



平成31年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成30年11月13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 <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) 企画課長 (氏名) 茂木 哲也 (TEL) 03-3346-1042
 四半期報告書提出予定日 平成30年11月14日 配当支払開始予定日 平成30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. 平成31年3月期第2四半期の連結業績(平成30年4月1日～平成30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	%
31年3月期第2四半期	540,774	9.7	124,979	9.3	118,294	9.8	79,837	7.9
30年3月期第2四半期	493,120	5.0	114,299	17.2	107,752	22.7	74,010	25.1

(注) 包括利益 31年3月期第2四半期 92,255百万円(△17.4%) 30年3月期第2四半期 111,731百万円(104.3%)

	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
31年3月期第2四半期	168.45	—
30年3月期第2四半期	156.15	—

(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	%
31年3月期第2四半期	5,118,404	1,200,512	23.5
30年3月期	5,167,198	1,114,975	21.6

(参考) 自己資本 31年3月期第2四半期 1,200,512百万円 30年3月期 1,114,975百万円

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
30年3月期	—	13.00	—	14.00	27.00
31年3月期	—	14.00			
31年3月期(予想)			—	15.00	29.00

(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31年3月期の連結業績予想(平成30年4月1日～平成31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	2.3	213,000	3.6	195,000	4.4	130,000	8.6	274.29

(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)

31年3月期2Q	476,085,978株	30年3月期	476,085,978株
31年3月期2Q	2,145,515株	30年3月期	2,138,847株
31年3月期2Q	473,944,104株	30年3月期2Q	473,960,845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
(連結の範囲または持分法適用の範囲の変更)	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
(追加情報)	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

3期連続過去最高業績の更新、順調な進捗

当第2四半期の経営成績は下表の通りで、4期連続で増収増益を達成するとともに、売上高、営業利益、経常利益、純利益のすべてにおいて3期連続で過去最高を更新しました。

当第2四半期の通期業績予想に対する経常利益進捗率は61%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。

オフィスビル賃貸好調、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中心で主力の不動産賃貸事業が引き続き好調に推移、増収増益を達成したのに加えて、分譲マンションの引き渡し戸数が過去最高となった不動産販売事業が2桁の増益となり、業績を牽引しました。その結果、売上高は5,407億円（前年同期比+9.7%）、営業利益は1,249億円（同+9.3%）となりました。

経常利益、純利益ともに順調な進捗

受取配当金が増加した一方で、前年に計上した一過性の収益がなくなり、営業外損益は前年並の△66億円となりました。その結果、経常利益は1,182億円（前年同期比+9.8%）、親会社株主に帰属する四半期純利益は798億円（同+7.9%）と、ともに通期業績予想の6割相当を達成、順調な進捗となりました。

(百万円)

	前第2四半期 (29.4.1~29.9.30)	当第2四半期 (30.4.1~30.9.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
売上高	493,120	540,774	+47,653	970,000	56%
営業利益	114,299	124,979	+10,680	213,000	59%
経常利益	107,752	118,294	+10,541	195,000	61%
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	74,010	79,837	+5,827	130,000	61%

主要セグメント別の概況

(百万円)

売上高	前第2四半期 (29.4.1~29.9.30)	当第2四半期 (30.4.1~30.9.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
不動産賃貸	173,952	186,398	+12,446	365,000	51%
不動産販売	204,747	237,208	+32,460	310,000	77%
完成工事	78,716	80,042	+1,325	220,000	36%
不動産流通	33,172	34,558	+1,385	70,000	49%
連結計	493,120	540,774	+47,653	970,000	56%

(百万円)

営業利益	前第2四半期 (29.4.1~29.9.30)	当第2四半期 (30.4.1~30.9.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
不動産賃貸	74,883	77,186	+2,302	145,000	53%
不動産販売	36,026	44,682	+8,656	47,000	95%
完成工事	2,212	2,898	+686	18,000	16%
不動産流通	10,013	9,979	△34	22,000	45%
連結計	114,299	124,979	+10,680	213,000	59%

<不動産賃貸事業部門>

既存ビルの賃料上昇継続、過去最高益更新

当第2四半期は、前第4四半期竣工の「住友不動産大崎ガーデンタワー」など新規ビルの開業費用が先行したものの、テナントの新規、増床需要は旺盛で、既存ビルの賃料上昇効果などにより増収増益を確保しました。

当事業部門の業績は、売上、利益とも4期連続で過去最高を更新、通期業績予想に対する営業利益進捗率は53%と、計画通り順調に推移していると判断しております。

既存ビル空室率改善継続、新規ビルのテナント募集順調

既存ビルの空室率は4.3%（前期末4.9%）と引き続き改善しました。また、当第2四半期までに竣工済の「住友不動産麴町ファーストビル」、「住友不動産御成門タワー」、当期竣工予定の「住友不動産秋葉原北ビル」、「住友不動産渋谷タワー」がいずれも満室となるなど、新規ビルのテナント募集は順調に進捗しております。

