



平成30年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成29年8月9日

上場会社名 住友不動産株式会社 上場取引所 東
 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) 企画課長 (氏名) 茂木 哲也 (TEL) 03-3346-1042
 四半期報告書提出予定日 平成29年8月10日 配当支払開始予定日 —
 四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有
 四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成30年3月期第1四半期の連結業績(平成29年4月1日~平成29年6月30日)

(1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
30年3月期第1四半期	270,930	1.6	63,186	18.3	62,685	25.0	42,804	29.0
29年3月期第1四半期	266,577	51.3	53,401	29.4	50,140	36.1	33,169	39.7

(注) 包括利益 30年3月期第1四半期 64,213百万円(234.9%) 29年3月期第1四半期 19,171百万円(△47.5%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
30年3月期第1四半期	90.31	—
29年3月期第1四半期	69.98	—

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
30年3月期第1四半期	4,959,204	1,031,250	20.8
29年3月期	4,980,039	1,039,103	20.2

(参考) 自己資本 30年3月期第1四半期1,031,250百万円 29年3月期1,007,347百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	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
29年3月期	—	11.00	—	13.00	24.00
30年3月期	—	—	—	—	—
30年3月期(予想)	—	13.00	—	13.00	26.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 平成30年3月期の連結業績予想(平成29年4月1日~平成30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		親会社株主に帰属 する当期純利益		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	950,000	2.7	200,000	6.3	180,000	7.3	115,000	11.1	242.63

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動 : 無
(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)

新規 一社(社名) 、除外 一社(社名)

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 有

(注) 詳細は、添付資料P. 9「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)」をご覧ください。

(3) 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 : 無

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

(4) 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)

30年3月期1Q	476,085,978株	29年3月期	476,085,978株
30年3月期1Q	2,124,892株	29年3月期	2,121,270株
30年3月期1Q	473,963,270株	29年3月期1Q	473,978,054株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数(四半期累計)

※ 四半期決算短信は四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

上記の予想は、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四半期決算短信(添付資料)P. 4「1. 当四半期決算に関する定性的情報(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	4
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	4
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 四半期連結貸借対照表	5
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(連結の範囲または持分法適用の範囲の変更)	9
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	9
(セグメント情報等)	10
(企業統合等関係)	11

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

(当四半期の経営成績)

過去最高業績の更新、順調な進捗

当第1四半期の経営成績は下表の通りで、2期連続で増収増益を達成するとともに、営業収益、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する四半期純利益のすべてで過去最高を更新しました。

当第1四半期までの通期業績予想に対する経常利益進捗率は35%と、当期の業績は順調に推移していると判断しております。

主力のビル賃貸に加え、マンション販売と仲介が好調を維持

部門別では、東京のオフィスビル中心の不動産賃貸事業が引き続き業績を牽引し、増収増益を達成したのに加えて、分譲マンションの売上計上が高水準となった不動産販売事業と、中古住宅の仲介を中心とした不動産流通事業が好調に推移、ともに二桁の増益率を達成しました。その結果、営業収益は2,709億円（前年同期比+1.6%）、営業利益は631億円（同+18.3%）となりました。

営業外損益改善、経常増益に寄与

支払利息の減少や受取配当金の増加などにより、営業外損益は前年同期比27億円の改善となり、経常増益に寄与しました。その結果、経常利益は626億円（前年同期比+25.0%）、親会社株主に帰属する四半期純利益は428億円（同+29.0%）となりました。

(百万円)

	前第1四半期 (28.4.1~28.6.30)	当第1四半期 (29.4.1~29.6.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
営業収益	266,577	270,930	+4,353	950,000	29%
営業利益	53,401	63,186	+9,784	200,000	32%
経常利益	50,140	62,685	+12,545	180,000	35%
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	33,169	42,804	+9,635	115,000	37%

主要セグメント別の概況

(百万円)

営業収益		前第1四半期 (28.4.1~28.6.30)	当第1四半期 (29.4.1~29.6.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
不動産賃貸		82,145	86,821	+4,676	350,000	25%
不動産販売		133,758	133,739	△19	315,000	42%
完成工事		35,101	32,983	△2,117	210,000	16%
不動産流通		14,517	15,986	+1,469	70,000	23%
連結計		266,577	270,930	+4,353	950,000	29%

(百万円)

営業利益		前第1四半期 (28.4.1~28.6.30)	当第1四半期 (29.4.1~29.6.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
不動産賃貸		32,636	38,148	+5,511	138,000	28%
不動産販売		21,401	25,029	+3,627	47,000	53%
完成工事		162	△373	△535	15,000	—
不動産流通		3,371	4,619	+1,247	20,000	23%
連結計		53,401	63,186	+9,784	200,000	32%

<不動産賃貸事業部門>

テナント需要堅調、新築ビル通期稼働効果などにより増収増益

当第1四半期は、既存ビルの賃料上昇効果に加え、前期に竣工した「住友不動産六本木グランドタワー」などの通期稼働が業績に寄与した結果、増収増益となりました。

通期業績予想に対する営業利益進捗率は28%と、当事業部門の業績は計画通り順調に推移していると判断しております。

既存ビル空室率は低位安定、新規ビルのテナント募集順調

既存ビルの空室率は4.7%（前期末4.5%）と低位で安定しており、当期竣工予定の「大崎プロジェクト」をはじめ、新規ビルのテナント募集も順調に進捗しております。

	前第1四半期末 (28.6月末)	前期末 (29.3月末)	当第1四半期末 (29.6月末)
既存ビル空室率	4.6%	4.5%	4.7%

<不動産販売事業部門>

マンション計上高水準、2期連続営業増益

当第1四半期は、「シティタワー目黒」、「ガーデンヒルズ四ツ谷 迎賓の森」、「シティテラス八千代緑が丘ステーションコート」などが引渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で2,493戸（前年同期比△4戸）を販売計上しました。その結果、売上高は過去最高だった前年並みとなり高水準を確保するとともに、営業利益は利益率の改善が寄与し二桁の増益率（前年同期比+17.0%）となりました。

通期業績予想に対する営業利益進捗率は53%と高く、当事業部門の業績は順調に推移していると判断しております。

マンション契約1,762戸、過去最高

マンションの契約戸数は全四半期を通じて過去最高の1,762戸（前年同期比+229戸）となり、引き続き高水準で推移しております。その結果、当第1四半期末時点におけるマンション、戸建住宅の当期計上予定戸数（5,700戸）に対する契約率は約70%（期首時点50%、前年同期80%）となりました。

低金利下で消費者の購入意欲は底堅く、モデルルームへの来場数も引き続き高水準で推移しております。

	前第1四半期 (28.4.1~28.6.30)	当第1四半期 (29.4.1~29.6.30)	前年同期比	前期	通期予想
マンション契約戸数	1,533	1,762	+229	6,467	6,500
計上戸数	2,497	2,493	△4	5,716	5,800
マンション・戸建	2,483	2,488	+5	5,632	5,700
宅地	14	5	△9	84	100
売上高（百万円）	133,758	133,739	△19	314,299	315,000
マンション・戸建	131,116	132,919	+1,802	300,655	305,000
宅地・その他	2,642	819	△1,822	13,643	10,000

	前期末	当第1四半期末	増減
完成済販売中戸数（竣工1年超）	697	600	△97
"（竣工1年内）	494	844	+350

<完成工事業部門>

受注棟数高水準維持、計画通りの進捗

当第1四半期の受注棟数は、注文住宅事業で702棟（前年同期比+88棟）と、第1四半期として過去最高を達成、「新築そっくりさん」事業でも2,454棟（同△18棟）と、過去最高だった前年同期に続き高水準となりました。当事業部門の業績は、「新築そっくりさん」事業の計上棟数が1,485棟（同△117棟）にとどまり減収減益となりましたが、計上棟数は下半期を中心に増加する見通しで、計画通りの進捗と判断しております。

	前第1四半期 (28.4.1~28.6.30)	当第1四半期 (29.4.1~29.6.30)	前年同期比	前期	通期予想
受注棟数	3,086	3,156	+70	11,531	11,800
新築そっくりさん	2,472	2,454	△18	8,770	9,000
注文住宅	614	702	+88	2,761	2,800
計上棟数	1,964	1,845	△119	11,222	11,500
新築そっくりさん	1,602	1,485	△117	8,455	8,700
注文住宅	362	360	△2	2,767	2,800
売上高（百万円）	30,255	28,877	△1,377	189,378	194,000
新築そっくりさん	19,053	17,555	△1,498	103,721	107,000
注文住宅	11,202	11,322	+120	85,657	87,000

<不動産流通事業部門>

仲介件数増、単価上昇により増収増益

住友不動産販売㈱が担当する当事業部門の第1四半期は、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9,559件（前年同期比+2.9%）と過去最高を更新、首都圏を中心に取扱単価も上昇し、増収増益となりました。

