



平成28年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年11月10日

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11月13日 配当支払開始予定日 平成27年12月4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. 平成28年3月期第2四半期の連結業績 (平成27年4月1日～平成27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)

	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2四半期	361,393	4.4	84,731	11.6	73,297	18.5	47,157	24.4
27年3月期第2四半期	346,290	△11.5	75,923	△8.7	61,847	△9.0	37,919	△9.4

(注) 包括利益 28年3月期第2四半期 33,088百万円(△49.0%) 27年3月期第2四半期 64,882百万円(0.9%)

	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
28年3月期第2四半期	円 銭 99.49	円 銭 —
27年3月期第2四半期	80.00	—

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
28年3月期第2四半期	百万円 4,544,910	百万円 884,933	% 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2四半期 856,918百万円 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
27年3月期	円 銭 —	円 銭 10.00	円 銭 —	円 銭 11.00	円 銭 21.00
28年3月期	—	11.00			
28年3月期(予想)			—	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2Q	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2Q	2,100,017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2Q	473,993,415株	27年3月期2Q	474,019,646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2四半期の経営成績は下表の通りで、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のすべてで前年同期を上回り、増収増益となりました。

オフィスビル市況の改善が続く不動産賃貸事業と、分譲マンションの売上計上が増加した不動産販売事業の主力2事業が増収増益となり業績を牽引、営業収益は3,613億円(前年同期比+4.4%)、営業利益は847億円(同+11.6%)となりました。

支払利息の減少を主因として営業外損益は前年同期比26億円改善、経常利益は732億円(前年同期比+18.5%)、親会社株主に帰属する四半期純利益は471億円(同+24.4%)と、ともに増益となりました。

当第2四半期までの通期業績予想に対する経常利益進捗率は50%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。

(百万円)

	前第2四半期 (26.4.1~26.9.30)	当第2四半期 (27.4.1~27.9.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
営業収益	346,290	361,393	+15,102	850,000	43%
営業利益	75,923	84,731	+8,808	174,000	49%
経常利益	61,847	73,297	+11,449	147,000	50%
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	37,919	47,157	+9,238	88,000	54%

主要セグメント別の概況

(百万円)

営業収益	前第2四半期 (26.4.1~26.9.30)	当第2四半期 (27.4.1~27.9.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
不動産賃貸	141,665	152,270	+10,604	300,000	51%
不動産販売	93,526	102,450	+8,924	290,000	35%
完成工事	81,173	74,186	△6,987	190,000	39%
不動産流通	26,497	28,895	+2,398	63,000	46%
連結計	346,290	361,393	+15,102	850,000	43%

(百万円)

営業利益	前第2四半期 (26.4.1~26.9.30)	当第2四半期 (27.4.1~27.9.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
不動産賃貸	53,247	59,451	+6,204	110,000	54%
不動産販売	18,106	21,611	+3,505	44,000	49%
完成工事	3,412	2,576	△836	13,500	19%
不動産流通	6,074	7,826	+1,751	20,000	39%
連結計	75,923	84,731	+8,808	174,000	49%

<不動産賃貸事業部門>

当第2四半期は、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54%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、市況の回復感がより鮮明になってきました。

また、当第2四半期までに竣工した「東京日本橋タワー」をはじめ、下半期に竣工予定の「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、新規ビルのテナント募集も順調に進捗しております。

	前第2四半期末 (26.9月末)	前期末 (27.3月末)	第1四半期末 (27.6月末)	当第2四半期末 (27.9月末)
既存ビル空室率	5.4%	4.9%	4.8%	4.8%

<不動産販売事業部門>

当第2四半期は、「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）」、「シティタワー仙台一番町レジデンス」など、マンション、戸建、宅地の合計で1,989戸（前年同期比+24戸）を販売計上しました。計上戸数の増加と営業利益率の改善により、前年同期比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49%と、当事業部門の業績は順調に進捗しております。

マンションの契約戸数は2,839戸（前年同期比+313戸）と、低金利を背景に引き続き高水準で推移しております。その結果、当第2四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85%（期首時点45%、前年同期90%）となりました。

