



2026年3月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年11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 <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）企画部長（氏名） 堀切 隆史（TEL）03-3346-1042
半期報告書提出予定日 2025年11月12日 配当支払開始予定日 2025年12月8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 : 有（機関投資家、アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

1. 2026年3月期第2四半期（中間期）の連結業績（2025年4月1日～2025年9月30日）

（1）連結経営成績（累計）

（％表示は、対前年中間期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年3月期中間期	532,243	△1.4	167,479	7.4	163,906	5.0	118,340	8.1
2025年3月期中間期	539,574	6.8	155,937	4.1	156,168	4.4	109,460	3.3

（注）包括利益 2026年3月期中間期 187,522百万円（69.7%） 2025年3月期中間期 110,493百万円（△34.3%）

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
	円 銭	円 銭
2026年3月期中間期	253.74	—
2025年3月期中間期	230.97	—

（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	%
2026年3月期中間期	6,834,192	2,311,120	33.8
2025年3月期	6,722,422	2,168,107	32.3

（参考）自己資本 2026年3月期中間期 2,311,120百万円 2025年3月期 2,168,107百万円

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
2025年3月期	—	35.00	—	35.00	70.00
2026年3月期	—	42.00			
2026年3月期（予想）			—	22.00	—

（注）直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 有

※2026年1月1日を効力発生日として、普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行う予定です。2026年3月期（予想）の1株当たり期末配当金につきましては、当該株式分割の影響を考慮した金額を記載し、年間配当金合計は「—」と記載しております。なお、当該株式分割を考慮しない場合の2026年3月期（予想）の期末配当金は44円、年間配当金は86円となります。

3. 2026年3月期の連結業績予想（2025年4月1日～2026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	1,050,000	3.5	295,000	8.6	285,000	6.2	210,000	9.6
								221.91

（注）直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

※2026年3月期の連結業績予想における1株当たり当期純利益については、前述の株式分割が行われたと仮定し、算出しております。なお、当該株式分割を考慮しない場合の1株当たり当期純利益は443.83円となります。

※ 注記事項

- (1) 当中間期における連結範囲の重要な変更 : 有
 新規 1社(社名) 住友不動産ハウジング、除外 一社(社名)
 株式会社

- (2) 中間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.12「2. 中間連結財務諸表及び主な注記(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項(中間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)	2026年3月期中間期	468,000,000株	2025年3月期	476,085,978株
② 期末自己株式数	2026年3月期中間期	2,600,926株	2025年3月期	5,416,044株
③ 期中平均株式数(中間期)	2026年3月期中間期	466,380,036株	2025年3月期中間期	473,926,119株

※ 第2四半期(中間期)決算短信は公認会計士又は監査法人の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第2四半期(中間期)決算短信(添付資料)P.5「1. 当中間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. 当中間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	5
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	5
(4) 「今後も堅持する2つの方針」と「しなやかに適応する4つの新方針」	6
2. 中間連結財務諸表及び主な注記	7
(1) 中間連結貸借対照表	7
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	9
中間連結損益計算書	9
中間連結包括利益計算書	10
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	11
(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項	12
(中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	12
(セグメント情報等の注記)	13
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	14
(継続企業の前提に関する注記)	14
(連結の範囲または持分法適用の範囲の変更)	14
(企業結合等関係)	15
(追加情報)	16
(重要な後発事象)	17

1. 当中間決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

営業利益、経常利益、純利益いずれも過去最高を更新して通期予想を上方修正、純利益は前期比+183億円(同+9.6%)

当中間期の経営成績は下表の通りで、営業利益、経常利益、純利益はいずれも前年を上回り、中間期の過去最高を更新しました(営業利益は4期連続、経常利益は5期連続、純利益は3期連続)。

中間期までの業績を反映し、2025年5月13日公表の通期業績予想を上方修正しました。詳細は(3)連結業績予想などの将来予測情報に関する説明に記載の通りとなりますが、当期純利益は期初計画の2,050億円を2,100億円(前期比+183億円、+9.6%)としております。

