



平成29年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成29年2月7日

上場取引所 東

上場会社名 住友不動産販売株式会社

コード番号 8870 URL <http://www.stepon.co.jp>

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 田中 俊和

問合せ先責任者 (役職名) 代表取締役専務執行役員 企画本部長 (氏名) 荒井 宏

TEL 03-3346-1027

四半期報告書提出予定日 平成29年2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. 平成29年3月期第3四半期の連結業績(平成28年4月1日～平成28年12月31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	%
29年3月期第3四半期	53,723	9.8	10,529	9.2	10,665	9.8	7,236	12.8
28年3月期第3四半期	48,948	1.4	9,640	7.9	9,713	6.3	6,415	10.7

(注)包括利益 29年3月期第3四半期 4,556百万円 (△29.1%) 28年3月期第3四半期 6,425百万円 (0.3%)

	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
29年3月期第3四半期	126.63	—
28年3月期第3四半期	112.26	—

(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	%
29年3月期第3四半期	128,617	100,595	78.2
28年3月期	147,073	98,897	67.2

(参考)自己資本 29年3月期第3四半期 100,595百万円 28年3月期 98,897百万円

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
28年3月期	—	20.00	—	30.00	50.00
29年3月期	—	20.00	—		
29年3月期(予想)				30.00	50.00

(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29年3月期の連結業績予想(平成28年4月1日～平成29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	78,600	9.3	15,800	2.6	15,900	2.6	10,700	4.7	187.23

(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

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無

(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)

29年3月期3Q	57,200,000 株	28年3月期	57,200,000 株
----------	--------------	--------	--------------

② 期末自己株式数

29年3月期3Q	50,404 株	28年3月期	50,264 株
----------	----------	--------	----------

③ 期中平均株式数(四半期累計)

29年3月期3Q	57,149,722 株	28年3月期3Q	57,150,109 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

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。なお、業績予想に関する事項については、四半期決算短信(添付資料4ページ)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
(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
(セグメント情報等)	11
4. 補足情報	12
仲介業務の概要	12

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3四半期連結累計期間における当社グループの経営成績は、主力の仲介事業が堅調に推移し、営業収益は53,723百万円(前年同期比9.8%増)と同期間の過去最高を更新いたしました。また、マイナス金利政策の影響で、退職給付債務に係る数理計算上の差異を当期一括費用処理していることによる当期特有の営業費用が391百万円増加したものの、営業利益は10,529百万円(同9.2%増)、経常利益は10,665百万円(同9.8%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は7,236百万円(同12.8%増)と、増益となりました。

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年12月31日)	前年同期比	
			増減	増減率
営業収益	48,948	53,723	+4,775	+9.8%
営業利益	9,640	10,529	+889	+9.2%
経常利益	9,713	10,665	+951	+9.8%
親会社株主に帰属 する四半期純利益	6,415	7,236	+821	+12.8%

セグメントの業績を示すと次のとおりであります。

〔仲介業務〕

当不動産流通業界における既存住宅等の取引は、(公財)東日本不動産流通機構によると、首都圏における中古マンションの成約件数が4～12月累計で前年同期比8.3%の増加、戸建・土地を含めた総合計で7.2%の増加となったことに加え、平均成約価格は、マンションが前年同月比48ヶ月連続の上昇、総平均が前年同期比4.1%の上昇と、件数・価格とも堅調に推移いたしました。また、不動産投資市場における物件の売買は、都心では価格に過熱感がありますが、地方への投資やリートの物流施設・ホテルなどの取得が増加するなど、全体としては活発な動きが続きました。

このような業界環境のもと、当社仲介業務におきましては、当第3四半期連結累計期間の取扱件数は26,742件(前年同期比0.3%減)と前年同期並みで、都心を中心として取扱単価が大きく上昇、取扱高は844,940百万円(同7.9%増)、営業収益は43,768百万円(同8.9%増)と、ともに同期間の過去最高を更新いたしました。また、退職給付関連の原価増があったものの前年同期並みの営業利益率を維持、営業利益は11,839百万円(同8.1%増)を計上いたしました。

なお、当期間におきましては、広島市に「広島駅前営業センター」を新規出店するとともに、13店舗の移転・改装を実施、また、賃貸取扱店舗を5店舗増設いたしました。詳細は当社ホームページをご覧ください。

今後も、地域の皆さまが親しみやすく、利用しやすい店舗づくりを進めてまいります。

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年12月31日)	前年同期比	
			増減	増減率
取扱件数(件)	26,826	26,742	△84	△0.3%
取扱高	782,723	844,940	+62,216	+7.9%
営業収益	40,196	43,768	+3,571	+8.9%
営業利益	10,948	11,839	+890	+8.1%

