



2026年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2026年2月6日

東

上場会社名 住友不動産株式会社 上場取引所 東
 コード番号 8830 URL <https://www.sumitomo-rd.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 仁島 浩順
 問合せ先責任者 (役職名) 企画部長 (氏名) 堀切 隆史 (TEL) 03-3346-1042
 配当支払開始予定日 —
 決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 有

(百万円未満切捨て)

1. 2026年3月期第3四半期の連結業績 (2025年4月1日～2025年12月31日)

(1) 連結経営成績(累計) (%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年3月期第3四半期	779,139	△0.5	238,379	10.5	235,886	7.8	174,875	19.2
2025年3月期第3四半期	782,864	7.8	215,802	5.8	218,743	5.5	146,699	0.8

(注) 包括利益 2026年3月期第3四半期 320,612百万円(△114.4%) 2025年3月期第3四半期 149,536百万円(△28.7%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2026年3月期第3四半期	187.70	—
2025年3月期第3四半期	154.80	—

※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株当たり四半期純利益」を算定しております。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2026年3月期第3四半期	7,093,285	2,415,718	34.1
2025年3月期	6,722,422	2,168,107	32.3

(参考) 自己資本 2026年3月期第3四半期 2,415,718百万円 2025年3月期 2,168,107百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2025年3月期	—	35.00	—	35.00	70.00
2026年3月期	—	42.00	—		
2026年3月期(予想)				22.00	—

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

※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3月期(予想)の1株当たり期末配当金につきましては、当該株式分割の影響を考慮した金額を記載し、年間配当金合計は「-」と記載しております。なお、当該株式分割を考慮しない場合の2026年3月期(予想)の期末配当金は44円、年間配当金は86円となります。

3. 2026年3月期の連結業績予想 (2025年4月1日～2026年3月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高	営業利益	経常利益	親会社株主に帰属する当期純利益	1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	1,050,000	3.5	295,000	8.6	285,000

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※2026年3月期の連結業績予想における1株当たり当期純利益については、前述の株式分割の影響を考慮しております。なお、当該株式分割を考慮しない場合の1株当たり当期純利益は443.83円となります。

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における連結範囲の重要な変更 : 有
新規 1社 (社名) 住友不動産ハウジング、除外 株式会社 一社 (社名)

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 有

(注) 詳細は、添付資料P.10「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記 (3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)」をご覧ください。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2026年3月期3Q	936,000,000株	2025年3月期	952,171,956株
② 期末自己株式数	2026年3月期3Q	7,655,064株	2025年3月期	10,832,088株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2026年3月期3Q	931,692,306株	2025年3月期3Q	947,664,397株

※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、「期末発行済株式数」、「期末自己株式数」及び「期中平均株式数」を算定しております。

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー : 無

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

上記の予想は、当社が本資料の発表日現在において合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績は予想と異なる可能性があります。なお、業績予想に関する事項は四半期決算短信（添付資料）P.5「1.当四半期決算に関する定性的情報（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	5
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	5
(4) 当社の「非財務戦略」について	5
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	6
(1) 四半期連結貸借対照表	6
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	8
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	10
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	10
(セグメント情報等の注記)	11
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	12
(継続企業の前提に関する注記)	12
(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	12
(連結の範囲または持分法適用の範囲の変更)	12
(企業結合等関係)	13
(追加情報)	14

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

営業利益、経常利益、純利益いずれも過去最高、13期連続の純利益最高益更新に向けて着実に進捗

当第3四半期の経営成績は下表の通りで、営業利益、経常利益、純利益はいずれも前年を上回り、第3四半期までの過去最高を更新しました（営業利益、経常利益は5期連続、純利益は7期連続）。

