



平成28年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年8月7日

上場取引所 東

上場会社名 住友不動産株式会社

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) 広報課長

(氏名) 野川 正人

TEL 03-3346-1042

四半期報告書提出予定日 平成27年8月12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28年3月期第1四半期の連結業績(平成27年4月1日～平成27年6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)

	営業収益		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	%
28年3月期第1四半期	176,205	△6.5	41,265	△0.3	36,841	3.0	23,736	5.1
27年3月期第1四半期	188,480	△8.4	41,386	△3.4	35,777	△2.2	22,575	1.6

(注) 包括利益 28年3月期第1四半期 36,537百万円 (△7.8%) 27年3月期第1四半期 39,609百万円 (20.2%)

	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
28年3月期第1四半期	50.08	—
27年3月期第1四半期	47.63	—

(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	%
28年3月期第1四半期	4,550,783	888,418	18.9
27年3月期	4,523,804	859,538	18.4

(参考) 自己資本 28年3月期第1四半期 861,366百万円 27年3月期 832,462百万円

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
27年3月期	—	10.00	—	11.00	21.00
28年3月期	—	—	—	—	—
28年3月期(予想)	—	11.00	—	11.00	22.00

(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28年3月期の連結業績予想(平成27年4月1日～平成28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	850,000	5.4	174,000	4.9	147,000	5.7	88,000	9.2
								185.65

(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(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) 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、添付資料のP. 5「2. サマリー情報(注記事項)に関する事項 (2)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 : 有
- 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)

28年3月期1Q	476,085,978 株	27年3月期	476,085,978 株
----------	---------------	--------	---------------

② 期末自己株式数

28年3月期1Q	2,091,814 株	27年3月期	2,085,617 株
----------	-------------	--------	-------------

③ 期中平均株式数(四半期累計)

28年3月期1Q	473,997,371 株	27年3月期1Q	474,023,347 株
----------	---------------	----------	---------------

※四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期連結財務諸表のレビュー手続は終了していません。

※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. サマリー情報（注記事項）に関する事項	5
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	5
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	5
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	5
3. 四半期連結財務諸表	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) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	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

当第1四半期の経営成績は下表の通りで、営業収益 1,762 億円（前年同期比△6.5%）、営業利益 412 億円（同△0.3%）となりました。

分譲マンションの売上計上が下半期に集中する不動産販売事業と完成工事事業が減収減益となりましたが、オフィスビル市況の改善が続く不動産賃貸事業と不動産流通事業が増収増益となりこれをカバー、営業利益は前年同期並みを確保しました。

支払利息の減少を主因として営業外損益は前年同期比 11 億円改善、経常利益は 368 億円（前年同期比+3.0%）、親会社株主に帰属する四半期純利益は 237 億円（同+5.1%）と、ともに増益となりました。

当第1四半期の通期業績予想に対する経常利益進捗率は 25%と、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。

	前第1四半期 (26.4.1~26.6.30)	当第1四半期 (27.4.1~27.6.30)	前年同期比	(百万円)	
				通期予想	進捗率
営業収益	188,480	176,205	△12,275	850,000	21%
営業利益	41,386	41,265	△121	174,000	24%
経常利益	35,777	36,841	+1,064	147,000	25%
親会社株主に 帰属する四半期 純利益	22,575	23,736	+1,160	88,000	27%

主要セグメント別の概況

営業収益	前第1四半期 (26.4.1~26.6.30)	当第1四半期 (27.4.1~27.6.30)	前年同期比	(百万円)	
				通期予想	進捗率
不動産賃貸	69,297	75,110	+5,812	300,000	25%
不動産販売	66,900	55,098	△11,801	290,000	19%
完成工事	38,415	30,379	△8,036	190,000	16%
不動産流通	11,962	13,456	+1,493	63,000	21%
連結計	188,480	176,205	△12,275	850,000	21%

