平成26年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年11月6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25年11月14日　配当支払開始予定日　平成25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26年3月期第2四半期の連結業績(平成25年4月1日～平成25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	%
26年3月期第2四半期	391,495	24.6	83,123	20.9	67,951	34.0	41,872	58.8
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

(注)包括利益　26年3月期第2四半期　64,282百万円　(159.0%)　25年3月期第2四半期　24,816百万円　(3.0%)

	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2四半期	88.32	―
25年3月期第2四半期	55.61	49.97

(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2四半期	4,104,192	707,664	16.7
25年3月期	4,105,500	648,865	15.3

(参考) 自己資本　26年3月期第2四半期　684,722百万円　25年3月期　627,011百万円

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
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	%	円 銭
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 ―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 : 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)	26年3月期2Q	476,085,978 株	25年3月期	476,085,978 株
② 期末自己株式数	26年3月期2Q	2,019,605 株	25年3月期	1,982,644 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	26年3月期2Q	474,082,740 株	25年3月期2Q	474,128,808 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２四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 3,914 億円（前年同期比＋24.6%）、営業利益は 831 億円（同＋20.9%）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 28 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 66 億円の改善となりました。その結果、経常利益は 679 億円（同＋34.0%）、純利益は 418 億円（同＋58.8%）となりました。

当第２四半期の通期業績予想に対する経常利益進捗率は 54%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２四半期 (24.4.1～24.9.30)	当第２四半期 (25.4.1～25.9.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
営業収益	314,129	391,495	+77,365	760,000	52%
営業利益	68,773	83,123	+14,350	160,000	52%
経常利益	50,713	67,951	+17,237	125,000	54%
純利益	26,365	41,872	+15,507	68,000	62%

主要セグメント別の概況

（百万円）

営業収益	前第２四半期 (24.4.1～24.9.30)	当第２四半期 (25.4.1～25.9.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
不動産賃貸	139,883	139,438	△444	280,000	50%
不動産販売	79,026	139,265	+60,239	235,000	59%
完成工事	68,128	84,872	+16,744	185,000	46%
不動産流通	23,893	25,659	+1,766	55,000	47%
連結計	314,129	391,495	+77,365	760,000	52%

（百万円）

営業利益	前第２四半期 (24.4.1～24.9.30)	当第２四半期 (25.4.1～25.9.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
不動産賃貸	49,495	48,751	△743	97,000	50%
不動産販売	14,685	26,618	+11,933	41,000	65%
完成工事	4,247	6,500	+2,253	18,000	36%
不動産流通	6,038	7,268	+1,229	16,000	45%
連結計	68,773	83,123	+14,350	160,000	52%

＜不動産賃貸事業＞

当第２四半期は、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 50％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 6.6％と、引き続き改善基調で推移しており、今後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２四半期末 (24.9月末)	前期末 (25.3月末)	第１四半期末 (25.6月末)	当第２四半期末 (25.9月末)
既存ビル空室率	7.7%	7.1%	6.8%	6.6%

＜不動産販売事業＞

当第２四半期は、「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 2,853 戸（前年同期比＋1,219 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。

通期予想に対し、65％と高い営業利益進捗率になりましたが、当期は、例年に比べ上半期の竣工戸数が多く、概ね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 3,105 戸（前年同期比＋688 戸）と、景況感の改善を受けて好調に推移し、上半期としては初めて 3,000 戸を超えました。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（5,000 戸）に対する契約率は約 80％（期首時点 40％、前年同期 70％）となりました。

		前第２四半期 (24.4.1～24.9.30)	当第２四半期 (25.4.1～25.9.30)	前年同期比	前期	通期予想
マンション契約戸数		2,417	3,105	+688	5,151	5,500
計上戸数		1,634	2,853	+1,219	4,688	5,100
	マンション・戸建	1,609	2,825	+1,216	4,618	5,000
	宅地	25	28	+3	70	100
売上高（百万円）		79,026	139,265	+60,239	232,149	235,000
	マンション・戸建	76,137	135,216	+59,079	222,186	225,000
	宅地	1,751	2,819	+1,068	7,168	10,000
	その他	1,137	1,228	+91	2,794	

	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)	422	380	△42
〃　　(竣工１年内)	294	177	△117

＜完成工事事業＞

当第２四半期は、「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。

受注棟数は、「新築そっくりさん」事業で5,060棟（前年同期比＋34.1%）、注文住宅事業で1,386棟（同＋20.3%）と、両事業ともに大幅増となり、好調に推移しました。

当事業部門の通期業績予想に対する営業利益進捗率は36%となっておりますが、例年通り、計上棟数は下半期に増加する見通しで、計画通りの進捗と判断しております。

	前第２四半期 (24.4.1～24.9.30)	当第２四半期 (25.4.1～25.9.30)	前年同期比	前期	通期予想
受注棟数	4,925	6,446	+1,521	10,040	10,500
新築そっくりさん	3,773	5,060	+1,287	7,651	8,000
注文住宅	1,152	1,386	+234	2,389	2,500
計上棟数	3,881	4,507	+626	9,129	9,800
新築そっくりさん	3,268	3,557	+289	7,260	7,600
注文住宅	613	950	+337	1,869	2,200
売上高（百万円）	58,074	72,864	+14,789	145,510	158,000
新築そっくりさん	40,857	45,148	+4,291	92,834	95,000
注文住宅	17,216	27,715	+10,498	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２四半期は、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17,373件（前年同期比＋4.1%）と、上半期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２四半期 (24.4.1～24.9.30)	当第２四半期 (25.4.1～25.9.30)	前年同期比	前期	通期予想
仲介件数	16,682	17,373	+691	33,180	34,922
取 扱 高（百万円）	425,010	480,364	+55,354	858,924	931,458
取扱単価（百万円）	25.4	27.6	+2.1	25.8	26.6

