



平成30年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成30年5月10日
東

上場会社名 住友不動産株式会社 上場取引所
 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
 定時株主総会開催予定日 平成30年6月28日 配当支払開始予定日 平成30年6月29日
 有価証券報告書提出予定日 平成30年6月29日
 決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家、アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成30年3月期の連結業績(平成29年4月1日～平成30年3月31日)

(1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
30年3月期	948,402	2.5	205,637	9.3	186,870	11.4	119,731	15.7
29年3月期	925,151	8.2	188,171	8.0	167,697	13.0	103,488	17.9

(注) 包括利益 30年3月期 154,088百万円(15.7%) 29年3月期 133,145百万円(87.5%)

	1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	%	%	%
30年3月期	252.62	11.3	3.7	21.7
29年3月期	218.34	10.9	3.5	20.3

(参考) 持分法投資損益 30年3月期 ー百万円 29年3月期 ー百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
30年3月期	5,186,901	1,114,975	21.5	2,352.53
29年3月期	4,980,039	1,039,103	20.2	2,125.36

(参考) 自己資本 30年3月期 1,114,975百万円 29年3月期 1,007,347百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
30年3月期	189,933	△220,534	26,461	262,045
29年3月期	158,507	△274,161	197,996	267,943

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	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	百万円	%	%
29年3月期	—	11.00	—	13.00	24.00	11,375	11.0	1.2
30年3月期	—	13.00	—	14.00	27.00	12,796	10.7	1.2
31年3月期(予想)	—	14.00	—	15.00	29.00		10.6	

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)

	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	970,000	2.3	213,000	3.6	195,000	4.4	130,000	8.6	274.29

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動） : 無
新規 一社（社名） 、 除外 一社（社名）

(2) 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

(3) 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）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

30年3月期	476,085,978株	29年3月期	476,085,978株
30年3月期	2,138,847株	29年3月期	2,121,270株
30年3月期	473,956,155株	29年3月期	473,973,289株

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料記載の予想は、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、添付資料2ページから7ページの「1. 経営成績等の概況」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	6
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	7
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	7
3. 連結財務諸表及び主な注記	8
(1) 連結貸借対照表	8
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	10
(3) 連結株主資本等変動計算書	13
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	15
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	17
(継続企業の前提に関する注記)	17
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	17
(連結貸借対照表関係)	17
(連結損益計算書関係)	18
(企業結合等関係)	19
(賃貸等不動産関係)	20
(セグメント情報)	21
(1株当たり情報)	22
(重要な後発事象)	22
4. その他	23
(1) 役員の変動	23

1. 経営成績等の概況

(1) 経営成績に関する分析

(当期の経営成績)5期連続過去最高業績の達成

当連結会計年度の業績は下表の通りで、6期連続の増収と、8期連続の営業、経常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当期純利益のすべてにおいて5期連続で過去最高を更新しました。

ビル賃貸が牽引、営業利益は初めて2,000億円を突破

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、営業収益、営業利益ともに3期連続で過去最高を更新し業績を牽引したのをはじめ、大規模物件を中心に分譲マンションの引渡し戸数が増加した不動産販売事業や完成工事事業、不動産流通事業が好調に推移、主要4事業すべてで営業増益を達成しました。その結果、営業収益は9,484億円（前期比+2.5%）、営業利益は初めて2,000億円の大台を突破し、2,056億円（同+9.3%）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、営業外損益は前期比17億円の改善となり、経常増益に寄与しました。その結果、経常利益は1,868億円（前期比+11.4%）、親会社株主に帰属する当期純利益は1,197億円（同+15.7%）となりました。

(百万円)

	前期 (28.4.1~29.3.31)	当期 (29.4.1~30.3.31)	増減
営業収益	925,151	948,402	+23,250
営業利益	188,171	205,637	+17,466
経常利益	167,697	186,870	+19,173
親会社株主に帰属する 当期純利益	103,488	119,731	+16,242

主要セグメント別の概況

(百万円)

