



2026年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2026年5月13日

東

上場会社名 住友不動産株式会社

上場取引所

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) 広報部長

(氏名) 畑中 総一郎

(TEL) 03-3346-1042

定時株主総会開催予定日 2026年6月26日

配当支払開始予定日

2026年6月29日

有価証券報告書提出予定日 2026年6月24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月期の連結業績(2025年4月1日～2026年3月31日)

(1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年3月期	1,057,765	4.3	299,155	10.2	289,233	7.8	212,535	10.9
2025年3月期	1,014,239	4.8	271,516	6.6	268,323	6.0	191,681	8.2

(注) 包括利益 2026年3月期 398,742百万円(△141.4%) 2025年3月期 165,184百万円(△40.6%)

	1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	%	%	%
2026年3月期	228.42	9.2	4.2	28.3
2025年3月期	202.56	9.1	4.0	26.8

(参考) 持分法投資損益 2026年3月期 ー百万円 2025年3月期 ー百万円

※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っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり当期純利益」を算定しております。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2026年3月期	7,185,691	2,470,712	34.4	2,675.04
2025年3月期	6,722,422	2,168,107	32.3	2,303.21

(参考) 自己資本 2026年3月期 2,470,712百万円 2025年3月期 2,168,107百万円

※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っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり純資産」を算定しております。

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2026年3月期	127,287	△154,387	△12,756	58,286
2025年3月期	253,171	△143,616	△116,847	98,234

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	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	百万円	%	%
2025年3月期	ー	35.00	ー	35.00	70.00	33,054	17.3	1.6
2026年3月期	ー	42.00	ー	23.00	ー	40,969	19.3	1.8
2027年3月期(予想)	ー	26.00	ー	26.00	52.00		21.7	

※1 配当金総額には、株式交付信託に対する配当金支払額(2026年3月期は179百万円)を含んでおります。

2 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っております。2025年3月期および2026年3月期第2四半期末につきましては、当該株式分割前の実際の1株当たり配当金の額を記載しております。

3. 2027年3月期の連結業績予想(2026年4月1日～2027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	1,070,000	1.2	320,000	7.0	300,000	3.7	223,000	4.9	239.67

※ 注記事項

(1) 期中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株式会社

除外 1社 (社名)

(2) 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

(3) 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	936,000,000株	2025年3月期	952,171,956株
2026年3月期	12,383,675株	2025年3月期	10,832,088株
2026年3月期	930,441,026株	2025年3月期	946,318,335株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数

※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っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、発行済株式数 (普通株式) を算定しております。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料記載の予想は、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、添付資料P. 2からP. 8の「1. 経営成績等の概況」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	5
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	5
(4) 今後の見通し	6
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	8
3. 連結財務諸表及び主な注記	9
(1) 連結貸借対照表	9
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	11
連結損益計算書	11
連結包括利益計算書	12
(3) 連結株主資本等変動計算書	13
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	15
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	17
(継続企業の前提に関する注記)	17
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	17
(連結貸借対照表関係)	18
(連結損益計算書関係)	18
(企業結合等関係)	19
(賃貸等不動産関係)	20
(セグメント情報等)	21
(1株当たり情報)	24
(追加情報)	24
(重要な後発事象)	24

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

(当期の経営成績)

5期連続経常最高益、13期連続純利益最高益更新

当連結会計年度の業績は下表の通りで、売上高、営業利益、経常利益、当期純利益のすべてにおいて過去最高を更新しました。(売上高2期連続、営業利益4期連続、経常利益5期連続、当期純利益13期連続)

主力の不動産賃貸事業が過去最高の増益額で業績を牽引

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が過去最高の大幅増益で最高益を更新し、業績を牽引しました。また、販売価格の上昇を背景に高水準の利益を確保した分譲マンションを中心とする不動産販売事業、中古マンション価格の上昇などにより取扱単価が大幅に上昇したステップ事業も過去最高益を達成しました。

営業外損益は支払利息の増加などにより前期比67億円の悪化、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分を引当計上した一方で、投資有価証券売却益を計上したことにより同88億円の改善となりました。

その結果、売上高1兆577億円(前期比+4.3%)、営業利益2,991億円(同+10.2%)、経常利益2,892億円(同+7.8%)、親会社株主に帰属する当期純利益2,125億円(同+10.9%)となりました。

