



2021年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2020年8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 <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) 企画部長 (氏名) 茂木 哲也 (TEL) 03-3346-1042
 四半期報告書提出予定日 2020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. 2021年3月期第1四半期の連結業績(2020年4月1日~2020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	%
2021年3月期第1四半期	315,959	△5.5	82,762	1.7	84,057	3.1	65,488	17.3
2020年3月期第1四半期	334,356	8.3	81,395	13.4	81,542	14.7	55,831	14.0

(注) 包括利益 2021年3月期第1四半期 97,280百万円(122.4%) 2020年3月期第1四半期 43,740百万円(△20.2%)

	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
2021年3月期第1四半期	138.18	—
2020年3月期第1四半期	117.80	—

(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	%
2021年3月期第1四半期	5,366,154	1,383,930	25.8
2020年3月期	5,317,623	1,294,998	24.4

(参考) 自己資本 2021年3月期第1四半期1,383,930百万円 2020年3月期1,294,998百万円

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
2020年3月期	—	16.00	—	19.00	35.00
2021年3月期	—	—	—	—	—
2021年3月期(予想)	—	19.00	—	19.00	38.00

(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. 2021年3月期の連結業績予想(2020年4月1日~2021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	880,000	△13.2	204,000	△12.9	190,000	△13.8	130,000	△7.8	274.30

(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)	2021年3月期1Q	476,085,978株	2020年3月期	476,085,978株
② 期末自己株式数	2021年3月期1Q	2,146,479株	2020年3月期	2,146,401株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2021年3月期1Q	473,939,504株	2020年3月期1Q	473,940,135株

※ 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
(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

(当四半期の経営成績)

過去最高益の更新

当第1四半期の経営成績は下表の通りで、前年同期に比べ減収となったものの、営業利益、経常利益、純利益は増益となり、それぞれ第1四半期の過去最高を更新(営業・経常利益は4期連続、純利益は5期連続)しました。

オフィスビル増収増益、分譲マンション2桁増益

部門別では、不動産賃貸事業において、ホテル、イベントホールなどの施設営業分野で新型コロナウイルス感染症の影響を大きく受けましたが、主力のオフィスビル事業は、過去最低水準の空室率を維持するなど、増収増益となり業績を下支えしました。また、高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桁増益となり業績に寄与しました。その結果、売上高3,159億円(前年同期比△5.5%)、営業利益827億円(同+1.7%)となりました。

営業外損益改善継続、経常増益に寄与

受取配当金の増加と支払利息の減少により、営業外損益はプラスとなり経常増益に寄与しました。また、中国大連市における分譲マンション開発合弁会社への出資持分全部を譲渡し、特別利益118億円を計上しました。その結果、経常利益840億円(前年同期比+3.1%)、親会社株主に帰属する四半期純利益654億円(同+17.3%)となりました。

(百万円)

	前第1四半期 (2019.4.1～ 2019.6.30)	当第1四半期 (2020.4.1～ 2020.6.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
売上高	334,356	315,959	△18,396	880,000	36%
営業利益	81,395	82,762	+1,366	204,000	41%
経常利益	81,542	84,057	+2,514	190,000	44%
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	55,831	65,488	+9,657	130,000	50%

(主要セグメント別の概況)

当第1四半期期首よりセグメント変更を行い、「不動産販売」、「不動産流通」、「調整額」に計上していた住友不動産販売株式会社の業績を「不動産流通」に一括計上しております。前第1四半期および通期予想のセグメント情報は変更後の数値を記載しております。

(百万円)

売上高	前第1四半期 (2019.4.1～ 2019.6.30)	当第1四半期 (2020.4.1～ 2020.6.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
不動産賃貸	97,254	97,436	+181	390,000	25%
不動産販売	185,858	171,854	△14,004	270,000	64%
完成工事	32,379	31,475	△903	170,000	19%
不動産流通	18,623	15,924	△2,699	50,000	32%
連結計	334,356	315,959	△18,396	880,000	36%

(百万円)

