



平成25年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年5月14日
上場取引所 東 大

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) 小野寺 研一

問合せ先責任者 (役職名) 広報課長

(氏名) 茂木 哲也

TEL 03-3346-1042

定時株主総会開催予定日 平成25年6月27日

配当支払開始予定日

平成25年6月28日

有価証券報告書提出予定日 平成25年6月28日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

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25年3月期の連結業績(平成24年4月1日～平成25年3月31日)

(1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年3月期	736,652	7.0	151,345	2.6	114,916	6.5	59,825	12.4
24年3月期	688,662	△7.5	147,465	6.5	107,912	1.5	53,236	4.6

(注) 包括利益 25年3月期 85,410百万円 (41.8%) 24年3月期 60,251百万円 (24.6%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益 率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
25年3月期	126.18	—	10.1	2.9	20.5
24年3月期	112.28	99.83	9.9	3.0	21.4

(参考) 持分法投資損益 25年3月期 一百万円 24年3月期 一百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
25年3月期	4,105,500	648,865	15.3	1,322.52
24年3月期	3,859,698	582,666	14.3	1,168.11

(参考) 自己資本 25年3月期 627,011百万円 24年3月期 553,843百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
25年3月期	33,594	△52,531	102,757	224,732
24年3月期	101,402	△72,100	△30,065	140,199

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	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	百万円	%	%
24年3月期	—	10.00	—	10.00	20.00	9,482	17.8	1.8
25年3月期	—	10.00	—	10.00	20.00	9,482	15.9	1.6
26年3月期(予想)	—	10.00	—	10.00	20.00		13.9	

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

※ 注記事項

(1) 期中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) 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 : 有
- ④ 修正再表示 : 無

(注)当連結会計年度より減価償却方法の変更を行っており、「会計方針の変更を会計上の見積りの変更と区別することが困難な場合」に該当しております。詳細は、添付資料20ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」をご覧ください。

(3) 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

25年3月期	476,085,978 株	24年3月期	476,085,978 株
25年3月期	1,982,644 株	24年3月期	1,951,115 株
25年3月期	474,120,917 株	24年3月期	474,157,494 株

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表の監査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

本資料記載の予想は、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、添付資料2ページから7ページの「1. 経営成績」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	6
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	7
2. 企業集団の状況	8
3. 経営方針	10
4. 連結財務諸表	11
(1) 連結貸借対照表	11
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	13
連結損益計算書	13
連結包括利益計算書	15
(3) 連結株主資本等変動計算書	16
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	18
(5) 継続企業の前提に関する注記	20
(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更	20
連結の範囲に関する事項	20
連結子会社の事業年度に関する事項	20
会計方針の変更	20
(7) 連結財務諸表に関する注記事項	21
(連結貸借対照表関係)	21
(連結損益計算書関係)	21
(賃貸等不動産関係)	22
(セグメント情報)	23
(1株当たり情報)	26
(重要な後発事象)	26
5. その他	27

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

(当期の経営成績)

当連結会計年度の業績は下表の通りで、営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益のすべてで前期実績を上回り、増収増益となりました。

当期は、オフィスビル市況の底入れ感が広がった不動産賃貸事業と、分譲マンションの引渡し戸数が増加した不動産販売事業がともに増収増益となり、業績を牽引しました。加えて、支払利息の減少を主因として営業外損益が前期比 31 億円の改善となりました。

その結果、営業収益は 7,366 億円 (前期比+7.0%)、営業利益は 1,513 億円 (同+2.6%)、経常利益は 1,149 億円 (同+6.5%) となり、増収と 3 期連続の営業、経常増益を達成しました。

所有目的の変更に伴う減損損失 169 億円を特別損失に計上したため、特別損益は前期比 81 億円の悪化となりましたが、法人税適用税率の引き下げを主因として法人税等が同 79 億円減少した結果、当期純利益は 598 億円 (前期比+12.4%) と二桁の伸び率になりました。

(百万円)

	前期 (23. 4. 1~24. 3. 31)	当期 (24. 4. 1~25. 3. 31)	増 減
営業収益	688,662	736,652	+47,990
営業利益	147,465	151,345	+3,880
経常利益	107,912	114,916	+7,004
当期純利益	53,236	59,825	+6,588

主要セグメント別の概況

(百万円)

営業収益		前期 (23. 4. 1~24. 3. 31)	当期 (24. 4. 1~25. 3. 31)	増 減
不動産賃貸		271,811	278,316	+6,504
不動産販売		198,153	232,149	+33,995
完成工事		165,995	171,081	+5,086
不動産流通		49,396	50,957	+1,560
連結計		688,662	736,652	+47,990

(百万円)

営業利益		前期 (23. 4. 1~24. 3. 31)	当期 (24. 4. 1~25. 3. 31)	増 減
不動産賃貸		89,636	94,186	+4,550
不動産販売		37,892	38,923	+1,031
完成工事		16,476	15,758	△718
不動産流通		14,539	14,494	△45
連結計		147,465	151,345	+3,880

<不動産賃貸事業部門>

当社の賃貸資産の9割以上が集中する東京のオフィスビル市場では、大型ビルの新規供給が一巡し、年度後半にかけて需給バランスの改善が進みました。BCP（事業継続計画）対応能力に優れたビルへの移転需要は引き続き旺盛で、一部の優良ビルでは新規募集賃料を引き上げる動きも出始めております。増床などの新規需要も徐々に増えており、市況の回復感が広がりつつあります。

