

平成24年3月期

決算説明会

平成24年5月21日



住友不動産株式会社

Sumitomo Realty & Development Co., Ltd.

目次

スライドNO.

1. 第五次計画の達成状況①<業績目標>	3
2. 第五次計画の達成状況②<財務目標>	4
3. 24/3期 連結決算実績	5
4. 25/3期 連結業績予想	6
5. 決算情報	7
* 連結決算実績（前期比）	7
* 連結決算実績（予想比）	8
* 連結業績予想	9
* 連結貸借対照表	10
* 連結キャッシュフロー-実績	11
* 連結キャッシュフロー-予想	12
6. 第五次中計 新規ビル開発計画	13
8. 今後の主な開発計画	14
9. 主要マンション一覧	15
10. マンション事業の新たな取り組み	16

（注意事項）

本資料の業績予想等将来に関する記述は、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、実際の業績等は異なる結果となる可能性があることを予めご了承ください。また本資料は、投資等の勧誘を目的としたものではありません。

第五次計画の達成状況①

<業績目標>

(億円)

	※ 中計目標 (3カ年累計)	23/3 (実績)		24/3 (実績)		2カ年 累計実績	達成率	差引
		23/3 (実績)	24/3 (実績)	23/3 (実績)	24/3 (実績)			
売上高	23,000 (21,068)	7,448	6,887	7,448	6,887	14,334	62%	8,666
営業利益	4,300 (4,349)	1,385	1,475	1,385	1,475	2,859	66%	1,441
経常利益	3,200 (3,392)	1,063	1,079	1,063	1,079	2,142	67%	1,058

※平成22年5月12日公表。()内は第四次計画実績

第五次計画の達成状況②

<財務目標>

		(億円、倍)			
		22/3	23/3	24/3	25/3
純有利子負債 (ND)		17,859	19,019	24,076	/
	SPC借入金等	5,778	5,424	-	
純有利子負債 計		23,637	24,442	24,076	
自己資本 (E)		4,889	5,262	5,538	
ND/Eレシオ		3.7	3.6	4.3	→ 4倍程度
ND/Eレシオ (SPC借入金等含む)		4.8	4.6	4.3	

※ND/Eレシオ＝純有利子負債（有利子負債－現預金）／自己資本

※SPC借入金等＝当社が出資するSPCの借入金等（24/3期より連結）

※25/3は、第五次計画目標

24/3期 連結決算実績

(億円)

		23/3	24/3		公表 [※]	
		(実績)	(実績)	前期比		対比
	賃貸	2,929	2,718	△ 211	2,750	△ 32
	販売	2,397	1,982	△ 416	1,900	+82
	完工	1,629	1,660	+31	1,650	+10
	流通	464	494	+30	480	+14
売上高		7,448	6,887	△ 561	6,800	+87
	賃貸	882	896	+14	900	△ 4
	販売	334	379	+45	380	△ 1
	完工	167	165	△ 2	160	+5
	流通	122	145	+23	130	+15
営業利益		1,385	1,475	+90	1,460	+15
	営業外損益	△ 322	△ 396	△ 74	△ 390	△ 6
経常利益		1,063	1,079	+16	1,070	+9
当期利益		509	532	+23	530	+2

※平成24年2月9日修正

25/3期 連結業績予想

(億円)

		23/3	24/3	25/3	
		(実績)	(実績)	(予想)	前期比
	賃 貸	2,929	2,718	2,750	+32
	販 売	2,397	1,982	2,200	+218
	完 工	1,629	1,660	1,670	+10
	流 通	464	494	540	+46
	売上高	7,448	6,887	7,200	+313
	賃 貸	882	896	920	+24
	販 売	334	379	380	+1
	完 工	167	165	170	+5
	流 通	122	145	160	+15
	営業利益	1,385	1,475	1,500	+25
	営業外損益	△ 322	△ 396	△ 410	△ 14
	経常利益	1,063	1,079	1,090	+11
	当期利益	509	532	580	+48

