

有価証券報告書

(金融商品取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度 自 2025年4月1日
(第93期) 至 2026年3月31日

住友不動産株式会社

(E03907)

第93期（自2025年4月1日 至2026年3月31日）

有価証券報告書

- 本書は金融商品取引法第24条第1項に基づく有価証券報告書を、同法第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。
- 本書には、上記の方法により提出した有価証券報告書に添付された監査報告書及び上記の有価証券報告書と併せて提出した内部統制報告書・確認書を末尾に綴じ込んでおります。

住友不動産株式会社

目 次

頁

第93期 有価証券報告書

【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 【沿革】	5
3 【事業の内容】	6
4 【関係会社の状況】	7
第2 【事業の状況】	8
1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】	8
2 【サステナビリティに関する考え方及び取組】	24
3 【事業等のリスク】	30
4 【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】	32
5 【重要な契約等】	37
6 【研究開発活動】	37
第3 【設備の状況】	38
1 【設備投資等の概要】	38
2 【主要な設備の状況】	39
3 【設備の新設、除却等の計画】	44
第4 【提出会社の状況】	45
1 【株式等の状況】	45
2 【自己株式の取得等の状況】	49
3 【配当政策】	51
4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】	52
5 【従業員の状況等】	88
第5 【経理の状況】	96
1 【連結財務諸表等】	97
2 【財務諸表等】	142
第6 【提出会社の株式事務の概要】	157
第7 【提出会社の参考情報】	158
1 【提出会社の親会社等の情報】	158
2 【その他の参考情報】	158
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】	159

監査報告書

内部統制報告書

確認書

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2026年6月24日

【事業年度】 第93期(自 2025年4月1日 至 2026年3月31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】 経理部長 岩 田 敦

【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】 経理部長 岩 田 敦

【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】

(1) 連結経営指標等

回次	第89期	第90期	第91期	第92期	第93期
決算年月	2022年 3 月	2023年 3 月	2024年 3 月	2025年 3 月	2026年 3 月
売上高 (百万円)	939, 430	939, 904	967, 692	1, 014, 239	1, 057, 765
経常利益 (百万円)	225, 115	236, 651	253, 111	268, 323	289, 233
親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	150, 452	161, 925	177, 171	191, 681	212, 535
包括利益 (百万円)	151, 408	187, 599	278, 226	165, 184	398, 742
純資産額 (百万円)	1, 634, 049	1, 799, 372	2, 050, 582	2, 168, 107	2, 470, 712
総資産額 (百万円)	5, 806, 040	6, 365, 436	6, 678, 390	6, 722, 422	7, 185, 691
1 株当たり純資産額 (円)	1, 723. 90	1, 898. 32	2, 163. 34	2, 303. 21	2, 675. 04
1 株当たり当期純利益 (円)	158. 73	170. 83	186. 91	202. 56	228. 42
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	28. 1	28. 3	30. 7	32. 3	34. 4
自己資本利益率 (%)	9. 6	9. 4	9. 2	9. 1	9. 2
株価収益率 (倍)	10. 68	8. 73	15. 51	13. 81	19. 23
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	192, 967	165, 112	232, 033	253, 171	127, 287
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△209, 984	△489, 799	△310, 694	△143, 616	△154, 387
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△21, 917	355, 555	△3, 655	△116, 847	△12, 756
現金及び現金同等物 の期末残高 (百万円)	150, 309	184, 052	103, 125	98, 234	58, 286
従業員数 [外、平均臨時雇用者数] (名)	13, 040 [3, 319]	12, 957 [3, 555]	12, 898 [3, 886]	13, 844 [3, 783]	14, 116 [2, 624]

- (注) 1 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。
- 2 「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年 3 月31日）等を第89期の期首から適用しており、第89期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。
- 3 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 株の割合で株式分割を行っております。第89期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金額」を算定しております。
- 4 当社は、第93期より「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、同制度に係る信託が保有する当社株式を連結財務諸表において自己株式として計上しております。これに伴い、同制度に係る信託が保有する当社株式を 1 株当たり純資産額の算定上、期末発行済株式総数から控除する自己株式数に含めており、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。

(2) 提出会社の経営指標等

回次		第89期	第90期	第91期	第92期	第93期
決算年月		2022年 3 月	2023年 3 月	2024年 3 月	2025年 3 月	2026年 3 月
売上高	(百万円)	814, 453	808, 024	828, 893	863, 139	707, 456
経常利益	(百万円)	194, 285	207, 287	218, 476	257, 288	229, 895
当期純利益	(百万円)	122, 864	140, 560	147, 152	195, 566	174, 768
資本金	(百万円)	122, 805	122, 805	122, 805	122, 805	122, 805
発行済株式総数	(株)	476, 085, 978	476, 085, 978	476, 085, 978	476, 085, 978	936, 000, 000
純資産額	(百万円)	1, 561, 762	1, 700, 063	1, 915, 734	2, 035, 706	2, 295, 957
総資産額	(百万円)	5, 407, 297	5, 928, 668	6, 247, 125	6, 226, 723	6, 764, 118
1 株当たり純資産額	(円)	1, 647. 64	1, 793. 55	2, 021. 08	2, 162. 56	2, 485. 84
1 株当たり配当額 (内 1 株当たり 中間配当額)	(円) (円)	45. 00 (22. 00)	52. 00 (24. 00)	60. 00 (29. 00)	70. 00 (35. 00)	65. 00 (42. 00)
1 株当たり当期純利益	(円)	129. 62	148. 29	155. 24	206. 66	187. 83
潜在株式調整後 1 株当 り当期純利益	(円)	—	—	—	—	—
自己資本比率	(%)	28. 9	28. 7	30. 7	32. 7	33. 9
自己資本利益率	(%)	8. 1	8. 6	8. 1	9. 9	8. 1
株価収益率	(倍)	13. 07	10. 05	18. 67	13. 53	23. 38
配当性向	(%)	17. 4	17. 5	19. 3	16. 9	23. 4
従業員数	(名)	5, 732	5, 757	5, 793	5, 773	2, 021
株主総利回り	(%)	87. 9	78. 8	152. 4	149. 0	233. 0
(比較指標: TOPIX (配当込み))	(%)	(102. 0)	(107. 9)	(152. 5)	(150. 2)	(202. 2)
最高株価	(円)	4, 222	3, 792	5, 873	6, 358	5, 358 (8, 200)
最低株価	(円)	3, 057	2, 854. 5	2, 939. 5	3, 692	3, 870 (4, 897)

- (注) 1 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。
- 2 最高株価及び最低株価は、2022年 4 月 3 日以前は東京証券取引所市場第一部におけるものであり、2022年 4 月 4 日以降は東京証券取引所プライム市場におけるものであります。
- 3 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年 3 月31日)等を第89期の期首から適用しており、第89期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。
- 4 2026年 3 月期の 1 株あたり配当額65円00銭のうち、期末配当額23円00銭については、2026年 6 月26日開催予定の定時株主総会の決議事項となっております。
- 5 2026年3月期の株価については株式分割後の最高株価及び最低株価を記載しており、株式分割前の最高株価及び最低株価を括弧内に記載しております。
- 6 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 株の割合で株式分割を行っております。第89期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」及び「1 株当たり当期純利益金額」を算定しております。
- 7 第89期から第92期の 1 株当たり配当額は、当該株式分割前の配当額を記載しております。第93期の 1 株当たり配当額65円は、当該株式分割前の中間配当額42円と当該株式分割後の期末配当額23円を合計した金額であり、株式分割を考慮しない場合の第93期の 1 株当たり配当額は88円に相当します。

- 8 当社は、第93期より「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、同制度に係る信託が保有する当社株式を財務諸表において自己株式として計上しております。これに伴い、同制度に係る信託が保有する当社株式を1株当たり純資産額の算定上、期末発行済株式総数から控除する自己株式数に含めており、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。

2 【沿革】

1949年12月	財閥解体により株式会社住友本社を継承する会社として設立（当時は泉不動産株式会社と称する）
1957年5月	住友不動産株式会社に商号変更
1963年4月	清算中の株式会社住友本社を吸収合併
1964年4月	大阪支店を開設
1964年8月	「浜芦屋マンション」（兵庫県神戸市）分譲（マンション分譲事業に進出）
1970年10月	東京・大阪証券取引所に株式上場
1972年5月	住友不動産カリフォルニア（連結子会社）設立
1973年7月	住友不動産建物サービス株式会社（連結子会社）設立
1974年3月	「新宿住友ビル」（東京都新宿区）竣工
1974年6月	本社を東京住友ビル（東京都千代田区）から新宿住友ビルに移転
1975年3月	住友不動産販売株式会社（連結子会社）設立
1978年2月	株式会社琵琶湖リゾートクラブ（現：住友不動産ヴィラフォンテーヌ株式会社）（連結子会社）設立
1980年8月	住友不動産シスコ株式会社（連結子会社）設立
1982年9月	「新宿NSビル」（東京都新宿区）竣工
1982年10月	本社を新宿住友ビルから新宿NSビルに移転
1982年11月	「広尾ガーデンヒルズ」（東京都渋谷区）分譲開始（共同事業）
1986年9月	住友不動産フィットネス株式会社（現：住友不動産エスフォルタ株式会社）（連結子会社）設立
1995年10月	規格住宅「アメリカンコンフォート」事業を開始
1996年4月	新建替えシステム「新築そっくりさん」事業を開始
1998年6月	住友不動産販売株式会社（連結子会社）が東京証券取引所に株式上場
1999年3月	不動産特定共同事業法に基づく不動産小口化ファンド「SURFシリーズ」発売 ※2019年10月事業終了
1999年6月	商業用不動産で国内初の公募証券化実施（サムクエスト社債）
2002年10月	「泉ガーデンタワー」（東京都港区）竣工
2003年4月	定価制都市型住宅「J・URBAN」シリーズ発売開始
2004年5月	「WORLD CITY TOWERS」（東京都港区）分譲開始
2008年4月	住友不動産ベルサール株式会社（連結子会社）設立
2011年10月	「総合マンションギャラリー」新規開設（秋葉原・新宿・渋谷・池袋・田町）※現在12か所
2014年12月	分譲マンションで初の年間供給戸数日本一達成（2014年～2019年まで6年連続）
2015年4月	「東京日本橋タワー」（東京都中央区）竣工
2015年9月	「新築そっくりさん」事業の累計受注棟数10万棟突破
2016年10月	「住友不動産六本木グランドタワー」（東京都港区）竣工
2017年2月	住友不動産商業マネジメント株式会社（連結子会社）（2020年1月商号変更）設立
2017年6月	住友不動産販売株式会社上場廃止（完全子会社化）
2019年1月	インド事業会社 Goisu Realty Pvt. Ltd. 設立
2019年7月	インド・ムンバイ 新都心「BKC地区」で第1号物件用地取得
2020年6月	「新宿住友ビル」（東京都新宿区）リニューアル・全天候型イベント空間「三角広場」完成
2021年6月	「新築そっくりさん」事業25周年（4月）、累計受注棟数15万棟突破
2021年9月	住友不動産販売株式会社の不動産仲介新サービス「ステップオークション」を開始
2022年4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより、市場第一部からプライム市場へ移行
2022年11月	インド・ムンバイ 新都心「BKC地区」で第2号物件用地取得
2023年1月	羽田空港直結複合施設「羽田エアポートガーデン」（東京都大田区）全面開業
2023年2月	「住友不動産東京三田ガーデンタワー」（東京都港区）竣工
2023年10月	インド・ムンバイ 中心部「ワリー地区」で延床100万㎡超の大規模複合開発用地取得
2025年4月	「新築そっくりさん」、「注文住宅」事業を会社分割（吸収分割）により、住友不動産ハウジング株式会社（新規設立）に承継・分社化（新規設立連結子会社）
2025年4月	住友不動産販売株式会社を住友不動産ステップ株式会社に商号変更
2025年5月	インド・ムンバイ 新都心「BKC地区」で第3号、第4号物件用地取得

3 【事業の内容】

当社の企業集団は、当社および連結子会社49社ほかにより構成され、その主要な事業および当該各事業における当社および主要企業の位置づけは次のとおりです。

なお、当連結会計年度より、報告セグメントの区分を変更しております。詳細は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1)連結財務諸表 注記事項 (セグメント情報等)」をご参照ください。

(1) 不動産賃貸事業

当社は、主としてオフィスビルならびに高級賃貸マンション等の開発・賃貸事業を行っております。また、住友不動産ヴィラフォンテーヌ㈱がホテル運営を、住友不動産ベルサール㈱がイベントホール・会議室等の賃貸運営を、住友不動産商業マネジメント㈱が商業施設等の賃貸運営を行っております。

(2) 不動産販売事業

当社は、マンション、戸建住宅、宅地等の開発分譲事業を行っております。また、住友不動産シスコン㈱がインテリアの販売を、当社および住友不動産建物サービス㈱がマンション分譲後の管理業務を行っております。

(3) ハウジング事業

住友不動産ハウジング㈱は、建替えの新システムである新築そっくりさん事業ならびに新築戸建住宅等の建築工事請負事業を行っております。

(4) ステップ事業

住友不動産ステップ㈱は、不動産売買の仲介事業、住宅等の販売代理および賃貸仲介事業を行っております。

(5) その他の事業

住友不動産エスフォルタ㈱がフィットネスクラブ運営を、泉レストラン㈱が飲食業を、いずみ保険サービス㈱が保険代理店業を、泉カントリー倶楽部㈱がゴルフ場運営を行っております。

以上に述べた事項の系統図は次のとおりであります。



4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 又は出資金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社)					
住友不動産ハウジング㈱(注2)	東京都新宿区	3,000	ハウジング事業	100	同社に事務所を賃貸しております。 職員の兼任 2名
住友不動産ステップ㈱(注3)	東京都新宿区	2,970	ステップ事業	100	当社分譲物件の販売を委託しております。また、同社に事務所を賃貸しております。 職員の兼任 1名
住友不動産建物サービス㈱	東京都新宿区	300	不動産販売事業	100	当社分譲・賃貸物件の管理を委託しております。また、同社に事務所を賃貸しております。 職員の兼任 1名
住友不動産シスコン㈱	東京都新宿区	70	不動産販売事業	100	当社分譲・賃貸物件の内外装工事を発注しております。また、同社に事務所を賃貸しております。 職員の兼任 2名
住友不動産 ヴィラフォンテーヌ㈱	東京都新宿区	50	不動産賃貸事業	100	同社にホテル・事務所を賃貸しております。
住友不動産ベルサール㈱	東京都新宿区	50	不動産賃貸事業	100	同社にイベントホール・会議室・事務所を賃貸しております。 職員の兼任 1名
住友不動産商業マネジメント㈱	東京都新宿区	50	不動産賃貸事業	100	同社に商業施設・事務所を賃貸しております。 職員の兼任 2名
住友不動産エスフォルタ㈱	東京都新宿区	50	その他の事業 (フィットネスクラブ)	100	同社に店舗・事務所を賃貸しております。
住友不動産 カリフォルニアインク(注4)	California U. S. A.	US. \$ 162,771千	不動産賃貸事業	100	職員の兼任 3名
エスエフ目黒開発特定目的 会社(注4)	東京都新宿区	15,265	不動産賃貸事業	—	同社から賃貸住宅・事務所を賃借しております。また、同社に優先出資をしております。
その他39社					

- (注) 1 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。
- 2 2025年4月1日付で当社の完成工事事業（現ハウジング事業）を住友不動産ハウジング㈱へ会社分割（吸収分割）により承継し、同社を当連結会計年度より連結の範囲に含めております。
- 3 住友不動産ステップ㈱は、2025年4月1日に住友不動産販売㈱から商号変更しております。
- 4 特定子会社に該当しております。
- 5 住友不動産ハウジング㈱の売上高（連結会社相互間の内部売上高を除く。）は、連結売上高に占める割合が10%を超えておりますが、セグメント情報における「ハウジング事業」の売上高に占める当該連結子会社の売上高（セグメント間の内部売上高又は振替高を含む）の割合が100分の90を超えるため、主要な損益情報等の記載を省略しております。

第2 【事業の状況】

1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末(2026年3月31日)現在において当社グループが判断したものであります。

<目次>

(1) 経営の基本方針

(2) 「住友の事業精神」による住友不動産グループの「持続的成長戦略」

① 市況の変化に強く利益が下振れしにくい強固な事業基盤

イ. 東京は世界最大、最優良のオフィス市場

ロ. 「金の卵を産む鶏」＝プライム資産

ハ. 当社独自の「オフィスデパート戦略」

② 積極的な成長投資による賃貸事業の大幅拡充

イ. 最大の成長エンジン：東京

ロ. 第2の成長エンジン：インド・ムンバイ

③ 持続的成長が、持続的株主還元増、持続的賃上げをもたらす

イ. 持続的な株主還元増

ロ. 持続的な賃上げ

④ 持続的成長と企業価値向上を促すガバナンス体制の強化

イ. 経営体制改革

ロ. 政策保有株の縮減および持続的成長戦略への有効活用

⑤ 持続的成長に資する新たな成長分野

イ. 既存住宅事業（リフォーム・流通）の強化

ロ. 国内の開発分譲型事業を「マンション分譲事業」と「収益物件分譲事業」の二本柱に

(3) 第十次中期経営計画の進捗

① 第十次中期経営計画骨子

② 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

イ. 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

ロ. 建築費上昇や工期長期化への対策はあるか

ハ. 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

(1) 経営の基本方針

430年の歴史「住友の事業精神」を継承した経営理念

当社は、住友本社を継承した住友グループの総合不動産会社として、430年もの歴史を刻む“住友の事業精神”を経営理念としています。世界で最も永続している企業グループの一つである住友グループは、「信用を重んじ、浮利を追わない」、「自身を利するとともに社会を利する」といった事業精神を脈々と受け継いでおり、住友不動産グループでも、これら先人の教えを踏まえ、信用を大切に、目先の利益を追わず、自己利益の追求による経済価値だけでなく、先々まで世に必要とされる持続的な社会価値をも一体的に創出することを理念に掲げています。

この理念に即し、当社は、『より良い社会資産を創造し、それを後世に残していく』ことを基本使命とし、各事業を通じて環境をはじめとする様々な社会課題の解決に取り組みつつ、企業価値の最大化を目指すことを経営の基本方針としています。さらには、この企業姿勢をコーポレートスローガン『信用と創造』として掲げ、そして、ステークホルダーの皆様との信頼関係を大切に、且つ、高い目標を掲げ、新たな発想で新分野に挑戦し、“新しい価値を創造”することを行動指針として事業展開を進めています。

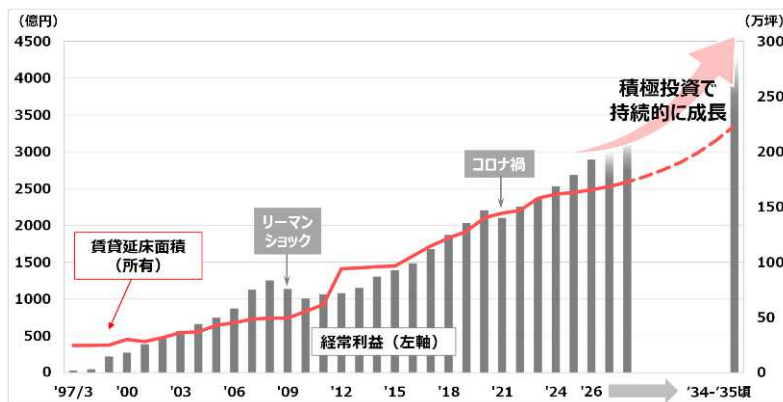
(2) 「住友の事業精神」による住友不動産グループの「持続的成長戦略」

当社は、市況の変化に強く利益が下振れしにくい強固な事業基盤を築くとともに、常に成長のための投資を怠らず、一過性の利益に頼らない持続的な成長を成し遂げ、その果実として持続的な株主還元増と賃上げを可能にするという「持続的成長戦略」を経営の根本としています。

① 市況の変化に強く利益が下振れしにくい強固な事業基盤

当社のこれまでの成長を支えてきた原動力は、東京都心のオフィスビルを中核とした不動産賃貸事業です。不動産賃貸事業の営業利益は当社全体の7割近くを占め、まさに、大黒柱として企業価値の根幹を成しています。

当社は、1970年代初頭からおよそ半世紀にわたり、東京都心に特化したオフィスビル開発を推進、事業基盤を拡充してまいりました。これまで様々な環境変化を経てきましたが、首尾一貫して資産売却による一時的な利益を追わず、開発用地を自ら創り出してビルを開発、保有賃貸して長期安定的な賃貸利益を蓄積するという長期視点による経営方針を貫き、継続しています。その結果、景気の動向に耐性のある強固な収益構造を確立しています。



東京都心の賃貸ビルを中心としたプライム資産を保有し安定収益を積み上げることは、当社の持続的成長において最も重要な基本戦略です。

当社は、「世界最大、最優良のオフィス市場である東京」で、立地や規模の希少性が高く高収益で、今後も得難く持ち続ける意義のある「金の卵を産む鶏」＝プライム資産を、他社には真似できない当社独自の“オフィスデパート戦略”のもと積み上げてきたことで、競争力の高い事業基盤を築いてまいりました。

今後も長期的な競争力強化のため、プライム資産をさらに積み上げてまいります。

＜企業価値創出の源泉：「土地を創る力」＞

当社は、大型用地の希少な東京都心において、細分化された土地を買い纏めたり、地権者の権利関係を調整する再開発の手法を用いて土地を創り出しています。今ではこの「土地を創る力」こそが当社最大の強みであり、企業価値創出の源泉となっています。当社は、「土地を創る力」をはじめこれまで培ってきた経営基盤や強みを活かし、さらなる収益力の拡大と企業価値の向上を目指してまいります。

イ. 東京は世界最大、最優良のオフィス市場

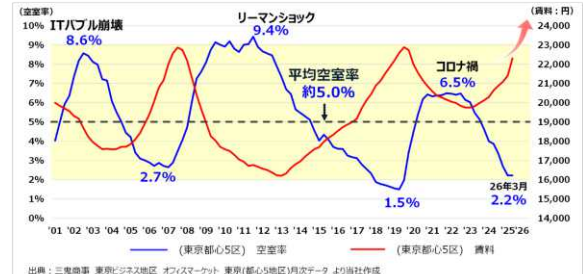
a. 東京はニューヨーク、ロンドンよりも大きい、世界最大のマーケット

東京のオフィス総床面積は1,750万坪で、ニューヨーク、ロンドンを上回る世界最大の市場規模であるとともに、過去20年間の平均空室率が約5%、直近空室率2.2%と極めて安定しており、世界最大・最優良のオフィスビルマーケットです。

東京, NY, ロンドンのオフィス総床面積



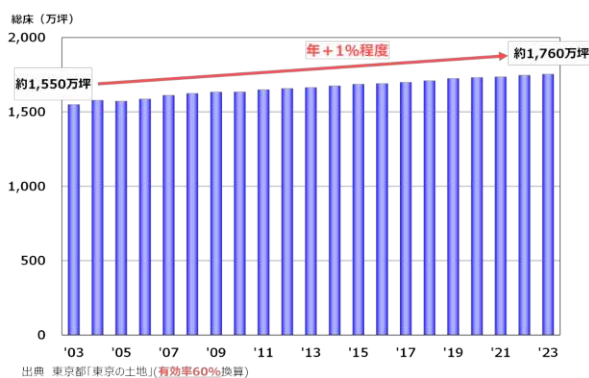
東京（都心5区）空室率と賃料の推移



b. 建替え再開発が中心であり、オフィス床のネット供給増は差引年間1%未満

近年の東京では、都市防災を強化して社会基盤整備を進めるため、容積緩和などのインセンティブが付与されるのを受け、都心一等地の建替型再開発が進んでいます。しかしながら、追加付与される容積率の多くは商業床やホテル床などに充当することが義務付けられ、新しいオフィス床の増加は限定的で、取り壊される旧オフィス建物の減失面積を差し引いたオフィス床のネット供給量は、直近20年間で年1%程度の増加に留まっており、長期的に見れば需給関係はバランスが取れたものとなっています。

オフィス総床面積の推移（東京23区）

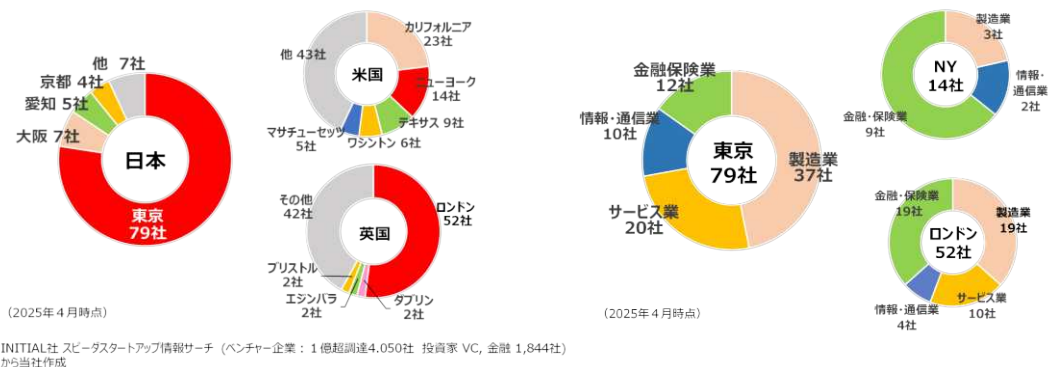


c. 大企業が集結、多様な産業が揃う世界に類例のないマーケット

日本の大企業（時価総額上位100社）の8割は東京に本社を置き、本社を地方に置く大企業も東京本社を併設していることが一般的です。これに対し、ニューヨークでは1割強、ロンドンも5割に留まっています。

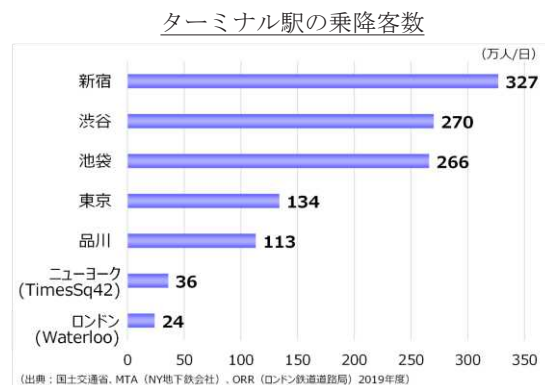
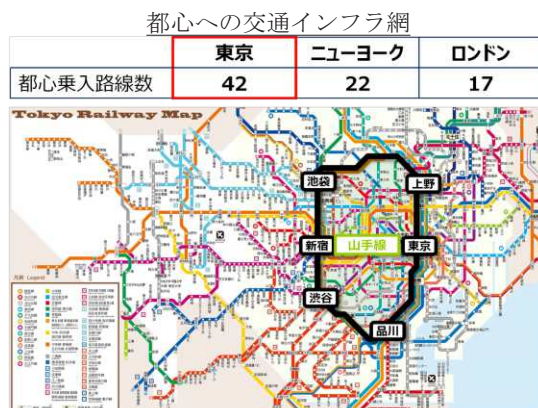
また、業種別に見ても製造、サービス、情報通信、金融など、東京には多様な業種が集結しており、金融業が中心のニューヨークなど、産業クラスターが諸都市に分散する諸外国とは大きく異なっています。このため、オフィスニーズも裾野の広い安定した構造となり、業種ごとに好不況はあっても、縮む業界の床を伸べる業界が吸収し、その結果、需給が安定し、諸外国と比べ相対的に空室率は低水準に留まっています。

東京の企業集積（時価総額上位100社の本社所在地と業種）



d. 充実した都市交通インフラゆえ、都心の希少価値が揺るがない

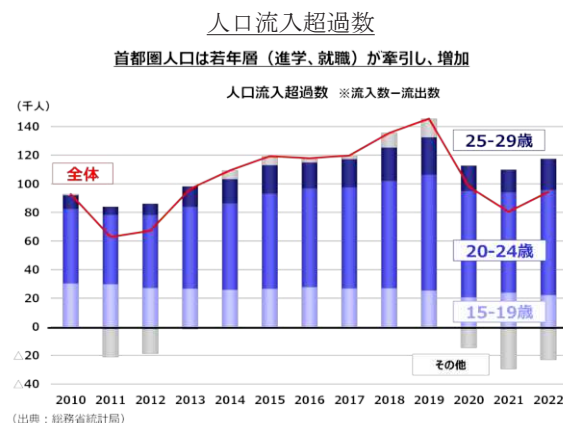
東京都心の交通手段で核となる環状山手線に、四方から鉄道網 42 路線が接続され、安全かつ正確な時間で運行される鉄道インフラを利用して、首都圏全方位から通勤者が都心に集まっています（首都圏オフィスワーカーの 8 割超が公共交通機関を利用）。この効率的な交通インフラのおかげで、企業にはオフィスを郊外に移転する積極的メリットが生じず、結果、東京には将来にわたって動くことのない都心が形成され、東京都心の希少価値は揺るがないものとなっています。



e. 構造的・継続的な人口流入

首都圏には多くの企業や大学、ホテル、病院、充実した商業施設など、人が集まる魅力があります。そのため、首都圏の人口は、長期間にわたり流入超過となっており、しかも、その牽引役は20 歳前後の若年層となっています。

東京に集積する大学への地方からの進学者は変わらず多く、卒業後もそのまま東京の企業に就職する傾向が長年にわたり定着し、大学、企業の集積が人を呼び、人の集積が企業を呼び込む好循環となっています。



ロ. 「金の卵を産む鶏」＝プライム資産

この世界最大・最優良の東京オフィスマーケットにおいて、当社は床面積規模でNo.1の地位にあります。また、保有延床150万坪超のポートフォリオの中でも、立地や規模の希少性が高く、今後も得難く持ち続ける意義のある「金の卵を産む鶏」をプライム資産と定義しており、こうしたプライム資産を保有することで毎年生み出される潤沢なキャッシュフローが当社の持続的利益成長の源泉となっています。

■主なプライム資産

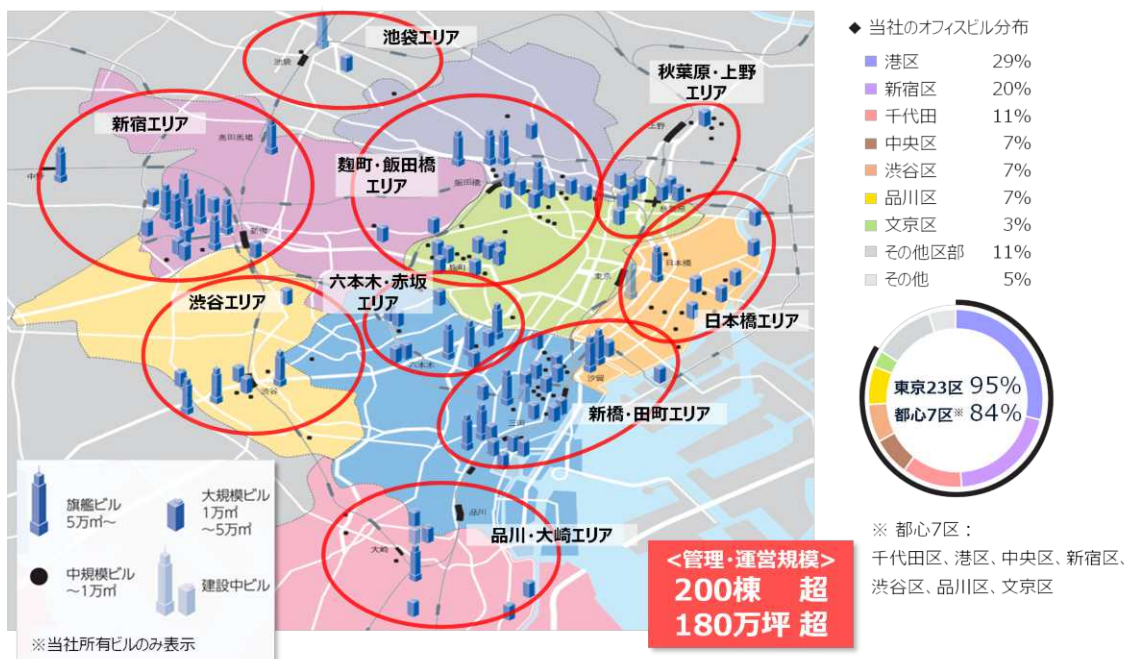


ハ. 当社独自の「オフィスデパート戦略」

当社は不動産賃貸事業の中核を担うオフィスビル賃貸事業において、賃貸オフィスビルポートフォリオの大部分（95%）が東京23区に、84%がビジネス主要エリアの集中する東京都心部（都心7区）に所在しています。また、その多くは、主要な鉄道路線・地下鉄駅の至近に位置し、ビジネス拠点として優位なアクセス利便性を有しており、当社ビルに入居する約1,800社のテナント企業は、大企業からベンチャー企業まで企業規模や業種が多岐に渡り、景気や社会の変化に耐性が強く安定した収益の確保を実現しています。

◇ 規模の多様性…大企業からベンチャー企業まで対応

◇ 立地の多様性…都心各エリアに展開しており、各業界の多様なニーズに対応



② 積極的な成長投資による賃貸事業の大幅拡充

当社の最大の成長エンジンは東京都心の大規模再開発事業であり、六本木、八重洲、築地、池袋、飯田橋など、当社所有予定延床約60万坪に既投資額を含め2.6兆円超を投じる計画です。

また、第2の成長エンジンとして、インド・ムンバイに既投資額を含め1兆円を投じます。交通インフラの整備が急ピッチで進められ、将来、東京都心部に匹敵するビジネスエリアに進化する可能性を強く感じさせるムンバイで、延床約50万坪の開発プロジェクトが動き出しています。

イ. 最大の成長エンジン：東京

東京都心で完成済稼働物件を取得する場合、通常は2.5～3.5%程度の利回りにしかならないところ、当社は、デベロッパーとしての開発力を発揮してきたことで7%を超える高利回り（NOI利回り）を実現しています。当社の含み益は、この高利回りを時価評価した結果であり、未活用資産の含み益とは全く異なっています。

利便性が高い都心ほど再開発が進み、ビル立地が郊外化していないことから、事業適地の範囲は自ずと限られてきます。仮に、売却によってプライム資産の含み益を実現したとしても、事業性の高い物件の開発機会を得ることは容易ではなく、単純に「売って利益を出した後で、安く買い直す」ことは極めて困難です。したがって、プライム資産を売却して一過性の売却益を獲得することは、毎年のキャッシュ・フローを減らして、持続的成長を損なうことになると考えています。例えて言えば、鉄道会社が線路を売る、メーカーが最新鋭製品を作る工場を売るのと同じで、当社の主力事業の縮小を意味しており、当社は、プライム資産を一過性の利益を得るために売却するのではなく、寧ろ積み上げていくことが必要であると考えています。

《現在進行中の主な開発計画》

プロジェクト名	所在地	延床面積* (坪)	竣工（予定）
八重洲二丁目中計画	中央区	117,000	2029/3期
東池袋一丁目計画	豊島区	47,000	2030/3期
八重洲二丁目南計画	中央区	42,000	十一次以降（開発推進中）
富士見二丁目計画	千代田区	14,000	〃
九段南一丁目計画	千代田区	25,000	〃
秋葉原駅前東計画	千代田区	16,000	〃
後楽二丁目南計画	文京区	84,000	〃
築地一丁目計画	中央区	56,000	〃
六本木五丁目西計画	港区	327,000	〃

※当社グループ外の第三者持分を含んだ総延床面積



八重洲二丁目南計画
延床面積：42,000坪



六本木五丁目西計画
延床面積：327,000坪

ロ. 第2の成長エンジン：インド・ムンバイ

当社は、2019 年以來、大規模用地を単独で取得し、オフィスビルなどの開発・リーシング・管理まで一貫して行う「東京同様の当社オフィスビル事業」をインド・ムンバイで推進しています。

単独出資による事業は、インドの複雑な制度やリスクを直接我が事として理解することで当社なりの工夫の余地が生まれ、リスクを小さく、リターンを大きくできると考えています。この考え方は、当社が従来より、東京都心で、社員自ら多数の地権者と直接交渉し、大きな再開発を次々と実現してきたDNAを引き継ぐものです。

当社は、高い経済成長率と市場規模を備えたインド・ムンバイを、“東京に並ぶ一大事業拠点” とすることを目指してまいります。

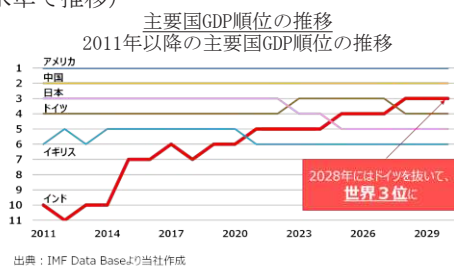


＜高成長・高収益のインド・ムンバイ＞

インドは総人口14.5億人、平均年齢28.4歳の世界最大の民主主義国家であり、2028年には日本・ドイツを抜いて世界第3位のGDPに至ると想定される経済大国です。その中で、マハラシュトラ州都ムンバイは、市域人口約1,840万人を誇り、インドにおける経済の中心地として古くから栄えています。グローバル金融機関のインド本社、インド各財閥の本社が集中しており、現在の都心を中心に公共交通機関の整備が進められているなど、東京と同様、都心が動かない都市構造となっています。インド経済発展の弱点とされていたインフラ面の強化に伴い、今後、経済大国としてのインドの地位はさらに高まることが予想され、ムンバイでは将来にわたり都心のオフィスビル競争力が揺るがないと判断しています。

① 経済成長

■インドの経済成長は近年さらに勢いを増しており、2028年にはGDP世界3位へ
(2011年対比の経済成長率では、すでに中国を上回る水準で推移)



インドの1人あたり名目GDPの推移と今後の見通し

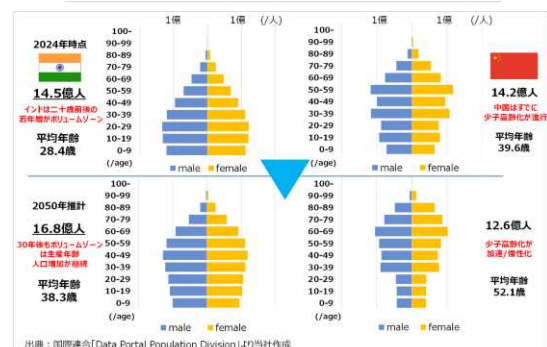


② 人口

■人口世界一、生産年齢人口は全人口の2/3
✓総人口は2024年時点で中国を抜き世界1位の14.5億人、平均年齢は28歳

	2024		2050	
	人口	平均年齢	人口	平均年齢
	順位*		順位*	
インド	14.5億人	1 28.4歳	16.8億人	1 38.3歳
中国	14.2億人	2 39.6歳	12.6億人	2 52.1歳
米国	3.5億人	3 38.3歳	3.8億人	3 41.9歳
ドイツ	0.9億人	19 45.3歳	0.8億人	24 47.9歳
日本	1.2億人	12 49.4歳	1.1億人	17 52.8歳

