



平成29年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年11月14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28年11月14日 配当支払開始予定日 平成28年12月6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 : 有 (機関投資家、アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年3月期第2四半期の連結業績(平成28年4月1日～平成28年9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2四半期	469,676	30.0	97,554	15.1	87,840	19.8	59,184	25.5
28年3月期第2四半期	361,393	4.4	84,731	11.6	73,297	18.5	47,157	24.4

(注) 包括利益 29年3月期第2四半期 54,681百万円(65.3%) 28年3月期第2四半期 33,088百万円(△49.0%)

	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2四半期	124.87	—
28年3月期第2四半期	99.49	—

(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2四半期	4,751,535	966,222	19.7
28年3月期	4,675,914	917,277	19.0

(参考) 自己資本 29年3月期第2四半期 936,870百万円 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	—	11.00	—	—	—
29年3月期(予想)	—	—	—	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	185,000	6.2	165,000	11.2	100,000	13.9	210.98

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

※ 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. 6「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. 6「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2Q	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2Q	2,111,680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2Q	473,976,835株	28年3月期2Q	473,993,415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. 5「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	5
2. サマリー情報(注記事項)に関する事項	6
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	6
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	6
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	6
(4) 追加情報	6
3. 四半期連結財務諸表	7
(1) 四半期連結貸借対照表	7
(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	9
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	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

売上、利益とも過去最高更新、通期計画を上方修正

当第2四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上半期の過去最高を更新しました。

当第2四半期までの業績が順調に推移しているため、(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明に記載の通り、期初公表の通期業績予想を見直し、経常利益予想を1,650億円(修正前1,550億円)へ上方修正しました。

主力の不動産賃貸事業が牽引、不動産販売事業も増収増益

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き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引渡し戸数が大幅に増加した不動産販売事業と不動産流通事業が増収増益を達成しました。その結果、営業収益は4,696億円(前年同期比+30.0%)、営業利益は975億円(同+15.1%)となりました。

支払利息が減少、経常増益に寄与

低金利下で支払利息が減少、営業外損益は前期比17億円の改善となり、経常増益に寄与しました。その結果、経常利益は878億円(前年同期比+19.8%)、親会社株主に帰属する四半期純利益は591億円(同+25.5%)となりました。

(百万円)

	前第2四半期 (27.4.1~27.9.30)	当第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	前年同期比	通期予想 (28.11.14修正)	進捗率
営業収益	361,393	469,676	+108,283	880,000	53%
営業利益	84,731	97,554	+12,822	185,000	53%
経常利益	73,297	87,840	+14,542	165,000	53%
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	47,157	59,184	+12,026	100,000	59%

主要セグメント別の概況

(百万円)

営業収益		前第2四半期 (27.4.1~27.9.30)	当第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	前年同期比	通期予想 (28.11.14修正)	進捗率
不動産賃貸		152,270	167,419	+15,149	335,000	50%
不動産販売		102,450	189,190	+86,739	280,000	68%
完成工事		74,186	80,777	+6,591	195,000	41%
不動産流通		28,895	30,729	+1,833	63,000	49%
連結計		361,393	469,676	+108,283	880,000	53%

(百万円)

営業利益		前第2四半期 (27.4.1~27.9.30)	当第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	前年同期比	通期予想 (28.11.14修正)	進捗率
不動産賃貸		59,451	65,390	+5,938	126,000	52%
不動産販売		21,611	30,108	+8,496	45,000	67%
完成工事		2,576	2,447	△128	14,000	17%
不動産流通		7,826	8,186	+359	18,000	45%
連結計		84,731	97,554	+12,822	185,000	53%

<不動産賃貸事業部門>

新規ビル通期稼働の寄与が本格化、増収増益

当第2四半期は、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」などの通期稼働による業績寄与が本格化し、増収増益となりました。

当事業部門の業績は期初計画を上回り順調に推移しているため、通期業績予想を上方修正しました（修正後の営業利益進捗率52%）。

既存ビル空室率の改善継続、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、館内増床、拡張移転などのテナント需要が堅調に推移、当社既存ビルの空室率は4.4%（前期末4.7%）と、改善傾向が継続しました。

また、本年10月にグランドオープンした「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2四半期末 (27.9月末)	前期末 (28.3月末)	第1四半期末 (28.6月末)	当第2四半期末 (28.9月末)
既存ビル空室率	4.8%	4.7%	4.6%	4.4%

<不動産販売事業部門>

大規模マンションが業績を牽引、増収増益

当第2四半期は、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3,559戸（前年同期比+1,570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。

当事業部門の業績は期初計画を上回り順調に推移しているため、通期業績予想を上方修正しました（修正後の営業利益進捗率67%）。

マンション契約過去最高3,241戸、高水準継続

マンションの契約戸数は、第2四半期（7-9月）1,708戸、上半期3,241戸と、ともに過去最高を更新、引き続き高水準で推移しております。その結果、当第2四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95%（期首時点60%、前年同期85%）となりました。低金利下で消費者の購入意欲は依然底堅く、モデルルームへの来場数は高水準で推移しております。