	(百万円)		
	前 期 (2024. 4. 1～2025. 3. 31)	当 期 (2025. 4. 1～2026. 3. 31)	増 減
売上高	1,014,239	1,057,765	+43,525
営業利益	271,516	299,155	+27,639
経常利益	268,323	289,233	+20,910
親会社株主に帰属する 当期純利益	191,681	212,535	+20,854

(主要セグメント別の概況)

(百万円)			
売上高	前 期 (2024. 4. 1～2025. 3. 31)	当 期 (2025. 4. 1～2026. 3. 31)	増 減
不動産賃貸	433,684	460,637	+26,952
不動産販売	294,755	324,033	+29,278
ハウジング	204,259	188,905	△15,353
ステップ	73,174	75,360	+2,185
連結計	1,014,239	1,057,765	+43,525

(百万円)			
営業利益	前 期 (2024. 4. 1～2025. 3. 31)	当 期 (2025. 4. 1～2026. 3. 31)	増 減
不動産賃貸	188,654	210,181	+21,526
不動産販売	64,216	76,223	+12,006
ハウジング	21,586	13,420	△8,165
ステップ	19,501	23,601	+4,099
連結計	271,516	299,155	+27,639

<不動産賃貸事業部門>

過去最高の増益額で最高益を更新

当連結会計年度は、既存ビルの稼働率改善と値上げの浸透、「住友不動産中野駅前ビル」、「住友不動産新宿南口ビル」などの通期稼働効果に加え、高級賃貸マンション（ラ・トゥール）、ホテル、イベントホールなどの単価増や稼働率向上も寄与した結果、過去最高の増益額となり、売上、営業利益ともに過去最高を更新しました。

空室率大幅改善、新規ビルのテナント募集も堅調に推移

当期末の空室率は、4.3%(前期末比△1.5pt)となりました。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が継続しております。また、前期竣工の「住友不動産六本木セントラルタワー」は満室となり、当期竣工の「住友不動産大崎ツインビル西館」、「住友芝公園ビル」も内定率は9割を超えるなど募集は堅調に推移しました。

	前期末 (2025.3月末)	当期末 (2026.3月末)
既存ビル空室率	5.8%	4.3%

<不動産販売事業部門>

増収増益、最高益更新

当連結会計年度は、「シティタワー虎ノ門」、「シティテラス多摩川」、「シティタワーズ板橋大山」などが引渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で3,368戸（前期比△158戸）を販売計上しました。当事業部門の9割を占める分譲マンション市場では、供給が限られる一方で需要は底堅く、販売価格は一段と上昇しました。結果、計上戸数は減少したものの増収増益を達成、営業利益は過去最高を更新しました。

マンション契約順調、営業の軸足は次々期計上分

当連結会計年度のマンション契約戸数は2,398戸（前期比△222戸）となりました。契約戸数は順調に推移しており、期首時点で次期計上予定分の大半を確保し、営業の軸足は次々期計上予定分に移行しております。

	前 期 (2024.4.1～2025.3.31)	当 期 (2025.4.1～2026.3.31)	増 減
マンション契約戸数	2,620	2,398	△222
計上戸数	3,526	3,368	△158
マンション・戸建	3,440	3,276	△164
宅 地	86	92	+6
売上高（百万円）	246,402	276,007	+29,605
マンション・戸建	227,151	252,267	+25,115
宅地・その他	19,250	23,740	+4,490

	前期末	当期末	増減
完成済販売中戸数（竣工1年超）	946	1,141	+195
〃（竣工1年内）	447	320	△127

<ハウジング事業部門>

次期の業績反転に向け、期末受注残高はコロナ禍以降最高

当連結会計年度の受注棟数は、「新築そっくりさん」事業で6,559棟（前期比△485棟）、注文住宅事業で1,786棟（同△354棟）となりました。当部門の業績は、建築基準法改正の影響もあり主に上期の受注が大きく減少したこと、分社化に伴う費用が発生したことなどから、大幅な減益となりました。一方で、年明け以降は企図した改革の成果も徐々に始始め、第4四半期の受注棟数・受注高はともに前年同期を上回り、期末受注残高はコロナ禍以降最高となっています。

