



平成31年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成31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31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31年3月期第3四半期の連結業績(平成30年4月1日～平成30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	%
31年3月期第3四半期	762,277	7.7	174,561	5.1	165,083	5.2	98,963	△8.6
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

(注) 包括利益 31年3月期第3四半期 60,754百万円(△64.9%) 30年3月期第3四半期 173,043百万円(49.3%)

	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3四半期	208.81	—
30年3月期第3四半期	228.49	—

(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3四半期	4,987,447	1,162,376	23.3
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3四半期 1,162,376百万円 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	—	14.00	—	—	—
31年3月期(予想)	—	—	—	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3Q	476,085,978株	30年3月期	476,085,978株
② 期末自己株式数	31年3月期3Q	2,145,646株	30年3月期	2,138,847株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	31年3月期3Q	473,942,851株	30年3月期3Q	473,958,710株

※ 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

3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、4期連続で増収増益を達成するとともに、売上高、営業利益、経常利益が3期連続で過去最高を更新しました。

当第3四半期の通期業績予想に対する経常利益進捗率は85%と、6期連続最高業績更新に向け、計画をやや上回り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、主要4事業すべてで増収増益を達成しました。東京のオフィスビル中心で主力の不動産賃貸事業が引き続き好調に推移、分譲マンションの引き渡し戸数が過去最高となった不動産販売事業とともに業績を牽引しました。また、受注好調な完成工事業が2割を超える増益となりました。その結果、売上高は7,622億円（前年同期比+7.7%）、営業利益は1,745億円（同+5.1%）となりました。

経常利益、純利益ともに順調な進捗

営業外損益は前年並の△94億円、経常利益は1,650億円（前年同期比+5.2%）となりました。一方、前期では第4四半期に計上したグループ資産健全化のための特別損失を、当期は当第3四半期に前倒しで123億円計上した結果、親会社株主に帰属する四半期純利益は989億円（同△8.6%）となりました。

(百万円)

	前第3四半期 (29.4.1~29.12.31)	当第3四半期 (30.4.1~30.12.31)	前年同期比	通期予想	進捗率
売上高	707,764	762,277	+54,512	970,000	79%
営業利益	166,093	174,561	+8,468	213,000	82%
経常利益	156,942	165,083	+8,141	195,000	85%
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	108,295	98,963	△9,331	130,000	76%

主要セグメント別の概況

(百万円)

売上高		前第3四半期 (29.4.1~29.12.31)	当第3四半期 (30.4.1~30.12.31)	前年同期比	通期予想	進捗率
	不動産賃貸	261,958	282,003	+20,045	365,000	77%
	不動産販売	252,700	281,271	+28,571	310,000	91%
	完成工事	139,015	142,118	+3,103	220,000	65%
	不動産流通	50,128	52,900	+2,772	70,000	76%
連結計		707,764	762,277	+54,512	970,000	79%

(百万円)

営業利益		前第3四半期 (29.4.1~29.12.31)	当第3四半期 (30.4.1~30.12.31)	前年同期比	通期予想	進捗率
	不動産賃貸	112,076	115,941	+3,864	145,000	80%
	不動産販売	43,191	46,499	+3,307	47,000	99%
	完成工事	8,760	10,745	+1,985	18,000	60%
	不動産流通	15,228	15,597	+368	22,000	71%
連結計		166,093	174,561	+8,468	213,000	82%

<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3四半期は、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となりました。

当事業部門の業績は、売上、利益とも4期連続で過去最高を更新、通期業績予想に対する営業利益進捗率は80%と、計画をやや上回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継続、新規ビルのテナント募集順調

既存ビルの空室率は4.2%（前期末4.9%）と引き続き改善し、当期末3%台は確実な状況となりました。また、当第3四半期までに竣工済の「住友不動産麹町ファーストビル」、「住友不動産御成門タワー」、「住友不動産秋葉原北ビル」、当期竣工予定の「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3四半期末 (30.12月末)
既存ビル空室率	4.9%	4.2%

<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3四半期は、「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」などが引き渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で5,053戸（前年同期比+426戸）を販売計上しました。その結果、計上戸数、売上高、営業利益のすべてにおいて第3四半期として3期連続で過去最高を更新、増収増益となりました。

