



## 平成24年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年2月2日

上場会社名 住友不動産販売株式会社

上場取引所 東

コード番号 8870 URL <http://www.stepon.co.jp>

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 大橋 正義

問合せ先責任者 (役職名) 取締役常務執行役員 企画本部長 (氏名) 荒井 宏

TEL 03-3346-1027

四半期報告書提出予定日 平成24年2月13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3四半期の連結業績(平成23年4月1日～平成23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)

	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3四半期	39,343	△6.4	7,754	9.0	7,727	9.2	4,229	2.5
23年3月期第3四半期	42,023	7.9	7,113	34.0	7,074	32.7	4,125	33.9

(注) 包括利益 24年3月期第3四半期 3,455百万円 (13.4%) 23年3月期第3四半期 3,047百万円 (—%)

	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3四半期	147.88	—
23年3月期第3四半期	144.27	—

#### (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3四半期	97,818	65,335	66.8
23年3月期	105,391	64,740	61.4

(参考) 自己資本 24年3月期第3四半期 65,335百万円 23年3月期 64,740百万円

### 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	—	40.00	—	60.00	100.00
24年3月期	—	40.00	—		
24年3月期(予想)				60.00	100.00

(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	59,000	0.2	12,500	15.5	12,500	16.1	7,300	17.8	255.25

(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) : 無  
新規 一社 (社名) 、 除外 一社 (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 : 無

(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 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(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)	24年3月期3Q	28,600,000 株	23年3月期	28,600,000 株
② 期末自己株式数	24年3月期3Q	180 株	23年3月期	180 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	24年3月期3Q	28,599,820 株	23年3月期3Q	28,599,820 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

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

その他業績予想に関する事項については、四半期決算短信【添付資料】4ページ「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 .....	4
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動 .....	4
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 .....	4
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示 .....	4
3. 四半期連結財務諸表 .....	5
(1) 四半期連結貸借対照表 .....	5
(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 .....	7
(3) 継続企業の前提に関する注記 .....	9
(4) セグメント情報 .....	9
(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記 .....	10
4. 補足情報 .....	10
仲介業務の概要 .....	10

## 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3四半期連結累計期間における当社グループの営業収益は39,343百万円(前年同期比6.4%減)、営業利益は7,754百万円(同9.0%増)、経常利益は7,727百万円(同9.2%増)、四半期純利益は4,229百万円(同2.5%増)となりました。

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年12月31日)	前年同期比	
			増減	増減率
営業収益	42,023	39,343	△2,679	△6.4%
営業利益	7,113	7,754	+640	+9.0%
経常利益	7,074	7,727	+652	+9.2%
四半期純利益	4,125	4,229	+103	+2.5%

セグメントの業績を示すと次のとおりであります。

## 〔仲介業務〕

当不動産流通業界における中古住宅等の取引は、金利面・税制面等での良好な住宅購入環境が続く中、震災による影響からの立て直しも見られ、緩やかな回復の動きが続いております。一方で、欧州債務問題の広がり・原発問題等、海外・国内における先行き不透明感から、購入者側の慎重な姿勢はなかなか払拭されず、震災直後の成約件数の減少を取り戻すまでには至りませんでした。

このような業界環境の下、当社仲介業務におきましては、ほぼ前年並の取扱水準で堅調に推移するリテール部門に加えて、ホールセール部門における大型取引の計上もあり、取扱件数は23,000件(前年同期比0.7%減)と微減となったものの、平均取扱価格の上昇により取扱高は658,509百万円(同7.3%増)、営業収益は32,928百万円(同5.1%増)、営業利益は9,036百万円(同17.8%増)を計上いたしました。

なお、当第3四半期連結累計期間において、首都圏に「横浜元町」、愛知県に「一宮」の2店舗を新規出店し、当期末現在の直営ネットワークは、首都圏142店舗、関西圏70店舗、その他33店舗の計245店舗となりました。

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年12月31日)	前年同期比	
			増減	増減率
取扱件数(件)	23,152	23,000	△152	△0.7%
取扱高	613,578	658,509	+44,930	+7.3%
営業収益	31,340	32,928	+1,588	+5.1%
営業利益	7,673	9,036	+1,363	+17.8%

