



平成25年3月期 第1四半期決算短信(日本基準)(連結)

平成24年8月7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24年8月10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25年3月期第1四半期の連結業績(平成24年4月1日～平成24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	%
25年3月期第1四半期	147,405	5.7	31,648	1.8	23,631	2.5	11,380	7.6
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

(注) 包括利益 25年3月期第1四半期 8,608百万円 (34.5%) 24年3月期第1四半期 13,150百万円 (34.6%)

	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
25年3月期第1四半期	24.00	21.63
24年3月期第1四半期	25.98	23.14

(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	%	%
25年3月期第1四半期	3,943,686		586,016		14.1
24年3月期	3,859,698		582,666		14.3

(参考) 自己資本 25年3月期第1四半期 557,108百万円 24年3月期 553,843百万円

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
24年3月期	円銭	円銭	円銭	円銭	円銭
25年3月期		10.00		10.00	20.00
25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25年3月期の連結業績予想(平成24年4月1日～平成25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	720,000	4.6	150,000	1.7	109,000	1.0	58,000	8.9	122.32

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

注記事項

- (1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動(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) 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(注記事項)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 : 有
以外の会計方針の変更 : 無
会計上の見積りの変更 : 有
修正再表示 : 無

(注) 第1四半期より減価償却方法の変更を行っており、「会計方針の変更を会計上の見積りの変更と区別することが困難な場合」に該当しております。詳細は、添付資料P.5「2. サマリー情報(注記事項)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)	25年3月期1Q	476,085,978 株	24年3月期	476,085,978 株
期末自己株式数	25年3月期1Q	1,955,811 株	24年3月期	1,951,115 株
期中平均株式数(四半期累計)	25年3月期1Q	474,132,322 株	24年3月期1Q	474,170,458 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（注記事項）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・会計上の見積りの変更・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、分譲マンションの引渡戸数が前年に比べ減少した不動産販売事業で減収減益となりましたが、不動産賃貸事業や不動産流通事業が増収増益となったほか、支払利息の減少を主因として営業外損益が前年同期比 11 億円改善しました。その結果、営業収益 1,474 億円 (前年同期比△5.7%)、営業利益 316 億円 (同△1.8%)、経常利益 236 億円 (同+2.5%) と、第1四半期では5期ぶりの経常増益となりました。

投資有価証券評価損 41 億円など合計 44 億円の特別損失を計上、当第1四半期の純利益は 113 億円 (同△7.6%) となりました。

当第1四半期の通期業績予想に対する経常利益進捗率は 22% となりましたが、不動産販売事業など住宅部門の売上計上は、例年通り下半期に偏る見通しで、業績は計画通り順調に推移していると判断しております。

				(百万円)	
	前第1四半期 (23.4.1~23.6.30)	当第1四半期 (24.4.1~24.6.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
営業収益	156,329	147,405	△8,923	720,000	20%
営業利益	32,243	31,648	△595	150,000	21%
経常利益	23,052	23,631	+579	109,000	22%
純利益	12,320	11,380	△939	58,000	20%

主要セグメント別の概況

営業収益				(百万円)	
	前第1四半期 (23.4.1~23.6.30)	当第1四半期 (24.4.1~24.6.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
不動産賃貸	65,762	68,742	+2,979	275,000	25%
不動産販売	49,696	36,687	△13,008	220,000	17%
完成工事	28,869	29,178	+308	167,000	17%
不動産流通	10,567	11,129	+561	54,000	21%
連結計	156,329	147,405	△8,923	720,000	20%

営業利益				(百万円)	
	前第1四半期 (23.4.1~23.6.30)	当第1四半期 (24.4.1~24.6.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
不動産賃貸	23,240	24,327	+1,087	92,000	26%
不動産販売	7,743	6,649	△1,093	38,000	17%
完成工事	1,547	940	△606	17,000	6%
不動産流通	2,240	2,434	+193	16,000	15%
連結計	32,243	31,648	△595	150,000	21%

<不動産賃貸事業>

当第1四半期は、既存ビルの空室率改善と、前期竣工の「住友不動産新宿グランドタワー」、「住友不動産千代田富士見ビル」などの通期稼働が業績に寄与、前年同期比で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26%と、当事業部門の業績は順調に推移していると判断しております。

拡張移転などの新規需要は未だ一部企業に限られるものの、BCP対応力の高い優良ビルへの移転需要は引き続き堅調で、当社でも、当第1四半期に竣工した「住友不動産渋谷ガーデンタワー」が満室稼働となるなど、新規ビルのテナント募集は順調に進捗しております。また、既存ビルの空室率は7.7%と前期末に比べ小幅改善いたしました。

