

【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11月12日
【四半期会計期間】	第36期第2四半期(自平成21年7月1日至平成21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36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36期 第 2 四半期連結 会計期間	第35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21年 4 月 1 日 至 平成21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21年 7 月 1 日 至 平成21年 9 月30日	自 平成20年 4 月 1 日 至 平成21年 3 月31日
営業収益 (百万円)	26,535	26,357	14,344	14,283	50,544
経常利益 (百万円)	3,544	3,700	2,327	2,494	6,813
四半期(当期)純利益 (百万円)	1,861	2,199	1,326	1,480	3,570
純資産額 (百万円)			62,313	61,438	60,211
総資産額 (百万円)			96,123	99,413	98,963
1 株当たり純資産額 (円)			2,178.81	2,148.19	2,105.32
1 株当たり四半期 (当期)純利益 (円)	65.08	76.90	46.38	51.77	124.83
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	61.8	60.8
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	26,521	6,568			23,214
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	193	378			526
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	4,159	6,144			5,517
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高 (百万円)			13,396	17,540	16,895
従業員数 (名)			3,127	3,172	3,058

(注) 1 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。

2 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21年9月30日現在

従業員数(名)	3,172
---------	-------

(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21年9月30日現在

従業員数(名)	3,090
---------	-------

(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)	前年同四半期比(%)
仲介業務	10,199	3.6
受託販売業務	1,806	+ 65.7
賃貸業務	617	4.5
不動産販売業務	1,561	22.0
その他の業務	173	+ 34.9
小計	14,358	0.6
消去又は全社	74	
合計	14,283	0.4

(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)	前年同 四半期比 (%)	取扱高 (百万円)	前年同 四半期比 (%)	営業収益 (百万円)	前年同 四半期比 (%)
北海道地方	326	+ 14.8	4,689	3.3	276	+ 3.2
東北地方	121	+ 15.2	1,870	4.1	121	+ 5.3
関東地方	3,459	+ 10.9	109,941	8.2	6,051	2.0
中部地方	493	+ 0.6	11,825	11.5	684	11.9
近畿地方	2,513	+ 1.0	50,634	10.2	2,689	5.2
中国地方	212	+ 1.0	3,916	9.7	204	3.4
九州地方	130	+ 9.2	2,220	11.4	137	0.0
国内における仲介業務計	7,254	+ 6.5	185,098	8.9	10,166	3.4
海外における仲介業務	1	87.5	67	92.4	32	44.0
合計	7,255	+ 6.3	185,166	9.2	10,199	3.6

3 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

## 2 【事業等のリスク】

当第2四半期連結会計期間における、本四半期報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項の発生、又は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」についての重要な変更はありません。

なお、重要事象等は存在しておりません。

## 3 【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の決定又は締結等はありません。

## 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、本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におけるわが国経済は、在庫調整の進展や経済対策の効果などから、生産・輸出に持ち直しの動きが見られました。一方で、企業収益・設備投資は減少が続いており、雇用情勢・所得環境の先行きに対する不安から個人消費も低迷するなど、景気の本格的回復には暫く時間を要するものと思われます。

このような経済環境の中、当不動産流通業界における取引は、低金利、住宅ローン減税等の政府の施策、価格調整の進展等を背景として、エンドユーザーとの取引を中心に、成約件数につきましては前年同期を上回り順調な回復を続けております。しかしながら、法人取引等につきましては、中堅・中小企業の収益・資金調達環境が依然として厳しい状況にあることから、未だ回復を確認できない状況が続いております。

以上のような経済・業界環境の下、当第2四半期連結会計期間における当社グループの営業収益は14,283百万円(前年同期比0.4%減)、営業利益は2,484百万円(同13.3%増)、経常利益は2,494百万円(同7.1%増)、四半期純利益は1,480百万円(同11.6%増)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、中古住宅等の取引環境が首都圏を中心に回復を続ける中、取扱件数は7,255件(前年同期比6.3%増)と前年同期を上回りましたが、平均取扱単価の下落が大きく、取扱高は185,166百万円(同9.2%減)、営業収益は10,199百万円(同3.6%減)、営業利益は2,514百万円(同1.5%減)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ありません。

