



平成24年3月期 第2四半期決算短信(日本基準)(連結)

平成23年11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/>

上場取引所 東大

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11月14日 配当支払開始予定日

平成23年12月2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24年3月期第2四半期の連結業績(平成23年4月1日～平成23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)

	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	%
24年3月期第2四半期	307,604	18.1	64,532	8.8	44,563	18.4	23,310	16.0
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

(注) 包括利益 24年3月期第2四半期 24,096百万円 (12.2%) 23年3月期第2四半期 21,472百万円 (%)

	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
24年3月期第2四半期	49.16	43.83
23年3月期第2四半期	58.52	51.57

(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	%
24年3月期第2四半期	3,666,111	543,183	14.3
23年3月期	3,234,202	545,328	16.3

(参考) 自己資本 24年3月期第2四半期 523,756百万円 23年3月期 526,227百万円

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
23年3月期		10.00		10.00	20.00
24年3月期		10.00			
24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24年3月期の連結業績予想(平成23年4月1日～平成24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	710,000	4.7	140,000	1.1	100,000	5.9	52,000	2.1	109.66

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

4. その他

(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) : 有

新規 2社 (社名) 汐留浜離宮特定目的会社
エスエフ目黒開発特定目的会社、除外 社 (社名)

(注)詳細は、添付資料P. 5「2. サマリー情報(その他)」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」をご覧ください。

(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(その他)」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

会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無

以外の会計方針の変更 : 有

会計上の見積りの変更 : 無

修正再表示 : 無

(注)詳細は、添付資料P. 5「2. サマリー情報(その他)」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)

期末発行済株式数(自己株式を含む)

期末自己株式数

期中平均株式数(四半期累計)

24年3月期2Q	476,085,978 株	23年3月期	476,085,978 株
24年3月期2Q	1,925,282 株	23年3月期	1,913,589 株
24年3月期2Q	474,167,053 株	23年3月期2Q	474,221,312 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（その他）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3,076億円(前年同期比△18.1%)、営業利益645億円(同△8.8%)、経常利益445億円(同△18.4%)、純利益233億円(同△16.0%)となりました。

前年同期比では減収減益となりましたが、当期は、分譲マンションの引渡し第3四半期以降に偏る見通しで、前年同期に比べ計上戸数が減少した不動産販売事業が減収減益となったことが主な要因です。通期業績予想に対する当第2四半期までの経常利益進捗率は45%と、概ね計画通り順調に推移していると判断しております。

なお、当期首より会計基準の変更を早期適用し、当社が出資する特別目的会社24社(以下、SPC)を新たに連結対象に加えしました。これにより、SPCからの配当収益が取引消去で減少、不動産賃貸事業で前年同期比△101億円の減収要因となりました。一方、減価償却費や支払利息などSPCに発生している費用が増加しましたが、SPCへの支払賃借料が取引消去で減少した結果、営業利益は差引同+13億円の増収要因、経常利益は同△35億円の減収要因となりました。

	前第2四半期 (22.4.1~22.9.30)	当第2四半期 (23.4.1~23.9.30)	前年同期比	(百万円)	
				通期予想	進捗率
営業収益	375,723	307,604	△68,118	710,000	43%
営業利益	70,730	64,532	△6,197	140,000	46%
経常利益	54,638	44,563	△10,074	100,000	45%
純利益	27,752	23,310	△4,441	52,000	45%

主要セグメント別の概況

営業収益		前第2四半期 (22.4.1~22.9.30)	当第2四半期 (23.4.1~23.9.30)	前年同期比	(百万円)	
					通期予想	進捗率
営業収益	不動産賃貸	145,013	132,862	△12,150	275,000	48%
	不動産販売	136,393	81,712	△54,680	220,000	37%
	完成工事	69,385	68,043	△1,341	165,000	41%
	不動産流通	22,606	22,897	+291	48,000	48%
連結計		375,723	307,604	△68,118	710,000	43%

