



2022年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2021年8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8月13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. 2022年3月期第1四半期の連結業績(2021年4月1日~2021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	%
2022年3月期第1四半期	250,410	△20.7	71,041	△14.2	72,214	△14.1	49,184	△24.9
2021年3月期第1四半期	315,959	△5.5	82,762	1.7	84,057	3.1	65,488	17.3

(注) 包括利益 2022年3月期第1四半期 37,731百万円(△61.2%) 2021年3月期第1四半期 97,280百万円(122.4%)

	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
2022年3月期第1四半期	103.78	—
2021年3月期第1四半期	138.18	—

(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	%
2022年3月期第1四半期	5,641,612	1,530,799	27.1
2021年3月期	5,673,666	1,503,021	26.5

(参考) 自己資本 2022年3月期第1四半期 1,530,799百万円 2021年3月期 1,503,021百万円

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
2021年3月期	—	19.00	—	21.00	40.00
2022年3月期	—	—	—	—	—
2022年3月期(予想)	—	22.00	—	23.00	45.00

(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. 2022年3月期の連結業績予想(2021年4月1日~2022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	920,000	0.3	228,000	4.0	221,000	5.3	150,000	6.1
								316.50

(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 : 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

(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)

2022年3月期1Q	476,085,978株	2021年3月期	476,085,978株
2022年3月期1Q	2,146,945株	2021年3月期	2,146,925株
2022年3月期1Q	473,939,051株	2021年3月期1Q	473,939,504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
(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)

経常最高益更新へ計画通りの進捗

当第1四半期の経営成績は下表の通りで、前年同期に比べ減収減益となりましたが、通期業績予想に対する進捗率は経常利益、純利益ともに33%となり、2期ぶりの経常最高益と9期連続の純利益最高益達成に向け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、分譲マンション利益5割進捗

部門別では、不動産賃貸事業において主力のオフィスビル事業が増収増益となったことに加え、中古住宅の仲介が好調な不動産流通事業が増収増益で業績に寄与しました。また、分譲マンションを中心とする不動産販売事業は、計上戸数が減少して減収減益となったものの、営業利益が通期予想の5割に到達、計画通りの進捗となりました。その結果、売上高は2,504億円（前年同期比△20.7%）、営業利益は710億円（同△14.2%）となりました。

営業外損益は11億円（前年同期比△1億円）と前年並み、特別損益は前年に計上した特別利益118億円（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譲渡益）がなくなり、△7億円（前年同期比△124億円）となりました。その結果、経常利益は722億円（前年同期比△14.1%）、親会社株主に帰属する四半期純利益は491億円（同△24.9%）となりました。

(百万円)

	前第1四半期 (2020.4.1～ 2020.6.30)	当第1四半期 (2021.4.1～ 2021.6.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
売上高	315,959	250,410	△65,549	920,000	27%
営業利益	82,762	71,041	△11,721	228,000	31%
経常利益	84,057	72,214	△11,843	221,000	33%
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	65,488	49,184	△16,303	150,000	33%

(主要セグメント別の概況)

(百万円)

売上高	前第1四半期 (2020.4.1～ 2020.6.30)	当第1四半期 (2021.4.1～ 2021.6.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
不動産賃貸	97,436	105,326	+7,889	400,000	26%
不動産販売	171,854	98,737	△73,116	245,000	40%
完成工事	31,475	27,724	△3,751	200,000	14%
不動産流通	15,924	18,205	+2,281	75,000	24%
連結計	315,959	250,410	△65,549	920,000	27%

(百万円)

営業利益	前第1四半期 (2020.4.1～ 2020.6.30)	当第1四半期 (2021.4.1～ 2021.6.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
不動産賃貸	40,023	43,917	+3,893	160,000	27%
不動産販売	44,188	26,420	△17,767	50,000	53%
完成工事	△26	△166	△140	18,000	—
不動産流通	3,413	4,746	+1,333	16,000	30%
連結計	82,762	71,041	△11,721	228,000	31%

<不動産賃貸事業部門>

通期稼働ビルが寄与、増収増益

当第1四半期は、新型コロナウイルス感染症の影響により、ホテルやイベントホールなどの施設営業分野は概ね前年並みの業績にとどまりましたが、主力のオフィスビル事業は前期に竣工した「住友不動産麴町ガーデンタワー」、「住友不動産御茶ノ水ビル」などの通期稼働が業績に寄与して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に推移していると判断しております。

既存ビル空室率3.5%、新規ビル満室稼働

既存ビルの空室率は3.5%（前期末2.8%）となりました。また、当第1四半期に竣工した「住友不動産田町ビル東館」は満室で稼働しました。

	前期末 (2021.3月末)	当第1四半期末 (2021.6月末)
既存ビル空室率	2.8%	3.5%

<不動産販売事業部門>

営業利益進捗率5割、計画通り

当第1四半期は、前期までに竣工した大規模物件「シティタワーズ東京ベイ」、「シティタワー銀座東」などの引渡しは順調に進捗したのに加え、「パークスクエア日暮里」などが引渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で1,602戸（前年同期比△944戸）を販売計上しました。

