



平成30年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成29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29年11月14日 配当支払開始予定日 平成29年12月7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30年3月期第2四半期の連結業績(平成29年4月1日～平成29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	%
30年3月期第2四半期	493,120	5.0	114,299	17.2	107,752	22.7	74,010	25.1
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

(注) 包括利益 30年3月期第2四半期 111,731百万円(104.3%) 29年3月期第2四半期 54,681百万円(65.3%)

	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2四半期	156.15	—
29年3月期第2四半期	124.87	—

(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2四半期	5,058,241	1,078,789	21.3
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2四半期1,078,789百万円 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	—	13.00	—	—	—
30年3月期(予想)	—	—	—	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	203,000	7.9	185,000	10.3	118,000	14.0	248.96

(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.10「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2Q	476,085,978株	29年3月期	476,085,978株
30年3月期2Q	2,129,313株	29年3月期	2,121,270株
30年3月期2Q	473,960,845株	29年3月期2Q	473,976,835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.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. 四半期連結財務諸表及び主な注記	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
(継続企業の前提に関する注記)	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(連結の範囲または持分法適用の範囲の変更)	10
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	10
(セグメント情報等)	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

2期連続過去最高業績の更新、順調な進捗

当第2四半期の経営成績は下表の通りで、3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1,850億円(修正前1,800億円)へ上方修正しました。

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4,931億円(前年同期比+5.0%)、営業利益は1,142億円(同+17.2%)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31億円の改善となり、経常増益に寄与しました。その結果、経常利益は1,077億円(前年同期比+22.7%)、親会社株主に帰属する四半期純利益は740億円(同+25.1%)となりました。

(百万円)

	前第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	当第2四半期 (29.4.1~29.9.30)	前年同期比	通期予想 (29.11.14修正)	進捗率
営業収益	469,676	493,120	+23,444	950,000	52%
営業利益	97,554	114,299	+16,744	203,000	56%
経常利益	87,840	107,752	+19,912	185,000	58%
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	59,184	74,010	+14,826	118,000	63%

主要セグメント別の概況

(百万円)

営業収益		前第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	当第2四半期 (29.4.1~29.9.30)	前年同期比	通期予想 (29.11.14修正)	進捗率
不動産賃貸		167,419	173,952	+6,532	350,000	50%
不動産販売		189,190	204,747	+15,557	315,000	65%
完成工事		80,777	78,716	△2,060	210,000	37%
不動産流通		30,729	33,172	+2,443	70,000	47%
連結計		469,676	493,120	+23,444	950,000	52%

(百万円)

営業利益		前第2四半期 (28.4.1~28.9.30)	当第2四半期 (29.4.1~29.9.30)	前年同期比	通期予想 (29.11.14修正)	進捗率
不動産賃貸		65,390	74,883	+9,492	140,000	53%
不動産販売		30,108	36,026	+5,917	47,000	77%
完成工事		2,447	2,212	△234	15,000	15%
不動産流通		8,186	10,013	+1,826	20,000	50%
連結計		97,554	114,299	+16,744	203,000	56%

<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2四半期は、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」、「住友不動産麻布十番ビル」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。

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53%）。

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4.6%（前期末4.5%）と低位安定、当期竣工予定の「大崎計画」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 (28.9月末)	前期末 (29.3月末)	当第2四半期末 (29.9月末)
既存ビル空室率	4.4%	4.5%	4.6%

<不動産販売事業部門>

マンション計上高水準継続、3期連続増収増益

当第2四半期は、「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3,770戸（前年同期比+211戸）を販売計上しました。その結果、3期連続の増収増益を達成し、売上、利益ともに過去最高を更新しました。通期業績予想に対する営業利益進捗率は77%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4,225戸、過去最高更新

マンションの契約戸数は、4,225戸（同+984戸）と上半期として過去最高を更新し、引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（5,700戸）に対する契約率は約90%（期首時点50%、前年同期95%）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2四半期 (28.4.1~28.9.30)	当第2四半期 (29.4.1~29.9.30)	前年同期比	前期	通期予想
マンション契約戸数	3,241	4,225	+984	6,467	6,500
計上戸数	3,559	3,770	+211	5,716	5,800
マンション・戸建	3,525	3,763	+238	5,632	5,700
宅地	34	7	△27	84	100
売上高（百万円）	189,190	204,747	+15,557	314,299	315,000
マンション・戸建	183,423	198,641	+15,217	300,655	305,000
宅地・その他	5,766	6,106	+339	13,643	10,000

