



平成26年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年5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) 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26年6月27日

配当支払開始予定日

平成26年6月30日

有価証券報告書提出予定日 平成26年6月30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26年3月期の連結業績(平成25年4月1日～平成26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	%
26年3月期	780,273	5.9	160,471	6.0	130,536	13.6	69,697	16.5
25年3月期	736,652	7.0	151,345	2.6	114,916	6.5	59,825	12.4

(注) 包括利益 26年3月期 94,272百万円 (10.4%) 25年3月期 85,410百万円 (41.8%)

	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	%	%	%
26年3月期	147.02	10.4	3.1	20.6
25年3月期	126.18	10.1	2.9	20.5

(参考) 持分法投資損益 26年3月期 ー百万円 25年3月期 ー百万円

(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
26年3月期	4,220,428	732,531	16.8	1,493.48
25年3月期	4,105,500	648,865	15.3	1,322.52

(参考) 自己資本 26年3月期 707,947百万円 25年3月期 627,011百万円

(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
26年3月期	116,993	△295,449	97,454	146,223
25年3月期	33,594	△52,531	102,757	224,732

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	%	%
25年3月期	—	10.00	—	10.00	20.00	9,482	15.9	1.6
26年3月期	—	10.00	—	10.00	20.00	9,480	13.6	1.4
27年3月期(予想)	—	10.00	—	10.00	20.00		12.3	

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	810,000	3.8	165,000	2.8	135,000	3.4	77,000	10.5	162.43

※ 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 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(注)詳細は、添付資料20ページ「会計方針の変更」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

26年3月期	476,085,978 株	25年3月期	476,085,978 株
26年3月期	2,060,214 株	25年3月期	1,982,644 株
26年3月期	474,062,604 株	25年3月期	474,120,917 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・財政状態に関する分析」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	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) 連結財務諸表に関する注記事項	20
(継続企業の前提に関する注記)	20
(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・財政状態に関する分析

(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、2期連続の増収と、4期連続の営業、経常増益を達成するとともに、営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益のすべてにおいて過去最高を更新しました（営業収益は平成23年3月期以来3期ぶり、営業利益、経常利益、当期純利益は平成20年3月期以来6期ぶり）。

当期は、オフィスビル市況の改善が続いた不動産賃貸事業や分譲マンションの販売が好調に推移した不動産販売事業など、主要4事業すべてで増収増益となった結果、営業収益は7,802億円（前期比+5.9%）、営業利益は1,604億円（同+6.0%）となりました。

支払利息の減少を主因として営業外損益が前期比64億円改善、経常利益は1,305億円（前期比+13.6%）と二桁の伸び率となり、平成20年3月期の過去最高益（1,251億円）を6期ぶりに更新しました。

投資有価証券評価損の減少などにより、特別損益は前期比34億円改善、当期純利益は696億円（前期比+16.5%）となりました。

(百万円)

	前期 (24.4.1~25.3.31)	当期 (25.4.1~26.3.31)	増減
営業収益	736,652	780,273	+43,620
営業利益	151,345	160,471	+9,126
経常利益	114,916	130,536	+15,620
当期純利益	59,825	69,697	+9,871

主要セグメント別の概況

(百万円)

営業収益	前期 (24.4.1~25.3.31)	当期 (25.4.1~26.3.31)	増減
不動産賃貸	278,316	283,729	+5,413
不動産販売	232,149	234,093	+1,944
完成工事	171,081	201,190	+30,108
不動産流通	50,957	57,210	+6,253
連結計	736,652	780,273	+43,620

(百万円)

営業利益	前期 (24.4.1~25.3.31)	当期 (25.4.1~26.3.31)	増減
不動産賃貸	94,186	97,951	+3,764
不動産販売	38,923	39,208	+284
完成工事	15,758	18,708	+2,950
不動産流通	14,494	17,961	+3,467
連結計	151,345	160,471	+9,126

<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、景況感の改善や企業業績の回復を背景にテナント需要が堅調に推移、空室率の改善傾向が続くとともに、新築のみならず既存ビルでも新規成約賃料が上昇し始めております。拡張移転や増床などの新規需要も増加基調となっており、市況の回復感が市場全体に広がってきました。

このような環境下、当連結会計年度は、既存ビルの空室率改善と、前期に竣工した「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、増収増益となりました。