当期は例年に比べ上半期の引き渡しが多く、通期業績予想に対する営業利益進捗率は99%となりました。当事業部門は順調な進捗と判断しております。

マンション契約順調、当期計上分を確保

当第3四半期のマンション契約戸数は、3,764戸（前年同期比△2,007戸）と新規発売が集中した前年に比べ減少しましたが、当期業績予想に対する契約はすでに確保済みとなったほか、翌期計上予定分も3,000戸超に達し極めて順調に推移しているため、契約ペースは当初計画にかかわらず抑制しております。

	前第3四半期 (29.4.1~29.12.31)	当第3四半期 (30.4.1~30.12.31)	前年同期比	前期	通期予想
マンション契約戸数	5,771	3,764	△2,007	7,355	6,500
計上戸数	4,627	5,053	+426	5,881	5,800
マンション・戸建	4,615	5,035	+420	5,865	—
宅地	12	18	+6	16	—
売上高（百万円）	252,700	281,271	+28,571	311,192	310,000
マンション・戸建	243,997	273,890	+29,893	301,504	300,000
宅地・その他	8,703	7,380	△1,322	9,688	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）	495	355	△140
"（竣工1年内）	634	889	+255

<完成工事業部門>

受注棟数過去最高、増収増益で計画通りの進捗

当第3四半期の受注棟数は、「新築そっくりさん」事業で7,511棟（前年同期比+441棟）、注文住宅事業で2,263棟（同+138棟）と、第3四半期としてともに過去最高を更新しました。計上棟数は微減となりましたが、一棟当り単価の上昇により当事業部門の業績は増収増益となり、2割を超える営業増益率を達成しました。通期業績予想に対する営業利益進捗率は60%となりましたが、例年通り、計上棟数は第4四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3四半期 (29.4.1~29.12.31)	当第3四半期 (30.4.1~30.12.31)	前年同期比	前期	通期予想
受注棟数	9,195	9,774	+579	12,340	13,200
新築そっくりさん	7,070	7,511	+441	9,350	10,000
注文住宅	2,125	2,263	+138	2,990	3,200
計上棟数	8,115	8,027	△88	11,686	12,500
新築そっくりさん	6,409	6,359	△50	8,886	9,500
注文住宅	1,706	1,668	△38	2,800	3,000
売上高（百万円）	129,506	132,484	+2,977	196,759	209,000
新築そっくりさん	77,528	79,188	+1,660	108,739	115,000
注文住宅	51,978	53,295	+1,316	88,019	94,000

<不動産流通事業部門>

仲介件数、売上高、営業利益 過去最高

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28,089件（前年同期比+0.8%）と過去最高を更新、取扱単価も上昇しました。その結果、仲介件数、売上高、営業利益のすべてにおいて第3四半期として過去最高を更新、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71%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、計画通りの進捗と判断しております。

	前第3四半期 (29.4.1~29.12.31)	当第3四半期 (30.4.1~30.12.31)	前年同期比	前期	通期予想
仲介件数	27,873	28,089	+216	37,058	37,500
取扱高（百万円）	941,580	993,448	+51,867	1,257,507	1,270,000
取扱単価（百万円）	33.7	35.3	+1.5	33.9	33.9

(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、4兆9,874億円（前期末比△1,797億円）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、マンション引き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、3兆8,250億円（同△2,468億円）となりました。連結有利子負債が3兆3,171億円（同△1,563億円）に減少しました。

純資産合計額は、1兆1,623億円（同+474億円）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989億円となった一方、その他有価証券評価差額金が937億円（同△374億円）に減少しました。

(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日公表の業績予想を変更しておりません。

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3四半期連結会計期間 (平成30年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	263,209	147,521
受取手形及び営業未収入金	23,772	13,744
販売用不動産	380,735	286,970
仕掛販売用不動産	395,730	401,200
未成工事支出金	5,014	13,591
その他のたな卸資産	1,826	1,757
その他	55,893	64,345
貸倒引当金	△66	△60
流動資産合計	1,126,118	929,070
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,287,334	1,330,745
減価償却累計額及び減損損失累計額	△483,280	△508,714
建物及び構築物（純額）	804,054	822,031
土地	2,464,160	2,472,013
建設仮勘定	94,397	129,706
その他	35,353	36,464
減価償却累計額	△27,613	△28,483
その他（純額）	7,740	7,980
有形固定資産合計	3,370,353	3,431,731
無形固定資産		
借地権	53,343	55,241
その他	1,408	1,537
無形固定資産合計	54,752	56,779
投資その他の資産		
投資有価証券	487,693	442,916
敷金及び保証金	71,063	70,873
繰延税金資産	14,294	12,959
その他	52,390	51,657
貸倒引当金	△9,468	△8,542
投資その他の資産合計	615,974	569,865
固定資産合計	4,041,080	4,058,376
資産合計	5,167,198	4,987,447

