



平成26年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年2月13日

上場会社名 住友不動産株式会社

上場取引所 東

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) 仁島 浩順

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26年2月14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26年3月期第3四半期の連結業績(平成25年4月1日～平成25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	%
26年3月期第3四半期	579,684	13.9	122,981	10.6	101,363	18.8	62,812	24.8
25年3月期第3四半期	508,764	2.3	111,237	2.9	85,358	7.6	50,320	29.8

(注) 包括利益 26年3月期第3四半期 95,961百万円 (67.3%) 25年3月期第3四半期 57,361百万円 (57.1%)

	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
26年3月期第3四半期	132.49	—
25年3月期第3四半期	106.13	94.96

(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	%
26年3月期第3四半期	4,118,678	734,089	17.3
25年3月期	4,105,500	648,865	15.3

(参考) 自己資本 26年3月期第3四半期 710,996百万円 25年3月期 627,011百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				合計
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
25年3月期	—	10.00	—	10.00	20.00
26年3月期	—	10.00	—	—	—
26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26年3月期の連結業績予想(平成25年4月1日～平成26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	%	
通期	760,000	3.2	160,000	5.7	125,000	8.8	68,000	13.7	143.42

(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 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 : 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 : 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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数(四半期累計)

26年3月期3Q	476,085,978 株	25年3月期	476,085,978 株
26年3月期3Q	2,051,973 株	25年3月期	1,982,644 株
26年3月期3Q	474,073,780 株	25年3月期3Q	474,124,983 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)連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」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) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	4
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	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) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	10

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第3四半期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。

分譲マンションの引渡戸数が前年に比べ大幅に増加した不動産販売事業が業績を牽引したほか、完成工事業と不動産流通事業でも増収増益となった結果、営業収益は5,796億円（前年同期比+13.9%）、営業利益は1,229億円（同+10.6%）となりました。

営業外損益は支払利息の減少を主因として前年同期比42億円の改善、特別損益も投資有価証券評価損がなくなったことを主因として同27億円の改善となりました。その結果、経常利益は1,013億円（同+18.8%）、純利益は628億円（同+24.8%）となりました。

当第3四半期の通期業績予想に対する経常利益進捗率は81%と、当期の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3四半期 (24.4.1~24.12.31)	当第3四半期 (25.4.1~25.12.31)	前年同期比	通期予想	進捗率
営業収益	508,764	579,684	+70,920	760,000	76%
営業利益	111,237	122,981	+11,743	160,000	77%
経常利益	85,358	101,363	+16,005	125,000	81%
純利益	50,320	62,812	+12,491	68,000	92%

主要セグメント別の概況

営業収益				(百万円)	
	前第3四半期 (24.4.1~24.12.31)	当第3四半期 (25.4.1~25.12.31)	前年同期比	通期予想	進捗率
不動産賃貸	208,796	208,069	△726	280,000	74%
不動産販売	142,680	187,133	+44,452	235,000	80%
完成工事	117,879	141,928	+24,048	185,000	77%
不動産流通	35,438	38,977	+3,538	55,000	71%
連結計	508,764	579,684	+70,920	760,000	76%

営業利益				(百万円)	
	前第3四半期 (24.4.1~24.12.31)	当第3四半期 (25.4.1~25.12.31)	前年同期比	通期予想	進捗率
不動産賃貸	73,383	73,103	△280	97,000	75%
不動産販売	27,967	34,969	+7,001	41,000	85%
完成工事	9,792	13,093	+3,301	18,000	73%
不動産流通	8,776	10,836	+2,059	16,000	68%
連結計	111,237	122,981	+11,743	160,000	77%

<不動産賃貸事業>

当第3四半期は、既存ビルの空室率改善と、前期竣工の「住友不動産渋谷ガーデンタワー」、「住友不動産田町ファーストビル」の通期稼働が業績に寄与した一方で、テナント工事などの付帯収益が前年同期に比べて減少したため、営業収益、営業利益ともにほぼ前年並みの業績となりましたが、通期予想に対する営業利益進捗率は75%と、当事業部門の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。

新築をはじめ、優良ビルへのテナント需要は引き続き堅調で、当社でも契約面積が解約面積を上回る傾向が続いております。既存ビルの空室率は6.3%と、引き続き改善基調で推移しており、今後とも緩やかに低下するものと予想しております。また、当期竣工予定の「住友不動産千代田ファーストウイング（神保町計画）」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3四半期末 (24.12月末)	前期末 (25.3月末)	第2四半期末 (25.9月末)	当第3四半期末 (25.12月末)
既存ビル空室率	7.5%	7.1%	6.6%	6.3%

