



2024年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2024年2月9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 <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 2024年2月13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. 2024年3月期第3四半期の連結業績(2023年4月1日~2023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	%
2024年3月期第3四半期	726,458	3.9	203,998	3.6	207,377	5.5	145,592	7.4
2023年3月期第3四半期	698,885	△2.0	196,919	1.6	196,615	3.3	135,605	5.1

(注) 包括利益 2024年3月期第3四半期 209,772百万円(38.4%) 2023年3月期第3四半期 151,539百万円(12.1%)

	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
2024年3月期第3四半期	円 銭 307.20	円 銭 —
2023年3月期第3四半期	286.12	—

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
2024年3月期第3四半期	百万円 6,585,120	百万円 1,982,130	% 30.1
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3四半期 1,982,130百万円 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
2023年3月期	円 銭 —	円 銭 24.00	円 銭 —	円 銭 28.00	円 銭 52.00
2024年3月期	—	29.00	—	—	—
2024年3月期(予想)	—	—	—	30.00	59.00

(注) 直前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) 直前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)

2024年3月期3Q	476,085,978株	2023年3月期	476,085,978株
2024年3月期3Q	2,147,510株	2023年3月期	2,147,431株
2024年3月期3Q	473,938,526株	2023年3月期3Q	473,938,754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
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	9
(セグメント情報等)	9

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期連続最高益達成に向け順調な進捗

当第3四半期(4-12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3四半期までの過去最高を更新(営業利益、経常利益は3期連続、純利益は5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、純利益ともに83%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。

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ました。完成工事事業と不動産流通事業も増益を確保し、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33億円(前年同期比+36億円)、特別損益は4億円(同+18億円)となりました。

その結果、売上高7,264億円(前年同期比+3.9%)、営業利益2,039億円(同+3.6%)、経常利益2,073億円(同+5.5%)、親会社株主に帰属する四半期純利益1,455億円(同+7.4%)となりました。

(百万円)

	前第3四半期 (2022.4.1~ 2022.12.31)	当第3四半期 (2023.4.1~ 2023.12.31)	前年同期比	通期予想	進捗率
売上高	698,885	726,458	+27,573	970,000	75%
営業利益	196,919	203,998	+7,079	255,000	80%
経常利益	196,615	207,377	+10,762	250,000	83%
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	135,605	145,592	+9,987	175,000	83%

(主要セグメント別の概況)

(百万円)

<u>売上高</u>		前第3四半期 (2022.4.1~ 2022.12.31)	当第3四半期 (2023.4.1~ 2023.12.31)	前年同期比	通期予想	進捗率
不動産賃貸		315,439	333,460	+18,020	445,000	75%
不動産販売		190,255	199,265	+9,009	225,000	89%
完成工事		135,741	135,781	+40	220,000	62%
不動産流通		54,856	54,648	△208	77,000	71%
連結計		698,885	726,458	+27,573	970,000	75%

(百万円)

<u>営業利益</u>		前第3四半期 (2022.4.1~ 2022.12.31)	当第3四半期 (2023.4.1~ 2023.12.31)	前年同期比	通期予想	進捗率
不動産賃貸		132,309	135,970	+3,661	172,000	79%
不動産販売		53,005	56,274	+3,269	54,000	104%
完成工事		10,459	12,101	+1,642	23,000	53%
不動産流通		15,020	15,339	+319	22,000	70%
連結計		196,919	203,998	+7,079	255,000	80%

<不動産賃貸事業部門>

増収増益、最高益更新

当第3四半期(4-12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3四半期(4-12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79%と、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。

既存ビル空室率改善、新規需要堅調

既存ビルの空室率は5.6%(前期末6.0%)に改善しました。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」、第4四半期に竣工予定の「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)	第2四半期末 (2023.9月末)	当第3四半期末 (2023.12月末)
既存ビル空室率	6.0%	5.9%	5.6%

<不動産販売事業部門>

増収増益、最高益更新

当第3四半期(4-12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2,962戸(前年同期比+315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増収増益となり、営業利益は第3四半期(4-12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、次期計上分も2,000戸超確保済み

