



平成24年3月期 第1四半期決算短信(日本基準)(連結)

平成23年8月4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8月12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24年3月期第1四半期の連結業績(平成23年4月1日～平成23年6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1四半期	156,329	15.1	32,243	11.3	23,052	20.9	12,320	19.8
23年3月期第1四半期	184,062	23.2	36,364	5.0	29,136	4.6	15,356	9.7

(注) 包括利益 24年3月期第1四半期 13,150百万円 (34.6%) 23年3月期第1四半期 9,767百万円 (%)

	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1四半期	25.98	23.14
23年3月期第1四半期	32.38	28.49

(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1四半期	3,627,824	532,246	14.1
23年3月期	3,234,202	545,328	16.3

(参考) 自己資本 24年3月期第1四半期 513,306百万円 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					
24年3月期(予想)		10.00		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、通期は対前期、第2四半期(累計)は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期(累計) 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

(注) 年次で業績管理を行っておりますので、第2四半期(累計)の業績予想の記載を省略しております。

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1Q	476,085,978 株	23年3月期	476,085,978 株
24年3月期1Q	1,919,119 株	23年3月期	1,913,589 株
24年3月期1Q	474,170,458 株	23年3月期1Q	474,224,580 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. 当四半期決算短信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1四半期の経営成績は下表の通りで、営業収益1,563億円(前年同期比△15.1%)、営業利益322億円(同△11.3%)、経常利益230億円(同△20.9%)、純利益123億円(同△19.8%)となりました。

会計基準の変更を早期適用し、当第1四半期より、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ました。これにより、SPCからの配当収益が取引消去で減少、前年同期比△92億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の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△36億円、経常利益は同△60億円の減益要因となりました。

その結果、不動産賃貸事業が減収減益となりましたが、不動産販売事業ほかの3事業部門では、ほぼ前年同期並みの利益水準を確保、東日本大震災による影響があったものの、SPC新規連結要因を除けば、ほぼ前年同期並みの業績となりました。

なお、SPCからの収益寄与のタイミングは、前期まで配当の多い第1四半期に偏っておりましたが、新規連結で当期より平準化され、営業利益、経常利益への影響は第2四半期以降縮小する見通しです。

通期業績予想に対する当第1四半期の経常利益進捗率は23%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。

	前第1四半期 (22.4.1~22.6.30)	当第1四半期 (23.4.1~23.6.30)	前年同期比	(百万円)	
				通期予想	進捗率
営業収益	184,062	156,329	△27,733	710,000	22%
営業利益	36,364	32,243	△4,121	140,000	23%
経常利益	29,136	23,052	△6,083	100,000	23%
純利益	15,356	12,320	△3,036	52,000	24%

主要セグメント別の概況

		前第1四半期 (22.4.1~22.6.30)	当第1四半期 (23.4.1~23.6.30)	前年同期比	(百万円)	
営業収益					通期予想	進捗率
	不動産賃貸	77,273	65,762	△11,510	275,000	24%
	不動産販売	65,821	49,696	△16,125	220,000	23%
	完成工事	28,860	28,869	+9	165,000	17%
	不動産流通	10,652	10,567	△84	48,000	22%
	連結計	184,062	156,329	△27,733	710,000	22%

		前第1四半期 (22.4.1~22.6.30)	当第1四半期 (23.4.1~23.6.30)	前年同期比	(百万円)	
営業利益					通期予想	進捗率
	不動産賃貸	27,452	23,240	△4,212	89,000	26%
	不動産販売	7,496	7,743	+246	33,000	23%
	完成工事	1,701	1,547	△154	17,000	9%
	不動産流通	2,078	2,240	+161	13,000	17%
	連結計	36,364	32,243	△4,121	140,000	23%

<不動産賃貸事業>

当第1四半期は、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たものの、前述のとおり、SPCを新たに連結子会社に加えたことを主因として、前年同期比では減収減益となりました。この影響を除くと、実質22億円の減収、6億円の営業減益となり、業績には底入れ感が出てきました。通期予想に対する営業利益進捗率は26%と、計画通り順調に推移していると判断しております。

震災後、拡張移転などの需要が停滞した一方、耐震性や電気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が顕在化しており、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1四半期に竣工した「住友不動産千代田富士見ビル」が満室稼働となったほか、「(仮)西新宿8丁目計画」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1四半期末 (22.6月末)	前期末 (23.3月末)	当第1四半期末 (23.6月末)
既存ビル空室率	8.8%	8.2%	8.2%