出典：国際連合「Data Portal Population Division」より当社作成。* 国別人口ランキング順位



プロジェクト名		取得時期	取得元	敷地面積	延床面積
BKC	第1号	2019年 7月	✓ MMRDA（ムンバイ大都市圏開発庁）による入札	3,800坪	4.2万坪
	第2号	2022年11月		3,600坪	4.1万坪
	第3号	2025年 5月		1,800坪	2.9万坪
	第4号	2025年 5月		2,100坪	3.3万坪
ワーリー		2023年10月	✓ インドで最も古い財閥の一つであるワディアが約150年稼働させていた紡績工場跡地	26,600坪	約35万坪
総計				約37,900坪	約50万坪

《現在の各物件の進捗状況》

■ BKC第1号物件

2026年秋の竣工に向けて建築工事は順調に進捗しています。

■ BKC第2号物件

建築工事に着手済みで、2029年の竣工を予定しています。

■ BKC第3号、第4号物件

第1号、第2号物件での開発経験を活かし、早期の着工を目指してまいります。

■ ワーリー

商品企画、行政協議など着工に向けた準備を着々と進めています。

BKC第1～4号物件 開発用地



第1号物件



完成予想図

第2号物件



2026年2月時点



2026年3月時点

③ 持続的成長が、持続的株主還元増、持続的賃上げをもたらす

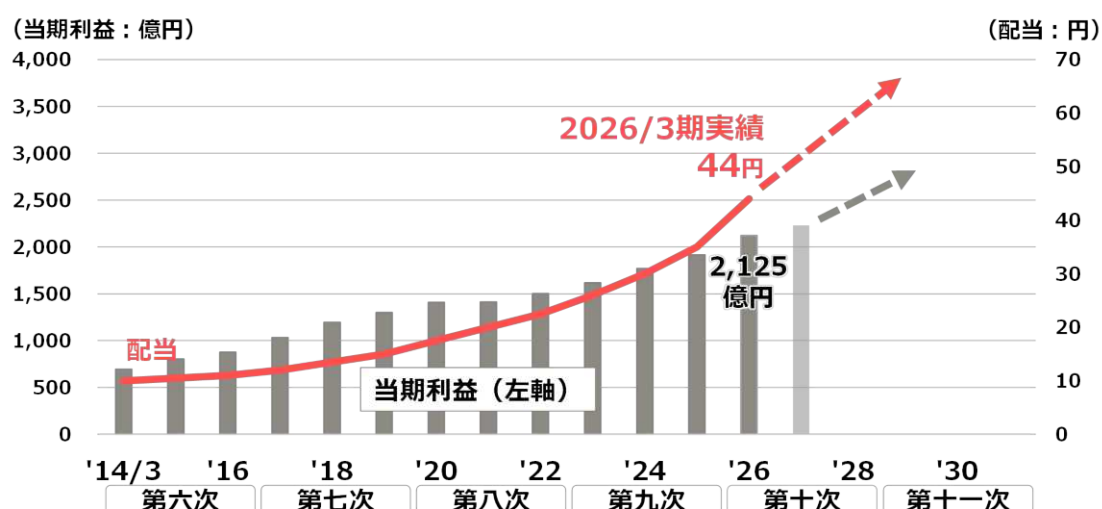
イ. 持続的な株主還元増

今中計より、毎年得られるキャッシュフローが拡大した結果、借入金を増やすことなく『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。

当社は、長期的な収益基盤強化のための積極的な成長投資は継続しつつ、株主の皆様への還元強化のため、利益成長に沿った「持続的増配（累進配当）」を行う方針とし、配当性向35%到達まで年8円以上の累進配当を確約しています。

この成長・還元の好循環を永きにわたって継続するためにも、今後も成長投資を怠らず、一過性の利益に頼らず、持続的成長を図っていく方針です。

当期利益と配当の推移



＜TOPICS：利益上振れにつき、2026年3月期配当を9円増配に引き上げ（35円→44円）＞

2026年3月期の当期純利益は計画を超過達成しましたので、2026年3月期末の配当に1円追加し、従来計画の年8円増配を9円増配としました（35円→44円）。

次期以降も、公約である年8円の累進配当を基本とし、さらに増配ペースを早めるべく利益の上積みを目指してまいります。

増配の推移

	'22/3	'23/3	'24/3	'25/3	'26/3(予)	'26/3(実)
当期利益	1,505 億円	1,619 億円	1,772 億円	1,917 億円	2,100 億円	2,125 億円
配当	22.5 円 (45 円)	26 円 (52 円)	30 円 (60 円)	35 円 (70 円)	43 円 (86 円)	44 円 (88 円)
増配額	2.5 円 (5 円)	3.5 円 (7 円)	4 円 (8 円)	5 円 (10 円)	8 円 (16 円)	9 円 (18 円)

※ () は株式分割前

ロ. 持続的な賃上げ

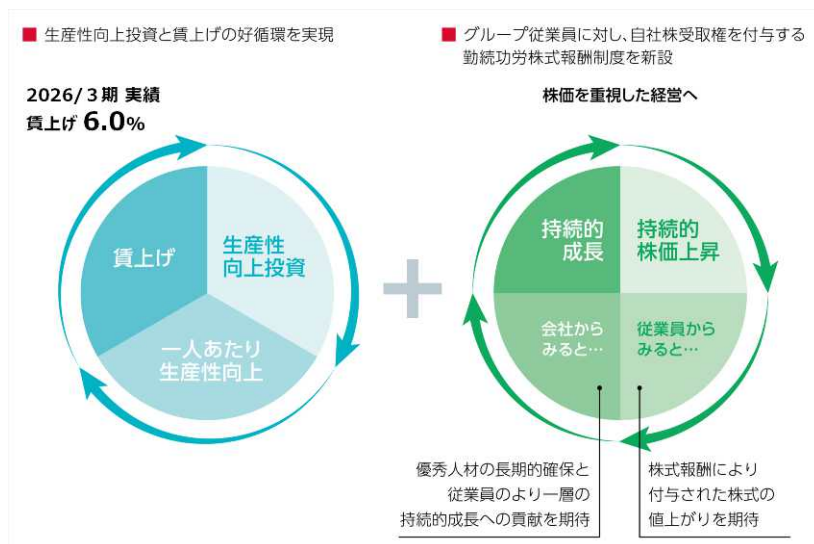
当社の給与制度は、定期昇給がない代わりに、年齢、性別、社歴を問わず、役割と成果のみで評価し、社員の成長に応じて年収を上げる仕組みとしています。言い換えれば、「年収がアップした社員」が多いほど、当社の生産性、企業価値が向上したということであり、「人件費はコストではなく投資」を体現する制度と言えるものです。なお、2025年3月期は5.7%、2026年3月期は6.0%の賃上げを実現しました。

（人材戦略の詳細については、「5. 従業員の状況等」をご参照下さい。）

< 勤続功労株式報酬制度 >

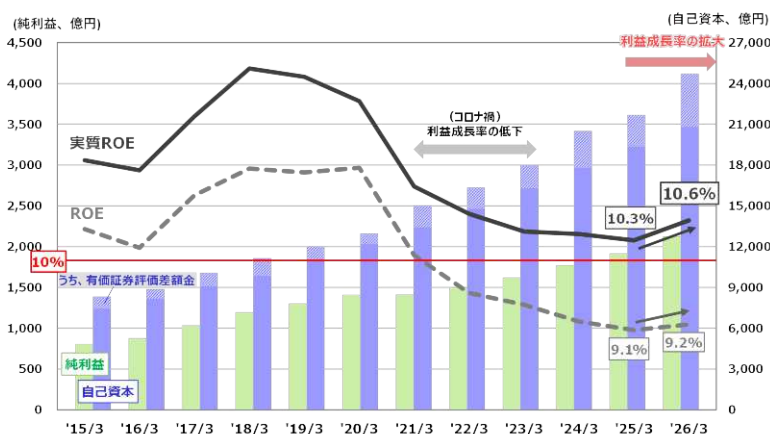
当社は、2024年12月に住友不動産ハウジング株式会社の従業員向けに勤続功労株式報酬制度を新設し、その後2025年2月に当社グループ従業員全体（退職金制度がある当社またはグループ会社従業員を除く。）に対象範囲を拡大し、現在はグループ従業員約1.4万人のうち1万人が対象となりました。

本制度は従業員の毎年の貢献に応じて当社株式の受取権を割り当てるもので、年々当社株の受取権が累増します。また、当社の基本方針である持続的成長によって株価が上昇すれば、さらに受取報酬は増えていきます。本制度により、従業員が大いに力を発揮し、当社の株価上昇によって自らも受取報酬が増加するという好循環を作り出すことができます。



< 実質ROE[※] > ※実質ROE：株式市場の変動で大きく上下する保有有価証券の評価差益を除く自己資本を分母とする
現在の実質ROEは10.6%です。

当社は、一過性の資産売却益に依存せず、安定収益であるオフィス賃貸収入を着実に増やし、引き続き安定的に且つ高い利益成長を実現することで、ROEの維持・向上を目指す方針です。



④ 持続的成長と企業価値向上を促すガバナンス体制の強化

イ. 経営体制改革

当社はこれまで、社内取締役の減員と、社外取締役の増員並びに多様性の確保を進め、取締役会の監督機能を継続強化してまいりました。2020年に執行役員制度を導入して以降、執行体制の強化にもあわせて取り組み、2025年には同制度をグループ主要会社に拡大するなど、経営の監督と執行を分離する経営体制改革を着々と進めてきています。また、2025年6月開催の定時株主総会にて取締役の任期を短縮（2年→1年）し、監督機能に必要な十分な取締役定数へ削減（12名→9名）しました。

これまでの主な取り組み

		社内	社外	(社外比率)
2015年 6月	社外取締役義務付けに対応	10名	2名	(17%)
2020年 4月	執行役員制度の導入	8名	2名	(20%)
2023年 6月	社外取締役3名に増員	6名	3名	(33%)
2025年 6月	取締役 定数削減：12名→9名 任期短縮：2年→1年	5名	3名	(38%)
2025年11月	指名委員会 ※（任意）を設置 ※社内1名、社外2名	〃	〃	(〃)
2026年 2月	社外取締役4名に増員 ※※ ※※26.6未開催の株主総会で決議	5名	4名	(44%)

当社は、現監査役4名の会社法に定める任期保証を尊重しつつ、2027年定時株主総会において監査等委員会設置会社に移行して社外取締役を過半数とする方針を既に公表しており、本年定時株主総会にて、1年後の株主総会終了時をもって監査等委員会設置会社に移行する旨の定款変更議案を上程します。

		社内	社外	(社外比率)
(予定)	2026年 6月	5名	4名	(44%)
(予定)	2027年 6月	—	—	(過半数)

	26/6	27/6
【取締役選任】 社外取締役4名に	● 決議・就任	
【定款変更】 監査等委員会設置会社への移行	● 決議	移行
【取締役選任】 社外取締役過半に		● 決議・就任

ロ. 政策保有株の縮減および持続的成長戦略への有効活用

当社は、政策保有株の縮減目標として取得価格ベース（簿価）の株主資本に対する比率を10%以下とする目標を掲げてきました。当期末におきまして、1年間に及ぶ相手先との精力的な協議を経て、売却ないし、「信託を用いた、上場有価証券売却スキーム」を導入して純投資に振替えることで、取得価格ベースの株主資本比率は7.8%となり、目標を2年前倒し（2022年5月に策定した当初目標からは5年前倒し）で達成しました。

また、今後概ね10年間で「政策保有株式を含む上場有価証券4,000億円を売却し、持続的成長戦略に有効活用する方針」につきましても、当期に売却した約500億円と合わせ、同スキームの導入により約3,400億円（当期末時価ベース）に目途をつけたこととなります。なお、今後発生する売却益は、特別損失と金利増を相殺して、営業利益の増加を当期利益の増加に直結させるために活用し、売却資金は、10%以上の高利回りが期待可能なインドなどへの成長投資へ充当することとしています。これにより、当社は、政策保有株の縮減と持続的成長を同時に実現してまいります。

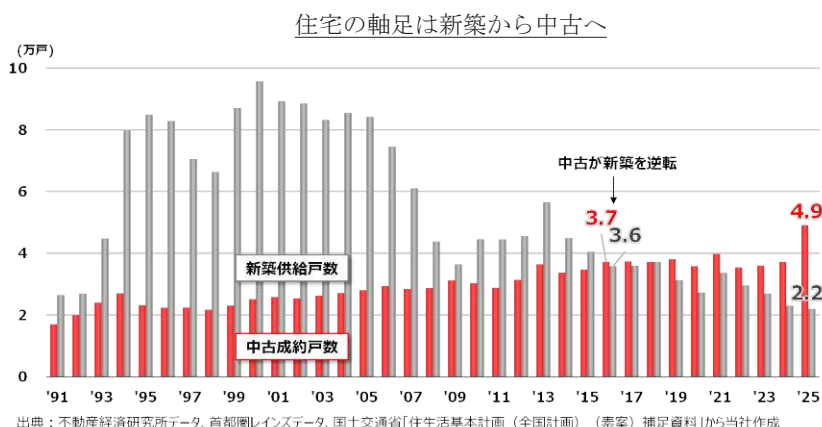
（保有株式の詳細は、「4. コーポレートガバナンスの状況等 (5) 株式の保有状況」を併せてご参照下さい）

⑤ 持続的成長に資する新たな成長分野

首都圏における新築分譲マンションの供給戸数は、1990年代のピーク時約10万戸から現在は2万戸台に大幅に減少しています。一方で、中古住宅の流通戸数は増加を続けており、2010年代中盤には新築供給戸数を逆転し、現在も継続して増加しています。

既存住宅が大きく数を増やしてきた背景には、建築費の高騰に加えて、耐震性能向上などによって耐用年数が長期化し、適切なリフォームをすることで長く使い続けることが可能となったことなどがあります。また、既存住宅は新築に比べて取得総額を抑えやすく、多くの選択肢から物件を選びやすいという特徴があることに加えて、地球環境負荷の軽減という観点からも、社会全体として『既存住宅ストック』の有効活用を推し進めるべきだという時代になってきました。

こうした動きから、住宅マーケットは、従来の『新築』を中心としたマーケットから『既存』を中心とするマーケットへと、大きく構造が変化していると捉えています。



イ. 既存住宅事業（リフォーム・流通）の強化

a. リフォーム事業：住友不動産ハウジング

当社グループのリフォーム事業「新築そっくりさん」は、1995年の阪神・淡路大震災をきっかけに、戸建て住宅を「建替えより安く、地震に強い住宅に再生できないか」という思いから誕生した商品です。安心安全な住まいづくりを根本とし、確かな耐震補強、安心の定価制などの特徴を備え、大規模リフォームの分野において業界一位の実績を誇るまでに成長しました。

「新築そっくりさん」は、既存建物の基礎や柱、梁など、活かせるものは最大限に活かして工事を施工しますので、新築に比べ低コストで、新築並みの性能に向上させることができます。現在、国内の住宅の多くは耐震不安に加え、断熱性能の低い「暑くて寒い家」となっています。当社は、住む人の健康を守り、社会課題であるCO₂削減にも大いに寄与する『高断熱リフォーム』の認知拡大と普及を図り、更なる成長に繋げてまいります。

一方で、建築の担い手不足が深刻化していく中、「ニーズはあれども、工事が出来ない」という、施工キャパシティ不足が成長の阻害要因になりかねない状況となっています。そこで、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新築注文住宅を担う事業と「新築そっくりさん」を担うリフォーム事業を分社化・統合し、店舗網、住宅設備、設計、施工体制など、様々な面を共通化することで、棟梁さん、設備業者さんといった多くのパートナーとの共存共栄を目指す構造改革に取り組んでいます。

b. 不動産流通事業：住友不動産ステップ

不動産流通事業は、インターネットの普及から始まり、DXの進化、更にはAI社会の到来により、水面下では大きな市場変化の最中にあります。

従来は駅前店舗を拡大し、チラシを大量に配布するなどしてお客様を集客し、売り情報と買い情報を結び付ける、いわゆるマッチング型ビジネスが事業の中心でした。一方で将来の不動産流通事業は、マーケット変化の予測や需要動向などを分析した上で、適正価格での透明性の高い取引の推進をはじめ、コンプライアンスの強化を基盤とした安心・安全な取引の支援、さらには税務や相続相談も含めた、お客様を総合的に支援する高度且つ幅広い付加価値が求められる時代になると考えています。

住友不動産ステップでは、透明性の高い取引を実現する「ステップオークション」を導入、さらにはDX化によって徹底した業務の見える化を図るなど、お客様の利益を損なう「困り込み」が生じ得ない、疑われようがない体制構築を推進しています。

また、店舗網を集約・統合して一店舗あたりの人員を増やすことで、OJTに依存していた従業員への指導体制を見直して専門人材育成の強化を図るなど、個人能力に依存した体制から脱却し、チームで専門能力を提供する体制へと移行するとともに、併せて歩合給の廃止を含む人事給与制度の改革も実施しています。

一時的な痛みは伴いますが、将来の更なる飛躍を目指すため、聖域なき構造改革に取り組んでまいります。

ロ. 国内の開発分譲型事業を「マンション分譲事業」と「収益物件分譲事業」の二本柱に

マンション分譲事業は当社の大きな柱であり、今後数年は現在の高い利益水準を維持できる見通しですが、土地代・建築費の高騰による事業化可能エリアの縮小、住宅マーケットにおける「新築」から「既存」への変化もあり、今後持続的に供給量を拡大することは困難であると考えています。

このような事業環境の変化を見据え、当社は、投資家向けの収益物件分譲事業を強化する方針を公表しました。国内での不動産投資家が厚みを増す中、本事業をマンション分譲事業と並ぶ二本目の柱として育てていくことで、国内の開発分譲型事業を更に成長させていきます。

なお、本事業は、更地を取得し、その上に建物を建設、更にはテナントを誘致してから売却というサイクルが基本となりますので、業績への寄与は次期（第十一次）中計以降となる見込みです。

<非プライム資産の有効活用>

当社は、保有資産を中計ごとに再度評価し、保有を継続するもの（＝プライム資産）、賃貸稼働させたまま投資家に売却するもの、用途変更を伴う建て替えを実施してプライム資産化するもの、もしくは開発して売却するものなど、様々な手法で持続的成長に資するよう、保有資産の最も有効活用を図ってまいりました。

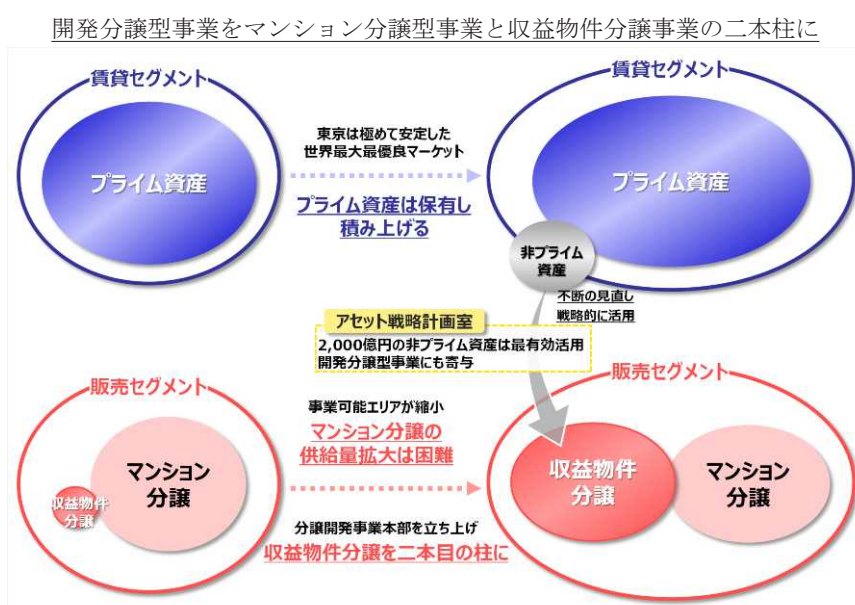
今後、東京60万坪、インド・ムンバイ50万坪の成長投資によってプライム資産の更なる強化、賃料収入の大幅な拡大が確実となり、非プライム資産の賃料収入に頼ることなく成長を持続できるステージに入ってきたため、これまでの非プライム資産の有効活用を更に加速させ、様々な用途で活用していく方針も併せて公表しています。

- ・「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」（2025年11月11日）

https://www.sumitomo-rd.co.jp/uploads/release_20251111_1_JP.pdf

- ・2025年9月期 決算説明会資料

<https://www.sumitomo-rd.co.jp/uploads/IRPresentationMaterial202509.pdf>



(3) 第十次中期経営計画の進捗

当社は、3年毎に策定する中期経営計画の達成を最重要課題とし、これを着実に遂行することにより企業価値を高めてきました。

① 第十次中期経営計画骨子

《中計3ヵ年合計の数値目標》

(億円)	第八次 (20/3-22/3)	第九次 (23/3-25/3)	第十次 (26/3-28/3)
売上高	28,704 +153	29,218 +514	32,000 +2,781 +10%
営業利益	6,875 +743	7,675 +800	9,300 +1,625 +21%
経常利益	6,556 +978	7,581 +1,025	9,000 +1,419 +19%
当期利益	4,328 +795	5,308 +979	6,500 +1,192 +22%

加 速

- 2027年3月期（中計2年目）経常利益3,000億円到達
- 15期連続 当期利益最高益更新
- 長期的ターゲット：今後10年以内 経常利益4,000億円超

② 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

	2026/3 実績	前期比	中計 進捗率	十次中計 (3か年累計)
売上高	10,577	+435	33%	32,000
営業利益	2,991	+276	32%	9,300
経常利益	2,892	+209	32%	9,000
純利益	2,125	+208	33%	6,500

第十次中計の初年度となる2026年3月期は、13期連続の当期純利益最高益更新を達成し、堅調なスタートを切ることができました。他方、金利上昇や建築費高騰、国際紛争リスクなど、事業環境の不透明さは増してきています。

第十次中計1年目を終えて、当社が何を課題とし、その解決に向けて如何なる対処を講じているかについては以下の通りです。

同内容の詳細は、2026年5月13日公表のステートメントおよび決算説明会資料をご参照ください。

- ・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

https://www.sumitomo-rd.co.jp/uploads/release_20260513_1_JP.pdf

- ・2026年3月期 決算説明会資料

<https://www.sumitomo-rd.co.jp/uploads/IRPresentationMaterial202603.pdf>

イ. 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

金利上昇リスクに対しては、これまでも借入期間の長期化および金利の固定化により備えてきましたが、昨年来、金利上昇が鮮明になる中、その上昇に負けないオフィスビルの賃料改定を実現できるかが重要な課題となっています。

東京のオフィス市場は需給逼迫により賃料上昇

現在、東京のオフィス市場は空室率が大幅に低下し、増床意欲の旺盛な企業が残りの少ない空室を取り合う状況となっており、賃料相場は上昇し続けています。

当社における直近半年（2026年3月期下期）の新規成約平均賃料は前年同期比で約10%上昇しています。また、2026年3月期の賃料改定につきましては、ほぼ全件に値上げをご理解いただき、最大20%超、平均7%台の賃料上昇を実現しています。

デフレ時代からインフレ時代への大転換期を迎え、持続的な賃料上昇局面に突入

東京オフィス市場は、空室率の大幅低下に加え、失われた30年からインフレ時代への大転換期を迎え、本格的な賃料上昇局面に突入しています。過去を振り返ると、ピーク時（1991年）における東京都心5区の平均賃料（全グレード平均）が坪4.4万円であったのに対し、35年経った現在は未だ坪2.2万円程度です。当社は、足元の賃料上昇はまだまだ入口段階に過ぎず、今後持続的に上昇していくと考えています。そして、東京都心部におけるオフィス所有床面積No. 1の当社は、賃料上昇の恩恵を最も享受できる立ち位置にいるため、金利上昇分を吸収し、さらなる収益拡大が期待できると考えています。

東京都心5区 ピーク時（1991年）との賃料比較

（月坪単価）

	都心5区	千代田区	中央区	港区	新宿区	渋谷区
1991年	4.4万円	4.9万円	4.6万円	4.4万円	4.0万円	3.6万円
▼						
2026年	2.2万円	2.4万円	2.0万円	2.2万円	2.0万円	2.5万円

出典：三鬼商事 東京ビジネス地区 オフィスマーケット 東京(都心5地区)月次データ

ロ. 建築費上昇や工期長期化への対策はあるか

労務費、資材費の上昇や工期長期化などに伴い、再開発などの事業規模の大きい案件において、他社では事業計画の大幅な見直し、場合によっては頓挫を余儀なくされた事例が発生しています。当社では、長年にわたりゼネコンさんやサブコンさんと培ってきたパートナー関係を活かし、合理的な建築費抑制と工期短縮に共同で取り組んでいます。

長年にわたるゼネコンさん、サブコンさんとのパートナー関係

当社は工事発注先を決定するにあたり、着工直前に複数の相手先に相見積もりを依頼して発注先を選定することに拘らず、ゼネコンさん、サブコンさんと用地取得の段階から事業目的や事業スケジュールを共有した上で、建築費を含む事業計画について繰り返し協議を行っています。これにより過剰設計や独善設計、一方的な工期の押し付けを避け、コストアップを最低限に抑え、事業計画が頓挫するリスクを大幅に軽減しています。

東京都心60万坪の開発方針に変更なし

建築費は上昇しているものの、前述の通り賃料水準も持続的に上昇する局面に突入していることから、東京都心60万坪の開発は引き続き推進していく方針です。

ハ. 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

首都圏における新築マンションの供給戸数は、ピーク時の年10万戸から、直近では年2.2万戸程度まで大幅に減少しました。それに加え、中東情勢の悪化に伴う資材不足による工期遅延と価格高騰への懸念も重なり、業界全体としては安定的な分譲マンション供給が不透明な状況となっています。

3年分の完成“財”庫

これに対し当社は、約3年分、6,000戸を超える完成在庫^(※)を有していますので、当面の間安定的な供給が可能です。当社では、竣工前完売が業界の常識であった20年以上前から、建物竣工後も安易な値引きをせず、「完成在庫は売れ残りではなく、むしろ財産である」という考えに基づき、実際の建物をご確認いただきながら時間をかけて大切に販売することで事業利益を確保してきました。この“財”庫は、中東情勢の悪化により工期遅延が懸念される局面においても、今後の安定的な供給と事業利益を支える貴重な財産となっています。

なお、2027年3月期計上予定戸数については期初時点で大半の契約が完了し、現在の営業活動の主戦場は、2028年3月期計上予定分となっています。

(※) 2027年3月期以降に引き渡し予定の契約済み住戸含む

住友不動産の販売方針

建物竣工後も安易な値引きはせず、
時間をかけて大切に販売

完成在庫は売れ残りではなく、
むしろ財産

竣工完売が業界の常識であった
20年以上前から実践

	ステージ	戸数	計上時期	利益率	
“財”庫	完成済	6,000戸超	十次～ 十一次中計	高い (25%程度)	▶ 原価確定済 ⇒あとは売るだけ
	着工済	5,000戸超	同上	高い／並み (15～25%)	▶ 事業頓挫の リスクなし

〈分譲宅地事業を強化〉

将来的な新築分譲マンション市場の供給減を見据え、「分譲宅地事業」を強化していくこととし、2026年2月に分譲宅地＋注文住宅の新ブランド「シティガーデン」を発表しました。

「分譲宅地＋注文住宅」は、同価格帯・同エリアの分譲マンションと比較し、より広い居住面積を活かした自由な空間設計が可能となるうえ、「シティガーデン」は高品質住宅設備や高性能住宅など、当社ならではの上質な邸宅品質で、引き続き需要が旺盛な新築住宅へのニーズに応えていくものです。

都心部へのアクセスが良好な利便性の高い立地で、城南・城西・城北エリア・東京都下、横浜市、さいたま市など首都圏を中心に全国で年間300区画以上を供給していく方針です。



(シティガーデン イメージパース)

2 【サステナビリティに関する考え方及び取組】

(1) 基本方針、ガバナンス及びリスク管理

① 基本方針

当社は、住友本社を継承した住友グループの総合不動産会社として、430年もの歴史を刻む“住友の事業精神”を経営理念としています。世界で最も永続している企業グループの一つである住友グループは、「信用を重んじ、浮利を追わない」、「自身を利するとともに社会を利する」といった事業精神を脈々と受け継いでおり、住友不動産グループでも、これら先人の教えを踏まえ、信用を大切に、目先の利益を追わず、自己利益の追求による経済価値だけでなく、先々まで世に必要とされる持続的な社会価値をも一体的に創出することを理念に掲げています。

この理念に即し、当社は、『より良い社会資産を創造し、それを後世に残していく』ことを基本使命とし、各事業を通じて環境をはじめとする様々な社会課題の解決に取り組みつつ、企業価値の最大化を目指すことを経営の基本方針としています。さらには、この企業姿勢をコーポレートスローガン『信用と創造』として掲げ、そして、ステークホルダーの皆様との信頼関係を大切に、且つ、高い目標を掲げ、新たな発想で新分野に挑戦し、“新しい価値を創造”することを行動指針として事業展開を進めています。

不動産業は、人々が働き、住まい、交流する拠点形成や関連するサービスを創出し、人々の生活を豊かにする使命を負った社会的意義の高い事業です。当社の主要な開発手法であるオフィスや住宅を中核とする再開発事業では、木造家屋が密集するなど災害リスクの高い地域で、堅牢な耐火建築物への建替えを実施し、地域防災性を大きく向上させるとともに、地権者と共同で事業を推進することにより、コミュニティ形成や地域活性化を促進する交流拠点を形成するなど地域の課題解決に貢献するまちづくりを推進しています。

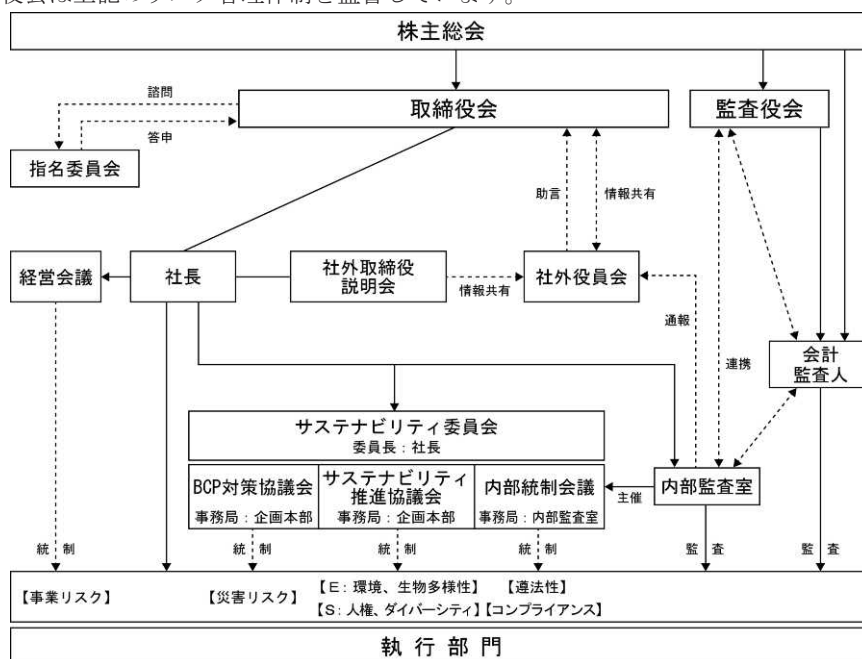
当社は、「災害に強い」、「環境にやさしい」、「地域とともに」、「人にやさしい」の4つを重要課題（マテリアリティ）とし、後世まで持続可能な社会資産を提供する、「サステナビリティ経営」を実践してまいります。

② ガバナンス

当社グループ全体で、横断的にサステナビリティ経営を推進していくために必要なガバナンス体制の構築を進めており、「サステナビリティ委員会規程」に基づき、社長を委員長として、サステナビリティ委員会を設置しています。同委員会の構成員は、委員長である社長の他、会長、副社長2名、その他委員長が必要に応じ指名する者で、経営会議と同じ構成員となっているため、同委員会は経営会議と一体で開催しています。

当社がリスクとして認識し重要な課題と位置づける項目について、同委員会は、3つの下部組織（「BCP対策協議会」、「サステナビリティ推進協議会」、「内部統制会議」）を通じてリスクと課題の識別を行い、必要な対応・対策の優先度を確認し、所管部門における取組みの推進及び統括を行っています。また、事業部門毎の事業遂行上のリスクについては、各部門を統括し責任を有する執行役員が、経営会議（サステナビリティ委員会）にその内容・重要性・対策を報告することとしています。なお、同委員会は、上記の活動により認識したリスクや課題等について討議し、その中でも特に重要と位置付けられた項目については、委員長である社長が取締役会に報告することとしています。

また、取締役会は上記のリスク管理体制を監督しています。



③ リスク管理

当社は、事業における各種リスクを把握し、これらのリスクを未然に防ぐための措置を講じることに加え、緊急事態が発生した際の対応策を事前に定め、当社グループの企業活動への影響を軽減させることが、企業経営上重要であると認識しています。

サステナビリティ委員会は、サステナビリティ委員会規程に基づき設置した以下の3つの下部組織を通じて、当社がリスクとして認識し重要な課題と位置付ける項目について、その具体的リスク内容と機会を認識し、必要な対策・対応の促進および統括を行っています。なお、この活動を通じて認識する特に重要な事項については、委員長である社長が、取締役会に報告することとしています。なお、当事業年度の活動においては、サステナビリティ委員会より「中小企業庁による下請法（現取適法）立入調査」について取締役会に報告を行い、取締役会決議のうえで改善報告書の提出を行いました。

下部組織	リスクとして認識し重要な課題と位置づける主な項目
BCP対策協議会	・ 事業継続に重大な影響を及ぼしうる大規模災害リスク
サステナビリティ推進協議会	・ 脱炭素等の環境課題や気候変動リスク ・ 事業活動を支えるサプライヤーに関連するリスク ・ 事業活動において取り扱う個人情報を含む情報管理に関するリスク ・ 借入等による事業資金調達に関するリスク
内部統制会議	・ 事業を取り巻く各種法令等の他、社内規定・規則、社会常識や倫理に関するコンプライアンスリスク

各リスクとその対策の概要につきましては、「第2 事業の状況 3. 事業等のリスク」をご参照ください。

(2) 主な取組み

① 気候変動に関する取組み

イ 脱炭素への取組み方針

当社は、国際的社会課題である「2050年カーボンニュートラル」に賛同を表明するとともに、2022年5月には、2030年度までの中間目標として、パリ協定直前の2014年度対比でCO₂排出量を50%削減する目標を掲げています。総合不動産デベロッパーとして、サプライヤーや事業パートナー、テナント、業界団体などの各ステークホルダーと協働し、各主力事業で省エネや創エネの普及促進を図り、消費者への訴求力を高めた商品やサービスの開発、提供を推進しています。

また、TCFDフレームワークに基づき、気候変動がもたらす財務影響とその対応を整理・分析し、当社ホームページにて情報開示しています。（URLの詳細につきましては、「①気候変動に関する取組み」末尾をご参照ください。）

ロ シナリオ設定

気候変動への対応戦略を検討するにあたり、パリ協定の水準に適合する「1.5℃～2℃シナリオ」、十分な気候変動対策が取られなかった場合の「4℃シナリオ」を設定し、重要な気候変動関連のリスクと機会を整理しています。（各シナリオの設定に際し、IEA World Energy Outlook（SDSシナリオ、STEPSシナリオ他）及びIPCC第5次評価報告書（RCP2.6シナリオ、RCP8.5シナリオ他）の文献等を参考としていますが、今後、取組み強化のため内容の深化を進めてまいります。）

1.5～2℃シナリオ

脱炭素に向けた規制や政策の強化、大幅な技術革新等により気候変動への対策が進捗し、21世紀末の平均気温上昇が産業革命以前から1.5～2℃に抑えられ、パリ協定で定められた目標水準に整合することを想定しています。

このシナリオでは、脱炭素が進む社会への移行リスク、機会に対応する企業戦略の重要度が高まる一方、風水害の激甚化や増加といった物理的リスクは抑制されます。

4℃シナリオ

気候変動対策が十分に進展せず、21世紀末の平均気温上昇が産業革命以前から4℃程度まで上昇することを想定しています。

このシナリオでは、追加的な排出抑制策が不十分で、高い水準のCO₂排出が継続することが前提となり、規制強化などによる負担増加といった移行リスクが軽微となる一方で、風水害の激甚化や増加により事業にもたらす影響が深刻なものとなるなど、物理的リスクが高まります。

ハ リスク・機会およびリスク・機会への対応戦略

当社は、上記の各シナリオを踏まえ、自社の事業範囲に加えてサプライチェーンの上流・下流を含む範囲で、財務影響を及ぼす可能性のあるリスク・機会への対策を講じています。

ZEB・ZEH要請の高まり（1.5～2℃/移行リスク）

ZEB・ZEH仕様が標準化された場合、建物設備の環境性能を更に高める必要が生じ、設備導入に係るコストアップが想定されます。

そのため、既存物件においては環境性能が高い設備への入れ替えを適時検討しています。また、新築物件においては、2021年10月以降設計、開発する全て（JVなど一部物件を除く）の新築分譲マンションにおいて省エネ性能「ZEH-M Oriented」を標準仕様としています。注文住宅では、2022年4月にZEH基準を超えた断熱・省エネ性能を有するZEHを標準仕様としており、2027年4月から始まる、さらに高水準な新基準「GX ZEH」についても対応可能となっています。

炭素税の導入（1.5～2℃/移行リスク）

炭素税の導入により、サプライヤーの価格転嫁による各種建築資材の調達価格上昇が想定されます。

関連制度・規制を注視し、迅速に対応すべく、GHG排出量削減に向けた取組みを推進するとともに、再生可能エネルギーの活用などを検討してまいります。

高環境性能製品の普及に伴う廉価化（1.5～2℃/機会）

ZEB・ZEH仕様が標準化された場合、高環境性能の製品が普及することにより、廉価化が進むと想定されますが、当社は、環境性能に優れた設備を既に高い水準で導入しており、これらの調達コスト負担の軽減が見込まれます。

物件開発時に都度、コストと性能を加味したうえで導入する設備を決定することで、コスト傾向の変化に対応できるよう備えております。

環境性能志向の高まり（1.5～2℃/機会）

顧客への環境意識の浸透に伴い、市場における環境性能志向の高まりが想定されますが、当社は、環境性能に優れた設備を高い水準で導入しており、顧客の獲得機会増加が見込まれます。

