

平成21年3月期 第3四半期決算短信

平成21年2月5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 (氏名) 小野寺 研一
 問合せ先責任者 (役職名) 広報部長 (氏名) 若山 公一
 四半期報告書提出予定日 平成21年2月13日

上場取引所 東大

TEL 03-3346-1042

(百万円未満切捨て)

1. 平成21年3月期第3四半期の連結業績(平成20年4月1日～平成20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	%
21年3月期第3四半期	486,192		105,830		82,724		33,374	
20年3月期第3四半期	504,953	7.4	118,693	22.0	98,448	22.7	52,510	21.3

	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
21年3月期第3四半期	70.34	62.42
20年3月期第3四半期	110.62	

(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	百万円	百万円	%	円 銭	円 銭	
21年3月期第3四半期	2,959,936	450,377	450,377	450,377	14.6	912.05	912.05	
20年3月期	2,894,003	447,335	447,335	447,335	14.8	900.57	900.57	

(参考) 自己資本 21年3月期第3四半期 432,559百万円 20年3月期 427,423百万円

2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間
20年3月期	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
21年3月期		8.00	10.00	10.00	18.00
21年3月期(予想)				10.00	20.00

(注) 配当予想の当四半期における修正の有無 無

3. 平成21年3月期の連結業績予想(平成20年4月1日～平成21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	695,000	0.4	148,000	4.3	113,000	9.7	52,000	17.6	109.56

(注) 連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 有

4. その他

(1) 期中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 社(社名) 除外 社(社名)(2) 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 有
(注) 詳細は、6ページ[定性的情報・財務諸表等] 4.その他 をご覧下さい。(3) 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(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もの)
会計基準等の改正に伴う変更 有
以外の変更 有

(注) 詳細は、6ページ[定性的情報・財務諸表等] 4.その他 をご覧下さい。

(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)	21年3月期第3四半期	476,085,978株	20年3月期	476,085,978株
期末自己株式数	21年3月期第3四半期	1,814,715株	20年3月期	1,470,588株
期中平均株式数(四半期連結累計期間)	21年3月期第3四半期	474,465,900株	20年3月期第3四半期	474,687,392株

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5ページ[定性的情報・財務諸表等]「3. 連結業績予想に関する定性的情報」をご覧ください。

当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

(参考) 平成 21 年 3 月期の個別業績予想 (平成 20 年 4 月 1 日 ~ 平成 21 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	585,000	2.1	134,000	0.3	104,000	3.2	49,000	15.8	103.24

平成 20 年 11 月 6 日公表の業績予想を修正いたしました。

【定性的情報・財務諸表等】

1. 連結経営成績に関する定性的情報

(前年同期の金額、対前年同期増減および増減率は参考として記載しております。)

当第3四半期連結累計期間の経営成績は、営業収益4,861億円(前年同期比3.7%)、営業利益1,058億円(同10.8%)、経常利益827億円(同16.0%)となりました。

特別損益は、過年度損益修正益など計10億円を特別利益に計上する一方、第1四半期に計上したたな卸資産評価損137億円や当第3四半期に増加した投資有価証券評価損99億円など計250億円を特別損失に計上、差引240億円の損失となりました。その結果、当第3四半期(累計)の純利益は333億円(前年同期比36.4%)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73%と、予想業績達成に向け順調に進捗していると考えております。

当第3四半期は、不動産流通事業の停滞が続いたものの、不動産賃貸事業と完成工事業が引き続き好調に推移、不動産販売事業も「シティタワー品川」の販売計上などによって前年同期を上回る業績となったため、当第3四半期連結会計期間では、営業収益1,728億円(前年同期比+15.2%)、営業利益348億円(同+15.0%)、経常利益268億円(同+15.1%)と前年同期比増収増益となっております。

	前第3四半期 (19.4.1~19.12.31)	当第3四半期 (20.4.1~20.12.31)	前年同期比	(百万円)	
				通期予想	進捗率
営業収益	504,953	486,192	18,761	695,000	70%
営業利益	118,693	105,830	12,862	148,000	72%
経常利益	98,448	82,724	15,723	113,000	73%
純利益	52,510	33,374	19,135	52,000	64%

