



平成29年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年8月5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) 広報部長 (氏名) 副島 伸一 (TEL) 03-3346-1042
 四半期報告書提出予定日 平成28年8月12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29年3月期第1四半期の連結業績(平成28年4月1日～平成28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	%
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
28年3月期第1四半期	176,205	△6.5	41,265	△0.3	36,841	3.0	23,736	5.1

(注) 包括利益 29年3月期第1四半期 19,171百万円(△47.5%) 28年3月期第1四半期 36,537百万円(△7.8%)

	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
29年3月期第1四半期	69.98	—
28年3月期第1四半期	50.08	—

(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	%
29年3月期第1四半期	4,631,893	930,718	19.5
28年3月期	4,675,914	917,277	19.0

(参考) 自己資本 29年3月期第1四半期 901,802百万円 28年3月期 888,099百万円

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
28年3月期	—	11.00	—	11.00	22.00
29年3月期	—	—	—	—	—
29年3月期(予想)	—	11.00	—	12.00	23.00

(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29年3月期の連結業績予想(平成28年4月1日～平成29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	880,000	2.9	178,000	2.2	155,000	4.4	97,000	10.5	204.65

(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. 5「2. サマリー情報(注記事項)に関する事項(2) 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 : 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P. 5「2. サマリー情報(注記事項)に関する事項(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示」をご覧ください。

- (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)	29年3月期1Q	476,085,978株	28年3月期	476,085,978株
② 期末自己株式数	29年3月期1Q	2,109,427株	28年3月期	2,106,745株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	29年3月期1Q	473,978,054株	28年3月期1Q	473,997,371株

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期連結財務諸表のレビュー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

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. サマリー情報(注記事項)に関する事項	5
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	5
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	5
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	5
(4) 追加情報	5
3. 四半期連結財務諸表	6
(1) 四半期連結貸借対照表	6
(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	8
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	10

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

増収増益の達成、順調な進捗

当第1四半期の経営成績は下表の通りで、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前年同期を上回り、増収増益となりました。

当第1四半期の通期業績予想に対する経常利益進捗率は32%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。

主要4部門すべてで増収増益

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続き業績を牽引したほか、大規模物件を中心に、分譲マンションの売上計上が大幅に増加した不動産販売事業や完成工事業、不動産流通事業と併せ、主要4部門すべてで増収増益を達成しました。その結果、営業収益は2,665億円（前年同期比+51.3%）、営業利益は534億円（同+29.4%）となりました。

支払利息が減少、経常利益に寄与

低金利下で支払利息が減少、営業外損益は前期比11億円の改善となり、経常増益に寄与しました。その結果、経常利益は501億円（前年同期比+36.1%）、親会社株主に帰属する当期純利益は331億円（同+39.7%）となりました。

(百万円)

	前第1四半期 (27.4.1~27.6.30)	当第1四半期 (28.4.1~28.6.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
営業収益	176,205	266,577	+90,372	880,000	30%
営業利益	41,265	53,401	+12,136	178,000	30%
経常利益	36,841	50,140	+13,298	155,000	32%
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	23,736	33,169	+9,432	97,000	34%

主要セグメント別の概況

(百万円)

営業収益		前第1四半期 (27.4.1~27.6.30)	当第1四半期 (28.4.1~28.6.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
不動産賃貸		75,110	82,145	+7,034	330,000	25%
不動産販売		55,098	133,758	+78,660	280,000	48%
完成工事		30,379	35,101	+4,722	200,000	18%
不動産流通		13,456	14,517	+1,060	63,000	23%
連結計		176,205	266,577	+90,372	880,000	30%

(百万円)

営業利益		前第1四半期 (27.4.1~27.6.30)	当第1四半期 (28.4.1~28.6.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
不動産賃貸		29,484	32,636	+3,151	119,000	27%
不動産販売		11,630	21,401	+9,770	44,500	48%
完成工事		126	162	+35	15,500	1%
不動産流通		3,185	3,371	+186	18,000	19%
連結計		41,265	53,401	+12,136	178,000	30%

<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、既存ビルの空室率改善と賃料上昇効果に加え、前期に竣工した「東京日本橋タワー」、「住友不動産三田ビル」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27%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4.6%に改善、新規ビルのテナント募集順調

東京のオフィスビル市場では、テナント需要が堅調に推移、空室率の低位安定と賃料の上昇傾向が続いております。

当社でも既存ビルの空室率は4.6%（前期末4.7%）と小幅改善、今秋グランドオープン予定の「住友不動産六本木グランドタワー」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 (27.6月末)	前期末 (28.3月末)	当第1四半期末 (28.6月末)
既存ビル空室率	4.8%	4.7%	4.6%

