



平成 20 年 3 月期 中間決算短信

平成 19 年 11 月 8 日

上場会社名 住友不動産株式会社 上場取引所 東証・大証一部
 コード番号 8830 URL <http://www.sumitomo-rd.co.jp/>
 代表者 (役職名)代表取締役社長 (氏名)小野寺研一
 問合せ先責任者 (役職名)執行役員企画部長 (氏名)尾台賀幸 TEL (03)3346-1042
 半期報告書提出予定日 平成 19 年 12 月 25 日 配当支払開始予定日 平成 19 年 12 月 4 日

(百万円未満切捨て)

1. 19 年 9 月中間期の連結業績 (平成 19 年 4 月 1 日 ~ 平成 19 年 9 月 30 日)

(1) 連結経営成績 (%表示は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		中間(当期)純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19 年 9 月中間期	354,888	12.9	88,414	28.7	75,101	30.8	40,289	33.5
18 年 9 月中間期	314,246	26.2	68,704	61.2	57,396	83.4	30,178	158.3
19 年 3 月期	676,834		137,176		112,406		50,299	

	1 株当たり中間 (当期)純利益	潜在株式調整後 1 株当たり 中間(当期)純利益
	円 銭	円 銭
19 年 9 月中間期	84.87	
18 年 9 月中間期	63.54	
19 年 3 月期	105.92	

(参考) 持分法投資損益 19 年 9 月中間期 百万円 18 年 9 月中間期 百万円 19 年 3 月期 百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1 株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
19 年 9 月中間期	2,746,132	453,644	15.8	915.38
18 年 9 月中間期	2,492,888	405,473	15.6	820.55
19 年 3 月期	2,747,899	427,046	14.9	861.93

(参考) 自己資本 19 年 9 月中間期 434,498 百万円 18 年 9 月中間期 389,674 百万円 19 年 3 月期 409,196 百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
19 年 9 月中間期	5,341	104,868	65,183	96,490
18 年 9 月中間期	40,533	84,729	98,406	89,206
19 年 3 月期	48,880	187,887	250,053	129,822

2. 配当の状況

(基準日)	1 株当たり配当金		
	中間期末	期末	年間
	円 銭	円 銭	円 銭
19 年 3 月期	6.00	8.00	14.00
20 年 3 月期	8.00	-	16.00
20 年 3 月期(予想)	-	8.00	

3. 20 年 3 月期の連結業績予想 (平成 19 年 4 月 1 日 ~ 平成 20 年 3 月 31 日)

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1 株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通 期	690,000	1.9	150,000	9.3	120,000	6.8	60,000	19.3	126.39

4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動） 無

(2) 中間連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更（中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されるもの）

会計基準等の改正に伴う変更	有
以外の変更	無

〔(注)詳細は、18 ページ「中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」をご覧ください。〕

(3) 発行済株式数（普通株式）

期末発行済株式数（自己株式を含む）	19年9月中間期	476,085,978株	18年9月中間期	476,085,978株
	19年3月期	476,085,978株		
期末自己株式数	19年9月中間期	1,419,505株	18年9月中間期	1,192,543株
	19年3月期	1,339,752株		

(注) 1株当たり中間（当期）純利益（連結）の算定の基礎となる株式数については、24 ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

(参考) 個別業績の概要

1. 19年9月中間期の個別業績（平成19年4月1日～平成19年9月30日）

(1) 個別経営成績

(%表示は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		中間（当期）純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年9月中間期	297,657	13.7	77,526	31.3	65,840	35.3	37,187	32.4
18年9月中間期	261,846	28.0	59,024	61.4	48,675	85.8	28,086	180.4
19年3月期	561,156		118,461		95,450		47,251	

	1株当たり中間 （当期）純利益 円 銭
19年9月中間期	78.34
18年9月中間期	59.13
19年3月期	99.50

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
19年9月中間期	2,606,146	404,284	15.5	851.72
18年9月中間期	2,397,844	364,743	15.2	768.05
19年3月期	2,589,578	382,600	14.8	805.91

(参考) 自己資本 19年9月中間期 404,284百万円 18年9月中間期 364,743百万円 19年3月期 382,600百万円

2. 20年3月期の個別業績予想（平成19年4月1日～平成20年3月31日）

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通 期	563,000	0.33	126,000	6.4	99,000	3.7	52,000	10.0	109.54

業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

上記の予想は、当社が本資料の発表日現在において合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績は予想と異なる可能性があります。なお、業績予想に関する事項は3ページから7ページの「1. 経営成績」をご覧ください。

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

業績全般

当中間連結会計期間の営業成績は下表の通りで、連結中間決算制度開始以来8期連続の営業・経常最高益を達成、中間純利益も4期連続で過去最高を更新いたしました。

マンションの計上戸数増加や利益率好転などにより大幅な増収増益となった不動産販売事業をはじめ、主要4部門全てで増収増益となった結果、営業収益は3,548億円(前年同期比+12.9%)、営業利益は884億円(同+28.7%)となりました。

支払利息が増加したため、営業外損益が前年同期比20億円悪化したものの、経常利益は751億円(前年同期比+30.8%)と大幅に増加、中間純利益は402億円(前年同期比+33.5%)となりました。

	前中間期 (18.4.1~18.9.30)	当中間期 (19.4.1~19.9.30)	前年同期比	(百万円)	
				通期予想	前期比
営業収益	314,246	354,888	+40,642	690,000	+13,166
営業利益	68,704	88,414	+19,710	150,000	+12,824
経常利益	57,396	75,101	+17,705	120,000	+7,594
純利益	30,178	40,289	+10,111	60,000	+9,701

下半期を含めた当連結会計年度は、上表の通り11期連続の増収、営業・経常増益を予想しており、「第三次成長3カ年計画」の初年度として順調な滑り出しとなる見込みです。

なお、当中間期の状況をふまえ、期初に公表した業績予想を見直した結果、連結営業収益の予想を7,000億円から6,900億円に修正いたしました。分譲マンションの引渡し売上計上を保守的に見込み、不動産販売事業の営業収益を100億円減額修正したことが要因です。利益率が改善しているため、営業利益、経常利益、純利益の変更はありません。

主要セグメント別の概況

営業収益	前中間期 (18.4.1~18.9.30)	当中間期 (19.4.1~19.9.30)	前年同期比	(百万円)	
				通期予想	前期比
不動産賃貸	129,523	137,340	+7,816	272,000	+9,381
不動産販売	99,501	118,532	+19,031	202,000	9,035
完成工事	57,029	67,398	+10,368	152,000	+9,437
不動産流通	25,859	29,288	+3,429	62,000	+5,468
連結計	314,246	354,888	+40,642	690,000	+13,166

営業利益	前中間期 (18.4.1~18.9.30)	当中間期 (19.4.1~19.9.30)	前年同期比	(百万円)	
				通期予想	前期比
不動産賃貸	44,558	47,401	+2,843	89,000	+5,506
不動産販売	18,792	33,438	+14,646	39,000	+2,464
完成工事	742	2,002	+1,260	9,500	+685
不動産流通	9,142	10,849	+1,707	23,000	+2,062
連結計	68,704	88,414	+19,710	150,000	+12,824

< 不動産賃貸事業部門 >

当社の賃貸資産の9割以上が集中する東京のオフィスビル市場では、需給逼迫の状況が継続し、空室率は極めて低水準で推移、成約賃料も引き続き緩やかに上昇しております。また、既存テナントの賃料増額改定も市場全体に広がり、上昇幅も徐々に拡大してきました。

このような環境下、当中間連結会計期間は、既存ビルの空室率改善と賃料の上昇に加え、「住友不動産三田ツインビル東館・西館」などの通期稼働が寄与した結果、前期末に清算された匿名組合からの受取分配額減少という減益要因を吸収して、増収増益を確保いたしました。

既存ビルの空室率は4.1%（前期末4.8%、前中間期末5.4%）と改善、継続賃料の増額改定も順調に進捗しております。また、当中間連結会計期間に竣工した「住友不動産原宿ビル」、「住友不動産人形町ビル」が満室稼働となったほか、「住友不動産四谷ビル」、「千代田ファーストビル南館」など下半期竣工予定ビルもテナント募集をほぼ終了いたしました。

