



平成 23 年 3 月期 第 1 四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成22年 8 月 5 日

上場会社名 住友不動産株式会社 上場取引所 東・大  
 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) 総務部長 (氏名) 土屋 晴路 TEL (03)3346-1042  
 四半期報告書提出予定日 平成22年 8 月13日 配当支払開始予定日 —  
 四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有  
 四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成 23 年 3 月期第 1 四半期の連結業績 (平成 22 年 4 月 1 日～平成 22 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	%
23年 3 月期第 1 四半期	184,062	23.2	36,364	△5.0	29,136	△4.6	15,356	△9.7
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

	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
23年 3 月期第 1 四半期	32.38	28.49
22年 3 月期第 1 四半期	35.85	29.61

(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
23年 3 月期第 1 四半期	3,099,198	511,907	15.9	1,040.83
22年 3 月期	3,168,097	507,400	15.4	1,030.93

(参考) 自己資本 23年 3 月期第 1 四半期 493,583百万円 22年 3 月期 488,896百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第 1 四半期末	第 2 四半期末	第 3 四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
22年 3 月期	—	10.00	—	10.00	20.00
23年 3 月期	—	—	—	—	—
23年 3 月期(予想)	—	10.00	—	10.00	20.00

(注) 当四半期における配当予想の修正有無 : 無

3. 平成 23 年 3 月期の連結業績予想 (平成 22 年 4 月 1 日～平成 23 年 3 月 31 日)

(%表示は、通期は対前期、第 2 四半期(累計)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(累計)	345,000	4.6	65,000	△12.8	48,000	△17.3	27,000	△17.9	56.93
通期	730,000	1.4	135,000	0.8	101,000	0.5	53,000	0.6	111.76

(注) 当四半期における業績予想の修正有無 : 無

4. その他（詳細は【添付資料】P. 5「2. その他の情報」をご覧ください。）

- (1) 当四半期中における重要な子会社の異動 : 無  
新規 一社 ( )、除外 一社 ( )

(注)当四半期会計期間における連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動の有無となります。

- (2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の適用 : 有

(注)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の有無となります。

- (3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 : 有  
② ①以外の変更 : 無

(注)「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、表示方法等の変更の有無となります。

- (4) 発行済株式数（普通株式）

- ① 期末発行済株式数（自己株式を含む）  
② 期末自己株式数  
③ 期中平均株式数（四半期累計）

23年3月期1Q	476,085,978株	22年3月期	476,085,978株
23年3月期1Q	1,863,386株	22年3月期	1,858,842株
23年3月期1Q	474,224,580株	22年3月期1Q	474,256,466株

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期財務諸表のレビュー手続は終了していません。

※ 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四半期決算短信（添付資料）P. 4「1. 当四半期決算に関する定性的情報(3)連結業績予想に関する定性的情報」をご覧ください。

## ○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 連結経営成績に関する定性的情報	2
(2) 連結財政状態に関する定性的情報	4
(3) 連結業績予想に関する定性的情報	4
2. その他の情報	5
(1) 重要な子会社の異動の概要	5
(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要	5
(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要	5
3. 四半期連結財務諸表	6
(1) 四半期連結貸借対照表	6
(2) 四半期連結損益計算書	8
(3) 継続企業の前提に関する注記	9
(4) セグメント情報	9
(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	10

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

## (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1,840億円（前年同期比+23.2%）、営業利益363億円（同△5.0%）、経常利益291億円（同△4.6%）となりました。

オフィスビル市況悪化の影響により不動産賃貸事業が減収減益となりましたが、分譲マンションの販売が好調な不動産販売事業で大幅な増収増益となりました。

営業外損益は、受取配当金の増加を主因として金融収支が前年同期比6億円改善、差引72億円の損失（前年同期比5億円の改善）となりました。

特別損益は、投資有価証券評価損22億円など合計29億円の特別損失を計上、差引28億円の損失（前年同期比17億円の悪化）となりました。その結果、当第1四半期の純利益は153億円（前年同期比△9.7%）となりました。

なお、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29%と、主要4事業全てで計画通り順調に推移していると判断しております。

