



平成31年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成30年8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30年8月10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31年3月期第1四半期の連結業績(平成30年4月1日～平成30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	%
31年3月期第1四半期	308,250	13.8	71,258	12.8	70,578	12.6	48,616	13.6
30年3月期第1四半期	270,930	1.6	63,186	18.3	62,685	25.0	42,804	29.0

(注) 包括利益 31年3月期第1四半期 54,460百万円(△15.2%) 30年3月期第1四半期 64,213百万円(234.9%)

	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
31年3月期第1四半期	102.58	—
30年3月期第1四半期	90.31	—

(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	%
31年3月期第1四半期	5,129,334	1,162,734	22.7
30年3月期	5,167,198	1,114,975	21.6

(参考) 自己資本 31年3月期第1四半期 1,162,734百万円 30年3月期 1,114,975百万円

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
30年3月期	—	13.00	—	14.00	27.00
31年3月期	—	—	—	—	—
31年3月期(予想)	—	14.00	—	15.00	29.00

(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31年3月期の連結業績予想(平成30年4月1日～平成31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	970,000	2.3	213,000	3.6	195,000	4.4	130,000	8.6	274.29

(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)

31年3月期1Q	476,085,978株	30年3月期	476,085,978株
31年3月期1Q	2,141,201株	30年3月期	2,138,847株
31年3月期1Q	473,945,264株	30年3月期1Q	473,963,270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
(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
(追加情報)	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)

過去最高業績の更新、順調な進捗

当第1四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、売上高、営業利益、経常利益、純利益のすべてにおいて2期連続で過去最高を更新しました。

当第1四半期の通期業績予想に対する経常利益進捗率は36%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。

オフィスビル賃貸好調、分譲マンション大幅増益

部門別では、東京のオフィスビル中心で主力の不動産賃貸事業が引続き好調に推移、増収増益を達成したのに加えて、分譲マンションの引渡し戸数が過去最高となった不動産販売事業が3割を超える大幅な増益となりました。その結果、売上高は3,082億円（前年同期比+13.8%）、営業利益は712億円（同+12.8%）となりました。

経常利益、純利益ともに2桁増益

受取配当金が増加した一方で、前年に計上した一過性の収益がなくなったため、営業外損益は前年同期比2億円のマイナスとなりました。その結果、経常利益は705億円（前年同期比+12.6%）、親会社株主に帰属する四半期純利益は486億円（同+13.6%）となりました。

(百万円)

	前第1四半期 (29.4.1~29.6.30)	当第1四半期 (30.4.1~30.6.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
売上高	270,930	308,250	+37,320	970,000	32%
営業利益	63,186	71,258	+8,072	213,000	33%
経常利益	62,685	70,578	+7,893	195,000	36%
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	42,804	48,616	+5,812	130,000	37%

主要セグメント別の概況

(百万円)

売上高		前第1四半期 (29.4.1~29.6.30)	当第1四半期 (30.4.1~30.6.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
不動産賃貸		86,821	89,635	+2,814	365,000	25%
不動産販売		133,739	168,572	+34,833	310,000	54%
完成工事		32,983	32,102	△880	220,000	15%
不動産流通		15,986	16,728	+742	70,000	24%
連結計		270,930	308,250	+37,320	970,000	32%

(百万円)

営業利益		前第1四半期 (29.4.1~29.6.30)	当第1四半期 (30.4.1~30.6.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
不動産賃貸		38,148	38,183	+35	145,000	26%
不動産販売		25,029	33,641	+8,612	47,000	72%
完成工事		△373	△529	△156	18,000	—
不動産流通		4,619	4,575	△43	22,000	21%
連結計		63,186	71,258	+8,072	213,000	33%

<不動産賃貸事業部門>

既存ビルの賃料上昇継続、過去最高益更新

当第1四半期は、前第4四半期竣工の「住友不動産大崎ガーデンタワー」など新規ビルの開業費用が先行したものの、テナントの新規、増床需要は旺盛で、既存ビルの賃料上昇効果などにより増収増益を確保しました。通期業績予想に対する営業利益進捗率は26%と、当事業部門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。

既存ビル空室率改善、新規ビルのテナント募集順調

既存ビルの空室率は4.7%（前期末4.9%）と改善しました。また、当第1四半期竣工の「住友不動産麴町ファーストビル」、「住友不動産御成門タワー」、当期竣工予定の「住友不動産秋葉原北ビル」、「住友不動産渋谷タワー」がいずれも満室となるなど、新規ビルのテナント募集は順調に進捗しております。