	前第2四半期 (26.4.1~26.9.30)	当第2四半期 (27.4.1~27.9.30)	前年同期比	前期	通期予想
マンション契約戸数	2,526	2,839	+313	5,204	5,500
計上戸数	1,965	1,989	+24	5,351	5,500
マンション・戸建	1,922	1,950	+28	5,260	5,400
宅地	43	39	△4	91	100
売上高（百万円）	93,526	102,450	+8,924	264,207	290,000
マンション・戸建	85,120	97,443	+12,322	247,586	280,000
宅地	7,085	3,661	△3,423	12,020	} 10,000
その他	1,320	1,345	+25	4,599	

	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）	216	153	△63
"（竣工1年内）	713	582	△131

<完成工事業部門>

当第2四半期の受注棟数は、「新築そっくりさん」事業+23.4%、注文住宅事業+29.5%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の水準を回復しました。

駆け込み効果が寄与した前年同期に比べ計上棟数が減少し、当事業部門の業績は減収減益となりましたが、当第2四半期（7-9月）の計上棟数は前年比プラスに転じており、通期では計画通り順調な進捗と判断しております。

	前第2四半期 (26.4.1~26.9.30)	当第2四半期 (27.4.1~27.9.30)	前年同期比	前期	通期予想
受注棟数	4,770	5,954	+1,184	9,765	10,400
新築そっくりさん	3,682	4,545	+863	7,310	7,800
注文住宅	1,088	1,409	+321	2,455	2,600
計上棟数	4,322	4,256	△66	10,001	10,200
新築そっくりさん	3,488	3,414	△74	7,775	7,800
注文住宅	834	842	+8	2,226	2,400
売上高（百万円）	73,193	68,243	△4,950	172,254	177,000
新築そっくりさん	47,503	42,774	△4,728	104,128	105,000
注文住宅	25,690	25,468	△221	68,126	72,000

<不動産流通事業部門>

本事業を担当する住友不動産販売(株)の当第2四半期は、主力の仲介事業で個人の中古住宅取引を中心に仲介件数が18,123件（前年同期比+7.4%）と第2四半期累計での過去最高を更新、増収増益となりました。法人取引の減少を主因として取扱単価は前年に比べマイナスとなりましたが、リテール部門では引き続き上昇基調で推移しております。

通期業績予想に対する営業利益進捗率は39%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2四半期 (26.4.1~26.9.30)	当第2四半期 (27.4.1~27.9.30)	前年同期比	前期	通期予想
仲介件数	16,877	18,123	+1,246	33,968	36,479
取扱高（百万円）	510,203	520,766	+10,563	1,065,681	1,142,638
取扱単価（百万円）	30.2	28.7	△1.4	31.3	31.3

(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、4兆5,449億円（前期末比+211億円）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、販売用不動産（仕掛含む）が増加しました。

負債合計額は、3兆6,599億円（同△42億円）となりました。連結有利子負債が3兆1,414億円（同+1,144億円）に増加しましたが、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、8,849億円（同+253億円）となりました。その他有価証券評価差額金が729億円（同△158億円）に減少しましたが、当第2四半期の親会社株主に帰属する四半期純利益が471億円となった結果、自己資本が8,569億円（同+244億円）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ため、第1四半期連結会計期間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
等を、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、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2四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、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2四半期連結会計期間 (平成27年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	151,367	126,640
受取手形及び営業未収入金	27,597	13,641
販売用不動産	189,770	165,392
仕掛販売用不動産	604,455	681,251
未成工事支出金	5,708	12,246
その他のたな卸資産	2,015	2,403
繰延税金資産	10,824	10,671
その他	34,042	38,474
貸倒引当金	△78	△61
流動資産合計	1,025,702	1,050,661
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	933,640	964,963
減価償却累計額	△382,130	△396,560
建物及び構築物(純額)	551,510	568,402
土地	2,259,845	2,272,157
建設仮勘定	106,737	89,644
その他	29,620	30,514
減価償却累計額	△24,357	△24,972
その他(純額)	5,262	5,542
有形固定資産合計	2,923,355	2,935,746
無形固定資産		
借地権	53,075	50,653
その他	939	1,017
無形固定資産合計	54,015	51,670
投資その他の資産		
投資有価証券	366,530	349,911
敷金及び保証金	107,251	105,238
繰延税金資産	13,534	13,490
その他	45,329	50,002
貸倒引当金	△11,914	△11,811
投資その他の資産合計	520,731	506,831
固定資産合計	3,498,101	3,494,248
資産合計	4,523,804	4,544,910

