



平成 17 年 3 月期 第 3 四半期財務・業績の概況（連結）

平成 17 年 2 月 15 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 広報 IR 部長 尾台賀幸

1. 四半期財務情報の作成等に係る事項

- 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。
- 最近連結会計年度からの会計処理の方法の変更の有無 : 有
 (内容)
 ・ セグメント情報において、一部連結子会社の一般管理部門に属する費用を配賦不能営業費用に計上することといたしました。
- 連結及び持分法の適用範囲の異動の有無 : 有 連結(除外) 1 社
 (内容)
 ・ (株)ユニバーサルインシュアランスは重要性が乏しくなったため、連結の範囲から除外しております。

2. 平成 17 年 3 月期第 3 四半期財務・業績の概況(平成 16 年 4 月 1 日～平成 16 年 12 月 31 日)

(1) 経営成績(連結)の進捗状況

	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	%
17 年 3 月期第 3 四半期	394,311	14.9	59,993	-	40,484	-	17,748	-
16 年 3 月期第 3 四半期	343,121	-	-	-	-	-	-	-
(参考)16 年 3 月期	573,861		95,976		65,976		6,320	

	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
17 年 3 月期第 3 四半期	37.33	37.33
16 年 3 月期第 3 四半期	-	-
(参考)16 年 3 月期	15.34	-

(注)売上高以外の四半期経営成績の開示は当期より実施しておりますので、前年同四半期の実績および増減率につきましては記載しておりません。売上高におけるパーセント表示は、対前年同四半期比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3四半期における連結経営成績は、下表の通り主要4部門全てにおいて前年同期比増収となり、全社で前年同期比約15%の増収を達成しました（営業利益の開示は当期より実施しておりますので、前年同四半期の実績および増減率につきましては記載しておりません）。

年度業績予想に対する進捗状況は、不動産販売（分譲マンション）事業、完成工事（ハウジング）事業の季節性を勘案し、営業収益、営業利益とも、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		当第3四半期	前第3四半期	前年同期比	通期予想	進捗率
連結計	不動産賃貸	156,570	147,602	+6%	208,000	75%
	不動産販売	122,269	88,648	+38%	244,000	50%
	完成工事	85,323	83,358	+2%	130,000	66%
	不動産流通	30,005	28,275	+6%	43,000	70%
連結計		394,311	343,121	+15%	625,000	63%

					(百万円)	
営業利益		当第3四半期	前第3四半期	前年同期比	通期予想	進捗率
連結計	不動産賃貸	38,669	-	-	52,500	74%
	不動産販売	15,523	-	-	34,000	46%
	完成工事	3,787	-	-	9,000	42%
	不動産流通	8,465	-	-	12,000	71%
連結計		59,993	-	-	99,000	61%

< 不動産賃貸事業 >

東京のオフィスビル市場は、空室率の改善傾向が持続し、新築ビルのみならず優良既存ビルも成約賃料が上昇に転じた模様で、市場全体に一段と回復感が広がっております。

当社は、汐留住友ビル、東京汐留ビルなどの新規稼働ビルでテナント募集が完了いたしました。また、既存ビルの当第3四半期末空室率は、継続小幅改善して7.2%（前期末7.8%、中間期末7.3%）となりました。空室率は、今後も緩やかに改善していくものと予想しております。

< 不動産販売事業 >

当第3四半期までの累計マンション販売契約戸数は、安定した販売環境のもと営業体制の強化などが奏功し、次期以降竣工分を含め3,970戸（前年同期比+40%）と大幅に増加いたしました。

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（5,100戸）に対する契約率は86%（期首時点40%）、マンションの完成済未契約戸数は992戸（中間期末比40戸）となりました。

		当第3四半期	前第3四半期	前年同期比	前期	通期予想
マンション契約戸数		3,970	2,827	+40%	4,030	5,200
計上戸数		2,617	-	-	4,473	5,150
マンション・戸建住宅地	マンション	2,569	-	-	4,358	5,100
	戸建住宅地	48	-	-	115	50

< 完成工事業 >

当第3四半期までの累計受注棟数は、新築そっくりさん、注文住宅とも、前年同期比2桁の増加率を達成、引き続き順調に拡大を続けております。

	当第3四半期	前第3四半期	前年同期比	前期	通期予想
受注棟数	5,921	5,242	+13%	6,926	7,800
新築そっくりさん	4,166	3,680	+13%	4,843	5,600
注文住宅	1,755	1,562	+12%	2,083	2,200
計上棟数	4,985	-	-	6,434	7,200
新築そっくりさん	3,725	-	-	4,391	5,100
注文住宅	1,260	-	-	2,043	2,100

< 不動産流通事業 >

当期は、中古住宅平均成約価格が首都圏では上昇傾向をたどり、関西圏でも下落幅縮小が続いております。

本事業を担当する住友不動産販売(株)の当第3四半期は、累計仲介取扱件数が増加(20,084件、前年同期比+246件)したことに加え、1件当たりの取扱価格も首都圏、関西圏、地方圏全てにおいて上昇いたしました。

(2) 財政状態(連結)の変動状況

	総資産	株主資本	株主資本比率	1株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
17年3月期第3四半期	2,146,292	322,037	15.0	677.48
16年3月期第3四半期	-	-	-	-
(参考)16年3月期	2,090,970	303,875	14.5	639.01

