

## 平成22年3月期 第3四半期決算短信

平成22年2月4日

上場取引所 東大

上場会社名 住友不動産株式会社

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) 広報部長

(氏名) 若山 公一

TEL 03-3346-1042

四半期報告書提出予定日 平成22年2月12日

配当支払開始予定日

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成22年3月期第3四半期の連結業績(平成21年4月1日～平成21年12月31日)

## (1) 連結経営成績(累計)

(%表示は対前年同四半期増減率)

|             | 売上高     |     | 営業利益    |     | 経常利益   |     | 四半期純利益 |      |
|-------------|---------|-----|---------|-----|--------|-----|--------|------|
|             | 百万円     | %   | 百万円     | %   | 百万円    | %   | 百万円    | %    |
| 22年3月期第3四半期 | 516,761 | 6.3 | 108,125 | 2.2 | 83,516 | 1.0 | 47,196 | 41.4 |
| 21年3月期第3四半期 | 486,192 |     | 105,830 |     | 82,724 |     | 33,374 |      |

|             | 1株当たり四半期純利益 | 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益 |
|-------------|-------------|--------------------|
|             | 円 銭         | 円 銭                |
| 22年3月期第3四半期 | 99.52       | 82.28              |
| 21年3月期第3四半期 | 70.34       | 62.42              |

## (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      |
| 22年3月期第3四半期 | 3,039,436 | 495,854 | 15.7   | 1,008.05 |
| 21年3月期      | 3,006,411 | 454,425 | 14.5   | 920.74   |

(参考) 自己資本 22年3月期第3四半期 478,056百万円 21年3月期 436,667百万円

## 2. 配当の状況

|                | 1株当たり配当金 |        |        |       |       |
|----------------|----------|--------|--------|-------|-------|
|                | 第1四半期末   | 第2四半期末 | 第3四半期末 | 期末    | 合計    |
|                | 円 銭      | 円 銭    | 円 銭    | 円 銭   | 円 銭   |
| 21年3月期         |          | 10.00  |        | 10.00 | 20.00 |
| 22年3月期         |          | 10.00  |        |       |       |
| 22年3月期<br>(予想) |          |        |        | 10.00 | 20.00 |

(注) 配当予想の当四半期における修正の有無 無

## 3. 平成22年3月期の連結業績予想(平成21年4月1日～平成22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 | 720,000 | 3.6 | 136,000 | 7.1 | 100,000 | 12.0 | 51,000 | 10.4 | 107.54     |

(注) 連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 無

#### 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) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 有

(注)詳細は、6ページ[定性的情報・財務諸表等]4.その他 をご覧下さい。

(3) 四半期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(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、6ページ[定性的情報・財務諸表等]4.その他 をご覧下さい。

(4) 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) | 22年3月期第3四半期 | 476,085,978株 | 21年3月期 | 476,085,978株 |
|-------------------|-------------|--------------|--------|--------------|

|         |             |            |        |            |
|---------|-------------|------------|--------|------------|
| 期末自己株式数 | 22年3月期第3四半期 | 1,849,134株 | 21年3月期 | 1,828,185株 |
|---------|-------------|------------|--------|------------|

|                    |             |              |             |              |
|--------------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
| 期中平均株式数(四半期連結累計期間) | 22年3月期第3四半期 | 474,249,521株 | 21年3月期第3四半期 | 474,465,900株 |
|--------------------|-------------|--------------|-------------|--------------|

#### 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5ページ[定性的情報・財務諸表等]「3. 連結業績予想に関する定性的情報」をご覧ください。

## 【定性的情報・財務諸表等】

## 1. 連結経営成績に関する定性的情報

当第3四半期連結累計期間の経営成績は下表の通りで、市場環境の悪化により不動産賃貸事業が減収減益となったものの、分譲マンションの販売が好調に推移した不動産販売事業と、利益率改善により大幅増益となった完成工事業が業績を牽引した結果、営業収益 5,167 億円（前年同期比 + 6.3%）、営業利益 1,081 億円（同 + 2.2%）、経常利益 835 億円（同 + 1.0%）となりました。