	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）	697	462	△235
"（竣工1年内）	494	563	+69

＜完成工事業部門＞

受注棟数は高水準維持、計画通りの進捗

当第2四半期の受注棟数は、注文住宅事業で1,493棟（前年同期比+143棟）と過去最高を更新、「新築そっくりさん」事業でも4,833棟（同+272棟）と前年同期を上回り、引続き高水準となりました。当事業部門の業績は、注文住宅事業、「新築そっくりさん」事業ともに計上棟数が前年同期比微減にとどまったため減収減益となりましたが、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2四半期 (28.4.1～28.9.30)	当第2四半期 (29.4.1～29.9.30)	前年同期比	前期	通期予想
受注棟数	5,911	6,326	+415	11,531	11,800
新築そっくりさん	4,561	4,833	+272	8,770	9,000
注文住宅	1,350	1,493	+143	2,761	2,800
計上棟数	4,594	4,581	△13	11,222	11,500
新築そっくりさん	3,667	3,664	△3	8,455	8,700
注文住宅	927	917	△10	2,767	2,800
売上高（百万円）	73,289	71,658	△1,631	189,378	194,000
新築そっくりさん	44,626	43,848	△778	103,721	107,000
注文住宅	28,662	27,810	△852	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、仲介件数が18,529件（前年同期比+3.3%）と過去最高を更新、取扱単価も上昇した結果、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50%と、計画通りの進捗と判断しております。

	前第2四半期 (28.4.1～28.9.30)	当第2四半期 (29.4.1～29.9.30)	前年同期比	前期	通期予想
仲介件数	17,942	18,529	+587	36,108	37,913
取扱高（百万円）	559,234	604,718	+45,484	1,193,044	1,252,063
取扱単価（百万円）	31.1	32.6	+1.5	33.0	33.0

(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、5兆582億円（前期末比+782億円）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、マンション引渡し的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、3兆9,794億円（前期末比+385億円）となりました。連結有利子負債が3兆4,297億円（同+592億円）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、1兆787億円（前期末比+396億円）となりました。当第2四半期の親会社株主に帰属する四半期純利益が740億円となったほか、その他有価証券評価差額金が1,349億円（同+377億円）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1兆787億円（前期末比+714億円）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29年5月11日公表の通期業績予想を以下の通り修正しました。

	(百万円)			(参考)	
	前回公表予想 (29. 5. 11時点)	今回修正予想 (29. 11. 14時点)	増減	前期	前期比 (%)
営業収益	950,000	950,000	—	925,151	2.7
営業利益	200,000	203,000	+3,000	188,171	7.9
経常利益	180,000	185,000	+5,000	167,697	10.3
親会社株主に 帰属する当期純利益	115,000	118,000	+3,000	103,488	14.0

主要セグメント別

営業収益	(百万円)			(参考)	
	前回公表予想 (29. 5. 11時点)	今回修正予想 (29. 11. 14時点)	増減	前期	前期比 (%)
不動産賃貸	350,000	350,000	—	337,465	3.7
不動産販売	315,000	315,000	—	314,299	0.2
完成工事	210,000	210,000	—	203,623	3.1
不動産流通	70,000	70,000	—	66,714	4.9
連結計	950,000	950,000	—	925,151	2.7

営業利益	(百万円)			(参考)	
	前回公表予想 (29. 5. 11時点)	今回修正予想 (29. 11. 14時点)	増減	前期	前期比 (%)
不動産賃貸	138,000	140,000	+2,000	126,213	10.9
不動産販売	47,000	47,000	—	46,189	1.8
完成工事	15,000	15,000	—	13,933	7.7
不動産流通	20,000	20,000	—	19,147	4.5
連結計	200,000	203,000	+3,000	188,171	7.9

