

平成26年3月期 第2四半期
決算説明会

平成25年11月11日



住友不動産株式会社

Sumitomo Realty & Development Co., Ltd.

目次

スライドNO.

1. 第六次中期経営計画	3
2. 業績の推移	4
3. 26/3期 連結業績予想	5
4. 25/9期 連結決算実績	6
5. 財務諸表	7
* 連結決算実績（前年同期比）	7
* 連結業績予想（H25.5.14公表）	8
* 連結貸借対照表	9
* 連結キャッシュ170-実績	10
* 連結キャッシュ170-予想（H25.5.14公表）	11
6. 第六次主要プロジェクト	12

（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

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

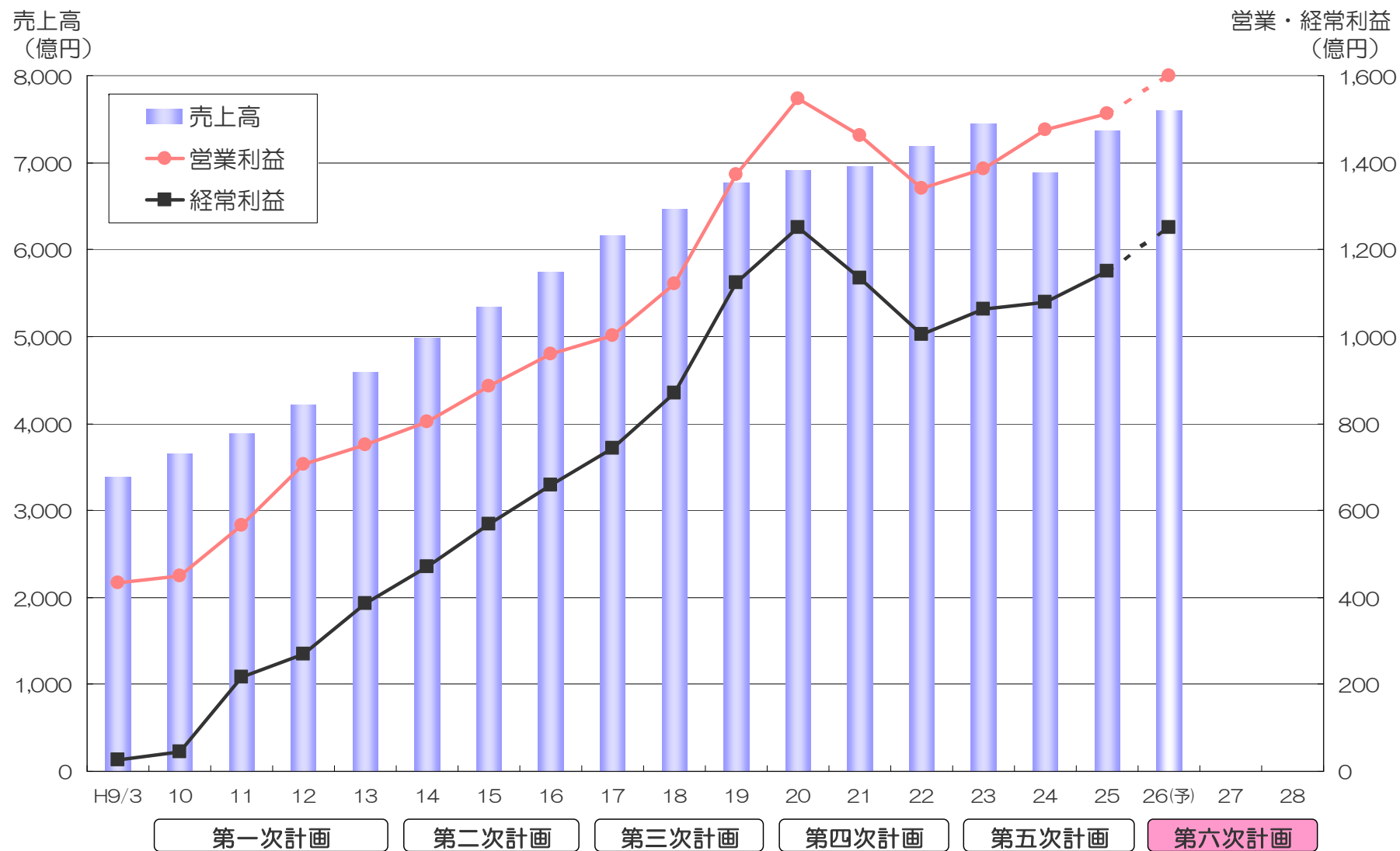
◇ 財務体質の強化

◇ 既存事業の多角化・多様化

(3カ年累計)						(億円)
	第一次計画 (H11/3-13/3)	第二次 (14/3-16/3)	第三次 (17/3-19/3)	第四次 (20/3-22/3)	第五次 (23/3-25/3)	第六次 (26/3-28/3)
売上高	12,699	16,056	19,394	21,068	21,700	25,000
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

業績の推移



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
					7,448 (23/3)
	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
					1,546 (20/3)
	営業外損益	△ 396	△ 364	△ 350	+14
	経常利益	1,079	1,149	1,250	+101
					1,251 (20/3)
	当期利益	532	598	680	+82
					631 (20/3)

過去最高

25/9期 連結決算実績

		24/9	25/9		26/3	
		(実績)	(実績)	前年同期比	(予想)	進捗率
	賃 貸	1,399	1,394	△ 4	2,800	50%
	販 売	790	1,393	+602	2,350	59%