なお、環境性能の高い新築物件を開発・保有、既存物件についてもリニューアルにより性能向上を図る等、ポートフォリオ全体の環境性能を継続的に改善するとともに、各種グリーンビル認証を取得することで、環境性能の高さを客観的に示しています。また、既存戸建住宅では、最新省エネ基準まで性能を向上させる高断熱リフォーム等を提供しております。

異常気象による自然災害増加（4℃/物理リスク）

風水害の著しい発生頻度増加・被害の激甚化が想定されます。当社は、多数のオフィスビル等を保有しており、風水害による資産価値毀損および補修費用負担が増加する可能性があります。

大型台風が到来した場合等に備え、物件開発時にハザードマップや浸水実績を基に冠水時想定浸水深を物件ごとに定め、流入を防ぐことができる高さの防潮板を必要箇所に設置しています。

防災性能志向の高まり（4℃/機会）

風水害の著しい発生頻度増加・被害の激甚化に伴い、市場における防災性能志向の高まりが想定されますが、当社の保有ビルは、防災性能を高く評価されており、顧客の獲得機会増加が見込まれます。

新築物件で高い防災性能を実現するとともに、既存物件においてもリニューアルを実施することにより、ポートフォリオの防災性能をより一層向上させるべく取り組んでいます。

二 指標と目標

住友不動産グループは、以下の脱炭素目標を掲げています。

パリ協定直前の2014年度CO₂排出総量約5,940千ton-CO₂対比で、2030年度までに“50%”削減する。

2050年カーボンニュートラルに賛同表明済

脱炭素への取組みを事業拡大に結び付け達成を目指す

CO₂排出量

住友不動産グループのサプライチェーンを含む総排出量及び増減率は以下の通りです。

	千ton-CO ₂				
	2014年度 (基準年)	2022年度	2023年度	2024年度	増減率 (基準年度比)
Scope1+2+3	5,940	4,937	4,196	4,072	▲31%

総排出量の詳細は以下の通りです。

	千ton-CO ₂			
	2014年度	2022年度	2023年度	2024年度
Scope1	33	44	43	44
Scope2	120	124	116	130
Scope3	5,788	4,770	4,037	3,897

※上記のCO₂排出量は、GHGプロトコルの経営支配力基準を参照し、該当する住友不動産グループ（重要な国内連結子会社含む）の事業活動に伴い直接/間接的に排出される総排出量としています。

※上記の温室効果ガス排出量に関する主な排出量及び算定方法については、環境データブックをご覧ください。
(https://www.sumitomo-rd.co.jp/uploads/Environmental_Data_Book_202503.pdf)

「TCFD提言に基づく情報開示」についての詳細情報は、以下よりご参照ください。

(https://www.sumitomo-rd.co.jp/uploads/TCFD_disclosure_climate_change.pdf)

② 各事業における取組み

当社は、CO₂総排出量の着実な削減に向け、事業ごとに以下の具体的な取組みを推進しています。

オフィスビル

オフィスビル事業では、新規物件の開発や既存物件のリニューアルに際し、高断熱の外皮仕様や高効率設備等を積極的に導入して環境性能の高い開発により省エネ化を推進しています。また、テナント専有部においては、テナント企業の多様化するグリーン電力導入ニーズに応えるべく、一般的な非化石証書を使用した電力供給のみならず、脱炭素への貢献度が高い新設した再生エネルギー発電所からの電力供給など、複数のメニューを揃え提供する体制を整えています。

分譲マンション

第九次中計以降の設計物件は全件、現行の省エネ基準からエネルギー消費を2割抑制する高い環境性能を備えた「ZEH-M Oriented」を標準仕様とし、居住時の省エネ性能向上で脱炭素に貢献する開発を推進しています。

新築そっくりさん・注文住宅

日本の既存住宅は、5,000万戸超のストックのうち約8割が最新の省エネ基準を満たさず、脱炭素化に向け、大きな社会課題となっています。当社の「新築そっくりさん」事業では、2021年12月に提供開始した高度な省エネ性能を実現する「高断熱リフォーム」が好評を博し、改修による長寿命化とともに既存住宅の省エネ化を推進しています。

また、初期費用負担を要因に普及が進みにくかった太陽光発電設備については、東京電力グループとの協業により、初期費用なし、居住期間中は月額サービス料のみでメンテナンス、交換も受けられる太陽光発電サービス「すみふ×エネカリ」（2021年9月提供開始）に加え、新プランの「新すみふ×エネカリ」を2025年3月に提供開始しました。注文住宅では、ZEH（ゼロエネルギーハウス）基準を超えた高い省エネ性能を確保した「住友不動産の栖（すみか）」を2022年4月に発売、2026年3月期のZEH受注比率は99%に達しました。なお、「すみふ×エネカリ」、「新すみふ×エネカリ」から創出された環境価値を活用し、当社グループが自己利用するオフィスの電力については、全量をグリーン電力化することとしています。

各事業における主な施策と当期実績

各事業における主な施策	当期実績
オフィスビル	
テナント専有部のグリーン電力 テナント企業毎の意思決定で導入可能なグリーン電力導入プランメニュー	→ 導入率26%
分譲マンション	
ZEH-M Oriented 高水準の省エネ設計を標準化、削減寄与は対象物件が竣工する十次中計以降	→ 設計100%
新築そっくりさん	
高断熱リフォーム商品（投入済） 既存ストックの課題「低い断熱性」を補う高水準の省エネリフォーム	→ 受注比率61%
注文住宅	
ZEH住宅（標準化済）※ZEH相当を含む 高断熱性能・省エネ設備を組み合わせたZEH住宅	→ 受注比率99%

③ 人的資本に関する取組み

人的資本に関する取組み、指標、目標及び実績については、「第4 提出会社の状況 5. 従業員の状況等」をご参照ください。

3 【事業等のリスク】

当社グループが行っている不動産賃貸事業、不動産販売事業、ハウジング事業及びステップ事業は、景気動向や企業業績、個人所得等の動向、人口動態、地価動向、原材料価格や建築費の動向、金融情勢、税制等の影響を受けやすい傾向にあり、これらが当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

その中で、経営者が、当連結会計年度末現在において、連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に特に重要な影響を与える可能性があるとして認識している主要なリスクは、以下の通りであります。

なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 災害その他不可抗力の事態に関するリスク

当社グループは、災害その他不可抗力の事態に備えるため、保有資産において、免震・制振構造の採用や非常用発電機の設置による無停電対応などにより事業継続性を高めるとともに、当社事業活動において、各種事態を想定したマニュアルの策定と訓練の実施による継続性の確保に努めております。また、サステナビリティ委員会の下部組織であるBCP対策協議会において、当社グループにおけるBCP対策整備の具体的方針を定め、整備状況のモニタリングを行っております。

しかしながら、想定をはるかに凌駕する規模の不可抗力の事態が発生した場合、保有資産の復旧費用負担の発生や営業活動の停滞等に伴い、当社グループの経営成績および財政状態に影響を受ける可能性があります。

(2) コンプライアンスに関するリスク

当社グループが行う事業は、宅地建物取引業法、建設業法、建築基準法、労働基準法をはじめとして、様々な法規制の下に置かれており、その改正動向を注視しつつ、適時適切に対応するよう努めております。また、サステナビリティ委員会の下部組織である内部統制会議において、当社グループにおけるコンプライアンス推進活動のモニタリングを行うとともに、当社内部監査室が子会社を含めた内部監査を実施しております。更に、行動指針の一つである「コンプライアンスの実践」を全役職員に浸透させるため、「コンプライアンスハンドブック」を定めるとともに、社内外に複数の内部通報窓口を設置し、不正、違法行為の発見、抑止に努めております。

しかしながら、法律等の改正による事業活動への影響を通じて、当社グループの経営成績および財政状態に影響を受ける可能性があります。また、当社グループやその役職員によるコンプライアンス違反が発生した場合、当社グループの信用が損なわれ、当社グループの商品需要が低下することにより、当社グループの経営成績および財政状態に影響を受ける可能性があります。

(3) 気候変動に関するリスク

当社グループは、気候変動に伴い発生する風水害等の物理的リスクだけでなく、気候変動を抑止するための諸制度や事業環境の変化等の移行リスクに対応するため、TCFDフレームワークに基づき、ガバナンス・戦略・リスク・目標の4つの観点から、気候変動がもたらす財務影響とその対応を整理・分析し、開示するとともに、サステナビリティ委員会の下部組織であるサステナビリティ推進協議会において、様々な取り組みを推進しております。社会資産を供給する事業者として、事業活動を通じた気候変動対策の推進に向け、特に環境性能が高い物件や商品の新規開発や、運用時における省エネ啓蒙、既存物件の改修による環境性能の向上等に注力し、脱炭素の取り組みを推進しております。

しかしながら、想定を超える規制や事業環境の急激な変化等により、建築コストや事業運営コストが高まり、当社グループの経営成績および財政状態に影響を受ける可能性があります。

(4) サプライヤーに関するリスク

当社グループは、建設事業者をはじめとして、賃貸資産の管理に係る清掃員・係員・警備員・設備保守点検事業者など、多くのサプライヤーとともに事業を推進しており、サプライヤーに起因するリスクを低減するため、サステナビリティ委員会の下部組織であるサステナビリティ推進協議会において、新規取引開始時におけるデューデリジェンスや「サステナブル調達ガイドライン」の周知徹底、当社職員による監理、サプライヤー向け安全研修などを実施しております。また、定期的な価格協議を励行するとともに、サプライヤー向けのアンケートを実施し、価格協議の実効性を検証、不十分な部門に対する指導を実施しております。

しかしながら、想定外の事態の発生等により、サプライヤーに起因して、当社グループの経営成績および財政状態が影響を受ける可能性があります。

(5) 情報セキュリティに関するリスク

当社グループでは、各事業において、個人情報を含む多くの重要な情報を保有しており、情報流出を防ぐためのサイバーセキュリティを導入しているほか、当社グループにおける組織的管理とセキュリティレベルの維持向上を目的とした「情報管理規程」を定め、職員に対して情報セキュリティに関する研修を実施することで、情報セキュリティ対策の強化や、全役職員の教育・啓蒙を行っております。

しかしながら、サイバー攻撃や職員の不注意により情報が流出した場合、補償の発生や、信用の喪失による当社グループの商品需要の低下などにより、当社グループの経営成績および財政状態が影響を受ける可能性があります。

(6) ファイナンスに関するリスク

当社グループが行っている不動産賃貸事業および不動産販売事業は、まず用地を取得し、かつ建物が竣工しなければ収益に計上できない投資先行型の事業であるため、事業資金を金融機関等からの借入や社債等により安定的に賄う必要があります。

これに対し、連結有利子負債の借入期間の長期化、固定金利化を進めるとともに、多様な金融機関※との安定的な関係性の構築を進め、資金調達の安定化を図っております。

しかしながら、金融環境の急速かつ大幅な変化、借入先の経営状況の変化等により、借入利息の上昇、資金繰りの悪化等、当社グループの経営成績および財政状態が影響を受ける可能性があります。

※報告書提出日現在、当社は117の金融機関と取引を行っております。

<連結有利子負債他の推移>

(百万円)

	2022年3月期	2023年3月期	2024年3月期	2025年3月期	2026年3月期
連結有利子負債	3,559,993	3,938,021	3,961,564	3,891,925	3,975,920
連結自己資本	1,634,049	1,799,372	2,050,582	2,168,107	2,470,712
デットエクイティレシオ※	2.1	2.1	1.9	1.7	1.6
長期比率	98%	95%	97%	97%	94%
固定金利比率	96%	86%	84%	87%	81%

※連結純有利子負債÷連結自己資本

4 【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】

(1) 経営成績等の状況の概要

① 財政状態及び経営成績の状況

5期連続経常最高益、13期連続当期純利益最高益更新

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。

	前連結会計年度 (2024. 4. 1～2025. 3. 31)	当連結会計年度 (2025. 4. 1～2026. 3. 31)	(百万円) 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

部門別の営業成績は下表の通りです。

	前連結会計年度 (2024. 4. 1～2025. 3. 31)	当連結会計年度 (2025. 4. 1～2026. 3. 31)	(百万円) 増 減
売上高			
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

	前連結会計年度 (2024. 4. 1～2025. 3. 31)	当連結会計年度 (2025. 4. 1～2026. 3. 31)	(百万円) 増 減
営業利益			
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。

	前連結会計年度 (2024.4.1～2025.3.31)	当連結会計年度 (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

<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。

	前連結会計年度 (2024. 4. 1～2025. 3. 31)	当連結会計年度 (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。

引渡しベース	前連結会計年度 (2024. 4. 1～2025. 3. 31)	当連結会計年度 (2025. 4. 1～2026. 3. 31)	増 減
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

契約ベース	前連結会計年度 (2024. 4. 1～2025. 3. 31)	当連結会計年度 (2025. 4. 1～2026. 3. 31)	増 減
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

<その他の事業部門>

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17,917百万円（前期比+4,882百万円）、営業利益5,452百万円（同+3,281百万円）となりました。

＜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、前述の通り、5期連続経常最高益、13期連続当期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

＜資産、負債、純資産の状況＞

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。

② キャッシュ・フローの状況

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。

③ 生産、受注及び販売の状況

生産、受注及び販売の状況については、前掲「① 財政状態及び経営成績の状況」における各セグメントの業績に関連付けて記載しております。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は、次のとおりであります。なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末(2026年3月31日)現在において当社グループが判断したものであります。

① 財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容

(イ) 概況

当連結会計年度は、売上高1兆577億円（前連結会計年度比+435億円）、営業利益2,991億円（同+276億円）、経常利益2,892億円（同+209億円）となりました。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。

(ロ) 売上高および営業利益

当連結会計年度は、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。その結果、売上高は1,057,765百万円（前連結会計年度比+43,525百万円、同+4.3%）、営業利益は299,155百万円（同+27,639百万円、同+10.2%）となりました。

なお、各事業部門の詳細については、前掲「(1) 経営成績等の状況の概要」をご参照下さい。

(ハ) 営業外損益

営業外収益は、受取配当金などにより、20,498百万円（前連結会計年度比△648百万円）となりました。また、営業外費用は、支払利息の増加などにより、30,419百万円（同+6,079百万円）となりました。その結果、営業外損益は△9,921百万円（同6,728百万円の悪化）となりました。

(ニ) 特別損益

当連結会計年度は、投資有価証券売却益などにより特別利益は33,233百万円（前連結会計年度比△5,262百万円）となった一方、減損損失や固定資産除却損など18,900百万円（同△14,078百万円）の特別損失を計上しました。その結果、特別損益は、差引14,332百万円の利益（同8,816百万円の改善）となりました。

② キャッシュ・フローの状況の分析・検討内容並びに資本の財源及び資金の流動性に係る情報

親会社株主に帰属する当期純利益が212,535百万円となり、株主資本が前連結会計年度末比116,397百万円増加した結果、当連結会計年度末の自己資本は、2,470,712百万円（同+302,604百万円）、自己資本比率は34.4%となりました。

資金調達においては、当連結会計年度中に、期限到来に伴う長期借入金3,577億円の返済、社債550億円の償還に対応し、コマーシャルペーパー差引き1,490億円の発行、3,510億円の長期借入を実施しました（ノンリコース含む）。その結果、連結有利子負債は、3,975,920百万円（前連結会計年度末比+83,995百万円）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。

2025年4月より開始した「第十次中期経営計画」では、更なる収益基盤強化のため、東京都心およびインド・ムンバイにおける賃貸資産への投資を継続推進することとしております。必要な資金は、拡大する賃貸キャッシュフローにより賄うこととしており、併せて累進配当による株主還元も強化していく方針としております。詳しくは、「1. 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等」をご参照ください。

③ 重要な会計方針および見積り

当社グループの連結財務諸表は、わ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作成しております。その作成には、経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債および収益・費用の報告金額および開示に影響を与える見積りを必要とします。経営者は、これらの見積りについて過去の実績等を勘案し合理的に判断しておりますが、実際の結果は、見積り特有の不確実性があるため、これらの見積りと異なる場合があります。当社グループの連結財務諸表で採用する重要な会計方針は、第5〔経理の状況〕の連結財務諸表の(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)に記載しておりますが、特に次の重要な会計方針等が連結財務諸表作成における重要な見積りの判断に大きな影響を及ぼすものと考えております。

販売用不動産（仕掛含む）及び賃貸資産の評価

当社グループは、販売用不動産（仕掛含む）について、連結財務諸表の注記事項に記載のとおり、主として個別法に基づく原価法（収益性の低下による簿価切り下げの方法）により評価しております。また、賃貸資産について、「固定資産の減損に係る会計基準」に基づき、資産のグルーピング、減損の兆候の識別、減損損失の認識の判定及び測定を行っております。

なお、詳細は第5〔経理の状況〕の連結財務諸表の（重要な会計上の見積り）に記載しております。

5 【重要な契約等】

特記すべき事項はありません。

6 【研究開発活動】

特記すべき事項はありません。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当社グループでは、不動産賃貸事業の拡充に重点を置き、設備投資を行っておりますが、当連結会計年度の設備投資額(有形固定資産および無形固定資産の取得価額)は次のとおりであります。

事業セグメント名	設備投資額(百万円)	前年同期比(百万円)
不動産賃貸事業	131,647	△8,609
不動産販売事業	6,050	△20,078
ハウジング事業	660	△196
ステップ事業	1,401	634
その他の事業	417	268
計	140,177	△27,980
消去又は全社	1,711	△374
合計	141,888	△28,355

当連結会計年度においては、「住友芝公園ビル」(延床面積39,710㎡)等が竣工いたしました。

2 【主要な設備の状況】

(不動産賃貸事業セグメント)

① 賃貸事業用建物

2026年3月31日現在

所在地	建物面積 (㎡)				帳簿価額 (百万円)
	築10年以内	築10年超 20年以内	築20年超	合計	
東京都港区	653,582 (11,036)	208,546 (-)	804,812 (184,846)	1,666,940 (195,882)	1,363,034
東京都新宿区	169,809 (7,941)	514,416 (11,352)	462,419 (61,229)	1,146,643 (80,522)	624,833
東京都千代田区	145,831 (6,109)	241,505 (2,076)	190,779 (62,524)	578,115 (70,709)	451,152
東京都品川区	302,933 (10,337)	22,526 (210)	77,269 (38,553)	402,728 (49,101)	258,636
東京都中央区	9,502 (-)	153,389 (8,159)	152,559 (92,815)	315,450 (100,974)	312,368
東京都渋谷区	65,674 (2,353)	219,331 (5,455)	37,585 (84,731)	322,591 (92,540)	255,509
東京都文京区	5,243 (-)	60,194 (8,930)	88,675 (22,135)	154,112 (31,065)	104,541
その他東京都区部	417,714 (5,655)	61,517 (-)	127,355 (82,098)	606,586 (87,753)	322,521
(東京都区部小計)	1,770,289 (43,430)	1,481,424 (36,182)	1,941,452 (628,932)	5,193,166 (708,544)	3,692,598
その他	109,313 (3,858)	30,695 (-)	139,302 (20,381)	279,310 (24,239)	112,699
合計	1,879,602 (47,289)	1,512,119 (36,182)	2,080,754 (649,312)	5,472,475 (732,783)	3,805,298

(注) 1 建物面積は延床面積を記載しております。

2 建物面積は、上段が所有面積、下段(括弧書)が賃借面積(外数)を示しております。

3 築年数は取得時期およびリニューアルオープン時期にかかわらず、建物竣工からの経過年数を示しております。築20年超のうち、リニューアルを実施した建物面積は751,161㎡であります。

4 帳簿価額は建物及び構築物、土地、建設仮勘定、その他有形固定資産および借地権の合計額であります。なお、連結会社間の未実現損益については、土地に係るものは当該帳簿価額より控除しておりますが、償却資産に係るもの(当連結会計年度末残高458百万円)は調整を行っておりません。

② 建築中土地

2026年3月31日現在

所在地	土地面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)
東京都中央区ほか	25,186	172,390

なお、賃貸事業用建物の主な内訳は次のとおりです。

- (注) 1 建物面積の括弧内は賃借面積(外数)を示しております。
 2 帳簿価額の合計は計画の建物数に関わらず、建物及び構築物、土地、建設仮勘定、その他有形固定資産および借地権の合計額であります。
 3 ＊印の物件は共有物件であり、面積、帳簿価額とも所有持分によっております。
 4 物件名称欄の数字は、DBJ Green Building 認証の本認証を取得している物件の評価ランクを示しております。
 5 複数建物で構成される計画の構造及び建築年月は、当該計画内の主要な建物につき記載しております。

2026年3月31日現在

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㈱、 エスエフ六本木開 発特定目的会社、 エスエフ六本木レ ジデンス特定目的 会社	泉ガーデンタワー＊	5	東京都 港区	地上43階 地下4階	184,033 (20,576)	19,547	22,418	90,613	113,032	2002/10
住友不動産㈱	住友不動産六本木グラ ンドタワー＊	5	東京都 港区	地上43階 地下2階	200,460 (2,727)	18,751	57,495	131,626	189,121	2016/10
住友不動産㈱	住友不動産東京三田 ガーデンタワー＊	5	東京都 港区	地上42階 地下4階	192,915 (7,325)	19,301	98,880	117,133	216,014	2023/2
住友不動産㈱	汐留住友ビル＊	5	東京都 港区	地上25階 地下3階	49,575 (50,338)	5,000	4,901	19,080	23,981	2004/7
エスエフ三田開発 特定目的会社	住友不動産東京三田 サウスタワー	4	東京都 港区	地上43階 地下2階	98,338 (-)	15,206	9,737	34,836	44,574	2006/9
住友不動産㈱	東京汐留 ビルディング＊		東京都 港区	地上37階 地下4階	95,128 (-)	8,924	7,407	41,088	48,496	2005/1
住友不動産㈱	住友不動産虎ノ門 タワー	4	東京都 港区	地上35階 地下3階	66,999 (-)	7,246	8,339	72,209	80,548	1995/3
住友不動産㈱	住友不動産芝公園 ファーストビル	4	東京都 港区	地上35階 地下2階	63,822 (-)	5,905	11,316	72,453	83,770	2000/6
住友不動産㈱	ヨコソーレインボー タワー		東京都 港区	地上23階 地下2階	- (46,229)	-	0	-	0	1995/3
住友不動産㈱	住友不動産麻布十番 ビル	5	東京都 港区	地上10階	46,152 (-)	10,321	13,543	29,889	43,433	2017/1
住友不動産㈱	住友芝公園ビル		東京都 港区	地上21階 地下2階	39,710 (-)	3,485	30,266	14,387	44,653	2026/1
住友不動産㈱	住友不動産芝公園 タワー＊	4	東京都 港区	地上30階 地下2階	33,688 (2,612)	4,292	3,976	22,003	25,979	2001/10
エスエフ芝浦開発 特定目的会社	住友不動産三田 ファーストビル	4	東京都 港区	地上17階 地下1階	35,047 (-)	5,479	4,128	8,691	12,819	2006/8
住友不動産㈱	住友不動産六本木 セントラルタワー	5	東京都 港区	地上21階	34,881 (-)	4,774	27,219	23,182	50,401	2025/1
住友不動産㈱	住友不動産御成門 タワー	5	東京都 港区	地上22階 地下2階	32,693 (-)	3,710	12,707	12,055	24,763	2018/5
住友不動産㈱、 ステップ・プロバ ティーズ㈱	六本木ファースト ビル＊		東京都 港区	地上20階 地下4階	31,516 (-)	5,325	6,035	18,757	24,793	1993/10
泉青山ビル㈱	住友不動産青山ビル 西館	4	東京都 港区	地上10階 地下3階	25,252 (-)	4,742	6,867	14,533	21,400	1992/10
住友不動産㈱	住友不動産三田ビル	5	東京都 港区	地上13階	24,938 (-)	3,110	5,969	14,954	20,924	2015/11
住友不動産㈱	住友不動産芝ビル	3	東京都 港区	地上15階 地下2階	23,764 (-)	1,755	2,050	10,387	12,437	1990/5
住友不動産㈱	住友不動産田町 ファーストビル	4	東京都 港区	地上11階 地下1階	21,802 (-)	4,177	3,291	11,521	14,812	2012/4
エスエフ赤坂開発 特定目的会社	住友不動産新赤坂 ビル	4	東京都 港区	地上12階 地下1階	19,711 (-)	4,504	2,626	9,715	12,341	2005/9
住友不動産㈱	住友芝浦ビル		東京都 港区	地上15階 地下1階	- (19,610)	-	13	-	13	1988/2
住友不動産㈱	住友不動産日比谷 ビル	3	東京都 港区	地上12階 地下1階	18,166 (-)	2,497	907	3,774	4,681	1980/11
住友不動産㈱	住友不動産品川港南 ビル		東京都 港区	地上14階 地下2階	17,356 (-)	3,183	1,746	4,080	5,826	1989/5
住友不動産㈱	住友浜松町ビル＊	4	東京都 港区	地上11階 地下1階	16,263 (1,093)	1,953	2,054	9,957	12,012	1989/3
泉青山ビル㈱	住友不動産青山ビル 東館	4	東京都 港区	地上7階 地下2階	15,771 (-)	2,781	4,374	10,062	14,437	1995/9
住友不動産㈱	住友芝大門ビル	4	東京都 港区	地上14階 地下1階	14,432 (-)	1,003	1,719	5,633	7,352	1986/11

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㈱	住友不動産芝ビル 3号館		東京都 港区	地上9階 地下2階	14,017 (-)	2,797	1,983	4,060	6,043	1992/2
エスエフ・コンプ オート特定目的会 社	住友不動産六本木通 ビル	4	東京都 港区	地上12階 地下2階	13,551 (-)	2,598	1,914	10,646	12,561	2008/10
住友不動産㈱	住友新虎ノ門ビル*	3	東京都 港区	地上8階 地下1階	9,001 (3,930)	900	665	2,524	3,190	1984/9
住友不動産㈱	住友不動産田町ビル 東館	4	東京都 港区	地上8階	12,886 (-)	2,604	5,485	9,603	15,088	2021/4
住友不動産㈱	住友東新橋ビル 3号館*	3	東京都 港区	地上9階 地下1階	11,028 (1,532)	1,428	1,551	14,500	16,051	1985/5
住友不動産㈱	住友不動産田町ビル	4	東京都 港区	地上12階	11,826 (-)	2,166	4,125	4,533	8,659	2017/8
住友不動産㈱	住友不動産芝ビル 4号館	3	東京都 港区	地上15階 地下2階	11,452 (-)	1,550	2,764	4,280	7,045	1990/11
住友不動産㈱	新宿住友ビル	4	東京都 新宿区	地上52階 地下4階	180,195 (-)	14,446	40,324	119,992	160,316	1974/3
住友不動産㈱	住友不動産新宿 グランドタワー*	5	東京都 新宿区	地上40階 地下3階	162,793 (5,919)	18,607	25,833	73,845	99,678	2011/12
住友不動産㈱	住友不動産新宿 ガーデンタワー	5	東京都 新宿区	地上37階 地下2階	143,372 (-)	17,241	30,607	27,201	57,808	2016/3
住友不動産㈱	住友不動産新宿 セントラルパークタワ ー*	5	東京都 新宿区	地上44階 地下2階	127,743 (3,384)	10,818	14,594	26,879	41,473	2010/2
住友不動産㈱、 住不オクタワー 特定目的会社	住友不動産新宿 オクタワー*	4	東京都 新宿区	地上38階 地下2階	89,838 (28,034)	8,351	10,298	44,088	54,386	2003/1
住友不動産㈱	住友不動産新宿 ファーストタワー*	5	東京都 新宿区	地上35階 地下2階	82,254 (7,941)	6,975	40,934	28,746	69,681	2023/3
住友不動産㈱	新宿NSビル*	4	東京都 新宿区	地上30階 地下3階	75,046 (-)	-	4,391	-	4,391	1982/9
住友不動産㈱	住友不動産新宿 セントラルパークビル	5	東京都 新宿区	地上33階 地下2階	60,093 (-)	5,616	23,869	13,368	37,237	2019/8
住友不動産㈱	住友不動産飯田橋 ビル3号館*	4	東京都 新宿区	地上24階 地下2階	52,563 (1,204)	8,421	5,131	18,978	24,109	2002/10
住友不動産㈱	住友不動産西新宿 ビル*	4	東京都 新宿区	地上33階 地下2階	35,380 (2,049)	3,445	4,043	6,419	10,463	2009/4
エスエフ・セブン 特定目的会社	住友不動産西新宿 ビル5号館	4	東京都 新宿区	地上27階 地下1階	21,201 (-)	5,001	2,612	5,959	8,571	2008/5
住友不動産㈱	新宿アイランド ウイング		東京都 新宿区	地上16階 地下2階	- (20,142)	-	1	-	1	1995/1
住友不動産㈱	住友市ヶ谷ビル	3	東京都 新宿区	地上17階 地下1階	16,017 (-)	-	2,037	4,159	6,197	1983/2
住友不動産㈱	住友不動産西新宿 ビル4号館	4	東京都 新宿区	地上8階 地下1階	15,945 (-)	2,732	2,104	5,512	7,616	2003/1
エスエフ四谷開発 特定目的会社	住友不動産四谷ビル	4	東京都 新宿区	地上9階 地下1階	14,154 (-)	2,981	1,731	5,030	6,762	2007/10
住友不動産㈱	住友不動産西新宿 ビル3号館	4	東京都 新宿区	地上8階 地下1階	12,551 (-)	2,023	1,901	4,890	6,791	1987/9
住友不動産㈱	住友不動産西新宿 八丁目ビル		東京都 新宿区	地上14階 地下2階	12,158 (-)	1,942	1,161	2,413	3,574	1992/5
住友不動産㈱、 住不西神田三丁目 北部西地区再開発 事業特定目的会社	千代田ファースト ビル西館*	5	東京都 千代田区	地上32階 地下2階	49,413 (11,796)	4,642	3,783	37,367	41,150	2004/1
住友不動産㈱	住友不動産麹町 ガーデンタワー	5	東京都 千代田区	地上22階	47,677 (-)	9,418	20,791	36,613	57,404	2020/5
住友不動産㈱	千代田ファースト ビル東館*	4	東京都 千代田区	地上17階 地下2階	31,020 (6,537)	3,740	3,103	34,688	37,791	1998/10
エスエフ秋葉原開 発特定目的会社	住友不動産秋葉原 ビル	4	東京都 千代田区	地上19階 地下3階	31,991 (-)	2,925	4,004	18,326	22,330	2009/6
エスエフ神田開発 特定目的会社	住友不動産神田ビル	4	東京都 千代田区	地上20階 地下2階	29,032 (-)	3,101	2,854	14,407	17,262	2006/6

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㈱	住友不動産秋葉原ファーストビル	5	東京都千代田区	地上23階 地下1階	27,050 (-)	3,281	10,859	10,212	21,072	2019/10
住友不動産㈱	住友不動産秋葉原駅前ビル*	5	東京都千代田区	地上21階 地下2階	20,410 (5,525)	1,803	6,809	9,615	16,424	2019/8
住友不動産㈱	半蔵門ファーストビル*	4	東京都千代田区	地上15階 地下2階	13,406 (9,731)	893	1,313	5,554	6,868	2004/1
住友不動産㈱	住友不動産千代田富士見ビル	4	東京都千代田区	地上14階 地下1階	22,544 (-)	3,720	4,035	18,008	22,044	2011/4
住友不動産㈱	住友不動産猿楽町ビル	4	東京都千代田区	地上17階 地下3階	20,932 (-)	1,450	5,058	15,526	20,584	1992/8
エスエフ神田須田町開発特定目的会社	住友不動産神田ビル2号館	4	東京都千代田区	地上19階 地下2階	20,667 (-)	2,152	2,853	5,770	8,624	2009/6
住友不動産㈱	御茶ノ水杏雲ビル		東京都千代田区	地上15階 地下2階	- (19,306)	-	30	-	30	1990/7
住友不動産㈱	住友不動産二番町ファーストビル	4	東京都千代田区	地上7階 地下1階	18,600 (-)	4,190	4,086	18,280	22,367	2016/3
エスエフ九段開発特定目的会社	住友不動産九段ビル	4	東京都千代田区	地上15階 地下1階	17,789 (-)	2,354	1,656	7,559	9,216	2006/6
エスエフ麹町一丁目開発特定目的会社	住友不動産半蔵門駅前ビル	5	東京都千代田区	地上11階 地下1階	17,220 (-)	1,972	2,773	8,973	11,747	2011/3
エスエフ飯田橋開発特定目的会社	住友不動産飯田橋駅前ビル	4	東京都千代田区	地上13階 地下1階	16,012 (-)	2,384	1,984	11,427	13,411	2008/5
住友不動産㈱	御茶ノ水ファーストビル	4	東京都千代田区	地上14階 地下2階	14,526 (-)	-	2,114	-	2,114	2008/7
住友不動産㈱	住友不動産麹町ファーストビル	4	東京都千代田区	地上10階 地下1階	13,502 (-)	1,353	4,399	5,749	10,148	2018/4
住友不動産㈱	住友不動産御茶ノ水ビル	4	東京都千代田区	地上12階 地下1階	12,793 (-)	1,912	5,665	5,094	10,759	2021/1
住友不動産㈱	住友不動産平河町ビル	4	東京都千代田区	地上10階 地下1階	12,326 (-)	1,332	2,402	5,570	7,972	2015/1
住友不動産㈱、エスエフ西神田三丁目開発特定目的会社	千代田ファーストビル南館*	4	東京都千代田区	地上14階 地下1階	10,576 (1,208)	1,317	979	3,477	4,457	2007/10
住友不動産㈱	住友不動産一番町ビル	4	東京都千代田区	地上9階 地下1階	11,763 (-)	2,357	1,637	6,271	7,909	1987/3
住友不動産㈱	住友不動産ふくおか半蔵門ビル*	4	東京都千代田区	地上7階 地下1階	11,095 (584)	-	3,919	-	3,919	2018/10
住友不動産㈱	住友不動産神田和泉町ビル	4	東京都千代田区	地上8階 地下1階	10,026 (-)	1,513	4,165	4,048	8,214	2021/9
住友不動産㈱	東京日本橋タワー*	5	東京都中央区	地上35階 地下4階	105,438 (4,177)	6,412	24,943	105,343	130,287	2015/4
住友不動産㈱	東京住友ツインビルディング東館		東京都中央区	地上24階 地下3階	- (63,065)	-	23	-	23	1988/2
汐留浜離宮特定目的会社	住友不動産汐留浜離宮ビル	4	東京都中央区	地上21階 地下2階	47,951 (-)	4,403	6,212	41,992	48,204	2009/8
住友不動産㈱	日本橋箱崎ビル*	4	東京都中央区	地上17階 地下2階	16,301 (7,350)	1,870	2,495	19,341	21,837	1996/3
住友不動産㈱	住友入船ビル	4	東京都中央区	地上14階 地下2階	21,186 (-)	2,356	4,038	10,912	14,951	1990/2
住友不動産㈱	住友不動産勝どきビル		東京都中央区	地上8階	16,290 (-)	2,904	4,526	4,810	9,336	2002/2
住友不動産㈱	住友不動産六甲ビル*		東京都中央区	地上10階 地下2階	9,635 (1,941)	1,440	1,103	5,249	6,353	1995/1
住友不動産㈱	住友不動産浜町ビル*		東京都中央区	地上11階	8,074 (2,971)	1,004	1,114	6,972	8,086	1993/2
住友不動産㈱	住友不動産茅場町ビル	4	東京都中央区	地上11階 地下1階	11,015 (-)	1,474	2,283	8,118	10,401	1989/9

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㈱	住友不動産渋谷 ガーデンタワー	5	東京都 渋谷区	地上24階 地下3階	59,417 (-)	8,056	11,028	46,874	57,903	2012/6
住友不動産㈱	住友不動産渋谷 ファーストタワー	4	東京都 渋谷区	地上25階 地下3階	52,942 (-)	5,496	8,003	27,454	35,458	2010/8
住友不動産㈱	新宿文化クイント ビル		東京都 渋谷区	地上23階 地下3階	- (51,994)	-	2	-	2	2003/1
住友不動産㈱	住友不動産渋谷 タワー*	5	東京都 渋谷区	地上21階 地下2階	34,833 (2,353)	4,898	13,587	18,336	31,923	2019/2
住友不動産㈱	渋谷インフォス タワー*	4	東京都 渋谷区	地上21階 地下4階	16,412 (18,048)	2,459	2,993	13,190	16,183	1998/3
住友不動産㈱	住友不動産新宿南口 ビル	5	東京都 渋谷区	地上17階 地下1階	23,874 (-)	2,631	13,355	12,859	26,215	2024/3
エスエフ・キャピ タル特定目的会社	住友不動産西新宿 ビル6号館	4	東京都 渋谷区	地上17階 地下1階	19,031 (-)	3,247	2,124	7,919	10,044	2008/5
エスエフ神宮前開 発特定目的会社	住友不動産原宿ビル	4	東京都 渋谷区	地上20階 地下1階	18,902 (-)	4,147	1,930	10,841	12,772	2007/6
住友不動産㈱	住友不動産飯田橋 ファーストタワー*	4	東京都 文京区	地上34階 地下3階	60,194 (8,930)	5,783	6,887	10,092	16,980	2010/4
住友不動産㈱	住友不動産飯田橋 ファーストビル*	4	東京都 文京区	地上14階 地下2階	42,431 (13,208)	6,310	4,823	28,793	33,617	2000/3
住友不動産㈱	住友不動産後樂園 ビル*	4	東京都 文京区	地上20階 地下2階	25,605 (3,028)	3,117	3,550	23,268	26,818	1998/8
住友不動産㈱、 西品川一丁目地区 市街地再開発事業 ㈱	住友不動産大崎 ガーデンタワー*	5	東京都 品川区	地上24階 地下2階	200,051 (2,691)	25,742	52,709	57,108	109,818	2018/1
住友不動産㈱	住友不動産大崎 ツインビル東館	5	東京都 品川区	地上19階 地下2階	47,203 (-)	7,102	21,065	9,422	30,488	2022/1
住友不動産㈱	住友大井町ビル 南館		東京都 品川区	地上15階 地下1階	- (29,405)	-	1	-	1	1989/1
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	地上14階 地下1階	29,208 (-)	3,843	19,204	10,518	29,723	2025/4
住友不動産㈱	住友不動産大井町 駅前ビル	4	東京都 品川区	地上14階 地下2階	28,152 (-)	3,139	2,524	12,963	15,488	2002/9
住友不動産㈱	住友不動産品川ビル	3	東京都 品川区	地上17階 地下1階	25,054 (-)	8,370	2,902	8,742	11,645	1994/8
住友不動産㈱	住友不動産高輪 パークタワー	3	東京都 品川区	地上20階 地下2階	24,063 (-)	4,098	3,801	18,529	22,330	1995/1
住友不動産㈱	住友不動産品川 シーサイドビル	4	東京都 品川区	地上11階 地下1階	21,771 (-)	3,261	2,755	14,236	16,992	2009/11
住友不動産㈱、 住友不動産商業マ ネジメント㈱	有明ガーデン	5	東京都 江東区	地上16階 地下1階	198,840 (-)	76,912	57,171	31,365	88,536	2020/3
住友不動産㈱	住友不動産東陽駅前ビ ル		東京都 江東区	地上11階 地下2階	- (28,334)	-	1	-	1	1994/12
住友不動産㈱	住友不動産亀戸ビル		東京都 江東区	地上14階 地下1階	- (12,077)	-	0	-	0	1994/3
住友不動産㈱	住友不動産中野駅前ビ ル*	5	東京都 中野区	地上37階 地下2階	81,051 (5,655)	8,506	33,406	20,830	54,237	2024/2
住友不動産㈱	住友中野坂上ビル*	4	東京都 中野区	地上24階 地下2階	34,166 (183)	4,535	4,171	24,972	29,143	1999/4
住友不動産㈱	住友不動産上野ビル 5号館*	3	東京都 台東区	地上12階 地下2階	14,528 (2,175)	1,899	1,262	4,264	5,527	1994/2
住友不動産㈱	住友不動産秋葉原北ビ ル	4	東京都 台東区	地上10階	11,596 (-)	1,698	4,218	5,076	9,294	2018/11
住友不動産㈱	住友池袋駅前ビル		東京都 豊島区	地上9階 地下2階	- (18,037)	-	20	-	20	1987/1
住友不動産㈱	住友池袋東ビル	4	東京都 豊島区	地上14階	16,385 (-)	2,039	5,981	5,045	11,026	2019/9

