



平成 20 年 3 月期 第 3 四半期財務・業績の概況

平成 20 年 2 月 7 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 3 四半期の連結業績 (平成 19 年 4 月 1 日～平成 19 年 12 月 31 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 3 四半期	504,953	7.4	118,693	22.0	98,448	22.7	52,510	21.3
19 年 3 月期第 3 四半期	470,265	18.7	97,326	37.7	80,257	49.2	43,285	67.8
19 年 3 月期	676,834	—	137,176	—	112,406	—	50,299	—

	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 3 四半期	110.62	—
19 年 3 月期第 3 四半期	91.14	—
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 3 四半期	2,788,180	452,926	15.6	914.20
19 年 3 月期第 3 四半期	2,618,137	416,572	15.3	842.80
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	8.00	—	16.00
20 年 3 月期 (予想)	—	8.00	

## 3. 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)

(%表示は対前期増減率)

	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
通 期	690,000	1.9	150,000	9.3	120,000	6.8	60,000	19.3	126.39

## (参考) 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)

(%表示は対前期増減率)

	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
通 期	563,000	0.3	126,000	6.4	99,000	3.7	52,000	10.0	109.54

平成19年11月8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。

## 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) : 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3四半期の連結経営成績は、好調な市場環境が続く東京のオフィスビルを中心とした不動産賃貸事業とマンションの計上戸数増加や利益率好転が寄与した不動産販売事業が業績を牽引、他の部門も併せた主要4部門全てで増収増益となった結果、営業収益5,049億円（前年同期比+7.4%）、営業利益1,186億円（同+22.0%）となりました。

支払利息が増加したため、営業外損益が前年同期比31億円悪化したものの、経常利益は984億円と同22.7%増加、純利益は525億円（同+21.3%）となりました。

				(百万円)	
	前第3四半期	当第3四半期	前年同期比	通期予想	進捗率
営業収益	470,265	504,953	+34,688	690,000	73%
営業利益	97,326	118,693	+21,366	150,000	79%
経常利益	80,257	98,448	+18,190	120,000	82%
純利益	43,285	52,510	+9,224	60,000	88%

通期業績予想に対する当第3四半期の進捗率は、営業収益73%、営業利益79%、経常利益82%と、それぞれ前第3四半期を上回っており、予想業績達成の可能性は一段と高まったものと判断しております。

## 主要セグメント別の概況

					(百万円)	
		前第3四半期	当第3四半期	前年同期比	通期予想	進捗率
営業収益						
連結計	不動産賃貸	195,060	208,158	+13,097	272,000	77%
	不動産販売	132,849	140,120	+7,270	202,000	69%
	完成工事	99,327	110,555	+11,227	152,000	73%
	不動産流通	39,288	42,297	+3,009	62,000	68%
連結計		470,265	504,953	+34,688	690,000	73%

					(百万円)	
		前第3四半期	当第3四半期	前年同期比	通期予想	進捗率
営業利益						
連結計	不動産賃貸	62,381	70,276	+7,895	89,000	79%
	不動産販売	23,668	35,923	+12,255	39,000	92%
	完成工事	4,514	5,700	+1,186	9,500	60%
	不動産流通	13,591	14,772	+1,181	23,000	64%
連結計		97,326	118,693	+21,366	150,000	79%

#### <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。

既存ビルの空室率は4.2%（中間期末4.1%、前第3四半期末5.4%）と中間期末比微増となったものの、継続賃料の増額改定は引き続き順調に推移しております。

また、「住友不動産原宿ビル」、「住友不動産四谷ビル」など当期竣工ビルがほぼ満室稼働となったほか、次期竣工予定ビルもすでに一部のビルが満室になるなど、新規ビルのテナント募集活動も順調に進捗しております。

#### <不動産販売事業>

当第3四半期は、マンション、戸建、宅地の合計で2,800戸（前年同期比+193戸）を販売計上いたしました。増収要因（前年同期比+5.5%）に加え、営業利益率が25.6%（同+7.8%ポイント）と大きく改善した結果、営業利益は359億円（同+51.8%）と大幅に増加、通期予想（390億円）に対する進捗率は92%となりました。

また、前期からの販売継続物件が多かったため、新規発売戸数が2,371戸に減少、マンション販売契約戸数は1,927戸（前年同期比△1,246戸）にとどまりましたが、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（4,100戸）に対する契約率は90%（期首時点48%、前年同期87%）と順調に進捗しております。

	前第3四半期	当第3四半期	前年同期比	前期	通期予想
マンション契約戸数	3,173	1,927	△1,246	3,954	4,000
計上戸数	2,607	2,800	+193	4,527	4,200
マンション・戸建	2,543	2,735	+192	4,440	4,100
宅地	64	65	+1	87	100
期末完成済み未契約戸数	483	1,009	+526	947	

