



平成30年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成30年2月13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30年2月14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30年3月期第3四半期の連結業績(平成29年4月1日～平成29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	%
30年3月期第3四半期	707,764	4.1	166,093	14.7	156,942	19.6	108,295	23.0
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

(注) 包括利益 30年3月期第3四半期 173,043百万円(49.3%) 29年3月期第3四半期 115,867百万円(48.7%)

	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
	円 銭	円 銭
30年3月期第3四半期	228.49	—
29年3月期第3四半期	185.70	—

(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	%
30年3月期第3四半期	5,072,538	1,133,921	22.4
29年3月期	4,980,039	1,039,103	20.2

(参考) 自己資本 30年3月期第3四半期 1,133,921百万円 29年3月期 1,007,347百万円

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
29年3月期	—	11.00	—	13.00	24.00
30年3月期	—	13.00	—	—	—
30年3月期(予想)	—	—	—	13.00	26.00

(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30年3月期の連結業績予想(平成29年4月1日～平成30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	%
通期	950,000	2.7	203,000	7.9	185,000	10.3	118,000	14.0
							円 銭	
							248.96	

(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)

30年3月期3Q	476,085,978株	29年3月期	476,085,978株
30年3月期3Q	2,134,377株	29年3月期	2,121,270株
30年3月期3Q	473,958,710株	29年3月期3Q	473,975,135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

2期連続過去最高業績の更新、順調な進捗

当第3四半期の経営成績は下表の通りで、3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85%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。

主力のビル賃貸が牽引、主要4事業すべてで増収増益

部門別では、東京のオフィスビル中心の不動産賃貸事業をはじめ、主要4事業すべてで増収増益を達成しました。その結果、営業収益は7,077億円（前年同期比+4.1%）、営業利益は1,660億円（同+14.7%）となりました。

営業外損益改善継続、経常増益に寄与

支払利息の減少や受取配当金の増加などにより、営業外損益は前年同期比43億円の改善となり、経常増益に寄与しました。その結果、経常利益は1,569億円（前年同期比+19.6%）、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,082億円（同+23.0%）となりました。

(百万円)

	前第3四半期 (28.4.1~28.12.31)	当第3四半期 (29.4.1~29.12.31)	前年同期比	通期予想 (29.11.14修正)	進捗率
営業収益	679,573	707,764	+28,190	950,000	75%
営業利益	144,754	166,093	+21,339	203,000	82%
経常利益	131,276	156,942	+25,665	185,000	85%
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	88,018	108,295	+20,276	118,000	92%

主要セグメント別の概況

(百万円)

営業収益		前第3四半期 (28.4.1~28.12.31)	当第3四半期 (29.4.1~29.12.31)	前年同期比	通期予想 (29.11.14修正)	進捗率
不動産賃貸		252,039	261,958	+9,919	350,000	75%
不動産販売		241,162	252,700	+11,538	315,000	80%
完成工事		137,465	139,015	+1,549	210,000	66%
不動産流通		46,363	50,128	+3,764	70,000	72%
連結計		679,573	707,764	+28,190	950,000	75%

(百万円)

営業利益		前第3四半期 (28.4.1~28.12.31)	当第3四半期 (29.4.1~29.12.31)	前年同期比	通期予想 (29.11.14修正)	進捗率
不動産賃貸		99,920	112,076	+12,155	140,000	80%
不動産販売		37,155	43,191	+6,036	47,000	92%
完成工事		7,949	8,760	+811	15,000	58%
不動産流通		12,279	15,228	+2,949	20,000	76%
連結計		144,754	166,093	+21,339	203,000	82%

<不動産賃貸事業部門>

テナント需要堅調、新築ビル通期稼働効果などにより増収増益

当第3四半期は、既存ビルの賃料上昇効果に加え、前期に竣工した「住友不動産六本木グランドタワー」、「住友不動産麻布十番ビル」などの通期稼働が業績に寄与した結果、4期連続の増収増益を達成するとともに、売上、利益とも3期連続で過去最高を更新しました。

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。

既存ビル空室率は小幅改善、新規ビルのテナント募集順調

既存ビルの空室率は4.4%（前期末4.5%）と小幅に改善、当期竣工の「住友不動産大崎ガーデンタワー」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 (28.12月末)	前期末 (29.3月末)	第2四半期末 (29.9月末)	当第3四半期末 (29.12月末)
既存ビル空室率	4.4%	4.5%	4.6%	4.4%

