

平成20年3月期 第1四半期

(June 30,2007)

FACT SHEETS

I . 第1四半期決算推移 Page2－3

June 30,2007

II . (参考)平成19年3月期決算 Page4－9

March 31,2007

住友不動産株式会社

Sumitomo Realty & Development Co., Ltd.

(ご照会先)

－REFERENCE－

Phone 03－3346－2342

Facsimile 03－3346－1652

<http://www.sumitomo-rd.co.jp/ir/>

平成20年3月期 第1四半期(Jun-07) 連結決算(Consolidated base)

[損益計算書](Statements of operations)

		15/6	16/6	17/6	18/6	19/6
		(Jun-03)	(Jun-04)	(Jun-05)	(Jun-06)	(Jun-07)
単位:百万円	(¥million)					
営業収益	Revenue from operations	83,917	102,451	116,906	173,973	211,476
営業原価	Cost of revenue from operations	—	78,744	87,546	124,080	140,812
売上総利益	Gross profit	—	23,707	29,359	49,893	70,663
粗利益率	Gross profit margin	—	23.1%	25.1%	28.7%	33.4%
販管費	S,G&A expenses	—	8,378	9,422	10,884	12,039
営業利益	Operating income	—	15,328	19,937	39,008	58,624
受取利息・配当金	Interest & dividend income	—	754	1,015	1,092	1,443
その他	Others	—	253	195	265	378
営業外収益	Non-operating income	—	1,008	1,211	1,358	1,822
支払利息	Interest expenses	—	5,153	4,486	4,595	6,036
その他	Others	—	2,013	2,044	1,743	1,744
営業外費用	Non-operating expenses	—	7,167	6,530	6,338	7,780
(金融収支)	(Net interest receive)	—	(▲4,399)	(▲3,471)	(▲3,503)	(▲4,593)
経常利益	Ordinary profit	—	9,169	14,618	34,028	52,666
特別利益	Extraordinary income	—	—	15,239	4	33
特別損失	Extraordinary loss	—	3,863	1,864	12	43
税金等調整前四半期(当期)純利益	Income before income taxes	—	5,306	27,993	34,020	52,656
法人税等	Income tax and other taxes	—	2,579	11,868	13,953	21,896
少数株主利益	Minority interest	—	323	332	702	853
四半期(当期)純利益	Net income	—	2,403	15,792	19,364	29,905

[セグメント情報](Segment Information)

(1) 営業収益

		15/6	16/6	17/6	18/6	19/6
		(Jun-03)	(Jun-04)	(Jun-05)	(Jun-06)	(Jun-07)
単位:百万円	(¥million)					
Revenue from operations						
賃貸事業	Leasing	46,305	52,074	56,170	64,251	72,121
販売事業	Sales	13,489	22,784	28,335	73,840	93,187
完工事業	Housing	15,718	19,484	20,830	21,868	30,243
流通事業	Brokerage	8,613	9,181	9,973	12,479	14,663
合計	Total	83,917	102,451	116,906	173,973	211,476

(2) 営業利益

		15/6	16/6	17/6	18/6	19/6
		(Jun-03)	(Jun-04)	(Jun-05)	(Jun-06)	(Jun-07)
単位:百万円	(¥million)					
Operating income						
賃貸事業	Leasing	—	13,674	16,466	23,032	28,194
販売事業	Sales	—	1,638	3,378	14,923	27,917
完工事業	Housing	—	▲730	▲481	▲1,028	260
流通事業	Brokerage	—	1,618	2,403	4,156	4,970
合計	Total	—	15,328	19,937	39,008	58,624

※売上高以外の開示は平成16年6月期より実施しております。

[事業の概況](Review of operations)

(1) 賃貸事業部門(Leasing)

		15/6	16/6	17/6	18/6	19/6
		(Jun-03)	(Jun-04)	(Jun-05)	(Jun-06)	(Jun-07)
オフィス期末空室率(単独)	Vacancy rate	7.7%	7.6%	7.2%	5.5%	4.2%

※竣工後1年を経過した既存オフィスビルの空室率(単独ベース)

(2) 販売事業部門(Sales)

【連結ベース】(Consolidated base)

単位: 戸、百万円

(units、¥million)