営業収益	前期 (28.4.1~29.3.31)	当期 (29.4.1~30.3.31)	増減
不動産賃貸	337,465	353,880	+16,415
不動産販売	314,299	311,192	△3,106
完成工事	203,623	209,355	+5,732
不動産流通	66,714	69,168	+2,454
連結計	925,151	948,402	+23,250

(百万円)

営業利益	前期 (28.4.1~29.3.31)	当期 (29.4.1~30.3.31)	増減
不動産賃貸	126,213	139,368	+13,154
不動産販売	46,189	46,838	+649
完成工事	13,933	16,108	+2,175
不動産流通	19,147	21,457	+2,309
連結計	188,171	205,637	+17,466

<不動産賃貸事業部門>**新規ビル通期稼働の寄与が本格化、3期連続過去最高業績更新**

当社の賃貸資産の9割以上が集中する東京のオフィスビル市場では、拡張移転や既存テナントの増床など新規需要が旺盛で、空室率の低位安定と継続賃料の上昇傾向が継続しております。

このような環境下、当連結会計年度は、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トタワー」、「住友不動産麻布十番ビル」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。当事業部門の営業収益、営業利益はともに3期連続で過去最高を更新しました。

既存ビル空室率4.9%と低位安定、新規ビルのテナント募集順調

既存ビルの空室率は4.9%（前期末4.5%）と引続き低水準を維持、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。

	前期末 (29.3月末)	第3四半期末 (29.12月末)	当期末 (30.3月末)
既存ビル空室率	4.5%	4.4%	4.9%

<不動産販売事業部門>**都心大規模マンションが寄与、4期連続過去最高益更新**

当事業部門の9割以上を占める分譲マンション市場では、都心部を中心に上昇した販売価格が安定的に推移する中、消費者の購入意欲は低金利下で底堅さが続いております。

このような環境下、当連結会計年度は、「シティタワー目黒」、「ガーデンヒルズ四ツ谷 迎賓の森」、「シティテラス小金井公園」などが引渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で5,881戸（前期比+165戸）を販売計上しました。その結果、当事業部門の業績は、「宅地・その他」が減収となりましたが、計上戸数の増加により「マンション・戸建」は6期連続の増収を達成、営業利益は4期連続で過去最高を更新しました。

マンション契約7,355戸、初の7千戸超で過去最高更新

マンションの契約戸数は7,355戸（前期比+888戸）と初めて7千戸を超え、2期連続で過去最高を更新しました。その結果、次期計上予定戸数5,800戸に対する期首時点の契約率は約65%（当期首時点約50%）となりました。

	前期 (28.4.1~29.3.31)	当期 (29.4.1~30.3.31)	増減
マンション契約戸数	6,467	7,355	+888
計上戸数	5,716	5,881	+165
マンション・戸建	5,632	5,865	+233
宅地	84	16	△68
売上高（百万円）	314,299	311,192	△3,106
マンション・戸建	300,655	301,504	+848
宅地・その他	13,643	9,688	△3,955

	前期末	当期末	増減
完成済販売中戸数（竣工1年超）	697	495	△202
"（竣工1年内）	494	634	+140

<完成工事業部門>**受注棟数過去最高更新、増収増益**

当連結会計年度は、「新築そっくりさん」事業、注文住宅事業ともに、受注棟数、計上棟数、売上高のすべてにおいて過去最高を更新、好調に推移しました。その結果、当事業部門の業績は、計上棟数の増加と利益率の改善により、増収増益を達成しました。

「新築そっくりさん」事業では、戸建に加え、マンションリフォームの受注拡大が継続、業績に寄与しました。注文住宅事業では、スタイリッシュな外観や高級マンション仕様の住設機器などが引き続き好評を博しております。今後も、商品力の向上と営業体制の強化により一層努め、増収増益路線の継続を目指します。

	前期 (28.4.1~29.3.31)	当期 (29.4.1~30.3.31)	増減
受注棟数	11,531	12,340	+809
新築そっくりさん	8,770	9,350	+580
注文住宅	2,761	2,990	+229
計上棟数	11,222	11,686	+464
新築そっくりさん	8,455	8,886	+431
注文住宅	2,767	2,800	+33
売上高(百万円)	189,378	196,759	+7,380
新築そっくりさん	103,721	108,739	+5,018
注文住宅	85,657	88,019	+2,361

