



平成23年3月期 第3四半期決算短信(日本基準)(連結)

平成23年2月8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) 広報一部長

(氏名) 茂木 哲也

TEL 03-3346-1042

四半期報告書提出予定日 平成23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

(百万円未満切捨て)

1. 平成23年3月期第3四半期の連結業績(平成22年4月1日～平成22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)

	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3四半期	571,471	10.6	104,551	3.3	80,753	3.3	44,380	6.0
22年3月期第3四半期	516,761	6.3	108,125	2.2	83,516	1.0	47,196	41.4

	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3四半期	93.59	82.37
22年3月期第3四半期	99.52	82.28

(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3四半期	3,103,706	538,478	16.8	1,096.45
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3四半期 519,918百万円 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3Q	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3Q	1,900,867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3Q	474,215,125株	22年3月期3Q	474,249,521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5,714億円(前年同期比+10.6%)、営業利益1,045億円(同3.3%)、経常利益807億円(同3.3%)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ったほか、完成工事業業および不動産流通事業も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8億円改善、差引237億円の損失(前年同期比8億円の改善)となりました。

特別損益は、投資有価証券評価損40億円など合計53億円の特別損失を計上、差引52億円の損失(前年同期比23億円の悪化)となりました。その結果、当第3四半期までの純利益は443億円(前年同期比6.0%)となりました。

通期業績予想に対する当第3四半期連結累計期間の経常利益進捗率は80%と、業績は極めて順調に推移しており、期初に掲げた経常利益目標1,010億円の達成可能性は一段と高まったものと判断しております。

(百万円)					
	前第3四半期 (21.4.1~21.12.31)	当第3四半期 (22.4.1~22.12.31)	前年同期比	通期予想	進捗率
営業収益	516,761	571,471	+54,710	730,000	78%
営業利益	108,125	104,551	3,574	135,000	77%
経常利益	83,516	80,753	2,762	101,000	80%
純利益	47,196	44,380	2,816	53,000	84%

主要セグメント別の概況

(百万円)					
営業収益	前第3四半期 (21.4.1~21.12.31)	当第3四半期 (22.4.1~22.12.31)	前年同期比	通期予想	進捗率
不動産賃貸	221,119	212,993	8,125	290,000	73%
不動産販売	148,539	203,795	+55,255	225,000	91%
完成工事	112,365	118,771	+6,405	165,000	72%
不動産流通	31,547	33,335	+1,788	47,000	71%
連結計	516,761	571,471	+54,710	730,000	78%

(百万円)					
営業利益	前第3四半期 (21.4.1~21.12.31)	当第3四半期 (22.4.1~22.12.31)	前年同期比	通期予想	進捗率
不動産賃貸	77,700	61,929	15,771	85,000	73%
不動産販売	19,692	29,834	+10,142	30,000	99%
完成工事	11,770	12,596	+825	18,000	70%
不動産流通	6,431	7,991	+1,560	13,000	61%
連結計	108,125	104,551	3,574	135,000	77%

< 不動産賃貸事業 >

当第3四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、既存ビルの空室率上昇や賃料減額改定などの影響により、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73%で、概ね期初計画通りに進捗しております。

当期初から大型ビルを中心にテナント需要は回復基調となっており、既存ビルの空室率は2年半ぶりに改善に転じました。また、当第3四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、新築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 (21.12月末)	前期末 (22.3月末)	第2四半期末 (22.9月末)	当第3四半期末 (22.12月末)
既存ビル空室率	7.9%	8.4%	9.0%	8.7%

< 不動産販売事業 >

当第3四半期連結累計期間は、「シティー Towers 豊洲 ザ・シンボル」、「サザンスカイタワーレジデンス」など、マンション、戸建、宅地の合計で4,099戸（前年同期比+1,341戸）を販売計上いたしました。計上戸数が前年同期に比べ約5割増と大幅に増加したため、売上高は第3四半期までの過去最高を更新、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99%と、計画をやや上回るペースで順調に推移しております。

マンションの契約戸数は3,739戸（前年同期比+2.0%）と、年間5,000戸のペースで好調に推移しております。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98%（期首時点30%、前年同期81%）、完成済販売中マンションは1,051戸（前期末比147戸）となりました。

