

平成22年3月期 第1四半期決算短信

平成21年8月6日

上場取引所 東大

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

TEL 03-3346-1042

四半期報告書提出予定日 平成21年8月14日

配当支払開始予定日

(百万円未満切捨て)

1. 平成22年3月期第1四半期の連結業績(平成21年4月1日～平成21年6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	%
22年3月期第1四半期	149,366	8.4	38,290	4.8	30,549	9.4	17,000	40.4
21年3月期第1四半期	163,031		40,228		33,711		12,105	

	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
22年3月期第1四半期	35.85	29.61
21年3月期第1四半期	25.51	22.57

(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
22年3月期第1四半期	2,985,440	480,377	15.5	975.44
21年3月期	3,006,411	454,425	14.5	920.74

(参考) 自己資本 22年3月期第1四半期 462,606百万円 21年3月期 436,667百万円

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
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
21年3月期		10.00		10.00	20.00
22年3月期					
22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22年3月期の連結業績予想(平成21年4月1日～平成22年3月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期									
連結累計期間	325,000	3.7	67,000	5.7	50,000	10.5	27,000	17.3	56.93
通期	720,000	3.6	136,000	7.1	100,000	12.0	51,000	10.4	107.54

(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

(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、6ページ[定性的情報・財務諸表等]4.その他 をご覧下さい。

(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 無

(注)詳細は、6ページ[定性的情報・財務諸表等]4.その他 をご覧下さい。

(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)	22年3月期第1四半期	476,085,978株	21年3月期	476,085,978株
-------------------	-------------	--------------	--------	--------------

期末自己株式数	22年3月期第1四半期	1,832,493株	21年3月期	1,828,185株
---------	-------------	------------	--------	------------

期中平均株式数(四半期連結累計期間)	22年3月期第1四半期	474,256,466株	21年3月期第1四半期	474,608,759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5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。

【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1四半期の経営成績は下表の通りで、営業収益 1,493 億円（前年同期比 8.4%）、営業利益 382 億円（同 4.8%）、経常利益 305 億円（同 9.4%）となりました。

通期業績予想に対する当第1四半期の経常利益進捗率は 31%と、計画通り順調に推移していると判断しております。

分譲マンションの竣工戸数が前年同期に比べて少なく、計上戸数が減少したことを主因として、前年同期比では減収減益となりましたが、当第1四半期のマンション契約戸数は 1,115 戸（前年同期比 +69.5%）と、3年前の水準に回復、同事業の業績は、計画をやや上回るペースで順調に進捗しております。

特別損益は、前第1四半期に計上したたな卸資産評価損 137 億円がなくなったため、前年同期比 116 億円の改善となりました。その結果、当第1四半期の純利益は 170 億円（前年同期比 +40.4%）となりました。

（百万円）					
	前第1四半期 (20.4.1~20.6.30)	当第1四半期 (21.4.1~21.6.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
営業収益	163,031	149,366	13,664	720,000	21%
営業利益	40,228	38,290	1,938	136,000	28%
経常利益	33,711	30,549	3,162	100,000	31%
純利益	12,105	17,000	+4,895	51,000	33%

主要セグメント別の概況

（百万円）					
営業収益	前第1四半期 (20.4.1~20.6.30)	当第1四半期 (21.4.1~21.6.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
不動産賃貸	79,669	79,427	241	300,000	26%
不動産販売	42,464	29,236	13,228	210,000	14%
完成工事	29,413	29,365	47	162,000	18%
不動産流通	10,840	9,846	994	45,000	22%
連結計	163,031	149,366	13,664	720,000	21%

（百万円）					
営業利益	前第1四半期 (20.4.1~20.6.30)	当第1四半期 (21.4.1~21.6.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
不動産賃貸	33,095	33,499	+403	102,000	33%
不動産販売	7,901	3,634	4,266	21,000	17%
完成工事	163	1,832	+1,669	14,000	13%
不動産流通	1,857	1,748	109	10,000	17%
連結計	40,228	38,290	1,938	136,000	28%

< 不動産賃貸事業 >

当第1四半期は、「住友不動産飯田橋駅前ビル」などの通期稼働に加え、前年に実施した既存ビルの賃料増額改定などが業績に寄与した一方で、昨年秋以降の急速な需要縮小の影響により、既存ビルの空室率が上昇、ほぼ前年同期並みの業績となりました。

通期予想に対する営業利益進捗率は33%と計画通りに推移、当第1四半期に竣工した「住友不動産西新宿ビル」、「住友不動産神田ビル2号館」、「住友不動産秋葉原ビル」をはじめ、当期竣工ビルのテナント募集も順調に進捗しております。

