定資産	486	594
投資その他の資産		
破産更生債権等	11,277	11,439
その他	7,455	7,602
貸倒引当金	5,016	5,030
投資その他の資産合計	13,717	14,010
固定資産合計	69,768	70,489
資産合計	92,333	121,256

(単位：百万円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成20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20年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	132	241
短期借入金	17,650	9,650
未払法人税等	-	4,026
賞与引当金	452	2,191
預り金	6,613	34,367
その他	2,348	2,571
流動負債合計	27,197	53,049
固定負債		
長期借入金	-	250
退職給付引当金	2,835	2,719
役員退職慰労引当金	202	229
その他	1,685	1,894
固定負債合計	4,722	5,093
負債合計	31,919	58,142
<b>純資産の部</b>		
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	58,445	59,858
自己株式	1	1
株主資本合計	64,957	66,370
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	114	121
繰延ヘッジ損益	271	218
為替換算調整勘定	4,158	3,353
評価・換算差額等合計	4,544	3,256
純資産合計	60,413	63,114
負債純資産合計	92,333	121,256

(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)

	当第3四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年12月31日)
営業収益	36,606
営業原価	29,583
売上総利益	7,022
販売費及び一般管理費	
給料及び賞与	954
賞与引当金繰入額	0
退職給付費用	15
役員退職慰労引当金繰入額	22
貸倒引当金繰入額	8
その他	2,473
販売費及び一般管理費合計	3,474
営業利益	3,547
営業外収益	
受取利息	178
為替差益	202
その他	89
営業外収益合計	470
営業外費用	
支払利息	129
その他	20
営業外費用合計	150
経常利益	3,867
特別損失	
固定資産売却損	1
固定資産除却損	10
たな卸資産評価損	253
投資有価証券評価損	35
特別損失合計	300
税金等調整前四半期純利益	3,566
法人税、住民税及び事業税	568
法人税等調整額	978
法人税等合計	1,547
四半期純利益	2,019

【第3四半期連結会計期間】

(単位：百万円)

当第3四半期連結会計期間 (自平成20年10月1日 至平成20年12月31日)	
営業収益	10,070
営業原価	8,691
売上総利益	1,378
販売費及び一般管理費	
給料及び賞与	283
賞与引当金繰入額	0
退職給付費用	8
役員退職慰労引当金繰入額	7
貸倒引当金繰入額	0
その他	814
販売費及び一般管理費合計	1,115
営業利益	262
営業外収益	
受取利息	51
為替差益	48
その他	18
営業外収益合計	118
営業外費用	
支払利息	51
その他	7
営業外費用合計	58
経常利益	323
特別損失	
固定資産売却損	1
固定資産除却損	2
投資有価証券評価損	4
特別損失合計	8
税金等調整前四半期純利益	315
法人税、住民税及び事業税	659
法人税等調整額	816
法人税等合計	157
四半期純利益	158

## (3)【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

当第3四半期連結累計期間  
(自平成20年4月1日  
至平成20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	3,566
減価償却費	650
貸倒引当金の増減額（は減少）	15
賞与引当金の増減額（は減少）	1,738
退職給付引当金の増減額（は減少）	115
役員退職慰労引当金の増減額（は減少）	27
受取利息及び受取配当金	214
為替差損益（は益）	202
支払利息	129
固定資産売却損益（は益）	1
固定資産除却損	10
たな卸資産評価損	253
投資有価証券評価損益（は益）	35
売上債権の増減額（は増加）	233
たな卸資産の増減額（は増加）	200
仕入債務の増減額（は減少）	107
預り金の増減額（は減少）	27,753
破産更生債権等の増減額（は増加）	161
その他	614
小計	25,314
利息及び配当金の受取額	195
利息の支払額	116
法人税等の支払額	5,170
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>30,405</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	
短期貸付金の増減額（は増加）	518
有形固定資産の取得による支出	314
有形固定資産の売却による収入	66
無形固定資産の取得による支出	59
その他	459
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>670</b>
<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）	8,000
長期借入金の返済による支出	250
自己株式の取得による支出	0
配当金の支払額	3,396
その他	0
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>4,352</b>
現金及び現金同等物に係る換算差額	191
<b>現金及び現金同等物の増減額（は減少）</b>	<b>25,573</b>
現金及び現金同等物の期首残高	35,785
<b>現金及び現金同等物の四半期末残高</b>	<b>10,211</b>

【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20年4月1日 至平成20年12月31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、税金等調整前四半期純利益が253百万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3四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31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3四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31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3四半期連結会計期間末 (平成20年12月31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>被保証者</th> <th>保証金額(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ローン利用者</td> <td style="text-align: right;">8</td> </tr> <tr> <td>一般顧客</td> <td style="text-align: right;">1</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">9</td> </tr> </tbody> </table>	被保証者	保証金額(百万円)	ローン利用者	8	一般顧客	1	計	9	<table border="1"> <thead> <tr> <th>被保証者</th> <th>保証金額(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ローン利用者</td> <td style="text-align: right;">9</td> </tr> <tr> <td>一般顧客</td> <td style="text-align: right;">9</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">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																
一般顧客	1																
計	9																
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) 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。	(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3四半期連結累計期間

当第3四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31日)
該当事項はありません。

第3四半期連結会計期間

当第3四半期連結会計期間 (自 平成20年10月1日 至 平成20年12月31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3四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年12月31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	10,208百万円
有価証券(MMF)	2百万円
現金及び現金同等物	10,211百万円

## (株主資本等関係)

当第3四半期連結会計期間末(平成20年12月31日)及び当第3四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20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)	28,600,000

## 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)	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
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

(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

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3四半期連結会計期間(自平成20年10月1日至平成20年12月31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	8,401	553	611	410	94	10,070		10,070
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	11	29	26			68	(68)	
計	8,412	583	637	410	94	10,138	(68)	10,070
営業費用	7,459	690	273	431	77	8,932	875	9,807
営業利益(損失)	953	107	364	21	16	1,206	(943)	262

当第3四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20年12月31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	29,252	2,356	1,837	2,826	332	36,606		36,606
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	87	76	79			243	(243)	
計	29,340	2,432	1,916	2,826	332	36,849	(243)	36,606
営業費用	23,959	2,486	848	2,882	243	30,422	2,636	33,058
営業利益(損失)	5,380	54	1,067	55	88	6,427	(2,879)	3,547

(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

【所在地別セグメント情報】

当第3四半期連結会計期間(自平成20年10月1日至平成20年12月31日)及び当第3四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20年12月31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3四半期連結会計期間(自平成20年10月1日至平成20年12月31日)及び当第3四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20年12月31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3四半期連結会計期間末 (平成20年12月31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 2,112.36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3四半期連結累計期間

当第3四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年12月31日)
1株当たり四半期純利益 70.60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3四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年12月31日)
四半期純利益(百万円)	2,019
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)	2,019
普通株式の期中平均株式数(株)	28,599,834

## 第3四半期連結会計期間

当第3四半期連結会計期間 (自平成20年10月1日 至平成20年12月31日)
1株当たり四半期純利益 5.52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3四半期連結会計期間 (自平成20年10月1日 至平成20年12月31日)
四半期純利益(百万円)	158
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)	158
普通株式の期中平均株式数(株)	28,599,827

## (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し、配当を行っております。

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21年 2月12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3四半期連結会計期間(平成20年10月1日から平成20年12月31日まで)及び第3四半期連結累計期間(平成20年4月1日から平成20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。