



平成 19 年 3 月期 第 1 四半期財務・業績の概況（連結）

平成 18 年 8 月 3 日

上場会社名 住友不動産株式会社 (コード番号：8830 東証・大証第 1 部)
 (URL <http://www.sumitomo-rd.co.jp/>)
 問合せ先 代表者 代表取締役社長 高島準司 TEL：(03) 3346 — 1042
 責任者 執行役員企画部長 尾台賀幸

1. 四半期財務情報の作成等に係る事項

- ① 会計処理の方法における簡便な方法の採用の有無 : 有
 (内容)
 ・ 法人税等については、法定実効税率をベースとした年間予測税率を用いて計算しております。
- ② 最近連結会計年度からの会計処理の方法の変更の有無 : 無
- ③ 連結及び持分法の適用範囲の異動の有無 : 無

2. 平成 19 年 3 月期第 1 四半期財務・業績の概況（平成 18 年 4 月 1 日 ～ 平成 18 年 6 月 30 日）

(1) 経営成績（連結）の進捗状況

金額は百万円未満切捨

	売上高		営業利益		経常利益		四半期(当期)純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年3月期第1四半期	173,973	48.8	39,008	95.7	34,028	132.8	19,364	22.6
18年3月期第1四半期	116,906	14.1	19,937	30.1	14,618	59.4	15,792	557.1
(参考)18年3月期	646,525	4.9	112,023	11.7	87,038	17.0	32,506	109.1

	1株当たり四半期(当期)純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益
	円 銭	円 銭
19年3月期第1四半期	40.77	—
18年3月期第1四半期	33.23	33.23
(参考)18年3月期	68.33	—

(注)パーセント表示は、対前年同期増減率を示しております。

[経営成績（連結）の進捗状況に関する定性的情報等]

当第1四半期の連結経営成績は、不動産賃貸事業と不動産販売事業が大幅な増収増益となった結果、下表の通り営業収益173,973百万円（前年同期比+48.8%）、営業利益39,008百万円（同+95.7%）となりました。

営業外損益も前年同期比339百万円改善、経常利益は同2.3倍の34,028百万円と大幅に増加したため、前第1四半期に計上した固定資産売却益15,228百万円がなくなった影響を吸収し、当第1四半期の純利益は19,364百万円（前年同期比+3,571百万円、+22.6%）となりました。

なお、年度業績予想に対する当第1四半期の進捗率は、営業収益25%、営業利益30%、経常利益32%と、それぞれ前第1四半期を上回っており、順調に推移していると判断しております。

<主要セグメント別業績>

		(百万円)				
営業収益		前第1四半期	当第1四半期	前年同期比	通期予想	進捗率
連結計	不動産賃貸	56,170	64,251	+8,081	250,000	26%
	不動産販売	28,335	73,840	+45,505	240,000	31%
	完成工事	20,830	21,868	+1,038	150,000	15%
	不動産流通	9,973	12,479	+2,506	54,000	23%
連結計		116,906	173,973	+57,066	700,000	25%

		(百万円)				
営業利益		前第1四半期	当第1四半期	前年同期比	通期予想	進捗率
連結計	不動産賃貸	16,466	23,032	+6,565	74,000	31%
	不動産販売	3,378	14,923	+11,544	36,000	41%
	完成工事	△481	△1,028	△547	10,000	—
	不動産流通	2,403	4,156	+1,753	19,000	22%
連結計		19,937	39,008	+19,070	129,000	30%

<不動産賃貸事業>

当第1四半期は需給逼迫の市況を反映して、既存ビルの空室率が改善、賃料も上昇した結果、前年同期比大幅な増収増益となりました。

既存ビルの当第1四半期末空室率は、小幅改善の5.5%（前期末5.7%）で、当第1四半期に竣工した「住友不動産神田ビル」、「住友不動産九段ビル」など4棟は、ほぼ満室での稼働となりました。第2四半期竣工予定の「住友不動産三田ツインビル東館・西館」など3棟のテナント募集も、順調に進捗しております。

<不動産販売事業>

当第1四半期は、前期末に竣工した大規模マンションの引渡しの一部当期にずれ込んだ結果、マンション、戸建、宅地の合計で前年同期比ほぼ2倍にあたる1,457戸が販売計上となり、第1四半期としては異例の高水準となりました。

なお、当第1四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(5,200戸)に対する契約率は67%(期首時点47%、前年同期66%)と順調に進捗しており、完成済マンションの未契約戸数も、579戸(前期末比△215戸)と減少いたしました。

	前第1四半期	当第1四半期	前年同期比	前期	通期予想
マンション契約戸数	1,325	1,160	△165	4,860	5,200
計上戸数	746	1,457	+711	4,992	5,300
マンション・戸建	729	1,432	+703	4,879	5,200
宅地	17	25	+8	113	100
期末完成済み未契約戸数	1,083	579	△504	794	

<完成工事事業>

当第1四半期の注文住宅事業は、受注棟数、計上棟数ともに前年同期比で減少いたしましたが、品質向上を目的とする工事体制、検査体制の強化を重点課題とし、来期からの次期中期計画に向け、まず事業基盤再整備を目指す方針としたことも一因です。