	前期末 (30.3月末)	当第1四半期末 (30.6月末)
既存ビル空室率	4.9%	4.7%

<不動産販売事業部門>

マンション計上戸数、売上高、営業利益 過去最高

当第1四半期は、「グランドヒルズ元麻布」、「シティタワー国分寺ザ・ツイン」、「シティテラス八潮」などが引渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で3,020戸（前年同期比+527戸）を販売計上しました。その結果、計上戸数、売上高、営業利益のすべてで第1四半期として過去最高を更新、営業利益は3割を超える大幅な増益（前年同期比+34.4%）となりました。

当期は例年に比べ第1四半期の引渡しが多く、通期業績予想に対する営業利益進捗率は72%と高くなりましたが、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、当期計上予定戸数の8割確保

当第1四半期のマンション契約戸数は、1,314戸（前年同期比△448戸）と新規発売が集中した前年に比べ減少しましたが、当期計上予定戸数（5,800戸）に対する契約率は約80%（期首時点65%、前年同期70%）と計画通り順調に推移しております。

	前第1四半期 (29.4.1~29.6.30)	当第1四半期 (30.4.1~30.6.30)	前年同期比	前期	通期予想
マンション契約戸数	1,762	1,314	△448	7,355	6,500
計上戸数	2,493	3,020	+527	5,881	5,800
マンション・戸建	2,488	3,014	+526	5,865	—
宅地	5	6	+1	16	—
売上高（百万円）	133,739	168,572	+34,833	311,192	310,000
マンション・戸建	132,919	166,243	+33,324	301,504	300,000
宅地・その他	819	2,328	+1,509	9,688	10,000

	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）	495	376	△119
"（竣工1年内）	634	1,014	+380

<完成工事業部門>

受注棟数は高水準維持、計画通りの進捗

当第1四半期の受注棟数は、注文住宅事業で708棟（前年同期比+6棟）と、第1四半期として過去最高を更新、「新築そっくりさん」事業でも2,397棟（同△57棟）と、過去最高水準を維持しました。当事業部門の業績は減収減益となりましたが、例年通り、計上棟数は下半期を中心に増加する見通しで、計画通りの進捗と判断しております。

	前第1四半期 (29.4.1~29.6.30)	当第1四半期 (30.4.1~30.6.30)	前年同期比	前期	通期予想
受注棟数	3,156	3,105	△51	12,340	13,200
新築そっくりさん	2,454	2,397	△57	9,350	10,000
注文住宅	702	708	+6	2,990	3,200
計上棟数	1,845	1,836	△9	11,686	12,500
新築そっくりさん	1,485	1,506	+21	8,886	9,500
注文住宅	360	330	△30	2,800	3,000
売上高（百万円）	28,877	27,536	△1,341	196,759	209,000
新築そっくりさん	17,555	17,358	△196	108,739	115,000
注文住宅	11,322	10,178	△1,144	88,019	94,000

<不動産流通事業部門>

仲介件数過去最高、計画通りの進捗

当事業部門の第1四半期は、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9,575件（前年同期比+0.2%）と過去最高を更新、取扱単価も上昇しました。その結果、売上高が2期連続で第1四半期として過去最高を更新しましたが、マンション販売受託の取扱高減少により、営業利益は前年並みにとどまりました。

通期業績予想に対する営業利益進捗率は21%となりましたが、例年通り、売上計上は下半期に増加する見通しで、計画通りの進捗と判断しております。

	前第1四半期 (29.4.1~29.6.30)	当第1四半期 (30.4.1~30.6.30)	前年同期比	前期	通期予想
仲介件数	9,559	9,575	+16	37,058	37,500
取扱高（百万円）	308,868	325,776	+16,907	1,257,507	1,270,000
取扱単価（百万円）	32.3	34.0	+1.7	33.9	33.9

(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、5兆1,293億円（前期末比△378億円）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大幅な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、3兆9,666億円（同△856億円）となりました。連結有利子負債が3兆4,543億円（同△191億円）に減少しました。

純資産合計額は、1兆1,627億円（同+477億円）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486億円となったほか、その他有価証券評価差額金が1,385億円（同+74億円）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30年5月10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30年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成30年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	263,209	271,538
受取手形及び営業未収入金	23,772	11,687
販売用不動産	380,735	287,424
仕掛販売用不動産	395,730	416,212
未成工事支出金	5,014	12,467
その他のたな卸資産	1,826	1,894
その他	55,893	59,502
貸倒引当金	△66	△71
流動資産合計	1,126,118	1,060,655
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,287,334	1,311,439
減価償却累計額及び減損損失累計額	△483,280	△492,967
建物及び構築物（純額）	804,054	818,472
土地	2,464,160	2,476,445
建設仮勘定	94,397	88,225
その他	35,353	35,702
減価償却累計額	△27,613	△27,882
その他（純額）	7,740	7,819
有形固定資産合計	3,370,353	3,390,962
無形固定資産		
借地権	53,343	53,343
その他	1,408	1,453
無形固定資産合計	54,752	54,796
投資その他の資産		
投資有価証券	487,693	492,179
敷金及び保証金	71,063	73,994
繰延税金資産	14,294	13,204
その他	52,390	52,092
貸倒引当金	△9,468	△8,552
投資その他の資産合計	615,974	622,918
固定資産合計	4,041,080	4,068,678
資産合計	5,167,198	5,129,334