このような環境下、当連結会計年度は、既存ビルの収益底入れに加え、前期に竣工した「住友不動産新宿グランドタワー」、「住友不動産千代田富士見ビル」などの通期稼働が業績に寄与、増収増益となりました。

既存ビルの空室率は7.1%と、引き続き改善基調で推移しております。また、当期に竣工した「住友不動産渋谷ガーデンタワー」が竣工前に満室となるなど、新規ビルのテナント募集も順調に進捗しております。

	前期末 (24.3月末)	第3四半期末 (24.12月末)	当期末 (25.3月末)
既存ビル空室率	7.8%	7.5%	7.1%

<不動産販売事業部門>

当事業部門の9割以上を占める分譲マンション市場では、低金利を背景に良好な販売環境が続きました。株価上昇などにより景況感が大きく改善した第4四半期は、モデルルームへの来場者数が前年に比べ顕著に増加、消費者の購入意欲は高まっております。

このような環境下、当連結会計年度は、「シティタワーさいたま新都心」、「シティテラス横浜仲町台壺番館」、「シティタワー天王寺真田山」など、マンション、戸建、宅地の合計で4,688戸（前期比+569戸）を販売計上しました。営業利益率が16.8%と前期に比べやや低下したものの、計上戸数の増加により増収増益を確保しました。

マンションの契約戸数は5,151戸（前期比+1,117戸）と前年に比べ28%増加、期初計画4,500戸を14.5%超過達成しました。

	前期 (23.4.1~24.3.31)	当期 (24.4.1~25.3.31)	増減
マンション契約戸数	4,034	5,151	+1,117
計上戸数	4,119	4,688	+569
マンション・戸建	4,033	4,618	+585
宅地	86	70	△16
売上高（百万円）	198,153	232,149	+33,995
マンション・戸建	188,180	222,186	+34,006
宅地	7,623	7,168	△454
その他	2,350	2,794	+444

	前期末	当期末	増減
完成済販売中戸数(竣工1年超)	606	422	△184
" (竣工1年内)	32	294	+262

<完成工事事業部門>

当連結会計年度の「新築そっくりさん」事業は、受注棟数が7,651棟（前期比+5.9%）と、3期ぶりに増加に転じて過去最高を更新したほか、計上棟数、売上高も期初計画を上回り、過去最高となりました。

注文住宅事業は、新商品「J・レジデンス」の発売効果もあり、受注棟数は2,389棟（前期比+21.4%）と好調に推移しましたが、計上棟数と売上高はほぼ前期並みにとどまりました。

その結果、住友不動産リフォーム㈱などを含めた当事業部門の業績は、前期比増収となったものの、注文住宅事業の営業体制強化に伴うコスト増を吸収しきれずに営業減益となりました。

	前期 (23.4.1~24.3.31)	当期 (24.4.1~25.3.31)	増減
受注棟数	9,196	10,040	+844
新築そっくりさん	7,228	7,651	+423
注文住宅	1,968	2,389	+421
計上棟数	9,013	9,129	+116
新築そっくりさん	7,141	7,260	+119
注文住宅	1,872	1,869	△3
売上高（百万円）	142,684	145,510	+2,826
新築そっくりさん	90,188	92,834	+2,645
注文住宅	52,496	52,676	+180

<不動産流通事業部門>

中古住宅流通市場では、低金利を背景に中古住宅の成約件数が増加基調で推移、平均取扱単価も第4四半期にかけて下げ止まりの兆しが出てきました。

このような環境下、住友不動産販売㈱が担当する当事業部門の業績は、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33,180件（前期比+5.5%）と、4期連続で過去最高を更新しましたが、前期に大型の法人取引があった反動減により、取扱高は前期比3.8%減少しました。

その結果、当事業部門の業績は、前期比増収を確保したものの、法人取引の減少が響き、営業利益は前期並みにとどまりました。

なお、直営仲介店舗は「仙川」など計3店舗を新規出店し、当期末現在で全国計249店舗となりました。

	前期 (23.4.1~24.3.31)	当期 (24.4.1~25.3.31)	増減
仲介件数	31,443	33,180	+1,737
取扱高（百万円）	892,760	858,924	△33,835
取扱単価（百万円）	28.3	25.8	△2.5

(中期経営計画の達成状況)

平成22年4月よりスタートいたしました「第五次中期経営計画」は、当期（平成25年3月期）をもって終了いたしました。

計画期間中3カ年の累計業績は下表の通りで、東日本大震災や円高、欧州の債務危機などによる厳しい経営環境の中、営業収益は平成22年に掲げた当初目標に届きませんでした。増益基調への回帰は3期連続の営業、経常増益により達成したものの、過去最高益（平成20年3月期）更新には一歩届かず、次期中計に持ち越しとなりました。

本日（平成25年5月14日）、次期（平成26年3月期）を初年度とする「第六次中期経営計画」を公表いたしました。詳細につきましては、10ページ「3. 経営方針（中期経営計画および目標とする経営指標）」をご参照下さい。

(億円)

	3カ年累計目標※ (22.4.1~25.3.31)	3カ年累計実績 (22.4.1~25.3.31)	差引
営業収益	2兆3,000	2兆1,700	△1,299
営業利益	4,300	4,372	+72
経常利益	3,200	3,291	+91

※平成22年5月12日公表

(次期の見通し)

次連結会計年度の予想は下表の通りで、主要4事業すべてで増収増益を目指し、2期連続の増収と4期連続の営業、経常増益を見込みます。

(百万円)

