



2023年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2022年11月11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11月14日 配当支払開始予定日 2022年12月5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. 2023年3月期第2四半期の連結業績(2022年4月1日~2022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	%
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
2022年3月期第2四半期	480,968	△6.6	136,192	2.5	132,602	2.4	91,103	△6.2

(注) 包括利益 2023年3月期第2四半期 97,653百万円(△6.6%) 2022年3月期第2四半期 104,526百万円(△21.8%)

	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2四半期	198.45	—
2022年3月期第2四半期	192.23	—

(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2四半期	5,854,704	1,720,779	29.4
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2四半期 1,720,779百万円 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	—	24.00			
2023年3月期(予想)			—	28.00	52.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 有

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.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)

2023年3月期2Q	476,085,978株	2022年3月期	476,085,978株
2023年3月期2Q	2,147,315株	2022年3月期	2,147,022株
2023年3月期2Q	473,938,805株	2022年3月期2Q	473,939,042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) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	9
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	10
(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

2期連続経常最高益、計画通りの進捗

当第2四半期(4-9月)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。営業利益と経常利益はともに第2四半期までの過去最高益を更新(経常利益は2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58%、純利益59%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概ね前年並みの業績を確保して業績を下支えしたのに加え、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桁の増益率となり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△15億円(前年同期比+20億円)に改善、特別損益は△8億円(同+3億円)となりました。

その結果、売上高4,748億円(前年同期比△1.3%)、営業利益1,379億円(同+1.3%)、経常利益1,364億円(同+2.9%)、親会社株主に帰属する四半期純利益940億円(同+3.2%)となりました。

(百万円)

	前第2四半期 (2021.4.1～ 2021.9.30)	当第2四半期 (2022.4.1～ 2022.9.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
売上高	480,968	474,871	△6,097	950,000	50%
営業利益	136,192	137,982	+1,790	240,000	57%
経常利益	132,602	136,477	+3,875	235,000	58%
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	91,103	94,050	+2,947	160,000	59%

(主要セグメント別の概況)

(百万円)

売上高	前第2四半期 (2021.4.1～ 2021.9.30)	当第2四半期 (2022.4.1～ 2022.9.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
不動産賃貸	211,802	207,885	△3,916	430,000	48%
不動産販売	157,705	153,622	△4,083	220,000	70%
完成工事	73,708	75,661	+1,952	220,000	34%
不動産流通	36,774	36,270	△504	78,000	47%
連結計	480,968	474,871	△6,097	950,000	50%

(百万円)

営業利益	前第2四半期 (2021.4.1～ 2021.9.30)	当第2四半期 (2022.4.1～ 2022.9.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
不動産賃貸	88,022	87,036	△985	165,000	53%
不動産販売	42,524	47,071	+4,547	50,000	94%
完成工事	3,688	2,854	△833	21,000	14%
不動産流通	9,902	9,991	+89	20,000	50%
連結計	136,192	137,982	+1,790	240,000	57%

<不動産賃貸事業部門>

前年並みの業績確保、計画通り

当第2四半期(4-9月)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ったほか、エネルギー価格の高騰により光熱費などの管理費用が増加しましたが、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、営業利益は概ね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53%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、足元では企業の出社率が回復傾向にあり、採用増に伴う増床など前向きな需要も増えております。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2四半期末 (2022.9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9割超、計画通り

当第2四半期(4-9月)は、前期までに竣工した「シティハウス下目黒」、「シティテラス金町」などの引渡しが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」、「梅田ガーデンレジデンス」などが引渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で2,000戸(前年同期比△425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94%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割超確保

当第2四半期のマンション契約戸数は、2,014戸(前年同期比+480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95%(期首時点80%、前年同期95%)確保済となり、次期以降計上予定分を含め計画通り順調に推移しています。

	前第2四半期 (2021.4.1~ 2021.9.30)	当第2四半期 (2022.4.1~ 2022.9.30)	前年同期比	前期	通期予想
マンション契約戸数	1,534	2,014	+480	3,047	3,000
計上戸数	2,425	2,000	△425	3,604	3,000
マンション・戸建	2,404	1,957	△447	3,569	—
宅地	21	43	+22	35	—
売上高(百万円)	157,705	153,622	△4,083	233,788	220,000
マンション・戸建	150,148	139,481	△10,667	218,289	—
宅地・その他	7,557	14,140	+6,583	15,498	—

	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)	707	713	+6
" (竣工1年内)	467	593	+126