<不動産流通事業部門>**11期ぶりに過去最高益更新**

中古住宅流通市場では、首都圏における中古マンションの成約件数が過去最高を更新するとともに、平均成約価格の上昇傾向が続きました。

このような環境下、当事業部門の業績は、個人の中古住宅取引を中心に仲介件数が37,058件（前期比+2.6%）と3期連続で過去最高を更新したのに加え、都心部を中心に取扱単価が上昇したことが寄与、取扱高も1兆2,575億円と4期連続の1兆円超となり過去最高を更新しました。

その結果、当事業部門の業績は、9期連続の増収と3期連続の営業増益を達成、営業収益、営業利益はともに過去最高を更新しました。

なお、直営仲介店舗は6店舗を新規出店、当期末時点で全国計266店舗となりました。

	前期 (28.4.1~29.3.31)	当期 (29.4.1~30.3.31)	増減
仲介件数	36,108	37,058	+950
取扱高(百万円)	1,193,044	1,257,507	+64,463
取扱単価(百万円)	33.0	33.9	+0.8

(中期経営計画の達成状況)

当社は、平成28年4月より「第七次中期経営計画」に取り組んでおります。計画2期目の当期は、前掲「当期の経営成績」に記載の通り、5期連続で過去最高業績を更新することができました。その結果、営業収益、営業利益、経常利益のすべてにおいて、下表の通り、3ヵ年累計目標の約7割に達し、中計目標達成に向けて順調に進捗しております。

(億円)

	3ヵ年累計目標※ (28.4.1~31.3.31)	2ヵ年累計業績 (28.4.1~30.3.31)	達成率
営業収益	2兆7,000	1兆8,735	69%
営業利益	5,500	3,938	72%
経常利益	4,800	3,545	74%

※平成28年5月12日公表

(次期の見通し)6期連続最高業績更新へ

次連結会計年度の予想は下表の通りで、オフィスビル賃貸事業が引き続き業績を牽引、主要4事業すべてで営業増益を見込み、6期連続の最高業績更新を目指します。

(百万円)

	当期 (29.4.1~30.3.31)	次期予想 (30.4.1~31.3.31)	増減
営業収益	948,402	970,000	+21,597
営業利益	205,637	213,000	+7,362
経常利益	186,870	195,000	+8,129
親会社株主に帰属する 当期純利益	119,731	130,000	+10,268

主要セグメント別の見通し

(百万円)

営業収益	当期 (29.4.1~30.3.31)	次期予想 (30.4.1~31.3.31)	増減
不動産賃貸	353,880	365,000	+11,119
不動産販売	311,192	310,000	△1,192
完成工事	209,355	220,000	+10,644
不動産流通	69,168	70,000	+831
連結計	948,402	970,000	+21,597

(百万円)

営業利益	当期 (29.4.1~30.3.31)	次期予想 (30.4.1~31.3.31)	増減
不動産賃貸	139,368	145,000	+5,631
不動産販売	46,838	47,000	+161
完成工事	16,108	18,000	+1,891
不動産流通	21,457	22,000	+542
連結計	205,637	213,000	+7,362

(2) 財政状態に関する分析

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度におけるキャッシュ・フローは、

営業活動によるキャッシュ・フロー	189,933百万円	(前期比	+31,425百万円)
投資活動によるキャッシュ・フロー	△220,534百万円	(前期比	+53,627百万円)
財務活動によるキャッシュ・フロー	26,461百万円	(前期比	△171,535百万円)

となり、現金及び現金同等物は5,897百万円減少して262,045百万円となりました。

<営業活動によるキャッシュ・フロー>

当期の経常利益が1,868億円となり、営業キャッシュ・フローは1,899億円の収入となりました。経常利益の増加に加え、たな卸資産の増加額減少などにより、前期比では314億円改善しました。

<投資活動によるキャッシュ・フロー>

主に賃貸事業の増強を目的として合計2,200億円の有形固定資産投資を行ったほか、共同投資事業出資預託金を差引91億円返還いたしました。その結果、投資キャッシュ・フローは2,205億円の支出となりました。