	当期 (24.4.1~25.3.31)	次期予想 (25.4.1~26.3.31)	増減
営業収益	736,652	760,000	+23,348
営業利益	151,345	160,000	+8,655
経常利益	114,916	125,000	+10,084
当期純利益	59,825	68,000	+8,175

主要セグメント別の見通し

(百万円)

営業収益		当期 (24.4.1~25.3.31)	次期予想 (25.4.1~26.3.31)	増減
	不動産賃貸	278,316	280,000	+1,684
	不動産販売	232,149	235,000	+2,851
	完成工事	171,081	185,000	+13,919
	不動産流通	50,957	55,000	+4,043
	連結計	736,652	760,000	+23,348

(百万円)

営業利益		当期 (24.4.1~25.3.31)	次期予想 (25.4.1~26.3.31)	増減
	不動産賃貸	94,186	97,000	+2,814
	不動産販売	38,923	41,000	+2,077
	完成工事	15,758	18,000	+2,242
	不動産流通	14,494	16,000	+1,506
	連結計	151,345	160,000	+8,655

不動産賃貸事業は、当期竣工の「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」などの通期稼働が業績に寄与、増収増益を見込みます。

不動産販売事業は、マンション、戸建、宅地の合計で5,100戸（前期比+412戸）の販売計上を見込み、増収増益を目指します。

なお、マンション、戸建の次期計上予定戸数5,000戸に対する期首時点の契約率は、約40%（前年30%）となっております。

完成工事業は、「新築そっくりさん」事業、注文住宅事業ともに、商品力の向上と営業体制の継続強化に努め、受注の拡大と増益基調への回復を目指します。

不動産流通事業は、引き続き新規出店と既存店舗の充実を図るとともに、営業効率の改善に努め、仲介件数の最高記録更新と増収増益を目指します。

（2）財政状態に関する分析

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度におけるキャッシュ・フローは、

営業活動によるキャッシュ・フロー 33,594百万円（前期比 △67,808百万円）

投資活動によるキャッシュ・フロー △52,531百万円（前期比 +19,568百万円）

財務活動によるキャッシュ・フロー 102,757百万円（前期比 +132,823百万円）

となり、現金及び現金同等物は84,532百万円増加して224,732百万円となりました。

<営業活動によるキャッシュ・フロー>

当期の経常利益が1,149億円となりましたが、分譲マンション投資の積み増しや法人税等の支払いなどにより、営業キャッシュ・フローは335億円の収入となりました。

<投資活動によるキャッシュ・フロー>

主に賃貸事業の増強を目的として合計576億円の有形固定資産投資を行ったほか、中国・大連における合弁会社設立に伴う出資など投資有価証券として523億円支出した一方、共同投資事業出資預託金を差引422億円積み増しました。その結果、投資キャッシュ・フローは525億円の支出となりました。

<財務活動によるキャッシュ・フロー>

調達資金の長期安定化を進めるため、社債償還および長期借入金返済の合計額4,247億円を上回る、5,214億円の社債発行および長期借入を実施しました。また、SPCが調達するノンリコース長期借入金およびノンリコース社債を差引278億円返済（償還）しました。その結果、財務キャッシュ・フローは1,027億円の収入となりました。

次連結会計年度は、

営業活動によるキャッシュ・フロー 80,000百万円（前期比 +46,406百万円）

投資活動によるキャッシュ・フロー △180,000百万円（前期比 △127,469百万円）

財務活動によるキャッシュ・フロー △5,800百万円（前期比 △108,557百万円）

を予想しており、その場合、現金及び現金同等物は105,800百万円減少しておよそ120,000百万円となります。

資産、負債、純資産の状況

当連結会計年度末における総資産は4兆1,055億円（前期末比+2,458億円）となりました。現金及び預金を積み増したほか、販売用不動産や有形固定資産が増加しました。

負債合計額は3兆4,566億円（前期末比+1,796億円）となりました。連結有利子負債が2兆6,507億円（同+965億円）に増加しました。

なお、平成20年2月22日に調達いたしました永久劣後ローン1,200億円は、平成25年2月22日に一括返済し、新たに総額600億円の返済オプション付劣後ローンを調達いたしました。

純資産合計額は6,488億円（前期末比+661億円）となりました。当期純利益が598億円となったほか、その他有価証券評価差額金が199億円（前期末比+219億円）に増加した結果、自己資本が6,270億円（前期末比+731億円）に増加しました。

なお、当連結会計年度末において、連結有利子負債の長期比率は93%（前期末93%）、固定金利比率は80%（前期末80%）となっております。

キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成21年3月期	平成22年3月期	平成23年3月期	平成24年3月期	平成25年3月期
自己資本比率	14.5%	15.4%	16.3%	14.3%	15.3%
時価ベースの 自己資本比率	17.2%	26.7%	24.5%	24.6%	41.7%
ND/Eレシオ	3.9倍	3.7倍	3.6倍	4.3倍	3.9倍
インタレスト・ カバレッジ・レシオ	4.9倍	4.6倍	4.7倍	4.2倍	4.9倍

