



2023年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2023年2月9日 東

上場会社名 住友不動産株式会社 上場取引所
 コード番号 8830 URL <https://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 2023年2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. 2023年3月期第3四半期の連結業績(2022年4月1日~2022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	%
2023年3月期第3四半期	698,885	△2.0	196,919	1.6	196,615	3.3	135,605	5.1
2022年3月期第3四半期	713,412	1.1	193,768	8.0	190,293	8.8	129,002	0.5

(注) 包括利益 2023年3月期第3四半期 151,539百万円(12.1%) 2022年3月期第3四半期 135,142百万円(△27.7%)

	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
2023年3月期第3四半期	円 銭 286.12	円 銭 —
2022年3月期第3四半期	272.19	—

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
2023年3月期第3四半期	百万円 5,958,933	百万円 1,763,290	% 29.6
2022年3月期	5,806,040	1,634,049	28.1

(参考) 自己資本 2023年3月期第3四半期 1,763,290百万円 2022年3月期 1,634,049百万円

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
2022年3月期	円 銭 —	円 銭 22.00	円 銭 —	円 銭 23.00	円 銭 45.00
2023年3月期	—	24.00	—	—	—
2023年3月期(予想)	—	—	—	28.00	52.00

(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. 2023年3月期の連結業績予想(2022年4月1日~2023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	950,000	1.1	240,000	2.6	235,000	4.4	160,000	6.3	337.60

(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)

2023年3月期3Q	476,085,978株	2022年3月期	476,085,978株
2023年3月期3Q	2,147,335株	2022年3月期	2,147,022株
2023年3月期3Q	473,938,754株	2022年3月期3Q	473,939,031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
(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

2期連続経常最高益達成に向け順調な進捗

当第3四半期(4-12月)の経営成績は下表の通りで、売上高は前年同期に比べ減少しましたが、営業利益、経常利益、純利益はいずれも増益となり、第3四半期までの過去最高益を更新(営業利益、経常利益は2期連続、純利益は4期連続)しました。

通期業績予想に対する進捗率は、経常利益84%、純利益85%と、2期連続の経常最高益と10期連続の純利益最高益達成に向け順調に推移していると判断しております。

オフィスビル賃貸堅調、分譲マンション2桁増益

部門別では、東京のオフィスビルを中心とした不動産賃貸事業が前年並みの業績を確保して業績を下支えたのに加え、好採算の分譲マンション引渡しにより利益率が改善した不動産販売事業が2桁の増益率となり業績に寄与しました。

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△3億円(前年同期比+31億円)、特別損益は△13億円(同+46億円)に改善しました。

その結果、売上高6,988億円(前年同期比△2.0%)、営業利益1,969億円(同+1.6%)、経常利益1,966億円(同+3.3%)、親会社株主に帰属する四半期純利益1,356億円(同+5.1%)となりました。

(百万円)

	前第3四半期 (2021.4.1~ 2021.12.31)	当第3四半期 (2022.4.1~ 2022.12.31)	前年同期比	通期予想	進捗率
売上高	713,412	698,885	△14,527	950,000	74%
営業利益	193,768	196,919	+3,151	240,000	82%
経常利益	190,293	196,615	+6,322	235,000	84%
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	129,002	135,605	+6,602	160,000	85%

(主要セグメント別の概況)

(百万円)

売上高		前第3四半期 (2021.4.1~ 2021.12.31)	当第3四半期 (2022.4.1~ 2022.12.31)	前年同期比	通期予想	進捗率
不動産賃貸		318,720	315,439	△3,281	430,000	73%
不動産販売		202,548	190,255	△12,293	220,000	86%
完成工事		134,777	135,741	+964	220,000	62%
不動産流通		55,428	54,856	△571	78,000	70%
連結計		713,412	698,885	△14,527	950,000	74%

(百万円)

営業利益		前第3四半期 (2021.4.1~ 2021.12.31)	当第3四半期 (2022.4.1~ 2022.12.31)	前年同期比	通期予想	進捗率
不動産賃貸		132,263	132,309	+45	165,000	80%
不動産販売		46,770	53,005	+6,235	50,000	106%
完成工事		11,327	10,459	△867	21,000	50%
不動産流通		14,917	15,020	+102	20,000	75%
連結計		193,768	196,919	+3,151	240,000	82%

<不動産賃貸事業部門>

前年並みの業績確保、計画通り

当第3四半期(4-12月)は、前年に比べテナント入退去工事が減少したため減収となったほか、エネルギー価格の高騰により光熱費などの管理費用が増加しましたが、前期に竣工した「住友不動産田町ビル東館」、「住友不動産神田和泉町ビル」などの通期稼働が寄与、ホテルやイベントホールなどの施設営業分野もコロナ影響による落ち込み幅が縮小した結果、営業利益は前年並みを確保しました。