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成27年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	66,963	22,576
短期借入金	87,000	73,818
1年内返済予定の長期借入金	320,862	329,682
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	60,927	90,530
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	12,040
未払法人税等	26,518	23,583
預り金	61,172	79,462
賞与引当金	3,725	3,795
その他	102,109	103,582
流動負債合計	797,543	779,070
固定負債		
社債	380,000	400,000
ノンリコース社債	36,060	29,100
長期借入金	1,735,356	1,874,750
ノンリコース長期借入金	338,558	291,532
役員退職慰労引当金	197	133
退職給付に係る負債	5,433	5,359
預り敷金及び保証金	168,273	171,792
長期預り金	160,119	73,537
その他	42,724	34,702
固定負債合計	2,866,722	2,880,906
負債合計	3,664,265	3,659,976
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	132,750	132,748
利益剰余金	494,275	534,314
自己株式	△4,246	△4,310
株主資本合計	745,584	785,557
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	72,982
繰延ヘッジ損益	△1,615	△1,637
為替換算調整勘定	△550	△106
退職給付に係る調整累計額	244	122
その他の包括利益累計額合計	86,877	71,360
非支配株主持分	27,076	28,015
純資産合計	859,538	884,933
負債純資産合計	4,523,804	4,544,910

(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 (自平成26年4月1日 至平成26年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年9月30日)
営業収益	346,290	361,393
営業原価	243,626	248,065
売上総利益	102,663	113,327
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	11,290	12,009
賞与引当金繰入額	641	725
退職給付費用	64	△49
広告宣伝費	5,536	6,147
貸倒引当金繰入額	1	1
役員退職慰労引当金繰入額	11	11
その他	9,195	9,750
販売費及び一般管理費合計	26,740	28,595
営業利益	75,923	84,731
営業外収益		
受取利息及び配当金	2,611	3,035
その他	309	462
営業外収益合計	2,920	3,497
営業外費用		
支払利息	13,216	12,421
その他	3,779	2,511
営業外費用合計	16,995	14,932
経常利益	61,847	73,297
特別利益		
固定資産売却益	3	90
投資有価証券売却益	-	86
特別利益合計	3	176
特別損失		
固定資産除却損	1,583	800
投資有価証券評価損	-	270
その他	13	4
特別損失合計	1,596	1,076
税金等調整前四半期純利益	60,254	72,397
法人税等	21,388	23,898
四半期純利益	38,866	48,499
非支配株主に帰属する四半期純利益	946	1,341
親会社株主に帰属する四半期純利益	37,919	47,157

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 (自平成26年4月1日 至平成26年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年9月30日)
四半期純利益	38,866	48,499
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	27,088	△15,806
繰延ヘッジ損益	△200	△49
為替換算調整勘定	△783	565
退職給付に係る調整額	△87	△119
その他の包括利益合計	26,016	△15,410
四半期包括利益	64,882	33,088
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	64,073	31,640
非支配株主に係る四半期包括利益	809	1,447

(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2四半期連結累計期間(自平成26年4月1日至平成26年9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	140,222	93,436	80,399	26,162	6,068	346,290	—	346,290
セグメント間の 内部営業収益又は振替高	1,442	90	774	334	1,160	3,802	△3,802	—
計	141,665	93,526	81,173	26,497	7,228	350,092	△3,802	346,290
セグメント利益	53,247	18,106	3,412	6,074	1,044	81,885	△5,962	75,923

(注)1 セグメント利益の調整額△5,962百万円は、セグメント間取引消去△32百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△5,929百万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(自平成27年4月1日至平成27年9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	150,649	102,338	73,585	28,481	6,338	361,393	—	361,393
セグメント間の 内部営業収益又は振替高	1,620	112	601	414	538	3,286	△3,286	—
計	152,270	102,450	74,186	28,895	6,876	364,679	△3,286	361,393
セグメント利益	59,451	21,611	2,576	7,826	1,064	92,530	△7,798	84,731

(注)1 セグメント利益の調整額△7,798百万円は、セグメント間取引消去△33百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△7,764百万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。