特別損益は、前年第1四半期に計上したたな卸資産評価損 137 億円がなくなったほか、投資有価証券評価損が減少、前年同期比 211 億円の改善となりました。その結果、当第3四半期までの当期純利益は、471 億円（前年同期比 + 41.4%）となりました。

通期業績予想に対する当第3四半期までの経常利益進捗率は84%と、期初に掲げた経常利益目標 1,000億円の達成可能性は一段と高まったものと判断しております。

|      | 前第3四半期<br>(20.4.1～20.12.31) | 当第3四半期<br>(21.4.1～21.12.31) | 前年同期比   | (百万円)   |     |
|------|-----------------------------|-----------------------------|---------|---------|-----|
|      |                             |                             |         | 通期予想    | 進捗率 |
| 営業収益 | 486,192                     | 516,761                     | +30,569 | 720,000 | 72% |
| 営業利益 | 105,830                     | 108,125                     | +2,294  | 136,000 | 80% |
| 経常利益 | 82,724                      | 83,516                      | +791    | 100,000 | 84% |
| 純利益  | 33,374                      | 47,196                      | +13,821 | 51,000  | 93% |

## 主要セグメント別の概況

| 営業収益 |       | 前第3四半期<br>(20.4.1～20.12.31) | 当第3四半期<br>(21.4.1～21.12.31) | 前年同期比   | (百万円)   |     |
|------|-------|-----------------------------|-----------------------------|---------|---------|-----|
|      |       |                             |                             |         | 通期予想    | 進捗率 |
| 営業収益 | 不動産賃貸 | 225,123                     | 221,119                     | 4,004   | 300,000 | 74% |
|      | 不動産販売 | 111,159                     | 148,539                     | +37,379 | 210,000 | 71% |
|      | 完成工事  | 116,717                     | 112,365                     | 4,352   | 162,000 | 69% |
|      | 不動産流通 | 31,319                      | 31,547                      | +227    | 45,000  | 70% |
| 連結計  |       | 486,192                     | 516,761                     | +30,569 | 720,000 | 72% |

| 営業利益 |       | 前第3四半期<br>(20.4.1～20.12.31) | 当第3四半期<br>(21.4.1～21.12.31) | 前年同期比  | (百万円)   |     |
|------|-------|-----------------------------|-----------------------------|--------|---------|-----|
|      |       |                             |                             |        | 通期予想    | 進捗率 |
| 営業利益 | 不動産賃貸 | 81,143                      | 77,700                      | 3,442  | 102,000 | 76% |
|      | 不動産販売 | 18,681                      | 19,692                      | +1,010 | 21,000  | 94% |
|      | 完成工事  | 8,984                       | 11,770                      | +2,786 | 14,000  | 84% |
|      | 不動産流通 | 5,503                       | 6,431                       | +927   | 10,000  | 64% |
| 連結計  |       | 105,830                     | 108,125                     | +2,294 | 136,000 | 80% |

## &lt;不動産賃貸事業&gt;

当第3四半期連結累計期間は、前期に竣工した「住友不動産飯田橋駅前ビル」などの通期稼働に加え、前上半期までに実施した既存ビルの賃料増額改定などが業績に寄与した一方で、景気低迷による需要縮小の影響により既存ビルの空室率が上昇、前年同期比で減収減益となりました。

通期予想に対する営業利益進捗率は76%(前年同期77%)と、想定をやや下回って推移しております。

なお、当第3四半期に竣工した「住友不動産品川シーサイドビル」をはじめ、「住友不動産汐留浜離宮ビル」、「住友不動産青葉台タワー」など当期に竣工したビルのテナント募集は、ほぼ終了しました。

|         | 前第3四半期末<br>(20.12月末) | 前期末<br>(21.3月末) | 第2四半期末<br>(21.9月末) | 当第3四半期末<br>(21.12月末) |
|---------|----------------------|-----------------|--------------------|----------------------|
| 既存ビル空室率 | 4.4%                 | 5.1%            | 7.1%               | 7.9%                 |