自己資本比率 = 自己資本 ÷ 総資産

時価ベースの自己資本比率 = 株式時価総額（期末株価終値 × 期末発行済株式総数） ÷ 総資産

ND/Eレシオ = (有利子負債 - 現預金) ÷ 自己資本

インタレスト・カバレッジ・レシオ = (営業利益 + 受取利息・配当金) ÷ 支払利息

当社は分譲マンション事業を主力事業の一つとしており、販売用不動産や支払債務の増加ないし減少によって、営業活動によるキャッシュ・フローが年度ごとに大幅に増減する傾向があります。また、目標とする財務指標として「ND/Eレシオ」を採用しておりますので、債務償還年数に代えて同指標の推移を記載しております。同様に、インタレスト・カバレッジ・レシオも、営業活動によるキャッシュ・フローに代えて営業利益 + 受取利息・配当金を使用しております。なお、平成24年3月期より当社が出資するSPCを連結対象としております。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社の利益配分の基本方針は、安定した配当の継続を第一とし、併せて長期的かつ安定的な事業の成長に必要な内部留保の充実に努めていくこととしております。

当期（平成25年3月期）の年間配当金は、前期と同様の1株につき年20円（うち中間配当10円）を予定しております。また、次期の配当につきましても、年20円（うち中間配当10円）を維持する予定です。

2. 企業集団の状況

当社の企業集団は、当社および連結子会社 52 社ほかにより構成され、その主要な事業および当該各事業における当社および主要企業の位置づけは次のとおりです。

(1) 不動産賃貸事業

当社（資産開発事業本部および事業開発本部）は、主としてオフィスビルならびに高級賃貸マンション等の開発・賃貸事業を行っており、その管理業務を主として当社（資産開発事業本部および事業開発本部）および住友不動産建物サービス㈱が行っております。また、住友不動産ヴィラフォンテーヌ㈱がホテル事業を、住友不動産ベルサール㈱がイベントホール・会議室等の賃貸事業を行っております。

(2) 不動産販売事業

当社（マンション事業本部）ほかは、マンション、販売用ビル、戸建住宅、宅地等の開発分譲事業を行っており、その販売業務を主として当社（マンション事業本部）および住友不動産販売㈱が行っております。なお、マンション分譲後の管理業務については、当社（マンション事業本部）および住友不動産建物サービス㈱が行っております。

(3) 完成工事事業

当社（注文住宅事業本部および住宅再生事業本部）は主として戸建住宅ならびに建替えの新システムである新築そっくりさん等の建築工事請負事業を行っております。また、住友不動産シスコン㈱および住友不動産リフォーム㈱ほかリフォーム工事等の建築請負事業を行っております。

(4) 不動産流通事業

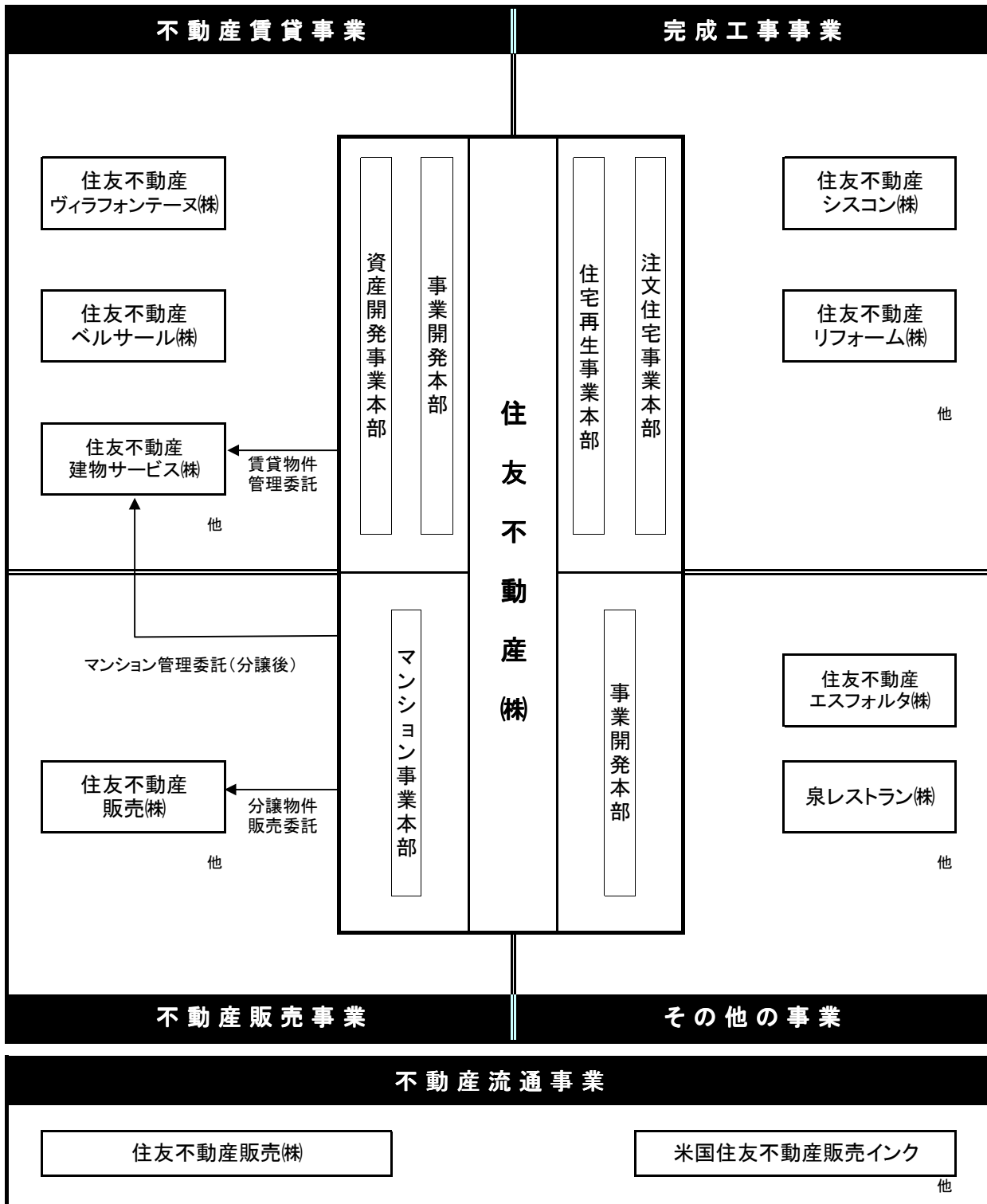
住友不動産販売㈱ほかは、不動産売買の仲介および住宅等の販売代理を行っております。