	完 工	681	849	+167	1,850	46%
	流 通	239	257	+18	550	47%
売上高		3,141	3,915	+774	7,600	52%
	賃 貸	495	488	△ 7	970	50%
	販 売	147	266	+119	410	65%
	完 工	42	65	+23	180	36%
	流 通	60	73	+12	160	45%
営業利益		688	831	+144	1,600	52%
	営業外損益	△ 181	△ 152	+29	△ 350	
経常利益		507	680	+172	1,250	54%
当期利益		264	419	+155	680	62%

25/9期 連結決算実績（前年同期比）

- ◆ 売上高、営業利益、経常利益、当期利益のすべてで前年同期を上回り、増収増益となりました。
- ◆ 不動産販売事業が業績を牽引したほか、完成工事業と不動産流通事業で増収増益となりました。
- ◆ 通期業績予想に対する経常利益進捗率は54%と、業績は順調に推移していると判断しております。

(億円)		24/9期	25/9期	前年同期比		《増減要因》
	賃 貸	1,399	1,394	△ 4		新規・通期稼働+10、既存・他△14
	販 売	790	1,393	+ 602		計上戸数+1,219戸（1,634→2,853）
	完成工事	681	849	+ 167		新築そっくりさん+43、注文住宅+105、その他+20
	流 通	239	257	+ 18		仲介件数+691件（16,682→17,373）
	売上高	3,141	3,915	+ 774		
	賃 貸	495	488	△ 7		新規・通期稼働+9、既存・他△16
	販 売	147	266	+ 119		増収、営業利益率+0.5ポイント（18.6%→19.1%）
	完成工事	42	65	+ 23		増収、営業利益率+1.5ポイント（6.2%→7.7%）
	流 通	60	73	+ 12		増収
	営業利益	688	831	+ 144		
	営業外収益	24	26	+ 2		
	営業外費用	205	178	△ 27		支払利息△27
	経常利益	507	680	+ 172		
	特別利益	-	1	+ 1		
	特別損失	68	2	△ 66		前期：投資有価証券評価損65
	法人税等	165	248	+ 83		
	少数株主利益	10	11	+ 1		
	当期利益	264	419	+ 155		

26/3期 連結業績予想 (H25.5.14公表)

