



2026年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2025年8月7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
 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. 2026年3月期第1四半期の連結業績(2025年4月1日～2025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	%
2026年3月期第1四半期	293,304	△7.1	101,792	3.7	105,244	2.1	73,776	△1.0
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

(注) 包括利益 2026年3月期第1四半期 98,781百万円(14.2%) 2025年3月期第1四半期 86,501百万円(△16.9%)

	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
2026年3月期第1四半期	157.91	—
2025年3月期第1四半期	157.28	—

(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月期第1四半期	6,720,562	2,226,251	33.1
2025年3月期	6,722,422	2,168,107	32.3

(参考) 自己資本 2026年3月期第1四半期 2,226,251百万円 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	—	—	—	—	—
2026年3月期(予想)	—	42.00	—	43.00	85.00

(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. 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	1,030,000	1.6	290,000	6.8	280,000	4.4	205,000	6.9	433.26

(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 : 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) 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. 10「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)

2026年3月期1Q	476,085,978株	2025年3月期	476,085,978株
------------	--------------	----------	--------------

② 期末自己株式数

2026年3月期1Q	9,973,994株	2025年3月期	5,416,044株
------------	------------	----------	------------

③ 期中平均株式数(四半期累計)

2026年3月期1Q	467,211,207株	2025年3月期1Q	473,937,935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. 5「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	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) 固定資産並びに政策保有株の有効活用方針について	5
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	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
四半期連結損益計算書	8
第1四半期連結累計期間	8
四半期連結包括利益計算書	9
第1四半期連結累計期間	9
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	10
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	10
(セグメント情報等の注記)	11
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	12
(継続企業の前提に関する注記)	12
(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	12
(連結の範囲または持分法適用の範囲の変更)	12
(企業結合等関係)	13
(追加情報)	14
(重要な後発事象)	14

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

営業利益、経常利益は過去最高を更新、13期連続の純利益最高益更新に向け順調な進捗

当第1四半期の経営成績は下表の通りで、従業員向けの勤続功労株式報酬制度の導入に伴う過年度功労分を株式給付引当金繰入額として特別損失に計上したことで純利益は前年同期に比べ僅かに減少しましたが、営業利益、経常利益は増益となり、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が38%、純利益が36%と、5期連続の経常最高益と13期連続の純利益最高益更新に向け順調に推移していると判断しております。

不動産賃貸事業が業績を牽引

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第1四半期の過去最高を更新し、大幅増益となり業績を牽引しました。分譲マンションを中心とする不動産販売事業は、引渡しが集中した前年同期に比べ売上、利益ともに僅かに減少しましたが、既に今期計上予定分の契約はほぼ終了しており、堅調に推移しております。

営業外損益は前年同期に比べ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14億円の悪化、特別損益は投資有価証券売却益を計上した一方で、前述の株式給付引当金繰入額を特別損失に計上したことにより同8億円の悪化となりました。

その結果、売上高2,933億円（前年同期比△7.1%）、営業利益1,017億円（同+3.7%）、経常利益1,052億円（同+2.1%）、親会社株主に帰属する四半期純利益737億円（同△1.0%）となりました。

(百万円)					
	前第1四半期 (2024.4.1～ 2024.6.30)	当第1四半期 (2025.4.1～ 2025.6.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
売上高	315,718	293,304	△22,414	1,030,000	28%
営業利益	98,124	101,792	+3,668	290,000	35%
経常利益	103,032	105,244	+2,211	280,000	38%
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	74,539	73,776	△763	205,000	36%

(主要セグメント別の概況) ※前第1四半期(2024.4.1～2024.6.30)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		前第1四半期 (2024.4.1～ 2024.6.30)	当第1四半期 (2025.4.1～ 2025.6.30)	前年同期比	通期予想 進捗率
	不動産賃貸	104,679	112,699	+8,020	460,000 24%
	不動産販売	169,091	137,650	△31,440	285,000 48%
	ハウジング	21,868	21,756	△111	210,000 10%
	ステップ	17,925	19,199	+1,274	75,000 26%
連結計		315,718	293,304	△22,414	1,030,000 28%