当第3四半期のマンション契約戸数は2,444戸(前年同期比△347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みとなったほか、次期計上予定分も2,000戸超に達し順調に進捗しております。

	前第3四半期 (2022.4.1~ 2022.12.31)	当第3四半期 (2023.4.1~ 2023.12.31)	前年同期比	前期	通期予想
マンション契約戸数	2,791	2,444	△347	3,702	3,000
計上戸数	2,647	2,962	+315	2,961	3,000
マンション・戸建	2,585	2,927	+342	2,886	—
宅地	62	35	△27	75	—
売上高(百万円)	190,255	199,265	+9,009	222,077	225,000
マンション・戸建	174,568	189,326	+14,758	200,482	—
宅地・その他	15,687	9,938	△5,749	21,595	—

	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)	714	839	+125
" (竣工1年内)	501	1,047	+546

<完成工事業部門>

営業増益も、やや弱含み

当第3四半期(4-12月)の受注棟数は、「新築そっくりさん」事業で5,177棟(前年同期比△698棟)、注文住宅事業で1,555棟(同+144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売上高は前年並みにとどまりましたが、販売価格の値上げが浸透する一方で、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53%と、前年同期(50%)を上回っておりますが、第3四半期までの受注減少を反映した第4四半期の計上棟数は前年を下回る見通しで、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3四半期 (2022.4.1～ 2022.12.31)	当第3四半期 (2023.4.1～ 2023.12.31)	前年同期比	前期	通期予想
受注棟数	7,286	6,732	△554	9,867	10,700
新築そっくりさん	5,875	5,177	△698	7,796	8,200
注文住宅	1,411	1,555	+144	2,071	2,500
計上棟数	7,086	6,589	△497	10,658	10,600
新築そっくりさん	5,578	5,306	△272	8,136	8,200
注文住宅	1,508	1,283	△225	2,522	2,400
売上高(百万円)	127,378	127,248	△129	202,701	208,000
新築そっくりさん	73,976	77,629	+3,652	110,749	116,000
注文住宅	53,401	49,619	△3,782	91,952	92,000

<不動産流通事業部門>

営業増益も、やや弱含み

当第3四半期(4-12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23,982件(前年同期比△2,247件)と前年に比べ減少したため、減収となりました。経費削減が寄与して営業増益を確保しましたが、通期業績予想に対する営業利益進捗率は70%にとどまっており、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3四半期 (2022.4.1～ 2022.12.31)	当第3四半期 (2023.4.1～ 2023.12.31)	前年同期比	前期	通期予想
仲介件数(引渡ベース)	26,229	23,982	△2,247	34,906	36,000
取扱高(百万円)	1,030,943	1,038,537	+7,593	1,396,127	1,450,000
取扱単価(百万円)	39.3	43.3	+3.9	39.9	40.2

(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、6兆5,851億円(前期末比+2,196億円)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、4兆6,029億円(前期末比+369億円)となりました。連結有利子負債は4兆228億円(同+847億円)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1兆9,821億円(前期末比+1,827億円)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1,455億円となり、利益剰余金が増加しました。その結果、自己資本比率は30.1%(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3四半期連結会計期間 (2023年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	185,119	214,167
営業未収入金	38,047	20,898
販売用不動産	399,244	379,085
仕掛販売用不動産	381,753	387,611
未成工事支出金	8,002	17,452
その他の棚卸資産	1,070	937
その他	73,659	60,258
貸倒引当金	△24	△23
流動資産合計	1,086,872	1,080,387
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,965,322	1,979,799
減価償却累計額及び減損損失累計額	△699,964	△745,168
建物及び構築物（純額）	1,265,357	1,234,630
土地	3,057,436	3,100,330
建設仮勘定	126,591	151,969
その他	54,765	57,483
減価償却累計額	△39,686	△42,834
その他（純額）	15,078	14,648
有形固定資産合計	4,464,465	4,501,578
無形固定資産		
借地権	60,846	60,672
その他	2,446	3,389
無形固定資産合計	63,292	64,062
投資その他の資産		
投資有価証券	628,396	820,459
敷金及び保証金	67,043	64,663
退職給付に係る資産	292	427
繰延税金資産	13,249	12,591
その他	42,728	41,853
貸倒引当金	△905	△904
投資その他の資産合計	750,805	939,091
固定資産合計	5,278,563	5,504,733
資産合計	6,365,436	6,585,120

