



# 平成23年3月期 第2四半期決算短信(日本基準)(連結)

平成22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) 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11月12日

配当支払開始予定日

平成22年12月3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 : 有 (機関投資家、アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成23年3月期第2四半期の連結業績(平成22年4月1日～平成22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	%
23年3月期第2四半期	375,723	13.9	70,730	5.1	54,638	5.8	27,752	15.6
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

	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2四半期	58.52	51.57
22年3月期第2四半期	69.32	57.28

### (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2四半期	3,147,349	523,598	16.0	1,064.54
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2四半期 504,818百万円 22年3月期 488,896百万円

## 2. 配当の状況

	年間配当金				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
22年3月期		10.00		10.00	20.00
23年3月期		10.00			
23年3月期(予想)				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、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	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

(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

会計基準等の改正に伴う変更 有  
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)

期末発行済株式数 (自己株式を含む)	23年3月期2Q	476,085,978株	22年3月期	476,085,978株
期末自己株式数	23年3月期2Q	1,872,513株	22年3月期	1,858,842株
期中平均株式数 (四半期累計)	23年3月期2Q	474,221,312株	22年3月期2Q	474,253,157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2四半期連結累計期間の経営成績は下表の通りで、営業収益3,757億円(前年同期比+13.9%)、営業利益707億円(同5.1%)、経常利益546億円(同5.8%)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4億円改善、差引160億円の損失(前年同期比4億円の改善)となりました。

特別損益は、投資有価証券評価損64億円など合計74億円の特別損失を計上、差引72億円の損失(前年同期比56億円の悪化)となりました。その結果、当第2四半期までの純利益は277億円(前年同期比15.6%)となりました。

なお、当第2四半期連結累計期間の業績は、平成22年5月12日の公表予想(営業収益3,450億円、営業利益650億円、経常利益480億円、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54%と、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 (21.4.1~21.9.30)	当第2四半期 (22.4.1~22.9.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
営業収益	329,849	375,723	+45,874	730,000	51%
営業利益	74,561	70,730	3,831	135,000	52%
経常利益	58,012	54,638	3,373	101,000	54%
純利益	32,873	27,752	5,121	53,000	52%

## 主要セグメント別の概況

(百万円)					
営業収益	前第2四半期 (21.4.1~21.9.30)	当第2四半期 (22.4.1~22.9.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
不動産賃貸	150,909	145,013	5,896	290,000	50%
不動産販売	87,695	136,393	+48,697	225,000	61%
完成工事	67,625	69,385	+1,760	165,000	42%
不動産流通	21,217	22,606	+1,388	47,000	48%
連結計	329,849	375,723	+45,874	730,000	51%

(百万円)					
営業利益	前第2四半期 (21.4.1~21.9.30)	当第2四半期 (22.4.1~22.9.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
不動産賃貸	56,718	45,048	11,670	85,000	53%
不動産販売	12,557	19,658	+7,101	30,000	66%
完成工事	5,885	5,705	179	18,000	32%
不動産流通	4,442	5,588	+1,146	13,000	43%
連結計	74,561	70,730	3,831	135,000	52%

## &lt; 不動産賃貸事業 &gt;

当第2四半期連結累計期間は、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、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53%と、計画通り順調に推移していると判断しております。

大型ビルを中心にテナント需要は回復基調で推移しており、当上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、第3四半期以降、空室率は改善に転じる見通しです。また、当第2四半期までに竣工した「住友不動産飯田橋ファーストタワー」、「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2四半期末 (21.9月末)	前期末 (22.3月末)	第1四半期末 (22.6月末)	当第2四半期末 (22.9月末)
既存ビル空室率	7.1%	8.4%	8.8%	9.0%

