

半 期 報 告 書

(第93期中)

住 友 不 動 産 株 式 会 社

半 期 報 告 書

- 1 本書は半期報告書を金融商品取引法第27条の30の2に規定する開示用電子情報処理組織(EDINET)を使用し提出したデータに目次及び頁を付して出力・印刷したものであります。
- 2 本書には、上記の方法により提出した半期報告書に添付された期中レビュー報告書及び上記の半期報告書と同時に提出した確認書を末尾に綴じ込んでおります。

目 次

頁

【表紙】	1
第一部 【企業情報】	2
第1 【企業の概況】	2
1 【主要な経営指標等の推移】	2
2 【事業の内容】	3
第2 【事業の状況】	4
1 【事業等のリスク】	4
2 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】	5
3 【重要な契約等】	9
第3 【提出会社の状況】	10
1 【株式等の状況】	10
2 【役員の状況】	12
第4 【経理の状況】	13
1 【中間連結財務諸表】	14
2 【その他】	28
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】	28

期中レビュー報告書

確認書

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年11月12日
【中間会計期間】	第93期中(自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
【会社名】	住友不動産株式会社
【英訳名】	Sumitomo Realty & Development Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 仁 島 浩 順
【本店の所在の場所】	東京都新宿区西新宿二丁目4番1号
【電話番号】	03(3346)1221
【事務連絡者氏名】	会計課長 飯 島 知 之
【最寄りの連絡場所】	東京都新宿区西新宿二丁目4番1号
【電話番号】	03(3346)1221
【事務連絡者氏名】	会計課長 飯 島 知 之
【縦覧に供する場所】	住友不動産株式会社関西支店 (大阪市中央区北浜四丁目4番9号) 株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

(注) 上記の関西支店は、金融商品取引法に規定する縦覧場所ではありませんが、投資家の便宜を考慮して、縦覧に供する場所としております。

第一部 【企業情報】

第 1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

回次	第92期 中間連結会計期間	第93期 中間連結会計期間	第92期
会計期間	自 2024年 4 月 1 日 至 2024年 9 月 30 日	自 2025年 4 月 1 日 至 2025年 9 月 30 日	自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月 31 日
売上高 (百万円)	539,574	532,243	1,014,239
経常利益 (百万円)	156,168	163,906	268,323
親会社株主に帰属する 中間(当期)純利益 (百万円)	109,460	118,340	191,681
中間包括利益又は 包括利益 (百万円)	110,493	187,522	165,184
純資産額 (百万円)	2,145,536	2,311,120	2,168,107
総資産額 (百万円)	6,641,195	6,834,192	6,722,422
1株当たり中間 (当期)純利益 (円)	230.97	253.74	405.11
潜在株式調整後 1株当たり中間 (当期)純利益 (円)	—	—	—
自己資本比率 (%)	32.3	33.8	32.3
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	181,827	136,134	253,171
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△106,815	△74,655	△143,616
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△107,602	△97,380	△116,847
現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高 (百万円)	73,330	61,369	98,234

- (注) 1 当社は中間連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
- 2 潜在株式調整後 1 株当たり中間（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。

2 【事業の内容】

当中間連結会計期間において、当社グループ(当社及び当社の関係会社)において営まれている事業の内容に重要な変更はありません。なお、当中間連結会計期間より、報告セグメントの名称・区分を変更しております。詳細は、「第4 経理の状況 1 中間連結財務諸表 注記事項(セグメント情報等)」の「Ⅱ 当中間連結会計期間(注) 3 報告セグメントの変更等に関する事項」をご参照ください。

当中間連結会計期間における、主要な関係会社の異動は以下のとおりであります。

＜ハウジング事業＞

当社の新築そっくりさん事業と注文住宅事業を会社分割(吸収分割)により承継したことに伴い、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ております。詳細は、「第4 経理の状況 1 中間連結財務諸表 注記事項(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)及び(企業結合等関係)」に記載のとおりであります。

第2 【事業の状況】

1 【事業等のリスク】

当中間連結会計期間において、新たに発生した事業等のリスクはありません。また、前事業年度の有価証券報告書に記載した「事業等のリスク」について重要な変更はありません。

2 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当半期報告書提出日現在において当社グループ（当社及び関係会社）が判断したものです。

(1) 業績の状況

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（2）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）