既存ビルの空室率は5.9%（前期末7.1%）と引き続き改善基調で推移、当期竣工の「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」をはじめ、次期竣工予定の「日本橋二丁目計画」、「半蔵門建替計画」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 (25.3月末)	第3四半期末 (25.12月末)	当期末 (26.3月末)
既存ビル空室率	7.1%	6.3%	5.9%

<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、首都圏で新規発売戸数が6年ぶりに5万戸を超えるなど、景況感の改善を受け良好な販売環境が続きました。住宅ローン金利や販売価格の先高感を背景に消費者の購入意欲は旺盛で、モデルルームへの来場者数も引き続き高水準で推移しています。

このような環境下、当連結会計年度は、「シティタワー神戸三宮」、「シティタワー上尾駅前」、「シティテラス加賀」など、マンション、戸建、宅地の合計で4,958戸（前期比+270戸）を販売計上しました。計上戸数の増加により営業収益は2期連続で増収を確保、営業利益は4期連続の増益となりました。

マンションの契約戸数は5,634戸（前期比+483戸）と、期初計画（5,500戸）を上回り、過去最高となりました。

		前期 (24.4.1~25.3.31)	当期 (25.4.1~26.3.31)	増減
マンション契約戸数		5,151	5,634	+483
計上戸数		4,688	4,958	+270
	マンション・戸建	4,618	4,900	+282
	宅地	70	58	△12
売上高（百万円）		232,149	234,093	+1,944
	マンション・戸建	222,186	226,470	+4,283
	宅地	7,168	5,334	△1,833
	その他	2,794	2,288	△505

		前期末	当期末	増減
完成済販売中戸数(竣工1年超)		422	344	△78
" (竣工1年内)		294	144	△150

<完成工事事業部門>

当連結会計年度は、「新築そっくりさん」事業、注文住宅事業ともに、消費税増税に伴う経過措置期限後の反動減により下半期の受注棟数が前年に比べ減少したため、当期の受注棟数は両事業ともほぼ前期並みの水準にとどまりました。一方、計上棟数と売上高は、「新築そっくりさん」事業で初めて8千棟、1,000億円を突破して過去最高を更新、注文住宅事業とともに前期実績を大幅に上回りました。

その結果、当事業部門の業績は、営業収益、営業利益ともに過去最高を更新、前期比で二桁の伸び率となる大幅な増収増益となりました。

	前期 (24.4.1~25.3.31)	当期 (25.4.1~26.3.31)	増減
受注棟数	10,040	10,053	+13
新築そっくりさん	7,651	7,623	△28
注文住宅	2,389	2,430	+41
計上棟数	9,129	10,414	+1,285
新築そっくりさん	7,260	8,038	+778
注文住宅	1,869	2,376	+507
売上高(百万円)	145,510	174,702	+29,191
新築そっくりさん	92,834	105,354	+12,520
注文住宅	52,676	69,347	+16,671

<不動産流通事業部門>

中古住宅流通市場では、首都圏で成約件数が3期連続の増加となったほか、平均取扱価格も3期ぶりに上昇に転じるなど、低金利環境下で価格の先高感を背景に取引が堅調に推移しました。

このような環境下、住友不動産販売(株)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35,455件(前期比+6.9%)と、5期連続で過去最高を更新したほか、大型の法人取引が増加して取扱単価上昇に寄与、取扱高は前期比15.0%の増加となりました。

その結果、当事業部門の業績は、営業収益、営業利益ともに二桁の伸び率となる大幅な増収増益を達成しました。

なお、直営仲介店舗は2店舗(札幌市、名古屋市)を新規出店し、当期末時点で全国計251店舗となりました。

	前期 (24.4.1~25.3.31)	当期 (25.4.1~26.3.31)	増減
仲介件数	33,180	35,455	+2,275
取扱高(百万円)	858,924	987,799	+128,874
取扱単価(百万円)	25.8	27.8	+1.9

(中期経営計画の達成状況)

当社は、平成25年4月より「第六次中期経営計画」に取り組んでおります。計画初年度の当期は、前掲「当期の経営成績」に記載の通り、中計で掲げた目標の一つである単年度での過去最高業績を初年度で更新することができました。その結果、営業収益、営業利益、経常利益のすべてで、下表の通り、3カ年累計目標の概ね3分の1相当を達成、順調な滑り出しとなりました。

引き続き、経営環境の変化に機動的に対処しつつ、計画目標の達成を目指してまいります。

(億円)