オフィスビル賃貸、分譲マンションが過去最高益で業績を牽引

部門別では、需給改善傾向が続く東京のオフィスビルを中心とする不動産賃貸事業が中間期の過去最高を更新しました。また、分譲マンションを中心とする不動産販売事業は前年に比べ売上は減少しましたが、利益率の更なる改善により中間期の最高益を更新し業績を牽引しました。

営業外損益は保有株の売却による受取配当金の減少、支払利息の増加により前年同期比38億円の悪化、特別損益は従業員向けの勤続功労株式報酬制度導入に伴う過年度功労金を株式給付引当金繰入額として計上する一方で、上場有価証券売却益の増加により同48億円のプラスとなりました。

その結果、売上高5,322億円(前年同期比△1.4%)、営業利益1,674億円(同+7.4%)、経常利益1,639億円(同+5.0%)、親会社株主に帰属する中間純利益1,183億円(同+8.1%)となりました。

(百万円)

	前中間期 (2024. 4. 1～ 2024. 9. 30)	当中間期 (2025. 4. 1～ 2025. 9. 30)	前年同期比	通期予想 (2025. 11. 11修正)	進捗率
売上高	539,574	532,243	△7,331	1,050,000	51%
営業利益	155,937	167,479	+11,541	295,000	57%
経常利益	156,168	163,906	+7,737	285,000	58%
親会社株主に 帰属する 中間純利益	109,460	118,340	+8,879	210,000	56%

(主要セグメント別の概況) ※前中間期(2024. 4. 1～2024. 9. 30)については、セグメント区分変更後の数値を記載しております。

(百万円)

売上高		前中間期 (2024. 4. 1～ 2024. 9. 30)	当中間期 (2025. 4. 1～ 2025. 9. 30)	前年同期比	通期予想 (2025. 11. 11修正)	進捗率
	不動産賃貸	212,238	225,524	+13,285	460,000	49%
	不動産販売	222,738	199,943	△22,794	320,000	62%
	ハウジング	64,461	66,337	+1,876	195,000	34%
	ステップ	35,949	36,538	+588	75,000	49%
連結計		539,574	532,243	△7,331	1,050,000	51%

(百万円)

営業利益		前中間期 (2024. 4. 1～ 2024. 9. 30)	当中間期 (2025. 4. 1～ 2025. 9. 30)	前年同期比	通期予想 (2025. 11. 11修正)	進捗率
	不動産賃貸	93,599	104,310	+10,710	210,000	50%
	不動産販売	62,306	63,881	+1,575	70,000	91%
	ハウジング	1,003	331	△672	17,000	2%
	ステップ	9,271	11,204	+1,933	22,000	51%
連結計		155,937	167,479	+11,541	295,000	57%

<不動産賃貸事業部門>

増収増益、最高益更新

当中間期は、既存ビルの稼働率改善や値上げの浸透、「住友不動産東京三田ガーデンタワー」の入居進捗、「住友不動産秋葉原東ビル」などの新規稼働効果に加えて、高級賃貸マンション「ラ・トゥール」の単価増などが業績に寄与した結果、増収増益となり、売上高、営業利益ともに中間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50%と、当事業部門の業績は期初計画通りに推移していると判断しております。

需給改善継続、新規ビル募集も堅調に推移

当中間期末の空室率は5.4%（前年同期比△0.5p）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、契約面積が解約面積を上回る状況は継続しております。また、「住友不動産六本木セントラルタワー」などの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 (2025.3月末)	当中間期末 (2025.9月末)
既存ビル空室率	5.8%	5.4%

<不動産販売事業部門>

計画を上回る進捗、最高益更新

当中間期は、「シティタワーズ板橋大山」、「シティタワー千住大橋」、「ベイシティタワーズ神戸」などが引渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で2,066戸（前年同期比△789戸）を販売計上しました。計上戸数、売上高は減少しましたが、更なる利益率の改善により、営業増益となりました。当期計上予定分は既に超過達成となり、通期予想を上方修正しました。

当中間期のマンション契約戸数は1,410戸（前年同期比+29戸）と前年に比べ増加し、順調に進捗しております。

	前中間期 (2024.4.1～ 2024.9.30)	当中間期 (2025.4.1～ 2025.9.30)	前年同期比	前期	通期予想 (2025.11.11 修正)
マンション契約戸数	1,381	1,410	+29	2,620	3,000
計上戸数	2,855	2,066	△789	3,526	3,300
マンション・戸建	2,814	2,025	△789	3,440	—
宅地	41	41	—	86	—
売上高（百万円）	198,662	176,545	△22,117	246,402	270,000
マンション・戸建	189,186	162,893	△26,292	227,151	—
宅地・その他	9,476	13,651	+4,175	19,250	—

	前期末	当中間期末	増減
完成済販売中戸数（竣工1年超）	946	1,133	+187
"（竣工1年内）	447	566	+119

<ハウジング事業部門>

受注減響き、期初計画を下回って推移

当中間期の受注棟数は、「新築そっくりさん」事業で3,274棟（前年同期比△395棟）、注文住宅事業で835棟（同△317棟）となりました。建築基準法の改正により大規模リフォーム等が大きく影響を受け、当事業部門の業績は受注・計上とともに前年同期を下回っております。足元では、大規模集客イベントが昨年を上回る来場者数であること、環境性能を訴求した商品である「高断熱リフォーム」やZEH仕様を標準とする「住友不動産の栖（すみか）」などが引き続き好調で受注単価の引き上げが期待できることなど、好転の兆しはあるものの、上期の受注減を反映し、期初計画を下方修正しました。

	前中間期 (2024. 4. 1～ 2024. 9. 30)	当中間期 (2025. 4. 1～ 2025. 9. 30)	前年同期比	前期	通期予想 (2025. 11. 11 修正)
受注棟数	4,821	4,109	△712	9,184	8,450
新築そっくりさん	3,669	3,274	△395	7,044	6,750
注文住宅	1,152	835	△317	2,140	1,700
受注高（百万円）	99,028	86,408	△12,620	192,143	180,000
新築そっくりさん	56,057	50,311	△5,746	110,821	105,000
注文住宅	42,971	36,098	△6,873	81,322	75,000
計上棟数	3,245	3,133	△112	9,279	8,900
新築そっくりさん	2,613	2,563	△50	7,035	6,950
注文住宅	632	570	△62	2,244	1,950
売上高（百万円）	64,582	66,335	+1,752	204,799	195,000
新築そっくりさん	38,315	40,853	+2,538	110,310	108,500
注文住宅	26,266	25,481	△785	94,488	86,500

<ステップ事業部門>

取扱単価の上昇が寄与し、増収増益

当中間期は、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14,470件（前年同期比△918件）と前年に比べ減少しましたが、ステップオークションの浸透などにより取扱単価が上昇したことに加え、都心部店舗への集約・統合に伴う人的資本の再配置等による業務効率化の取組などにより、増収増益を確保しました。年度計画に対する営業利益進捗率は51%と当事業部門の業績は期初計画通りに進捗していると判断しております。

	前中間期 (2024. 4. 1～ 2024. 9. 30)	当中間期 (2025. 4. 1～ 2025. 9. 30)	前年同期比	前期	通期予想
引渡しベース					
仲介件数	15,388	14,470	△918	31,003	31,500
取扱高（百万円）	705,305	715,410	+10,105	1,434,390	1,500,000
取扱単価（百万円）	45.8	49.4	+3.6	46.3	47.6

	前中間期 (2024. 4. 1～ 2024. 9. 30)	当中間期 (2025. 4. 1～ 2025. 9. 30)	前年同期比	前期	通期予想
契約ベース					
仲介件数	15,336	14,373	△963	31,325	31,500
取扱高（百万円）	722,449	731,598	+9,149	1,486,422	1,500,000
取扱単価（百万円）	47.1	50.9	+3.7	47.5	47.6

（２）財政状態に関する説明

当中間期末における総資産は、６兆８,３４１億円（前期末比＋１,１１７億円）となりました。賃貸ビル投資により有形固定資産が増加、上場有価証券の評価増及びインド子会社への増資により投資有価証券が増加しました。

負債合計額は、４兆５,２３０億円（前期末比△３１２億円）となりました。長期借入金の減少などが主たる要因です。

純資産合計額は２兆３,１１１億円（前期末比＋１,４３０億円）となりました。当中間期の親会社株主に帰属する中間純利益が１,１８３億円となり、利益剰余金が増加しました。その結果、自己資本比率は３３.８％（前期末３２.３％）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

