



2023年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2022年8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 2022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. 2023年3月期第1四半期の連結業績(2022年4月1日~2022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)

	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	%
2023年3月期第1四半期	243,524	△2.7	73,595	3.6	76,264	5.6	52,890	7.5
2022年3月期第1四半期	250,410	△20.7	71,041	△14.2	72,214	△14.1	49,184	△24.9

(注) 包括利益 2023年3月期第1四半期 50,785百万円(34.6%) 2022年3月期第1四半期 37,731百万円(△61.2%)

	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
2023年3月期第1四半期	111.60	—
2022年3月期第1四半期	103.78	—

(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	%
2023年3月期第1四半期	5,797,748	1,673,911	28.9
2022年3月期	5,806,040	1,634,049	28.1

(参考) 自己資本 2023年3月期第1四半期 1,673,911百万円 2022年3月期 1,634,049百万円

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
2022年3月期	—	22.00	—	23.00	45.00
2023年3月期	—	—	—	—	—
2023年3月期(予想)	—	24.00	—	26.00	50.00

(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. 2023年3月期の連結業績予想(2022年4月1日~2023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	950,000	1.1	240,000	2.6	235,000	4.4	160,000	6.3	337.60

(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.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)

2023年3月期1Q	476,085,978株	2022年3月期	476,085,978株
2023年3月期1Q	2,147,215株	2022年3月期	2,147,022株
2023年3月期1Q	473,938,867株	2022年3月期1Q	473,939,051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)	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

最高益連続更新に向け計画通りの進捗

当第1四半期の経営成績は下表の通りで、売上高は前年同期に比べ減少しましたが、営業利益、経常利益、純利益はいずれも増益となりました。通期業績予想に対する進捗率は、経常利益32%、純利益33%と、2期連続の経常最高益と10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。

オフィスビル賃貸堅調、分譲マンション2桁増益

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が前年並みの業績を確保して業績を下支えたのに加え、好採算の分譲マンション引渡しにより利益率が改善した不動産販売事業が2桁の増益率となったほか、不動産流通事業が最高益を更新して業績に寄与しました。

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26億円（前年同期比+14億円）、特別損益は△4億円（同+2億円）となりました。

その結果、売上高2,435億円（前年同期比△2.7%）、営業利益735億円（同+3.6%）、経常利益762億円（同+5.6%）、親会社株主に帰属する四半期純利益528億円（同+7.5%）となりました。

	前第1四半期 (2021.4.1～ 2021.6.30)	当第1四半期 (2022.4.1～ 2022.6.30)	前年同期比	(百万円)	
				通期予想	進捗率
売上高	250,410	243,524	△6,885	950,000	26%
営業利益	71,041	73,595	+2,553	240,000	31%
経常利益	72,214	76,264	+4,049	235,000	32%
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	49,184	52,890	+3,706	160,000	33%

(主要セグメント別の概況)

売上高		前第1四半期 (2021.4.1～ 2021.6.30)	当第1四半期 (2022.4.1～ 2022.6.30)	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	105,326	103,488	△1,837	430,000	24%
	不動産販売	98,737	94,888	△3,849	220,000	43%
	完成工事	27,724	26,440	△1,283	220,000	12%
	不動産流通	18,205	18,041	△164	78,000	23%
連結計		250,410	243,524	△6,885	950,000	26%

営業利益		前第1四半期 (2021.4.1～ 2021.6.30)	当第1四半期 (2022.4.1～ 2022.6.30)	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	43,917	43,622	△295	165,000	26%
	不動産販売	26,420	30,176	+3,755	50,000	60%
	完成工事	△166	△1,317	△1,151	21,000	—
	不動産流通	4,746	5,134	+387	20,000	26%
連結計		71,041	73,595	+2,553	240,000	31%

<不動産賃貸事業部門>

前年並みの業績確保、計画通り

当第1四半期は、前年に比べテナント入退去工事が減少したため減収となりましたが、前期に竣工した「住友不動産田町ビル東館」、「住友不動産神田和泉町ビル」などの通期稼働が寄与、ホテルやイベントホールなどの施設営業分野もコロナ影響による落ち込み幅が縮小した結果、営業利益は前年並みを確保しました。

通期業績予想に対する営業利益進捗率は26%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。

一進一退も、増床など前向きな需要

既存ビルの空室率は5.9%と前期末並みで推移しました。一進一退の様相が続いておりますが、足元では採用増に伴う増床など前向きな需要が増えつつあります。当期竣工予定の大型再開発ビル「東京三田再開発計画」、「西新宿五丁目北計画」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 (2022.3月末)	当第1四半期末 (2022.6月末)
既存ビル空室率	5.8%	5.9%

