



平成27年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年2月13日

上場取引所 東

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

(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27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27年3月期第3四半期の連結業績(平成26年4月1日～平成26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	%
27年3月期第3四半期	523,737	△9.7	115,735	△5.9	96,074	△5.2	58,977	△6.1
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

(注) 包括利益 27年3月期第3四半期 98,073百万円 (2.2%) 26年3月期第3四半期 95,961百万円 (67.3%)

	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3四半期	124.42	—
26年3月期第3四半期	132.49	—

(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3四半期	4,389,035	819,785	18.1
26年3月期	4,220,428	732,531	16.8

(参考) 自己資本 27年3月期第3四半期 794,151百万円 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	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 : 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. 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3Q	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3Q	2,079,733 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3Q	474,016,665 株	26年3月期3Q	474,073,780 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3四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が第4四半期に集中する不動産販売事業と完成工事事業が減収減益となった結果、営業収益は5,237億円(前年同期比△9.7%)、営業利益は1,157億円(同△5.9%)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19億円の改善となり、経常利益は960億円(同△5.2%)、純利益は589億円(同△6.1%)となりました。

当第3四半期までの通期業績予想に対する経常利益進捗率は70%となりました。不動産販売事業など住宅部門の売上計上は第4四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。

	前第3四半期 (25.4.1~25.12.31)	当第3四半期 (26.4.1~26.12.31)	前年同期比	(百万円)	
				通期予想 (26.11.11修正)	進捗率
営業収益	579,684	523,737	△55,947	792,000	66%
営業利益	122,981	115,735	△7,246	168,000	69%
経常利益	101,363	96,074	△5,288	138,000	70%
純利益	62,812	58,977	△3,834	80,000	74%

主要セグメント別の概況

		前第3四半期 (25.4.1~25.12.31)	当第3四半期 (26.4.1~26.12.31)	前年同期比	(百万円)	
営業収益					通期予想 (26.11.11修正)	進捗率
	不動産賃貸	208,069	213,047	+4,978	289,000	74%
	不動産販売	187,133	132,759	△54,373	245,000	54%
	完成工事	141,928	131,720	△10,208	190,000	69%
	不動産流通	38,977	41,649	+2,672	61,000	68%
	連結計	579,684	523,737	△55,947	792,000	66%

		前第3四半期 (25.4.1~25.12.31)	当第3四半期 (26.4.1~26.12.31)	前年同期比	(百万円)	
営業利益					通期予想 (26.11.11修正)	進捗率
	不動産賃貸	73,103	79,814	+6,711	104,000	77%
	不動産販売	34,969	25,298	△9,671	43,000	59%
	完成工事	13,093	7,761	△5,332	15,000	52%
	不動産流通	10,836	10,734	△101	19,000	56%
	連結計	122,981	115,735	△7,246	168,000	69%

<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77%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、当第3四半期までに竣工した「住友不動産御成門駅前ビル」をはじめ、「住友不動産平河町ビル」、「東京日本橋タワー」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 (25.12月末)	前期末 (26.3月末)	第2四半期末 (26.9月末)	当第3四半期末 (26.12月末)
既存ビル空室率	6.3%	5.9%	5.4%	5.2%

<不動産販売事業>

当第3四半期は、「東京ベイシティタワー」、「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2,819戸（前年同期比△1,052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、当期は売上計上が第4四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3,710戸と前年同期に比べ減少しましたが、住宅ローン減税の拡充や低金利を背景に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95%（前年同期90%）となりました。

	前第3四半期 (25.4.1~25.12.31)	当第3四半期 (26.4.1~26.12.31)	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	4,191	3,710	△481	5,634	5,500
計上戸数	3,871	2,819	△1,052	4,958	5,100
マンション・戸建	3,837	2,766	△1,071	4,900	5,000
宅地	34	53	+19	58	100
売上高（百万円）	187,133	132,759	△54,373	234,093	245,000
マンション・戸建	181,635	120,210	△61,425	226,470	} 10,000
宅地	3,811	8,495	+4,683	5,334	
その他	1,685	4,053	+2,368	2,288	

	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)	344	238	△106
" (竣工1年内)	144	189	+45

<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、消費税増税に伴う反動減の影響により、累計受注棟数は前年同期比で減少しましたが、第3四半期（10～12月）では、新築そっくりさん+41.9%、注文住宅+26.9%と前年同期比で増加に転じており、足元では回復の兆しが出てきました。

計上棟数の減少と、注文住宅事業の営業体制強化（当第3四半期までに16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52%となりましたが、例年通り計上棟数は第4四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3四半期 (25.4.1～25.12.31)	当第3四半期 (26.4.1～26.12.31)	前年同期比	前期	通期予想
受注棟数	8,167	7,147	△1,020	10,053	9,500
新築そっくりさん	6,349	5,511	△838	7,623	7,000
注文住宅	1,818	1,636	△182	2,430	2,500
計上棟数	7,474	7,166	△308	10,414	9,500
新築そっくりさん	5,837	5,670	△167	8,038	7,100
注文住宅	1,637	1,496	△141	2,376	2,400
売上高（百万円）	123,126	120,775	△2,351	174,702	163,000
新築そっくりさん	75,310	75,569	+258	105,354	93,000
注文住宅	47,815	45,205	△2,609	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3四半期は、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25,039件（前年同期比△3.4%）となりましたが、取扱単価の上昇や大型の法人取引の増加が寄与し、営業利益はほぼ前年同期並みを確保しました。