通期業績予想に対する営業利益進捗率は80%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。

一進一退も、前向きな需要

既存ビルの空室率は5.7%と前期末並の水準で推移、9割超の高稼働を維持しています。市況は一進一退の様相が続いていますが、入社率の回復に伴い働きやすいオフィスを志向する企業の移転ニーズや、採用増に伴う増床ニーズなど、前向きな需要が増えております。当期末竣工予定の大型再開発ビル「東京三田再開発計画」、「西新宿五丁目北計画」、次期竣工予定の「中野二丁目計画」など、新規大型ビルのテナント募集も着実に進捗しております。

	前期末 (2022.3月末)	第2四半期末 (2022.9月末)	当第3四半期末 (2022.12月末)
既存ビル空室率	5.8%	5.9%	5.7%

<不動産販売事業部門>

2桁増益、計画通り

当第3四半期(4-12月)は、「グランドヒルズ南青山」、「シティタワー大阪本町」、「梅田ガーデンレジデンス」、「シティハウス小金井公園」などが引渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で2,647戸(前年同期比△462戸)を販売計上しました。前年に比べ計上戸数が減少したため減収となりましたが、都心物件を中心に好採算のマンションが多く計上された結果、利益率が改善して営業増益となりました。

営業利益は通期予想に達しておりますが、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、当期計上予定分は確保済み

当第3四半期のマンション契約戸数は、2,791戸(前年同期比+437戸)と、前年同期に比べ増加しました。通期業績予想に対する契約はすでに確保済みとなり、次期以降計上予定分を含め計画通り順調に推移しております。

	前第3四半期 (2021.4.1～ 2021.12.31)	当第3四半期 (2022.4.1～ 2022.12.31)	前年同期比	前期	通期予想
マンション契約戸数	2,354	2,791	+437	3,047	3,000
計上戸数	3,109	2,647	△462	3,604	3,000
マンション・戸建	3,082	2,585	△497	3,569	—
宅地	27	62	+35	35	—
売上高(百万円)	202,548	190,255	△12,293	233,788	220,000
マンション・戸建	189,948	174,568	△15,380	218,289	—
宅地・その他	12,600	15,687	+3,087	15,498	—

	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)	707	782	+75
" (竣工1年内)	467	527	+60

<完成工事業部門>

受注減少も、計画通りの進捗

当第3四半期(4-12月)の受注棟数は、「新築そっくりさん」事業で5,875棟(前年同期比△371棟)、注文住宅事業で1,411棟(同△386棟)と前年に比べ減少しました。木材などの資材価格上昇を背景に値上げしましたが、値上げ直前の駆け込みの反動減で受注が一時的に減少したことに加え、注文住宅において戸建用地の価格上昇を背景に、土地を新規取得する顧客からの受注が減少したことが主な要因です。

通期業績予想に対する営業利益進捗率は50%にとどまっておりますが、両事業とも前期に積み上げた受注残を中心に第4四半期の計上が増える見通しで、計画通りの進捗と判断しております。

	前第3四半期 (2021.4.1～ 2021.12.31)	当第3四半期 (2022.4.1～ 2022.12.31)	前年同期比	前期	通期予想
受注棟数	8,043	7,286	△757	10,981	11,800
新築そっくりさん	6,246	5,875	△371	8,362	9,000
注文住宅	1,797	1,411	△386	2,619	2,800
計上棟数	7,184	7,086	△98	10,582	11,200
新築そっくりさん	5,537	5,578	+41	7,971	8,500
注文住宅	1,647	1,508	△139	2,611	2,700
売上高(百万円)	127,176	127,378	+201	194,178	209,000
新築そっくりさん	71,982	73,976	+1,993	105,746	115,000
注文住宅	55,193	53,401	△1,792	88,431	94,000

<不動産流通事業部門>

営業増益、計画通り着実な進捗

当第3四半期(4-12月)は、中古マンション取引を中心とした主力の仲介事業で、仲介件数が26,229件(前年同期比△2,945件)と前年に比べ減少しましたが、取扱単価の上昇により売上高は概ね前年並みの水準を確保しました。経費削減が寄与して営業利益は微増益となりました。

通期業績予想に対する営業利益進捗率は75%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3四半期 (2021.4.1～ 2021.12.31)	当第3四半期 (2022.4.1～ 2022.12.31)	前年同期比	前期	通期予想
仲介件数(引渡ベース)	29,174	26,229	△2,945	38,144	40,000
取扱高(百万円)	1,095,915	1,030,943	△64,971	1,453,387	1,550,000
取扱単価(百万円)	37.5	39.3	+1.7	38.1	38.8

(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、5兆9,589億円(前期末比+1,528億円)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、4兆1,956億円(前期末比+236億円)となりました。連結有利子負債は3兆6,816億円(同+1,216億円)に増加しましたが、営業未払金や預り金(長期預り金含む)などが減少しました。

