



2020年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2020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) 企画部長 (氏名) 茂木 哲也 (TEL) 03-3346-1042
 四半期報告書提出予定日 2020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. 2020年3月期第3四半期の連結業績(2019年4月1日~2019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	%
2020年3月期第3四半期	768,061	0.7	184,173	5.2	175,753	6.2	112,859	13.7
2019年3月期第3四半期	762,763	—	175,048	—	165,570	—	99,301	—

(注) 包括利益 2020年3月期第3四半期 135,369百万円(121.6%) 2019年3月期第3四半期 61,093百万円(—%)

	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
2020年3月期第3四半期	238.13	—
2019年3月期第3四半期	209.52	—

(注) 会計方針の変更に伴い遡及適用が行われたため、2019年3月期第3四半期の財務数値については遡及適用後の数値を記載しております。なお、対前年同期増減率は記載しておりません。

(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	%
2020年3月期第3四半期	5,197,398	1,322,304	25.4
2019年3月期	5,130,118	1,202,103	23.4

(参考) 自己資本 2020年3月期第3四半期 1,322,304百万円 2019年3月期 1,202,103百万円

(注) 会計方針の変更に伴い遡及適用が行われたため、2019年3月期の財務数値については遡及適用後の数値を記載しております。

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
2019年3月期	—	14.00	—	16.00	30.00
2020年3月期	—	16.00	—	—	—
2020年3月期(予想)	—	—	—	19.00	35.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 有

3. 2020年3月期の連結業績予想(2019年4月1日~2020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	1,020,000	0.8	234,000	6.7	220,000	8.3	140,000	7.6	295.39

(注) 1 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

(注) 2 会計方針の変更に伴い遡及適用が行われたため、対前期増減率は遡及適用後の前期の数値を用いて算定しております。

※ 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 : 有

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.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(会計方針の変更)」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)

2020年3月期3Q	476,085,978株	2019年3月期	476,085,978株
2020年3月期3Q	2,146,275株	2019年3月期	2,145,829株
2020年3月期3Q	473,939,984株	2019年3月期3Q	473,942,851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
(会計方針の変更)	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
(企業結合等関係)	10
(セグメント情報等)	11

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

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、5期連続で増収増益を達成するとともに、売上高は4期連続、営業利益、経常利益は5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80%と、7期連続最高業績更新に向け、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。

主力のオフィスビル賃貸が好調、業績を牽引

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、5期連続の最高益更新となり業績を牽引しました。その結果、売上高は7,680億円（前年同期比+0.7%）、営業利益は1,841億円（同+5.2%）となりました。

経常利益、純利益ともに順調な進捗

受取配当金の増加と支払利息の減少により、営業外損益は△84億円と前年に比べ10億円改善しました。その結果、経常利益は1,757億円（前年同期比+6.2%）、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,128億円（同+13.7%）となりました。

(百万円)

	前第3四半期 (2018.4.1～ 2018.12.31)	当第3四半期 (2019.4.1～ 2019.12.31)	前年同期比	通期予想	進捗率
売上高	762,763	768,061	+5,297	1,020,000	75%
営業利益	175,048	184,173	+9,124	234,000	79%
経常利益	165,570	175,753	+10,183	220,000	80%
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	99,301	112,859	+13,557	140,000	81%

主要セグメント別の概況

(百万円)

売上高	前第3四半期 (2018.4.1～ 2018.12.31)	当第3四半期 (2019.4.1～ 2019.12.31)	前年同期比	通期予想	進捗率
不動産賃貸	282,003	291,020	+9,017	390,000	75%
不動産販売	281,271	272,113	△9,157	320,000	85%
完成工事	142,118	148,286	+6,167	230,000	64%
不動産流通	53,387	52,451	△936	73,000	72%
連結計	762,763	768,061	+5,297	1,020,000	75%

(百万円)

営業利益	前第3四半期 (2018.4.1～ 2018.12.31)	当第3四半期 (2019.4.1～ 2019.12.31)	前年同期比	通期予想	進捗率
不動産賃貸	115,941	125,859	+9,918	163,000	77%
不動産販売	46,499	46,321	△177	47,000	99%
完成工事	10,745	12,159	+1,413	22,000	55%
不動産流通	16,084	15,313	△770	22,000	70%
連結計	175,048	184,173	+9,124	234,000	79%