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	
エスエフ目黒開発 特定目的会社	住友不動産青葉台 タワー	4	東京都 目黒区	地上33階 地下3階	55,773 (-)	6,969	5,761	16,236	21,998	2009/8
エスエフ青葉台特 定目的会社	住友不動産青葉台 ヒルズ	3	東京都 目黒区	地上11階 地下2階	17,165 (-)	4,476	1,575	3,659	5,234	1995/6
住友不動産㈱	住友不動産両国ビル		東京都 墨田区	地上13階 地下2階	12,500 (-)	-	1,514	7,722	9,237	1991/1
羽田エアポート都 市開発㈱	羽田エアポート ガーデン	5	東京都 大田区	地上12階	91,520 (-)	-	34,976	-	34,976	2020/3
住友不動産㈱	川崎駅前タワー・ リパーク*	4	神奈川県 川崎市	地上22階 地下2階	24,047 (7,132)	1,511	3,712	11,202	14,914	1994/12
住友不動産㈱	住友不動産新横浜 ビル		神奈川県 横浜市	地上12階 地下1階	- (13,248)	-	3	-	3	1992/6
住友不動産㈱	住友中之島ビル	4	大阪府 大阪市	地上13階 地下2階	39,180 (-)	3,803	3,012	26,575	29,587	1977/10
住友不動産㈱	住友不動産西梅田 ビル	4	大阪府 大阪市	地上10階 地下1階	12,310 (-)	2,205	2,298	2,416	4,714	2002/10
住友不動産㈱	京都住友ビル	4	京都府 京都市	地上8階 地下3階	28,935 (-)	3,165	3,258	14,476	17,734	1976/9
その他					801,601 (157,449)	212,108	159,640	351,418	511,059	
合計					5,472,475 (732,783)	800,810	1,223,331	2,581,966	3,805,298	

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

現在実施を予定している主要な設備拡充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。

(2) 重要な設備の除却等

不動産賃貸事業において、当連結会計年度に新たに確定した重要な設備の除却等の計画はありません。

第4 【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	3,744,000,000
計	3,744,000,000

(注) 2025年11月11日開催の取締役会決議により、2026年1月1日付で株式分割に伴う定款変更が行われ、発行可能株式総数は1,844,000,000株増加し、3,744,000,000株となっております。

② 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2026年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (2026年6月24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	936,000,000	936,000,000	東京証券取引所 プライム市場	単元株式数は100株 あります。
計	936,000,000	936,000,000	—	—

(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 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

③ 【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8月29日(注1)	△8,085,978	468,000,000	—	122,805	—	132,742
2026年1月1日(注2)	468,000,000	936,000,000	—	122,805	—	132,742

(注) 1 自己株式の消却により、発行済株式総数が8,085,978株減少しております。

2 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。

(5) 【所有者別状況】

2026年3月31日現在

2020年3月31日現在

区分	株式の状況（1単元の株式数100株）								単元未満株式の状況（株）
	政府および 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他	計	
					個人以外	個人			
株主数 （人）	1	105	39	620	836	65	12,795	14,461	—
所有株式数 （単元）	2	2,790,717	158,574	2,873,604	3,198,751	872	336,519	9,359,039	96,100
所有株式数 の割合（％）	0.000	29.818	1.694	30.704	34.178	0.009	3.595	100	—

(注) 1. 自己株式8,320,475株は、「個人その他」に83,204単元、および「単元未満株式の状況」に75株含めて記載しております。

2. 「金融機関」の欄には、「グループ従業員向け勤続功労株式報酬制度」の信託財産として、株式会社日本カストディ銀行(信託口)が保有する当社株式40,632単元が含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2026年3月31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	121,816	13.13
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	51,364	5.54
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001 (常任代理人株式会社みずほ銀行決済営業部)	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS (東京都港区港南二丁目15番1号)	18,024	1.94
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	16,800	1.81
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	14,334	1.55
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	14,200	1.53
株式会社住友倉庫	大阪府大阪市北区中之島3丁目2番18号	12,261	1.32
大成建設株式会社	東京都新宿区西新宿一丁目25番1号	12,000	1.29
西武鉄道株式会社	東京都豊島区南池袋一丁目16番15号	11,616	1.25
株式会社大林組	東京都港区港南二丁目15番2号	11,181	1.21
計	—	283,597	30.57

(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、4,063千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日付にてブラックロック・ジャパン株式会社及びその共同保有者から、2025年9月19日付にて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、当社は当事業年度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、当該大量保有報告による株式の保有状況は下記のとおりであります。下記の保有株券等の数は株式分割の前後に関わらず、実際の株式数を記載しております。

2025年6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 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
ブラックロック・インベストメント・マネジメント (ユーケー) 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	423	0.09
計	—	26,407	5.55

2025年9月15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

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2026年3月31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 8,320,400	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 927,583,500	9,275,835	—
単元未満株式	普通株式 96,100	—	1 単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	936,000,000	—	—
総株主の議決権	—	9,275,835	—

(注) 1. 「完全議決権株式(その他)」の欄には、「グループ従業員向け勤続功労株式報酬制度」の信託財産として株式会社日本カストディ銀行(信託口)が保有する当社株式4,063,200株が含まれております。

2. 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式75株が含まれております。

② 【自己株式等】

2026年3月31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	8,320,400	—	8,320,400	0.89
計	—	8,320,400	—	8,320,400	0.89

(注) 上記の自己株式及び自己保有の単元未満株式75株のほか、「グループ従業員向け勤続功労株式報酬制度」の信託財産として株式会社日本カストディ銀行(信託口)が保有する当社株式4,063,200株を連結財務諸表および財務諸表上、自己株式として処理しております。

(8) 【役員・従業員株式所有制度の内容】

① 当社グループ従業員向け勤続功労株式報酬制度(株式交付信託)

(a) 概要

当社は、当社グループ従業員(退職金制度がある当社またはグループ会社従業員を除く。)に対し、信託を用いた勤続功労株式報酬制度を導入しております。本制度は、毎年の貢献に応じて割り当てられる株式が年々累増するとともに、当社の株価上昇によってさらに受取報酬が増えるという期待が醸成されることにより、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です。

本制度は、当社が金銭を拠出することにより設定する本信託の受託者が、当該金銭を原資として当社普通株式の取得を行ったうえで、従業員のうち一定の要件を充足する者(以下「対象従業員」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、勤続功労株式報酬制度です。

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。

(b) 従業員に取得させる予定の株式数(2026年5月31日現在)

4,039,400株

(c) 本制度による受益権その他の権利を受けることができる者の範囲

当社グループ従業員のうち「株式交付規程」に定める受益者要件を満たす者

② 役員向け制度

当社またはグループ会社役員向けの制度はございません。

なお、当社役員に対しては、その報酬から役員持株会加入等の方法により、当社株式を取得することを推奨しております。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第3号及び会社法第155条第7号による普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

区分	株式数（株）	価額の総額（千円）
取締役会（2024年12月16日）での決議状況 （取得期間2024年12月17日～2025年6月30日）	8,000,000	35,000,000
当事業年度前における取得自己株式	3,088,400	14,893,153
当事業年度における取得自己株式	3,808,300	20,106,485
残存決議株式の総数及び価額の総額	1,103,300	361
当事業年度の末日現在の未行使割合（%）	13.79	0.00
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合（%）	13.79	0.00

（注）1．取得自己株式の価額の総額には、取得に係る諸経費を含んでおりません。

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、上記の当事業年度前における取得自己株式及び当事業年度における取得自己株式は、当該株式分割前の数値で記載しております。

区分	株式数（株）	価額の総額（千円）
取締役会（2025年5月13日）での決議状況 （取得期間2025年5月14日～2025年9月30日）	2,000,000	10,000,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	1,762,300	9,999,650
残存決議株式の総数及び価額の総額	237,700	350
当事業年度の末日現在の未行使割合（%）	11.89	0.00
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合（%）	11.89	0.00

（注）1．取得自己株式の価額の総額には、取得に係る諸経費を含んでおりません。

2．2025年9月26日開催の取締役会において、上記自己株式取得の取得期間の延長に関して次の通り決議しております。（下線部は変更部分）

決議日	取得期間
2025年9月26日取締役会	2025年5月14日～ <u>2025年10月31日</u>

3．2026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、上記の当事業年度における取得自己株式は、当該株式分割前の数値で記載しております。

区分	株式数 (株)	価額の総額 (千円)
取締役会(2025年11月11日)での決議状況 (取得期間2025年11月12日～2026年3月31日)	10,000,000	30,000,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	6,625,600	29,999,778
残存決議株式の総数及び価額の総額	3,374,400	222
当事業年度の末日現在の未行使割合 (%)	33.74	0.00
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合 (%)	33.74	0.00

(注) 1. 取得自己株式の価額の総額には、取得に係る諸経費を含んでおりません。

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、上記の当事業年度における取得自己株式は、当該株式分割後の数値で記載しております。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

会社法第155条第7号による取得

区分	株式数 (株)	価額の総額 (千円)
当事業年度における取得自己株式	1,743	6,265
当期間における取得自己株式	-	-

(注) 1. 当期間における取得自己株式には、2026年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

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たことにより、上記の当事業年度における取得自己株式数は、当該株式分割による調整後の株式数を記載しております。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)
引き受ける者の募集を行った 取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	16,171,956	34,941,506	-	-
合併、株式交換、株式交付、 会社分割に係る移転を行った 取得自己株式	-	-	-	-
その他(単元未満株式の買増請求による 売渡し)	-	-	-	-
その他(株主交付信託の導入に伴う信託 口への処分)	4,108,200	10,999,705	-	-
保有自己株式数	8,320,475	-	8,320,475	-

(注) 1. 当期間におけるその他(単元未満株式の買増請求による売渡し)には、2026年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の売渡しによる株式数は含めておりません。

2. 当期間における保有自己株式数には、2026年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取り及び売渡しによる株式数は含めておりません。

3. 2026年1月1日付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たことにより、当事業年度における株式数は、当該株式分割による調整後の株式数を記載しております。

4. 保有自己株式数には、「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が保有する当社株式を含めておりません。

3 【配当政策】

当社は、市況の変化に強く利益が下振れしにくい強固な事業基盤を築くとともに、常に成長のための投資を怠らず、一過性の利益に頼らない持続的な成長を成し遂げ、その果実として持続的な賃上げと持続的な株主還元を可能にするという「持続的成長戦略」を、経営の根本としております。

本年5月13日公表の「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」に記載のとおり、毎年得られるキャッシュフローが拡大した結果、借入金を増やすことなく『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ので、今後も「配当性向35%到達まで年8円以上の累進配当」を継続してまいります。

2026年3月期の当期純利益は計画を超過達成しましたので、2026年3月末の配当に1円追加し、従来計画の年8円増配を9円増配とします(35円→44円)。来期以降も、公約である年8円の累進配当を基本とし、さらに増配のペースを早めるべく利益の上積みを目指してまいります。

内部留保資金につきましては、上記持続的成長戦略に記載のとおり、今後の強固な事業基盤構築のための成長投資に活用してまいります。

なお、当社は、会社法第454条第5項に規定する中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

また、当社の剰余金の配当は、中間配当および期末配当の年2回としており、配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。

(注) 当期を基準日とする剰余金の配当の取締役会または株主総会の決議年月日ならびに各決議ごとの配当金の総額および1株当たりの配当額は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当金 (円)
2025年11月11日 取締役会決議	19,632	21 (42)
2026年6月26日 定時株主総会決議 (予定)	21,336	23

(注) 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実施しております。

なお、2025年11月11日取締役会決議に基づく「1株当たり配当金」につきましては、当該株式分割考慮後の金額で記載しており、実際の1株当たり配当金額は()で記載しております。

4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

① コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、住友本社を継承した住友グループの総合不動産会社として、430年もの歴史を刻む“住友の事業精神”を経営理念としております。世界で最も永続している企業グループの一つである住友グループは、「信用を重んじ、浮利を追わない」、「自身を利するとともに社会を利する」といった事業精神を脈々と受け継いでおり、住友不動産グループでも、これら先人の教えを踏まえ、信用を大切に、目先の利益を追わず、自己利益の追求による経済価値だけでなく、先々まで世に必要とされる持続的な社会価値をも一体的に創出することを理念に掲げています。

この理念に即し、当社は、『より良い社会資産を創造し、それを後世に残していく』ことを基本使命とし、各事業を通じて環境をはじめとする様々な社会課題の解決に取り組みつつ、企業価値の最大化を目指すことを経営の基本方針としています。さらには、この企業姿勢をコーポレートスローガン『信用と創造』として掲げ、そして、ステークホルダーの皆様との信頼関係を大切に、且つ、高い目標を掲げ、新たな発想で新分野に挑戦し、“新しい価値を創造”することを行動指針として事業展開を進めています。

この基本使命には、「先輩が作った美田に胡坐をかくことなく、後世に向けてより良い会社にする努力を怠るな」との意味も込められています。現時点における当社の経営は、後進のために常に成長の種を蒔く強い意志を連綿と受け継ぐ、社内出身者を中心に担われ続けるべきであると考えております。また、そうすることにより、従業員はいずれ経営に参画するという高いモチベーションを維持しうるものと考えております。

この基本姿勢を踏まえて、当社の中長期的な企業価値の向上に資するよう、コーポレート・ガバナンスのより一層の強化・充実を図っており、株主を含めた様々なステークホルダーとの協働・対話、意思決定の効率化、執行に対する適切な監督、適切な情報開示に取り組んでおります。

② 企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社は、基本的な考え方に記すとおり、企業が成長し続けるため、苦しいときでも常に将来を見据え、投資し続けることの意義を熟知する社内出身者が経営執行の中心を占め、不動産事業の経験を積んでいずれば経営陣に加わろうという後進のモチベーションを維持するべきと考えてきたため、執行責任を取締役会が負い、監査役が経営監督機能を担う監査役会設置会社を採用してまいりました。他方、コーポレートガバナンスコードでは、経営の監督と執行を分離する方向性が示されており、また、取締役会の構成においては、社外取締役の強化と意見の多様性が求められております。

当社はこれまで、2015年の社外取締役選任を皮切りに、社内取締役の減員と社外取締役の増員を着実に進めて、取締役会の監督機能の強化と多様性の確保を継続してまいりました。他方、社内取締役の減員を補完するため、2020年に執行役員制度を導入、さらに2025年に執行役員制度をグループ主要会社にも導入して執行体制を強化し、経営の監督と執行を分離する経営体制改革の準備を進めてまいりました。

昨年5月、2027年に監査等委員会設置会社へ移行することを公表しております。その移行を確定させるため、2027年6月開催の第94期定時株主総会終結のときをもって監査等委員会設置会社に経営体制を切り換える旨の定款変更議案を上程しております。

なお、監査等委員会設置会社への移行にあたっては、社外取締役の過半数選任を目指します。

イ. ガバナンス強化の取組み

主な取組み

		社内	社外	(社外比率)
	2015年 6月	10名	2名	(17%)
	2020年 4月	8名	2名	(20%)
	2023年 6月	6名	3名	(33%)
	2025年 6月	5名	3名	(38%)
	2025年11月	〃	〃	(〃)
	2026年 2月	5名	4名	(44%)
(予定)	2026年 6月	〃	〃	(〃)
(予定)	2027年 6月	—	—	(過半数)

ロ. 現在のコーポレート・ガバナンス体制

・取締役会の役割・構成

取締役会は、会社の持続的成長と中長期的な企業価値の拡大を促し、収益力・事業効率等の改善を図り、不正を未然に防止するため、経営の基本方針、経営戦略その他会社の重要事項を審議・決定するとともに、各取締役及び執行役員の職務執行を監督する責務を負っています。

取締役会の定員は定款で9名以内とし、その構成は、持続的な成長のため、常に将来を見据え投資し続けることの意義を熟知し業務を執行する社内出身の取締役5名と、人格・見識に優れ、当社の経営理念を理解する、会長、社長ほか組織経営経験者の社外取締役3名となっております。

構成員： 小野寺 研一（議長）、仁島 浩順、小林 正人、尾台 賀幸、片山 久壽
家守 伸正（社外取締役）、寺田 千代乃（社外取締役）、田村 計（社外取締役）

・取締役会の活動状況

当連結会計年度において、当社は取締役会を11回開催し、定例の審議事項のほか、中期経営計画の策定とその進捗の確認、ガバナンス体制等につき討議いたしました。なお、個々の取締役の出席状況については、次の通りであります。

氏名	2026年3月期 取締役会の出席状況（注）
小野寺 研一	全11回中11回
仁島 浩順	全11回中11回
小林 正人	全11回中11回
尾台 賀幸	全11回中11回
加藤 宏史	全2回中2回
片山 久壽	全11回中11回
家守 伸正	全11回中11回
寺田 千代乃	全11回中11回
田村 計	全11回中11回

（注）在任期間中の開催回数に基づいております。

・執行役員制度

取締役の員数に制限があることから、事業拡大に伴う必要な役員登用ができるよう、取締役に準ずるものとして執行役員制度を導入しており、取締役に兼務しない執行役員14名を選任しております。また、2025年4月には、執行役員制度をグループ主要会社にも導入し、現時点でグループ各社の執行役員18名を選任しております。

・監査役会の役割・構成

監査役は、法が認める強力な権限を使い、取締役が業務を適正に行っているか監視する役割を担っております。監査役会は、監査役4名で構成され、その半数2名を社外監査役としております。

構成員： 中村 芳文、田中 俊和、酒井 孝志（社外監査役）、長谷川 尚子（社外監査役）

・内部監査室、会計監査人と監査役との連携

内部監査室を設置し、当社グループ各部門の業務遂行及び内部統制の運用状況のチェック、不正や錯誤の予防、業務改善の提案を行っております。また、内部監査室は、監査役及び会計監査人に対し、内部監査結果の報告を行っており、また相互の意見交換を適宜行うことにより、三者間の連携強化、各監査の充実及び効率化を図っております。

・社外取締役、社外監査役の役割

ガバナンスを強化する取組みとして、2002年に社外監査役2名を、2015年に社外取締役2名を選任しております。社外取締役については、2023年に女性1名を含む3名へと増員し、さらに2026年6月26日開催予定の定時株主総会の議案「取締役9名の選任について」が承認された場合、女性2名を含む4名へと増員予定です。

監査役は、古くから日本に根付いている制度で、法が認める強力な調査権限を使って、取締役が業務を適正に行っているかどうかを監査します。社内出身の常勤監査役は、社内事情に精通し情報収集能力には長けているものの、身内を監査するとなるとそこに甘さが忍び込まないとも限りません。そこで、監査役のうち半数以上を社外監査役とし、客観的な視点を加えることで、監査の実効性を確保しております。

また、取締役会も、社内出身者だけでは視野が狭くなる可能性が否定できず、気が付いたら世の中の変化から取り残されていた、ということもありえます。そこで、人格・見識に優れ、当社の経営理念を理解する、会長、社長ほか組織経営経験者を社外取締役に迎え、幅広い知見と経営経験者としての識見を活かし、経営陣に対する助言と役員の監視を委嘱しております。

・監督機能強化の取組み

当社は、取締役会出席者の過半にあたる、社外取締役3名及び監査役4名の計7名が、経営監督機能を担っ

ております。社外取締役、社外監査役に、その役割を遺憾なく発揮してもらうために、(1)取締役会の議案、経営会議での討議内容などを説明する社外取締役説明会を当期中に8回開催し、(2)会計監査人や内部監査室からの報告を受けるとともに、各部門長から経営状況のヒアリングを行う監査役会を当期中14回開催いたしました。

これに加え、(3)社外取締役、社外監査役のみをメンバーとする社外役員会を設置しております。社外役員会は、その指名により各役員から担当職務の執行状況や認識している課題を直接ヒアリングし適宜アドバイスするほか、役員に対する内部通報があった場合には、社外監査役が直接報告を受けて、社外役員会で共有する枠組みとなっております。

こうした取組みにより、当社のガバナンスの質は一定水準に達していると考えております。

③ 企業統治に関するその他の事項

イ. 内部統制システムの整備の状況

当社グループの業務の適正を確保するための体制（内部統制システム）の整備について、取締役会において決議した内容の概要は次のとおりです。

・基本方針

当社は、住友の事業精神、経営理念に基づき、当社及び子会社（以下「当社グループ」という。）が、「信用と創造」のスローガンのもと、「より良い社会資産を創造し、それを後世に残していく」を基本使命として「サステナビリティ経営」を実践すると共に、当社グループの企業価値の最大化を実現するために全役職員を律するためのガイドラインとして定めた行動指針に則り、事業活動を行っております。

また、当社は、内部統制システムの構築が、当社グループ全体の企業価値向上及びその持続的発展のために経営上の重要な課題の一つであると考えており、以下に掲げる事項について、当社グループの取締役・執行役員（以下「取締役等」という。）及び使用人それぞれの役割と責任を明らかにした体制を構築するとともに、それらの運用及び適切な見直しを通じて、当社グループの適切なガバナンス体制の構築に努めております。

・当社グループの取締役等及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

当社は、法令及び定款に基づき、会社の機関として、株主総会、取締役会、監査役、監査役会及び会計監査人を設置しております。また、取締役、監査役については、独立性のある複数の社外取締役、社外監査役を選任し、経営管理監督機能を委ねております。また、その機能を強化するため、①取締役会の議案、経営会議の討議内容などを説明する社外取締役説明会を開催するとともに、②社外取締役、社外監査役のみをメンバーとする社外役員会を設置し、社外役員会がその指名により取締役等から担当職務の執行状況や認識している課題を直接ヒアリングし適宜アドバイスするほか、取締役等に対する内部通報があった場合には、社外監査役が通報を受けた窓口部署から直接報告を受けて、社外役員会で共有する枠組みとしております。

取締役会は、法令に適合する取締役会規程に基づき、必要な付議事項の討議・採決をするとともに、代表取締役及び業務執行取締役は取締役会に業務報告を行います。また、経営上の重要な事項については、組織規程に基づき、経営会議において討議のうえ、その方針を決定します。更に、当社グループにおける内部統制の充実、強化を図るため、サステナビリティ委員会規程に基づき、当社社長を委員長とする「サステナビリティ委員会」を設置し、当社グループを統括します。その実効性の確保のために、委員会の下部組織として、①「BCP対策協議会」（議長：管理部門管掌役員、事務局：当社企画本部）、②「内部統制会議」（議長：管理部門管掌役員、事務局：当社内部監査室）、③「サステナビリティ推進協議会」（議長：管理部門管掌役員、事務局：当社企画本部）の3会議を設け、当社グループのリスク対応状況のモニタリングをそれぞれ分掌させる体制としております。

また、社長に直属する内部監査室が当社グループの内部監査を実施し、また、社内外に複数の内部通報窓口を設置することにより、不正、違法行為の発見、抑止を図ることとしております。

・当社の取締役等の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

当社の取締役会議事録、稟議書その他の文書（電磁的記録を含む）を作成し、「文書保存年限基準」及び「情報管理規程」に基づき、各所管部門で保存、管理を行っております。

・当社グループの損失の危険（リスク）の管理に関する規程その他の体制

当社グループにおけるリスクのうち、投資リスク、市場リスク等、事業に付随するリスクの監視及び対応は、それぞれ担当部門及び各子会社が適宜行い、重要事項については、当社取締役会、経営会議において討議し、決定しております。

当社グループの事業継続に影響を及ぼす大規模災害リスク等に対応するため、サステナビリティ委員会の下部組織である「BCP対策協議会」が、当社グループにおけるBCP対策整備の具体的方針を定め、整備状況のモニタリングを行い、その結果をサステナビリティ委員長の判断でサステナビリティ委員会に報告しております。

また、当社グループにおけるコンプライアンス推進状況については、サステナビリティ委員会の下部組織である「内部統制会議」がモニタリングを行い、その結果をサステナビリティ委員長の判断でサステナビリティ委員会に報告しております。

上記の他、当社グループの企業活動に大きな影響を及ぼす気候変動、サプライヤー、情報セキュリティ、ファイナンスに関わるリスク及び人的資本問題等に関わる課題に対応するため、サステナビリティ委員会の下部組織である「サステナビリティ推進協議会」が、その対応状況のモニタリングを行い、その結果をサステナビリティ委員長の判断でサステナビリティ委員会に報告しております。

・当社グループの取締役等の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

当社グループの取締役は、取締役会で決定する経営計画に基づき、それぞれ担当部門及び子会社の業務を統括または指揮監督しております。また、取締役会により選任された執行役員は、本部長、部長、子会社社長等の重要な職務の委嘱を受け、業務執行を行います。

また、当社は、組織規程に基づき、当社経営計画の達成のために、基幹組織である本部等の必要な組織を設置のうえ、決裁基準によりそれぞれの組織の責任者の権限を定め、当社の業務執行を効率的に遂行する体制を確保しております。

・当社グループからなる企業集団における業務の適正を確保するための体制及び職務の執行に係る事項の当社への報告に関する体制

子会社において経営上重要な事項を決定する場合には、当社取締役会や経営会議等の重要会議にて討議のうえ、その方針を決定する体制を構築しております。また、当社は、子会社から定期的に、業務執行状況、財務状況等、職務の執行に係る報告を受けるとともに、案件に応じ適宜、業務に関する相談をうけ指導を行うものとしております。

また、必要に応じ、当社の監査役及び当社内部監査室が子会社の監査を行っております。

・当社の監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合の当該使用人に関する事項

監査役会の事務局員として兼務者を配置しております。当社の監査役が、監査業務を補助する職員の使用を要請する場合、当社は、積極的にこれに協力するものとし、この場合、監査業務を補助する職員は、当該監査業務に関して、取締役及び他の職員の指揮命令を受けず、当社の監査役から直接指示を受けるものとしております。

・当社グループの取締役等及び使用人またはこれらの者から報告を受けた者が当社の監査役に報告をするための体制、その他当社の監査役への報告に関する体制

当社の取締役等及び使用人ならびに子会社の取締役等、監査役及び使用人、またはこれらの者から報告を受けた者が当社の監査役に報告をする場合、あるいは当社の監査役から報告を求められた場合、必要な報告を迅速に行うものとし、当社は、当該報告者が、当社の監査役への報告を理由として不利な取扱いを受けていないことを、当社社長に直属する内部監査室がモニタリングし、かかる事実が認められた場合は監査役会に報告しております。

また、会計監査人及び当社内部監査室から当社の監査役に対し、監査の状況について適宜報告を行うものとしております。

・当社の監査役職務の執行について生ずる費用の前払または償還の手続きその他の当該職務の執行について生ずる費用または債務の処理に係る方針に関する事項

当社の監査役がその職務の執行について、会社法に基づく費用の前払または償還等の請求をした場合、当該監査役職務の執行に必要なと認められる場合を除き、当社が当該費用または債務の処理をするものとしております。

・その他当社の監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

当社の監査役が当社グループの重要課題等を把握するとともに、必要に応じ意見を述べるができるように、取締役会その他の重要会議に出席する機会を確保しております。

ロ．会社の財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針

当社は、市況の変化に強く利益が下振れしにくい強固な事業基盤を築くとともに、常に成長のための投資を怠らず、一過性の利益に頼らない持続的な成長を成し遂げ、その果実として持続的な賃上げと持続的な株主還元を可能にするという「持続的成長戦略」を経営の根本に据え、当社の企業価値向上に取り組んでおります。

当社は、経営支配権の異動は、企業活動・経済の活性化にとって有効な手段の一つであり、当社株式の大規模買付行為が開始された場合において、これを受け入れるかどうかは、原則として、株主の皆様の判断に委ねられるべきものであると考えております。

しかしながら、当社株式の大規模買付行為またはこれに関する提案のなかには、当社の企業価値及び株主共同の利益を毀損する恐れのあるものや、株主の皆様に当社株式の売却を事実上強制する恐れのあるもの等も想定されます。

従いまして、当社は、当社の企業価値及び株主共同の利益の確保・向上の観点から、当社株式の大規模買付行為等を行おうとする者に対しては、株主の皆様がその是非を適切に判断するために必要かつ十分な情報の提供を求め、併せて独立性を有する社外役員の意見を尊重した上で取締役会の意見等を開示し、株主の皆様の検討等に必要の情報と時間の確保に努めるなど、金融商品取引法、会社法その他関係法令の許容する範囲内において、その時々において適宜適切な措置を速やかに講じてまいります。

ハ．腐敗防止の取組み

当社は、贈収賄行為やマネーロンダリングなどあらゆる形態の腐敗行為の防止に努めております。腐敗防止に関する基本方針を定め、①公共、民間を問わず、あらゆるステークホルダーとの関係において、過剰な接待・贈答を行うこと及び受けること、②特に、国内外を問わず、公務員又はこれに準ずる立場の者に対し、不正な利益を目的とした賄賂及びその疑いのある利益供与等（ファシリテーションペイメントを含む）を行うこと、③その他マネーロンダリング、詐欺・強要行為、インサイダー取引など、企業のコンプライアンスに違反するいずれかの腐敗行為を行うこと、の3つの事態の発生を防止すべく、全従業員への意識の浸透を徹底しております。

ニ．税の透明性の確保

当社は、法の精神に則り、事業活動を行うすべての国において税法を遵守し、収益に応じた税金を適切に支払っております。さらに、多国籍企業が課税所得を人為的に操作する「課税逃れ（BEPS）」に対処するため、OECDが取り纏めた15項目行動計画に則る等、課税逃れをはじめとした不正の防止に努めております。

また、各子会社から定期的に、業務執行状況、税務を含む財務状況等、職務の執行に係る報告を受けており、案件に応じて適宜、業務に関する指導を行うとともに、監査役や内部監査室が必要に応じて税務を含む財務状況等について監査を行っております。また、経理部門を所管する取締役が税務全般を統括しており、重要事項については取締役会に報告し、取締役会の監督を受ける体制を構築しております。

④ 責任限定契約の内容の概要

当社は、法令及び定款の定めに基づき、社外取締役及び社外監査役全員との間で、当社に対する損害賠償責任を限定する契約を締結しております。なお、当該契約に基づく責任の限度額は、法令の定める最低責任限度額としております。

⑤ 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、取締役、監査役及び執行役員全員を被保険者とする会社法第430条の3第1項に定める役員等賠償責任保険契約を締結しており、当該保険契約上で定められた免責事由に該当するものを除き、取締役、監査役及び執行役員がその職務の執行に関し責任を負うこと及び当該責任の追及にかかる請求を受けたことによって生ずることのある損害等を填補することとしており、当該保険契約の保険料は、当社が全額負担しております。

⑥ 取締役に関する事項

イ．取締役の定員

当社の取締役は9名以内とする旨、定款に定めております。

ロ．取締役の選任決議要件

当社は、取締役の選任決議について、株主総会において、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨、また、その決議は累積投票によらない旨を定款に定めております。

⑦ 株主総会決議に関する事項

イ. 取締役会で決議できることとしたもの

・ 自己の株式の取得

当社は、2007年6月28日開催の定時株主総会決議により、定款を一部変更し、取締役会の決議により、市場取引等による自己の株式の取得を行うことができる旨を定款に定めております。

これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の実行を可能とするとともに、株主への利益還元手段の多様化をはかることを目的とするものであります。

・ 中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、取締役会の決議により、毎年9月30日を基準日として、中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

・ 取締役及び監査役の責任免除

当社は、取締役及び監査役が期待される役割・機能を十分に発揮できるよう、取締役会の決議により、取締役及び監査役の当社に対する損害賠償責任を法令の定める範囲で免除することができる旨を定款に定めております。

ロ. 株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項の規定による株主総会の決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行う旨を定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(2) 【役員の状況】

2026年6月24日（有価証券報告書提出日）現在の当社の役員状況は、以下のとおりです。

男性 10名 女性 2名 （役員のうち女性の比率 16.7%）

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役会長	小 野 寺 研 一	1947年2月4日生	1970年4月 当社入社 1998年6月 取締役 2004年4月 都市管理事業本部長 2005年5月 都市開発事業本部長 2005年6月 代表取締役 2007年6月 取締役社長 2013年6月 取締役副会長 2019年9月 取締役会長（現在）	(注)10	93
代表取締役社長 賃貸事業管掌	仁 島 浩 順	1961年3月6日生	1984年4月 当社入社 2000年4月 ビル事業本部事業管理部長 2007年4月 都市開発事業本部副本部長 2009年4月 マンション事業本部長 2009年6月 取締役 2009年9月 ビル事業本部長 2010年6月 代表取締役（現在） 2013年6月 取締役社長（現在） 2025年4月 賃貸事業管掌（現在）	(注)10	182
代表取締役副社長	小 林 正 人	1960年6月14日生	1983年4月 当社入社 2000年4月 ビル事業本部ビル企画部長 2007年4月 都市開発事業本部副本部長 2009年4月 用地開発本部長 2009年6月 取締役 2010年6月 代表取締役（現在） 2010年8月 マンション事業本部長 2013年6月 取締役副社長（現在） 2016年3月 ビル事業本部長兼都市開発事業本部長 2017年11月 住宅分譲事業本部長 2024年4月 住宅分譲事業・仲介事業管掌 2026年4月 住友不動産ステップ株式会社代表取締役会長（現在）	(注)10	60
代表取締役副社長 管理部門管掌	尾 台 賀 幸	1961年6月9日生	1985年4月 当社入社 2004年9月 企画本部企画部長 2010年4月 マンション事業本部長 2010年11月 経営企画本部長 2011年6月 取締役 2011年11月 財務本部長 2014年1月 海外事業本部長 2019年11月 企画本部長 2022年4月 代表取締役副社長（現在） 2025年4月 管理部門管掌（現在）	(注)10	75
代表取締役専務執行役員 都市開発事業本部長 兼インド事業管掌	片 山 久 壽	1961年7月11日生	1985年4月 当社入社 2004年12月 都市管理事業本部東京西支店長 2005年12月 都市開発事業本部再開発部長 2010年4月 ビル事業本部副本部長 2014年2月 首都圏開発用地本部副本部長 2016年4月 都市開発事業本部副本部長 2016年9月 都市開発事業本部長（現在） 2018年6月 取締役 2020年4月 専務執行役員（現在） 2025年4月 代表取締役（現在）・インド事業統括 2025年9月 インド事業管掌（現在）	(注)10	51

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有 株式数 (千株)
取締役	家 守 伸 正	1951年4月12日生	1980年9月 住友金属鉱山株式会社入社 2006年6月 同社取締役常務執行役員 2007年6月 同社代表取締役社長 2013年6月 同社代表取締役会長 2016年6月 同社取締役会長 2017年6月 同社相談役 2019年6月 当社社外取締役（現在） 2021年6月 住友金属鉱山株式会社名誉顧問（現在）	(注)10	—
取締役	寺 田 千 代 乃	1947年1月8日生	1976年6月 アート引越センター創業 1977年6月 アート引越センター株式会社設立及び代表取締役社長 1990年6月 アートコーポレーション株式会社に商号変更、代表取締役社長 2018年4月 アートグループホールディングス株式会社代表取締役社長（現在） 2019年12月 アートコーポレーション株式会社（2022年1月、アート引越センター株式会社に商号変更）名誉会長（現在） 2020年6月 当社社外監査役 2023年6月 当社社外取締役（現在）	(注)10	—
取締役	田 村 計	1960年8月4日生	1984年4月 建設省入省 2013年8月 国土交通省大臣官房審議官（道路局担当） 2014年4月 国土交通省大臣官房審議官（都市局担当） 2017年7月 国土交通省土地・建設産業局長 2018年7月 内閣府地方創生推進事務局長 2019年7月 国土交通省退職 2020年7月 当社顧問（非常勤） 2024年6月 当社社外取締役（現在）	(注)10	1
常勤監査役	中 村 芳 文	1951年3月29日生	1973年4月 当社入社 1996年7月 ビル事業本部ビル管理部長 2002年6月 取締役 2005年5月 都市管理事業本部長 2007年6月 代表取締役 2010年8月 住宅事業統括 2011年6月 常勤監査役（現在）	(注)11	20
常勤監査役	田 中 俊 和	1960年4月8日生	1983年4月 当社入社 2000年4月 ビル事業本部中央営業部長 2004年4月 ハウジング事業本部副本部長 2008年10月 総務本部長 2010年4月 関連事業本部長 2011年9月 住宅再生事業本部長 2013年6月 取締役 住友不動産販売株式会社代表取締役社長 2019年6月 常勤監査役（現在）	(注)11	32
監査役	酒 井 孝 志	1952年10月9日生	1977年4月 大阪瓦斯株式会社入社 2005年6月 同社取締役 2007年6月 同社常務取締役 2010年6月 同社代表取締役副社長執行役員 2018年6月 本州四国連絡高速道路株式会社代表取締役社長 2023年1月 ツネイシカムテックス株式会社社外取締役 2023年6月 当社社外監査役（現在）	(注)11	—

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
監査役	長谷川 尚子	1965年1月3日生	1987年4月 住友不動産フィットネス株式会社入社 2002年11月 ブルデンシャル生命保険株式会社入社 2005年4月 同社東京第三支社 営業所長 2013年4月 同社長野支社 支社長 2014年10月 同社Assistant to Chief Marketing Officer 2016年4月 同社千代田第六支社 支社長 2021年4月 同社Assistant to Chief Marketing Officer 2021年7月 同社執行役員 同社Gender Strategy Leader (2024年4月、 DE&Iアドバイザーに名称変更) (現在) 2023年1月 同社Chief Business Ethics Officer 2023年6月 当社社外監査役 (現在)	(注)11	2
計					519