24/3期 連結決算実績（前期比）

- ・マンション引渡戸数の減少およびSPC連結影響を主因として減収となりました。
- ・賃貸で3期ぶりに増益となったほか、販売・流通でも利益率が改善し増益となった結果、営業利益、経常利益ともに2期連続の増益を達成しました。

(億円)		23/3期	24/3期	前期比		《増減要因》
売上高	賃貸	2,929	2,718	△ 211		新規・通期稼働+90、既存・他△65、SPC連結影響△236
	販売	2,397	1,982	△ 416		計上戸数△722戸（4,841→4,119）
	完成工事	1,629	1,660	+ 31		新築そっくりさん+4、注文住宅+30、その他△3
	流通	464	494	+ 30		仲介件数+150件（31,293→31,443）
売上高		7,448	6,887	△ 561		
営業利益	賃貸	882	896	+ 14		新規・通期稼働+10、既存・他+9、SPC連結影響△5
	販売	334	379	+ 45		営業利益率+5.2ポイント（13.9%→19.1%）
	完成工事	167	165	△ 2		
	流通	122	145	+ 23		
営業利益		1,385	1,475	+ 90		
経常利益	営業外収益	43	44	+ 1		
	営業外費用	365	440	+ 75		SPC連結影響+97
経常利益		1,063	1,079	+ 16		
当期利益	特別利益	7	4	△ 3		
	特別損失	193	112	△ 81		投資有価証券評価損減少△30、減損損失減少△20（前期：災害損失引当金19）
	法人税等	350	418	+ 68		法人税適用税率変更に伴う繰延税金資産取崩+31
	少数株主利益	18	21	+ 3		
当期利益		509	532	+ 23		

24/3期 連結決算実績（予想比）

・期初公表の暫定予想を2月に上方修正（経常利益1,000億円→1,070億円）しましたが、ほぼ修正予想通りの結果となりました。

(億円)		24/3期	24/3期	差異	《増減要因》
		(予想)※	(実績)		
	賃貸	2,750	2,718	△ 32	既存・他△32
	販売	1,900	1,982	+ 82	計上戸数+119戸 (4,000→4,119)
	完成工事	1,650	1,660	+ 10	新築そっくりさん+2、注文住宅+15、その他△7
	流通	480	494	+ 14	仲介件数+220件 (31,223→31,443)
売上高		6,800	6,887	+ 87	
	賃貸	900	896	△ 4	既存・他△4
	販売	380	379	△ 1	評価減△14
	完成工事	160	165	+ 5	収益増
	流通	130	145	+ 15	収益増
営業利益		1,460	1,475	+ 15	
	営業外収益	45	44	△ 1	
	営業外費用	435	440	+ 5	
経常利益		1,070	1,079	+ 9	
	特別利益	0	4	+ 4	
	特別損失	100	112	+ 12	
	法人税等	420	418	△ 2	
	少数株主利益	20	21	+ 1	
当期利益		530	532	+ 2	

※平成24年2月9日修正

25/3期 連結業績予想

・主要4事業すべてで増収増益を目指し、増収と3期連続の営業、経常増益を見込みます。

(億円)		24/3期	25/3期	前期比	《増減要因》
		(実績)	(予想)		
	賃 貸	2,718	2,750	+ 32	新規・通期稼働+50、既存・他△18
	販 売	1,982	2,200	+ 218	計上戸数+481戸 (4,119→4,600)
	完成工事	1,660	1,670	+ 10	新築そっくりさん+3、注文住宅+5、その他+2
	流 通	494	540	+ 46	仲介件数+3,089件 (31,443→34,532)
売上高		6,887	7,200	+ 313	
	賃 貸	896	920	+ 24	新規・通期稼働+20、既存・他+4
	販 売	379	380	+ 1	営業利益率△1.8ポイント (19.1%→17.3%)
	完成工事	165	170	+ 5	
	流 通	145	160	+ 15	
営業利益		1,475	1,500	+ 25	
	営業外収益	44	40	△ 4	
	営業外費用	440	450	+ 10	
経常利益		1,079	1,090	+ 11	
	特別利益	4	0	△ 4	
	特別損失	112	100	△ 12	
	法人税等	418	385	△ 33	法人税適用税率引き下げ
	少数株主利益	21	25	+ 4	
当期利益		532	580	+ 48	