	3カ年累計目標 ※ (25.4.1~28.3.31)	当期業績 (25.4.1~26.3.31)	達成率	差引2カ年累計目標 (26.4.1~28.3.31)
営業収益	2兆5,000	7,802	31%	1兆7,197
営業利益	5,000	1,604	32%	3,395
経常利益	4,000	1,305	33%	2,694

※平成25年5月14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、3期連続の増収と5期連続の営業、経常増益を見込みます。

(百万円)

	当期 (25.4.1~26.3.31)	次期予想 (26.4.1~27.3.31)	増減
営業収益	780,273	810,000	+29,727
営業利益	160,471	165,000	+4,529
経常利益	130,536	135,000	+4,464
当期純利益	69,697	77,000	+7,303

主要セグメント別の見通し

(百万円)

営業収益	当期 (25.4.1~26.3.31)	次期予想 (26.4.1~27.3.31)	増減
不動産賃貸	283,729	287,000	+3,271
不動産販売	234,093	265,000	+30,907
完成工事	201,190	190,000	△11,190
不動産流通	57,210	61,000	+3,790
連結計	780,273	810,000	+29,727

(百万円)

営業利益	当期 (25.4.1~26.3.31)	次期予想 (26.4.1~27.3.31)	増減
不動産賃貸	97,951	102,000	+4,049
不動産販売	39,208	42,000	+2,792
完成工事	18,708	16,000	△2,708
不動産流通	17,961	19,000	+1,039
連結計	160,471	165,000	+4,529

不動産賃貸事業は、既存ビルの収益改善と、当期竣工の「住友不動産元赤坂ビル」、「住友不動産千代田ファーストウイング」の通期稼働などが業績に寄与、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5,600戸（前期比+642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5,500戸に対する期首時点の契約率は、約45%（前年40%）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、受注棟数の早期回復を目指します。

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 116,993百万円（前期比 +83,398百万円）

投資活動によるキャッシュ・フロー △295,449百万円（前期比 △242,917百万円）

財務活動によるキャッシュ・フロー 97,454百万円（前期比 △5,302百万円）

となり、現金及び現金同等物は78,508百万円減少して146,223百万円となりました。

＜営業活動によるキャッシュ・フロー＞

当期の経常利益が1,305億円となり、営業キャッシュ・フローは1,169億円の収入となりました。前期比では833億円の改善となりましたが、経常利益の増加に加え、たな卸資産のキャッシュ・フロー改善が主な要因です。

＜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1,814億円の有形固定資産投資を行ったほか、共同投資事業出資預託金を差引1,032億円返還いたしました。その結果、投資キャッシュ・フローは2,954億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2,833億円を上回る、4,945億円の社債発行および長期借入を実施し、合計525億円の商業・ペーパーの償還および短期借入金の返済をしました。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91億円返済（償還）しました。その結果、財務キャッシュ・フローは974億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 120,000百万円（前期比 +3,007百万円）

投資活動によるキャッシュ・フロー △210,000百万円（前期比 +85,449百万円）

財務活動によるキャッシュ・フロー 42,700百万円（前期比 △54,754百万円）

を予想しております。

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4兆2,204億円（前期末比+1,149億円）となりました。現金及び預金が減少した一方で、販売用不動産（仕掛含む）や有形固定資産などが増加しました。

負債合計額は3兆4,878億円（前期末比+312億円）となりました。連結有利子負債が2兆8,001億円（同+1,494億円）に増加した一方、預り金（長期預り金）が減少しました。

純資産合計額は7,325億円（前期末比+836億円）となりました。当期純利益が696億円となったほか、その他有価証券評価差額金が377億円（前期末比+177億円）に増加した結果、自己資本が7,079億円（前期末比+809億円）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95%（前期末93%）、固定金利比率は82%（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	平成26年3月期
自己資本比率	15.4%	16.3%	14.3%	15.3%	16.8%
時価ベースの自己資本比率	26.7%	24.5%	24.6%	41.7%	45.6%
ND/Eレシオ	3.7倍	3.6倍	4.3倍	3.9倍	3.7倍
インタレスト・カバレッジ・レシオ	4.6倍	4.7倍	4.2倍	4.9倍	6.1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26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 51 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首都圏開発用地本部）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（住宅分譲事業本部および首都圏開発用地本部）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（住宅分譲事業本部）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（住宅分譲事業本部）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㈱ほかがり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