## &lt;不動産販売事業&gt;

当第3四半期連結累計期間は、「大崎ウエストシティ Towers」、「シティタワー麻布十番」など、マンション、戸建、宅地の合計で2,758戸(前年同期比+217戸)を販売計上しました。計上戸数の増加により前年同期比増収増益を達成、通期予想に対する営業利益進捗率は94%と、予想業績達成に向け順調に推移しております。

マンションの契約戸数は3,664戸(前年同期比+1,152戸)と、年度計画(4,500戸)を上回るペースで推移しており、平成18年3月期の同時期(3,732戸)以来、4年ぶりの水準に回復しました。その結果、当第3四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(4,200戸)に対する契約率は約81%(期首時点15%、前年同期91%)、完成済販売中マンションは1,356戸(前期末比193戸)となりました。

|           | 前第3四半期<br>(20.4.1~20.12.31) | 当第3四半期<br>(21.4.1~21.12.31) | 前年同期比  | 前期    | 通期予想  |
|-----------|-----------------------------|-----------------------------|--------|-------|-------|
| マンション契約戸数 | 2,512                       | 3,664                       | +1,152 | 3,269 | 4,500 |
| 計上戸数      | 2,541                       | 2,758                       | +217   | 4,008 | 4,300 |
| マンション・戸建  | 2,494                       | 2,697                       | +203   | 3,939 | 4,200 |
| 宅地        | 47                          | 61                          | +14    | 69    | 100   |

|                 | 前期末 | 当第3四半期末 | 増減   |
|-----------------|-----|---------|------|
| 完成済販売中戸数(竣工1年超) | 611 | 736     | +125 |
| "    (竣工1年内)    | 938 | 620     | 318  |

## &lt; 完成工事業業 &gt;

当第3四半期連結累計期間の新築そっくりさん事業は、計上棟数の減少により前年同期比減収となったものの、受注棟数は2年前の過去最高水準を上回るペースに回復しました。一方、注文住宅事業は、前年同期比で増収を確保、受注棟数も増加しており、計画通り順調に進捗しております。

住友不動産シスコン(株)などを含めた当事業部門の業績は、前年同四半期に売却した(株)ユニバーサルホームの売上高がなくなった影響もあり、前年同期比3.7%の減収となりましたが、経費削減効果などにより利益率が改善、営業利益は前年同期比+31.0%と大幅増益になりました。通期予想に対する営業利益進捗率は84%と、計画をやや上回るペースで推移しております。

|          | 前第3四半期<br>(20.4.1~20.12.31) | 当第3四半期<br>(21.4.1~21.12.31) | 前年同期比 | 前期      | 通期予想    |
|----------|-----------------------------|-----------------------------|-------|---------|---------|
| 受注棟数     | 6,717                       | 6,988                       | +271  | 8,738   | 8,800   |
| 新築そっくりさん | 5,447                       | 5,677                       | +230  | 7,051   | 7,100   |
| 注文住宅     | 1,270                       | 1,311                       | +41   | 1,687   | 1,700   |
| 計上棟数     | 6,675                       | 6,521                       | 154   | 8,837   | 8,850   |
| 新築そっくりさん | 5,563                       | 5,434                       | 129   | 7,090   | 7,100   |
| 注文住宅     | 1,112                       | 1,087                       | 25    | 1,747   | 1,750   |
| 売上高(百万円) | 99,953                      | 98,225                      | 1,727 | 137,834 | 140,000 |
| 新築そっくりさん | 68,408                      | 66,092                      | 2,315 | 88,031  | 89,000  |
| 注文住宅     | 31,544                      | 32,132                      | +588  | 49,802  | 51,000  |

## &lt; 不動産流通事業 &gt;

本事業を担当する住友不動産販売(株)の当第3四半期連結累計期間は、主力の仲介事業で、中古住宅の取引環境が回復基調に転じ、仲介件数が前年同期比+6.6%と増加したものの、ホールセール部門の取引が減少、取扱高は同9.0%となりました。手数料率が改善したため、売上高は前年同期並みを確保、経費削減効果などにより営業利益は前年同期比+16.9%となりました。

|           | 前第3四半期<br>(20.4.1~20.12.31) | 当第3四半期<br>(21.4.1~21.12.31) | 前年同期比  | 前期      | 通期予想    |
|-----------|-----------------------------|-----------------------------|--------|---------|---------|
| 仲介件数      | 20,703                      | 22,078                      | +1,375 | 27,822  | 30,201  |
| 取扱高(百万円)  | 612,322                     | 557,461                     | 54,860 | 821,209 | 794,415 |
| 取扱単価(百万円) | 29.5                        | 25.2                        | 4.3    | 29.5    | 26.3    |