<不動産販売事業>

当第3四半期は、「シティタワー神戸三宮」、「シティタワー上尾駅前」など、マンション、戸建、宅地の合計で3,871戸（前年同期比+953戸）を販売計上いたしました。計上戸数が大幅に増加したため、前年同期比で増収増益となりました。

通期業績予想に対する営業利益進捗率は85%と、当事業部門の業績は順調に進捗しております。

マンションの契約戸数は4,191戸（前年同期比+678戸）と、低金利を背景に販売環境は引き続き良好に推移しております。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（5,000戸）に対する契約率は約90%（期首時点40%、前年同期90%）となりました。

	前第3四半期 (24.4.1~24.12.31)	当第3四半期 (25.4.1~25.12.31)	前年同期比	前期	通期予想
マンション契約戸数	3,513	4,191	+678	5,151	5,500
計上戸数	2,918	3,871	+953	4,688	5,100
マンション・戸建	2,880	3,837	+957	4,618	5,000
宅地	38	34	△4	70	100
売上高（百万円）	142,680	187,133	+44,452	232,149	235,000
マンション・戸建	137,031	181,635	+44,604	222,186	225,000
宅地	3,959	3,811	△147	7,168	} 10,000
その他	1,689	1,685	△4	2,794	

	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)	422	287	△135
" (竣工1年内)	294	348	+54

<完成工事事業>

当第3四半期は、「新築そっくりさん」事業、注文住宅事業ともに、受注棟数、計上棟数、売上高のすべてで前年同期を上回りました。

消費税増税に伴う経過措置期限後の影響は残るものの、受注棟数は、「新築そっくりさん」事業で6,349棟（前年同期比+13.0%）、注文住宅事業で1,818棟（同+3.7%）となりました。

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、通期業績予想達成に向け順調に進捗しております。

	前第3四半期 (24.4.1~24.12.31)	当第3四半期 (25.4.1~25.12.31)	前年同期比	前期	通期予想
受注棟数	7,371	8,167	+796	10,040	10,500
新築そっくりさん	5,618	6,349	+731	7,651	8,000
注文住宅	1,753	1,818	+65	2,389	2,500
計上棟数	6,575	7,474	+899	9,129	9,800
新築そっくりさん	5,360	5,837	+477	7,260	7,600
注文住宅	1,215	1,637	+422	1,869	2,200
売上高（百万円）	101,427	123,126	+21,699	145,510	158,000
新築そっくりさん	67,672	75,310	+7,638	92,834	95,000
注文住宅	33,754	47,815	+14,060	52,676	63,000

<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3四半期は、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25,926件（前年同期比+5.5%）と、2期連続で第3四半期までの過去最高を更新したほか、法人取引の増加を主因として取扱単価が上昇しました。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て順調に推移していると判断しております。

	前第3四半期 (24.4.1~24.12.31)	当第3四半期 (25.4.1~25.12.31)	前年同期比	前期	通期予想
仲介件数	24,581	25,926	+1,345	33,180	34,922
取扱高（百万円）	628,810	713,751	+84,941	858,924	931,458
取扱単価（百万円）	25.5	27.5	+1.9	25.8	26.6

(2) 財政状態に関する説明

当第3四半期末における総資産は、4兆1,186億円（前期末比+131億円）となりました。現金及び預金などが減少した一方、有形固定資産などが増加しました。

負債合計額は、3兆3,845億円（同△720億円）となりました。連結有利子負債が2兆7,326億円（同+819億円）に増加しましたが、預り金や営業未払金などが減少しました。

純資産合計額は、7,340億円（同+852億円）となりました。当第3四半期の純利益が628億円となったほか、その他有価証券評価差額金が486億円（同+286億円）に増加した結果、自己資本が7,109億円（同+839億円）に増加しました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

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25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

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25年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成25年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	225,774	78,219
受取手形及び営業未収入金	17,886	10,350
販売用不動産	203,451	144,158
仕掛販売用不動産	469,550	540,711
未成工事支出金	5,141	11,861
その他のたな卸資産	1,352	2,612
繰延税金資産	10,796	9,994
その他	31,945	28,844
貸倒引当金	△112	△102
流動資産合計	965,785	826,650
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	918,315	923,434
減価償却累計額	△327,231	△349,383
建物及び構築物 (純額)	591,084	574,050
土地	2,042,669	2,135,845
建設仮勘定	43,580	61,651
その他	28,335	28,808
減価償却累計額	△21,470	△22,871
その他 (純額)	6,865	5,936
有形固定資産合計	2,684,200	2,777,484
無形固定資産		
借地権	50,531	53,059
その他	1,007	930
無形固定資産合計	51,538	53,989
投資その他の資産		
投資有価証券	234,980	303,227
敷金及び保証金	125,855	114,026
繰延税金資産	14,978	14,971
その他	43,667	42,407
貸倒引当金	△15,505	△14,078
投資その他の資産合計	403,976	460,554
固定資産合計	3,139,714	3,292,028
資産合計	4,105,500	4,118,678