	前期末 (30.3月末)	当第2四半期末 (30.9月末)
既存ビル空室率	4.9%	4.3%

<不動産販売事業部門>

マンション計上戸数、売上高、営業利益 過去最高

当第2四半期は、「グランドヒルズ元麻布」、「シティタワー国分寺ザ・ツイン」、「シティテラス八潮」などが引き渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で4,257戸（前年同期比+487戸）を販売計上しました。その結果、計上戸数、売上高、営業利益のすべてで第2四半期として過去最高を更新、営業利益は2割を超える大幅な増益（前年同期比+24.0%）となりました。

当期は例年に比べ上半期の引き渡しが多いため、通期業績予想に対する営業利益進捗率は95%と高くなりましたが、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、当期計上予定戸数の9割以上確保

当第2四半期のマンション契約戸数は、2,661戸（前年同期比△1,564戸）と新規発売が集中した前年に比べ減少しましたが、当期計上予定戸数（5,800戸）に対する契約率は約95%（期首時点65%、前年同期90%）となり、翌期以降計上分を含め計画通り順調に推移しております。

	前第2四半期 (29.4.1~29.9.30)	当第2四半期 (30.4.1~30.9.30)	前年同期比	前期	通期予想
マンション契約戸数	4,225	2,661	△1,564	7,355	6,500
計上戸数	3,770	4,257	+487	5,881	5,800
マンション・戸建	3,763	4,243	+480	5,865	—
宅地	7	14	+7	16	—
売上高（百万円）	204,747	237,208	+32,460	311,192	310,000
マンション・戸建	198,641	230,633	+31,992	301,504	300,000
宅地・その他	6,106	6,574	+468	9,688	10,000

	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）	495	347	△148
"（竣工1年内）	634	742	+108

<完成工事事業部門>

受注好調で増収増益、計画通りの進捗

当第2四半期の受注棟数は、注文住宅事業で1,597棟（前年同期比+104棟）と、第2四半期として過去最高を更新、「新築そっくりさん」事業でも4,941棟（同+108棟）と、過去最高だった平成25年9月期に次ぐ高水準となりました。その結果、当事業部門の業績は、第2四半期としては5期ぶりに増収増益に復帰しました。例年通り、計上棟数は下半期を中心に増加する見通しで、計画通りの進捗と判断しております。

	前第2四半期 (29.4.1~29.9.30)	当第2四半期 (30.4.1~30.9.30)	前年同期比	前期	通期予想
受注棟数	6,326	6,538	+212	12,340	13,200
新築そっくりさん	4,833	4,941	+108	9,350	10,000
注文住宅	1,493	1,597	+104	2,990	3,200
計上棟数	4,581	4,523	△58	11,686	12,500
新築そっくりさん	3,664	3,625	△39	8,886	9,500
注文住宅	917	898	△19	2,800	3,000
売上高（百万円）	71,658	72,846	+1,188	196,759	209,000
新築そっくりさん	43,848	44,570	+722	108,739	115,000
注文住宅	27,810	28,276	+465	88,019	94,000

<不動産流通事業部門>

仲介件数過去最高、計画通りの進捗

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18,625件（前年同期比+0.5%）と過去最高を更新、取扱単価も上昇しました。その結果、売上高は9期連続で増収となり過去最高を更新しましたが、販促費等の先行的な営業費用増を賄えず、営業利益は前年並みにとどまりました。

通期業績予想に対する営業利益進捗率は45%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、計画通りの進捗と判断しております。

	前第2四半期 (29.4.1~29.9.30)	当第2四半期 (30.4.1~30.9.30)	前年同期比	前期	通期予想
仲介件数	18,529	18,625	+96	37,058	37,500
取扱高（百万円）	604,718	644,253	+39,534	1,257,507	1,270,000
取扱単価（百万円）	32.6	34.5	+1.9	33.9	33.9

(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、5兆1,184億円（前期末比△487億円）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一方、マンション引き渡しの大幅な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、3兆9,178億円（同△1,343億円）となりました。連結有利子負債が3兆3,762億円（同△973億円）に減少しました。

純資産合計額は、1兆2,005億円（同+855億円）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798億円となったほか、その他有価証券評価差額金が1,433億円（同+121億円）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30年5月10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 (平成30年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成30年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	263,209	241,291
受取手形及び営業未収入金	23,772	14,992
販売用不動産	380,735	260,370
仕掛販売用不動産	395,730	420,669
未成工事支出金	5,014	14,240
その他のたな卸資産	1,826	1,947
その他	55,893	58,518
貸倒引当金	△66	△53
流動資産合計	1,126,118	1,011,977
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,287,334	1,323,945
減価償却累計額及び減損損失累計額	△483,280	△502,676
建物及び構築物（純額）	804,054	821,269
土地	2,464,160	2,482,369
建設仮勘定	94,397	106,438
その他	35,353	36,112
減価償却累計額	△27,613	△28,383
その他（純額）	7,740	7,729
有形固定資産合計	3,370,353	3,417,807
無形固定資産		
借地権	53,343	55,694
その他	1,408	1,434
無形固定資産合計	54,752	57,129
投資その他の資産		
投資有価証券	487,693	502,732
敷金及び保証金	71,063	71,065
繰延税金資産	14,294	13,937
その他	52,390	52,298
貸倒引当金	△9,468	△8,543
投資その他の資産合計	615,974	631,490
固定資産合計	4,041,080	4,106,426
資産合計	5,167,198	5,118,404

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成30年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成30年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	28,750	16,382
短期借入金	61,416	27,263
1年内返済予定の長期借入金	215,751	182,698
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	44,510	119,004
1年内償還予定の社債	60,000	30,000
ノンリコース1年内償還予定社債	4,900	4,900
未払法人税等	34,198	36,474
預り金	60,381	46,301
賞与引当金	5,283	4,257
その他	153,388	137,355
流動負債合計	668,579	604,637
固定負債		
社債	310,000	300,000
ノンリコース社債	34,200	34,200
長期借入金	2,415,645	2,429,865
ノンリコース長期借入金	327,089	248,277
役員退職慰労引当金	64	51
退職給付に係る負債	5,965	5,970
預り敷金及び保証金	207,823	219,864
長期預り金	59,390	47,378
その他	23,465	27,647
固定負債合計	3,383,644	3,313,254
負債合計	4,052,223	3,917,891
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	765,325	838,471
自己株式	△4,443	△4,469
株主資本合計	987,841	1,060,960
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	131,115	143,303
繰延ヘッジ損益	△2,048	△1,344
為替換算調整勘定	△2,092	△2,487
退職給付に係る調整累計額	159	80
その他の包括利益累計額合計	127,133	139,551
純資産合計	1,114,975	1,200,512
負債純資産合計	5,167,198	5,118,404

(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29年4月1日 至平成29年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年9月30日)
営業収益	493,120	540,774
営業原価	342,531	374,759
売上総利益	150,589	166,014
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	13,246	13,956
賞与引当金繰入額	651	691
退職給付費用	193	142
広告宣伝費	10,053	11,761
貸倒引当金繰入額	12	-
役員退職慰労引当金繰入額	8	8
その他	12,124	14,474
販売費及び一般管理費合計	36,290	41,034
営業利益	114,299	124,979
営業外収益		
受取利息及び配当金	4,644	5,634
その他	1,405	407
営業外収益合計	6,050	6,042
営業外費用		
支払利息	10,255	10,300
その他	2,341	2,427
営業外費用合計	12,596	12,728
経常利益	107,752	118,294
特別利益		
固定資産売却益	37	1
投資有価証券売却益	-	0
特別利益合計	37	1
特別損失		
固定資産除却損	377	938
固定資産売却損	-	0
投資有価証券売却損	47	-
その他	6	35
特別損失合計	430	974
税金等調整前四半期純利益	107,358	117,321
法人税等	32,553	37,483
四半期純利益	74,805	79,837
非支配株主に帰属する四半期純利益	794	-
親会社株主に帰属する四半期純利益	74,010	79,837

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29年4月1日 至平成29年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年9月30日)
四半期純利益	74,805	79,837
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	37,771	12,187
繰延ヘッジ損益	297	704
為替換算調整勘定	△1,159	△395
退職給付に係る調整額	16	△79
その他の包括利益合計	36,926	12,418
四半期包括利益	111,731	92,255
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	111,135	92,255
非支配株主に係る四半期包括利益	596	-

(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。

(連結の範囲または持分法適用の範囲の変更)

第1四半期連結会計期間より、重要性が増したため羽田エアポート都市開発株式会社を連結の範囲に含めております。

(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。

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

(セグメント情報等)

I 前第2四半期連結累計期間(自平成29年4月1日至平成29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	172,100	204,650	77,508	33,025	5,834	493,120	—	493,120
セグメント間の 内部売上高又は振替高	1,852	97	1,208	147	536	3,841	△3,841	—
計	173,952	204,747	78,716	33,172	6,371	496,961	△3,841	493,120
セグメント利益	74,883	36,026	2,212	10,013	857	123,992	△9,693	114,299

(注)1 セグメント利益の調整額△9,693百万円は、セグメント間取引消去△172百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△9,521百万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30年4月1日至平成30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	184,460	237,113	79,019	34,360	5,821	540,774	—	540,774
セグメント間の 内部売上高又は振替高	1,938	95	1,023	198	647	3,901	△3,901	—
計	186,398	237,208	80,042	34,558	6,468	544,675	△3,901	540,774
セグメント利益	77,186	44,682	2,898	9,979	965	135,711	△10,732	124,979

(注)1 セグメント利益の調整額△10,732百万円は、セグメント間取引消去△23百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△10,709百万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。