## 2. 連結財政状態に関する定性的情報

当第3四半期末における総資産は、3兆394億円（前期末比+330億円）となりました。賃貸設備投資に対応して有形固定資産が増加したことが主な要因です。

負債合計額は、連結有利子負債が1兆9,027億円と前期末比550億円増加したものの、預り金や営業未払金などが減少した結果、2兆5,435億円（前期末比84億円）となりました。

純資産合計額は4,958億円（前期末比+414億円）となりました。当第3四半期までの当期純利益が471億円となった結果、株主資本が前期末比348億円増加したのに加え、評価・換算差額等が同65億円増加したことが主な要因です。

## 3. 連結業績予想に関する定性的情報

上記の通り、当期の業績は順調に推移していると判断しており、平成21年5月12日公表の業績予想に変更はありません。

#### 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）

該当事項はありません。

(2) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

簡便な会計処理

（固定資産の減価償却費の算定方法）

定率法を採用している資産については、連結会計年度に係る減価償却費の額を期間按分して算定する方法によっております。

四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

（税金費用の計算）

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。

なお、法人税等調整額は、「法人税等」に含めて表示しております。

(3) 四半期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

会計処理基準に関する事項の変更

請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用しておりましたが、「工事契約に関する会計基準」（企業会計基準第15号 平成19年12月27日）及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日）を第1四半期連結会計期間より適用し、第1四半期連結会計期間に着手した工事契約から、当第3四半期連結会計期間末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。

なお、当第3四半期連結会計期間末においては工事進行基準を適用しているものがないため、これによる営業収益、営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益への影響はありません。

5.【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<br>(平成21年12月31日) | 前連結会計年度末に係る<br>要約連結貸借対照表<br>(平成21年3月31日) |
|--------------|--------------------------------|--|
| <b>資産の部</b>  |                                |  |
| 流動資産         |                                |  |
| 現金及び預金       | 97,389                         | 124,894                                  |
| 受取手形及び営業未収入金 | 11,741                         | 11,559                                   |
| 有価証券         | 3,402                          | 2  |
| 販売用不動産エクイティ  | 62,395                         | 50,085                                   |
| 販売用不動産       | 269,327                        | 262,871                                  |
| 仕掛販売用不動産     | 230,282                        | 249,662                                  |
| 未成工事支出金      | 6,369                          | 4,555                                    |
| その他のたな卸資産    | 1,468                          | 1,794                                    |
| 繰延税金資産       | 12,076                         | 10,569                                   |
| その他          | 36,930                         | 44,555                                   |
| 貸倒引当金        | 737                            | 734                                      |
| 流動資産合計       | 730,646                        | 759,815                                  |
| 固定資産         |                                |  |
| 有形固定資産       |                                |  |
| 建物及び構築物      | 486,399                        | 464,693                                  |
| 減価償却累計額      | 178,576                        | 166,766                                  |
| 建物及び構築物（純額）  | 307,822                        | 297,927                                  |
| 土地           | 1,461,495                      | 1,438,070                                |
| リース資産        | 1,134                          | 868                                      |
| 減価償却累計額      | 338                            | 153                                      |
| リース資産（純額）    | 795                            | 715                                      |
| 建設仮勘定        | 73,077                         | 61,823                                   |
| その他          | 16,397                         | 15,844                                   |
| 減価償却累計額      | 13,461                         | 12,973                                   |
| その他（純額）      | 2,935                          | 2,871                                    |
| 有形固定資産合計     | 1,846,126                      | 1,801,408                                |
| 無形固定資産       |                                |  |
| 借地権          | 50,243                         | 50,207                                   |
| その他          | 1,567                          | 1,456                                    |
| 無形固定資産合計     | 51,810                         | 51,663                                   |
| 投資その他の資産     |                                |  |
| 投資有価証券       | 211,009                        | 188,710                                  |
| 長期貸付金        | 3,443                          | 3,262                                    |
| 敷金及び保証金      | 168,212                        | 170,089                                  |
| 繰延税金資産       | 13,523                         | 17,856                                   |
| その他          | 28,890                         | 28,187                                   |
| 貸倒引当金        | 14,227                         | 14,582                                   |
| 投資その他の資産合計   | 410,852                        | 393,523                                  |
| 固定資産合計       | 2,308,790                      | 2,246,595                                |
| 資産合計         | 3,039,436                      | 3,006,411                                |