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成30年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成30年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	28,750	14,696
短期借入金	61,416	66,826
1年内返済予定の長期借入金	215,751	208,540
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	44,510	119,664
1年内償還予定の社債	60,000	50,000
ノンリコース1年内償還予定社債	4,900	4,900
未払法人税等	34,198	21,530
預り金	60,381	27,271
賞与引当金	5,283	1,123
その他	153,388	134,912
流動負債合計	668,579	649,465
固定負債		
社債	310,000	310,000
ノンリコース社債	34,200	34,200
長期借入金	2,415,645	2,410,424
ノンリコース長期借入金	327,089	249,805
役員退職慰労引当金	64	48
退職給付に係る負債	5,965	5,960
預り敷金及び保証金	207,823	213,360
長期預り金	59,390	66,931
その他	23,465	26,403
固定負債合計	3,383,644	3,317,135
負債合計	4,052,223	3,966,600
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	765,325	807,250
自己株式	△4,443	△4,452
株主資本合計	987,841	1,029,756
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	131,115	138,543
繰延ヘッジ損益	△2,048	△2,200
為替換算調整勘定	△2,092	△3,485
退職給付に係る調整累計額	159	120
その他の包括利益累計額合計	127,133	132,977
純資産合計	1,114,975	1,162,734
負債純資産合計	5,167,198	5,129,334

(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 (自平成29年4月1日 至平成29年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年6月30日)
営業収益	270,930	308,250
営業原価	189,739	215,226
売上総利益	81,191	93,024
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	6,535	6,816
賞与引当金繰入額	19	19
退職給付費用	89	93
広告宣伝費	5,192	7,217
貸倒引当金繰入額	11	8
役員退職慰労引当金繰入額	4	5
その他	6,152	7,604
販売費及び一般管理費合計	18,005	21,765
営業利益	63,186	71,258
営業外収益		
受取利息及び配当金	4,428	5,302
その他	1,465	344
営業外収益合計	5,894	5,646
営業外費用		
支払利息	5,167	5,150
その他	1,227	1,176
営業外費用合計	6,395	6,327
経常利益	62,685	70,578
特別利益		
投資有価証券売却益	-	0
特別利益合計	-	0
特別損失		
固定資産除却損	138	455
その他	-	27
特別損失合計	138	482
税金等調整前四半期純利益	62,546	70,097
法人税等	18,948	21,480
四半期純利益	43,598	48,616
非支配株主に帰属する四半期純利益	794	-
親会社株主に帰属する四半期純利益	42,804	48,616

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 (自平成29年4月1日 至平成29年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年6月30日)
四半期純利益	43,598	48,616
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	21,551	7,427
繰延ヘッジ損益	316	△152
為替換算調整勘定	△1,262	△1,392
退職給付に係る調整額	9	△39
その他の包括利益合計	20,614	5,843
四半期包括利益	64,213	54,460
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	63,617	54,460
非支配株主に係る四半期包括利益	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)

該当事項はありません。

(連結の範囲または持分法適用の範囲の変更)

当第1四半期連結会計期間より、重要性が増したため羽田エアポート都市開発株式会社を連結の範囲に含めております。

(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。

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

(セグメント情報等)

I 前第1四半期連結累計期間(自 平成29年4月1日 至 平成29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	85,887	133,692	32,393	15,928	3,028	270,930	—	270,930
セグメント間の 内部売上高又は振替高	933	47	590	58	272	1,901	△1,901	—
計	86,821	133,739	32,983	15,986	3,301	272,832	△1,901	270,930
セグメント利益	38,148	25,029	△373	4,619	580	68,004	△4,818	63,186

(注)1 セグメント利益の調整額△4,818百万円は、セグメント間取引消去△132百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△4,686百万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 平成30年4月1日 至 平成30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	88,613	168,572	31,352	16,666	3,045	308,250	—	308,250
セグメント間の 内部売上高又は振替高	1,022	—	750	62	363	2,197	△2,197	—
計	89,635	168,572	32,102	16,728	3,409	310,448	△2,197	308,250
セグメント利益	38,183	33,641	△529	4,575	729	76,601	△5,342	71,258

(注)1 セグメント利益の調整額△5,342百万円は、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△5,330百万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。