



平成 18 年 3 月期 第 3 四半期財務・業績の概況 (連結)

平成 18 年 2 月 9 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 : 有
 (内容)
 ・ 当中間連結会計期間より、固定資産の減損に係る会計基準を適用しております。
- 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 3 四半期財務・業績の概況 (平成 17 年 4 月 1 日～平成 17 年 12 月 31 日)

(1) 経営成績 (連結) の進捗状況

金額は百万円未満切捨

	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 3 四半期	396,249	0.5	70,673	17.8	53,799	32.9	25,798	45.4
17 年 3 月期第 3 四半期	394,311	14.9	59,993	—	40,484	—	17,748	—
(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 3 四半期	54.29	54.29
17 年 3 月期第 3 四半期	37.33	37.33
(参考)17 年 3 月期	32.64	32.64

(注) パーセント表示は、対前年同期比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 3 四半期の対前年同四半期の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3四半期までの連結経営成績は、下表の通りです。

マンションの販売計上が第4四半期に集中するため、不動産販売事業のみ前年同期比減収減益となっておりますが、不動産賃貸事業ほか好調に推移した結果、営業収益は396,249百万円（前年同期比+0.5%）、営業利益は70,673百万円（前年同期比+17.8%）と前年同期比増収増益になりました。

営業外損益も金融収支を主体に前年同期比2,635百万円改善し、経常利益は53,799百万円と32.9%増加いたしました。

特別損益は、当第3四半期においてサブリース賃料減額請求訴訟に伴う和解金17億円を特別利益に計上するなど、第3四半期まででネット5,417百万円の損失となっております。その結果、当第3四半期の純利益は25,798百万円（前年同期比+8,050百万円、+45.4%）となりました。

なお、年度業績予想に対する当第3四半期の進捗率は、主要4部門全てにおい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3四半期	前第3四半期	前年同期比	通期予想	進捗率				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>不動産賃貸</td></tr> <tr><td>不動産販売</td></tr> <tr><td>完成工事</td></tr> <tr><td>不動産流通</td></tr> </table>	不動産賃貸	不動産販売	完成工事	不動産流通	不動産賃貸	174,240	156,570	+17,670	228,000	76%
	不動産賃貸									
	不動産販売									
	完成工事									
不動産流通										
不動産販売	95,340	122,269	△26,928	230,000	41%					
完成工事	90,435	85,323	+5,111	140,000	65%					
不動産流通	33,270	30,005	+3,265	47,000	71%					
連結計		396,249	394,311	+1,938	650,000	61%				

				(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				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>不動産賃貸</td></tr> <tr><td>不動産販売</td></tr> <tr><td>完成工事</td></tr> <tr><td>不動産流通</td></tr> </table>	不動産賃貸	不動産販売	完成工事	不動産流通	不動産賃貸	49,644	38,669	+10,974	61,000	81%
	不動産賃貸									
	不動産販売									
	完成工事									
不動産流通										
不動産販売	12,927	15,523	△2,595	32,500	40%					
完成工事	4,297	3,787	+510	9,000	48%					
不動産流通	10,025	8,465	+1,559	14,500	69%					
連結計		70,673	59,993	+10,679	108,000	65%				

<不動産賃貸事業>

当第3四半期は、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。

新規稼働、通期稼働を除く既存ビルの当第3四半期末空室率は、小幅改善して6.6%（中間期末6.8%）となりました。今後も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>

当期は「ワールドシティタワーズ」をはじめとして第4四半期に完成予定のマンションが多いため、当第3四半期はマンション、戸建、宅地の合計で2,408戸（前年同期比△209戸）を販売計上するに留まっております。

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（5,000戸）に対する契約率は98%（期首時点48%）と順調に進捗しております。

また、マンションの完成済未契約戸数は766戸（前期末比△511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	3,732	3,970	△238	5,229	5,300
計上戸数	2,408	2,617	△209	4,994	5,100
マンション・戸建	2,316	2,569	△253	4,927	5,000
宅地	92	48	△44	67	100

<完成工事事業>

当第3四半期は、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+4.8%、計上棟数同+11.4%となり、引き続き順調に拡大しております。

	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	6,211	5,921	+290	7,821	8,500
新築そっくりさん	4,577	4,166	+411	5,550	6,200
注文住宅	1,634	1,755	△121	2,271	2,300
計上棟数	5,556	4,985	+571	7,076	8,200
新築そっくりさん	4,365	3,725	+640	5,157	6,200
注文住宅	1,191	1,260	△69	1,919	2,000

<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3四半期は、主力の仲介業務で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3四半期	前第3四半期	前年同期比
仲介件数	20,260	20,084	+176
取扱高（百万円）	625,966	606,455	+19,511
取扱単価（百万円）	30.8	30.1	+0.7

