



2024年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2023年11月10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 <https://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 2023年11月13日 配当支払開始予定日 2023年12月4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 : 有 (機関投資家、アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2024年3月期第2四半期の連結業績(2023年4月1日~2023年9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	%
2024年3月期第2四半期	505,243	6.4	149,775	8.5	149,588	9.6	105,924	12.6
2023年3月期第2四半期	474,871	△1.3	137,982	1.3	136,477	2.9	94,050	3.2

(注) 包括利益 2024年3月期第2四半期 168,102百万円(72.1%) 2023年3月期第2四半期 97,653百万円(△6.6%)

	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
2024年3月期第2四半期	223.50	—
2023年3月期第2四半期	198.45	—

(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	%
2024年3月期第2四半期	6,550,878	1,954,204	29.8
2023年3月期	6,365,436	1,799,372	28.3

(参考) 自己資本 2024年3月期第2四半期 1,954,204百万円 2023年3月期 1,799,372百万円

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
2023年3月期	—	24.00	—	28.00	52.00
2024年3月期	—	29.00			
2024年3月期(予想)			—	30.00	59.00

(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. 2024年3月期の連結業績予想(2023年4月1日~2024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	3.2	255,000	5.7	250,000	5.6	175,000	8.1	369.25

(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.10「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(4) 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)

2024年3月期2Q	476,085,978株	2023年3月期	476,085,978株
2024年3月期2Q	2,147,457株	2023年3月期	2,147,431株
2024年3月期2Q	473,938,535株	2023年3月期2Q	473,938,805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.5「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	5
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	5
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	6
(1) 四半期連結貸借対照表	6
(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	8
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	10
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	11
(継続企業の前提に関する注記)	11
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	11
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	11
(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

増収増益、11期連続最高益更新に向け順調な進捗、増配継続

当第2四半期(4-9月)の経営成績は下表の通りで、売上高、営業利益、経常利益、純利益のすべてにおいて前年同期を上回り増収増益となりました。営業利益、経常利益、純利益はいずれも第2四半期までの過去最高を更新(営業利益は2期連続、経常利益は3期連続)しました。

通期業績予想に対する進捗率は経常利益60%、純利益61%と、3期連続の経常最高益と11期連続の純利益最高益達成に向け順調に推移していると判断しております。配当は予定通り年7円増配を継続いたします。

主要4部門すべてで営業増益

部門別では、東京のオフィスビルを中心とした不動産賃貸事業と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がともに最高益となり業績を牽引したのに加え、値上げが浸透して利益率が改善した完成工事業が増益を確保、不動産流通事業も増収増益となり、主要4部門すべてにおいて営業増益を達成しました。

受取配当金の増加により営業外損益は△1億円(前年同期比+13億円)、特別損益は14億円(同+22億円)となりました。

その結果、売上高5,052億円(前年同期比+6.4%)、営業利益1,497億円(同+8.5%)、経常利益1,495億円(同+9.6%)、親会社株主に帰属する四半期純利益1,059億円(同+12.6%)となりました。

	前第2四半期 (2022.4.1～ 2022.9.30)	当第2四半期 (2023.4.1～ 2023.9.30)	前年同期比	(百万円)	
				通期予想	進捗率
売上高	474,871	505,243	+30,372	970,000	52%
営業利益	137,982	149,775	+11,793	255,000	59%
経常利益	136,477	149,588	+13,110	250,000	60%
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	94,050	105,924	+11,873	175,000	61%

(主要セグメント別の概況)

売上高		前第2四半期 (2022.4.1～ 2022.9.30)	当第2四半期 (2023.4.1～ 2023.9.30)	前年同期比	(百万円)	
					通期予想	進捗率
不動産賃貸	不動産賃貸	207,885	220,197	+12,311	445,000	49%
	不動産販売	153,622	170,903	+17,281	225,000	76%
	完成工事	75,661	75,416	△244	220,000	34%
	不動産流通	36,270	37,149	+878	77,000	48%
連結計		474,871	505,243	+30,372	970,000	52%

