

平成25年3月期 第2四半期  
決算説明会

平成24年11月14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. 24/9期 連結決算実績	5
4. 25/3期 連結業績予想	6
5. 決算情報	
* 連結決算実績（前年同期比）	7
* 連結業績予想（H24.5.14公表）	8
* 連結貸借対照表	9
* 連結キャッシュフロー-実績	10
* 連結キャッシュフロー-予想	11
6. 第五次中計 新規ビル一覧	12
7. 新規ビル開発計画	13
8. 主要マンション一覧（25/3-26/3期）	14

## （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)	25/3 (予想)	3カ年 累計	計画 対比
売上高	23,000 (21,068)	7,448	6,887	7,200	21,534	△ 1,466
営業利益	4,300 (4,349)	1,385	1,475	1,500	4,359	+59
経常利益	3,200 (3,392)	1,063	1,079	1,090	3,232	+32

※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>

	22/3	23/3	24/3	(億円、倍) 25/3 (予想)
純有利子負債 (ND)	17,859	19,019	24,076	24,300
SPC借入金等	5,778	5,424	-	-
純有利子負債 計	23,637	24,442	24,076	24,300
自己資本 (E)	4,889	5,262	5,538	6,020
ND/Eレシオ	3.7	3.6	4.3	4.0
ND/Eレシオ (SPC借入金等含む)	4.8	4.6	4.3	4.0

※第五次計画目標＝4倍程度

※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）

## 24/9期 連結決算実績

(億円)

		23/9	24/9		25/3	
		(実績)	(実績)	前年同期比	(予想)	進捗率
	賃 貸	1,329	1,399	+70	2,750	51%
	販 売	817	790	△ 27	2,200	36%
	完 工	680	681	+1	1,670	41%
	流 通	229	239	+10	540	44%
<b>売上高</b>		<b>3,076</b>	<b>3,141</b>	<b>+65</b>	<b>7,200</b>	<b>44%</b>
	賃 貸	468	495	+27	920	54%
	販 売	123	147	+24	380	39%
	完 工	50	42	△ 7	170	25%
	流 通	62	60	△ 1	160	38%
<b>営業利益</b>		<b>645</b>	<b>688</b>	<b>+42</b>	<b>1,500</b>	<b>46%</b>
	営業外損益	△ 200	△ 181	+19	△ 410	
<b>経常利益</b>		<b>446</b>	<b>507</b>	<b>+62</b>	<b>1,090</b>	<b>47%</b>
<b>当期利益</b>		<b>233</b>	<b>264</b>	<b>+31</b>	<b>580</b>	<b>45%</b>

## 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
	<b>売上高</b>	<b>7,448</b>	<b>6,887</b>	<b>7,200</b>	<b>+313</b>
	賃 貸	882	896	920	+24
	販 売	334	379	380	+1
	完 工	167	165	170	+5
	流 通	122	145	160	+15
	<b>営業利益</b>	<b>1,385</b>	<b>1,475</b>	<b>1,500</b>	<b>+25</b>
	営業外損益	△ 322	△ 396	△ 410	△ 14
	<b>経常利益</b>	<b>1,063</b>	<b>1,079</b>	<b>1,090</b>	<b>+11</b>
	<b>当期利益</b>	<b>509</b>	<b>532</b>	<b>580</b>	<b>+48</b>

## 24/9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。
- ◆ 不動産賃貸事業が増収増益となったほか、不動産販売事業で営業増益となり、業績に寄与しました。
- ◆ 通期予想に対する経常利益進捗率は47%と、業績は順調に推移していると判断しております。

(億円)		23/9期	24/9期		前年同期比	《増減要因》
	賃 貸	1,329	1,399	+ 70	新規・通期稼働+34、既存・他+36	
	販 売	817	790	△ 27	計上戸数△116戸（1,750→1,634）	
	完成工事	680	681	+ 1	新築そっくりさん△3、注文住宅+5、その他△1	
	流 通	229	239	+ 10	仲介件数+1,153件（15,529→16,682）	
<b>売 上 高</b>		<b>3,076</b>	<b>3,141</b>	<b>+ 65</b>		
	賃 貸	468	495	+ 27	新規・通期稼働+8、既存・他+19	
	販 売	123	147	+ 24	営業利益率+3.6ポイント（15.0%→18.6%）	
	完成工事	50	42	△ 7	営業利益率△1.1ポイント（7.3%→6.2%）	
	流 通	62	60	△ 1		
<b>営 業 利 益</b>		<b>645</b>	<b>688</b>	<b>+ 42</b>		
	営業外収益	23	24	+ 1		
	営業外費用	223	205	△ 18	支払利息△18	
<b>経 常 利 益</b>		<b>446</b>	<b>507</b>	<b>+ 62</b>		
	特別利益	4	-	△ 4		
	特別損失	46	68	+ 22	投資有価証券評価損65（当第2四半期）	
	法人税等	161	165	+ 4		
	少数株主利益	9	10	+ 1		
<b>当 期 利 益</b>		<b>233</b>	<b>264</b>	<b>+ 31</b>		