(百万円)					
営業利益		前第1四半期 (2024.4.1～ 2024.6.30)	当第1四半期 (2025.4.1～ 2025.6.30)	前年同期比	通期予想 進捗率
	不動産賃貸	45,843	52,924	+7,081	210,000 25%
	不動産販売	54,613	50,650	△3,963	60,000 84%
	ハウジング	△2,325	△2,545	△220	22,000 —
	ステップ	4,303	6,246	+1,943	22,000 28%
連結計		98,124	101,792	+3,668	290,000 35%

<不動産賃貸事業部門>

増収増益、最高益更新

当第1四半期は、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、ホテル、イベントホールなど施設営業分野の収益増も業績に寄与した結果、営業利益は第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。

需要改善継続、新規ビル募集も堅調に推移

当第1四半期の空室率は5.7%（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)	当第1四半期末 (2025.6月末)
既存ビル空室率	5.8%	5.7%

<不動産販売事業部門>

営業利益進捗率8割超、計画通りの進捗

当第1四半期は、「シティタワー虎ノ門」、「シティテラス多摩川」、「シティハウス八千代緑ヶ丘」などの引渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で1,511戸（前年同期比△694戸）を販売計上しました。第1四半期の引渡しの集中が前年同期に比べてわずかに緩和されたことで減収減益となりましたが、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524戸（前年同期比△130戸）と前年に比べ減少しましたが、当期計上予定分は既にほぼ終了し、更に翌期計上予定分の契約も5割を超えるなど、販売は順調に進捗しております。

	前第1四半期 (2024.4.1～ 2024.6.30)	当第1四半期 (2025.4.1～ 2025.6.30)	前年同期比	前期	通期予想
マンション契約戸数	654	524	△130	2,620	3,000
計上戸数	2,205	1,511	△694	3,526	3,300
マンション・戸建	2,192	1,493	△699	3,440	
宅地	13	18	+5	86	
売上高（百万円）	156,514	125,921	△30,592	246,402	235,000
マンション・戸建	149,413	120,902	△28,510	227,151	
宅地・その他	7,100	5,018	△2,082	19,250	

	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）	946	1,232	+286
〃（竣工1年内）	447	498	+51

<ハウジング事業部門>

受注弱含みだが、期首受注残もあり業績予想見通しに変更なし

当第1四半期の受注棟数は、「新築そっくりさん」事業で1,723棟（前年同期比△143棟）、注文住宅事業で412棟（同△130棟）となりました。当事業部門の業績は、受注・計上ともに建築基準法改正の影響もあり前年同期比で下回っておりますが、前期を上回る期首受注残が今後寄与すること、環境性能を訴求した「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から、通期業績予想見通しは変更しておりません。

	前第1四半期 (2024. 4. 1～ 2024. 6. 30)	当第1四半期 (2025. 4. 1～ 2025. 6. 30)	前年同期比	前期	通期予想
受注棟数	2,408	2,135	△273	9,184	9,450
新築そっくりさん	1,866	1,723	△143	7,044	7,200
注文住宅	542	412	△130	2,140	2,250
受注高（百万円）	48,138	43,146	△4,992	192,143	210,000
新築そっくりさん	28,303	26,223	△2,080	110,821	113,000
注文住宅	19,834	16,923	△2,911	81,322	97,000
計上棟数	1,178	1,076	△102	9,279	9,450
新築そっくりさん	976	889	△87	7,035	7,200
注文住宅	202	187	△15	2,244	2,250
売上高（百万円）	21,917	21,754	△163	204,799	210,000
新築そっくりさん	13,144	13,288	+144	110,310	113,000
注文住宅	8,773	8,465	△307	94,488	97,000