営業利益	前第1四半期 (26.4.1~26.6.30)	当第1四半期 (27.4.1~27.6.30)	前年同期比	(百万円)	
				通期予想	進捗率
不動産賃貸	26,105	29,484	+3,379	110,000	27%
不動産販売	15,114	11,630	△3,483	44,000	26%
完成工事	1,447	126	△1,321	13,500	1%
不動産流通	1,625	3,185	+1,560	20,000	16%
連結計	41,386	41,265	△121	174,000	24%

<不動産賃貸事業>

当第1四半期は、既存ビルの収益改善と、前期竣工の「住友不動産御成門ビル」、「住友不動産平河町ビル」の通期稼働が業績に寄与、増収増益となりました。通期予想に対する営業利益進捗率は27%と、当事業部門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。

好調な企業業績を背景に増床などの新規需要は引き続き増加基調で、空室率の低下傾向が続いております。既存テナントの賃料増額改定も増えており、市況の回復感が鮮明になってきました。

また、当第1四半期に竣工した「東京日本橋タワー」をはじめ、「住友不動産新宿ガーデンタワー(高田馬場)」、「六本木三丁目計画」など、当期竣工ビルのテナント募集も順調に進捗しております。

	前第1四半期末 (26.6月末)	前期末 (27.3月末)	当第1四半期末 (27.6月末)
既存ビル空室率	5.7%	4.9%	4.8%

<不動産販売事業>

当第1四半期は、「グランドミレーニア(南池袋)」、「スカイフォレストレジデンス(高田馬場)」、「シティタワー金町」など、マンション、戸建、宅地の合計で1,075戸(前年同期比△348戸)を販売計上しました。当期は売上計上が下半期に偏る見通しで、計上戸数の減少により当第1四半期は減収減益となりましたが、通期予想に対する営業利益進捗率は26%となっており、業績は順調に進捗していると判断しております。

マンションの契約戸数は第1四半期としては過去最高の1,438戸(前年同期比+87戸)となり、引き続き高水準で推移しております。

当第1四半期末時点におけるマンション、戸建住宅の当期計上予定戸数(5,400戸)に対する契約率は約65%(期首時点45%、前年同期65%)となりました。

	前第1四半期 (26.4.1~26.6.30)	当第1四半期 (27.4.1~27.6.30)	前年同期比	前期	通期予想
マンション契約戸数	1,351	1,438	+87	5,204	5,500
計上戸数	1,423	1,075	△348	5,351	5,500
マンション・戸建	1,409	1,058	△351	5,260	5,400
宅地	14	17	+3	91	100
売上高(百万円)	66,900	55,098	△11,801	264,207	290,000
マンション・戸建	61,948	52,986	△8,962	247,586	280,000
宅地	4,185	1,324	△2,861	12,020	
その他	765	787	+21	4,599	

	前期末	当第1四半期末	増減
完成済販売中戸数(竣工1年超)	216	187	△29
" (竣工1年内)	713	417	△296

<完成工事事業>

当第1四半期の受注棟数は、「新築そっくりさん」事業+44.2%、注文住宅事業+36.5%と前年同期比で大幅増となり、消費増税に伴う駆け込み前（一昨年）の水準を回復しました。（新築そっくりさんは第1四半期としての過去最高を更新）

前期の消費増税反動減による影響で両事業ともに計上棟数が減少、当第1四半期の業績は減収減益となりましたが、例年通り計上棟数は下半期に増加する見通しで、通期では順調な進捗と判断しております。

	前第1四半期 (26.4.1~26.6.30)	当第1四半期 (27.4.1~27.6.30)	前年同期比	前期	通期予想
受注棟数	2,147	3,059	+912	9,765	10,400
新築そっくりさん	1,659	2,393	+734	7,310	7,800
注文住宅	488	666	+178	2,455	2,600
計上棟数	1,943	1,780	△163	10,001	10,200
新築そっくりさん	1,553	1,446	△107	7,775	7,800
注文住宅	390	334	△56	2,226	2,400
売上高（百万円）	33,151	27,487	△5,664	172,254	177,000
新築そっくりさん	21,033	17,512	△3,520	104,128	105,000
注文住宅	12,118	9,974	△2,143	68,126	72,000