第1四半期に計上が集中した前年に比べ計上戸数が減少したため減収減益となりましたが、通期業績予想に対する営業利益進捗率は5割に達しており、当事業部門の業績は計画通りに推移していると判断しております。

マンション契約順調、当期計上予定の9割確保

当第1四半期のマンション契約戸数は、743戸（前年同期比+441戸）となり、緊急事態宣言に伴い営業活動を自粛した前年同期に比べ大幅に増加しました。その結果、当期計上予定戸数（3,800戸）に対する第1四半期末時点の契約率は約90%（期首時点80%、前年同期85%）となりました。

	前第1四半期 (2020.4.1～ 2020.6.30)	当第1四半期 (2021.4.1～ 2021.6.30)	前年同期比	前期	通期予想
マンション契約戸数	302	743	+441	3,047	3,500
計上戸数	2,546	1,602	△944	4,164	3,800
マンション・戸建	2,543	1,600	△943	4,149	—
宅地	3	2	△1	15	—
売上高（百万円）	171,854	98,737	△73,116	263,394	245,000
マンション・戸建	163,709	96,705	△67,004	252,394	—
宅地・その他	8,144	2,032	△6,112	11,000	—

	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）	745	631	△114
"（竣工1年内）	439	467	+28

<完成工事事業部門>

受注好調、計画通りの進捗

当第1四半期の受注棟数は、「新築そっくりさん」事業で2,195棟（前年同期比+954棟）、注文住宅事業で620棟（同+256棟）と、緊急事態宣言に伴い営業活動を自粛した前年同期に比べ大幅に増加しました。

当事業部門の業績は、計上棟数の減少により減収減益となりましたが、好調な受注により積み上げた受注残が下半期を中心に計上される見通しで、計画通りの進捗と判断しております。

	前第1四半期 (2020.4.1～ 2020.6.30)	当第1四半期 (2021.4.1～ 2021.6.30)	前年同期比	前期	通期予想
受注棟数	1,605	2,815	+1,210	10,061	10,700
新築そっくりさん	1,241	2,195	+954	7,534	8,000
注文住宅	364	620	+256	2,527	2,700
計上棟数	1,550	1,450	△100	9,940	10,600
新築そっくりさん	1,204	1,140	△64	7,566	8,000
注文住宅	346	310	△36	2,374	2,600
売上高（百万円）	27,308	24,927	△2,380	178,522	190,000
新築そっくりさん	15,393	14,353	△1,039	98,160	102,000
注文住宅	11,914	10,573	△1,341	80,361	88,000

<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、主力の仲介事業で中古マンション取引を中心に、仲介件数が9,918件（前年同期比+1,981件）と、緊急事態宣言に伴い営業活動を自粛した前年同期に比べ大幅に増加して第1四半期の過去最高を更新、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30%と、当事業部門の業績は計画通りに推移していると判断しております。

	前第1四半期 (2020.4.1～ 2020.6.30)	当第1四半期 (2021.4.1～ 2021.6.30)	前年同期比	前期	通期予想
仲介件数	7,937	9,918	+1,981	35,122	42,000
取扱高（百万円）	273,865	355,434	+81,568	1,241,023	1,500,000
取扱単価（百万円）	34.5	35.8	+1.3	35.3	35.7

(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、5兆6,416億円（前期末比△320億円）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、4兆1,108億円（前期末比△598億円）となりました。連結有利子負債は3兆5,703億円（同+90億円）と前期末並みでしたが、未払法人税等や預り金が減少しました。

純資産合計額は、1兆5,307億円（前期末比+277億円）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491億円となり、利益剰余金が増加しました。その結果、自己資本比率は27.1%（前期末26.5%）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、2021年5月13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 (2021年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	188,340	142,554
受取手形及び営業未収入金	18,713	—
受取手形、営業未収入金及び契約資産	—	18,156
販売用不動産	260,824	237,718
仕掛販売用不動産	366,596	363,685
未成工事支出金	8,637	13,904
その他の棚卸資産	743	867
その他	68,377	69,300
貸倒引当金	△37	△37
流動資産合計	912,196	846,150
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,705,466	1,719,325
減価償却累計額及び減損損失累計額	△592,929	△606,253
建物及び構築物（純額）	1,112,537	1,113,071
土地	2,778,474	2,819,448
建設仮勘定	107,849	118,491
その他	46,854	47,098
減価償却累計額	△33,547	△34,319
その他（純額）	13,306	12,778
有形固定資産合計	4,012,168	4,063,789
無形固定資産		
借地権	60,161	60,827
その他	2,249	2,261
無形固定資産合計	62,411	63,089
投資その他の資産		
投資有価証券	574,136	557,627
敷金及び保証金	68,743	67,443
繰延税金資産	11,071	10,923
その他	35,023	34,673
貸倒引当金	△2,084	△2,083
投資その他の資産合計	686,890	668,583
固定資産合計	4,761,469	4,795,462
資産合計	5,673,666	5,641,612

