



平成28年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年2月9日

上場取引所 東

上場会社名 住友不動産株式会社

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) 広報課長

(氏名) 野川 正人

TEL 03-3346-1042

四半期報告書提出予定日 平成28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. 平成28年3月期第3四半期の連結業績 (平成27年4月1日～平成27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)

	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	%
28年3月期第3四半期	557,445	6.4	129,045	11.5	112,520	17.1	72,794	23.4
27年3月期第3四半期	523,737	△9.7	115,735	△5.9	96,074	△5.2	58,977	△6.1

(注) 包括利益 28年3月期第3四半期 77,924百万円(△20.5%) 27年3月期第3四半期 98,073百万円(2.2%)

	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
28年3月期第3四半期	153.58	—
27年3月期第3四半期	124.42	—

(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	%
28年3月期第3四半期	4,577,136	924,198	19.6
27年3月期	4,523,804	859,538	18.4

(参考) 自己資本 28年3月期第3四半期 896,066百万円 27年3月期 832,462百万円

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
27年3月期	—	10.00	—	11.00	21.00
28年3月期	—	11.00	—	—	—
28年3月期(予想)	—	—	—	11.00	22.00

(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28年3月期の連結業績予想 (平成27年4月1日～平成28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	850,000	5.4	174,000	4.9	147,000	5.7	88,000	9.2	185.65	

(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(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無
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、添付資料のP. 5「2. サマリー情報(注記事項)に関する事項(2) 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)

28年3月期3Q	476,085,978株	27年3月期	476,085,978株
28年3月期3Q	2,104,733株	27年3月期	2,085,617株
28年3月期3Q	473,990,371株	27年3月期3Q	474,016,665株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数(四半期累計)

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期連結財務諸表のレビュー手続は終了していません。

※ 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. サマリー情報(注記事項)に関する事項	5
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	5
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	5
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	5
3. 四半期連結財務諸表	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

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

当第3四半期の経営成績は下表の通りで、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において前年同期を上回り、増収増益となりました。

東京のオフィスビルを中心とした不動産賃貸事業が順調に推移したほか、主要4事業すべてで増収増益となった結果、営業収益は5,574億円（前年同期比+6.4%）、営業利益は1,290億円（同+11.5%）となりました。

支払利息の減少を主因として営業外損益は前年同期比31億円の改善、固定資産除却損の減少により特別損益も同11億円の改善となりました。その結果、経常利益は1,125億円（前年同期比+17.1%）、親会社株主に帰属する四半期純利益は727億円（同+23.4%）となりました。

当第3四半期までの通期業績予想に対する経常利益進捗率は77%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。

(百万円)

	前第3四半期 (26.4.1~26.12.31)	当第3四半期 (27.4.1~27.12.31)	前年同期比	通期予想	進捗率
営業収益	523,737	557,445	+33,708	850,000	66%
営業利益	115,735	129,045	+13,310	174,000	74%
経常利益	96,074	112,520	+16,445	147,000	77%
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	58,977	72,794	+13,817	88,000	83%

主要セグメント別の概況

(百万円)

営業収益	前第3四半期 (26.4.1~26.12.31)	当第3四半期 (27.4.1~27.12.31)	前年同期比	通期予想	進捗率
不動産賃貸	213,047	231,094	+18,047	300,000	77%
不動産販売	132,759	145,382	+12,623	290,000	50%
完成工事	131,720	132,683	+963	190,000	70%
不動産流通	41,649	43,211	+1,561	63,000	69%
連結計	523,737	557,445	+33,708	850,000	66%

(百万円)

営業利益	前第3四半期 (26.4.1~26.12.31)	当第3四半期 (27.4.1~27.12.31)	前年同期比	通期予想	進捗率
不動産賃貸	79,814	89,292	+9,478	110,000	81%
不動産販売	25,298	29,156	+3,858	44,000	66%
完成工事	7,761	9,070	+1,309	13,500	67%
不動産流通	10,734	11,442	+708	20,000	57%
連結計	115,735	129,045	+13,310	174,000	74%

