



平成 20 年 3 月期 第 1 四半期財務・業績の概況

平成 19 年 8 月 2 日

上場会社名 住友不動産株式会社 上場取引所 東証・大証一部
 コード番号 8830 URL <http://www.sumitomo-rd.co.jp>
 代表者 (役職名)代表取締役社長 (氏名)小野寺研一
 問合せ先責任者 (役職名)執行役員企画部長 (氏名)尾台賀幸 TEL (03)3346-1042

(百万円未満切捨て)

1. 平成 20 年 3 月期第 1 四半期の連結業績 (平成 19 年 4 月 1 日～平成 19 年 6 月 30 日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前年同四半期増減率)

	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	%
20 年 3 月期第 1 四半期	211,476	21.6	58,624	50.3	52,666	54.8	29,905	54.4
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
19 年 3 月期	676,834	4.7	137,176	22.5	112,406	29.1	50,299	54.7

	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
20 年 3 月期第 1 四半期	62.99	—
19 年 3 月期第 1 四半期	40.77	—
19 年 3 月期	105.92	—

(2) 連結財政状態

	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
20 年 3 月期第 1 四半期	2,703,215	453,724	16.1	917.11
19 年 3 月期第 1 四半期	2,459,138	396,944	15.5	802.96
19 年 3 月期	2,747,899	427,046	14.9	861.93

2. 配当の状況

基準日	中間期末	期末	年間
	円 銭	円 銭	円 銭
19 年 3 月期	6.00	8.00	14.00
20 年 3 月期 (予想)	8.00	8.00	16.00

3. 平成 20 年 3 月期の連結業績予想 (平成 19 年 4 月 1 日～平成 20 年 3 月 31 日)

(%表示は、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
中 間 期	350,000	11.4	82,000	19.4	67,000	16.7	37,000	22.6	77.94
通 期	700,000	3.4	150,000	9.3	120,000	6.8	60,000	19.3	126.34

(参考) 平成 20 年 3 月期の個別業績予想 (平成 19 年 4 月 1 日～平成 20 年 3 月 31 日)

(%表示は、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
中 間 期	290,000	10.8	72,000	22.0	59,000	21.2	35,000	24.6	73.73
通 期	573,000	2.1	126,000	6.4	99,000	3.7	52,000	10.0	109.50

各事業とも順調に進捗しているのに加え、分譲マンションの営業利益率が期初想定を上回ったため、中間期について、平成 19 年 5 月 17 日公表の業績予想を変更いたしました。連結・個別予想とも営業利益+70 億円、経常利益+70 億円、当期純利益+30 億円と、それぞれ上方修正いたしました。

なお、通期の予想に変更はありません。

4. その他

- (1) 期中における重要な子会社の移動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の移動) : 無
 (2) 会計処理の方法における簡便な方法の採用の有無 : 有
 (3) 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

[(注) 詳細は、5 ページ【定性的情報・財務諸表等】 4. その他をご覧ください。]

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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可能性があります。

【定性的情報・財務諸表等】

1. 連結経営成績に関する定性的情報

当第1四半期の連結経営成績は、マンション計上戸数が増加した不動産販売事業をはじめ主要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2,114億円(前年同期比+21.6%)、営業利益586億円(同+50.3%)となりました。

支払利息の増加により営業外損益が前年同期比9億円悪化したものの、経常利益は526億円(前年同期比+54.8%)と大幅に増加、純利益は299億円(同+54.4%)となりました。

なお、通期業績予想に対する当第1四半期の進捗率は、営業収益30%、営業利益39%、経常利益44%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
不動産賃貸	64,251	72,121	+7,870	272,000	27%
不動産販売	73,840	93,187	+19,346	212,000	44%
完成工事	21,868	30,243	+8,374	152,000	20%
不動産流通	12,479	14,663	+2,183	62,000	24%
連結計	173,973	211,476	+37,503	700,000	30%

				(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
不動産賃貸	23,032	28,194	+5,161	89,000	32%
不動産販売	14,923	27,917	+12,994	39,000	72%
完成工事	△1,028	260	+1,289	9,500	3%
不動産流通	4,156	4,970	+814	23,000	22%
連結計	39,008	58,624	+19,616	150,000	39%

<不動産賃貸事業>

当第1四半期は、既存ビルの空室率改善と賃料の上昇に加え、「住友不動産三田ツインビル東館・西館」などの通期稼働が寄与した結果、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、4.2%(前期末4.8%、前第1四半期末5.5%)と改善、継続賃料の増額改定も順調に進捗しております。

