



平成27年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年8月7日

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
 問合せ先責任者 (役職名) 経営企画課長
 四半期報告書提出予定日 平成26年8月12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

(氏名) 仁島 浩順
 (氏名) 茂木 哲也

TEL 03-3346-1042

上場取引所 東

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年3月期第1四半期の連結業績(平成26年4月1日～平成26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	%
27年3月期第1四半期	188,480	△8.4	41,386	△3.4	35,777	△2.2	22,575	1.6
26年3月期第1四半期	205,724	39.6	42,832	35.3	36,583	54.8	22,222	95.3

(注) 包括利益 27年3月期第1四半期 39,609百万円 (20.2%) 26年3月期第1四半期 32,953百万円 (282.8%)

	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
27年3月期第1四半期	47.63	—
26年3月期第1四半期	46.87	—

(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	%
27年3月期第1四半期	4,187,357	766,460	17.7
26年3月期	4,220,428	732,531	16.8

(参考) 自己資本 27年3月期第1四半期 742,307百万円 26年3月期 707,947百万円

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
26年3月期	—	10.00	—	10.00	20.00
27年3月期	—	—	—	—	—
27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27年3月期の連結業績予想(平成26年4月1日～平成27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	810,000	3.8	165,000	2.8	135,000	3.4	77,000	10.5	162.43

(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、添付資料の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 : 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)

27年3月期1Q	476,085,978 株	26年3月期	476,085,978 株
----------	---------------	--------	---------------

② 期末自己株式数

27年3月期1Q	2,065,535 株	26年3月期	2,060,214 株
----------	-------------	--------	-------------

③ 期中平均株式数(四半期累計)

27年3月期1Q	474,023,347 株	26年3月期1Q	474,090,368 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1四半期の経営成績は下表の通りで、オフィスビル市況の改善傾向が続く不動産賃貸事業で増収増益となりましたが、分譲マンションの引渡戸数が前年同期に比べ減少した不動産販売事業や不動産流通事業が減収減益となった結果、営業収益は1,884億円(前年同期比△8.4%)、営業利益は413億円(同△3.4%)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6億円の改善、特別損益も投資有価証券評価損がなくなり同6億円の改善となりました。その結果、経常利益は357億円(同△2.2%)、純利益は225億円(同+1.6%)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27%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1四半期 (25.4.1~25.6.30)	当第1四半期 (26.4.1~26.6.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
営業収益	205,724	188,480	△17,243	810,000	23%
営業利益	42,832	41,386	△1,446	165,000	25%
経常利益	36,583	35,777	△806	135,000	27%
純利益	22,222	22,575	+352	77,000	29%

主要セグメント別の概況

営業収益				(百万円)	
	前第1四半期 (25.4.1~25.6.30)	当第1四半期 (26.4.1~26.6.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
不動産賃貸	68,530	69,297	+767	287,000	24%
不動産販売	87,997	66,900	△21,097	265,000	25%
完成工事	35,596	38,415	+2,819	190,000	20%
不動産流通	12,217	11,962	△254	61,000	20%
連結計	205,724	188,480	△17,243	810,000	23%

営業利益				(百万円)	
	前第1四半期 (25.4.1~25.6.30)	当第1四半期 (26.4.1~26.6.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
不動産賃貸	24,401	26,105	+1,703	102,000	26%
不動産販売	16,812	15,114	△1,697	42,000	36%
完成工事	1,509	1,447	△61	16,000	9%
不動産流通	3,004	1,625	△1,379	19,000	9%
連結計	42,832	41,386	△1,446	165,000	25%

<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「住友不動産千代田ファーストウイング」、
「住友不動産元赤坂ビル」の通期稼働が業績に寄与、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計画通り順調に推移していると判断しております。

堅調な企業業績を背景に増床などの新規需要は底堅く、既存ビルの空室率は今後も緩やかに低下する見通しです。また、当第1四半期に竣工した「住友不動産御成門駅前ビル」や下半期に竣工予定の「半蔵門建替計画」、「日本橋二丁目計画」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1四半期末 (25.6月末)	前期末 (26.3月末)	当第1四半期末 (26.6月末)
既存ビル空室率	6.8%	5.9%	5.7%

<不動産販売事業>

当第1四半期は、「シティテラス代々木公園」、「シティテラス今福鶴見」など、マンション、戸建、宅地の合計で1,423戸（前年同期比△405戸）を販売計上いたしました。大型タワーマンションの竣工が多かった前年同期に比べ、計上戸数が減少したため減収減益となりましたが、通期予想に対する営業利益進捗率は36%に達しており、当事業部門の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1,351戸（前年同期比△71戸）と、低金利環境下で引き続き堅調に推移しました。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（5,500戸）に対する契約率は約65%（期首時点45%、前年同期60%）となりました。

