



平成27年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年11月11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) 取締役財務部長 (氏名) 坂本 善信

TEL 03-3346-1042

四半期報告書提出予定日 平成26年11月14日

配当支払開始予定日

平成26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27年3月期第2四半期の連結業績(平成26年4月1日～平成26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	%
27年3月期第2四半期	346,290	△11.5	75,923	△8.7	61,847	△9.0	37,919	△9.4
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

(注) 包括利益 27年3月期第2四半期 64,882百万円 (0.9%) 26年3月期第2四半期 64,282百万円 (159.0%)

	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
27年3月期第2四半期	80.00	—
26年3月期第2四半期	88.32	—

(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2四半期	4,362,526	791,701	17.6
26年3月期	4,220,428	732,531	16.8

(参考) 自己資本 27年3月期第2四半期 766,816百万円 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	—	10.00	—	—	—
27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	792,000	1.5	168,000	4.7	138,000	5.7	80,000	14.8	168.75

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

※ 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. 6「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2Q	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2Q	2,073,108 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2Q	474,019,646 株	26年3月期2Q	474,082,740 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. 5「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	5
2. サマリー情報（注記事項）に関する事項	6
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	6
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	6
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	6
3. 四半期連結財務諸表	7
(1) 四半期連結貸借対照表	7
(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	9
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	11

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、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と完成工事業が減収減益となった結果、営業収益は3,462億円（前年同期比△11.5%）、営業利益は759億円（同△8.7%）となりました。

支払利息の減少を主因として営業外損益は前年同期比で10億円の改善となり、経常利益は618億円（同△9.0%）、純利益は379億円（同△9.4%）となりました。

当第2四半期までの通期業績予想に対する経常利益進捗率は45%となりましたが、不動産販売事業など住宅部門の売上計上は下半期に偏る見通しで、業績は順調に推移していると判断しております。

なお、当第2四半期までの業績が順調に推移しているため、(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明に記載の通り、期初公表の通期業績予想を見直し、経常利益予想を1,380億円（修正前1,350億円）へ上方修正いたしました。

	前第2四半期 (25.4.1~25.9.30)	当第2四半期 (26.4.1~26.9.30)	前年同期比	(百万円)	
				通期予想 (26.11.11修正)	進捗率
営業収益	391,495	346,290	△45,204	792,000	44%
営業利益	83,123	75,923	△7,200	168,000	45%
経常利益	67,951	61,847	△6,103	138,000	45%
純利益	41,872	37,919	△3,952	80,000	47%

主要セグメント別の概況

営業収益		前第2四半期 (25.4.1~25.9.30)	当第2四半期 (26.4.1~26.9.30)	前年同期比	(百万円)	
					通期予想 (26.11.11修正)	進捗率
営業収益	不動産賃貸	139,438	141,665	+2,226	289,000	49%
	不動産販売	139,265	93,526	△45,738	245,000	38%
	完成工事	84,872	81,173	△3,699	190,000	43%
	不動産流通	25,659	26,497	+837	61,000	43%
連結計		391,495	346,290	△45,204	792,000	44%

営業利益		前第2四半期 (25.4.1~25.9.30)	当第2四半期 (26.4.1~26.9.30)	前年同期比	(百万円)	
					通期予想 (26.11.11修正)	進捗率
営業利益	不動産賃貸	48,751	53,247	+4,495	104,000	51%
	不動産販売	26,618	18,106	△8,512	43,000	42%
	完成工事	6,500	3,412	△3,088	15,000	23%
	不動産流通	7,268	6,074	△1,193	19,000	32%
連結計		83,123	75,923	△7,200	168,000	45%

<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51%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低下傾向で推移する見通しです。また、当上半期に竣工した「住友不動産御成門駅前ビル」や下半期に竣工予定の「住友不動産平河町ビル（半蔵門建替計画）」、「東京日本橋タワー（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2四半期末 (25.9月末)	前期末 (26.3月末)	第1四半期末 (26.6月末)	当第2四半期末 (26.9月末)
既存ビル空室率	6.6%	5.9%	5.7%	5.4%

<不動産販売事業>

当第2四半期は、「シティテラス代々木公園」、「セントラルレジデンスおおたかの森」、「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1,965戸（前年同期比△888戸）を販売計上しました。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、当期は売上計上が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2,526戸と前年同期に比べ減少しましたが、低金利環境下で消費者の購入意欲は引き続き旺盛で、モデルルームへの来場者数も堅調に推移しております。