		15/6	16/6	17/6	18/6	19/6
		(Jun-03)	(Jun-04)	(Jun-05)	(Jun-06)	(Jun-07)
マンション契約戸数	Condominiums units sold	767	1,411	1,325	1,160	645
計上戸数	Units delivered	—	471	746	1,457	1,751
マンション・戸建	Condominiums & Detached houses	—	461	729	1,432	1,730
宅地	Land lots	—	10	17	25	21
売上高	Sales income	13,489	22,784	28,335	73,840	93,187
マンション・戸建	Condominiums & Detached houses	—	22,343	27,696	72,638	91,561
宅地	Land lots	—	354	450	698	564
その他	Others	—	86	188	503	1,061

(3) 完工事業部門(Housing)

【連結ベース】(Consolidated base)

単位: 戸、百万円

(units、¥million)

		15/6	16/6	17/6	18/6	19/6
		(Jun-03)	(Jun-04)	(Jun-05)	(Jun-06)	(Jun-07)
受注棟数	Units contracted	1,731	1,951	2,131	2,250	2,375
新築そっくりさん	Remodeling "Shinchiku Sokkurisan"	1,188	1,388	1,605	1,843	1,925
注文住宅	Custom Home	543	563	526	407	450
計上棟数	Units delivered	—	1,091	1,365	1,456	1,591
新築そっくりさん	Remodeling "Shinchiku Sokkurisan"	—	948	1,134	1,264	1,334
注文住宅	Custom Home	—	143	231	192	257
売上高	Revenue from housing business	15,718	19,484	20,830	21,868	30,243
新築そっくりさん	Remodeling "Shinchiku Sokkurisan"	—	9,663	12,006	13,159	15,611
注文住宅	Custom Home	—	3,173	5,385	5,060	7,427
ユニバーサルホーム	Universal Home	—	562	695	658	703
その他	Others	—	6,086	2,744	2,991	6,502

[財務の状況]

(参考)

		15/6	16/6	17/6	18/6	19/6	19/3 前期末 (Mar-07)
		(Jun-03)	(Jun-04)	(Jun-05)	(Jun-06)	(Jun-07)	
単位: 百万円	(¥million)						
総資産	Total assets	—	2,100,721	2,176,900	2,459,138	2,703,215	2,747,899
自己資本	Shareholders' equity	—	303,796	331,733	381,393	435,365	409,196
連結有利子負債	Interest-bearing debt	—	1,143,307	1,157,572	1,389,031	1,547,916	1,473,644
現金・預金	Cash, time and notice deposits	—	102,693	71,327	70,996	90,477	129,819
連結純有利子負債	Net interest-bearing debt	—	1,040,614	1,086,244	1,318,034	1,457,439	1,343,825

(参考)平成19年3月期(Mar-07) 連結決算(Consolidated base)

[損益計算書](Statements of operations)		15/3	16/3	17/3	18/3	19/3	20/3
単位:百万円 (¥million)		(Mar-03)	(Mar-04)	(Mar-05)	(Mar-06)	(Mar-07)	通期予想 (Mar-08)
営業収益	Revenue from operations	533,914	573,861	616,114	646,525	676,834	700,000
売上総利益	Gross profit	130,138	138,783	145,478	158,720	186,343	198,000
粗利益率	Gross profit margin	24.4%	24.2%	23.6%	24.5%	27.5%	28.3%
広告費	Selling expenses	8,565	9,900	10,085	10,618	10,510	10,500
一般管理費	G & A expenses	33,061	32,906	35,101	36,078	38,656	37,500
販管費	S,G&A expenses	41,626	42,807	45,187	46,697	49,167	48,000
営業利益	Operating income	88,511	95,976	100,291	112,023	137,176	150,000
営業利益率	Operating income margin	16.6%	16.7%	16.3%	17.3%	20.3%	21.4%
受取利息・配当金	Interest & dividend income	955	983	1,390	1,977	2,306	3,000
その他	Others	1,278	1,289	863	1,066	1,241	1,000
営業外収益	Non-operating income	2,234	2,272	2,254	3,043	3,547	4,000
支払利息	Interest expenses	25,990	23,544	19,644	17,642	20,555	26,500
その他	Others	7,995	8,728	8,507	10,386	7,762	7,500
営業外費用	Non-operating expenses	33,986	32,272	28,151	28,028	28,317	34,000
(金融収支)	(Net interest receive)	(▲25,035)	(▲22,561)	(▲18,254)	(▲15,665)	(▲18,249)	(▲23,500)
経常利益	Ordinary profit	56,760	65,976	74,393	87,038	112,406	120,000
固定資産売却益	Gain on sale of fixed assets				15,238	64	
投資有価証券売却益	Gain on sale of investments in securities			120	1,446	226	
匿名組合清算利益	Gain on liquidation of silent partnership					46,191	
その他	Others			5	1,907	1,440	
特別利益	Extraordinary income	0	0	126	18,592	47,924	0
固定資産処分損	Loss on sale of fixed assets	48,666	49,414	36,284	17,209	62,656	
固定資産減損損失	Loss on impairment of fixed assets				25,244	793	
投資有価証券評価損	Loss on devaluation of investments in securities	4,642	143	715	68	1,548	
投資有価証券売却損	Loss on sale of investments in securities	499	286				
貸倒損失	Write offs of bad debt			3,481		2,828	
役員退職慰労金	Payment for directors' retirement benefits			2,270			
その他	Others	920	549	1,077	1,565	396	
特別損失	Extraordinary loss	54,727	50,393	43,828	44,087	68,223	10,000
税金等調整前当期利益	Income before income taxes	2,032	15,582	30,691	61,542	92,107	110,000
法人税等	Income tax and other taxes	▲ 1,121	7,370	13,005	26,329	38,536	46,000
少数株主利益(▲損失)	Minority interest(▲loss)	▲ 1,819	1,892	2,137	2,705	3,271	4,000
当期純利益	Net income	4,973	6,320	15,547	32,506	50,299	60,000
減価償却費	Depreciation	11,972	12,210	14,018	16,330	15,677	18,000

