



平成 18 年 3 月期 第 1 四半期財務・業績の概況（連結）

平成 17 年 8 月 8 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 執行役員企画部長 尾台賀幸

1. 四半期財務情報の作成等に係る事項

- ① 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。
- ② 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
- ③ 連結及び持分法の適用範囲の異動の有無 : 無

2. 平成 18 年 3 月期第 1 四半期財務・業績の概況（平成 17 年 4 月 1 日～平成 17 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 %
18 年 3 月期第 1 四半期	116,906 14.1	19,937 30.1	14,618 59.4	15,792 557.1
17 年 3 月期第 1 四半期	102,451 22.1	15,328 —	9,169 —	2,403 —
(参考)17 年 3 月期	616,114 7.4	100,291 4.5	74,393 12.8	15,547 146.0

	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
18 年 3 月期第 1 四半期	33.23	33.23
17 年 3 月期第 1 四半期	5.05	5.05
(参考)17 年 3 月期	32.64	32.64

(注) パーセント表示は、対前年同期増減率を示しております。売上高以外の四半期経営成績の開示は前期より実施しておりますので、前第 1 四半期の対前年同期増減率につきましては記載しておりません。

[経営成績（連結）の進捗状況に関する定性的情報等]

当第1四半期における連結経営成績は、安定した市場環境にも恵まれ、当社の主要4部門全てにおいて、下表の通り前年同期比増収増益となりました。その結果、営業収益は116,906百万円（前年同期比+14.1%）、営業利益は19,937百万円（前年同期比+30.1%）となりました。

営業外損益も、金融収支を主体に前年同期比839百万円改善し、経常利益は14,618百万円と59.4%増加いたしました。

また、新宿住友ビルの証券化リファイナンスに伴い、固定資産売却益15,231百万円、出資金清算損等1,766百万円の特別損益が発生し、当第1四半期の純利益は15,792百万円と前年同期比約6.5倍となりました。

なお、年度業績予想に対する当第1四半期の進捗率は、営業収益、営業利益、経常利益の全てにおいて、前第1四半期を上回っており、極めて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1四半期	前第1四半期	前年同期比	通期予想	進捗率
連結計	不動産賃貸	56,170	52,074	+4,095	222,000	25%
	不動産販売	28,335	22,784	+5,550	237,000	12%
	完成工事	20,830	19,484	+1,346	144,000	14%
	不動産流通	9,973	9,181	+791	47,000	21%
連結計		116,906	102,451	+14,455	650,000	18%

					(百万円)	
営業利益		当第1四半期	前第1四半期	前年同期比	通期予想	進捗率
連結計	不動産賃貸	16,466	13,674	+2,792	59,000	28%
	不動産販売	3,378	1,638	+1,740	32,500	10%
	完成工事	△481	△730	+249	10,000	—
	不動産流通	2,403	1,618	+784	14,500	17%
連結計		19,937	15,328	+4,608	107,000	19%

(注) 前第1四半期において不動産流通部門の営業費用に含めていた住友不動産販売(株)の一般管理部門に属する費用（前第1四半期実績638百万円）は、前中間期より「消去又は全社」に計上しております。

<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、汐留住友ビル、東京汐留ビルディングなどの通期稼働ビルの寄与により、前年同期比大幅な増収増益となりました。

なお、既存ビルの当第1四半期末空室率は、当社新築ビルへのテナント拡張移転により日本橋箱崎ビルが一時的に全館空室となったため、7.2%（前期末6.9%）と小幅上昇いたしました。今後は、再び改善傾向をたどるものと予想しております。

<不動産販売事業>

当第1四半期のマンション販売契約戸数は1,325戸となり、当期契約予定戸数(5,300戸)に対し25%の進捗率となりました。

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(5,100戸)に対する契約率は66%(期首時点48%)、マンションの完成済未契約戸数は1,083戸(前期末比△194戸)となりました。

	当第1四半期	前第1四半期	前年同期比	前期	通期予想
マンション契約戸数	1,325	1,411	△86	5,229	5,300
計上戸数	746	471	+275	4,994	5,200
マンション・戸建	729	461	+268	4,927	5,100
宅地	17	10	+7	67	100

<完成工事事業>

当第1四半期は、新築そっくりさんと注文住宅の合計で、受注棟数前年同期比+9.2%、計上棟数同+25.1%となり、引き続き順調に拡大しております。

	当第1四半期	前第1四半期	前年同期比	前期	通期予想
受注棟数	2,131	1,951	+180	7,821	8,600
新築そっくりさん	1,605	1,388	+217	5,550	6,200
注文住宅	526	563	△37	2,271	2,400
計上棟数	1,365	1,091	+274	7,076	8,200
新築そっくりさん	1,134	948	+186	5,157	5,900
注文住宅	231	143	+88	1,919	2,300

<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、リテール部門が好調に推移しており、仲介取扱件数、取扱単価とも前年同期比で増加いたしました。

	当第1四半期	前第1四半期	前年同期比
仲介件数	6,874	6,774	+100
取扱高(百万円)	199,181	195,008	+4,173
取扱単価(百万円)	29.0	28.8	+0.2

(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
18年3月期第1四半期	2,176,900	331,733	15.2	697.96
17年3月期第1四半期	2,100,721	303,796	14.4	638.94
(参考)17年3月期	2,136,329	320,097	15.0	673.40

3. 平成 18 年 3 月期の連結業績予想（平成 17 年 4 月 1 日 ～ 平成 18 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	250,000	27,000	7,500
通 期	650,000	80,000	30,000

（参考） 1 株当たり予想当期純利益（通期） 63 円 12 銭

平成 17 年 5 月 19 日の決算発表時に公表いたしました業績予想から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)