	前第1四半期末 (23.6月末)	前期末 (24.3月末)	当第1四半期末 (24.6月末)
既存ビル空室率	8.2%	7.8%	7.7%

<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787戸（前年同期比△344戸）を販売計上いたしました。計上戸数が減少したため、前年同期比で減収減益となりましたが、前述の通り、当期の売上計上は下半期に偏る見通しで、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1,023戸（前年同期比+133戸）と前年同期比で増加、低金利下で堅調な販売環境が続いております。その結果、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50%）となりました。

	前第1四半期 (23.4.1~23.6.30)	当第1四半期 (24.4.1~24.6.30)	前年同期比	前期	通期予想
マンション契約戸数	890	1,023	+133	4,034	4,500
計上戸数	1,131	787	△344	4,119	4,600
マンション・戸建	1,123	778	△345	4,033	4,500
宅地	8	9	+1	86	100
売上高（百万円）	49,696	36,687	△13,008	198,153	220,000
マンション・戸建	48,676	35,538	△13,138	188,180	210,000
宅地	402	512	+110	7,623	} 10,000
その他	617	636	+19	2,350	

	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)	606	500	△106
" (竣工1年内)	32	67	+35

<完成工事業>

当第1四半期の新築そっくりさん事業は、前年同期に比べ減収となったものの、受注棟数は、震災直後で引き合いが多かった前年同期とほぼ同水準を確保いたしました。一方、注文住宅事業は、受注棟数が8四半期連続で前年同期を上回るなど、引き続き好調に推移しております。

その結果、住友不動産リフォーム㈱などを含めた当事業部門の業績は、営業体制強化に伴うコスト増を吸収しきれず営業減益となりましたが、例年通り、計上棟数は下半期に偏る見通しで、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。

	前第1四半期 (23.4.1~23.6.30)	当第1四半期 (24.4.1~24.6.30)	前年同期比	前期	通期予想
受注棟数	2,446	2,475	+29	9,196	9,500
新築そっくりさん	2,011	1,964	△47	7,228	7,500
注文住宅	435	511	+76	1,968	2,000
計上棟数	1,593	1,644	+51	9,013	9,100
新築そっくりさん	1,383	1,395	+12	7,141	7,200
注文住宅	210	249	+39	1,872	1,900
売上高(百万円)	23,980	23,920	△59	142,684	143,500
新築そっくりさん	17,391	16,876	△515	90,188	90,500
注文住宅	6,588	7,044	+456	52,496	53,000

<不動産流通事業>

本事業を担当する住友不動産販売㈱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8,657件(前年同期比+8.3%)と、3期連続で第1四半期の過去最高を更新しました。その結果、当事業部門の業績は前年同期比で増収増益となり、通期業績予想に対し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 (23.4.1~23.6.30)	当第1四半期 (24.4.1~24.6.30)	前年同期比	前期	通期予想
仲介件数	7,991	8,657	+666	31,443	34,532
取扱高(百万円)	202,458	215,158	+12,700	892,760	1,011,859
取扱単価(百万円)	25.3	24.8	△0.4	28.3	29.3

(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、3兆9,436億円(前期末比+839億円)となりました。ノンリコース長期借入金などの借換えに伴い、現金及び預金が一時的に2,335億円(同+870億円)に増加しました。

負債合計額は、3兆3,576億円(同+806億円)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、ノンリコース長期借入金の返済などに対応するため、一時的に連結有利子負債が2兆6,791億円(同+1,249億円)に増加しました。

純資産合計額は、5,860億円(同+33億円)となりました。当第1四半期の純利益が113億円となり、自己資本が5,571億円(同+32億円)に増加しました。

(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24年5月14日公表の業績予想に変更はありません。

2. サマリー情報（注記事項）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

該当事項はありません。

（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

（会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更）

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当第1四半期連結会計期間より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

