

平成29年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成29年2月9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 平成29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. 平成29年3月期第3四半期の連結業績(平成28年4月1日～平成28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	%
29年3月期第3四半期	679,573	21.9	144,754	12.2	131,276	16.7	88,018	20.9
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

(注) 包括利益 29年3月期第3四半期 115,867百万円(48.7%) 28年3月期第3四半期 77,924百万円(△20.5%)

	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
29年3月期第3四半期	185.70	—
28年3月期第3四半期	153.58	—

(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	%
29年3月期第3四半期	4,797,183	1,021,843	20.7
28年3月期	4,675,914	917,277	19.0

(参考) 自己資本 29年3月期第3四半期 992,163百万円 28年3月期 888,099百万円

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
28年3月期	—	11.00	—	11.00	22.00
29年3月期	—	11.00	—	—	—
29年3月期(予想)	—	—	—	12.00	23.00

(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29年3月期の連結業績予想(平成28年4月1日～平成29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	880,000	2.9	185,000	6.2	165,000	11.2	100,000	13.9	210.98

(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.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

(注) 詳細は、添付資料P.5「2. サマリー情報(注記事項)に関する事項(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示」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)

29年3月期3Q	476,085,978株	28年3月期	476,085,978株
29年3月期3Q	2,116,093株	28年3月期	2,106,745株
29年3月期3Q	473,975,135株	28年3月期3Q	473,990,371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
(4) 追加情報	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

売上、利益とも過去最高更新、順調な進捗

当第3四半期の経営成績は下表の通りで、2期連続で増収増益を達成するとともに、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で過去最高を更新しました。

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80%と、当期の業績は順調に推移していると判断しております。

主力の不動産賃貸事業、不動産販売事業が好調を維持

部門別では、東京のオフィスビル中心の不動産賃貸事業が引続き業績を牽引したほか、大規模物件を中心に分譲マンションの引渡し戸数が大幅に増加した不動産販売事業と不動産流通事業が増収増益を達成しました。その結果、営業収益は6,795億円（前年同期比+21.9%）、営業利益は1,447億円（同+12.2%）となりました。

支払利息が減少、経常増益に寄与

低金利下で支払利息が減少、営業外損益は前期比30億円の改善となり、経常増益に寄与しました。その結果、経常利益は1,312億円（前年同期比+16.7%）、親会社株主に帰属する四半期純利益は880億円（同+20.9%）となりました。

(百万円)

	前第3四半期 (27.4.1~27.12.31)	当第3四半期 (28.4.1~28.12.31)	前年同期比	通期予想 (28.11.14修正)	進捗率
営業収益	557,445	679,573	+122,127	880,000	77%
営業利益	129,045	144,754	+15,709	185,000	78%
経常利益	112,520	131,276	+18,756	165,000	80%
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	72,794	88,018	+15,223	100,000	88%

主要セグメント別の概況

(百万円)

営業収益		前第3四半期 (27.4.1~27.12.31)	当第3四半期 (28.4.1~28.12.31)	前年同期比	通期予想 (28.11.14修正)	進捗率
不動産賃貸		231,094	252,039	+20,944	335,000	75%
不動産販売		145,382	241,162	+95,779	280,000	86%
完成工事		132,683	137,465	+4,782	195,000	70%
不動産流通		43,211	46,363	+3,152	63,000	74%
連結計		557,445	679,573	+122,127	880,000	77%

(百万円)

営業利益		前第3四半期 (27.4.1~27.12.31)	当第3四半期 (28.4.1~28.12.31)	前年同期比	通期予想 (28.11.14修正)	進捗率
不動産賃貸		89,292	99,920	+10,628	126,000	79%
不動産販売		29,156	37,155	+7,998	45,000	83%
完成工事		9,070	7,949	△1,121	14,000	57%
不動産流通		11,442	12,279	+836	18,000	68%
連結計		129,045	144,754	+15,709	185,000	78%

<不動産賃貸事業部門>

新規ビル通期稼働の寄与が本格化、増収増益

当第3四半期は、既存ビルの空室率改善と賃料上昇効果に加え、前期に竣工した「東京日本橋タワー」、「住友不動産三田ビル」、「住友不動産新宿ガーデンタワー」などの通期稼働による業績寄与が本格化した結果、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79%と、当事業部門の業績は順調に推移していると判断しております。

既存ビル空室率の改善継続、新規ビルのテナント募集順調

東京のオフィスビル市場ではテナント需要が堅調に推移、当社既存ビルの空室率は4.4%（前期末4.7%）と、改善傾向が継続しました。

また、当第3四半期までに竣工した「住友不動産六本木グランドタワー」をはじめ、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 (27.12月末)	前期末 (28.3月末)	第2四半期末 (28.9月末)	当第3四半期末 (28.12月末)
既存ビル空室率	4.7%	4.7%	4.4%	4.4%

