



平成25年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年2月7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
 問合せ先責任者 (役職名) 広報課長
 四半期報告書提出予定日 平成25年2月14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

(氏名) 小野寺 研一
 (氏名) 茂木 哲也

TEL 03-3346-1042

上場取引所 東大

(百万円未満切捨て)

1. 平成25年3月期第3四半期の連結業績(平成24年4月1日～平成24年12月31日)

(1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	営業収益		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	%
25年3月期第3四半期	508,764	2.3	111,237	2.9	85,358	7.6	50,320	29.8
24年3月期第3四半期	497,542	△12.9	108,103	3.4	79,321	△1.8	38,761	△12.7

(注) 包括利益 25年3月期第3四半期 57,361百万円 (57.1%) 24年3月期第3四半期 36,524百万円 (△12.0%)

	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
25年3月期第3四半期	106.13	94.96
24年3月期第3四半期	81.75	72.73

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
25年3月期第3四半期	3,914,326	620,844	15.3
24年3月期	3,859,698	582,666	14.3

(参考) 自己資本 25年3月期第3四半期 600,316百万円 24年3月期 553,843百万円

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
24年3月期	—	10.00	—	10.00	20.00
25年3月期	—	10.00	—	—	—
25年3月期(予想)	—	—	—	10.00	20.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 平成25年3月期の連結業績予想(平成24年4月1日～平成25年3月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	営業収益		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	4.6	150,000	1.7	109,000	1.0	58,000	8.9	122.32

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間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 一社 (社名) 、 除外 一社 (社名)

(2) 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、添付資料P.5「2. サマリー情報(注記事項)に関する事項 (2)四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用」をご覧ください。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 有
- ④ 修正再表示 : 無

(注)第1四半期より減価償却方法の変更を行っており、「会計方針の変更を会計上の見積りの変更と区別することが困難な場合」に該当しております。詳細は、添付資料P.5「2. サマリー情報(注記事項)に関する事項 (3)会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示」をご覧ください。

(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)

25年3月期3Q	476,085,978 株	24年3月期	476,085,978 株
25年3月期3Q	1,973,606 株	24年3月期	1,951,115 株
25年3月期3Q	474,124,983 株	24年3月期3Q	474,163,176 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連結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. サマリー情報（注記事項）に関する事項	5
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	5
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	5
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	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及び四半期連結包括利益計算書	8
(3) 継続企業の前提に関する注記	10
(4) セグメント情報等	10
(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	11

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3四半期連結累計期間の経営成績は下表の通りで、営業収益、営業利益、経常利益、純利益のすべてで前年同期を上回り、増収増益となりました。

営業収益は5,087億円(前年同期比+2.3%)、営業利益は1,112億円(同+2.9%)となりました。オフィスビル市況の底入れ感が広がった不動産賃貸事業と分譲マンションの販売が堅調に推移した不動産販売事業がともに増収増益となり、業績を牽引しました。

支払利息の減少を主因として営業外損益が前年同期比で29億円改善、経常利益は853億円(同+7.6%)となりました。

特別損益は、投資有価証券評価損の減少により前年同期比50億円の改善、法人税適用税率の引き下げにより法人税等が同6億円の減少となった結果、当第3四半期までの純利益は503億円(同+29.8%)となりました。

通期業績予想に対する当第3四半期までの経常利益進捗率は78%と、業績進捗は順調と判断しております。

	前第3四半期 (23.4.1~23.12.31)	当第3四半期 (24.4.1~24.12.31)	前年同期比	(百万円)	
				通期予想	進捗率
営業収益	497,542	508,764	+11,221	720,000	71%
営業利益	108,103	111,237	+3,133	150,000	74%
経常利益	79,321	85,358	+6,036	109,000	78%
純利益	38,761	50,320	+11,559	58,000	87%

主要セグメント別の概況

営業収益		前第3四半期 (23.4.1~23.12.31)	当第3四半期 (24.4.1~24.12.31)	前年同期比	(百万円)	
					通期予想	進捗率
営業収益	不動産賃貸	200,701	208,796	+8,094	275,000	76%
	不動産販売	142,363	142,680	+317	220,000	65%
	完成工事	117,266	117,879	+613	167,000	71%
	不動産流通	34,558	35,438	+880	54,000	66%
連結計		497,542	508,764	+11,221	720,000	71%