営業利益	前第1四半期 (2019.4.1～ 2019.6.30)	当第1四半期 (2020.4.1～ 2020.6.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
不動産賃貸	41,765	40,023	△1,741	163,000	25%
不動産販売	38,657	44,188	+5,530	47,000	94%
完成工事	△127	△26	+101	10,000	—
不動産流通	4,578	3,413	△1,165	5,000	68%
連結計	81,395	82,762	+1,366	204,000	41%

<不動産賃貸事業部門>

既存ビルの賃料上昇寄与、オフィスビル増収増益

当第1四半期は、既存ビルの賃料上昇効果に加え、前期に竣工した「住友不動産秋葉原駅前ビル」、「住友不動産新宿セントラルパークタワー」などの通期稼働が業績に寄与した結果、オフィスビル事業は増収増益となりました。

一方、緊急事態宣言を受けて人の動きや集いが大幅に制限された、ホテル事業、イベントホール事業などの施設営業分野において大幅な売上減（前年同期比△49億円）となりました。また、2020年3月竣工の複合施設「羽田エアポートガーデン」、「有明ガーデン」は、開業を延期しました。その結果、当事業部門の業績は、前年比増収を確保しましたが、営業減益となりました。

既存ビル空室率低水準、新規ビル満室稼働

既存ビルの空室率は1.5%（前期末1.4%）と引き続き過去最低水準で推移しました。また、当第1四半期竣工の「住友不動産麹町ガーデンタワー」は満室稼働となりました。

	前期末 (2020.3月末)	当第1四半期末 (2020.6月末)
既存ビル空室率	1.4%	1.5%

<不動産販売事業部門>

計上戸数高水準、営業利益過去最高

当第1四半期は、「シティタワー大井町」、「シティテラス町田ステーションコート」などが引渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で2,546戸（前年同期比△411戸）を販売計上しました。計上戸数が減少したため減収となりましたが、利益率の改善により営業利益は第1四半期として過去最高を更新しました。

マンション契約回復基調、当期計上予定の85%確保

当第1四半期のマンション契約戸数は、新型コロナウイルス感染症拡大にともなう緊急事態宣言の発出によりマンションギャラリーを閉鎖するなど営業活動を抑制した結果、302戸（前年同期比△716戸）と前年に比べ大幅に減少しました。5月より順次予約制による対面営業を再開、契約戸数は回復基調で推移しております。なお、第1四半期末時点で当期計上予定戸数（4,500戸）の約85%（期首時点80%、前年同期90%）が契約済となっております。

	前第1四半期 (2019.4.1～ 2019.6.30)	当第1四半期 (2020.4.1～ 2020.6.30)	前年同期比	前期	通期予想
マンション契約戸数	1,018	302	△716	4,865	4,000
計上戸数	2,957	2,546	△411	5,431	4,500
マンション・戸建	2,955	2,543	△412	5,413	—
宅地	2	3	+1	18	—
売上高（百万円）	185,858	171,854	△14,004	324,967	270,000
マンション・戸建	185,156	163,709	△21,446	314,429	—
宅地・その他	702	8,144	+7,441	10,537	—

	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）	248	654	+406
"（竣工1年内）	1,218	851	△367

<完成工事業部門>

先行指標好転、受注回復へ

当第1四半期の受注棟数は、新型コロナウイルス感染症拡大にともなう緊急事態宣言の発出により大規模な集客イベントや対面営業が厳しく制限された結果、「新築そっくりさん」事業で1,241棟（前年同期比△472棟）、注文住宅事業で364棟（同△74棟）と、前年に比べ大幅に減少しました。両事業ともインターネットなどを通じた集客数が増加、現地調査やプラン作成依頼などの先行指標が前年比プラスに転じており、6月以降の受注は回復基調で推移しております。