<不動産販売事業部門>

大規模マンションが業績を牽引、増収増益

当第3四半期は、前第4四半期に竣工した大規模物件「ドゥ・トゥール キャナル&スパ（晴海）」、「シティタワー 金町」、「シティタワー 武蔵小杉」などの引渡しが進捗したのに加え、「シティテラス 平井」、「シティテラス 大森西」、「シティタワー 広島」などが引渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で4,459戸（前年同期比+1,632戸）を販売計上しました。その結果、計上戸数が大幅に増加、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83%と、当事業部門の業績は順調に推移していると判断しております。

マンション契約過去最高4,793戸、高水準継続

マンションの契約戸数は第3四半期として過去最高の4,793戸（前年同期比+706戸）となり、引続き高水準で推移しております。その結果、マンション、戸建住宅の当期計上予定戸数（5,000戸）に対する契約はすでに確保することができました。低金利下で消費者の購入意欲は底堅く、モデルルームへの来場数は高水準で推移しております。

	前第3四半期 (27.4.1~27.12.31)	当第3四半期 (28.4.1~28.12.31)	前年同期比	前期	通期予想
マンション契約戸数	4,087	4,793	+706	5,524	6,000
計上戸数	2,827	4,459	+1,632	4,996	5,100
マンション・戸建	2,778	4,405	+1,627	4,898	5,000
宅地	49	54	+5	98	100
売上高（百万円）	145,382	241,162	+95,779	274,760	280,000
マンション・戸建	139,005	232,478	+93,472	263,014	270,000
宅地	4,493	5,648	+1,154	8,684	} 10,000
その他	1,883	3,035	+1,151	3,062	

	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）	343	307	△36
"（竣工1年内）	981	876	△105

<完成工事業部門>

費用増を賄えず、増収減益

当第3四半期の受注棟数は、注文住宅事業で1,920棟（前年同期比△7.6%）にとどまりましたが、「新築そっくりさん」事業で6,741棟（同+2.4%）と、引き続き高水準で推移しました。その結果、当事業部門の業績は、計上棟数、売上高が前年同期比プラスとなり増収を確保したものの、事業規模拡大にともなう費用増をカバーできず、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57%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、第2四半期に下方修正した計画に沿った進捗と判断しております。

	前第3四半期 (27.4.1~27.12.31)	当第3四半期 (28.4.1~28.12.31)	前年同期比	前期	通期予想
受注棟数	8,659	8,661	+2	11,336	11,600
新築そっくりさん	6,581	6,741	+160	8,454	8,600
注文住宅	2,078	1,920	△158	2,882	3,000
計上棟数	7,509	7,821	+312	10,729	10,900
新築そっくりさん	5,887	6,119	+232	8,150	8,200
注文住宅	1,622	1,702	+80	2,579	2,700
売上高（百万円）	123,816	127,053	+3,237	183,223	180,000
新築そっくりさん	74,885	74,880	△4	105,296	101,000
注文住宅	48,930	52,172	+3,241	77,926	79,000

<不動産流通事業部門>

取扱単価上昇継続、増収増益

住友不動産販売㈱が担当する当事業部門の第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26,742件（前年同期比△0.3%）と、ほぼ前年並みにとどまりましたが、都心を中心として取扱単価が大きく上昇した結果、取扱高は8,449億円（同+7.9%）と過去最高を更新、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68%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 (27.4.1~27.12.31)	当第3四半期 (28.4.1~28.12.31)	前年同期比	前期	通期予想
仲介件数	26,826	26,742	△84	35,987	37,965
取扱高（百万円）	782,723	844,940	+62,216	1,065,654	1,182,638
取扱単価（百万円）	29.1	31.5	+2.4	29.6	31.1

(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4兆7,971億円（前期末比+1,212億円）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3兆7,753億円（同+167億円）となりました。連結有利子負債が3兆2,779億円（同+1,190億円）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1兆218億円（同+1,045億円）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880億円となったほか、その他有価証券評価差額金が1,010億円（同+287億円）に増加した結果、自己資本が9,921億円（同+1,040億円）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28年11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

第2四半期連結会計期間より、新たに設立した泉青山ビル株式会社を連結の範囲に含めております。

(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)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を第1四半期連結会計期間に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、当第3四半期連結累計期間において、四半期連結財務諸表に与える影響額は軽微であります。