一方、新築そっくりさん事業は、受注棟数前年同期比+14.8%、計上棟数同+11.5%と、引き続き順調に拡大したため、受注、計上、売上高とも2事業合算で純増となりました。

	前第1四半期	当第1四半期	前年同期比	前期	通期予想
受注棟数	2,131	2,250	+119	8,238	8,900
新築そっくりさん	1,605	1,843	+238	6,116	6,700
注文住宅	526	407	△119	2,122	2,200
計上棟数	1,365	1,456	91	7,687	8,500
新築そっくりさん	1,134	1,264	+130	5,748	6,500
注文住宅	231	192	△39	1,939	2,000

	前第1四半期	当第1四半期	前年同期比	前期	通期予想
売上高(百万円)	17,392	18,219	827	110,399	122,000
新築そっくりさん	12,006	13,159	1,152	63,117	72,000
注文住宅	5,385	5,060	△325	47,282	50,000

<不動産流通事業>

本事業を担当する住友不動産販売(株)の当第1四半期は、主力のリテール部門が引き続き好調に推移しており、仲介取扱件数の増加に加え、1件当たり取扱単価も上昇、取扱高が前年同期比で大幅増加となりました。

	前第1四半期	当第1四半期	前年同期比
仲介件数	6,874	7,237	+363
取扱高(百万円)	199,181	244,808	+45,626
取扱単価(百万円)	28.9	33.8	+4.8

(2) 財政状態（連結）の変動状況

	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3月期第1四半期	2,459,138	396,944	15.5	802.96
18年3月期第1四半期	2,176,900	331,733	15.2	697.96
(参考)18年3月期	2,460,080	375,656	15.3	790.74

(注) 平成18年3月期第1四半期及び平成18年3月期の数値は、従来の「株主資本」を「純資産」の欄に、「株主資本比率」を「自己資本比率」の欄に、「1株当たり株主資本」を「1株当たり純資産」の欄に記載しております。

3. 平成19年3月期の連結業績予想（平成18年4月1日～平成19年3月31日）

	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
中間期	310,000	50,000	28,000
通期	700,000	105,000	47,000

(参考) 1株当たり予想当期純利益（通期） 98円 94銭

(参考) 平成19年3月期の単体業績予想（平成18年4月1日～平成19年3月31日）

	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
中間期	260,000	44,000	26,000
通期	586,000	89,000	41,000

(参考) 1株当たり予想当期純利益（通期） 86円 31銭

分譲マンションの計上進捗率が期初想定と比べ前倒しになるなど、当第1四半期の業績が当初の想定を上回ったため、中間期について、平成18年5月18日公表の業績予想を変更いたしました。
なお、通期の予想に変更はありません。

(注) 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ことがあります。

以 上

(要約) 四半期連結貸借対照表

(単位 百万円)

科目	期 別		前連結会計年度 (18. 3. 31現在)		当四半期 連結会計期間末 (18. 6. 30現在)		増減		前年同四半期 連結会計期間末 (17. 6. 30現在)	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率	金額	構成比
(資産の部)										
I 流動資産										
1. 現金・預金	116,152		70,996		△ 45,156		71,327			
2. 販売用不動産エクイティ	57,926		57,746		△ 180		49,944			
3. たな卸資産	330,700		348,440		17,739		228,441			
4. その他	114,439		114,870		431		137,744			
流動資産合計	619,219	25.2	592,054	24.1	△ 27,164	△ 4.4	487,457		22.4	
II 固定資産										
1. 有形固定資産	1,336,691		1,371,344		34,653		1,220,182			
2. 無形固定資産	49,709		49,632		△ 77		55,859			
3. 投資その他の資産	454,460		446,106		△ 8,353		413,400			
固定資産合計	1,840,860	74.8	1,867,084	75.9	26,223	1.4	1,689,442		77.6	
資産合計	2,460,080	100.0	2,459,138	100.0	△ 941	△ 0.0	2,176,900		100.0	
(負債の部)										
I 流動負債										
1. 短期借入金・ 商業用紙	249,270		361,399		112,129		255,315			
2. 一年内返済予定長期借入金	122,814		128,496		5,681		125,268			
3. 一年内償還予定社債	80,874		86,264		5,390		128,478			
4. その他	379,500		328,668		△ 50,832		282,542			
流動負債合計	832,458	33.8	904,827	36.8	72,368	8.7	791,604		36.4	
II 固定負債										
1. 社債	251,567		225,000		△ 26,567		211,264			
2. 長期借入金	562,507		587,871		25,364		437,246			
3. その他	422,658		344,494		△ 78,163		393,843			
固定負債合計	1,236,732	50.3	1,157,366	47.1	△ 79,366	△ 6.4	1,042,354		47.9	
負債合計	2,069,191	84.1	2,062,194	83.9	△ 6,997	△ 0.3	1,833,958		84.3	
(少数株主持分)										
少数株主持分	15,232	0.6	—	—	—	—	11,208	0.5	—	—
(資本の部)										
資本合計	375,656	15.3	—	—	—	—	331,733	15.2	—	—
負債、少数株主持分 及び資本合計	2,460,080	100.0	—	—	—	—	2,176,900	100.0	—	—
(純資産の部)										
I 株主資本合計	—	—	346,799	14.1	—	—	—	—	—	—
II 評価・換算差額等合計	—	—	34,594	1.4	—	—	—	—	—	—
III 少数株主持分	—	—	15,550	0.6	—	—	—	—	—	—
純資産合計	—	—	396,944	16.1	—	—	—	—	—	—
負債、純資産合計	—	—	2,459,138	100.0	—	—	—	—	—	—