〔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前年同期に比べて大きく減少する一方、価格等に魅力のある物件を中心に販売は堅調に推移し、取扱件数は1,478件(前年同期比23.7%増)、取扱高は62,168百万円(同53.0%増)、営業収益は1,806百万円(同65.7%増)、営業利益は274百万円(同106.2%増)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において企業収益悪化に伴うオフィス縮小の動きが続く中、営業収益は617百万円(前年同期比4.5%減)、営業利益は330百万円(同6.7%減)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、低金利、住宅ローン減税等の政府の施策、価格調整の進展等によるエンドユーザーの購入意欲の喚起に伴い、国内連結子会社において優良宅地の分譲を中心とした販売活動に弾みがつき、営業収益は1,561百万円(前年同期比22.0%減)に留まりましたが、営業利益は116百万円(同122百万円増)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173百万円(前年同期比34.9%増)、営業利益は82百万円(同72.9%増)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3,597百万円増加し、99,413百万円となりました。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2,415百万円増加し、37,974百万円となりました。これは主に、短期借入金の返済を行う一方で、賞与引当金、未払法人税等及び預り金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1,181百万円増加し、61,438百万円となりました。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1.1ポイント低下し、61.8%となりました。

(3) キャッシュ・フローの状況の分析

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の残高は、第1四半期連結会計期間末に比べて3,732百万円増加し、17,540百万円となりました。

〔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2,545百万円を計上するとともに、賞与引当金の増加額1,284百万円、たな卸資産の減少額793百万円、預り金の増加額2,160百万円等により、7,178百万円の収入(前年同期は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。この預り金の増減額を除いた営業活動によるキャッシュ・フローは、5,017百万円の収入(前年同期は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、無形固定資産の取得による支出等により、247百万円の支出(前年同期は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、短期借入金の返済等により、3,035百万円の支出(前年同期は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

該当事項はありません。



## 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21年 9 月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成21年11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21年 9 月30日		28,600		2,970		3,543

## (5)【大株主の状況】

平成21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	964,640	3.37
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	797,180	2.79
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	633,010	2.21
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
日本トラスティ・サービス信託 銀行株式会社(信託口9)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	216,970	0.76
JPMCB OMNIBUS US PENSION TREATY JASDEC 380052 (常任代理人 株式会社みずほ コーポレート銀行)	270 PARK AVENUE, NEW YORK, NY10017, U.S.A. (東京都中央区月島四丁目16番13号)	204,940	0.72
資産管理サービス信託銀行株式 会社(年金特金口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	172,920	0.60
MELLON BANK, N.A. AS AGENT FOR ITS CLIENT MELLON OMNIBUS US PENSION (常任代理人 株式会社みずほ コーポレート銀行)	ONE BOSTON PLACE BOSTON, MA 02108 (東京都中央区月島四丁目16番13号)	155,520	0.54
STATE STREET BANK CLIENT OMNIBUS OM04 (常任代理人 香港上海銀行)	338 PITT STREET SYDNEY NSW 2000 AUSTRALIA (東京都中央区日本橋三丁目11番1号)	123,070	0.43
計		23,665,250	82.75

## (6)【議決権の状況】

## 【発行済株式】

平成21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 180		
完全議決権株式(その他)	普通株式 28,599,440	2,859,944	
単元未満株式	普通株式 380		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		2,859,944	

## 【自己株式等】

平成21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	180		180	0.0
計		180		180	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21年 4月	5月	6月	7月	8月	9月
最高(円)	4,030	4,450	4,870	4,800	4,270	4,050
最低(円)	2,815	3,400	4,050	3,810	3,980	3,160

(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、本四半期報告書の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

役員の氏名	新役職名	旧役職名	異動年月日
山添 俊作	取締役 常務執行役員 (住宅営業本部長、 住宅業務部長)	取締役 常務執行役員 (住宅営業本部長)	平成21年10月 1 日
	取締役 常務執行役員 (住宅営業本部長)	取締役 常務執行役員 (住宅営業本部長、 住宅業務部長)	平成21年11月 1 日
亀山 賢一	取締役 常務執行役員 (住宅営業本部副本部長、 広域住宅営業部長)	取締役 常務執行役員 (住宅営業本部副本部長)	平成21年11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。