(5) その他の事業

住友不動産エスフォルタ㈱がフィットネスクラブ事業を、泉レストラン㈱が飲食業を行っております。なお、これら各社を含む関係会社の指導ならびに戦略立案を、当社（事業開発本部）が行っております。

なお、国内連結子会社のうち、住友不動産販売㈱が東京証券取引所市場第一部に株式上場しております。

以上に述べた事項の系統図は次のとおりであります。



3. 経営方針

中期経営計画および目標とする経営指標

「第六次中期経営計画」の推進

1. 経営成績 (1) 経営成績に関する分析に記載の通り、平成22年4月より取り組んできた「第五次中期経営計画」は、当期末をもって終了したため、平成25年4月より、次期（平成26年3月期）を初年度とする新しい中期経営計画「第六次中期経営計画」をスタートさせました。

計画の内容は、以下のとおりです。

<計画の内容>

① 最高業績の更新、3ヵ年累計経常利益4千億円の達成

平成20年3月期に達成した単年度の最高業績（経常利益1,251億円）を速やかに更新するとともに、五次にわたる中期経営計画で達成した経常利益水準を一段と引き上げる。

3ヵ年計画期間中の累計業績目標

売上高	2兆5,000億円
営業利益	5,000億円
経常利益	4,000億円

(参考) 各経営計画の業績比較

	第四次計画 (平成20年3月期 ～22年3月期)	第五次計画 (平成23年3月期 ～25年3月期)	第六次計画 (平成26年3月期 ～28年3月期)
売上高	2兆1,068億円 (+1,673億円)	2兆1,700億円 (+632億円)	2兆5,000億円 (+3,299億円)
営業利益	4,349億円 (+854億円)	4,372億円 (+23億円)	5,000億円 (+627億円)
経常利益	3,392億円 (+653億円)	3,291億円 (△100億円)	4,000億円 (+708億円)

注) いずれも計画期間中の累計額

② 財務体質の強化

内部留保の充実と、資金調達期間の長期化を図り、財務基盤を強化する。数値目標は特に設けないが、引き続き債務格付の維持向上を目指す。

③ 既存事業の多角化・多様化

主要既存4事業（不動産賃貸事業、不動産販売事業、完成工事事業、不動産流通事業）で、新機軸・新分野（海外展開を含む）を開拓する。また、全くの新分野にも挑戦する。

4. 連結財務諸表
 (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	146,475	※1 225,774
受取手形及び営業未収入金	17,058	17,886
販売用不動産	172,678	※4 203,451
仕掛販売用不動産	407,955	※4 469,550
未成工事支出金	4,271	5,141
その他のたな卸資産	1,264	1,352
繰延税金資産	10,587	10,796
その他	※3 41,361	※3 31,945
貸倒引当金	△511	△112
流動資産合計	801,141	965,785
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※1 899,281	※1, ※4 918,315
減価償却累計額	△299,106	△327,231
建物及び構築物 (純額)	600,175	591,084
土地	※1 2,005,363	※1, ※4 2,042,669
建設仮勘定	59,818	※4 43,580
その他	※1 27,510	※1 28,335
減価償却累計額	△20,345	△21,470
その他 (純額)	7,165	6,865
有形固定資産合計	2,672,522	2,684,200
無形固定資産		
借地権	50,520	50,531
その他	1,066	1,007
無形固定資産合計	51,587	51,538
投資その他の資産		
投資有価証券	※3 155,551	※3 234,980
敷金及び保証金	134,067	125,855
繰延税金資産	18,565	14,978
その他	41,330	43,667
貸倒引当金	△15,067	△15,505
投資その他の資産合計	334,446	403,976
固定資産合計	3,058,556	3,139,714
資産合計	3,859,698	4,105,500

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	34,663	38,811
短期借入金	149,700	137,500
1年内返済予定の長期借入金	※1 217,623	208,392
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	※1 47,610	※1 75,690
コマーシャル・ペーパー	19,994	59,976
1年内償還予定の社債	90,000	70,000
ノンリコース1年内償還予定社債	※1 89,828	※1 8,848
未払法人税等	24,066	22,155
預り金	121,814	206,864
賞与引当金	3,137	3,351
その他	82,372	98,796
流動負債合計	880,808	930,385
固定負債		
社債	250,000	270,000
ノンリコース社債	※1 48,520	※1 41,672
長期借入金	1,295,045	1,400,903
ノンリコース長期借入金	※1 345,795	※1 377,725
退職給付引当金	5,101	5,518
役員退職慰労引当金	186	207
預り敷金及び保証金	165,002	160,469
長期預り金	261,783	243,941
その他	24,789	25,813
固定負債合計	2,396,223	2,526,250
負債合計	3,277,031	3,456,635
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	132,747	132,748
利益剰余金	313,041	363,384
自己株式	△3,704	△3,779
株主資本合計	564,889	615,158
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△1,932	19,980
繰延ヘッジ損益	△971	△1,392
為替換算調整勘定	△8,141	△6,735
その他の包括利益累計額合計	△11,045	11,852
少数株主持分	28,822	21,853
純資産合計	582,666	648,865
負債純資産合計	3,859,698	4,105,500