営業利益		前第2四半期 (22.4.1~22.9.30)	当第2四半期 (23.4.1~23.9.30)	前年同期比	(百万円)	
					通期予想	進捗率
営業利益	不動産賃貸	45,048	46,762	+1,714	89,000	53%
	不動産販売	19,658	12,290	△7,368	33,000	37%
	完成工事	5,705	4,964	△740	17,000	29%
	不動産流通	5,588	6,156	+567	13,000	47%
連結計		70,730	64,532	△6,197	140,000	46%

<不動産賃貸事業>

当第2四半期連結累計期間は、既存ビルの空室率改善と、前期に竣工した「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」などの通期稼働が業績に寄与しました。前述したSPC新規連結の影響を除くと、実質19億円の減収、4億円の営業増益となり、業績には底入れ感が出ております。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おります。

耐震性や自家発電設備など災害時のバックアップ機能の優れたビルへの需要は旺盛で、大型ビルを中心に引き合いが強まりました。当社では、当第2四半期までに竣工した「住友不動産千代田富士見ビル」が満室稼働となったほか、「住友不動産新宿グランドタワー（西新宿8丁目計画）」、「住友不動産田町ファーストビル」など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 (22.9月末)	前期末 (23.3月末)	第1四半期末 (23.6月末)	当第2四半期末 (23.9月末)
既存ビル空室率	9.0%	8.2%	8.2%	8.1%

<不動産販売事業>

当第2四半期連結累計期間は、マンション、戸建、宅地の合計で1,750戸（前年同期比△1,012戸）を販売計上しました。前述の通り、当期は第3四半期以降に売上計上が偏るため、前年同期比では減収減益となりましたが、通期業績予想に対し計画通りの進捗と判断しております。

マンションの契約戸数は1,862戸と前年同期に比べ減少しましたが、前年に大型物件の新規発売があったことによる反動減と、震災直後の営業活動自粛が主な要因です。モデルルームへの来場数は震災前の水準に戻り、契約戸数も増加基調となっております。

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）に対する契約率は約65%（期首時点30%、前年同期87%）、完成済販売中マンションは755戸（前期末比△123戸）となりました。

	前第2四半期 (22.4.1~22.9.30)	当第2四半期 (23.4.1~23.9.30)	前年同期比	前期	通期予想
マンション契約戸数	2,623	1,862	△761	4,741	4,500
計上戸数	2,762	1,750	△1,012	4,841	4,600
マンション・戸建	2,701	1,720	△981	4,741	4,500
宅地	61	30	△31	100	100
売上高（百万円）	136,393	81,712	△54,680	239,709	220,000
マンション・戸建	129,893	78,335	△51,558	228,045	210,000
宅地	5,282	2,161	△3,120	9,353	} 10,000
その他	1,217	1,215	△1	2,310	

	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)	728	700	△28
" (竣工1年内)	150	55	△95

<完成工事業>

当第2四半期連結累計期間の新築そっくりさん事業は、震災直後の混乱で一時的に施工が停滞した影響により、計上棟数および売上高が前年同期比減少しました。受注棟数も前年同期比減少しましたが、震災直後の営業活動自粛が主な要因です。注文住宅事業は、受注棟数が前年同期比6.3%増と堅調だったほか、計上棟数、売上高もほぼ前年同期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29%となりましたが、例年通り、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 (22.4.1~22.9.30)	当第2四半期 (23.4.1~23.9.30)	前年同期比	前期	通期予想
受注棟数	5,053	4,802	△251	9,303	9,500
新築そっくりさん	4,098	3,787	△311	7,463	7,700
注文住宅	955	1,015	+60	1,840	1,800
計上棟数	4,081	3,853	△228	9,035	9,200
新築そっくりさん	3,495	3,279	△216	7,258	7,400
注文住宅	586	574	△12	1,777	1,800
売上高(百万円)	58,861	57,868	△992	139,339	141,000
新築そっくりさん	42,331	41,186	△1,145	89,826	92,000
注文住宅	16,529	16,682	+152	49,512	49,000