				(百万円)	
	前第1四半期 (21.4.1~21.6.30)	当第1四半期 (22.4.1~22.6.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
営業収益	149,366	184,062	+34,695	730,000	25%
営業利益	38,290	36,364	△1,925	135,000	27%
経常利益	30,549	29,136	△1,413	101,000	29%
純利益	17,000	15,356	△1,643	53,000	29%

## 主要セグメント別の概況

				(百万円)		
営業収益		前第1四半期 (21.4.1~21.6.30)	当第1四半期 (22.4.1~22.6.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
不動産賃貸		79,427	77,273	△2,154	290,000	27%
不動産販売		29,236	65,821	+36,585	225,000	29%
完成工事		29,365	28,860	△505	165,000	17%
不動産流通		9,846	10,652	+806	47,000	23%
連結計		149,366	184,062	+34,695	730,000	25%

				(百万円)		
営業利益		前第1四半期 (21.4.1~21.6.30)	当第1四半期 (22.4.1~22.6.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
不動産賃貸		33,499	27,452	△6,047	85,000	32%
不動産販売		3,634	7,496	+3,861	30,000	25%
完成工事		1,832	1,701	△131	18,000	9%
不動産流通		1,748	2,078	+330	13,000	16%
連結計		38,290	36,364	△1,925	135,000	27%

<不動産賃貸事業>

当第1四半期は、前期に竣工した「住友不動産西新宿ビル」、「住友不動産汐留浜離宮ビル」などの通期稼働が業績に寄与した一方で、前下半期に需要が停滞した影響により既存ビルの空室率が上昇、前期に妥結した賃料減額改定の影響などと相まって、前年同期比で減収減益となりました。通期予想に対する営業利益進捗率は32%と、計画通り順調に推移していると判断しております。

テナントの需要には回復の兆しが出始めており、当四半期の解約面積は平年並みに減少した一方、それを上回る新規契約を確保、空室率は早晩ピークアウトするものと考えております。また、当第1四半期に竣工した「住友不動産飯田橋ファーストタワー」をはじめ、「住友不動産渋谷ファーストタワー」など、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 (21.6月末)	前期末 (22.3月末)	当第1四半期末 (22.6月末)
既存ビル空室率	6.0%	8.4%	8.8%

<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1,394戸（前年同期比+820戸）を販売計上いたしました。前年同期に比べ、計上戸数が大幅に増加した結果、売上高、営業利益ともに前年同期比2倍を超える大幅な増収増益となりました。通期業績予想に対する営業利益進捗率は25%と、計画通り順調に推移していると判断しております。

マンションの契約戸数は1,374戸（前年同期比+23.2%）と、平成17年の「ワールドシティタワーズ」販売時以来、5年ぶりに1,300戸を超えました。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（4,500戸）に対する契約率は、約60%（期首時点30%、前年同期37%）、完成済販売中マンションは1,198戸となりました。

	前第1四半期 (21.4.1~21.6.30)	当第1四半期 (22.4.1~22.6.30)	前年同期比	前期	通期予想
マンション契約戸数	1,115	1,374	+259	4,918	5,000
計上戸数	574	1,394	+820	4,222	4,600
マンション・戸建	558	1,357	+799	4,113	4,500
宅地	16	37	+21	109	100
売上高（百万円）	29,236	65,821	+36,585	219,661	225,000
マンション・戸建	27,192	61,965	+34,772	209,499	215,000
宅地	1,615	3,434	+1,818	9,301	5,000
その他	427	422	△5	860	5,000

	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)	852	814	△38
"    (竣工1年内)	346	384	+38

## &lt;完成工事業&gt;

当第1四半期の新築そっくりさん事業は、受注棟数が2,133棟(前年同期比+9.9%)と、四半期で初めて2,000棟を突破、好調に推移しております。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減少しました。その結果、当事業部門の通期業績予想に対する営業利益進捗率は9%となりましたが、計上棟数は第2四半期以降に増加する見通しで、計画通りの進捗と判断しております。