<不動産販売事業>

当第1四半期は、マンション、戸建、宅地の合計で1,131戸（前年同期比△263戸）を販売計上いたしました。計上戸数が減少したため、売上高は前年同期比減収となりましたが、利益率の改善により営業増益を確保しました。通期予想に対する営業利益進捗率は23%と、計画通り順調に推移していると判断しております。

マンションの契約戸数は890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、震災後の営業活動自粛が主な要因です。現在、モデルルームの来場数は震災前の水準に回復、契約戸数も増加基調となっております。当第1四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50%（期首時点30%、前年同期60%）、完成済販売中マンションは782戸（前期末比△96戸）となりました。

	前第1四半期 (22.4.1~22.6.30)	当第1四半期 (23.4.1~23.6.30)	前年同期比	前期	通期予想
マンション契約戸数	1,374	890	△484	4,741	4,500
計上戸数	1,394	1,131	△263	4,841	4,600
マンション・戸建	1,357	1,123	△234	4,741	4,500
宅地	37	8	△29	100	100
売上高（百万円）	65,821	49,696	△16,125	239,709	220,000
マンション・戸建	61,965	48,676	△13,288	228,045	210,000
宅地	3,434	402	△3,031	9,353	} 10,000
その他	422	617	+194	2,310	

	前期末	当第1四半期末	増減
完成済販売中戸数(竣工1年超)	728	736	+8
" (竣工1年内)	150	46	△104

<完成工事業>

当第1四半期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。受注棟数は2,011棟と、営業活動自粛の影響があったものの、四半期としては過去最高となった前第1四半期以来の2,000棟を超えとなりました。注文住宅事業は、受注、計上棟数、売上高のいずれも前年同期比増加、順調に推移しております。

その結果、当事業部門の業績は、売上高、営業利益ともに前年同期並みの水準を確保しました。通期業績予想に対する営業利益進捗率は9%となりましたが、例年通り、計上棟数は第2四半期以降増加する見通しで、計画通りの進捗と判断しております。

	前第1四半期 (22.4.1~22.6.30)	当第1四半期 (23.4.1~23.6.30)	前年同期比	前期	通期予想
受注棟数	2,555	2,446	△109	9,303	9,500
新築そっくりさん	2,133	2,011	△122	7,463	7,700
注文住宅	422	435	+13	1,840	1,800
計上棟数	1,707	1,593	△114	9,035	9,200
新築そっくりさん	1,507	1,383	△124	7,258	7,400
注文住宅	200	210	+10	1,777	1,800
売上高（百万円）	23,772	23,980	+207	139,339	141,000
新築そっくりさん	17,824	17,391	△432	89,826	92,000
注文住宅	5,947	6,588	+640	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1四半期は、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7,991件（前年同期比+0.2%）と、第1四半期としては過去最高を更新しました。取扱単価は下落しましたが、手数料率が改善、営業利益は前年同期比7.8%の増益となりました。

	前第1四半期 (22.4.1~22.6.30)	当第1四半期 (23.4.1~23.6.30)	前年同期比	前期	通期予想
仲介件数	7,973	7,991	+18	31,293	31,921
取扱高（百万円）	214,299	202,458	△11,841	834,559	866,478
取扱単価（百万円）	26.8	25.3	△1.5	26.6	27.1

(2) 連結財政状態に関する定性的情報

当第1四半期末における総資産は、3兆6,278億円（前期末比+3,936億円）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2兆5,274億円（同+5,487億円）に増加しました。

負債合計額は、3兆955億円（同+4,067億円）となりました。預り金や未払法人税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2兆4,665億円（同+4,449億円）となりました。

純資産合計額は、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、5,322億円（同△130億円）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

当第1四半期連結会計期間より、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)、「一定の特別目的の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、当第1四半期連結会計期間より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1四半期連結会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1四半期連結会計期間 (平成23年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	119,748	91,904
受取手形及び営業未収入金	14,283	11,495
販売用不動産	206,339	201,203
仕掛販売用不動産	345,164	338,182
未成工事支出金	5,569	7,139
その他のたな卸資産	1,017	1,287
繰延税金資産	12,822	11,970
その他	101,957	36,208
貸倒引当金	△947	△763
流動資産合計	805,957	698,627
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	587,659	820,993
減価償却累計額	△201,950	△267,081
建物及び構築物（純額）	385,708	553,911
土地	1,523,346	1,889,878
リース資産	1,803	1,951
減価償却累計額	△778	△880
リース資産（純額）	1,025	1,071
建設仮勘定	64,250	76,751
その他	19,052	23,656
減価償却累計額	△14,720	△17,868
その他（純額）	4,331	5,787
有形固定資産合計	1,978,663	2,527,400
無形固定資産		
借地権	50,785	50,785
その他	1,029	1,078
無形固定資産合計	51,815	51,864
投資その他の資産		
投資有価証券	217,730	159,537
長期貸付金	3,438	493
敷金及び保証金	145,706	142,496
繰延税金資産	11,604	24,770
その他	34,757	38,219
貸倒引当金	△15,471	△15,584
投資その他の資産合計	397,766	349,931
固定資産合計	2,428,245	2,929,196
資産合計	3,234,202	3,627,824