(要約) 四半期連結損益計算書

(単位 百万円)

科 目	期 別	前年同四半期 連結会計期間 (17.4.1 ~ 17.6.30)		当四半期 連結会計期間 (18.4.1 ~ 18.6.30)		増減		前連結会計年度 (17.4.1 ~ 18.3.31)				
		金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	増減率	金 額	百分比	金 額		
I	営 業 収 益		116,906	100.0		173,973	100.0	57,066			646,525	100.0
II	営 業 原 価		87,546	74.9		124,080	71.3	36,533			487,804	75.5
	売 上 総 利 益		29,359	25.1		49,893	28.7	20,533			158,720	24.5
III	販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		9,422	8.1		10,884	6.3	1,462			46,697	7.2
	営 業 利 益		19,937	17.0		39,008	22.4	19,070	95.7		112,023	17.3
IV	営 業 外 収 益											
	1. 受取利息及び受取配当金	1,015			1,092					1,977		
	2. そ の 他	195	1,211	1.1	265	1,358	0.8	147		1,066	3,043	0.5
V	営 業 外 費 用											
	1. 支払利息及びコマースナル・ヘ・パ・利息	4,486			4,595					17,642		
	2. そ の 他	2,044	6,530	5.5	1,743	6,338	3.6	△ 192		10,386	28,028	4.3
	経 常 利 益		14,618	12.6		34,028	19.6	19,410	132.8		87,038	13.5
VI	特 別 利 益											
	1. 固定資産売却益	15,228			—					15,238		
	2. そ の 他	10	15,239	13.0	4	4	0.0	△ 15,235		3,353	18,592	2.8
VII	特 別 損 失											
	1. 減 損 損 失	—			—					25,244		
	2. 固定資産評価損	—			—					17,185		
	3. そ の 他	1,864	1,864	1.6	12	12	0.0	△ 1,852		1,658	44,087	6.8
	税金等調整前四半期(当期)純利益		27,993	24.0		34,020	19.6	6,027	21.5		61,542	9.5
	法人税、住民税及び事業税	11,675			13,952					34,114		
	法人税等調整額	192	11,868	10.2	1	13,953	8.0	2,084		△ 7,784	26,329	4.1
	少数株主利益		332	0.3		702	0.4	370			2,705	0.4
	四 半 期 (当 期) 純 利 益		15,792	13.5		19,364	11.2	3,571	22.6		32,506	5.0

セグメント情報

[1] 事業の種類別セグメント情報

当四半期連結会計期間(平成18年4月1日から平成18年6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
I 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	63,996	73,840	21,601	12,397	2,137	173,973	-	173,973
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	255	-	267	82	481	1,085	(1,085)	-
計	64,251	73,840	21,868	12,479	2,618	175,058	(1,085)	173,973
営業費用	41,218	58,917	22,897	8,323	2,061	133,418	1,546	134,965
営業利益	23,032	14,923	(1,028)	4,156	556	41,639	(2,631)	39,008

前年同四半期連結会計期間(平成17年4月1日から平成17年6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
I 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	55,976	28,335	20,670	9,970	1,953	116,906	-	116,906
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	193	-	160	2	567	923	(923)	-
計	56,170	28,335	20,830	9,973	2,520	117,829	(923)	116,906
営業費用	39,703	24,956	21,311	7,570	2,111	95,653	1,315	96,968
営業利益	16,466	3,378	(481)	2,403	408	22,176	(2,239)	19,937

前連結会計年度(平成17年4月1日～平成18年3月31日)

(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
I 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	232,248	224,735	133,608	48,939	6,993	646,525	-	646,525
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	2,032	-	1,549	277	3,157	7,016	(7,016)	-
計	234,280	224,735	135,157	49,217	10,150	653,541	(7,016)	646,525
営業費用	170,979	191,618	126,411	32,248	9,668	530,926	3,575	534,501
営業利益	63,300	33,117	8,745	16,968	482	122,614	(10,591)	112,023
II 資産、減価償却費 及び資本的支出								
資産	1,619,959	415,442	19,617	8,456	51,464	2,114,939	345,140	2,460,080
減価償却費	15,209	99	126	309	77	15,822	508	16,330
減損損失	24,335	888	21	-	-	25,244	-	25,244
資本的支出	237,078	2,529	300	316	29	240,254	260	240,514