	前 期 (2024. 4. 1～2025. 3. 31)	当 期 (2025. 4. 1～2026. 3. 31)	増 減
受注棟数	9,184	8,345	△839
新築そっくりさん	7,044	6,559	△485
注文住宅	2,140	1,786	△354
受注高（百万円）	192,143	187,998	△4,145
新築そっくりさん	110,821	104,811	△6,010
注文住宅	81,322	83,187	+1,864
計上棟数	9,279	8,343	△936
新築そっくりさん	7,035	6,453	△582
注文住宅	2,244	1,890	△354
売上高（百万円）	204,799	188,876	△15,923
新築そっくりさん	110,310	103,344	△6,965
注文住宅	94,488	85,531	△8,957

<ステップ事業部門>

取扱単価が上昇し最高益更新、構造改革は継続

当連結会計年度は、仲介引渡し件数は減少しましたが、中古マンション価格の上昇やステップオークションの浸透などにより取扱単価が大幅に上昇し、営業利益は過去最高を更新しました。当事業部門は、人事制度改革や店舗網の再編など、お客様ファーストを志向した構造改革に取り組んでおりますが、次期もこの取組みを着実に進めてまいります。

	前 期 (2024. 4. 1～2025. 3. 31)	当 期 (2025. 4. 1～2026. 3. 31)	増 減
引渡しベース			
仲介件数	31,003	28,848	△2,155
取 扱 高（百万円）	1,434,390	1,488,451	+54,060
取扱単価（百万円）	46.3	51.6	+5.3

	前 期 (2024. 4. 1～2025. 3. 31)	当 期 (2025. 4. 1～2026. 3. 31)	増 減
契約ベース			
仲介件数	31,325	27,668	△3,657
取 扱 高（百万円）	1,486,422	1,460,795	△25,627
取扱単価（百万円）	47.5	52.8	+5.3

(2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度における総資産は、7兆1,856億円（前期末比+4,632億円）となりました。主に販売用不動産と賃貸ビルを主とする有形固定資産、投資有価証券が増加しました。

負債合計額は、4兆7,149億円（前期末比+1,606億円）となりました。コマーシャルペーパー発行額の増加などが主たる要因です。

純資産合計額は2兆4,707億円（前期末比+3,026億円）となりました。また、当連結会計年度の親会社株主に帰属する当期純利益が2,125億円となり利益剰余金が増加、自己資本比率は34.4%（前期末32.3%）となりました。

なお、当連結会計年度における連結有利子負債の長期比率は94%（前期末97%）、固定金利比率は81%（同87%）となっております。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度におけるキャッシュ・フローは、

営業活動によるキャッシュ・フロー 127,287百万円（前期比 △125,884百万円）

投資活動によるキャッシュ・フロー △154,387百万円（前期比 △10,771百万円）

財務活動によるキャッシュ・フロー △12,756百万円（前期比 +104,091百万円）

となり、現金及び現金同等物は39,947百万円減少して58,286百万円となりました。

<営業活動によるキャッシュ・フロー>

当期の経常利益は2,892億円、減価償却費は763億円となりました。棚卸資産の増加、法人税等支払い額の増加などもあり、営業キャッシュ・フローは1,272億円の収入となりました。

<投資活動によるキャッシュ・フロー>

賃貸事業の増強を目的として、有形固定資産投資やムンバイ子会社の増資などを行った一方で、政策保有株式を約500億円売却したことにより、投資キャッシュ・フローは1,543億円の支出となりました。

<財務活動によるキャッシュ・フロー>

社債の償還550億円、および自己株式の取得605億円、配当金の支払361億円に対応し、差引1,490億円のコマーシャル・ペーパー発行を実施した結果、財務キャッシュ・フローは127億円の支出となりました。

(4) 今後の見通し

次連結会計年度の予想は下表の通りで、東京のオフィスビル賃貸を中心とする不動産賃貸事業部門が引き続き業績を牽引し、売上高、営業利益、経常利益、当期純利益のすべてにおいて最高業績を更新する見込みです。

(百万円)

	当 期 (2025. 4. 1～2026. 3. 31)	次期予想 (2026. 4. 1～2027. 3. 31)	増 減
売上高	1, 057, 765	1, 070, 000	+12, 234
営業利益	299, 155	320, 000	+20, 844
経常利益	289, 233	300, 000	+10, 766
親会社株主に帰属する 当期純利益	212, 535	223, 000	+10, 464

(主要セグメント別の見通し)

(百万円)

