

【表紙】

【提出書類】 四半期報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の4の7第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成28年8月9日

【四半期会計期間】 第43期第1四半期(自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30日)

【会社名】 住友不動産販売株式会社

【英訳名】 Sumitomo Real Estate Sales Co., Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 田 中 俊 和

【本店の所在の場所】 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

【電話番号】 03(3346)1021(代表)

【事務連絡者氏名】 財務経理部長 影 山 和 徳

【最寄りの連絡場所】 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

【電話番号】 03(3346)1021(代表)

【事務連絡者氏名】 財務経理部長 影 山 和 徳

【縦覧に供する場所】 住友不動産販売株式会社総務本部総務部(関西)

(大阪市北区中之島三丁目2番18号)

株式会社東京証券取引所

(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

(注) 上記の総務本部総務部(関西)は、金融商品取引法に規定する縦覧場所ではありませんが、投資家の便宜を考慮して、縦覧に供する場所としております。

第一部 【企業情報】

第 1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

回次	第42期 第 1 四半期 連結累計期間	第43期 第 1 四半期 連結累計期間	第42期
会計期間	自 平成27年 4 月 1 日 至 平成27年 6 月30日	自 平成28年 4 月 1 日 至 平成28年 6 月30日	自 平成27年 4 月 1 日 至 平成28年 3 月31日
営業収益 (百万円)	15,115	16,324	71,916
経常利益 (百万円)	2,474	2,837	15,497
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益 (百万円)	1,686	1,922	10,216
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	1,633	831	9,955
純資産額 (百万円)	91,720	98,014	98,897
総資産額 (百万円)	121,213	123,846	147,073
1 株当たり四半期(当期) 純利益金額 (円)	29.51	33.64	178.76
潜在株式調整後 1 株当たり 四半期(当期)純利益金額 (円)	—	—	—
自己資本比率 (%)	75.7	79.1	67.2

- (注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 営業収益には、消費税及び地方消費税は含まれておりません。
3. 潜在株式調整後 1 株当たり四半期(当期)純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 【事業の内容】

当第 1 四半期連結累計期間において、当社及び当社の関係会社において営まれている事業の内容について、重要な変更はありません。

また、主要な関係会社についても異動はありません。

第2 【事業の状況】

1 【事業等のリスク】

当第1四半期連結累計期間において、当四半期報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項の発生又は前事業年度の有価証券報告書に記載した「事業等のリスク」についての重要な変更はありません。

なお、重要事象等は存在しておりません。

2 【経営上の重要な契約等】

当第1四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

3 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において当社グループ(当社及び連結子会社)が判断したものであります。

(1) 業績の状況

当第1四半期連結累計期間における当社グループの経営成績は、仲介・受託の主力2業務が好調で、営業収益は16,324百万円(前年同期比8.0%増)、営業利益は2,792百万円(同13.9%増)、経常利益は2,837百万円(同14.6%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,922百万円(同14.0%増)と、増収増益を計上いたしました。

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中古住宅等の取引は、(公財)東日本不動産流通機構によると、4-6月累計の首都圏中古マンション成約件数は4.9%の増加となり、5四半期続けて前年同期を上回りました。また、平均成約価格につきましても3.3%の上昇となり、15四半期続けて前年同期を上回るなど堅調に推移しております。一方、不動産投資市場におきましては、マイナス金利政策等により資金調達環境が改善し、ホテルや物流施設系のJ-REITを中心として取引量が増加傾向にあります。

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、取扱件数が9,282件(前年同期比1.3%減)と、過去最高であった前年同期には及ばなかったものの、取扱単価が大きく上昇、取扱高は284,194百万円(同6.7%増)、営業収益は第1四半期としては過去最高の13,726百万円(同7.3%増)、営業利益は3,281百万円(同5.5%増)と増収増益を計上いたしました。

なお、当第1四半期末現在の直営ネットワークは、首都圏148店舗、関西圏72店舗、その他地方圏37店舗の全国257店舗となっております。

〔受託販売業務〕

新築マンション市場におきましては、建築費の高騰による販売価格の上昇等により販売戸数の減少が続いておりますが、当社におきましては首都圏の大型物件の引渡・計上により、取扱件数は895件(前年同期比27.3%増)、取扱高は38,238百万円(同40.2%増)、営業収益は1,078百万円(同41.0%増)、営業利益は353百万円(同134.6%増)と増収増益を計上いたしました。

〔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、新規・既存ともに足元で空室率が小幅に上昇いたしましたが、平均賃料は緩やかな上昇が続く中、当社におきましては、営業収益は547百万円(前年同期比1.0%増)、営業利益は259百万円(同3.4%増)を計上いたしました。