通期業績予想に対する営業利益進捗率は23%と、計画通りの進捗と判断しております。

	前第1四半期 (28.4.1~28.6.30)	当第1四半期 (29.4.1~29.6.30)	前年同期比	前期	通期予想
仲介件数	9,282	9,559	+277	36,108	37,913
取扱高（百万円）	284,194	308,868	+24,674	1,193,044	1,252,063
取扱単価（百万円）	30.6	32.3	+1.7	33.0	33.0

(2) 財政状態に関する説明

当第1四半期末における総資産は、4兆9,592億円（前期末比△208億円）となりました。賃貸ビル投資により有形固定資産が増加した一方、マンション引渡しの大幅な進捗により販売用不動産（仕掛含む）が減少しました。

負債合計額は、3兆9,279億円（同△129億円）となりました。連結有利子負債が3兆4,021億円（同+316億円）に増加しましたが、預り金や営業未払金などが減少しました。

純資産合計額は、1兆312億円（同△78億円）となりました。当第1四半期の親会社株主に帰属する四半期純利益が428億円となったほか、その他有価証券評価差額金が1,187億円（同+215億円）に増加した一方で、住友不動産販売㈱の完全子会社化に伴い、非支配株主持分や資本剰余金が減少しました。なお、自己資本は1兆312億円（同+239億円）に増加しました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

上記の通り当期の業績は順調に推移していると判断しており、平成29年5月11日公表の業績予想に変更はありません。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成29年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	269,312	233,252
受取手形及び営業未収入金	18,475	10,625
販売用不動産	345,184	258,395
仕掛販売用不動産	492,340	542,624
未成工事支出金	6,022	11,332
その他のたな卸資産	1,666	1,739
繰延税金資産	18,538	17,497
その他	46,022	51,628
貸倒引当金	△55	△52
流動資産合計	1,197,507	1,127,042
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,176,048	1,183,284
減価償却累計額	△445,223	△454,325
建物及び構築物(純額)	730,824	728,958
土地	2,390,150	2,398,726
建設仮勘定	34,486	45,167
その他	33,264	33,409
減価償却累計額	△26,250	△26,462
その他(純額)	7,013	6,947
有形固定資産合計	3,162,476	3,179,799
無形固定資産		
借地権	52,689	53,025
その他	1,113	1,162
無形固定資産合計	53,802	54,188
投資その他の資産		
投資有価証券	411,203	445,053
敷金及び保証金	97,323	97,322
繰延税金資産	12,023	11,905
その他	55,895	53,852
貸倒引当金	△10,192	△9,959
投資その他の資産合計	566,253	598,174
固定資産合計	3,782,532	3,832,162
資産合計	4,980,039	4,959,204

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成29年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	41,373	33,750
短期借入金	66,108	76,608
1年内返済予定の長期借入金	209,622	186,177
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	21,258	21,128
1年内償還予定の社債	80,000	80,000
ノンリコース1年内償還予定社債	1,700	1,700
未払法人税等	29,329	17,639
預り金	68,860	45,132
賞与引当金	5,048	1,079
その他	134,745	119,330
流動負債合計	658,046	582,544
固定負債		
社債	340,000	360,000
ノンリコース社債	37,400	37,400
長期借入金	2,255,397	2,282,264
ノンリコース長期借入金	358,989	356,859
役員退職慰労引当金	156	160
退職給付に係る負債	6,143	6,145
預り敷金及び保証金	193,110	197,623
長期預り金	56,991	62,290
その他	34,700	42,664
固定負債合計	3,282,889	3,345,409
負債合計	3,940,936	3,927,954
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	132,747	104,117
利益剰余金	662,801	694,533
自己株式	△4,379	△4,391
株主資本合計	913,975	917,065
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	97,192	118,732
繰延ヘッジ損益	△2,528	△2,270
為替換算調整勘定	△1,265	△2,256
退職給付に係る調整累計額	△26	△19
その他の包括利益累計額合計	93,371	114,185
非支配株主持分	31,756	-
純資産合計	1,039,103	1,031,250
負債純資産合計	4,980,039	4,959,204