## &lt; 不動産販売事業 &gt;

当第2四半期連結累計期間は、「シティタワーズ豊洲 ザ・シンボル」、「シティタワー有明」など、マンション、戸建、宅地の合計で2,762戸（前年同期比+1,075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5割超の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66%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2,623戸（前年同期比+13.1%）と、平成17年の「ワールドシティタワーズ」販売時以来、5年ぶりに上半期2,500戸を超える高水準となりました。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（4,500戸）に対する契約率は、87%（期首時点30%、前年同期60%）、完成済販売中マンションは1,120戸（前期末比78戸）となりました。

	前第2四半期 (21.4.1~21.9.30)	当第2四半期 (22.4.1~22.9.30)	前年同期比	前期	通期予想
マンション契約戸数	2,319	2,623	+304	4,918	5,000
計上戸数	1,687	2,762	+1,075	4,222	4,600
マンション・戸建	1,644	2,701	+1,057	4,113	4,500
宅地	43	61	+18	109	100
売上高（百万円）	87,695	136,393	+48,697	219,661	225,000
マンション・戸建	84,101	129,893	+45,792	209,499	215,000
宅地	2,935	5,282	+2,347	9,301	5,000
その他	659	1,217	+557	860	5,000

	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)	852	809	43
" (竣工1年内)	346	311	35

## &lt; 完成工事事業 &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、受注、計上棟数が上半期の過去最高を更新、好調に推移しております。一方、注文住宅事業は、第1四半期の受注減を第2四半期でカバー、受注、計上棟数、売上高のいずれも、ほぼ前年並みを確保しました。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32%となりましたが、計上棟数は下半期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2四半期 (21.4.1～21.9.30)	当第2四半期 (22.4.1～22.9.30)	前年同期比	前期	通期予想
受注棟数	4,842	5,053	+211	9,300	9,500
新築そっくりさん	3,882	4,098	+216	7,521	7,700
注文住宅	960	955	5	1,779	1,800
計上棟数	3,933	4,081	+148	8,887	9,200
新築そっくりさん	3,362	3,495	+133	7,154	7,400
注文住宅	571	586	+15	1,733	1,800
売上高（百万円）	57,643	58,861	+1,218	137,955	142,000
新築そっくりさん	41,095	42,331	+1,236	87,450	91,000
注文住宅	16,548	16,529	18	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2四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、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、上半期としては3期ぶりに増収増益を達成、計画通り順調に推移しております。

	前第2四半期 (21.4.1～21.9.30)	当第2四半期 (22.4.1～22.9.30)	前年同期比	前期	通期予想
仲介件数	14,764	15,650	+886	29,974	31,428
取扱高（百万円）	370,909	411,676	+40,767	769,875	865,938
取扱単価（百万円）	25.1	26.3	+1.1	25.6	27.5

## (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、賃貸設備投資を主因として有形固定資産が前期末比683億円増加した一方で、現金及び預金、営業未収入金などが減少した結果、3兆1,473億円（前期末比 207億円）となりました。

負債合計額は、連結有利子負債が1兆9,625億円と前期末比273億円増加したものの、預り金や営業未払金などが減少した結果、2兆6,237億円（前期末比 369億円）となりました。

純資産合計額は5,235億円（前期末比+161億円）となりました。当第2四半期までの純利益が277億円となり、株主資本が前期末比229億円増加した一方で、評価・換算差額等が同70億円減少しました。

## (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

#### 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) 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

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2四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2四半期連結会計期間末 (平成22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22年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	129,782	149,312
受取手形及び営業未収入金	11,811	17,232
有価証券	2	2,704
販売用不動産エクイティ	62,935	62,885
販売用不動産	239,643	240,517
仕掛販売用不動産	229,057	276,416
未成工事支出金	7,248	3,673
その他のたな卸資産	1,278	1,264
繰延税金資産	13,708	13,743
その他	33,800	35,625
貸倒引当金	△555	△681
流動資産合計	728,711	802,692
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	578,019	523,544
減価償却累計額	△192,163	△182,666
建物及び構築物（純額）	385,856	340,878
土地	1,507,035	1,490,605
リース資産	1,388	1,221
減価償却累計額	△586	△411
リース資産（純額）	802	809
建設仮勘定	66,188	60,050
その他	19,123	17,740
減価償却累計額	△14,281	△13,673
その他（純額）	4,841	4,067
有形固定資産合計	1,964,724	1,896,411
無形固定資産		
借地権	50,785	50,243
その他	1,112	1,119
無形固定資産合計	51,898	51,362
投資その他の資産		
投資有価証券	212,630	222,666
長期貸付金	3,483	3,390
敷金及び保証金	154,830	166,570
繰延税金資産	13,345	8,801
その他	32,673	31,161
貸倒引当金	△14,948	△14,960
投資その他の資産合計	402,015	417,630
固定資産合計	2,418,637	2,365,405
資産合計	3,147,349	3,168,097