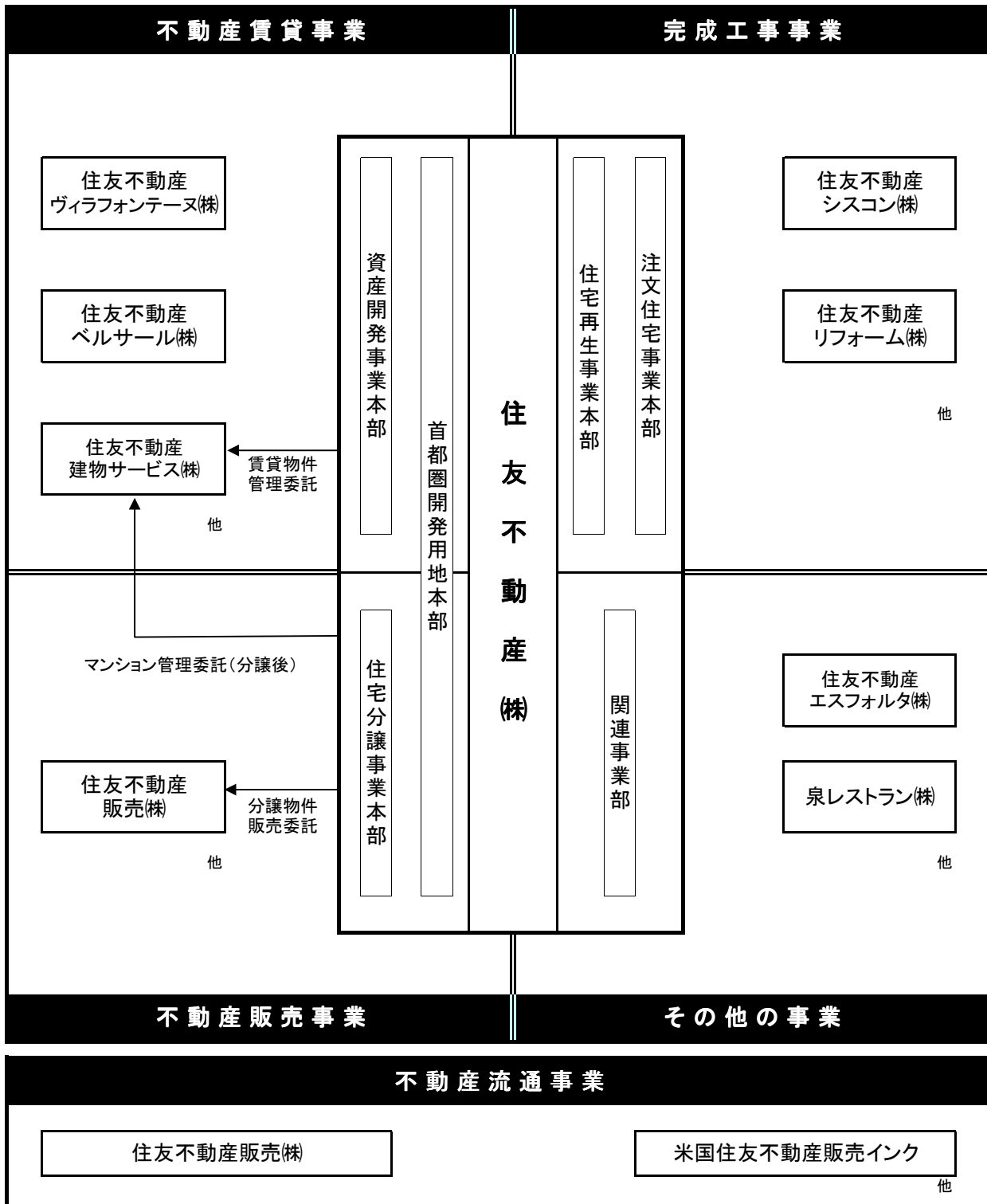
住友不動産販売㈱ほかは、不動産売買の仲介および住宅等の販売代理を行っております。

(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（関連事業部）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・財政状態に関する分析 (1) 経営成績に関する分析に記載の通り、平成 25 年 4 月より、当期 (平成 26 年 3 月期) を初年度とする中期経営計画「第六次計画」をスタートさせました。