<u>売上高</u>		当 期 (2025. 4. 1～2026. 3. 31)	次期予想 (2026. 4. 1～2027. 3. 31)	増 減
	不動産賃貸	460, 637	480, 000	+19, 362
	不動産販売	324, 033	300, 000	△24, 033
	ハウジング	188, 905	207, 000	+18, 094
	ステップ	75, 360	70, 000	△5, 360
連結計		1, 057, 765	1, 070, 000	+12, 234

(百万円)

<u>営業利益</u>		当 期 (2025. 4. 1～2026. 3. 31)	次期予想 (2026. 4. 1～2027. 3. 31)	増 減
	不動産賃貸	210, 181	224, 000	+13, 818
	不動産販売	76, 223	81, 000	+4, 776
	ハウジング	13, 420	17, 000	+3, 579
	ステップ	23, 601	22, 000	△1, 601
連結計		299, 155	320, 000	+20, 844

不動産賃貸事業部門

主力である東京のオフィスビル事業は、空室率の改善に加え、オフィスビル市場の需給逼迫に伴う既存ビル賃料の値上げが寄与し、売上高、営業利益ともに過去最高を更新する見込みです。

不動産販売事業部門

利益重視で販売ペースをコントロールする方針は継続する一方で、マンション販売価格の上昇を背景に利益率が改善し、営業利益は過去最高となる見込みです。なお、次期計上分の契約は大半が完了し、営業の軸足は次々期計上予定分となっております。

ハウジング事業部門

環境性能を訴求した高付加価値商品を中心に受注状況は改善しています。期初受注残高がコロナ禍以降最高となったこともあり、増収増益となる見込みです。

ステップ事業部門

歩合給の廃止を含む人事給与制度改革やコンプライアンス及び社員教育体制の強化を目的とする店舗網の再編など、お客様ファーストを志向した構造改革に引き続き取り組みます。次期は改革に伴う費用増の影響もあり一時的な減益を予想しております。

(中期経営計画の達成状況)

当社は、2025年4月より「第十次中期経営計画」に取り組んでおります。計画1年目となる当期は、前掲「当期の経営成績」に記載の通り、5期連続経常最高益、13期連続純利益最高益更新を達成しました。

その結果、売上高、営業利益、経常利益、当期純利益のすべてにおいて、下表の通り3ヵ年累計目標の概ね3分の1を達成、中計最高業績連続更新に向けて順調な滑り出しとなりました。

(億円)

	3ヵ年累計目標※ (2025. 4. 1～2028. 3. 31)	当期業績 (2025. 4. 1～2026. 3. 31)	達成率
売上高	32,000	10,577	33%
営業利益	9,300	2,991	32%
経常利益	9,000	2,892	32%
当期純利益	6,500	2,125	33%

※2025年3月28日公表

(政策保有株式の縮減状況)

当社は、当期末に、56銘柄、取得価格822億円（時価2,882億円相当）を管理処分信託設定し純投資に振り替えました。政策保有株の縮減状況は下表の通りで、当期末の政策保有株式の取得価格残高は1,581億円（前期末比△884億円）となり、取得価格の株主資本に対する比率を10%以下に引き下げる縮減目標を2年前倒し（当初目標からは5年前倒し）で達成しました。

	前期末 (2025.3月末)	当期末 (2026.3月末)	前期末比
取得価格（億円）	2,466	1,581	△884
対株主資本比率	12.9%	7.8%	△5.1pt

<参考>

時 価（億円）	5,588	5,164	△423
対純資産比率	25.8%	20.9%	△4.9pt

(「第十次中期経営計画1年目を終えて／今後の課題への対処」)

本日、「第十次中期経営計画1年目を終えて／今後の課題への対処」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

課題の整理

1. 金利上昇に負けないオフィスビルの賃料改定ができるか
2. 建築費上昇や工期長期化への対策はあるか
3. 新築分譲マンション事業環境の見通しとその対策はあるか
4. インド・ムンバイ事業の具体的進捗状況について
5. 両立を目指す成長投資と株主及び従業員への還元、並びにガバナンス改革の進捗について