当中間期までの業績と今後の見通しを勘案した結果、２０２５年５月１３日公表の通期業績予想を、下表の通り売上高、営業利益、経常利益、純利益の全てにおいて期初計画から上方修正いたします。

主要セグメント別の修正内容は以下の通りです。

不動産賃貸事業は、東京のオフィスビルの稼働率改善や値上げの浸透に加え、高級賃貸マンション「ラ・トゥール」の単価増が業績に寄与し、期初計画通り、大幅な増収増益を見込んでおります。

不動産販売事業は、分譲マンションマーケットが好調を維持しており、販売価格の上昇を反映して、売上高、営業利益ともに上方修正しました。

ハウジング事業は、上期受注の落ち込みを反映して、期初想定から売上高、営業利益ともに下方修正しました。

ステップ事業は、仲介件数は前年に比べ減少しましたが、取扱単価が上昇しており、期初計画通りの進捗となっております。

	（百万円）			（参考）
	前回公表予想 (2025. 5. 13時点)	今回修正予想 (2025. 11. 11時点)	増減	前期
売上高	1,030,000	1,050,000	+20,000	1,014,239
営業利益	290,000	295,000	+5,000	271,516
経常利益	280,000	285,000	+5,000	268,323
親会社株主に 帰属する当期純利益	205,000	210,000	+5,000	191,681

主要セグメント別 ※(参考)前期については、セグメント区分変更後の数値を記載しております。

(百万円)				(参考)
売上高	前回公表予想 (2025. 5. 13時点)	今回修正予想 (2025. 11. 11時点)	増減	前期
不動産賃貸	460,000	460,000	-	433,684
不動産販売	285,000	320,000	+35,000	294,755
ハウジング	210,000	195,000	△15,000	204,259
ステップ	75,000	75,000	-	73,174
連結計	1,030,000	1,050,000	+20,000	1,014,239

(百万円)				(参考)
営業利益	前回公表予想 (2025. 5. 13時点)	今回修正予想 (2025. 11. 11時点)	増減	前期
不動産賃貸	210,000	210,000	-	188,654
不動産販売	60,000	70,000	+10,000	64,217
ハウジング	22,000	17,000	△5,000	21,586
ステップ	22,000	22,000	-	19,501
連結計	290,000	295,000	+5,000	271,516

(4) 「今後も堅持する2つの方針」と「しなやかに適応する4つの新方針」

本日『「今後も堅持する2つの方針」と「しなやかに適応する4つの新方針」』を公表いたしました。要旨は下記の通りです。詳細は同リリースをご参照ください。

記

「今後も堅持する2つの方針」

1. 東京都心のオフィスビル・賃貸マンション(ラ・トゥール)等プライム資産は保有
2. インド・ムンバイに1兆円投資し、東京に匹敵するプライム資産開発に注力

「しなやかに適応する4つの新方針」

1. 開発分譲型事業をマンション分譲事業と収益物件分譲事業の二本柱に
2. 国内個人住宅事業の軸足を、新築住宅から既存住宅へ
3. ガバナンス改革
4. 株主還元の拡充

2. 中間連結財務諸表及び主な注記

(1) 中間連結貸借対照表

(単位: 百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (2025年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	99,020	62,255
営業未収入金	22,332	21,932
販売用不動産	401,946	402,865
仕掛販売用不動産	517,609	511,909
未成工事支出金	4,153	12,731
その他の棚卸資産	1,251	1,256
その他	71,428	70,176
貸倒引当金	△27	△26
流動資産合計	1,117,715	1,083,100
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,062,533	2,090,415
減価償却累計額	△805,562	△838,369
建物及び構築物(純額)	1,256,971	1,252,045
土地	3,183,277	3,206,338
建設仮勘定	98,169	92,510
その他	57,783	58,892
減価償却累計額	△44,748	△46,464
その他(純額)	13,035	12,427
有形固定資産合計	4,551,453	4,563,321
無形固定資産		
借地権	68,897	68,898
その他	3,357	3,394
無形固定資産合計	72,254	72,292
投資その他の資産		
投資有価証券	842,125	969,384
敷金及び保証金	71,449	71,063
退職給付に係る資産	1,132	1,102
繰延税金資産	18,500	18,839
その他	48,259	55,551
貸倒引当金	△467	△463
投資その他の資産合計	980,999	1,115,477
固定資産合計	5,604,707	5,751,092
資産合計	6,722,422	6,834,192

