



2020年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2019年8月8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 2019年8月9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. 2020年3月期第1四半期の連結業績(2019年4月1日~2019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)

	売上高		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	%
2020年3月期第1四半期	334,356	8.3	81,395	13.4	81,542	14.7	55,831	14.0
2019年3月期第1四半期	308,747	—	71,755	—	71,074	—	48,961	—

(注) 包括利益 2020年3月期第1四半期 43,740百万円(△20.2%) 2019年3月期第1四半期 54,805百万円(—%)

	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
2020年3月期第1四半期	円 銭 117.80	円 銭 —
2019年3月期第1四半期	円 銭 103.31	円 銭 —

(注) 会計方針の変更に伴い遡及適用が行われたため、2019年3月期第1四半期の財務数値については遡及適用後の数値を記載しております。なお、対前年同期増減率は記載しておりません。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
2020年3月期第1四半期	百万円 5,110,197	百万円 1,238,259	% 24.2
2019年3月期	5,130,118	1,202,103	23.4

(参考) 自己資本 2020年3月期第1四半期 1,238,259百万円 2019年3月期 1,202,103百万円

(注) 会計方針の変更に伴い遡及適用が行われたため、2019年3月期の財務数値については遡及適用後の数値を記載しております。

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
2019年3月期	円 銭 —	円 銭 14.00	円 銭 —	円 銭 16.00	円 銭 30.00
2020年3月期	—	—	—	—	—
2020年3月期(予想)	—	16.00	—	16.00	32.00

(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. 2020年3月期の連結業績予想(2019年4月1日~2020年3月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		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	1,020,000	0.8	234,000	6.7	220,000	8.3	140,000	7.6	295.39

(注) 1 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

(注) 2 会計方針の変更に伴い遡及適用が行われたため、対前期増減率は遡及適用後の前期の数値を用いて算定しております。

※ 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 : 有
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. 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(会計方針の変更)」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)
② 期末自己株式数
③ 期中平均株式数(四半期累計)

2020年3月期1Q	476,085,978株	2019年3月期	476,085,978株
2020年3月期1Q	2,145,899株	2019年3月期	2,145,829株
2020年3月期1Q	473,940,135株	2019年3月期1Q	473,945,264株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の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
(会計方針の変更)	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

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、4期連続で増収増益を達成するとともに、売上高、営業利益、経常利益、純利益のすべてにおいて第1四半期の過去最高（売上高と純利益は4期連続、営業・経常利益は3期連続）を更新しました。

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37%と、当期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。

オフィスビル賃貸好調、分譲マンション高進捗

部門別では、東京のオフィスビル中心で主力の不動産賃貸事業が引き続き好調に推移、分譲マンションの引渡し戸数が高水準となった不動産販売事業とともに第1四半期の最高益を更新し、業績を牽引しました。その結果、売上高は3,343億円（前年同期比+8.3%）、営業利益は813億円（同+13.4%）となりました。

経常利益、純利益ともに2桁増益

受取配当金の増加と支払利息の減少により、営業外損益はプラスとなり経常増益に寄与しました。その結果、経常利益は815億円（前年同期比+14.7%）、親会社株主に帰属する四半期純利益は558億円（同+14.0%）となりました。

(百万円)

	前第1四半期 (2018.4.1～ 2018.6.30)	当第1四半期 (2019.4.1～ 2019.6.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
売上高	308,747	334,356	+25,609	1,020,000	33%
営業利益	71,755	81,395	+9,640	234,000	35%
経常利益	71,074	81,542	+10,467	220,000	37%
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	48,961	55,831	+6,869	140,000	40%

主要セグメント別の概況

(百万円)

売上高	前第1四半期 (2018.4.1～ 2018.6.30)	当第1四半期 (2019.4.1～ 2019.6.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
不動産賃貸	89,635	97,254	+7,619	390,000	25%
不動産販売	168,572	185,858	+17,286	320,000	58%
完成工事	32,102	32,379	+276	230,000	14%
不動産流通	17,224	17,625	+400	73,000	24%
連結計	308,747	334,356	+25,609	1,020,000	33%

(百万円)

