

平成25年3月期

決算説明会

平成25年5月22日



住友不動産株式会社

Sumitomo Realty & Development Co., Ltd.

目次

スライドNO.

1. 25/3期 連結決算実績	3
2. 第五次中期経営計画	4
3. 業績の推移	6
4. 第六次中期経営計画	7
5. 26/3期 連結業績予想	9
6. 第六次主要プロジェクト	10
7. 財務諸表	14
* 連結決算実績（前期比）	14
* 連結決算実績（予想比）	15
* 連結業績予想	16
* 連結貸借対照表	17
* 連結キャッシュフロー-実績	18
* 連結キャッシュフロー-予想	19

（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。

25/3期 連結決算実績

					(億円)	
		24/3	25/3		公表 [※]	対比
		(実績)	(実績)	前期比		
	賃貸	2,718	2,783	+65	2,750	+33
	販売	1,982	2,321	+340	2,200	+121
	完工	1,660	1,711	+51	1,670	+41
	流通	494	510	+16	540	△30
	売上高	6,887	7,367	+480	7,200	+167
	賃貸	896	942	+46	920	+22
	販売	379	389	+10	380	+9
	完工	165	158	△7	170	△12
	流通	145	145	△0	160	△15
	営業利益	1,475	1,513	+39	1,500	+13
	営業外損益	△396	△364	+31	△410	+46
	経常利益	1,079	1,149	+70	1,090	+59
	当期利益	532	598	+66	580	+18

※平成24年5月14日公表

第五次計画の達成状況

						(億円)
	中計目標 〈3カ年累計〉 [※]	23/3	24/3	25/3	3カ年 累計実績	計画 対比
売上高	23,000	7,448	6,887	7,367	21,700	△ 1,299
営業利益	4,300	1,385	1,475	1,513	4,372	+72
経常利益	3,200	1,063	1,079	1,149	3,291	+91