(単位: 百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (2025年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	29,064	19,572
短期借入金	27,615	24,665
1年内返済予定の長期借入金	253,855	282,110
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	45,507	72,364
コマーシャル・ペーパー	87,000	138,000
1年内償還予定の社債	40,000	20,000
ノンリコース1年内償還予定社債	6,500	10,000
未払法人税等	58,970	52,737
賞与引当金	4,524	4,412
その他	237,030	228,635
流動負債合計	790,067	852,497
固定負債		
社債	230,000	210,000
ノンリコース社債	29,100	22,100
長期借入金	2,970,582	2,907,907
ノンリコース長期借入金	201,766	152,480
退職給付に係る負債	4,069	4,035
預り敷金及び保証金	270,953	278,116
株式給付引当金	—	4,932
その他	57,776	91,003
固定負債合計	3,764,247	3,670,575
負債合計	4,554,314	4,523,072
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	104,153	104,144
利益剰余金	1,706,318	1,773,744
自己株式	△20,225	△13,811
株主資本合計	1,913,052	1,986,882
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	230,151	298,805
繰延ヘッジ損益	16,238	19,818
為替換算調整勘定	8,261	5,411
退職給付に係る調整累計額	403	202
その他の包括利益累計額合計	255,055	324,237
純資産合計	2,168,107	2,311,120
負債純資産合計	6,722,422	6,834,192

(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書

中間連結損益計算書

(単位:百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
営業収益	539,574	532,243
営業原価	346,635	324,609
売上総利益	192,939	207,633
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	15,268	16,397
賞与引当金繰入額	749	711
退職給付費用	△252	499
株式給付引当金繰入額	—	325
広告宣伝費	4,657	4,263
貸倒引当金繰入額	6	0
その他	16,573	17,956
販売費及び一般管理費合計	37,001	40,154
営業利益	155,937	167,479
営業外収益		
受取利息及び配当金	11,204	10,813
その他	71	112
営業外収益合計	11,275	10,925
営業外費用		
支払利息	9,573	12,892
その他	1,470	1,605
営業外費用合計	11,044	14,498
経常利益	156,168	163,906
特別利益		
固定資産売却益	4	62
投資有価証券売却益	1,619	11,516
特別利益合計	1,623	11,578
特別損失		
株式給付引当金繰入額	—	4,614
固定資産売却損	45	—
固定資産除却損	537	769
投資有価証券売却損	64	—
その他	0	385
特別損失合計	648	5,768
税金等調整前中間純利益	157,144	169,716
法人税等	47,683	51,376
中間純利益	109,460	118,340
非支配株主に帰属する中間純利益	—	—
親会社株主に帰属する中間純利益	109,460	118,340

中間連結包括利益計算書

(単位:百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
中間純利益	109,460	118,340
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△3,890	68,654
繰延ヘッジ損益	1,081	3,579
為替換算調整勘定	4,193	△2,850
退職給付に係る調整額	△352	△201
その他の包括利益合計	1,033	69,182
中間包括利益	110,493	187,522
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	110,493	187,522
非支配株主に係る中間包括利益	—	—