計画の内容 (平成 25 年 5 月 14 日公表) は、以下のとおりです。

<計画の内容>

- ① 最高業績の更新、3 ヶ年累計経常利益 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 ヶ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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 225,774	※1 147,266
受取手形及び営業未収入金	17,886	18,813
販売用不動産	203,451	161,437
仕掛販売用不動産	469,550	※4 545,534
未成工事支出金	5,141	7,048
その他のたな卸資産	1,352	1,759
繰延税金資産	10,796	11,443
その他	※3 31,945	※3 31,225
貸倒引当金	△112	△76
流動資産合計	965,785	924,451
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※1 918,315	※1 928,693
減価償却累計額	△327,231	△357,144
建物及び構築物 (純額)	591,084	571,548
土地	※1 2,042,669	※1, ※4 2,149,668
建設仮勘定	43,580	※4 73,017
その他	※1 28,335	※1 28,928
減価償却累計額	△21,470	△23,117
その他 (純額)	6,865	5,811
有形固定資産合計	2,684,200	2,800,045
無形固定資産		
借地権	50,531	53,059
その他	1,007	901
無形固定資産合計	51,538	53,960
投資その他の資産		
投資有価証券	※3 234,980	※3 286,006
敷金及び保証金	125,855	111,913
繰延税金資産	14,978	14,951
その他	43,667	41,611
貸倒引当金	△15,505	△12,512
投資その他の資産合計	403,976	441,970
固定資産合計	3,139,714	3,295,977
資産合計	4,105,500	4,220,428

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年 3月31日)	当連結会計年度 (平成26年 3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	38,811	45,502
短期借入金	137,500	113,000
1年内返済予定の長期借入金	208,392	200,084
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	※1 75,690	※1 69,335
コマーシャル・ペーパー	59,976	31,995
1年内償還予定の社債	70,000	80,000
ノンリコース1年内償還予定社債	※1 8,848	※1 8,348
未払法人税等	22,155	28,988
預り金	206,864	146,690
賞与引当金	3,351	3,774
その他	98,796	101,799
流動負債合計	930,385	829,517
固定負債		
社債	270,000	330,000
ノンリコース社債	※1 41,672	※1 41,324
長期借入金	1,400,903	1,550,318
ノンリコース長期借入金	※1 377,725	※1 375,790
退職給付引当金	5,518	-
役員退職慰労引当金	207	181
退職給付に係る負債	-	5,092
預り敷金及び保証金	160,469	161,486
長期預り金	243,941	163,651
その他	25,813	30,535
固定負債合計	2,526,250	2,658,379
負債合計	3,456,635	3,487,897
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	132,748	132,750
利益剰余金	363,384	423,599
自己株式	△3,779	△4,140
株主資本合計	615,158	675,014
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	19,980	37,762
繰延ヘッジ損益	△1,392	△1,640
為替換算調整勘定	△6,735	△3,362
退職給付に係る調整累計額	-	173
その他の包括利益累計額合計	11,852	32,933
少数株主持分	21,853	24,583
純資産合計	648,865	732,531
負債純資産合計	4,105,500	4,220,428

(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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
営業収益	736,652	780,273
営業原価	529,913	558,986
売上総利益	206,739	221,286
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	13,294	13,702
従業員給料及び手当	23,104	27,579
賞与引当金繰入額	550	573
退職給付費用	445	111
役員退職慰労引当金繰入額	20	26
貸倒引当金繰入額	148	25
その他	17,828	18,796
販売費及び一般管理費合計	55,394	60,815
営業利益	151,345	160,471
営業外収益		
受取利息	69	59
受取配当金	4,020	4,569
為替差益	68	27
その他	566	618
営業外収益合計	4,724	5,276
営業外費用		
支払利息	31,831	26,896
コマーシャル・ペーパー利息	57	74
賃貸事業匿名組合配当金	2,565	2,174
その他	6,699	6,065
営業外費用合計	41,153	35,210
経常利益	114,916	130,536
特別利益		
固定資産売却益	21	19
投資有価証券売却益	1,769	1,429
貸倒引当金戻入額	-	235
その他	36	0
特別利益合計	1,827	1,684
特別損失		
減損損失	16,966	※1 15,068
固定資産売却損	10	2
固定資産除却損	1,404	1,918
投資有価証券評価損	2,086	96
投資有価証券売却損	187	-
その他	25	13
特別損失合計	20,681	17,099

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
税金等調整前当期純利益	96,062	115,121
法人税、住民税及び事業税	37,431	45,125
法人税等調整額	△3,507	△2,521
法人税等合計	33,924	42,603
少数株主損益調整前当期純利益	62,138	72,517
少数株主利益	2,312	2,820
当期純利益	59,825	69,697