営業利益	前第1四半期 (2018.4.1～ 2018.6.30)	当第1四半期 (2019.4.1～ 2019.6.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
不動産賃貸	38,183	41,765	+3,581	163,000	26%
不動産販売	33,641	39,317	+5,675	47,000	84%
完成工事	△529	△127	+402	22,000	—
不動産流通	5,072	5,277	+205	22,000	24%
連結計	71,755	81,395	+9,640	234,000	35%

<不動産賃貸事業部門>

既存ビルの賃料上昇継続、増収増益

当第1四半期は、既存ビルの空室率低下と賃料上昇効果に加え、前期に竣工した「住友不動産御成門タワー」、「住友不動産麹町ファーストビル」などの通期稼働が業績に寄与した結果、増収増益となり、売上高、営業利益ともに第1四半期として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26%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。

既存ビル空室率低下、新規ビルのテナント募集順調

テナントの新規、増床需要は旺盛で、既存ビルの空室率は2.3%（前期末2.8%）と引き続き低下しました。また、当期竣工予定の「住友不動産秋葉原ファーストビル」が満室となったのをはじめ、「住友不動産新宿セントラルパークタワー」、「住友不動産秋葉原駅前ビル」、「住友不動産池袋東ビル」など、新規ビルのテナント募集も順調に進捗しております。

	前期末 (2019.3月末)	当第1四半期末 (2019.6月末)
既存ビル空室率	2.8%	2.3%

<不動産販売事業部門>

都心タワーが牽引、売上高、営業利益 過去最高

当第1四半期は、「シティタワー銀座東」、「シティタワー恵比寿」などが引渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で2,957戸（前年同期比△63戸）を販売計上しました。計上戸数は減少しましたが、上記の都心タワーマンションを中心に平均価格が上昇した結果、増収増益となり、売上高、営業利益ともに第1四半期として過去最高を更新しました。

当期は第1四半期の引渡しが多く、通期業績予想に対する営業利益進捗率は84%と高くなりましたが、当事業部門の業績は計画通りの進捗と判断しております。

マンション契約順調、当期計上予定戸数の9割確保

当第1四半期のマンション契約戸数は、1,018戸（前年同期比△296戸）と前年に比べ減少しましたが、第八次中期経営計画の業績目標に沿った販売ペースとしているためであり、当期計上予定戸数（5,300戸）に対する契約率は約90%（期首時点80%、前年同期80%）と計画通り順調に推移しております。

	前第1四半期 (2018.4.1～ 2018.6.30)	当第1四半期 (2019.4.1～ 2019.6.30)	前年同期比	前期	通期予想
マンション契約戸数	1,314	1,018	△296	5,111	5,000
計上戸数	3,020	2,957	△63	5,970	5,300
マンション・戸建	3,014	2,955	△59	5,948	—
宅地	6	2	△4	22	—
売上高（百万円）	168,572	185,858	+17,286	331,751	320,000
マンション・戸建	166,243	185,156	+18,912	323,297	—
宅地・その他	2,328	702	△1,626	8,454	—

	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）	432	461	+29
"（竣工1年内）	612	1,113	+501

<完成工事業部門>

受注棟数減少も、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438棟（前年同期比△270棟）、「新築そっくりさん」事業で1,713棟（同△684棟）と、前年より減少しましたが、「新築そっくりさん」事業では、減少分が前第4四半期の増加分（+658棟）と同水準であり、消費税増税の経過措置による駆け込みと反動減の影響は軽微であると判断しております。

当事業部門の業績は、例年通り、計上棟数が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 (2018.4.1～ 2018.6.30)	当第1四半期 (2019.4.1～ 2019.6.30)	前年同期比	前期	通期予想
受注棟数	3,105	2,151	△954	13,526	14,100
新築そっくりさん	2,397	1,713	△684	10,449	11,000
注文住宅	708	438	△270	3,077	3,100
計上棟数	1,836	1,822	△14	12,013	12,600
新築そっくりさん	1,506	1,516	+10	9,132	9,700
注文住宅	330	306	△24	2,881	2,900
売上高（百万円）	27,536	27,809	+272	209,654	217,000
新築そっくりさん	17,358	17,692	+334	116,195	123,000
注文住宅	10,178	10,116	△61	93,458	94,000