下半期も、需要は底堅いものと見込まれ、良好な市場環境が継続するものと思われま

す。当社では、既存ビル賃料の上昇、「住友不動産三田ツインビル東館・西館」などの通期稼働などにより、引き続き増収増益を予想しております。

< 不動産販売事業部門 >

当事業部門の9割以上を占める分譲マンション市場では、首都圏で販売価格が上昇、都心部など好立地の優良物件はもとより、郊外の一般物件にもその傾向が広がってきました。

このような環境下、当中間連結会計期間は、マンション、戸建、宅地の合計で2,314戸（前年同期比+296戸）を販売計上、+77.9%の大幅な営業増益となりました。これは、「ワールドシティタワーズ」をはじめ、引渡しの一部前期から繰越されたマンションが計上戸数の約7割を占めた結果、+19.1%の増収要因のほか、営業利益率が28.2%（前年同期比+9.3%P）と大きく改善したためです。

また、新規発売戸数が1,614戸に減少、マンション販売契約戸数は1,392戸（前年同期比833戸）にとどまりましたが、当中間期末におけるマンション、戸建住宅の当期計上予定戸数（4,100戸）に対する契約率は81%（期首時点48%、前年同期88%）となりました。また、完成済マンションの未契約戸数は850戸となり、前期末947戸から97戸減少いたしました。

	前中間期 (18.4.1～18.9.30)	当中間期 (19.4.1～19.9.30)	前年同期比	通期予想	前期比
マンション契約戸数	2,225	1,392	833	4,000	+46
計上戸数	2,018	2,314	+296	4,200	327
マンション・戸建	1,970	2,274	+304	4,100	340
宅地	48	40	8	100	+13
完成済未契約戸数	466	850	+384		

下半期も、上昇した販売価格を消費者が受入れるか、先行きなお不透明感が残ります。

当社では、営業体制の強化を図り、次期計上予定分を含め、販売契約確保に注力してまいります。

< 完成工事（ハウジング）事業部門 >

当中間連結会計期間は、受注棟数、計上棟数、売上高の全てにおいて、「新築そっくりさん」事業、注文住宅事業ともに前年同期比増加いたしました。

「新築そっくりさん」事業は、受注棟数、計上棟数ともに計画通り進捗、順調に事業拡大が続いております。

一方、注文住宅事業も、工事の品質向上を目的とした事業基盤再整備に取り組み、受注を抑制した前期に比べて受注・計上棟数が増加したのに加え、1棟当り単価も上昇した結果、売上高は+11.6%増加いたしました。

その結果、住友不動産シスコン(株)、住友不動産リフォーム(株)、(株)ユニバーサルホーム等を含めた当中間連結会計期間の当事業部門は、前年同期比大幅な増収増益となりました。

	前中間期 (18.4.1～18.9.30)	当中間期 (19.4.1～19.9.30)	前年同期比	通期予想	前期比
受注棟数	4,513	4,706	+193	9,250	+686
新築そっくりさん	3,659	3,803	+144	7,500	+608
注文住宅	854	903	+49	1,750	+78
計上棟数	3,519	3,715	+196	8,750	+614
新築そっくりさん	2,899	3,074	+175	7,100	+592
注文住宅	620	641	+21	1,650	+22
売上高（百万円）	48,039	54,568	+6,528	124,000	+6,083
新築そっくりさん	32,090	36,769	+4,679	81,000	+5,837
注文住宅	15,949	17,799	+1,849	43,000	+246

下半期は、「新築そっくりさん」事業では、拠点網拡充による営業体制強化を継続し、引き続き事業の積極的な拡大を図ります。

また、注文住宅事業では、事業基盤再整備を確固たるものにすると同時に、営業体制の強化に努めます。

< 不動産流通事業部門 >

中古住宅流通市場では、3大都市圏における地価の上昇等により、平均成約価格の上昇傾向は継続しましたが、取引件数は前年同期比減少いたしました。

このような環境下、当中間連結会計期間の当事業部門は、仲介件数が増加（前年同期比+4.1%）するとともに取扱単価上昇の恩恵を受け、営業収益は前年同期比+13.3%、営業利益は同+18.7%と大幅な増収増益になりました。

なお、直営仲介店舗は、首都圏に「広尾」、「雪が谷大塚」の2店舗を新規出店し、当中間期末現在で全国計233店舗となりました。

	前中間期 (18.4.1～18.9.30)	当中間期 (19.4.1～19.9.30)	前年同期比	通期予想	前期比
仲介件数	14,273	14,858	+585	30,490	+1,291
取扱高（百万円）	511,805	539,066	+27,260	1,151,541	+99,543
取扱単価（百万円）	35.8	36.2	+0.4	37.7	+1.7

下半期も、主力の仲介事業で引き続き収益拡大を図ります。

リテール部門では、新規出店や既存店舗の充実、IT戦略の強化による営業効率上昇に努め、さらなるシェアアップを目指します。また、法人仲介においても、不動産ファンドや事業法人などのほか、公的機関を含めた顧客基盤の拡大に努め、一層の収益拡大に取り組んでまいります。

（２）財政状態に関する分析

キャッシュ・フローの状況

当中間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 5,341 百万円（前年同期比 +45,874 百万円）

投資活動によるキャッシュ・フロー 104,868 百万円（前年同期比 20,138 百万円）

財務活動によるキャッシュ・フロー 65,183 百万円（前年同期比 33,222 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 33,331 百万円減少して 96,490 百万円となりました。

< 営業活動によるキャッシュ・フロー >

仕入債務の払出や分譲代金預り金減少等の影響で、53 億円の収入にとどまりました。前年同期比では、経常利益の増加や分譲マンション投資の減少を主因として、458 億円キャッシュ・フローが増加いたしました。

< 投資活動によるキャッシュ・フロー >

主に賃貸事業の新規開発投資として合計 565 億円の有形固定資産投資を行いました。また、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）」などの出資預託金を差引約 396 億円返還した結果、投資キャッシュ・フローは 1,048 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 >

前期に引き続き将来の金利上昇に備え長期固定調達の前倒しを図るとともに、賃貸設備投資の増加などに対応して、社債の償還および長期借入金の返済計 1,124 億円を上回る 1,735 億円の社債の発行および長期借入を実施いたしました。その結果、有利子負債は差引 1,021 億円増加、財務キャッシュ・フローは 651 億円の収入となりました。

下半期を含めた当連結会計年度は、

営業活動によるキャッシュ・フロー 70,000 百万円（前期比 +118,880 百万円）

投資活動によるキャッシュ・フロー 70,000 百万円（前期比 +117,887 百万円）

財務活動によるキャッシュ・フロー 0 百万円（前期比 250,053 百万円）

を予想しております。

資産、負債、純資産の状況

当中間連結会計期間末における総資産は 2,746,132 百万円で、前期末比 1,767 百万円の減少となりました。

負債合計額は 2,292,488 百万円で、前期末比 28,364 百万円減少いたしました。連結有利子負債は 102,116 百万円増加し、1,575,760 百万円となりましたが、預り金や営業未払金などが減少いたしました。

純資産合計額は 453,644 百万円となり、自己資本が 253 億円増加いたしました。

なお、当中間連結会計期間末において、連結有利子負債の長期比率は 78%（前期末 79%）、固定金利比率は 81%（前期末 83%）となっております。

キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成 16 年 3 月期	平成 17 年 3 月期	平成 18 年 3 月期	平成 19 年 3 月期	平成 19 年 9 月期
自己資本比率	14.5%	15.0%	15.3%	14.9%	15.8%
時価ベースの 自己資本比率	30.8%	28.8%	63.1%	77.4%	70.0%
ND / E レシオ	3.0 倍	2.9 倍	3.0 倍	3.2 倍	3.4 倍
インタレスト・ カバレッジ・レシオ	4.1 倍	5.1 倍	6.4 倍	6.7 倍	-

自己資本比率 = 自己資本 ÷ 総資産

時価ベースの自己資本比率 = 株式時価総額（期末株価終値 × 期末発行済株式総数） ÷ 総資産

ND / E レシオ = (有利子負債 - 現預金) ÷ 自己資本

インタレスト・カバレッジ・レシオ = (営業利益 + 受取利息・配当金) ÷ 支払利息

当社は分譲マンション事業を主力事業の一つとしており、販売用不動産や支払債務の増加ないし減少によって、営業活動によるキャッシュ・フローが年度ごとに大幅に増減する傾向があります。また、目標とする財務指標として「ND / E レシオ」を採用しておりますので、債務償還年数に代えて同指標の推移を記載しております。同様に、インタレスト・カバレッジ・レシオも、営業活動によるキャッシュ・フローに代えて営業利益 + 受取利息・配当金を使用しております。