<不動産賃貸事業部門>

既存ビルの賃料上昇継続、5期連続最高益

当第3四半期は、既存ビルの空室率低下と賃料上昇効果に加え、前期竣工の「住友不動産御成門タワー」、「住友不動産麹町ファーストビル」などの通期稼働が業績に寄与した結果、増収増益となり、売上高、営業利益ともに5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77%と、当事業部門の業績は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。

既存ビル空室率低下、新規ビルのテナント募集順調

既存ビルの空室率は1.6%（前期末2.8%）と引き続き低下しました。また、当第3四半期までに竣工した「住友不動産新宿セントラルパークタワー」、「住友不動産秋葉原駅前ビル」、「住友不動産秋葉原ファーストビル」をはじめ、新規ビルのテナント募集も、計画を上回るペースで順調に進捗しております。

	前期末 (2019.3月末)	当第3四半期末 (2019.12月末)
既存ビル空室率	2.8%	1.6%

<不動産販売事業部門>

都心タワーが牽引、計画通りの進捗

当第3四半期は、「シティタワー銀座東」、「シティタワー恵比寿」などが引渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で4,520戸（前年同期比△533戸）を販売計上しました。計上戸数の減少により売上高は減収となりましたが、利益率の改善により営業利益はほぼ前年並みを確保しました。当期は上半期の引渡しが多いため、通期業績予想に対する営業利益進捗率はすでに99%に到達しておりますが、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、当期計上分を確保

当第3四半期のマンション契約戸数は、3,761戸（前年同期比△3戸）と前年並みとなりましたが、通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戸超に達し順調に推移しております。

	前第3四半期 (2018.4.1～ 2018.12.31)	当第3四半期 (2019.4.1～ 2019.12.31)	前年同期比	前期	通期予想
マンション契約戸数	3,764	3,761	△3	5,111	5,000
計上戸数	5,053	4,520	△533	5,970	5,300
マンション・戸建	5,035	4,505	△530	5,948	—
宅地	18	15	△3	22	—
売上高（百万円）	281,271	272,113	△9,157	331,751	320,000
マンション・戸建	273,890	262,568	△11,322	323,297	—
宅地・その他	7,380	9,545	+2,164	8,454	—

	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）	432	305	△127
〃（竣工1年内）	612	990	+378

<完成工事事業部門>

増収増益、計画通りの進捗

当第3四半期は、計上棟数の増加と利益率の改善により増収増益となりました。受注棟数は、「新築そっくりさん」事業で5,786棟（前年同期比△1,725棟）、注文住宅事業で1,500棟（同△763棟）と前年より減少しましたが、前期までの好調な受注により積み上げた受注残が第4四半期にも計上される見通しで、通期業績予想に対して計画通りの進捗と判断しております。

	前第3四半期 (2018.4.1～ 2018.12.31)	当第3四半期 (2019.4.1～ 2019.12.31)	前年同期比	前期	通期予想
受注棟数	9,774	7,286	△2,488	13,526	14,100
新築そっくりさん	7,511	5,786	△1,725	10,449	11,000
注文住宅	2,263	1,500	△763	3,077	3,100
計上棟数	8,027	8,203	+176	12,013	12,600
新築そっくりさん	6,359	6,482	+123	9,132	9,700
注文住宅	1,668	1,721	+53	2,881	2,900
売上高（百万円）	132,484	137,916	+5,432	209,654	217,000
新築そっくりさん	79,188	81,925	+2,736	116,195	123,000
注文住宅	53,295	55,991	+2,696	93,458	94,000

<不動産流通事業部門>

仲介件数過去最高

当第3四半期は、都心プレミアムマンション仲介専門店舗「マンションプラザ」を順次開設した効果もあり、主力の仲介事業で中古マンション取引が増加し、仲介件数が28,951件（前年同期比+3.1%）と過去最高を更新しました。一方、土地取引の減少を主因として取扱高が減少した結果、当事業部門の業績は減収減益となりました。通期業績予想に対する営業利益進捗率は70%と、当期の業績は計画をやや下回るペースで推移していると判断しております。

	前第3四半期 (2018.4.1～ 2018.12.31)	当第3四半期 (2019.4.1～ 2019.12.31)	前年同期比	前期	通期予想
仲介件数	28,089	28,951	+862	37,643	38,000
取扱高（百万円）	993,448	973,597	△19,851	1,326,357	1,350,000
取扱単価（百万円）	35.3	33.6	△1.7	35.2	35.5

(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、5兆1,973億円（前期末比+672億円）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、3兆8,750億円（同△529億円）となりました。連結有利子負債は3兆3,459億円（同+31億円）とほぼ前年並みとなりましたが、預り金（長期含む）が432億円減少しました。