## 25/3期 連結業績予想 (H24.5.14公表)

- ◆ 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。
- ◆ 流通セグメントを担う住友不動産販売が前年並みの業績に下方修正しましたが、全体業績の進捗は概ね計画通りで、セグメント毎の強弱はあるものの、内訳を含め修正しておりません。

(億円)		24/3期 (実績)	25/3期		前期比	《増減要因》
			(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+2,288件 (31,443→33,731)	
<b>売上高</b>		<b>6,887</b>	<b>7,200</b>	<b>+ 313</b>		
	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		
<b>営業利益</b>		<b>1,475</b>	<b>1,500</b>	<b>+ 25</b>		
	営業外収益	44	40	△ 4		
	営業外費用	440	450	+ 10		
<b>経常利益</b>		<b>1,079</b>	<b>1,090</b>	<b>+ 11</b>		
	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		
<b>当期利益</b>		<b>532</b>	<b>580</b>	<b>+ 48</b>		



## 24/9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分譲マンション投資の積み増しにより、総資産は3兆8,860億円（前期末比+263億円）となりました。
- ◆ 当第2四半期までの純利益が264億円となった結果、自己資本は5,728億円に増加しました。

### 《増減要因》

(億円)		24/3期	24/9期	増減
現預金		1,465	1,214	△ 251
販売用不動産（仕掛含む）		5,806	6,176	370
その他流動資産		740	757	17
<b>流動資産</b>		<b>8,011</b>	<b>8,147</b>	<b>136</b>
有形固定資産+借地権		27,230	27,280	50
差入敷金		1,341	1,307	△ 33
その他固定資産		2,014	2,125	111
<b>固定資産</b>		<b>30,586</b>	<b>30,713</b>	<b>127</b>
有利子負債		25,541	25,965	424
預り敷金		1,650	1,649	△ 1
預り金+長期預り金		3,836	3,693	△ 143
その他流動負債		1,442	1,345	△ 97
その他固定負債		301	273	△ 27
<b>負債</b>		<b>32,770</b>	<b>32,926</b>	<b>156</b>
少数株主持分		288	206	△ 83
<b>自己資本</b>		<b>5,538</b>	<b>5,728</b>	<b>190</b>

販売用不動産+3、仕掛販売用不動産+366

新規投資307、減価償却△188

	24/3期	24/9期	増減
サーフ出資預り金	1,357	1,366	9
（内、1年内預り金）	(383)	(491)	(108)
マツヨリ出資預り金	1,216	1,302	86
（内、1年内預り金）	(320)	(762)	(442)

未払法人税等△126

## 24/9期 連結キャッシュフロー-実績

- ◆ 経常利益は507億円となりましたが、分譲マンションの引渡が下半期に偏るため、たな卸資産が増加した結果、営業キャッシュフローは1億円の収入にとどまりました。
- ◆ 主に住友不動産渋谷ガーデンタワーなどの新規ビル投資により、有利子負債は2兆5,965億円に増加しました。

(億円)		23/9期	24/9期	
				前年同期比
	経常利益	446	507	62
	減価償却費	170	188	18
	法人税支払額	△ 170	△ 294	△ 125
	その他	△ 120	△ 400	△ 280
	<b>営業キャッシュフロー-</b>	<b>327</b>	<b>1</b>	<b>△ 325</b>
	貸付設備投資	△ 223	△ 307	△ 84
	預り敷金	3	0	△ 3
	差入敷金	51	29	△ 22
	資産売却	16	4	△ 12
	サーフ出資預り金	60	9	△ 51
	マンション事業出資預り金	222	86	△ 136
	その他	△ 15	△ 167	△ 152
	<b>投資キャッシュフロー-</b>	<b>115</b>	<b>△ 345</b>	<b>△ 460</b>
	有利子負債増減	△ 355	424	779
	その他	△ 310	△ 292	18
	<b>財務キャッシュフロー-</b>	<b>△ 665</b>	<b>131</b>	<b>797</b>
	預金増減	△ 226	△ 211	16
	期末現預金	1,187	1,214	27
	期末連結有利子負債	24,644	25,965	1,321
	<b>ネット有利子負債</b>	<b>23,457</b>	<b>24,751</b>	<b>1,294</b>

### 《主要内訳》

たな卸資産増加414

新規投資（住友不動産渋谷ガーデンタワー他）

償還△12、新規21

償還△198、新規284

配当△47、預り金△135

（貸借対照表上の現預金残高）

## 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。
- ◆ 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)		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
	<b>営業キャッシュフロー-</b>	<b>1,014</b>	<b>700</b>	<b>△ 314</b>
	貸付設備投資	△ 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
	<b>投資キャッシュフロー-</b>	<b>△ 721</b>	<b>△ 900</b>	<b>△ 179</b>
	有利子負債増減	△ 91	△ 241	△ 150
	その他	△ 209	△ 24	185
	<b>財務キャッシュフロー-</b>	<b>△ 301</b>	<b>△ 265</b>	<b>35</b>
	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
	<b>ネット有利子負債</b>	<b>24,076</b>	<b>24,300</b>	<b>224</b>