[セグメント情報](Segment Information)

(1) 営業収益		15/3	16/3	17/3	18/3	19/3	20/3
Revenue from operations		(Mar-03)	(Mar-04)	(Mar-05)	(Mar-06)	(Mar-07)	通期予想 (Mar-08)
単位: 百万円 (¥million)							
賃貸事業	Leasing	192,979	202,776	221,234	234,280	262,619	272,000
販売事業	Sales	183,745	213,302	224,191	224,735	211,035	212,000
完工事業	Housing	124,464	125,085	127,387	135,157	142,563	152,000
流通事業	Brokerage	37,576	39,808	43,444	49,217	56,532	62,000
合計	Total	533,914	573,861	616,114	646,525	676,834	700,000

(2) 営業利益		15/3	16/3	17/3	18/3	19/3	20/3
Operating income		(Mar-03)	(Mar-04)	(Mar-05)	(Mar-06)	(Mar-07)	通期予想 (Mar-08)
単位: 百万円 (¥million)							
賃貸事業	Leasing	53,260	52,657	55,867	63,300	83,494	89,000
販売事業	Sales	25,787	32,280	32,355	33,117	36,536	39,000
完工事業	Housing	6,992	8,210	8,430	8,745	8,815	9,500
流通事業	Brokerage	7,792	8,538	13,488	16,968	20,938	23,000
合計	Total	88,511	95,976	100,291	112,023	137,176	150,000

※流通事業費用に含めていた住友不動産販売(株)の一般管理部門経費(16/3期 2,487百万円)を、17/3期より共通費用としました。

(3) 営業利益率		15/3	16/3	17/3	18/3	19/3	20/3
Operating income margin		(Mar-03)	(Mar-04)	(Mar-05)	(Mar-06)	(Mar-07)	通期予想 (Mar-08)
賃貸事業	Leasing	27.6%	26.0%	25.3%	27.0%	31.8%	32.7%
販売事業	Sales	14.0%	15.1%	14.4%	14.7%	17.3%	18.4%
完工事業	Housing	5.6%	6.6%	6.6%	6.5%	6.2%	6.3%
流通事業	Brokerage	20.7%	21.4%	31.0%	34.5%	37.0%	37.1%
合計	Total	16.6%	16.7%	16.3%	17.3%	20.3%	21.4%

(4) 資産		15/3	16/3	17/3	18/3	19/3	20/3
Assets of segment		(Mar-03)	(Mar-04)	(Mar-05)	(Mar-06)	(Mar-07)	通期予想 (Mar-08)
単位: 百万円 (¥million)							
賃貸事業	Leasing	1,517,652	1,481,757	1,538,469	1,619,959	1,787,363	
販売事業	Sales	211,066	261,678	293,259	415,442	554,519	
完工事業	Housing	21,435	26,024	17,755	19,617	19,939	
流通事業	Brokerage	34,451	17,694	7,934	8,456	17,824	
合計	Total	2,015,667	2,090,970	2,136,329	2,460,080	2,747,899	