純資産合計額は、1兆3,223億円（同+1,202億円）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1,128億円となり、利益剰余金が増加しました。その結果、自己資本比率は25.4%（前期末23.4%）となりました。

(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、2019年5月16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 (2019年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	172,191	141,591
受取手形及び営業未収入金	21,566	16,236
販売用不動産	390,025	321,697
仕掛販売用不動産	282,594	265,746
未成工事支出金	5,826	13,999
その他のたな卸資産	1,455	1,391
その他	59,422	52,589
貸倒引当金	△72	△63
流動資産合計	933,011	813,189
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,378,336	1,446,549
減価償却累計額及び減損損失累計額	△519,308	△537,202
建物及び構築物（純額）	859,028	909,346
土地	2,523,936	2,546,056
建設仮勘定	139,452	192,613
その他	37,667	38,828
減価償却累計額	△29,073	△30,194
その他（純額）	8,593	8,633
有形固定資産合計	3,531,010	3,656,650
無形固定資産		
借地権	55,193	55,335
その他	1,557	1,644
無形固定資産合計	56,751	56,979
投資その他の資産		
投資有価証券	478,966	553,975
敷金及び保証金	70,298	70,158
繰延税金資産	17,463	11,419
その他	51,769	37,107
貸倒引当金	△9,152	△2,082
投資その他の資産合計	609,345	670,578
固定資産合計	4,197,107	4,384,209
資産合計	5,130,118	5,197,398

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	54,937	22,199
短期借入金	25,643	27,701
1年内返済予定の長期借入金	129,618	126,446
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	100,298	73,573
1年内償還予定の社債	40,000	30,000
ノンリコース1年内償還予定社債	2,000	9,000
未払法人税等	29,260	23,346
預り金	61,581	22,087
賞与引当金	5,572	1,032
その他	137,127	145,797
流動負債合計	586,039	481,183
固定負債		
社債	270,000	270,000
ノンリコース社債	37,100	30,100
長期借入金	2,474,327	2,569,485
ノンリコース長期借入金	263,800	209,596
役員退職慰労引当金	40	45
退職給付に係る負債	6,018	6,000
預り敷金及び保証金	228,958	242,593
長期預り金	49,807	46,061
その他	11,924	20,027
固定負債合計	3,341,975	3,393,910
負債合計	3,928,015	3,875,094
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	876,802	974,496
自己株式	△4,469	△4,472
株主資本合計	1,099,291	1,196,982
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	109,209	131,459
繰延ヘッジ損益	△3,971	△2,981
為替換算調整勘定	△2,352	△3,116
退職給付に係る調整累計額	△73	△39
その他の包括利益累計額合計	102,811	125,321
純資産合計	1,202,103	1,322,304
負債純資産合計	5,130,118	5,197,398

(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2018年4月1日 至2018年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自2019年4月1日 至2019年12月31日)
営業収益	762,763	768,061
営業原価	526,935	520,910
売上総利益	235,828	247,151
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	22,801	23,801
賞与引当金繰入額	23	25
退職給付費用	158	303
広告宣伝費	16,862	15,242
貸倒引当金繰入額	—	12
役員退職慰労引当金繰入額	11	8
その他	20,922	23,584
販売費及び一般管理費合計	60,779	62,977
営業利益	175,048	184,173
営業外収益		
受取利息及び配当金	9,526	11,218
その他	473	386
営業外収益合計	10,000	11,605
営業外費用		
支払利息	15,330	14,417
その他	4,148	5,607
営業外費用合計	19,478	20,024
経常利益	165,570	175,753
特別利益		
固定資産売却益	16	0
投資有価証券売却益	0	75
貸倒引当金戻入額	—	4,829
その他	—	0
特別利益合計	17	4,905
特別損失		
固定資産除却損	1,132	1,366
固定資産売却損	3,723	348
投資有価証券評価損	832	57
減損損失	8,575	9,660
その他	67	8
特別損失合計	14,332	11,441
税金等調整前四半期純利益	151,255	169,218
法人税等	51,953	56,358
四半期純利益	99,301	112,859
非支配株主に帰属する四半期純利益	—	—
親会社株主に帰属する四半期純利益	99,301	112,859