(単位:百万円)

|               | 当第3四半期連結会計期間末<br>(平成21年12月31日) | 前連結会計年度末に係る<br>要約連結貸借対照表<br>(平成21年3月31日) |
|---------------|--------------------------------|--|
| <b>負債の部</b>   |                                |  |
| 流動負債          |                                |  |
| 支払手形及び営業未払金   | 22,715                         | 39,691                                   |
| 短期借入金         | 250,150                        | 270,970                                  |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 170,445                        | 120,410                                  |
| コマーシャル・ペーパー   | 142,500                        | 174,900                                  |
| 1年内償還予定の社債    | 80,000                         | 40,000                                   |
| 未払法人税等        | 15,656                         | 17,317                                   |
| 賞与引当金         | 579                            | 2,789                                    |
| 預り金           | 166,161                        | 173,179                                  |
| その他           | 65,264                         | 59,945                                   |
| 流動負債合計        | 913,471                        | 899,202                                  |
| 固定負債          |                                |  |
| 社債            | 300,000                        | 330,000                                  |
| 長期借入金         | 959,606                        | 911,347                                  |
| 退職給付引当金       | 5,084                          | 4,987                                    |
| 役員退職慰労引当金     | 180                            | 209                                      |
| 預り敷金及び保証金     | 173,994                        | 179,227                                  |
| 長期預り金         | 184,379                        | 221,252                                  |
| その他           | 6,865                          | 5,760                                    |
| 固定負債合計        | 1,630,109                      | 1,652,784                                |
| 負債合計          | 2,543,581                      | 2,551,986                                |
| 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         | 243,370                        | 208,457                                  |
| 自己株式          | 3,526                          | 3,493                                    |
| 株主資本合計        | 495,396                        | 460,519                                  |
| 評価・換算差額等      |                                |  |
| その他有価証券評価差額金  | 8,295                          | 15,772                                   |
| 繰延ヘッジ損益       | 3,201                          | 2,317                                    |
| 為替換算調整勘定      | 5,843                          | 5,761                                    |
| 評価・換算差額等合計    | 17,339                         | 23,852                                   |
| 少数株主持分        | 17,798                         | 17,757                                   |
| 純資産合計         | 495,854                        | 454,425                                  |
| 負債純資産合計       | 3,039,436                      | 3,006,411                                |



(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)