これによる、当第1四半期連結累計期間の営業利益、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。

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24年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成24年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	146,475	233,556
受取手形及び営業未収入金	17,058	11,888
販売用不動産	172,678	175,058
仕掛販売用不動産	407,955	411,088
未成工事支出金	4,271	7,202
その他のたな卸資産	1,264	1,630
繰延税金資産	10,587	9,594
その他	41,361	48,223
貸倒引当金	△511	△527
流動資産合計	801,141	897,714
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	899,281	921,948
減価償却累計額	△299,106	△306,159
建物及び構築物(純額)	600,175	615,788
土地	2,005,363	2,006,170
建設仮勘定	59,818	39,678
その他	27,510	27,841
減価償却累計額	△20,345	△20,454
その他(純額)	7,165	7,386
有形固定資産合計	2,672,522	2,669,024
無形固定資産		
借地権	50,520	50,531
その他	1,066	1,024
無形固定資産合計	51,587	51,555
投資その他の資産		
投資有価証券	155,551	145,992
敷金及び保証金	134,067	132,803
繰延税金資産	18,565	21,398
その他	41,330	40,260
貸倒引当金	△15,067	△15,064
投資その他の資産合計	334,446	325,391
固定資産合計	3,058,556	3,045,971
資産合計	3,859,698	3,943,686

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成24年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	34,663	28,361
短期借入金	149,700	170,700
1年内返済予定の長期借入金	217,623	201,269
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	47,610	49,325
コマーシャル・ペーパー	19,994	36,987
1年内償還予定の社債	90,000	60,000
ノンリコース1年内償還予定社債	89,828	89,828
未払法人税等	24,066	6,979
預り金	121,814	142,695
賞与引当金	3,137	714
その他	82,372	90,027
流動負債合計	880,808	876,887
固定負債		
社債	250,000	240,000
ノンリコース社債	48,520	48,396
長期借入金	1,295,045	1,355,112
ノンリコース長期借入金	345,795	427,492
退職給付引当金	5,101	5,185
役員退職慰労引当金	186	191
預り敷金及び保証金	165,002	166,166
長期預り金	261,783	212,269
その他	24,789	25,968
固定負債合計	2,396,223	2,480,782
負債合計	3,277,031	3,357,669
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	132,747	132,747
利益剰余金	313,041	319,680
自己株式	△3,704	△3,712
株主資本合計	564,889	571,521
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△1,932	△5,726
繰延ヘッジ損益	△971	△1,360
為替換算調整勘定	△8,141	△7,326
その他の包括利益累計額合計	△11,045	△14,412
少数株主持分	28,822	28,908
純資産合計	582,666	586,016
負債純資産合計	3,859,698	3,943,686

(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23年4月1日 至平成23年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年6月30日)
営業収益	156,329	147,405
営業原価	112,698	103,556
売上総利益	43,631	43,848
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	4,964	5,316
賞与引当金繰入額	7	10
退職給付費用	62	116
広告宣伝費	2,123	2,406
貸倒引当金繰入額	—	20
役員退職慰労引当金繰入額	11	5
その他	4,217	4,324
販売費及び一般管理費合計	11,387	12,200
営業利益	32,243	31,648
営業外収益		
受取利息及び配当金	1,952	2,083
その他	133	96
営業外収益合計	2,086	2,179
営業外費用		
支払利息	9,310	8,316
その他	1,967	1,879
営業外費用合計	11,277	10,195
経常利益	23,052	23,631
特別利益		
固定資産売却益	398	—
特別利益合計	398	—
特別損失		
固定資産除却損	265	292
投資有価証券評価損	1,728	4,143
投資有価証券売却損	0	—
その他	16	4
特別損失合計	2,010	4,441
税金等調整前四半期純利益	21,440	19,190
法人税等	8,811	7,413
少数株主損益調整前四半期純利益	12,628	11,777
少数株主利益	308	396
四半期純利益	12,320	11,380

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23年4月1日 至平成23年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年6月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	12,628	11,777
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	144	△3,794
繰延ヘッジ損益	345	△404
為替換算調整勘定	31	1,031
その他の包括利益合計	521	△3,168
四半期包括利益	13,150	8,608
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	12,801	8,013
少数株主に係る四半期包括利益	348	594

(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(自平成23年4月1日至平成23年6月30日)

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。

II 当第1四半期連結累計期間(自平成24年4月1日至平成24年6月30日)

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	68,327	36,642	28,728	11,055	2,650	147,405	-	147,405
セグメント間の 内部営業収益又は振替高	415	45	450	73	1,053	2,037	△2,037	-
計	68,742	36,687	29,178	11,129	3,704	149,442	△2,037	147,405
セグメント利益	24,327	6,649	940	2,434	711	35,064	△3,416	31,648

(注) 1 セグメント利益の調整額△3,416百万円は、セグメント間取引消去△40百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△3,375百万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。

- （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。