<不動産販売事業部門>

営業利益進捗率6割、計画通り

当第1四半期は、前期までに竣工した「シティタワー武蔵小山」、「シティテラス金町」などの引渡しは順調に進捗したのに加え、「グランドヒルズ南青山」、「シティタワー大阪本町」などが引渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で1,187戸（前年同期比△415戸）を販売計上しました。前年に比べ計上戸数が減少したため減収となりましたが、都心物件を中心に好採算のマンションが多く計上された結果、利益率が改善して営業増益となりました。

通期業績予想に対する営業利益進捗率は60%に達しておりますが、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、当期計上予定の9割確保

当第1四半期のマンション契約戸数は、1,087戸（前年同期比+344戸）と、前年同期に比べ増加しました。当期計上予定戸数（3,000戸）に対する契約は90%（期首時点80%、前年同期90%）確保済となり、次期計上予定分を含め計画通り順調に推移しています。

	前第1四半期 (2021.4.1～ 2021.6.30)	当第1四半期 (2022.4.1～ 2022.6.30)	前年同期比	前期	通期予想
マンション契約戸数	743	1,087	+344	3,047	3,000
計上戸数	1,602	1,187	△415	3,604	3,000
マンション・戸建	1,600	1,169	△431	3,569	—
宅地	2	18	+16	35	—
売上高（百万円）	98,737	94,888	△3,849	233,788	220,000
マンション・戸建	96,705	82,952	△13,752	218,289	—
宅地・その他	2,032	11,935	+9,903	15,498	—

	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）	707	645	△62
"（竣工1年内）	467	686	+219

<完成工事業部門>

受注堅調、計画通り

当第1四半期の受注棟数は、「新築そっくりさん」事業で1,985棟（前年同期比△210棟）、注文住宅事業で464棟（同△156棟）と前年に比べ減少しましたが、木材などの資材価格上昇分を販売価格に転嫁後、4月の受注が一時的に減少したことが主な要因で、5月以降は概ね前年並みの水準で堅調に推移しています。

当事業部門の業績は、計上棟数の減少により減収減益となりましたが、両事業とも前期に積み上げた受注残を中心に今後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1四半期 (2021.4.1～ 2021.6.30)	当第1四半期 (2022.4.1～ 2022.6.30)	前年同期比	前期	通期予想
受注棟数	2,815	2,449	△366	10,981	11,800
新築そっくりさん	2,195	1,985	△210	8,362	9,000
注文住宅	620	464	△156	2,619	2,800
計上棟数	1,450	1,385	△65	10,582	11,200
新築そっくりさん	1,140	1,116	△24	7,971	8,500
注文住宅	310	269	△41	2,611	2,700
売上高（百万円）	24,927	23,234	△1,693	194,178	209,000
新築そっくりさん	14,353	13,399	△954	105,746	115,000
注文住宅	10,573	9,835	△738	88,431	94,000

<不動産流通事業部門>

営業利益過去最高、計画通り

当第1四半期は、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8,798件（前年同期比△1,120件）と前年に比べ減少しましたが、取扱単価の上昇により売上高は前年並みを確保しました。経費削減によって営業利益は増益となり、第1四半期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26%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。

	前第1四半期 (2021.4.1～ 2021.6.30)	当第1四半期 (2022.4.1～ 2022.6.30)	前年同期比	前期	通期予想
仲介件数	9,918	8,798	△1,120	38,144	40,000
取扱高（百万円）	355,434	337,585	△17,848	1,453,387	1,550,000
取扱単価（百万円）	35.8	38.3	+2.5	38.1	38.8

(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、5兆7,977億円（前期末比△82億円）となりました。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、4兆1,238億円（前期末比△481億円）となりました。連結有利子負債は3兆5,731億円（同+132億円）と増加しましたが、営業未払金や預り金が減少しました。

