



平成 19 年 3 月期 第 3 四半期財務・業績の概況（連結）

平成 19 年 2 月 8 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
 ・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 : 有
 ・連結(新規) 1 社 (除外) 1 社 ・持分法(新規) 1 社 (除外) 1 社

2. 平成 19 年 3 月期第 3 四半期財務・業績の概況（平成 18 年 4 月 1 日 ～ 平成 18 年 12 月 31 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 3 四半期	470,265	18.7	97,326	37.7	80,257	49.2	43,285	67.8
18 年 3 月期第 3 四半期	396,249	0.5	70,673	17.8	53,799	32.9	25,798	45.4
(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 3 四半期	91.14	—
18 年 3 月期第 3 四半期	54.29	54.29
(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。

(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 3 四半期	2,618,137	416,572	15.3	842.80
18 年 3 月期第 3 四半期	2,295,969	362,040	15.8	762.01
(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 3 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
通 期	680,000	110,000	50,000

(参考) 1 株当たり予想当期純利益（通期） 105 円 30 銭

平成 18 年 11 月 16 日の中間決算発表時に公表いたしました業績予想からの変更はありません。

(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。

[経営成績（連結）の進捗状況に関する定性的情報等]

当第3四半期の連結経営成績は、下表の通り主要4部門全てにおいて前年同期比増収増益となった結果、営業収益は4,702億円（前年同期比+18.7%）、営業利益は973億円（同+37.7%）となりました。中でも、需給逼迫の市況が続く東京のオフィスビルを中心とした不動産賃貸事業とマンション販売戸数が増加した不動産販売事業が大幅な増収増益となりました。

金融収支が前年同期比11億円悪化しましたが、営業外損益合計では同2億円の悪化にとどまったため、経常利益は802億円（前年同期比+49.2%）、純利益は432億円（同+67.8%）となりました。

なお、年度業績予想に対する当第3四半期の進捗率は、営業収益69%、営業利益73%、経常利益73%と、主要4部門全てが順調に推移しており、予想業績達成の可能性は一段と高まったもの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3四半期	当第3四半期	前年同期比	通期予想	進捗率
不動産賃貸	174,240	195,060	+20,819	254,000	77%
不動産販売	95,340	132,849	+37,509	225,000	59%
完成工事	90,435	99,327	+8,892	140,000	71%
不動産流通	33,270	39,288	+6,017	55,000	71%
連結計	396,249	470,265	+74,015	680,000	69%

				(百万円)	
営業利益	前第3四半期	当第3四半期	前年同期比	通期予想	進捗率
不動産賃貸	49,644	62,381	+12,737	78,000	80%
不動産販売	12,927	23,668	+10,741	36,000	66%
完成工事	4,297	4,514	+216	9,000	50%
不動産流通	10,025	13,591	+3,565	20,000	68%
連結計	70,673	97,326	+26,653	134,000	73%

<不動産賃貸事業>

当第3四半期の不動産賃貸事業は、既存ビルの空室率改善（前第3四半期末6.6%→当第3四半期末5.4%）と賃料の上昇、「住友不動産新赤坂ビル」の通期稼働などが寄与し、前年同期比大幅な増収増益となりました。

需給逼迫の市況は今後も続く見通しで、既存ビルの空室率は引き続き改善傾向をたどり、賃料の増額改定も当面継続できると予想しております。

<不動産販売事業>

当第3四半期は、マンション、戸建、宅地の合計で2,607戸（前年同期比+199戸）を販売計上いたしました。新規発売よりも在庫販売に注力した結果、マンション販売契約戸数は3,173戸（前年同期比△559戸）にとどまりましたが、完成済マンションの未契約戸数は483戸（前期末比△311戸）に減少いたしました。

引渡しに4月にずれ込むこととなった一部のマンションを除くと、当期計上予定戸数（4,900戸）に対する契約進捗率は87%（期首時点50%、前年同期98%）となっております。

	前第3四半期	当第3四半期	前年同期比	前期	通期予想
マンション契約戸数	3,732	3,173	△559	4,860	4,900
計上戸数	2,408	2,607	+199	4,992	5,000
マンション・戸建	2,316	2,543	+227	4,879	4,900
宅地	92	64	△28	113	100
期末完成済み未契約戸数	766	483	△283	794	

<完成工事業>

注文住宅事業は、受注、計上棟数ともに前年同期比減少したものの、1棟当りの受注単価が上昇したため、売上高は小幅ながら増加いたしました。一方新築そっくりさん事業は、受注、計上棟数、売上高の何れも前年同期比2桁の伸び率を引き続き維持、順調に事業拡大を続けております。

	前第3四半期	当第3四半期	前年同期比	前期	通期予想
受注棟数	6,211	6,432	+221	8,238	8,800
新築そっくりさん	4,577	5,214	+637	6,116	7,000
注文住宅	1,634	1,218	△416	2,122	1,800
計上棟数	5,556	6,044	+488	7,687	8,300
新築そっくりさん	4,365	4,908	+543	5,748	6,600
注文住宅	1,191	1,136	△55	1,939	1,700
売上高（百万円）	76,564	84,784	8,219	110,399	116,000
新築そっくりさん	47,513	55,487	+7,974	63,117	73,000
注文住宅	29,051	29,296	+244	47,282	43,000

<不動産流通事業>

本事業を担当する住友不動産販売㈱の当第3四半期は、仲介件数の増加と取扱単価の上昇が継続、主力のリテール部門が引き続き好調に推移しております。

	前第3四半期	当第3四半期	前年同期比
仲介件数	20,260	21,223	+963
取扱高（百万円）	625,966	749,495	+123,529
取扱単価（百万円）	30.8	35.3	+4.4