- ◆ 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	26/3期	前期比	《増減要因》
		(実績)	(予想)		
	賃 貸	2,783	2,800	+ 17	新規・通期稼働+15、既存・他+2
	販 売	2,321	2,350	+ 29	計上戸数+412戸 (4,688→5,100)
	完成工事	1,711	1,850	+ 139	新築そっくりさん+22、注文住宅+103、その他+14
	流 通	510	550	+ 40	仲介件数+1,742件 (33,180→34,922)
売上高		7,367	7,600	+ 233	
	賃 貸	942	970	+ 28	新規・通期稼働+10、既存・他+18
	販 売	389	410	+ 21	増収、営業利益率+0.6ポイント (16.8%→17.4%)
	完成工事	158	180	+ 22	増収
	流 通	145	160	+ 15	増収
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	

25/9期 連結貸借対照表

- ◆ 新規ビル投資を積み増した一方、現預金や販売用不動産が減少、総資産は4兆1,042億円（前期末比△13億円）となりました。
- ◆ 当第2四半期までの純利益が419億円となった結果、自己資本は6,847億円（同+577億円）に増加しました。

(億円)		25/3期	25/9期	増減
	現預金	2,258	1,058	△ 1,200
	販売用不動産（仕掛含む）	6,730	6,600	△ 130
	その他流動資産	670	610	△ 60
	流動資産	9,658	8,268	△ 1,390
	有形固定資産+借地権	27,347	28,328	981
	差入敷金	1,259	1,140	△ 119
	その他固定資産	2,791	3,306	515
	固定資産	31,397	32,774	1,377
	有利子負債	26,507	27,387	880
	預り敷金	1,605	1,580	△ 25
	預り金+長期預り金	4,508	3,159	△ 1,349
	その他流動負債	1,631	1,452	△ 179
	その他固定負債	315	387	72
	負債	34,566	33,965	△ 601
	少数株主持分	219	229	11
	自己資本	6,270	6,847	577

《増減要因》

販売用不動産△509、仕掛販売用不動産+379

新規投資1,151、減価償却△168

投資有価証券+513（上場株式評価増、大連出資金ほか）

	25/3期	25/9期	増減
サーフ出資預り金	1,302	1,245	△ 56
（内、1年内預り金）	(335)	(506)	(171)
マツヨリ出資預り金	1,694	1,054	△ 639
（内、1年内預り金）	(925)	(806)	(△119)

営業未払金△196

25/9期 連結キャッシュフロー実績

- ◆ 経常利益が680億円となり、営業キャッシュフローは478億円の収入となりました。
- ◆ 新規ビル投資を1,149億円行ったほか、サーフなど預り金の償還を進めた結果、有利子負債は27,387億円に増加しました。

(億円)		24/9期	25/9期	前年同期比
	経常利益	507	680	172
	減価償却費	188	176	△ 12
	法人税支払額	△ 294	△ 223	71
	その他	△ 400	△ 154	246
	営業キャッシュフロー-	1	478	477
	賃貸設備投資	△ 307	△ 1,149	△ 842
	預り敷金	△ 0	△ 22	△ 22
	差入敷金	29	115	85
	資産売却	4	0	△ 4
	サーフ出資預り金	9	△ 56	△ 65
	マンション事業出資預り金	86	△ 639	△ 726
	その他	△ 167	△ 250	△ 84
	投資キャッシュフロー-	△ 345	△ 2,002	△ 1,657
	有利子負債増減	424	880	456
	その他	△ 292	△ 573	△ 281
	財務キャッシュフロー-	131	307	175
	預金増減	△ 211	△ 1,200	△ 989
	期末現預金	1,214	1,058	△ 156
	期末連結有利子負債	25,965	27,387	1,422
	純有利子負債	24,751	26,329	1,578

《主要内訳》

仕入債務△196

新規投資

償還△76、新規20

償還△639

投資有価証券△241（大連出資金ほか）

配当△52、預り金△500

（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 (H25.5.14公表)

- ◆ 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。
- ◆ 上半期の資金計画は概ね想定線であり、業績計画も据え置いていることから、年初の見通しを変えておりません。

(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

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
住友不動産千代田ファーストウイング	千代田区	2,700	26/1
住友不動産御成門駅前ビル	港区	2,700	26/1
住友不動産元赤坂ビル	港区	1,800	26/2
26/3期 計		7,200	
半蔵門建替計画	千代田区	3,700	26/12
日本橋二丁目計画	中央区	42,000	27/2
三田建替計画	港区	7,400	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>