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	62,138	72,517
その他の包括利益		
其他有価証券評価差額金	21,918	17,796
繰延ヘッジ損益	△387	△262
為替換算調整勘定	1,741	4,219
その他の包括利益合計	23,272	21,754
包括利益	85,410	94,272
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	82,723	90,604
少数株主に係る包括利益	2,687	3,668

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	122,805	132,747	313,041	△3,704	564,889
当期変動額					
剰余金の配当			△9,482		△9,482
当期純利益			59,825		59,825
自己株式の取得				△76	△76
自己株式の処分		1		1	2
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	1	50,342	△74	50,269
当期末残高	122,805	132,748	363,384	△3,779	615,158

	その他の包括利益累計額					少数株主持分	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	為替換算 調整勘定	退職給付に 係る調整 累計額	その他の 包括利益 累計額合計		
当期首残高	△1,932	△971	△8,141	-	△11,045	28,822	582,666
当期変動額							
剰余金の配当							△9,482
当期純利益							59,825
自己株式の取得							△76
自己株式の処分							2
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	21,913	△420	1,406	-	22,898	△6,969	15,929
当期変動額合計	21,913	△420	1,406	-	22,898	△6,969	66,198
当期末残高	19,980	△1,392	△6,735	-	11,852	21,853	648,865

当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	122,805	132,748	363,384	△3,779	615,158
当期変動額					
剰余金の配当			△9,481		△9,481
当期純利益			69,697		69,697
自己株式の取得				△362	△362
自己株式の処分		1		1	2
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	1	60,215	△361	59,855
当期末残高	122,805	132,750	423,599	△4,140	675,014

	その他の包括利益累計額					少数株主持分	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	為替換算 調整勘定	退職給付に 係る調整 累計額	その他の 包括利益 累計額合計		
当期首残高	19,980	△1,392	△6,735	-	11,852	21,853	648,865
当期変動額							
剰余金の配当							△9,481
当期純利益							69,697
自己株式の取得							△362
自己株式の処分							2
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	17,782	△248	3,373	173	21,080	2,730	23,811
当期変動額合計	17,782	△248	3,373	173	21,080	2,730	83,666
当期末残高	37,762	△1,640	△3,362	173	32,933	24,583	732,531

(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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26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	96,062	115,121
減価償却費	37,761	35,311
減損損失	16,966	15,068
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	38	△3,006
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	416	-
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	-	△154
固定資産売却損益 (△は益)	△11	△16
固定資産除却損	1,404	1,918
投資有価証券売却損益 (△は益)	△1,581	△1,429
投資有価証券評価損益 (△は益)	2,086	96
受取利息及び受取配当金	△4,090	△4,629
支払利息	31,888	26,971
売上債権の増減額 (△は増加)	△1,243	△529
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△104,737	△24,291
仕入債務の増減額 (△は減少)	4,159	6,671
前受金の増減額 (△は減少)	15,962	4,260
その他	6,266	7,548
小計	101,350	178,910
利息及び配当金の受取額	4,090	4,629
利息の支払額	△32,507	△28,205
法人税等の支払額	△39,338	△38,340
営業活動によるキャッシュ・フロー	33,594	116,993
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	△57,623	△181,471
有形固定資産の売却による収入	677	108
投資有価証券の取得による支出	△52,334	△26,813
投資有価証券の売却による収入	6,194	3,857
敷金及び保証金の差入による支出	△1,343	△1,296
敷金及び保証金の回収による収入	9,171	14,813
預り敷金及び保証金の返還による支出	△16,747	△13,992
預り敷金及び保証金の受入による収入	12,780	15,395
共同投資事業出資預託金の受入による収入	86,327	2,381
共同投資事業出資預託金の返還による支出	△44,085	△105,666
その他	4,450	△2,765
投資活動によるキャッシュ・フロー	△52,531	△295,449