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
連結損益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
営業収益	688,662	736,652
営業原価	490,436	529,913
売上総利益	198,225	206,739
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	10,343	13,294
従業員給料及び手当	22,038	23,104
賞与引当金繰入額	510	550
退職給付費用	303	445
役員退職慰労引当金繰入額	24	20
貸倒引当金繰入額	16	148
その他	17,524	17,828
販売費及び一般管理費合計	50,760	55,394
営業利益	147,465	151,345
営業外収益		
受取利息	76	69
受取配当金	3,684	4,020
為替差益	21	68
その他	660	566
営業外収益合計	4,442	4,724
営業外費用		
支払利息	35,773	31,831
コマーシャル・ペーパー利息	50	57
賃貸事業匿名組合配当金	2,853	2,565
その他	5,318	6,699
営業外費用合計	43,995	41,153
経常利益	107,912	114,916
特別利益		
固定資産売却益	428	21
投資有価証券売却益	0	1,769
その他	20	36
特別利益合計	449	1,827
特別損失		
減損損失	5,617	※1 16,966
固定資産売却損	398	10
固定資産除却損	554	1,404
投資有価証券評価損	3,740	2,086
投資有価証券売却損	0	187
関係会社株式評価損	854	—
その他	28	25
特別損失合計	11,194	20,681

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
税金等調整前当期純利益	97,167	96,062
法人税、住民税及び事業税	37,615	37,431
法人税等調整額	4,224	△3,507
法人税等合計	41,840	33,924
少数株主損益調整前当期純利益	55,327	62,138
少数株主利益	2,090	2,312
当期純利益	53,236	59,825

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	55,327	62,138
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	4,779	21,918
繰延ヘッジ損益	1,211	△387
為替換算調整勘定	△1,066	1,741
その他の包括利益合計	4,924	23,272
包括利益	60,251	85,410
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	58,351	82,723
少数株主に係る包括利益	1,899	2,687

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	122,805	122,805
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	122,805	122,805
資本剰余金		
当期首残高	132,748	132,747
当期変動額		
自己株式の処分	△0	1
当期変動額合計	△0	1
当期末残高	132,747	132,748
利益剰余金		
当期首残高	290,259	313,041
当期変動額		
連結範囲の変動	△20,971	—
剰余金の配当	△9,483	△9,482
当期純利益	53,236	59,825
当期変動額合計	22,781	50,342
当期末残高	313,041	363,384
自己株式		
当期首残高	△3,644	△3,704
当期変動額		
自己株式の取得	△62	△76
自己株式の処分	2	1
当期変動額合計	△59	△74
当期末残高	△3,704	△3,779
株主資本合計		
当期首残高	542,168	564,889
当期変動額		
連結範囲の変動	△20,971	—
剰余金の配当	△9,483	△9,482
当期純利益	53,236	59,825
自己株式の取得	△62	△76
自己株式の処分	1	2
当期変動額合計	22,721	50,269
当期末残高	564,889	615,158

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	△6,700	△1,932
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	4,768	21,913
当期変動額合計	4,768	21,913
当期末残高	△1,932	19,980
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	△1,924	△971
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	953	△420
当期変動額合計	953	△420
当期末残高	△971	△1,392
為替換算調整勘定		
当期首残高	△7,315	△8,141
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△826	1,406
当期変動額合計	△826	1,406
当期末残高	△8,141	△6,735
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	△15,940	△11,045
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	4,895	22,898
当期変動額合計	4,895	22,898
当期末残高	△11,045	11,852
少数株主持分		
当期首残高	19,101	28,822
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	9,721	△6,969
当期変動額合計	9,721	△6,969
当期末残高	28,822	21,853
純資産合計		
当期首残高	545,328	582,666
当期変動額		
連結範囲の変動	△20,971	—
剰余金の配当	△9,483	△9,482
当期純利益	53,236	59,825
自己株式の取得	△62	△76
自己株式の処分	1	2
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	14,616	15,929
当期変動額合計	37,338	66,198
当期末残高	582,666	648,865

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	97,167	96,062
減価償却費	36,049	37,761
減損損失	5,617	16,966
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△839	38
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	219	416
固定資産売却損益 (△は益)	△30	△11
固定資産除却損	554	1,404
投資有価証券売却損益 (△は益)	△0	△1,581
投資有価証券評価損益 (△は益)	3,740	2,086
関係会社株式評価損	854	—
受取利息及び受取配当金	△3,760	△4,090
支払利息	35,824	31,888
売上債権の増減額 (△は増加)	△2,866	△1,243
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△14,347	△104,737
仕入債務の増減額 (△は減少)	2,907	4,159
前受金の増減額 (△は減少)	△2,144	15,962
その他	5,798	6,266
小計	164,744	101,350
利息及び配当金の受取額	3,760	4,090
利息の支払額	△36,360	△32,507
法人税等の支払額	△30,742	△39,338
営業活動によるキャッシュ・フロー	101,402	33,594
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△112,293	△57,623
有形固定資産の売却による収入	1,485	677
投資有価証券の取得による支出	△8,315	△52,334
投資有価証券の売却による収入	51	6,194
敷金及び保証金の差入による支出	△2,291	△1,343
敷金及び保証金の回収による収入	10,712	9,171
預り敷金及び保証金の返還による支出	△18,304	△16,747
預り敷金及び保証金の受入による収入	19,115	12,780
共同投資事業出資預託金の受入による収入	91,115	86,327
共同投資事業出資預託金の返還による支出	△51,971	△44,085
その他	△1,403	4,450
投資活動によるキャッシュ・フロー	△72,100	△52,531