	前第3四半期 (21.4.1～21.12.31)	当第3四半期 (22.4.1～22.12.31)	前年同期比	前期	通期予想
マンション契約戸数	3,664	3,739	+75	4,918	5,000
計上戸数	2,758	4,099	+1,341	4,222	4,600
マンション・戸建	2,697	4,021	+1,324	4,113	4,500
宅地	61	78	+17	109	100
売上高（百万円）	148,539	203,795	+55,255	219,661	225,000
マンション・戸建	141,663	195,759	+54,096	209,499	215,000
宅地	5,938	6,354	+415	9,301	5,000
その他	937	1,681	+743	860	5,000

	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)	852	821	31
" (竣工1年内)	346	230	116

< 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、計上棟数、売上高の全てで第3四半期までの過去最高を更新、引き続き好調に推移しております。一方、注文住宅事業も、受注、計上棟数ともに前年同期比で増加しており、計画通りの進捗と判断しております。その結果、当事業部門の業績は、前年同期比増収増益を達成、通期業績予想に対する営業利益進捗率は70%となりました。

	前第3四半期 (21.4.1～21.12.31)	当第3四半期 (22.4.1～22.12.31)	前年同期比	前期	通期予想
受注棟数	6,988	7,210	+222	9,300	9,500
新築そっくりさん	5,677	5,880	+203	7,521	7,700
注文住宅	1,311	1,330	+19	1,779	1,800
計上棟数	6,521	6,857	+336	8,887	9,200
新築そっくりさん	5,434	5,720	+286	7,154	7,400
注文住宅	1,087	1,137	+50	1,733	1,800
売上高（百万円）	98,225	101,786	+3,560	137,955	142,000
新築そっくりさん	66,092	70,298	+4,205	87,450	91,000
注文住宅	32,132	31,488	644	50,504	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3四半期連結累計期間は、主力の仲介事業において、仲介件数が23,152件（前年同期比+4.9%）と第3四半期までの過去最高を更新したほか、取扱単価の上昇や手数料率の改善などが寄与した結果、前年同期比増収増益となりました。

	前第3四半期 (21.4.1～21.12.31)	当第3四半期 (22.4.1～22.12.31)	前年同期比	前期	通期予想
仲介件数	22,078	23,152	+1,074	29,974	31,428
取扱高（百万円）	557,461	613,578	+56,116	769,875	865,938
取扱単価（百万円）	25.2	26.5	+1.2	25.6	27.5

(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、賃貸設備投資を主因として有形固定資産が前期末比913億円増加した一方で、現金及び預金、営業未収入金などが減少した結果、3兆1,037億円（前期末比 643億円）となりました。

負債合計額は、連結有利子負債が1兆9,405億円と前期末比53億円増加したものの、預り金や営業未払金などが減少した結果、2兆5,652億円（前期末比 954億円）となりました。

純資産合計額は5,384億円（前期末比+310億円）となりました。当第3四半期までの純利益が443億円となり、株主資本が前期末比348億円増加した一方で、評価・換算差額等が同37億円減少しました。

(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3四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3四半期連結会計期間末 (平成22年12月31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)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	88,177	149,312
受取手形及び営業未収入金	12,270	17,232
有価証券	—	2,704
販売用不動産エクイティ	62,935	62,885
販売用不動産	215,811	240,517
仕掛販売用不動産	226,928	276,416
未成工事支出金	7,167	3,673
その他のたな卸資産	1,500	1,264
繰延税金資産	12,760	13,743
その他	33,113	35,625
貸倒引当金	△548	△681
流動資産合計	660,116	802,692
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	583,526	523,544
減価償却累計額	△197,366	△182,666
建物及び構築物（純額）	386,160	340,878
土地	1,529,705	1,490,605
リース資産	1,609	1,221
減価償却累計額	△678	△411
リース資産（純額）	930	809
建設仮勘定	66,459	60,050
その他	18,785	17,740
減価償却累計額	△14,262	△13,673
その他（純額）	4,523	4,067
有形固定資産合計	1,987,777	1,896,411
無形固定資産		
借地権	50,785	50,243
その他	1,049	1,119
無形固定資産合計	51,834	51,362
投資その他の資産		
投資有価証券	218,326	222,666
長期貸付金	3,513	3,390
敷金及び保証金	154,173	166,570
繰延税金資産	10,639	8,801
その他	32,267	31,161
貸倒引当金	△14,942	△14,960
投資その他の資産合計	403,977	417,630
固定資産合計	2,443,590	2,365,405
資産合計	3,103,706	3,168,097

