

平成21年3月期 第2四半期決算短信

平成20年11月6日

上場会社名 住友不動産株式会社
 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) 広報部長 (氏名) 若山 公一
 四半期報告書提出予定日 平成20年11月14日 配当支払開始予定日 平成20年12月4日

上場取引所 東大

TEL 03-3346-1042

平成20年12月4日

(百万円未満切捨て)

1. 平成21年3月期第2四半期の連結業績(平成20年4月1日～平成20年9月30日)

(1) 連結経営成績(累計)

(%表示は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年3月期第2四半期	313,391		71,016		55,860		23,008	
20年3月期第2四半期	354,888	12.9	88,414	28.7	75,101	30.8	40,289	33.5

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
21年3月期第2四半期	48.48	42.98
20年3月期第2四半期	84.87	

(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	円 銭	百万円	円 銭	%	円 銭	円 銭	
21年3月期第2四半期	2,937,869		454,393		14.8		916.64	
20年3月期	2,894,003		447,335		14.8		900.57	

(参考) 自己資本 21年3月期第2四半期 434,777百万円 20年3月期 427,423百万円

2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間
20年3月期	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
21年3月期		8.00		10.00	18.00
21年3月期(予想)		10.00		10.00	20.00

(注) 配当予想の当四半期における修正の有無 無

3. 平成21年3月期の連結業績予想(平成20年4月1日～平成21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	695,000	0.4	148,000	4.3	113,000	9.7	58,000	8.1	122.20

(注) 連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 有

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
新規 社(社名) 除外 社(社名)(2) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 有
(注) 詳細は、7ページ【定性的情報・財務諸表等】4.その他 をご覧ください。(3) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更)に記載されるもの
会計基準等の改正に伴う変更 有
以外の変更 有

(注) 詳細は、7ページ【定性的情報・財務諸表等】4.その他 をご覧ください。

(4) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)	21年3月期第2四半期	476,085,978株	20年3月期	476,085,978株
期末自己株式数	21年3月期第2四半期	1,767,056株	20年3月期	1,470,588株
期中平均株式数(四半期連結累計期間)	21年3月期第2四半期	474,553,075株	20年3月期第2四半期	474,707,349株

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。なお、業績予想に関する事項は6ページ【定性的情報・財務諸表等】「3. 連結業績予想に関する定性的情報」をご覧ください。

当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

(参考) 平成 21 年 3 月期の個別業績予想 (平成 20 年 4 月 1 日 ~ 平成 21 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	585,000	2.1	134,000	0.3	104,000	3.2	55,000	5.5	115.88

平成 20 年 5 月 12 日公表の業績予想を修正いたしました。

【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

(前年同期の金額、対前年同期増減および増減率は参考として記載しております。)

当第2四半期連結累計期間の経営成績は、営業収益3,133億円(前年同期比11.7%)、営業利益710億円(同19.7%)、経常利益558億円(同25.6%)となりました。

市場環境の悪化により不動産流通事業が振るわなかったものの、不動産賃貸事業と完成工事業業が好調に推移した結果、営業収益、営業利益、経常利益の全てで当初公表予想を上回りました。

前年同期比では減収減益となりましたが、この主たる要因は、分譲マンションの竣工が、前期は「ワールドシティタワーズ」など第1四半期中心であったのに対して、当期は「シティタワーズ豊洲」をはじめ例年通り第4四半期中心に戻ることで、

特別損益は、過年度損益修正益など10億円を特別利益に計上する一方、たな卸資産評価損など168億円を特別損失に計上、差引158億円の損失となりました。その結果、当第2四半期(累計)の純利益は230億円(前年同期比42.9%)となりました。

				(百万円)	
	前第2四半期 (19.4.1~19.9.30)	当第2四半期 (20.4.1~20.9.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
営業収益	354,888	313,391	41,496	695,000	45%
営業利益	88,414	71,016	17,398	148,000	48%
経常利益	75,101	55,860	19,240	113,000	49%
純利益	40,289	23,008	17,281	58,000	40%

主要セグメント別の概況

					(百万円)	
		前第2四半期 (19.4.1~19.9.30)	当第2四半期 (20.4.1~20.9.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
営業収益						
	不動産賃貸	137,340	151,857	+14,517	298,000	51%
	不動産販売	118,532	67,184	51,348	185,000	36%
	完成工事	67,398	70,487	+3,088	162,000	44%
	不動産流通	29,288	22,362	6,925	47,000	48%
	連結計	354,888	313,391	41,496	695,000	45%

					(百万円)	
		前第2四半期 (19.4.1~19.9.30)	当第2四半期 (20.4.1~20.9.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
営業利益						
	不動産賃貸	47,401	57,055	+9,654	105,500	54%
	不動産販売	33,438	11,109	22,329	31,000	36%
	完成工事	2,002	4,074	+2,072	11,000	37%
	不動産流通	10,849	4,555	6,293	11,500	40%
	連結計	88,414	71,016	17,398	148,000	48%