(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位: 百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	157,144	169,716
減価償却費	37,611	37,835
貸倒引当金の増減額(△は減少)	0	△5
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	△67	△33
固定資産売却損益(△は益)	40	△62
固定資産除却損	537	769
投資有価証券売却損益(△は益)	△1,554	△11,516
受取利息及び受取配当金	△11,204	△10,813
支払利息	9,573	12,892
売上債権の増減額(△は増加)	12,742	399
棚卸資産の増減額(△は増加)	50,437	△5,643
仕入債務の増減額(△は減少)	△10,001	△9,460
前受金の増減額(△は減少)	79	△5,751
その他	△22,133	17,429
小計	223,209	195,756
利息及び配当金の受取額	11,204	10,813
利息の支払額	△9,733	△13,054
法人税等の支払額	△42,851	△57,381
営業活動によるキャッシュ・フロー	181,827	136,134
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△93,462	△59,805
有形固定資産の売却による収入	679	539
投資有価証券の取得による支出	△7,993	△33,660
投資有価証券の売却及び償還による収入	1,841	15,064
敷金及び保証金の差入による支出	△755	△602
敷金及び保証金の回収による収入	413	338
預り敷金及び保証金の返還による支出	△7,222	△8,033
預り敷金及び保証金の受入による収入	12,236	15,762
その他	△12,552	△4,258
投資活動によるキャッシュ・フロー	△106,815	△74,655
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(△は減少)	—	△2,950
コマーシャル・ペーパーの増減額(△は減少)	50,000	51,000
社債の償還による支出	△80,000	△40,000
ノンリコース社債の発行による収入	—	1,500
ノンリコース社債の償還による支出	—	△5,000
長期借入れによる収入	127,700	109,500
長期借入金の返済による支出	△187,470	△143,920
ノンリコース長期借入金による収入	—	10,244
ノンリコース長期借入金の返済による支出	△2,202	△32,673
自己株式の純増減額(△は増加)	△848	△28,528
配当金の支払額	△14,690	△16,472
その他	△91	△81
財務活動によるキャッシュ・フロー	△107,602	△97,380
現金及び現金同等物に係る換算差額	2,795	△992
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△29,794	△36,894
現金及び現金同等物の期首残高	103,125	98,234
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	29
現金及び現金同等物の中間期末残高	73,330	61,369

（4）中間連結財務諸表に関する注記事項

（中間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、税引前中間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 前中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024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	中間連結 損益計算書 計上額 (注)2
	不動産 賃貸	不動産 販売	ハウジング	ステップ	その他	計		
売上高								
外部顧客への売上高	211,163	222,646	64,461	35,892	5,411	539,574	—	539,574
セグメント間の 内部売上高又は振替高	1,074	92	—	56	541	1,764	△1,764	—
計	212,238	222,738	64,461	35,949	5,952	541,339	△1,764	539,574
セグメント利益	93,599	62,306	1,003	9,271	712	166,893	△10,955	155,937

(注)1 セグメント利益の調整額△10,955百万円は、セグメント間取引消去0百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△10,956百万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、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

II 当中間連結会計期間(自 2025年4月1日 至 2025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	中間連結 損益計算書 計上額 (注)2
	不動産 賃貸	不動産 販売	ハウジング	ステップ	その他	計		
売上高								
外部顧客への売上高	224,438	199,229	66,298	36,042	6,234	532,243	—	532,243
セグメント間の 内部売上高又は振替高	1,086	714	39	495	1,419	3,754	△3,754	—
計	225,524	199,943	66,337	36,538	7,653	535,997	△3,754	532,243
セグメント利益	104,310	63,881	331	11,204	1,508	181,236	△13,757	167,479

(注)1 セグメント利益の調整額△13,757百万円は、セグメント間取引消去8百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△13,766百万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、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3 報告セグメントの変更等に関する事項

当中間連結会計期間より、住宅リフォーム事業と新築住宅事業を統合した新会社「住友不動産ハウジング株式会社」の分社、設立50周年を迎えた住友不動産販売株式会社の体制刷新と顧客本位のブランド強化を目指す「住友不動産ステップ株式会社」への商号変更など、一連の経営体制変更に伴い、以下のとおりセグメント名称・区分を変更いたしました。

これに伴い、前中間連結会計期間のセグメント情報については、変更後の名称・区分方法により作成したものを記載しております。なお、ハウジング事業のセグメント費用における一部のセグメント間取引は、金額的重要性が乏しいと判断したことから、前中間連結会計期間のハウジング事業のセグメント費用への組替えを行っておりません。

(セグメント名称の変更)

変更前	変更後
「完成工事業業」	→ 「ハウジング事業」
「不動産流通事業」	→ 「ステップ事業」

(セグメント区分の変更)