(注) 営業収益には賃貸仲介分を含めております。

〔受託販売業務〕

新築マンション市場におきましては、首都圏の供給戸数は前年同期比7.5%の減少で、平均初月契約率も好不調の分かれ目となる70%を下回るなど、販売価格の高騰等で需給ともに低調となりました。当社におきましては、契約の進捗は前年同期を上回って推移しているものの、当期は前年同期に比べて引渡・計上時期が第4四半期に集中していることから、取扱件数は2,229件(前年同期比8.2%減)となりました。取扱単価の上昇で取扱高は95,468百万円(同0.9%減)と前年同期並みで、営業収益は3,117百万円(同1.1%増)、営業利益は711百万円(同23.5%増)と、増収増益を計上いたしました。

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年12月31日)	前年同期比	
			増減	増減率
取扱件数(件)	2,428	2,229	△199	△8.2%
取扱高	96,308	95,468	△840	△0.9%
営業収益	3,081	3,117	+35	+1.1%
営業利益	576	711	+135	+23.5%

〔賃貸業務〕

東京都心部のオフィスビル市場におきましては、既存ビルの空室率の低下と平均賃料の小幅な上昇が続いておりますが、当社における営業収益は1,634百万円(前年同期比1.4%減)、営業利益は791百万円(同1.8%減)と、前年同期並みとなりました。

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年12月31日)	前年同期比	
			増減	増減率
営業収益	1,658	1,634	△23	△1.4%
営業利益	806	791	△14	△1.8%

〔不動産販売業務〕

宅地販売を主力とする不動産販売業務におきましては、城南地区を中心に引渡・計上件数が増加、営業収益は5,599百万円(前年同期比29.5%増)、営業利益は299百万円(同91.6%増)を計上いたしました。

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年12月31日)	前年同期比	
			増減	増減率
営業収益	4,323	5,599	+1,276	+29.5%
営業利益	156	299	+143	+91.6%

〔その他〕

その他、住宅ローンに係る事務代行業務等により、営業収益は382百万円(前年同期比17.3%増)、営業利益は181百万円(同35.9%増)を計上いたしました。

(2) 財政状態に関する説明

資産、負債及び純資産の状況

当第3四半期連結会計期間末における総資産は、前連結会計年度末に比べて18,456百万円減少し、128,617百万円となりました。これは主に、現金及び預金の減少により流動資産が減少したことによるものであります。

負債は、前連結会計年度末に比べて20,154百万円減少し、28,021百万円となりました。これは主に、預り金の減少等により流動負債が減少したことによるものであります。

純資産は、前連結会計年度末に比べて1,698百万円増加し、100,595百万円となりました。これは主に、利益剰余金の増加等によるものであります。

以上の結果、自己資本比率は前連結会計年度末に比べて11.0ポイント上昇し、78.2%となりました。

(単位：百万円)

	前連結会計年度末 (平成28年3月31日)	当第3四半期連結会計期間末 (平成28年12月31日)	前期比	
			増減	増減率
総資産	147,073	128,617	△18,456	△12.5%
負債	48,176	28,021	△20,154	△41.8%
純資産	98,897	100,595	+1,698	+1.7%
自己資本比率(%)	67.2	78.2	+11.0	—

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成29年3月期の連結業績予想につきましては、順調に推移していると判断しており、平成28年5月11日の発表から変更はありません。

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

該当事項はありません。

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

該当事項はありません。

(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)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を第1四半期連結会計期間に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

これによる当第3四半期連結累計期間の営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益に与える影響は軽微であります。

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28年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成28年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	60,777	42,275
営業未収入金	925	462
販売用不動産	5,734	5,683
仕掛販売用不動産	-	820
未成業務支出金	1,639	2,579
その他	3,709	2,669
貸倒引当金	△10	△5
流動資産合計	72,776	54,485
固定資産		
有形固定資産		
建物	21,741	22,322
減価償却累計額	△12,730	△13,036
建物(純額)	9,010	9,286
土地	46,102	46,004
その他	2,275	2,259
減価償却累計額	△1,640	△1,725
その他(純額)	634	534
有形固定資産合計	55,747	55,825
無形固定資産	539	644
投資その他の資産		
長期債権	14,152	13,663
その他	9,052	9,193
貸倒引当金	△5,194	△5,194
投資その他の資産合計	18,010	17,662
固定資産合計	74,297	74,131
資産合計	147,073	128,617