#### <完成工事事業>

注文住宅事業は、計上棟数が前年同期比減少となったものの、1棟当り単価が上昇したため、売上高は増加いたしました。一方、新築そっくりさん事業は、受注、計上棟数ともに計画通り進捗、順調に事業拡大が続いております。

	前第3四半期	当第3四半期	前年同期比	前期	通期予想
受注棟数	6,432	6,759	+327	8,564	9,250
新築そっくりさん	5,214	5,491	+277	6,892	7,500
注文住宅	1,218	1,268	+50	1,672	1,750
計上棟数	6,044	6,300	+256	8,136	8,750
新築そっくりさん	4,908	5,216	+308	6,508	7,100
注文住宅	1,136	1,084	△52	1,628	1,650
売上高（百万円）	84,784	92,850	+8,066	117,917	124,000
新築そっくりさん	55,487	62,294	+6,807	75,163	81,000
注文住宅	29,296	30,555	+1,259	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3四半期は、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堅調に推移した結果、前年同期比増収増益となりました。

	前第3四半期	当第3四半期	前年同期比	前期	通期予想
仲介件数	21,223	21,804	+581	29,199	30,490
取扱高（百万円）	749,495	819,566	+70,070	1,051,998	1,151,541
取扱単価（百万円）	35.3	37.5	+2.2	36.0	37.7

## 2. 財政状態に関する定性的情報

当第3四半期末における総資産は2兆7,881億円で、前期末比402億円増加いたしました。分譲マンション投資や賃貸設備投資の増加が主たる要因です。

負債合計額は2兆3,352億円で、前期末比144億円増加いたしました。預り金や営業未払金などが減少したものの、連結有利子負債が1兆6,001億円と前期末比1,264億円増加したことが主たる要因です。

純資産合計額は4,529億円で、前期末比258億円増加いたしました。当第3四半期の純利益が525億円となった結果、自己資本が247億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おり、平成19年11月8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。

## 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)		当第3四半期 連結会計期間末 (19.12.31現在)		増減		前第3四半期 連結会計期間末 (18.12.31現在)	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率	金額	構成比
<b>(資産の部)</b>								
<b>I 流動資産</b>								
1. 現金・預金	129,819		89,715		△ 40,104		100,624	
2. 販売用不動産エクイティ	42,284		47,813		5,529		54,999	
3. たな卸資産	489,092		530,241		41,148		399,985	
4. その他	95,291		113,706		18,415		98,892	
<b>流動資産合計</b>	<b>756,487</b>	<b>27.5</b>	<b>781,475</b>	<b>28.0</b>	<b>24,988</b>	<b>3.3</b>	<b>654,500</b>	<b>25.0</b>
<b>II 固定資産</b>								
1. 有形固定資産	1,453,548		1,511,127		57,579		1,457,368	
2. 無形固定資産	49,905		51,105		1,200		49,731	
3. 投資その他の資産	487,958		444,471		△ 43,487		456,537	
<b>固定資産合計</b>	<b>1,991,412</b>	<b>72.5</b>	<b>2,006,704</b>	<b>72.0</b>	<b>15,292</b>	<b>0.8</b>	<b>1,963,637</b>	<b>75.0</b>
<b>資産合計</b>	<b>2,747,899</b>	<b>100</b>	<b>2,788,180</b>	<b>100</b>	<b>40,280</b>	<b>1.5</b>	<b>2,618,137</b>	<b>100</b>
<b>(負債の部)</b>								
<b>I 流動負債</b>								
1. 短期借入金・ コマーシャル・ペーパー	305,970		353,270		47,300		332,620	
2. 一年内返済予定長期借入金	90,477		97,289		6,811		98,384	
3. 一年内償還予定社債	66,567		15,000		△ 51,567		66,567	
4. その他	407,801		320,493		△ 87,308		370,013	
<b>流動負債合計</b>	<b>870,816</b>	<b>31.7</b>	<b>786,052</b>	<b>28.2</b>	<b>△ 84,763</b>	<b>△ 9.7</b>	<b>867,585</b>	<b>33.1</b>
<b>II 固定負債</b>								
1. 社債	285,000		370,000		85,000		285,000	
2. 長期借入金	725,630		764,553		38,923		660,039	
3. その他	439,407		414,648		△ 24,758		388,940	
<b>固定負債合計</b>	<b>1,450,037</b>	<b>52.8</b>	<b>1,549,201</b>	<b>55.6</b>	<b>99,164</b>	<b>6.8</b>	<b>1,333,979</b>	<b>51.0</b>
<b>負債合計</b>	<b>2,320,853</b>	<b>84.5</b>	<b>2,335,254</b>	<b>83.8</b>	<b>14,401</b>	<b>0.6</b>	<b>2,201,565</b>	<b>84.1</b>
<b>(純資産の部)</b>								
<b>I 株主資本合計</b>	<b>373,996</b>	<b>13.6</b>	<b>418,455</b>	<b>15.0</b>	<b>44,459</b>	<b>11.9</b>	<b>367,304</b>	<b>14.0</b>
<b>II 評価・換算差額等合計</b>	<b>35,200</b>	<b>1.3</b>	<b>15,452</b>	<b>0.5</b>	<b>△ 19,747</b>	<b>△ 56.1</b>	<b>32,873</b>	<b>1.3</b>
<b>III 少数株主持分</b>	<b>17,850</b>	<b>0.6</b>	<b>19,017</b>	<b>0.7</b>	<b>1,167</b>	<b>6.5</b>	<b>16,394</b>	<b>0.6</b>
<b>純資産合計</b>	<b>427,046</b>	<b>15.5</b>	<b>452,926</b>	<b>16.2</b>	<b>25,879</b>	<b>6.1</b>	<b>416,572</b>	<b>15.9</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>2,747,899</b>	<b>100</b>	<b>2,788,180</b>	<b>100</b>	<b>40,280</b>	<b>1.5</b>	<b>2,618,137</b>	<b>100</b>