|              | 前第3四半期連結累計期間<br>(自平成20年4月1日<br>至平成20年12月31日) | 当第3四半期連結累計期間<br>(自平成21年4月1日<br>至平成21年12月31日) |
|--------------|--|--|
| 営業収益         | 486,192                                      | 516,761                                      |
| 営業原価         | 343,353                                      | 371,784                                      |
| 売上総利益        | 142,838                                      | 144,976                                      |
| 販売費及び一般管理費   |  |  |
| 従業員給料及び手当    | 16,309                                       | 16,204                                       |
| 賞与引当金繰入額     | 12   | 9  |
| 退職給付費用       | 226  | 285  |
| 広告宣伝費        | 8,264  | 8,426  |
| 貸倒引当金繰入額     | 119  | 7  |
| 役員退職慰労引当金繰入額 | 22   | 15   |
| その他          | 12,053                                       | 11,901                                       |
| 販売費及び一般管理費合計 | 37,007                                       | 36,851                                       |
| 営業利益         | 105,830                                      | 108,125                                      |
| 営業外収益        |  |  |
| 受取利息及び配当金    | 3,512  | 2,422  |
| その他          | 460  | 490  |
| 営業外収益合計      | 3,972  | 2,913  |
| 営業外費用        |  |  |
| 支払利息         | 22,173                                       | 22,470                                       |
| その他          | 4,905  | 5,052  |
| 営業外費用合計      | 27,078                                       | 27,523                                       |
| 経常利益         | 82,724                                       | 83,516                                       |
| 特別利益         |  |  |
| 固定資産売却益      | 9  | -  |
| 投資有価証券売却益    | 27   | 1  |
| 過年度損益修正益     | 987  | -  |
| 受取補償金        | -  | 104  |
| 賃借料精算益       | -  | 631  |
| その他          | 5  | 3  |
| 特別利益合計       | 1,030  | 740  |
| 特別損失         |  |  |
| たな卸資産評価損     | 13,769                                       | -  |
| 固定資産除却損      | 947  | 83   |
| 投資有価証券評価損    | 9,994  | 3,489  |
| その他          | 350  | 67   |
| 特別損失合計       | 25,062                                       | 3,641  |
| 税金等調整前四半期純利益 | 58,693                                       | 80,615                                       |
| 法人税等         | 24,777                                       | 32,503                                       |
| 少数株主利益       | 540  | 914  |
| 四半期純利益       | 33,374                                       | 47,196                                       |

## (3) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (4) セグメント情報

## a. 事業の種類別セグメント情報

前第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)

(単位 百万円)

|                            | 不動産<br>賃貸 | 不動産<br>販売 | 完成工事    | 不動産<br>流通 | その他    | 計       | 消去又は<br>全社 | 連結      |
|----------------------------|-----------|-----------|---------|-----------|--------|---------|------------|---------|
| 営業収益                       |           |           |         |           |        |         |            |         |
| (1) 外部顧客に対する営業収益           | 223,804   | 111,159   | 114,169 | 31,155    | 5,902  | 486,192 | -          | 486,192 |
| (2) セグメント間の<br>内部営業収益又は振替高 | 1,318     | -         | 2,548   | 163       | 4,840  | 8,871   | (8,871)    | -       |
| 計                          | 225,123   | 111,159   | 116,717 | 31,319    | 10,743 | 495,063 | (8,871)    | 486,192 |
| 営業利益                       | 81,143    | 18,681    | 8,984   | 5,503     | 1,246  | 115,558 | (9,727)    | 105,830 |

当第3四半期連結累計期間(平成21年4月1日から平成21年12月31日まで)

(単位 百万円)

|                            | 不動産<br>賃貸 | 不動産<br>販売 | 完成工事    | 不動産<br>流通 | その他   | 計       | 消去又は<br>全社 | 連結      |
|----------------------------|-----------|-----------|---------|-----------|-------|---------|------------|---------|
| 営業収益                       |           |           |         |           |       |         |            |         |
| (1) 外部顧客に対する営業収益           | 219,491   | 148,539   | 110,822 | 31,394    | 6,513 | 516,761 | -          | 516,761 |
| (2) セグメント間の<br>内部営業収益又は振替高 | 1,627     | -         | 1,543   | 153       | 3,048 | 6,371   | (6,371)    | -       |
| 計                          | 221,119   | 148,539   | 112,365 | 31,547    | 9,562 | 523,133 | (6,371)    | 516,761 |
| 営業利益                       | 77,700    | 19,692    | 11,770  | 6,431     | 1,237 | 116,832 | (8,707)    | 108,125 |

## (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。

b. 所在地別セグメント情報

前第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)および当第3四半期連結累計期間(平成21年4月1日から平成21年12月31日まで)において、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。

c. 海外営業収益

前第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)および当第3四半期連結累計期間(平成21年4月1日から平成21年12月31日まで)において、海外営業収益が連結営業収益の10%未満のため、記載を省略しております。

(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

当第3四半期連結会計期間より、連結の範囲に異動があったため、新規連結により利益剰余金が2,799百万円減少しております。