



2021年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2021年2月12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) 企画部長 (氏名) 茂木 哲也 (TEL) 03-3346-1042
 四半期報告書提出予定日 2021年2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. 2021年3月期第3四半期の連結業績(2020年4月1日~2020年12月31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	%
2021年3月期第3四半期	705,852	△8.1	179,425	△2.6	174,912	△0.5	128,352	13.7
2020年3月期第3四半期	768,061	0.7	184,173	5.2	175,753	6.2	112,859	13.7

(注) 包括利益 2021年3月期第3四半期 187,017百万円(38.2%) 2020年3月期第3四半期 135,369百万円(121.6%)

	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
2021年3月期第3四半期	円 銭 270.82	円 銭 —
2020年3月期第3四半期	238.13	—

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
2021年3月期第3四半期	百万円 5,526,028	百万円 1,464,662	% 26.5
2020年3月期	5,317,623	1,294,998	24.4

(参考) 自己資本 2021年3月期第3四半期 1,464,662百万円 2020年3月期 1,294,998百万円

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
2020年3月期	円 銭 —	円 銭 16.00	円 銭 —	円 銭 19.00	円 銭 35.00
2021年3月期	—	19.00	—	—	—
2021年3月期(予想)	—	—	—	21.00	40.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 有

3. 2021年3月期の連結業績予想(2020年4月1日~2021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	900,000	△11.2	213,000	△9.1	200,000	△9.3	140,000	△0.7	295.40

(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)	2021年3月期3Q	476,085,978株	2020年3月期	476,085,978株
② 期末自己株式数	2021年3月期3Q	2,146,652株	2020年3月期	2,146,401株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2021年3月期3Q	473,939,433株	2020年3月期3Q	473,939,984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
(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

純利益過去最高、順調な進捗

当第3四半期(4-12月)の経営成績は下表の通りで、売上高、営業利益、経常利益は前年に比べ減少しましたが、純利益は増益となり同期間の過去最高を更新しました。

当第3四半期の通期業績予想に対する経常利益進捗率は87%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。

オフィスビル増収増益、分譲マンション2桁増益

部門別では、不動産賃貸事業において、ホテル、イベントホールなどの施設営業分野で新型コロナウイルス感染症の影響を大きく受けましたが、主力のオフィスビル事業は低水準の空室率を維持するなど増収増益となり、業績を下支えしました。また、広告費、販売費の減少と粗利益率改善によって不動産販売事業が2桁増益となり、業績に寄与しました。その結果、売上高は7,058億円(前年同期比△8.1%)、営業利益は1,794億円(同△2.6%)となりました。

営業外損益改善継続、最終増益に寄与

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△45億円と前年に比べ39億円改善しました。また、中国大連市における分譲マンション開発合弁会社への出資持分全部を譲渡し、特別利益118億円を計上しました。その結果、経常利益は1,749億円(前年同期比△0.5%)、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,283億円(同+13.7%)となりました。

(百万円)

	前第3四半期 (2019.4.1～ 2019.12.31)	当第3四半期 (2020.4.1～ 2020.12.31)	前年同期比	通期予想 (2020.11.12修正)	進捗率
売上高	768,061	705,852	△62,209	900,000	78%
営業利益	184,173	179,425	△4,747	213,000	84%
経常利益	175,753	174,912	△841	200,000	87%
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	112,859	128,352	+15,492	140,000	92%

(主要セグメント別の概況)

第1四半期期首よりセグメント変更を行い、「不動産販売」、「不動産流通」、「調整額」に計上していた住友不動産販売株式会社の業績を「不動産流通」に一括計上しております。前第3四半期および通期予想のセグメント情報は変更後の数値を記載しております。

(百万円)

売上高	前第3四半期 (2019.4.1～ 2019.12.31)	当第3四半期 (2020.4.1～ 2020.12.31)	前年同期比	通期予想 (2020.11.12修正)	進捗率
不動産賃貸	291,020	297,941	+6,920	390,000	76%
不動産販売	272,113	232,486	△39,626	270,000	86%
完成工事	148,286	126,026	△22,259	180,000	70%
不動産流通	53,994	48,036	△5,957	60,000	80%
連結計	768,061	705,852	△62,209	900,000	78%

(百万円)