<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が前年同期並みの水準で堅調に推移したほか、法人取引で大型案件の成約が寄与しました。その結果、仲介件数は前年同期比微減の15,529件(前年同期比△0.8%)となりましたが、取扱高、取扱単価がともに増加し、増収増益となりました。

	前第2四半期 (22.4.1~22.9.30)	当第2四半期 (23.4.1~23.9.30)	前年同期比	前期	通期予想
仲介件数	15,650	15,529	△121	31,293	31,223
取扱高(百万円)	411,676	431,523	+19,847	834,559	897,852
取扱単価(百万円)	26.3	27.7	+1.4	26.6	28.7

(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、3兆6,661億円(前期末比+4,319億円)となりました。SPCの新規連結により投資有価証券などが消去され減少した一方、有形固定資産が2兆5,331億円(同+5,544億円)に増加しました。

負債合計額は、3兆1,229億円(同+4,340億円)となりました。営業未払金や長期預り金などが減少しましたが、SPCの新規連結により連結有利子負債が2兆4,644億円(同+4,428億円)となりました。

純資産合計額は、純利益が233億円となった一方、SPCの新規連結を主因として期首利益剰余金が減少した結果、5,431億円(同△21億円)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23年5月12日公表の業績予想に変更はありません。

2. サマリー情報（その他）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

第1四半期連結会計期間において、連結範囲の変更に伴い汐留浜離宮特定目的会社とエスエフ目黒開発特定目的会社を連結の範囲に含めております。

(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。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

連結財務諸表に関する会計基準等の早期適用

「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23年3月25日)、「一定の特別目的会社に係る開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第15号 平成23年3月25日)、「連結財務諸表における子会社及び関連会社の範囲の決定に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第22号 平成23年3月25日)および「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第20号 平成23年3月25日)が平成23年4月1日以後開始する連結会計年度の期首から適用できることになったことに伴い、第1四半期連結会計期間においてこれらの会計基準等を適用し、汐留浜離宮特定目的会社等の特定目的会社23社および1匿名組合を新たに連結子会社としました。

新たに連結子会社となる汐留浜離宮特定目的会社等への会計基準等の適用については、「連結財務諸表に関する会計基準」第44-4項(3)に定める経過的な扱いに従っており、適用初年度の期首において汐留浜離宮特定目的会社等に関する資産及び負債を、連結財務諸表上過年度から当社と同一の会計方針を適用していたものとした場合に算定される適正な帳簿価額により評価しております。

この結果、当第2四半期連結累計期間の期首の利益剰余金が19,385百万円減少しております。

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)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成23年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	119,748	118,730
受取手形及び営業未収入金	14,283	11,415
販売用不動産	206,339	193,792
仕掛販売用不動産	345,164	352,498
未成工事支出金	5,569	8,115
その他のたな卸資産	1,017	1,595
繰延税金資産	12,822	12,508
その他	101,957	37,920
貸倒引当金	△947	△723
流動資産合計	805,957	735,853
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	587,659	829,910
減価償却累計額	△201,950	△274,655
建物及び構築物(純額)	385,708	555,254
土地	1,523,346	1,903,980
リース資産	1,803	2,074
減価償却累計額	△778	△989
リース資産(純額)	1,025	1,085
建設仮勘定	64,250	67,170
その他	19,052	23,884
減価償却累計額	△14,720	△18,265
その他(純額)	4,331	5,619
有形固定資産合計	1,978,663	2,533,111
無形固定資産		
借地権	50,785	50,790
その他	1,029	1,066
無形固定資産合計	51,815	51,857
投資その他の資産		
投資有価証券	217,730	157,091
長期貸付金	3,438	493
敷金及び保証金	145,706	139,482
繰延税金資産	11,604	24,968
その他	34,757	38,819
貸倒引当金	△15,471	△15,565
投資その他の資産合計	397,766	345,290
固定資産合計	2,428,245	2,930,258
資産合計	3,234,202	3,666,111