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成28年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	138	136
短期借入金	6,000	6,000
未払法人税等	3,068	162
賞与引当金	2,522	921
預り金	26,602	11,217
その他	4,213	3,845
流動負債合計	42,545	22,284
固定負債		
役員退職慰労引当金	141	152
退職給付に係る負債	4,670	4,819
その他	818	764
固定負債合計	5,631	5,736
負債合計	48,176	28,021
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,970	2,970
資本剰余金	3,543	3,543
利益剰余金	94,659	99,039
自己株式	△145	△145
株主資本合計	101,027	105,406
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	205	218
繰延ヘッジ損益	△64	35
為替換算調整勘定	△1,909	△4,974
退職給付に係る調整累計額	△360	△90
その他の包括利益累計額合計	△2,129	△4,810
純資産合計	98,897	100,595
負債純資産合計	147,073	128,617

(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3四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年12月31日)
営業収益	48,948	53,723
営業原価	35,516	39,063
売上総利益	13,432	14,660
販売費及び一般管理費		
給料及び賞与	1,001	1,022
賞与引当金繰入額	2	5
退職給付費用	34	83
役員退職慰労引当金繰入額	15	12
その他	2,737	3,006
販売費及び一般管理費合計	3,791	4,130
営業利益	9,640	10,529
営業外収益		
受取利息	12	10
受取配当金	13	15
為替差益	43	96
貸倒引当金戻入額	6	4
その他	36	40
営業外収益合計	112	167
営業外費用		
支払利息	26	17
その他	12	14
営業外費用合計	39	31
経常利益	9,713	10,665
特別利益		
固定資産売却益	4	30
投資有価証券売却益	78	-
特別利益合計	82	30
特別損失		
固定資産除却損	13	33
解約違約金等	28	-
特別損失合計	42	33
税金等調整前四半期純利益	9,753	10,662
法人税、住民税及び事業税	2,666	2,635
法人税等調整額	671	789
法人税等合計	3,338	3,425
四半期純利益	6,415	7,236
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	6,415	7,236

四半期連結包括利益計算書
第3四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年12月31日)
四半期純利益	6,415	7,236
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	79	13
繰延ヘッジ損益	△36	99
為替換算調整勘定	△45	△3,064
退職給付に係る調整額	12	270
その他の包括利益合計	9	△2,680
四半期包括利益	6,425	4,556
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	6,425	4,556
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。

(セグメント情報等)

I 前第3四半期連結累計期間(自 平成27年4月1日 至 平成27年12月31日)

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					その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	四半期連 結損益計 算書計上 額(注3)
	仲介	受託販売	賃貸	不動産 販売	計				
営業収益									
外部顧客への営業収益	40,126	2,702	1,471	4,323	48,623	324	48,948	—	48,948
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	70	379	186	—	636	1	637	△637	—
計	40,196	3,081	1,658	4,323	49,260	325	49,585	△637	48,948
セグメント利益 又は損失(△)	10,948	576	806	156	12,487	133	12,621	△2,980	9,640

(注) 1 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメント等であり、住宅ローンに係る事務代行業務等を含んでおります。

2 セグメント利益又は損失の調整額△2,980百万円には、セグメント間取引消去△637百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△2,343百万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。

3 セグメント利益又は損失は、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3四半期連結累計期間(自 平成28年4月1日 至 平成28年12月31日)

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					その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	四半期連 結損益計 算書計上 額(注3)
	仲介	受託販売	賃貸	不動産 販売	計				
営業収益									
外部顧客への営業収益	43,702	2,618	1,423	5,599	53,343	380	53,723	—	53,723
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	65	498	211	—	776	1	777	△777	—
計	43,768	3,117	1,634	5,599	54,119	382	54,501	△777	53,723
セグメント利益 又は損失(△)	11,839	711	791	299	13,642	181	13,823	△3,294	10,529

(注) 1 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメント等であり、住宅ローンに係る事務代行業務等を含んでおります。

2 セグメント利益又は損失の調整額△3,294百万円には、セグメント間取引消去△777百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△2,516百万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。

3 セグメント利益又は損失は、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。

4. 補足情報

仲介業務の概要

① 取扱件数

(単位：件)

区分	前第3四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年12月31日)	前年同期比
首都圏	12,091	11,935	△1.3%
関西圏	9,586	9,347	△2.5%
その他	5,149	5,460	+6.0%
合計	26,826	26,742	△0.3%

② 取扱高

(単位：百万円)

区分	前第3四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年12月31日)	前年同期比
首都圏	444,290	485,907	+9.4%
関西圏	213,428	217,390	+1.9%
その他	125,004	141,642	+13.3%
合計	782,723	844,940	+7.9%

③ 営業収益

(単位：百万円)

区分	前第3四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年12月31日)	前年同期比
首都圏	22,785	25,183	+10.5%
関西圏	10,662	11,051	+3.6%
その他	6,748	7,533	+11.6%
合計	40,196	43,768	+8.9%

(注) 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。