《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 新規ビル一覧

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	22/4
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
<b>23/3期 計</b>		<b>57,021</b>	
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
<b>24/3期 計</b>		<b>59,442</b>	
住友不動産田町ファーストビル	港区	6,595	24/4
住友不動産渋谷ガーデンタワー	渋谷区	17,974	24/6
<b>25/3期 計</b>		<b>24,569</b>	
<b>第五次中計 計</b>		<b>141,031</b>	



住友不動産飯田橋  
ファーストタワー

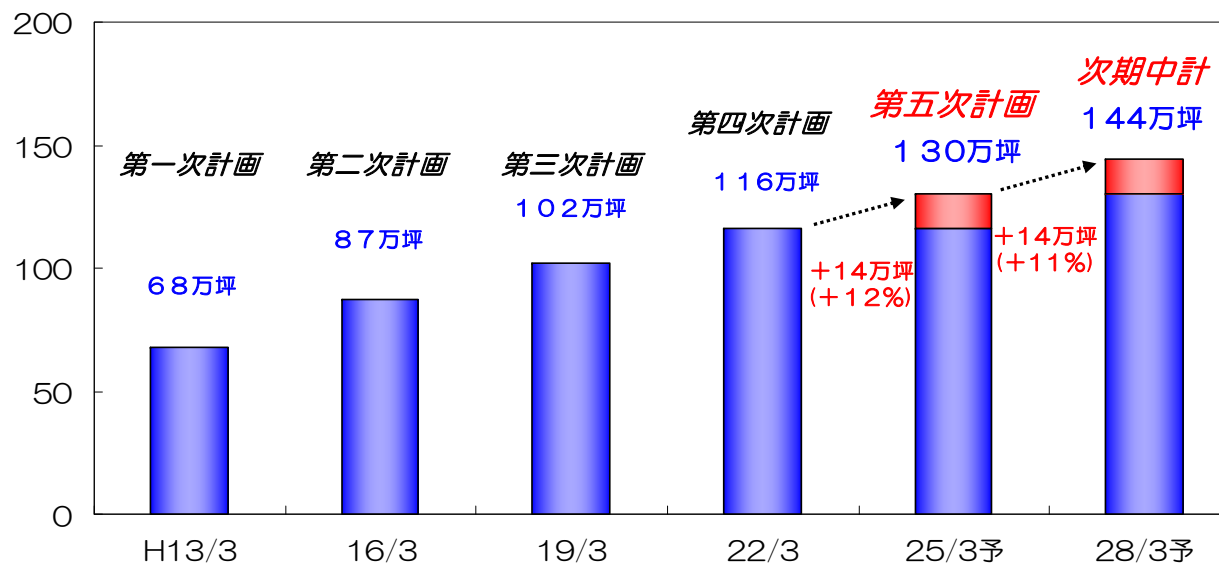


住友不動産新宿  
グランドタワー



住友不動産渋谷  
ガーデンタワー

延床面積 (万坪)





# 新規ビル開発計画

## <26/3期竣工物件>



### 元赤坂計画

所在地：東京都港区  
竣工予定：平成25年10月  
延床面積：1,800坪  
階数：地上 9階  
地下 1階



### 神保町計画

所在地：東京都千代田区  
竣工予定：平成26年1月  
延床面積：2,700坪  
階数：地上 7階  
地下 1階



### 御成門計画

所在地：東京都港区  
竣工予定：平成26年1月  
延床面積：2,700坪  
階数：地上11階

## <27/3期~主な竣工物件>



### 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

## 《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
◆シティタワーさいたま新都心	さいたま市	405
◆シティテラス南行徳	市川市	252
◆シティテラス横浜仲町台壱番館	横浜市	245
◆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

## 《26/3期 計上開始予定》

	所在地	販売戸数
◆シティテラス加賀	板橋区	385 戸
◆シティタワー上野池之端	台東区	135
◆シティテラス代々木公園	渋谷区	114
◆シティテラス武蔵境	武蔵野市	170
◆シティタワー上尾駅前	上尾市	291
◆シティテラス横濱片倉町ステーションコート	横浜市	112
◆シティタワーズ円山	札幌市	101
◆メガシティタワーズ ザ・イースト	八尾市	794 ※
◆シティタワー神戸三宮	神戸市	594

※販売戸数には共同事業者分を含む



＜シティテラス横浜仲町台壱番館＞



＜シティタワーさいたま新都心＞



＜シティテラス加賀＞



＜シティタワー神戸三宮＞