（単位：百万円）

	当第3四半期連結会計期間末 （平成22年12月31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）
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	17,101	54,170
短期借入金	190,650	230,250
1年内返済予定の長期借入金	307,734	193,621
コマーシャル・ペーパー	26,996	97,975
1年内償還予定の社債	70,000	80,000
未払法人税等	13,187	20,902
賞与引当金	730	2,759
預り金	75,889	187,537
その他	68,052	78,009
流動負債合計	770,342	945,225
固定負債		
社債	330,000	340,000
長期借入金	1,015,127	993,320
退職給付引当金	4,907	4,969
役員退職慰労引当金	207	186
預り敷金及び保証金	167,816	171,308
長期預り金	245,747	199,017
その他	31,079	6,670
固定負債合計	1,794,886	1,715,472
負債合計	2,565,228	2,660,697
純資産の部		
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	283,731	248,835
自己株式	△3,618	△3,543
株主資本合計	535,666	500,846
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△6,472	△3,393
繰延ヘッジ損益	△2,169	△2,590
為替換算調整勘定	△7,106	△5,965
評価・換算差額等合計	△15,747	△11,949
少数株主持分	18,559	18,503
純資産合計	538,478	507,400
負債純資産合計	3,103,706	3,168,097

(2) 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21年4月1日 至平成21年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年12月31日)
営業収益	516,761	571,471
営業原価	371,784	427,349
売上総利益	144,976	144,122
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	16,204	16,945
賞与引当金繰入額	9	11
退職給付費用	285	140
広告宣伝費	8,426	9,215
貸倒引当金繰入額	7	—
役員退職慰労引当金繰入額	15	20
その他	11,901	13,236
販売費及び一般管理費合計	36,851	39,570
営業利益	108,125	104,551
営業外収益		
受取利息及び配当金	2,422	3,388
その他	490	402
営業外収益合計	2,913	3,791
営業外費用		
支払利息	22,470	22,604
その他	5,052	4,985
営業外費用合計	27,523	27,589
経常利益	83,516	80,753
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	1
賃借料精算益	631	—
その他	3	49
特別利益合計	740	161
特別損失		
固定資産売却損	—	18
固定資産除却損	83	709
投資有価証券評価損	3,489	4,000
投資有価証券売却損	—	0
その他	67	659
特別損失合計	3,641	5,387
税金等調整前四半期純利益	80,615	75,526
法人税等	32,503	29,921
少数株主損益調整前四半期純利益	—	45,605
少数株主利益	914	1,224
四半期純利益	47,196	44,380

(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3四半期連結累計期間(平成21年4月1日から平成21年12月31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	219,491	148,539	110,822	31,394	6,513	516,761	-	516,761
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	1,627	-	1,543	153	3,048	6,371	(6,371)	-
計	221,119	148,539	112,365	31,547	9,562	523,133	(6,371)	516,761
営業利益	77,700	19,692	11,770	6,431	1,237	116,832	(8,707)	108,125

(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3四半期連結累計期間(平成21年4月1日から平成21年12月31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3四半期連結累計期間(平成21年4月1日から平成21年12月31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3四半期連結累計期間(平成22年4月1日から平成22年12月31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	211,242	203,748	117,193	32,912	6,375	571,471	-	571,471
セグメント間の 内部営業収益又は振替高	1,750	47	1,578	423	3,258	7,057	7,057	-
計	212,993	203,795	118,771	33,335	9,634	578,529	7,057	571,471
セグメント利益	61,929	29,834	12,596	7,991	1,283	113,635	9,083	104,551

(注) 1 セグメント利益の調整額 9,083百万円は、セグメント間取引消去 425百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 8,658百万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。