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26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)	△12,200	△24,500
コマーシャル・ペーパーの増減額 (△は減少)	39,982	△28,000
社債の発行による収入	90,000	140,000
社債の償還による支出	△90,000	△70,000
ノンリコース社債の発行による収入	2,000	8,000
ノンリコース社債の償還による支出	△89,828	△8,848
長期借入れによる収入	431,400	354,500
長期借入金の返済による支出	△334,773	△213,392
ノンリコース長期借入金による収入	109,000	67,900
ノンリコース長期借入金の返済による支出	△48,990	△76,190
自己株式の純増減額 (△は増加)	△73	△360
配当金の支払額	△9,482	△9,482
少数株主への配当金の支払額	△1,156	△843
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)	7,101	△7,829
その他	9,776	△33,499
財務活動によるキャッシュ・フロー	102,757	97,454
現金及び現金同等物に係る換算差額	712	2,492
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	84,532	△78,508
現金及び現金同等物の期首残高	140,199	224,732
現金及び現金同等物の期末残高	224,732	146,223

(5) 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。

(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

泉開発(株)は、第3四半期連結会計期間において清算終了したことにより、連結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10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

(退職給付に関する会計基準等の適用)

「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、当連結会計年度末より適用し(ただし、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を除く。)、退職給付債務から年金資産の額を控除した額を退職給付に係る負債として計上する方法に変更し、未認識数理計算上の差異を退職給付に係る負債に計上しております。

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おり、当連結会計年度末において、当該変更に伴う影響額をその他の包括利益累計額の退職給付に係る調整累計額に加減しております。

この結果、当連結会計年度末において、退職給付に係る負債が5,092百万円計上されております。また、その他の包括利益累計額が173百万円増加しております。

なお、1株当たり情報に与える影響は軽微であります。

(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	1,990 百万円
建物及び構築物	167,144 百万円	157,519 百万円
土地	446,113 百万円	446,113 百万円
その他	1,144 百万円	865 百万円
担保資産計	616,434 百万円	606,488 百万円
担保付債務		
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	75,690 百万円	69,335 百万円
ノンリコース1年内償還予定社債	8,848 百万円	8,348 百万円
ノンリコース社債	41,672 百万円	41,324 百万円
ノンリコース長期借入金	377,725 百万円	375,790 百万円
担保付債務計	503,935 百万円	494,797 百万円
※2 保証債務	350 百万円	2,734 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)	650 百万円	750 百万円
投資有価証券	39,372 百万円	55,922 百万円
	40,022 百万円	56,672 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10,162百万円振り替えました。

(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	東京都他	4
賃貸資産	土地	東京都	2

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(15,068百万円)として特別損失に計上いたしました。その内訳は土地15,068百万円であります。

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 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。

当連結会計年度 (自 平成 25 年 4 月 1 日 至 平成 26 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
2,794,339	3,926,983

(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。

当連結会計年度 (自 平成 25 年 4 月 1 日 至 平成 26 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	280,105	233,869	198,324	56,590	11,384	780,273	—	780,273
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	3,624	224	2,866	619	4,705	12,040	△12,040	—
計	283,729	234,093	201,190	57,210	16,089	792,313	△12,040	780,273
セグメント利益	97,951	39,208	18,708	17,961	1,910	175,741	△15,269	160,471
セグメント資産	3,010,806	749,259	17,924	13,813	17,566	3,809,369	411,059	4,220,428
その他の項目								
減価償却費(注)4	32,975	229	744	185	142	34,276	1,034	35,311
減損損失	26	15,041	—	—	—	15,068	—	15,068
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	173,647	2,474	1,891	285	293	178,593	326	178,920

(注) 1 セグメント利益の調整額△15,269百万円は、セグメント間取引消去△64百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△15,205百万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 411,059百万円は、セグメント間取引消去△11,674百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産 422,733百万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 24 年 4 月 1 日 至 平成 25 年 3 月 31 日)		当連結会計年度 (自 平成 25 年 4 月 1 日 至 平成 26 年 3 月 31 日)	
1株当たり純資産額	1,322.52円	1株当たり純資産額	1,493.48円
1株当たり当期純利益金額	126.18円	1株当たり当期純利益金額	147.02円

- (注) 1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
- 2 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 24 年 4 月 1 日 至 平成 25 年 3 月 31 日)	当連結会計年度 (自 平成 25 年 4 月 1 日 至 平成 26 年 3 月 31 日)
当期純利益 (百万円)	59,825	69,697
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)	59,825	69,697
普通株式の期中平均株式数 (千株)	474,120	474,062

(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26年6月27日付 予定)

1. 新任監査役候補

監査役 出原 洋三 (現 日本板硝子(株)名誉顧問)
(社外監査役)

2. 退任予定監査役

監査役 圓田 直人
(社外監査役)

以上