※平成22年5月12日公表

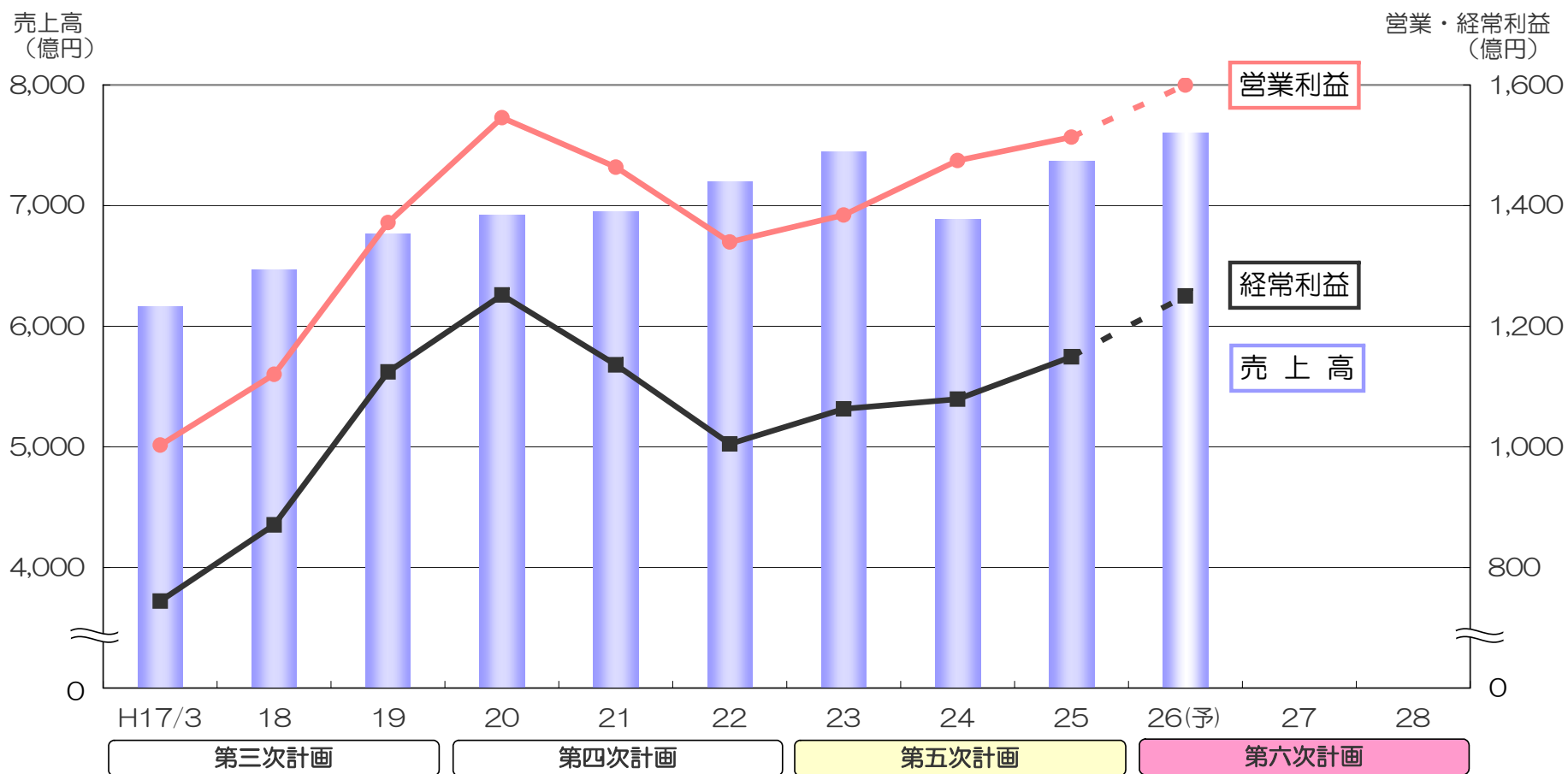
第五次計画の達成状況

財務目標：ND/Eレシオ＝4倍程度

	(計画前)	(億円、倍)		
	22/3	23/3	24/3	25/3
純有利子負債 (ND)	17,859	19,019	24,076	24,249
SPC借入金等	5,778	5,424	-	-
純有利子負債 計	23,637	24,442	24,076	24,249
自己資本 (E)	4,889	5,262	5,538	6,270
ND/Eレシオ	3.7	3.6	4.3	3.9
ND/Eレシオ (SPC借入金等含む)	4.8	4.6	4.3	3.9

※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）

業績の推移



	20/3	21/3	22/3	23/3	24/3	25/3	26/3(予)
売上高	6,919	6,952	7,196	7,448	6,887	7,367	7,600
営業利益	1,546	1,464	1,340	1,385	1,475	1,513	1,600
経常利益	1,251	1,136	1,005	1,063	1,079	1,149	1,250

太枠：過去最高

第六次計画（26/3-28/3）

- ▶ 最高業績の更新・3カ年累計経常利益4千億円の達成
- ▶ 財務体質の強化
- ▶ 既存事業の多角化・多様化

業績目標（3カ年累計）

売上高	25,000億円
営業利益	5,000億円
経常利益	4,000億円

（億円）

	第四次 (20/3-22/3)	第五次 (23/3-25/3)	第六次 (26/3-28/3)
売上高	21,068	21,700	25,000
営業利益	4,349	4,372	5,000
経常利益	3,392	3,291	4,000