	前第1四半期末 (20.6月末)	前期末 (21.3月末)	当第1四半期末 (21.6月末)
既存ビル空室率	4.2%	5.1%	6.0%

< 不動産販売事業 >

当第1四半期は、マンション、戸建、宅地の合計で574戸（前年同期比 260戸）を販売計上いたしました。竣工戸数が減少し、前年同期比では減収減益となりましたが、通期業績予想に対し、順調に進捗していると判断しております。

マンションの契約戸数は1,115戸（前年同期比+457戸）と、平成19年3月期の第1四半期（1,160戸）以来3年ぶりの水準となりました。その結果、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（4,200戸）に対する契約率は、約37%（期首時点15%、前年同期43%）、完成済販売中マンションは1,494戸（前期末比 55戸）となりました。

	前第1四半期 (20.4.1~20.6.30)	当第1四半期 (21.4.1~21.6.30)	前年同期比	前期	通期予想
マンション契約戸数	658	1,115	+457	3,269	4,500
計上戸数	834	574	260	4,008	4,300
マンション・戸建	822	558	264	3,939	4,200
宅地	12	16	+4	69	100

	前期末	当第1四半期末	増減
完成済販売中戸数(竣工1年超)	611	811	+200
" (竣工1年内)	938	683	255

< 完成工事業 >

当第1四半期の新築そっくりさん事業は、受注棟数が前年同期比減少となったものの、計上棟数の増加により、増収を確保しました。一方、注文住宅事業は、受注、計上棟数、売上高のいずれも前年同期比増加しました。

	前第1四半期 (20.4.1~20.6.30)	当第1四半期 (21.4.1~21.6.30)	前年同期比	前期	通期予想
受注棟数	2,451	2,443	8	8,738	8,800
新築そっくりさん	1,990	1,940	50	7,051	7,100
注文住宅	461	503	+42	1,687	1,700
計上棟数	1,708	1,741	+33	8,837	8,850
新築そっくりさん	1,511	1,525	+14	7,090	7,100
注文住宅	197	216	+19	1,747	1,750
売上高(百万円)	23,626	25,039	+1,412	137,834	140,000
新築そっくりさん	17,927	18,581	+654	88,031	89,000
注文住宅	5,699	6,457	+757	49,802	51,000

< 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1四半期は、主力の仲介事業で、中古住宅の取引環境が回復基調に転じ、仲介件数は前年同期比 0.8%とほぼ前年並みの水準を確保しました。取扱単価が下落したため、取扱高は同 17.3%となりました。

	前第1四半期 (20.4.1～20.6.30)	当第1四半期 (21.4.1～21.6.30)	前年同期比	前期	通期予想
仲介件数	7,566	7,509	57	27,822	29,231
取扱高(百万円)	224,623	185,742	38,881	821,209	825,681
取扱単価(百万円)	29.6	24.7	4.9	29.5	28.2

2. 連結財政状態に関する定性的情報

当第1四半期末における総資産は、賃貸設備投資に対応して有形固定資産などが増加した一方で、現金及び預金、営業未収入金などが減少した結果、2兆9,854億円（前期末比 209億円）となりました。

負債合計額は、連結有利子負債が1兆8,560億円と前期末比84億円増加したものの、預り金や営業未払金などが減少した結果、2兆5,050億円（前期末比 469億円）となりました。

純資産合計額は4,803億円（前期末比+259億円）となりました。株主資本が前期末比122億円、評価・換算差額等が同136億円それぞれ増加したことが主な要因です。

3. 連結業績予想に関する定性的情報

分譲マンションの販売が順調に進捗しており、不動産販売事業の業績が期初想定を上回るペースで推移しているため、第2四半期連結累計期間について、平成21年5月12日公表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 (21.5.12時点)	今回修正予想 (21.8.6時点)	増減
営業収益	315,000	325,000	+10,000
営業利益	60,000	67,000	+7,000
経常利益	42,000	50,000	+8,000
純利益	23,000	27,000	+4,000

なお、通期の予想に変更はありません。

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) 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

会計処理基準に関する事項の変更

請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用しておりましたが、「工事契約に関する会計基準」（企業会計基準第15号 平成19年12月27日）及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日）を当第1四半期連結会計期間より適用し、当第1四半期連結会計期間に着手した工事契約から、当第1四半期連結会計期間末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。

なお、当第1四半期連結会計期間末においては工事進行基準を適用しているものがないため、これによる営業収益、営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益への影響はありません。