なお、当第1四半期に竣工した「住友不動産原宿ビル」、「住友不動産人形町ビル」をはじめ、「住友不動産四谷ビル」、「千代田ファーストビル南館」など当期竣工予定ビルのテナント募集は、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、マンション、戸建、宅地の合計で 1,751 戸と、当期計上予定戸数 (4,500 戸) のほぼ 4 割を販売計上いたしました。これは、前期末に竣工した高採算の大規模マンションの引渡しの一部当期にずれ込んだという特殊要因があったためです。+26.2%の増収となったのに加え、営業利益率が 30.0% (前年同期比+9.8%P) と大きく改善、+87.1%の営業増益となりました。

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 (4,400 戸) に対する契約率は 60% (期首時点 48%、前年同期 67%)、完成済マンションの未契約戸数は、1,073 戸 (前期末比+126 戸) となっております。

	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	1,160	645	△515	3,954	5,000
計上戸数	1,457	1,751	+294	4,527	4,500
マンション・戸建	1,432	1,730	+298	4,440	4,400
宅地	25	21	△4	87	100
期末完成済み未契約戸数	579	1,073	+494	947	

<完成工事業>

当第 1 四半期は、受注棟数、計上棟数、売上高の全てにおいて、新築そっくりさん事業、注文住宅事業ともに前年同期比増加いたしました。中でも、売上高は、1 棟当り単価が上昇した結果、2 事業合算で前年同期比+26.4%と大幅に増加いたしました。

	前第 1 四半期	当第 1 四半期	前年同期比	前期	通期予想
受注棟数	2,250	2,375	+125	8,564	9,250
新築そっくりさん	1,843	1,925	+82	6,892	7,500
注文住宅	407	450	+43	1,672	1,750
計上棟数	1,456	1,591	+135	8,136	8,750
新築そっくりさん	1,264	1,334	+70	6,508	7,100
注文住宅	192	257	+65	1,628	1,650
売上高 (百万円)	18,219	23,038	+4,818	117,917	124,000
新築そっくりさん	13,159	15,611	+2,452	75,163	81,000
注文住宅	5,060	7,427	+2,366	42,754	43,000

<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、仲介件数の増加と取扱単価の上昇が継続、主力の仲介事業が引き続き好調に推移した結果、前年同期比 2 桁の増収、営業増益率となりました。

	前第 1 四半期	当第 1 四半期	前年同期比	前期	通期予想
仲介件数	7,237	7,821	+584	29,199	30,873
取扱高 (百万円)	244,808	286,228	+41,420	1,051,998	1,170,382
取扱単価 (百万円)	33.8	36.6	+2.8	36.0	37.9

2. 財政状態に関する定性的情報

当第1四半期末における総資産は2兆7,032億円で、前期末比446億円減少いたしました。分譲マンション計上戸数の増加が主たる要因です。

負債合計額は2兆2,494億円で、前期末比713億円減少いたしました。連結有利子負債が1兆5,479億円と前期末比742億円増加したものの、預り金や営業未払金などその他の流動負債が減少したことが主たる要因です。

純資産合計額は4,537億円で、前期末比266億円増加いたしました。当第1四半期の純利益が299億円となった結果、自己資本が261億円増加したことが主たる要因です。

3. 業績予想に関する定性的情報

各事業とも順調に進捗しているのに加え、分譲マンションの営業利益率が期初想定を上回ったため、中間期について、平成19年5月17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。

4. その他

- (1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）
該当事項はありません。
- (2) 会計処理の方法における簡便な方法の採用
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。
- (3) 最近連結会計年度からの会計処理の変更
該当事項はありません。

5. (要約) 四半期連結財務諸表

(1) (要約) 四半期連結貸借対照表

(単位 百万円)