営業利益		前第2四半期 (2022.4.1～ 2022.9.30)	当第2四半期 (2023.4.1～ 2023.9.30)	前年同期比	(百万円)	
					通期予想	進捗率
不動産賃貸	不動産賃貸	87,036	89,154	+2,118	172,000	52%
	不動産販売	47,071	55,648	+8,576	54,000	103%
	完成工事	2,854	3,846	+991	23,000	17%
	不動産流通	9,991	10,508	+517	22,000	48%
連結計		137,982	149,775	+11,793	255,000	59%

<不動産賃貸事業部門>

増収増益、最高益更新

当第2四半期(4-9月)は、前期竣工の「住友不動産東京三田ガーデンタワー」、「住友不動産新宿ファーストタワー」など大型ビルの新規稼働によって減価償却費が大きく増加したものの、既存ビルの収益改善と、ホテル、イベントホールなど施設営業分野の回復が業績に寄与した結果、増収増益となり、営業利益は第2四半期(4-9月)として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52%と、当事業部門の業績は計画通りに推移していると判断しております。

高稼働維持、新規需要堅調

既存ビルの空室率は前期末並みの水準で安定的に推移、9割超の高稼働を維持しております。また、前期竣工の「住友不動産東京三田ガーデンタワー」、「住友不動産新宿ファーストタワー」、当期竣工予定の「住友不動産中野駅前ビル」、「住友不動産新宿南口ビル」など、新規ビルのテナント募集も着実に進捗しております。

	前期末 (2023.3月末)	当第2四半期末 (2023.9月末)
既存ビル空室率	6.0%	5.9%

<不動産販売事業部門>

増収増益、最高益更新

当第2四半期(4-9月)は、「シティタワー新宿」、「シティハウス武蔵野」、「ベイシティタワーズ神戸WEST」などが引渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で2,471戸(前年同期比+471戸)を販売計上しました。計上戸数の増加と利益率の改善により、2桁の増益率で増収増益となり、営業利益は第2四半期(4-9月)として過去最高を更新しました。

営業利益は通期予想に達しており、当事業部門の業績はやや強含みで推移していると判断しております。

マンション契約順調、当期計上分は確保済

当第2四半期のマンション契約戸数は1,687戸(前年同期比△327戸)と、前年に比べ減少しましたが、当期計上予定戸数(3,000戸)に対する契約はすでに確保済となっており、次期以降計上予定分を中心に計画通り順調に進捗しております。

	前第2四半期 (2022.4.1~ 2022.9.30)	当第2四半期 (2023.4.1~ 2023.9.30)	前年同期比	前期	通期予想
マンション契約戸数	2,014	1,687	△327	3,702	3,000
計上戸数	2,000	2,471	+471	2,961	3,000
マンション・戸建	1,957	2,446	+489	2,886	—
宅地	43	25	△18	75	—
売上高(百万円)	153,622	170,903	+17,281	222,077	225,000
マンション・戸建	139,481	163,264	+23,782	200,482	—
宅地・その他	14,140	7,639	△6,501	21,595	—

	前期末	当第2四半期末	増減
完成済販売中戸数(竣工1年超)	714	872	+158
" (竣工1年内)	501	1,158	+657

<完成工事業部門>

利益率改善、計画通り

当第2四半期(4-9月)の受注棟数は、「新築そっくりさん」事業で3,511棟(前年同期比△453棟)、注文住宅事業で1,147棟(同+111棟)となりました。当事業部門の業績は、計上棟数の減少により減収となりましたが、両事業ともに販売価格の値上げが浸透する一方、コストコントロールによって利益率が改善した結果、営業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17%にとどまっておりますが、両事業ともに計上棟数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2四半期 (2022.4.1～ 2022.9.30)	当第2四半期 (2023.4.1～ 2023.9.30)	前年同期比	前期	通期予想
受注棟数	5,000	4,658	△342	9,867	10,700
新築そっくりさん	3,964	3,511	△453	7,796	8,200
注文住宅	1,036	1,147	+111	2,071	2,500
計上棟数	3,956	3,697	△259	10,658	10,600
新築そっくりさん	3,106	3,009	△97	8,136	8,200
注文住宅	850	688	△162	2,522	2,400
売上高(百万円)	69,681	69,286	△395	202,701	208,000
新築そっくりさん	39,674	42,405	+2,731	110,749	116,000
注文住宅	30,006	26,880	△3,126	91,952	92,000