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、現在日本基準を適用しております。なお、将来国際会計基準を適用するかにつきましては、現時点では未定です。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 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)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 99,020	※1 59,172
営業未収入金	22,332	23,823
販売用不動産	※4 401,946	※4 544,676
仕掛販売用不動産	※4 517,609	※4 512,426
未成工事支出金	4,153	4,647
その他の棚卸資産	1,251	1,128
その他	71,428	81,249
貸倒引当金	△27	△36
流動資産合計	1,117,715	1,227,086
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,062,533	2,132,544
減価償却累計額	△805,562	△867,750
建物及び構築物（純額）	※1、※4 1,256,971	※1、※4 1,264,794
土地	※1、※4 3,183,277	※1、※4 3,233,825
建設仮勘定	※1、※4 98,169	※1、※4 70,629
その他	57,783	60,647
減価償却累計額	△44,748	△48,100
その他（純額）	※1 13,035	※1、※4 12,547
有形固定資産合計	4,551,453	4,581,795
無形固定資産		
借地権	※4 68,897	69,118
その他	3,357	3,738
無形固定資産合計	72,254	72,857
投資その他の資産		
投資有価証券	※3 842,125	※3 1,119,615
敷金及び保証金	71,449	68,979
退職給付に係る資産	1,132	2,420
繰延税金資産	18,500	20,305
その他	48,259	93,095
貸倒引当金	△467	△465
投資その他の資産合計	980,999	1,303,951
固定資産合計	5,604,707	5,958,604
資産合計	6,722,422	7,185,691

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	29,064	33,514
短期借入金	27,615	22,767
1年内返済予定の長期借入金	※1 253,855	※1 313,062
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	※1 45,507	※1 34,819
コマーシャル・ペーパー	87,000	236,000
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	※1 6,500	※1 6,000
未払法人税等	58,970	50,066
賞与引当金	4,524	5,158
その他	237,030	212,848
流動負債合計	790,067	934,237
固定負債		
社債	230,000	210,000
ノンリコース社債	※1 29,100	※1 16,100
長期借入金	※1 2,970,582	※1 2,998,320
ノンリコース長期借入金	※1 201,766	※1 118,852
退職給付に係る負債	4,069	3,829
預り敷金及び保証金	270,953	282,764
株式給付引当金	—	5,458
その他	57,776	145,417
固定負債合計	3,764,247	3,780,741
負債合計	4,554,314	4,714,979
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	1,848,307
自己株式	△20,225	△45,807
株主資本合計	1,913,052	2,029,449
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	389,573
繰延ヘッジ損益	16,238	43,436
為替換算調整勘定	8,261	7,251
退職給付に係る調整累計額	403	1,001
その他の包括利益累計額合計	255,055	441,262
純資産合計	2,168,107	2,470,712
負債純資産合計	6,722,422	7,185,691

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書

連結損益計算書

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
営業収益	1,014,239	1,057,765
営業原価	662,961	673,667
売上総利益	351,278	384,098
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	8,747	8,738
従業員給料及び手当	36,507	36,952
賞与引当金繰入額	852	817
退職給付費用	△528	757
株式給付引当金繰入額	—	390
貸倒引当金繰入額	—	13
その他	34,183	37,274
販売費及び一般管理費合計	79,762	84,943
営業利益	271,516	299,155
営業外収益		
受取利息	1,121	543
受取配当金	19,295	19,653
その他	730	301
営業外収益合計	21,146	20,498
営業外費用		
支払利息	20,399	27,216
その他	3,939	3,203
営業外費用合計	24,339	30,419
経常利益	268,323	289,233
特別利益		
固定資産売却益	115	62
投資有価証券売却益	38,373	33,171
その他	5	—
特別利益合計	38,495	33,233
特別損失		
減損損失	18,737	※1 8,314
固定資産売却損	69	3
固定資産除却損	2,894	3,187
投資有価証券売却損	72	271
投資有価証券評価損	—	513
長期前払費用償却	8,639	—
株式給付引当金繰入額	—	5,180
その他	2,564	1,430
特別損失合計	32,978	18,900
税金等調整前当期純利益	273,840	303,566
法人税、住民税及び事業税	93,696	93,103
法人税等調整額	△11,537	△2,072
法人税等合計	82,158	91,031
当期純利益	191,681	212,535
非支配株主に帰属する当期純利益	—	—
親会社株主に帰属する当期純利益	191,681	212,535