（3）利益配分に関する基本方針及び当期の配当

当社の利益配分の基本方針は、安定した配当の継続を第一とし、併せて長期的かつ安定的な事業の成長に必要な内部留保の充実に努めていくこととしております。

当期（平成 20 年 3 月期）の年間配当金は、1 株につき前期比 2 円増の年 16 円（うち中間配当 8 円）を予定しております。

2.企業集団の状況

当社の企業集団は、当社および連結子会社23社ほかにより構成され、その主要な事業および当該各事業における当社および主要企業の位置づけは次のとおりです。

(1) 不動産賃貸事業

当社（都市管理事業本部）は、主としてオフィスビルならびに高級賃貸マンション等を直接賃貸するほか、SPC等（特別目的会社、特定目的会社、匿名組合等）を利用した不動産賃貸事業（SPC等からの事業収益の受取を含む。）を行っており、また、当社（都市開発事業本部）は国内賃貸事業用資産の取得ならびに開発業務を行っております。なお、SPC等が所有する国内賃貸事業用資産は、当社が一括賃借しテナントに転貸しており、また、オフィスビルならびに高級賃貸マンション等の管理については、住友不動産建物サービス㈱ほか委託しております。

(2) 不動産販売事業

当社（都市開発事業本部）ほかはマンション、販売用ビル、戸建住宅、宅地等の開発分譲事業を行っており、その販売業務を主として当社（都市開発事業本部）および住友不動産販売㈱が行っております。なお、マンション分譲後の管理業務については、当社（都市開発事業本部）および住友不動産建物サービス㈱が行っております。

(3) 完成工事業

当社（ハウジング事業本部）ほかは戸建住宅等の建築工事請負事業を、当社（ハウジング事業本部）は建替えの新システムである新築そっくりさんの建築工事請負事業を、また、当社（ハウジング事業本部）、住友不動産シスコ㈱、住友不動産建物サービス㈱、および住友不動産リフォーム㈱ほかリフォーム工事等の請負事業を、㈱ユニバーサルホームは主として在来工法の規格住宅建築請負のフランチャイズ事業を行っております。

(4) 不動産流通事業

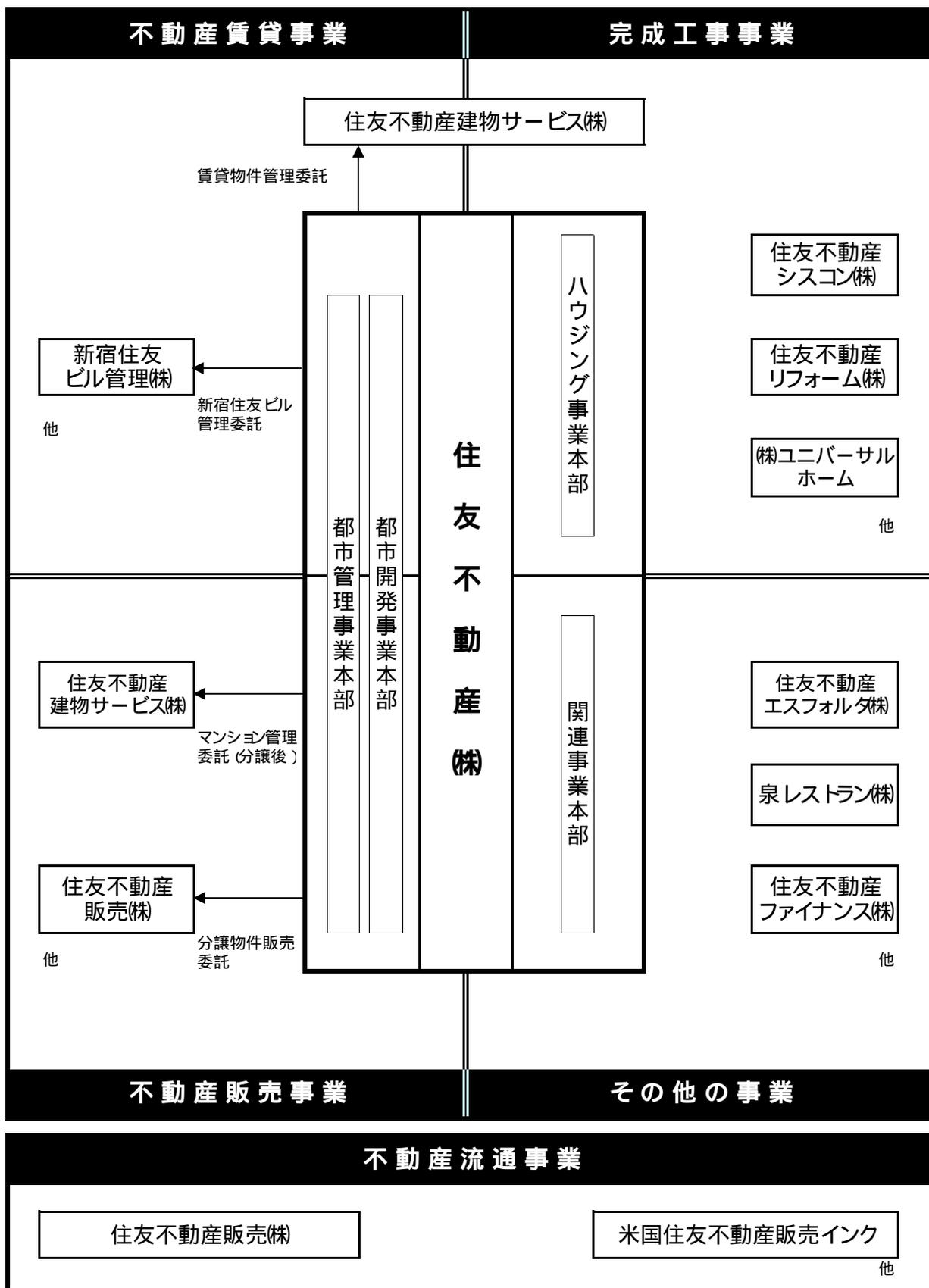
住友不動産販売㈱ほかは、不動産売買の仲介および住宅の販売代理を行っております。

(5) その他の事業

住友不動産エスフォルタ㈱がフィットネスクラブ事業を、泉レストラン㈱が飲食業を行っているほか、住友不動産ファイナンス㈱がファイナンス事業を行っております。なお、これら各社を含む関係会社の指導ならびに戦略立案を、当社（関連事業本部）が行っております。

なお、国内連結子会社のうち、住友不動産販売㈱が東京証券取引所市場第一部に株式上場しているほか、㈱ユニバーサルホームがJASDAQに株式上場しております。

以上に述べた事項の系統図は次のとおりであります。



3. 経営方針

中期経営計画および目標とする経営指標

「第三次成長3ヵ年計画」の推進

平成19年4月より、当期(平成20年3月期)を初年度とする「第三次成長3ヵ年計画」をスタートさせました。

本計画は、バブル崩壊の打撃を克服し過去最高益を更新した「再建4ヵ年計画」と、二次にわたる本格的な成長計画(「新成長3ヵ年計画」、「巡航成長3ヵ年計画」)を引き継ぐ、第三次の成長計画です。

基本方針および計画の内容は以下のとおりです。

<基本方針>

- ・ 「10期連続増収増益」路線の継続
- ・ 成長ペースの維持

<計画の内容>

3ヵ年計画期間中の累計業績目標

売上高	2兆4,000億円
営業利益	4,700億円
経常利益	3,800億円

(参考1) 各経営計画の成長ペース比較

	第一次成長計画 (平成14年3月期 ～16年3月期)	第二次成長計画 (平成17年3月期 ～19年3月期)	第三次成長計画 (平成20年3月期 ～22年3月期)
売上高	1兆6,056億円 (+3,357億円)	1兆9,394億円 (+3,338億円)	2兆4,000億円 (+4,606億円)
営業利益	2,649億円 (+627億円)	3,494億円 (+846億円)	4,700億円 (+1,206億円)
経常利益	1,699億円 (+826億円)	2,738億円 (+1,039億円)	3,800億円 (+1,062億円)

注) いずれも計画期間中の累計額、第一次成長計画は直前の3期累計額と比較

自己資本の蓄積

純有利子負債の自己資本に対する倍率(ND/Eレシオ)を2倍程度に改善

(参考2) 各経営計画の経営指標比較

	平成13年3月期	平成16年3月期	平成19年3月期	平成22年3月期
ND/E レシオ	6.1倍	3.0倍	3.2倍	2倍程度

注) ND/Eレシオ = (有利子負債 - 現預金) ÷ 自己資本
平成22年3月期は計画目標

4. 中間連結財務諸表

中間連結貸借対照表

(単位 百万円)