通期業績予想に対する進捗率は経常利益、純利益ともに83%と、5期連続の経常最高益と13期連続の純利益最高益達成に向け順調に推移していると判断しております。

オフィスビル賃貸、分譲マンションが過去最高益で業績を牽引

部門別では、空室率の低下傾向が続く東京のオフィスビルを中心とする不動産賃貸事業と販売価格の上昇を背景に利益率が更に改善する分譲マンションを中心とする不動産販売事業が第3四半期の最高益を更新し業績を牽引しました。

営業外損益は支払利息の増加などにより前年同期比54億円の悪化、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株式給付引当金繰入額として計上する一方で、上場有価証券売却益の大幅増加などにより同233億円のプラスとなりました。

その結果、売上高7,791億円（前年同期比△0.5%）、営業利益2,383億円（同+10.5%）、経常利益2,358億円（同+7.8%）、親会社株主に帰属する四半期純利益1,748億円（同+19.2%）となりました。

				(百万円)
	前第3四半期 (2024. 4. 1～ 2024. 12. 31)	当第3四半期 (2025. 4. 1～ 2025. 12. 31)	前年同期比	
売上高	782, 864	779, 139	△3, 724	
営業利益	215, 802	238, 379	+22, 577	
経常利益	218, 743	235, 886	+17, 142	
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	146, 699	174, 875	+28, 175	
				通期予想
				進捗率
				1, 050, 000 74%
				295, 000 81%
				285, 000 83%
				210, 000 83%

(主要セグメント別の概況) ※前第3四半期（2024.4.1～2024.12.31）についてはセグメント区分変更後の数値を記載しています。

売上高	前第3四半期 (2024. 4. 1～ 2024. 12. 31)	当第3四半期 (2025. 4. 1～ 2025. 12. 31)	前年同期比	通期予想	進捗率
	(百万円)				
不動産賃貸	320, 736	343, 777	+23, 041	460, 000	75%
不動産販売	264, 406	240, 721	△23, 684	320, 000	75%
ハウジング	136, 485	132, 559	△3, 925	195, 000	68%
ステップ	54, 445	55, 946	+1, 501	75, 000	75%
連結計	782, 864	779, 139	△3, 724	1, 050, 000	74%

営業利益	前第3四半期 (2024. 4. 1～ 2024. 12. 31)	当第3四半期 (2025. 4. 1～ 2025. 12. 31)	前年同期比	通期予想	進捗率
	(百万円)				
不動産賃貸	142, 382	159, 372	+16, 990	210, 000	76%
不動産販売	63, 143	68, 741	+5, 597	70, 000	98%
ハウジング	12, 603	8, 942	△3, 660	17, 000	53%
ステップ	14, 036	18, 754	+4, 717	22, 000	85%
連結計	215, 802	238, 379	+22, 577	295, 000	81%

<不動産賃貸事業部門>

増収増益、最高益更新

当第3四半期は、既存ビルの稼働率改善や値上げの浸透、「住友不動産東京三田ガーデンタワー」の更なる入居進捗、「住友不動産中野駅前ビル」などの通期稼働効果に加えて、高級賃貸マンション「ラ・トゥール」シリーズの単価増などが業績に寄与した結果、営業利益は第3四半期の過去最高を更新しました。

通期業績予想に対する営業利益進捗率は76%と、当事業部門の業績は計画通りに推移していると判断しております。

空室率改善継続、新規ビル募集も堅調に推移

当第3四半期末の空室率は5.0%（前年同期比△0.9p）に改善しました。働きやすいオフィス環境を志向する企業や事業拡大のため採用強化を図る企業などの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、「住友芝公園ビル」などの新規ビルのテナント募集も着実に進捗しております。

	前期末 (2025.3月末)	当第3四半期末 (2025.12月末)
既存ビル空室率	5.8%	5.0%

<不動産販売事業部門>

計画を上回る進捗、最高益更新

当第3四半期は、「シティタワー綾瀬」、「シティタワー札幌ザ・レジデンス」などが引渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で2,458戸（前年同期比△766戸）を販売計上しました。計上戸数は減少しましたが、更なる利益率の改善もあり、業績は計画を上回る進捗となっております。