- (注) 1 取締役家守伸正、寺田千代乃及び田村計は社外取締役であります。
- 2 監査役酒井孝志及び長谷川尚子は社外監査役であります。
- 3 取締役家守伸正は住友金属鉱山株式会社出身であり、同社と当社の間には若干の取引関係または資本的関係がありますが、いずれもその規模、性質に照らして、株主及び投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断されることから、概要の記載を省略しております。
- 4 取締役寺田千代乃はアート引越センター株式会社出身であり、同社と当社の間には若干の取引関係または資本的関係がありますが、いずれもその規模、性質に照らして、株主及び投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断されることから、概要の記載を省略しております。
- 5 取締役田村計は当社の非常勤顧問として、当社に対し不動産業・建設業等に係るコンプライアンスについて助言を独立した立場で行ってまいりました。なお、同氏と当社との間に特別の利害関係はありません。
- 6 監査役酒井孝志は大阪瓦斯株式会社出身であり、同社と当社との間には若干の取引関係または資本的関係がありますが、いずれもその規模、性質に照らして、株主及び投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断されることから、概要の記載を省略しております。
- 7 監査役長谷川尚子は、1987年4月から2002年10月まで、当社の子会社である住友不動産フィットネス株式会社（現、住友不動産エスフォルタ株式会社）に在籍しておりましたが、同社を退職してから20年以上経過しており、退職後は同社の業務執行に携わっていないことから、独立性に影響はないものと判断しております。
- 8 当社は社外役員を選任するための提出会社からの独立性に関する基準または方針はありませんが、選任にあたっては、東京証券取引所の独立役員の独立性に関する判断基準等を参考にしております。
- 9 社外取締役または社外監査役が当社の企業統治において果たす機能および役割、社外取締役または社外監査役の選任状況に関する当社の考え方、社外取締役または社外監査役による監督または監査と内部監査、監査役監査および会計監査との相互連携ならびに内部統制部門との関係については、「(1)コーポレート・ガバナンスの概要、②企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由」及び「(3)監査の状況、②内部監査の状況」に記載のとおりであります。
- 10 2025年3月期に係る定時株主総会終結の時から2026年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 11 2023年3月期に係る定時株主総会終結の時から2027年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 12 当社は、事業拡大に伴う必要な役員登用ができるよう、取締役に準ずるものとして執行役員制度を導入しております。

取締役を兼職していない執行役員は、専務執行役員橋爪弘幸、岡田時之、小島武郎、常務執行役員川合謙一、和田一朗、榊井俊幸、宮川享之、執行役員津村健二、三好麻里、茂木哲也、浅井健太郎、山下竜弥、力石靖、倉本美紀の14名であります。

2026年6月26日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として、「取締役9名選任について」を上程しており、当該決議が承認可決されますと、当社の役員状況は、以下のとおりとなる予定です。

男性 10名 女性 3名 （役員のうち女性の比率 23.1%）

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役会長	小 野 寺 研 一	1947年2月4日生	1970年4月 当社入社 1998年6月 取締役 2004年4月 都市管理事業本部長 2005年5月 都市開発事業本部長 2005年6月 代表取締役 2007年6月 取締役社長 2013年6月 取締役副会長 2019年9月 取締役会長（現在）	(注)11	93
代表取締役社長 賃貸事業管掌	仁 島 浩 順	1961年3月6日生	1984年4月 当社入社 2000年4月 ビル事業本部事業管理部長 2007年4月 都市開発事業本部副本部長 2009年4月 マンション事業本部長 2009年6月 取締役 2009年9月 ビル事業本部長 2010年6月 代表取締役（現在） 2013年6月 取締役社長（現在） 2025年4月 賃貸事業管掌（現在）	(注)11	182
代表取締役副社長	小 林 正 人	1960年6月14日生	1983年4月 当社入社 2000年4月 ビル事業本部ビル企画部長 2007年4月 都市開発事業本部副本部長 2009年4月 用地開発本部長 2009年6月 取締役 2010年6月 代表取締役（現在） 2010年8月 マンション事業本部長 2013年6月 取締役副社長（現在） 2016年3月 ビル事業本部長兼都市開発事業本部長 2017年11月 住宅分譲事業本部長 2024年4月 住宅分譲事業・仲介事業管掌 2026年4月 住友不動産ステップ株式会社代表取締役会長（現在）	(注)11	60
代表取締役副社長 管理部門管掌	尾 台 賀 幸	1961年6月9日生	1985年4月 当社入社 2004年9月 企画本部企画部長 2010年4月 マンション事業本部長 2010年11月 経営企画本部長 2011年6月 取締役 2011年11月 財務本部長 2014年1月 海外事業本部長 2019年11月 企画本部長 2022年4月 代表取締役副社長（現在） 2025年4月 管理部門管掌（現在）	(注)11	75
代表取締役専務執行役員 都市開発事業本部長 兼インド事業管掌	片 山 久 壽	1961年7月11日生	1985年4月 当社入社 2004年12月 都市管理事業本部東京西支店長 2005年12月 都市開発事業本部再開発部長 2010年4月 ビル事業本部副本部長 2014年2月 首都圏開発用地本部副本部長 2016年4月 都市開発事業本部副本部長 2016年9月 都市開発事業本部長（現在） 2018年6月 取締役 2020年4月 専務執行役員（現在） 2025年4月 代表取締役（現在）・インド事業統括 2025年9月 インド事業管掌（現在）	(注)11	51

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有 株式数 (千株)
取締役	家 守 伸 正	1951年4月12日生	1980年9月 住友金属鉱山株式会社入社 2006年6月 同社取締役常務執行役員 2007年6月 同社代表取締役社長 2013年6月 同社代表取締役会長 2016年6月 同社取締役会長 2017年6月 同社相談役 2019年6月 当社社外取締役（現在） 2021年6月 住友金属鉱山株式会社名誉顧問（現在）	(注)11	—
取締役	寺 田 千 代 乃	1947年1月8日生	1976年6月 アート引越センター創業 1977年6月 アート引越センター株式会社設立及び代表取締役社長 1990年6月 アートコーポレーション株式会社に商号変更、代表取締役社長 2018年4月 アートグループホールディングス株式会社代表取締役社長（現在） 2019年12月 アートコーポレーション株式会社（2022年1月、アート引越センター株式会社に商号変更）名誉会長（現在） 2020年6月 当社社外監査役 2023年6月 当社社外取締役（現在）	(注)11	—
取締役	田 村 計	1960年8月4日生	1984年4月 建設省入省 2013年8月 国土交通省大臣官房審議官（道路局担当） 2014年4月 国土交通省大臣官房審議官（都市局担当） 2017年7月 国土交通省土地・建設産業局長 2018年7月 内閣府地方創生推進事務局長 2019年7月 国土交通省退職 2020年7月 当社顧問（非常勤） 2024年6月 当社社外取締役（現在）	(注)11	1
取締役	川 合 伸 子	1961年12月5日生	1992年4月 弁護士登録 2009年4月 愛知弁護士会副会長 2012年4月 国立大学法人名古屋大学大学院法学研究科教授（実務家教員） 2015年6月 富士機械製造株式会社（現株式会社FUJI）社外取締役 2017年6月 イビデン株式会社社外取締役（監査等委員） 2021年6月 菊水化学工業株式会社社外取締役（現在） 2022年6月 中日本高速道路株式会社社外監査役（現在） 2025年4月 愛知県弁護士会会長 2025年4月 日本弁護士連合会副会長 2026年6月 当社社外取締役（現在）	(注)11	—
常勤監査役	中 村 芳 文	1951年3月29日生	1973年4月 当社入社 1996年7月 ビル事業本部ビル管理部長 2002年6月 取締役 2005年5月 都市管理事業本部長 2007年6月 代表取締役 2010年8月 住宅事業統括 2011年6月 常勤監査役（現在）	(注)12	20
常勤監査役	田 中 俊 和	1960年4月8日生	1983年4月 当社入社 2000年4月 ビル事業本部中央営業部長 2004年4月 ハウジング事業本部副本部長 2008年10月 総務本部長 2010年4月 関連事業本部長 2011年9月 住宅再生事業本部長 2013年6月 取締役 住友不動産販売株式会社代表取締役社長 2019年6月 常勤監査役（現在）	(注)12	32

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有 株式数 (千株)
監査役	酒 井 孝 志	1952年10月 9 日生	1977年 4 月 大阪瓦斯株式会社入社 2005年 6 月 同社取締役 2007年 6 月 同社常務取締役 2010年 6 月 同社代表取締役副社長執行役員 2018年 6 月 本州四国連絡高速道路株式会社代表取締役社長 2023年 1 月 ツネイシカムテックス株式会社社外取締役 2023年 6 月 当社社外監査役（現在）	(注)12	—
監査役	長 谷 川 尚 子	1965年 1 月 3 日生	1987年 4 月 住友不動産フィットネス株式会社入社 2002年11月 ブルデンシャル生命保険株式会社入社 2005年 4 月 同社東京第三支社 営業所長 2013年 4 月 同社長野支社 支社長 2014年10月 同社Assistant to Chief Marketing Officer 2016年 4 月 同社千代田第六支社 支社長 2021年 4 月 同社Assistant to Chief Marketing Officer 2021年 7 月 同社執行役員 同社Gender Strategy Leader（2024年 4 月、DE&Iアドバイザーに名称変更）（現在） 2023年 1 月 同社Chief Business Ethics Officer 2023年 6 月 当社社外監査役（現在）	(注)12	2
計					519

- (注) 1 取締役家守伸正、寺田千代乃、田村計及び川合伸子は社外取締役であります。
- 2 監査役酒井孝志及び長谷川尚子は社外監査役であります。
- 3 取締役家守伸正は住友金属鉱山株式会社出身であり、同社と当社の間には若干の取引関係または資本的関係がありますが、いずれもその規模、性質に照らして、株主及び投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断されることから、概要の記載を省略しております。
- 4 取締役寺田千代乃はアート引越センター株式会社出身であり、同社と当社の間には若干の取引関係または資本的関係がありますが、いずれもその規模、性質に照らして、株主及び投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断されることから、概要の記載を省略しております。
- 5 取締役田村計は当社の非常勤顧問として、当社に対し不動産業・建設業等に係るコンプライアンスについて助言を独立した立場で行ってまいりました。なお、同氏と当社との間に特別の利害関係はありません。
- 6 取締役川合伸子は菊水化学工業株式会社の社外取締役であり、同社と当社の間には若干の取引関係または資本的関係がありますが、いずれもその規模、性質に照らして、株主及び投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断されることから、概要の記載を省略しております。
- 7 監査役酒井孝志は大阪瓦斯株式会社出身であり、同社と当社との間には若干の取引関係または資本的関係がありますが、いずれもその規模、性質に照らして、株主及び投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断されることから、概要の記載を省略しております。
- 8 監査役長谷川尚子は、1987年 4 月から2002年10月まで、当社の子会社である住友不動産フィットネス株式会社（現、住友不動産エスフォルタ株式会社）に在籍してまいりましたが、同社を退職してから20年以上経過しており、退職後は同社の業務執行に携わっていないことから、独立性に影響はないものと判断しております。
- 9 当社は社外役員を選任するための提出会社からの独立性に関する基準または方針はありませんが、選任にあたっては、東京証券取引所の独立役員の独立性に関する判断基準等を参考にしております。
- 10 社外取締役または社外監査役が当社の企業統治において果たす機能および役割、社外取締役または社外監査役の選任状況に関する当社の考え方、社外取締役または社外監査役による監督または監査と内部監査、監査役監査および会計監査との相互連携ならびに内部統制部門との関係については、「(1)コーポレート・ガバナンスの概要、②企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由」及び「(3)監査の状況、②内部監査の状況」に記載のとおりであります。
- 11 2026年 3 月期に係る定時株主総会終結の時から2027年 3 月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 12 2023年 3 月期に係る定時株主総会終結の時から2027年 3 月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 13 当社は、事業拡大に伴う必要な役員登用ができるよう、取締役に準ずるものとして執行役員制度を導入しております。

取締役を兼職していない執行役員は、専務執行役員橋爪弘幸、岡田時之、小島武郎、常務執行役員川合謙一、和田一朗、榊井俊幸、宮川享之、執行役員津村健二、三好麻里、茂木哲也、浅井健太郎、山下竜弥、力石靖、倉本美紀の14名であります。

(3) 【監査の状況】

① 監査役監査の状況

当社は監査役会設置会社であり、原則として毎月1回、また、必要に応じて適宜監査役会を開催しております。なお、当事業年度において監査役会を合計14回開催しており、個々の監査役の出席状況については次のとおりです。

区分	氏名	監査役会出席状況（注）1
常勤監査役	中村 芳文	全14回中14回
常勤監査役	田中 俊和	全14回中14回
社外監査役	酒井 孝志	全14回中14回
社外監査役	長谷川 尚子	全14回中14回

（注）1 在任期間中の開催回数に基づいております。

監査役会においては、監査の方針及び各監査役の職務の分担を定め、当グループのコーポレート・ガバナンスや内部統制システムの整備・運用状況、「監査上の主要な検討事項（KAM）」の内容、会計監査人の評価などを主な検討事項として審議しております。

また、常勤監査役の主な活動としては、取締役会その他の重要会議への出席、重要書類の閲覧結果や取締役、執行役員および従業員の業務執行の状況を監査役会に報告し、社外監査役から中立的・客観的な意見を求めています。

② 内部監査の状況

イ．内部監査の組織、人員および手続

当社の内部監査は、代表取締役社長直轄の内部監査室（35名）が実施しており、当社グループ各部門の業務遂行及び内部統制の運用状況のチェック、不正や錯誤の予防、業務改善の提案を行っております。また、社内外に複数の内部通報窓口を設置することにより、不正、違法行為の発見、抑止を図っております。なお、内部監査室が取締役会に直接報告する仕組みはありませんが、内部監査の実効性を確保するため、定期的に代表取締役社長への報告及び同室が事務局となっている内部統制会議において管理部門管掌役員に対して報告を行っております。

ロ．内部監査、監査役監査および会計監査の相互連携ならびにこれらの監査と内部統制部門との関係

監査役は、会計監査人との会合および随時の連絡により、会計監査人から、監査に関する情報、監査計画、監査結果等について報告を受け意見交換を行い、さらに必要な情報交換を行って、円滑で実効的な監査に努めております。監査役はまた、会計監査人が独立の立場を保持し、適切な監査を実施しているかを監視、検証しております。

会計監査人は、財務諸表監査および金融商品取引法に定められた内部統制報告書の監査を通じて、財務報告に係る内部統制の有効性を検証しております。

内部監査室は、監査役および会計監査人に対し、監査役会等において定期的に内部監査結果の報告を行っており、また相互の意見交換を適宜行うことにより、三者間の連携強化および各監査の充実および効率化を図っております。また、内部監査室は、監査役と連携しつつ、内部統制の推進に当たる社内各部門に対し、適宜、助言、指導等を行っております。

③ 会計監査の状況

イ．監査法人の名称

有限責任 あずさ監査法人

ロ．継続監査期間

継続関与期間：57年

ハ．業務を執行した公認会計士

羽太 典明

高橋 善盛

内藤 匡志

ニ．監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士17名、その他監査従事者61名です。

ホ．監査法人の選定方針と理由

監査役会は、会計監査人の選定に際しては、監査法人の品質管理体制が適切で独立性に問題がないこと、監査計画並びに監査報酬の妥当性等を勘案し、総合的に判断しております。

ヘ．監査役および監査役会による会計監査人の評価

監査役および監査役会は、会計監査人の職務遂行状況、監査体制及び独立性等において会計監査人に解任または不再任に該当する事由は認められないと評価しております。

④ 監査報酬の内容等

イ．監査公認会計士等に対する報酬の内容

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に 基づく報酬(百万円)	非監査業務に 基づく報酬(百万円)	監査証明業務に 基づく報酬(百万円)	非監査業務に 基づく報酬(百万円)
提出会社	185	0	200	—
連結子会社	54	—	100	—
計	239	0	300	—

(前連結会計年度)

当社における非監査業務の内容は、合意された手続業務であります。

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

ロ．監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬（イ．を除く）

区 分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に 基づく報酬(百万円)	非監査業務に 基づく報酬(百万円)	監査証明業務に 基づく報酬(百万円)	非監査業務に 基づく報酬(百万円)
提出会社	—	6	—	12
連結子会社	—	3	—	—
計	—	9	—	12

(前連結会計年度)

当社における非監査業務の内容は、CO2排出量に対する第三者保証業務であります。

また、連結子会社における非監査業務の内容は、税務アドバイザリー業務等であります。

(当連結会計年度)

当社における非監査業務の内容は、CO2排出量に対する第三者保証業務及び税務アドバイザリー業務等であります。

ハ．その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

ニ．監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬は、監査業務の履行に必要な知識や技能並びに訓練や経験及び責任の度合等に基づき定めた監査従事者一人当たりの時間単価に業務時間数を乗じて算出した額を勘案のうえ決定しております。

ホ．監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査役会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況及び報酬見積りの算出根拠等を確認し、検討した結果、会計監査人の報酬等につき会社法第399条第1項の同意を行っております。

(4) 【役員の報酬等】

① 役員報酬制度の概要及び役員の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

取締役の金銭報酬は、2004年6月29日開催の定時株主総会において前連結会計年度の連結経常利益の1%を取締役報酬の年間総額とすることと決議しております。（当該決議時点の取締役の員数は12名）

なお、2020年4月1日付で当社は事業拡大に伴う必要な役員登用ができるよう、取締役に準ずるものとして執行役員制度を導入し、業容の更なる拡大と従業員の士気向上を図ることとしました。それに伴い執行役員の報酬も、全取締役の同意のもと、上記取締役報酬の年間総額から支給することとしております。（以下、取締役及び執行役員を合わせ、「取締役等」といいます。）

監査役の金銭報酬は、1999年6月29日開催の定時株主総会において月額650万円以内と決議しております。（当該決議時点の監査役の員数は5名）

② 取締役等の個人別の報酬等の内容に係る決定方針及びその決定に係る委任に関する事項

当社は、取締役等の個人別の報酬等の内容に係る決定方針（以下、「決定方針」といいます。）を取締役会の決議により定めております。決定方針では、各取締役等への報酬は固定報酬のみとし、個人別の報酬額の具体的内容（個別支給金額、支給時期、支給方法等）は、取締役会の委任決議に基づき、取締役会長、代表取締役社長及び代表取締役副社長2名の合議にて決定することとしております。合議にあたっては、各取締役の職責や業績への貢献度合いを勘案することとしております。

また、上記取締役報酬の年間総額は前連結会計年度の連結経常利益の1%で確定しておりますが、当期にその全額が各取締役等に支給されるわけではなく、一部を取締役等の個別の金額を確定せず留保しております。将来、各取締役等が退任したときの退職金、業績悪化による各取締役等の報酬の減少補填などは、在任期間中の留保金から支払われます。

当期の取締役等の報酬については、2025年6月27日開催の取締役会委任決議に基づき、小野寺研一氏（取締役会長〔取締役会議長〕）、仁島浩順氏（代表取締役社長〔賃貸事業管掌〕）、小林正人氏（代表取締役副社長〔住宅分譲事業・仲介事業管掌〕）、尾台賀幸氏（代表取締役副社長〔管理部門管掌〕）の4名の合議により、個人別の報酬額の具体的内容（個別支給金額、支給時期、支給方法等）を決定いたしました。

当該取締役4名はそれぞれ取締役会議長、代表取締役社長、事業部門担当代表取締役副社長、管理部門担当代表取締役副社長であり、各人の見地から、各取締役の職責や業績への貢献度合いを合議の上、総合的に見極めることで適切な評価を行うことができると判断され、これらの権限を委任されたものであることから、取締役会は、当期の取締役等の個人別の報酬の内容が、決定方針に沿うものであると判断しております。

③ 役員区分ごとの報酬等

役員区分	支給額 (百万円)	種類別の支給額 (百万円)				対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職時報酬	
取締役（社外取締役を除く）	870	870	-	-	-	6
執行役員：注1	564	564	-	-	-	11
社外取締役	88	88	-	-	-	3
取締役・執行役員への支給額	1,522	1,522	-	-	-	20
取締役報酬総額のうち、支払いを留保している分：注2	1,122	1,122	-	-	-	-
取締役報酬総額	2,645	2,645	-	-	-	-
監査役（社外監査役を除く）	36	36	-	-	-	2
社外監査役	28	28	-	-	-	2
合計	2,710	2,710	-	-	-	24

(注) 1. 取締役報酬の一部を全取締役同意のもと、取締役非兼務の執行役員(11名)の報酬に充当しております。対象となる役員の員数には、当該執行役員を含んでおります。

2. 当期の取締役報酬の年間総額は2,645百万円で確定しておりますが、当期に全額が各取締役・執行役員へ支給される訳ではなく、上記支給額との差額1,122百万円は、取締役・執行役員が退任したときの退職金、将来業績悪化による取締役・執行役員の報酬の減少補填などへの備えとして、支払いを留保しております。この留保した部分については、支給時期及び役員ごとの受取り額が決められませんので、将来支給された時点または支給されることが確定した時点で、役員ごとの報酬等の算定の対象になります。

④ 連結報酬等の総額が1億円以上である者の連結報酬等の総額等

氏名	役員区分	会社区分	報酬等の種類別の額(百万円)				報酬等の 総額 (百万円)
			基本報酬	ストック オプション	賞与	退職時報酬	
小野寺研一	取締役	提出会社	195	-	-	-	195
仁島浩順	取締役	提出会社	216	-	-	-	216
小林正人	取締役	提出会社	165	-	-	-	165
尾台賀幸	取締役	提出会社	153	-	-	-	153
片山久壽	取締役	提出会社	117	-	-	-	117

(5) 【株式の保有状況】

①投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、株式の価値の変動を考慮し売買することで得られる利益や配当の受領を目的として保有する株式を純投資目的である投資株式、それ以外の目的で保有する投資株式を純投資目的以外の投資株式として分類しております。

②保有が純投資目的以外の目的である投資株式

a. 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

当社は、取引先との安定的・長期的な関係の構築および強化の観点から、当社の持続的成長と中長期的な企業価値の向上に資すると判断した場合は、当該取引先の株式等を取得し保有することができるものとしております。

また、上場有価証券に関しては、①「2028年3月期末までに政策保有株取得価格（簿価）の株主資本に対する比率を10%以下に引き下げる」②「今十次中期経営計画を含む今後10年間で上場有価証券（政策保有・純投資）時価4,000億円相当を売却し、持続的成長戦略に活用する。」の2つを基本方針に設定しております。

加えて、保有株式のうち主要なもの（時価50億円以上）について、役員および経営陣の出席する重要会議（経営会議・取締役会・社外役員会等）において、個別の保有目的に照らし、個社毎に、保有に伴う便益やリスクを、定量的情報（配当利回り、当社との取引額等）及び定性的情報（取引先との具体的な取引・協業等の内容）を総合的に勘案し、保有の適否について検証しており、当事業年度については、2026年3月18日開催の社外役員会及び2026年3月27日開催の取締役会において保有の適否の検証を行っております。

（政策保有株式縮減に向けた当事業年度の取り組み：詳細は18ページ参照）

当社は、上記基本方針に従い、株式を保有する相手先個社毎に協議を重ね、売却の応諾を得た銘柄について順次売却を進めるとともに、10次中計を含む10年間で上場有価証券4,000億円を確実にかつ計画的に売却していくため、2025年12月に管理処分信託を用いた上場有価証券売却スキームの導入を決定、2026年2月に受託者との間で信託契約を締結のうえ、相手先との協議の結果10年以内に縮減することで合意した上場有価証券を全て管理処分信託に組み入れました。なお、本スキームにおいて、当社は信託契約の解除および対象株式の取戻しはできず、また、対象株式の議決権は受託者の裁量で行使されるとともに、受託者に売却を委ねたことから、対象株式を純投資目的としております。

これらの取り組みの結果、当事業年度末の政策保有株取得価格（簿価）の株主資本に対する比率は7.8%（前期末比△5.1p）となり、目標を2年（当初の目標に対しては5年）前倒しで達成いたしました。（時価の純資産に対する比率は、前期末比△4.9pの20.9%となり、政策保有株の売却継続により、今中計期間中の2028年3月期末までに20%を下回る見込みです。（※2026年3月末時価が変わらない前提））

なお、売却益は今後増加が見込まれる金利負担との相殺に、売却資金はインドなどへの成長投資に充当することで、持続的成長戦略に資する活用を進めてまいります。

b. 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)
非上場株式	16	2,041
非上場株式以外の株式	144	516,416

（当事業年度において株式数が増加した銘柄）

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(百万円)	株式数の増加の理由
非上場株式	—	—	—
非上場株式以外の株式	3	443	取引関係の強化

（当事業年度において株式数が減少した銘柄）

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却 価額の合計額(百万円)
非上場株式	—	—
非上場株式以外の株式	33	39,929

c. 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株 式の保有 の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
ダイキン工業(株)	3,000,000	3,591,200	(保有目的・減少理由) ①同社と「空調設備の脱炭素に向けた包括連携協定」を締結し、脱炭素・循環型社会の実現に向け共同で取り組み、②オフィスビル等の空調設備工事を安定・継続的に発注する等当社の賃貸事業における同社との関係を維持・強化するため、③同社子会社が当社オフィスビル（住友不動産両国ビル）に入居しているテナントであり、当社の賃貸事業における同社との関係を維持・強化するため、保有しております。なお同社と協議の結果、一部の株式については当事業年度末に純投資目的に変更しております。	有
	56,055	57,961		
(株)住友倉庫	7,854,420	7,854,420	(保有目的) 同社は、住友グループの一員として430年もの歴史を刻む住友の事業精神を承継し、信用や公益との調和を重んじるといった経営理念を共有する関係にあることに加え、①同社は東京住友ツインビルディングの共同事業者であり、当社の賃貸事業における同社との協業を円滑に進めるため、②同社は当社オフィスビル（住友不動産芝公園タワー他）に入居しているテナントであり、当社の賃貸事業における同社との関係を維持・強化するため、保有しております。	有
	31,692	21,701		
住友商事(株)	5,271,925	5,271,925	(保有目的) 同社は、住友グループの一員として430年もの歴史を刻む住友の事業精神を承継し、信用や公益との調和を重んじるといった経営理念を共有する関係にあることに加え、同社子会社は当社オフィスビル（住友不動産新宿オークタワー）に入居しているテナントであり、当社の賃貸事業における同社との関係を維持・強化するため、保有しております。	有
	30,471	17,776		
(株)長谷工コーポレーション	9,916,200	9,916,200	(保有目的) ①同社は当社のオフィスビル・マンション等工事を安定・継続的に発注する等、当社の賃貸事業、販売事業における同社との協業を円滑に進めるため、②同社は当社オフィスビル（住友不動産芝公園ファーストビル）に入居しているテナントであり、当社の賃貸事業における同社との関係を維持・強化するため、保有しております。	有
	28,613	19,485		
(株)大林組	6,576,000	13,301,000	(保有目的・減少理由) ①当社のオフィスビル・マンション等工事を安定・継続的に発注する等、当社の賃貸事業、販売事業における同社との協業を円滑に進めるため、②同社は当社オフィスビル（住友不動産茅場町ビル）に入居しているテナントであり、当社の賃貸事業における同社との関係を維持・強化するため、保有しております。なお同社と協議の結果、一部の株式については当事業年度末に純投資目的に変更しております。	有
	24,699	26,389		
鹿島建設(株)	3,813,000	3,813,000	(保有目的) 同社は当社のオフィスビル・マンション等工事を安定・継続的に発注する等、当社の賃貸事業、販売事業における同社との協業を円滑に進めるために保有しています。	有
	22,523	11,622		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株 式の保有 の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
日東紡績(株)	1,191,700	2,383,400	(保有目的・減少理由) 同社と東京都中央区 所在の不動産を共同開発する等、当社の賃貸 事業における同社との協業を円滑に進めるた めに保有しております。なお、当該事業は同 社持分を当社が取得したため、同社と協議の 結果一部の株式については当事業年度末に純 投資目的に変更しております。	有
	22,332	9,914		
住友金属鉱山(株)	2,500,000	3,745,055	(保有目的・減少理由) 同社は、住友グルー プの一員として430年もの歴史を刻む住友の 事業精神を承継し、信用や公益との調和を重 んじるといった経営理念を共有する関係にあ ることに加え、賃貸事業における施設の利用 およびハウジング事業の法人提携先として当 社の事業における同社との関係を維持・強化 するため保有しております。なお同社と協議 の結果、一部の株式については当事業年度末 に純投資目的に変更しております。	有
	22,137	12,152		
ユニ・チャーム (株)	16,656,300	16,656,300	(保有目的) ①同社は当社オフィスビル(住 友不動産東京三田ガーデンタワー)に入居し ているテナントであり、当社の賃貸事業にお ける同社との関係を維持・強化するため、② 使用済み紙パンツから抽出した「再生パル プ」を原材料の一部に配合したトイレットペ ーパーを大規模オフィスビルで利活用する取 組みを行う等、当社の賃貸事業における同社 との関係を維持・強化するため、保有してお ります。	有
	15,498	19,812		
(株)西武ホールデ ィングス	3,316,900	4,738,300	(保有目的・減少理由) 同社は当社賃貸事業 における施設の利用者であり、当社の賃貸事 業における同社との関係を維持・強化するた め、保有しております。なお同社と協議の結 果、一部の株式については当事業年度末に純 投資目的に変更しております。	有
	14,498	15,645		
大成建設(株)	764,000	764,000	(保有目的) ①当社のオフィスビル・マンシ ョン等工事を安定・継続的に発注する等、当 社の賃貸事業、販売事業における同社との協 業を円滑に進めるため、②同社は当社オフィ スビル(住友不動産新宿オークタワー)に入 居しているテナントであり、当社の賃貸事業 における同社との関係を維持・強化するた め、保有しております。	有
	12,266	5,049		
住友電気工業(株)	1,463,200	1,463,200	(保有目的) 同社は、住友グループの一員と して430年もの歴史を刻む住友の事業精神を 承継し、信用や公益との調和を重んじるとい った経営理念を共有する関係にあることに加 え、同社子会社が当社オフィスビル(住友不 動産茅場町ビル他)に入居しているテナント であり、当社の賃貸事業における同社との関 係を維持・強化するため、保有しております。	有
	12,261	3,608		
(株)三井住友フィ ナンシャルグル ープ	2,106,270	2,106,270	(保有目的) 同社は、住友グループの一員と して430年もの歴史を刻む住友の事業精神を 承継し、信用や公益との調和を重んじるとい った経営理念を共有する関係にあることに加 え、同社子会社から借入を行っており、同社 との関係を維持・強化することにより、長期 ・安定的な資金調達に資するため、保有し ております。	有
	10,543	7,993		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株 式の保有 の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
(株)大気社	2,269,600	1,134,800	(保有目的・増加理由) ①当社のオフィスビル・マンション等の空調設備工事を安定・継続的に発注する等、当社の賃貸事業、販売事業における同社との協業を円滑に進めるため、②同社は当社オフィスビル(住友不動産新宿グランドタワー他)に入居しているテナントであり、当社の賃貸事業における同社との関係を維持・強化するため、保有しております。なお、株式数の増加は株式分割によるものです。	有
	7,466	5,188		
インフロニア・ホールディングス(株)	3,421,768	8,695,768	(保有目的・減少理由) ①同社子会社は当社のオフィスビル・マンション等工事を安定・継続的に発注する等、当社の賃貸事業、販売事業における同社との協業を円滑に進めるため、②同社子会社は当社オフィスビル(住友不動産飯田橋ビル2号館・ウィング)に入居しているテナントであり、当社の賃貸事業における同社との関係を維持・強化するため、保有しております。なお同社と協議の結果、一部の株式については当事業年度末に純投資目的に変更しております。	有
	7,382	10,500		
(株)千葉銀行	3,651,254	3,651,254	(保有目的) ①同社から借入を行っており、同社との関係を維持・強化することにより、長期・安定的な資金調達に資するため、②同社は当社オフィスビル(新宿NSビル)に入居しているテナントであり、当社の賃貸事業における同社との関係を維持・強化するため、保有しております。	有
	7,287	5,108		
住友林業(株)	5,007,300	1,669,100	(保有目的・増加理由) 同社は、住友グループの一員として430年もの歴史を刻む住友の事業精神を承継し、信用や公益との調和を重んじるといった経営理念を共有する関係にあることに加え、①同社子会社は当社オフィスビル(住友中野坂上ビル)に入居しているテナントであり、当社の賃貸事業における同社との関係を維持・強化するため、②同社子会社は当社のオフィスビル・マンション等の植栽工事を安定・継続的に発注する等、当社の賃貸事業、販売事業における同社との協業を円滑に進めるため保有しております。株式数の増加は株式分割によるものです。	有
	7,030	7,525		
エクシオグループ(株)	2,622,000	4,163,200	(保有目的・減少理由) ①当社のオフィスビル・マンション等の電気設備工事を安定・継続的に発注する等、当社の賃貸事業、販売事業における同社との協業を円滑に進めるため、②同社は当社オフィスビル(住友不動産東京三田サウスタワー)に入居しているテナントであり、当社の賃貸事業における同社との関係を維持・強化するため、保有しております。なお同社と協議の結果、一部の株式については当事業年度末に純投資目的に変更しております。	有
	6,996	6,994		
東洋製罐グループホールディングス(株)	1,930,000	1,930,000	(保有目的) 同社とは、循環型社会の実現に向け、当社が運営するオフィスビルから排出されるアルミ缶を原料に再生し、再びアルミ缶製造に活用する「アルミ缶水平リサイクル」のサプライチェーンを共同構築する取り組み等、当社の賃貸事業における同社との協業を円滑に進めるために保有しております。	有
	6,826	4,718		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株 式の保有 の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
三和ホールディングス(株)	1,905,500	3,810,900	(保有目的・減少理由) ①建築設備関連資材を安定・継続的に発注する等、当社の賃貸事業、販売事業における同社との協業を円滑に進めるため、②同社は当社が運営するオフィスビル(住友不動産新横浜ビル)に入居しているテナントであり、当社の賃貸事業における同社との関係を維持・強化するため、保有しております。なお同社と協議の結果、一部の株式については当事業年度末に純投資目的に変更しております。	有
	6,739	18,174		
五洋建設(株)	3,837,800	3,837,800	(保有目的) ①当社のオフィスビル・マンション等工事を安定・継続的に発注する等、当社の賃貸事業、販売事業における同社との協業を円滑に進めるため、②同社は当社オフィスビル(住友不動産飯田橋ファーストタワー)に入居しているテナントであり、当社の賃貸事業における同社との関係を維持・強化するため、保有しております。	有
	6,244	2,729		
(株)京葉銀行	2,509,500	2,509,500	(保有目的) ①同社から借入を行っており、同社との関係を維持・強化することにより、長期・安定的な資金調達に資するため、②同社は当社オフィスビル(東陽駅前ビル)に入居しているテナントであり、当社の賃貸事業における同社との関係を維持・強化するため、保有しております。	有
	5,041	2,251		
コムシスホールディングス(株)	961,400	1,661,900	(保有目的・減少理由) 当社のオフィスビル・マンション等の電気設備工事を安定・継続的に発注する等、当社の賃貸事業、販売事業における同社との協業を円滑に進めるために保有しています。なお同社と協議の結果、一部の株式については当事業年度末に純投資目的に変更しております。	有
	4,788	5,276		
新日本空調(株)	1,407,200	1,407,200	(保有目的) 当社のオフィスビル・マンション等の空調設備工事を安定・継続的に発注する等、当社の賃貸事業、販売事業における同社との協業を円滑に進めるために保有しています。	有
	4,587	2,456		
新明和工業(株)	1,837,800	1,837,800	(保有目的) ①当社のオフィスビル・マンション等の駐車場設備工事を安定・継続的に発注する等、当社の賃貸事業、販売事業における同社との協業を円滑に進めるため、②同社は当社オフィスビル(住友不動産西梅田ビル他)に入居しているテナントであり、当社の賃貸事業における同社との関係を維持・強化するため、保有しております。	有
	4,225	2,574		
(株)あいちフィナンシャルグループ	520,479	520,479	(保有目的) 同社子会社から借入を行っており、同社との関係を維持・強化することにより、長期・安定的な資金調達に資するため、保有しております。	有
	3,573	1,486		
(株)明電舎	461,000	461,000	(保有目的) 当社のオフィスビル・マンション等の電気設備工事を安定・継続的に発注する等、当社の賃貸事業、販売事業における同社との協業を円滑に進めるために保有しています。	有
	3,457	1,989		
東日本旅客鉄道(株)	950,900	1,901,700	(保有目的・減少理由) 同社子会社は当社オフィスビル(住友不動産新宿ガーデンタワー他)に入居しているテナントであり、当社の賃貸事業における同社との関係を維持・強化するため、保有しております。なお、同社と協議の結果、一部の株式については当事業年度末に純投資目的に変更しております。	有
	3,447	5,613		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株 式の保有 の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
(株)オカムラ	1,373,000	1,373,000	(保有目的) ①同社は当社オフィスビル（住友不動産日比谷ビル他）に入居しているテナントであり、当社の賃貸事業における同社との関係を維持・強化するため、②当社のオフィスビル等の内装工事を安定・継続的に発注する等、当社の賃貸事業における同社との協業を円滑に進めるため、保有しております。	有
	3,384	2,700		
(株)群馬銀行	1,632,800	2,041,000	(保有目的・減少理由) 同社から借入を行っており、同社との関係を維持・強化することにより、長期・安定的な資金調達に資するため、保有しております。なお、同社と協議の結果一部の株式については当事業年度中に売却しております。	有
	3,367	2,513		
日比谷総合設備(株)	607,300	920,000	(保有目的・減少理由) ①当社のオフィスビル・マンション等の空調設備工事を安定・継続的に発注する等、当社の賃貸事業、販売事業における同社との協業を円滑に進めるため、②同社は当社オフィスビル（住友不動産東京三田サウスタワー）に入居しているテナントであり、当社の賃貸事業における同社との関係を維持・強化するため、保有しております。なお同社と協議の結果、一部の株式については当事業年度末に純投資目的に変更しております。	有
	3,278	2,875		
(株)西日本フィナンシャルホールディングス	851,600	851,600	(保有目的) 同社子会社から借入を行っており、同社との関係を維持・強化することにより、長期・安定的な資金調達に資するため、保有しております。	有
	3,156	1,779		
(株)ダスキン	749,600	749,600	(保有目的) 同社は当社オフィスビル（新宿住友ビル）に入居しているテナントであり、当社の賃貸事業における同社との関係を維持・強化するため、保有しております。	有
	3,154	2,727		
(株)きんでん	451,970	451,970	(保有目的) ①当社のオフィスビル・マンション等の電気設備工事を安定・継続的に発注する等、当社の賃貸事業、販売事業における同社との協業を円滑に進めるため、②同社は当社が運営するオフィスビル（ヨコソーレインボータワー他）に入居しているテナントであり、当社の賃貸事業における同社との関係を維持・強化するため、保有しております。	有
	3,151	1,514		
(株)西松屋チェーン	1,420,700	1,420,700	(保有目的) 同社は当社商業施設（有明ガーデン他）に入居しているテナントであり、当社の賃貸事業における同社との関係を維持・強化するため、保有しております。	有
	2,972	2,834		
(株)関電工	500,000	500,000	(保有目的) ①当社のオフィスビル・マンション等の電気設備工事を安定・継続的に発注する等、当社の賃貸事業、販売事業における同社との協業を円滑に進めるため、②同社は当社が運営するオフィスビル（御茶ノ水杏雲ビル）に入居しているテナントであり、当社の賃貸事業における同社との関係を維持・強化するため、保有しております。	有
	2,931	1,339		
全国保証(株)	910,000	455,000	(保有目的・増加理由) 同社は、住宅ローンにかかる信用保証業務を手掛けており、販売事業、ハウジング事業等における同社との協業を円滑に進めるために保有しております。株式数の増加は株式分割によるものです。	有
	2,858	2,695		
(株)バンダイナムコホールディングス	695,700	695,700	(保有目的) 同社は当社オフィスビル（住友不動産三田ビル他）に入居しているテナントであり、当社の賃貸事業における同社との関係を維持・強化するため、保有しております。	有
	2,690	3,481		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株 式の保有 の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
戸田建設(株)	1,768,000	1,768,000	(保有目的) 当社のオフィスビル・マンション等工事を安定・継続的に発注する等、当社の賃貸事業、販売事業における同社との協業を円滑に進めるために保有しています。	有
	2,560	1,559		
(株)ニトリホールディングス	1,001,500	200,300	(保有目的・増加理由) 同社は当社商業施設(有明ガーデン)に入居しているテナントであり、当社の賃貸事業における同社との関係を維持・強化するため、保有しております。株式数の増加は株式分割によるものです。	有
	2,521	2,970		
日本製鉄(株)	4,311,600	862,320	(保有目的・増加理由) ①建築設備関連資材を安定・継続的に発注する等、当社の賃貸事業、販売事業における同社との協業を円滑に進めるため②同社子会社は当社オフィスビル(東京日本橋タワー他)に入居しているテナントであり、当社の賃貸事業における同社との関係を維持・強化するため、保有しております。株式数の増加は株式分割によるものです。	有
	2,483	2,755		
イーレックス(株)	2,488,000	2,488,000	(保有目的) 同社は、当社オフィスビルにグリーン電力を供給しており、当社の賃貸事業における同社との協業を円滑に進めるために保有しております。	有
	2,405	2,002		
(株)中電工	510,000	510,000	(保有目的) ①当社のオフィスビル・マンション等の電気設備工事を安定・継続的に発注する等、当社の賃貸事業、販売事業における同社との協業を円滑に進めるため、②同社は当社オフィスビル(住友不動産新宿ファーストタワー)に入居しているテナントであり、当社の賃貸事業における同社との関係を維持・強化するため、保有しております。	有
	2,325	1,680		
大豊建設(株)	3,000,000	850,000	(保有目的・増加理由) ①同社は当社のオフィスビル・マンション等工事を安定・継続的に発注する等、当社の賃貸事業、販売事業における同社との協業を円滑に進めるため、②同社は当社オフィスビル(住友新富ビル)に入居しているテナントであり、当社の賃貸事業における同社との関係を維持・強化するため、保有しております。なお同社と協議の結果、一部の株式については当事業年度中に売却しております。株式数の増加は株式分割によるものです。	有
	2,310	3,000		
東京瓦斯(株)	306,800	613,600	(保有目的・減少理由) 同社は当社オフィスビル(住友不動産芝ビル)に入居しているテナントであり、当社の賃貸事業における同社との関係を維持・強化するため、保有しております。なお同社と協議の結果、一部の株式については当事業年度末に純投資目的に変更しております。	有
	2,275	2,922		
阪和興業(株)	281,600	281,600	(保有目的) 建築設備関連資材を安定・継続的に発注する等、当社の賃貸事業、販売事業における同社との協業を円滑に進めるために保有しています。	有
	2,186	1,377		
日本空港ビルデング(株)	400,000	400,000	(保有目的) 同社は、当社が運営する羽田エアポートガーデンと近接する羽田空港第3ターミナルの管理運営を行っており、国際線の拡大における今後の連携強化等、同社との協業を維持・強化することが羽田エアポートガーデンの中長期的な資産価値向上に資するため、保有しております。	有
	2,062	1,644		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株 式の保有 の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
因幡電機産業(株)	781,000	390,500	(保有目的・増加理由) ①当社のオフィスビル・マンション等の電気設備工事を安定・継続的に発注する等、当社の賃貸事業、販売事業における同社との協業を円滑に進めるため、②同社は当社が運営するオフィスビル(住友不動産新横浜ビル)に入居しているテナントであり、当社の賃貸事業における同社との関係を維持・強化するため、保有しております。株式数の増加は株式分割によるものです。	有
	2,030	1,483		
(株)ノーリツ	877,100	877,100	(保有目的) ①同社は当社オフィスビル(新宿住友ビル)に入居しているテナントであり、当社の賃貸事業における同社との関係を維持・強化するため、②住宅設備機器を安定・継続的に発注する等、販売事業・ハウジング事業における同社との協業を円滑に進めるため、保有しております。	有
	2,024	1,546		
(株)山口フィナンシャルグループ	840,500	840,500	(保有目的) 同社子会社から借入を行っており、同社との関係を維持・強化することにより、長期・安定的な資金調達に資するため、保有しております。	有
	2,022	1,476		
芙蓉総合リース(株)	474,000	158,000	(保有目的・増加理由) 同社は当社オフィスビル(住友不動産麹町ガーデンタワー)に入居しているテナントであり、当社の賃貸事業における同社との関係を維持・強化するため、保有しております。株式数の増加は株式分割によるものです。	有
	2,018	1,829		
月島ホールディングス(株)	746,000	746,000	(保有目的) 同社は賃貸事業における駐車場運営事業の土地所有者であり、当社の賃貸事業における同社との協業を円滑に進めるために保有しております。	有
	2,005	1,275		
京王電鉄(株)	500,000	500,000	(保有目的) ①同社はシティテラス桜上水の共同事業者であり、当社の販売事業における同社との協業を円滑に進めるため、②同社子会社は当社オフィスビル(新宿NSビル他)に入居しているテナントであり、当社の賃貸事業における同社との関係を維持・強化するため、保有しております。	有
	1,928	1,903		
(株)マツキヨココカラ&カンパニー	747,000	747,000	(保有目的) 同社は当社商業施設(羽田エアポートガーデン他)に入居しているテナントであり、当社の賃貸事業における同社との関係を維持・強化するため、保有しております。	有
	1,886	1,748		
(株)めぶきフィナンシャルグループ	1,525,291	3,274,291	(保有目的・減少理由) ①同社子会社から借入を行っており、同社との関係を維持・強化することにより、長期・安定的な資金調達に資するため、②同社子会社は当社オフィスビル(新宿住友ビル)に入居しているテナントであり、当社の賃貸事業における同社との関係を維持・強化するため、保有しております。なお同社と協議の結果、一部の株式については当事業年度末に純投資目的に変更しております。	有
	1,819	2,376		
(株)オリエンタルコンサルタンツホールディングス	585,200	292,600	(保有目的・増加理由) 同社は当社オフィスビル(住友不動産西新宿ビル6号館他)に入居しているテナントであり、当社の賃貸事業における同社との関係を維持・強化するため、保有しております。株式数の増加は株式分割によるものです。	有
	1,802	1,441		
高砂熱学工業(株)	419,000	*	(保有目的) 当社のオフィスビル・マンション等の空調設備工事を安定・継続的に発注する等、当社の賃貸事業、販売事業における同社との協業を円滑に進めるために保有しています。	有
	1,797	*		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株 式の保有 の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
アマノ(株)	466,600	466,600	(保有目的) 同社は当社オフィスビル(新宿住友ビル)に入居しているテナントであり、当社の賃貸事業における同社との関係を維持・強化するため、保有しております。	有
	1,762	1,858		
カシオ計算機(株)	1,236,600	3,712,900	(保有目的・減少理由) 同社関連会社は当社オフィスビル(住友不動産新宿セントラルパークビル)に入居しているテナントであり、当社の賃貸事業における同社との関係を維持・強化するため、保有しております。なお、同社と協議の結果一部の株式については当事業年度末に純投資目的に変更しております。	有
	1,732	4,535		
大阪瓦斯(株)	269,100	538,200	(保有目的・減少理由) 同社子会社は当社オフィスビル(東京日本橋タワー他)に入居しているテナントであり、当社の賃貸事業における同社との関係を維持・強化するため、保有しております。なお、同社と協議の結果、承諾を得た一部の株式については当事業年度末に純投資目的に変更しております。	有
	1,717	1,820		
(株)三十三フィナンシャルグループ	293,395	*	(保有目的) 同社子会社から借入を行っており、同社との関係を維持・強化することにより、長期・安定的な資金調達に資するため、保有しております。	有
	1,688	*		
(株)ふくおかフィナンシャルグループ	273,053	*	(保有目的) 同社子会社から借入を行っており、同社との関係を維持・強化することにより、長期・安定的な資金調達に資するため、保有しております。	有
	1,609	*		
住友ベークライト(株)	330,340	*	(保有目的) 同社は、住友グループの一員として430年もの歴史を刻む住友の事業精神を承継し、信用や公益との調和を重んじるといった経営理念を共有する関係にあることに加え、賃貸事業における施設の利用およびハウジング事業の法人提携先として当社の事業における同社との関係を維持・強化するため保有しております。	有
	1,594	*		
(株)ミツウロコグループホールディングス	600,000	*	(保有目的) 同社子会社は、当社オフィスビルにグリーン電力を供給しており、当社賃貸事業における同社との協業を円滑に進めるために保有しております。	有
	1,435	*		
(株)山形銀行	605,200	*	(保有目的) 同社から借入を行っており、同社との関係を維持・強化することにより、長期・安定的な資金調達に資するため、保有しております。	有
	1,430	*		
西松建設(株)	245,000	612,600	(保有目的・減少理由) ①当社のオフィスビル・マンション等工事を安定・継続的に発注する等、当社の賃貸事業、販売事業における同社との協業を円滑に進めるため、②同社は当社オフィスビル(住友不動産虎ノ門タワー)に入居しているテナントであり、当社の賃貸事業における同社との関係を維持・強化するため、保有しております。なお同社と協議の結果、一部の株式については当事業年度末に純投資目的に振り替えております。	有
	1,401	2,940		
レンゴー(株)	1,085,700	*	(保有目的) 同社子会社は当社オフィスビル(住友不動産神田ビル)に入居しているテナントであり、当社の賃貸事業における同社との関係を維持・強化するため、保有しております。	有
	1,365	*		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株 式の保有 の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
関西電力(株)	500,200	1,000,300	(保有目的・減少理由) ①同社はシエリア門真南駅前他の共同事業者であり、当社の販売事業における同社との協業を円滑に進めるため、②同社子会社は当社オフィスビル(住友不動産人形町ビル)に入居しているテナントであり、当社の賃貸事業における同社との関係を維持・強化するため、保有しております。なお同社と協議の結果、一部の株式については当事業年度末に純投資目的に変更しております。	有
	1,292	1,773		
福山通運(株)	239,200	*	(保有目的) 同社は当社拠点間の物流発注先であり、同社との関係を維持・強化するため、保有しております。	有
	1,270	*		
ニチハ(株)	386,400	772,900	(保有目的・減少理由) 建築設備関連資材を安定・継続的に発注する等、当社の賃貸事業、販売事業、ハウジング事業における同社との協業を円滑に進めるために保有しています。なお、同社と協議の結果一部の株式については当事業年度末に純投資目的に変更しております。	有
	1,248	2,300		
(株)河合楽器製作所	441,500	441,500	(保有目的) 同社は当社オフィスビル(住友不動産大井町駅前ビル)に入居しているテナントであり、当社の賃貸事業における同社との関係を維持・強化するため、保有しております。	有
	1,246	1,259		
フジテック(株)	—	852,900	—	有
	—	5,038		
久光製薬(株)	—	688,100	—	有
	—	2,784		
(株)巴コーポレーション	—	1,978,500	—	無
	—	2,364		
日本毛織(株)	—	1,400,000	—	有
	—	2,174		
MS&ADインシュアランスグループホールディングス(株)	—	560,190	—	有
	—	1,806		
(株)ナガワ	—	208,800	—	無
	—	1,252		