科目	前連結会計年度末 (平成19年3月31日)		当中間連結会計期間末 (平成19年9月30日)		増減	前中間連結会計期間末 (平成18年9月30日)	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	金額	構成比
(資産の部)		%		%			%
流動資産							
1. 現金・預金	129,819		96,487		33,332	89,203	
2. 受取手形・ 営業未収入金	21,641		11,418		10,222	11,349	
3. 営業貸付金	46,842		50,671		3,829	49,974	
4. 販売用不動産 エクイティ	42,284		45,463		3,179	52,489	
5. たな卸資産	489,092		484,100		4,992	377,338	
6. 繰延税金資産	17,929		16,929		999	16,245	
7. その他	33,788		30,892		2,896	33,968	
8. 貸倒引当金	24,911		23,226		1,684	23,141	
流動資産合計	756,487	27.5	712,737	26.0	43,750	607,429	24.3
固定資産							
1. 有形固定資産							
(1)建物・構築物	447,949		452,859		4,909	423,560	
(2)土地	1,128,751		1,168,655		39,904	1,028,634	
(3)建設仮勘定	15,784		26,760		10,976	52,872	
(4)その他	18,827		19,004		176	18,280	
減価償却累計額	157,764		166,204		8,440	150,427	
有形固定資産 合計	1,453,548	52.9	1,501,075	54.7	47,527	1,372,919	55.1
2. 無形固定資産	49,905	1.8	50,788	1.8	883	49,803	2.0
3. 投資その他の資産							
(1)投資有価証券	254,876		251,508		3,367	240,269	
(2)差入保証金・ 敷金	193,048		191,731		1,317	198,837	
(3)繰延税金資産	3,827		2,547		1,280	4,839	
(4)その他	64,033		65,342		1,309	45,146	
(5)貸倒引当金	27,827		29,599		1,771	26,355	
投資その他の資産 合計	487,958	17.8	481,531	17.5	6,427	462,736	18.6
固定資産合計	1,991,412	72.5	2,033,395	74.0	41,983	1,885,459	75.7
資産合計	2,747,899	100	2,746,132	100	1,767	2,492,888	100

(単位 百万円)

科目	前連結会計年度末 (平成19年3月31日)		当中間連結会計期間末 (平成19年9月30日)		増 減	前中間連結会計期間末 (平成18年9月30日)	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	金 額	構成比
(負 債 の 部)		%		%			%
流動負債							
1. 支払手形・ 営業未払金	57,399		22,286		35,112	24,106	
2. 短期借入金	197,970		226,570		28,600	189,370	
3. コマーシャル・ ペーパー	108,000		120,500		12,500	95,500	
4. 一年内返済予定 長期借入金	90,477		110,258		19,781	117,125	
5. 一年内償還予定 社債	66,567		10,000		56,567	78,904	
6. 未払法人税等	22,953		25,585		2,632	22,016	
7. 預り金	247,494		210,652		36,841	238,881	
8. 賞与引当金	3,337		3,457		120	3,143	
9. その他	76,618		69,037		7,580	79,253	
流動負債合計	870,816	31.7	798,349	29.1	72,467	848,300	34.0
固定負債							
1. 社債	285,000		355,000		70,000	265,000	
2. 長期借入金	725,630		753,432		27,802	604,251	
3. 繰延税金負債	23,950		16,714		7,236	22,176	
4. 退職給付引当金	4,761		4,730		31	4,823	
5. 役員退職慰労引当金	273		213		59	257	
6. 預り保証金・敷金	162,498		168,310		5,812	161,136	
7. 長期預り金	243,634		192,081		51,553	177,740	
8. その他	4,289		3,657		631	3,728	
固定負債合計	1,450,037	52.8	1,494,139	54.4	44,102	1,239,115	49.7
負債合計	2,320,853	84.5	2,292,488	83.5	28,364	2,087,415	83.7
(純 資 産 の 部)							
株主資本							
1. 資本金	122,805	4.5	122,805	4.5	-	122,805	4.9
2. 資本剰余金	132,753	4.8	132,757	4.8	3	132,747	5.3
3. 利益剰余金	120,690	4.4	157,182	5.7	36,491	103,418	4.2
4. 自己株式	2,253	0.1	2,581	0.1	327	1,644	0.0
株主資本合計	373,996	13.6	410,164	14.9	36,167	357,327	14.4
評価・換算差額等							
1. その他有価証券 評価差額金	36,792	1.3	25,391	0.9	11,400	34,745	1.4
2. 繰延ヘッジ損益	72	0.0	373	0.0	300	581	0.0
3. 為替換算調整勘定	1,518	0.1	684	0.0	834	1,816	0.1
評価・換算差額等合計	35,200	1.2	24,334	0.9	10,866	32,347	1.3
少数株主持分	17,850	0.7	19,145	0.7	1,295	15,798	0.6
純資産合計	427,046	15.5	453,644	16.5	26,597	405,473	16.3
負債・純資産合計	2,747,899	100	2,746,132	100	1,767	2,492,888	100

中間連結損益計算書

（単位 百万円）

科 目	前中間連結会計期間 〔自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日〕		当中間連結会計期間 〔自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日〕		増 減		前連結会計年度 〔自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日〕	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	金 額	百分比	
営 業 収 益	314,246	100	354,888	100	40,642	676,834	100	
営 業 原 価	223,985	71.3	242,843	68.4	18,857	490,490	72.5	
売 上 総 利 益	90,260	28.7	112,045	31.6	21,784	186,343	27.5	
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	21,556	6.8	23,630	6.7	2,074	49,167	7.2	
営 業 利 益	68,704	21.9	88,414	24.9	19,710	137,176	20.3	
営 業 外 収 益	1,780	0.6	2,693	0.8	913	3,547	0.5	
1. 受取利息及び受取配当金	1,225		1,991		766	2,306		
2. そ の 他	554		701		146	1,241		
営 業 外 費 用	13,088	4.2	16,006	4.5	2,918	28,317	4.2	
1. 支払利息及びコミーシャル・ハ [°] -ハ [°] -利息	9,582		12,309		2,727	20,555		
2. そ の 他	3,505		3,696		190	7,762		
経 常 利 益	57,396	18.3	75,101	21.2	17,705	112,406	16.6	
特 別 利 益	74	0.0	40	0.0	34	47,924	7.1	
特 別 損 失	4,492	1.4	3,552	1.0	940	68,223	10.1	
税金等調整前中間（当期）純利益	52,978	16.9	71,589	20.2	18,611	92,107	13.6	
法人税、住民税及び事業税	22,111	7.1	26,539	7.5	4,427	39,591	5.9	
法人税等調整額	381	0.1	3,116	0.8	3,497	1,054	0.2	
少数株主利益	1,069	0.3	1,644	0.5	575	3,271	0.5	
中間（当期）純利益	30,178	9.6	40,289	11.4	10,111	50,299	7.4	

中間連結株主資本等変動計算書

前中間連結会計期間(自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成18年3月31日残高	122,805	132,747	75,652	1,235	329,970
中間連結会計期間中の変動額					
剰余金の配当(注)			2,375		2,375
役員賞与(注)			36		36
中間純利益			30,178		30,178
自己株式の取得				409	409
自己株式の処分		0		0	0
株主資本以外の項目の中間連結 会計期間中の変動額(純額)					
中間連結会計期間中の変動額合計	-	0	27,766	409	27,356
平成18年9月30日残高	122,805	132,747	103,418	1,644	357,327

	評価・換算差額等				少数株主持分	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	為替換算 調整勘定	評価・換算 差額等合計		
平成18年3月31日残高	46,900	-	1,214	45,685	15,232	390,889
中間連結会計期間中の変動額						
剰余金の配当(注)						2,375
役員賞与(注)						36
中間純利益						30,178
自己株式の取得						409
自己株式の処分						0
株主資本以外の項目の中間連結 会計期間中の変動額(純額)	12,154	581	601	13,338	565	12,772
中間連結会計期間中の変動額合計	12,154	581	601	13,338	565	14,584
平成18年9月30日残高	34,745	581	1,816	32,347	15,798	405,473

