平成25年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年11月8日

上場会社名　住友不動産株式会社　　上場取引所　東 大
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) 広報課長　(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11月14日　配当支払開始予定日　平成24年12月4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25年3月期第2四半期の連結業績(平成24年4月1日～平成24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	%
25年3月期第2四半期	314,129	2.1	68,773	6.6	50,713	13.8	26,365	13.1
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

(注)包括利益　25年3月期第2四半期　24,816百万円　(3.0%)　24年3月期第2四半期　24,096百万円　(12.2%)

	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2四半期	55.61	49.97
24年3月期第2四半期	49.16	43.83

(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2四半期	3,886,004	593,399	14.7
24年3月期	3,859,698	582,666	14.3

(参考) 自己資本　25年3月期第2四半期　572,833百万円　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
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
24年3月期	―	10.00	―	10.00	20.00
25年3月期	―	10.00			
25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
① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
② ①以外の会計方針の変更 : 無
③ 会計上の見積りの変更 : 有
④ 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)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	25年3月期2Q	476,085,978 株	24年3月期	476,085,978 株
② 期末自己株式数	25年3月期2Q	1,964,648 株	24年3月期	1,951,115 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	25年3月期2Q	474,128,808 株	24年3月期2Q	474,167,053 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おりません。

※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、営業利益、経常利益、純利益のすべてで前年同期を上回り、増収増益となりました。

営業収益は 3,141 億円（前年同期比＋2.1%）、営業利益は 687 億円（同＋6.6%）となりました。不動産賃貸事業が増収増益となったほか、分譲マンションの利益率が改善した不動産販売事業で営業増益となり業績を牽引しました。

営業外損益は、支払利息の減少を主因として前年同期比で 19 億円改善、経常利益は 507 億円（同＋13.8%）となりました。

投資有価証券評価損 65 億円など合計 68 億円の特別損失を計上した結果、純利益は 263 億円（同＋13.1%）となりました。

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 47%と、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２四半期 (23.4.1～23.9.30)	当第２四半期 (24.4.1～24.9.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
営業収益	307,604	314,129	+6,524	720,000	44%
営業利益	64,532	68,773	+4,240	150,000	46%
経常利益	44,563	50,713	+6,149	109,000	47%
純利益	23,310	26,365	+3,054	58,000	45%

主要セグメント別の概況

（百万円）

営業収益	前第２四半期 (23.4.1～23.9.30)	当第２四半期 (24.4.1～24.9.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
不動産賃貸	132,862	139,883	+7,020	275,000	51%
不動産販売	81,712	79,026	△2,686	220,000	36%
完成工事	68,043	68,128	+84	167,000	41%
不動産流通	22,897	23,893	+995	54,000	44%
連結計	307,604	314,129	+6,524	720,000	44%

（百万円）

営業利益	前第２四半期 (23.4.1～23.9.30)	当第２四半期 (24.4.1～24.9.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
不動産賃貸	46,762	49,495	+2,732	92,000	54%
不動産販売	12,290	14,685	+2,394	38,000	39%
完成工事	4,964	4,247	△717	17,000	25%
不動産流通	6,156	6,038	△117	16,000	38%
連結計	64,532	68,773	+4,240	150,000	46%

＜不動産賃貸事業＞

当第２四半期連結累計期間は、既存ビルの収益悪化がほぼ止まり、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 54%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。

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、拡張移転や増床などの新規需要も徐々に増えつつあります。既存ビルの空室率は 7.7%と前期末に比べ小幅改善、当第２四半期までに竣工した「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も順調に進捗しております。

	前第２四半期末 (23.9 月末)	前期末 (24.3 月末)	第１四半期末 (24.6 月末)	当第２四半期末 (24.9 月末)
既存ビル空室率	8.1%	7.8%	7.7%	7.7%

＜不動産販売事業＞

当第２四半期連結累計期間は、「シティタワーさいたま新都心」、「シティタワー天王寺真田山」など、マンション、戸建、宅地の合計で 1,634 戸（前年同期比△116 戸）を販売計上いたしました。計上戸数が減少したため、前年同期比で減収となりましたが、利益率の改善により営業増益となりました。通期予想に対する営業利益進捗率は 39%となりましたが、当期の売上計上は下半期に偏る見通しで、業績は順調に進捗していると判断しております。