なお、前第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)及び前第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)は、改正前の四半期連結財務諸表規則に基づき、当第2四半期連結会計期間(平成21年7月1日から平成21年9月30日まで)及び当第2四半期連結累計期間(平成21年4月1日から平成21年9月30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)及び前第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並びに当第2四半期連結会計期間(平成21年7月1日から平成21年9月30日まで)及び当第2四半期連結累計期間(平成21年4月1日から平成21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21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21年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	17,537	16,892
営業未収入金	505	593
有価証券	2	2
販売用不動産	<sup>1</sup> 2,352	4,712
仕掛販売用不動産	831	-
未成業務支出金	1,470	1,701
その他	6,073	5,520
貸倒引当金	2	2
流動資産合計	28,771	29,420
固定資産		
有形固定資産		
建物	<sup>1</sup> 20,229	19,992
減価償却累計額	10,200	9,967
減損損失累計額	40	40
建物（純額）	9,988	9,985
土地	<sup>1</sup> 46,122	45,061
その他	1,819	1,742
減価償却累計額	1,403	1,370
その他（純額）	416	372
有形固定資産合計	56,526	55,419
無形固定資産	550	500
投資その他の資産		
破産更生債権等	11,156	11,234
その他	7,423	7,405
貸倒引当金	5,015	5,016
投資その他の資産合計	13,564	13,623
固定資産合計	70,641	69,543
資産合計	99,413	98,963

(単位：百万円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成21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21年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	237	228
短期借入金	14,425	18,850
未払法人税等	1,742	1,243
賞与引当金	1,733	1,602
預り金	13,081	10,026
その他	2,111	1,993
流動負債合計	33,331	33,943
固定負債		
退職給付引当金	2,857	2,895
役員退職慰労引当金	173	209
その他	1,611	1,702
固定負債合計	4,643	4,807
負債合計	37,974	38,751
<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	60,480	59,996
自己株式	1	1
株主資本合計	66,991	66,508
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	2	10
繰延ヘッジ損益	97	103
為替換算調整勘定	5,458	6,182
評価・換算差額等合計	5,553	6,296
純資産合計	61,438	60,211
負債純資産合計	99,413	98,963

(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)

	前第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)	当第2四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)
営業収益	26,535	26,357
営業原価	20,891	20,469
売上総利益	5,643	5,887
販売費及び一般管理費		
給料及び賞与	594	583
賞与引当金繰入額	76	59
退職給付費用	6	20
役員退職慰労引当金繰入額	15	9
貸倒引当金繰入額	8	-
その他	1,658	1,554
販売費及び一般管理費合計	2,358	2,227
営業利益	3,284	3,660
営業外収益		
受取利息	126	74
為替差益	154	38
その他	70	35
営業外収益合計	351	148
営業外費用		
支払利息	78	85
その他	13	23
営業外費用合計	92	108
経常利益	3,544	3,700
特別利益		
受取補償金	-	104
特別利益合計	-	104
特別損失		
固定資産除却損	8	12
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	12
税金等調整前四半期純利益	3,251	3,792
法人税、住民税及び事業税	1,228	1,795
法人税等調整額	161	202
法人税等合計	1,390	1,593
四半期純利益	1,861	2,199



【第2四半期連結会計期間】

(単位：百万円)