	前第1四半期 (25.4.1~25.6.30)	当第1四半期 (26.4.1~26.6.30)	前年同期比	前期	通期予想
マンション契約戸数	1,422	1,351	△71	5,634	6,000
計上戸数	1,828	1,423	△405	4,958	5,600
マンション・戸建	1,810	1,409	△401	4,900	5,500
宅地	18	14	△4	58	100
売上高（百万円）	87,997	66,900	△21,097	234,093	265,000
マンション・戸建	85,700	61,948	△23,751	226,470	255,000
宅地	1,541	4,185	+2,644	5,334	} 10,000
その他	755	765	+9	2,288	

	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)	344	279	△65
" (竣工1年内)	144	166	+22

<完成工事事業>

当第1四半期は、「新築そっくりさん」事業、注文住宅事業ともに、消費税増税に伴う経過措置期限後の反動減が続き、受注棟数は前年同期比で減少しましたが、計上棟数、売上高は、第1四半期としての過去最高を更新いたしました。

その結果、当事業部門の業績は増収となりましたが、注文住宅事業の営業体制強化（当第1四半期は11ヶ所に新規出展）に伴う先行コストの影響により、営業利益は前年同期並みにとどまりました。通期業績予想に対する営業利益進捗率は9%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1四半期 (25.4.1~25.6.30)	当第1四半期 (26.4.1~26.6.30)	前年同期比	前期	通期予想
受注棟数	2,962	2,147	△815	10,053	9,500
新築そっくりさん	2,369	1,659	△710	7,623	7,000
注文住宅	593	488	△105	2,430	2,500
計上棟数	1,842	1,943	+101	10,414	9,500
新築そっくりさん	1,483	1,553	+70	8,038	7,100
注文住宅	359	390	+31	2,376	2,400
売上高（百万円）	28,755	33,151	+4,396	174,702	163,000
新築そっくりさん	17,852	21,033	+3,180	105,354	93,000
注文住宅	10,902	12,118	+1,215	69,347	70,000

<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、消費税増税による駆け込みの反動減により、主力の仲介事業で個人の中古住宅取引を中心とした仲介件数が8,859件（前年同期比△3.6%）と、ほぼ前年同期並みにとどまりました。その結果、当事業部門の業績は減収減益となりましたが、例年通り、売上計上は下半期に偏る見通しで、通期業績予想に対し概ね計画通りの進捗と判断しております。

	前第1四半期 (25.4.1~25.6.30)	当第1四半期 (26.4.1~26.6.30)	前年同期比	前期	通期予想
仲介件数	9,194	8,859	△335	35,455	36,993
取扱高（百万円）	243,825	267,466	+23,641	987,799	1,078,164
取扱単価（百万円）	26.5	30.1	+3.6	27.8	29.1

(2) 財政状態に関する説明

当第1四半期末における総資産は、4兆1,873億円（前期末比△330億円）となりました。保有する上場株式の評価増を主因として投資有価証券が増加した一方、現金及び預金などが減少しました。

負債合計額は、3兆4,208億円（同△669億円）となりました。連結有利子負債が2兆8,403億円（同+401億円）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、7,664億円（同+339億円）となりました。当第1四半期の純利益が225億円となったほか、その他有価証券評価差額金が555億円（同+177億円）に増加した結果、自己資本が7,423億円（同+343億円）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26年5月13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

（会計方針の変更）

「退職給付に関する会計基準」（企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。）及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日。以下「退職給付適用指針」という。）を、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めについて当第1四半期連結会計期間より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、割引率の決定方法を割引率決定の基礎となる債券の期間について従業員の平均残存勤務期間に近似した年数とする方法から、退職給付の支払見込期間及び支払見込期間ごとの金額を反映した単一の加重平均割引率を使用する方法へ変更いたしました。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従って、当第1四半期連結会計期間の期首において、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の変更に伴う影響額を利益剰余金に加減しております。

この結果、当第1四半期連結会計期間の期首の退職給付に係る負債が637百万円増加し、利益剰余金が410百万円減少しております。また、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はそれぞれ2百万円減少しております。

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26年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	147,266	67,988
受取手形及び営業未収入金	18,813	10,218
販売用不動産	161,437	143,131
仕掛販売用不動産	545,534	564,784
未成工事支出金	7,048	10,167
その他のたな卸資産	1,759	2,344
繰延税金資産	11,443	10,646
その他	31,225	52,640
貸倒引当金	△76	△67
流動資産合計	924,451	861,855
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	928,693	933,047
減価償却累計額	△357,144	△364,474
建物及び構築物 (純額)	571,548	568,572
土地	2,149,668	2,155,706
建設仮勘定	73,017	72,260
その他	28,928	29,071
減価償却累計額	△23,117	△23,462
その他 (純額)	5,811	5,609
有形固定資産合計	2,800,045	2,802,149
無形固定資産		
借地権	53,059	54,681
その他	901	955
無形固定資産合計	53,960	55,636
投資その他の資産		
投資有価証券	286,006	314,534
敷金及び保証金	111,913	110,027
繰延税金資産	14,951	15,161
その他	41,611	40,485
貸倒引当金	△12,512	△12,494
投資その他の資産合計	441,970	467,715
固定資産合計	3,295,977	3,325,501
資産合計	4,220,428	4,187,357