- (注) 1. 個別銘柄毎の定量的な保有効果については、取引条件を開示できないため記載が困難です。保有株式のうち、主要なもの(時価50億円以上)は、役員および経営陣の出席する重要会議(経営会議・取締役会・社外役員会等)において、個別の保有目的に照らし、個社毎に、保有に伴う便益やリスクを定量的情報(配当利回り、当社との取引額等)及び定性的情報(取引先との具体的な取引・協業等の内容)を総合的に勘案し、保有の適否について検証をしております。
2. 「*」は当該銘柄の貸借対照表計上額が当社の資本金の100分の1以下であり、かつ貸借対照表計上額の大きい順の60銘柄に該当しないために記載を省略していることを示しております。

みなし保有株式
該当株式の保有はありません。

③ 保有目的が純投資目的である投資株式

区分	当事業年度		前事業年度	
	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計 上額の合計額 (百万円)	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計 上額の合計額 (百万円)
非上場株式	—	—	—	—
非上場株式以外の株式	56	288,249	3	31,224

区分	当事業年度		
	受取配当金の 合計額 (百万円)	売却損益の 合計額 (百万円)	評価損益の 合計額 (百万円)
非上場株式	—	—	—
非上場株式以外の株式	7,162	7,675	206,033

④ 当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的以外の目的から純投資目的に変更したもの

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (百万円)
清水建設(株)	10,738,000	29,771
(株)大林組	6,725,000	25,259
日東紡績(株)	1,191,700	22,332
三井住友トラストグループ(株)	3,745,858	18,362
インフロニア・ホールディングス(株)	5,274,000	11,378
スズキ(株)	5,966,400	11,189
ダイキン工業(株)	591,200	11,046
住友金属鉱山(株)	1,245,055	11,024
富士フイルムホールディングス(株)	3,160,200	9,374
三和ホールディングス(株)	1,905,400	6,739
(株)西武ホールディングス	1,421,400	6,212
北越コーポレーション(株)	6,066,400	5,544
アサヒグループホールディングス(株)	3,321,000	5,263
スルガ銀行(株)	2,380,000	4,738
(株)マキタ	882,000	4,477
(株)F U J I	906,300	4,224
太平電業(株)	1,452,900	4,203
エクシオグループ(株)	1,541,200	4,112
日本電気(株)	1,011,910	3,891
東海旅客鉄道(株)	926,500	3,783
(株)東京きらぼしフィナンシャルグル ープ	334,100	3,678
(株)サンゲツ	1,170,000	3,615
コムシスホールディングス(株)	700,500	3,489
カシオ計算機(株)	2,476,300	3,469

銘柄	株式数（株）	貸借対照表計上額（百万円）
東日本旅客鉄道(株)	950,800	3,446
日機装(株)	1,170,000	2,905
西川ゴム工業(株)	800,000	2,824
(株)T S I ホールディングス	2,552,000	2,712
東京瓦斯(株)	306,800	2,275
コクヨ(株)	2,647,200	2,271
西松建設(株)	367,600	2,102
(株)めぶきフィナンシャルグループ	1,749,000	2,086
(株)P I L L A R	274,200	1,919
大阪瓦斯(株)	269,100	1,717
日比谷総合設備(株)	312,700	1,687
極東開発工業(株)	556,200	1,596
関西電力(株)	500,100	1,292
ニチハ(株)	386,500	1,248
日本航空電子工業(株)	533,000	1,196
(株)フージャースホールディングス	933,200	1,110
飯野海運(株)	574,700	1,006
(株)横河ブリッジホールディングス	337,000	998
E I Z O(株)	460,200	945
(株)浅沼組	915,000	896
(株)内田洋行	442,500	873
(株)北洋銀行	848,300	793
(株)丹青社	491,400	724
グローブライト(株)	341,800	716
住友化学(株)	1,428,000	713
住友大阪セメント(株)	187,300	712
(株)日神グループホールディングス	997,800	704
ゼリア新薬工業(株)	310,800	682
日本コンクリート工業(株)	540,900	169

⑤ 当事業年度の前4事業年度及び当事業年度に投資株式の保有目的を純投資目的以外の目的から純投資目的に変更したもの

上記②a. に記載の通り、今十次中期経営計画を含む今後10年間で確実にかつ計画的に売却を進めるために管理処分信託スキームを導入し、相手先との協議の結果10年以内に縮減することで合意した上場有価証券の全てを当事業年度に管理処分信託に組み入れました。なお、本スキームにおいて、当社は信託契約の解除および対象株式の取戻しはできず、また、対象株式の議決権は受託者の裁量で行使されるとともに、受託者に売却を委ねたことから、本事業年度に当信託に組み入れた対象株式すべてを純投資目的に変更しております。

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	変更した 事業年度	変更の理由及び変更後の保有又は売却に関する方針
清水建設(株)	10,738,000	29,771	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。
(株)大林組	6,725,000	25,259	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。
日東紡績(株)	1,191,700	22,332	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。
三井住友トラスト グループ(株)	3,745,858	18,362	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。
トヨタ自動車(株)	4,446,500	14,059	2024年3月期	発行者との協議の結果、2024年3月期において純投資目的へ変更しております。なお、当事業年度に管理処分信託に組み入れております。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。
インフロンティア・ホールディングス(株)	5,274,000	11,378	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。
スズキ(株)	5,966,400	11,189	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。
ダイキン工業(株)	591,200	11,046	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	変更した 事業年度	変更の理由及び変更後の保有又は売却に関する方針
住友金属鉱山(株)	1, 245, 055	11, 024	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。
富士フイルムホールディングス(株)	3, 160, 200	9, 374	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。
(株)奥村組	1, 210, 000	7, 647	2024年3月期	発行者との協議の結果、2024年3月期において純投資目的へ変更しております。なお、当事業年度に管理処分信託に組み入れております。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。
大東建託(株)	1, 911, 000	7, 028	2024年3月期	発行者との協議の結果、2024年3月期において純投資目的へ変更しております。なお、当事業年度に管理処分信託に組み入れております。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。2026年3月期において943,900株（2025年9月30日を基準日とする株式分割前の株式数）のうち561,700株を売却しております。
三和ホールディングス(株)	1, 905, 400	6, 739	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。
(株)西武ホールディングス	1, 421, 400	6, 212	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。
北越コーポレーション(株)	6, 066, 400	5, 544	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。
アサヒグループホールディングス(株)	3, 321, 000	5, 263	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。
スルガ銀行(株)	2, 380, 000	4, 738	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	変更した 事業年度	変更の理由及び変更後の保有又は売却に関する方針
(株)マキタ	882,000	4,477	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。
(株)F U J I	906,300	4,224	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。
太平洋電業(株)	1,452,900	4,203	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。
エクシオグループ(株)	1,541,200	4,112	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。
日本電気(株)	1,011,910	3,891	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。
東海旅客鉄道(株)	926,500	3,783	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。
(株)東京きらぼしフィナンシャルグループ	334,100	3,678	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。
(株)サンゲツ	1,170,000	3,615	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。
コムシスホールディングス(株)	700,500	3,489	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	変更した 事業年度	変更の理由及び変更後の保有又は売却に関する方針
カシオ計算機(株)	2, 476, 300	3, 469	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。
東日本旅客鉄道(株)	950, 800	3, 446	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。
日機装(株)	1, 170, 000	2, 905	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。
西川ゴム工業(株)	800, 000	2, 824	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。
(株)T S I ホールディングス	2, 552, 000	2, 712	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。
東京瓦斯(株)	306, 800	2, 275	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。
コクヨ(株)	2, 647, 200	2, 271	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。
西松建設(株)	367, 600	2, 102	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。
(株)めぶきフィナンシャルグループ	1, 749, 000	2, 086	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	変更した 事業年度	変更の理由及び変更後の保有又は売却に関する方針
(株)PILLAR	274,200	1,919	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。
大阪瓦斯(株)	269,100	1,717	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。
日比谷総合設備(株)	312,700	1,687	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。
極東開発工業(株)	556,200	1,596	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。
関西電力(株)	500,100	1,292	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。
ニチハ(株)	386,500	1,248	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。
日本航空電子工業(株)	533,000	1,196	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。
(株)フージャースホールディングス	933,200	1,110	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。
飯野海運(株)	574,700	1,006	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	変更した 事業年度	変更の理由及び変更後の保有又は売却に関する方針
(株)横河ブリッジホールディングス	337,000	998	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。
E I Z O(株)	460,200	945	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。
(株)浅沼組	915,000	896	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。
(株)内田洋行	442,500	873	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。
(株)北洋銀行	848,300	793	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。
(株)丹青社	491,400	724	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。
グローブライト(株)	341,800	716	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。
住友化学(株)	1,428,000	713	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。
住友大阪セメント(株)	187,300	712	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	変更した 事業年度	変更の理由及び変更後の保有又は売却に関する方針
(株)日神グループホールディングス	997,800	704	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。
ゼリア新薬工業(株)	310,800	682	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。
日本コンクリート工業(株)	540,900	169	2026年3月期	発行者との協議の結果、当事業年度内に10年以内の売却の応諾を得て管理処分信託に組み入れ、純投資目的に変更しました。変更後の保有又は売却に関する方針は上記に記載の通りであります。

(参考)

当社の連結貸借対照表に計上している投資有価証券の内訳は以下の通りです。

	連結貸借対照表計上額の 合計額 (百万円)
非連結子会社および関連会社の株式	301,034
純投資目的である投資株式	288,249
純投資目的以外の目的である投資株式	518,457
その他有価証券	11,873
合計	1,119,615

5 【従業員の状態等】

(1) 【人材戦略に関する基本方針等】

当社は、コーポレートスローガンに掲げる「信用と創造」を実践し、持続的成長による企業価値を高める源泉は従業員であると考え、持続的成長の果実はまず従業員に還元する「従業員ファーストの経営」と「グループ一体経営」を目指しております。また、社内に異なる経験・技能・属性を反映した多様な視点や価値観が存在することは、会社の持続的な成長を確保する上での強みとなるとの認識のもと、かねてよりダイバーシティ推進に積極的に取り組み、中途採用による人材確保（キャリア職）、年功によらず専ら職務と実績に基づく評価制度、専門職種毎の給与体系を並立させる給与制度など、多様性に富む強靱な組織を実現するための独自の人事制度を構築しております。その結果、定期昇給ではなく、役割と成果に応じて年収を上げることで、当社の経営の根本である「持続的成長戦略」における「持続的な賃上げ」を実現しております。また、2023年に「人材開拓推進室」を新設し、多様な人材が活躍できる就労環境の整備、研修の推進も強化しております。

① 当社グループの人事戦略

イ 経営再建時代、事業構造転換のために進めた人事制度改革

バブル崩壊後、再建計画として第一次中期経営計画（1997-2001）を開始した頃の当社は、収益力の大幅な低下とともに不良債権や過大な有利子負債を抱えておりました。

再建計画では、不動産証券化など資金調達が多様化に取り組み、不動産業の原材料である未稼働土地の商品化（開発）を進める一方で、先行投資を必要としない「人が収益を生み出す」受注生産型の新規事業「新築そっくりさん（リフォーム事業）」等に活路を見だし、収益力の回復を目指しました。

この事業構造転換に際して、外部から優秀な専門人材（キャリア職）を大量に採用する必要に迫られ、旧来の“年功序列”による人事制度を廃し、“高率歩合給”などの能力、成果主義を核とする人事制度への改革を実施し、「新築そっくりさん事業」や「注文住宅事業」の収益拡大に大いに寄与しました。

その後、分譲マンションや賃貸マンション、ホテル、イベントホールなど、「実物資本」と「人的資本」をハイブリッド活用する他の事業にもこの人事制度を拡大適用しました。グループ全体でキャリア職を通年採用し、多岐に渡る職種ごとに、その職務と実績によって年収を定めるジョブ型に近い給与制度に切り替えるなど、キャリア職中心の人事制度を中核に据え、各事業の付加価値向上に大きく寄与しました。

当社はこうして、東京都心の再開発事業を中心としたオフィスビル賃貸事業を収益の柱に据えて長期的な安定成長基盤を構築するとともに、賃貸マンションやホテル、イベントホールなどの賃貸関連事業、分譲マンション、新築そっくりさん、注文住宅、仲介などの各主力事業において、それぞれ特徴的な事業スタイルを築きながら、現在まで持続的な成長による企業価値向上を実現してきました。

ロ 当社独自の「職種別人事制度」と「持続的な賃上げ」

当社はこの人材戦略の有効性を踏まえ、営業職や技術職に限らず、コーポレートスタッフにも専門職種のキャリア職採用を拡大、現在は主要職種だけで約30種もの職種別の給与体系を並立させる人事制度を構築しています。各専門職種は従事する事業や業務の特性に応じて、固定給、変動給の割合、昇給テーブル等を個別に設定した給与制度であり、定期昇給がない代わりに、年齢、性別、社歴を問わず、役割と成果でのみ評価し、社員の成長に応じて年収を上げる制度です。この制度は、社員の成長が年収の上昇に連動しておりますので、言い換えれば、「年収アップをした社員」が多いほど、会社全体の生産性の向上、企業価値の向上に寄与することになり、「人件費はコストではなく投資」を体現する仕組みとなっております。そのため、当社は、賃上げ率の指標及び目標は定めるものではないと考えておりますが、結果として、当期は6.0%の賃上げを実現しております（前期実績：5.7%）。

ハ ダイバーシティに富んだ組織を実現

20年余り前から、他社での多種多様なキャリアを持つ人材を、即戦力として積極的に採用し人材確保を推し進めた結果、すでに当社グループ職員の8割以上がキャリア職となり、異なる経験・技能・属性を反映した多様な視点、価値観の存在する柔軟かつ強靱なダイバーシティに富んだ組織を実現し、当社成長の源泉となっております。

さらに、職員のモチベーション向上のためには管理職登用における機会均等が最も重要であるとの考えから、性別、新卒・中途の別によらず、専ら意欲と能力による登用を進めております。その結果、現在、管理職の7割以上をキャリア職出身者が占め、管理職における多様性も確保されております。

また、女性活躍推進についても積極的に取り組んでおります。まず、女性採用比率の数値目標（50%）を公表し、将来の登用に向けてまずは社員数を厚くすべく、職員における女性比率の向上に取り組んでいます（当期実績：64.0%）。次に、2022年に、職務給中心の人事制度を全職員に適用する改革を行い、出産、育児等のライフイベントにより中長期にわたりキャリアの中断があった職員についても、復職後、不利なく責任あるポストに即座に就くことが可能な制度とするなど、女性のキャリア形成支援に取り組んでいます。2023年7月設置の「人材開拓推進室」では、将来の幹部候補の開拓に注力してきました。その結果、当期末時点の管理職に占める女性の比率はグループ全体で10.6%（前期比0.1p増）となりました。また、女性の役員選任についても積極的に取り組んでおり、本報告書提出日時点で女性の役員は4名（社外取締役1名、社外監査役1名、執行役員2名）となっております。

なお、当社グループにおける職種別の構成比及び管理職の多様性は、上記のような公正な採用方針、公正な制度、公正な登用の結果として自ずと確保されていくべきものと考えております。当社グループにおける職種別の構成比及び管理職の多様性について数値目標を定めることは、却って、職員の採用及び管理職登用における機会均等を歪め、職員全体のモラルを下げてしまう懸念があると考えているため、かかる数値目標は定めない方針です。

ニ 制度の継続活用と深化拡大

現行の人事制度は、持続的成長を目指す当社の経営戦略において既存事業の成長に資するだけでなく、新規事業や将来の事業構造転換においても、必要なスキルを有する人材の確保、育成を推進する上で引き続き有効と考えております。

当社は、当該人事制度を継続深化、拡大させるため、各専門職種の人材マーケットに則した柔軟な給与水準の見直しや、必要な人材の厚みを確保するため職種ごとに専門的なスキルアップ教育の拡充を図るほか、有能な人材に社内転職の機会を提供する「住友不動産グループ・キャリアチェンジ応援制度」によるキャリア形成支援を行うなど、様々な取り組みにより制度のさらなる発展を推し進めております。

ホ グループ一体経営の推進

当社グループ各社は、設立から様々な成長過程を経た結果、健康保険制度や産育休暇・私傷病休暇などのセーフティネットが不統一となっておりました。「第九次中期経営計画」において、グループ全体の人的資源の流動化を企図し、基本的な諸制度を統一いたしました。

この結果、「住友不動産グループ・キャリアチェンジ応援制度」や他のグループ会社からの管理職登用の障壁が取り除かれ、一人ひとりのキャリア選択の自由度が増しております。今後も当社グループ全職員の機会均等を実現させ、当社グループ各社さらなる発展のため、「第十次中期経営計画」においても引き続き、グループ一体経営を推し進めてまいります。

へ 「人材開拓推進室」による社員一人ひとりの能力開拓

当社では、グループ全体で約14,000人の多種多様な社員が活躍していますが、当社が目指す姿は、全ての社員が個々の能力を十分に発揮しながら、やりがいのある仕事に取り組み、能力に見合ったステップアップを実現することです。年齢や性別、社歴によらず平等にステップアップの機会を与えられることで、女性の活躍推進はもちろん、会社全体としての成長につながると考えています。

こうした中で、「人材開拓推進室」では、「まだまだ、個々の持つ能力を存分には発揮できていない状況があるのでは」という認識のもと、住友不動産グループ全体において社員一人ひとりが活躍できる、働きやすい職場環境を整えるための制度改革を進めています。まずは、その基礎づくりとして、多種多様な働き方をしている社員にヒアリングを実施し、また、国や参考にすべき制度を調べ、当社に合う制度へと整えることに取り組んでいます。

その第一弾として、「育児支援制度」を大きく拡充しました。「仕事と育児の両立をしながら活躍したい」という社員の声や悩みに対応するため、国の定める基準を超える手厚い制度を導入し、グループ会社間でも制度を共通にすることで、グループの垣根を越えて、社員が活躍できる基盤を整えています。

ト グループ従業員に当社株式の受取権を付与する「勤続功労株式報酬制度」の新設・拡充

当社は、2024年12月に本制度を新設、現在は当社グループ従業員約14,000人のうち10,000人に対象を拡大しました（退職金制度がある当社またはグループ会社従業員を除く。）。

本制度は従業員の毎年の貢献に応じて当社株式の受取権を割り当てるもので、年々当社株の受取権が累増するとともに、当社の持続的成長の実現を通じて株価が上昇することにより、さらに受取報酬が増えるという期待が醸成されることを通じて、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ものです。そのため、本制度は指標及び目標を定めるものではありません。本制度により、従業員が当社の持続的成長に貢献する結果、当社の株価上昇により自らの受取報酬が増加するという好循環を作り出してまいります。（本制度は2025年7月に運用を開始いたしました。）

② 人権の尊重と侵害リスクへの対応

住友不動産グループは、人権の尊重が事業推進上の重要な課題の一つであると認識しています。国際人権章典をはじめとする各種人権規約等における自由権や社会権、付随する諸権利の普遍性や不可侵性を保護することはもちろんのこと、労働基準の遵守やダイバーシティの実現についても実践しながら、サプライヤーをはじめとするステークホルダーとともに事業活動を推進しております。

以上の方針を住友不動産グループ全従業員を対象とした基本方針として掲げ、徹底しております。また、サプライヤーに対してはサステナブル調達ガイドラインを通じて人権方針への協力を要請しております。

人権に関する基本方針

住友不動産グループは、以下に全役職員を対象とした人権基本方針を定めます。

本方針は、国連「ビジネスと人権に関する指導原則」に基づいて策定しております。

1. 人権尊重に関連した規範や法令の遵守

- (1) 「国際人権章典」等、人権を規定する国際規範を支持、尊重します。
- (2) 事業を行う地域の法令等を遵守し、児童労働・強制労働・人身売買の禁止や最低水準以上の適切な賃金支払いに努めます。
- (3) 人権に関して国際的基準と現地法令等との間に矛盾がある場合、国際的な原則を尊重する方法を追求します。

2. 事業全体における人権の尊重

- (1) 教育啓発等を通じ、あらゆる理由(人種、国籍、宗教、性別、性的指向・性自認、障がいの有無、社会的身分、年齢、疾病の有無等)による差別・ハラスメントを防止します。
- (2) 環境整備等を通じ、過重労働・労働災害等を防止します。

3. 適用範囲

- (1) 住友不動産グループの全ての役職員に適用します。
- (2) 取引先に対しては、本方針及びサステナブル調達ガイドラインを支持し、ともに人権尊重の取組みを推進することを期待します。

4. 人権デュー・デリジェンスの実施

- (1) 人権への負の影響を防止、軽減すべく人権デュー・デリジェンスを実施します。※1
- (2) 継続的なモニタリングを通じ、システムに問題点があれば適宜改善策を講じます。

5. 教育・研修

- (1) 本方針が全ての事業活動に反映されるよう、全役職員に適切な教育啓発を行います。

6. 救済・是正

- (1) 人権への負の影響を認識した場合、被害者に対し適切な救済・是正措置を講じます。

7. ステークホルダーとの対話

- (1) ステークホルダーとの対話を通じ、適宜人権リスク・課題等の見直しを行います。

※1 住友不動産グループでは、事業活動を通じた人権への悪影響を防止すべく、従業員の労働環境、職場における差別・ハラスメント、サプライヤーの労働環境、お客様の健康・安全、外国人技能実習生などの人権保護の5つの課題について対策を講じております。

従業員の労働環境においては、法令以上の厳格な基準のもと、従業員が健康・安全に働ける環境を整備します。職場における差別・ハラスメントにおいては、あらゆる理由による差別・ハラスメントの防止を徹底します。サプライヤーの労働環境においては、研修等を通じサプライヤーの従業員の安全衛生を守るとともに、サプライヤーに対し適切な労働環境を整備することを要請します。お客様の健康・安全においては、提供する商品・サービスにおいて、お客様に健康・安全にご利用いただけるよう品質管理を徹底します。外国人技能実習生などの人権保護においては、住友不動産ヴィラフォンテスでのホテル客室整備等に従事する技能実習生について、直接の雇用主である業務委託先に対し、適切な賃金支払いや母国語での窓口設置など労働環境整備等を実施していることを確認しております。また、業務委託先と共催で実習生のご家族との現地懇親会を定期的を実施、業務説明のほか寮に関する報告など、安心して働ける環境整備に努めています。

③ 人的資本の取組みに関する指標、目標及び実績

人的資本の取組みに関する指標、目標及び実績は、以下の通りです。

指標	数値目標	当期実績
全従業員に占めるキャリア職比率	－ ※2	81.4%
キャリア職の管理職比率	－ ※2	70.0%
女性採用比率	50% (提出会社)	64.0%(提出会社) 44.9%(連結)
女性管理職比率	－ ※2	10.6%
健康診断受診率	100%	99.9%
ストレスチェック受検率	90%以上	90.0%
男性の育児休業等 及び 育児目的休暇の取得率 ※1	100%	100%
一人当たりの研修時間	前期実績水準 (前期実績 7.6時間)	10.8時間
差別・ハラスメント研修	年1回以上	1回
取引先アンケートの実施回数	年2回	2回

※1 提出会社のみ対象、その他指標は連結。

※2 当社グループの職員の採用及び管理職登用における機会均等を歪めるため、数値目標は定めない方針です。
(「ハ ダイバーシティに富んだ組織を実現」参照。)

人的資本の関連情報については、当社ホームページをご参照ください。

(<https://www.sumitomo-rd.co.jp/sustainability/society/>)

(2) 【従業員の状況】

① 連結会社の状況

2026年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)	
不動産賃貸事業	1,673	[251]
不動産販売事業	4,303	[471]
ハウジング事業	3,729	[743]
ステップ事業	3,060	[470]
その他の事業	693	[683]
全社	658	[6]
合計	14,116	[2,624]

(注) 従業員数は就業人員数であり、臨時従業員数は [] 内に当連結会計年度の平均人員を外数で記載しております。

② 提出会社の状況

2026年3月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)	平均年間給与の対前事業年度増減率(%)
2,021	42.65	10.28	8,242,230	10.0

(注) 1 従業員数は就業人員数であります。

2 平均年間給与は、賞与および基準外賃金を含んでおります。

3 前事業年度末に比べ従業員数が3,752名減少しておりますが、主として2025年4月1日に当社の完成工事事業を住友不動産ハウジング㈱へ吸収分割により承継したことによるものであります。

2026年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)	
不動産賃貸事業	651	[10]
不動産販売事業	711	[2]
ハウジング事業	0	[0]
その他の事業	1	[0]
全社	658	[6]
合計	2,021	[18]

(注) 1 従業員数は就業人員数であり、臨時従業員数は [] 内に当事業年度の平均人員を外数で記載しております。

2 前事業年度末に比べ完成工事事業の従業員数が3,685名減少しておりますが、2025年4月1日に当社の完成工事事業を住友不動産ハウジング㈱へ吸収分割により承継したことによるものであります。

③ 労働組合の状況

労働組合は結成されていません。

④ 使用人その他の従業員のみを対象とした役員・従業員株式所有制度の内容

当社は使用人その他の従業員のみを対象とした役員・従業員株式所有制度を導入しております。当該役員・従業員株式所有制度の内容について「1 株式等の状況 (8) 役員・従業員株式所有制度の内容」に記載しております。

⑤ 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率

2026年3月31日現在

会社の名称	管理職に占める 女性労働者の割合 (%)	男性労働者の 育児休業取得率 (%)
連結グループ	10.6	75.0
住友不動産㈱	13.7	100.0
住友不動産ハウジング㈱	6.8	31.6
住友不動産ステップ㈱	3.4	90.3
住友不動産建物サービス㈱	13.3	100.0
住友不動産シスコン㈱	47.6	100.0
住友不動産ヴィラフォンテーヌ㈱	26.7	100.0
住友不動産バルサール㈱	22.6	100.0
住友不動産エスフォルタ㈱	26.7	100.0
泉レストラン㈱	11.4	100.0
泉カントリー倶楽部㈱	20.0	対象者なし

- (注) 1 従業員100人超の会社について記載しております。
2 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」の規定に基づき算出しております。
3 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」第71条の6第2号に定める育児休業等及び育児目的休暇の取得割合を算出しております。

⑥ 労働者の男女の賃金の差異

提出会社および各連結子会社においては、多数ある専門職種（主要なものだけでも約30職種）ごとに採用・昇給を行っており、各専門職種内において各人の能力（職責）と成果のみで評価する公正な給与制度となっております。かかる実態に即して管理系職種、営業・企画系職種、技術系職種、アシスタント系職種に4分類した差異を記載しております。また、正規雇用・非正規雇用の区分は以下の通りです。