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
当期純利益	191,681	212,535
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△38,816	159,422
繰延ヘッジ損益	9,056	27,197
為替換算調整勘定	3,564	△1,010
退職給付に係る調整額	△302	597
その他の包括利益合計	△26,497	186,206
包括利益	165,184	398,742
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	165,184	398,742
非支配株主に係る包括利益	—	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(単位: 百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	122,805	104,153	1,546,549	△4,478	1,769,030
当期変動額					
剰余金の配当			△31,273		△31,273
親会社株主に帰属する 当期純利益			191,681		191,681
自己株式の取得				△15,746	△15,746
株式交付信託に対する 自己株式の処分					—
自己株式の消却					—
株式交付信託による自 己株式の取得					—
株式交付信託による自 己株式の処分					—
連結範囲の変動			△639		△639
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	159,769	△15,746	144,022
当期末残高	122,805	104,153	1,706,318	△20,225	1,913,052

	その他の包括利益累計額					純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	為替換算 調整勘定	退職給付に 係る調整 累計額	その他の 包括利益 累計額合計	
当期首残高	268,967	7,182	4,696	706	281,552	2,050,582
当期変動額						
剰余金の配当						△31,273
親会社株主に帰属する 当期純利益						191,681
自己株式の取得						△15,746
株式交付信託に対する 自己株式の処分						—
自己株式の消却						—
株式交付信託による自 己株式の取得						—
株式交付信託による自 己株式の処分						—
連結範囲の変動						△639
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△38,816	9,056	3,564	△302	△26,497	△26,497
当期変動額合計	△38,816	9,056	3,564	△302	△26,497	117,525
当期末残高	230,151	16,238	8,261	403	255,055	2,168,107

当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	122,805	104,153	1,706,318	△20,225	1,913,052
当期変動額					
剰余金の配当			△36,106		△36,106
親会社株主に帰属する 当期純利益			212,535		212,535
自己株式の取得				△60,131	△60,131
株式交付信託に対する 自己株式の処分		512		10,487	10,999
自己株式の消却		△521	△34,420	34,941	—
株式交付信託による自 己株式の取得				△10,999	△10,999
株式交付信託による自 己株式の処分				120	120
連結範囲の変動			△20		△20
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	—	△9	141,988	△25,581	116,397
当期末残高	122,805	104,144	1,848,307	△45,807	2,029,449

	その他の包括利益累計額					純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	為替換算 調整勘定	退職給付に 係る調整 累計額	その他の 包括利益 累計額合計	
当期首残高	230,151	16,238	8,261	403	255,055	2,168,107
当期変動額						
剰余金の配当						△36,106
親会社株主に帰属する 当期純利益						212,535
自己株式の取得						△60,131
株式交付信託に対する 自己株式の処分						10,999
自己株式の消却						—
株式交付信託による自 己株式の取得						△10,999
株式交付信託による自 己株式の処分						120
連結範囲の変動						△20
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	159,422	27,197	△1,010	597	186,206	186,206
当期変動額合計	159,422	27,197	△1,010	597	186,206	302,604
当期末残高	389,573	43,436	7,251	1,001	441,262	2,470,712

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	273,840	303,566
減価償却費	74,881	76,342
減損損失	18,737	8,314
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△692	6
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△1,109	△239
株式給付引当金の増減額 (△は減少)	—	5,458
固定資産売却損益 (△は益)	△45	△59
固定資産除却損	2,894	3,187
投資有価証券売却損益 (△は益)	△38,301	△32,900
投資有価証券評価損益 (△は益)	—	513
受取利息及び受取配当金	△20,416	△20,196
支払利息	20,399	27,216
売上債権の増減額 (△は増加)	9,270	△1,490
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△18,515	△129,153
仕入債務の増減額 (△は減少)	△6,190	4,454
前受金の増減額 (△は減少)	4,285	△14,544
その他	14,063	5,538
小計	333,102	236,013
利息及び配当金の受取額	20,416	20,196
利息の支払額	△20,307	△26,582
法人税等の支払額	△80,039	△102,339
営業活動によるキャッシュ・フロー	253,171	127,287
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	△165,516	△145,640
有形固定資産の売却による収入	4,466	666
投資有価証券の取得による支出	△15,751	△65,338
投資有価証券の売却及び償還による収入	45,516	49,912
敷金及び保証金の差入による支出	△8,146	△2,221
敷金及び保証金の回収による収入	1,155	4,435
預り敷金及び保証金の返還による支出	△12,519	△18,447
預り敷金及び保証金の受入による収入	25,214	31,372
その他	△18,035	△9,127
投資活動によるキャッシュ・フロー	△143,616	△154,387