(5) 従業員数		15/3	16/3	17/3	18/3	19/3	20/3
Number of employees		(Mar-03)	(Mar-04)	(Mar-05)	(Mar-06)	(Mar-07)	通期予想 (Mar-08)
賃貸事業	Leasing	1,326	1,398	1,540	1,606	1,859	
販売事業	Sales	689	799	803	703	720	
完工事業	Housing	1,668	1,903	2,043	2,267	2,546	
流通事業	Brokerage	2,132	2,248	2,235	2,350	2,476	
合計	Total	6,404	6,937	7,246	7,607	8,280	

[事業の概況]

(1) 賃貸事業部門(Leasing)

【連結ベース】(Consolidated base)

単位:千㎡

(1,000㎡)

		15/3	16/3	17/3	18/3	19/3	20/3
		(Mar-03)	(Mar-04)	(Mar-05)	(Mar-06)	(Mar-07)	通期予想 (Mar-08)
期末延床面積	Gross floor area	2,752	2,876	3,082	3,112	3,360	
所有	Outright ownership	1,198	1,216	1,416	1,490	1,601	
SPC	Owned by SPC	459	544	533	514	688	
サブリース事業	Sub-lease business	1,095	1,116	1,133	1,108	1,071	
東京都区部	Tokyo 23wards	2,512	2,639	2,851	2,875	3,134	
その他	Other Area	240	237	231	236	226	

オフィス期末空室率(※)	Vacancy rate	5.4%	7.8%	6.9%	5.7%	4.8%	

※竣工後1年を経過した既存オフィスビルの空室率(単独ベース)

(2) 販売事業部門(Sales)

【連結ベース】(Consolidated base)

単位:戸、百万円

(units、¥million)

		15/3	16/3	17/3	18/3	19/3	20/3
		(Mar-03)	(Mar-04)	(Mar-05)	(Mar-06)	(Mar-07)	通期予想 (Mar-08)
マンション新規発売戸数	Condominiums units supplied	4,486	5,189	4,776	4,507	3,548	5,300
マンション契約戸数	Condominiums units sold	4,027	4,030	5,229	4,860	3,954	5,000
マンション完成済み未契約戸数	Condominiums units unsold	364	860	1,277	794	947	

計上戸数		Units delivered	4,499	4,473	4,994	4,992	4,527	4,500
マンション・戸建	Condominiums & Detached houses		4,391	4,358	4,927	4,879	4,440	4,400
宅地	Land lots		108	115	67	113	87	100
売上高		Sales income	183,729	213,284	224,191	224,735	211,035	212,000
マンション・戸建	Condominiums & Detached houses		178,068	206,975	214,796	219,158	199,373	205,000
宅地	Land lots		3,953	5,333	6,782	4,592	6,518	5,000
その他	Others		1,708	975	2,613	984	5,142	2,000

(3) 完工事業部門(Housing)

【連結ベース】(Consolidated base)

単位:棟、百万円

(units、¥million)

		15/3	16/3	17/3	18/3	19/3	20/3
		(Mar-03)	(Mar-04)	(Mar-05)	(Mar-06)	(Mar-07)	通期予想 (Mar-08)
受注棟数	Units contracted	6,204	6,926	7,821	8,238	8,564	9,250
新築そっくりさん	Remodeling "Shinchiku Sokkurisan"	4,121	4,843	5,550	6,116	6,892	7,500
注文住宅	Custom Home	2,083	2,083	2,271	2,122	1,672	1,750

計上棟数		Units delivered	6,219	6,434	7,076	7,687	8,136	8,750
新築そっくりさん	Remodeling "Shinchiku Sokkurisan"		3,970	4,391	5,157	5,748	6,508	7,100
注文住宅	Custom Home		2,249	2,043	1,919	1,939	1,628	1,650
売上高		Revenue from housing business	124,464	125,085	127,387	135,157	142,563	152,000
新築そっくりさん	Remodeling "Shinchiku Sokkurisan"		38,229	43,998	55,765	63,117	75,163	81,000
注文住宅	Custom Home		52,799	46,460	44,803	47,282	42,754	43,000
ユニバーサルホーム	Universal Home		1,692	2,482	2,827	3,536	3,993	4,800
その他	Others		31,744	32,145	23,992	21,222	20,653	23,200