〔不動産販売業務〕

不動産販売業務におきましては、城南地区を中心とした宅地販売により、営業収益は1,098百万円(前年同期比1.8%減)と微減となりましたが、粗利益率が改善し営業利益は35百万円(同61百万円増)を計上いたしました。

〔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130百万円(前年同期比25.6%増)、営業利益は57百万円(同43.9%増)を計上いたしました。

(2) 財政状態の分析

当第1四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23,226百万円減少し、123,846百万円となりました。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22,344百万円減少し、25,832百万円となりました。これは主に、預り金及び未払法人税等の減少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882百万円減少し、98,014百万円となりました。

以上の結果、自己資本比率は前連結会計年度末に比べて11.9ポイント上昇し、79.1%となりました。

(3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第1四半期連結累計期間において、事業上及び財務上の対処すべき課題に重要な変更及び新たに生じた課題はありません。

(4) 研究開発活動

該当事項はありません。

第3 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	100,000,000
計	100,000,000

【発行済株式】

種類	第1四半期会計期間 末現在発行数(株) (平成28年6月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成28年8月9日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	57,200,000	57,200,000	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数は100株であります。
計	57,200,000	57,200,000	—	—

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成28年6月30日	—	57,200	—	2,970	—	3,543

(6) 【大株主の状況】

当四半期会計期間は第1四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(7) 【議決権の状況】

当第1四半期会計期間末日現在の議決権の状況については、株主名簿の記載内容が確認できず、記載することができないため、直前の基準日である平成28年3月31日現在の株主名簿により記載しております。

【発行済株式】

平成28年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式(自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式(その他)	—	—	—
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 50,200	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 57,059,400	570,594	—
単元未満株式	普通株式 90,400	—	1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	57,200,000	—	—
総株主の議決権	—	570,594	—

【自己株式等】

平成28年3月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) 住友不動産販売株式会社	東京都新宿区西新宿 二丁目4番1号	50,200	—	50,200	0.09
計	—	50,200	—	50,200	0.09

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

第4 【経理の状況】

1．四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(平成19年内閣府令第64号。以下、「四半期連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第1四半期連結会計期間(平成28年4月1日から平成28年6月30日まで)及び第1四半期連結累計期間(平成28年4月1日から平成28年6月30日まで)に係る四半期連結財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人による四半期レビューを受けております。

1 【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 1 四半期連結会計期間 (平成28年 6 月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	60,777	37,896
営業未収入金	925	549
販売用不動産	5,734	6,295
未成業務支出金	1,639	2,002
その他	3,709	2,799
貸倒引当金	10	6
流動資産合計	72,776	49,535
固定資産		
有形固定資産		
建物	21,741	21,780
減価償却累計額	12,730	12,840
建物（純額）	9,010	8,939
土地	46,102	46,095
その他	2,275	2,449
減価償却累計額	1,640	1,675
その他（純額）	634	774
有形固定資産合計	55,747	55,809
無形固定資産	539	605
投資その他の資産		
長期債権	¹ 14,152	¹ 13,989
その他	9,052	9,100
貸倒引当金	5,194	5,194
投資その他の資産合計	18,010	17,895
固定資産合計	74,297	74,310
資産合計	147,073	123,846

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年 3 月31日)	当第 1 四半期連結会計期間 (平成28年 6 月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	138	105
短期借入金	6,000	6,000
未払法人税等	3,068	178
賞与引当金	2,522	829
預り金	26,602	9,615
その他	4,213	3,464
流動負債合計	42,545	20,192
固定負債		
役員退職慰労引当金	141	144
退職給付に係る負債	4,670	4,671
その他	818	823
固定負債合計	5,631	5,639
負債合計	48,176	25,832
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	94,867
自己株式	145	145
株主資本合計	101,027	101,234
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	205	201
繰延ヘッジ損益	64	74
為替換算調整勘定	1,909	3,077
退職給付に係る調整累計額	360	270
その他の包括利益累計額合計	2,129	3,220
純資産合計	98,897	98,014
負債純資産合計	147,073	123,846

(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 (自平成27年4月1日 至平成27年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年6月30日)
営業収益	15,115	16,324
営業原価	11,335	12,073
売上総利益	3,780	4,250
販売費及び一般管理費		
給料及び賞与	364	385
賞与引当金繰入額	1	2
退職給付費用	12	28
役員退職慰労引当金繰入額	10	4
その他	941	1,038
販売費及び一般管理費合計	1,330	1,458
営業利益	2,450	2,792
営業外収益		
受取利息	2	3
受取配当金	5	6
為替差益	12	30
貸倒引当金戻入額	5	4
その他	11	9
営業外収益合計	36	54
営業外費用		
支払利息	8	6
租税公課	2	2
その他	1	0
営業外費用合計	12	9
経常利益	2,474	2,837
特別利益		
固定資産売却益	1	-
投資有価証券売却益	78	-
特別利益合計	80	-
特別損失		
固定資産除却損	0	3
特別損失合計	0	3
税金等調整前四半期純利益	2,554	2,834
法人税、住民税及び事業税	275	77
法人税等調整額	592	834
法人税等合計	867	912
四半期純利益	1,686	1,922
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	1,686	1,922