<財務活動によるキャッシュ・フロー>

調達資金の長期安定化を進めるため、社債償還および長期借入金返済の合計額2,896億円を上回る、4,060億円の社債発行および長期借入を実施し、合計28億円の短期借入金を返済しました。また、住友不動産販売株式会社の完全子会社化に伴う株式取得の対価として、609億円を支出しました。その結果、財務キャッシュ・フローは264億円の収入となりました。

次連結会計年度は、

営業活動によるキャッシュ・フロー	220,000百万円	(前期比	+30,066百万円)
投資活動によるキャッシュ・フロー	△205,000百万円	(前期比	+15,534百万円)
財務活動によるキャッシュ・フロー	△78,000百万円	(前期比	△104,461百万円)

を予想しております。

資産、負債、純資産の状況

当連結会計年度末における総資産は5兆1,869億円（前期末比+2,068億円）となりました。販売用不動産（仕掛含む）は減少しましたが、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4兆719億円（前期末比+1,309億円）となりました。連結有利子負債が3兆4,735億円（同+1,030億円）に増加した一方、預り金（長期預り金）が減少しました。

純資産合計額は1兆1,149億円（前期末比+758億円）となりました。自己資本が1兆1,149億円（前期末比+1,076億円）に増加した一方、住友不動産販売株式会社の完全子会社化に伴ない非支配株主持分317億円がなくなりました。その結果、自己資本比率は21.5%（前期末20.2%）となりました。

なお、当連結会計年度末において、連結有利子負債の長期比率は98%（前期末98%）、固定金利比率は94%（前期末95%）となっております。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社の利益配分の基本方針は、安定した配当の継続を第一とし、併せて長期的かつ安定的な事業の成長に必要な内部留保の充実に努めていくこととしております。

当期（平成30年3月期）の年間配当金は、5期連続の経常最高益更新を反映し、1株につき前期比3円増の年27円（うち中間配当13円）を予定しております。また、次期の配当は2円増の年29円（うち中間配当14円）を予定しております。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、現在日本基準を適用しております。なお、将来国際会計基準を適用するかにつきましては、現時点では未定です。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 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)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 269,312	※1 263,209
受取手形及び営業未収入金	18,475	23,772
販売用不動産	345,184	※4 380,735
仕掛販売用不動産	492,340	※4 395,730
未成工事支出金	6,022	5,014
その他のたな卸資産	1,666	1,826
繰延税金資産	18,538	21,792
その他	46,022	55,893
貸倒引当金	△55	△66
流動資産合計	1,197,507	1,147,911
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,176,048	1,287,334
減価償却累計額及び減損損失累計額	△445,223	△483,280
建物及び構築物(純額)	※1 730,824	※1、※4 804,054
土地	※1 2,390,150	※1、※4 2,464,160
建設仮勘定	34,486	※4 94,397
その他	33,264	35,353
減価償却累計額	△26,250	△27,613
その他(純額)	※1 7,013	※1、※4 7,740
有形固定資産合計	3,162,476	3,370,353
無形固定資産		
借地権	52,689	53,343
その他	1,113	1,408
無形固定資産合計	53,802	54,752
投資その他の資産		
投資有価証券	※3 411,203	※3 487,693
敷金及び保証金	97,323	71,063
繰延税金資産	12,023	12,204
その他	55,895	52,390
貸倒引当金	△10,192	△9,468
投資その他の資産合計	566,253	613,884
固定資産合計	3,782,532	4,038,990
資産合計	4,980,039	5,186,901

