



※ 注記事項

- (1) 期中における連結範囲の重要な変更 : 有  
新規 1社 (社名) 泉カントリー倶楽部株式会社  
除外 2社 (社名) Sumitomo Real Estate Sales U.S.A., Inc. 印西開発株式会社

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(3) 発行済株式数 (普通株式)

① 期末発行済株式数 (自己株式を含む)	2025年3月期	476,085,978株	2024年3月期	476,085,978株
② 期末自己株式数	2025年3月期	5,416,044株	2024年3月期	2,147,841株
③ 期中平均株式数	2025年3月期	473,159,167株	2024年3月期	473,938,474株

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料記載の予想は、当社が本資料の発表日現在において合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績は予想と異なる可能性があります。なお、業績予想に関する事項は、添付資料P. 2からP. 8の「1. 経営成績等の概況」をご覧ください。

## ○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況 .....	2
(1) 当期の経営成績の概況 .....	2
(2) 当期の財政状態の概況 .....	5
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況 .....	5
(4) 今後の見通し .....	6
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	8
3. 連結財務諸表及び主な注記 .....	9
(1) 連結貸借対照表 .....	9
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	11
連結損益計算書 .....	11
連結包括利益計算書 .....	12
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	13
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	15
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	17
(継続企業の前提に関する注記) .....	17
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) .....	17
(会計方針の変更) .....	17
(連結貸借対照表関係) .....	18
(連結損益計算書関係) .....	18
(賃貸等不動産関係) .....	19
(セグメント情報等) .....	20
(1株当たり情報) .....	21
(重要な後発事象) .....	22

## 1. 経営成績等の概況

## (1) 当期の経営成績の概況

## (当期の経営成績)

## 4期連続経常最高益、12期連続純利益最高益更新

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

## 全部門増収増益、不動産賃貸事業が業績を牽引、不動産販売事業、完成工事業も最高益

部門別では、需給改善傾向が続く東京のオフィスビルを中心とする不動産賃貸事業が大幅増益となり業績を牽引しました。分譲マンションが堅調に推移した不動産販売事業に加え、高い環境性能を備えた商品を中心に売上高が増加した完成工事（ハウジング）事業も最高益を更新しました。Web広告強化の取組みなどによって集客が増加に転じた不動産流通事業も含め、全部門増収増益を達成しました。

営業外損益は支払利息の増加により31億円のマイナス（前期比△16億円）となり、特別損益は、減損損失を187億円計上した一方、投資有価証券売却益を383億円計上した結果、55億円（同+53億円）のプラスとなりました。

その結果、売上高1兆142億円（前期比+4.8%）、営業利益2,715億円（同+6.6%）、経常利益2,683億円（同+6.0%）、親会社株主に帰属する当期純利益1,916億円（同+8.2%）となりました。

	(百万円)		
	前期 (2023. 4. 1～2024. 3. 31)	当期 (2024. 4. 1～2025. 3. 31)	増 減
売上高	967,692	1,014,239	+46,547
営業利益	254,666	271,516	+16,849
経常利益	253,111	268,323	+15,211
親会社株主に帰属する 当期純利益	177,171	191,681	+14,510

## (主要セグメント別の概況)

		(百万円)		
売上高		前期 (2023. 4. 1～2024. 3. 31)	当期 (2024. 4. 1～2025. 3. 31)	増 減
	不動産賃貸	444,406	472,571	+28,165
	不動産販売	241,207	246,402	+5,194
	完成工事	205,058	215,827	+10,768
	不動産流通	72,308	73,174	+866
	連結計	967,692	1,014,239	+46,547

		(百万円)		
営業利益		前期 (2023. 4. 1～2024. 3. 31)	当期 (2024. 4. 1～2025. 3. 31)	増 減
	不動産賃貸	176,580	191,295	+14,715
	不動産販売	60,208	60,389	+181
	完成工事	20,841	22,776	+1,935
	不動産流通	18,739	19,501	+761
	連結計	254,666	271,516	+16,849

**<不動産賃貸事業部門>****増収増益、最高益更新**

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、「住友不動産東京三田ガーデンタワー」、「住友不動産新宿ファーストタワー」の入居進捗、「住友不動産中野駅前ビル」、「住友不動産新宿南口ビル」などの新規稼働に加え、ホテル、イベントホールなどの収益増も業績に寄与した結果、大幅な増収増益となり、売上、営業利益ともに過去最高を更新しました。

**需給改善継続、新規ビル募集順調**

当期末の空室率は、5.8%（前期末比△1.1p）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、当第4四半期に竣工した「住友不動産六本木セントラルタワー」ほか新規ビルのテナント募集も進捗し始めました。

	前期末 (2024.3月末)	当期末 (2025.3月末)
既存ビル空室率	6.9%	5.8%

**<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、「シティテラス善福寺公園」、「THE ASAKUSA RESIDENCE」、「シティハウス横浜」、「シティテラス若江岩田」などが引渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で3,526戸（前期比+2戸）を販売計上した結果増収増益となり、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、次期計上分確保済**