主要セグメント別の概況

				(百万円)	
営業収益	前第3四半期 (19.4.1~19.12.31)	当第3四半期 (20.4.1~20.12.31)	前年同期比	通期予想	進捗率
不動産賃貸	208,158	225,123	+16,965	298,000	76%
不動産販売	140,120	111,159	28,960	185,000	60%
完成工事	110,555	116,717	+6,162	162,000	72%
不動産流通	42,297	31,319	10,978	47,000	67%
連結計	504,953	486,192	18,761	695,000	70%

				(百万円)	
営業利益	前第3四半期 (19.4.1~19.12.31)	当第3四半期 (20.4.1~20.12.31)	前年同期比	通期予想	進捗率
不動産賃貸	70,276	81,143	+10,866	105,500	77%
不動産販売	35,923	18,681	17,241	31,000	60%
完成工事	5,700	8,984	+3,283	11,000	82%
不動産流通	14,772	5,503	9,269	11,500	48%
連結計	118,693	105,830	12,862	148,000	72%

< 不動産賃貸事業 >

当第3四半期連結累計期間は、既存ビルの賃料上昇に加え、「住友不動産原宿ビル」、「住友不動産四谷ビル」などの通期稼働が寄与した結果、大幅な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77%と引き続き好調に推移しております。

既存ビルの当第3四半期末空室率は4.4%（第2四半期末4.2%、前第3四半期末4.2%）と安定的に推移しており、「住友不動産飯田橋駅前ビル」、「御茶ノ水ファーストビル」など、当期竣工ビルのテナント募集も予想を上回るペースで進捗しました。

	前第3半期末 (19.12月末)	前期末 (20.3月末)	第2四半期末 (20.9月末)	当第3四半期末 (20.12月末)
既存ビル空室率	4.2%	3.8%	4.2%	4.4%

< 不動産販売事業 >

当第3四半期連結累計期間は、マンション、戸建、宅地の合計で2,541戸（前年同期比259戸）を販売計上いたしました。当期の売上計上が第4四半期に偏るため、通期予想に対する営業利益進捗率は60%ではありますが、ほぼ計画通りに推移しております。

マンション販売契約戸数は前年同期比585戸増の2,512戸、完成済販売中マンション（竣工1年超）は346戸（第2四半期末270戸、前期末274戸）となりました。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（3,800戸）に対する契約率は、91%（期首時点30%、前年同期90%）となりました。

	前第3四半期 (19.4.1～19.12.31)	当第3四半期 (20.4.1～20.12.31)	前年同期比	前期	通期予想
マンション契約戸数	1,927	2,512	+585	2,631	4,000
計上戸数	2,800	2,541	259	3,743	3,900
マンション・戸建	2,735	2,494	241	3,654	3,800
宅地	65	47	18	89	100

	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)	274	346	+72
" (竣工1年内)	852	888	+36

< 完成工事業 >

新築そっくりさん事業は、受注棟数は前年同期比微減となりましたが、1棟当たり単価が上昇したため、受注金額は前年同期比微増を確保しました。計上棟数は2事業ともに前年同期を上回り、順調に業績を伸ばしました。その結果、通期予想に対する営業利益進捗率は82%と、計画を上回るペースで好調に推移しております。

	前第3四半期 (19.4.1～19.12.31)	当第3四半期 (20.4.1～20.12.31)	前年同期比	前期	通期予想
受注棟数	6,759	6,717	42	9,004	9,500
新築そっくりさん 注文住宅	5,491 1,268	5,447 1,270	44 +2	7,324 1,680	7,800 1,700
計上棟数	6,300	6,675	+375	8,586	9,150
新築そっくりさん 注文住宅	5,216 1,084	5,563 1,112	+347 +28	6,956 1,630	7,500 1,650
売上高(百万円)	92,850	99,953	+7,102	129,379	137,000
新築そっくりさん 注文住宅	62,294 30,555	68,408 31,544	+6,114 +988	83,797 45,582	90,000 47,000

< 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、仲介件数が前年同期比減少したのに加え、取扱高・取扱単価ともに前年同期を下回った結果、減収減益となりました。