(注)四半期財政状態の開示は当期より実施しておりますので、前年同四半期の実績につきましては記載しておりません。

3. 平成17年3月期の連結業績予想(平成16年4月1日 ~ 平成17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	625,000	73,000	15,000

(参考)1株当たり予想当期純利益(通期) 31円56銭

本日、通期業績予想の修正(当期利益のみ)を行っております。

(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	当四半期 連結会計期間末 (16.12.31現在)		前連結会計年度 (16.3.31現在)	
	金 額	構成比	金 額	構成比
(資産の部)		%		%
流動資産				
現金・預金	72,810		132,473	
販売用不動産エクイティ	37,091		44,472	
たな卸資産	234,483		189,547	
その他	133,996		137,417	
流動資産合計	478,381	22.3	503,911	24.1
固定資産				
有形固定資産	1,248,531		1,162,954	
無形固定資産	55,122		55,171	
投資その他の資産	364,255		368,932	
固定資産合計	1,667,910	77.7	1,587,058	75.9
資産合計	2,146,292	100.0	2,090,970	100.0
(負債の部)		%		%
流動負債				
短期借入金・ コマーシャル・ペーパー	238,053		205,423	
1年内返済予定長期借入金	129,196		120,718	
1年内償還予定社債	87,967		77,523	
その他	283,208		316,566	
流動負債合計	738,425	34.4	720,231	34.4
固定負債				
社債	227,141		255,108	
長期借入金	408,922		389,856	
その他	437,864		409,989	
固定負債合計	1,073,927	50.0	1,054,953	50.5
負債合計	1,812,352	84.4	1,775,184	84.9
(少数株主持分)				
少数株主持分	11,901	0.6	11,910	0.6
(資本の部)				
資本合計	322,037	15.0	303,875	14.5
負債、少数株主持分 及び資本合計	2,146,292	100.0	2,090,970	100.0

(要約) 四半期連結損益計算書

(単位 百万円)

科 目	期 別	当四半期 連結会計期間 (16.4.1 ~ 16.12.31)		前連結会計年度 (15.4.1 ~ 16.3.31)	
		金 額	百分比	金 額	百分比
営 業 収 益		394,311	100.0	573,861	100.0
営 業 原 価		304,152	77.1	435,077	75.8
売 上 総 利 益		90,158	22.9	138,783	24.2
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		30,165	7.7	42,807	7.5
営 業 利 益		59,993	15.2	95,976	16.7
営 業 外 収 益					
受 取 利 息 及 び 受 取 配 当 金		1,274		983	
そ の 他		642	1,916	1,289	2,272
営 業 外 費 用					
支 払 利 息 及 び コ マ ー シ ャ ル ・ ヘ ー ル - 利 息		14,994		23,544	
そ の 他		6,430	21,425	8,728	32,272
経 常 利 益		40,484	10.3	65,976	11.5
特 別 利 益					
投 資 有 価 証 券 売 却 益		104	104	-	-
特 別 損 失					
特 別 固 定 資 産 処 分 損 等		3,530		49,414	
役 員 退 職 慰 労 金		2,270		-	
そ の 他		597	6,398	979	50,393
税金等調整前四半期(当期)純利益		34,190	8.7	15,582	2.7
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税		10,416		1,036	
法 人 税 等 調 整 額		4,629	15,045	6,333	7,370
少 数 株 主 利 益			1,396		1,892
四 半 期 (当 期) 純 利 益		17,748	4.5	6,320	1.1

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16年4月1日から平成16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
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	155,156	122,251	81,818	29,721	5,363	394,311	-	394,311
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	1,413	18	3,505	283	3,011	8,230	(8,230)	-
計	156,570	122,269	85,323	30,005	8,374	402,541	(8,230)	394,311
営業費用	117,900	106,746	81,536	21,539	7,491	335,213	(895)	334,318
営業利益	38,669	15,523	3,787	8,465	882	67,328	(7,334)	59,993

前年同四半期連結会計期間(平成15年4月1日から平成15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
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	146,451	88,648	74,900	28,048	5,071	343,121	-	343,121
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	1,151	-	8,458	227	2,932	12,768	(12,768)	-
計	147,602	88,648	83,358	28,275	8,003	355,889	(12,768)	343,121
営業費用	-	-	-	-	-	-	-	-
営業利益	-	-	-	-	-	-	-	-

前連結会計年度(平成15年4月1日から平成16年3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
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	201,307	213,284	112,818	39,528	6,921	573,861	-	573,861
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	1,469	18	12,267	280	4,006	18,040	(18,040)	-
計	202,776	213,302	125,085	39,808	10,927	591,901	(18,040)	573,861
営業費用	150,119	181,022	116,875	31,270	10,525	489,813	(11,928)	477,885
営業利益	52,657	32,280	8,210	8,538	401	102,088	(6,111)	95,976
資産、減価償却費 及び資本的支出								
資産	1,481,757	261,678	26,024	17,694	91,215	1,878,370	212,599	2,090,970
減価償却費	11,211	92	165	290	90	11,850	359	12,210
資本的支出	33,469	472	165	356	90	34,554	311	34,865