	前第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)	当第2四半期連結会計期間 (自 平成21年7月1日 至 平成21年9月30日)
営業収益	14,344	14,283
営業原価	11,037	10,763
売上総利益	3,306	3,520
販売費及び一般管理費		
給料及び賞与	230	221
賞与引当金繰入額	75	58
退職給付費用	4	6
役員退職慰労引当金繰入額	6	1
貸倒引当金繰入額	8	-
その他	789	745
販売費及び一般管理費合計	1,113	1,035
営業利益	2,192	2,484
営業外収益		
受取利息	71	36
為替差益	59	16
その他	53	14
営業外収益合計	185	67
営業外費用		
支払利息	42	42
その他	7	15
営業外費用合計	49	58
経常利益	2,327	2,494
特別利益		
受取補償金	-	62
特別利益合計	-	62
特別損失		
固定資産除却損	5	11
投資有価証券評価損	30	-
特別損失合計	35	11
税金等調整前四半期純利益	2,292	2,545
法人税、住民税及び事業税	1,150	1,715
法人税等調整額	184	650
法人税等合計	965	1,064
四半期純利益	1,326	1,480

(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20年4月1日 至 平成20年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30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	3,251	3,792
減価償却費	429	423
貸倒引当金の増減額（は減少）	8	0
賞与引当金の増減額（は減少）	123	130
退職給付引当金の増減額（は減少）	60	38
役員退職慰労引当金の増減額（は減少）	34	35
受取利息及び受取配当金	150	96
為替差損益（は益）	154	38
支払利息	78	85
固定資産除却損	8	12
たな卸資産評価損	253	-
投資有価証券評価損益（は益）	30	-
受取補償金	-	104
売上債権の増減額（は増加）	228	89
たな卸資産の増減額（は増加）	605	527
仕入債務の増減額（は減少）	131	8
預り金の増減額（は減少）	26,250	3,055
破産更生債権等の増減額（は増加）	79	77
その他	747	38
小計	22,558	7,848
利息及び配当金の受取額	144	93
利息の支払額	79	90
補償金の受取額	-	83
法人税等の支払額	4,028	1,366
営業活動によるキャッシュ・フロー	26,521	6,568
<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	235	65
無形固定資産の取得による支出	53	160
その他	481	152
投資活動によるキャッシュ・フロー	193	378
<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）	6,000	4,300
長期借入金の返済による支出	125	125
自己株式の取得による支出	0	0
配当金の支払額	1,715	1,713
その他	-	6
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,159	6,144
現金及び現金同等物に係る換算差額	220	599
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	22,389	645
現金及び現金同等物の期首残高	35,785	16,895
現金及び現金同等物の四半期末残高	1 13,396	1 17,540

【継続企業の前提に関する注記】

該当事項はありません。

【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21年4月1日 至 平成21年9月30日)

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21年4月1日 至 平成21年9月30日)
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21年4月1日 至 平成21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21年9月30日)	前連結会計年度末 (平成21年3月31日)												
<p>1 従来、販売用不動産として保有していた資産を所有目的の変更により、建物へ165百万円、土地へ1,065百万円振替えております。</p> <p>偶発債務</p> <p>当第2四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。</p> <table> <tr> <th>被保証者</th><th>保証金額(百万円)</th></tr> <tr> <td>ローン利用者</td><td>5</td></tr> <tr> <td>計</td><td>5</td></tr> </table> <p>(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。</p>	被保証者	保証金額(百万円)	ローン利用者	5	計	5	<p>偶発債務</p> <p>当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。</p> <table> <tr> <th>被保証者</th><th>保証金額(百万円)</th></tr> <tr> <td>ローン利用者</td><td>6</td></tr> <tr> <td>計</td><td>6</td></tr> </table> <p>(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。</p>	被保証者	保証金額(百万円)	ローン利用者	6	計	6
被保証者	保証金額(百万円)												
ローン利用者	5												
計	5												
被保証者	保証金額(百万円)												
ローン利用者	6												
計	6												

## (四半期連結損益計算書関係)

## 第2四半期連結累計期間

前第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)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
該当事項はありません。	同左

## 第2四半期連結会計期間

前第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)	当第2四半期連結会計期間 (自 平成21年7月1日 至 平成21年9月30日)
該当事項はありません。	同左