(注) 平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目であります。

当中間連結会計期間（自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成19年3月31日残高	122,805	132,753	120,690	2,253	373,996
中間連結会計期間中の変動額					
剰余金の配当			3,797		3,797
中間純利益			40,289		40,289
自己株式の取得				330	330
自己株式の処分		3		3	6
株主資本以外の項目の中間連結会計期間中の変動額（純額）					
中間連結会計期間中の変動額合計	-	3	36,491	327	36,167
平成19年9月30日残高	122,805	132,757	157,182	2,581	410,164

	評価・換算差額等				少数株主持分	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	為替換算 調整勘定	評価・換算 差額等合計		
平成19年3月31日残高	36,792	72	1,518	35,200	17,850	427,046
中間連結会計期間中の変動額						
剰余金の配当						3,797
中間純利益						40,289
自己株式の取得						330
自己株式の処分						6
株主資本以外の項目の中間連結会計期間中の変動額（純額）	11,400	300	834	10,866	1,295	9,570
中間連結会計期間中の変動額合計	11,400	300	834	10,866	1,295	26,597
平成19年9月30日残高	25,391	373	684	24,334	19,145	453,644

前連結会計年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成18年3月31日残高	122,805	132,747	75,652	1,235	329,970
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当(注1)			5,224		5,224
役員賞与(注2)			36		36
当期純利益			50,299		50,299
自己株式の取得				1,022	1,022
自己株式の処分		5		3	9
株主資本以外の項目の連結 会計年度中の変動額(純額)					
連結会計年度中の変動額合計	-	5	45,038	1,018	44,025
平成19年3月31日残高	122,805	132,753	120,690	2,253	373,996

	評価・換算差額等				少数株主持分	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	為替換算 調整勘定	評価・換算 差額等合計		
平成18年3月31日残高	46,900	-	1,214	45,685	15,232	390,889
連結会計年度中の変動額						
剰余金の配当(注1)						5,224
役員賞与(注2)						36
当期純利益						50,299
自己株式の取得						1,022
自己株式の処分						9
株主資本以外の項目の連結 会計年度中の変動額(純額)	10,107	72	304	10,485	2,617	7,868
連結会計年度中の変動額合計	10,107	72	304	10,485	2,617	36,157
平成19年3月31日残高	36,792	72	1,518	35,200	17,850	427,046

(注1) 平成18年6月の定時株主総会における利益処分による利益配当金2,375百万円と中間配当金2,849百万円の合計額であります。

(注2) 平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目であります。

中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位 百万円)

科目	期 別		
	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	前連結会計年度
	(自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	(自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
	金額	金額	金額
営業活動によるキャッシュ・フロー			
1. 税金等調整前中間(当期)純利益	52,978	71,589	92,107
2. 減価償却費	7,939	8,444	15,677
3. 減損損失	-	-	793
4. 貸倒引当金の増加額	3,026	87	6,264
5. 退職給付引当金の減少額	110	31	172
6. 固定資産売却益	-	33	64
7. 固定資産売却損	7	36	12
8. 固定資産評価損	-	-	62,644
9. 固定資産除却損	117	201	214
10. 投資有価証券売却益	73	-	226
11. 投資有価証券評価損	1,548	3,302	1,548
12. 受取利息及び受取配当金	1,225	1,991	2,306
13. 支払利息及びコア・バ・パ・利息	9,582	12,309	20,555
14. 販売用不動産エクイティの増加額()又は減少額	5,437	3,179	137
15. 売上債権の減少額	14,886	10,230	4,599
16. たな卸資産の増加額()又は減少額	49,120	4,995	190,790
17. 営業貸付金の増加額()又は減少額	607	5,427	2,298
18. 仕入債務の増加額又は減少額()	31,193	35,119	2,093
19. 前受金の増加額又は減少額()	2,503	5,907	1,383
20. その他	17,264	20,953	1,867
小計	352	38,553	18,362
21. 利息及び配当金の受取額	1,222	1,991	2,305
22. 利息の支払額	9,334	12,073	20,363
23. 法人税等の支払額	32,068	23,130	49,184
営業活動によるキャッシュ・フロー	40,533	5,341	48,880
投資活動によるキャッシュ・フロー			
1. 有形固定資産の取得による支出	42,379	56,540	152,601
2. 有形固定資産の売却による収入	85	407	529
3. 投資有価証券の取得による支出	10,562	21,025	27,456
4. 投資有価証券の売却・減資による収入	717	3,596	25,537
5. 差入保証金・敷金による支出	8,549	2,081	19,168
6. 差入保証金・敷金の返還による収入	1,645	3,251	5,110
7. 預り保証金・敷金の返還による支出	7,719	6,990	16,283
8. 預り保証金・敷金による収入	17,164	12,802	31,091
9. 共同投資事業出資預託金の受入による収入	30,506	33,729	79,519
10. 共同投資事業出資預託金の返還による支出	61,996	73,340	94,516
11. その他	3,640	1,323	19,651
投資活動によるキャッシュ・フロー	84,729	104,868	187,887
財務活動によるキャッシュ・フロー			
1. 短期借入金の純増減	8,400	28,600	200
2. コア・バ・パの純増減	44,000	12,500	56,500
3. 社債の発行による収入	80,000	80,000	100,000
4. 社債の償還による支出	68,537	66,567	80,874
5. 長期借入金による収入	94,000	93,500	261,000
6. 長期借入金の返済による支出	57,944	45,916	130,214
7. 自己株式の取得による支出	409	323	1,012
8. 配当金の支払額	2,375	3,797	5,224
9. 少数株主への配当金の支払額	318	445	657
10. 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	20,159	34,865	32,073
11. その他	1,768	2,500	18,263
財務活動によるキャッシュ・フロー	98,406	65,183	250,053
現金及び現金同等物に係る換算差額	91	1,011	382
現金及び現金同等物の増加額又は減少額()	26,949	33,331	13,667
現金及び現金同等物の期首残高	116,155	129,822	116,155
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高	89,206	96,490	129,822

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

前中間連結会計年度 〔自 平成 18 年 4 月 1 日〕 〔至 平成 18 年 9 月 30 日〕	当中間連結会計年度 〔自 平成 19 年 4 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 9 月 30 日〕	前連結会計年度 〔自 平成 18 年 4 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 3 月 31 日〕
<p>会計処理基準に関する事項 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>有形固定資産 連結財務諸表提出会社および国内連結子会社は、建物(その付属設備を除く。)は定額法、その他は定率法を採用しております。ただし中間財務諸表作成基準注解2により、事業年度に係る減価償却費の額を期間按分する方法によっております。</p> <p>なお、一部国内連結子会社は平成10年4月1日以降取得建物に限り定額法、その他は定率法を採用しており、在外連結子会社は、当該国の会計基準に基づき、定額法を採用しております。</p> <p>また、耐用年数および残存価額については、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。</p> <p>無形固定資産 ソフトウェア(自社利用分)については、社内における見込利用可能期間(5年)による定額法を採用しております。</p> <p>投資その他の資産 長期前払費用については、均等償却によっております。なお、償却期間については、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。</p>	<p>会計処理基準に関する事項 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>有形固定資産 同左</p> <p>(会計方針の変更) 当中間連結会計期間から法人税法の改正に伴い、平成19年4月1日以降取得の有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。</p> <p>なお、これによる損益への影響とセグメント情報への影響は軽微であります。</p> <p>(追加情報) 法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間で均等償却する方法によっております。</p> <p>なお、これによる損益への影響とセグメント情報への影響は軽微であります。</p> <p>無形固定資産 同左</p> <p>投資その他の資産 同左</p>	<p>会計処理基準に関する事項 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>有形固定資産 連結財務諸表提出会社および国内連結子会社は、建物(その付属設備を除く。)は定額法、その他は定率法を採用しております。ただし、一部国内連結子会社は平成10年4月1日以降取得建物に限り定額法、その他は定率法を採用しております。</p> <p>なお、耐用年数および残存価額については、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。</p> <p>また、在外連結子会社は、当該国の会計基準に基づき、定額法を採用しております。</p> <p>無形固定資産 同左</p> <p>投資その他の資産 同左</p>