	前第1四半期 (21.4.1~21.6.30)	当第1四半期 (22.4.1~22.6.30)	前年同期比	前期	通期予想
受注棟数	2,443	2,555	+112	9,300	9,500
新築そっくりさん	1,940	2,133	+193	7,521	7,700
注文住宅	503	422	△81	1,779	1,800
計上棟数	1,741	1,707	△34	8,887	9,200
新築そっくりさん	1,525	1,507	△18	7,154	7,400
注文住宅	216	200	△16	1,733	1,800
売上高(百万円)	25,039	23,772	△1,267	137,955	142,000
新築そっくりさん	18,581	17,824	△757	87,450	91,000
注文住宅	6,457	5,947	△509	50,504	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1四半期は、主力の仲介事業で、個人の中古住宅取引を中心に、仲介件数、取扱単価ともに前年同期比で増加しました。その結果、当事業部門の業績は、3期ぶりに増収増益となり、計画通り順調に推移しております。

	前第1四半期 (21.4.1~21.6.30)	当第1四半期 (22.4.1~22.6.30)	前年同期比	前期	通期予想
仲介件数	7,509	7,973	+464	29,974	30,715
取扱高(百万円)	185,742	214,299	+28,556	769,875	847,625
取扱単価(百万円)	24.7	26.8	+2.1	25.6	27.5

## (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が前期末比295億円増加した一方で、現金及び預金、営業未収入金などが減少した結果、3兆0,991億円(前期末比△688億円)となりました。

負債合計額は、連結有利子負債が1兆9,470億円と前期末比118億円増加したものの、預り金や営業未払金などが減少した結果、2兆5,872億円(前期末比△734億円)となりました。

純資産合計額は5,119億円(前期末比+45億円)となりました。四半期純利益が153億円となり、株主資本が前期末比106億円増加した一方で、評価・換算差額等が同59億円減少しました。

## (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22年5月12日公表の業績予想に変更はありません。

## 2. その他の情報

### (1) 重要な子会社の異動の概要

該当事項はありません。

### (2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要

#### ①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。

#### ②四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) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要

#### 1. 会計処理基準に関する事項の変更

当第1四半期連結会計期間より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号平成20年3月31日)を適用しております。

なお、これによる営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益に与える影響は軽微であります。

#### 2. 表示方法の変更

「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号平成20年12月26日)に基づく財務諸表等規則等の一部を改正する内閣府令(平成21年3月24日内閣府令第5号)の適用により、当第1四半期連結累計期間では、「少数株主損益調整前四半期純利益」の科目で表示しております。

3. 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22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22年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	88,050	149,312
受取手形及び営業未収入金	11,115	17,232
有価証券	2,704	2,704
販売用不動産エクイティ	61,335	62,885
販売用不動産	241,053	240,517
仕掛販売用不動産	245,150	276,416
未成工事支出金	6,203	3,673
その他のたな卸資産	1,355	1,264
繰延税金資産	13,176	13,743
その他	39,568	35,625
貸倒引当金	△582	△681
流動資産合計	709,131	802,692
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	540,728	523,544
減価償却累計額	△187,216	△182,666
建物及び構築物(純額)	353,511	340,878
土地	1,503,169	1,490,605
リース資産	1,270	1,221
減価償却累計額	△488	△411
リース資産(純額)	782	809
建設仮勘定	64,205	60,050
その他	18,273	17,740
減価償却累計額	△13,965	△13,673
その他(純額)	4,308	4,067
有形固定資産合計	1,925,976	1,896,411
無形固定資産		
借地権	50,164	50,243
その他	1,114	1,119
無形固定資産合計	51,278	51,362
投資その他の資産		
投資有価証券	215,263	222,666
長期貸付金	3,478	3,390
敷金及び保証金	165,099	166,570
繰延税金資産	12,910	8,801
その他	31,013	31,161
貸倒引当金	△14,954	△14,960
投資その他の資産合計	412,812	417,630
固定資産合計	2,390,067	2,365,405
資産合計	3,099,198	3,168,097