<不動産流通事業部門>

仲介件数過去最高、増収増益

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9,653件（前年同期比+0.8%）と過去最高を更新しました。その結果、売上高、営業利益ともに第1四半期として過去最高を更新、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24%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。

	当第1四半期 (2018.4.1～ 2018.6.30)	当第1四半期 (2019.4.1～ 2019.6.30)	前年同期比	前期	通期予想
仲介件数	9,575	9,653	+78	37,643	38,000
取扱高（百万円）	325,776	325,497	△278	1,326,357	1,350,000
取扱単価（百万円）	34.0	33.7	△0.3	35.2	35.5

(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、5兆1,101億円（前期末比△199億円）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、3兆8,719億円（前期末比△560億円）となりました。連結有利子負債が3兆3,203億円（同△224億円）に減少しました。

純資産合計額は、1兆2,382億円（前期末比+361億円）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558億円となり、利益剰余金が増加しました。その結果、自己資本比率は24.2%（前期末23.4%）となりました。

(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、2019年5月16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 (2019年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	172,191	251,054
受取手形及び営業未収入金	21,566	18,804
販売用不動産	390,025	289,058
仕掛販売用不動産	282,594	290,138
未成工事支出金	5,826	12,290
その他のたな卸資産	1,455	1,474
その他	59,422	52,734
貸倒引当金	△72	△88
流動資産合計	933,011	915,466
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,378,336	1,382,605
減価償却累計額及び減損損失累計額	△519,308	△528,943
建物及び構築物（純額）	859,028	853,661
土地	2,523,936	2,526,423
建設仮勘定	139,452	155,139
その他	37,667	37,789
減価償却累計額	△29,073	△29,388
その他（純額）	8,593	8,401
有形固定資産合計	3,531,010	3,543,626
無形固定資産		
借地権	55,193	55,275
その他	1,557	1,593
無形固定資産合計	56,751	56,869
投資その他の資産		
投資有価証券	478,966	464,866
敷金及び保証金	70,298	70,396
繰延税金資産	17,463	16,072
その他	51,769	52,043
貸倒引当金	△9,152	△9,142
投資その他の資産合計	609,345	594,235
固定資産合計	4,197,107	4,194,731
資産合計	5,130,118	5,110,197

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	54,937	48,249
短期借入金	25,643	29,643
1年内返済予定の長期借入金	129,618	119,598
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	100,298	30,713
1年内償還予定の社債	40,000	40,000
ノンリコース1年内償還予定社債	2,000	3,000
未払法人税等	29,260	22,332
預り金	61,581	42,769
賞与引当金	5,572	1,151
その他	137,127	140,050
流動負債合計	586,039	477,508
固定負債		
社債	270,000	270,000
ノンリコース社債	37,100	36,100
長期借入金	2,474,327	2,459,425
ノンリコース長期借入金	263,800	331,905
役員退職慰労引当金	40	39
退職給付に係る負債	6,018	6,030
預り敷金及び保証金	228,958	231,515
長期預り金	49,807	51,679
その他	11,924	7,732
固定負債合計	3,341,975	3,394,429
負債合計	3,928,015	3,871,937
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	104,153	104,153
利益剰余金	876,802	925,050
自己株式	△4,469	△4,471
株主資本合計	1,099,291	1,147,538
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	109,209	97,785
繰延ヘッジ損益	△3,971	△4,644
為替換算調整勘定	△2,352	△2,357
退職給付に係る調整累計額	△73	△62
その他の包括利益累計額合計	102,811	90,721
純資産合計	1,202,103	1,238,259
負債純資産合計	5,130,118	5,110,197