<完成工事業部門>

受注減少も、計画通りの進捗

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3,964棟(前年同期比△286棟)、注文住宅事業で1,036棟(同△323棟)と前年に比べ減少しました。木材などの資材価格上昇を背景に値上げしましたが、値上げ直前の駆け込みの反動減で受注が一時的に減少したことに加え、注文住宅において戸建用地の価格上昇を背景に、土地を新規取得する顧客からの受注が減少したことが主な要因です。

通期業績予想に対する営業利益進捗率は14%にとどまっておりますが、両事業とも前期に積み上げた受注残が下半期を中心に計上される見通しで、計画通りの進捗と判断しております。

	前第2四半期 (2021.4.1～ 2021.9.30)	当第2四半期 (2022.4.1～ 2022.9.30)	前年同期比	前期	通期予想
受注棟数	5,609	5,000	△609	10,981	11,800
新築そっくりさん	4,250	3,964	△286	8,362	9,000
注文住宅	1,359	1,036	△323	2,619	2,800
計上棟数	3,941	3,956	+15	10,582	11,200
新築そっくりさん	3,070	3,106	+36	7,971	8,500
注文住宅	871	850	△21	2,611	2,700
売上高(百万円)	68,566	69,681	+1,115	194,178	209,000
新築そっくりさん	39,076	39,674	+597	105,746	115,000
注文住宅	29,489	30,006	+517	88,431	94,000

<不動産流通事業部門>

営業増益、計画通り

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17,531件(前年同期比△2,062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概ね前年並みの水準を確保しました。経費削減が寄与して営業利益は微増益となりました。

通期業績予想に対する営業利益進捗率は50%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2四半期 (2021.4.1～ 2021.9.30)	当第2四半期 (2022.4.1～ 2022.9.30)	前年同期比	前期	通期予想
仲介件数(引渡ベース)	19,593	17,531	△2,062	38,144	40,000
取扱高(百万円)	715,286	679,420	△35,866	1,453,387	1,550,000
取扱単価(百万円)	36.5	38.7	+2.2	38.1	38.8

(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、5兆8,547億円(前期末比+486億円)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ました。

負債合計額は、4兆1,339億円(前期末比△380億円)となりました。連結有利子負債は3兆5,960億円(同+360億円)に増加しましたが、営業未払金や預り金(長期預り金含む)などが減少しました。

純資産合計額は1兆7,207億円(前期末比+867億円)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940億円となり、利益剰余金が増加しました。その結果、自己資本比率は29.4%(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2四半期連結会計期間 (2022年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	151,392	181,597
営業未収入金	23,285	16,919
販売用不動産	308,155	287,322
仕掛販売用不動産	394,921	399,883
未成工事支出金	8,210	16,244
その他の棚卸資産	1,163	1,403
その他	54,447	60,509
貸倒引当金	△43	△43
流動資産合計	941,534	963,837
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,759,701	1,787,429
減価償却累計額及び減損損失累計額	△644,976	△671,964
建物及び構築物（純額）	1,114,725	1,115,465
土地	2,847,702	2,880,081
建設仮勘定	139,859	128,396
その他	48,717	49,798
減価償却累計額	△36,689	△37,986
その他（純額）	12,028	11,812
有形固定資産合計	4,114,316	4,135,755
無形固定資産		
借地権	61,802	62,018
その他	2,191	2,156
無形固定資産合計	63,994	64,175
投資その他の資産		
投資有価証券	573,503	574,143
敷金及び保証金	66,993	67,165
退職給付に係る資産	257	344
繰延税金資産	11,456	11,648
その他	34,641	38,292
貸倒引当金	△658	△658
投資その他の資産合計	686,194	690,936
固定資産合計	4,864,505	4,890,866
資産合計	5,806,040	5,854,704

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2022年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	42,307	16,667
短期借入金	28,610	31,315
1年内返済予定の長期借入金	237,385	216,994
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	4,786	4,700
コマーシャル・ペーパー	40,000	35,000
1年内償還予定の社債	—	20,000
未払法人税等	40,144	42,181
預り金	55,155	41,961
賞与引当金	5,803	4,384
その他	185,836	156,492
流動負債合計	640,029	569,698
固定負債		
社債	290,000	270,000
ノンリコース社債	35,600	35,600
長期借入金	2,667,324	2,728,442
ノンリコース長期借入金	256,287	253,961
退職給付に係る負債	5,796	5,733
預り敷金及び保証金	249,275	251,081
長期預り金	8,764	2,336
その他	18,912	17,071
固定負債合計	3,531,960	3,564,226
負債合計	4,171,990	4,133,924
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	1,339,870
自己株式	△4,475	△4,476
株主資本合計	1,479,226	1,562,352
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	150,615
繰延ヘッジ損益	704	4,386
為替換算調整勘定	△1,449	3,572
退職給付に係る調整累計額	△294	△146
その他の包括利益累計額合計	154,823	158,426
純資産合計	1,634,049	1,720,779
負債純資産合計	5,806,040	5,854,704