	前第3四半期 (19.4.1～19.12.31)	当第3四半期 (20.4.1～20.12.31)	前年同期比	前期	通期予想
仲介件数	21,804	20,703	1,101	29,753	28,653
取扱高(百万円)	819,566	612,322	207,243	1,107,850	863,568
取扱単価(百万円)	37.5	29.5	8.0	37.2	30.1
営業収益(百万円)	42,297	31,319	10,978	58,541	47,000

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2兆9,599億円で、前期末比659億円増加いたしました。賃貸設備投資による有形固定資産の増加が主たる要因です。

負債合計額は2兆5,095億円で、前期末比628億円増加いたしました。預り金や営業未払金などが減少したものの、連結有利子負債が1兆8,428億円と前期末比1,778億円増加したことが主たる要因です。

純資産合計額は4,503億円で、前期末比30億円増加いたしました。

3. 連結業績予想に関する定性的情報

昨今の株価情勢を勘案、投資有価証券評価損を特別損失に見込み、平成20年11月6日に公表いたしました当期の業績予想を以下のとおり修正いたします。

	(百万円)		
	前回公表予想 (20.11.6時点)	今回修正予想 (21.2.5時点)	増減
営業収益	695,000	695,000	-
営業利益	148,000	148,000	-
経常利益	113,000	113,000	-
当期純利益	58,000	52,000	6,000

なお、個別業績予想につきましても、上記の理由により修正いたしました。

4. その他

(1) 期中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)

該当事項はありません。

(2) 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

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) 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

四半期財務諸表に関する会計基準等の適用

「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成19年3月14日 企業会計基準第12号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成19年3月14日 企業会計基準適用指針第14号)を第1四半期連結会計期間から適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

棚卸資産の評価に関する会計基準の適用

「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成18年7月5日 企業会計基準第9号)を第1四半期連結会計期間から適用し、評価基準については、原価法から原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)に変更しております。

この結果、従来の方法によった場合に比べて、売上総利益、営業利益及び経常利益は6百万円、税金等調整前四半期純利益は13,775百万円それぞれ減少しております。

なお、これによるセグメント情報への影響は軽微であります。

リース取引に関する会計基準等の適用

「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成5年6月17日 最終改正平成19年3月30日 企業会計基準第13号)及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成6年1月18日 最終改正平成19年3月30日 企業会計基準適用指針第16号)を第1四半期連結会計期間から早期に適用し、所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理から通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理に変更し、リース資産として計上しております。

また、リース資産の減価償却の方法は、リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとして算定する方法によっております。

但し、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を引き続き採用しております。

この変更による総資産への影響は軽微であり、損益への影響はありません。

なお、セグメント情報に与える影響はありません。

5. 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20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20年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	72,822	116,532
受取手形及び営業未収入金	11,456	14,308
有価証券	2	3
販売用不動産エクイティ	53,065	38,995
販売用不動産	207,019	155,978
仕掛販売用不動産	362,711	348,756
未成工事支出金	7,144	5,497
その他のたな卸資産	2,244	1,634
その他	54,874	102,912
貸倒引当金	348	425
流動資産合計	770,992	784,194
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	476,710	460,983
減価償却累計額	168,535	157,554
建物及び構築物(純額)	308,174	303,428
リース資産	780	-
減価償却累計額	100	-
リース資産(純額)	679	-
土地	1,345,851	1,261,992
建設仮勘定	58,246	53,665
その他	19,026	18,903
減価償却累計額	15,558	15,151
その他(純額)	3,467	3,752
有形固定資産合計	1,716,419	1,622,838
無形固定資産		
借地権	50,207	50,211
その他	1,274	1,413
無形固定資産合計	51,481	51,624
投資その他の資産		
投資有価証券	214,587	233,931
長期貸付金	3,496	305
敷金及び保証金	174,773	180,031
その他	42,619	37,505
貸倒引当金	14,434	16,427
投資その他の資産合計	421,043	435,346
固定資産合計	2,188,944	2,109,809
資産合計	2,959,936	2,894,003