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	41,373	28,750
短期借入金	66,108	61,416
1年内返済予定の長期借入金	209,622	215,751
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	※1 21,258	※1 44,510
1年内償還予定の社債	80,000	60,000
ノンリコース1年内償還予定社債	※1 1,700	※1 4,900
未払法人税等	29,329	34,198
預り金	68,860	60,381
賞与引当金	5,048	5,283
その他	134,745	153,447
流動負債合計	658,046	668,638
固定負債		
社債	340,000	310,000
ノンリコース社債	※1 37,400	※1 34,200
長期借入金	2,255,397	2,415,645
ノンリコース長期借入金	※1 358,989	※1 327,089
役員退職慰労引当金	156	64
退職給付に係る負債	6,143	5,965
預り敷金及び保証金	193,110	207,823
長期預り金	56,991	59,390
その他	34,700	43,108
固定負債合計	3,282,889	3,403,287
負債合計	3,940,936	4,071,926
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	765,325
自己株式	△4,379	△4,443
株主資本合計	913,975	987,841
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	131,115
繰延ヘッジ損益	△2,528	△2,048
為替換算調整勘定	△1,265	△2,092
退職給付に係る調整累計額	△26	159
その他の包括利益累計額合計	93,371	127,133
非支配株主持分	31,756	-
純資産合計	1,039,103	1,114,975
負債純資産合計	4,980,039	5,186,901

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書

連結損益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
営業収益	925,151	948,402
営業原価	664,183	664,015
売上総利益	260,967	284,386
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	19,214	20,993
従業員給料及び手当	28,594	30,183
賞与引当金繰入額	722	709
退職給付費用	505	328
役員退職慰労引当金繰入額	16	16
貸倒引当金繰入額	11	15
その他	23,730	26,502
販売費及び一般管理費合計	72,796	78,749
営業利益	188,171	205,637
営業外収益		
受取利息	119	255
受取配当金	6,588	8,228
為替差益	173	196
その他	594	876
営業外収益合計	7,475	9,557
営業外費用		
支払利息	21,588	20,351
賃貸事業匿名組合配当金	1,143	795
その他	5,217	7,176
営業外費用合計	27,949	28,323
経常利益	167,697	186,870
特別利益		
固定資産売却益	15	37
投資有価証券売却益	42	1,009
その他	-	66
特別利益合計	58	1,113
特別損失		
減損損失	15,537	※1 10,634
固定資産売却損	3	217
固定資産除却損	1,522	600
投資有価証券売却損	-	47
その他	68	40
特別損失合計	17,131	11,540

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
税金等調整前当期純利益	150,623	176,444
法人税、住民税及び事業税	53,161	62,098
法人税等調整額	△9,532	△6,179
法人税等合計	43,628	55,918
当期純利益	106,994	120,525
非支配株主に帰属する当期純利益	3,506	794
親会社株主に帰属する当期純利益	103,488	119,731

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
当期純利益	106,994	120,525
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	24,930	33,934
繰延ヘッジ損益	1,705	538
為替換算調整勘定	△927	△1,098
退職給付に係る調整額	442	188
その他の包括利益合計	26,150	33,563
包括利益	133,145	154,088
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	129,719	153,493
非支配株主に係る包括利益	3,426	595

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	122,805	132,748	569,740	△4,335	820,958
当期変動額					
剰余金の配当			△10,427		△10,427
親会社株主に帰属する当期純利益			103,488		103,488
自己株式の取得				△47	△47
自己株式の処分		1		3	4
連結範囲の変動					-
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△2			△2
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	△0	93,061	△44	93,016
当期末残高	122,805	132,747	662,801	△4,379	913,975

	その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	その他の有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	72,261	△4,247	△509	△364	67,140	29,177	917,277
当期変動額							
剰余金の配当							△10,427
親会社株主に帰属する当期純利益							103,488
自己株式の取得							△47
自己株式の処分							4
連結範囲の変動							-
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動							△2
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	24,930	1,718	△755	337	26,230	2,578	28,809
当期変動額合計	24,930	1,718	△755	337	26,230	2,578	121,826
当期末残高	97,192	△2,528	△1,265	△26	93,371	31,756	1,039,103

当連結会計年度(自平成29年4月1日至平成30年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	122,805	132,747	662,801	△4,379	913,975
当期変動額					
剰余金の配当			△12,322		△12,322
親会社株主に帰属する当期純利益			119,731		119,731
自己株式の取得				△63	△63
自己株式の処分					-
連結範囲の変動			△4,884		△4,884
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△28,594			△28,594
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	△28,594	102,523	△63	73,865
当期末残高	122,805	104,153	765,325	△4,443	987,841