営業利益		前第3四半期 (23.4.1~23.12.31)	当第3四半期 (24.4.1~24.12.31)	前年同期比	(百万円)	
					通期予想	進捗率
営業利益	不動産賃貸	68,995	73,383	+4,388	92,000	80%
	不動産販売	27,166	27,967	+801	38,000	74%
	完成工事	10,996	9,792	△1,204	17,000	58%
	不動産流通	9,295	8,776	△518	16,000	55%
連結計		108,103	111,237	+3,133	150,000	74%

<不動産賃貸事業>

当第3四半期連結累計期間は、既存ビルの収益底入れに加え、前期竣工の「住友不動産新宿グランドタワー」、「住友不動産千代田富士見ビル」などの通期稼働が業績に寄与、前年同期比で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80%と、当事業部門の業績は計画をやや上回って推移しております。

市場では、大型ビルの供給が一巡し、需給バランスの改善が進む一方で、BCP対応力の高い優良ビルへの移転需要に加え、増床などの新規需要も増えつつあり、市況の底入れ感が広がりました。

当社でも、既存ビルの空室率が7.5%と、引き続き改善基調で推移しているほか、当期竣工で竣工前に満室となった「住友不動産渋谷ガーデンタワー」をはじめ、新規ビルのテナント募集も順調に進捗しております。

	前第3四半期末 (23.12月末)	前期末 (24.3月末)	第2四半期末 (24.9月末)	当第3四半期末 (24.12月末)
既存ビル空室率	8.0%	7.8%	7.7%	7.5%

<不動産販売事業>

当第3四半期連結累計期間は、「シティテラス横浜仲町台壺番館」、「シティタワー名古屋久屋大通公園」など、マンション、戸建、宅地の合計で2,918戸（前年同期比△129戸）を販売計上いたしました。計上戸数は前年同期比で減少しましたが、1戸当たり単価の増加と営業利益率の改善により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74%と、業績は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3,513戸（前年同期比+671戸）と前年に比べ24%増加、低金利下で堅調な販売環境が続いております。その結果、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（4,500戸）に対する契約率は約90%（期首時点30%、前年同期90%）となりました。

	前第3四半期 (23.4.1~23.12.31)	当第3四半期 (24.4.1~24.12.31)	前年同期比	前期	通期予想
マンション契約戸数	2,842	3,513	+671	4,034	4,500
計上戸数	3,047	2,918	△129	4,119	4,600
マンション・戸建	2,999	2,880	△119	4,033	4,500
宅地	48	38	△10	86	100
売上高（百万円）	142,363	142,680	+317	198,153	220,000
マンション・戸建	137,418	137,031	△387	188,180	210,000
宅地	3,175	3,959	+784	7,623	} 10,000
その他	1,768	1,689	△79	2,350	

	前期末	当第3四半期末	増減
完成済販売中戸数(竣工1年超)	606	464	△142
" (竣工1年内)	32	161	+129

<完成工事事業>

当第3四半期連結累計期間の新築そっくりさん事業は、受注棟数が第3四半期（会計期間）としては過去最高を更新するなど引き続き回復基調で推移しております。注文住宅事業は、計上棟数、売上高が前年同期比微減となったものの、新商品「J・レジデンス」の発売効果もあり、受注棟数は前年に比べ22%増と、好調を維持しております。

その結果、住友不動産リフォーム(株)などを含めた当事業部門の業績は、増収を確保したものの、営業体制強化に伴うコスト増を吸収しきれず営業減益となりました。例年、注文住宅の計上棟数は第4四半期が高水準となるため、通期業績予想達成に向けて引き続き努力してまいります。