<不動産賃貸事業>

当第2四半期連結累計期間は、既存ビルの賃料上昇に加え、「住友不動産原宿ビル」、「住友不動産四谷ビル」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。通期予想に対する営業利益進捗率は54%と好調に推移しております。

既存ビルの当第2四半期末空室率は4.2%(当第1四半期末4.2%、前第2四半期末4.1%)と引き続き安定して推移、既存テナントの賃料増額改定も順調に進捗しました。

また、当第2四半期までに竣工した「住友不動産飯田橋駅前ビル」、「住友不動産西新宿ビル5号館・6号館」、「御茶ノ水ファーストビル」がほぼ満室稼働となり、当期竣工予定ビルのテナント募集は予想を上回るペースで進捗しました。

<不動産販売事業>

当第2四半期連結累計期間は、マンション、戸建、宅地の合計で1,343戸(前年同期比971戸)を販売計上いたしました。前述の通り、当期の売上計上が第3～4四半期に偏ることから、前年同期比では減収減益となりましたが、ほぼ当初予想通りの業績で、通期予想に対する営業利益進捗率は36%となりました。

マンション販売契約戸数は前年同期比329戸増の1,721戸、完成済販売中マンション(竣工1年超)は270戸(当第1四半期末319戸、前期末274戸)となりました。その結果、当第2四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(3,800戸)に対する契約率は、当第2四半期に即日完売した「シティタワー品川」全821戸を含め、81%(期首時点30%、前年同期81%)となりました。

	前第2四半期 (19.4.1～19.9.30)	当第2四半期 (20.4.1～20.9.30)	前年同期比	前期	通期予想
マンション契約戸数	1,392	1,721	+329	2,631	4,000
計上戸数	2,314	1,343	971	3,743	3,900
マンション・戸建	2,274	1,309	965	3,654	3,800
宅地	40	34	6	89	100

	前期末	当第2四半期末	増減
完成済販売中戸数(竣工1年超)	274	270	4
" (竣工1年内)	852	969	+117

<完成工事事業>

新築そっくりさん事業は、受注、計上棟数ともに前年同期比増加し、事業拡大が続いております。注文住宅事業は、当第2四半期連結累計期間の計上棟数が前年同期比減少したものの、受注棟数は増加しており、通期業績予想達成に向け、順調に推移しております。

	前第2四半期 (19.4.1～19.9.30)	当第2四半期 (20.4.1～20.9.30)	前年同期比	前期	通期予想
受注棟数	4,706	4,794	+88	9,004	9,500
新築そっくりさん	3,803	3,871	+68	7,324	7,800
注文住宅	903	923	+20	1,680	1,700
計上棟数	3,715	4,040	+325	8,586	9,150
新築そっくりさん	3,074	3,480	+406	6,956	7,500
注文住宅	641	560	81	1,630	1,650
売上高(百万円)	54,568	58,586	+4,017	129,379	137,000
新築そっくりさん	36,769	42,673	+5,904	83,797	90,000
注文住宅	17,799	15,912	1,886	45,582	47,000

<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2四半期連結累計期間は、主力の仲介事業で、仲介件数が前年同期比減少したのに加え、取扱高・取扱単価ともに前年同期を下回った結果、減収減益となりました。

	前第2四半期 (19.4.1~19.9.30)	当第2四半期 (20.4.1~20.9.30)	前年同期比	前期	通期予想
仲介件数	14,858	14,388	470	29,753	28,653
取扱高(百万円)	539,066	428,656	110,410	1,107,850	863,568
取扱単価(百万円)	36.2	29.7	6.4	37.2	30.1
営業収益(百万円)	29,288	22,362	6,925	58,541	47,000

2. 連結財政状態に関する定性的情報

当第2四半期末における総資産は2兆9,378億円で、前期末比438億円増加いたしました。賃貸設備投資による有形固定資産の増加が主たる要因です。

負債合計額は2兆4,834億円で、前期末比368億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1兆7,868億円と前期末比1,217億円増加したことが主たる要因です。

純資産合計額は4,543億円で、前期末比70億円増加いたしました。

3. 連結業績予想に関する定性的情報

当第2四半期までの業績と昨今の国内景気情勢を勘案、平成20年5月12日に公表いたしました当期の業績予想を以下のとおり修正いたします。

(百万円)

	前回公表予想 (20.5.12時点)	今回修正予想 (20.11.6時点)	増減
営業収益	720,000	695,000	25,000
営業利益	162,000	148,000	14,000
経常利益	127,000	113,000	14,000
当期純利益	65,000	58,000	7,000

主要セグメント別の業績予想

(百万円)