上記以外は、最近の半期報告書(平成18年12月18日提出)における記載から重要な変更がないため、開示を省略しております。

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

前中間連結会計年度 〔自 平成 18 年 4 月 1 日〕 〔至 平成 18 年 9 月 30 日〕	当中間連結会計年度 〔自 平成 19 年 4 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 9 月 30 日〕	前連結会計年度 〔自 平成 18 年 4 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 3 月 31 日〕
<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準)</p> <p>当中間連結会計期間より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号平成17年12月9日)および「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号平成17年12月9日)を適用しております。</p> <p>これまでの資本の部の合計に相当する金額は390,256百万円であります。</p> <p>なお、当中間連結会計期間における中間連結貸借対照表の純資産の部については、中間連結財務諸表規則の改正に伴い、改正後の中間連結財務諸表規則により作成しております。</p>		<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準)</p> <p>当連結会計年度より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号平成17年12月9日)および「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号平成17年12月9日)を適用しております。</p> <p>これまでの資本の部の合計に相当する金額は409,269百万円であります。</p> <p>なお、当連結会計年度における連結貸借対照表の純資産の部については、連結財務諸表規則の改正に伴い、改正後の連結財務諸表規則により作成しております。</p>

追加情報

前中間連結会計年度 〔自 平成 18 年 4 月 1 日〕 〔至 平成 18 年 9 月 30 日〕	当中間連結会計年度 〔自 平成 19 年 4 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 9 月 30 日〕	前連結会計年度 〔自 平成 18 年 4 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 3 月 31 日〕
	<p>開示対象特別目的会社の概要及び開示対象特別目的会社を利用した取引の概要及び開示対象特別目的会社との取引金額等については、「開示対象特別目的会社関係」として記載しております。</p> <p>なお、当中間連結会計期間より、「一定の特別目的会社に係る開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第15号平成19年3月29日)を適用しております。</p>	

中間連結財務諸表に関する注記事項
 （中間連結貸借対照表関係）

	<u>前中間連結会計期間末</u>	<u>当中間連結会計期間末</u>	<u>前連結会計年度末</u>
(1) 担保資産			
建物・構築物		15,431 百万円	15,574 百万円
土地		27,726 百万円	27,726 百万円
その他		202 百万円	227 百万円
担保資産計		43,360 百万円	43,529 百万円
担保付債務			
1年内返済予定長期借入金		1,750 百万円	1,750 百万円
長期借入金		32,375 百万円	33,250 百万円
担保付債務計		34,125 百万円	35,000 百万円
 (2) 保証債務	 692 百万円	 497 百万円	 391 百万円

(3) 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（その他有価証券）であります。

（中間連結損益計算書関係）

特別損失（当中間連結会計期間）の主な内訳

投資有価証券評価損	3,302 百万円
-----------	-----------

（開示対象特別目的会社関係）

1. 開示対象特別目的会社の概要及び開示対象特別目的会社を利用した取引の概要

当社は、不動産事業の一環として、特別目的会社（主に資産流動化法上の特定目的会社）に対して出資を行っております。

特別目的会社は、当社からの出資等のほか、各金融機関からの借入れ（ノンリコースローンおよび社債）により不動産の開発および賃貸事業を行っております。

当社は事業終了後、拠出した出資金等を適切に回収する予定であり、平成19年9月末日現在、将来における損失の可能性はないと判断しております。また、将来において損失が発生した場合には、当社の負担する損失は出資金等の額に限定されます。

なお、いずれの特別目的会社についても、当社は議決権のある出資等を有しておらず、役員や従業員の派遣もありません。

平成19年9月末日において、投資残高のある特別目的会社は45社あり、直近の決算日における主な資産、負債および純資産（単純合算）は次の通りです。（単位：百万円）

主な資産		主な負債および純資産	
不動産	735,040	借入金等（注1）	646,293
その他	39,608	優先資本金等（注2）	90,807
		その他	37,548
合計	774,649	合計	774,649

（注1）当社が拠出した資産流動化法上の特定目的会社の特定社債が含まれております。

（注2）資産流動化法上の特定目的会社の優先資本金および匿名組合出資預り金であり、当社からの拠出分であります。

なお、これらの当中間連結会計期間末残高については、（注3）をご参照ください。

2. 当中間連結会計期間における特別目的会社との取引金額等

（単位：百万円）

	主な取引の金額又は 当中間連結会計期間末残高	主な損益	
		（項目）	（金額）
投資有価証券等（注3）	117,185	営業収益（注4）	8,966
		営業外収益（注5）	101
不動産賃借（注6）		営業原価	16,831
管理業務等受託（注7）		営業収益	154
不動産売買（注8）	11,085		

（注3）投資有価証券等の当中間連結会計期間末残高の内訳は、投資有価証券71,222百万円、販売用不動産エクイティ45,463百万円、有価証券（流動資産「その他」に含む）500百万円であり、資産流動化法上の特定目的会社に対する優先出資証券、特定社債および匿名組合出資金であります。

（注4）出資に対する利益配当を営業収益として計上しております。

（注5）特定社債の受取利息を営業外収益として計上しております。

（注6）当社は特別目的会社から不動産を賃借しております。

（注7）当社は特別目的会社から管理業務等を受託しております。

（注8）当社は特別目的会社から不動産（土地・建物等）を購入しております。

（セグメント情報）

[1] 事業の種類別セグメント情報

前中間連結会計期間（平成18年4月1日から平成18年9月30日まで）

（単位 百万円）

	不動産 賃貸	不動産 販売	完成工事	不動産 流通	その他	計	消去又は 全社	連結
営業収益及び営業損益 営業収益								
(1) 外部顧客に対する営業収益	128,587	99,501	56,473	25,698	3,985	314,246	-	314,246
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	936	-	556	160	1,406	3,060	(3,060)	-
計	129,523	99,501	57,029	25,859	5,392	317,306	(3,060)	314,246
営業費用	84,965	80,708	56,287	16,717	4,877	243,556	1,985	245,542
営業利益	44,558	18,792	742	9,142	515	73,749	(5,045)	68,704
資産、減価償却費 及び資本的支出								
資産	1,675,178	439,803	21,604	9,311	45,135	2,191,033	301,855	2,492,888
減価償却費	7,376	55	68	160	31	7,693	246	7,939
資本的支出	41,246	197	125	181	17	41,769	18	41,787

当中間連結会計期間（平成19年4月1日から平成19年9月30日まで）

（単位 百万円）

	不動産 賃貸	不動産 販売	完成工事	不動産 流通	その他	計	消去又は 全社	連結
営業収益及び営業損益 営業収益								
(1) 外部顧客に対する営業収益	136,477	118,532	66,558	28,820	4,499	354,888	-	354,888
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	863	-	840	468	1,691	3,863	(3,863)	-
計	137,340	118,532	67,398	29,288	6,191	358,752	(3,863)	354,888
営業費用	89,939	85,094	65,396	18,439	5,151	264,021	2,452	266,474
営業利益	47,401	33,438	2,002	10,849	1,039	94,730	(6,316)	88,414
資産、減価償却費 及び資本的支出								
資産	1,839,288	540,329	20,660	20,136	44,811	2,465,227	280,905	2,746,132
減価償却費	7,897	39	82	130	36	8,186	257	8,444
資本的支出	56,179	63	154	164	19	56,581	84	56,666

前連結会計年度（平成18年4月1日から平成19年3月31日まで）

（単位 百万円）

	不動産 賃貸	不動産 販売	完成工事	不動産 流通	その他	計	消去又は 全社	連結
営業収益及び営業損益 営業収益								
(1) 外部顧客に対する営業収益	260,727	211,035	141,243	56,118	7,709	676,834	-	676,834
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	1,892	-	1,320	413	2,661	6,287	(6,287)	-
計	262,619	211,035	142,563	56,532	10,370	683,121	(6,287)	676,834
営業費用	179,124	174,498	133,748	35,594	12,854	535,821	3,836	539,657
営業利益	83,494	36,536	8,815	20,938	(2,484)	147,300	(10,124)	137,176
資産、減価償却費 及び資本的支出								
資産	1,787,363	554,519	19,939	17,824	47,396	2,427,044	320,855	2,747,899
減価償却費	14,570	102	143	304	63	15,184	492	15,677
減損損失	793	-	-	-	-	793	-	793
資本的支出	151,556	128	254	346	275	152,562	243	152,806

（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す。
4. 営業費用のうち、「消去又は全社」の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は、前中間連結会計期間 5,010 百万円、当中間連結会計期間 6,069 百万円、前連結会計年度 10,006 百万円であり、連結財務諸表提出会社および一部連結子会社の一般管理部門に係る費用であります。
5. 資産のうち、「消去又は全社」の項目に含めた全社資産の金額は、前中間連結会計期間 312,004 百万円、当中間連結会計期間 291,114 百万円、前連結会計年度 333,154 百万円であり、連結財務諸表提出会社および一部連結子会社での現金・預金、投資有価証券および一般管理部門に係る資産等であります。
6. 減価償却費および資本的支出には、長期前払費用（投資その他の資産「その他」に含む）とその償却額が含まれております。