営業利益	前第3四半期 (2019.4.1～ 2019.12.31)	当第3四半期 (2020.4.1～ 2020.12.31)	前年同期比	通期予想 (2020.11.12修正)	進捗率
不動産賃貸	125,859	121,433	△4,426	160,000	76%
不動産販売	45,482	54,489	+9,007	53,000	103%
完成工事	12,159	7,776	△4,383	12,000	65%
不動産流通	12,085	9,078	△3,007	9,000	101%
連結計	184,173	179,425	△4,747	213,000	84%

<不動産賃貸事業部門>

既存ビルの賃料上昇寄与、オフィスビル増収増益

当第3四半期(4-12月)は、既存ビルの賃料上昇効果に加え、前期に竣工した「住友不動産秋葉原駅前ビル」、「住友不動産新宿セントラルパークタワー」などの通期稼働が業績に寄与した結果、オフィスビル事業は増収増益となりました。

一方、ホテル事業、イベントホール事業などの施設営業分野は、期初に緊急事態宣言発出を受けて人の動きや集いが大幅に制限されたのに加え、宣言解除以降も人の戻りは鈍く、大幅な売上減(前年同期比△117億円)となりました。また、2020年3月竣工の複合施設「有明ガーデン」は順次営業を開始しましたが、「羽田エアポートガーデン」は開業を延期しております。

その結果、当事業部門の業績は、前年比増収を確保しましたが、営業減益となりました。通期業績予想に対する営業利益進捗率は76%と、計画通りの進捗と判断しております。

既存ビル空室率低水準、新規ビル満室稼働

既存ビルの空室率は当第3四半期末で2.3%(前期末1.4%)とやや上昇したものの、引き続き低水準で推移しております。また、当第3四半期までに竣工した「住友不動産麴町ガーデンタワー」や、第4四半期竣工予定の「住友不動産御茶ノ水ビル」はいずれも満室稼働となっており、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 (2020.3月末)	当第3四半期末 (2020.12月末)
既存ビル空室率	1.4%	2.3%

<不動産販売事業部門>

利益率改善、営業利益過去最高

当第3四半期(4-12月)は、「シティタワー大井町」、「シティテラス町田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3,574戸(前年同期比△946戸)を販売計上しました。計上戸数の減少により減収となりましたが、広告費、販売費の減少と粗利益率改善により、営業利益は同期間として過去最高を更新しました。当期は上半期の引渡しが多いため、通期業績予想に対する営業利益進捗率は103%となりましたが、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、当期計上予定分を確保

マンション契約戸数は、緊急事態宣言による営業自粛の影響もあり2,080戸(前年同期比△1,681戸)と前年を大幅に下回りましたが、通期業績予想に対する契約はすでに確保済みとなったほか、翌期計上予定分も2,000戸超に達し順調に推移しております。

	前第3四半期 (2019.4.1~ 2019.12.31)	当第3四半期 (2020.4.1~ 2020.12.31)	前年同期比	前期	通期予想 (2020.11.12 修正)
マンション契約戸数	3,761	2,080	△1,681	4,865	4,000
計上戸数	4,520	3,574	△946	5,431	4,500
マンション・戸建	4,505	3,567	△938	5,413	—
宅地	15	7	△8	18	—
売上高(百万円)	272,113	232,486	△39,626	324,928	270,000
マンション・戸建	262,568	222,870	△39,697	314,429	—
宅地・その他	9,544	9,615	+70	10,498	—

	前期末	当第3四半期末	増減
完成済販売中戸数(竣工1年超)	248	424	+176
" (竣工1年内)	1,218	673	△545

<完成工事事業部門>

受注順調、計画通りの進捗

受注棟数は、緊急事態宣言発出にともなう大規模な集客イベントや対面営業の制限により、第1四半期(4-6月)は大きく落ち込みましたが、宣言解除以降は回復基調となり、第2四半期以降(7-12月)では「新築そっくりさん」事業4,351棟(前年同期比+278棟)、注文住宅事業1,260棟(同+198棟)と、両事業とも前年比プラスで推移しております。通期業績予想に対する営業利益進捗率は65%となりましたが、例年通り、計上棟数は第4四半期に増加する見通しで、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。