	前中間連結会計期間 (2024. 4. 1～2024. 9. 30)	当中間連結会計期間 (2025. 4. 1～2025. 9. 30)	増減
売上高	539,574	532,243	△7,331
営業利益	155,937	167,479	+11,541
経常利益	156,168	163,906	+7,737
親会社株主に 帰属する 中間純利益	109,460	118,340	+8,879

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		前中間連結会計期間 (2024. 4. 1～2024. 9. 30)	当中間連結会計期間 (2025. 4. 1～2025. 9. 30)	増減
	不動産賃貸	212,238	225,524	+13,285
	不動産販売	222,738	199,943	△22,794
	ハウジング	64,461	66,337	+1,876
	ステップ	35,949	36,538	+588
連結計		539,574	532,243	△7,331

（百万円）

営業利益		前中間連結会計期間 (2024. 4. 1～2024. 9. 30)	当中間連結会計期間 (2025. 4. 1～2025. 9. 30)	増減
	不動産賃貸	93,599	104,310	+10,710
	不動産販売	62,306	63,881	+1,575
	ハウジング	1,003	331	△672
	ステップ	9,271	11,204	+1,933
連結計		155,937	167,479	+11,541

<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。

	前中間連結会計期間 (2024.4.1～2024.9.30)	当中間連結会計期間 (2025.4.1～2025.9.30)	増減
マンション契約戸数	1,381	1,410	+29
計上戸数	2,855	2,066	△789
マンション・戸建	2,814	2,025	△789
宅地	41	41	—
売上高（百万円）	198,662	176,545	△22,117
マンション・戸建	189,186	162,893	△26,292
宅地・その他	9,476	13,651	+4,175

	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。

	前中間連結会計期間 (2024. 4. 1～2024. 9. 30)	当中間連結会計期間 (2025. 4. 1～2025. 9. 30)	増減
受注棟数	4,821	4,109	△712
新築そっくりさん	3,669	3,274	△395
注文住宅	1,152	835	△317
受注高（百万円）	99,028	86,408	△12,620
新築そっくりさん	56,057	50,311	△5,746
注文住宅	42,971	36,098	△6,873
計上棟数	3,245	3,133	△112
新築そっくりさん	2,613	2,563	△50
注文住宅	632	570	△62
売上高（百万円）	64,582	66,335	+1,752
新築そっくりさん	38,315	40,853	+2,538
注文住宅	26,266	25,481	△785

<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。

引渡しベース	前中間連結会計期間 (2024. 4. 1～2024. 9. 30)	当中間連結会計期間 (2025. 4. 1～2025. 9. 30)	増減
仲介件数	15,388	14,470	△918
取扱高（百万円）	705,305	715,410	+10,105
取扱単価（百万円）	45.8	49.4	+3.6
契約ベース	前中間連結会計期間 (2024. 4. 1～2024. 9. 30)	当中間連結会計期間 (2025. 4. 1～2025. 9. 30)	増減
仲介件数	15,336	14,373	△963
取扱高（百万円）	722,449	731,598	+9,149
取扱単価（百万円）	47.1	50.9	+3.7

<その他の事業部門>

上記の主要事業のほか、フィットネスクラブ事業、飲食業などその他の事業は、売上高7,653百万円（前年同期比+1,700百万円）、営業利益1,508百万円（同+796百万円）を計上いたしました。

(2) 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しました。

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

(3) キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間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 136,134百万円（前年同期比 △45,693百万円）

投資活動によるキャッシュ・フロー △74,655百万円（前年同期比 +32,159百万円）

財務活動によるキャッシュ・フロー △97,380百万円（前年同期比 +10,221百万円）

となり、現金及び現金同等物は前連結会計年度末比36,865百万円減少して61,369百万円となりました。

＜営業活動によるキャッシュ・フロー＞

当中間連結会計期間の経常利益が1,639億円となりましたが、法人税等の支払いなどにより、営業キャッシュ・フローは1,361億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＞

主に賃貸事業の増強を目的として合計598億円の有形固定資産投資を行った結果、投資キャッシュ・フローは746億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＞

期限到来に伴う社債の償還および長期借入金の返済合計2,215億円（ノンリコース含む）があった一方で、賃貸事業の増強に伴う有形固定資産取得などのため、1,212億円の長期借入（ノンリコース含む）等を実施するとともに、差引510億円のコマーシャル・ペーパーを発行しました。その結果、財務キャッシュ・フローは973億円の支出となりました。