(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2018年4月1日 至2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自2019年4月1日 至2019年6月30日)
営業収益	308,747	334,356
営業原価	215,226	231,503
売上総利益	93,520	102,853
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	6,816	6,742
賞与引当金繰入額	19	22
退職給付費用	93	95
広告宣伝費	7,217	6,130
貸倒引当金繰入額	8	20
役員退職慰労引当金繰入額	5	2
その他	7,604	8,442
販売費及び一般管理費合計	21,765	21,457
営業利益	71,755	81,395
営業外収益		
受取利息及び配当金	5,302	6,107
その他	344	72
営業外収益合計	5,646	6,179
営業外費用		
支払利息	5,150	4,955
その他	1,176	1,077
営業外費用合計	6,327	6,033
経常利益	71,074	81,542
特別利益		
固定資産売却益	-	0
投資有価証券売却益	0	-
特別利益合計	0	0
特別損失		
固定資産除却損	455	865
投資有価証券評価損	-	213
その他	27	5
特別損失合計	482	1,084
税金等調整前四半期純利益	70,593	80,458
法人税等	21,631	24,627
四半期純利益	48,961	55,831
非支配株主に帰属する四半期純利益	-	-
親会社株主に帰属する四半期純利益	48,961	55,831

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2018年4月1日 至2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自2019年4月1日 至2019年6月30日)
四半期純利益	48,961	55,831
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	7,427	△11,423
繰延ヘッジ損益	△152	△673
為替換算調整勘定	△1,392	△4
退職給付に係る調整額	△39	11
その他の包括利益合計	5,843	△12,090
四半期包括利益	54,805	43,740
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	54,805	43,740
非支配株主に係る四半期包括利益	-	-

(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。

(連結の範囲または持分法適用の範囲の変更)

当第1四半期連結会計期間において、匿名組合プライムクエスト・スリーの営業者であるプライムクエスト・スリー株式会社及び匿名組合プライムクエスト・フォーの営業者であるプライムクエスト・フォー株式会社の全株式を取得し完全子会社化したため、2社を連結の範囲に含め、2匿名組合を連結の範囲から除外しております。

(会計方針の変更)

(収益認識基準の変更)

当社の連結子会社である住友不動産販売株式会社は、不動産売買仲介手数料について、不動産の引渡しが完了した時点で収益を認識しております。ただし、従来は、売買等の契約成立後、不動産の引渡しまでの間に仲介手数料を収受した場合には、仲介手数料を収受した日にその収受額を収益認識しておりましたが、当第1四半期連結会計期間より、不動産の引渡しが完了した時点において仲介手数料の全額を収益認識する方法に変更しております。

この変更は、住友不動産販売株式会社の上場廃止に伴い、当社グループの収益認識の方針に合わせるべく見直しを行った結果、当連結会計年度から開始する当社グループの第八次中期経営計画の策定を契機に、会計方針の変更に伴う業務体制の整備が完了したことによるものであります。

当該会計方針の変更は、遡及適用され、前年四半期及び前連結会計年度については遡及適用後の四半期連結財務諸表及び連結財務諸表となっております。

この結果、遡及適用を行う前と比べて、前第1四半期連結累計期間の営業収益、売上総利益、営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益はそれぞれ496百万円増加しております。また、前連結会計年度の期首の純資産に累積的影響額が反映されたことにより、利益剰余金の前期首残高は5,298百万円減少しております。

(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 2018年4月1日 至 2018年6月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高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		
売上高								
外部顧客への売上高	88,613	168,572	31,352	17,162	3,045	308,747	—	308,747
セグメント間の 内部売上高又は振替高	1,022	—	750	62	363	2,197	△2,197	—
計	89,635	168,572	32,102	17,224	3,409	310,944	△2,197	308,747
セグメント利益	38,183	33,641	△529	5,072	729	77,097	△5,342	71,755

(注)1 セグメント利益の調整額△5,342百万円は、セグメント間取引消去△11百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△5,330百万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 2019年4月1日 至 2019年6月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高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		
売上高								
外部顧客への売上高	96,268	185,795	31,749	17,593	2,949	334,356	—	334,356
セグメント間の 内部売上高又は振替高	986	63	629	32	331	2,042	△2,042	—
計	97,254	185,858	32,379	17,625	3,280	336,398	△2,042	334,356
セグメント利益	41,765	39,317	△127	5,277	457	86,689	△5,293	81,395

(注)1 セグメント利益の調整額△5,293百万円は、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△5,265百万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。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

(会計方針の変更)に記載のとおり、当第1四半期連結会計期間より不動産売買仲介手数料の収益認識に係る会計処理を変更したため、事業セグメントの利益又は損失の測定方法を同様に變更しております。

当該変更は遡及適用され、前第1四半期連結累計期間については遡及適用後のセグメント情報となっております。