	変更前	変更後
マンション管理(住友不動産建物サービス株式会社) :	「不動産賃貸事業」	→ 「不動産販売事業」
インテリア販売(住友不動産シスコン株式会社) :	「完成工事業業」	→ 「不動産販売事業」

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

当社は、2024年12月16日及び2025年5月13日開催の取締役会決議に基づき、当中間連結会計期間において、自己株式5,271,800株、28,020百万円の取得を行っております。また、2025年8月7日開催の取締役会決議に基づき、2025年8月29日付で8,085,978株の自己株式の消却を実施しており、当中間連結会計期間において、資本剰余金、利益剰余金及び自己株式がそれぞれ521百万円、34,420百万円、34,941百万円減少しております。

これらの結果、当中間連結会計期間末において、資本剰余金は104,144百万円、利益剰余金は1,773,744百万円、自己株式は13,811百万円となっております。

(継続企業の前提に関する注記)

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)

当中間連結会計期間より、重要性が増したため、住友不動産ハウジング株式会社を連結の範囲に含めております。

(企業結合等関係)

(共通支配下の取引等)

当社は、2024年11月8日開催の取締役会において、当社完成工事業の両輪である新築そっくりさん事業及び注文住宅事業の両事業を、新たに設立した完全子会社(住友不動産ハウジング株式会社)へ会社分割(吸収分割)により承継することを決議し、2025年4月1日付で分社化致しました。

1. 取引の概要

(1) 対象となった事業の名称及びその事業の内容

事業の名称：完成工事業

事業の内容：新築そっくりさん事業及び注文住宅事業

(2) 企業結合日

2025年4月1日

(3) 企業結合の法的形式

当社を吸収分割会社とし、住友不動産ハウジング株式会社を吸収分割承継会社とする簡易吸収分割であります。

(4) 結合後企業の名称

住友不動産ハウジング株式会社

(5) その他の取引の概要に関する事項

当社の完成工事業は、住宅リフォームのトップブランド「新築そっくりさん」事業と、高品質・高性能の商品力を武器にシェア・利益を増やしてきた注文住宅事業を両輪に、当社グループの営業利益の1割を稼ぐ重要セグメントであります。

近年日本の住宅は、耐震性能や断熱性能などの品質が向上し、耐用年数が長期化した結果、適切なリフォームをすることで長く使い続けることができるようになりました。消費者もこれを受け入れ始めたことが、中古住宅流通戸数の増加傾向からみても、明らかになってきました。また、地球環境負荷の軽減という観点からも、社会全体としてこの流れを推し進めるべき時代となりました。

この将来有望な既存住宅というマーケットに対し、今般、新体制を構築して、完成工事業部門のさらなる強化を図り、住宅ストックに対するビジネスの飛躍的な成長に挑戦します。

これまで、新築そっくりさん事業および注文住宅事業は、当社の一部門として各々事業を行ってきましたが、両事業を新会社に移管・統合し、①事業統合深化により、早期の売上5割増、3,000億円達成を目指す、②施工体制を共通化し、各パートナーとの共存共栄を図る、③柔軟な人事制度を作り、人的資本投資を拡充し、陣容の拡大を図る、ことにより、完成工事業のさらなる成長を目指すことを目的としております。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 2019年1月16日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 2019年1月16日)に基づき、住友不動産ハウジング株式会社を新たに連結の範囲に含めたうえで、共通支配下の取引として処理しております。

(追加情報)

(グループ従業員向け勤続功労株式報酬制度)

当社は、当社の基本方針である持続的成長による企業価値の向上に、大いに力を発揮してもらうための人的資本投資として、グループ従業員に対して退職時に信託を通じて自社の株式を交付する新制度を開始致しました。

当該信託契約に係る会計処理については、「従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第30号 平成27年3月26日)に準じております。

(1) 取引の概要

当社は、当中間連結会計期間より「グループ従業員向け勤続功労株式報酬制度」を導入しております。本制度は、当社が金銭を拠出することにより設定する信託(以下「本信託」といいます。)の受託者が、当該金銭を原資として当社普通株式(以下「当社株式」といいます。)の取得を行ったうえで、従業員のうち一定の条件を充足する者(以下「当社従業員」といいます。)に対して、当社が付与したポイントに応じた数の当社株式を退職時に交付するという制度です。