当連結会計年度(2025. 4. 1-2026. 3. 31)

会社の名称	労働者の男女の賃金の差異 職種別 (%)				労働者の男女の賃金の差異 正規雇用・非正規雇用別 (%)		
	管理	営業 ・ 企画	技術	アシスタント	全労働者	正規雇用 労働者	非正規雇用 労働者
住友不動産㈱	63. 2	70. 7	82. 6	97. 4	51. 0	58. 7	41. 2
住友不動産ハウジング㈱	102. 7	93. 2	76. 8	94. 4	68. 5	81. 3	56. 2
住友不動産ステップ㈱	89. 9	74. 8	－	117. 4	55. 4	56. 1	62. 6
住友不動産建物サービス㈱	52. 5	87. 2	85. 1	112. 6	84. 8	55. 3	106. 5
住友不動産シスコン㈱	95. 9	92. 7	86. 5	－	72. 5	83. 4	－
住友不動産 ヴィラフォンテーヌ㈱	89. 2	93. 1	－	87. 3	83. 3	83. 1	89. 4
住友不動産ベルサール㈱	103. 0	87. 9	－	－	77. 5	82. 6	65. 5
住友不動産 エスフォルタ㈱	91. 4	92. 8	－	88. 3	87. 3	87. 6	－
泉レストラン㈱	71. 8	73. 1	－	－	71. 6	75. 6	66. 4
泉カントリー倶楽部㈱	78. 1	96. 7	－	－	93. 9	92. 8	－

- (注) 1 従業員100人超の会社について記載しております。
2 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」の規定に基づき算出しております。
3 「－」は、対象なし、男性のみ、女性のためのいずれかに該当。
4 住友不動産㈱の数値が前連結会計年度から大きく変動している主な要因は、完成工事業を住友不動産ハウジング㈱へ吸収分割により承継したことによるものであります。なお、住友不動産㈱と住友不動産ハウジング㈱を一体とした場合（前連結会計年度と同一の算定方法）の数値は以下の通りであり、前連結会計年度から大きな変動はありません。

会社の名称	労働者の男女の賃金の差異 職種別 (%)				労働者の男女の賃金の差異 正規雇用・非正規雇用別 (%)		
	管理	営業 ・ 企画	技術	アシスタント	全労働者	正規雇用 労働者	非正規雇用 労働者
前会計年度と同一基準 住友不動産㈱ 住友不動産ハウジング㈱	79. 8	84. 7	77. 8	96. 5	61. 9	72. 6	51. 1

第5 【経理の状況】

1 連結財務諸表および財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「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)に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により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、連結会計年度(2025年4月1日から2026年3月31日まで)の連結財務諸表および事業年度(2025年4月1日から2026年3月31日まで)の財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人により監査を受けております。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組について

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組を行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、連結財務諸表等を適正に作成できる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、監査法人等が主催する研修会への参加並びに会計専門書の定期購読を行っております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

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	※2、※5 99,020	※2、※5 59,172
営業未収入金	22,332	23,823
販売用不動産	※3 401,946	※3 544,676
仕掛販売用不動産	※3 517,609	※3 512,426
未成工事支出金	4,153	4,647
その他の棚卸資産	※4 1,251	※4 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）	※2、※3、※5 1,256,971	※2、※3、※5 1,264,794
土地	※2、※3、※5 3,183,277	※2、※3、※5 3,233,825
建設仮勘定	※2、※3 98,169	※2、※3 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）	※2、※3、※5 13,035	※2、※3、※5 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	※3 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	※1 842,125	※1 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	※2 253,855	※2 313,062
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	※2、※5 45,507	※2、※5 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	※2、※5 6,500	※2、※5 6,000
未払法人税等	58,970	50,066
賞与引当金	4,524	5,158
その他	※7 237,030	※7 212,848
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	※2、※5 29,100	※2、※5 16,100
長期借入金	※2 2,970,582	※2 2,998,320
ノンリコース長期借入金	※2、※5 201,766	※2、※5 118,852
退職給付に係る負債	4,069	3,829
繰延税金負債	52,067	138,053
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	5,709	7,364
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 1,014,239	※1 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	※2 115	※2 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	※3 18,737	※3 8,314
固定資産売却損	※4 69	※4 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	※1 △26,497	※1 186,206
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	※1 98,234	※1 58,286

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社

連結子会社は49社であります。

主要な連結子会社名は、「第1 企業の概況 4 関係会社の状況」に記載しているため、省略しております。

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㈱を連結の範囲に含めております。

(2) 非連結子会社

港南四丁目開発㈱ほかの非連結子会社は、いずれも小規模であり、合計の総資産、売上高、当期純損益(持分に見合う額)および利益剰余金(持分に見合う額)等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため連結の範囲から除外しております。

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した関係会社はありません。

(2) 港南四丁目開発㈱ほかの非連結子会社および新宿エヌ・エスビル㈱ほかの関連会社は、それぞれ当期純損益(持分に見合う額)および利益剰余金(持分に見合う額)等に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用から除外しております。

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち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決算数値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。

4 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

その他有価証券

(イ) 市場価格のない株式等以外のもの

時価法(評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。)によっております。

(ロ) 市場価格のない株式等

金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされる投資事業有限責任組合出資金等については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。その他は移動平均法による原価法によっております。

② デリバティブ

時価法によっております。

③ 棚卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金およびその他の棚卸資産は、主として個別法に基づく原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)によっております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産（リース資産を除く）

連結財務諸表提出会社および国内連結子会社は、建物（その附属設備を除く）は定額法、その他は定率法を採用しております。ただし、一部国内連結子会社は1998年4月1日以後取得建物に限り定額法、その他は定率法を採用しており、在外連結子会社は、当該国の会計基準に基づき、定額法を採用しております。

また、2016年4月1日以降に取得した建物附属設備および構築物については、定額法を採用しております。

なお、耐用年数および残存価額は、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。

② 無形固定資産（リース資産を除く）

ソフトウェア（自社利用分）については、社内における見込利用可能期間（5年）による定額法を採用しております。

③ リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産は、リース期間を耐用年数とし残存価額を零とする定額法によっております。

④ 投資その他の資産

長期前払費用（「その他」に含む）については、均等償却によっております。なお、償却期間については、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。

(3) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

営業未収入金等の回収事故に対処して、一般債権については貸倒実績率法により、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

② 賞与引当金

従業員に対する賞与の支給に対処して、将来の支給見込額のうち当連結会計年度の負担額を計上しております。

③ 株式給付引当金

株式交付規程に基づき、株式交付信託が保有する当社株式のうち、当連結会計年度末において当社及び一部の連結子会社の従業員に給付が見込まれる株式数に対応する金額を計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

① 退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、期間定額基準によっております。

② 数理計算上の差異の費用処理方法

数理計算上の差異は、当連結会計年度の発生額を翌連結会計年度に一括費用処理する方法によっております。

③ 小規模企業等における簡便法の採用

一部の連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

当社及び連結子会社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

① 不動産賃貸事業

不動産賃貸事業は、主としてオフィスビルならびに高級賃貸マンション等の賃貸を行っており、顧客との賃貸借契約等による合意内容に基づき、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に従い収益を認識しております。

② 不動産販売事業

不動産販売事業は、主にマンション・戸建住宅の分譲を行っており、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識しております。

③ ハウジング事業

ハウジング事業は、主にリフォーム（新築そっくりさん）や注文住宅の不動産建築・改修の工事請負を行っており、請負工事契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である施主が当該不動産の支配を獲得した時点で収益を認識しております。

④ ステップ事業

ステップ事業は、主に不動産等売買の仲介を行っており、媒介契約に定められた不動産等の売買の媒介義務を履行することにより、不動産等の売主から買主に当該不動産等の引渡が完了した時点で収益を認識しております。

(6) 重要なヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

原則として繰延ヘッジ処理によっております。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては特例処理を採用しております。

② ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段	ヘッジ対象
金利スワップ 為替予約	借入金、ノンリコース借入金及びノンリコース社債 投資有価証券

③ ヘッジ方針

社内規程等に基づき、金利上昇リスクおよび為替変動リスクの緩和を目的として行う方針であります。

④ ヘッジの有効性評価の方法

ヘッジの開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額等の比率を基礎として判定しております。ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。また、為替予約についてはヘッジ対象と取引条件が同一であるため、有効性の評価を省略しております。

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金および容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用(投資その他の資産「その他」に含む)に計上し、5年間で均等償却を行っております。

(重要な会計上の見積り)

1. 販売用不動産等の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(百万円)

科目名	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)
販売用不動産	401,946	544,676
仕掛販売用不動産	517,609	512,426

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当社グループでは、販売用不動産等について、取得原価をもって貸借対照表価額とし、期末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、収益性が低下しているとみて、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額とするとともに、取得原価と当該正味売却価額との差額（販売用不動産等評価損）は当連結会計年度の営業原価として処理しております。正味売却価額の算定に当たっては、販売価格及び建築費の動向等を考慮した事業計画に基づき見積りを行っております。当該見積りには、エリアや物件特性を考慮した販売事例に基づいて決定した販売見込額や、過去の事例及び見積書に基づき算出した建設コスト見込額（指標等を用いて調整を行ったものを含む）等の仮定を用いております。

上記の仮定の変動によって、販売用不動産等評価損の計上が必要と判断された場合の連結財務諸表に対する影響は重要となる可能性があります。

2. 固定資産の減損

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(百万円)

科目名	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)
有形固定資産	4,551,453	4,581,795
借地権	68,897	69,118

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当社グループでは、固定資産について、取得原価から減価償却累計額を控除した価額をもって貸借対照表価額とし、収益性が低下し、減損の兆候があると認められた場合に、減損の要否を判定しております。減損の兆候には、営業損益等の継続的なマイナス、使用範囲又は方法について回収可能価額を著しく低下させる変化、経営環境の著しい悪化及び市場価格の著しい下落などが含まれております。当該市場価格は、収益還元法を用いて当社で算定しており、将来キャッシュ・フローや割引率の見積りに当たっては、エリアや用途・仕様を考慮した賃料事例に基づいて決定した想定賃料及び利用可能な公表情報に基づいて決定した割引率等の仮定を用いております。

減損の兆候がある固定資産については、当該固定資産から得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回る場合には、減損損失を認識しております。

減損損失を認識すべきであると判定された固定資産については、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として当期の損失としております。なお、回収可能価額は固定資産税評価額または収益還元価額に基づき算出した評価額・将来キャッシュ・フローを割引いて算定した評価額等を用いております。

上記の仮定の変動によって、減損損失の計上が必要と判断された場合の連結財務諸表に対する影響は重要となる可能性があります。

(未適用の会計基準等)

- ・「リースに関する会計基準」(企業会計基準第34号 2024年9月13日)
- ・「リースに関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第33号 2024年9月13日)

ほか、関連する企業会計基準、企業会計基準適用指針、実務対応報告及び移管指針の改正

(1) 概要

国際的な会計基準と同様に、借手のすべてのリースについて資産・負債を計上する等の取扱いを定めるもの。

(2) 適用予定日

2028年3月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度において、「固定負債」の「その他」に含めていた「繰延税金負債」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することといたしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において「固定負債」に計上していた「その他」57,776百万円は、「繰延税金負債」52,067百万円、「その他」5,709百万円に組替えております。

(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を含む)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。

(連結貸借対照表関係)

※1 非連結子会社および関連会社に対するものは次のとおりであります。

	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)
投資有価証券	239,676百万円	301,034百万円

※2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は次のとおりであります。

	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)
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 "	96,241 "
土地	374,681 "	333,647 "
建設仮勘定	0 "	0 "
その他(有形固定資産)	422 "	320 "
計	485,686百万円	431,825百万円

対応債務は次のとおりであります。

	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)
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 "	34,819 "
ノンリコース1年内償還予定社債	6,500 "	6,000 "
ノンリコース社債	29,100 "	16,100 "
長期借入金	133,860 "	154,670 "
ノンリコース長期借入金	201,766 "	118,852 "
計	416,923百万円	330,631百万円

※3 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、以下の金額を振り替えております。

	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)
有形固定資産から仕掛販売用不動産	29,826百万円	14,666百万円
有形固定資産から販売用不動産	6,907 "	13,091 "
無形固定資産から販売用不動産	291 "	— "

※4 その他の棚卸資産の内訳は、次のとおりであります。

	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)
未成業務支出金	717百万円	681百万円
貯蔵品	365 "	267 "
商品	168 "	178 "
計	1,251百万円	1,128百万円

※5 ノンリコース債務に対応する資産は次のとおりであります。

	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)
現金及び預金	2,057百万円	1,317百万円
建物及び構築物	53,905 "	35,565 "
土地	229,034 "	153,436 "
その他（有形固定資産）	78 "	69 "
計	285,076百万円	190,389百万円

なお、現金及び預金以外は、※2「担保に供している資産」に含まれております。

6 保証債務の内容および金額は、次のとおりであります。

	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)
一般顧客（注1）	17,982百万円	17,486百万円
非連結子会社（注2）	1,400 "	676 "
分譲マンション共同事業者（注3）	447 "	657 "
ローン利用者（注4）	138 "	144 "
計	19,969百万円	18,964百万円

（注1）一般顧客に対する保証は、マンション、戸建等の売却者及び購入者の建物の瑕疵に対するものであります。

（注2）非連結子会社に対する保証は、Goisu Realty Private Limitedが金融機関から受けている債務保証について、当社が連帯して債務保証しているものであります。

（注3）分譲マンション共同事業者に対する保証は、手付金等保証委託契約により共同事業者が保証機関に対して負担する求償債務に対するものであります。

（注4）ローン利用者に対する保証は、住宅ローン利用者の金融機関からの借入金に対するものであります。

※7 その他のうち、契約負債の金額は、連結財務諸表「〔注記事項〕（収益認識関係） 2. 当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報（1）契約負債の残高等」に記載しております。

(連結損益計算書関係)

※1 顧客との契約から生じる収益

営業収益については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項（収益認識関係） 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

※2 前連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

「固定資産売却益」の主なものは、土地、建物及び構築物の売却によるものであります。

当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

「固定資産売却益」の主なものは、土地、建物及び構築物の売却によるものであります。

※3 当社グループは以下の資産グループについて「減損損失」を計上しました。

前連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

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	4

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、賃貸資産について、当社グループ内の資産再編を実施し、固定資産売却損を計上しております。連結財務諸表上、当該資産の売却価格を回収可能価額と判断し、当該固定資産売却損を減損損失（18,070百万円）として特別損失に計上いたしました。

その内訳は建物及び構築物17,910百万円及びその他159百万円であります。

なお、上記資産の売却価格は不動産鑑定士による鑑定評価額に基づき決定しております。

また、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（667百万円）として特別損失に計上いたしました。

その内訳は土地667百万円であります。

なお、上記資産の回収可能価額は、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。

当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

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。

※4 前連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

「固定資産売却損」の主なものは、建物及び土地の売却によるものであります。

当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

「固定資産売却損」の主なものは、建物及び構築物の売却によるものであります。

(連結包括利益計算書関係)

※ 1 その他の包括利益に係る組替調整額並びに法人税等及び税効果額

	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)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	△14,901百万円	265,252百万円
組替調整額	△36,682 "	△32,386 "
法人税等及び税効果調整前	△51,583百万円	232,866百万円
法人税等及び税効果額	12,767 "	△73,443 "
その他有価証券評価差額金	△38,816百万円	159,422百万円
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	13,338百万円	40,508百万円
組替調整額	13 "	△784 "
法人税等及び税効果調整前	13,351百万円	39,724百万円
法人税等及び税効果額	△4,295 "	△12,527 "
繰延ヘッジ損益	9,056百万円	27,197百万円
為替換算調整勘定		
当期発生額	3,564百万円	△1,010百万円
退職給付に係る調整額		
当期発生額	580百万円	1,460百万円
組替調整額	△1,015 "	△580 "
法人税等及び税効果調整前	△435百万円	880百万円
法人税等及び税効果額	133 "	△282 "
退職給付に係る調整額	△302百万円	597百万円
その他の包括利益合計	△26,497百万円	186,206百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(千株)	476,085	—	—	476,085

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(千株)	2,147	3,268	—	5,416

(注) 自己株式の株式数の増加3,268千株は、取締役会決議に基づく自己株式の取得3,088千株、会社法第197条第3項及び第4項に基づく所在不明株主の株式の取得179千株、並びに単元未満株式の買取り0千株による増加です。

3 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4 配当に関する事項

(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
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
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

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	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
2025年6月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	16,473	35	2025年3月31日	2025年6月30日

当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(千株)	476,085	468,000	8,085	936,000

(注) 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。

(変動事由の概要)

取締役会決議に基づく自己株式の消却による減少

8,085千株

株式分割による増加

468,000千株

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(千株)	5,416	17,139	10,171	12,383

(注) 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。

また、普通株式の自己株式数には、従業員向け株式交付信託が保有する当社株式(当連結会計年度末4,063千株)が含まれております。

(変動事由の概要)

取締役会の決議に基づく自己株式の取得による増加

11,257千株

単元未満株式の買取りによる増加

1千株

従業員向け株式交付信託に対する自己株式の処分による減少

2,054千株

従業員向け株式交付信託による自己株式の取得による増加

2,054千株

取締役会決議に基づく自己株式の消却による減少

8,085千株

株式分割による増加

3,826千株

従業員向け株式交付信託の従業員への交付による減少

18千株

従業員向け株式交付信託の従業員への現金支給にかかる売却による減少

13千株

3 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4 配当に関する事項

(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
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
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

(注) 1. 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6月27日定時株主総会決議および2025年11月11日取締役会決議の1株当たり配当額につきましては、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。

2. 2025年11月11日取締役会決議の配当金の総額には、従業員向け株式交付信託が保有する当社株式に対する配当金86,163千円が含まれております。

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

2026年6月26日開催の定時株主総会の議案として、次のとおり付議する予定です。

決議	株式の種類	配当の原資	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
2026年6月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	21,336	23	2026年3月31日	2026年6月29日

(注) 1. 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。2026年6月26日定時株主総会決議の1株当たり配当額につきましては、当該株式分割後の実際の1株当たり配当金の予定額を記載しております。

2. 配当金の総額には、従業員向け株式交付信託が保有する当社株式に対する配当金93,453千円が含まれております。

(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期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目との関係

	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)
現金及び預金勘定	99,020百万円	59,172百万円
使途制限付信託預金	△500 "	△500 "
預金期間が 3 ヶ月超の定期預金	△286 "	△386 "
現金及び現金同等物	98,234百万円	58,286百万円

(リース取引関係)

オペレーティング・リース取引

(借手側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	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)
1 年内	1,663百万円	1,752百万円
1 年超	40,494 "	39,807 "
合計	42,158百万円	41,559百万円

(貸手側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	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)
1 年内	86,109百万円	78,816百万円
1 年超	133,287 "	132,192 "
合計	219,396百万円	211,009百万円

(金融商品関係)

1 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については短期的な預金等に限定し、また、資金調達については銀行借入、社債やコマーシャル・ペーパーの発行によって行う方針であります。デリバティブについては、金利スワップは調達した資金の範囲内で、為替予約は実施する外貨建取引の範囲内で利用しており、投機目的のデリバティブ取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

投資有価証券は、主に業務上の関係を有する株式等であり、市場価格の変動リスクに晒されておりますが、定期的に時価や発行体（取引先企業）の財務状況等を把握し、取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

借入金及び社債のうち変動金利であるものは金利の変動リスクに晒されておりますが、その一部についてはデリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用してヘッジしております。

デリバティブ取引は、資金調達に伴う利息について、金利スワップを行っているほか、外貨建取引については為替予約を付しております。金利スワップには金利水準の変動、為替予約には為替相場の変動によるリスクがあります。また、当社グループの取引の相手方はいずれも信用度の高い金融機関であり、相手方の契約不履行によるリスクは想定しておりません。デリバティブ取引の執行は、財務部が行っており、取引先の状況について定期的に検証する体制をとっております。

預り敷金及び保証金は、主に顧客の信用リスクを回避する目的で収受しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

また、(デリバティブ取引関係)注記におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2 金融商品の時価等及び時価のレベルごとの内訳等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、市場価格のない株式等は、次表には含めておりません((注)3参照)。

金融商品の時価を、時価の算定に用いたインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：同一の資産又は負債の活発な市場における(無調整の)相場価格により算定した時価

レベル2の時価：レベル1のインプット以外の直接又は間接的に観察可能なインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：重要な観察できないインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価をもって連結貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債

前連結会計年度(2025年3月31日)

(単位: 百万円)

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他有価証券				
株式	597,477	—	—	597,477
債券(※)	—	229	—	229
デリバティブ取引				
①ヘッジ会計が適用されていないもの	—	—	—	—
②ヘッジ会計が適用されているもの				
金利関連	—	24,355	—	24,355
通貨関連	—	216	—	216
資産計	597,477	24,801	—	622,278
デリバティブ取引				
①ヘッジ会計が適用されていないもの	—	—	—	—
②ヘッジ会計が適用されているもの				
金利関連	—	868	—	868
負債計	—	868	—	868

(※) 全額が連結貸借対照表上「敷金及び保証金」に計上されております。

当連結会計年度(2026年3月31日)

(単位: 百万円)

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他有価証券				
株式	813,384	—	—	813,384
債券(※)	—	179	—	179
デリバティブ取引				
①ヘッジ会計が適用されていないもの	—	—	—	—
②ヘッジ会計が適用されているもの				
金利関連	—	63,334	—	63,334
通貨関連	—	134	—	134
資産計	813,384	63,649	—	877,033
デリバティブ取引				
①ヘッジ会計が適用されていないもの				
通貨関連	—	2,676	—	2,676
②ヘッジ会計が適用されているもの				
金利関連	—	—	—	—
通貨関連	—	40	—	40
負債計	—	2,717	—	2,717

(※) 全額が連結貸借対照表上「敷金及び保証金」に計上されております。

(2) 時価をもって連結貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債

現金及び預金、短期借入金、コマーシャル・ペーパーは、短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。

前連結会計年度(2025年3月31日)

(単位：百万円)

区分	連結貸借 対照表計上額	時価				差額
		レベル1	レベル2	レベル3	合計	
(1) 1年内返済予定の長期 借入金及び長期借入金	3,224,437	—	3,156,879	—	3,156,879	△67,557
(2) ノンリコース1年内返済 予定長期借入金及び ノンリコース長期借入金	247,273	—	242,788	—	242,788	△4,484
(3) 1年内償還予定の社債 及び社債	270,000	—	261,615	—	261,615	△8,385
(4) ノンリコース1年内償還 予定社債及び ノンリコース社債	35,600	—	34,967	—	34,967	△632
(5) 預り敷金及び保証金	270,953	—	268,079	—	268,079	△2,873
負債計	4,048,263	—	3,964,330	—	3,964,330	△83,933

当連結会計年度(2026年3月31日)

(単位：百万円)

区分	連結貸借 対照表計上額	時価				差額
		レベル1	レベル2	レベル3	合計	
(1) 1年内返済予定の長期 借入金及び長期借入金	3,311,382	—	3,197,728	—	3,197,728	△113,653
(2) ノンリコース1年内返済 予定長期借入金及び ノンリコース長期借入金	153,671	—	146,459	—	146,459	△7,211
(3) 1年内償還予定の社債 及び社債	230,000	—	219,281	—	219,281	△10,719
(4) ノンリコース1年内償還 予定社債及び ノンリコース社債	22,100	—	21,108	—	21,108	△991
(5) 預り敷金及び保証金	282,764	—	278,760	—	278,760	△4,003
負債計	3,999,917	—	3,863,338	—	3,863,338	△136,579

(注) 1 時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

(1) 投資有価証券及びデリバティブ取引

上場株式は相場価格を用いて評価しており、その時価をレベル1の時価に分類しております。債券は売買参考統計値等を用いて評価しており、その時価をレベル2の時価に分類しております。金利スワップ及び為替予約の時価は金利や為替レート等の観察可能なインプットを用いた割引現在価値法により算定しており、その時価をレベル2の時価に分類しております。

(2) 1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金、ノンリコース1年内返済予定長期借入金及びノンリコース長期借入金並びにノンリコース1年内償還予定社債及びノンリコース社債

これらの時価については、変動金利(金利スワップの特例対象を除く。)によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、当社の信用状態や責任財産の状況は実行後大きく異なっていないため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。変動金利のうち金利スワップの特例処理の対象及び固定金利によるものは、金利スワップ受払額を含む元利金の合計額を同様の新規借入または新規発行を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっており、これらの時価をレベル2の時価に分類しております。

(3) 1年内償還予定の社債及び社債

当社の発行する社債の時価については、売買参考統計値等を用いて評価しており、その時価をレベル2の時価に分類しております。

(4) 預り敷金及び保証金

預り敷金及び保証金の時価については、その将来キャッシュ・フローを、返還すると見込まれる預り期間及び当該期間に対応した信用リスクを加味した利率で割り引いて算定しており、その時価をレベル2の時価に分類しております。

(注) 2 時価をもって連結貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債のうちレベル3の時価に関する情報

該当事項はありません。

(注) 3 市場価格のない株式等は、「投資有価証券」には含まれてはおりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

(単位:百万円)

区分	前連結会計年度 (2025年3月31日現在)	当連結会計年度 (2026年3月31日現在)
① 子会社・関連会社株式等	239,676	301,034
② 非上場株式等	4,971	5,196
合計	244,648	306,231

(注) 4 金銭債権及び満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(2025年3月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	99,020	—	—	—
投資有価証券(※) その他有価証券のうち 満期があるもの(国債)	42	—	186	—
合計	99,063	—	186	—

(※)全額が連結貸借対照表上「敷金及び保証金」に計上されております。

当連結会計年度(2026年3月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	59,172	—	—	—
投資有価証券(※) その他有価証券のうち 満期があるもの(国債)	—	—	179	—
合計	59,172	—	179	—

(※)全額が連結貸借対照表上「敷金及び保証金」に計上されております。

(注) 5 社債、長期借入金およびその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(2025年3月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	27,615	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金 及び長期借入金	253,855	313,062	270,715	198,880	203,925	1,984,000
コマーシャル・ペーパー	87,000	—	—	—	—	—
1年内償還予定の社債及び社債	40,000	20,000	30,000	100,000	—	80,000
ノンリコース1年内返済予定長期借入金 及びノンリコース長期借入金	45,507	93,002	1,656	21,859	15,177	70,072
ノンリコース1年内償還予定社債 及びノンリコース社債	6,500	14,500	—	3,400	2,000	9,200
合計	460,477	440,564	302,371	324,139	221,102	2,143,272

当連結会計年度(2026年3月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	22,767	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金 及び長期借入金	313,062	270,715	198,880	203,925	268,375	2,056,425
コマーシャル・ペーパー	236,000	—	—	—	—	—
1年内償還予定の社債及び社債	20,000	30,000	100,000	—	10,000	70,000
ノンリコース1年内返済予定長期借入金 及びノンリコース長期借入金	34,819	1,760	21,963	15,281	49,951	29,897
ノンリコース1年内償還予定社債 及びノンリコース社債	6,000	—	3,400	2,000	6,000	4,700
合計	632,648	302,475	324,243	221,206	334,326	2,161,022

(有価証券関係)

1 その他有価証券

前連結会計年度(2025年3月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
①株式	579,948	240,147	339,800
②債券	—	—	—
③その他	—	—	—
小計	579,948	240,147	339,800
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
①株式	17,528	21,274	△3,745
②債券(注1)	229	239	△9
③その他	—	—	—
小計	17,758	21,513	△3,755
合計	597,706	261,661	336,045

(注1) 全額が連結貸借対照表上「敷金及び保証金」に計上されております。

当連結会計年度(2026年3月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
①株式	804,356	233,822	570,534
②債券	—	—	—
③その他	—	—	—
小計	804,356	233,822	570,534
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
①株式	9,027	10,543	△1,515
②債券(注1)	179	196	△16
③その他	—	—	—
小計	9,207	10,739	△1,531
合計	813,564	244,561	569,002

(注1) 全額が連結貸借対照表上「敷金及び保証金」に計上されております。

2 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)

区分	売却額 (百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)
株式	45,489	38,373	△72
合計	45,489	38,373	△72

当連結会計年度(自 2025年 4 月 1 日 至 2026年 3 月31日)

区分	売却額 (百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)
株式	49,904	33,171	△271
合計	49,904	33,171	△271

3 減損処理を行った有価証券

当連結会計年度においては、投資有価証券について、513百万円（その他有価証券で時価のある株式513百万円）減損処理を行っております。

（デリバティブ取引関係）

1 ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

（1）通貨関連

前連結会計年度（2025年 3 月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（2026年 3 月31日）

（単位：百万円）

	デリバティブ取引の種類等	契約額等	うち1年超	時価	評価損益
市場取引以外の取引	為替予約取引 円受取・米ドル支払	28,755	28,755	26,078	△2,676
合計		28,755	28,755	26,078	△2,676

2 ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

（1）通貨関連

前連結会計年度（2025年 3 月31日）

（単位：百万円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	うち1年超	時価
原則的処理方法	為替予約取引 インドルピー受取・円支払	投資有価証券	8,444	—	216
合計			8,444	—	216

当連結会計年度（2026年 3 月31日）

（単位：百万円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	うち1年超	時価
原則的処理方法	為替予約取引 インドルピー受取・円支払	投資有価証券	13,284	—	93
合計			13,284	—	93

(2) 金利関連

前連結会計年度（2025年3月31日）

（単位：百万円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	うち1年超	時価
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金	742,900	600,900	23,487
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金および社債	914,510	696,148	(注)2

(注) 1 時価の算定方法 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

(注) 2 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている借入金、ノンリコース借入金およびノンリコース社債と一体として処理されているため、その時価は、当該借入金および社債の時価に含めて記載しております。

当連結会計年度（2026年3月31日）

（単位：百万円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	うち1年超	時価
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金	741,400	741,400	63,334
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金および社債	729,553	615,047	(注)2

(注) 1 時価の算定方法 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

(注) 2 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている借入金、ノンリコース借入金およびノンリコース社債と一体として処理されているため、その時価は、当該借入金および社債の時価に含めて記載しております。

(退職給付関係)

1 採用している退職給付制度の概要

連結財務諸表提出会社および国内連結子会社は、確定給付型の制度として、確定給付企業年金制度および退職一時金制度を設けております。また、従業員の退職等に際して割増退職金を支払う場合があります。

当連結会計年度末現在、連結財務諸表提出会社および連結子会社全体で確定給付企業年金制度を有しているのは1社、退職一時金制度を有しているのは6社であります。

上記に加え、一部の連結子会社が2008年9月より確定拠出年金制度を導入しております。

なお、一部の連結子会社が有する退職一時金制度は、簡便法により退職給付に係る負債および退職給付費用を計算しております。

2 確定給付制度

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

(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)
退職給付債務の期首残高	12,596	11,720
勤務費用	640	522
利息費用	57	127
数理計算上の差異の発生額	△769	△655
退職給付の支払額	△805	△875
退職給付債務の期末残高	11,720	10,838

(2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表

(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)
年金資産の期首残高	8,726	8,783
期待運用収益	170	171
数理計算上の差異の発生額	△189	805
事業主からの拠出額	311	56
退職給付の支払額	△236	△368
年金資産の期末残高	8,783	9,446

(3) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

(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)
積立型制度の退職給付債務	7,650	7,009
年金資産	△8,783	△9,446
	△1,132	△2,437
非積立型制度の退職給付債務	4,069	3,829
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	2,936	1,392
退職給付に係る負債	4,069	3,829
退職給付に係る資産	△1,132	△2,420
その他（流動資産）	—	△16
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	2,936	1,392

(4) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

(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)
勤務費用	640	522
利息費用	57	127
期待運用収益	△170	△171
数理計算上の差異の費用処理額	△1,015	△580
確定給付制度に係る退職給付費用	△487	△101

(5) 退職給付に係る調整額

退職給付に係る調整額に計上した項目（法人税等及び税効果控除前）の内訳は次のとおりであります。

(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)
数理計算上の差異	435	△880
合計	435	△880

(6) 退職給付に係る調整累計額

退職給付に係る調整累計額に計上した項目（法人税等及び税効果控除前）の内訳は次のとおりであります。

(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)
未認識数理計算上の差異	△580	△1,460
合計	△580	△1,460

(7) 年金資産に関する事項

①年金資産の主な内訳

年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、次のとおりであります。

	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)
債券	29.1%	34.3%
株式	38.7%	40.5%
生保一般勘定	30.6%	23.8%
その他	1.6%	1.4%
合計	100.0%	100.0%

②長期期待運用収益率の設定方法

年金資産の長期期待運用収益率を決定するため、現在及び予想される年金資産の配分と、年金資産を構成する多様な資産からの現在及び将来期待される長期の収益率を考慮しております。

(8) 数理計算上の計算基礎に関する事項

主要な数理計算上の計算基礎（加重平均で表しております。）

	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)
割引率	1.1%	2.1%
長期期待運用収益率	1.9%	2.0%

3 確定拠出制度

連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、前連結会計年度298百万円、当連結会計年度331百万円であります。

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産および繰延税金負債の発生的主要原因別の内訳

	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)
繰延税金資産		
販売用不動産評価損	27,681百万円	29,123百万円
減損損失	19,365 "	20,989 "
譲渡損益調整損	18,547 "	17,874 "
連結調整に伴う簿価調整差額	5,698 "	6,250 "
未払事業税・事業所税等	3,425 "	3,654 "
税務上の繰越欠損金	4,258 "	2,961 "
賞与引当金	1,548 "	1,782 "
株式給付引当金	— "	1,742 "
退職給付に係る負債	1,295 "	1,230 "
投資有価証券評価損	1,109 "	1,032 "
関係会社株式評価損等	537 "	341 "
その他	21,150 "	17,263 "
繰延税金資産小計	104,619百万円	104,247百万円
評価性引当額	△18,595百万円	△17,263百万円
繰延税金資産合計	86,023百万円	86,983百万円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	106,024百万円	179,475百万円
繰延ヘッジ利益	7,739 "	20,005 "
圧縮記帳積立金	3,840 "	3,840 "
その他	1,986 "	1,410 "
繰延税金負債合計	119,590百万円	204,732百万円
繰延税金負債の純額	33,566百万円	117,748百万円

(注) 前連結会計年度及び当連結会計年度における繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。

	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)
固定資産—繰延税金資産	18,500百万円	20,305百万円
固定負債—繰延税金負債	52,067 "	138,053 "

2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳
法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(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。

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

当社グループが保有しております一部の建物につきましては、解体時に石綿の除去義務が発生します。建物の解体を決定し残存石綿量を見積れるものについては資産除去債務を計上しておりますが、その他の建物について建物解体時における残存石綿量を見積るためには建物の一部解体を含めた実地調査が必要であり、賃貸稼働中の建物で当該調査を実施することは非常に困難であります。また、残存石綿量の見積りが困難であるため、残存石綿量の多寡により左右される面積あたり除去単価を見積ることができません。さらに、過去において再開発等による取壊し以外に建物の解体実績はないため、老朽化等を原因とする建物の物理的使用可能期間を予測し、債務の履行時期の見積りを行うことも困難です。これらの理由から、従来同様、資産除去債務を合理的に見積ることが出来ないため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

また、当社グループは一部の不動産賃貸借契約に基づく事務所・店舗等の退去時における原状回復に関わる債務を有しております。事務所・店舗等の使用期間が確定しており、当該債務を見積れるものについては資産除去債務を計上しておりますが、その他の事務所・店舗等については当該債務に関する賃借資産の使用期間が明確でなく、また具体的な移転計画もないことから、債務の履行時期の見積りが困難であり、資産除去債務を合理的に見積ることが出来ません。そのため、従来同様、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

(賃貸等不動産関係)

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、賃貸オフィスや賃貸住宅等を所有しており、当連結会計年度末における連結貸借対照表計上額は4,461,159百万円であります。なお、国内の賃貸オフィスビルの一部については、当社および一部の子会社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する連結貸借対照表計上額、期中増減額および時価は、次のとおりであります。

(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)
賃貸等不動産	連結貸借対照表計上額	期首残高	4,099,184	4,152,188
		期中増減額	53,004	32,921
		期末残高	4,152,188	4,185,109
	期末時価		7,953,589	8,223,265
賃貸等不動産として 使用される 部分を含む不動産	連結貸借対照表計上額	期首残高	282,554	278,603
		期中増減額	△3,950	△2,554
		期末残高	278,603	276,049
	期末時価		672,037	697,220

(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 期中増減額合計(前連結会計年度 49,053百万円、当連結会計年度 30,366百万円)のうち主な増減額は次のとおりであります。

前連結会計年度

増加 不動産取得 156,742百万円

減少 減価償却費 60,491百万円、販売用不動産等への振替 36,734百万円、減損損失 667百万円

当連結会計年度

増加 不動産取得 129,206百万円

減少 減価償却費 63,126百万円、販売用不動産等への振替 27,758百万円、減損損失 8,314百万円

(注) 3 期末の時価は、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。

また、賃貸等不動産および賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する損益は、次のとおりであります。

(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)
賃貸等不動産	賃貸収益	329,235	350,483
	賃貸費用	158,881	164,456
	差額	170,354	186,026
	その他損益	△1,681	△6,890
賃貸等不動産として 使用される 部分を含む不動産	賃貸収益	28,593	28,813
	賃貸費用	16,071	15,796
	差額	12,521	13,017
	その他損益	△310	△20

(注) 1 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供および経営管理として当社および一部の子会社が自己使用している部分も含むため、当該部分の賃貸収益は、計上されておりません。なお、当該不動産に係る費用（賃借料、減価償却費、租税公課等）については、賃貸費用に含まれております。

(注) 2 賃貸等不動産のその他損益は主に減損損失であり、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産のその他損益は主に固定資産除却損であります。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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					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)	384,365	—	—	—	—	384,365
マンション・戸建	—	226,948	—	—	—	226,948
新築そっくりさん	—	—	109,770	—	—	109,770
注文住宅	—	—	94,488	—	—	94,488
不動産仲介	—	—	—	71,131	—	71,131
その他	47,364	67,605	—	1,744	10,819	127,533
外部顧客への売上高	431,730	294,554	204,259	72,876	10,819	1,014,239

(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					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)	404,878	—	—	—	—	404,878
マンション・戸建	—	252,055	—	—	—	252,055
新築そっくりさん	—	—	103,201	—	—	103,201
注文住宅	—	—	85,471	—	—	85,471
不動産仲介	—	—	—	73,293	—	73,293
その他	53,197	71,118	29	1,313	13,205	138,865
外部顧客への売上高	458,075	323,174	188,702	74,607	13,205	1,057,765

(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 当連結会計年度より、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) 2. 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、前連結会計年度の情報は、セグメント変更後の区分方法により作成しております。