	前第3四半期 (2024.4.1～ 2024.12.31)	当第3四半期 (2025.4.1～ 2025.12.31)	前年同期比	前期	通期予想
マンション契約戸数	1,963	1,909	△54	2,620	3,000
計上戸数	3,224	2,458	△766	3,526	3,300
マンション・戸建	3,150	2,397	△753	3,440	—
宅地	74	61	△13	86	—
売上高（百万円）	228,992	205,357	△23,635	246,402	270,000
マンション・戸建	211,967	187,445	△24,521	227,151	—
宅地・その他	17,025	17,911	+886	19,250	—

	前期末	当第3四半期末	増減
完成済販売中戸数（竣工1年超）	946	1,196	+250
〃（竣工1年内）	447	415	△32

<ハウジング事業部門>

来期の業績反転に向け、営業活動に注力

当第3四半期の受注棟数は、「新築そっくりさん」事業で4,803棟（前年同期比△619棟）、注文住宅事業で1,206棟（同△308棟）となりました。一方で、大規模集客イベントの来場者数が前年を上回っていること、両事業一体の営業活動による提携企業からの紹介増など、来期の業績反転に向け、受注状況は上向きに転じております。

	前第3四半期 (2024. 4. 1～ 2024. 12. 31)	当第3四半期 (2025. 4. 1～ 2025. 12. 31)	前年同期比	前期	通期予想
受注棟数	6,936	6,009	△927	9,184	8,450
新築そっくりさん	5,422	4,803	△619	7,044	6,750
注文住宅	1,514	1,206	△308	2,140	1,700
受注高（百万円）	143,441	130,307	△13,133	192,143	180,000
新築そっくりさん	86,049	75,429	△10,620	110,821	105,000
注文住宅	57,392	54,878	△2,513	81,322	75,000
計上棟数	6,570	6,107	△463	9,279	8,900
新築そっくりさん	5,283	4,934	△349	7,035	6,950
注文住宅	1,287	1,173	△114	2,244	1,950
売上高（百万円）	136,819	132,554	△4,265	204,799	195,000
新築そっくりさん	83,744	80,076	△3,667	110,310	108,500
注文住宅	53,075	52,477	△598	94,488	86,500

<ステップ事業部門>

取扱単価の上昇が寄与し、増収増益

当第3四半期は、仲介件数が21,901件（前年同期比△1,156件）と前年に比べ減少しましたが、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上昇し、増収増益を確保しました。年度計画に対する営業利益進捗率は85%となり、当事業部門の業績は、計画通りの進捗と判断しております。

	前第3四半期 (2024. 4. 1～ 2024. 12. 31)	当第3四半期 (2025. 4. 1～ 2025. 12. 31)	前年同期比	前期	通期予想
引渡ベース					
仲介件数	23,057	21,901	△1,156	31,003	31,500
取扱高（百万円）	1,070,500	1,100,296	+29,796	1,434,390	1,500,000
取扱単価（百万円）	46.4	50.2	+3.8	46.3	47.6

	前第3四半期 (2024. 4. 1～ 2024. 12. 31)	当第3四半期 (2025. 4. 1～ 2025. 12. 31)	前年同期比	前期	通期予想
契約ベース					
仲介件数	23,144	21,246	△1,898	31,325	31,500
取扱高（百万円）	1,089,108	1,102,165	+13,057	1,486,422	1,500,000
取扱単価（百万円）	47.0	51.8	+4.8	47.5	47.6

(2) 財政状態に関する説明

当第3四半期末における総資産は、7兆932億円（前期末比+3,708億円）となりました。賃貸ビル投資による有形固定資産の増加、ならびに上場有価証券の評価増及びインド子会社への追加出資などによる投資有価証券の増加が主な要因です。