当該ポイントは、当社が制定する株式交付規程に従って、各自の業績貢献に応じて毎年対象従業員に付与されます。退職時に各従業員に交付される当社株式の数は、付与されたポイント数によって決まります。本信託による当社株式の取得資金は、上記の通り全額当社が拠出するため、従業員の負担はありません。

なお、当中間連結会計期間において、前連結会計年度末までの勤続に対するポイント付与に係る費用4,614百万円を特別損失の「株式給付引当金繰入額」として計上しております。

(2) 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額(付随費用の額を除く)により純資産の部に自己株式として計上しております。当中間連結会計期間末において、当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、それぞれ10,992百万円、2,052千株であります。

(重要な後発事象)

(自己株式の取得)

当社は、2025年11月11日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用する同法第156条の規定に基づき、自己株式の取得に係る事項を決議いたしました。

1. 自己株式の取得について

2025年11月11日に公表いたしました「『今後も堅持する2つの方針』と『しなやかに適応する4つの新方針』」にも記載のとおり、今(第十次)中期経営計画から、これまでの成長投資の果実が実って毎年の基礎事業収入で成長投資を賄うことができるようになり、成長投資と、株主還元の拡充を両立できるステージに上がりました。

今期は基礎事業収入の増加と保有上場株式の売却進捗により、成長投資(東京再開発、インド事業、人的資本投資、DX投資他)等の資金を十分確保した後に、キャッシュフロー残余が発生する見込みとなりました。この残余見込額を原資に、自己株式を取得することといたしました。

2. 取得に係る事項の内容

(1) 取得対象株式の種類

普通株式

(2) 取得し得る株式の総数

1,000万株(上限)(発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合1.07%)

※2025年11月11日公表の株式分割後の株数にて記載しております。

(3) 株式の取得価額の総額

300億円(上限)

(4) 取得期間

2025年11月12日～2026年3月31日

(5) 取得方法

東京証券取引所における市場買付

(参考) 2025年10月31日時点の自己株式の保有状況

発行済株式総数	468,000,000株
うち自己株式数	846,926株

※自己株式数には、「グループ従業員向け勤続功労株式報酬制度」のために設定した株式交付信託として、株式会社日本カストディ銀行(信託口)が所有する当社株式を含めておりません。

(株式分割、株式分割に伴う定款一部変更)

当社は、2025年11月11日開催の取締役会において、下記のとおり株式分割、株式分割に伴う定款一部変更を行うことを決議いたしました。

1. 株式分割について

(1) 株式分割の目的

株式分割により当社株式の投資単位当たりの金額を引き下げ、当社株式のさらなる流動性の向上と投資家層の拡大を図ることを目的としております。

(2) 株式分割の概要

①株式分割の方法

2025年12月31日を基準日として、同日最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有する普通株式1株につき、2株の割合をもって分割いたします。

②株式分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数	468,000,000株
株式分割により増加する株式数	468,000,000株
株式分割後の発行済株式総数	936,000,000株
株式分割後の発行可能株式総数	3,744,000,000株

③株式分割の日程

基準日公告日(予定)	2025年12月16日(火)
基準日	2025年12月31日(水)
効力発生日	2026年1月1日(木)

④1株当たり情報に及ぼす影響

当該株式分割が前連結会計年度の期首に行われたと仮定した場合の1株当たり情報は、以下のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
1株当たり中間純利益	115.48円	126.87円

(3) その他

今回の株式分割に際して、資本金の額の変更はありません。

2. 定款の一部変更について

(1) 定款変更の理由

今回の株式分割に伴い、会社法第184条第2項の規定に基づき、取締役会決議により2026年1月1日をもって、当社定款第6条に定める発行可能株式総数を変更いたします。

(2) 定款変更の内容

現行定款	変更後定款
(発行可能株式総数) 第6条 当社の発行可能株式総数は、 <u>19億株</u> とする	(発行可能株式総数) 第6条 当社の発行可能株式総数は、 <u>37億4,400万株</u> とする

(3) 定款変更の日程

取締役会決議日	2025年11月11日（火）
効力発生日	2026年1月1日（木）