(4) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当中間連結会計期間において、当連結会社の事業上及び財務上の対処すべき課題に重要な変更及び新たに生じた課題はありません。

(5) 研究開発活動

特記すべき事項はありません。

(6) 主要な設備の状況

不動産賃貸事業において、前連結会計年度末に計画中でありました以下の物件が、当中間連結会計期間中に竣工いたしました。

会社名	物件名称	所在地	構造	面積 (㎡)		帳簿価額 (百万円)			建築年月
				建物	土地	建物等	土地等	合計	
住友不動産㈱	住友不動産 大崎ツインビル西館	東京都 品川区	鉄骨造 地上14階 地下1階	29,208	4,877	19,422	10,518	29,941	2025年4月

(注) 1 帳簿価額の建物等は建物及び構築物、その他有形固定資産の合計額を、土地等は土地、借地権の合計額を、それぞれ記載しております。

当中間連結会計期間において、新たに確定した主要な設備の新設計画は次のとおりであり、不動産賃貸事業の拡充を目的としたものであります。

設備の内容		見積金額 (百万円)	既払額 (百万円)	着手年月	完成予定年月
東池袋一丁目計画	地上31階 地下4階 延床面積 約155,542㎡	89,300	50	2025年5月	2029年10月

(注) 1 上記金額は消費税等を含んでおりません。

2 グループ外の第三者との共同ビルであり、見積金額、既払額とも当社グループの持分によっております。

3 見積金額に土地および借地権は含んでおりません。

4 所要金額89,300百万円については、預り敷金および保証金、ならびにキャッシュ・フローによりまかなう予定であります。現時点で詳細については確定しておりません。

3 【重要な契約等】

特記すべき事項はありません。

第3 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

① 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	1,900,000,000
計	1,900,000,000

② 【発行済株式】

種類	中間会計期間末 現在発行数(株) (2025年9月30日)	提出日現在 発行数(株) (2025年11月12日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	468,000,000	468,000,000	東京証券取引所 プライム市場	単元株式数は100株であります。
計	468,000,000	468,000,000	—	—

(2) 【新株予約権等の状況】

① 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

② 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2025年4月1日～ 2025年9月30日 (注)	△8,085,978	468,000,000	—	122,805	—	132,742

(注) 自己株式の消却による減少であります。

(5) 【大株主の状況】

2025年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 (自己株式を 除く。)の総数に対する 所有株式数 の割合(%)
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	東京都港区赤坂一丁目8番1号	64,903	13.88
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	23,887	5.11
ELLIOTT INTERNATIONAL LP (常任代理人シティバンク、エヌ・エイ東京支店)	C/O MAPLES CORPORATE SERVICES LIMITED, PO BOX 309, UGLAND HOUSE, GRAND CAYMAN, KY1-1104, CAYMAN ISLANDS (東京都新宿区新宿六丁目27番30号)	16,416	3.51
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区丸の内一丁目1番2号	8,800	1.88
ダイキン工業株式会社	大阪府大阪市北区梅田一丁目13番1号	8,367	1.79
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001(常任代理人株 式会社みずほ銀行)	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS (東京都港区港南二丁目15番1号)	8,334	1.78
大成建設株式会社	東京都新宿区西新宿一丁目25番1号	8,150	1.74
株式会社竹中工務店	大阪府大阪市中央区本町四丁目1番13号	7,100	1.52
株式会社大林組	東京都港区港南二丁目15番2号	7,090	1.52
前田建設工業株式会社	東京都千代田区富士見二丁目10番2号	6,744	1.44
計	—	159,794	34.18

(注) 1 株式会社日本カストディ銀行(信託口)が所有する株式のうち、2,052,800株は当社が導入した「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所有する当社株式であります。なお、当該株式は上記の発行済株式より除く自己株式には含まれておりません。

2 2025年7月3日付でブラックロック・ジャパン株式会社及びその共同保有者から、2025年9月19日付で三井住友信託銀行株式会社及びその共同保有者から、それぞれ変更報告書が提出されましたが、当社は当中間連結会計期間末時点における各社の実質所有株式数の確認ができないので、上記大株主の状況には含めておりません。なお、各変更報告書による提出日現在の株式の保有状況は下記のとおりであります。