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 2018年4月1日 至 2018年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)
四半期純利益	99,301	112,859
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△37,403	22,249
繰延ヘッジ損益	△1,034	989
為替換算調整勘定	348	△764
退職給付に係る調整額	△118	34
その他の包括利益合計	△38,208	22,509
四半期包括利益	61,093	135,369
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	61,093	135,369
非支配株主に係る四半期包括利益	—	—

(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において、匿名組合プライムクエスト・スリーの営業者であるプライムクエスト・スリー株式会社及び匿名組合プライムクエスト・フォーの営業者であるプライムクエスト・フォー株式会社の全株式を取得し完全子会社化したため、2社を連結の範囲に含め、2匿名組合を連結の範囲から除外しております。

また、当第3四半期連結会計期間において、プライムクエスト・スリー株式会社並びにプライムクエスト・フォー株式会社は、当社を存続会社とする吸収合併により消滅したため、連結の範囲から除外しております。

(会計方針の変更)

(収益認識基準の変更)

当社の連結子会社である住友不動産販売株式会社は、不動産売買仲介手数料について、不動産の引渡しが完了した時点で収益を認識しております。ただし、従来は、売買等の契約成立後、不動産の引渡しまでの間に仲介手数料を収受した場合には、仲介手数料を収受した日にその収受額を収益認識しておりましたが、第1四半期連結会計期間より、不動産の引渡しが完了した時点において仲介手数料の全額を収益認識する方法に変更しております。

この変更は、住友不動産販売株式会社の上場廃止に伴い、当社グループの収益認識の方針に合わせるべく見直しを行った結果、当連結会計年度から開始する当社グループの第八次中期経営計画の策定を契機に、会計方針の変更に伴う業務体制の整備が完了したことによるものであります。

当該会計方針の変更は、遡及適用され、前年四半期及び前連結会計年度については遡及適用後の四半期連結財務諸表及び連結財務諸表となっております。

この結果、遡及適用を行う前と比べて、前第3四半期連結累計期間の営業収益、売上総利益、営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益はそれぞれ486百万円増加しております。また、前連結会計年度の期首の純資産に累積的影響額が反映されたことにより、利益剰余金の前期首残高は5,298百万円減少しております。

(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。

(企業結合等関係)

(共通支配下の取引等)

(連結子会社の吸収合併)

当社は、2019年8月13日開催の取締役会において、当社の連結子会社であるプライムクエスト・スリー株式会社並びにプライムクエスト・フォー株式会社を吸収合併することを決議し、同日付で合併契約を締結し、2019年10月1日付で吸収合併いたしました。

1. 企業結合の概要

(1) 被結合企業の名称及び事業の内容

被結合企業の名称：プライムクエスト・スリー株式会社、プライムクエスト・フォー株式会社

事業の内容： 不動産賃貸業

(2) 企業結合日

2019年10月1日

(3) 企業結合の法的形式

当社を吸収合併存続会社とし、プライムクエスト・スリー株式会社並びにプライムクエスト・フォー株式会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併方式であります。

(4) 結合後企業の名称

変更はありません。

(5) 企業結合の目的

プライムクエスト・スリー株式会社並びにプライムクエスト・フォー株式会社は共同で新宿住友ビルの信託受益権を100%所有しており、当社連結グループの組織の簡素化を図ることを目的としております。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成31年1月16日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成31年1月16日)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

(セグメント情報等)

I 前第3四半期連結累計期間(自 2018年4月1日 至 2018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	53,054	8,746	762,763	—	762,763
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	53,387	9,761	768,542	△5,779	762,763
セグメント利益	115,941	46,499	10,745	16,084	1,394	190,665	△15,616	175,048

(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。

II 当第3四半期連結累計期間(自 2019年4月1日 至 2019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	288,392	271,936	146,454	52,263	9,013	768,061	—	768,061
セグメント間の内部 売上高又は振替高	2,628	177	1,831	188	677	5,502	△5,502	—
計	291,020	272,113	148,286	52,451	9,691	773,563	△5,502	768,061
セグメント利益	125,859	46,321	12,159	15,313	1,089	200,743	△16,570	184,173

(注)1 セグメント利益の調整額△16,570百万円は、セグメント間取引消去△46百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△16,524百万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9,660百万円であります。

3. 報告セグメントの変更等に関する事項

(会計方針の変更)に記載のとおり、第1四半期連結会計期間より不動産売買仲介手数料の収益認識に係る会計処理を変更したため、事業セグメントの利益又は損失の測定方法を同様に變更しております。

当該変更は遡及適用され、前第3四半期連結累計期間については遡及適用後のセグメント情報となっております。