第六次計画（部門別内訳）

（億円）

(3カ年累計)		第一次計画	第二次	第三次	第四次	第五次	第六次
		(H11/3-13/3)	(14/3-16/3)	(17/3-19/3)	(20/3-22/3)	(23/3-25/3)	(26/3-28/3)
賃貸		4,693	5,738	7,181	8,715	8,430	8,600
販売		4,374	5,674	6,600	6,045	6,700	8,200
完工		2,673	3,649	4,051	4,750	5,000	6,300
流通		948	1,136	1,492	1,463	1,468	1,700
売上高		12,699	16,056	19,394	21,068	21,700	25,000
賃貸		1,359	1,552	2,027	2,964	2,721	3,100
販売		448	825	1,020	931	1,102	1,150
完工		112	200	260	402	489	600
流通		212	243	514	395	412	500
営業利益		2,022	2,649	3,494	4,349	4,372	5,000
経常利益		873	1,699	2,738	3,392	3,291	4,000

※第一次計画は4カ年計画（H10/3-13/3）中、3カ年の累計額を表示

26/3期 連結業績予想

		(億円)			
		24/3	25/3	26/3	
		(実績)	(実績)	(予想)	前期比
	賃貸	2,718	2,783	2,800	+17
	販売	1,982	2,321	2,350	+29
	完工	1,660	1,711	1,850	+139
	流通	494	510	550	+40
売上高		6,887	7,367	7,600	+233
	賃貸	896	942	970	+28
	販売	379	389	410	+21
	完工	165	158	180	+22
	流通	145	145	160	+15
営業利益		1,475	1,513	1,600	+87
	営業外損益	△ 396	△ 364	△ 350	+14
経常利益		1,079	1,149	1,250	+101
当期利益		532	598	680	+82

第六次計画 新規ビル一覽

プロジェクト名	所在地	延床面積(坪)	竣工予定
元赤坂計画	港区	1,800	25/10
神保町計画	千代田区	2,700	26/1
御成門計画	港区	2,700	26/1
26/3期 計		7,200	
半蔵門建替計画	千代田区	3,700	26/11
三田建替計画	港区	7,400	27/2
日本橋二丁目計画	中央区	42,000	27/2
27/3期 計		53,100	
二番町計画	千代田区	6,000	27/9
六本木三丁目計画	港区	61,000	28/3
他3棟		13,000	
28/3期 計		80,000	
第六次中計 計		140,300	