科目	期別 前連結会計年度末 (19.3.31現在)		当四半期 連結会計期間末 (19.6.30現在)		増減		前年同四半期 連結会計期間末 (18.6.30現在)	
	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	129,819		90,477		△ 39,342		70,996	
2. 販売用不動産エクイティ	42,284		46,734		4,450		57,746	
3. たな卸資産	489,092		466,745		△ 22,346		348,440	
4. その他	95,291		93,938		△ 1,353		114,870	
流動資産合計	756,487	27.5	697,895	25.8	△ 58,592	△ 7.7	592,054	24.1
II 固定資産								
1. 有形固定資産	1,453,548		1,459,749		6,200		1,371,344	
2. 無形固定資産	49,905		49,888		△ 16		49,632	
3. 投資その他の資産	487,958		495,682		7,724		446,106	
固定資産合計	1,991,412	72.5	2,005,320	74.2	13,908	0.7	1,867,084	75.9
資産合計	2,747,899	100	2,703,215	100	△ 44,684	△ 1.6	2,459,138	100
(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	305,970		385,110		79,140		361,399	
2. 一年内返済予定長期借入金	90,477		96,726		6,249		128,496	
3. 一年内償還予定社債	66,567		—		△ 66,567		86,264	
4. その他	407,801		251,143		△ 156,658		328,668	
流動負債合計	870,816	31.7	732,980	27.1	△ 137,836	△ 15.8	904,827	36.8
II 固定負債								
1. 社債	285,000		325,000		40,000		225,000	
2. 長期借入金	725,630		741,079		15,449		587,871	
3. その他	439,407		450,431		11,024		344,494	
固定負債合計	1,450,037	52.8	1,516,510	56.1	66,473	4.6	1,157,366	47.1
負債合計	2,320,853	84.5	2,249,490	83.2	△ 71,362	△ 3.1	2,062,194	83.9
(純資産の部)								
I 株主資本合計	373,996	13.6	399,971	14.8	25,975	6.9	346,799	14.1
II 評価・換算差額等合計	35,200	1.3	35,393	1.3	193	0.5	34,594	1.4
III 少数株主持分	17,850	0.6	18,359	0.7	509	2.9	15,550	0.6
純資産合計	427,046	15.5	453,724	16.8	26,678	6.2	396,944	16.1
負債・純資産合計	2,747,899	100	2,703,215	100	△ 44,684	△ 1.6	2,459,138	100

(2)(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 (18.4.1 ~ 18.6.30)		当四半期 連結会計期間 (19.4.1 ~ 19.6.30)		増減		前連結会計年度 (18.4.1 ~ 19.3.31)	
		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	173,973	100	211,476	100	37,503	21.6	676,834	100
II	営 業 原 価	124,080	71.3	140,812	66.6	16,732		490,490	72.5
	売 上 総 利 益	49,893	28.7	70,663	33.4	20,770	41.6	186,343	27.5
III	販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	10,884	6.3	12,039	5.7	1,154		49,167	7.2
	営 業 利 益	39,008	22.4	58,624	27.7	19,616	50.3	137,176	20.3
IV	営 業 外 収 益	1,358	0.8	1,822	0.9	463		3,547	0.5
	1. 受取利息及び受取配当金	1,092		1,443		350		2,306	
	2. そ の 他	265		378		112		1,241	
V	営 業 外 費 用	6,338	3.6	7,780	3.7	1,441		28,317	4.2
	1. 支払利息及び商業・ペーパー利息	4,595		6,036		1,440		20,555	
	2. そ の 他	1,743		1,744		1		7,762	
	経 常 利 益	34,028	19.6	52,666	24.9	18,638	54.8	112,406	16.6
VI	特 別 利 益	4	0.0	33	0.0	29		47,924	7.1
VII	特 別 損 失	12	0.0	43	0.0	31		68,223	10.1
	税金等調整前四半期(当期)純利益	34,020	19.6	52,656	24.9	18,635	54.8	92,107	13.6
	法 人 税 等	13,953	8.0	21,896	10.4	7,943		38,536	5.7
	少 数 株 主 利 益	702	0.4	853	0.4	151		3,271	0.5
	四 半 期 (当 期) 純 利 益	19,364	11.2	29,905	14.1	10,541	54.4	50,299	7.4

(3) セグメント情報

事業の種類別セグメント情報

前年同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

当四半期連結会計期間（平成19年4月1日から平成19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	71,845	93,187	29,708	14,262	2,473	211,476	-	211,476
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	276	-	535	400	764	1,976	(1,976)	-
計	72,121	93,187	30,243	14,663	3,237	213,452	(1,976)	211,476
営業費用	43,927	65,269	29,983	9,692	2,534	151,406	1,445	152,851
営業利益	28,194	27,917	260	4,970	703	62,046	(3,422)	58,624

前連結会計年度（平成18年4月1日～平成19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	260,727	211,035	141,243	56,118	7,709	676,834	-	676,834
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	1,892	-	1,320	413	2,661	6,287	(6,287)	-
計	262,619	211,035	142,563	56,532	10,370	683,121	(6,287)	676,834
営業費用	179,124	174,498	133,748	35,594	12,854	535,821	3,836	539,657
営業利益	83,494	36,536	8,815	20,938	△ 2,484	147,300	(10,124)	137,176