負債合計額は、4兆6,775億円（前期末比+1,232億円）となりました。連結有利子負債は4兆163億円（同+1,244億円）に増加し、その主な要因はコマーシャル・ペーパーの発行残高の増加です。

純資産合計額は2兆4,157億円（前期末比+2,476億円）となりました。当第3四半期の親会社株主に帰属する四半期純利益が1,748億円となり、利益剰余金が増加しました。その結果、自己資本比率は34.1%（前期末32.3%）となりました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

上記の通り当期の業績は順調に推移していると判断しております、2025年11月11日公表の業績予想に変更はありません。

(4) 当社の「非財務戦略」について

本日『当社の「非財務戦略」について』を公表いたしました。要旨は下記の通りです。詳細は同リリースをご参照ください。

記

1. 「社会課題の解決」と「当社収益基盤の拡大」の一体的な実現
2. 自然および文化資産の保全
3. 持続的成長をもたらす「当社独自」の人事制度

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2025年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	99,020	80,583
営業未収入金	22,332	19,033
販売用不動産	401,946	448,258
仕掛販売用不動産	517,609	535,686
未成工事支出金	4,153	9,990
その他の棚卸資産	1,251	1,362
その他	71,428	73,057
貸倒引当金	△27	△26
流動資産合計	1,117,715	1,167,947
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,062,533	2,097,476
減価償却累計額	△805,562	△853,997
建物及び構築物（純額）	1,256,971	1,243,479
土地	3,183,277	3,256,072
建設仮勘定	98,169	100,363
その他	57,783	59,244
減価償却累計額	△44,748	△47,245
その他（純額）	13,035	11,999
有形固定資産合計	4,551,453	4,611,913
無形固定資産		
借地権	68,897	68,944
その他	3,357	3,493
無形固定資産合計	72,254	72,437
投資その他の資産		
投資有価証券	842,125	1,071,482
敷金及び保証金	71,449	71,692
退職給付に係る資産	1,132	1,087
繰延税金資産	18,500	19,050
その他	48,259	78,136
貸倒引当金	△467	△463
投資その他の資産合計	980,999	1,240,986
固定資産合計	5,604,707	5,925,337
資産合計	6,722,422	7,093,285

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2025年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	29,064	22,918
短期借入金	27,615	24,757
1年内返済予定の長期借入金	253,855	257,950
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	45,507	104,621
コマーシャル・ペーパー	87,000	259,000
1年内償還予定の社債	40,000	20,000
ノンリコース1年内償還予定社債	6,500	10,000
未払法人税等	58,970	32,007
賞与引当金	4,524	834
その他	237,030	185,172
流動負債合計	790,067	917,261
固定負債		
社債	230,000	210,000
ノンリコース社債	29,100	22,100
長期借入金	2,970,582	2,988,607
ノンリコース長期借入金	201,766	119,292
退職給付に係る負債	4,069	4,008
預り敷金及び保証金	270,953	283,539
株式給付引当金	—	5,034
その他	57,776	127,723
固定負債合計	3,764,247	3,760,304
負債合計	4,554,314	4,677,566
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	1,810,647
自己株式	△20,225	△22,670
株主資本合計	1,913,052	2,014,926
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	360,244
繰延ヘッジ損益	16,238	35,211
為替換算調整勘定	8,261	5,234
退職給付に係る調整累計額	403	102
その他の包括利益累計額合計	255,055	400,792
純資産合計	2,168,107	2,415,718
負債純資産合計	6,722,422	7,093,285