<不動産販売事業部門>

大規模マンションが寄与、大幅な増収増益

当第1四半期は、前第4四半期に竣工した大規模物件「ドゥ・トゥール キャナル&スパ（晴海）」、「シティタワー金町」、「シティタワー武蔵小杉」などの引渡しに順調に進捗したのに加え、「シティテラス平井」、「シティテラス大森西」、「シティハウス神宮北参道」などが引渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で2,497戸（前年同期比+1,422戸）を販売計上しました。その結果、計上戸数が大幅に増加、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48%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1,533戸、高水準継続

マンションの契約戸数は第1四半期としては過去最高の1,533戸（前年同期比+95戸）となり、引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（5,000戸）に対する契約率は約80%（期首時点60%、前年同期65%）となりました。

景気の先行き不透明感は拭えないものの、低金利下で消費者の購入意欲は引き続き旺盛で、モデルルームへの来場数も高水準で推移しております。

	前第1四半期 (27.4.1~27.6.30)	当第1四半期 (28.4.1~28.6.30)	前年同期比	前期	通期予想
マンション契約戸数	1,438	1,533	+95	5,524	5,500
計上戸数	1,075	2,497	+1,422	4,996	5,100
マンション・戸建	1,058	2,483	+1,425	4,898	5,000
宅地	17	14	△3	98	100
売上高（百万円）	55,098	133,758	+78,660	274,760	280,000
マンション・戸建	52,986	131,116	+78,130	263,014	270,000
宅地	1,324	1,131	△193	8,684	} 10,000
その他	787	1,510	+723	3,062	

	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）	343	252	△91
"（竣工1年内）	981	1,057	+76

<完成工事業部門>

受注棟数高水準、増収増益

当第1四半期の受注棟数は、「新築そっくりさん」事業で2,472棟（前年同期比+3.3%）と、第1四半期としては過去最高を達成、注文住宅事業でも614棟（同△7.8%）と前年同期比減少したものの、600棟を超え高水準となりました。その結果、計上棟数、売上高はともに前年同期比プラスを確保、当事業部門の業績は増収増益を達成しました。

通期業績予想に対する営業利益進捗率は1%となっておりますが、例年通り、計上棟数は下半期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 (27.4.1~27.6.30)	当第1四半期 (28.4.1~28.6.30)	前年同期比	前期	通期予想
受注棟数	3,059	3,086	+27	11,336	11,600
新築そっくりさん	2,393	2,472	+79	8,454	8,600
注文住宅	666	614	△52	2,882	3,000
計上棟数	1,780	1,964	+184	10,729	10,900
新築そっくりさん	1,446	1,602	+156	8,150	8,200
注文住宅	334	362	+28	2,579	2,700
売上高（百万円）	27,487	30,255	+2,768	183,223	185,000
新築そっくりさん	17,512	19,053	+1,540	105,296	106,000
注文住宅	9,974	11,202	+1,228	77,926	79,000

<不動産流通事業部門>

取扱単価上昇、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9,282件（前年同期比△1.3%）と過去最高であった前年同期には及ばなかったものの、取扱単価が大きく上昇し、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19%となっておりますが、例年通り、売上計上は下半期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 (27.4.1~27.6.30)	当第1四半期 (28.4.1~28.6.30)	前年同期比	前期	通期予想
仲介件数	9,400	9,282	△118	35,987	37,965
取扱高（百万円）	266,289	284,194	+17,904	1,065,654	1,182,638
取扱単価（百万円）	28.3	30.6	+2.2	29.6	31.1

(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、4兆6,318億円（前期末比△440億円）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、3兆7,011億円（同△574億円）となりました。連結有利子負債が3兆2,014億円（同+425億円）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、9,307億円（同+134億円）となりました。その他有価証券評価差額金が614億円（同△107億円）に減少しましたが、当第1四半期の親会社株主に帰属する四半期純利益が331億円となった結果、自己資本が9,018億円（同+137億円）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28年5月12日公表の業績予想に変更はありません。

2. サマリー情報(注記事項)に関する事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

該当事項はありません。

(2) 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。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

(会計方針の変更)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当第1四半期連結会計期間に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、当第1四半期連結累計期間において、四半期連結財務諸表に与える影響額は軽微であります。