[2] 所在地別セグメント情報

前中間連結会計期間、当中間連結会計期間および前連結会計年度においては、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。

[3] 海外営業収益

前中間連結会計期間、当中間連結会計期間および前連結会計年度においては、国内営業収益が連結営業収益の 90% を超えているため、記載を省略しております。

（ 1株当たり情報）

前中間連結会計期間 〔自 平成 18 年 4 月 1 日〕 〔至 平成 18 年 9 月 30 日〕	当中間連結会計期間 〔自 平成 19 年 4 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 9 月 30 日〕	前連結会計年度 〔自 平成 18 年 4 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 3 月 31 日〕
1株当たり純資産 820.55 円	1株当たり純資産 915.38 円	1株当たり純資産 861.93 円
1株当たり中間純利益 63.54 円	1株当たり中間純利益 84.87 円	1株当たり当期純利益 105.92 円

（注） 1株当たり中間(当期)純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。なお、潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益につきましては、潜在株式がないため記載しておりません。

	前中間連結会計期間 〔自 平成 18 年 4 月 1 日〕 〔至 平成 18 年 9 月 30 日〕	当中間連結会計期間 〔自 平成 19 年 4 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 9 月 30 日〕	前連結会計年度 〔自 平成 18 年 4 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 3 月 31 日〕
1株当たり中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益 (百万円)	30,178	40,289	50,299
普通株主に帰属しない金額 (百万円)			
(うち利益処分による役員賞与金)(百万円)			
普通株式に係る中間(当期)純利益(百万円)	30,178	40,289	50,299
普通株式の期中平均株式数 (千株)	474,968	474,707	474,893

（ 開示の省略）

リース取引、有価証券、デリバティブ取引に関する注記事項については、中間決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため、開示を省略しております。

重要な後発事象

前中間連結会計期間 〔自 平成18年4月1日〕 〔至 平成18年9月30日〕	当中間連結会計期間 〔自 平成19年4月1日〕 〔至 平成19年9月30日〕	前連結会計年度 〔自 平成18年4月1日〕 〔至 平成19年3月31日〕
<p>平成18年10月1日以降、下記条件の国内普通社債を発行いたしました。</p> <p>(1) 第60回国内普通社債 発行会社 住友不動産㈱ 発行総額 10,000百万円 発行価額 額面金額の100.0% 利率 年1.58% 払込期日 平成18年12月6日 償還期限 平成23年12月6日 資金の用途 社債償還資金</p> <p>(2) 第61回国内普通社債 発行会社 住友不動産㈱ 発行総額 10,000百万円 発行価額 額面金額の100.0% 利率 年1.89% 払込期日 平成18年12月6日 償還期限 平成25年12月6日 資金の用途 社債償還資金</p>	<p>平成19年10月1日以降、下記条件の国内普通社債を発行いたしました。</p> <p>(1) 第66回国内普通社債 発行会社 住友不動産㈱ 発行総額 20,000百万円 発行価額 額面金額の100.0% 利率 年1.63% 払込期日 平成19年10月29日 償還期限 平成25年10月29日 資金の用途 社債償還資金及び設備資金</p>	<p>平成19年4月1日以降、下記条件の国内普通社債を発行いたしました。</p> <p>(1) 第62回国内普通社債 発行会社 住友不動産㈱ 発行総額 20,000百万円 発行価額 額面金額の100.0% 利率 年1.70% 払込期日 平成19年5月8日 償還期限 平成25年5月8日 資金の用途 社債償還資金</p> <p>(2) 第63回国内普通社債 発行会社 住友不動産㈱ 発行総額 20,000百万円 発行価額 額面金額の100.0% 利率 年1.80% 払込期日 平成19年6月27日 償還期限 平成24年6月27日 資金の用途 社債償還資金</p>

5. 中間財務諸表

中間貸借対照表

(単位：百万円)

期別 科目	前事業年度末 (平成19年3月31日)		当中間会計期間末 (平成19年9月30日)		増減	前中間会計期間末 (平成18年9月30日)	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	金額	構成比
(資産の部)		%		%			%
流動資産							
1 現金・預金	75,438		66,786		8,652	74,546	
2 受取手形	29		29		0	32	
3 営業未収入金	21,697		9,817		11,879	8,578	
4 販売用不動産 エクイティ	42,284		45,463		3,179	52,489	
5 たな卸資産	481,167		474,794		6,372	369,269	
6 関係会社短期 貸付金	69,910		68,646		1,264	92,574	
7 その他	35,526		33,364		2,161	35,383	
8 貸倒引当金	31		31			41	
流動資産合計	726,021	28.0	698,870	26.8	27,150	632,831	26.4
固定資産							
1 有形固定資産							
(1) 建物	261,631		259,402		2,229	259,340	
(2) 土地	977,579		1,017,032		39,452	905,093	
(3) 建設仮勘定	15,784		26,716		10,932	52,872	
(4) その他	5,118		4,813		305	5,191	
有形固定資産 合計	1,260,115	48.7	1,307,964	50.2	47,849	1,222,497	51.0
2 無形固定資産							
(1) 借地権	47,519		48,470		951	47,416	
(2) その他	676		679		3	677	
無形固定資産 合計	48,195	1.9	49,150	1.9	955	48,093	2.0
3 投資その他の資産							
(1) 投資有価証券	246,984		244,599		2,384	232,949	
(2) 差入保証金・ 敷金	188,140		186,702		1,437	193,933	
(3) その他	120,143		118,879		1,264	67,551	
(4) 貸倒引当金	21		21			12	
投資その他の 資産合計	555,247	21.4	550,160	21.1	5,086	494,421	20.6
固定資産合計	1,863,557	72.0	1,907,275	73.2	43,717	1,765,012	73.6
資産合計	2,589,578	100	2,606,146	100	16,567	2,397,844	100

（単位：百万円）

科 目	前事業年度末 （平成19年3月31日）		当中間会計期間末 （平成19年9月30日）		増 減	前中間会計期間末 （平成18年9月30日）	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	金額	構成比
（ 負 債 の 部 ）		%		%			%
流動負債							
1 支払手形	2,748		2,717		30	2,612	
2 営業未払金	45,436		14,609		30,827	16,910	
3 短期借入金	183,500		212,000		28,500	171,000	
4 コマ - シャル・ ペ - パ -	108,000		120,500		12,500	95,500	
5 一年内返済予定 長期借入金	83,109		107,016		23,907	111,407	
6 一年内償還予定 社債	66,567		10,000		56,567	78,904	
7 未払法人税等	17,895		22,593		4,698	18,037	
8 預り金	217,999		194,565		23,434	231,964	
9 賞与引当金	721		705		16	598	
10 その他	70,069		63,749		6,319	73,646	
流動負債合計	796,046	30.7	748,457	28.7	47,589	800,579	33.4
固定負債							
1 社債	285,000		355,000		70,000	265,000	
2 長期借入金	691,822		718,082		26,260	602,784	
3 退職給付引当金	1,203		1,128		75	1,409	
4 預り保証金・ 敷金	161,929		167,702		5,773	160,490	
5 長期預り金	244,134		192,581		51,553	178,243	
6 その他	26,841		18,910		7,931	24,592	
固定負債合計	1,410,931	54.5	1,453,404	55.8	42,473	1,232,520	51.4
負債合計	2,206,977	85.2	2,201,862	84.5	5,115	2,033,100	84.8

