

## 平成22年3月期 第2四半期決算短信

平成21年11月5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11月13日

配当支払開始予定日

平成21年12月4日

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成22年3月期第2四半期の連結業績(平成21年4月1日～平成21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	%
22年3月期第2四半期	329,849	5.3	74,561	5.0	58,012	3.9	32,873	42.9
21年3月期第2四半期	313,391		71,016		55,860		23,008	

	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2四半期	69.32	57.28
21年3月期第2四半期	48.48	42.98

## (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2四半期	3,019,432	492,466	15.7	1,000.21
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2四半期 474,344百万円 21年3月期 436,667百万円

## 2. 配当の状況

	1株当たり配当金				合計
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	
	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		10.00			
22年3月期 (予想)				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	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 無

#### 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2四半期	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2四半期	1,840,648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2四半期	474,253,157株	21年3月期第2四半期	474,553,075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2四半期連結累計期間の経営成績は下表の通りで、分譲マンションの計上戸数が増加した不動産販売事業が増収増益となったほか、完成工事業が増益となり業績に寄与した結果、営業収益3,298億円（前年同期比+5.3%）、営業利益745億円（同+5.0%）、経常利益580億円（同+3.9%）となりました。

特別損益は、前年第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142億円の改善となりました。その結果、当第2四半期までの当期純利益は、328億円（前年同期比+42.9%）となりました。

当第2四半期連結累計期間の業績は、平成21年8月6日修正の公表予想（営業収益3,250億円、営業利益670億円、経常利益500億円、当期純利益270億円）を上回っており、通期業績予想に対する経常利益進捗率も58%となったため、当期の業績は順調に推移していると判断しております。

（百万円）					
	前第2四半期 (20.4.1～20.9.30)	当第2四半期 (21.4.1～21.9.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
営業収益	313,391	329,849	+16,457	720,000	46%
営業利益	71,016	74,561	+3,545	136,000	55%
経常利益	55,860	58,012	+2,151	100,000	58%
純利益	23,008	32,873	+9,865	51,000	64%

## 主要セグメント別の概況

（百万円）					
営業収益	前第2四半期 (20.4.1～20.9.30)	当第2四半期 (21.4.1～21.9.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
不動産賃貸	151,857	150,909	947	300,000	50%
不動産販売	67,184	87,695	+20,511	210,000	42%
完成工事	70,487	67,625	2,862	162,000	42%
不動産流通	22,362	21,217	1,145	45,000	47%
連結計	313,391	329,849	+16,457	720,000	46%

（百万円）					
営業利益	前第2四半期 (20.4.1～20.9.30)	当第2四半期 (21.4.1～21.9.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
不動産賃貸	57,055	56,718	337	102,000	56%
不動産販売	11,109	12,557	+1,447	21,000	60%
完成工事	4,074	5,885	+1,810	14,000	42%
不動産流通	4,555	4,442	112	10,000	44%
連結計	71,016	74,561	+3,545	136,000	55%

## &lt; 不動産賃貸事業 &gt;

当第2四半期連結累計期間は、「住友不動産飯田橋駅前ビル」などの通期稼働に加え、前年まで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、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56%と概ね計画通りに推移、当第2四半期に竣工した「住友不動産汐留浜離宮ビル」<sub>1</sub>、「住友不動産青葉台タワー」をはじめ、当期竣工予定ビルのテナント募集は順調に進捗しております。

	前第2四半期末 (20.9月末)	前期末 (21.3月末)	第1四半期末 (21.6月末)	当第2四半期末 (21.9月末)
既存ビル空室率	4.2%	5.1%	6.0%	7.1%

## &lt; 不動産販売事業 &gt;

当第2四半期連結累計期間は、「シティタワー麻布十番」、「シティタワーズ豊洲（N棟）」など、マンション、戸建、宅地の合計で1,687戸（前年同期比+344戸）を販売計上しました。計上戸数の増加により前年同期比増収増益を達成、通期予想に対する営業利益進捗率は60%と、計画をやや上回るペースで推移しております。