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成25年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	38,811	28,304
短期借入金	137,500	128,000
1年内返済予定の長期借入金	208,392	192,194
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	75,690	16,565
コマーシャル・ペーパー	59,976	75,988
1年内償還予定の社債	70,000	40,000
ノンリコース1年内償還予定社債	8,848	248
未払法人税等	22,155	22,833
預り金	206,864	122,453
賞与引当金	3,351	925
その他	98,796	97,832
流動負債合計	930,385	725,345
固定負債		
社債	270,000	330,000
ノンリコース社債	41,672	49,424
長期借入金	1,400,903	1,470,004
ノンリコース長期借入金	377,725	430,207
退職給付引当金	5,518	5,455
役員退職慰労引当金	207	176
預り敷金及び保証金	160,469	158,095
長期預り金	243,941	176,748
その他	25,813	39,132
固定負債合計	2,526,250	2,659,244
負債合計	3,456,635	3,384,589
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	132,748	132,749
利益剰余金	363,384	416,714
自己株式	△3,779	△4,100
株主資本合計	615,158	668,169
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	19,980	48,646
繰延ヘッジ損益	△1,392	△1,202
為替換算調整勘定	△6,735	△4,616
その他の包括利益累計額合計	11,852	42,827
少数株主持分	21,853	23,092
純資産合計	648,865	734,089
負債純資産合計	4,105,500	4,118,678

(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24年4月1日 至平成24年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年12月31日)
営業収益	508,764	579,684
営業原価	358,403	414,292
売上総利益	150,360	165,392
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	17,318	19,105
賞与引当金繰入額	13	14
退職給付費用	329	88
広告宣伝費	8,284	9,265
貸倒引当金繰入額	0	15
役員退職慰労引当金繰入額	15	21
その他	13,160	13,899
販売費及び一般管理費合計	39,122	42,411
営業利益	111,237	122,981
営業外収益		
受取利息及び配当金	3,937	4,455
その他	476	388
営業外収益合計	4,413	4,844
営業外費用		
支払利息	24,443	20,531
その他	5,849	5,930
営業外費用合計	30,293	26,462
経常利益	85,358	101,363
特別利益		
固定資産売却益	—	4
投資有価証券売却益	171	483
その他	—	0
特別利益合計	171	488
特別損失		
固定資産売却損	10	2
固定資産除却損	480	578
投資有価証券評価損	2,431	—
投資有価証券売却損	86	—
その他	20	13
特別損失合計	3,029	594
税金等調整前四半期純利益	82,499	101,257
法人税等	30,808	36,798
少数株主損益調整前四半期純利益	51,691	64,459
少数株主利益	1,370	1,646
四半期純利益	50,320	62,812

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24年4月1日 至平成24年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年12月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	51,691	64,459
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	6,204	28,680
繰延ヘッジ損益	△489	146
為替換算調整勘定	△44	2,674
その他の包括利益合計	5,670	31,502
四半期包括利益	57,361	95,961
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	56,000	93,786
少数株主に係る四半期包括利益	1,361	2,174

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(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。

(セグメント情報等)

I 前第3四半期連結累計期間(自平成24年4月1日至平成24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						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	206,996	142,531	116,332	35,018	7,884	508,764	-	508,764
セグメント間の 内部営業収益又は振替高	1,799	149	1,547	420	3,781	7,697	△7,697	-
計	208,796	142,680	117,879	35,438	11,665	516,461	△7,697	508,764
セグメント利益	73,383	27,967	9,792	8,776	1,565	121,486	△10,249	111,237

(注)1 セグメント利益の調整額△10,249百万円は、セグメント間取引消去△118百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△10,130百万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3四半期連結累計期間(自平成25年4月1日至平成25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						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	205,480	186,966	139,810	38,515	8,911	579,684	-	579,684
セグメント間の 内部営業収益又は振替高	2,588	167	2,118	462	3,985	9,320	△9,320	-
計	208,069	187,133	141,928	38,977	12,897	589,005	△9,320	579,684
セグメント利益	73,103	34,969	13,093	10,836	1,507	133,509	△10,528	122,981

(注)1 セグメント利益の調整額△10,528百万円は、セグメント間取引消去△113百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△10,415百万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。