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成23年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	31,756	24,202
短期借入金	185,750	178,250
1年内返済予定の長期借入金	284,792	259,914
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	—	50,470
コマーシャル・ペーパー	29,988	31,993
1年内償還予定の社債	90,000	100,000
ノンリコース1年内償還予定社債	—	6,140
未払法人税等	17,109	8,066
預り金	169,719	165,872
賞与引当金	3,184	695
災害損失引当金	1,930	1,574
その他	76,110	75,133
流動負債合計	890,340	902,312
固定負債		
社債	310,000	270,000
ノンリコース社債	—	80,796
長期借入金	1,121,068	1,152,281
ノンリコース長期借入金	—	336,660
退職給付引当金	4,882	4,914
役員退職慰労引当金	213	173
預り敷金及び保証金	164,317	161,596
長期預り金	167,985	156,784
その他	30,065	30,059
固定負債合計	1,798,533	2,193,264
負債合計	2,688,873	3,095,577
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	276,866
自己株式	△3,644	△3,653
株主資本合計	542,168	528,766
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	△6,556
繰延ヘッジ損益	△1,924	△1,642
為替換算調整勘定	△7,315	△7,260
その他の包括利益累計額合計	△15,940	△15,459
少数株主持分	19,101	18,940
純資産合計	545,328	532,246
負債純資産合計	3,234,202	3,627,824

(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1四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年6月30日)
営業収益	184,062	156,329
営業原価	134,649	112,698
売上総利益	49,413	43,631
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	5,153	4,964
賞与引当金繰入額	14	7
退職給付費用	65	62
広告宣伝費	3,279	2,123
貸倒引当金繰入額	5	—
役員退職慰労引当金繰入額	6	11
その他	4,524	4,217
販売費及び一般管理費合計	13,048	11,387
営業利益	36,364	32,243
営業外収益		
受取利息及び配当金	1,814	1,952
その他	158	133
営業外収益合計	1,972	2,086
営業外費用		
支払利息	7,502	9,310
その他	1,697	1,967
営業外費用合計	9,200	11,277
経常利益	29,136	23,052
特別利益		
固定資産売却益	104	398
投資有価証券売却益	0	—
その他	34	—
特別利益合計	139	398
特別損失		
固定資産売却損	2	—
固定資産除却損	96	265
投資有価証券評価損	2,287	1,728
投資有価証券売却損	0	0
その他	609	16
特別損失合計	2,995	2,010
税金等調整前四半期純利益	26,279	21,440
法人税等	10,642	8,811
少数株主損益調整前四半期純利益	15,637	12,628
少数株主利益	281	308
四半期純利益	15,356	12,320

四半期連結包括利益計算書
第1四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年6月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	15,637	12,628
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△6,137	144
繰延ヘッジ損益	△19	345
為替換算調整勘定	286	31
その他の包括利益合計	△5,869	521
四半期包括利益	9,767	13,150
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	9,437	12,801
少数株主に係る四半期包括利益	329	348

(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1四半期連結累計期間(平成22年4月1日から平成22年6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	76,911	65,821	28,507	10,563	2,258	184,062	-	184,062
セグメント間の 内部営業収益又は振替高	361	-	353	88	956	1,760	△1,760	-
計	77,273	65,821	28,860	10,652	3,215	185,823	△1,760	184,062
セグメント利益	27,452	7,496	1,701	2,078	618	39,346	△2,981	36,364

(注) 1 セグメント利益の調整額△2,981百万円は、セグメント間取引消去△167百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△2,814百万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1四半期連結累計期間(平成23年4月1日から平成23年6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	65,334	49,696	28,344	10,504	2,449	156,329	-	156,329
セグメント間の 内部営業収益又は振替高	428	-	525	62	831	1,848	△1,848	-
計	65,762	49,696	28,869	10,567	3,280	158,177	△1,848	156,329
セグメント利益	23,240	7,743	1,547	2,240	584	35,355	△3,111	32,243

(注) 1 セグメント利益の調整額△3,111百万円は、セグメント間取引消去△140百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△2,971百万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 当第1四半期連結会計期間より、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1四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、2,687,908百万円(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

当第1四半期連結会計期間より、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。