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	24,696	17,958
短期借入金	26,620	30,645
1年内返済予定の長期借入金	191,446	225,446
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	14,844	9,129
コマーシャル・ペーパー	120,000	83,000
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	1,500	500
未払法人税等	40,741	19,850
預り金	65,964	39,768
賞与引当金	4,023	1,031
その他	152,123	142,612
流動負債合計	661,959	589,942
固定負債		
社債	250,000	280,000
ノンリコース社債	35,600	35,600
長期借入金	2,640,210	2,626,223
ノンリコース長期借入金	261,073	259,848
役員退職慰労引当金	30	26
退職給付に係る負債	5,258	5,240
預り敷金及び保証金	258,219	258,088
長期預り金	27,932	29,482
その他	30,361	26,360
固定負債合計	3,508,685	3,520,870
負債合計	4,170,645	4,110,812
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	1,126,669	1,165,901
自己株式	△4,475	△4,475
株主資本合計	1,349,153	1,388,385
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	160,440	148,824
繰延ヘッジ損益	△2,988	△4,419
為替換算調整勘定	△4,265	△2,501
退職給付に係る調整累計額	681	511
その他の包括利益累計額合計	153,867	142,414
純資産合計	1,503,021	1,530,799
負債純資産合計	5,673,666	5,641,612

(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2020年4月1日 至2020年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自2021年4月1日 至2021年6月30日)
営業収益	315,959	250,410
営業原価	215,519	162,414
売上総利益	100,440	87,995
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	6,794	6,639
賞与引当金繰入額	23	21
退職給付費用	329	△157
広告宣伝費	2,293	2,539
貸倒引当金繰入額	10	—
役員退職慰労引当金繰入額	4	3
その他	8,221	7,908
販売費及び一般管理費合計	17,677	16,954
営業利益	82,762	71,041
営業外収益		
受取利息及び配当金	6,602	6,250
その他	264	418
営業外収益合計	6,866	6,668
営業外費用		
支払利息	4,635	4,552
その他	936	943
営業外費用合計	5,572	5,495
経常利益	84,057	72,214
特別利益		
固定資産売却益	335	0
投資有価証券売却益	11,890	—
特別利益合計	12,225	0
特別損失		
固定資産除却損	239	114
投資有価証券評価損	268	586
その他	1	—
特別損失合計	509	700
税金等調整前四半期純利益	95,773	71,513
法人税等	30,285	22,329
四半期純利益	65,488	49,184
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	65,488	49,184

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 2020年4月1日 至 2020年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年6月30日)
四半期純利益	65,488	49,184
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	31,612	△11,616
繰延ヘッジ損益	321	△1,430
為替換算調整勘定	△187	1,763
退職給付に係る調整額	44	△169
その他の包括利益合計	31,791	△11,453
四半期包括利益	97,280	37,731
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	97,280	37,731
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。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月30日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当第1四半期連結会計期間の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

この結果、当第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金に与える影響はなく、当第1四半期連結累計期間の連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

収益認識会計基準等を適用したため、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「受取手形及び営業未収入金」は、当第1四半期連結会計期間より「受取手形、営業未収入金及び契約資産」に含めて表示することといたしました。なお、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度について新たな表示方法により組替えを行っておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。なお、四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

(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)

税金費用については、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 2020年4月1日 至 2020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	96,640	171,792	31,114	15,009	1,402	315,959	—	315,959
セグメント間の 内部売上高又は振替高	795	61	361	914	99	2,233	△2,233	—
計	97,436	171,854	31,475	15,924	1,502	318,192	△2,233	315,959
セグメント利益	40,023	44,188	△26	3,413	△412	87,186	△4,423	82,762

(注)1 セグメント利益の調整額△4,423百万円は、セグメント間取引消去△10百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△4,413百万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 2021年4月1日 至 2021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	104,688	98,719	27,427	17,822	1,753	250,410	—	250,410
セグメント間の 内部売上高又は振替高	637	17	296	383	151	1,487	△1,487	—
計	105,326	98,737	27,724	18,205	1,904	251,898	△1,487	250,410
セグメント利益	43,917	26,420	△166	4,746	60	74,979	△3,937	71,041

(注)1 セグメント利益の調整額△3,937百万円は、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△3,926百万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の期首から収益認識会計基準等を適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、事業セグメントの利益又は損失の算定方法を同様に變更しております。

当該変更が報告セグメントの売上高及び利益又は損失に与える影響は軽微であります。