<ステップ事業部門>

取扱単価の上昇が寄与し、増収増益

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、仲介引渡し件数が7,517件（前年同期比△265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。通期業績予想に対する営業利益進捗率は28%と当事業部門の業績は順調に進捗していると判断しております。

	前第1四半期 (2024. 4. 1～ 2024. 6. 30)	当第1四半期 (2025. 4. 1～ 2025. 6. 30)	前年同期比	前期	通期予想
引渡しベース					
仲介件数	7,782	7,517	△265	31,003	31,500
取扱高（百万円）	348,543	368,816	+20,273	1,434,390	1,500,000
取扱単価（百万円）	44.7	49.0	+4.2	46.3	47.6

	前第1四半期 (2024. 4. 1～ 2024. 6. 30)	当第1四半期 (2025. 4. 1～ 2025. 6. 30)	前年同期比	前期	通期予想
契約ベース					
仲介件数	7,697	7,282	△415	31,325	31,500
取扱高（百万円）	351,135	357,471	+6,336	1,486,422	1,500,000
取扱単価（百万円）	45.6	49.0	+3.4	47.5	47.6

(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、6兆7,205億円（前期末比△18億円）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、4兆4,943億円（前期末比△600億円）となりました。未払金および未払法人税の減少などが主たる要因となります。

純資産合計額は2兆2,262億円（前期末比+581億円）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737億円となり、利益剰余金が増加しました。その結果、自己資本比率は33.1%（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

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、2025年5月13日公表の業績予想に変更はありません。

(4) 固定資産並びに政策保有株の有効活用方針について

本日「固定資産並びに政策保有株の有効活用方針について」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。

- ・本年3月28日に公表した見直し対象の固定資産（簿価2,000億円）につき、回転型事業等に積極活用することとしました。
- ・上場有価証券（政策保有・純投資）の縮減額を4倍増の4,000億円とする方針としました。

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 (2025年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2025年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	99,020	47,792
営業未収入金	22,332	22,570
販売用不動産	401,946	360,329
仕掛販売用不動産	517,609	540,847
未成工事支出金	4,153	11,125
その他の棚卸資産	1,251	1,133
その他	71,428	76,909
貸倒引当金	△27	△29
流動資産合計	1,117,715	1,060,678
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,062,533	2,086,288
減価償却累計額	△805,562	△821,920
建物及び構築物（純額）	1,256,971	1,264,367
土地	3,183,277	3,196,881
建設仮勘定	98,169	86,548
その他	57,783	58,567
減価償却累計額	△44,748	△45,585
その他（純額）	13,035	12,982
有形固定資産合計	4,551,453	4,560,779
無形固定資産		
借地権	68,897	68,898
その他	3,357	3,353
無形固定資産合計	72,254	72,252
投資その他の資産		
投資有価証券	842,125	886,949
敷金及び保証金	71,449	71,078
退職給付に係る資産	1,132	1,117
繰延税金資産	18,500	18,957
その他	48,259	49,216
貸倒引当金	△467	△467
投資その他の資産合計	980,999	1,026,851
固定資産合計	5,604,707	5,659,883
資産合計	6,722,422	6,720,562

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2025年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	29,064	17,700
短期借入金	27,615	24,665
1年内返済予定の長期借入金	253,855	249,470
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	45,507	72,683
コマーシャル・ペーパー	87,000	195,000
1年内償還予定の社債	40,000	10,000
ノンリコース1年内償還予定社債	6,500	8,500
未払法人税等	58,970	31,739
賞与引当金	4,524	1,044
その他	237,030	196,253
流動負債合計	790,067	807,055
固定負債		
社債	230,000	220,000
ノンリコース社債	29,100	23,600
長期借入金	2,970,582	2,937,507
ノンリコース長期借入金	201,766	153,040
退職給付に係る負債	4,069	4,067
預り敷金及び保証金	270,953	274,003
株式給付引当金	—	4,448
その他	57,776	70,588
固定負債合計	3,764,247	3,687,254
負債合計	4,554,314	4,494,310
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	104,153	104,665
利益剰余金	1,706,318	1,763,600
自己株式	△20,225	△44,881
株主資本合計	1,913,052	1,946,190
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	257,554
繰延ヘッジ損益	16,238	15,626
為替換算調整勘定	8,261	6,576
退職給付に係る調整累計額	403	303
その他の包括利益累計額合計	255,055	280,060
純資産合計	2,168,107	2,226,251
負債純資産合計	6,722,422	6,720,562

