



平成 17 年 3 月期 第 1 四半期財務・業績の概況（連結）

平成 16 年 8 月 5 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 執行役員広報 IR 部長 西本芳照

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 : 無

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

2. 平成 17 年 3 月期第 1 四半期財務・業績の概況(平成 16 年 4 月 1 日～平成 16 年 6 月 30 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 1 四半期	102,451	22.1	15,328	-	9,169	-	2,403	-
16 年 3 月期第 1 四半期	83,917	-	-	-	-	-	-	-
(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 1 四半期	5.05	-
16 年 3 月期第 1 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]

当社の連結経営成績は、例年、不動産販売事業及び完成工事業において年度後半に建物の完成、引渡しが集中し、第 1 四半期の売上高及び利益は相対的に小さくなる傾向があります。

当第 1 四半期における連結経営成績は、営業収益が前年同期比 22%の増収となり、営業利益、経常利益も順調に推移していると判断しております。

なお、部門別の概況は以下の通りで、主要 4 部門全てにおいて増収となりました。

(不動産賃貸事業)

東京のオフィスビル市場では、依然テナントの統合集約ニーズが旺盛で高水準の成約が続いており、市況の回復がより鮮明になってきました。

当社の既存ビルにおける当第 1 四半期末の空室率は、大型テナント退去の影響により、前期末の 7.8%から 7.6%と小幅改善にとどまりました。また、当期に完成する汐留住友ビル、東京汐留ビルなどの新規稼働ビルは、テナント確保にほぼ目処をつけました。

当第1四半期の不動産賃貸事業収益は52,074百万円(前年同期比+5,769百万円)、営業利益は13,674百万円となりました。

(不動産販売事業)

マンション、戸建住宅の当期計上予定戸数(5,100戸)に対する当第1四半期末の契約率は、約60%(期首時点約40%)に上昇し、順調に進捗しております。また、販売を開始したワールドシティタワーズなど次期以降竣工分を含めた当第1四半期のマンション総販売契約戸数は、1,411戸(前年同期比+644戸)と四半期で過去最高となりました。

当第1四半期はマンション、戸建住宅、宅地の合計で471戸を計上、不動産販売事業収益は22,784百万円(前年同期比+9,295百万円)、営業利益は1,638百万円となりました。

(完成工事業)

当第1四半期の受注は、新築そっくりさん1,388棟(前年同期比+200棟)、注文住宅563棟(前年同期比+20棟)となり、いずれも当初計画どおり順調に進捗しております。

当第1四半期は新築そっくりさん948棟、注文住宅143棟を計上、完成工事業収益は19,484百万円(前年同期比+3,765百万円)となりましたが、営業利益は建物の完成、引渡しに年度後半に集中する一方で販管費はほぼ均等に支出されるため、730百万円の営業損失となりました。

(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1四半期における仲介取扱件数は、6,774件(前年同期比+359件)となり、引き続き好調を維持しております。

当第1四半期の不動産流通事業収益は9,181百万円(前年同期比+568百万円)、営業利益は1,618百万円となりました。

(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1四半期	2,100,721	303,796	14.4	638.94
16年3月期第1四半期	-	-	-	-
(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
中間期	260,000	22,000	9,000
通期	630,000	71,000	31,000

(参考)1株当たり予想当期純利益(通期) 65円19銭

上記2.「平成17年3月期第1四半期財務・業績の概況」に記載の通り、業績は概ね当初予想通り順調に推移しております。また、平成16年6月29日開催の定時株主総会において決議された取締役報酬制度の変更に伴い、当第1四半期に役員退職慰労引当金繰入額2,015百万円などを特別損失に計上しましたが、当期は当社が設立した不動産投資法人への資産売却益など同額程度の特別利益が見込まれるため、業績予想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。

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 (16.6.30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	102,693		132,473	
販売用不動産エクイティ	50,312		44,472	
たな卸資産	210,769		189,547	
その他	127,059		137,417	
流動資産合計	490,835	23.4	503,911	24.1
固定資産				
有形固定資産	1,190,530		1,162,954	
無形固定資産	55,133		55,171	
投資その他の資産	364,220		368,932	
固定資産合計	1,609,885	76.6	1,587,058	75.9
資産合計	2,100,721	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	272,956		205,423	
1年内返済予定長期借入金	129,266		120,718	
1年内償還予定社債	61,067		77,523	
その他	275,999		316,566	
流動負債合計	739,289	35.2	720,231	34.4
固定負債				
社債	269,742		255,108	
長期借入金	410,275		389,856	
その他	365,528		409,989	
固定負債合計	1,045,546	49.8	1,054,953	50.5
負債合計	1,784,835	85.0	1,775,184	84.9
(少数株主持分)				
少数株主持分	12,089	0.6	11,910	0.6
(資本の部)				
資本合計	303,796	14.4	303,875	14.5
負債、少数株主持分 及び資本合計	2,100,721	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 ~ 16.6.30)		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		102,451	100.0	573,861	100.0	
営 業 原 価		78,744	76.9	435,077	75.8	
売 上 総 利 益		23,707	23.1	138,783	24.2	
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		8,378	8.2	42,807	7.5	
営 業 利 益		15,328	14.9	95,976	16.7	
営 業 外 収 益						
受 取 利 息 及 び 受 取 配 当 金	754			983		
そ の 他	253	1,008	0.9	1,289	2,272	0.4
営 業 外 費 用						
支 払 利 息 及 び コ マ ー シ ャ ル ・ ヘ ー ル ・ 利 息	5,153			23,544		
そ の 他	2,013	7,167	7.0	8,728	32,272	5.6
経 常 利 益		9,169	8.8	65,976	11.5	
特 別 損 失						
特 別 固 定 資 産 処 分 損 等	1,226			49,414		
役 員 退 職 慰 労 金	255			-		
役 員 退 職 慰 労 引 当 金 繰 入 額	2,015			-		
そ の 他	366	3,863	3.8	979	50,393	8.8
税金等調整前四半期(当期)純利益		5,306	5.0	15,582	2.7	
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	1,000			1,036		
法 人 税 等 調 整 額	1,579	2,579	2.5	6,333	7,370	1.3
少 数 株 主 利 益		323	0.3		1,892	0.3
四 半 期 (当 期) 純 利 益		2,403	2.2	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
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	51,876	22,784	16,787	9,157	1,844	102,451	-	102,451
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	198	-	2,697	24	1,141	4,060	(4,060)	-
計	52,074	22,784	19,484	9,181	2,985	106,511	(4,060)	102,451
営業費用	38,400	21,146	20,214	7,563	2,310	89,635	(2,512)	87,122
営業利益	13,674	1,638	(730)	1,618	675	16,875	(1,547)	15,328

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
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	45,954	13,489	14,011	8,537	1,924	83,917	-	83,917
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	350	-	1,707	75	869	3,002	(3,002)	-
計	46,305	13,489	15,718	8,613	2,793	86,919	(3,002)	83,917
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