<26/3期 竣工物件>

元赤坂計画



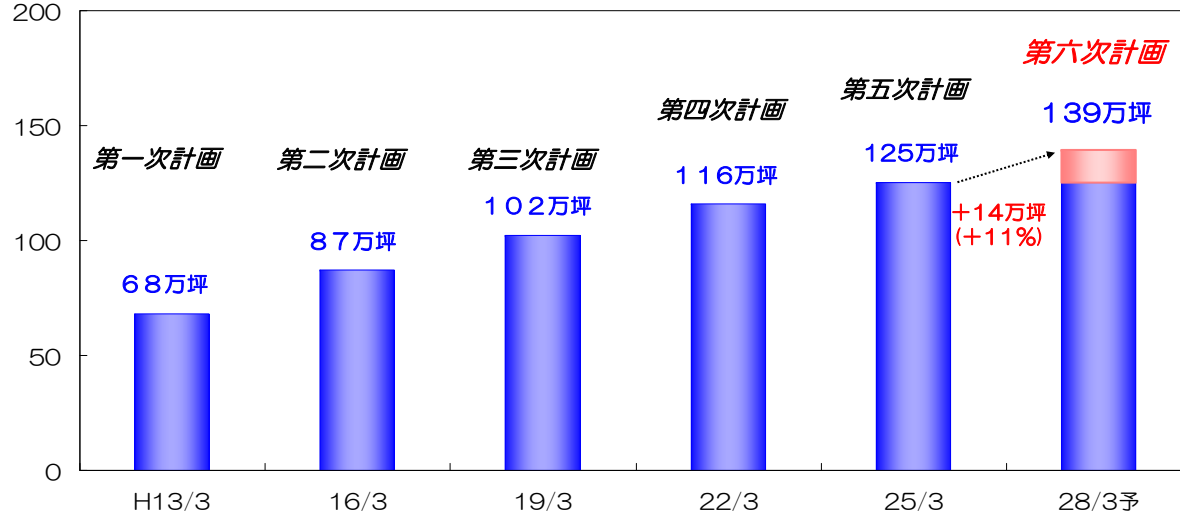
神保町計画



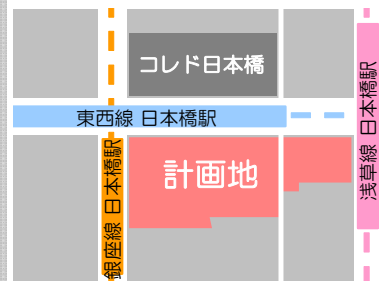
御成門計画



延床面積
(万坪)



27/3期～ 主な新規ビル開発計画



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：42,000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：61,000坪
 階数： 地上40階
 地下 5階

第六次計画 主要マンション一覧

	所在地	販売戸数	計上予定
◆ シティテラス加賀	板橋区	385 戸	26/3期
◆ シティテラス代々木公園	渋谷区	114	26/3
◆ シティタワー上尾駅前	上尾市	291	26/3
◆ シティタワー神戸三宮	神戸市	594	26/3
◆ シティテラス今福鶴見	大阪市	294	26/3
◆ シティタワーズ円山	札幌市	101	26/3
◆ 南池袋計画	豊島区	390	27/3
◆ 東京ベイシティタワー	港区	171	27/3
◆ 大江戸タワーレジデンス	台東区	124	27/3
◆ 調布駅前計画	調布市	161	27/3
◆ シティテラス戸田公園	戸田市	497	27/3
◆ セントラルレジデンスおおたかの森	流山市	168	27/3
◆ 晴海計画	中央区	1,666	28/3
◆ シティタワー武蔵小杉	川崎市	800	28/3
◆ 天王寺大規模プロジェクト	大阪市	413	28/3
◆ シティタワー仙台一番町レジデンス	仙台市	144	28/3



<シティタワー神戸三宮>

所在地 : 兵庫県神戸市
販売戸数 : 594戸
階数 : 地上54階/地下1階
計上予定 : 平成25年6月



<東京ベイシティタワー>

所在地 : 東京都港区
販売戸数 : 171戸
階数 : 地上30階/地下1階
計上予定 : 平成26年12月



<シティテラス加賀>

所在地 : 東京都板橋区
販売戸数 : 385戸
階数 : 地上15階/地下1階
計上予定 : 平成26年1月



<シティテラス戸田公園>

所在地 : 埼玉県戸田市
販売戸数 : 497戸
階数 : 地上15階/地下1階
計上予定 : 平成26年4月

25/3期 連結決算実績（前期比）

- ◆ 売上高、営業利益、経常利益、当期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。
- ◆ 賃貸と販売が増収増益となり業績を牽引した結果、営業利益、経常利益ともに3期連続の増益を達成しました。

(億円)		24/3期	25/3期		前期比	《増減要因》
	賃 貸	2,718	2,783	+ 65	新規・通期稼働+73、既存・他△8	
	販 売	1,982	2,321	+ 340	計上戸数+569戸 (4,119→4,688)	
	完成工事	1,660	1,711	+ 51	新築そっくりさん+26、注文住宅+2、その他+23	
	流 通	494	510	+ 16	仲介件数+1,737件 (31,443→33,180)	
売上高		6,887	7,367	+ 480		
	賃 貸	896	942	+ 46	新規・通期稼働+25、既存・他+21	
	販 売	379	389	+ 10	増収、営業利益率△2.3ポイント (19.1%→16.8%)	
	完成工事	165	158	△ 7	営業利益率△0.7ポイント (9.9%→9.2%)	
	流 通	145	145	△ 0		
営業利益		1,475	1,513	+ 39		
	営業外収益	44	47	+ 3		
	営業外費用	440	412	△ 28	支払利息△39	
経常利益		1,079	1,149	+ 70		
	特別利益	4	18	+ 14		
	特別損失	112	207	+ 95	当期：投資有価証券評価損21、所有目的変更による減損損失170	
	法人税等	418	339	△ 79	法人税適用税率引き下げ	
	少数株主利益	21	23	+ 2		
当期利益		532	598	+ 66		