純資産合計額は1兆7,632億円(前期末比+1,292億円)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1,356億円となり、利益剰余金が増加しました。その結果、自己資本比率は29.6%(前期末28.1%)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、2022年5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 (2022年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2022年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	151,392	161,176
営業未収入金	23,285	17,028
販売用不動産	308,155	277,643
仕掛販売用不動産	394,921	424,621
未成工事支出金	8,210	16,667
その他の棚卸資産	1,163	1,687
その他	54,447	61,796
貸倒引当金	△43	△43
流動資産合計	941,534	960,577
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,759,701	1,789,395
減価償却累計額及び減損損失累計額	△644,976	△685,533
建物及び構築物（純額）	1,114,725	1,103,862
土地	2,847,702	2,921,053
建設仮勘定	139,859	175,015
その他	48,717	49,944
減価償却累計額	△36,689	△38,738
その他（純額）	12,028	11,205
有形固定資産合計	4,114,316	4,211,136
無形固定資産		
借地権	61,802	62,199
その他	2,191	2,245
無形固定資産合計	63,994	64,445
投資その他の資産		
投資有価証券	573,503	597,163
敷金及び保証金	66,993	67,028
退職給付に係る資産	257	387
繰延税金資産	11,456	11,717
その他	34,641	47,135
貸倒引当金	△658	△658
投資その他の資産合計	686,194	722,774
固定資産合計	4,864,505	4,998,355
資産合計	5,806,040	5,958,933

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2022年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	42,307	19,273
短期借入金	28,610	33,895
1年内返済予定の長期借入金	237,385	236,413
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	4,786	4,670
コマーシャル・ペーパー	40,000	80,000
1年内償還予定の社債	—	30,000
未払法人税等	40,144	23,799
預り金	55,155	30,592
賞与引当金	5,803	992
その他	185,836	159,014
流動負債合計	640,029	618,651
固定負債		
社債	290,000	260,000
ノンリコース社債	35,600	35,600
長期借入金	2,667,324	2,748,237
ノンリコース長期借入金	256,287	252,804
退職給付に係る負債	5,796	5,710
預り敷金及び保証金	249,275	251,264
長期預り金	8,764	2,336
その他	18,912	21,038
固定負債合計	3,531,960	3,576,992
負債合計	4,171,990	4,195,643
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	1,256,742	1,370,049
自己株式	△4,475	△4,476
株主資本合計	1,479,226	1,592,532
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	155,863	153,844
繰延ヘッジ損益	704	11,517
為替換算調整勘定	△1,449	5,468
退職給付に係る調整累計額	△294	△72
その他の包括利益累計額合計	154,823	170,757
純資産合計	1,634,049	1,763,290
負債純資産合計	5,806,040	5,958,933

(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2021年4月1日 至2021年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自2022年4月1日 至2022年12月31日)
営業収益	713,412	698,885
営業原価	470,344	450,996
売上総利益	243,068	247,888
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	22,760	23,208
賞与引当金繰入額	19	6
退職給付費用	△446	686
広告宣伝費	6,308	6,300
その他	20,659	20,767
販売費及び一般管理費合計	49,300	50,969
営業利益	193,768	196,919
営業外収益		
受取利息及び配当金	12,149	15,212
その他	781	225
営業外収益合計	12,931	15,437
営業外費用		
支払利息	13,642	13,224
その他	2,763	2,518
営業外費用合計	16,406	15,742
経常利益	190,293	196,615
特別利益		
固定資産売却益	82	1
投資有価証券売却益	586	152
特別利益合計	669	154
特別損失		
減損損失	3,053	—
固定資産除却損	2,490	1,319
投資有価証券評価損	1,075	156
投資有価証券売却損	0	6
その他	56	48
特別損失合計	6,677	1,530
税金等調整前四半期純利益	184,285	195,238
法人税等	55,283	59,633
四半期純利益	129,002	135,605
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	129,002	135,605

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 2021年4月1日 至 2021年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)
四半期純利益	129,002	135,605
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	3,978	△2,018
繰延ヘッジ損益	603	10,812
為替換算調整勘定	2,067	6,918
退職給付に係る調整額	△509	222
その他の包括利益合計	6,139	15,934
四半期包括利益	135,142	151,539
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	135,142	151,539
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。

(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3四半期連結累計期間(自 2021年4月1日 至 2021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	316,897	202,477	133,927	54,419	5,692	713,412	—	713,412
セグメント間の内部 売上高又は振替高	1,823	71	850	1,009	634	4,389	△4,389	—
計	318,720	202,548	134,777	55,428	6,326	717,802	△4,389	713,412
セグメント利益	132,263	46,770	11,327	14,917	287	205,566	△11,797	193,768

(注)1 セグメント利益の調整額△11,797百万円は、セグメント間取引消去△34百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△11,763百万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、減損損失の計上額は、前第3四半期連結累計期間においては3,053百万円であります。

II 当第3四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022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	313,377	190,168	134,857	53,907	6,574	698,885	—	698,885
セグメント間の内部 売上高又は振替高	2,061	87	884	949	651	4,634	△4,634	—
計	315,439	190,255	135,741	54,856	7,225	703,519	△4,634	698,885
セグメント利益	132,309	53,005	10,459	15,020	682	211,477	△14,557	196,919

(注)1 セグメント利益の調整額△14,557百万円は、セグメント間取引消去54百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△14,612百万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。