【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 (自平成27年4月1日 至平成27年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年6月30日)
四半期純利益	1,686	1,922
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	54	3
繰延ヘッジ損益	78	9
為替換算調整勘定	190	1,167
退職給付に係る調整額	4	90
その他の包括利益合計	53	1,090
四半期包括利益	1,633	831
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,633	831
非支配株主に係る四半期包括利益	-	-

【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

該当事項はありません。

(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)を当第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1四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。

(四半期連結貸借対照表関係)

1 長期債権

「長期債権」は、取引先に対する貸付金であります。

なお、回収不能見込額4,953百万円を貸倒引当金として計上しております。

本債権は、平成27年3月期第3四半期まで「破産更生債権等」に計上していた取引先に対する貸付金と、同貸付金の担保に供された不動産に別除権を有する他の債権者の債権を平成27年3月期において当社が取得した金額の合計額であり、取引先の支払能力から総合的に判断し、平成27年3月期より同勘定科目で計上しております。

2 偶発債務

保証債務の内容及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成28年6月30日)
一般顧客	2,041百万円	2,079百万円
ローン利用者	105 "	0 "
計	2,147百万円	2,079百万円

(注) 1 一般顧客に対する保証は、主にマンション、戸建等の売却者及び購入者の建物の瑕疵に対するものであります。

2 ローン利用者に対する保証は、住宅ローン利用者の金融機関からの借入金に対するものであります。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第1四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第1四半期連結累計期間に係る減価償却費(無形固定資産に係る償却費を含む。)は、次のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30日)
減価償却費	206百万円	248百万円

(株主資本等関係)

前第1四半期連結累計期間(自 平成27年4月1日 至 平成27年6月30日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成27年6月25日 定時株主総会	普通株式	1,714	30.00	平成27年3月31日	平成27年6月26日	利益剰余金

2. 基準日が当第1四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第1四半期連結会計期間の末日
後となるもの

該当事項はありません。

3. 株主資本の著しい変動

株主資本の金額は、前連結会計年度の末日と比較して著しい変動がありません。

当第1四半期連結累計期間(自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成28年6月28日 定時株主総会	普通株式	1,714	30.00	平成28年3月31日	平成28年6月29日	利益剰余金

2. 基準日が当第1四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第1四半期連結会計期間の末日
後となるもの

該当事項はありません。

3. 株主資本の著しい変動

株主資本の金額は、前連結会計年度の末日と比較して著しい変動がありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第1四半期連結累計期間(自 平成27年4月1日 至 平成27年6月30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	12,780	633	479	1,118	15,012	103	15,115	—	15,115
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	8	131	62	—	202	0	202	202	—
計	12,789	764	542	1,118	15,214	104	15,318	202	15,115
セグメント利益 又は損失()	3,109	150	251	26	3,484	40	3,525	1,074	2,450

(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 1,074百万円には、セグメント間取引消去 202百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 871百万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。

当第1四半期連結累計期間(自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30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	13,713	906	476	1,098	16,194	130	16,324	—	16,324
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	12	172	71	—	255	0	256	256	—
計	13,726	1,078	547	1,098	16,450	130	16,581	256	16,324
セグメント利益 又は損失()	3,281	353	259	35	3,930	57	3,988	1,195	2,792

(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 1,195百万円には、セグメント間取引消去 256百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 938百万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。

(金融商品関係)

四半期連結財務諸表規則第17条の2の規定に基づき、注記を省略しております。

(有価証券関係)

四半期連結財務諸表規則第17条の2の規定に基づき、注記を省略しております。

(デリバティブ取引関係)

四半期連結財務諸表規則第17条の2の規定に基づき、注記を省略しております。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前第1四半期連結累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30日)
1株当たり四半期純利益金額	29円51銭	33円64銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益金額(百万円)	1,686	1,922
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する 四半期純利益金額(百万円)	1,686	1,922
普通株式の期中平均株式数(株)	57,150,457	57,149,736

(注) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2 【その他】

該当事項はありません。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成28年 8 月 9 日

住友不動産販売株式会社
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	貞	廣	篤	典	印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	高	橋	秀	和	印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている住友不動産販売株式会社の平成28年4月1日から平成29年3月31日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間(平成28年4月1日から平成28年6月30日まで)及び第1四半期連結累計期間(平成28年4月1日から平成28年6月30日まで)に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、住友不動産販売株式会社及び連結子会社の平成28年6月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- (注) 1. 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。
2. XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれていません。