



## 2025年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2024年8月8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 <https://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) 執行役員管理部長 (氏名) 茂木 哲也 (TEL) 03-3346-1042  
 配当支払開始予定日 —  
 決算補足説明資料作成の有無 : 有  
 決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

## 1. 2025年3月期第1四半期の連結業績(2024年4月1日~2024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	%
2025年3月期第1四半期	315,718	24.7	98,124	25.6	103,032	25.5	74,539	31.0
2024年3月期第1四半期	253,138	3.9	78,151	6.2	82,071	7.6	56,880	7.5

(注) 包括利益 2025年3月期第1四半期 86,501百万円(△16.9%) 2024年3月期第1四半期 104,092百万円(105.0%)

	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
2025年3月期第1四半期	157.28	—
2024年3月期第1四半期	120.02	—

## (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	%
2025年3月期第1四半期	6,649,410	2,122,390	31.9
2024年3月期	6,678,390	2,050,582	30.7

(参考) 自己資本 2025年3月期第1四半期 2,122,390百万円 2024年3月期 2,050,582百万円

## 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
2024年3月期	—	29.00	—	31.00	60.00
2025年3月期	—	—	—	—	—
2025年3月期(予想)	—	35.00	—	35.00	70.00

(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. 2025年3月期の連結業績予想(2024年4月1日~2025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	1,000,000	3.3	267,000	4.8	265,000	4.7	190,000	7.2	400.90

(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連結範囲の重要な変更 : 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 : 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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数(四半期累計)

2025年3月期1Q	476,085,978株	2024年3月期	476,085,978株
2025年3月期1Q	2,148,097株	2024年3月期	2,147,841株
2025年3月期1Q	473,937,935株	2024年3月期1Q	473,938,544株

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー : 無

※ 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
(会計方針の変更)	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
(セグメント情報等の注記)	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	11
(継続企業の前提に関する注記)	11
(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	11

## 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

増収増益、12期連続最高益更新に向け順調な進捗、増配継続

当第1四半期の経営成績は下表の通りで、売上高、営業利益、経常利益、純利益のすべてにおいて前年を上回り増収増益となりました。営業利益、経常利益、純利益はいずれも第1四半期の過去最高を更新しました。

通期業績予想に対する進捗率は経常利益、純利益ともに39%と、4期連続の経常最高益と12期連続の純利益最高益達成に向け順調に推移していると判断しております。配当は予定通り年10円増配を継続いたします。

オフィスビル賃貸、分譲マンションが最高益で業績を牽引

部門別では、東京のオフィスビルを中心とする不動産賃貸事業と、分譲マンションの引渡し戸数が増加した不動産販売事業がともに増収増益となり、第1四半期の最高益を更新して業績を牽引しました。

営業外損益は受取配当金の増加により49億円（前年同期比+9億円）、特別損益は投資有価証券売却益の計上を主因として12億円（同+14億円）のプラスとなりました。

その結果、売上高3,157億円（前年同期比+24.7%）、営業利益981億円（同+25.6%）、経常利益1,030億円（同+25.5%）、親会社株主に帰属する四半期純利益745億円（同+31.0%）となりました。

	前第1四半期 (2023.4.1～ 2023.6.30)	当第1四半期 (2024.4.1～ 2024.6.30)	前年同期比	(百万円)	
				通期予想	進捗率
売上高	253,138	315,718	+62,580	1,000,000	32%
営業利益	78,151	98,124	+19,972	267,000	37%
経常利益	82,071	103,032	+20,961	265,000	39%
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	56,880	74,539	+17,659	190,000	39%

## (主要セグメント別の概況)

売上高		前第1四半期 (2023.4.1～ 2023.6.30)	当第1四半期 (2024.4.1～ 2024.6.30)	前年同期比	(百万円)	
					通期予想	進捗率
	不動産賃貸	107,508	114,058	+6,550	465,000	25%
	不動産販売	100,924	156,514	+55,589	240,000	65%
	完成工事	24,987	25,594	+606	215,000	12%
	不動産流通	18,995	17,925	△1,069	75,000	24%
連結計		253,138	315,718	+62,580	1,000,000	32%

営業利益		前第1四半期 (2023.4.1～ 2023.6.30)	当第1四半期 (2024.4.1～ 2024.6.30)	前年同期比	(百万円)	
					通期予想	進捗率
	不動産賃貸	43,508	46,562	+3,054	187,000	25%
	不動産販売	34,471	53,351	+18,879	55,000	97%
	完成工事	△1,314	△1,781	△467	23,000	—
	不動産流通	5,494	4,303	△1,191	22,000	20%
連結計		78,151	98,124	+19,972	267,000	37%

## &lt;不動産賃貸事業部門&gt;

増収増益、最高益更新

当第1四半期は、既存ビルの収益改善や「住友不動産東京三田ガーデンタワー」、「住友不動産新宿ファーストタワー」などの入居進捗による新規効果に加えて、ホテル、イベントホールなど施設営業分野の回復が業績に寄与した結果、増収増益となり、売上、営業利益ともに第1四半期の過去最高を更新しました。