	前第3四半期 (2019.4.1～ 2019.12.31)	当第3四半期 (2020.4.1～ 2020.12.31)	前年同期比	前期	通期予想 (2020.11.12 修正)
受注棟数	7,286	7,216	△70	9,666	9,600
新築そっくりさん	5,786	5,592	△194	7,506	7,300
注文住宅	1,500	1,624	+124	2,160	2,300
計上棟数	8,203	6,688	△1,515	11,927	9,600
新築そっくりさん	6,482	5,132	△1,350	9,301	7,300
注文住宅	1,721	1,556	△165	2,626	2,300
売上高(百万円)	137,916	118,296	△19,620	206,584	170,000
新築そっくりさん	81,925	65,947	△15,978	119,801	94,000
注文住宅	55,991	52,349	△3,641	86,783	76,000

<不動産流通事業部門>

中古マンション順調、計画を上回る進捗

仲介件数(契約ベース)は、緊急事態宣言発出中の営業活動自粛の影響で、第1四半期(4-6月)は6,362件(前年同期比△2,771件)と大きく落ち込みましたが、宣言解除以降は個人の中古マンション取引を中心に回復基調となり、第2四半期以降(7-12月)では19,366件(同+993件)と前年比プラスで推移しております。通期業績予想に対する営業利益進捗率は101%と、当事業部門の業績は計画をやや上回り順調に推移していると判断しております。

	前第3四半期 (2019.4.1～ 2019.12.31)	当第3四半期 (2020.4.1～ 2020.12.31)	前年同期比	前期	通期予想 (2020.11.12 修正)
仲介件数(引渡ベース)	28,951	25,901	△3,050	37,715	33,000
取扱高(百万円)	973,597	899,732	△73,865	1,287,508	1,150,000
取扱単価(百万円)	33.6	34.7	+1.1	34.1	34.8

(2) 財政状態に関する説明

当第3四半期末における総資産は、5兆5,260億円(前期末比+2,084億円)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、マンション引き渡しの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、4兆613億円(同+387億円)となりました。連結有利子負債が3兆5,332億円(同+923億円)に増加した一方、営業未払金や預り金(長期預り金含む)が減少しました。

純資産合計額は、1兆4,646億円(同+1,696億円)となりました。当第3四半期の親会社株主に帰属する四半期純利益が1,283億円となり利益剰余金が増加したほか、その他有価証券評価差額金が602億円増加しました。その結果、自己資本比率は26.5%(前期末24.4%)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、2020年11月12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 (2020年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2020年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	195,360	142,759
受取手形及び営業未収入金	17,405	12,831
販売用不動産	351,368	227,866
仕掛販売用不動産	286,254	372,164
未成工事支出金	10,369	14,276
その他のたな卸資産	887	1,140
その他	54,447	59,702
貸倒引当金	△60	△46
流動資産合計	916,034	830,695
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,584,047	1,683,204
減価償却累計額及び減損損失累計額	△547,707	△583,730
建物及び構築物（純額）	1,036,339	1,099,473
土地	2,558,356	2,762,885
建設仮勘定	133,716	115,066
その他	42,436	45,804
減価償却累計額	△30,593	△32,730
その他（純額）	11,842	13,073
有形固定資産合計	3,740,255	3,990,499
無形固定資産		
借地権	55,823	60,021
その他	1,738	2,011
無形固定資産合計	57,561	62,032
投資その他の資産		
投資有価証券	469,229	529,268
敷金及び保証金	70,171	68,799
繰延税金資産	30,067	12,288
その他	36,385	34,527
貸倒引当金	△2,082	△2,082
投資その他の資産合計	603,772	642,801
固定資産合計	4,401,589	4,695,333
資産合計	5,317,623	5,526,028

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2020年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	36,392	17,803
短期借入金	26,726	29,165
1年内返済予定の長期借入金	131,471	176,946
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	62,373	10,942
コマーシャル・ペーパー	120,000	126,000
1年内償還予定の社債	—	10,000
ノンリコース1年内償還予定社債	8,000	1,000
未払法人税等	32,343	33,399
預り金	51,195	25,982
賞与引当金	5,441	1,033
その他	148,102	136,665
流動負債合計	622,045	568,937
固定負債		
社債	270,000	260,000
ノンリコース社債	31,100	36,100
長期借入金	2,572,156	2,616,696
ノンリコース長期借入金	219,082	266,394
役員退職慰労引当金	47	26
退職給付に係る負債	6,269	6,242
預り敷金及び保証金	247,609	254,409
長期預り金	45,895	34,311
その他	8,417	18,247
固定負債合計	3,400,578	3,492,428
負債合計	4,022,624	4,061,366
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	1,002,633	1,113,633
自己株式	△4,473	△4,474
株主資本合計	1,225,119	1,336,118
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	76,335	136,609
繰延ヘッジ損益	△3,560	△4,341
為替換算調整勘定	△2,718	△3,681
退職給付に係る調整累計額	△177	△43
その他の包括利益累計額合計	69,879	128,543
純資産合計	1,294,998	1,464,662
負債純資産合計	5,317,623	5,526,028