(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2021年4月1日 至2021年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2022年4月1日 至2022年9月30日)
営業収益	480,968	474,871
営業原価	311,766	304,254
売上総利益	169,201	170,616
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	13,993	13,493
賞与引当金繰入額	679	630
退職給付費用	△311	497
広告宣伝費	4,402	4,358
その他	14,245	13,654
販売費及び一般管理費合計	33,008	32,633
営業利益	136,192	137,982
営業外収益		
受取利息及び配当金	6,758	8,835
その他	626	82
営業外収益合計	7,384	8,918
営業外費用		
支払利息	9,117	8,699
その他	1,857	1,724
営業外費用合計	10,975	10,423
経常利益	132,602	136,477
特別利益		
固定資産売却益	82	1
投資有価証券売却益	377	0
特別利益合計	460	2
特別損失		
固定資産除却損	1,182	760
投資有価証券評価損	370	—
投資有価証券売却損	—	3
その他	54	40
特別損失合計	1,607	805
税金等調整前四半期純利益	131,454	135,675
法人税等	40,350	41,624
四半期純利益	91,103	94,050
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	91,103	94,050

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 2021年4月1日 至 2021年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)
四半期純利益	91,103	94,050
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	12,505	△5,248
繰延ヘッジ損益	△481	3,681
為替換算調整勘定	1,739	5,021
退職給付に係る調整額	△339	148
その他の包括利益合計	13,423	3,603
四半期包括利益	104,526	97,653
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	104,526	97,653
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2021年4月1日 至2021年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2022年4月1日 至2022年9月30日)
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	131,454	135,675
減価償却費	30,352	31,196
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△120	△1
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	△542	△185
固定資産売却損益(△は益)	△82	△1
固定資産除却損	1,182	760
投資有価証券売却損益(△は益)	△377	3
投資有価証券評価損益(△は益)	370	—
受取利息及び受取配当金	△6,758	△8,835
支払利息	9,117	8,699
売上債権の増減額(△は増加)	5,338	6,366
棚卸資産の増減額(△は増加)	△845	5,987
仕入債務の増減額(△は減少)	△3,584	△25,691
前受金の増減額(△は減少)	8,061	16,243
その他	△33,193	△29,340
小計	140,372	140,875
利息及び配当金の受取額	6,758	8,835
利息の支払額	△9,179	△8,745
法人税等の支払額	△40,017	△39,623
営業活動によるキャッシュ・フロー	97,934	101,342
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	△94,538	△85,030
有形固定資産の売却による収入	184	77
投資有価証券の取得による支出	△2,755	△8,528
投資有価証券の売却及び償還による収入	921	217
敷金及び保証金の差入による支出	△283	△519
敷金及び保証金の回収による収入	1,601	247
預り敷金及び保証金の返還による支出	△20,375	△11,074
預り敷金及び保証金の受入による収入	15,007	13,399
その他	△1,605	△8,412
投資活動によるキャッシュ・フロー	△101,841	△99,622
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)	40	2,705
コマーシャル・ペーパーの増減額(△は減少)	△71,000	△5,000
社債の発行による収入	40,000	—
ノンリコース社債の償還による支出	△1,000	—
長期借入れによる収入	137,500	177,500
長期借入金の返済による支出	△89,473	△136,773
ノンリコース長期借入金の返済による支出	△8,231	△2,412
自己株式の純増減額(△は増加)	△0	△1
配当金の支払額	△9,949	△10,897
その他	△126	△102
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,240	25,018
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,213	3,512
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△4,934	30,250
現金及び現金同等物の期首残高	187,281	150,309
現金及び現金同等物の四半期末残高	182,346	180,560

(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 2021年4月1日 至 2021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	210,554	157,662	73,241	35,966	3,542	480,968	—	480,968
セグメント間の 内部売上高又は振替高	1,247	43	466	808	378	2,945	△2,945	—
計	211,802	157,705	73,708	36,774	3,921	483,913	△2,945	480,968
セグメント利益	88,022	42,524	3,688	9,902	61	144,198	△8,006	136,192

(注)1 セグメント利益の調整額△8,006百万円は、セグメント間取引消去△67百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△7,938百万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 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。