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

四半期連結損益計算書

第3四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年12月31日)
営業収益	782,864	779,139
営業原価	509,315	478,787
売上総利益	273,549	300,352
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	27,313	26,966
賞与引当金繰入額	12	5
退職給付費用	△410	626
株式給付引当金繰入額	—	487
広告宣伝費	6,481	6,415
貸倒引当金繰入額	5	3
その他	24,344	27,468
販売費及び一般管理費合計	57,746	61,972
営業利益	215,802	238,379
営業外収益		
受取利息及び配当金	19,665	19,604
その他	111	198
営業外収益合計	19,777	19,803
営業外費用		
支払利息	14,804	19,996
その他	2,032	2,301
営業外費用合計	16,836	22,297
経常利益	218,743	235,886
特別利益		
固定資産売却益	5	62
投資有価証券売却益	11,506	21,621
特別利益合計	11,511	21,683
特別損失		
株式給付引当金繰入額	—	4,614
固定資産売却損	54	3
減損損失	18,070	—
固定資産除却損	1,648	1,666
投資有価証券売却損	64	—
その他	0	395
特別損失合計	19,838	6,679
税金等調整前四半期純利益	210,417	250,890
法人税等	63,717	76,014
四半期純利益	146,699	174,875
非支配株主に帰属する四半期純利益	—	—
親会社株主に帰属する四半期純利益	146,699	174,875

四半期連結包括利益計算書

第3四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年12月31日)
四半期純利益	146,699	174,875
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	410	130,093
繰延ヘッジ損益	2,738	18,972
為替換算調整勘定	216	△3,026
退職給付に係る調整額	△528	△301
その他の包括利益合計	2,836	145,737
四半期包括利益	149,536	320,612
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	149,536	320,612
非支配株主に係る四半期包括利益	—	—

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)

(税金費用の計算)

税金費用については、当連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算する方法を採用しております。

(セグメント情報等の注記)

I 前第3四半期連結累計期間(自 2024年4月1日 至 2024年12月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：百万円)

	報告セグメント						調整額 (注)1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)2
	不動産 賃貸	不動産 販売	ハウジング	ステップ	その他	計		
売上高								
外部顧客への売上高	319,319	264,254	136,485	54,380	8,423	782,864	—	782,864
セグメント間の内部 売上高又は振替高	1,417	151	—	64	810	2,444	△2,444	—
計	320,736	264,406	136,485	54,445	9,234	785,308	△2,444	782,864
セグメント利益	142,382	63,143	12,603	14,036	1,303	233,469	△17,667	215,802

(注) 1 セグメント利益の調整額△17,667百万円は、セグメント間取引消去15百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△17,682百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2 セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(固定資産に係る重要な減損損失)

不動産賃貸セグメントにおいて、減損損失を認識いたしました。

なお、当該減損損失の計上額は、当第3四半期連結累計期間においては18,070百万円であります。

II 当第3四半期連結累計期間(自 2025年4月1日 至 2025年12月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：百万円)

	報告セグメント						調整額 (注)1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)2
	不動産 賃貸	不動産 販売	ハウジング	ステップ	その他	計		
売上高								
外部顧客への売上高	341,881	239,770	132,546	55,357	9,582	779,139	—	779,139
セグメント間の内部 売上高又は振替高	1,895	951	13	588	2,395	5,844	△5,844	—
計	343,777	240,721	132,559	55,946	11,978	784,984	△5,844	779,139
セグメント利益	159,372	68,741	8,942	18,754	2,624	258,435	△20,055	238,379

(注) 1 セグメント利益の調整額△20,055百万円は、セグメント間取引消去57百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△20,113百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2 セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3 報告セグメントの変更等に関する事項

当第1四半期連結会計期間より、住宅リフォーム事業と新築住宅事業を統合した新会社「住友不動産ハウジング株式会社」の分社、設立50周年を迎えた住友不動産販売株式会社の体制刷新と顧客本位のブランド強化を目指す「住友不動産ステップ株式会社」への商号変更など、一連の経営体制変更に伴い、以下のとおりセグメント名称・区分を変更いたしました。