2. 当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約負債の残高等

(単位：百万円)

	前連結会計年度		当連結会計年度	
	期首残高	期末残高	期首残高	期末残高
顧客との契約から生じた債権（注）	31,547	22,332	22,332	23,823
契約負債	86,475	89,239	89,239	74,392

（注） 賃貸借契約に基づくリース収益から生じた債権を含めております。

契約負債は、主に不動産販売事業において不動産等売買契約に基づき顧客から受け入れた手付金等の前受金、ハウジング事業において請負工事契約に基づき施主から受け入れた手付金や中間金等の未成工事受入金およびステップ事業において不動産等媒介契約に基づき不動産売買契約締結時点で顧客から受け入れた前受金であります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

前連結会計年度に認識された営業収益のうち、前連結会計年度の期首の契約負債残高に含まれていた額は75,971百万円であります。

また、当連結会計年度に認識された営業収益のうち、当連結会計年度の期首の契約負債残高に含まれていた額は70,821百万円であります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

残存履行義務に配分した取引価格の主な事業ごとの総額は、以下のとおりであります。なお、不動産販売事業については1年を超えて収益として認識されると見込まれる金額を含んでおります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
不動産販売事業	269,759	203,682
ハウジング事業	126,128	126,782
ステップ事業	22,702	20,927
合計	418,590	351,391

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

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（住友不動産シスコン株式会社）	「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	54,009	196,512	180,122	6,190,840	531,582	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531,582百万円は、セグメント間取引消去△361,994百万円、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。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一であるため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%を占める相手先がないため、記載はありません。

当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一であるため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%を占める相手先がないため、記載はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員および主要株主（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員又はそれに準ずる者及びその近親者	小林正人	—	—	当社代表取締役 副社長	被所有 直接0.00%	住宅改修工事 の請負	住宅改修工事の 請負（注）	10	—	—
役員又はそれに準ずる者及びその近親者	中野誠の弟	—	—	当社常務執行役員 の弟	—	住宅新築工事 の請負	住宅新築工事の 請負（注）	29	—	—

取引条件および取引条件の決定方針等

（注）取引金額については、一般の取引条件と同様に算出した見積金額を勘案して決定しております。

当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員又はそれに準ずる者及びその近親者	尾台賀幸	—	—	当社代表取締役 副社長	被所有 直接0.01%	住宅改修工事 の請負	住宅改修工事の 請負（注）	33	—	—
役員又はそれに準ずる者及びその近親者	田中俊和の妹 の配偶者	—	—	当社常勤監査役 の妹の配偶者	—	住宅新築工事 の請負	住宅新築工事の 請負（注）	45	—	—

取引条件および取引条件の決定方針等

（注）取引金額については、一般の取引条件と同様に算出した見積金額を勘案して決定しております。

(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	2,675.04円
1株当たり当期純利益	202.56円	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

⑤ 【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
住友不動産 株式会社 (当社)	第104回 国内普通社債	2015年 4月28日	20,000	—	年0.826	なし	2025年 4月28日
	第105回 国内普通社債	2015年 6月22日	20,000	—	年0.992	なし	2025年 6月20日
	第106回 国内普通社債	2016年 5月26日	10,000	10,000 (10,000)	年0.400	なし	2026年 5月26日
	第107回 国内普通社債	2016年 8月2日	10,000	10,000 (10,000)	年0.230	なし	2026年 7月31日
	第108回 国内普通社債	2017年 5月8日	30,000	30,000	年0.400	なし	2027年 5月7日
	第109回 国内普通社債	2021年 5月10日	30,000	30,000	年0.310	なし	2031年 5月9日
	第110回 国内普通社債	2021年 8月5日	10,000	10,000	年0.260	なし	2031年 8月5日
	第111回 国内普通社債 (グリーンボンド)	2023年 3月30日	30,000	30,000	年0.520	なし	2028年 4月28日
	第112回 国内普通社債 (グリーンボンド)	2023年 5月9日	40,000	40,000	年0.490	なし	2028年 8月9日
	第113回 国内普通社債 (グリーンボンド)	2023年 6月8日	10,000	10,000	年0.500	なし	2030年 6月7日
	第114回 国内普通社債 (グリーンボンド)	2023年 6月8日	20,000	20,000	年0.790	なし	2033年 6月8日
	第115回 国内普通社債 (グリーンボンド)	2023年 12月21日	30,000	30,000	年0.628	なし	2028年 12月21日
	第116回 国内普通社債 (グリーンボンド)	2024年 2月6日	10,000	10,000	年0.980	なし	2034年 2月6日
(注2)	子会社 特定社債 (注3)	2015年 2月27日 ～2025年 1月31日	35,600	22,100 (6,000)	年0.796～ 1.431 (注4)	あり	2025年 2月28日 ～2035年 1月31日
合計	—	—	305,600	252,100 (26,000)	—	—	—

(注1) 当期末残高の括弧内金額(内数)は、1年内償還予定の金額であります。

(注2) 連結対象の特定目的会社が発行している特定社債を集約しております。

(注3) これらの社債はノンリコース債務に該当いたします。

(注4) これらの社債はすべて変動金利であります。

(注5) 連結決算日後5年内における1年ごとの社債及びノンリコース社債の償還予定額は次のとおりであります。

	1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
社債	20,000	30,000	100,000	—	10,000
ノンリコース社債	6,000	—	3,400	2,000	6,000

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	27,615	22,767	1.38	—
1年以内に返済予定の長期借入金	253,855	313,062	0.66	—
1年以内に返済予定の ノンリコース長期借入金	45,507	34,819	0.83	—
1年以内に返済予定のリース債務 (注1)	121	84	—	—
長期借入金（1年以内に返済予定 のものを除く）	2,970,582	2,998,320	1.04	2027年 ～2039年
ノンリコース長期借入金（1年以 内に返済予定のものを除く）	201,766	118,852	1.22	2028年 ～2035年
リース債務（1年以内に返済予定 のものを除く）（注1）	208	145	—	2027年 ～2031年
その他有利子負債 コマーシャル・ペーパー （1年以内返済）	87,000	236,000	0.95	—
合計	3,586,656	3,724,051	—	—

（注1） リース債務のうち1年以内に返済予定のリース債務は、連結貸借対照表上、流動負債「その他」に、返済予定が1年を超えるリース債務は固定負債「その他」に含めております。

（注2） 「平均利率」については、借入金等の当期末残高に対する加重平均利率を記載しております。
なお、リース債務については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、「平均利率」の記載を省略しております。

（注3） 長期借入金、ノンリコース長期借入金およびリース債務の連結決算日後5年内における1年ごとの返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	270,715	198,880	203,925	268,375
ノンリコース 長期借入金	1,760	21,963	15,281	49,951
リース債務	83	47	10	4

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における半期情報等

	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)	中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)	第3四半期 連結累計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年12月31日)	第93期 連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
売上高(百万円)	293,304	532,243	779,139	1,057,765
税金等調整前中間 (四半期)(当期) 純利益 (百万円)	105,705	169,716	250,890	303,566
親会社株主に 帰属する中間 (四半期)(当期) 純利益 (百万円)	73,776	118,340	174,875	212,535
1株当たり中間 (四半期)(当期) 純利益 (円)	78.95	126.87	187.70	228.42

	第1四半期 連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年6月30日)	第2四半期 連結会計期間 (自 2025年7月1日 至 2025年9月30日)	第3四半期 連結会計期間 (自 2025年10月1日 至 2025年12月31日)	第4四半期 連結会計期間 (自 2026年1月1日 至 2026年3月31日)
1株当たり 四半期純利益 (円)	78.95	47.86	60.82	40.64

- (注) 1. 第1四半期連結累計期間及び第3四半期連結累計期間に係る財務諸表に対するレビュー : 無
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。
当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株当たり中間(四半期)(当期)純利益」を算定しております。

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

① 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2025年 3 月31日)	当事業年度 (2026年 3 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※3 44,006	※3 23,909
営業未収入金	※2 13,284	※2 10,022
販売用不動産	※1 384,513	※1 495,813
仕掛販売用不動産	※1 517,609	※1 520,533
未成工事支出金	3,824	237
原材料及び貯蔵品	333	235
前払費用	9,221	9,776
関係会社短期貸付金	73,065	70,074
その他	※2 18,008	※2 24,255
貸倒引当金	△10	△10
流動資産合計	1,063,856	1,154,848
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1、※3 1,619,209	※1、※3 1,675,314
構築物	※1、※3 32,860	※1、※3 34,733
機械及び装置	※3 20,499	※1、※3 21,605
車両運搬具	※3 62	※3 67
工具、器具及び備品	※3 23,022	※1、※3 24,174
土地	※1、※3 2,766,755	※1、※3 2,817,977
リース資産	48	34
建設仮勘定	※1、※3 98,096	※1、※3 70,408
減価償却累計額	△665,805	△712,524
有形固定資産合計	3,894,748	3,931,790
無形固定資産		
借地権	※1 68,818	68,988
ソフトウェア	1,158	1,062
その他	453	939
無形固定資産合計	70,431	70,990
投資その他の資産		
投資有価証券	594,679	809,540
関係会社株式	298,021	362,380
関係会社社債	80,111	128,426
その他の関係会社有価証券	100,138	100,138
長期貸付金	10,044	14,332
関係会社長期貸付金	18,224	48,966
長期前払費用	12,561	14,073
敷金及び保証金	※2 57,982	※2 63,612
前払年金費用	1,493	1,072
その他	24,558	63,957
貸倒引当金	△127	△11
投資その他の資産合計	1,197,687	1,606,489
固定資産合計	5,162,867	5,609,270
資産合計	6,226,723	6,764,118

(単位：百万円)

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	※2 25,696	※2 14,968
短期借入金	24,500	22,500
関係会社短期借入金	16,880	114,260
1年内返済予定の長期借入金	253,665	312,872
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
リース債務	6	2
未払金	23,350	18,477
未払費用	※2 28,910	※2 19,106
未払法人税等	51,015	37,939
未払消費税等	10,828	—
前受金	87,712	80,015
未成工事受入金	31,907	2,290
預り金	※2 5,954	※2 2,040
賞与引当金	965	472
資産除去債務	44	—
その他	655	415
流動負債合計	689,091	881,363
固定負債		
社債	230,000	210,000
長期借入金	※3 2,952,722	※3 2,959,650
リース債務	4	2
退職給付引当金	33	36
預り敷金及び保証金	※2 267,476	※2 279,153
長期預り金	※2 521	※2 498
資産除去債務	557	564
繰延税金負債	49,719	132,889
株式給付引当金	—	1,195
その他	889	2,806
固定負債合計	3,501,925	3,586,797
負債合計	4,191,016	4,468,160

(単位：百万円)

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金		
資本準備金	132,742	132,742
その他資本剰余金	9	—
資本剰余金合計	132,752	132,742
利益剰余金		
利益準備金	5,507	5,507
その他利益剰余金		
圧縮積立金	12,185	12,185
繰越利益剰余金	1,539,437	1,643,171
利益剰余金合計	1,557,129	1,660,863
自己株式	△20,225	△45,807
株主資本合計	1,792,461	1,870,604
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	227,006	381,916
繰延ヘッジ損益	16,238	43,436
評価・換算差額等合計	243,245	425,353
純資産合計	2,035,706	2,295,957
負債純資産合計	6,226,723	6,764,118

②【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)	当事業年度 (自 2025年 4 月 1 日 至 2026年 3 月31日)
営業収益		
不動産賃貸事業収益	※1 410,989	※1 426,968
不動産販売事業収益	※1 246,402	※1 276,007
完成工事事業収益	※1 204,259	—
その他の事業収益	※1 1,487	※1 4,479
営業収益合計	863,139	707,456
営業原価		
不動産賃貸事業原価	※1 239,939	※1 240,396
不動産販売事業原価	※1 179,830	※1 195,902
完成工事事業原価	※1 143,815	—
その他の事業原価	※1 13	13
営業原価合計	563,599	436,313
売上総利益	299,539	271,142
販売費及び一般管理費	※1, ※2 69,303	※1, ※2 34,686
営業利益	230,236	236,456
営業外収益		
受取利息及び配当金	※1 48,864	※1 21,079
その他	828	1,296
営業外収益合計	49,693	22,375
営業外費用		
支払利息	※1 17,034	※1 23,989
社債利息	1,740	1,205
その他	※1 3,866	※1 3,741
営業外費用合計	22,641	28,936
経常利益	257,288	229,895
特別利益		
固定資産売却益	※3 5	※3 58
投資有価証券売却益	38,373	32,544
特別利益合計	38,379	32,602
特別損失		
減損損失	667	7,537
固定資産売却損	※1, ※4 18,112	※4 1
固定資産除却損	※1 2,060	2,038
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	7,789	—
株式給付引当金繰入額	—	1,142
その他	453	1,001
特別損失合計	29,156	12,504
税引前当期純利益	266,511	249,992
法人税、住民税及び事業税	81,916	76,165
法人税等調整額	△10,971	△942
法人税等合計	70,945	75,223
当期純利益	195,566	174,768

【営業原価明細書】

①不動産賃貸事業原価明細書

		前事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)		当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)	
区分	注記 番号	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
I 人件費	※	6,122	2.6	6,378	2.7
II 諸経費		233,817	97.4	234,018	97.3
計		239,939	100.0	240,396	100.0

※諸経費の主なものは、次のとおりであります。

項目	前事業年度(百万円)	当事業年度(百万円)
外注管理費	22,022	22,715
水道光熱費	21,317	21,544
減価償却費	58,325	58,062
賃借料	77,791	79,343
租税公課	24,382	27,209

②不動産販売事業原価明細書

		前事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)		当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)	
区分	注記 番号	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
I 直接原価 (土地代・造成・建築費、そ の他の直接費)		161,578	89.9	177,395	90.6
II 人件費		8,212	4.6	7,770	4.0
III 諸経費		10,038	5.6	10,736	5.5
計		179,830	100.0	195,902	100.0

(注) 原価計算の方法は実際個別原価計算を採用しております。

③完成工事事業原価明細書

		前事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)		当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)	
区分	注記 番号	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
I 直接原価		135,181	94.0	—	—
II 諸経費		8,634	6.0	—	—
計		143,815	100.0	—	—

(注) 原価計算の方法は実際個別原価計算を採用しております。

④その他の事業原価明細書

		前事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)		当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)	
区分	注記 番号	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
I 人件費		11	83.6	11	82.7
II 諸経費		2	16.4	2	17.3
計		13	100.0	13	100.0

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度(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			利益準備金	利益剰余金		
		資本準備金	その他 資本剰余金	資本剰余金 合計		その他利益剰余金 圧縮積立金	繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計
当期首残高	122,805	132,742	9	132,752	5,507	12,185	1,375,144	1,392,836
当期変動額								
剰余金の配当							△31,273	△31,273
当期純利益							195,566	195,566
自己株式の取得								
株式交付信託に対する 自己株式の処分								
自己株式の消却								
会社分割による減少								
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								
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）								
当期変動額合計	—	—	—	—	—	—	164,293	164,293
当期末残高	122,805	132,742	9	132,752	5,507	12,185	1,539,437	1,557,129

	株主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△4,478	1,643,915	264,636	7,182	271,818	1,915,734
当期変動額						
剰余金の配当		△31,273				△31,273
当期純利益		195,566				195,566
自己株式の取得	△15,746	△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		—				—
会社分割による減少		—				—
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		—				—
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）			△37,630	9,056	△28,573	△28,573
当期変動額合計	△15,746	148,546	△37,630	9,056	△28,573	119,972
当期末残高	△20,225	1,792,461	227,006	16,238	243,245	2,035,706

当事業年度(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			
		資本準備金	その他 資本剰余金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金 合計
						圧縮積立金	繰越利益 剰余金	
当期首残高	122,805	132,742	9	132,752	5,507	12,185	1,539,437	1,557,129
当期変動額								
剰余金の配当							△36,106	△36,106
当期純利益							174,768	174,768
自己株式の取得								
株式交付信託に対する 自己株式の処分			512	512				
自己株式の消却			△521	△521			△34,420	△34,420
会社分割による減少							△508	△508
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								
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	△9	－	－	103,734	103,734
当期末残高	122,805	132,742	－	132,742	5,507	12,185	1,643,171	1,660,863

	株主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△20,225	1,792,461	227,006	16,238	243,245	2,035,706
当期変動額						
剰余金の配当		△36,106				△36,106
当期純利益		174,768				174,768
自己株式の取得	△60,131	△60,131				△60,131
株式交付信託に対する 自己株式の処分	10,487	10,999				10,999
自己株式の消却	34,941	－				－
会社分割による減少		△508				△508
株式交付信託による自己 株式の取得	△10,999	△10,999				△10,999
株式交付信託による自己 株式の処分	120	120				120
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）			154,910	27,197	182,108	182,108
当期変動額合計	△25,581	78,142	154,910	27,197	182,108	260,250
当期末残高	△45,807	1,870,604	381,916	43,436	425,353	2,295,957

【注記事項】

（重要な会計方針）

1 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法によっております。

(2) その他有価証券

① 市場価格のない株式等以外のもの

時価法（評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。）によっております。

② 市場価格のない株式等

金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされる投資事業有限責任組合出資金等については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。その他は移動平均法による原価法によっております。

2 デリバティブの評価基準及び評価方法

時価法によっております。

3 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金および原材料及び貯蔵品は、主として個別法に基づく原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）によっております。

4 固定資産の減価償却または償却の方法

(1) 有形固定資産（リース資産を除く）

建物（その附属設備を除く）は定額法、その他は定率法を採用しております。

なお、2016年4月1日以降に取得した建物附属設備および構築物については、定額法を採用しております。

また、耐用年数および残存価額は、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。

(2) 無形固定資産（リース資産を除く）

ソフトウェア（自社利用分）については、社内における見込利用可能期間（5年）による定額法を採用しております。

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産は、リース期間を耐用年数とし残存価額を零とする定額法によっております。

(4) 投資その他の資産

長期前払費用については、均等償却によっております。なお、償却期間については、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。

5 繰延資産の処理方法

社債発行費

社債発行費は、支出時に全額費用処理する方法によっております。

6 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

営業未収入金等の回収事故に対処して、一般債権については貸倒実績率法により、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

従業員に対する賞与の支給に対処して、将来の支給見込額のうち当事業年度の負担額を計上しております。

(3) 退職給付引当金又は前払年金費用

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務および年金資産の見込額に基づき、当事業年度末において発生していると認められる額を退職給付引当金又は前払年金費用として計上しております。

①退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当事業年度末までの期間に帰属させる方法については、期間定額基準によっております。

②数理計算上の差異の費用処理方法

数理計算上の差異は、当事業年度の発生額を翌事業年度に一括費用処理する方法によっております。

(4) 株式給付引当金

株式交付規程に基づき、株式交付信託が保有する当社株式のうち、当事業年度末において当社従業員に給付が見込まれる株式数に対応する金額を計上しております。

7 収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

(1) 不動産賃貸事業

不動産賃貸事業は、主としてオフィスビルならびに高級賃貸マンション等の賃貸を行っており、顧客との賃貸借契約等による合意内容に基づき企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に従い収益を認識しております。

なお、特定目的会社からの配当金は、当該特定目的会社等の保有する物件の性質ならびに保有目的から、不動産賃貸事業収益に含めております。

(2) 不動産販売事業

不動産販売事業は、主にマンション・戸建住宅の分譲を行っており、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識しております。

8 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) ヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

原則として繰延ヘッジ処理によっております。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しております。

② ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段	ヘッジ対象
金利スワップ 為替予約	借入金 関係会社株式

③ ヘッジ方針

社内規程等に基づき、金利上昇リスクおよび為替変動リスクの緩和を目的として行う方針であります。

④ ヘッジの有効性評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額等の比率を基礎として判定しております。ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。また、為替予約についてはヘッジ対象と取引条件が同一であるため、有効性の評価を省略しております。

(2) 退職給付に係る会計処理

退職給付に係る未認識数理計算上の差異の会計処理の方法は、連結財務諸表における会計処理の方法と異なっております。

(3) 消費税等の会計処理方法

資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却を行っております。

（重要な会計上の見積り）

1 販売用不動産等の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(百万円)

科目名	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
販売用不動産	384,513	495,813
仕掛販売用不動産	517,609	520,533

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

連結財務諸表「〔注記事項〕（重要な会計上の見積り） 1. 販売用不動産等の評価」に記載した内容と同一であります。

2 固定資産の減損

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(百万円)

科目名	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
有形固定資産	3,894,748	3,931,790
借地権	68,818	68,988

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

連結財務諸表「〔注記事項〕（重要な会計上の見積り） 2. 固定資産の減損」に記載した内容と同一であります。

(追加情報)

（グループ従業員向け勤続功労株式報酬制度）

グループ従業員向け勤続功労株式報酬制度に関する注記については、連結財務諸表「〔注記事項〕（追加情報）」に同一の内容を記載していますので注記を省略しております。

なお、当事業年度において、前事業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を含む）に係る費用1,142百万円を特別損失の「株式給付引当金繰入額」として計上しております。

(貸借対照表関係)

※1 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、以下の金額を振り替えております。

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
有形固定資産から仕掛販売用不動産	29,826百万円	14,666百万円
有形固定資産から販売用不動産	6,639 "	12,914 "
無形固定資産から販売用不動産	291 "	— "

※2 関係会社に対する資産および負債

区分表示されたもの以外で当該関係会社に対する金銭債権又は金銭債務の金額は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
短期金銭債権	10,289百万円	2,472百万円
長期金銭債権	745 "	9,255 "
短期金銭債務	1,233 "	1,066 "
長期金銭債務	91 "	90 "

※3 担保に供している資産及び担保に係る債務

(1) 担保に供している資産

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
現金及び預金	2,012百万円	1,615百万円
建物	42,452 "	39,550 "
構築物	584 "	547 "
機械及び装置	53 "	42 "
車両運搬具	0 "	0 "
工具、器具及び備品	261 "	183 "
土地	119,992 "	119,992 "
建設仮勘定	0 "	0 "
計	165,356百万円	161,932百万円

(2) 担保に係る債務

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
長期借入金	116,000百万円	116,000百万円
計	116,000百万円	116,000百万円

4 期末日現在の保証債務の内容および金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
非連結子会社Goisu Realty Private Limited の被保証債務に対する債務保証	1,400百万円	676百万円
分譲マンション共同事業者に対する債務保証	447 "	657 "
住宅購入者の住宅ローンに対する債務保証	38 "	— "
計	1,886百万円	1,333百万円

(損益計算書関係)

※1 関係会社との取引

	前事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
営業取引による取引高		
売上高	38,610百万円	40,872百万円
仕入高	51,615 "	49,427 "
営業取引以外による取引高	90,187 "	3,040 "

※2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額並びにおおよその割合は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
広告宣伝費	8,564百万円	3,339百万円
従業員給与手当	31,815 "	4,797 "
賞与引当金繰入額	571 "	144 "
減価償却費	2,634 "	2,617 "
おおよその割合		
販売費	56.7%	17.5%
一般管理費	43.3%	82.5%

※3 前事業年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

「固定資産売却益」の主なものは、土地、建物及び構築物の売却によるものであります。

当事業年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

「固定資産売却益」の主なものは、土地及び建物の売却によるものであります。

※4 前事業年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

「固定資産売却損」の主なものは、建物及び構築物の売却によるものであります。

当事業年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

「固定資産売却損」の主なものは、構築物の売却によるものであります。

(有価証券関係)

関係会社株式及びその他の関係会社有価証券は、市場価格のない株式等であるため、時価を記載しておりません。
なお、市場価格のない株式等の貸借対照表計上額は次のとおりであります。

(単位：百万円)		
区分	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
(1) 関係会社株式		
子会社株式	298,007	362,365
関連会社株式	14	14
(2) その他の関係会社有価証券		
子会社	73,328	73,328
関連会社	26,810	26,810
計	398,160	462,518

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
繰延税金資産		
販売用不動産評価損	27,657百万円	29,109百万円
減損損失	19,307 "	20,930 "
譲渡損益調整損	13,216 "	13,189 "
未払事業税・事業所税等	2,769 "	2,693 "
投資有価証券評価損	1,096 "	1,018 "
関係会社株式評価損等	357 "	341 "
その他	17,223 "	14,749 "
繰延税金資産小計	81,626百万円	82,033百万円
評価性引当額	△14,879 "	△14,879 "
繰延税金資産合計	66,747百万円	67,153百万円
繰延税金負債		
有価証券評価差額金	104,486百万円	175,789百万円
繰延ヘッジ損益	7,739 "	20,005 "
圧縮記帳積立金	3,840 "	3,840 "
その他	400 "	407 "
繰延税金負債合計	116,466百万円	200,042百万円
繰延税金負債の純額	49,719百万円	132,889百万円

2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
法定実効税率	30.62%	—%
(調整)		
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△3.89%	—%
住民税均等割	0.06%	—%
評価性引当額の増減	0.57%	—%
税率変更による影響	△0.56%	—%
その他	△0.18%	—%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	26.62%	—%

(注) 当事業年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(企業結合等関係)

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。

詳細につきましては、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 注記事項（企業結合等関係）」をご参照ください。

なお、分社化した新築そっくりさん事業及び注文住宅事業の2025年3月期の完成工事業収益は204,259百万円、完成工事業原価は143,815百万円となっております。また、分社化により承継した資産は合計53,650百万円、負債は合計53,141百万円となっております。

④ 【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

区分	資産の種類	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価 償却累計額 又は償却 累計額 (百万円)	当 期 償却額 (百万円)	差 引 当期末 残 高 (百万円)
有形 固定資産	建物	1,619,209	72,278	16,172	1,675,314	658,211	52,946	1,017,103
	構築物	32,860	2,024	150	34,733	18,420	1,651	16,312
	機械及び装置	20,499	1,145	38	21,605	16,450	1,130	5,155
	車両運搬具	62	26	22	67	40	11	26
	工具、器具及 び備品	23,022	1,628	475	24,174	19,370	1,839	4,803
	土地	2,766,755	81,885	30,664 (7,537)	2,817,977	—	—	2,817,977
	リース資産	48	—	14	34	30	4	4
	建設仮勘定	98,096	63,190	90,879	70,408	—	—	70,408
	計	4,560,554	222,179	138,418 (7,537)	4,644,315	712,524	57,584	3,931,790
無形 固定資産	借地権	68,818	175	4	68,988	—	—	68,988
	ソフトウェア	3,396	407	526	3,277	2,215	387	1,062
	その他	453	485	—	939	—	—	939
	計	72,668	1,068	531	73,205	2,215	387	70,990

(注) 1 「当期減少額」欄の()内は内書きで、減損損失の計上額であります。

2 当期増加額および減少額のうち主なものは、次のとおりであります。

＜ 建 物 ＞ 当期増加額 港区 32,738百万円
品川区 29,001百万円
新宿区 3,997百万円
＜ 土 地 ＞ 当期増加額 中央区 50,379百万円
品川区 11,528百万円
渋谷区 5,341百万円

＜建設仮勘定＞ 当期減少額 各資産科目への振替であります。

3 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12,914百万円、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。

4 「当期首残高」及び「当期末残高」は取得価額で記載しております。

【引当金明細表】

科目	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	137	21	137	21
賞与引当金	965	472	965	472
株式給付引当金	—	1,226	30	1,195

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

記載事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	9月30日、3月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取りおよび買増請求の取扱	
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
取次所	—
買取りおよび買増手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	当会社の公告方法は、電子公告とします。ただし、電子公告を行うことができない事故その他のやむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して公告します。 なお、電子公告は当会社のホームページに掲載しており、そのアドレスは次のとおりです。 https://www.sumitomo-rd.co.jp/
株主に対する特典	なし

(注) 当会社の単元未満株主は、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない。

- 1 法令により定款をもってしても制限することができない権利
- 2 株主割当による募集株式および募集新株予約権の割当てを受ける権利
- 3 単元未満株式買増請求をする権利

第 7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社は、親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書 及びその添付書 類並びに確認書	事業年度 (第92期)	自 2024年4月1日 至 2025年3月31日	2025年6月26日 関東財務局長に提出。
(2) 内部統制報告書 及びその添付書類	事業年度 (第92期)	自 2024年4月1日 至 2025年3月31日	2025年6月26日 関東財務局長に提出。
(3) 半期報告書 及び確認書	(第93期中)	自 2025年4月1日 至 2025年9月30日	2025年11月12日 関東財務局長に提出。
(4) 臨時報告書 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第2号の2（従業員向け勤続 功労株式報酬制度導入に伴う自己株式の処分）の規定に基づく臨時報告書 であります。			2025年5月27日 関東財務局長に提出。
			2025年6月30日 関東財務局長に提出。
(5) 臨時報告書の訂正報告書 2025年5月27日に提出した臨時報告書に係る訂正報告書であります。			2025年6月30日 関東財務局長に提出。
(6) 訂正発行登録書			2025年5月27日 2025年6月30日 関東財務局長に提出。
(7) 自己株券買付状況報告書			2025年7月10日 2025年8月12日 2025年9月11日 2025年10月10日 2025年11月12日 2025年12月12日 2026年1月14日 2026年2月12日 2026年3月12日 2026年4月15日 関東財務局長に提出。

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。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2026年6月24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
--------------------	-------	---------

<連結財務諸表監査>

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「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連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、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2026年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

賃貸等不動産の減損の兆候に関する判断の妥当性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
住友不動産株式会社の当連結会計年度の連結貸借対照表の固定資産に、住友不動産グループが所有している賃貸オフィス及び賃貸住宅等（開発中のもの又は開発するために所有する不動産を含む。以下これらを総称して「賃貸等不動産」という。）が計上されている。注記事項（賃貸等不動産関係）に記載のとおり、賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額は4,461,159百万円であり、連結総資産の62%を占めている。 注記事項（重要な会計上の見積り）に記載のとおり、固定資産である賃貸等不動産は、収益性が低下し、減損の兆候があると認められた場合には、減損損失の認識の要否を判定する必要がある。減損の兆候には、営業損益等の継続的なマイナス、使用範囲又は方法について回収可能価額を著しく低下させる変化、経営環境の著しい悪化及び市場価格の著しい下落などが含まれる。 回収可能価額の基礎となる、開発計画を含む事業計画の実現可能性及び市場価格の算定に用いられる想定賃料並びに割引率等は、経営者の主観的な判断に基づき決定される。また、これらの判断は、景気動向や企業業績、地価動向、建築費の動向、金融情勢及び税制等に大きく影響を受けることから、見積りにおける不確実性が高い。 以上から、当監査法人は、賃貸等不動産の減損の兆候に関する判断の妥当性が、当連結会計年度の連結財務諸表監査において特に重要であり、「監査上の主要な検討事項」の一つに該当すると判断した。	当監査法人は、賃貸等不動産の減損の兆候に関する判断の妥当性を評価するため、主に以下の監査手続を実施した。 (1) 内部統制の評価 賃貸等不動産の減損の兆候の識別に関連する内部統制の整備及び運用状況の有効性を評価した。 (2) 減損の兆候に関する判断の妥当性の評価 ①事業計画の実現可能性 ・回収可能価額を著しく低下させる事象の有無を検討するため、事業計画の進捗状況及び実現可能性に関する判断、並びに事業計画の変更が必要となるような事象の有無について担当部署に質問したほか、進捗状況及び回答内容を裏付ける資料や、事業計画に関連する契約書等を閲覧した。 ・賃貸等不動産の稼働状況や事業計画の進捗状況を確認するため、現場視察を実施した。 ②想定賃料及び割引率の適切性 ・想定賃料について、契約賃料又はエリアや用途・仕様を考慮した賃料事例に基づき決定されていることを確認した。 ・当監査法人の不動産評価の専門家を利用して、使用された割引率の適切性を検討するとともに、算定された市場価格の合理性を評価した。

販売用不動産等の評価の合理性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
住友不動産株式会社の当連結会計年度の連結貸借対照表の流動資産に、販売目的で所有している分譲マンション、戸建及び宅地等（開発中のもの又は開発するために所有する不動産を含む。）が販売用不動産544,676百万円及び仕掛販売用不動産512,426百万円（以下これらを総称して「販売用不動産等」という。）として計上されており、それらの連結貸借対照表計上額は連結総資産の15%を占めている。 注記事項（重要な会計上の見積り）に記載のとおり、販売用不動産等は、期末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、収益性が低下しているとみて、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額とするとともに、取得原価と当該正味売却価額との差額（販売用不動産等評価損）は当期の営業原価として処理されている。 正味売却価額の基礎となる、開発計画を含む事業計画の実現可能性及び正味売却価額の算定に用いられる販売見込額並びに建設コスト見込額等は、経営者の主観的な判断に基づき決定される。また、これらの判断は、景気動向、個人所得等の動向、地価動向、建築費の動向、金融情勢及び税制等に大きく影響を受けることから、見積りにおける不確実性が高い。 以上から、当監査法人は、販売用不動産等の評価の合理性が、当連結会計年度の連結財務諸表監査において特に重要であり、「監査上の主要な検討事項」の一つに該当すると判断した。	当監査法人は、販売用不動産等の評価の合理性を評価するため、主に以下の監査手続を実施した。 (1) 内部統制の評価 販売用不動産等の評価に関連する内部統制の整備及び運用状況の有効性を評価した。 (2) 販売用不動産等の評価の合理性の評価 ①事業計画の実現可能性 ・販売用不動産等の収益性を低下させる重要な事象の有無を検討するため、事業計画の進捗状況及び実現可能性に関する判断、並びに事業計画の変更が必要となるような事象の有無について、担当部署に質問したほか、進捗状況及び回答内容を裏付ける資料や、事業計画に関連する契約書等を閲覧した。 ・販売用不動産等の販売状況や事業計画の進捗状況を確認するため、現場視察を実施した。 ②販売見込額及び建設コスト見込額の適切性 ・販売見込額について、エリアや物件特性を考慮した販売事例に基づき決定されていることを確認した。 ・建設コスト見込額について、公表されている建築費指標の動向を反映した金額となっていることを確認した。 ・当監査法人の不動産評価の専門家を利用して、販売見込額及び建設コスト見込額の適切性を検討した。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

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。

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。

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に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かどうか結論付ける。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、監査報告書において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連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査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。
- ・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るかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに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るかどうかを評価する。
- ・連結財務諸表に対する意見表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手するために、連結財務諸表の監査を計画し実施する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見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、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の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。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

<内部統制監査>

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、住友不動産株式会社の2026年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、住友不動産株式会社が2026年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制監査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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

内部統制報告書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、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見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財務報告に係る内部統制の監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

- ・内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見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、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の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。

<報酬関連情報>

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等(3)【監査の状況】に記載されている。

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

※1 上記の監査報告書の原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

2 XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2026年6月24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
--------------------	-------	---------

<財務諸表監査>

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「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日までの第93期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、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の2026年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

（賃貸等不動産の減損の兆候に関する判断の妥当性）

個別財務諸表の監査報告書で記載すべき監査上の主要な検討事項「賃貸等不動産の減損の兆候に関する判断の妥当性」は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項「賃貸等不動産の減損の兆候に関する判断の妥当性」と実質的に同一の内容である。このため、個別財務諸表の監査報告書では、これに関する記載を省略する。

（販売用不動産等の評価の合理性）

個別財務諸表の監査報告書で記載すべき監査上の主要な検討事項「販売用不動産等の評価の合理性」は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項「販売用不動産等の評価の合理性」と実質的に同一の内容である。このため、個別財務諸表の監査報告書では、これに関する記載を省略する。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

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。

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。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。

- ・経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に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かどうか結論付ける。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、監査報告書において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財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査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。
- ・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るかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに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るかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の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。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

<報酬関連情報>

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

利害関係

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

※1 上記の監査報告書の原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

2 XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

【表紙】

【提出書類】 内部統制報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の4の4第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2026年6月24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 【財務報告に係る内部統制の基本的枠組みに関する事項】

当社代表取締役社長仁島浩順は、当社及び連結子会社（以下「当社グループ」）の財務報告に係る内部統制の整備及び運用に責任を有しており、企業会計審議会の公表した「財務報告に係る内部統制の評価及び監査の基準並びに財務報告に係る内部統制の評価及び監査に関する実施基準の改訂について（意見書）」に示されている内部統制の基本的枠組みに準拠して財務報告に係る内部統制を整備及び運用しております。

なお、内部統制は、内部統制の各基本的要素が有機的に結びつき、一体となって機能することで、その目的を合理的な範囲で達成しようとするものであります。このため、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性があります。

2 【評価の範囲、基準日及び評価手続に関する事項】

財務報告に係る内部統制の評価は、当事業年度の末日である2026年3月31日を基準日として行われており、評価に当たっては、一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠しております。

本評価においては、連結ベースでの財務報告全体に重要な影響を及ぼす内部統制（全社的な内部統制）の評価を行った上で、その結果を踏まえて、評価対象とする業務プロセスを選定いたしました。当該業務プロセスの評価においては、選定された業務プロセスを分析した上で、財務報告の信頼性に重要な影響を及ぼす統制上の要点を識別し、当該統制上の要点について整備及び運用状況を評価することによって、内部統制の有効性に関する評価を行いました。

財務報告に係る内部統制の評価の範囲は、当社グループについて、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性の観点から必要な範囲を決定いたしました。財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性は、金額的及び質的影響並びにその発生可能性を考慮して決定しており、当社及び連結子会社4社を対象として行った全社的な内部統制の評価結果を踏まえ、業務プロセスに係る内部統制の評価範囲を合理的に決定いたしました。なお、上記以外の連結子会社については、財務報告の信頼性に及ぼす影響が僅少であると判断し、全社的な内部統制の評価範囲に含めておりません。

業務プロセスに係る内部統制の評価範囲については、当社グループの各報告セグメントにおける主要な事業拠点を特定し、当該特定した3事業拠点の営業収益（連結会社間取引消去後）の合計額が連結営業収益のおおむね2／3程度を超えていることを確認のうえ、当該3事業拠点を「重要な事業拠点」として選定いたしました。選定した重要な事業拠点においては、当社グループの事業目的に大きく関わる勘定科目として、「営業収益」のほか、当社グループの事業活動における不動産投資の重要性を勘案し、「販売用不動産」、「仕掛販売用不動産」、「建物」及び「土地」を選定し、これらの勘定科目に至る業務プロセスを評価の対象といたしました。さらに、当社グループの見積りや予測を伴う重要な勘定科目に係る業務プロセスのうち、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性を鑑み、「賃貸等不動産の評価」及び「販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価」等を個別に評価の対象に追加いたしました。

3 【評価結果に関する事項】

上記の評価の結果、当事業年度末日時点において、当社グループの財務報告に係る内部統制は有効であると判断いたしました。

4 【付記事項】

該当事項はありません。

5 【特記事項】

該当事項はありません。

【表紙】

【提出書類】	確認書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の2第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2026年6月24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 【有価証券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(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)の有価証券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。



GREEN PRINTING JFPI
P-A10007

この印刷製品は、環境に配慮した
資材と工場で製造されています。