<不動産流通事業部門>

増収増益も、やや弱含み

当第2四半期(4-9月)は、中古マンション取引を中心とした主力の仲介事業で、仲介件数が16,282件(前年同期比△1,249件)と前年に比べ減少しましたが、取扱単価の上昇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48%に達しておりますが、年度計画に対してはやや弱含みと判断しております。

	前第2四半期 (2022.4.1～ 2022.9.30)	当第2四半期 (2023.4.1～ 2023.9.30)	前年同期比	前期	通期予想
仲介件数(引渡ベース)	17,531	16,282	△1,249	34,906	36,000
取扱高(百万円)	679,420	694,581	+15,160	1,396,127	1,450,000
取扱単価(百万円)	38.7	42.6	+3.9	39.9	40.2

(2) 財政状態に関する説明

当第2四半期末における総資産は、6兆5,508億円（前期末比+1,854億円）となりました。賃貸ビル投資により有形固定資産と投資有価証券（インド子会社への出資金）が増加しました。

負債合計額は、4兆5,966億円（前期末比+306億円）となりました。連結有利子負債は3兆9,893億円（同+513億円）に増加しましたが、預り金が減少しました。

純資産合計額は1兆9,542億円（前期末比+1,548億円）となりました。当第2四半期の親会社株主に帰属する四半期純利益が1,059億円となり、利益剰余金が増加しました。その結果、自己資本比率は29.8%（前期末28.3%）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、2023年5月11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 (2023年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	185,119	234,828
営業未収入金	38,047	19,830
販売用不動産	399,244	351,987
仕掛販売用不動産	381,753	396,181
未成工事支出金	8,002	17,484
その他の棚卸資産	1,070	799
その他	73,659	57,575
貸倒引当金	△24	△22
流動資産合計	1,086,872	1,078,663
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,965,322	1,969,263
減価償却累計額及び減損損失累計額	△699,964	△729,429
建物及び構築物（純額）	1,265,357	1,239,834
土地	3,057,436	3,088,260
建設仮勘定	126,591	137,082
その他	54,765	56,287
減価償却累計額	△39,686	△41,653
その他（純額）	15,078	14,634
有形固定資産合計	4,464,465	4,479,811
無形固定資産		
借地権	60,846	60,672
その他	2,446	2,972
無形固定資産合計	63,292	63,644
投資その他の資産		
投資有価証券	628,396	804,414
敷金及び保証金	67,043	66,301
退職給付に係る資産	292	383
繰延税金資産	13,249	12,854
その他	42,728	45,709
貸倒引当金	△905	△905
投資その他の資産合計	750,805	928,758
固定資産合計	5,278,563	5,472,214
資産合計	6,365,436	6,550,878

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	29,066	19,662
短期借入金	28,610	26,635
1年内返済予定の長期借入金	219,472	290,560
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	4,640	4,516
コマーシャル・ペーパー	180,000	255,000
1年内償還予定の社債	70,000	130,000
未払法人税等	30,827	46,223
預り金	75,117	23,301
賞与引当金	4,924	4,138
その他	198,870	204,391
流動負債合計	841,527	1,004,428
固定負債		
社債	250,000	240,000
ノンリコース社債	35,600	35,600
長期借入金	2,898,052	2,757,582
ノンリコース長期借入金	251,647	249,445
退職給付に係る負債	5,534	5,432
預り敷金及び保証金	254,008	250,718
長期預り金	2,324	553
その他	27,368	52,913
固定負債合計	3,724,536	3,592,245
負債合計	4,566,064	4,596,673
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	1,396,392	1,489,047
自己株式	△4,476	△4,476
株主資本合計	1,618,875	1,711,529
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	171,827	228,471
繰延ヘッジ損益	5,979	8,785
為替換算調整勘定	2,659	5,402
退職給付に係る調整累計額	30	16
その他の包括利益累計額合計	180,497	242,675
純資産合計	1,799,372	1,954,204
負債純資産合計	6,365,436	6,550,878