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1四半期連結会計期間末 (平成21年6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21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	82,051	124,894
受取手形及び営業未収入金	8,008	11,559
有価証券	2,402	2
販売用不動産エクイティ	49,765	50,085
販売用不動産	266,204	262,871
仕掛販売用不動産	245,688	249,662
未成工事支出金	6,430	4,555
その他のたな卸資産	2,079	1,794
繰延税金資産	12,053	10,569
その他	43,265	44,555
貸倒引当金	698	734
流動資産合計	717,252	759,815
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	476,161	464,693
減価償却累計額	170,538	166,766
建物及び構築物(純額)	305,622	297,927
土地	1,440,544	1,438,070
リース資産	941	868
減価償却累計額	214	153
リース資産(純額)	727	715
建設仮勘定	61,393	61,823
その他	16,086	15,844
減価償却累計額	13,148	12,973
その他(純額)	2,937	2,871
有形固定資産合計	1,811,224	1,801,408
無形固定資産		
借地権	50,207	50,207
その他	1,509	1,456
無形固定資産合計	51,716	51,663
投資その他の資産		
投資有価証券	209,488	188,710
長期貸付金	3,433	3,262
敷金及び保証金	169,565	170,089
繰延税金資産	9,440	17,856
その他	27,899	28,187
貸倒引当金	14,581	14,582
投資その他の資産合計	405,247	393,523
固定資産合計	2,268,188	2,246,595
資産合計	2,985,440	3,006,411

(単位:百万円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成21年6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21年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	17,536	39,691
短期借入金	288,070	270,970
1年内返済予定の長期借入金	118,086	120,410
コマーシャル・ペーパー	178,400	174,900
1年内償還予定の社債	40,000	40,000
未払法人税等	9,674	17,317
賞与引当金	539	2,789
預り金	132,489	173,179
その他	64,821	59,945
流動負債合計	849,617	899,202
固定負債		
社債	310,000	330,000
長期借入金	921,522	911,347
退職給付引当金	5,012	4,987
役員退職慰労引当金	172	209
預り敷金及び保証金	180,819	179,227
長期預り金	231,125	221,252
その他	6,794	5,760
固定負債合計	1,655,445	1,652,784
負債合計	2,505,063	2,551,986
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	132,748	132,749
利益剰余金	220,715	208,457
自己株式	3,497	3,493
株主資本合計	472,771	460,519
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	2,730	15,772
繰延ヘッジ損益	2,825	2,317
為替換算調整勘定	4,608	5,761
評価・換算差額等合計	10,165	23,852
少数株主持分	17,771	17,757
純資産合計	480,377	454,425
負債純資産合計	2,985,440	3,006,411

(2)【四半期連結損益計算書】
【第1四半期連結累計期間】

(単位:百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年6月30日)
営業収益	163,031	149,366
営業原価	110,399	100,500
売上総利益	52,632	48,866
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	5,073	5,068
賞与引当金繰入額	12	11
退職給付費用	136	167
広告宣伝費	2,787	1,835
貸倒引当金繰入額	80	1
役員退職慰労引当金繰入額	8	7
その他	4,304	3,484
販売費及び一般管理費合計	12,403	10,576
営業利益	40,228	38,290
営業外収益		
受取利息及び配当金	1,970	1,251
その他	242	171
営業外収益合計	2,212	1,422
営業外費用		
支払利息	7,011	7,621
その他	1,717	1,542
営業外費用合計	8,729	9,163
経常利益	33,711	30,549
特別利益		
固定資産売却益	9	-
投資有価証券売却益	0	1
過年度損益修正益	987	-
受取補償金	-	41
その他	1	3
特別利益合計	998	45
特別損失		
たな卸資産評価損	13,746	-
固定資産除却損	14	58
投資有価証券評価損	3	1,114
その他	3	0
特別損失合計	13,767	1,174
税金等調整前四半期純利益	20,942	29,421
法人税等	8,739	12,207
少数株主利益	98	213
四半期純利益	12,105	17,000

(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

前第1四半期連結累計期間(平成20年4月1日から平成20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								
(1) 外部顧客に対する営業収益	79,443	42,464	28,150	10,796	2,175	163,031	-	163,031
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	225	-	1,263	43	1,143	2,676	(2,676)	-
計	79,669	42,464	29,413	10,840	3,319	165,707	(2,676)	163,031
営業利益	33,095	7,901	163	1,857	521	43,540	(3,312)	40,228

当第1四半期連結累計期間(平成21年4月1日から平成21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								
(1) 外部顧客に対する営業収益	79,205	29,236	28,828	9,796	2,299	149,366	-	149,366
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	221	-	537	49	767	1,576	(1,576)	-
計	79,427	29,236	29,365	9,846	3,067	150,943	(1,576)	149,366
営業利益	33,499	3,634	1,832	1,748	537	41,253	(2,962)	38,290

(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

前第1四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年6月30日まで）および当第1四半期連結累計期間（平成21年4月1日から平成21年6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

前第1四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年6月30日まで）および当第1四半期連結累計期間（平成21年4月1日から平成21年6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

該当事項はありません。