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成23年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	31,756	25,792
短期借入金	185,750	154,750
1年内返済予定の長期借入金	284,792	261,426
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	—	55,480
コマーシャル・ペーパー	29,988	5,997
1年内償還予定の社債	90,000	120,000
ノンリコース1年内償還予定社債	—	40,696
未払法人税等	17,109	16,400
預り金	169,719	186,457
賞与引当金	3,184	3,138
災害損失引当金	1,930	1,094
その他	76,110	80,023
流動負債合計	890,340	951,257
固定負債		
社債	310,000	250,000
ノンリコース社債	—	45,744
長期借入金	1,121,068	1,199,464
ノンリコース長期借入金	—	330,885
退職給付引当金	4,882	4,990
役員退職慰労引当金	213	175
預り敷金及び保証金	164,317	163,614
長期預り金	167,985	149,148
その他	30,065	27,647
固定負債合計	1,798,533	2,171,671
負債合計	2,688,873	3,122,928
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	290,259	287,857
自己株式	△3,644	△3,664
株主資本合計	542,168	539,746
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△6,700	△7,006
繰延ヘッジ損益	△1,924	△1,302
為替換算調整勘定	△7,315	△7,680
その他の包括利益累計額合計	△15,940	△15,989
少数株主持分	19,101	19,426
純資産合計	545,328	543,183
負債純資産合計	3,234,202	3,666,111

(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22年4月1日 至平成22年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年9月30日)
営業収益	375,723	307,604
営業原価	278,444	219,081
売上総利益	97,279	88,523
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	10,568	10,234
賞与引当金繰入額	566	534
退職給付費用	108	168
広告宣伝費	6,300	4,524
貸倒引当金繰入額	0	0
役員退職慰労引当金繰入額	13	13
その他	8,990	8,514
販売費及び一般管理費合計	26,549	23,990
営業利益	70,730	64,532
営業外収益		
受取利息及び配当金	1,936	2,023
その他	271	283
営業外収益合計	2,208	2,307
営業外費用		
支払利息	15,065	18,381
その他	3,234	3,894
営業外費用合計	18,299	22,276
経常利益	54,638	44,563
特別利益		
固定資産売却益	109	417
投資有価証券売却益	0	—
その他	44	4
特別利益合計	154	422
特別損失		
固定資産売却損	18	0
固定資産除却損	276	322
投資有価証券評価損	6,481	4,314
投資有価証券売却損	0	0
その他	636	11
特別損失合計	7,413	4,648
税金等調整前四半期純利益	47,379	40,338
法人税等	18,758	16,125
少数株主損益調整前四半期純利益	28,621	24,212
少数株主利益	868	901
四半期純利益	27,752	23,310

四半期連結包括利益計算書
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22年4月1日 至平成22年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	28,621	24,212
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△6,751	△304
繰延ヘッジ損益	△338	684
為替換算調整勘定	△58	△495
その他の包括利益合計	△7,148	△115
四半期包括利益	21,472	24,096
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	20,686	23,261
少数株主に係る四半期包括利益	785	834

(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)

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	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。

II 当第2四半期連結累計期間(平成23年4月1日から平成23年9月30日まで)

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	131,856	81,712	66,712	22,704	4,618	307,604	-	307,604
セグメント間の 内部営業収益又は振替高	1,005	-	1,331	193	2,137	4,667	△4,667	-
計	132,862	81,712	68,043	22,897	6,755	312,272	△4,667	307,604
セグメント利益	46,762	12,290	4,964	6,156	922	71,095	△6,563	64,532

(注) 1 セグメント利益の調整額△6,563百万円は、セグメント間取引消去△348百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△6,215百万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2四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、2,695,305百万円(前連結会計年度末 2,170,939百万円)であります。

(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

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、新規連結により利益剰余金が20,971百万円減少しております。