<不動産販売事業部門>

マンション計上高水準継続、3期連続増収増益

当第3四半期は、「シティタワー目黒」、「ガーデンヒルズ四ツ谷 迎賓の森」、「シティテラス八千代緑が丘 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4,627戸（前年同期比+168戸）を販売計上しました。その結果、3期連続の増収増益を達成するとともに、売上、利益とも2期連続で過去最高を更新しました。

通期業績予想に対する営業利益進捗率は92%と高く、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、過去最高更新

マンションの契約戸数は、5,771戸（同+978戸）と過去最高を更新し、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（5,700戸）に対する契約はすでに確保することができました。

	前第3四半期 (28.4.1~28.12.31)	当第3四半期 (29.4.1~29.12.31)	前年同期比	前期	通期予想
マンション契約戸数	4,793	5,771	+978	6,467	6,500
計上戸数	4,459	4,627	+168	5,716	5,800
マンション・戸建	4,405	4,615	+210	5,632	5,700
宅地	54	12	△42	84	100
売上高（百万円）	241,162	252,700	+11,538	314,299	315,000
マンション・戸建	232,478	243,997	+11,518	300,655	305,000
宅地・その他	8,683	8,703	+19	13,643	10,000

	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）	697	440	△257
"（竣工1年内）	494	561	+67

<完成工事業部門>

受注棟数高水準、増収増益

当第3四半期の受注棟数は、「新築そっくりさん」事業で7,070棟（前年同期比+329棟）と過去最高を更新、注文住宅事業でも2,125棟（同+205棟）と引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、「新築そっくりさん」事業、注文住宅事業ともに計上棟数が過去最高を更新、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58%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、計画通りの進捗と判断しております。

	前第3四半期 (28.4.1~28.12.31)	当第3四半期 (29.4.1~29.12.31)	前年同期比	前期	通期予想
受注棟数	8,661	9,195	+534	11,531	11,800
新築そっくりさん	6,741	7,070	+329	8,770	9,000
注文住宅	1,920	2,125	+205	2,761	2,800
計上棟数	7,821	8,115	+294	11,222	11,500
新築そっくりさん	6,119	6,409	+290	8,455	8,700
注文住宅	1,702	1,706	+4	2,767	2,800
売上高（百万円）	127,053	129,506	+2,453	189,378	194,000
新築そっくりさん	74,880	77,528	+2,647	103,721	107,000
注文住宅	52,172	51,978	△194	85,657	87,000

<不動産流通事業部門>

仲介件数増、単価上昇により増収増益

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27,873件（前年同期比+4.2%）と過去最高を更新、取扱単価も上昇した結果、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76%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。

	前第3四半期 (28.4.1~28.12.31)	当第3四半期 (29.4.1~29.12.31)	前年同期比	前期	通期予想
仲介件数	26,742	27,873	+1,131	36,108	37,913
取扱高（百万円）	844,940	941,580	+96,640	1,193,044	1,252,063
取扱単価（百万円）	31.5	33.7	+2.1	33.0	33.0

(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、5兆725億円（前期末比+924億円）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、3兆9,386億円（前期末比△23億円）となりました。連結有利子負債が3兆3,912億円（同+207億円）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、1兆1,339億円（前期末比+948億円）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1,082億円となったほか、その他有価証券評価差額金が1,616億円（同+644億円）に増加した一方で、住友不動産販売㈱の完全子会社化に伴い、非支配株主持分や資本剰余金が減少しました。なお、自己資本は1兆1,339億円（前期末比+1,265億円）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29年11月14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 (平成29年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成29年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	269,312	200,619
受取手形及び営業未収入金	18,475	11,348
販売用不動産	345,184	305,051
仕掛販売用不動産	492,340	522,149
未成工事支出金	6,022	12,022
その他のたな卸資産	1,666	2,051
繰延税金資産	18,538	17,477
その他	46,022	61,410
貸倒引当金	△55	△49
流動資産合計	1,197,507	1,132,083
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,176,048	1,188,389
減価償却累計額	△445,223	△472,456
建物及び構築物(純額)	730,824	715,932
土地	2,390,150	2,431,554
建設仮勘定	34,486	63,023
その他	33,264	33,490
減価償却累計額	△26,250	△27,197
その他(純額)	7,013	6,292
有形固定資産合計	3,162,476	3,216,803
無形固定資産		
借地権	52,689	53,270
その他	1,113	1,406
無形固定資産合計	53,802	54,677
投資その他の資産		
投資有価証券	411,203	520,494
敷金及び保証金	97,323	94,512
繰延税金資産	12,023	11,577
その他	55,895	52,487
貸倒引当金	△10,192	△10,098
投資その他の資産合計	566,253	668,974
固定資産合計	3,782,532	3,940,455
資産合計	4,980,039	5,072,538