＜不動産賃貸事業部門＞

当第3四半期は、既存ビルの収益改善と、前期竣工の「住友不動産御成門ビル」、「住友不動産平河町ビル」の通期稼働が業績に寄与、増収増益となりました。通期予想に対する営業利益進捗率は81%と、当事業部門の業績は計画通り順調に推移しております。

移転や増床などの新規需要は引き続き堅調で、空室率の低下傾向が継続、既存テナントの賃料増額改定も市場全体に広がりつつあります。

また、当第3四半期までに竣工した「東京日本橋タワー」、「住友不動産三田ビル」をはじめ、当期竣工予定の「住友不動産新宿ガーデンタワー（高田馬場）」、「六本木三丁目計画」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。

	前第3四半期末 (26.12月末)	前期末 (27.3月末)	第2四半期末 (27.9月末)	当3四半期末 (27.12月末)
既存ビル空室率	5.2%	4.9%	4.8%	4.7%

＜不動産販売事業部門＞

当第3四半期は、「グランドミレーニア（南池袋）」、「スカイフォレストレジデンス（高田馬場）」、「ザ・天王寺レジデンス ガーデン&ビスタ」など、マンション、戸建、宅地の合計で2,827戸（前年同期比+8戸）を販売計上しました。計上戸数の増加と営業利益率の改善により、前年同期比で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66%となりましたが、当期は売上計上が第4四半期に偏る見通しで、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。

マンションの契約戸数は4,087戸（前年同期比+377戸）と、引き続き高水準で推移しております。その結果、当第3四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（5,400戸）に対する契約率は約95%（期首時点45%、前年同期95%）となりました。

	前第3四半期 (26.4.1~26.12.31)	当第3四半期 (27.4.1~27.12.31)	前年同期比	前期	通期予想
マンション契約戸数	3,710	4,087	+377	5,204	5,500
計上戸数	2,819	2,827	+8	5,351	5,500
マンション・戸建	2,766	2,778	+12	5,260	5,400
宅地	53	49	△4	91	100
売上高（百万円）	132,759	145,382	+12,623	264,207	290,000
マンション・戸建	120,210	139,005	+18,795	247,586	280,000
宅地	8,495	4,493	△4,002	12,020	} 10,000
その他	4,053	1,883	△2,169	4,599	

	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）	216	114	△102
"（竣工1年内）	713	581	△132

＜完成工事業部門＞

当第3四半期の受注棟数は、「新築そっくりさん」事業6,581棟（前年同期比+19.4%）、注文住宅事業2,078棟（同+27.0%）と、下半期も前年比二桁の伸び率を継続、消費税増税前の水準を上回り好調に推移しております。

計上棟数も前年比プラスに転じており、当事業部門の業績は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67%となりましたが、例年通り第4四半期の計上棟数は高水準となる見通しで、計画通り順調な進捗と判断しております。

	前第3四半期 (26.4.1～26.12.31)	当第3四半期 (27.4.1～27.12.31)	前年同期比	前期	通期予想
受注棟数	7,147	8,659	+1,512	9,765	10,400
新築そっくりさん	5,511	6,581	+1,070	7,310	7,800
注文住宅	1,636	2,078	+442	2,455	2,600
計上棟数	7,166	7,509	+343	10,001	10,200
新築そっくりさん	5,670	5,887	+217	7,775	7,800
注文住宅	1,496	1,622	+126	2,226	2,400
売上高（百万円）	120,775	123,816	+3,040	172,254	177,000
新築そっくりさん	75,569	74,885	△684	104,128	105,000
注文住宅	45,205	48,930	+3,725	68,126	72,000