(単位 百万円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成20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20年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	23,708	39,303
短期借入金	323,570	195,670
コマーシャル・ペーパー	119,600	88,500
1年内償還予定の社債	40,000	15,000
1年内返済予定の長期借入金	75,915	99,990
未払法人税等	12,739	24,357
賞与引当金	556	3,335
預り金	159,815	241,659
その他	63,459	67,933
流動負債合計	819,364	775,749
固定負債		
社債	330,000	370,000
長期借入金	953,788	895,882
退職給付引当金	4,849	4,639
役員退職慰労引当金	202	229
預り敷金及び保証金	182,075	172,076
長期預り金	212,662	222,435
その他	6,617	5,656
固定負債合計	1,690,195	1,670,919
負債合計	2,509,559	2,446,668
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	132,756	132,759
利益剰余金	195,627	176,228
自己株式	3,483	2,746
株主資本合計	447,704	429,046
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	8,438	2,870
繰延ヘッジ損益	3,201	2,251
為替換算調整勘定	3,504	2,241
評価・換算差額等合計	15,145	1,622
少数株主持分	17,817	19,911
純資産合計	450,377	447,335
負債純資産合計	2,959,936	2,894,003

(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)

	当第3四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年12月31日)
営業収益	486,192
営業原価	343,353
売上総利益	142,838
販売費及び一般管理費	
従業員給料及び手当	16,309
賞与引当金繰入額	12
退職給付費用	226
広告宣伝費	8,264
貸倒引当金繰入額	119
役員退職慰労引当金繰入額	22
その他	12,053
販売費及び一般管理費合計	37,007
営業利益	105,830
営業外収益	
受取利息及び配当金	3,512
その他	460
営業外収益合計	3,972
営業外費用	
支払利息	22,173
その他	4,905
営業外費用合計	27,078
経常利益	82,724
特別利益	
固定資産売却益	9
投資有価証券売却益	27
過年度損益修正益	987
その他	5
特別利益合計	1,030
特別損失	
たな卸資産評価損	13,769
固定資産除却損	947
投資有価証券評価損	9,994
その他	350
特別損失合計	25,062
税金等調整前四半期純利益	58,693
法人税等	24,777
少数株主利益	540
四半期純利益	33,374

当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号 平成19年3月14日)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号 平成19年3月14日)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

(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

当第3四半期連結累計期間(平成20年4月1日から平成20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	223,804	111,159	114,169	31,155	5,902	486,192	-	486,192
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	1,318	-	2,548	163	4,840	8,871	(8,871)	-
計	225,123	111,159	116,717	31,319	10,743	495,063	(8,871)	486,192
営業利益	81,143	18,681	8,984	5,503	1,246	115,558	(9,727)	105,830

(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

当第3四半期連結累計期間(平成20年4月1日から平成20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

当第3四半期連結累計期間(平成20年4月1日から平成20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。

(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、連結除外により利益剰余金が38百万円減少し、新規連結により利益剰余金が4,448百万円減少しております。

「参考資料」

前年同四半期に係る財務諸表等

(1) 四半期連結損益計算書

(単位 百万円)

科 目	期 別	前第3四半期連結累計期間 (自平成19年4月1日 至平成19年12月31日)
		金 額
営 業 収 益		504,953
営 業 原 価		350,954
売 上 総 利 益		153,999
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		35,306
営 業 利 益		118,693
営 業 外 収 益		4,064
1. 受 取 利 息 及 び 受 取 配 当 金		3,142
2. そ の 他		922
営 業 外 費 用		24,309
1. 支 払 利 息 及 び コ マ - シ ャ ル ・ ハ ー ハ - 利 息		19,023
2. そ の 他		5,286
経 常 利 益		98,448
特 別 利 益		57
特 別 損 失		4,019
税 金 等 調 整 前 四 半 期 純 利 益		94,486
法 人 税 等		39,735
少 数 株 主 利 益		2,241
四 半 期 純 利 益		52,510

(2) セグメント情報

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19年4月1日から平成19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	206,992	140,120	109,489	41,788	6,563	504,953	-	504,953
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	1,166	-	1,066	509	2,560	5,302	(5,302)	-
計	208,158	140,120	110,555	42,297	9,124	510,256	(5,302)	504,953
営業費用	137,881	104,196	104,855	27,525	7,793	382,250	4,009	386,260
営業利益	70,276	35,923	5,700	14,772	1,331	128,005	(9,312)	118,693