## 〔受託販売業務〕

受託販売業務におきましては、新築マンションの供給戸数の減少に加え、購入者側にも様子見の姿勢が見られる中、当社においても首都圏における大型物件の引渡しが前期に比べ減少したため、取扱件数は2,158件(前年同期比21.1%減)、取扱高は82,792百万円(同34.5%減)、営業収益は2,499百万円(同35.8%減)、営業利益は320百万円(同59.7%減)の計上となりました。

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年12月31日)	前年同期比	
			増減	増減率
取扱件数(件)	2,734	2,158	△576	△21.1%
取扱高	126,374	82,792	△43,581	△34.5%
営業収益	3,890	2,499	△1,391	△35.8%
営業利益	795	320	△475	△59.7%

## 〔賃貸業務〕

賃貸業務におきましては、東京都心部のオフィスビル市場において、既存ビルの空室率は高止まりが続き、テナント誘致競争の激化により平均賃料の緩やかな下落が続く中、営業収益は1,473百万円(前年同期比6.5%減)、営業利益は750百万円(同4.5%減)の計上となりました。

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年12月31日)	前年同期比	
			増減	増減率
営業収益	1,575	1,473	△101	△6.5%
営業利益	785	750	△35	△4.5%

## 〔不動産販売業務〕

不動産販売業務におきましては、国内連結子会社において行っている優良宅地分譲が前期において好調であった反動で、営業収益は2,374百万円(前年同期比53.9%減)、営業利益は57百万円(同83.5%減)の計上となりました。

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年12月31日)	前年同期比	
			増減	増減率
営業収益	5,146	2,374	△2,771	△53.9%
営業利益	350	57	△292	△83.5%

## 〔その他〕

その他、住宅ローンに係る事務代行業務等により、営業収益は411百万円(前年同期比0.5%減)、営業利益は160百万円(同2.2%減)の計上となりました。

## (2) 連結財政状態に関する定性的情報

## 資産、負債及び純資産の状況

当第3四半期連結会計期間における総資産は、前連結会計年度末に比べて7,573百万円減少し、97,818百万円となりました。これは、主に現金及び預金の減少により流動資産が減少したことによるものであります。

負債は、前連結会計年度末に比べて8,168百万円減少し、32,483百万円となりました。これは主に、預り金及び未払法人税等の減少により流動負債が減少したことによるものであります。

純資産は、利益剰余金の増加等により、前連結会計年度末に比べて595百万円増加し、65,335百万円となりました。

以上の結果、自己資本比率は前連結会計年度末に比べて5.4ポイント上昇し、66.8%となりました。

(単位：百万円)

	前連結会計年度末 (平成23年3月31日)	当第3四半期連結会計期間末 (平成23年12月31日)	前期比	
			増減	増減率
総資産	105,391	97,818	△7,573	△7.2%
負債	40,651	32,483	△8,168	△20.1%
純資産	64,740	65,335	+595	+0.9%
自己資本比率(%)	61.4	66.8	+5.4	—

## (3) 連結業績予想に関する定性的情報

当第3四半期の業績は堅調な足取りで推移しており、平成23年11月4日の決算発表時の業績予想を修正いたしません。

## 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

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

該当事項はありません。

## (3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

該当事項はありません。

## 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3四半期連結会計期間 (平成23年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	26,037	17,874
営業未収入金	526	465
販売用不動産	4,027	6,347
未成業務支出金	914	1,584
その他	5,437	3,681
貸倒引当金	△29	△11
流動資産合計	36,914	29,941
固定資産		
有形固定資産		
建物	20,130	20,171
減価償却累計額	△10,776	△11,114
建物(純額)	9,354	9,056
土地	45,435	45,370
その他	1,794	1,829
減価償却累計額	△1,455	△1,506
その他(純額)	338	322
有形固定資産合計	55,127	54,750
無形固定資産	608	627
投資その他の資産		
破産更生債権等	11,048	10,919
その他	6,916	6,799
貸倒引当金	△5,223	△5,220
投資その他の資産合計	12,741	12,498
固定資産合計	68,477	67,876
資産合計	105,391	97,818

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成23年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	89	69
短期借入金	14,300	14,300
未払法人税等	2,658	294
賞与引当金	1,941	603
預り金	14,839	10,229
その他	2,537	2,595
流動負債合計	36,365	28,092
固定負債		
退職給付引当金	2,971	3,078
役員退職慰労引当金	213	181
その他	1,101	1,131
固定負債合計	4,286	4,390
負債合計	40,651	32,483
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,970	2,970
資本剰余金	3,543	3,543
利益剰余金	65,877	67,247
自己株式	△1	△1
株主資本合計	72,389	73,759
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△9	△5
繰延ヘッジ損益	△190	△66
為替換算調整勘定	△7,449	△8,351
その他の包括利益累計額合計	△7,649	△8,423
純資産合計	64,740	65,335
負債純資産合計	105,391	97,818