2025年7月3日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 総数に対する所有 株式数の割合 (%)
ブラックロック・ジャパン 株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番3号	7,154	1.50
ブラックロック(ネザーランド) BV	オランダ王国 アムステルダム HA1096 ア ムステルブレイン 1	1,295	0.27
ブラックロック・ファンド・マネ ジャーズ・リミテッド	英国 ロンドン市 スログモートン・アベニ ュー 12	2,860	0.60
ブラックロック・アセット・マネ ジメント・カナダ・リミテッド	カナダ国 オンタリオ州 トロント市 ベ イ・ストリート 161、2500号	863	0.18
ブラックロック・アセット・マネ ジメント・アイルランド・リミテ ッド	アイルランド共和国 ダブリン ボールスブ リッジ ボールスブリッジパーク2 1階	3,205	0.67
ブラックロック・ファンド・アド バイザーズ	米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ 市 ハワード・ストリート 400	6,179	1.30
ブラックロック・インスティテュ ーショナル・トラスト・カンパニ ー、エヌ.エイ.	米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ 市 ハワード・ストリート 400	4,426	0.93
計	—	25,984	5.46

2025年9月19日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 総数に対する所 有株式数の割合 (%)
三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号	3,498	0.75
三井住友トラスト・アセット マネジメント株式会社	東京都港区芝公園一丁目1番1号	10,423	2.23
アモーヴァ・アセットマネジ メント株式会社	東京都港区赤坂九丁目7番1号	10,657	2.28
計	—	24,579	5.25

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2025年9月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式(自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式(その他)	—	—	—
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 548,100	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 467,381,300	4,673,813	—
単元未満株式	普通株式 70,600	—	1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	468,000,000	—	—
総株主の議決権	—	4,673,813	—

(注) 1 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式26株が含まれております。

2 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、「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2,052,800株(議決権の数20,528個)が含まれております。

② 【自己株式等】

2025年9月30日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) 住友不動産株式会社	東京都新宿区西新宿 二丁目4番1号	548,126	—	548,126	0.12
計	—	548,126	—	548,126	0.12

(注) 自己保有株式には、「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2,052,800株を含めておりません。

2 【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書提出日後、当半期報告書提出日までの役員の異動はありません。

第4 【経理の状況】

1. 中間連結財務諸表の作成方法について

当社の中間連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

また、当社は、金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号の上欄に掲げる会社に該当し、連結財務諸表規則第1編及び第3編の規定により第1種中間連結財務諸表を作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、中間連結会計期間(2025年4月1日から2025年9月30日まで)に係る中間連結財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人により期中レビューを受けております。

1 【中間連結財務諸表】

(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 1,251	※1 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	※1 73,330	※1 61,369

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
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。

(中間連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理)

当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
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。

(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。

(中間連結貸借対照表関係)

※1 その他の棚卸資産の内訳

	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)
未成業務支出金	717百万円	788百万円
貯蔵品	365 〃	314 〃
商品	168 〃	153 〃
計	1,251百万円	1,256百万円

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※1 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、次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)
現金及び預金	74,116百万円	62,255百万円
使途制限付信託預金	△500 "	△500 "
預金期間が3ヵ月超の定期預金	△286 "	△386 "
現金及び現金同等物	73,330百万円	61,369百万円

(株主資本等関係)

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. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2024年6月27日 定時株主総会	普通株式	14,692	31	2024年3月31日	2024年6月28日	利益剰余金

2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2024年11月8日 取締役会	普通株式	16,581	35	2024年9月30日	2024年12月5日	利益剰余金

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. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2025年6月27日 定時株主総会	普通株式	16,473	35	2025年3月31日	2025年6月30日	利益剰余金

2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2025年11月11日 取締役会	普通株式	19,632	42	2025年9月30日	2025年12月8日	利益剰余金

3. 株主資本の金額の著しい変動

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日付の取締役会決議に基づき、2025年8月29日付で自己株式8,085,978株の消却を行っており、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。

(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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

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」

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前中間連結会計期間（自 2024年4月1日 至 2024年9月30日）

(単位：百万円)