(4) 追加情報

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当第1四半期連結会計期間から適用しております。

3. 四半期連結財務諸表

(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28年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成28年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	187,233	206,195
受取手形及び営業未収入金	19,664	13,511
販売用不動産	311,305	268,987
仕掛販売用不動産	535,399	520,402
未成工事支出金	7,276	12,032
その他のたな卸資産	1,833	2,136
繰延税金資産	13,638	12,516
その他	45,884	41,357
貸倒引当金	△47	△46
流動資産合計	1,122,189	1,077,094
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,039,019	1,046,689
減価償却累計額	△411,232	△419,464
建物及び構築物(純額)	627,787	627,224
土地	2,317,729	2,323,102
建設仮勘定	36,447	48,804
その他	31,890	32,183
減価償却累計額	△25,272	△25,686
その他(純額)	6,618	6,496
有形固定資産合計	2,988,583	3,005,628
無形固定資産		
借地権	50,705	50,737
その他	1,012	1,058
無形固定資産合計	51,718	51,796
投資その他の資産		
投資有価証券	355,698	339,971
敷金及び保証金	103,980	103,422
繰延税金資産	12,684	12,533
その他	50,860	51,200
貸倒引当金	△9,800	△9,752
投資その他の資産合計	513,423	497,374
固定資産合計	3,553,725	3,554,799
資産合計	4,675,914	4,631,893

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成28年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	54,316	32,031
短期借入金	78,718	86,718
1年内返済予定の長期借入金	296,737	316,629
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	105,504	35,638
1年内償還予定の社債	20,000	20,000
ノンリコース1年内償還予定社債	16,460	6,000
未払法人税等	30,046	14,605
預り金	71,619	53,708
賞与引当金	4,216	950
その他	154,796	111,898
流動負債合計	832,414	678,179
固定負債		
社債	400,000	400,000
ノンリコース社債	24,600	33,100
長期借入金	1,944,819	1,962,741
ノンリコース長期借入金	272,063	340,575
役員退職慰労引当金	141	144
退職給付に係る負債	6,081	6,054
預り敷金及び保証金	181,497	185,474
長期預り金	68,302	68,255
その他	28,718	26,650
固定負債合計	2,926,223	3,022,995
負債合計	3,758,637	3,701,174
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	132,748	132,748
利益剰余金	569,740	597,695
自己株式	△4,335	△4,343
株主資本合計	820,958	848,906
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	72,261	61,479
繰延ヘッジ損益	△4,247	△6,297
為替換算調整勘定	△509	△2,012
退職給付に係る調整累計額	△364	△273
その他の包括利益累計額合計	67,140	52,896
非支配株主持分	29,177	28,915
純資産合計	917,277	930,718
負債純資産合計	4,675,914	4,631,893

(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27年4月1日 至平成27年6月30日)	当第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)
営業収益	176,205	266,577
営業原価	121,650	196,496
売上総利益	54,555	70,081
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	5,729	6,128
賞与引当金繰入額	14	17
退職給付費用	△25	137
広告宣伝費	2,662	4,507
貸倒引当金繰入額	3	1
役員退職慰労引当金繰入額	10	4
その他	4,895	5,882
販売費及び一般管理費合計	13,290	16,679
営業利益	41,265	53,401
営業外収益		
受取利息及び配当金	2,819	3,491
その他	145	175
営業外収益合計	2,964	3,666
営業外費用		
支払利息	6,189	5,632
その他	1,198	1,296
営業外費用合計	7,387	6,928
経常利益	36,841	50,140
特別利益		
固定資産売却益	90	-
投資有価証券売却益	86	36
特別利益合計	176	36
特別損失		
固定資産除却損	615	164
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	615	1,046
税金等調整前四半期純利益	36,403	49,130
法人税等	12,166	15,391
四半期純利益	24,236	33,738
非支配株主に帰属する四半期純利益	499	569
親会社株主に帰属する四半期純利益	23,736	33,169

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27年4月1日 至平成27年6月30日)	当第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)
四半期純利益	24,236	33,738
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	12,421	△10,783
繰延ヘッジ損益	163	△2,053
為替換算調整勘定	△223	△1,848
退職給付に係る調整額	△59	117
その他の包括利益合計	12,301	△14,567
四半期包括利益	36,537	19,171
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	36,053	18,924
非支配株主に係る四半期包括利益	483	246

(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)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

I 前第1四半期連結累計期間(自平成27年4月1日 至平成27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	74,405	55,050	30,065	13,315	3,368	176,205	—	176,205
セグメント間の 内部営業収益又は振替高	704	48	314	140	259	1,466	△1,466	—
計	75,110	55,098	30,379	13,456	3,627	177,671	△1,466	176,205
セグメント利益	29,484	11,630	126	3,185	707	45,135	△3,870	41,265

(注)1 セグメント利益の調整額△3,870百万円は、セグメント間取引消去△4百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△3,865百万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。