[連結キャッシュ・フロー計算書] (Consolidated Statements of Cash Flows)

		15/3	16/3	17/3	18/3	19/3	20/3
		(Mar-03)	(Mar-04)	(Mar-05)	(Mar-06)	(Mar-07)	通期予想 (Mar-08)
単位: 百万円 (¥million)							
税金等調整前当期純利益	Income before income tax and minority interest	2,032	15,582	30,691	61,542	92,107	
減価償却費	Depreciation and amortization	11,972	12,210	14,018	16,330	15,677	
貸倒引当金の増加額又は減少額(△)	Provision for allowance for doubtful accounts -- net	1,133	△2,905	△17,321	1,663	6,264	
固定資産売却益	Gain on sale of property and equipment				△15,238	△64	
固定資産売却損	Loss on sale of property and equipment	48,666	49,414	36,284	17,209	62,656	
固定資産減損損失	Loss on impairment of fixed assets				25,244	793	
売上債権の増加額(△)又は減少額	Decrease (Increase) in notes and accounts receivable -- trade	△4,512	△11,360	4,787	5,238	4,599	
たな卸資産の増加額(△)	Increase in inventories	△6,626	△22,032	△20,003	△108,021	△190,790	
営業貸付金の増加額(△)又は減少額	Decrease (Increase) in trade loans receivable	2,030	7,533	29,192	△4,853	2,298	
仕入債務の増加額又は減少額(△)	Increase (Decrease) in notes and accounts payable -- trade	16,984	17,224	△26,994	10,281	2,093	
前受金の増加額又は減少額(△)	Increase (Decrease) in advances received	△294	△2,336	6,688	12,032	1,383	
法人税等の還付又は支払額(△)	Receipt (Payments) for income tax and other taxes	△4,334	824	△1,219	△9,665	△49,184	
その他	Other -- net	10,479	△30,537	△8,092	△406	3,284	
営業活動によるキャッシュ・フロー Net cash provided by operating activities		77,530	33,617	48,031	11,357	△48,880	
有形固定資産の取得による支出	Payments for purchases of property and equipment	△55,616	△34,189	△106,784	△237,024	△152,601	
有形固定資産の売却による収入	Proceeds from sale of property and equipment	14,368	18,095	21,902	91,055	529	
有価証券/投資有価証券の純増減	Increase in securities	△25,453	△21,198	△7,753	△38,757	△1,919	
差入保証金・敷金の純増減	Decrease (Increase) in guarantee and lease deposits paid to lessors	59	△2,845	1,711	△14,522	△14,057	
預り保証金・敷金の純増減	Increase (Decrease) in guarantee and lease deposits received	△6,736	△10,211	△11,836	△8,582	14,808	
共同投資事業出資預託金の純増減	Receipts (Payments) of contributions to partnerships	58,376	36,696	43,883	△10,050	△14,997	
その他	Other -- net	△18,647	1,144	△1,942	8,222	△19,651	
投資活動によるキャッシュ・フロー Net cash provided by (used in) investing activities		△33,649	△12,508	△60,819	△209,658	△187,887	
短期借入金・CPの純増減	Increase (Decrease) in short-term bank loans & CP	△18,606	△87,428	△32,178	76,025	56,700	
社債の純増減	Increase (Decrease) in bonds and notes	20,256	△29,209	2,477	△2,667	19,126	
長期借入金の純増減	Increase (Decrease) in long-term debt	△49,410	27,149	19,461	155,285	130,785	
配当金の支払額	Cash dividends paid	△2,670	△2,695	△4,580	△6,653	△5,224	
その他	Other -- net	14,677	109,605	△1,440	△12,689	48,665	
財務活動によるキャッシュ・フロー Net cash provided by (used in) financing activities		△35,753	17,422	△16,260	209,299	250,053	
現金及び現金同等物の増加額又は減少額 Net increase (decrease) in cash and cash equivalents		8,135	36,768	△29,209	12,918	13,667	
現金及び現金同等物の期首残高 Cash and cash equivalents at beginning of year		87,567	95,703	132,476	103,237	116,155	
現金及び現金同等物の期末残高 Cash and cash equivalents at end of year		95,703	132,476	103,237	116,155	129,822	