(4) 追加情報

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を第1四半期連結会計期間から適用しております。

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28年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成28年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	187,233	131,730
受取手形及び営業未収入金	19,664	11,485
販売用不動産	311,305	250,941
仕掛販売用不動産	535,399	578,906
未成工事支出金	7,276	12,276
その他のたな卸資産	1,833	2,738
繰延税金資産	13,638	12,321
その他	45,884	41,814
貸倒引当金	△47	△39
流動資産合計	1,122,189	1,042,176
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,039,019	1,152,422
減価償却累計額	△411,232	△436,815
建物及び構築物(純額)	627,787	715,606
土地	2,317,729	2,380,389
建設仮勘定	36,447	40,898
その他	31,890	32,849
減価償却累計額	△25,272	△25,769
その他(純額)	6,618	7,080
有形固定資産合計	2,988,583	3,143,975
無形固定資産		
借地権	50,705	51,259
その他	1,012	1,073
無形固定資産合計	51,718	52,333
投資その他の資産		
投資有価証券	355,698	405,779
敷金及び保証金	103,980	96,430
繰延税金資産	12,684	12,253
その他	50,860	53,988
貸倒引当金	△9,800	△9,752
投資その他の資産合計	513,423	558,698
固定資産合計	3,553,725	3,755,007
資産合計	4,675,914	4,797,183

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成28年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	54,316	19,710
短期借入金	78,718	73,718
1年内返済予定の長期借入金	296,737	258,632
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	105,504	21,258
1年内償還予定の社債	20,000	60,000
ノンリコース1年内償還予定社債	16,460	1,700
未払法人税等	30,046	17,135
預り金	71,619	38,890
賞与引当金	4,216	1,047
その他	154,796	114,356
流動負債合計	832,414	606,447
固定負債		
社債	400,000	360,000
ノンリコース社債	24,600	37,400
長期借入金	1,944,819	2,104,115
ノンリコース長期借入金	272,063	361,118
役員退職慰労引当金	141	152
退職給付に係る負債	6,081	6,028
預り敷金及び保証金	181,497	190,488
長期預り金	68,302	69,478
その他	28,718	40,111
固定負債合計	2,926,223	3,168,892
負債合計	3,758,637	3,775,339
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	132,748	132,749
利益剰余金	569,740	647,331
自己株式	△4,335	△4,363
株主資本合計	820,958	898,523
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	72,261	101,009
繰延ヘッジ損益	△4,247	△2,933
為替換算調整勘定	△509	△4,344
退職給付に係る調整累計額	△364	△91
その他の包括利益累計額合計	67,140	93,639
非支配株主持分	29,177	29,680
純資産合計	917,277	1,021,843
負債純資産合計	4,675,914	4,797,183

(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27年4月1日 至平成27年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年12月31日)
営業収益	557,445	679,573
営業原価	384,724	483,584
売上総利益	172,720	195,988
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	19,506	20,628
賞与引当金繰入額	16	23
退職給付費用	△64	300
広告宣伝費	9,557	12,942
貸倒引当金繰入額	1	1
役員退職慰労引当金繰入額	15	12
その他	14,642	17,324
販売費及び一般管理費合計	43,675	51,234
営業利益	129,045	144,754
営業外収益		
受取利息及び配当金	5,365	6,344
その他	645	576
営業外収益合計	6,011	6,921
営業外費用		
支払利息	18,598	16,550
その他	3,937	3,849
営業外費用合計	22,536	20,399
経常利益	112,520	131,276
特別利益		
固定資産売却益	92	31
投資有価証券売却益	86	36
その他	3	-
特別利益合計	181	67
特別損失		
固定資産除却損	977	518
固定資産売却損	-	3
投資有価証券評価損	16	-
その他	6	10
特別損失合計	1,000	532
税金等調整前四半期純利益	111,701	130,811
法人税等	37,006	40,649
四半期純利益	74,695	90,162
非支配株主に帰属する四半期純利益	1,900	2,143
親会社株主に帰属する四半期純利益	72,794	88,018

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27年4月1日 至平成27年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年12月31日)
四半期純利益	74,695	90,162
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	3,264	28,751
繰延ヘッジ損益	242	1,342
為替換算調整勘定	△98	△4,742
退職給付に係る調整額	△179	353
その他の包括利益合計	3,229	25,705
四半期包括利益	77,924	115,867
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	76,021	114,517
非支配株主に係る四半期包括利益	1,903	1,349

(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。

II 当第3四半期連結累計期間(自平成28年4月1日 至平成28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	249,233	240,957	135,299	45,507	8,575	679,573	—	679,573
セグメント間の 内部営業収益又は振替高	2,805	205	2,166	856	623	6,656	△6,656	—
計	252,039	241,162	137,465	46,363	9,199	686,230	△6,656	679,573
セグメント利益	99,920	37,155	7,949	12,279	1,253	158,558	△13,803	144,754

(注)1 セグメント利益の調整額△13,803百万円は、セグメント間取引消去△197百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△13,606百万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。