25/3期 連結決算実績（予想比）

- ◆ 売上高、営業利益、経常利益、当期利益のすべてで期初の予想を超過達成しました。
- ◆ 完工、流通は期初の予想営業利益に届きませんでしたでしたが、賃貸、販売の改善幅がこれを上回りました。

(億円)		25/3期	25/3期	差異	《増減要因》
		(予想)※	(実績)		
	賃 貸	2,750	2,783	+ 33	新規・通期稼働+23、既存・他+10
	販 売	2,200	2,321	+ 121	計上戸数+88戸 (4,600→4,688)
	完成工事	1,670	1,711	+ 41	新築そっくりさん+23、注文住宅△3、その他+21
	流 通	540	510	△ 30	仲介件数△1,352件 (34,532→33,180)
売上高		7,200	7,367	+ 167	
	賃 貸	920	942	+ 22	新規・通期稼働+5、既存・他+17
	販 売	380	389	+ 9	収益増
	完成工事	170	158	△ 12	営業利益率△1.0ポイント (10.2%→9.2%)
	流 通	160	145	△ 15	収益減
営業利益		1,500	1,513	+ 13	
	営業外収益	40	47	+ 7	
	営業外費用	450	412	△ 38	支払利息減
経常利益		1,090	1,149	+ 59	
	特別利益	0	18	+ 18	
	特別損失	100	207	+ 107	
	法人税等	385	339	△ 46	
	少数株主利益	25	23	△ 2	
当期利益		580	598	+ 18	

※平成24年5月14日公表

26/3期 連結業績予想

- ◆ 主要4事業すべてで増収増益を目指し、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。
- ◆ 売上高、営業利益、当期利益は過去最高、経常利益も平成20年3月期の過去最高1,251億円にほぼ並ぶ水準です。

(億円)		25/3期 (実績)	26/3期 (予想)	前期比
	賃 貸	2,783	2,800	+ 17
	販 売	2,321	2,350	+ 29
	完成工事	1,711	1,850	+ 139
	流 通	510	550	+ 40
売上高		7,367	7,600	+ 233
	賃 貸	942	970	+ 28
	販 売	389	410	+ 21
	完成工事	158	180	+ 22
	流 通	145	160	+ 15
営業利益		1,513	1,600	+ 87
	営業外収益	47	45	△ 2
	営業外費用	412	395	△ 17
経常利益		1,149	1,250	+ 101
	特別利益	18	0	△ 18
	特別損失	207	100	△ 107
	法人税等	339	445	+ 106
	少数株主利益	23	25	+ 2
当期利益		598	680	+ 82

《増減要因》

新規・通期稼働+15、既存・他+2

計上戸数+412戸 (4,688→5,100)

新築そっくりさん+22、注文住宅+103、その他+14

仲介件数+1,742件 (33,180→34,922)

新規・通期稼働+10、既存・他+18

増収、営業利益率+0.6ポイント (16.8%→17.4%)

増収

増収

25/3期 連結貸借対照表

- ◆ 住友不動産渋谷ガーデンタワーなどの新規ビル投資やマンション投資の積み増しにより、総資産は4兆1,055億円（前期末比+2,458億円）となりました。
- ◆ 当期純利益が598億円となった結果、自己資本は6,270億円に増加し、自己資本比率は15.3%（前期末14.3%）となりました。