マンションの契約戸数は2,319戸（前年同期比+598戸）と、平成19年3月期の同時期（2,225戸）以来、3年ぶりの水準に回復しました。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（4,200戸）に対する契約率は約60%（期首時点15%、前年同期81%）、完成済販売中マンションは1,482戸（前期末比67戸）となりました。

	前第2四半期 (20.4.1~20.9.30)	当第2四半期 (21.4.1~21.9.30)	前年同期比	前期	通期予想
マンション契約戸数	1,721	2,319	+598	3,269	4,500
計上戸数	1,343	1,687	+344	4,008	4,300
マンション・戸建	1,309	1,644	+335	3,939	4,200
宅地	34	43	+9	69	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)	611	807	+196
"    (竣工1年内)	938	675	263

## &lt; 完成工事業業 &gt;

当第2四半期連結累計期間の新築そっくりさん事業は、計上棟数の減少により前年同期比減収となったものの、受注棟数は増加に転じました。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で増加しました。

住友不動産シスコン(株)などを含めた当事業部門の業績は、昨年11月に売却した(株)ユニバーサルホームの売上高がなくなった影響もあり、前年同期比4.1%の減収となりましたが、経費削減効果などにより利益率が改善、営業利益は前年同期比+44.5%と大幅増益となりました。

	前第2四半期 (20.4.1~20.9.30)	当第2四半期 (21.4.1~21.9.30)	前年同期比	前期	通期予想
受注棟数	4,794	4,842	+48	8,738	8,800
新築そっくりさん	3,871	3,882	+11	7,051	7,100
注文住宅	923	960	+37	1,687	1,700
計上棟数	4,040	3,933	107	8,837	8,850
新築そっくりさん	3,480	3,362	118	7,090	7,100
注文住宅	560	571	+11	1,747	1,750
売上高(百万円)	58,586	57,643	943	137,834	140,000
新築そっくりさん	42,673	41,095	1,578	88,031	89,000
注文住宅	15,912	16,548	+635	49,802	51,000

## &lt; 不動産流通事業 &gt;

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、中古住宅の取引環境が回復基調に転じ、仲介件数が前年同期比+2.6%と増加したものの、取扱単価の下落により、取扱高は同13.5%となりました。

前年同期比5.1%の減収となりましたが、経費削減効果などにより営業利益はほぼ前年並みを確保しました。

	前第2四半期 (20.4.1~20.9.30)	当第2四半期 (21.4.1~21.9.30)	前年同期比	前期	通期予想
仲介件数	14,388	14,764	+376	27,822	30,201
取扱高(百万円)	428,656	370,909	57,746	821,209	794,415
取扱単価(百万円)	29.7	25.1	4.6	29.5	26.3

## 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、3兆194億円(前期末比+130億円)となりました。賃貸設備投資に対応して有形固定資産が増加したことが主な要因です。

負債合計額は、連結有利子負債が1兆8,639億円と前期末比163億円増加したものの、預り金や営業未払金などが減少した結果、2兆5,269億円(前期末比250億円)となりました。

純資産合計額は4,924億円(前期末比+380億円)となりました。当第2四半期までの当期純利益が328億円となった結果、株主資本が前期末比281億円増加したのに加え、評価・換算差額等が同95億円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