<不動産流通事業>

本事業を担当する住友不動産販売㈱の当第1四半期は、主力の仲介事業で個人の中古住宅取引を中心とした仲介件数が9,400件（前年同期比+6.1%）と第1四半期の過去最高を更新しました。その結果、当事業部門の業績は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16%となりましたが、例年通り売上計上は下半期に増加する見通しで、計画通り順調な進捗と判断しております。

	前第1四半期 (26.4.1~26.6.30)	当第1四半期 (27.4.1~27.6.30)	前年同期比	前期	通期予想
仲介件数	8,859	9,400	+541	33,968	36,479
取扱高（百万円）	267,466	266,289	△1,176	1,065,681	1,142,638
取扱単価（百万円）	30.1	28.3	△1.8	31.3	31.3

(2) 財政状態に関する説明

当第1四半期末における総資産は、4兆5,507億円（前期末比+269億円）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ほか、保有する上場株式の評価増を主因として投資有価証券が増加しました。

負債合計額は、3兆6,623億円（同△18億円）となりました。連結有利子負債が3兆743億円（同+473億円）に増加した一方、預り金や営業未払金などが減少しました。

純資産合計額は、8,884億円（同+288億円）となりました。当第1四半期の親会社株主に帰属する四半期純利益が237億円となったほか、その他有価証券評価差額金が1,012億円（同+124億円）に増加した結果、自己資本が8,613億円（同+289億円）に増加しました。

(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27年5月14日公表の業績予想に変更はありません。

2. サマリー情報（注記事項）に関する事項

（1）当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

住友不動産リフォーム㈱は重要性が低下したことにより、連結子会社から除外しております。

（2）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。

（3）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

（会計方針の変更）

「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。以下「企業結合会計基準」という。）、「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。）及び「事業分離等に関する会計基準」（企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。）等を、当第1四半期連結会計期間から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更いたしました。また、当第1四半期連結会計期間の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する四半期連結会計期間の四半期連結財務諸表に反映させる方法に変更いたします。加えて、四半期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前第1四半期連結累計期間及び前連結会計年度については、四半期連結財務諸表及び連結財務諸表の組替えを行っております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項（4）、連結会計基準第44-5項（4）及び事業分離等会計基準第57-4項（4）に定める経過的な取扱いに従っており、当第1四半期連結会計期間の期首時点から将来にわたって適用しております。

なお、四半期連結財務諸表に与える影響額は軽微であります。

3. 四半期連結財務諸表

(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27年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成27年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	151,367	134,497
受取手形及び営業未収入金	27,597	15,418
販売用不動産	189,770	162,744
仕掛販売用不動産	604,455	644,836
未成工事支出金	5,708	10,003
その他のたな卸資産	2,015	2,447
繰延税金資産	10,824	9,887
その他	34,042	37,840
貸倒引当金	△78	△66
流動資産合計	1,025,702	1,017,609
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	933,640	965,692
減価償却累計額	△382,130	△389,507
建物及び構築物 (純額)	551,510	576,185
土地	2,259,845	2,268,962
建設仮勘定	106,737	86,356
その他	29,620	30,505
減価償却累計額	△24,357	△24,663
その他 (純額)	5,262	5,841
有形固定資産合計	2,923,355	2,937,345
無形固定資産		
借地権	53,075	50,585
その他	939	989
無形固定資産合計	54,015	51,574
投資その他の資産		
投資有価証券	366,530	389,432
敷金及び保証金	107,251	105,520
繰延税金資産	13,534	13,619
その他	45,329	47,549
貸倒引当金	△11,914	△11,868
投資その他の資産合計	520,731	544,253
固定資産合計	3,498,101	3,533,174
資産合計	4,523,804	4,550,783