(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 2024年4月1日 至 2024年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年6月30日)
営業収益	315,718	293,304
営業原価	200,399	173,655
売上総利益	115,318	119,649
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	7,229	7,588
賞与引当金繰入額	10	13
退職給付費用	△143	364
株式給付引当金繰入額	—	150
広告宣伝費	2,435	2,094
貸倒引当金繰入額	2	2
その他	7,659	7,644
販売費及び一般管理費合計	17,194	17,856
営業利益	98,124	101,792
営業外収益		
受取利息及び配当金	10,244	10,005
その他	33	60
営業外収益合計	10,278	10,065
営業外費用		
支払利息	4,766	6,412
その他	603	200
営業外費用合計	5,369	6,612
経常利益	103,032	105,244
特別利益		
固定資産売却益	—	54
投資有価証券売却益	1,619	5,126
特別利益合計	1,619	5,181
特別損失		
株式給付引当金繰入額	—	4,298
固定資産売却損	33	—
固定資産除却損	311	179
その他	0	242
特別損失合計	344	4,721
税金等調整前四半期純利益	104,307	105,705
法人税等	29,767	31,929
四半期純利益	74,539	73,776
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	74,539	73,776

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 2024年4月1日 至 2024年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年6月30日)
四半期純利益	74,539	73,776
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	7,305	27,402
繰延ヘッジ損益	2,757	△611
為替換算調整勘定	2,075	△1,685
退職給付に係る調整額	△176	△100
その他の包括利益合計	11,961	25,005
四半期包括利益	86,501	98,781
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	86,501	98,781
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

(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 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	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	104,199	169,049	21,868	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	480	41	—	35	230	788	△788	—
計	104,679	169,091	21,868	17,925	2,942	316,507	△788	315,718
セグメント利益	45,843	54,613	△2,325	4,303	344	102,779	△4,655	98,124

(注) 1 セグメント利益の調整額△4,655百万円は、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△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。

II 当第1四半期連結累計期間(自 2025年4月1日 至 2025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	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	112,166	137,271	21,739	18,936	3,190	293,304	—	293,304
セグメント間の 内部売上高又は振替高	533	378	17	263	611	1,804	△1,804	—
計	112,699	137,650	21,756	19,199	3,802	295,109	△1,804	293,304
セグメント利益	52,924	50,650	△2,545	6,246	716	107,992	△6,200	101,792

(注) 1 セグメント利益の調整額△6,200百万円は、セグメント間取引消去69百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△6,269百万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。

3 報告セグメントの変更等に関する事項

当第1四半期連結会計期間より、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、前第1四半期連結累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、前第1四半期連結累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)

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 2024年4月1日 至 2024年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年6月30日)
減価償却費	18,768百万円	18,718百万円

(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、分社化に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着実にシェア・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（退職金制度がある当社従業員、グループ会社を除く）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、当第1四半期連結会計期間より「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給付規定に従って、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、当第1四半期連結累計期間において、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4,298百万円を特別損失の「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。当第1四半期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10,999百万円、2,054千株であります。

(重要な後発事象)

(自己株式の消却)

当社は、2025年8月7日付の取締役会において、会社法第178条の規定に基づき、自己株式を消却することを決議いたしました。

1. 消却する自己株式の種類 当社普通株式

2. 消却する自己株式の数 8,085,978株（消却前の発行済株式総数に対する割合 1.70%）

3. 消却予定日 2025年8月29日