	前第2四半期 (27.4.1~27.9.30)	当第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	前年同期比	前期	通期予想
マンション契約戸数	2,839	3,241	+402	5,524	6,000
計上戸数	1,989	3,559	+1,570	4,996	5,100
マンション・戸建	1,950	3,525	+1,575	4,898	5,000
宅地	39	34	△5	98	100
売上高（百万円）	102,450	189,190	+86,739	274,760	280,000
マンション・戸建	97,443	183,423	+85,980	263,014	270,000
宅地	3,661	3,515	△146	8,684	10,000
その他	1,345	2,250	+905	3,062	

	前期末	当第2四半期末	増減
完成済販売中戸数（竣工1年超）	343	324	△19
"（竣工1年内）	981	907	△74

<完成工事業部門>

受注棟数高水準、下半期に計上増加

当第2四半期の受注棟数は、「新築そっくりさん」事業で4,561棟（前年同期比+0.4%）、注文住宅事業で1,350棟（同△4.2%）と、ともに高水準ではあるものの、概ね前年並みで推移しました。その結果、当事業部門の業績は、計上棟数、売上高が前年同期比プラスとなり増収を確保したものの、事業規模拡大にともなう費用増をカバーできず、営業微減益となりました。

例年通り、計上棟数は下半期に増加する見通しですが、「新築そっくりさん」事業の平均受注金額の低下を主因として通期の業績見通しはやや弱含みで推移しているため、期初公表の業績予想を下方修正しました。

	前第2四半期 (27.4.1~27.9.30)	当第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	前年同期比	前期	通期予想
受注棟数	5,954	5,911	△43	11,336	11,600
新築そっくりさん	4,545	4,561	+16	8,454	8,600
注文住宅	1,409	1,350	△59	2,882	3,000
計上棟数	4,256	4,594	+338	10,729	10,900
新築そっくりさん	3,414	3,667	+253	8,150	8,200
注文住宅	842	927	+85	2,579	2,700
売上高（百万円）	68,243	73,289	+5,046	183,223	180,000
新築そっくりさん	42,774	44,626	+1,852	105,296	101,000
注文住宅	25,468	28,662	+3,194	77,926	79,000

<不動産流通事業部門>

取扱単価上昇継続、増収増益

住友不動産販売㈱が担当する当事業部門の第2四半期は、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17,942件（前年同期比△1.0%）と、ほぼ前年並みにとどまりましたが、取扱単価の上昇が継続した結果、取扱高は5,592億円（同+7.4%）と過去最高を更新、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45%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2四半期 (27.4.1~27.9.30)	当第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	前年同期比	前期	通期予想
仲介件数	18,123	17,942	△181	35,987	37,965
取扱高（百万円）	520,766	559,234	+38,468	1,065,654	1,182,638
取扱単価（百万円）	28.7	31.1	+2.4	29.6	31.1

(2) 財政状態に関する説明

当第2四半期末における総資産は4兆7,515億円（前期末比+756億円）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ました。

負債合計額は3兆7,853億円（前期末比+266億円）となりました。連結有利子負債が3兆2,757億円（同+1,168億円）に増加した一方、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9,662億円（前期末比+489億円）となりました。その他有価証券評価差額金が709億円（同△13億円）に減少しましたが、当第2四半期の親会社株主に帰属する四半期純利益が591億円となった結果、自己資本が9,368億円（同+487億円）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

当第2四半期までの業績と今後の見通しを勘案した結果、平成28年5月12日公表の通期業績予想を以下の通り修正いたします。

	(百万円)			(参考)	
	前回公表予想 (28.5.12時点)	今回修正予想 (28.11.14時点)	増減	前期	前期比 (%)
営業収益	880,000	880,000	—	854,964	2.9
営業利益	178,000	185,000	+7,000	174,240	6.2
経常利益	155,000	165,000	+10,000	148,424	11.2
親会社株主に 帰属する当期純利益	97,000	100,000	+3,000	87,797	13.9

主要セグメント別

営業収益	(百万円)			(参考)	
	前回公表予想 (28.5.12時点)	今回修正予想 (28.11.14時点)	増減	前期	前期比 (%)
不動産賃貸	330,000	335,000	+5,000	313,340	6.9
不動産販売	280,000	280,000	—	274,760	1.9
完成工事	200,000	195,000	△5,000	199,115	△2.1
不動産流通	63,000	63,000	—	61,496	2.4
連結計	880,000	880,000	—	854,964	2.9

営業利益	(百万円)			(参考)	
	前回公表予想 (28.5.12時点)	今回修正予想 (28.11.14時点)	増減	前期	前期比 (%)
不動産賃貸	119,000	126,000	+7,000	111,327	13.2
不動産販売	44,500	45,000	+500	44,187	1.8
完成工事	15,500	14,000	△1,500	15,300	△8.5
不動産流通	18,000	18,000	—	17,722	1.6
連結計	178,000	185,000	+7,000	174,240	6.2