(億円)		24/3期	25/3期	増減
	現預金	1,465	2,258	793
	販売用不動産（仕掛含む）	5,806	6,730	924
	その他流動資産	740	670	△70
	流動資産	8,011	9,658	1,646
	有形固定資産+借地権	27,230	27,347	117
	差入敷金	1,341	1,259	△82
	その他固定資産	2,014	2,791	777
	固定資産	30,586	31,397	812
	有利子負債	25,541	26,507	966
	預り敷金	1,650	1,605	△45
	預り金+長期預り金	3,836	4,508	672
	その他流動負債	1,442	1,631	189
	その他固定負債	301	315	15
	負債	32,770	34,566	1,796
	少数株主持分	288	219	△70
	自己資本	5,538	6,270	732

《増減要因》

販売用不動産+308、仕掛販売用不動産+616

新規投資 587、減価償却△378、評価減△170

投資有価証券+794（上場株式評価増、大連出資金ほか）

	24/3期	25/3期	増減
サーフ出資預り金	1,357	1,302	△55
（内、1年内預り金）	(383)	(335)	(△48)
マンション出資預り金	1,216	1,694	478
（内、1年内預り金）	(320)	(925)	(605)

25/3期 連結キャッシュフロー実績

- ◆ 経常利益は1,149億円となりましたが、マンション投資の積み増しによりたな卸資産が増加した結果、営業キャッシュフローは336億円となりました。
- ◆ 有利子負債が前期末比966億円増加しましたが、現預金を差し引いた純有利子負債は前期末とほぼ同水準です。

(億円)		24/3期	25/3期	前期比
	経常利益	1,079	1,149	70
	減価償却費	360	378	17
	法人税支払額	△ 307	△ 393	△ 86
	その他	△ 118	△ 797	△ 679
	営業キャッシュフロー	1,014	336	△ 678
	賃貸設備投資	△ 1,123	△ 576	547
	預り敷金	8	△ 40	△ 48
	差入敷金	84	78	△ 6
	資産売却	15	7	△ 8
	サーフ出資預り金	△ 16	△ 55	△ 39
	マンション事業出資預り金	407	478	70
	その他	△ 97	△ 417	△ 320
	投資キャッシュフロー	△ 721	△ 525	196
	有利子負債増減	△ 91	966	1,057
	その他	△ 209	62	271
	財務キャッシュフロー	△ 301	1,028	1,328
	預金増減	△ 12	845	858
	期末現預金	1,465	2,258	793
	期末連結有利子負債	25,541	26,507	966
	純有利子負債	24,076	24,249	173

《主要内訳》

たな卸資産増加1,047

新規投資（住友不動産渋谷ガーデンタワー他）

償還△121、新規66

償還△320、新規798

投資有価証券△461（大連出資金ほか）

配当△106、預り金+294

（貸借対照表上の現預金残高）

26/3期 連結キャッシュフロー予想

- ◆ 営業キャッシュフロー800億円、投資キャッシュフロー△1,800億円を見込みます。
- ◆ 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)		25/3期 (実績)	26/3期 (予想)	前期比
	経常利益	1,149	1,250	101
	減価償却費	378	360	△ 18
	法人税支払額	△ 393	△ 490	△ 97
	その他	△ 797	△ 320	477
	営業キャッシュフロー	336	800	464
	賃貸設備投資	△ 576	△ 1,000	△ 424
	預かり敷金	△ 40	50	90
	差入敷金	78	50	△ 28
	資産売却	7	0	△ 7
	サーフ出資預り金	△ 55	0	55
	マンション事業出資預り金	478	△ 700	△ 1,178
	その他	△ 417	△ 200	217
	投資キャッシュフロー	△ 525	△ 1,800	△ 1,275
	有利子負債増減	966	△ 7	△ 973
	その他	62	△ 51	△ 113
	財務キャッシュフロー	1,028	△ 58	△ 1,086
	預金増減	845	△ 1,058	△ 1,903
	期末現預金	2,258	1,200	△ 1,058
	期末連結有利子負債	26,507	26,500	△ 7
	純有利子負債	24,249	25,300	1,051

《主要内訳》

新規投資

償還△280

償還△920