	報告セグメント					合計
	不動産 賃貸	不動産 販売	ハウジング	ステップ	その他	
オフィスビル等賃貸(注)	189,171	—	—	—	—	189,171
マンション・戸建	—	189,103	—	—	—	189,103
新築そっくりさん	—	—	38,194	—	—	38,194
注文住宅	—	—	26,266	—	—	26,266
不動産仲介	—	—	—	34,990	—	34,990
その他	21,992	33,542	—	902	5,411	61,849
外部顧客への売上高	211,163	222,646	64,461	35,892	5,411	539,574

(注) 賃貸借契約に基づくリース収益のほか、当該賃貸借契約に付随する契約等に基づく顧客との契約から生じる収益を含めております。

当中間連結会計期間（自 2025年4月1日 至 2025年9月30日）

(単位：百万円)

	報告セグメント					合計
	不動産 賃貸	不動産 販売	ハウジング	ステップ	その他	
オフィスビル等賃貸(注1)	199,673	—	—	—	—	199,673
マンション・戸建	—	162,803	—	—	—	162,803
新築そっくりさん	—	—	40,841	—	—	40,841
注文住宅	—	—	25,453	—	—	25,453
不動産仲介	—	—	—	35,487	—	35,487
その他	24,765	36,425	2	555	6,234	67,983
外部顧客への売上高	224,438	199,229	66,298	36,042	6,234	532,243

(注) 1 賃貸借契約に基づくリース収益のほか、当該賃貸借契約に付随する契約等に基づく顧客との契約から生じる収益を含めております。

2 当中間連結会計期間より、報告セグメントを変更いたしました。セグメント変更の詳細につきましては、「(セグメント情報等) 3. 報告セグメントの変更等に関する事項」に記載のとおりです。なお、前中間連結会計期間の情報は、セグメント変更後の区分方法により作成しております。

(1 株当たり情報)

1 株当たり中間純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	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	230.97円	253.74円
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益(百万円)	109,460	118,340
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 中間純利益(百万円)	109,460	118,340
普通株式の期中平均株式数(千株)	473,926	466,380

(注) 1 潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 当中間連結会計期間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は、1 株当たり中間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。1 株当たり中間純利益金額の算定上、控除した当該信託が保有する当社株式の期中平均株式数は、当中間連結会計期間において1,245千株であります。

(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）

2 【その他】

中間配当

2025年11月11日付取締役会決議により、当期中間配当に関し、次の通り決定いたしました。

- | | |
|----------------------------|------------|
| ① 中間配当による配当金の総額…………… | 19,632百万円 |
| ② 1株当たりの金額…………… | 42円 |
| ③ 支払請求権の効力発生日および支払開始日…………… | 2025年12月8日 |

(注) 2025年9月30日現在の株主名簿に記録された株主に対し、支払を行います。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2025年11月12日

住友不動産株式会社
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士 羽 太 典 明

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士 高 橋 善 盛

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士 内 藤 匡 志

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている住友不動産株式会社の2025年4月1日から2026年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2025年4月1日から2025年9月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、住友不動産株式会社及び連結子会社の2025年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

中間連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して中間連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない中間連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

中間連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき中間連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に従って、期中レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、中間連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、期中レビュー報告書において中間連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 中間連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 中間連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、中間連結財務諸表の期中レビューに関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- (注) 1. 上記の期中レビュー報告書の原本は当社（半期報告書提出会社）が別途保管しております。
2. XBRLデータは期中レビューの対象には含まれていません。

【表紙】

【提出書類】	確認書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の5の2第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年11月12日
【会社名】	住友不動産株式会社
【英訳名】	Sumitomo Realty & Development Co.,Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 仁 島 浩 順
【最高財務責任者の役職氏名】	—
【本店の所在の場所】	東京都新宿区西新宿二丁目4番1号
【縦覧に供する場所】	住友不動産株式会社関西支店 (大阪市中央区北浜四丁目4番9号) 株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)
	(注) 上記の関西支店は、金融商品取引法に規定する縦覧場所ではありませんが、投資家の便宜を考慮して、縦覧に供する場所としております。

1 【半期報告書の記載内容の適正性に関する事項】

当社代表取締役社長仁島浩順は、当社の第93期中（自 2025年4月1日 至 2025年9月30日）の半期報告書の記載内容が金融商品取引法令に基づき適正に記載されていることを確認いたしました。

2 【特記事項】

確認に当たり、特記すべき事項はありません。