マンションの契約戸数は 2,417 戸（前年同期比＋555 戸）と前年に比べ大幅に増加、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 70%（期首時点 30%、前年同期 65%）となりました。

		前第２四半期 (23.4.1～23.9.30)	当第２四半期 (24.4.1～24.9.30)	前年同期比	前期	通期予想
マンション契約戸数		1,862	2,417	+555	4,034	4,500
計上戸数		1,750	1,634	△116	4,119	4,600
	マンション・戸建	1,720	1,609	△111	4,033	4,500
	宅地	30	25	△5	86	100
売上高（百万円）		81,712	79,026	△2,686	198,153	220,000
	マンション・戸建	78,335	76,137	△2,197	188,180	210,000
	宅地	2,161	1,751	△410	7,623	10,000
	その他	1,215	1,137	△78	2,350	

	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)	606	498	△108
〃 (竣工１年内)	32	117	+85

＜完成工事事業＞

当第２四半期連結累計期間の新築そっくりさん事業は、前年同期比で減収となりましたが、受注棟数は震災直後で引き合いが多かった前年とほぼ同水準を確保しました。注文住宅事業は、新商品「J・レジデンス」を発売、受注棟数、計上棟数、売上高のすべてで前年同期を上回り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、小幅増収を確保したものの、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ほぼ計画線の進捗と判断しております。

	前第２四半期 (23.4.1～23.9.30)	当第２四半期 (24.4.1～24.9.30)	前年同期比	前期	通期予想
受注棟数	4,802	4,925	+123	9,196	9,500
新築そっくりさん	3,787	3,773	△14	7,228	7,500
注文住宅	1,015	1,152	+137	1,968	2,000
計上棟数	3,853	3,881	+28	9,013	9,100
新築そっくりさん	3,279	3,268	△11	7,141	7,200
注文住宅	574	613	+39	1,872	1,900
売上高（百万円）	57,868	58,074	+205	142,684	143,500
新築そっくりさん	41,186	40,857	△329	90,188	90,500
注文住宅	16,682	17,216	+534	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を中心に、仲介件数が 16,682 件（前年同期比＋7.4%）と第２四半期の過去最高を更新しましたが、前年に大型の法人取引があった反動減で取扱高は減少しました。

その結果、当事業部門の業績は、手数料率の改善が寄与して増収を確保したものの、営業利益はほぼ前年並みにとどまっており、通期計画をやや下回って推移していると判断しております。

	前第２四半期 (23.4.1～23.9.30)	当第２四半期 (24.4.1～24.9.30)	前年同期比	前期	通期予想
仲介件数	15,529	16,682	+1,153	31,443	33,731
取 扱 高（百万円）	431,523	425,010	△6,513	892,760	888,590
取扱単価（百万円）	27.7	25.4	△2.3	28.3	26.3

（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、有形固定資産や棚卸資産などが増加した結果、3兆8,860億円（前期末比＋263億円）となりました。

負債合計額は、3兆2,926億円（同＋155億円）となりました。預り金や未払法人税が減少しましたが、連結有利子負債が2兆5,965億円（同＋423億円）に増加しました。

純資産合計額は、当第２四半期までの純利益が 263 億円となり、自己資本が 5,728 億円（同＋189 億円）に増加した結果、5,933 億円（同＋107 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、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２四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２四半期連結会計期間 （平成24年９月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	146,475	121,419
受取手形及び営業未収入金	17,058	13,988
販売用不動産	172,678	173,016
仕掛販売用不動産	407,955	444,577
未成工事支出金	4,271	8,345
その他のたな卸資産	1,264	1,785
繰延税金資産	10,587	10,249
その他	41,361	41,853
貸倒引当金	△511	△500
流動資産合計	801,141	814,735
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	899,281	921,054
減価償却累計額	△299,106	△314,560
建物及び構築物（純額）	600,175	606,493
土地	2,005,363	2,008,590
建設仮勘定	59,818	55,443
その他	27,510	27,851
減価償却累計額	△20,345	△20,883
その他（純額）	7,165	6,967
有形固定資産合計	2,672,522	2,677,495
無形固定資産		
借地権	50,520	50,531
その他	1,066	1,003
無形固定資産合計	51,587	51,534
投資その他の資産		
投資有価証券	155,551	165,433
敷金及び保証金	134,067	130,732
繰延税金資産	18,565	20,835
その他	41,330	40,277
貸倒引当金	△15,067	△15,039
投資その他の資産合計	334,446	342,239
固定資産合計	3,058,556	3,071,269
資産合計	3,859,698	3,886,004