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成29年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	41,373	19,278
短期借入金	66,108	61,914
1年内返済予定の長期借入金	209,622	225,092
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	21,258	44,676
1年内償還予定の社債	80,000	80,000
ノンリコース1年内償還予定社債	1,700	4,900
未払法人税等	29,329	20,854
預り金	68,860	39,993
賞与引当金	5,048	1,078
その他	134,745	135,911
流動負債合計	658,046	633,699
固定負債		
社債	340,000	310,000
ノンリコース社債	37,400	34,200
長期借入金	2,255,397	2,301,423
ノンリコース長期借入金	358,989	329,052
役員退職慰労引当金	156	61
退職給付に係る負債	6,143	6,198
預り敷金及び保証金	193,110	202,726
長期預り金	56,991	61,143
その他	34,700	60,112
固定負債合計	3,282,889	3,304,917
負債合計	3,940,936	3,938,617
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	132,747	104,153
利益剰余金	662,801	753,862
自己株式	△4,379	△4,424
株主資本合計	913,975	976,397
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	97,192	161,688
繰延ヘッジ損益	△2,528	△2,185
為替換算調整勘定	△1,265	△1,974
退職給付に係る調整累計額	△26	△5
その他の包括利益累計額合計	93,371	157,523
非支配株主持分	31,756	-
純資産合計	1,039,103	1,133,921
負債純資産合計	4,980,039	5,072,538

(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28年4月1日 至平成28年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年12月31日)
営業収益	679,573	707,764
営業原価	483,584	485,869
売上総利益	195,988	221,894
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	20,628	21,576
賞与引当金繰入額	23	21
退職給付費用	300	281
広告宣伝費	12,942	14,238
貸倒引当金繰入額	1	12
役員退職慰労引当金繰入額	12	12
その他	17,324	19,658
販売費及び一般管理費合計	51,234	55,800
営業利益	144,754	166,093
営業外収益		
受取利息及び配当金	6,344	7,974
その他	576	1,656
営業外収益合計	6,921	9,631
営業外費用		
支払利息	16,550	15,371
その他	3,849	3,411
営業外費用合計	20,399	18,782
経常利益	131,276	156,942
特別利益		
固定資産売却益	31	37
投資有価証券売却益	36	723
その他	-	70
特別利益合計	67	831
特別損失		
固定資産除却損	518	508
固定資産売却損	3	215
投資有価証券売却損	-	47
その他	10	18
特別損失合計	532	789
税金等調整前四半期純利益	130,811	156,985
法人税等	40,649	47,895
四半期純利益	90,162	109,089
非支配株主に帰属する四半期純利益	2,143	794
親会社株主に帰属する四半期純利益	88,018	108,295

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28年4月1日 至平成28年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年12月31日)
四半期純利益	90,162	109,089
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	28,751	64,507
繰延ヘッジ損益	1,342	401
為替換算調整勘定	△4,742	△979
退職給付に係る調整額	353	23
その他の包括利益合計	25,705	63,953
四半期包括利益	115,867	173,043
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	114,517	172,447
非支配株主に係る四半期包括利益	1,349	595

(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)

当社は、当第3四半期連結累計期間において、当社の連結子会社である住友不動産販売株式会社の株式の追加取得を行っております。この結果、当第3四半期連結累計期間において資本剰余金が28,594百万円減少し、当第3四半期連結会計期間末において資本剰余金が104,153百万円となっております。

(連結の範囲または持分法適用の範囲の変更)

ステップ・インベストメント(株)他3社(いずれも孫会社)は重要性の観点から、連結の範囲から除外しております。

(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。

II 当第3四半期連結累計期間(自平成29年4月1日至平成29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	259,227	252,560	137,270	49,887	8,817	707,764	—	707,764
セグメント間の 内部営業収益又は振替高	2,730	140	1,745	241	908	5,765	△5,765	—
計	261,958	252,700	139,015	50,128	9,726	713,529	△5,765	707,764
セグメント利益	112,076	43,191	8,760	15,228	1,356	180,613	△14,519	166,093

(注)1 セグメント利益の調整額△14,519百万円は、セグメント間取引消去△164百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△14,355百万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。