24/3期 連結貸借対照表

- ・有形固定資産・有利子負債などが大きく増減しておりますが、その要因はSPCの新規連結によるものです。
- ・SPC連結影響を除く固定資産の増加要因は、住友不動産新宿グランドタワーなどの新規ビル投資によるものです。

(億円)		23/3期	24/3期	増減
現預金		1,197	1,465	267
販売用不動産(仕掛含む)		5,515	5,806	291
販売用不動産エクィティ		698	52	△647
その他流動資産		649	689	40
流動資産		8,060	8,011	△48
有形固定資産+借地権		20,294	27,230	6,936
差入敷金		1,457	1,341	△116
その他固定資産		2,531	2,014	△516
固定資産		24,282	30,586	6,303
有利子負債		20,216	25,541	5,325
預り敷金		1,643	1,650	7
預り金+長期預り金		3,377	3,836	459
その他流動負債		1,301	1,442	141
その他固定負債		352	301	△51
負債		26,889	32,770	5,882
少数株主持分		191	288	97
自己資本		5,262	5,538	276

《増減要因》

SPC連結影響

現預金	302
販売用不動産エクィティ	△658
有形固定資産	6,205
その他資産	△587
有利子負債	5,318
その他負債	57
純資産	△113

SPC連結影響を除くその他の要因

新規投資 1,150、減価償却△360、評価減△56

	23/3期	24/3期	増減
サーフ出資預り金	1,373	1,357	△16
(内、1年内預り金)	(364)	(383)	(19)
マツヨリ出資預り金	809	1,216	407
(内、1年内預り金)	(354)	(320)	(△34)

24/3期 連結キャッシュフロー-実績

- ・営業キャッシュフローは過去最高の1,014億円となりました。
- ・SPC連結影響を除くと有利子負債残高は前期比ほぼ横ばいの水準となりました。

(億円)		23/3期	24/3期		
				前期比	
	経常利益	1,063	1,079	16	
	減価償却費	237	360	123	SPC連結影響+106
	法人税支払額	△ 386	△ 307	79	
	その他	△ 769	△ 118	651	たな卸資産△143
	営業キャッシュフロー	144	1,014	870	
	賃貸設備投資	△ 981	△ 1,123	△ 142	新規投資（住友不動産新宿グランドタワー、住友不動産渋谷ガーデンタワー他）
	預り敷金	△ 62	8	70	
	差入敷金	194	84	△ 110	
	資産売却	10	15	4	
	サーフ出資預り金	44	△ 16	△ 60	償還△166、新規150
	マンション事業出資預り金	64	407	343	償還△354、新規761
	その他	△ 25	△ 97	△ 71	
	投資キャッシュフロー	△ 755	△ 721	34	
	有利子負債増減	864	△ 91	△ 956	
	その他	△ 546	△ 209	337	配当△103
	財務キャッシュフロー	318	△ 301	△ 619	
	預金増減	△ 296	△ 12	283	
	期末現預金	1,197	1,465	267	(貸借対照表上の現預金残高)
	期末連結有利子負債	20,216	25,541	5,325	SPC連結影響+5,318
	ネット有利子負債	19,019	24,076	5,058	

《主要内訳》

25/3期 連結キャッシュフロー-予想

- ・営業キャッシュフロー700億円、投資キャッシュフロー△900億円を見込みます。
- ・現預金を取り崩すことにより、期末の有利子負債残高は増えない計画としています。

(億円)		24/3期 (実績)	25/3期 (予想)	前期比
	経常利益	1,079	1,090	11
	減価償却費	360	390	30
	法人税支払額	△ 307	△ 420	△ 113
	その他	△ 118	△ 360	△ 242
	営業キャッシュフロー	1,014	700	△ 314
	賃貸設備投資	△ 1,123	△ 1,000	123
	預かり敷金	8	50	42
	差入敷金	84	50	△ 34
	資産売却	15	0	△ 15
	サーフ出資預り金	△ 16	0	16
	マンション事業出資預り金	407	0	△ 407
	その他	△ 97	0	97
	投資キャッシュフロー	△ 721	△ 900	△ 179
	有利子負債増減	△ 91	△ 241	△ 150
	その他	△ 209	△ 24	185
	財務キャッシュフロー	△ 301	△ 265	35
	預金増減	△ 12	△ 465	△ 452
	期末現預金	1,465	1,000	△ 465
	期末連結有利子負債	25,541	25,300	△ 241
	ネット有利子負債	24,076	24,300	224