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成30年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成30年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	28,750	26,714
短期借入金	61,416	30,203
1年内返済予定の長期借入金	215,751	131,792
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	44,510	89,893
1年内償還予定の社債	60,000	10,000
ノンリコース1年内償還予定社債	4,900	1,000
未払法人税等	34,198	19,050
預り金	60,381	39,138
賞与引当金	5,283	1,161
その他	153,388	131,605
流動負債合計	668,579	480,558
固定負債		
社債	310,000	300,000
ノンリコース社債	34,200	38,100
長期借入金	2,415,645	2,439,931
ノンリコース長期借入金	327,089	276,269
役員退職慰労引当金	64	54
退職給付に係る負債	5,965	5,974
預り敷金及び保証金	207,823	224,980
長期預り金	59,390	51,224
その他	23,465	7,977
固定負債合計	3,383,644	3,344,511
負債合計	4,052,223	3,825,070
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	850,961
自己株式	△4,443	△4,468
株主資本合計	987,841	1,073,451
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	93,711
繰延ヘッジ損益	△2,048	△3,083
為替換算調整勘定	△2,092	△1,744
退職給付に係る調整累計額	159	40
その他の包括利益累計額合計	127,133	88,925
純資産合計	1,114,975	1,162,376
負債純資産合計	5,167,198	4,987,447

(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29年4月1日 至平成29年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年12月31日)
営業収益	707,764	762,277
営業原価	485,869	526,935
売上総利益	221,894	235,341
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	21,576	22,801
賞与引当金繰入額	21	23
退職給付費用	281	158
広告宣伝費	14,238	16,862
貸倒引当金繰入額	12	-
役員退職慰労引当金繰入額	12	11
その他	19,658	20,922
販売費及び一般管理費合計	55,800	60,779
営業利益	166,093	174,561
営業外収益		
受取利息及び配当金	7,974	9,526
その他	1,656	473
営業外収益合計	9,631	10,000
営業外費用		
支払利息	15,371	15,330
その他	3,411	4,148
営業外費用合計	18,782	19,478
経常利益	156,942	165,083
特別利益		
固定資産売却益	37	16
投資有価証券売却益	723	0
その他	70	-
特別利益合計	831	17
特別損失		
固定資産除却損	508	1,132
固定資産売却損	215	3,723
投資有価証券評価損	-	832
投資有価証券売却損	47	-
減損損失	-	8,575
その他	18	67
特別損失合計	789	14,332
税金等調整前四半期純利益	156,985	150,768
法人税等	47,895	51,804
四半期純利益	109,089	98,963
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	108,295	98,963

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29年4月1日 至平成29年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年12月31日)
四半期純利益	109,089	98,963
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	64,507	△37,403
繰延ヘッジ損益	401	△1,034
為替換算調整勘定	△979	348
退職給付に係る調整額	23	△118
その他の包括利益合計	63,953	△38,208
四半期包括利益	173,043	60,754
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	172,447	60,754
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)

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	259,227	252,560	137,270	49,887	8,817	707,764	—	707,764
セグメント間の 内部売上高又は振替高	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。

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

該当事項はありません。

II 当第3四半期連結累計期間(自平成30年4月1日至平成30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	279,219	281,120	140,622	52,567	8,746	762,277	—	762,277
セグメント間の 内部売上高又は振替高	2,784	151	1,495	333	1,015	5,779	△5,779	—
計	282,003	281,271	142,118	52,900	9,761	768,056	△5,779	762,277
セグメント利益	115,941	46,499	10,745	15,597	1,394	190,178	△15,616	174,561

(注)1 セグメント利益の調整額△15,616百万円は、セグメント間取引消去△48百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△15,568百万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、当該減損損失の計上額は、当第3四半期連結累計期間においては8,575百万円であります。