通期業績予想に対する営業利益進捗率は25%と、当事業部門の業績は計画通りに推移していると判断しております。

新規需要堅調、空室率改善継続

当第1四半期の空室率は6.2%（23/3期竣工ビルを除くと5.0%）に改善しました。働きやすいオフィス環境を志向する企業や事業拡大のため採用強化を図る企業の新規需要は引き続き旺盛で、新規ビルのテナント募集も着実に進捗しております。

	前期末 (2024.3月末)	当第1四半期末 (2024.6月末)	
既存ビル空室率	6.9%	6.2%※	※23/3期竣工ビルを除くと5.0%

## &lt;不動産販売事業部門&gt;

営業利益進捗率9割超、計画通り

当第1四半期は、「シティテラス善福寺公園」、「THE ASAKUSA RESIDENCE」、「シティテラス若江岩田」などが引渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で2,205戸（前年同期比+740戸）を販売計上しました。計上戸数の増加により増収増益となり、営業利益は第1四半期の最高益を更新しました。

通期業績予想に対する営業利益進捗率は97%に達しておりますが、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、当期計上分は確保済み

当第1四半期のマンション契約戸数は654戸（前年同期比△134戸）と前年に比べ減少しましたが、当期計上予定戸数（3,500戸）に対する契約は確保済となり、次期以降計上予定分を含め、計画通り順調に進捗しております。

	前第1四半期 (2023.4.1～ 2023.6.30)	当第1四半期 (2024.4.1～ 2024.6.30)	前年同期比	前期	通期予想
マンション契約戸数	788	654	△134	3,281	3,000
計上戸数	1,465	2,205	+740	3,524	3,500
マンション・戸建	1,454	2,192	+738	3,475	—
宅地	11	13	+2	49	—
売上高（百万円）	100,924	156,514	+55,589	241,207	240,000
マンション・戸建	98,125	149,413	+51,287	227,741	—
宅地・その他	2,798	7,100	+4,301	13,466	—

	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）	771	1,094	+323
"（竣工1年内）	782	846	+64

## &lt;完成工事事業部門&gt;

受注増、計画通りの進捗

当第1四半期の受注棟数は、「新築そっくりさん」事業で1,866棟（前年同期比+168棟）、注文住宅事業で542棟（同+59棟）と、両事業ともに前年比プラスとなり好調に推移しました。当事業部門の業績は営業減益となりましたが、受注棟数の増加に加え、例年通り計上棟数は下半期を中心に増加する見通しであることから、通期業績予想に対して計画通りの進捗と判断しております。

	前第1四半期 (2023.4.1～ 2023.6.30)	当第1四半期 (2024.4.1～ 2024.6.30)	前年同期比	前期	通期予想
受注棟数	2,181	2,408	+227	9,169	9,700
新築そっくりさん	1,698	1,866	+168	6,947	7,400
注文住宅	483	542	+59	2,222	2,300
計上棟数	1,255	1,178	△77	9,479	9,700
新築そっくりさん	1,037	976	△61	7,204	7,400
注文住宅	218	202	△16	2,275	2,300
売上高（百万円）	21,804	21,917	+112	194,588	204,500
新築そっくりさん	13,177	13,144	△33	106,538	111,000
注文住宅	8,627	8,773	+145	88,050	93,500

## &lt;不動産流通事業部門&gt;

減収減益も、先行指標は上向き

当第1四半期は、中古マンション取引を中心とした主力の仲介事業で、仲介件数が7,782件（前年同期比△673件）と前年に比べ減少し、減収減益となりました。Web広告強化の取組みなどにより、前第4四半期以降、問合せ件数の増加傾向が続いており、当第1四半期の契約ベースの仲介収益は前年比プラスとなりました。

通期業績予想に対する営業利益進捗率は20%に留まっておりますが、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。

	前第1四半期 (2023.4.1～ 2023.6.30)	当第1四半期 (2024.4.1～ 2024.6.30)	前年同期比	前期	通期予想
仲介件数	8,455	7,782	△673	31,502	33,000
取扱高（百万円）	351,019	348,543	△2,475	1,392,869	1,500,000
取扱単価（百万円）	41.5	44.7	+3.2	44.2	45.5

## (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、6兆6,494億円（前期末比△289億円）となりました。マンション引渡しの進捗により販売用不動産（仕掛含む）が減少した一方で、賃貸ビル投資により有形固定資産が増加しました。

負債合計額は、4兆5,270億円（前期末比△1,007億円）となりました。連結有利子負債が3兆9,288億円（同△327億円）に減少したほか、営業未払金が減少しました。

純資産合計額は2兆1,223億円（前期末比+718億円）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745億円となり、利益剰余金が増加しました。その結果、自己資本比率は31.9%（前期末30.7%）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

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、2024年5月9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 (2024年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	103,911	69,519
営業未収入金	31,547	21,143
販売用不動産	396,807	343,532
仕掛販売用不動産	474,633	471,516
未成工事支出金	4,367	10,099
その他の棚卸資産	870	1,148
その他	58,765	63,553
貸倒引当金	△25	△27
流動資産合計	1,070,877	980,485
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,042,774	2,046,624
減価償却累計額及び減損損失累計額	△761,063	△777,510
建物及び構築物（純額）	1,281,710	1,269,113
土地	3,148,573	3,196,133
建設仮勘定	81,151	88,194
その他	58,785	59,003
減価償却累計額	△43,770	△44,782
その他（純額）	15,015	14,221
有形固定資産合計	4,526,450	4,567,663
無形固定資産		
借地権	65,538	68,646
その他	3,287	3,251
無形固定資産合計	68,826	71,898
投資その他の資産		
投資有価証券	885,526	897,913
敷金及び保証金	64,451	64,705
退職給付に係る資産	1,309	1,362
繰延税金資産	17,660	18,112
その他	44,334	48,316
貸倒引当金	△1,047	△1,047
投資その他の資産合計	1,012,235	1,029,362
固定資産合計	5,607,513	5,668,924
資産合計	6,678,390	6,649,410

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	35,216	15,961
短期借入金	24,665	28,665
1年内返済予定の長期借入金	289,415	306,230
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	4,374	35,067
コマーシャル・ペーパー	113,000	128,000
1年内償還予定の社債	90,000	90,000
ノンリコース1年内償還予定社債	—	3,500
未払法人税等	44,729	30,512
賞与引当金	4,139	786
その他	243,023	203,919
流動負債合計	848,563	842,640
固定負債		
社債	270,000	230,000
ノンリコース社債	35,600	32,100
長期借入金	2,887,237	2,859,777
ノンリコース長期借入金	247,273	215,479
退職給付に係る負債	5,178	5,142
預り敷金及び保証金	258,494	261,866
その他	75,460	80,013
固定負債合計	3,779,244	3,684,378
負債合計	4,627,807	4,527,019
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	1,546,549	1,606,397
自己株式	△4,478	△4,480
株主資本合計	1,769,030	1,828,876
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	268,967	276,273
繰延ヘッジ損益	7,182	9,939
為替換算調整勘定	4,696	6,771
退職給付に係る調整累計額	706	529
その他の包括利益累計額合計	281,552	293,514
純資産合計	2,050,582	2,122,390
負債純資産合計	6,678,390	6,649,410

## (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2023年4月1日 至2023年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自2024年4月1日 至2024年6月30日)
営業収益	253,138	315,718
営業原価	159,029	200,399
売上総利益	94,108	115,318
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	6,391	7,229
賞与引当金繰入額	6	10
退職給付費用	179	△143
広告宣伝費	2,522	2,435
貸倒引当金繰入額	—	2
その他	6,857	7,659
販売費及び一般管理費合計	15,956	17,194
営業利益	78,151	98,124
営業外収益		
受取利息及び配当金	9,336	10,244
その他	60	33
営業外収益合計	9,396	10,278
営業外費用		
支払利息	4,526	4,766
その他	950	603
営業外費用合計	5,477	5,369
経常利益	82,071	103,032
特別利益		
固定資産売却益	1	—
投資有価証券売却益	0	1,619
特別利益合計	2	1,619
特別損失		
固定資産売却損	—	33
固定資産除却損	185	311
その他	0	0
特別損失合計	185	344
税金等調整前四半期純利益	81,888	104,307
法人税等	25,007	29,767
四半期純利益	56,880	74,539
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	56,880	74,539

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 2023年4月1日 至 2023年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年6月30日)
四半期純利益	56,880	74,539
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	48,878	7,305
繰延ヘッジ損益	△1,844	2,757
為替換算調整勘定	185	2,075
退職給付に係る調整額	△7	△176
その他の包括利益合計	47,211	11,961
四半期包括利益	104,092	86,501
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	104,092	86,501
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

(会計方針の変更)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。)第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による四半期連結財務諸表への影響はありません。

(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)

税金費用については、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。

(セグメント情報等の注記)

## I 前第1四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023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	106,780	100,905	24,406	18,576	2,469	253,138	—	253,138
セグメント間の 内部売上高又は振替高	727	19	581	418	254	2,001	△2,001	—
計	107,508	100,924	24,987	18,995	2,724	255,139	△2,001	253,138
セグメント利益	43,508	34,471	△1,314	5,494	364	82,524	△4,372	78,151

(注)1 セグメント利益の調整額△4,372百万円は、セグメント間取引消去1百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△4,373百万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 2024年4月1日 至 2024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	113,549	156,482	25,084	17,889	2,712	315,718	—	315,718
セグメント間の 内部売上高又は振替高	509	32	509	35	230	1,317	△1,317	—
計	114,058	156,514	25,594	17,925	2,942	317,036	△1,317	315,718
セグメント利益	46,562	53,351	△1,781	4,303	344	102,780	△4,656	98,124

(注)1 セグメント利益の調整額△4,656百万円は、セグメント間取引消去19百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△4,676百万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。

(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。

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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(無形固定資産および長期前払費用(投資その他の資産「その他」を含む)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 2023年4月1日 至 2023年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年6月30日)
減価償却費	17,886百万円	18,768百万円