	前第3四半期 (23.4.1~23.12.31)	当第3四半期 (24.4.1~24.12.31)	前年同期比	前期	通期予想
受注棟数	6,860	7,371	+511	9,196	9,500
新築そっくりさん	5,423	5,618	+195	7,228	7,500
注文住宅	1,437	1,753	+316	1,968	2,000
計上棟数	6,516	6,575	+59	9,013	9,100
新築そっくりさん	5,296	5,360	+64	7,141	7,200
注文住宅	1,220	1,215	△5	1,872	1,900
売上高（百万円）	100,870	101,427	+557	142,684	143,500
新築そっくりさん	66,495	67,672	+1,176	90,188	90,500
注文住宅	34,374	33,754	△619	52,496	53,000

<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3四半期連結累計期間は、主力の仲介事業で個人の中古住宅取引を中心に、仲介件数が24,581件（前年同期比+6.9%）と第3四半期までの過去最高を更新しましたが、前年に大型の法人取引があった反動減により取扱高は減少しました。

その結果、当事業部門の業績は、手数料率の改善により増収を確保したものの、法人取引の減少が響き、営業減益となりました。通期予想に対する営業利益進捗率は55%と、期初計画をやや下回って推移していると判断しております。

	前第3四半期 (23.4.1~23.12.31)	当第3四半期 (24.4.1~24.12.31)	前年同期比	前期	通期予想
仲介件数	23,000	24,581	+1,581	31,443	33,731
取扱高（百万円）	658,509	628,810	△29,699	892,760	888,590
取扱単価（百万円）	28.6	25.5	△3.0	28.3	26.3

(2) 連結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、棚卸資産などが増加した結果、3兆9,143億円（前期末比+546億円）となりました。

負債合計額は、3兆2,934億円（同+164億円）となりました。長期預り金や未払法人税などが減少しましたが、連結有利子負債が2兆6,248億円（同+707億円）に増加しました。

純資産合計額は、当第3四半期までの純利益が503億円となり、自己資本が6,003億円（同+464億円）に増加した結果、6,208億円（同+381億円）となりました。

(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24年5月14日公表の業績予想に変更はありません。

2. サマリー情報（注記事項）に関する事項

（1）当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

該当事項はありません。

（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。

（3）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

（会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更）

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、第1四半期連結会計期間より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

これによる、当第3四半期連結累計期間の営業利益、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。

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)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成24年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	146,475	124,672
受取手形及び営業未収入金	17,058	12,416
販売用不動産	172,678	168,342
仕掛販売用不動産	407,955	453,425
未成工事支出金	4,271	8,873
その他のたな卸資産	1,264	2,087
繰延税金資産	10,587	9,328
その他	41,361	56,486
貸倒引当金	△511	△460
流動資産合計	801,141	835,171
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	899,281	915,955
減価償却累計額	△299,106	△321,099
建物及び構築物 (純額)	600,175	594,856
土地	2,005,363	2,030,186
建設仮勘定	59,818	41,674
その他	27,510	27,795
減価償却累計額	△20,345	△21,235
その他 (純額)	7,165	6,560
有形固定資産合計	2,672,522	2,673,277
無形固定資産		
借地権	50,520	50,531
その他	1,066	982
無形固定資産合計	51,587	51,513
投資その他の資産		
投資有価証券	155,551	184,213
敷金及び保証金	134,067	129,906
繰延税金資産	18,565	16,180
その他	41,330	39,056
貸倒引当金	△15,067	△14,991
投資その他の資産合計	334,446	354,364
固定資産合計	3,058,556	3,079,154
資産合計	3,859,698	3,914,326