営業収益	前回公表予想 (20.5.12時点)	今回修正予想 (20.11.6時点)	増減
不動産賃貸	290,000	298,000	+8,000
不動産販売	205,000	185,000	20,000
完成工事	160,000	162,000	+2,000
不動産流通	60,000	47,000	13,000
連結計	720,000	695,000	25,000

(百万円)

営業利益	前回公表予想 (20.5.12時点)	今回修正予想 (20.11.6時点)	増減
不動産賃貸	103,000	105,500	+2,500
不動産販売	38,000	31,000	7,000
完成工事	11,000	11,000	-
不動産流通	21,000	11,500	9,500
連結計	162,000	148,000	14,000

なお、個別業績予想につきましても、上記の理由により修正いたしました。

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) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

簡便な会計処理

(固定資産の減価償却費の算定方法)

定率法を採用している資産については、連結会計年度に係る減価償却費の額を期間按分して算定する方法によっております。

四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

(税金費用の計算)

当社及び連結子会社の一部においては、当連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算する方法を採用しております。

なお、法人税等調整額は、「法人税等」に含めて表示しております。

(3) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

四半期財務諸表に関する会計基準等の適用

「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成19年3月14日 企業会計基準第12号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成19年3月14日 企業会計基準適用指針第14号)を第1四半期連結会計期間から適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

棚卸資産の評価に関する会計基準の適用

「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成18年7月5日 企業会計基準第9号)を第1四半期連結会計期間から適用し、評価基準については、原価法から原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)に変更しております。

この結果、従来の方法によった場合に比べて、売上総利益、営業利益及び経常利益は7百万円、税金等調整前四半期純利益は13,777百万円それぞれ減少しております。

なお、これによるセグメント情報への影響は軽微であります。

リース取引に関する会計基準等の適用

「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成5年6月17日 最終改正平成19年3月30日 企業会計基準第13号)及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成6年1月18日 最終改正平成19年3月30日 企業会計基準適用指針第16号)を第1四半期連結会計期間から早期に適用し、所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理から通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理に変更し、リース資産として計上しております。

また、リース資産の減価償却の方法は、リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとして算定する方法によっております。

但し、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を引き続き採用しております。

この変更による総資産への影響は軽微であり、損益への影響はありません。

なお、セグメント情報に与える影響はありません。

5. 四半期連結財務諸表

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位 百万円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成20年9月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	63,417	116,532
受取手形及び営業未収入金	13,473	14,308
有価証券	2	3
販売用不動産エクイティ	43,565	38,995
販売用不動産	202,399	155,978
仕掛販売用不動産	353,978	348,756
未成工事支出金	8,902	5,497
その他のたな卸資産	2,043	1,634
その他	71,925	102,912
貸倒引当金	463	425
流動資産合計	759,244	784,194
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	475,351	460,983
減価償却累計額	164,867	157,554
建物及び構築物(純額)	310,484	303,428
リース資産	580	-
減価償却累計額	56	-
リース資産(純額)	523	-
土地	1,325,774	1,261,992
建設仮勘定	58,370	53,665
その他	19,012	18,903
減価償却累計額	15,436	15,151
その他(純額)	3,576	3,752
有形固定資産合計	1,698,727	1,622,838
無形固定資産		
借地権	50,211	50,211
その他	1,359	1,413
無形固定資産合計	51,570	51,624
投資その他の資産		
投資有価証券	224,759	233,931
長期貸付金	3,552	305
敷金及び保証金	175,217	180,031
その他	39,569	37,505
貸倒引当金	14,771	16,427
投資その他の資産合計	428,326	435,346
固定資産合計	2,178,625	2,109,809
資産合計	2,937,869	2,894,003

(単位 百万円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成20年9月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	21,969	39,303
短期借入金	226,170	195,670
コマーシャル・ペーパー	176,500	88,500
1年内償還予定の社債	45,000	15,000
1年内返済予定の長期借入金	78,445	99,990
未払法人税等	14,792	24,357
賞与引当金	3,391	3,335
預り金	190,622	241,659
その他	68,724	67,933
流動負債合計	825,614	775,749
固定負債		
社債	330,000	370,000
長期借入金	930,712	895,882
退職給付引当金	4,747	4,639
役員退職慰労引当金	194	229
預り敷金及び保証金	180,580	172,076
長期預り金	208,472	222,435
その他	3,153	5,656
固定負債合計	1,657,861	1,670,919
負債合計	2,483,475	2,446,668
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	132,765	132,759
利益剰余金	190,003	176,228
自己株式	3,412	2,746
株主資本合計	442,162	429,046
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	3,267	2,870
繰延ヘッジ損益	888	2,251
為替換算調整勘定	3,229	2,241
評価・換算差額等合計	7,385	1,622
少数株主持分	19,615	19,911
純資産合計	454,393	447,335
負債純資産合計	2,937,869	2,894,003