(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2四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自2022年4月1日 至2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2023年4月1日 至2023年9月30日)
営業収益	474,871	505,243
営業原価	304,254	320,424
売上総利益	170,616	184,819
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	13,493	14,535
賞与引当金繰入額	630	677
退職給付費用	497	264
広告宣伝費	4,358	4,655
その他	13,654	14,910
販売費及び一般管理費合計	32,633	35,043
営業利益	137,982	149,775
営業外収益		
受取利息及び配当金	8,835	10,498
その他	82	187
営業外収益合計	8,918	10,685
営業外費用		
支払利息	8,699	9,103
その他	1,724	1,770
営業外費用合計	10,423	10,873
経常利益	136,477	149,588
特別利益		
固定資産売却益	1	2,499
投資有価証券売却益	0	831
特別利益合計	2	3,330
特別損失		
固定資産除却損	760	837
固定資産圧縮損	—	424
投資有価証券売却損	3	557
その他	40	21
特別損失合計	805	1,842
税金等調整前四半期純利益	135,675	151,076
法人税等	41,624	45,152
四半期純利益	94,050	105,924
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	94,050	105,924

四半期連結包括利益計算書
第2四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
四半期純利益	94,050	105,924
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△5,248	56,643
繰延ヘッジ損益	3,681	2,806
為替換算調整勘定	5,021	2,742
退職給付に係る調整額	148	△14
その他の包括利益合計	3,603	62,178
四半期包括利益	97,653	168,102
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	97,653	168,102
非支配株主に係る四半期包括利益	—	—

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	135,675	151,076
減価償却費	31,196	36,005
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△1	△2
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△185	△191
固定資産売却損益 (△は益)	△1	△2,499
固定資産除却損	760	837
固定資産圧縮損	—	424
投資有価証券売却損益 (△は益)	3	△273
受取利息及び受取配当金	△8,835	△10,498
支払利息	8,699	9,103
売上債権の増減額 (△は増加)	6,366	18,217
棚卸資産の増減額 (△は増加)	5,987	26,222
仕入債務の増減額 (△は減少)	△25,691	△9,432
前受金の増減額 (△は減少)	16,243	23,854
その他	△29,340	△14,991
小計	140,875	227,853
利息及び配当金の受取額	8,835	10,498
利息の支払額	△8,745	△8,902
法人税等の支払額	△39,623	△29,773
営業活動によるキャッシュ・フロー	101,342	199,675
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	△85,030	△90,197
有形固定資産の売却による収入	77	8,425
投資有価証券の取得による支出	△8,528	△96,487
投資有価証券の売却及び償還による収入	217	2,347
敷金及び保証金の差入による支出	△519	△308
敷金及び保証金の回収による収入	247	971
預り敷金及び保証金の返還による支出	△11,074	△13,424
預り敷金及び保証金の受入による収入	13,399	10,968
その他	△8,412	△11,863
投資活動によるキャッシュ・フロー	△99,622	△189,566
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)	2,705	△1,975
コマーシャル・ペーパーの増減額 (△は減少)	△5,000	75,000
社債の発行による収入	—	70,000
社債の償還による支出	—	△20,000
長期借入れによる収入	177,500	47,000
長期借入金の返済による支出	△136,773	△116,382
ノンリコース長期借入金の返済による支出	△2,412	△2,326
自己株式の純増減額 (△は増加)	△1	△0
配当金の支払額	△10,897	△13,264
その他	△102	△95
財務活動によるキャッシュ・フロー	25,018	37,957
現金及び現金同等物に係る換算差額	3,512	1,870
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	30,250	49,937
現金及び現金同等物の期首残高	150,309	184,052
現金及び現金同等物の四半期末残高	180,560	233,989

(4) 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。

(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)

税金費用については、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2四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年9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	206,532	153,563	75,063	35,524	4,187	474,871	—	474,871
セグメント間の 内部売上高又は振替高	1,353	58	598	746	451	3,207	△3,207	—
計	207,885	153,622	75,661	36,270	4,638	478,078	△3,207	474,871
セグメント利益	87,036	47,071	2,854	9,991	301	147,255	△9,272	137,982

(注)1 セグメント利益の調整額△9,272百万円は、セグメント間取引消去△47百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△9,224百万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2四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9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	218,801	170,858	74,525	36,271	4,787	505,243	—	505,243
セグメント間の 内部売上高又は振替高	1,396	44	890	878	511	3,721	△3,721	—
計	220,197	170,903	75,416	37,149	5,298	508,965	△3,721	505,243
セグメント利益	89,154	55,648	3,846	10,508	575	159,733	△9,957	149,775

(注)1 セグメント利益の調整額△9,957百万円は、セグメント間取引消去21百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△9,978百万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。