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成24年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	34,663	34,487
短期借入金	149,700	158,800
1年内返済予定の長期借入金	217,623	239,778
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	47,610	68,550
コマーシャル・ペーパー	19,994	50,987
1年内償還予定の社債	90,000	70,000
ノンリコース1年内償還予定社債	89,828	6,548
未払法人税等	24,066	18,379
預り金	121,814	131,619
賞与引当金	3,137	754
その他	82,372	84,707
流動負債合計	880,808	864,612
固定負債		
社債	250,000	230,000
ノンリコース社債	48,520	43,972
長期借入金	1,295,045	1,369,698
ノンリコース長期借入金	345,795	386,542
退職給付引当金	5,101	5,392
役員退職慰労引当金	186	201
預り敷金及び保証金	165,002	162,269
長期預り金	261,783	208,818
その他	24,789	21,974
固定負債合計	2,396,223	2,428,869
負債合計	3,277,031	3,293,482
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	132,747	132,747
利益剰余金	313,041	353,879
自己株式	△3,704	△3,750
株主資本合計	564,889	605,682
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△1,932	4,272
繰延ヘッジ損益	△971	△1,462
為替換算調整勘定	△8,141	△8,176
その他の包括利益累計額合計	△11,045	△5,366
少数株主持分	28,822	20,528
純資産合計	582,666	620,844
負債純資産合計	3,859,698	3,914,326

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書
四半期連結損益計算書
第3四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年12月31日)
営業収益	497,542	508,764
営業原価	352,327	358,403
売上総利益	145,215	150,360
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	16,486	17,318
賞与引当金繰入額	9	13
退職給付費用	227	329
広告宣伝費	7,345	8,284
貸倒引当金繰入額	10	0
役員退職慰労引当金繰入額	19	15
その他	13,012	13,160
販売費及び一般管理費合計	37,111	39,122
営業利益	108,103	111,237
営業外収益		
受取利息及び配当金	3,626	3,937
その他	532	476
営業外収益合計	4,159	4,413
営業外費用		
支払利息	27,193	24,443
その他	5,748	5,849
営業外費用合計	32,941	30,293
経常利益	79,321	85,358
特別利益		
固定資産売却益	428	—
投資有価証券売却益	0	171
その他	8	—
特別利益合計	437	171
特別損失		
固定資産売却損	0	10
固定資産除却損	413	480
投資有価証券評価損	7,874	2,431
投資有価証券売却損	0	86
その他	28	20
特別損失合計	8,316	3,029
税金等調整前四半期純利益	71,441	82,499
法人税等	31,425	30,808
少数株主損益調整前四半期純利益	40,016	51,691
少数株主利益	1,255	1,370
四半期純利益	38,761	50,320

四半期連結包括利益計算書
第3四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年12月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	40,016	51,691
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△2,930	6,204
繰延ヘッジ損益	671	△489
為替換算調整勘定	△1,232	△44
その他の包括利益合計	△3,492	5,670
四半期包括利益	36,524	57,361
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	35,498	56,000
少数株主に係る四半期包括利益	1,025	1,361

(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) セグメント情報等

(セグメント情報)

I 前第3四半期連結累計期間(自平成23年4月1日至平成23年12月31日)

1. 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

(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								
外部顧客への営業収益	198,880	142,363	115,300	34,178	6,819	497,542	-	497,542
セグメント間の 内部営業収益又は振替高	1,821	-	1,966	379	3,527	7,694	△7,694	-
計	200,701	142,363	117,266	34,558	10,347	505,236	△7,694	497,542
セグメント利益	68,995	27,166	10,996	9,295	1,254	117,709	△9,605	108,103

(注) 1 セグメント利益の調整額△9,605百万円は、セグメント間取引消去△461百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△9,144百万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。

3 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、新規連結により不動産賃貸セグメントにおける資産の金額が著しく増加しております。この結果、当該増加額を含めた当第3四半期連結会計期間末の不動産賃貸セグメントの資産残高は、2,779,260百万円(前連結会計年度末 2,170,939百万円)であります。

II 当第3四半期連結累計期間(自平成24年4月1日至平成24年12月31日)

1. 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

(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								
外部顧客への営業収益	206,996	142,531	116,332	35,018	7,884	508,764	-	508,764
セグメント間の 内部営業収益又は振替高	1,799	149	1,547	420	3,781	7,697	△7,697	-
計	208,796	142,680	117,879	35,438	11,665	516,461	△7,697	508,764
セグメント利益	73,383	27,967	9,792	8,776	1,565	121,486	△10,249	111,237

(注) 1 セグメント利益の調整額△10,249百万円は、セグメント間取引消去△118百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△10,130百万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。

- (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。