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
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	△4,848
コマーシャル・ペーパーの増減額 (△は減少)	△26,000	149,000
社債の償還による支出	△90,000	△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	—	△15,000
長期借入れによる収入	337,200	340,800
長期借入金の返済による支出	△289,415	△253,855
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	△4,374	△103,846
自己株式の純増減額 (△は増加)	△15,746	△60,523
配当金の支払額	△31,276	△36,104
その他	△186	△123
財務活動によるキャッシュ・フロー	△116,847	△12,756
現金及び現金同等物に係る換算差額	2,376	△120
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△4,916	△39,976
現金及び現金同等物の期首残高	103,125	98,234
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	25	29
現金及び現金同等物の期末残高	98,234	58,286

(5) 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。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結子会社の事業年度に関する事項

連結子会社49社のうち12社および特定目的会社15社の決算日は12月末日、特定目的会社8社の決算日は1月末日であります。連結財務諸表の作成にあたっては、当該子会社の決算日時点の財務諸表を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。また、連結子会社のうち特定目的会社1社の決算日は8月末日であるため、3月末日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表により連結しております。

なお、他の連結子会社の決算日はいずれも連結決算日と一致しております。

2. 連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更

当連結会計年度より、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。

(連結貸借対照表関係)

	前連結会計年度	当連結会計年度
※1 担保資産		
現金及び預金	2,012 百万円	1,615 百万円
建物及び構築物	108,570 百万円	98,215 百万円
土地	374,681 百万円	345,074 百万円
建設仮勘定	0 百万円	0 百万円
その他	422 百万円	320 百万円
担保資産計	485,686 百万円	445,226 百万円
担保付債務		
1 年内返済予定の長期借入金	190 百万円	190 百万円
ノンリコース1 年内返済予定長期借入金	45,507 百万円	34,819 百万円
ノンリコース1 年内償還予定社債	6,500 百万円	6,000 百万円
ノンリコース社債	29,100 百万円	16,100 百万円
長期借入金	133,860 百万円	154,670 百万円
ノンリコース長期借入金	201,766 百万円	118,852 百万円
担保付債務計	416,923 百万円	330,631 百万円
※2 保証債務	19,969 百万円	18,964 百万円
※3 非連結子会社及び関連会社の株式等		
投資有価証券	239,676 百万円	301,034 百万円
※4 所有目的の見直し		

当連結会計年度において、所有目的の見直しを行った結果、その実態に合わせるために、有形固定資産から販売用不動産へ13,091百万円、有形固定資産から仕掛販売用不動産へ14,666百万円振り替えました。

(連結損益計算書関係)

※1 減損損失

当連結会計年度において、以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。

主な用途	種類	場所	資産グループ数
賃貸資産	土地及び建物等	東京都他	5

グループ化は、社宅等については共用資産とし、その他については主として個別の物件毎といたしました。

当連結会計年度において、事業計画の見直しを要すると判断した資産グループのうち、上記資産グループについて帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（8,314百万円）として特別損失に計上いたしました。

その内訳は土地8,314百万円であります。

なお、上記資産の回収可能価額は、主に固定資産税評価額に基づき算出した正味売却価額により測定しております。

(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。

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

当社および一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビルや賃貸住宅等を所有しております。

これら賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額および時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

連結貸借対照表計上額	連結会計年度末の時価
4,430,792	8,625,626

(注1) 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

(注2) 連結会計年度末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。

当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

当社および一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビルや賃貸住宅等を所有しております。

これら賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額および時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

連結貸借対照表計上額	連結会計年度末の時価
4,461,159	8,920,485

(注1) 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

(注2) 連結会計年度末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。

(セグメント情報等)

1 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定および業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、本社に事業内容に応じた事業本部を置き、各事業本部は、取り扱う商品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

したがって、当社は、「不動産賃貸」、「不動産販売」、「ハウジング」、「ステップ」および「その他」を報告セグメントとしております。「不動産賃貸」はオフィスビル、マンション等の賃貸・管理、ホテル、イベントホール、商業施設等の運営・管理、「不動産販売」はマンション、戸建住宅などの分譲・管理、「ハウジング」は戸建住宅の建築・改修工事請負、「ステップ」は不動産売買の仲介および販売代理受託、「その他」はフィットネスクラブ事業、飲食事業などで構成されております。

2 報告セグメントの変更等に関する事項

当連結会計年度より、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、前連結会計年度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、前連結会計年度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（住友不動産シスコ株式会社）：	「完成工事業業」	→	「不動産販売事業」