(単位:百万円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成22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22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	13,788	54,170
短期借入金	241,090	230,250
1年内返済予定の長期借入金	226,220	193,621
コマーシャル・ペーパー	73,985	97,975
1年内償還予定の社債	100,000	80,000
未払法人税等	9,367	20,902
賞与引当金	619	2,759
預り金	137,891	187,537
その他	71,003	78,009
流動負債合計	873,965	945,225
固定負債		
社債	330,000	340,000
長期借入金	975,745	993,320
退職給付引当金	4,928	4,969
役員退職慰労引当金	193	186
預り敷金及び保証金	167,771	171,308
長期預り金	227,783	199,017
その他	6,904	6,670
固定負債合計	1,713,325	1,715,472
負債合計	2,587,290	2,660,697
<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	132,748
利益剰余金	259,449	248,835
自己株式	△3,551	△3,543
株主資本合計	511,452	500,846
評価・換算差額等		
其他有価証券評価差額金	△9,529	△3,393
繰延ヘッジ損益	△2,594	△2,590
為替換算調整勘定	△5,744	△5,965
評価・換算差額等合計	△17,868	△11,949
少数株主持分	18,324	18,503
純資産合計	511,907	507,400
負債純資産合計	3,099,198	3,168,097

(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21年4月1日 至平成21年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年6月30日)
営業収益	149,366	184,062
営業原価	100,500	134,649
売上総利益	48,866	49,413
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	5,068	5,153
賞与引当金繰入額	11	14
退職給付費用	167	65
広告宣伝費	1,835	3,279
貸倒引当金繰入額	1	5
役員退職慰勞引当金繰入額	7	6
その他	3,484	4,524
販売費及び一般管理費合計	10,576	13,048
営業利益	38,290	36,364
営業外収益		
受取利息及び配当金	1,251	1,814
その他	171	158
営業外収益合計	1,422	1,972
営業外費用		
支払利息	7,621	7,502
その他	1,542	1,697
営業外費用合計	9,163	9,200
経常利益	30,549	29,136
特別利益		
固定資産売却益	—	104
投資有価証券売却益	1	0
受取補償金	41	—
その他	3	34
特別利益合計	45	139
特別損失		
固定資産売却損	—	2
固定資産除却損	58	96
投資有価証券評価損	1,114	2,287
投資有価証券売却損	—	0
その他	0	609
特別損失合計	1,174	2,995
税金等調整前四半期純利益	29,421	26,279
法人税等	12,207	10,642
少数株主損益調整前四半期純利益	—	15,637
少数株主利益	213	281
四半期純利益	17,000	15,356

(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。

## 【セグメント情報】

## 1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定および業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、本社に事業内容に応じた事業本部を置き、各事業本部は、取り扱う商品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

従って、当社は、「不動産賃貸」、「不動産販売」、「完成工事」、「不動産流通」および「その他」を報告セグメントとしております。「不動産賃貸」はオフィスビル、マンション等の賃貸・管理を、「不動産販売」はマンション、販売用ビル、戸建住宅および宅地の分譲を、「完成工事」は戸建住宅、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を、「不動産流通」は不動産売買の仲介および販売代理受託を、「その他」は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を行っております。

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。

## 2. 報告セグメントごとの営業収益及び利益又は損失の金額に関する情報

当第1四半期連結累計期間（平成22年4月1日から平成22年6月30日まで）

（単位 百万円）

	報告セグメント						調整額 (注)1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)2
	不動産 賃貸	不動産 販売	完成工事	不動産 流通	その他	計		
営業収益								
外部顧客に対する営業収益	76,911	65,821	28,507	10,563	2,258	184,062	-	184,062
セグメント間の 内部営業収益又は振替高	361	-	353	88	956	1,760	△1,760	-
計	77,273	65,821	28,860	10,652	3,215	185,823	△1,760	184,062
セグメント利益	27,452	7,496	1,701	2,078	618	39,346	△2,981	36,364

(注) 1 セグメント利益の調整額△2,981百万円は、セグメント間取引消去△167百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△2,814百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2 セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

## (追加情報)

当第1四半期連結会計期間より「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）を適用しております。

## (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。