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△36,050	△12,200
コマーシャル・ペーパーの増減額 (△は減少)	△9,994	39,982
社債の発行による収入	30,000	90,000
社債の償還による支出	△90,000	△90,000
ノンリコース社債の発行による収入	4,900	2,000
ノンリコース社債の償還による支出	△6,140	△89,828
長期借入れによる収入	390,895	431,400
長期借入金の返済による支出	△284,087	△334,773
ノンリコース長期借入金による収入	42,340	109,000
ノンリコース長期借入金の返済による支出	△50,985	△48,990
自己株式の純増減額 (△は増加)	△60	△73
配当金の支払額	△9,484	△9,482
少数株主への配当金の支払額	△848	△1,156
契約済未引渡住宅分譲代金受領権売却による預り金の純増減 (△は減少)	△1,877	7,101
その他	△8,672	9,776
財務活動によるキャッシュ・フロー	△30,065	102,757
現金及び現金同等物に係る換算差額	△464	712
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,227	84,532
現金及び現金同等物の期首残高	119,748	140,199
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	21,678	—
現金及び現金同等物の期末残高	140,199	224,732

(5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

1. 連結の範囲に関する事項

前連結会計年度末において当社の連結子会社であったエス・エフ・レジデンシャル(有)は、平成24年4月1日付で、当社を存続会社とし当該子会社を消滅会社とする吸収合併により当該子会社が解散したため、当連結会計年度より連結の範囲から除外しております。

2. 連結子会社の事業年度に関する事項

連結子会社のうち特定目的会社15社他11社の決算日は12月末日、特定目的会社8社の決算日は1月末日であります。連結財務諸表の作成にあたっては、当該子会社の決算日時点の財務諸表を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。また、連結子会社のうち特定目的会社1社の決算日は8月末、2匿名組合の決算日は9月末日であるため、3月末現在で実施した仮決算に基づく財務諸表により連結しております。

なお、他の連結子会社の決算日はいずれも連結決算日と合致しております。

3. 会計方針の変更

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

これによる当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。

(7) 連結財務諸表に関する注記事項
(連結貸借対照表関係)

	前連結会計年度	当連結会計年度
※1 担保資産		
現金及び預金	—	2,031 百万円
建物及び構築物	168,789 百万円	167,144 百万円
土地	353,847 百万円	446,113 百万円
その他	1,508 百万円	1,144 百万円
担保資産計	524,145 百万円	616,434 百万円
担保付債務		
1年内返済予定の長期借入金	20,500 百万円	—
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	31,510 百万円	75,690 百万円
ノンリコース1年内償還予定社債	2,248 百万円	8,848 百万円
ノンリコース社債	48,520 百万円	41,672 百万円
ノンリコース長期借入金	345,795 百万円	377,725 百万円
担保付債務計	448,573 百万円	503,935 百万円
※2 保証債務	38 百万円	350 百万円
※3 非連結子会社および関連会社の株式等 その他(流動資産)	5,164 百万円	650 百万円
投資有価証券	1,044 百万円	39,372 百万円
	6,208 百万円	40,022 百万円

※4 所有目的の見直し

当連結会計年度において、所有目的の見直しを行った結果、その実態に合わせるために、有形固定資産から仕掛販売用不動産へ22,327百万円、仕掛販売用不動産から有形固定資産へ32,762百万円、販売用不動産から有形固定資産へ1,741百万円振り替えました。

(連結損益計算書関係)

※1 減損損失

当連結会計年度において、以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。

主な用途	種類	場所	物件数
開発用土地	土地	東京都	1

グループ化は、社宅等については共用資産とし、その他については主として個別の物件毎といたしました。

その結果、所有目的を賃貸から販売に変更した等の理由により、上記資産について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(16,966百万円)として特別損失に計上いたしました。その内訳は土地16,966百万円であります。

なお、上記資産の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は収益還元価額または取引事例を勘案して算定しております。

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度 (自 平成 23 年 4 月 1 日 至 平成 24 年 3 月 31 日)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビルや賃貸住宅等を所有しております。

これら賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額および時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

連結貸借対照表計上額	当連結会計年度末の時価
2,665,754	3,641,735

(注1) 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

(注2) 当連結会計年度末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。

当連結会計年度 (自 平成 24 年 4 月 1 日 至 平成 25 年 3 月 31 日)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビルや賃貸住宅等を所有しております。

これら賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額および時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

連結貸借対照表計上額	当連結会計年度末の時価
2,676,488	3,678,035

(注1) 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

(注2) 当連結会計年度末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。

(セグメント情報)

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定および業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、本社に事業内容に応じた事業本部を置き、各事業本部は、取り扱う商品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