純資産合計額は1兆6,739億円（前期末比+398億円）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528億円となり、利益剰余金が増加しました。その結果、自己資本比率は28.9%（前期末28.1%）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、2022年5月12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 (2022年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2022年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	151,392	143,976
営業未収入金	23,285	17,296
販売用不動産	308,155	303,491
仕掛販売用不動産	394,921	392,165
未成工事支出金	8,210	14,597
その他の棚卸資産	1,163	1,229
その他	54,447	58,549
貸倒引当金	△43	△42
流動資産合計	941,534	931,263
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,759,701	1,784,668
減価償却累計額及び減損損失累計額	△644,976	△658,545
建物及び構築物（純額）	1,114,725	1,126,122
土地	2,847,702	2,863,145
建設仮勘定	139,859	117,791
その他	48,717	49,826
減価償却累計額	△36,689	△37,354
その他（純額）	12,028	12,471
有形固定資産合計	4,114,316	4,119,531
無形固定資産		
借地権	61,802	61,642
その他	2,191	2,126
無形固定資産合計	63,994	63,768
投資その他の資産		
投資有価証券	573,503	567,453
敷金及び保証金	66,993	67,036
退職給付に係る資産	257	299
繰延税金資産	11,456	11,636
その他	34,641	37,418
貸倒引当金	△658	△658
投資その他の資産合計	686,194	683,184
固定資産合計	4,864,505	4,866,484
資産合計	5,806,040	5,797,748

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2022年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	42,307	20,610
短期借入金	28,610	32,525
1年内返済予定の長期借入金	237,385	226,876
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	4,786	4,730
コマーシャル・ペーパー	40,000	35,000
未払法人税等	40,144	23,175
預り金	55,155	40,037
賞与引当金	5,803	995
その他	185,836	184,154
流動負債合計	640,029	568,103
固定負債		
社債	290,000	290,000
ノンリコース社債	35,600	35,600
長期借入金	2,667,324	2,693,347
ノンリコース長期借入金	256,287	255,118
退職給付に係る負債	5,796	5,775
預り敷金及び保証金	249,275	250,711
長期預り金	8,764	8,745
その他	18,912	16,435
固定負債合計	3,531,960	3,555,733
負債合計	4,171,990	4,123,836
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	1,256,742	1,298,710
自己株式	△4,475	△4,476
株主資本合計	1,479,226	1,521,193
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	155,863	149,173
繰延ヘッジ損益	704	3,496
為替換算調整勘定	△1,449	268
退職給付に係る調整累計額	△294	△220
その他の包括利益累計額合計	154,823	152,718
純資産合計	1,634,049	1,673,911
負債純資産合計	5,806,040	5,797,748

(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2021年4月1日 至2021年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自2022年4月1日 至2022年6月30日)
営業収益	250,410	243,524
営業原価	162,414	155,119
売上総利益	87,995	88,405
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	6,639	6,110
賞与引当金繰入額	21	18
退職給付費用	△157	269
広告宣伝費	2,539	1,986
その他	7,912	6,425
販売費及び一般管理費合計	16,954	14,810
営業利益	71,041	73,595
営業外収益		
受取利息及び配当金	6,250	7,793
その他	418	34
営業外収益合計	6,668	7,827
営業外費用		
支払利息	4,552	4,307
その他	943	851
営業外費用合計	5,495	5,158
経常利益	72,214	76,264
特別利益		
固定資産売却益	0	—
投資有価証券売却益	—	0
特別利益合計	0	0
特別損失		
固定資産除却損	114	170
投資有価証券評価損	586	290
投資有価証券売却損	—	1
その他	—	24
特別損失合計	700	486
税金等調整前四半期純利益	71,513	75,777
法人税等	22,329	22,886
四半期純利益	49,184	52,890
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	49,184	52,890

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 2021年4月1日 至 2021年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)
四半期純利益	49,184	52,890
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△11,616	△6,689
繰延ヘッジ損益	△1,430	2,792
為替換算調整勘定	1,763	1,718
退職給付に係る調整額	△169	74
その他の包括利益合計	△11,453	△2,105
四半期包括利益	37,731	50,785
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	37,731	50,785
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1四半期連結累計期間(自 2021年4月1日 至 2021年6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	104,688	98,719	27,427	17,822	1,753	250,410	—	250,410
セグメント間の 内部売上高又は振替高	637	17	296	383	151	1,487	△1,487	—
計	105,326	98,737	27,724	18,205	1,904	251,898	△1,487	250,410
セグメント利益	43,917	26,420	△166	4,746	60	74,979	△3,937	71,041

(注)1 セグメント利益の調整額△3,937百万円は、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△3,926百万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 2022年4月1日 至 2022年6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	102,928	94,865	26,036	17,594	2,099	243,524	—	243,524
セグメント間の 内部売上高又は振替高	559	22	404	447	268	1,702	△1,702	—
計	103,488	94,888	26,440	18,041	2,368	245,226	△1,702	243,524
セグメント利益	43,622	30,176	△1,317	5,134	211	77,827	△4,232	73,595

(注)1 セグメント利益の調整額△4,232百万円は、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△4,185百万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。