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90%（前年同期80%）となりました。

	前第2四半期 (25.4.1~25.9.30)	当第2四半期 (26.4.1~26.9.30)	前年同期比	前期	通期予想 (26.11.11修正)
マンション契約戸数	3,105	2,526	△579	5,634	5,500
計上戸数	2,853	1,965	△888	4,958	5,100
マンション・戸建	2,825	1,922	△903	4,900	5,000
宅地	28	43	+15	58	100
売上高（百万円）	139,265	93,526	△45,738	234,093	245,000
マンション・戸建	135,216	85,120	△50,096	226,470	235,000
宅地	2,819	7,085	+4,265	5,334	} 10,000
その他	1,228	1,320	+91	2,288	

	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)	344	262	△82
" (竣工1年内)	144	173	+29

<完成工事業>

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、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、集客数が改善基調で推移するなど販売環境には回復の兆しが出ております。

計上棟数の減少と、注文住宅事業の営業体制強化（当上半期は14ヶ所に新規出展）に伴う先行コストの影響により、当事業部門の業績は減収減益となりました。

通期業績予想に対する営業利益進捗率は23%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、概ね計画通りの進捗と判断しております。

	前第2四半期 (25.4.1~25.9.30)	当第2四半期 (26.4.1~26.9.30)	前年同期比	前期	通期予想
受注棟数	6,446	4,770	△1,676	10,053	9,500
新築そっくりさん	5,060	3,682	△1,378	7,623	7,000
注文住宅	1,386	1,088	△298	2,430	2,500
計上棟数	4,507	4,322	△185	10,414	9,500
新築そっくりさん	3,557	3,488	△69	8,038	7,100
注文住宅	950	834	△116	2,376	2,400
売上高（百万円）	72,864	73,193	+329	174,702	163,000
新築そっくりさん	45,148	47,503	+2,354	105,354	93,000
注文住宅	27,715	25,690	△2,025	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(株)の当第2四半期は、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16,877件（前年同期比△2.9%）と、ほぼ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32%となっておりますが、例年通り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。

	前第2四半期 (25.4.1~25.9.30)	当第2四半期 (26.4.1~26.9.30)	前年同期比	前期	通期予想
仲介件数	17,373	16,877	△496	35,455	36,993
取扱高（百万円）	480,364	510,203	+29,838	987,799	1,078,164
取扱単価（百万円）	27.6	30.2	+2.5	27.8	29.1

(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、4兆3,625億円（前期末比+1,420億円）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ほか、販売用不動産（仕掛含む）や現金及び預金などが増加しました。

負債合計額は、3兆5,708億円（同+829億円）となりました。連結有利子負債が2兆9,921億円（同+1,919億円）に増加した一方、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、7,917億円（同+591億円）となりました。当第2四半期の純利益が379億円となったほか、その他有価証券評価差額金が648億円（同+270億円）に増加した結果、自己資本が7,668億円（同+588億円）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

当第2四半期までの業績と今後の見通しを勘案した結果、平成26年5月13日公表の通期業績予想を以下の通り修正いたします。

	(百万円)			(参考)	
	前回公表予想 (26.5.13時点)	今回修正予想 (26.11.11時点)	増減	前期	前期比 (%)
営業収益	810,000	792,000	△18,000	780,273	1.5
営業利益	165,000	168,000	+3,000	160,471	4.7
経常利益	135,000	138,000	+3,000	130,536	5.7
当期純利益	77,000	80,000	+3,000	69,697	14.8

主要セグメント別

	(百万円)			(参考)	
	前回公表予想 (26.5.13時点)	今回修正予想 (26.11.11時点)	増減	前期	前期比 (%)
<u>営業収益</u>					
不動産賃貸	287,000	289,000	+2,000	283,729	1.9
不動産販売	265,000	245,000	△20,000	234,093	4.7
完成工事	190,000	190,000	—	201,190	△5.6
不動産流通	61,000	61,000	—	57,210	6.6
連結計	810,000	792,000	△18,000	780,273	1.5

	(百万円)			(参考)	
	前回公表予想 (26.5.13時点)	今回修正予想 (26.11.11時点)	増減	前期	前期比 (%)
<u>営業利益</u>					
不動産賃貸	102,000	104,000	+2,000	97,951	6.2
不動産販売	42,000	43,000	+1,000	39,208	9.7
完成工事	16,000	15,000	△1,000	18,708	△19.8
不動産流通	19,000	19,000	—	17,961	5.8
連結計	165,000	168,000	+3,000	160,471	4.7

