



2024年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2023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 2023年8月14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1四半期の連結業績(2023年4月1日~2023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	%
2024年3月期第1四半期	253,138	3.9	78,151	6.2	82,071	7.6	56,880	7.5
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

(注) 包括利益 2024年3月期第1四半期 104,092百万円(105.0%) 2023年3月期第1四半期 50,785百万円(34.6%)

	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1四半期	120.02	—
2023年3月期第1四半期	111.60	—

(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1四半期	6,454,240	1,890,194	29.3
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1四半期 1,890,194百万円 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	—	—	—	—	—
2024年3月期(予想)	—	29.00	—	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	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. 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1Q	476,085,978株	2023年3月期	476,085,978株
2024年3月期1Q	2,147,451株	2023年3月期	2,147,431株
2024年3月期1Q	473,938,544株	2023年3月期1Q	473,938,867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

増収増益、11期連続最高益更新に向け順調な進捗

当第1四半期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を上回り増収増益となりました。通期業績予想に対する進捗率は経常利益33%、純利益33%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。

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大型ビル竣工による減価償却費などの費用増を吸収して前年並みの業績を確保したのに加え、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2桁の増益率となり業績を牽引しました。また、不動産流通事業も2期連続で最高益を更新して業績に寄与しました。

受取配当金の増加により営業外損益は39億円(前年同期比+12億円)、特別損益は△1億円(同+3億円)となりました。その結果、売上高2,531億円(前年同期比+3.9%)、営業利益781億円(同+6.2%)、経常利益820億円(同+7.6%)、親会社株主に帰属する四半期純利益568億円(同+7.5%)となりました。

	前第1四半期 (2022.4.1～ 2022.6.30)	当第1四半期 (2023.4.1～ 2023.6.30)	前年同期比	(百万円)	
				通期予想	進捗率
売上高	243,524	253,138	+9,613	970,000	26%
営業利益	73,595	78,151	+4,556	255,000	31%
経常利益	76,264	82,071	+5,807	250,000	33%
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	52,890	56,880	+3,989	175,000	33%

(主要セグメント別の概況)

売上高		前第1四半期 (2022.4.1～ 2022.6.30)	当第1四半期 (2023.4.1～ 2023.6.30)	前年同期比	(百万円)	
					通期予想	進捗率
	不動産賃貸	103,488	107,508	+4,020	445,000	24%
	不動産販売	94,888	100,924	+6,036	225,000	45%
	完成工事	26,440	24,987	△1,452	220,000	11%
	不動産流通	18,041	18,995	+953	77,000	25%
連結計		243,524	253,138	+9,613	970,000	26%

営業利益		前第1四半期 (2022.4.1～ 2022.6.30)	当第1四半期 (2023.4.1～ 2023.6.30)	前年同期比	(百万円)	
					通期予想	進捗率
	不動産賃貸	43,622	43,508	△114	172,000	25%
	不動産販売	30,176	34,471	+4,295	54,000	64%
	完成工事	△1,317	△1,314	+3	23,000	—
	不動産流通	5,134	5,494	+360	22,000	25%
連結計		73,595	78,151	+4,556	255,000	31%

<不動産賃貸事業部門>

既存ビル増収増益、計画通り

当第1四半期は、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、前年並みの営業利益を確保しました。

通期業績予想に対する営業利益進捗率は25%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、前第4四半期竣工の「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「中野二丁目計画」など、新規大型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1四半期末 (2023.6月末)
既存ビル空室率	6.0%	6.0%

<不動産販売事業部門>

営業利益進捗率6割超、計画通り

当第1四半期は、「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1,465戸（前年同期比+278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ました。

通期業績予想に対する営業利益進捗率は64%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、当期計上分は確保済

当第1四半期のマンション契約戸数は788戸（前年同期比△299戸）と、前年に比べ減少しましたが、次期以降計上予定分を含め、計画通り順調に進捗しております。なお、当期計上予定戸数（3,000戸）に対する契約は確保済となりました。

	前第1四半期 (2022.4.1～ 2022.6.30)	当第1四半期 (2023.4.1～ 2023.6.30)	前年同期比	前期	通期予想
マンション契約戸数	1,087	788	△299	3,702	3,000
計上戸数	1,187	1,465	+278	2,961	3,000
マンション・戸建	1,169	1,454	+285	2,886	—
宅地	18	11	△7	75	—
売上高（百万円）	94,888	100,924	+6,036	222,077	225,000
マンション・戸建	82,952	98,125	+15,173	200,482	—
宅地・その他	11,935	2,798	△9,136	21,595	—

	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）	714	862	+148
"（竣工1年内）	501	895	+394

<完成工事事業部門>

受注利益率改善、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1,698棟（前年同期比△287棟）、注文住宅事業で483棟（同+19棟）となりました。当事業部門の業績は、計上棟数が減少したため減収となりましたが、両事業とも販売価格の値上げが浸透し利益率が改善傾向にあり、例年通り計上棟数も下半期を中心に増加する見通しであることから、通期業績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 (2022.4.1～ 2022.6.30)	当第1四半期 (2023.4.1～ 2023.6.30)	前年同期比	前期	通期予想
受注棟数	2,449	2,181	△268	9,867	10,700
新築そっくりさん	1,985	1,698	△287	7,796	8,200
注文住宅	464	483	+19	2,071	2,500
計上棟数	1,385	1,255	△130	10,658	10,600
新築そっくりさん	1,116	1,037	△79	8,136	8,200
注文住宅	269	218	△51	2,522	2,400
売上高（百万円）	23,234	21,804	△1,429	202,701	208,000
新築そっくりさん	13,399	13,177	△221	110,749	116,000
注文住宅	9,835	8,627	△1,207	91,952	92,000