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

四半期連結損益計算書

第1四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年6月30日)
営業収益	266,577	270,930
営業原価	196,496	189,739
売上総利益	70,081	81,191
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	6,128	6,535
賞与引当金繰入額	17	19
退職給付費用	137	89
広告宣伝費	4,507	5,192
貸倒引当金繰入額	1	11
役員退職慰労引当金繰入額	4	4
その他	5,882	6,152
販売費及び一般管理費合計	16,679	18,005
営業利益	53,401	63,186
営業外収益		
受取利息及び配当金	3,491	4,428
その他	175	1,465
営業外収益合計	3,666	5,894
営業外費用		
支払利息	5,632	5,167
その他	1,296	1,227
営業外費用合計	6,928	6,395
経常利益	50,140	62,685
特別利益		
投資有価証券売却益	36	-
特別利益合計	36	-
特別損失		
固定資産除却損	164	138
固定資産売却損	3	-
投資有価証券評価損	873	-
その他	5	-
特別損失合計	1,046	138
税金等調整前四半期純利益	49,130	62,546
法人税等	15,391	18,948
四半期純利益	33,738	43,598
非支配株主に帰属する四半期純利益	569	794
親会社株主に帰属する四半期純利益	33,169	42,804

四半期連結包括利益計算書

第1四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年6月30日)
四半期純利益	33,738	43,598
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△10,783	21,551
繰延ヘッジ損益	△2,053	316
為替換算調整勘定	△1,848	△1,262
退職給付に係る調整額	117	9
その他の包括利益合計	△14,567	20,614
四半期包括利益	19,171	64,213
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	18,924	63,617
非支配株主に係る四半期包括利益	246	595

(3) 四半期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。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

当社は、(企業結合等関係)に記載のとおり、子会社株式の追加取得を行っております。この結果、当第1四半期連結累計期間において資本剰余金が28,630百万円減少し、当第1四半期連結会計期間末において資本剰余金が104,117百万円となっております。

(連結の範囲または持分法適用の範囲の変更)

ステップ・インベストメント(株)他3社(いずれも孫会社)は重要性の観点から、連結の範囲から除外しております。

(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)

(税金費用の計算)

当社及び連結子会社の一部においては、当連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算する方法を採用しております。

(セグメント情報等)

I 前第1四半期連結累計期間(自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30日)

1. 報告セグメントごとの営業収益及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：百万円)

	報告セグメント						調整額 (注)1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)2
	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	81,107	133,758	34,381	14,331	2,998	266,577	—	266,577
セグメント間の 内部営業収益又は振替高	1,037	—	720	185	103	2,046	△2,046	—
計	82,145	133,758	35,101	14,517	3,102	268,624	△2,046	266,577
セグメント利益	32,636	21,401	162	3,371	530	58,102	△4,700	53,401

(注)1 セグメント利益の調整額△4,700百万円は、セグメント間取引消去△28百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△4,672百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2 セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

II 当第1四半期連結累計期間(自 平成29年4月1日 至 平成29年6月30日)

1. 報告セグメントごとの営業収益及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：百万円)

	報告セグメント						調整額 (注)1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)2
	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	85,887	133,692	32,393	15,928	3,028	270,930	—	270,930
セグメント間の 内部営業収益又は振替高	933	47	590	58	272	1,901	△1,901	—
計	86,821	133,739	32,983	15,986	3,301	272,832	△1,901	270,930
セグメント利益	38,148	25,029	△373	4,619	580	68,004	△4,818	63,186

(注)1 セグメント利益の調整額△4,818百万円は、セグメント間取引消去△132百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△4,686百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2 セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

(企業結合等関係)

(共通支配下の取引等)

1. 企業結合の概要

(1) 結合当事企業の名称及び事業の内容

結合当事企業の名称：住友不動産販売株式会社

事業の内容：不動産の売買、賃貸の仲介業務等

(2) 企業結合日

株式公開買付けによる取得 平成29年5月11日(みなし取得日 平成29年6月30日)

株式売渡請求による取得 平成29年6月7日(みなし取得日 平成29年6月30日)

(3) 企業結合の法的形式

現金を対価とした株式取得

(4) 結合後企業の名称

変更はありません。

(5) 追加取得後の子会社株式の株券等所有割合

企業結合前の株券等所有割合 70.38%

株式公開買付け後の株券等所有割合 97.24%

株式売渡請求後の株券等所有割合 100.00%

(6) その他取引の概要に関する事項

グループの経営基盤を強化するため、非支配株主が保有する株式を取得したものであります。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成25年9月13日)に基づき、共通支配下の取引等として処理しております。

3. 追加取得した子会社株式の取得原価及び対価の種類ごとの内訳(株式売渡請求による取得分を含む)

取得の対価	現金	60,946百万円
<hr/>		
取得原価		60,946百万円

4. 非支配株主との取引に係る持分の変動に関する事項

(1) 資本剰余金の主な変動要因

子会社株式の追加取得

(2) 非支配株主との取引によって減少した資本剰余金の金額

28,630百万円