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2四半期連結累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2四半期連結累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はそれぞれ5百万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2四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	147,266	173,438
受取手形及び営業未収入金	18,813	11,473
販売用不動産	161,437	128,428
仕掛販売用不動産	545,534	616,943
未成工事支出金	7,048	10,964
その他のたな卸資産	1,759	2,454
繰延税金資産	11,443	11,147
その他	31,225	57,712
貸倒引当金	△76	△67
流動資産合計	924,451	1,012,495
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	928,693	931,086
減価償却累計額	△357,144	△368,896
建物及び構築物(純額)	571,548	562,189
土地	2,149,668	2,168,621
建設仮勘定	73,017	76,157
その他	28,928	29,235
減価償却累計額	△23,117	△23,852
その他(純額)	5,811	5,382
有形固定資産合計	2,800,045	2,812,350
無形固定資産		
借地権	53,059	55,056
その他	901	955
無形固定資産合計	53,960	56,012
投資その他の資産		
投資有価証券	286,006	329,725
敷金及び保証金	111,913	109,103
繰延税金資産	14,951	15,010
その他	41,611	40,639
貸倒引当金	△12,512	△12,811
投資その他の資産合計	441,970	481,667
固定資産合計	3,295,977	3,350,030
資産合計	4,220,428	4,362,526

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	45,502	16,145
短期借入金	113,000	114,700
1年内返済予定の長期借入金	200,084	233,970
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	69,335	33,320
コマーシャル・ペーパー	31,995	-
1年内償還予定の社債	80,000	120,000
ノンリコース1年内償還予定社債	8,348	2,748
未払法人税等	28,988	21,715
預り金	146,690	78,851
賞与引当金	3,774	3,655
その他	101,799	92,965
流動負債合計	829,517	718,072
固定負債		
社債	330,000	370,000
ノンリコース社債	41,324	42,200
長期借入金	1,550,318	1,697,532
ノンリコース長期借入金	375,790	377,690
役員退職慰労引当金	181	186
退職給付に係る負債	5,092	5,757
預り敷金及び保証金	161,486	164,346
長期預り金	163,651	158,543
その他	30,535	36,496
固定負債合計	2,658,379	2,852,752
負債合計	3,487,897	3,570,824
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	456,368
自己株式	△4,140	△4,195
株主資本合計	675,014	707,729
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	64,824
繰延ヘッジ損益	△1,640	△1,816
為替換算調整勘定	△3,362	△4,006
退職給付に係る調整累計額	173	86
その他の包括利益累計額合計	32,933	59,087
少数株主持分	24,583	24,885
純資産合計	732,531	791,701
負債純資産合計	4,220,428	4,362,526

(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25年4月1日 至平成25年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年9月30日)
営業収益	391,495	346,290
営業原価	280,471	243,626
売上総利益	111,023	102,663
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	11,819	11,290
賞与引当金繰入額	605	641
退職給付費用	53	64
広告宣伝費	6,023	5,536
貸倒引当金繰入額	12	1
役員退職慰労引当金繰入額	15	11
その他	9,370	9,195
販売費及び一般管理費合計	27,899	26,740
営業利益	83,123	75,923
営業外収益		
受取利息及び配当金	2,368	2,611
その他	270	309
営業外収益合計	2,639	2,920
営業外費用		
支払利息	13,810	13,216
その他	4,001	3,779
営業外費用合計	17,812	16,995
経常利益	67,951	61,847
特別利益		
固定資産売却益	4	3
投資有価証券売却益	61	-
特別利益合計	65	3
特別損失		
固定資産売却損	2	-
固定資産除却損	229	1,583
その他	1	13
特別損失合計	233	1,596
税金等調整前四半期純利益	67,783	60,254
法人税等	24,791	21,388
少数株主損益調整前四半期純利益	42,991	38,866
少数株主利益	1,118	946
四半期純利益	41,872	37,919

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25年4月1日 至平成25年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	42,991	38,866
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	17,904	27,088
繰延ヘッジ損益	649	△200
為替換算調整勘定	2,737	△783
退職給付に係る調整額	-	△87
その他の包括利益合計	21,291	26,016
四半期包括利益	64,282	64,882
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	62,618	64,073
少数株主に係る四半期包括利益	1,664	809

(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。

II 当第2四半期連結累計期間(自平成26年4月1日至平成26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	140,222	93,436	80,399	26,162	6,068	346,290	-	346,290
セグメント間の 内部営業収益又は振替高	1,442	90	774	334	1,160	3,802	△3,802	-
計	141,665	93,526	81,173	26,497	7,228	350,092	△3,802	346,290
セグメント利益	53,247	18,106	3,412	6,074	1,044	81,885	△5,962	75,923

(注)1 セグメント利益の調整額△5,962百万円は、セグメント間取引消去△32百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△5,929百万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、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2四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。