(2) 四半期連結損益計算書
第2四半期連結累計期間

(単位 百万円)

		当第2四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)
営業収益		313,391
営業原価		217,691
売上総利益		95,700
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当		9,873
賞与引当金繰入額		607
退職給付費用		153
広告宣伝費		5,655
貸倒引当金繰入額		101
役員退職慰労引当金繰入額		15
その他		8,278
販売費及び一般管理費合計		24,684
営業利益		71,016
営業外収益		
受取利息及び配当金		2,256
その他		337
営業外収益合計		2,593
営業外費用		
支払利息		14,340
その他		3,408
営業外費用合計		17,748
経常利益		55,860
特別利益		
固定資産売却益		9
投資有価証券売却益		0
過年度損益修正益		987
その他		5
特別利益合計		1,002
特別損失		
たな卸資産評価損		13,769
固定資産除却損		28
投資有価証券評価損		3,039
その他		3
特別損失合計		16,840
税金等調整前四半期純利益		40,022
法人税等		16,520
少数株主利益		493
四半期純利益		23,008

当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号 平成19年3月14日)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号 平成19年3月14日)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

(3) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(4) セグメント情報

a. 事業の種類別セグメント情報

当第2四半期連結累計期間(平成20年4月1日から平成20年9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								
(1) 外部顧客に対する営業収益	151,068	67,184	68,758	22,240	4,140	313,391	-	313,391
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	788	-	1,729	122	2,988	5,629	(5,629)	-
計	151,857	67,184	70,487	22,362	7,128	319,020	(5,629)	313,391
営業利益	57,055	11,109	4,074	4,555	898	77,693	(6,677)	71,016

(注) 1 事業区分の方法

企業集団の事業内容を勘案して区分しております。

2 各事業区分の主な内容は次のとおりであります。

不動産賃貸 : オフィスビル、マンション等の賃貸・管理

不動産販売 : マンション、販売用ビル、戸建住宅および宅地の分譲

完成工事 : 戸建住宅、マンションおよびオフィスビル等の建築および改修工事請負

不動産流通 : 不動産売買の仲介および販売代理受託

その他 : フィットネスクラブ事業、飲食事業、ファイナンス事業など

3 特定目的会社等を利用した不動産事業に係る事業収益および分配金は、当該特定目的会社等の保有する物件の性格ならびに保有目的から、不動産賃貸セグメントまたは不動産販売セグメントの営業収益に含めております。

b. 所在地別セグメント情報

当第2四半期連結累計期間(平成20年4月1日から平成20年9月30日まで)において、全セグメントの営業収益合計に占める本邦の営業収益の割合が90%を超えているため、記載を省略しております。

c. 海外営業収益

当第2四半期連結累計期間(平成20年4月1日から平成20年9月30日まで)において、海外営業収益が連結営業収益の10%未満のため、記載を省略しております。

(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

第1四半期連結会計期間において、連結の範囲に異動があったため、連結除外により利益剰余金が38百万円減少し、新規連結により利益剰余金が4,448百万円減少しております。

「参考資料」

前年同四半期に係る財務諸表等

(1) 中間連結損益計算書

(単位 百万円)

科 目	期 別	前中間連結会計期間 〔自平成19年4月1日〕 〔至平成19年9月30日〕	
		金 額	百分比
			%
営 業 収 益		354,888	100
営 業 原 価		242,843	68.4
売 上 総 利 益		112,045	31.6
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		23,630	6.7
営 業 利 益		88,414	24.9
営 業 外 収 益		2,693	0.8
1. 受取利息及び受取配当金		1,991	
2. そ の 他		701	
営 業 外 費 用		16,006	4.5
1. 支払利息及び商業・パーソナル・利息		12,309	
2. そ の 他		3,696	
経 常 利 益		75,101	21.2
特 別 利 益		40	0.0
特 別 損 失		3,552	1.0
税 金 等 調 整 前 中 間 純 利 益		71,589	20.2
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税		26,539	7.5
法 人 税 等 調 整 額		3,116	0.8
少 数 株 主 利 益		1,644	0.5
中 間 純 利 益		40,289	11.4

(2) セグメント情報

事業の種類別セグメント情報

前中間連結会計期間(自平成19年4月1日至平成19年9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
営業収益								
(1) 外部顧客に対する営業収益	136,477	118,532	66,558	28,820	4,499	354,888	-	354,888
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	863	-	840	468	1,691	3,863	(3,863)	-
計	137,340	118,532	67,398	29,288	6,191	358,752	(3,863)	354,888
営業費用	89,939	85,094	65,396	18,439	5,151	264,021	2,452	266,474
営業利益	47,401	33,438	2,002	10,849	1,039	94,730	(6,316)	88,414