

2026年6月4日

住友不動産株式会社  
住友不動産ステップ株式会社

## 会社分割（簡易吸収分割）による住友不動産完全子会社への 賃貸仲介管理事業の承継（分社化）に関するお知らせ

住友不動産ステップ株式会社（以下、「分割会社」といいます。）は、本日、2026年10月1日（予定）を効力発生日として、分割会社の賃貸仲介管理事業を、新たに設立された住友不動産株式会社の完全子会社（現商号「SRD住宅リース株式会社」、上記効力発生日までに「住友不動産住宅リース株式会社」に商号変更予定、以下「承継会社」といいます。）へ会社分割（吸収分割）により承継し（以下、「本件分割」といいます。）、分社化することといたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

### 記

#### 1. 会社分割の目的

分割会社の賃貸仲介管理事業は、住友不動産グループの4つの事業セグメントの一つであるステップ事業（不動産流通事業）に属しています。

ステップ事業のうち、売買仲介事業が景気等の影響を比較的受けやすいフロー事業であるのに対し、賃貸仲介管理事業は管理戸数を積み上げていくストック事業であり、着実に且つ安定的に利益を伸ばしていくことが出来ると考えております。実際にコロナ禍においても、賃貸仲介管理事業はほぼその影響を受けず、寧ろ業績は伸長しておりました。

また、賃貸仲介管理事業はオーナーや賃借人と長期的な関係が築けることで、将来的に物件売買などの新たな取引に至ることも多く、売買仲介との相乗効果が最も期待できる事業でもあります。

にもかかわらず、両事業の利益水準を比較すると、売買仲介事業の方が賃貸仲介管理事業よりも圧倒的に大きいため、人的資本投資やデジタル投資などの施策が売買仲介事業優先となる傾向が強く、賃貸仲介管理事業が後回しになるという課題がありました。

今回の分社化により、賃貸仲介管理事業に特化した住友不動産株式会社の完全子会社が、①事業形態に合った柔軟な人事制度を作り、人的資本投資を拡充して陣容の拡大を図り、②顧客満足度を上げるため、多様な施策のデジタル投資を迅速に推進することで、「賃貸仲介管理事業」を大きく育てようとするものです。

#### 2. 会社分割の要旨

（1）会社分割の日程	2026年6月4日（本日）	吸収分割契約締結
	2026年10月1日	効力発生日（予定）

（注）本件分割は、分割会社においては、会社法第784条第2項の規定に基づく簡易吸収分割に該当するため、株主総会決議による承認を要しません。また、承継会社においては、会社法第796条第2項に基づく簡易吸収分割に該当するため、承継会社の株主総会決議による承認を要しません。

(2) 会社分割の方式

住友不動産ステップ株式会社を分割会社とし、住友不動産住宅リース株式会社（現「SRD住宅リース株式会社」から商号変更予定）を承継会社とする簡易吸収分割です。

(3) 承継会社が承継する権利義務

分割会社は、本件分割に際して、本件分割の効力発生日における分割会社の賃貸仲介管理事業に関して有する資産及び権利・義務を承継会社へ承継します。

(4) 債務履行の見込み

分割会社及び承継会社は、効力発生日以降に到来する債務の履行の見込みについて、問題がないものと判断しております。

3. 承継会社の概要

(1) 名称	SRD住宅リース株式会社 本件分割の効力発生日までに、「住友不動産住宅リース株式会社」に 商号変更予定
(2) 所在地	東京都新宿区西新宿二丁目6番1号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 永山 貴
(4) 事業内容	賃貸仲介管理事業
(5) 資本金	50 百万円
(6) 設立年月日	2026 年 4 月 15 日
(7) 発行済株式総数	1 株
(8) 決算期	3 月 31 日
(9) 大株主及び持株比率	住友不動産株式会社 100%

4. 会社分割後の状況

	分割会社	承継会社
(1) 名称	住友不動産ステップ株式会社	住友不動産住宅リース株式会社
(2) 所在地	東京都新宿区西新宿二丁目6番1号	東京都新宿区西新宿二丁目6番1号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 青木 斗益	代表取締役社長 永山 貴
(4) 事業内容	売買仲介事業	賃貸仲介管理事業
(5) 資本金	2,970 百万円	50 百万円
(6) 決算期	3 月 31 日	3 月 31 日

## 5. 今後の見通し

承継会社は分割会社の親会社である住友不動産株式会社の完全子会社であり、本件分割の効力発生後、承継会社をステップ事業セグメントに連結する予定であるため、本件分割が住友不動産株式会社の業績に与える影響は軽微です。

(参考) 当期業績予想 (2026年5月13日公表)

(百万円)

		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
当期業績予想		1,070,000	320,000	300,000	223,000
(2027年3月期)	うちステップ事業	70,000	22,000	—	—
前期実績		1,057,765	299,155	289,233	212,535
(2026年3月期)	うちステップ事業	75,360	23,601	—	—

<お問い合わせ先>

住友不動産株式会社 広報部

TEL:03-3346-1042 メール:koho@sumitomo-rd.co.jp

以上