期 別 科 目	前事業年度末 (平成19年3月31日)		当中間会計期間末 (平成19年9月30日)		増 減 金額	前中間会計期間末 (平成18年9月30日)	
	金額	構成比	金額	構成比		金額	構成比
(純 資 産 の 部)		%		%			%
株主資本							
1 資本金	122,805	4.8	122,805	4.7		122,805	5.1
2 資本剰余金							
(1) 資本準備金	132,742		132,742			132,742	
(2) その他資本 剰余金	11		14		3	5	
資本剰余金合計	132,753	5.1	132,757	5.1	3	132,747	5.6
3 利益剰余金							
(1) 利益準備金	5,507		5,507			5,507	
(2) その他利益 剰余金							
圧縮積立金	12,185		12,185			12,185	
繰越利益 剰余金	75,523		108,912		33,389	59,207	
利益剰余金合計	93,215	3.6	126,604	4.9	33,389	76,899	3.2
4 自己株式	2,253	0.1	2,581	0.1	327	1,644	0.1
株主資本合計	346,521	13.4	379,586	14.6	33,065	330,808	13.8
評価・換算差額合計							
1 その他有価証券 評価差額金	36,555	1.4	25,184	0.9	11,371	34,508	1.4
2 繰延ヘッジ損益	476	0.0	486	0.0	10	572	0.0
評価・換算差額 等合計	36,079	1.4	24,697	0.9	11,382	33,935	1.4
純資産合計	382,600	14.8	404,284	15.5	21,683	364,743	15.2
負債純資産合計	2,589,578	100	2,606,146	100	16,567	2,397,844	100

中間損益計算書

（単位 百万円）

科 目	期 別	前中間会計期間 〔自 平成18年4月1日〕 〔至 平成18年9月30日〕		当中間会計期間 〔自 平成19年4月1日〕 〔至 平成19年9月30日〕		増 減 金 額	前事業年度 〔自 平成18年4月1日〕 〔至 平成19年3月31日〕	
		金 額	百分比	金 額	百分比		金 額	百分比
			%		%			%
営 業 収 益		261,846	100	297,657	100	35,811	561,156	100
営 業 原 価		186,808	71.3	202,168	67.9	15,360	407,295	72.6
売 上 総 利 益		75,037	28.7	95,488	32.1	20,451	153,861	27.4
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		16,013	6.2	17,962	6.1	1,949	35,400	6.3
営 業 利 益		59,024	22.5	77,526	26.0	18,502	118,461	21.1
営 業 外 収 益		2,686	1.0	3,972	1.3	1,285	5,256	0.9
1 受 取 利 息 及 び 受 取 配 当 金		2,457		3,639		1,182	4,750	
2 そ の 他		229		332		103	506	
営 業 外 費 用		13,035	4.9	15,658	5.2	2,623	28,267	5.0
1 支 払 利 息 及 び 社 債 利 息		9,379		11,609		2,229	20,050	
2 そ の 他		3,655		4,048		393	8,216	
経 常 利 益		48,675	18.6	65,840	22.1	17,164	95,450	17.0
特 別 利 益		74	0.0	-	-	74	47,833	8.5
特 別 損 失		1,664	0.6	3,496	1.2	1,831	65,300	11.6
税金等調整前中間（当期）純利益		47,085	18.0	62,344	20.9	15,258	77,983	13.9
法人税、住民税及び事業税		18,146	7.0	23,528	7.9	5,382	31,152	5.6
法人税等調整額		853	0.3	1,629	0.5	776	420	0.1
中間（当期）純利益		28,086	10.7	37,187	12.5	9,100	47,251	8.4

中間株主資本等変動計算書

前中間会計期間（自平成18年4月1日至平成18年9月30日）

（単位：百万円）

	株主資本			
	資本金	資本剰余金		
		資本準備金	その他 資本剰余金	資本剰余金 合計
平成18年3月31日残高	122,805	132,742	5	132,747
中間会計期間中の変動額				
固定資産圧縮積立金(注)				
剰余金の配当(注)				
中間純利益				
自己株式の取得				
自己株式の処分			0	0
株主資本以外の項目の中間 会計期間中の変動額(純額)				
中間会計期間中の変動額合計	-	-	0	0
平成18年9月30日残高	122,805	132,742	5	132,747

	株主資本					自己株式	株主資本 合計
	利益準備金	利益剰余金			利益剰余金 合計		
		その他利益剰余金		利益剰余金 合計			
	圧縮積立金	繰越利益 剰余金					
平成18年3月31日残高	5,507	-	45,681	51,188	1,235	305,506	
中間会計期間中の変動額							
固定資産圧縮積立金(注)		12,185	12,185	-		-	
剰余金の配当(注)			2,375	2,375		2,375	
中間純利益			28,086	28,086		28,086	
自己株式の取得					409	409	
自己株式の処分					0	0	
株主資本以外の項目の中間 会計期間中の変動額(純額)							
中間会計期間中の変動額合計	-	12,185	13,526	25,711	409	25,302	
平成18年9月30日残高	5,507	12,185	59,207	76,899	1,644	330,808	

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
平成18年3月31日残高	46,594	-	46,594	352,101
中間会計期間中の変動額				
固定資産圧縮積立金(注)				-
剰余金の配当(注)				2,375
中間純利益				28,086
自己株式の取得				409
自己株式の処分				0
株主資本以外の項目の中間 会計期間中の変動額(純額)	12,086	572	12,659	12,659
中間会計期間中の変動額合計	12,086	572	12,659	12,642
平成18年9月30日残高	34,508	572	33,935	364,743

(注1) 平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目であります。

当中間会計期間（自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日）

（単位：百万円）

	株主資本			
	資本金	資本剰余金		
		資本準備金	その他 資本剰余金	資本剰余金 合計
平成19年3月31日残高	122,805	132,742	11	132,753
中間会計期間中の変動額				
固定資産圧縮積立金				
剰余金の配当				
中間純利益				
自己株式の取得				
自己株式の処分			3	3
株主資本以外の項目の中間 会計期間中の変動額(純額)				
中間会計期間中の変動額合計	-	-	3	3
平成19年9月30日残高	122,805	132,742	14	132,757

	株主資本					
	利益剰余金				自己株式	株主資本 合計
	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金 合計		
圧縮積立金		繰越利益 剰余金				
平成19年3月31日残高	5,507	12,185	75,523	93,215	2,253	346,521
中間会計期間中の変動額						
固定資産圧縮積立金						
剰余金の配当			3,797	3,797		3,797
中間純利益			37,187	37,187		37,187
自己株式の取得					330	330
自己株式の処分					3	6
株主資本以外の項目の中間 会計期間中の変動額(純額)						
中間会計期間中の変動額合計	-	-	33,389	33,389	327	33,065
平成19年9月30日残高	5,507	12,185	108,912	126,604	2,581	379,586

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
平成19年3月31日残高	36,555	476	36,079	382,600
中間会計期間中の変動額				
固定資産圧縮積立金				
剰余金の配当				3,797
中間純利益				37,187
自己株式の取得				330
自己株式の処分				6
株主資本以外の項目の中間 会計期間中の変動額(純額)	11,371	10	11,382	11,382
中間会計期間中の変動額合計	11,371	10	11,382	21,683
平成19年9月30日残高	25,184	486	24,697	404,284

前事業年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

(単位：百万円)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金		
		資本準備金	その他 資本剰余金	資本剰余金 合計
平成18年3月31日残高	122,805	132,742	5	132,747
事業年度中の変動額				
固定資産圧縮積立金(注1)				
剰余金の配当(注2)				
当期純利益				
自己株式の取得				
自己株式の処分			5	5
株主資本以外の項目の事業 年度中の変動額(純額)				
事業年度中の変動額合計	-	-	5	5
平成19年3月31日残高	122,805	132,742	11	132,753

	株主資本					自己株式	株主資本 合計
	利益準備金	利益剰余金		利益剰余金 合計			
		圧縮積立金	繰越利益 剰余金				
平成18年3月31日残高	5,507	-	45,681	51,188	1,235	305,506	
事業年度中の変動額							
固定資産圧縮積立金(注1)		12,185	12,185			-	
剰余金の配当(注2)			5,224	5,224		5,224	
当期純利益			47,251	47,251		47,251	
自己株式の取得					1,022	1,022	
自己株式の処分					3	9	
株主資本以外の項目の事業 年度中の変動額(純額)							
事業年度中の変動額合計	-	12,185	29,842	42,027	1,018	41,014	
平成19年3月31日残高	5,507	12,185	75,523	93,215	2,253	346,521	

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
平成18年3月31日残高	46,594	-	46,594	352,101
事業年度中の変動額				
固定資産圧縮積立金(注1)				-
剰余金の配当(注2)				5,224
当期純利益				47,251
自己株式の取得				1,022
自己株式の処分				9
株主資本以外の項目の事業 年度中の変動額(純額)	10,038	476	10,514	10,514
事業年度中の変動額合計	10,038	476	10,514	30,499
平成19年3月31日残高	36,555	476	36,079	382,600

(注1) 平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目であります。

(注2) 平成18年6月の定時株主総会における利益処分による利益配当金2,375百万円と中間配当金2,849百万円の合計額であります。