	その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	為替換算 調整勘定	退職給付に 係る調整 累計額	その他の 包括利益 累計額合計		
当期首残高	97,192	△2,528	△1,265	△26	93,371	31,756	1,039,103
当期変動額							
剰余金の配当							△12,322
親会社株主に帰属する当期純利益							119,731
自己株式の取得							△63
自己株式の処分							-
連結範囲の変動							△4,884
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動							△28,594
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	33,923	479	△827	186	33,762	△31,756	2,006
当期変動額合計	33,923	479	△827	186	33,762	△31,756	75,872
当期末残高	131,115	△2,048	△2,092	159	127,133	-	1,114,975

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	150,623	176,444
減価償却費	39,445	41,627
減損損失	15,537	10,634
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	411	△525
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	702	91
固定資産売却損益 (△は益)	△11	179
固定資産除却損	1,522	600
投資有価証券売却損益 (△は益)	△42	△962
受取利息及び受取配当金	△6,707	△8,484
支払利息	21,588	20,351
売上債権の増減額 (△は増加)	1,089	△5,668
たな卸資産の増減額 (△は増加)	5,573	25,915
仕入債務の増減額 (△は減少)	△12,936	△12,535
前受金の増減額 (△は減少)	7,816	17,076
その他	5,028	△6,648
小計	229,641	258,096
利息及び配当金の受取額	6,707	8,484
利息の支払額	△22,295	△20,395
法人税等の支払額	△55,545	△56,252
営業活動によるキャッシュ・フロー	158,507	189,933
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△254,930	△220,016
有形固定資産の売却による収入	124	357
投資有価証券の取得による支出	△21,249	△28,834
投資有価証券の売却及び償還による収入	1,857	2,196
敷金及び保証金の差入による支出	△1,720	△1,317
敷金及び保証金の回収による収入	8,360	28,462
預り敷金及び保証金の返還による支出	△11,260	△11,276
預り敷金及び保証金の受入による収入	22,974	25,270
共同投資事業出資預託金の受入による収入	2,757	2,420
共同投資事業出資預託金の返還による支出	△13,626	△11,544
その他	△7,450	△6,252
投資活動によるキャッシュ・フロー	△274,161	△220,534

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△12,610	△2,892
社債の発行による収入	20,000	30,000
社債の償還による支出	△20,000	△80,000
ノンリコース社債の発行による収入	14,500	1,700
ノンリコース社債の償還による支出	△16,460	△1,700
長期借入れによる収入	520,200	376,000
長期借入金の返済による支出	△296,737	△209,622
ノンリコース長期借入金による収入	109,500	12,610
ノンリコース長期借入金の返済による支出	△106,820	△21,258
自己株式の純増減額 (△は増加)	△42	△63
配当金の支払額	△10,428	△12,324
非支配株主への配当金の支払額	△847	△12
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	-	△60,910
契約済未引渡住宅分譲代金受領権売却による預り金の純増減 (△は減少)	△299	△3,000
その他	△1,957	△2,065
財務活動によるキャッシュ・フロー	197,996	26,461
現金及び現金同等物に係る換算差額	△388	△124
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	81,954	△4,263
現金及び現金同等物の期首残高	185,989	267,943
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	-	△1,634
現金及び現金同等物の期末残高	267,943	262,045

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前題に関する注記)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結子会社の事業年度に関する事項

連結子会社49社のうち13社および特定目的会社15社の決算日は12月末日、特定目的会社8社の決算日は1月末日であります。連結財務諸表の作成にあたっては、当該子会社の決算日時点の財務諸表を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。また、連結子会社のうち特定目的会社1社の決算日は8月末日、2匿名組合の決算日は9月末日であるため、3月末日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表により連結しております。

なお、他の連結子会社の決算日はいずれも連結決算日と一致しております。

2. 連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更

当連結会計年度より、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。

また、新たに西品川一丁目地区市街地再開発事業(株)を連結の範囲に含めております。

(連結貸借対照表関係)