(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3四半期連結累計期間

(単位:百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自2019年4月1日 至2019年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自2020年4月1日 至2020年12月31日)
営業収益	768,061	705,852
営業原価	520,910	475,532
売上総利益	247,151	230,319
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	23,801	23,054
賞与引当金繰入額	25	25
退職給付費用	303	587
広告宣伝費	15,242	6,804
貸倒引当金繰入額	12	—
役員退職慰労引当金繰入額	8	12
その他	23,584	20,411
販売費及び一般管理費合計	62,977	50,893
営業利益	184,173	179,425
営業外収益		
受取利息及び配当金	11,218	11,316
その他	386	1,406
営業外収益合計	11,605	12,723
営業外費用		
支払利息	14,417	13,880
その他	5,607	3,355
営業外費用合計	20,024	17,236
経常利益	175,753	174,912
特別利益		
固定資産売却益	0	536
投資有価証券売却益	75	12,420
貸倒引当金戻入額	4,829	—
その他	0	—
特別利益合計	4,905	12,956
特別損失		
固定資産売却損	348	—
減損損失	9,660	—
固定資産除却損	1,366	1,064
投資有価証券評価損	57	1,582
投資有価証券売却損	—	206
新型コロナウイルス感染症による損失	—	629
その他	8	41
特別損失合計	11,441	3,524
税金等調整前四半期純利益	169,218	184,344
法人税等	56,358	55,991
四半期純利益	112,859	128,352
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	112,859	128,352

四半期連結包括利益計算書
第3四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)
四半期純利益	112,859	128,352
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	22,249	60,274
繰延ヘッジ損益	989	△780
為替換算調整勘定	△764	△963
退職給付に係る調整額	34	133
その他の包括利益合計	22,509	58,664
四半期包括利益	135,369	187,017
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	135,369	187,017
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)

第1四半期連結会計期間より、重要性が増したため、住友不動産商業マネジメント株式会社及びびいずみ保険サービス株式会社を連結の範囲に含めております。

(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3四半期連結累計期間(自 2019年4月1日 至 2019年12月31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	288,392	271,936	146,454	52,264	9,013	768,061	—	768,061
セグメント間の内部 売上高又は振替高	2,628	177	1,831	1,730	677	7,044	△7,044	—
計	291,020	272,113	148,286	53,994	9,691	775,105	△7,044	768,061
セグメント利益	125,859	45,482	12,159	12,085	1,089	196,676	△12,503	184,173

(注)1 セグメント利益の調整額△12,503百万円は、セグメント間取引消去△32百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△12,471百万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. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(固定資産に係る重要な減損損失)

不動産賃貸セグメントにおいて、賃貸資産について減損損失を認識いたしました。

なお、当該減損損失の計上額は、当第3四半期連結累計期間においては9,660百万円であります。

II 当第3四半期連結累計期間(自 2020年4月1日 至 2020年12月31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	296,477	232,332	125,124	46,716	5,202	705,852	—	705,852
セグメント間の内部 売上高又は振替高	1,464	154	901	1,320	412	4,253	△4,253	—
計	297,941	232,486	126,026	48,036	5,614	710,105	△4,253	705,852
セグメント利益	121,433	54,489	7,776	9,078	△612	192,165	△12,739	179,425

(注)1 セグメント利益の調整額△12,739百万円は、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△12,728百万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

(報告セグメントの区分方法の変更)

第1四半期連結会計期間より、当社グループ内の業績管理区分の一部見直しに伴い、従来「不動産販売」、「不動産流通」及び「調整額」に計上していた住友不動産販売株式会社の業績は「不動産流通」へ計上しております。

なお、前第3四半期連結累計期間のセグメント情報は、変更後の報告セグメントに基づき作成したものを記載しております。