<不動産流通事業部門>

売上、利益ともに過去最高更新、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8,455件（前年同期比△343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。売上高と営業利益は、ともに同期間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25%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 (2022.4.1～ 2022.6.30)	当第1四半期 (2023.4.1～ 2023.6.30)	前年同期比	前期	通期予想
仲介件数	8,798	8,455	△343	34,906	36,000
取扱高（百万円）	337,585	351,019	+13,433	1,396,127	1,450,000
取扱単価（百万円）	38.3	41.5	+3.1	39.9	40.2

(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、6兆4,542億円（前期末比+888億円）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）が減少した一方で、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、4兆5,640億円（前期末比△20億円）となりました。連結有利子負債は3兆9,598億円（同+218億円）に増加しましたが、営業未払金や預り金が減少しました。

純資産合計額は1兆8,901億円（前期末比+908億円）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568億円となり、利益剰余金が増加しました。その結果、自己資本比率は29.3%（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1四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	185,119	203,095
営業未収入金	38,047	17,411
販売用不動産	399,244	369,072
仕掛販売用不動産	381,753	386,086
未成工事支出金	8,002	16,401
その他の棚卸資産	1,070	820
その他	73,659	67,352
貸倒引当金	△24	△40
流動資産合計	1,086,872	1,060,198
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,965,322	1,960,103
減価償却累計額及び減損損失累計額	△699,964	△713,675
建物及び構築物（純額）	1,265,357	1,246,428
土地	3,057,436	3,079,788
建設仮勘定	126,591	136,289
その他	54,765	55,350
減価償却累計額	△39,686	△40,643
その他（純額）	15,078	14,707
有形固定資産合計	4,464,465	4,477,213
無形固定資産		
借地権	60,846	60,886
その他	2,446	2,599
無形固定資産合計	63,292	63,485
投資その他の資産		
投資有価証券	628,396	734,464
敷金及び保証金	67,043	66,463
退職給付に係る資産	292	334
繰延税金資産	13,249	13,148
その他	42,728	39,820
貸倒引当金	△905	△888
投資その他の資産合計	750,805	853,343
固定資産合計	5,278,563	5,394,042
資産合計	6,365,436	6,454,240

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	29,066	26,295
短期借入金	28,610	34,605
1年内返済予定の長期借入金	219,472	213,140
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	4,640	4,572
コマーシャル・ペーパー	180,000	168,000
1年内償還予定の社債	70,000	110,000
未払法人税等	30,827	24,826
預り金	75,117	41,526
賞与引当金	4,924	932
その他	198,870	203,632
流動負債合計	841,527	827,530
固定負債		
社債	250,000	280,000
ノンリコース社債	35,600	35,600
長期借入金	2,898,052	2,863,407
ノンリコース長期借入金	251,647	250,546
退職給付に係る負債	5,534	5,496
預り敷金及び保証金	254,008	252,577
長期預り金	2,324	565
その他	27,368	48,322
固定負債合計	3,724,536	3,736,515
負債合計	4,566,064	4,564,046
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	1,440,003
自己株式	△4,476	△4,476
株主資本合計	1,618,875	1,662,485
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	220,705
繰延ヘッジ損益	5,979	4,134
為替換算調整勘定	2,659	2,845
退職給付に係る調整累計額	30	23
その他の包括利益累計額合計	180,497	227,708
純資産合計	1,799,372	1,890,194
負債純資産合計	6,365,436	6,454,240

(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2022年4月1日 至2022年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自2023年4月1日 至2023年6月30日)
営業収益	243,524	253,138
営業原価	155,119	159,029
売上総利益	88,405	94,108
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	6,110	6,391
賞与引当金繰入額	18	6
退職給付費用	269	179
広告宣伝費	1,986	2,522
その他	6,425	6,857
販売費及び一般管理費合計	14,810	15,956
営業利益	73,595	78,151
営業外収益		
受取利息及び配当金	7,793	9,336
その他	34	60
営業外収益合計	7,827	9,396
営業外費用		
支払利息	4,307	4,526
その他	851	950
営業外費用合計	5,158	5,477
経常利益	76,264	82,071
特別利益		
固定資産売却益	—	1
投資有価証券売却益	0	0
特別利益合計	0	2
特別損失		
固定資産除却損	170	185
投資有価証券評価損	290	—
投資有価証券売却損	1	—
その他	24	0
特別損失合計	486	185
税金等調整前四半期純利益	75,777	81,888
法人税等	22,886	25,007
四半期純利益	52,890	56,880
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	52,890	56,880

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 2022年4月1日 至 2022年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)
四半期純利益	52,890	56,880
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△6,689	48,878
繰延ヘッジ損益	2,792	△1,844
為替換算調整勘定	1,718	185
退職給付に係る調整額	74	△7
その他の包括利益合計	△2,105	47,211
四半期包括利益	50,785	104,092
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	50,785	104,092
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 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。

II 当第1四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023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	106,780	100,905	24,406	18,576	2,469	253,138	—	253,138
セグメント間の 内部売上高又は振替高	727	19	581	418	254	2,001	△2,001	—
計	107,508	100,924	24,987	18,995	2,724	255,139	△2,001	253,138
セグメント利益	43,508	34,471	△1,314	5,494	364	82,524	△4,372	78,151

(注)1 セグメント利益の調整額△4,372百万円は、セグメント間取引消去1百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△4,373百万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。