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年 3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成27年 6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	66,963	39,962
短期借入金	87,000	102,818
1年内返済予定の長期借入金	320,862	322,619
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	60,927	103,572
1年内償還予定の社債	60,000	40,000
ノンリコース1年内償還予定社債	8,264	15,040
未払法人税等	26,518	11,007
預り金	61,172	52,166
賞与引当金	3,725	901
その他	102,109	94,174
流動負債合計	797,543	782,262
固定負債		
社債	380,000	410,000
ノンリコース社債	36,060	29,100
長期借入金	1,735,356	1,758,170
ノンリコース長期借入金	338,558	293,059
役員退職慰労引当金	197	131
退職給付に係る負債	5,433	5,353
預り敷金及び保証金	168,273	170,814
長期預り金	160,119	163,892
その他	42,724	49,579
固定負債合計	2,866,722	2,880,102
負債合計	3,664,265	3,662,365
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	132,750	132,749
利益剰余金	494,275	510,892
自己株式	△4,246	△4,275
株主資本合計	745,584	762,171
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	88,798	101,203
繰延ヘッジ損益	△1,615	△1,474
為替換算調整勘定	△550	△718
退職給付に係る調整累計額	244	183
その他の包括利益累計額合計	86,877	99,194
非支配株主持分	27,076	27,051
純資産合計	859,538	888,418
負債純資産合計	4,523,804	4,550,783

(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1四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年6月30日)
営業収益	188,480	176,205
営業原価	132,996	121,650
売上総利益	55,483	54,555
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	6,185	5,729
賞与引当金繰入額	8	14
退職給付費用	49	△25
広告宣伝費	3,009	2,662
貸倒引当金繰入額	1	3
役員退職慰労引当金繰入額	5	10
その他	4,837	4,895
販売費及び一般管理費合計	14,097	13,290
営業利益	41,386	41,265
営業外収益		
受取利息及び配当金	2,524	2,819
その他	94	145
営業外収益合計	2,618	2,964
営業外費用		
支払利息	6,549	6,189
その他	1,677	1,198
営業外費用合計	8,227	7,387
経常利益	35,777	36,841
特別利益		
固定資産売却益	3	90
投資有価証券売却益	-	86
貸倒引当金戻入額	10	-
その他	0	-
特別利益合計	13	176
特別損失		
固定資産除却損	41	615
その他	12	-
特別損失合計	54	615
税金等調整前四半期純利益	35,736	36,403
法人税等	12,978	12,166
四半期純利益	22,758	24,236
非支配株主に帰属する四半期純利益	182	499
親会社株主に帰属する四半期純利益	22,575	23,736

四半期連結包括利益計算書

第1四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年6月30日)
四半期純利益	22,758	24,236
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	17,789	12,421
繰延ヘッジ損益	△290	163
為替換算調整勘定	△603	△223
退職給付に係る調整額	△44	△59
その他の包括利益合計	16,850	12,301
四半期包括利益	39,609	36,537
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	39,532	36,053
非支配株主に係る四半期包括利益	77	483

(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。

(セグメント情報等)

I 前第1四半期連結累計期間(自平成26年4月1日至平成26年6月30日)

1. 報告セグメントごとの営業収益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		
営業収益								
外部顧客への営業収益	68,606	66,900	38,004	11,819	3,149	188,480	-	188,480
セグメント間の 内部営業収益又は振替高	690	-	411	143	482	1,727	△1,727	-
計	69,297	66,900	38,415	11,962	3,632	190,208	△1,727	188,480
セグメント利益	26,105	15,114	1,447	1,625	624	44,917	△3,530	41,386

(注) 1 セグメント利益の調整額△3,530百万円は、セグメント間取引消去△11百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△3,518百万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1四半期連結累計期間(自平成27年4月1日至平成27年6月30日)

1. 報告セグメントごとの営業収益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		
営業収益								
外部顧客への営業収益	74,405	55,050	30,065	13,315	3,368	176,205	-	176,205
セグメント間の 内部営業収益又は振替高	704	48	314	140	259	1,466	△1,466	-
計	75,110	55,098	30,379	13,456	3,627	177,671	△1,466	176,205
セグメント利益	29,484	11,630	126	3,185	707	45,135	△3,870	41,265

(注) 1 セグメント利益の調整額△3,870百万円は、セグメント間取引消去△4百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△3,865百万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。