＜不動産流通事業部門＞

本事業を担当する住友不動産販売㈱の当第3四半期は、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26,826件（前年同期比+7.1%）と第3四半期累計での過去最高を更新、増収増益となりました。法人取引の減少を主因として取扱高及び取扱単価は前年に比べマイナスとなりましたが、リテール部門は成約件数・単価ともに引き続き前年を上回って推移しております。

通期業績予想に対する営業利益進捗率は57%となりましたが、例年通り売上計上は第4四半期に増加する見通しで、概ね計画通りの進捗と判断しております。

	前第3四半期 (26.4.1～26.12.31)	当第3四半期 (27.4.1～27.12.31)	前年同期比	前期	通期予想
仲介件数	25,039	26,826	+1,787	33,968	36,479
取扱高（百万円）	800,517	782,723	△17,794	1,065,681	1,142,638
取扱単価（百万円）	31.9	29.1	△2.7	31.3	31.3

（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、4兆5,771億円（前期末比+533億円）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ほか、販売用不動産（仕掛含む）が増加しました。

負債合計額は、3兆6,529億円（同△113億円）となりました。連結有利子負債が3兆1,318億円（同+1,047億円）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、9,241億円（同+646億円）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727億円となったほか、その他有価証券評価差額金が920億円（同+32億円）に増加した結果、自己資本が8,960億円（同+636億円）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

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、平成27年5月14日公表の業績予想に変更はありません。

2. サマリー情報(注記事項)に関する事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

住友不動産リフォーム㈱は重要性が低下したため、第1四半期連結会計期間より連結子会社から除外しております。

(2) 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。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

(会計方針の変更)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。)、
「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。)及び
「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。)
等を、第1四半期連結会計期間から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額
を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更い
たしました。また、第1四半期連結会計期間の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定
による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する四半期連結会計期間の四半期連結財務諸表に反映させる方
法に変更いたします。加えて、四半期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更
を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前第3四半期連結累計期間及び前連結会計年度については、
四半期連結財務諸表及び連結財務諸表の組替えを行っております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項(4)、連結会計基準第44-5項(4)及び
事業分離等会計基準第57-4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、第1四半期連結会計期間の期首時点
から将来にわたって適用しております。

なお、四半期連結財務諸表に与える影響額は軽微であります。

3. 四半期連結財務諸表

(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27年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成27年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	151,367	100,687
受取手形及び営業未収入金	27,597	13,102
販売用不動産	189,770	167,747
仕掛販売用不動産	604,455	698,021
未成工事支出金	5,708	13,771
その他のたな卸資産	2,015	2,617
繰延税金資産	10,824	9,857
その他	34,042	40,206
貸倒引当金	△78	△62
流動資産合計	1,025,702	1,045,951
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	933,640	976,977
減価償却累計額	△382,130	△404,129
建物及び構築物(純額)	551,510	572,848
土地	2,259,845	2,277,086
建設仮勘定	106,737	89,020
その他	29,620	30,828
減価償却累計額	△24,357	△25,303
その他(純額)	5,262	5,525
有形固定資産合計	2,923,355	2,944,480
無形固定資産		
借地権	53,075	49,932
その他	939	988
無形固定資産合計	54,015	50,921
投資その他の資産		
投資有価証券	366,530	380,291
敷金及び保証金	107,251	104,038
繰延税金資産	13,534	13,359
その他	45,329	49,833
貸倒引当金	△11,914	△11,738
投資その他の資産合計	520,731	535,783
固定資産合計	3,498,101	3,531,185
資産合計	4,523,804	4,577,136