(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. 12. 31現在)		増減		前年同四半期 連結会計期間末 (17. 12. 31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		100,624		△ 15,528		91,396			
2. 販売用不動産エクイティ	57,926		54,999		△ 2,927		61,102			
3. たな卸資産	330,700		399,985		69,284		271,536			
4. その他	114,439		98,892		△ 15,547		124,676			
流動資産合計	619,219	25.2	654,500	25.0	35,281	5.7	548,711		23.9	
II 固定資産										
1. 有形固定資産	1,336,691		1,457,368		120,676		1,276,262			
2. 無形固定資産	49,709		49,731		22		49,719			
3. 投資その他の資産	454,460		456,537		2,077		421,276			
固定資産合計	1,840,860	74.8	1,963,637	75.0	122,776	6.7	1,747,257		76.1	
資産合計	2,460,080	100.0	2,618,137	100.0	158,057	6.4	2,295,969		100.0	
(負債の部)										
I 流動負債										
1. 短期借入金・ コマーシャル・ペーパー	249,270		332,620		83,350		201,270			
2. 一年内返済予定長期借入金	122,814		98,384		△ 24,429		129,057			
3. 一年内償還予定社債	80,874		66,567		△ 14,307		85,874			
4. その他	379,500		370,013		△ 9,486		351,249			
流動負債合計	832,458	33.8	867,585	33.1	35,126	4.2	767,451		33.4	
II 固定負債										
1. 社債	251,567		285,000		33,433		251,567			
2. 長期借入金	562,507		660,039		97,531		469,723			
3. その他	422,658		388,940		△ 33,717		431,374			
固定負債合計	1,236,732	50.3	1,333,979	51.0	97,247	7.9	1,152,665		50.2	
負債合計	2,069,191	84.1	2,201,565	84.1	132,373	6.4	1,920,117		83.6	
(少数株主持分)										
少数株主持分	15,232	0.6	—	—	—	—	13,812	0.6	—	—
(資本の部)										
資本合計	375,656	15.3	—	—	—	—	362,040	15.8	—	—
負債、少数株主持分 及び資本合計	2,460,080	100.0	—	—	—	—	2,295,969	100.0	—	—
(純資産の部)										
I 株主資本合計	—	—	367,304	14.0	—	—	—	—	—	—
II 評価・換算差額等合計	—	—	32,873	1.3	—	—	—	—	—	—
III 少数株主持分	—	—	16,394	0.6	—	—	—	—	—	—
純資産合計	—	—	416,572	15.9	—	—	—	—	—	—
負債、純資産合計	—	—	2,618,137	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. 12. 31)		当四半期 連結会計期間 (18. 4. 1 ~ 18. 12. 31)		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	
I	営 業 収 益	396,249	100.0	470,265	100.0	74,015		646,525	100.0	
II	営 業 原 価	295,573	74.6	339,796	72.3	44,222		487,804	75.5	
	売 上 総 利 益	100,676	25.4	130,468	27.7	29,792		158,720	24.5	
III	販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	30,002	7.6	33,142	7.0	3,139		46,697	7.2	
	営 業 利 益	70,673	17.8	97,326	20.7	26,653	37.7	112,023	17.3	
IV	営 業 外 収 益									
	1. 受 取 利 息 及 び 受 取 配 当 金	1,754		2,086				1,977		
	2. そ の 他	738	2.493	901	2.988	494	0.6	1,066	3.043	0.5
V	営 業 外 費 用									
	1. 支 払 利 息 及 び コマ ー シ ャ ル ・ ベ ー ハ ー 利 息	13,515		14,960				17,642		
	2. そ の 他	5,851	19.366	5,096	20.056	689	4.2	10,386	28.028	4.3
	経 常 利 益	53,799	13.5	80,257	17.1	26,458	49.2	87,038	13.5	
VI	特 別 利 益									
	1. 固 定 資 産 売 却 益	15,236		44				15,238		
	2. そ の 他	3,165	18.402	1,514	1,558	0.3	△ 16,843	3,353	18,592	2.8
VII	特 別 損 失									
	1. 減 損 損 失	5,344		—				25,244		
	2. 固 定 資 産 評 価 損	17,185		—				17,185		
	3. そ の 他	1,289	23.819	4,527	4,527	1.0	△ 19,291	1,658	44,087	6.8
	税 金 等 調 整 前 四 半 期 (当 期) 純 利 益	48,382	12.1	77,288	16.4	28,906	59.7	61,542	9.5	
	法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	20,785		32,278				34,114		
	法 人 税 等 調 整 額	164	20.950	△ 161	32,117	6.8	11,167	△ 7,784	26,329	4.1
	少 数 株 主 利 益		1,633	0.4	1,885	0.4	252		2,705	0.4
	四 半 期 (当 期) 純 利 益	25,798	6.5	43,285	9.2	17,487	67.8	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12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
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	193,884	132,849	98,547	39,045	5,937	470,265	-	470,265
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	1,175	-	780	243	1,983	4,182	(4,182)	-
計	195,060	132,849	99,327	39,288	7,921	474,447	(4,182)	470,265
営業費用	132,679	109,181	94,813	25,696	7,076	369,446	3,491	372,938
営業利益	62,381	23,668	4,514	13,591	844	105,000	(7,674)	97,326

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12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
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	172,786	95,340	89,560	33,069	5,492	396,249	-	396,249
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	1,453	-	875	200	2,089	4,618	(4,618)	-
計	174,240	95,340	90,435	33,270	7,581	400,868	(4,618)	396,249
営業費用	124,596	82,413	86,137	23,245	6,767	323,159	2,417	325,576
営業利益	49,644	12,927	4,297	10,025	814	77,708	(7,035)	70,673

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