	前連結会計年度	当連結会計年度
※1 担保資産		
現金及び預金	2,081 百万円	2,081 百万円
建物及び構築物	110,667 百万円	108,319 百万円
土地	393,316 百万円	393,316 百万円
その他	358 百万円	366 百万円
担保資産計	506,424 百万円	504,083 百万円
担保付債務		
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	21,258 百万円	44,510 百万円
ノンリコース1年内償還予定社債	1,700 百万円	4,900 百万円
ノンリコース社債	37,400 百万円	34,200 百万円
ノンリコース長期借入金	358,989 百万円	327,089 百万円
担保付債務計	419,347 百万円	410,699 百万円
※2 保証債務	3,512 百万円	6,298 百万円
※3 非連結子会社及び関連会社の株式等		
投資有価証券	64,371 百万円	68,082 百万円

※4 所有目的の見直し

当連結会計年度において、所有目的の見直しを行った結果、その実態に合わせるために、有形固定資産から仕掛販売用不動産へ2,490百万円、販売用不動産から有形固定資産へ2,823百万円、仕掛販売用不動産から有形固定資産へ35,224百万円振り替えました。

(連結損益計算書関係)

※1 減損損失

当連結会計年度において、以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。

主な用途	種類	場所	物件数
賃貸資産	土地及び建物	東京都	1

グループ化は、社宅等については共用資産とし、その他については主として個別の物件毎といたしました。

当連結会計年度において、賃貸資産について、将来キャッシュ・フローの総額が固定資産の帳簿価額を下回ったため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（10,634百万円）として特別損失に計上いたしました。

なお、当該資産の回収可能価額は将来キャッシュ・フローを4.0%で割り引いて算定しております。

(企業結合等関係)

(共通支配下の取引等)

1. 企業結合の概要

(1) 結合当事企業の名称及び事業の内容

結合当事企業の名称：住友不動産販売株式会社

事業の内容：不動産の売買、賃貸の仲介業務等

(2) 企業結合日

株式公開買付けによる取得 平成29年5月11日(みなし取得日 平成29年6月30日)

株式売渡請求による取得 平成29年6月7日(みなし取得日 平成29年6月30日)

(3) 企業結合の法的形式

現金を対価とした株式取得

(4) 結合後企業の名称

変更はありません。

(5) 追加取得後の子会社株式の株券等所有割合

企業結合前の株券等所有割合 70.38%

株式公開買付け後の株券等所有割合 97.24%

株式売渡請求後の株券等所有割合 100.00%

(6) その他取引の概要に関する事項

グループの経営基盤を強化するため、非支配株主が保有する株式を取得したものであります。

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25年9月13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25年9月13日)に基づき、共通支配下の取引等として処理しております。

3. 追加取得した子会社株式の取得原価及び対価の種類ごとの内訳(株式売渡請求による取得分を含む)

取得の対価	現金	60,910百万円
<hr/>		
取得原価		60,910百万円

4. 非支配株主との取引に係る持分の変動に関する事項

(1) 資本剰余金の主な変動要因

子会社株式の追加取得

(2) 非支配株主との取引によって減少した資本剰余金の金額

28,594百万円

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

当社および一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビルや賃貸住宅等を所有しております。

これら賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額および時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

連結貸借対照表計上額	連結会計年度末の時価
3,145,180	5,141,621

(注1) 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

(注2) 連結会計年度末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

当社および一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビルや賃貸住宅等を所有しております。

これら賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額および時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

連結貸借対照表計上額	連結会計年度末の時価
3,350,275	5,678,415

(注1) 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。

(注2) 連結会計年度末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。

(セグメント情報)

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定および業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、本社に事業内容に応じた事業本部を置き、各事業本部は、取り扱う商品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

従って、当社は、「不動産賃貸」、「不動産販売」、「完成工事」、「不動産流通」および「その他」を報告セグメントとしております。「不動産賃貸」はオフィスビル、マンション等の賃貸・管理、「不動産販売」はマンション、販売用ビル、戸建住宅および宅地の分譲、「完成工事」は戸建住宅、マンションおよびオフィスビル等の建築・改修工事請負、「不動産流通」は不動産売買の仲介および販売代理受託、「その他」はフィットネスクラブ事業、飲食事業などで構成されております。