これに伴い、前第3四半期連結累計期間のセグメント情報については、変更後の名称・区分方法により作成したものを記載しております。なお、ハウジング事業のセグメント費用における一部のセグメント間取引は、金額的重要性が乏しいと判断したことから、前第3四半期連結累計期間のハウジング事業のセグメント費用への組替えを行っておりません。

(セグメント名称の変更)

変更前

変更後

「完成工事事業」 → 「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（住友不動産システム株式会社）：「完成工事事業」 → 「不動産販売事業」

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

当社は、2024年12月16日及び2025年5月13日並びに2025年11月11日開催の取締役会決議に基づき、当第3四半期連結累計期間において、自己株式6,509,600株、36,939百万円の取得を行っております。また、2025年8月7日開催の取締役会決議に基づき、2025年8月29日付で8,085,978株の自己株式の消却を実施しており、当第3四半期連結累計期間において、資本剰余金、利益剰余金及び自己株式がそれぞれ521百万円、34,420百万円、34,941百万円減少しております。

これらの結果、当第3四半期連結会計期間末において、資本剰余金は104,144百万円、利益剰余金は1,810,647百万円、自己株式は22,670百万円となっております。

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費(無形固定資産および長期前払費用(投資その他の資産「その他」に含む)に係る償却費を含む。)は、次のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年12月31日)
減価償却費	56,352百万円	57,183百万円

(連結の範囲または持分法適用の範囲の変更)

第1四半期連結会計期間より、分社化により重要性が増したため、住友不動産ハウジング株式会社を連結の範囲に含めております。

(企業結合等関係)

(共通支配下の取引等)

当社は、2024年11月8日開催の取締役会において、当社完成工事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

当社の完成工事事業は、住宅リフォームのトップブランド「新築そっくりさん」事業と、高品質・高性能の商品力を武器に着実にシェア・利益を増やしてきた注文住宅事業を両輪に、当社グループの営業利益の1割を稼ぐ重要セグメントであります。

近年日本の住宅は、耐震性能や断熱性能などの品質が向上し、耐用年数が長期化した結果、適切なリフォームをすることで長く使い続けることができるようになりました。消費者もこれを受け入れ始めたことが、中古住宅流通戸数の増加傾向からみても、明らかになってきました。また、地球環境負荷の軽減という観点からも、社会全体としてこの流れを推し進めるべき時代となりました。

この将来有望な既存住宅というマーケットに対し、今般、新体制を構築して、完成工事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、完成工事事業のさらなる成長を目指すことを目的としております。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 2019年1月16日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 2019年1月16日）に基づき、住友不動産ハウジング株式会社を新たに連結の範囲に含めたうえで、共通支配下の取引として処理しております。

(追加情報)

(グループ従業員向け勤続功労株式報酬制度)

当社は、当社の基本方針である持続的成長による企業価値の向上に、大いに力を発揮してもらうための人的資本投資として、グループ従業員に対して退職時に信託を通じて自社の株式を交付する新制度を開始致しました。

当該信託契約に係る会計処理については、「従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第30号 平成27年3月26日）に準じております。

(1) 取引の概要

当社は、当第1四半期連結会計期間より「グループ従業員向け勤続功労株式報酬制度」を導入しております。本制度は、当社が金銭を拠出することにより設定する信託（以下「本信託」といいます。）の受託者が、当該金銭を原資として当社普通株式（以下「当社株式」といいます。）の取得を行ったうえで、従業員のうち一定の条件を充足する者（以下「当社従業員」といいます。）に対して、当社が付与したポイントに応じた数の当社株式を退職時に交付するという制度です。

当該ポイントは、当社が制定する株式交付規程に従って、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、当第3四半期連結累計期間において、前連結会計年度末までの勤続に対するポイント付与に係る費用4,614百万円を特別損失の「株式給付引当金繰入額」として計上しております。

(2) 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額（付随費用の額を除く）により純資産の部に自己株式として計上しております。当第3四半期連結会計期間末において、当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、それぞれ10,932百万円、2,041千株であります。