住友不動産
千代田ファーストウイング

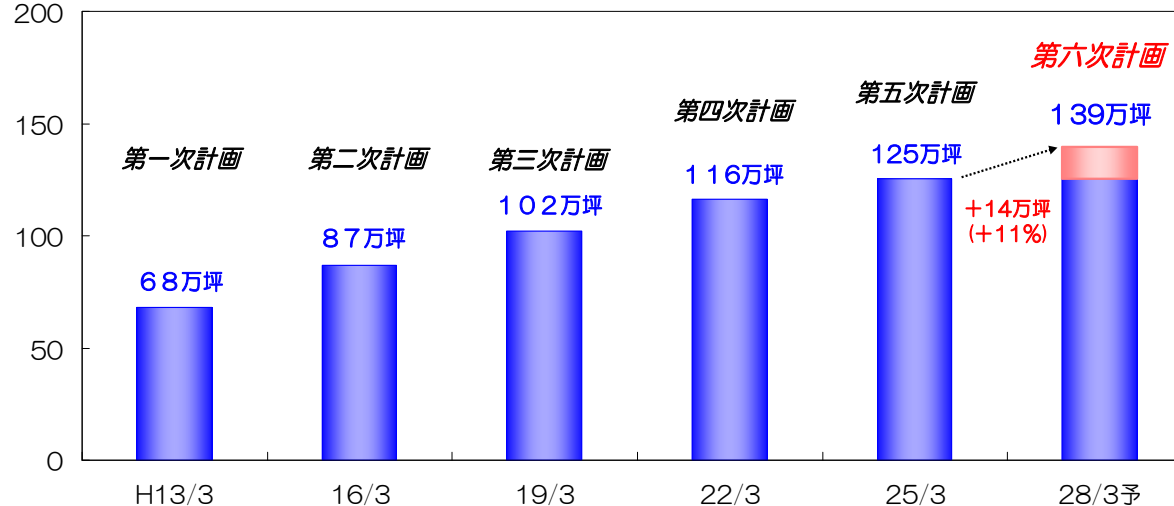


住友不動産御成門駅前ビル

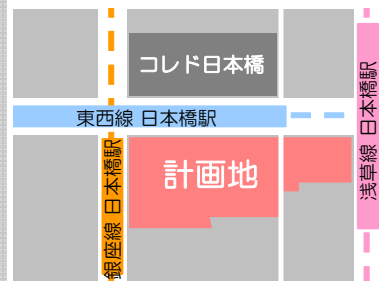


住友不動産元赤坂ビル

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 主要マンション一覽

	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
◆ シティハウス横濱片倉町ステーションコート	横浜市	112	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
◆ シティタワーズ円山	札幌市	101	26/3
◆ スカイフォレストレジデンス (高田馬場)	新宿区	361	27/3
◆ グランドミレーニア (池袋)	豊島区	411	27/3
◆ スカイティアラ (志村坂上)	板橋区	621	27/3
◆ インペリアルガーデン (千石)	文京区	167	27/3
◆ シティテラス今福鶴見	大阪市	294	27/3
◆ ドゥ・トゥール (晴海)	中央区	1,450 ※	28/3
◆ シティタワー武蔵小杉	川崎市	800	28/3
◆ ザ・天王寺レジデンス ガーデン&ビスタ	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

※他SOHO216区画

SKY FOREST RESIDENCE
TOWER & SUITE



<スカイフォレストレジデンス>

所在地：東京都新宿区（高田馬場）
販売戸数：361戸
階数：地上26階／地下2階
計上予定：平成27年3月

CITY TOWER
MUSASHI KOSUGI



<シティタワー武蔵小杉>

所在地：神奈川県川崎市
販売戸数：800戸
階数：地上53階／地下3階
計上予定：平成28年3月

DEUX TOURS
CANAL & SPA



<ドゥ・トゥール>

所在地：東京都中央区（晴海）
販売戸数：1,450戸（住宅）
216区画（SOHO）
階数：地上52階／地下1階
計上予定：平成28年3月