

平成20年3月期 第2四半期
(September 30,2007)

FACT SHEETS

I . 第2四半期決算推移 Page2－4

September 30,2007

II . (参考)平成19年3月期決算 Page5－10

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2四半期(Sep-07) 連結決算(Consolidated base)

[損益計算書](Statements of operations)

		15/9	16/9	17/9	18/9	19/9
		(Sep-03)	(Sep-04)	(Sep-05)	(Sep-06)	(Sep-07)
単位:百万円	(¥million)					
営業収益	Revenue from operations	206,967	259,758	248,943	314,246	354,888
営業原価	Cost of revenue from operations	156,050	199,224	186,628	223,985	242,843
売上総利益	Gross profit	50,916	60,533	62,314	90,260	112,045
粗利益率	Gross profit margin	24.6%	23.3%	25.0%	28.7%	31.6%
販管費	S,G&A expenses	16,581	20,864	19,694	21,556	23,630
営業利益	Operating income	34,335	39,668	42,619	68,704	88,414
営業利益率	Operating income margin	16.6%	15.3%	17.1%	21.9%	24.9%
受取利息・配当金	Interest & dividend income	568	910	1,212	1,225	1,991
その他	Others	478	417	485	554	701
営業外収益	Non-operating income	1,047	1,328	1,697	1,780	2,693
支払利息	Interest expenses	12,193	10,143	8,964	9,582	12,309
その他	Others	4,760	4,546	4,053	3,505	3,696
営業外費用	Non-operating expenses	16,954	14,689	13,017	13,088	16,006
(金融収支)	(Net interest receive)	(▲11,625)	(▲9,233)	(▲7,752)	(▲8,357)	(▲10,318)
経常利益	Ordinary profit	18,428	26,307	31,299	57,396	75,101
特別利益	Extraordinary income	0	6	16,692	74	40
特別損失	Extraordinary loss	8,888	5,449	23,749	4,492	3,552
税金等調整前中間純利益	Income before income taxes	9,540	20,864	24,242	52,978	71,589
法人税等	Income tax and other taxes	4,087	9,122	11,538	21,730	29,655
少数株主利益	Minority interest	783	917	1,018	1,069	1,644
中間純利益	Net income	4,669	10,824	11,685	30,178	40,289

[セグメント情報](Segment Information)

(1) 営業収益

		15/9	16/9	17/9	18/9	19/9
		(Sep-03)	(Sep-04)	(Sep-05)	(Sep-06)	(Sep-07)
単位:百万円	(¥million)					
Revenue from operations						
賃貸事業	Leasing	100,142	103,819	116,421	129,523	137,340
販売事業	Sales	45,336	88,633	56,863	99,501	118,532
完工事業	Housing	45,476	48,122	51,889	57,029	67,398
流通事業	Brokerage	19,167	19,927	21,355	25,859	29,288
合計	Total	206,967	259,758	248,943	314,246	354,888

(2) 営業利益

		15/9	16/9	17/9	18/9	19/9
		(Sep-03)	(Sep-04)	(Sep-05)	(Sep-06)	(Sep-07)
単位:百万円	(¥million)					
Operating income						
賃貸事業	Leasing	27,274	26,130	32,901	44,558	47,401
販売事業	Sales	4,848	11,654	6,883	18,792	33,438
完工事業	Housing	345	398	918	742	2,002
流通事業	Brokerage	3,666	5,727	6,187	9,142	10,849
合計	Total	34,335	39,668	42,619	68,704	88,414

[事業の概況](Review of operations)

(1) 賃貸事業部門(Leasing)

		15/9	16/9	17/9	18/9	19/9
		(Sep-03)	(Sep-04)	(Sep-05)	(Sep-06)	(Sep-07)
オフィス期末空室率(単独)	Vacancy rate	8.4%	7.3%	6.8%	5.4%	4.1%

※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)

		15/9	16/9	17/9	18/9	19/9
		(Sep-03)	(Sep-04)	(Sep-05)	(Sep-06)	(Sep-07)
マンション契約戸数	Condominiums units sold	1,655	2,678	2,527	2,225	1,392

計上戸数		Units delivered	1,124	1,935	1,443	2,018	2,314
マンション・戸建	Condominiums & Detached houses		1,081	1,904	1,376	1,970	2,274
宅地	Land lots		43	31	67	48	40
売上高		Sales income	45,323	88,615	56,863	99,501	118,532
マンション・戸建	Condominiums & Detached houses		42,961	86,093	53,955	95,243	115,181
宅地	Land lots		2,138	1,944	2,626	3,548	2,069
その他	Others		223	576	281	709	1,282

(3) 完工事業部門(Housing)

【連結ベース】(Consolidated base)

単位: 戸、百万円

(units、¥million)

		15/9	16/9	17/9	18/9	19/9
		(Sep-03)	(Sep-04)	(Sep-05)	(Sep-06)	(Sep-07)
受注棟数	Units contracted	3,632	3,995	4,261	4,513	4,706
新築そっくりさん	Remodeling "Shinchiku Sokkurisan"	2,484	2,760	3,134	3,659	3,803
注文住宅	Custom Home	1,148	1,235	1,127	854	903