## (四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前第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)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)												
<p>1 現金及び現金同等物の当第2四半期連結累計期間 末残高と当第2四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20年9月30日現 在)</p> <table> <tr> <td>現金及び預金</td><td>13,393百万円</td></tr> <tr> <td>有価証券(MMF)</td><td>2百万円</td></tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td><td>13,396百万円</td></tr> </table>	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	<p>1 現金及び現金同等物の当第2四半期連結累計期間 末残高と当第2四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9月30日現 在)</p> <table> <tr> <td>現金及び預金</td><td>17,537百万円</td></tr> <tr> <td>有価証券(MMF)</td><td>2百万円</td></tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td><td>17,540百万円</td></tr> </table>	現金及び預金	17,537百万円	有価証券(MMF)	2百万円	現金及び現金同等物	17,540百万円
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												
現金及び預金	17,537百万円												
有価証券(MMF)	2百万円												
現金及び現金同等物	17,540百万円												

(株主資本等関係)

当第2四半期連結会計期間末(平成21年9月30日)及び当第2四半期連結累計期間(自平成21年4月1日至平成21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)	180

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)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成21年6月25日 定時株主総会	普通株式	1,715	60.00	平成21年3月31日	平成21年6月26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

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21年11月4日 取締役会	普通株式	1,143	40.00	平成21年9月30日	平成21年12月4日	利益剰余金

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。

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前第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

(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)

「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。

当第2四半期連結会計期間(自 平成21年7月1日 至 平成21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	10,173	1,786	588	1,561	173	14,283		14,283
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	25	20	28			74	(74)	
計	10,199	1,806	617	1,561	173	14,358	(74)	14,283
営業費用	7,684	1,532	286	1,444	91	11,038	759	11,798
営業利益	2,514	274	330	116	82	3,319	(834)	2,484

(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

## 前第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)

「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。

## 当第2四半期連結累計期間(自 平成21年4月1日 至 平成21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	19,284	2,511	1,188	3,069	302	26,357		26,357
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	46	49	57			153	(153)	
計	19,330	2,560	1,246	3,069	302	26,510	(153)	26,357
営業費用	15,210	2,183	551	2,899	178	21,024	1,672	22,696
営業利益	4,119	377	694	170	123	5,486	(1,826)	3,660

## (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】

前第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2四半期連結会計期間(自平成21年7月1日至平成21年9月30日)並びに前第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)及び当第2四半期連結累計期間(自平成21年4月1日至平成21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】

前第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2四半期連結会計期間(自平成21年7月1日至平成21年9月30日)並びに前第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)及び当第2四半期連結累計期間(自平成21年4月1日至平成21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。

(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。

(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21年9月30日)	前連結会計年度末 (平成21年3月31日)
1株当たり純資産額 2,148.19円	1株当たり純資産額 2,105.32円

## 2 1株当たり四半期純利益

## 第2四半期連結累計期間

前第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)	当第2四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)
1株当たり四半期純利益 65.08円	1株当たり四半期純利益 76.90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。

項目	前第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)	当第2四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)
四半期純利益(百万円)	1,861	2,199
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	2,199
普通株式の期中平均株式数(株)	28,599,838	28,599,824

## 第2四半期連結会計期間

前第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)	当第2四半期連結会計期間 (自平成21年7月1日 至平成21年9月30日)
1株当たり四半期純利益 46.38円	1株当たり四半期純利益 51.77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。

項目	前第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)	当第2四半期連結会計期間 (自平成21年7月1日 至平成21年9月30日)
四半期純利益(百万円)	1,326	1,480
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	1,480
普通株式の期中平均株式数(株)	28,599,833	28,599,821

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 2 【その他】

第36期(平成21年4月1日より平成22年3月31日まで)中間配当については、平成21年11月4日開催の取締役会において、平成21年9月30日最終の株主名簿に記録された株主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	1,143百万円
1株当たり中間配当金	40円00銭
支払請求権の効力発生日 及び支払開始日	平成21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 公認会計士 吾 妻 裕 印  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 白 川 芳 樹 印  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 内 田 正 美 印  
業務執行社員

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。

## 独立監査人の四半期レビュー報告書

平成21年11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 白 川 芳 樹

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 内 田 正 美

指定社員  
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販売株式会社の平成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2四半期連結会計期間(平成21年7月1日から平成21年9月30日まで)及び第2四半期連結累計期間(平成21年4月1日から平成21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21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。