従って、当社は、「不動産賃貸」、「不動産販売」、「完成工事」、「不動産流通」および「その他」を報告セグメントとしております。「不動産賃貸」はオフィスビル、マンション等の賃貸・管理、「不動産販売」はマンション、販売用ビル、戸建住宅および宅地の分譲、「完成工事」は戸建住宅、マンションおよびオフィスビル等の建築および改修工事請負、「不動産流通」は不動産売買の仲介および販売代理受託、「その他」はフィットネスクラブ事業、飲食事業などで構成されております。

特定目的会社等を利用した不動産事業に係る事業収益および分配金は、当該特定目的会社等の保有する物件の性格ならびに保有目的から、不動産賃貸セグメントまたは不動産販売セグメントの営業収益に含めております。

2. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。セグメント間の内部営業収益又は振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報
前連結会計年度 (自 平成 23 年 4 月 1 日 至 平成 24 年 3 月 31 日)

(単位：百万円)

	報告セグメント						調整額 (注)1,2	連結財務諸 表計上額 (注)3
	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	269,224	198,069	163,246	48,882	9,239	688,662	—	688,662
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	2,586	84	2,749	514	4,932	10,866	△10,866	—
計	271,811	198,153	165,995	49,396	14,171	699,528	△10,866	688,662
セグメント利益	89,636	37,892	16,476	14,539	1,756	160,301	△12,836	147,465
セグメント資産	2,840,515	678,886	13,823	12,808	39,236	3,585,270	274,428	3,859,698
その他の項目								
減価償却費(注)4	33,990	226	448	215	103	34,983	1,065	36,049
減損損失	—	5,617	—	—	—	5,617	—	5,617
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	113,185	1,499	641	125	213	115,664	299	115,963

(注) 1 セグメント利益の調整額△12,836百万円は、セグメント間取引消去△669百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△12,166百万円が含まれております。全社費用は、連結財務諸表提出会社および一部連結子会社の一般管理部門に係る費用であります。

2 セグメント資産の調整額274,428百万円は、セグメント間取引消去△28,543百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産302,971百万円が含まれております。全社資産は、連結財務諸表提出会社および一部連結子会社での現金及び預金、投資有価証券および一般管理部門に係る資産等であります。

3 セグメント利益及びセグメント資産は、それぞれ連結財務諸表の営業利益及び資産合計と調整を行っております。

4 減価償却費には、長期前払費用（投資その他の資産「その他」に含む）の償却額が含まれております。

当連結会計年度 (自 平成 24 年 4 月 1 日 至 平成 25 年 3 月 31 日)

(単位：百万円)

	報告セグメント						調整額 (注)1,2	連結財務諸 表計上額 (注)3
	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	275,378	231,928	168,607	50,397	10,340	736,652	—	736,652
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	2,937	221	2,474	559	5,450	11,643	△11,643	—
計	278,316	232,149	171,081	50,957	15,790	748,295	△11,643	736,652
セグメント利益	94,186	38,923	15,758	14,494	1,666	165,029	△13,684	151,345
セグメント資産	2,884,179	732,713	15,358	12,490	24,873	3,669,614	435,886	4,105,500
その他の項目								
減価償却費(注)4	35,557	275	551	194	123	36,703	1,058	37,761
減損損失	—	16,966	—	—	—	16,966	—	16,966
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	55,345	3,393	1,366	133	252	60,492	158	60,650

(注) 1 セグメント利益の調整額△13,684百万円は、セグメント間取引消去△170百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△13,513百万円が含まれております。全社費用は、連結財務諸表提出会社および一部連結子会社の一般管理部門に係る費用であります。

2 セグメント資産の調整額435,886百万円は、セグメント間取引消去△14,062百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産449,948百万円が含まれております。全社資産は、連結財務諸表提出会社および一部連結子会社での現金及び預金、投資有価証券および一般管理部門に係る資産等であります。

3 セグメント利益及びセグメント資産は、それぞれ連結財務諸表の営業利益及び資産合計と調整を行っております。

4 減価償却費には、長期前払費用（投資その他の資産「その他」に含む）の償却額が含まれております。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)		当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)	
1株当たり純資産額	1,168.11円	1株当たり純資産額	1,322.52円
1株当たり当期純利益金額	112.28円	1株当たり当期純利益金額	126.18円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	99.83円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	—

- (注) 1 当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、平成25年2月22日の永久劣後ローンの返済により新株予約権が消滅し、潜在株式が存在しなくなったため記載しておりません。
- 2 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	前連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	53,236	59,825
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(百万円)	53,236	59,825
普通株式の期中平均株式数(千株)	474,157	474,120
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	1,026	—
(うち支払利息(税額相当額控除後)(百万円))	(1,026)	—
普通株式増加数(千株)	69,404	—
(うち新株予約権(千株))	(69,404)	—
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要	—	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

5. その他

(1) 役員の変動 (平成25年6月27日付 予定)

1. 新任取締役候補

取締役	加藤宏史	(現 資産開発事業本部長)
取締役	伊藤公二	(現 住宅分譲事業本部長)
取締役	田中俊和	(現 住友不動産販売(株)特別顧問、 同社代表取締役社長に就任予定)

2. 退任予定取締役

取締役	岩本雅千	(住友不動産販売(株)監査役に就任予定)
取締役	大橋正義	(現 住友不動産販売(株)代表取締役社長、 同社取締役社長退任 (代表取締役は継続) 予定)

3. 新任監査役候補

監査役	安部正一	(現 (株)住友倉庫代表取締役社長) (社外監査役)
-----	------	-------------------------------

4. 退任予定監査役

監査役	野村了一	(社外監査役)
-----	------	---------

以上