期 別 科 目	当四半期 連結会計期間末 (17. 6. 30現在)		前年同四半期 連結会計期間末 (16. 6. 30現在)		前連結会計年度 (17. 3. 31現在)	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	構成比
(資 産 の 部)		%		%		%
I 流 動 資 産						
現 金 ・ 預 金	71,327		102,693		103,234	
販売用不動産エクイティ	49,944		50,312		49,434	
た な 卸 資 産	228,441		210,769		211,179	
そ の 他	137,744		127,059		117,492	
流 動 資 産 合 計	487,457	22.4	490,835	23.4	481,340	22.5
II 固 定 資 産						
有 形 固 定 資 産	1,220,182		1,190,530		1,225,594	
無 形 固 定 資 産	55,859		55,133		55,769	
投資その他の資産	413,400		364,220		373,624	
固 定 資 産 合 計	1,689,442	77.6	1,609,885	76.6	1,654,988	77.5
資 産 合 計	2,176,900	100.0	2,100,721	100.0	2,136,329	100.0
(負 債 の 部)		%		%		%
I 流 動 負 債						
短 期 借 入 金 ・ コマーシャル・ペーパー	255,315		272,956		173,245	
1年内返済予定長期借入金	125,268		129,266		132,514	
1年内償還予定社債	128,478		61,067		92,667	
そ の 他	282,542		275,999		320,820	
流 動 負 債 合 計	791,604	36.4	739,289	35.2	719,247	33.7
II 固 定 負 債						
社 債	211,264		269,742		242,441	
長 期 借 入 金	437,246		410,275		397,521	
そ の 他	393,843		365,528		444,555	
固 定 負 債 合 計	1,042,354	47.9	1,045,546	49.8	1,084,518	50.7
負 債 合 計	1,833,958	84.3	1,784,835	85.0	1,803,765	84.4
(少数株主持分)						
少 数 株 主 持 分	11,208	0.5	12,089	0.6	12,465	0.6
(資 本 の 部)						
資 本 合 計	331,733	15.2	303,796	14.4	320,097	15.0
負債、少数株主持分 及び資本合計	2,176,900	100.0	2,100,721	100.0	2,136,329	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 (17. 4. 1 ~ 17. 6. 30)		前年同四半期 連結会計期間 (16. 4. 1 ~ 16. 6. 30)		前連結会計年度 (16. 4. 1 ~ 17. 3. 31)	
		金 額	百分比 %	金 額	百分比 %	金 額	百分比 %
I 営 業 収 益		116,906	100.0	102,451	100.0	616,114	100.0
II 営 業 原 価		87,546	74.9	78,744	76.9	470,635	76.4
売 上 総 利 益		29,359	25.1	23,707	23.1	145,478	23.6
III 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		9,422	8.1	8,378	8.2	45,187	7.3
営 業 利 益		19,937	17.0	15,328	14.9	100,291	16.3
IV 営 業 外 収 益							
受 取 利 息 及 び 受 取 配 当 金		1,015		754		1,390	
そ の 他		195	1.1	253	0.9	863	0.3
V 営 業 外 費 用							
支 払 利 息 及 び コ マ ー シ ャ ル ・ ペ ー ハ ー 利 息		4,486		5,153		19,644	
そ の 他		2,044	5.5	2,013	7.0	8,507	4.6
経 常 利 益		14,618	12.6	9,169	8.8	74,393	12.0
VI 特 別 利 益							
固 定 資 産 売 却 益		15,228		—		—	
そ の 他		10	13.0	—	—	126	0.0
VII 特 別 損 失							
投 資 有 価 証 券 評 価 損		55		—		715	
特 別 固 定 資 産 処 分 損 等		—		1,226		15,672	
固 定 資 産 売 却 損		—		—		8,726	
固 定 資 産 評 価 損		—		—		11,885	
役 員 退 職 慰 労 金		—		2,270		2,270	
そ の 他		1,808	1.6	366	3.8	4,558	7.1
税金等調整前四半期(当期)純利益		27,993	24.0	5,306	5.0	30,691	4.9
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税		11,675		1,000		7,414	
法 人 税 等 調 整 額		192	10.2	1,579	2.5	5,591	2.1
少 数 株 主 利 益		332	0.3	323	0.3	2,137	0.3
四 半 期 (当 期) 純 利 益		15,792	13.5	2,403	2.2	15,547	2.5

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17年4月1日～平成17年6月30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	55,976	28,335	20,670	9,970	1,953	116,906	－	116,906
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	193	－	160	2	567	923	(923)	－
計	56,170	28,335	20,830	9,973	2,520	117,829	(923)	116,906
営業費用	39,703	24,956	21,311	7,570	2,111	95,653	1,315	96,968
営業利益	16,466	3,378	(481)	2,403	408	22,176	(2,239)	19,937

前年同四半期連結会計期間(平成16年4月1日～平成16年6月30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	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

前連結会計年度(平成16年4月1日～平成17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	219,386	224,191	122,296	42,952	7,287	616,114	－	616,114
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	1,847	－	5,091	492	4,296	11,727	(11,727)	－
計	221,234	224,191	127,387	43,444	11,583	627,841	(11,727)	616,114
営業費用	165,366	191,836	118,957	29,956	10,140	516,256	(433)	515,823
営業利益	55,867	32,355	8,430	13,488	1,443	111,585	(11,293)	100,291
II 資産、減価償却費 及び資本的支出								
資産	1,538,469	293,259	17,755	7,934	48,473	1,905,891	230,437	2,136,329
減価償却費	13,057	111	119	275	80	13,644	374	14,018
資本的支出	111,577	262	295	328	110	112,574	898	113,473