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

当第2四半期連結会計期間より、新たに設立した泉青山ビル株式会社を連結の範囲に含めております。

(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2四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2四半期連結会計期間 (平成28年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	187,233	265,168
受取手形及び営業未収入金	19,664	13,388
販売用不動産	311,305	268,834
仕掛販売用不動産	535,399	553,542
未成工事支出金	7,276	13,327
その他のたな卸資産	1,833	2,538
繰延税金資産	13,638	13,169
その他	45,884	41,738
貸倒引当金	△47	△41
流動資産合計	1,122,189	1,171,666
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,039,019	1,052,367
減価償却累計額	△411,232	△427,710
建物及び構築物(純額)	627,787	624,656
土地	2,317,729	2,325,684
建設仮勘定	36,447	51,464
その他	31,890	31,575
減価償却累計額	△25,272	△25,264
その他(純額)	6,618	6,310
有形固定資産合計	2,988,583	3,008,116
無形固定資産		
借地権	50,705	50,861
その他	1,012	1,085
無形固定資産合計	51,718	51,946
投資その他の資産		
投資有価証券	355,698	361,674
敷金及び保証金	103,980	102,350
繰延税金資産	12,684	12,401
その他	50,860	53,131
貸倒引当金	△9,800	△9,752
投資その他の資産合計	513,423	519,805
固定資産合計	3,553,725	3,579,869
資産合計	4,675,914	4,751,535

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成28年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	54,316	18,070
短期借入金	78,718	75,418
1年内返済予定の長期借入金	296,737	286,477
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	105,504	36,874
1年内償還予定の社債	20,000	40,000
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	27,629
預り金	71,619	64,402
賞与引当金	4,216	4,034
その他	154,796	112,790
流動負債合計	832,414	671,696
固定負債		
社債	400,000	380,000
ノンリコース社債	24,600	33,100
長期借入金	1,944,819	2,080,473
ノンリコース長期借入金	272,063	337,386
役員退職慰労引当金	141	148
退職給付に係る負債	6,081	6,075
預り敷金及び保証金	181,497	189,683
長期預り金	68,302	57,942
その他	28,718	28,806
固定負債合計	2,926,223	3,113,615
負債合計	3,758,637	3,785,312
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	623,710
自己株式	△4,335	△4,349
株主資本合計	820,958	874,915
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	70,948
繰延ヘッジ損益	△4,247	△4,773
為替換算調整勘定	△509	△4,037
退職給付に係る調整累計額	△364	△182
その他の包括利益累計額合計	67,140	61,955
非支配株主持分	29,177	29,352
純資産合計	917,277	966,222
負債純資産合計	4,675,914	4,751,535

(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2四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)
営業収益	361,393	469,676
営業原価	248,065	337,992
売上総利益	113,327	131,684
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	12,009	12,679
賞与引当金繰入額	725	692
退職給付費用	△49	254
広告宣伝費	6,147	8,737
貸倒引当金繰入額	1	2
役員退職慰労引当金繰入額	11	8
その他	9,750	11,755
販売費及び一般管理費合計	28,595	34,130
営業利益	84,731	97,554
営業外収益		
受取利息及び配当金	3,035	3,732
その他	462	320
営業外収益合計	3,497	4,052
営業外費用		
支払利息	12,421	11,119
その他	2,511	2,647
営業外費用合計	14,932	13,766
経常利益	73,297	87,840
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	800	211
固定資産売却損	-	3
投資有価証券評価損	270	-
その他	4	5
特別損失合計	1,076	220
税金等調整前四半期純利益	72,397	87,656
法人税等	23,898	27,037
四半期純利益	48,499	60,619
非支配株主に帰属する四半期純利益	1,341	1,435
親会社株主に帰属する四半期純利益	47,157	59,184

四半期連結包括利益計算書
第2四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)
四半期純利益	48,499	60,619
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△15,806	△1,317
繰延ヘッジ損益	△49	△480
為替換算調整勘定	565	△4,374
退職給付に係る調整額	△119	235
その他の包括利益合計	△15,410	△5,937
四半期包括利益	33,088	54,681
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	31,640	53,998
非支配株主に係る四半期包括利益	1,447	682

(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2四半期連結累計期間(自平成27年4月1日至平成27年9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	150,649	102,338	73,585	28,481	6,338	361,393	—	361,393
セグメント間の 内部営業収益又は振替高	1,620	112	601	414	538	3,286	△3,286	—
計	152,270	102,450	74,186	28,895	6,876	364,679	△3,286	361,393
セグメント利益	59,451	21,611	2,576	7,826	1,064	92,530	△7,798	84,731

(注)1 セグメント利益の調整額△7,798百万円は、セグメント間取引消去△33百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△7,764百万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2四半期連結累計期間(自平成28年4月1日至平成28年9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	165,418	189,078	79,262	30,204	5,713	469,676	—	469,676
セグメント間の 内部営業収益又は振替高	2,001	112	1,515	524	331	4,484	△4,484	—
計	167,419	189,190	80,777	30,729	6,044	474,160	△4,484	469,676
セグメント利益	65,390	30,108	2,447	8,186	858	106,991	△9,436	97,554

(注)1 セグメント利益の調整額△9,436百万円は、セグメント間取引消去△122百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△9,313百万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。