当事業部門の業績は、例年通り、計上棟数が下半期を中心に増加する見通しです。

	前第1四半期 (2019.4.1～ 2019.6.30)	当第1四半期 (2020.4.1～ 2020.6.30)	前年同期比	前期	通期予想
受注棟数	2,151	1,605	△546	9,666	7,700
新築そっくりさん	1,713	1,241	△472	7,506	6,000
注文住宅	438	364	△74	2,160	1,700
計上棟数	1,822	1,550	△272	11,927	9,100
新築そっくりさん	1,516	1,204	△312	9,301	7,000
注文住宅	306	346	+40	2,626	2,100
売上高（百万円）	27,809	27,308	△500	206,584	160,000
新築そっくりさん	17,692	15,393	△2,298	119,801	90,000
注文住宅	10,116	11,914	+1,797	86,783	70,000

<不動産流通事業部門>

中古マンション堅調、仲介件数回復へ

当事業部門の第1四半期は、新型コロナウイルス感染症拡大にともなう緊急事態宣言の発出により営業活動を自粛した結果、個人の中古住宅取引を中心に、仲介件数が7,937件（前年同期比△1,716件）と前年に比べ大幅に減少しました。5月後半に予約制による対面営業を再開して以降、問い合わせ件数が前年を上回る水準に増加、中古マンション取引を中心に仲介件数は回復基調で推移しております。

	前第1四半期 (2019.4.1～ 2019.6.30)	当第1四半期 (2020.4.1～ 2020.6.30)	前年同期比	前期	通期予想
仲介件数	9,653	7,937	△1,716	37,715	27,000
取扱高（百万円）	325,497	273,865	△51,631	1,287,508	920,000
取扱単価（百万円）	33.7	34.5	+0.7	34.1	34.1

(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、5兆3,661億円（前期末比+485億円）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、3兆9,822億円（前期末比△404億円）となりました。連結有利子負債は3兆4,613億円（同+204億円）に増加した一方、営業未払金や預り金が減少しました。

純資産合計額は、1兆3,839億円（前期末比+889億円）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654億円となり、利益剰余金が増加しました。その結果、自己資本比率は25.8%（前期末24.4%）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

当期は、新型コロナウイルス感染症の影響について、第2四半期から徐々に経済活動が再開されるものの、年度末までに前年並みには戻らないことを前提に、2020年5月14日に暫定の業績予想を公表いたしました。足元、新型コロナウイルス感染症が拡大の動きを見せているなど、事業活動および経営成績への今後の影響は未だ不透明であるため、業績予想は変更しておりません。

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 (2020年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	195,360	188,552
受取手形及び営業未収入金	17,405	10,715
販売用不動産	351,368	249,446
仕掛販売用不動産	286,254	323,736
未成工事支出金	10,369	14,480
その他のたな卸資産	887	956
その他	54,447	54,967
貸倒引当金	△60	△55
流動資産合計	916,034	842,798
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,584,047	1,627,648
減価償却累計額及び減損損失累計額	△547,707	△558,836
建物及び構築物（純額）	1,036,339	1,068,811
土地	2,558,356	2,651,159
建設仮勘定	133,716	126,523
その他	42,436	43,408
減価償却累計額	△30,593	△31,126
その他（純額）	11,842	12,282
有形固定資産合計	3,740,255	3,858,776
無形固定資産		
借地権	55,823	60,280
その他	1,738	1,711
無形固定資産合計	57,561	61,992
投資その他の資産		
投資有価証券	469,229	482,752
敷金及び保証金	70,171	69,889
繰延税金資産	30,067	15,719
その他	36,385	36,308
貸倒引当金	△2,082	△2,082
投資その他の資産合計	603,772	602,587
固定資産合計	4,401,589	4,523,355
資産合計	5,317,623	5,366,154