（単位：百万円）

	当第2四半期連結会計期間末 (平成22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	15,332	54,170
短期借入金	215,650	230,250
1年内返済予定の長期借入金	239,930	193,621
コマーシャル・ペーパー	55,989	97,975
1年内償還予定の社債	90,000	80,000
未払法人税等	18,070	20,902
賞与引当金	2,973	2,759
預り金	109,226	187,537
その他	73,921	78,009
流動負債合計	821,094	945,225
固定負債		
社債	320,000	340,000
長期借入金	1,040,990	993,320
退職給付引当金	4,931	4,969
役員退職慰労引当金	200	186
預り敷金及び保証金	165,821	171,308
長期預り金	239,097	199,017
その他	31,615	6,670
固定負債合計	1,802,656	1,715,472
負債合計	2,623,751	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	271,845	248,835
自己株式	△3,565	△3,543
株主資本合計	523,833	500,846
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△10,143	△3,393
繰延ヘッジ損益	△2,791	△2,590
為替換算調整勘定	△6,080	△5,965
評価・換算差額等合計	△19,015	△11,949
少数株主持分	18,780	18,503
純資産合計	523,598	507,400
負債純資産合計	3,147,349	3,168,097

(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21年4月1日 至平成21年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)
営業収益	329,849	375,723
営業原価	231,598	278,444
売上総利益	98,250	97,279
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	9,818	10,568
賞与引当金繰入額	619	566
退職給付費用	169	108
広告宣伝費	5,293	6,300
貸倒引当金繰入額	27	0
役員退職慰労引当金繰入額	9	13
その他	7,751	8,990
販売費及び一般管理費合計	23,688	26,549
営業利益	74,561	70,730
営業外収益		
受取利息及び配当金	1,409	1,936
その他	265	271
営業外収益合計	1,674	2,208
営業外費用		
支払利息	15,007	15,065
その他	3,216	3,234
営業外費用合計	18,224	18,299
経常利益	58,012	54,638
特別利益		
固定資産売却益	—	109
投資有価証券売却益	1	0
受取補償金	104	—
その他	3	44
特別利益合計	108	154
特別損失		
固定資産売却損	—	18
固定資産除却損	74	276
投資有価証券評価損	1,615	6,481
投資有価証券売却損	—	0
その他	3	636
特別損失合計	1,693	7,413
税金等調整前四半期純利益	56,428	47,379
法人税等	22,901	18,758
少数株主損益調整前四半期純利益	—	28,621
少数株主利益	652	868
四半期純利益	32,873	27,752

(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。

## 【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、「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、「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、「不動産流通」は不動産売買の仲介および販売代理受託、「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で構成されております。

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2四半期連結累計期間(平成22年4月1日から平成22年9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								
外部顧客への営業収益	144,032	136,393	68,551	22,317	4,428	375,723	-	375,723
セグメント間の 内部営業収益又は振替高	980	-	834	288	1,994	4,097	4,097	-
計	145,013	136,393	69,385	22,606	6,422	379,820	4,097	375,723
セグメント利益	45,048	19,658	5,705	5,588	953	76,954	6,224	70,730

(注) 1 セグメント利益の調整額 6,224百万円は、セグメント間取引消去 307百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 5,916百万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)

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。