## (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3四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年12月31日)
営業収益	42,023	39,343
営業原価	31,679	28,497
売上総利益	10,343	10,846
販売費及び一般管理費		
給料及び賞与	869	887
賞与引当金繰入額	1	0
退職給付費用	21	30
役員退職慰労引当金繰入額	20	19
その他	2,317	2,154
販売費及び一般管理費合計	3,230	3,092
営業利益	7,113	7,754
営業外収益		
受取利息	45	32
為替差益	16	11
貸倒引当金戻入額	—	18
その他	27	25
営業外収益合計	89	87
営業外費用		
支払利息	106	100
その他	21	14
営業外費用合計	127	114
経常利益	7,074	7,727
特別利益		
固定資産売却益	102	3
特別利益合計	102	3
特別損失		
固定資産売却損	11	—
固定資産除却損	30	2
投資有価証券評価損	22	—
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	5	—
特別損失合計	69	2
税金等調整前四半期純利益	7,107	7,728
法人税、住民税及び事業税	2,057	2,332
法人税等調整額	923	1,166
法人税等合計	2,981	3,498
四半期純利益	4,125	4,229

## 四半期連結包括利益計算書

## 第3四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年12月31日)
四半期純利益	4,125	4,229
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△3	3
繰延ヘッジ損益	△268	124
為替換算調整勘定	△806	△902
その他の包括利益合計	△1,078	△774
四半期包括利益	3,047	3,455
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	3,047	3,455

## (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

## I 前第3四半期連結累計期間(自 平成22年4月1日 至 平成22年12月31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					その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	四半期連 結損益計 算書計上 額(注3)
	仲介	受託販売	賃貸	不動産 販売	計				
営業収益									
外部顧客への営業収益	31,271	3,745	1,446	5,146	41,609	414	42,023	—	42,023
セグメント間の内部営業収益又は振替高	68	145	129	—	342	—	342	△342	—
計	31,340	3,890	1,575	5,146	41,952	414	42,366	△342	42,023
セグメント利益	7,673	795	785	350	9,605	164	9,769	△2,656	7,113

(注) 1. 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、住宅ローンに係る事務代行業務等を含んでおります。

2. セグメント利益の調整額△2,656百万円には、セグメント間取引消去△342百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△2,313百万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。

3. 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。

## 2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

## II 当第3四半期連結累計期間(自 平成23年4月1日 至 平成23年12月31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					その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	四半期連 結損益計 算書計上 額(注3)
	仲介	受託販売	賃貸	不動産 販売	計				
営業収益									
外部顧客への営業収益	32,882	2,368	1,305	2,374	38,931	411	39,343	—	39,343
セグメント間の内部営業収益又は振替高	45	130	167	—	343	—	343	△343	—
計	32,928	2,499	1,473	2,374	39,275	411	39,687	△343	39,343
セグメント利益	9,036	320	750	57	10,165	160	10,326	△2,572	7,754

(注) 1. 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、住宅ローンに係る事務代行業務等を含んでおります。

2. セグメント利益の調整額△2,572百万円には、セグメント間取引消去△343百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△2,228百万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。

3. 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。

## 2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

## (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。

## 4. 補足情報

## 仲介業務の概要

## ① 取扱件数

(単位：件)

区分	前第3四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年12月31日)	前年同期比
首都圏	10,809	10,367	△4.1%
関西圏	8,226	8,283	+0.7%
その他	4,117	4,350	+5.7%
合計	23,152	23,000	△0.7%

## ② 取扱高

(単位：百万円)

区分	前第3四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年12月31日)	前年同期比
首都圏	367,811	400,936	+9.0%
関西圏	164,229	172,204	+4.9%
その他	81,537	85,368	+4.7%
合計	613,578	658,509	+7.3%

## ③ 営業収益

(単位：百万円)

区分	前第3四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年12月31日)	前年同期比
首都圏	18,461	19,257	+4.3%
関西圏	8,449	8,969	+6.2%
その他	4,429	4,701	+6.1%
合計	31,340	32,928	+5.1%

(注) 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。