《主要内訳》

土地投資△800、建築費等△200

償還△220

償還△320

第五次中計 新規ビル開発計画

プロジェクト名	所在地	延床面積(坪)	竣工
住友不動産飯田橋ファーストタワー	文京区	20,686	H22/4
住友不動産渋谷ファーストタワー	渋谷区	16,015	22/8
ラ・トゥール代官山	渋谷区	15,111	22/9
住友不動産半蔵門駅前ビル	千代田区	5,209	23/3
23/3期 計		57,021	
住友不動産渋谷インフォスアネックス	渋谷区	1,783	23/4
住友不動産千代田富士見ビル	千代田区	6,820	23/4
住友不動産新宿グランドタワー	新宿区	50,839	23/12
24/3期 計		59,442	
住友不動産田町ファーストビル	港区	6,700	24/4
住友不動産渋谷ガーデンタワー	渋谷区	18,000	24/6(予)
25/3期 計		24,700	
第五次中計 計		141,162	



住友不動産新宿
グランドタワー

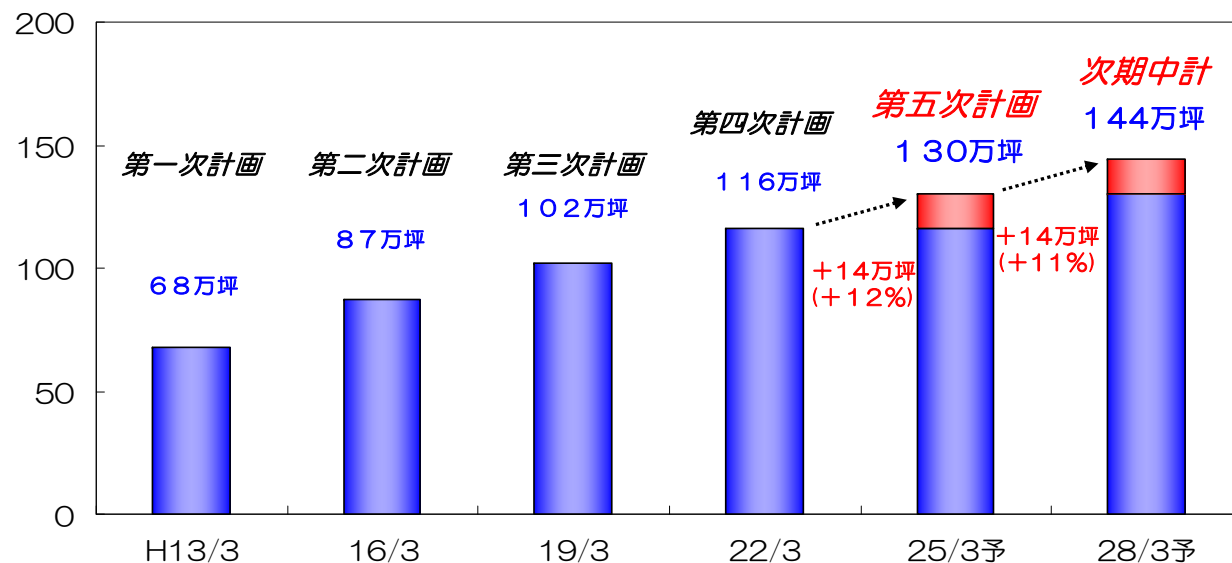


住友不動産田町
ファーストビル



住友不動産渋谷
ガーデンタワー

延床面積 (万坪)