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成27年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	66,963	24,656
短期借入金	87,000	85,718
1年内返済予定の長期借入金	320,862	317,232
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	60,927	118,280
1年内償還予定の社債	60,000	20,000
ノンリコース1年内償還予定社債	8,264	17,960
未払法人税等	26,518	17,783
預り金	61,172	70,568
賞与引当金	3,725	948
その他	102,109	106,818
流動負債合計	797,543	779,966
固定負債		
社債	380,000	400,000
ノンリコース社債	36,060	23,100
長期借入金	1,735,356	1,888,447
ノンリコース長期借入金	338,558	261,074
役員退職慰労引当金	197	137
退職給付に係る負債	5,433	5,366
預り敷金及び保証金	168,273	172,641
長期預り金	160,119	78,696
その他	42,724	43,509
固定負債合計	2,866,722	2,872,971
負債合計	3,664,265	3,652,937
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	132,750	132,748
利益剰余金	494,275	554,737
自己株式	△4,246	△4,328
株主資本合計	745,584	805,962
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	88,798	92,039
繰延ヘッジ損益	△1,615	△1,361
為替換算調整勘定	△550	△635
退職給付に係る調整累計額	244	61
その他の包括利益累計額合計	86,877	90,104
非支配株主持分	27,076	28,131
純資産合計	859,538	924,198
負債純資産合計	4,523,804	4,577,136

(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 (自平成26年4月1日 至平成26年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年12月31日)
営業収益	523,737	557,445
営業原価	367,500	384,724
売上総利益	156,237	172,720
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	18,557	19,506
賞与引当金繰入額	18	16
退職給付費用	57	△64
広告宣伝費	8,167	9,557
貸倒引当金繰入額	10	1
役員退職慰労引当金繰入額	16	15
その他	13,676	14,642
販売費及び一般管理費合計	40,502	43,675
営業利益	115,735	129,045
営業外収益		
受取利息及び配当金	5,004	5,365
その他	492	645
営業外収益合計	5,496	6,011
営業外費用		
支払利息	19,955	18,598
その他	5,201	3,937
営業外費用合計	25,157	22,536
経常利益	96,074	112,520
特別利益		
固定資産売却益	3	92
投資有価証券売却益	-	86
その他	-	3
特別利益合計	3	181
特別損失		
固定資産除却損	1,934	977
投資有価証券評価損	26	16
その他	13	6
特別損失合計	1,974	1,000
税金等調整前四半期純利益	94,103	111,701
法人税等	33,409	37,006
四半期純利益	60,693	74,695
非支配株主に帰属する四半期純利益	1,716	1,900
親会社株主に帰属する四半期純利益	58,977	72,794

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 (自平成26年4月1日 至平成26年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年12月31日)
四半期純利益	60,693	74,695
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	36,827	3,264
繰延ヘッジ損益	△210	242
為替換算調整勘定	894	△98
退職給付に係る調整額	△131	△179
その他の包括利益合計	37,379	3,229
四半期包括利益	98,073	77,924
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	96,175	76,021
非支配株主に係る四半期包括利益	1,897	1,903

(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。

(セグメント情報等)

I 前第3四半期連結累計期間(自平成26年4月1日 至 平成26年12月31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	210,826	132,602	130,188	41,126	8,994	523,737	—	523,737
セグメント間の 内部営業収益又は振替高	2,221	157	1,532	523	1,797	6,230	△6,230	—
計	213,047	132,759	131,720	41,649	10,791	529,968	△6,230	523,737
セグメント利益	79,814	25,298	7,761	10,734	1,548	125,156	△9,421	115,735

(注)1 セグメント利益の調整額△9,421百万円は、セグメント間取引消去△61百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△9,360百万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3四半期連結累計期間(自平成27年4月1日 至 平成27年12月31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	228,650	145,206	131,629	42,526	9,432	557,445	—	557,445
セグメント間の 内部営業収益又は振替高	2,443	176	1,054	684	812	5,171	△5,171	—
計	231,094	145,382	132,683	43,211	10,244	562,617	△5,171	557,445
セグメント利益	89,292	29,156	9,070	11,442	1,553	140,515	△11,470	129,045

(注)1 セグメント利益の調整額△11,470百万円は、セグメント間取引消去△60百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△11,409百万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。