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （平成24年３月31日）	当第２四半期連結会計期間 （平成24年９月30日）
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	34,663	28,871
短期借入金	149,700	160,600
1年内返済予定の長期借入金	217,623	227,119
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	47,610	33,250
コマーシャル・ペーパー	19,994	37,990
1年内償還予定の社債	90,000	40,000
ノンリコース1年内償還予定社債	89,828	2,248
未払法人税等	24,066	11,420
預り金	121,814	157,184
賞与引当金	3,137	3,224
その他	82,372	90,998
流動負債合計	880,808	792,907
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	1,380,545
ノンリコース長期借入金	345,795	426,365
退職給付引当金	5,101	5,313
役員退職慰労引当金	186	196
預り敷金及び保証金	165,002	164,946
長期預り金	261,783	212,111
その他	24,789	21,823
固定負債合計	2,396,223	2,499,698
負債合計	3,277,031	3,292,605
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	334,665
自己株式	△3,704	△3,729
株主資本合計	564,889	586,488
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	△4,353
繰延ヘッジ損益	△971	△1,421
為替換算調整勘定	△8,141	△7,880
その他の包括利益累計額合計	△11,045	△13,654
少数株主持分	28,822	20,566
純資産合計	582,666	593,399
負債純資産合計	3,859,698	3,886,004

（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23年４月１日 至 平成23年９月30日）	当第２四半期連結累計期間 （自 平成24年４月１日 至 平成24年９月30日）
営業収益	307,604	314,129
営業原価	219,081	220,195
売上総利益	88,523	93,933
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	10,234	10,571
賞与引当金繰入額	534	499
退職給付費用	168	224
広告宣伝費	4,524	5,048
貸倒引当金繰入額	0	10
役員退職慰労引当金繰入額	13	10
その他	8,514	8,796
販売費及び一般管理費合計	23,990	25,160
営業利益	64,532	68,773
営業外収益		
受取利息及び配当金	2,023	2,147
その他	283	256
営業外収益合計	2,307	2,404
営業外費用		
支払利息	18,381	16,547
その他	3,894	3,916
営業外費用合計	22,276	20,464
経常利益	44,563	50,713
特別利益		
固定資産売却益	417	－
その他	4	－
特別利益合計	422	－
特別損失		
固定資産売却損	0	10
固定資産除却損	322	318
投資有価証券評価損	4,314	6,516
投資有価証券売却損	0	－
その他	11	0
特別損失合計	4,648	6,845
税金等調整前四半期純利益	40,338	43,867
法人税等	16,125	16,508
少数株主損益調整前四半期純利益	24,212	27,359
少数株主利益	901	994
四半期純利益	23,310	26,365

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23年４月１日 至 平成23年９月30日）	当第２四半期連結累計期間 （自 平成24年４月１日 至 平成24年９月30日）
少数株主損益調整前四半期純利益	24,212	27,359
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△304	△2,421
繰延ヘッジ損益	684	△448
為替換算調整勘定	△495	326
その他の包括利益合計	△115	△2,543
四半期包括利益	24,096	24,816
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	23,261	23,755
少数株主に係る四半期包括利益	834	1,060

（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（自 平成 23 年４月１日 至 平成 23 年９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	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。

Ⅱ 当第２四半期連結累計期間（自 平成 24 年４月１日 至 平成 24 年９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	138,753	78,933	67,306	23,806	5,329	314,129	－	314,129
セグメント間の内部営業収益又は振替高	1,129	93	822	86	2,300	4,432	△4,432	－
計	139,883	79,026	68,128	23,893	7,630	318,561	△4,432	314,129
セ グ メ ン ト 利 益	49,495	14,685	4,247	6,038	1,186	75,652	△6,879	68,773

（注）１ セグメント利益の調整額△6,879 百万円は、セグメント間取引消去△79 百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△6,800 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。