今後の主な開発計画

日本橋二丁目計画



所在地： 東京都中央区
竣工予定： 平成27/3期
延床面積： 40,000坪
階数： 地上35階 地下4階

六本木三丁目計画



所在地： 東京都港区
竣工予定： 平成28/3期
延床面積： 60,000坪
階数： 地上40階 地下5階

主要マンション一覧

《24/3期 計上開始》

	所在地	販売戸数
◆シティテラス成増	板橋区	243 戸
◆シティハウス東京森下	江東区	116
◆シティハウス府中けやき通り	府中市	140
◆シティテラスおおたかの森ステーションコート	流山市	328
◆シティテラス横浜つづきの丘	横浜市	190
◆シティハウス多摩川テラス	川崎市	115 ※
◆シティハウス海老園マリナーコート	広島市	154

※販売戸数には共同事業者分を含む

《25/3期 計上開始予定》

	所在地	販売戸数
◆シティテラス板橋蓮根	板橋区	350 戸
◆シティテラス下目黒	目黒区	175
◆シティテラス西荻窪	杉並区	143
◆シティテラス大井仙台坂ヒルトップガーデン	品川区	130
◆シティテラス武蔵境	武蔵野市	170
◆シティタワーさいたま新都心	さいたま市	405
◆シティテラス横浜仲町台	横浜市	245
◆シティタワー神戸三宮	神戸市	594
◆シティタワー名古屋 久屋大通公園	名古屋市	226
◆シティタワー天王寺真田山	大阪市	216



＜シティハウス府中けやき通り＞



＜シティテラス成増＞



＜シティタワーさいたま新都心＞



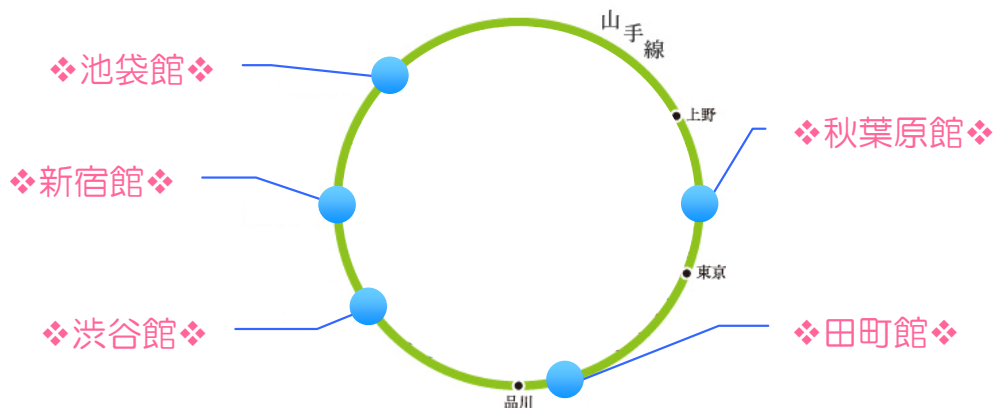
＜シティテラス横浜仲町台＞

マンション事業の新たな取り組み

総合マンションギャラリー

H23.10.29
5館同時オープン

画期的な総合展示場を都心5ターミナル駅に新設！



● 相談 ●

Counsel

コンシェルジュデスク・ミーティングコーナー等

- * 物件についてのご相談
- * 金利や税制等のご説明
- * 新築/中古、分譲/賃貸マンション比較 等



● 選択 ●

Choice

タッチパネルコーナー・コンセプトシアター等

- * 当社首都圏全分譲マンションのエリア別一覧
- * タッチパネルでの物件の特徴検索
- * パンフレット閲覧コーナー 等



● 体感 ●

Experience

コンセプトルーム・展示コーナー等

- * インテリアカラーや内装材の確認
- * ミストサウナやインターホンセキュリティ機能等最新の設備の体感
- * 防災対策展示コーナー 等



カスタムオーダーマンション

H24.1.31
発表

マンション選びが変わる新システム～室内設計のセミオーダーメイド化

	今まで	カスタムオーダー
① 1つの部屋の中で 選択できる室内設計	2~3種類	最大13種類 × インテリアカラーは 3種類から選択可能
② 室内設計 選択期間	着工後短期間 (完成前)	建物完成後も 選択可能
③ 建物完成後の 選択費用	対応不可	無償にて対応可

室内設計イメージ例