特定目的会社等を利用した不動産事業に係る事業収益および分配金は、当該特定目的会社等の保有する物件の性格ならびに保有目的から、不動産賃貸セグメントの営業収益に含めております。

2. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。セグメント間の内部営業収益又は振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント						調整額 (注)1,2	連結財務諸 表計上額 (注)3
	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	333,604	313,992	200,565	65,615	11,372	925,151	—	925,151
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	3,860	307	3,057	1,098	843	9,166	△9,166	—
計	337,465	314,299	203,623	66,714	12,215	934,317	△9,166	925,151
セグメント利益	126,213	46,189	13,933	19,147	1,490	206,975	△18,804	188,171
セグメント資産	3,359,261	890,868	27,424	18,506	17,271	4,313,331	666,707	4,980,039
その他の項目								
減価償却費(注)4	36,948	206	970	516	176	38,819	626	39,445
減損損失	14,034	1,502	—	—	—	15,536	1	15,537
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	219,606	3,244	1,764	1,095	294	226,005	811	226,816

(注) 1 セグメント利益の調整額△18,804百万円は、セグメント間取引消去△266百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△18,537百万円が含まれております。全社費用は、連結財務諸表提出会社および一部連結子会社の一般管理部門に係る費用であります。

2 セグメント資産の調整額666,707百万円は、セグメント間取引消去△13,405百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産680,113百万円が含まれております。全社資産は、連結財務諸表提出会社および一部連結子会社での現金及び預金、投資有価証券および一般管理部門に係る資産等であります。

3 セグメント利益およびセグメント資産は、それぞれ連結財務諸表の営業利益および資産合計と調整を行っております。

4 減価償却費には、長期前払費用（投資その他の資産「その他」に含む）の償却額が含まれております。

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント						調整額 (注)1,2	連結財務諸 表計上額 (注)3
	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	350,210	310,913	206,838	68,857	11,580	948,402	—	948,402
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	3,670	279	2,517	311	1,296	8,074	△8,074	—
計	353,880	311,192	209,355	69,168	12,877	956,476	△8,074	948,402
セグメント利益	139,368	46,838	16,108	21,457	1,628	225,401	△19,764	205,637
セグメント資産	3,565,087	826,574	27,945	12,199	25,203	4,457,010	729,890	5,186,901
その他の項目								
減価償却費(注)4	38,981	173	1,021	471	217	40,865	762	41,627
減損損失	10,634	—	—	—	—	10,634	—	10,634
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	220,785	671	1,027	859	428	223,771	4,522	228,294

(注) 1 セグメント利益の調整額△19,764百万円は、セグメント間取引消去△179百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△19,584百万円が含まれております。全社費用は、連結財務諸表提出会社および一部連結子会社の一般管理部門に係る費用であります。

2 セグメント資産の調整額729,890百万円は、セグメント間取引消去△11,767百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産741,658百万円が含まれております。全社資産は、連結財務諸表提出会社および一部連結子会社での現金及び預金、投資有価証券および一般管理部門に係る資産等であります。

3 セグメント利益およびセグメント資産は、それぞれ連結財務諸表の営業利益および資産合計と調整を行っております。

4 減価償却費には、長期前払費用(投資その他の資産「その他」に含む)の償却額が含まれております。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)	
1株当たり純資産額	2,125.36円	1株当たり純資産額	2,352.53円
1株当たり当期純利益金額	218.34円	1株当たり当期純利益金額	252.62円

(注) 1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	103,488	119,731
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益(百万円)	103,488	119,731
普通株式の期中平均株式数(千株)	473,973	473,956

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

4. その他

(1) 役員の変動(平成30年6月28日付 予定)

①. 新任取締役候補

片山久壽 (現 都市開発事業本部長)

②. 退任予定取締役

青木斗益 (現 取締役 住宅分譲事業本部副本部長)

※本日付、住友不動産販売(株)執行役員副社長に就任。

本年6月27日付にて同社代表取締役副社長に就任予定。

以上