3 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。セグメント間の内部売上高又は振替高は市場実勢価格に基づいております。

4 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報
前連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント						調整額 (注)1,2	連結財務諸 表計上額 (注)3
	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	431,730	294,554	204,259	72,876	10,819	1,014,239	—	1,014,239
セグメント間の内部 売上高又は振替高	1,954	200	—	298	2,215	4,668	△4,668	—
計	433,684	294,755	204,259	73,174	13,034	1,018,908	△4,668	1,014,239
セグメント利益	188,654	64,216	21,586	19,501	2,170	296,129	△24,613	271,516
セグメント資産	4,657,524	1,102,671	12,758	196,512	180,122	6,149,590	572,832	6,722,422
その他の項目								
減価償却費(注)4	69,549	959	610	862	288	72,269	2,612	74,881
減損損失	18,614	123	—	—	—	18,737	—	18,737
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	140,256	26,128	857	767	149	168,158	2,086	170,244

(注)1 セグメント利益の調整額△24,613百万円は、セグメント間取引消去△6百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△24,606百万円が含まれております。全社費用は、連結財務諸表提出会社の一般管理部門に係る費用であります。

2 セグメント資産の調整額572,832百万円は、セグメント間取引消去△320,744百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産893,576百万円が含まれております。全社資産は、連結財務諸表提出会社の現金及び預金、投資有価証券および一般管理部門に係る資産等であります。

3 セグメント利益およびセグメント資産は、それぞれ連結財務諸表の営業利益および資産合計と調整を行っております。

4 減価償却費には、長期前払費用（投資その他の資産「その他」に含む）の償却額が含まれております。

当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント						調整額 (注)1,2	連結財務諸 表計上額 (注)3
	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	458,075	323,174	188,702	74,607	13,205	1,057,765	—	1,057,765
セグメント間の内部 売上高又は振替高	2,561	859	203	752	4,711	9,087	△9,087	—
計	460,637	324,033	188,905	75,360	17,917	1,066,852	△9,087	1,057,765
セグメント利益	210,181	76,223	13,420	23,601	5,452	328,879	△29,724	299,155
セグメント資産	4,715,674	1,217,282	67,726	203,970	221,879	6,426,533	759,157	7,185,691
その他の項目								
減価償却費(注)4	70,991	925	592	855	377	73,741	2,600	76,342
減損損失	5,151	3,163	—	—	—	8,314	—	8,314
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	131,647	6,050	660	1,401	417	140,177	1,711	141,888

(注)1 セグメント利益の調整額△29,724百万円は、セグメント間取引消去121百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△29,845百万円が含まれております。全社費用は、連結財務諸表提出会社の一般管理部門に係る費用であります。

2 セグメント資産の調整額759,157百万円は、セグメント間取引消去△444,626百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産1,203,783百万円が含まれております。全社資産は、連結財務諸表提出会社の現金及び預金、投資有価証券および一般管理部門に係る資産等であります。

3 セグメント利益およびセグメント資産は、それぞれ連結財務諸表の営業利益および資産合計と調整を行っております。

4 減価償却費には、長期前払費用（投資その他の資産「その他」に含む）の償却額が含まれております。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)		当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)	
1株当たり純資産額	2,303.21円	1株当たり純資産額	2,675.04円
1株当たり当期純利益	202.56円	1株当たり当期純利益	228.42円

- (注) 1 当社は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株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益を算定しております。
- 2 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
- 3 当連結会計年度より株主資本において自己株式として計上されている株式交付信託に残存する自社の株式を、1株当たり純資産額の算定上、期末発行済株式数から控除する自己株式数に含めております。また、1株当たり当期純利益金額の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式数に含めております。なお、1株当たり純資産額の算定上、控除した当該自己株式の期末株式数は、当連結会計年度4,063千株であり、1株当たり当期純利益の算定上、控除した当該自己株式の期中平均株式数は、当連結会計年度において3,285千株であります。
- 4 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	191,681	212,535
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当期純利益(百万円)	191,681	212,535
普通株式の期中平均株式数(千株)	946,318	930,441

(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、当連結会計年度より「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、当連結会計年度において、前連結会計年度末までの勤続に対するポイント付与(臨時に付与されたもの含む)に係る費用5,180百万円を特別損失の「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。当連結会計年度末において、当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、それぞれ10,879百万円、4,063千株であります。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。