計上棟数		Units delivered	2,404	2,790	3,247	3,519	3,715
新築そっくりさん	Remodeling "Shinchiku Sokkurisan"		1,785	2,214	2,626	2,899	3,074
注文住宅	Custom Home		619	576	621	620	641
売上高		Revenue from housing business	45,476	48,122	51,889	57,029	67,398
新築そっくりさん	Remodeling "Shinchiku Sokkurisan"		17,196	23,243	28,284	32,090	36,769
注文住宅	Custom Home		14,033	13,034	14,963	15,949	17,799
ユニバーサルホーム	Universal Home		1,094	1,247	1,433	1,555	1,606
その他	Others		13,153	10,598	7,209	7,435	11,224

[財務の状況]

(参考)

		15/9	16/9	17/9	18/9	19/9	19/3 前期末 (Mar-07)
		(Sep-03)	(Sep-04)	(Sep-05)	(Sep-06)	(Sep-07)	(Mar-07)
単位: 百万円	(¥million)						
総資産	Total assets	2,054,695	2,125,290	2,184,122	2,492,888	2,746,132	2,747,899
自己資本	Shareholders' equity	223,917	307,945	339,998	389,674	434,498	409,196
連結有利子負債	Interest-bearing debt	1,183,554	1,089,189	1,090,578	1,350,151	1,575,760	1,473,644
現金・預金	Cash, time and notice deposits	103,993	91,968	80,548	89,203	96,487	129,819
連結純有利子負債	Net interest-bearing debt	1,079,561	997,221	1,010,030	1,260,947	1,479,273	1,343,825

(参考)平成20年3月期 第2四半期(Sep-07) 単独決算(Non-consolidated base)

[損益計算書](Statements of operations)

		15/9	16/9	17/9	18/9	19/9
		(Sep-03)	(Sep-04)	(Sep-05)	(Sep-06)	(Sep-07)
単位:百万円	(¥million)					
賃貸事業	Leasing	90,304	93,657	105,438	117,454	125,473
販売事業	Sales	43,696	86,142	54,281	94,790	115,941
完成工事事業	Housing	31,230	36,277	43,121	47,684	54,246
その他事業	Others	2,119	2,164	1,772	1,916	1,996
営業収益	Revenue from operations	167,350	218,242	204,614	261,846	297,657
賃貸事業	Leasing	20,529	19,031	30,670	41,972	45,284
販売事業	Sales	7,293	15,883	8,933	20,736	35,803
完成工事事業	Housing	6,253	7,670	9,421	10,412	12,404
その他事業	Others	2,048	2,147	1,771	1,916	1,996
売上総利益	Gross profit	36,125	44,733	50,796	75,037	95,488
賃貸事業	Leasing	22.7%	20.3%	29.1%	35.7%	36.1%
販売事業	Sales	16.7%	18.4%	16.5%	21.9%	30.9%
完成工事事業	Housing	20.0%	21.1%	21.8%	21.8%	22.9%
その他事業	Others	96.6%	99.2%	99.9%	100.0%	100.0%
粗利率率	Gross profit margin	21.6%	20.5%	24.8%	28.7%	32.1%
販管費	S,G&A expenses	11,867	15,617	14,224	16,013	17,962
営業利益	Operating income	24,257	29,116	36,572	59,024	77,526
受取利息・配当金	Interest & dividend income	3,135	3,500	2,328	2,457	3,639
その他	Others	304	335	248	229	332
営業外収益	Non-operating income	3,439	3,835	2,576	2,686	3,972
支払利息	Interest expenses	11,639	9,649	8,921	9,570	12,020
その他	Others	4,718	4,544	4,023	3,464	3,637
営業外費用	Non-operating expenses	16,358	14,194	12,945	13,035	15,658
(金融収支)	(Net interest receive)	(▲8,504)	(▲6,149)	(▲6,593)	(▲7,113)	(▲8,381)
経常利益	Ordinary profit	11,339	18,757	26,203	48,675	65,840
特別利益	Extraordinary income	0	6	16,670	74	0
特別損失	Extraordinary loss	8,842	4,268	23,555	1,664	3,496
税引前中間純利益	Income before income taxes	2,497	14,495	19,318	47,085	62,344
法人税等	Income tax and other taxes	1,073	5,914	9,302	18,999	25,157
中間純利益	Net income	1,424	8,581	10,016	28,086	37,187

(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	690,000
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%	28.7%
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%	21.7%
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	202,000
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	690,000

(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%	19.3%
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%	21.7%

(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	4,000
マンション契約戸数	Condominiums units sold	4,027	4,030	5,229	4,860	3,954	4,000
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	4,200
マンション・戸建	Condominiums & Detached houses		4,391	4,358	4,927	4,879	4,440	4,100
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	202,000
マンション・戸建	Condominiums & Detached houses		178,068	206,975	214,796	219,158	199,373	195,000
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	4,400
その他	Others		31,744	32,145	23,992	21,222	20,653	23,600