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	36,392	14,508
短期借入金	26,726	30,751
1年内返済予定の長期借入金	131,471	132,008
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	62,373	61,208
コマーシャル・ペーパー	120,000	140,000
ノンリコース1年内償還予定社債	8,000	8,000
未払法人税等	32,343	28,566
預り金	51,195	23,495
賞与引当金	5,441	786
その他	148,102	141,892
流動負債合計	622,045	581,216
固定負債		
社債	270,000	270,000
ノンリコース社債	31,100	31,100
長期借入金	2,572,156	2,569,669
ノンリコース長期借入金	219,082	218,577
役員退職慰労引当金	47	19
退職給付に係る負債	6,269	6,228
預り敷金及び保証金	247,609	251,591
長期預り金	45,895	45,953
その他	8,417	7,867
固定負債合計	3,400,578	3,401,007
負債合計	4,022,624	3,982,223
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	1,002,633	1,059,773
自己株式	△4,473	△4,473
株主資本合計	1,225,119	1,282,259
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	76,335	107,947
繰延ヘッジ損益	△3,560	△3,238
為替換算調整勘定	△2,718	△2,905
退職給付に係る調整累計額	△177	△132
その他の包括利益累計額合計	69,879	101,671
純資産合計	1,294,998	1,383,930
負債純資産合計	5,317,623	5,366,154

(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2019年4月1日 至2019年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自2020年4月1日 至2020年6月30日)
営業収益	334,356	315,959
営業原価	231,503	215,519
売上総利益	102,853	100,440
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	6,742	6,794
賞与引当金繰入額	22	23
退職給付費用	95	329
広告宣伝費	6,130	2,293
貸倒引当金繰入額	20	10
役員退職慰労引当金繰入額	2	4
その他	8,442	8,221
販売費及び一般管理費合計	21,457	17,677
営業利益	81,395	82,762
営業外収益		
受取利息及び配当金	6,107	6,602
その他	72	264
営業外収益合計	6,179	6,866
営業外費用		
支払利息	4,955	4,635
その他	1,077	936
営業外費用合計	6,033	5,572
経常利益	81,542	84,057
特別利益		
固定資産売却益	0	335
投資有価証券売却益	—	11,890
特別利益合計	0	12,225
特別損失		
固定資産除却損	865	239
投資有価証券評価損	213	268
その他	5	1
特別損失合計	1,084	509
税金等調整前四半期純利益	80,458	95,773
法人税等	24,627	30,285
四半期純利益	55,831	65,488
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	55,831	65,488

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 2019年4月1日 至 2019年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)
四半期純利益	55,831	65,488
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△11,423	31,612
繰延ヘッジ損益	△673	321
為替換算調整勘定	△4	△187
退職給付に係る調整額	11	44
その他の包括利益合計	△12,090	31,791
四半期包括利益	43,740	97,280
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	43,740	97,280
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。

(連結の範囲または持分法適用の範囲の変更)

当第1四半期連結会計期間より、重要性が増したため、住友不動産商業マネジメント株式会社及びいずみ保険サービス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。

(セグメント情報等)

I 前第1四半期連結累計期間(自 2019年4月1日 至 2019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	96,268	185,795	31,749	17,593	2,949	334,356	—	334,356
セグメント間の内部 売上高又は振替高	986	63	629	1,030	331	3,040	△3,040	—
計	97,254	185,858	32,379	18,623	3,280	337,396	△3,040	334,356
セグメント利益	41,765	38,657	△127	4,578	457	85,331	△3,935	81,395

(注)1 セグメント利益の調整額△3,935百万円は、セグメント間取引消去△21百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△3,914百万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 2020年4月1日 至 2020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	96,640	171,792	31,114	15,009	1,402	315,959	—	315,959
セグメント間の内部 売上高又は振替高	795	61	361	914	99	2,233	△2,233	—
計	97,436	171,854	31,475	15,924	1,502	318,192	△2,233	315,959
セグメント利益	40,023	44,188	△26	3,413	△412	87,186	△4,423	82,762

(注)1 セグメント利益の調整額△4,423百万円は、セグメント間取引消去△10百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△4,413百万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。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

(報告セグメントの区分方法の変更)

当第1四半期連結会計期間より、当社グループ内の業績管理区分の一部見直しに伴い、従来「不動産販売」、「不動産流通」及び「調整額」に計上していた住友不動産販売株式会社の業績は「不動産流通」へ計上しております。

なお、前第1四半期連結累計期間のセグメント情報は、変更後の報告セグメントに基づき作成したものを記載しております。