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	45,502	24,452
短期借入金	113,000	125,000
1年内返済予定の長期借入金	200,084	212,774
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	69,335	62,375
コマーシャル・ペーパー	31,995	-
1年内償還予定の社債	80,000	110,000
ノンリコース1年内償還予定社債	8,348	7,348
未払法人税等	28,988	12,142
預り金	146,690	76,903
賞与引当金	3,774	808
その他	101,799	90,508
流動負債合計	829,517	722,313
固定負債		
社債	330,000	340,000
ノンリコース社債	41,324	42,200
長期借入金	1,550,318	1,561,390
ノンリコース長期借入金	375,790	379,222
役員退職慰労引当金	181	181
退職給付に係る負債	5,092	5,751
預り敷金及び保証金	161,486	163,192
長期預り金	163,651	166,407
その他	30,535	40,238
固定負債合計	2,658,379	2,698,584
負債合計	3,487,897	3,420,897
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	132,750	132,750
利益剰余金	423,599	441,025
自己株式	△4,140	△4,163
株主資本合計	675,014	692,417
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	37,762	55,544
繰延ヘッジ損益	△1,640	△1,939
為替換算調整勘定	△3,362	△3,844
退職給付に係る調整累計額	173	129
その他の包括利益累計額合計	32,933	49,889
少数株主持分	24,583	24,153
純資産合計	732,531	766,460
負債純資産合計	4,220,428	4,187,357

(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25年4月1日 至平成25年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年6月30日)
営業収益	205,724	188,480
営業原価	148,814	132,996
売上総利益	56,909	55,483
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	5,848	6,185
賞与引当金繰入額	11	8
退職給付費用	27	49
広告宣伝費	3,355	3,009
貸倒引当金繰入額	-	1
役員退職慰労引当金繰入額	10	5
その他	4,823	4,837
販売費及び一般管理費合計	14,077	14,097
営業利益	42,832	41,386
営業外収益		
受取利息及び配当金	2,307	2,524
その他	157	94
営業外収益合計	2,465	2,618
営業外費用		
支払利息	6,893	6,549
その他	1,820	1,677
営業外費用合計	8,714	8,227
経常利益	36,583	35,777
特別利益		
固定資産売却益	-	3
投資有価証券売却益	0	-
貸倒引当金戻入額	-	10
その他	-	0
特別利益合計	0	13
特別損失		
固定資産売却損	2	-
固定資産除却損	8	41
投資有価証券評価損	699	-
その他	0	12
特別損失合計	711	54
税金等調整前四半期純利益	35,872	35,736
法人税等	13,213	12,978
少数株主損益調整前四半期純利益	22,659	22,758
少数株主利益	436	182
四半期純利益	22,222	22,575

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25年4月1日 至平成25年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年6月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	22,659	22,758
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	6,996	17,789
繰延ヘッジ損益	1,447	△290
為替換算調整勘定	1,850	△603
退職給付に係る調整額	-	△44
その他の包括利益合計	10,294	16,850
四半期包括利益	32,953	39,609
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	32,161	39,532
少数株主に係る四半期包括利益	792	77

(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1四半期連結累計期間(自平成25年4月1日至平成25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	67,720	87,939	35,011	12,148	2,903	205,724	-	205,724
セグメント間の 内部営業収益又は振替高	809	58	585	68	1,262	2,783	△2,783	-
計	68,530	87,997	35,596	12,217	4,166	208,508	△2,783	205,724
セグメント利益	24,401	16,812	1,509	3,004	702	46,429	△3,596	42,832

(注) 1 セグメント利益の調整額△3,596百万円は、セグメント間取引消去△21百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△3,574百万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1四半期連結累計期間(自平成26年4月1日至平成26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	68,606	66,900	38,004	11,819	3,149	188,480	-	188,480
セグメント間の 内部営業収益又は振替高	690	-	411	143	482	1,727	△1,727	-
計	69,297	66,900	38,415	11,962	3,632	190,208	△1,727	188,480
セグメント利益	26,105	15,114	1,447	1,625	624	44,917	△3,530	41,386

(注) 1 セグメント利益の調整額△3,530百万円は、セグメント間取引消去△11百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△3,518百万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。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項
(退職給付に係る会計処理方法の変更)

会計方針の変更に記載のとおり、当第1四半期連結会計期間より退職給付債務及び勤務費用の計算方法を変更したことに伴い、事業セグメントの退職給付債務及び勤務費用の計算方法を同様に変更しております。

なお、この変更による当第1四半期連結累計期間のセグメント利益に与える影響は軽微であります。