上記の通り、当期の業績は順調に推移していると判断しており、平成21年5月12日公表の業績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）を第1四半期連結会計期間より適用し、第1四半期連結会計期間に着手した工事契約から、当第2四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2四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2四半期連結会計期間末 (平成21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21年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	101,336	124,894
受取手形及び営業未収入金	11,174	11,559
有価証券	4,102	2
販売用不動産エクイティ	59,495	50,085
販売用不動産	266,664	262,871
仕掛販売用不動産	236,432	249,662
未成工事支出金	6,388	4,555
その他のたな卸資産	1,572	1,794
繰延税金資産	12,682	10,569
その他	43,233	44,555
貸倒引当金	705	734
流動資産合計	742,377	759,815
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	477,614	464,693
減価償却累計額	174,384	166,766
建物及び構築物（純額）	303,229	297,927
土地	1,444,155	1,438,070
リース資産	1,001	868
減価償却累計額	273	153
リース資産（純額）	727	715
建設仮勘定	62,321	61,823
その他	16,157	15,844
減価償却累計額	13,323	12,973
その他（純額）	2,834	2,871
有形固定資産合計	1,813,267	1,801,408
無形固定資産		
借地権	50,243	50,207
その他	1,522	1,456
無形固定資産合計	51,765	51,663
投資その他の資産		
投資有価証券	213,550	188,710
長期貸付金	3,433	3,262
敷金及び保証金	168,191	170,089
繰延税金資産	12,080	17,856
その他	29,325	28,187
貸倒引当金	14,559	14,582
投資その他の資産合計	412,021	393,523
固定資産合計	2,277,054	2,246,595
資産合計	3,019,432	3,006,411

（単位：百万円）

	当第2四半期連結会計期間末 (平成21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21年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	21,038	39,691
短期借入金	248,748	270,970
1年内返済予定の長期借入金	156,577	120,410
コマーシャル・ペーパー	158,000	174,900
1年内償還予定の社債	50,000	40,000
未払法人税等	21,456	17,317
賞与引当金	3,020	2,789
預り金	192,523	173,179
その他	68,226	59,945
流動負債合計	919,590	899,202
固定負債		
社債	290,000	330,000
長期借入金	960,625	911,347
退職給付引当金	5,060	4,987
役員退職慰労引当金	173	209
預り敷金及び保証金	177,956	179,227
長期預り金	167,452	221,252
その他	6,106	5,760
固定負債合計	1,607,375	1,652,784
負債合計	2,526,966	2,551,986
<b>純資産の部</b>		
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	236,588	208,457
自己株式	3,512	3,493
株主資本合計	488,629	460,519
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	6,604	15,772
繰延ヘッジ損益	2,749	2,317
為替換算調整勘定	4,930	5,761
評価・換算差額等合計	14,284	23,852
少数株主持分	18,121	17,757
純資産合計	492,466	454,425
負債純資産合計	3,019,432	3,006,411



(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)

	前第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)	当第2四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)
営業収益	313,391	329,849
営業原価	217,691	231,598
売上総利益	95,700	98,250
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	9,873	9,818
賞与引当金繰入額	607	619
退職給付費用	153	169
広告宣伝費	5,655	5,293
貸倒引当金繰入額	101	27
役員退職慰労引当金繰入額	15	9
その他	8,278	7,751
販売費及び一般管理費合計	24,684	23,688
営業利益	71,016	74,561
営業外収益		
受取利息及び配当金	2,256	1,409
その他	337	265
営業外収益合計	2,593	1,674
営業外費用		
支払利息	14,340	15,007
その他	3,408	3,216
営業外費用合計	17,748	18,224
経常利益	55,860	58,012
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	-	104
その他	5	3
特別利益合計	1,002	108
特別損失		
たな卸資産評価損	13,769	-
固定資産除却損	28	74
投資有価証券評価損	3,039	1,615
その他	3	3
特別損失合計	16,840	1,693
税金等調整前四半期純利益	40,022	56,428
法人税等	16,520	22,901
少数株主利益	493	652
四半期純利益	23,008	32,873

## (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

当第2四半期連結累計期間(平成21年4月1日から平成21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	150,029	87,695	66,560	21,122	4,442	329,849	-	329,849
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	880	-	1,065	95	1,989	4,030	(4,030)	-
計	150,909	87,695	67,625	21,217	6,431	333,880	(4,030)	329,849
営業利益	56,718	12,557	5,885	4,442	890	80,494	(5,932)	74,561

## (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）および当第2四半期連結累計期間（平成21年4月1日から平成21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

前第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）および当第2四半期連結累計期間（平成21年4月1日から平成21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

該当事項はありません。