## (2)(要約) 四半期連結損益計算書

(単位 百万円)

科 目	期 別	前第3四半期 連結会計期間 (18.4.1 ~ 18.12.31)		当第3四半期 連結会計期間 (19.4.1 ~ 19.12.31)		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	470,265	100	504,953	100	34,688	7.4	676,834	100
II	営 業 原 価	339,796	72.3	350,954	69.5	11,158		490,490	72.5
	<b>売 上 総 利 益</b>	<b>130,468</b>	<b>27.7</b>	<b>153,999</b>	<b>30.5</b>	<b>23,530</b>	<b>18.0</b>	<b>186,343</b>	<b>27.5</b>
III	販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	33,142	7.0	35,306	7.0	2,163		49,167	7.2
	<b>営 業 利 益</b>	<b>97,326</b>	<b>20.7</b>	<b>118,693</b>	<b>23.5</b>	<b>21,366</b>	<b>22.0</b>	<b>137,176</b>	<b>20.3</b>
IV	営 業 外 収 益	2,988	0.6	4,064	0.8	1,076		3,547	0.5
	1. 受取利息及び受取配当金	2,086		3,142		1,055		2,306	
	2. そ の 他	901		922		20		1,241	
V	営 業 外 費 用	20,056	4.2	24,309	4.8	4,253		28,317	4.2
	1. 支払利息及びコマーシャル・ペーパー利息	14,960		19,023		4,062		20,555	
	2. そ の 他	5,096		5,286		190		7,762	
	<b>経 常 利 益</b>	<b>80,257</b>	<b>17.1</b>	<b>98,448</b>	<b>19.5</b>	<b>18,190</b>	<b>22.7</b>	<b>112,406</b>	<b>16.6</b>
VI	特 別 利 益	1,558	0.3	57	0.0	△ 1,500		47,924	7.1
VII	特 別 損 失	4,527	1.0	4,019	0.8	△ 508		68,223	10.1
	<b>税金等調整前四半期(当期)純利益</b>	<b>77,288</b>	<b>16.4</b>	<b>94,486</b>	<b>18.7</b>	<b>17,198</b>	<b>22.3</b>	<b>92,107</b>	<b>13.6</b>
	法 人 税 等	32,117	6.8	39,735	7.9	7,618		38,536	5.7
	少 数 株 主 利 益	1,885	0.4	2,241	0.4	355		3,271	0.5
	<b>四 半 期 ( 当 期 ) 純 利 益</b>	<b>43,285</b>	<b>9.2</b>	<b>52,510</b>	<b>10.4</b>	<b>9,224</b>	<b>21.3</b>	<b>50,299</b>	<b>7.4</b>

## (3) セグメント情報

## 事業の種類別セグメント情報

前第3四半期連結会計期間（平成18年4月1日から平成18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	193,884	132,849	98,547	39,045	5,937	470,265	-	470,265
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	1,175	-	780	243	1,983	4,182	(4,182)	-
計	195,060	132,849	99,327	39,288	7,921	474,447	(4,182)	470,265
営業費用	132,679	109,181	94,813	25,696	7,076	369,446	3,491	372,938
営業利益	62,381	23,668	4,514	13,591	844	105,000	(7,674)	97,326

当第3四半期連結会計期間（平成19年4月1日から平成19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	206,992	140,120	109,489	41,788	6,563	504,953	-	504,953
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	1,166	-	1,066	509	2,560	5,302	(5,302)	-
計	208,158	140,120	110,555	42,297	9,124	510,256	(5,302)	504,953
営業費用	137,881	104,196	104,855	27,525	7,793	382,250	4,009	386,260
営業利益	70,276	35,923	5,700	14,772	1,331	128,005	(9,312)	118,693

前連結会計年度（平成18年4月1日から平成19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	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