通期業績予想に対する営業利益進捗率は56%となりましたが、例年通り売上計上は第4四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3四半期 (25.4.1～25.12.31)	当第3四半期 (26.4.1～26.12.31)	前年同期比	前期	通期予想
仲介件数	25,926	25,039	△887	35,455	35,988
取扱高（百万円）	713,751	800,517	+86,765	987,799	1,117,001
取扱単価（百万円）	27.5	31.9	+4.4	27.8	31.0

(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、4兆3,890億円（前期末比+1,686億円）となりました。賃貸ビル投資により有形固定資産が増加したほか、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ました。

負債合計額は、3兆5,692億円（同+813億円）となりました。連結有利子負債が2兆9,924億円（同+1,922億円）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、8,197億円（同+872億円）となりました。当第3四半期の純利益が589億円となったほか、その他有価証券評価差額金が745億円（同+368億円）に増加した結果、自己資本が7,941億円（同+862億円）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11月11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3四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3四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3四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8百万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3四半期連結会計期間 (平成26年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	147,266	112,868
受取手形及び営業未収入金	18,813	14,534
販売用不動産	161,437	125,010
仕掛販売用不動産	545,534	658,012
未成工事支出金	7,048	12,551
その他のたな卸資産	1,759	2,379
繰延税金資産	11,443	10,473
その他	31,225	64,234
貸倒引当金	△76	△77
流動資産合計	924,451	999,986
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	928,693	930,122
減価償却累計額	△357,144	△375,917
建物及び構築物(純額)	571,548	554,204
土地	2,149,668	2,210,892
建設仮勘定	73,017	78,689
その他	28,928	29,368
減価償却累計額	△23,117	△24,119
その他(純額)	5,811	5,248
有形固定資産合計	2,800,045	2,849,035
無形固定資産		
借地権	53,059	53,050
その他	901	927
無形固定資産合計	53,960	53,977
投資その他の資産		
投資有価証券	286,006	336,500
敷金及び保証金	111,913	107,423
繰延税金資産	14,951	14,957
その他	41,611	39,905
貸倒引当金	△12,512	△12,750
投資その他の資産合計	441,970	486,036
固定資産合計	3,295,977	3,389,049
資産合計	4,220,428	4,389,035

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成26年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	45,502	21,157
短期借入金	113,000	100,500
1年内返済予定の長期借入金	200,084	269,925
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	69,335	53,295
コマーシャル・ペーパー	31,995	50,988
1年内償還予定の社債	80,000	100,000
ノンリコース1年内償還予定社債	8,348	6,264
未払法人税等	28,988	16,746
預り金	146,690	48,816
賞与引当金	3,774	895
その他	101,799	99,183
流動負債合計	829,517	767,771
固定負債		
社債	330,000	360,000
ノンリコース社債	41,324	38,560
長期借入金	1,550,318	1,664,579
ノンリコース長期借入金	375,790	348,357
役員退職慰労引当金	181	192
退職給付に係る負債	5,092	5,757
預り敷金及び保証金	161,486	164,751
長期預り金	163,651	177,292
その他	30,535	41,988
固定負債合計	2,658,379	2,801,478
負債合計	3,487,897	3,569,249
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	472,686
自己株式	△4,140	△4,222
株主資本合計	675,014	724,019
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	74,583
繰延ヘッジ損益	△1,640	△1,855
為替換算調整勘定	△3,362	△2,638
退職給付に係る調整累計額	173	42
その他の包括利益累計額合計	32,933	70,131
少数株主持分	24,583	25,634
純資産合計	732,531	819,785
負債純資産合計	4,220,428	4,389,035

(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25年4月1日 至平成25年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年12月31日)
営業収益	579,684	523,737
営業原価	414,292	367,500
売上総利益	165,392	156,237
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	19,105	18,557
賞与引当金繰入額	14	18
退職給付費用	88	57
広告宣伝費	9,265	8,167
貸倒引当金繰入額	15	10
役員退職慰労引当金繰入額	21	16
その他	13,899	13,676
販売費及び一般管理費合計	42,411	40,502
営業利益	122,981	115,735
営業外収益		
受取利息及び配当金	4,455	5,004
その他	388	492
営業外収益合計	4,844	5,496
営業外費用		
支払利息	20,531	19,955
その他	5,930	5,201
営業外費用合計	26,462	25,157
経常利益	101,363	96,074
特別利益		
固定資産売却益	4	3
投資有価証券売却益	483	-
その他	0	-
特別利益合計	488	3
特別損失		
固定資産売却損	2	-
固定資産除却損	578	1,934
投資有価証券評価損	-	26
その他	13	13
特別損失合計	594	1,974
税金等調整前四半期純利益	101,257	94,103
法人税等	36,798	33,409
少数株主損益調整前四半期純利益	64,459	60,693
少数株主利益	1,646	1,716
四半期純利益	62,812	58,977

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25年4月1日 至平成25年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年12月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	64,459	60,693
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	28,680	36,827
繰延ヘッジ損益	146	△210
為替換算調整勘定	2,674	894
退職給付に係る調整額	-	△131
その他の包括利益合計	31,502	37,379
四半期包括利益	95,961	98,073
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	93,786	96,175
少数株主に係る四半期包括利益	2,174	1,897

(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。

II 当第3四半期連結累計期間(自平成26年4月1日至平成26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	210,826	132,602	130,188	41,126	8,994	523,737	-	523,737
セグメント間の 内部営業収益又は振替高	2,221	157	1,532	523	1,797	6,230	△6,230	-
計	213,047	132,759	131,720	41,649	10,791	529,968	△6,230	523,737
セグメント利益	79,814	25,298	7,761	10,734	1,548	125,156	△9,421	115,735

(注)1 セグメント利益の調整額△9,421百万円は、セグメント間取引消去△61百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△9,360百万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3四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。