(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3四半期	2,295,969	362,040	15.8	762.01
17年3月期第3四半期	2,146,292	322,037	15.0	677.48
(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
通 期	650,000	85,000	31,000

(参考) 1株当たり予想当期純利益（通期） 65円25銭

平成17年11月10日の中間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)

科目	当四半期 連結会計期間末 (17.12.31現在)		前年同四半期 連結会計期間末 (16.12.31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	91,396		72,810		103,234	
販売用不動産エクイティ	61,102		37,091		49,434	
たな卸資産	271,536		234,483		211,179	
その他	124,676		133,996		117,492	
流動資産合計	548,711	23.9	478,381	22.3	481,340	22.5
II 固定資産						
有形固定資産	1,276,262		1,248,531		1,225,594	
無形固定資産	49,719		55,122		55,769	
投資その他の資産	421,276		364,255		373,624	
固定資産合計	1,747,257	76.1	1,667,910	77.7	1,654,988	77.5
資産合計	2,295,969	100.0	2,146,292	100.0	2,136,329	100.0
(負債の部)		%		%		%
I 流動負債						
短期借入金・ 商業用・ペーパー	201,270		238,053		173,245	
1年内返済予定長期借入金	129,057		129,196		132,514	
1年内償還予定社債	85,874		87,967		92,667	
その他	351,249		283,208		320,820	
流動負債合計	767,451	33.4	738,425	34.4	719,247	33.7
II 固定負債						
社債	251,567		227,141		242,441	
長期借入金	469,723		408,922		397,521	
その他	431,374		437,864		444,555	
固定負債合計	1,152,665	50.2	1,073,927	50.0	1,084,518	50.7
負債合計	1,920,117	83.6	1,812,352	84.4	1,803,765	84.4
(少数株主持分)						
少数株主持分	13,812	0.6	11,901	0.6	12,465	0.6
(資本の部)						
資本合計	362,040	15.8	322,037	15.0	320,097	15.0
負債、少数株主持分 及び資本合計	2,295,969	100.0	2,146,292	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	当四半期 連結会計期間 (17. 4. 1 ~ 17. 12. 31)			前年同四半期 連結会計期間 (16. 4. 1 ~ 16. 12. 31)			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		396,249	100.0		394,311	100.0		616,114	100.0
II 営 業 原 価		295,573	74.6		304,152	77.1		470,635	76.4
売 上 総 利 益		100,676	25.4		90,158	22.9		145,478	23.6
III 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		30,002	7.6		30,165	7.7		45,187	7.3
営 業 利 益		70,673	17.8		59,993	15.2		100,291	16.3
IV 営 業 外 収 益									
受 取 利 息 及 び 受 取 配 当 金	1,754			1,274			1,390		
そ の 他	738	2,493	0.6	642	1,916	0.5	863	2,254	0.3
V 営 業 外 費 用									
支 払 利 息 及 び コ マ ー シ ャ ル ・ ヘ ー パ ー 利 息	13,515			14,994			19,644		
そ の 他	5,851	19,366	4.9	6,430	21,425	5.4	8,507	28,151	4.6
経 常 利 益		53,799	13.5		40,484	10.3		74,393	12.0
VI 特 別 利 益									
固 定 資 産 売 却 益	15,236			—			—		
そ の 他	3,165	18,402	4.6	—	104	0.0	126	126	0.0
VII 特 別 損 失									
投 資 有 価 証 券 評 価 損	62			—			715		
特 別 固 定 資 産 処 分 損 等	—			3,530			15,672		
固 定 資 産 売 却 損	24			—			8,726		
固 定 資 産 評 価 損	17,185			—			11,885		
役 員 退 職 慰 労 金	—			2,270			2,270		
減 損 損 失	5,344			—			—		
そ の 他	1,203	23,819	6.0	597	6,398	1.6	4,558	43,828	7.1
税 金 等 調 整 前 四 半 期 (当 期) 純 利 益		48,382	12.1		34,190	8.7		30,691	4.9
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	20,785			10,416			7,414		
法 人 税 等 調 整 額	164	20,950	5.2	4,629	15,045	3.8	5,591	13,005	2.1
少 数 株 主 利 益		1,633	0.4		1,396	0.4		2,137	0.3
四 半 期 (当 期) 純 利 益		25,798	6.5		17,748	4.5		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日から平成17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
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	172,786	95,340	89,560	33,069	5,492	396,249	-	396,249
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	1,453	-	875	200	2,089	4,618	(4,618)	-
計	174,240	95,340	90,435	33,270	7,581	400,868	(4,618)	396,249
営業費用	124,596	82,413	86,137	23,245	6,767	323,159	2,417	325,576
営業利益	49,644	12,927	4,297	10,025	814	77,708	(7,035)	70,673

前年同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
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	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