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	29,066	24,901
短期借入金	28,610	29,665
1年内返済予定の長期借入金	219,472	265,040
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	4,640	4,460
コマーシャル・ペーパー	180,000	265,000
1年内償還予定の社債	70,000	120,000
未払法人税等	30,827	29,969
預り金	75,117	13,132
賞与引当金	4,924	864
その他	198,870	198,602
流動負債合計	841,527	951,635
固定負債		
社債	250,000	270,000
ノンリコース社債	35,600	35,600
長期借入金	2,898,052	2,784,697
ノンリコース長期借入金	251,647	248,344
退職給付に係る負債	5,534	5,396
預り敷金及び保証金	254,008	253,465
長期預り金	2,324	553
その他	27,368	53,297
固定負債合計	3,724,536	3,651,355
負債合計	4,566,064	4,602,990
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	1,514,971
自己株式	△4,476	△4,477
株主資本合計	1,618,875	1,737,453
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	232,233
繰延ヘッジ損益	5,979	6,006
為替換算調整勘定	2,659	6,427
退職給付に係る調整累計額	30	8
その他の包括利益累計額合計	180,497	244,676
純資産合計	1,799,372	1,982,130
負債純資産合計	6,365,436	6,585,120

(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2022年4月1日 至2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自2023年4月1日 至2023年12月31日)
営業収益	698,885	726,458
営業原価	450,996	467,554
売上総利益	247,888	258,904
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	23,208	25,539
賞与引当金繰入額	6	6
退職給付費用	686	375
広告宣伝費	6,300	6,595
その他	20,767	22,388
販売費及び一般管理費合計	50,969	54,905
営業利益	196,919	203,998
営業外収益		
受取利息及び配当金	15,212	19,191
その他	225	317
営業外収益合計	15,437	19,508
営業外費用		
支払利息	13,224	13,512
その他	2,518	2,616
営業外費用合計	15,742	16,129
経常利益	196,615	207,377
特別利益		
固定資産売却益	1	2,499
投資有価証券売却益	152	1,325
特別利益合計	154	3,825
特別損失		
固定資産売却損	—	14
固定資産除却損	1,319	1,148
固定資産圧縮損	—	424
投資有価証券売却損	6	1,334
投資有価証券評価損	156	—
その他	48	407
特別損失合計	1,530	3,329
税金等調整前四半期純利益	195,238	207,874
法人税等	59,633	62,281
四半期純利益	135,605	145,592
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	135,605	145,592

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 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)
四半期純利益	135,605	145,592
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△2,018	60,405
繰延ヘッジ損益	10,812	27
為替換算調整勘定	6,918	3,768
退職給付に係る調整額	222	△21
その他の包括利益合計	15,934	64,179
四半期包括利益	151,539	209,772
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	151,539	209,772
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。

(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3四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022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	313,377	190,168	134,857	53,907	6,574	698,885	—	698,885
セグメント間の内部 売上高又は振替高	2,061	87	884	949	651	4,634	△4,634	—
計	315,439	190,255	135,741	54,856	7,225	703,519	△4,634	698,885
セグメント利益	132,309	53,005	10,459	15,020	682	211,477	△14,557	196,919

(注)1 セグメント利益の調整額△14,557百万円は、セグメント間取引消去54百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△14,612百万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3四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023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	331,457	199,196	134,716	53,738	7,350	726,458	—	726,458
セグメント間の内部 売上高又は振替高	2,003	68	1,065	910	773	4,820	△4,820	—
計	333,460	199,265	135,781	54,648	8,123	731,279	△4,820	726,458
セグメント利益	135,970	56,274	12,101	15,339	837	220,524	△16,525	203,998

(注)1 セグメント利益の調整額△16,525百万円は、セグメント間取引消去△0百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△16,525百万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。