（２）財政状態に関する説明

当第２四半期末における総資産は、4兆1,041億円（前期末比△13億円）となりました。賃貸設備投資により有形固定資産が増加した一方、現金及び預金や販売用不動産などが減少しました。

負債合計額は、3兆3,965億円（同△601億円）となりました。連結有利子負債が2兆7,386億円（同＋879億円）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、7,076億円（同＋587億円）となりました。当第２四半期の純利益が418億円となったほか、その他有価証券評価差額金が378億円（同＋178億円）に増加した結果、自己資本が6,847億円（同＋577億円）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２四半期連結会計期間 （平成25年９月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	225,774	105,788
受取手形及び営業未収入金	17,886	11,101
販売用不動産	203,451	152,527
仕掛販売用不動産	469,550	507,449
未成工事支出金	5,141	10,587
その他のたな卸資産	1,352	2,467
繰延税金資産	10,796	10,651
その他	31,945	26,297
貸倒引当金	△112	△102
流動資産合計	965,785	826,766
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	918,315	924,846
減価償却累計額	△327,231	△342,835
建物及び構築物（純額）	591,084	582,011
土地	2,042,669	2,132,251
建設仮勘定	43,580	59,242
その他	28,335	28,813
減価償却累計額	△21,470	△22,493
その他（純額）	6,865	6,319
有形固定資産合計	2,684,200	2,779,825
無形固定資産		
借地権	50,531	52,987
その他	1,007	963
無形固定資産合計	51,538	53,950
投資その他の資産		
投資有価証券	234,980	286,233
敷金及び保証金	125,855	113,970
繰延税金資産	14,978	14,987
その他	43,667	42,554
貸倒引当金	△15,505	△14,095
投資その他の資産合計	403,976	443,649
固定資産合計	3,139,714	3,277,426
資産合計	4,105,500	4,104,192

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （平成25年３月31日）	当第２四半期連結会計期間 （平成25年９月30日）
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	38,811	19,230
短期借入金	137,500	129,700
1年内返済予定の長期借入金	208,392	195,042
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	75,690	74,630
コマーシャル・ペーパー	59,976	89,979
1年内償還予定の社債	70,000	30,000
ノンリコース1年内償還予定社債	8,848	7,548
未払法人税等	22,155	24,914
預り金	206,864	145,597
賞与引当金	3,351	3,548
その他	98,796	97,545
流動負債合計	930,385	817,736
固定負債		
社債	270,000	330,000
ノンリコース社債	41,672	42,548
長期借入金	1,400,903	1,465,002
ノンリコース長期借入金	377,725	374,245
退職給付引当金	5,518	5,488
役員退職慰労引当金	207	171
預り敷金及び保証金	160,469	158,019
長期預り金	243,941	170,280
その他	25,813	33,036
固定負債合計	2,526,250	2,578,791
負債合計	3,456,635	3,396,528
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	400,515
自己株式	△3,779	△3,945
株主資本合計	615,158	652,124
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	37,876
繰延ヘッジ損益	△1,392	△726
為替換算調整勘定	△6,735	△4,551
その他の包括利益累計額合計	11,852	32,598
少数株主持分	21,853	22,941
純資産合計	648,865	707,664
負債純資産合計	4,105,500	4,104,192

（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24年４月１日 至 平成24年９月30日）	当第２四半期連結累計期間 （自 平成25年４月１日 至 平成25年９月30日）
営業収益	314,129	391,495
営業原価	220,195	280,471
売上総利益	93,933	111,023
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	10,571	11,819
賞与引当金繰入額	499	605
退職給付費用	224	53
広告宣伝費	5,048	6,023
貸倒引当金繰入額	10	12
役員退職慰労引当金繰入額	10	15
その他	8,796	9,370
販売費及び一般管理費合計	25,160	27,899
営業利益	68,773	83,123
営業外収益		
受取利息及び配当金	2,147	2,368
その他	256	270
営業外収益合計	2,404	2,639
営業外費用		
支払利息	16,547	13,810
その他	3,916	4,001
営業外費用合計	20,464	17,812
経常利益	50,713	67,951
特別利益		
投資有価証券売却益	－	61
固定資産売却益	－	4
特別利益合計	－	65
特別損失		
固定資産売却損	10	2
固定資産除却損	318	229
投資有価証券評価損	6,516	－
その他	0	1
特別損失合計	6,845	233
税金等調整前四半期純利益	43,867	67,783
法人税等	16,508	24,791
少数株主損益調整前四半期純利益	27,359	42,991
少数株主利益	994	1,118
四半期純利益	26,365	41,872

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24年４月１日 至　平成24年９月30日）	当第２四半期連結累計期間 （自　平成25年４月１日 至　平成25年９月30日）
少数株主損益調整前四半期純利益	27,359	42,991
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△2,421	17,904
繰延ヘッジ損益	△448	649
為替換算調整勘定	326	2,737
その他の包括利益合計	△2,543	21,291
四半期包括利益	24,816	64,282
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	23,755	62,618
少数株主に係る四半期包括利益	1,060	1,664

（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。

Ⅱ 当第２四半期連結累計期間（自　平成 25 年４月１日　至　平成 25 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	137,755	139,144	83,574	25,470	5,549	391,495	－	391,495
セグメント間の内部営業収益又は振替高	1,683	121	1,298	189	2,695	5,987	△5,987	－
計	139,438	139,265	84,872	25,659	8,245	397,482	△5,987	391,495
セ　グ　メ　ン　ト　利　益	48,751	26,618	6,500	7,268	1,088	90,227	△7,103	83,123

(注) １　セグメント利益の調整額△7,103 百万円は、セグメント間取引消去△45 百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△7,057 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。