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2四半期連結会計期間 (平成29年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	269,312	263,471
受取手形及び営業未収入金	18,475	11,529
販売用不動産	345,184	264,357
仕掛販売用不動産	492,340	547,876
未成工事支出金	6,022	13,311
その他のたな卸資産	1,666	2,009
繰延税金資産	18,538	18,395
その他	46,022	57,472
貸倒引当金	△55	△50
流動資産合計	1,197,507	1,178,374
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,176,048	1,186,289
減価償却累計額	△445,223	△463,366
建物及び構築物(純額)	730,824	722,923
土地	2,390,150	2,427,663
建設仮勘定	34,486	50,761
その他	33,264	33,303
減価償却累計額	△26,250	△26,822
その他(純額)	7,013	6,481
有形固定資産合計	3,162,476	3,207,830
無形固定資産		
借地権	52,689	53,270
その他	1,113	1,399
無形固定資産合計	53,802	54,669
投資その他の資産		
投資有価証券	411,203	468,951
敷金及び保証金	97,323	94,448
繰延税金資産	12,023	11,728
その他	55,895	52,388
貸倒引当金	△10,192	△10,149
投資その他の資産合計	566,253	617,366
固定資産合計	3,782,532	3,879,867
資産合計	4,980,039	5,058,241

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成29年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	41,373	17,179
短期借入金	66,108	68,604
1年内返済予定の長期借入金	209,622	187,109
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	32,886
預り金	68,860	48,130
賞与引当金	5,048	4,226
その他	134,745	137,705
流動負債合計	658,046	598,671
固定負債		
社債	340,000	330,000
ノンリコース社債	37,400	37,400
長期借入金	2,255,397	2,349,063
ノンリコース長期借入金	358,989	354,730
役員退職慰労引当金	156	60
退職給付に係る負債	6,143	6,167
預り敷金及び保証金	193,110	199,373
長期預り金	56,991	55,602
その他	34,700	48,382
固定負債合計	3,282,889	3,380,780
負債合計	3,940,936	3,979,451
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	132,747	104,154
利益剰余金	662,801	725,739
自己株式	△4,379	△4,405
株主資本合計	913,975	948,293
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	134,952
繰延ヘッジ損益	△2,528	△2,289
為替換算調整勘定	△1,265	△2,153
退職給付に係る調整累計額	△26	△13
その他の包括利益累計額合計	93,371	130,496
非支配株主持分	31,756	-
純資産合計	1,039,103	1,078,789
負債純資産合計	4,980,039	5,058,241

(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28年4月1日 至平成28年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年9月30日)
営業収益	469,676	493,120
営業原価	337,992	342,531
売上総利益	131,684	150,589
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	12,679	13,246
賞与引当金繰入額	692	651
退職給付費用	254	193
広告宣伝費	8,737	10,053
貸倒引当金繰入額	2	12
役員退職慰労引当金繰入額	8	8
その他	11,755	12,124
販売費及び一般管理費合計	34,130	36,290
営業利益	97,554	114,299
営業外収益		
受取利息及び配当金	3,732	4,644
その他	320	1,405
営業外収益合計	4,052	6,050
営業外費用		
支払利息	11,119	10,255
その他	2,647	2,341
営業外費用合計	13,766	12,596
経常利益	87,840	107,752
特別利益		
固定資産売却益	-	37
投資有価証券売却益	36	-
特別利益合計	36	37
特別損失		
固定資産除却損	211	377
固定資産売却損	3	-
投資有価証券売却損	-	47
その他	5	6
特別損失合計	220	430
税金等調整前四半期純利益	87,656	107,358
法人税等	27,037	32,553
四半期純利益	60,619	74,805
非支配株主に帰属する四半期純利益	1,435	794
親会社株主に帰属する四半期純利益	59,184	74,010

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28年4月1日 至平成28年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年9月30日)
四半期純利益	60,619	74,805
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,317	37,771
繰延ヘッジ損益	△480	297
為替換算調整勘定	△4,374	△1,159
退職給付に係る調整額	235	16
その他の包括利益合計	△5,937	36,926
四半期包括利益	54,681	111,731
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	53,998	111,135
非支配株主に係る四半期包括利益	682	596

(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、当第2四半期連結累計期間において、当社の連結子会社である住友不動産販売株式会社の株式の追加取得を行っております。この結果、当第2四半期連結累計期間において資本剰余金が28,593百万円減少し、当第2四半期連結会計期間末において資本剰余金が104,154百万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。

II 当第2四半期連結累計期間(自 平成29年4月1日 至 平成29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	172,100	204,650	77,508	33,025	5,834	493,120	—	493,120
セグメント間の 内部営業収益又は振替高	1,852	97	1,208	147	536	3,841	△3,841	—
計	173,952	204,747	78,716	33,172	6,371	496,961	△3,841	493,120
セグメント利益	74,883	36,026	2,212	10,013	857	123,992	△9,693	114,299

(注)1 セグメント利益の調整額△9,693百万円は、セグメント間取引消去△172百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△9,521百万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。