当連結会計年度のマンション契約戸数は2,620戸（前期比△661戸）となりました。期首時点で次期計上予定分は概ね確保済みとなり、さらに次々期計上予定分の契約も順調に進捗しております。

	前期 (2023.4.1~2024.3.31)	当期 (2024.4.1~2025.3.31)	増減
マンション契約戸数	3,281	2,620	△661
計上戸数	3,524	3,526	+2
マンション・戸建	3,475	3,440	△35
宅地	49	86	+37
売上高（百万円）	241,207	246,402	+5,194
マンション・戸建	227,741	227,151	△589
宅地・その他	13,466	19,250	+5,783

	前期末	当期末	増減
完成済販売中戸数（竣工1年超）	771	946	+175
"（竣工1年内）	782	447	△335

**<完成工事業部門>****販売単価増、最高益更新**

当連結会計年度の受注棟数は、「新築そっくりさん」事業で7,044棟（前期比+97棟）、注文住宅事業で2,140棟（同△82棟）となりました。「高断熱リフォーム」や、ZEH仕様を標準とする「住友不動産の栖（すみか）」など環境性能を訴求した商品の受注は引き続き好調で、1棟当たり単価が上昇したことに加え、マンションスケルトンリフォームの着実な成長もあり、受注高は両事業部門とも前年比プラスとなりました。当事業部門の業績は、両事業ともに計上棟数の減少を販売価格の上昇でカバーして、増収増益となり最高益を更新しました。

	前期 (2023. 4. 1～2024. 3. 31)	当期 (2024. 4. 1～2025. 3. 31)	増 減
受注棟数	9,169	9,184	+15
新築そっくりさん	6,947	7,044	+97
注文住宅	2,222	2,140	△82
受注高（百万円）	183,025	192,143	+9,117
新築そっくりさん	105,402	110,821	+5,418
注文住宅	77,623	81,322	+3,698
計上棟数	9,479	9,279	△200
新築そっくりさん	7,204	7,035	△169
注文住宅	2,275	2,244	△31
売上高（百万円）	194,588	204,799	+10,210
新築そっくりさん	106,538	110,310	+3,772
注文住宅	88,050	94,488	+6,438

**<不動産流通事業部門>****増収増益、先行指標の改善傾向継続**

当連結会計年度は、仲介引渡し件数が減少しましたが、取扱単価の上昇により増収増益となりました。当期は、Web広告強化の取組みなどにより問い合わせ件数が増加、契約ベースでは、件数、取扱高とも前年比プラスとなり、改善傾向が続いております。

	前期 (2023. 4. 1～2024. 3. 31)	当期 (2024. 4. 1～2025. 3. 31)	増 減
引渡しベース			
仲介件数	31,502	31,003	△499
取 扱 高（百万円）	1,392,869	1,434,390	+41,521
取扱単価（百万円）	44.2	46.3	+2.1

	前期 (2023. 4. 1～2024. 3. 31)	当期 (2024. 4. 1～2025. 3. 31)	増 減
契約ベース			
仲介件数	30,753	31,325	+572
取 扱 高（百万円）	1,389,430	1,486,422	+96,991
取扱単価（百万円）	45.2	47.5	+2.3

## (2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度における総資産は、6兆7,224億円（前期末比+440億円）となりました。仕掛販売用不動産と賃貸ビルを主とする有形固定資産が増加しました。

負債合計額は、4兆5,543億円（前期末比△734億円）となりました。連結有利子負債が3兆8,919億円（同△696億円）と減少しました。

純資産合計額は2兆1,681億円（前期末比+1,175億円）となりました。当連結会計年度の親会社に帰属する当期純利益が1,916億円となり、利益剰余金が増加しました。自己資本比率は32.3%（前期末30.7%）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97%（前期末97%）、固定金利比率は87%（同84%）となっております。

## (3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度におけるキャッシュ・フローは、

営業活動によるキャッシュ・フロー 253,171百万円（前期比 + 21,138百万円）

投資活動によるキャッシュ・フロー △143,616百万円（前期比 +167,078百万円）

財務活動によるキャッシュ・フロー △116,847百万円（前期比 △113,192百万円）

となり、現金及び現金同等物は△4,890百万円減少して98,234百万円となりました。

### <営業活動によるキャッシュ・フロー>

当期の経常利益は2,683億円、減価償却費は748億円となりました。法人税等の支払などにより、営業キャッシュ・フローは2,531億円の収入となりました。

### <投資活動によるキャッシュ・フロー>

主に賃貸事業の増強を目的として合計1,655億円の有形固定資産投資を行う一方、投資有価証券を455億円売却した結果、投資キャッシュ・フローは1,436億円の支出となりました。

### <財務活動によるキャッシュ・フロー>

期限到来に伴う社債の償還および長期借入金の返済合計3,837億円（ノンリコース含む）と賃貸事業の増強に伴う有形固定資産投資に対応するため、3,372億円の長期借入を実施した結果、財務キャッシュ・フローは1,168億円の支出となりました。

## (4) 今後の見通し

次連結会計年度の予想は下表の通りで、オフィスビル賃貸を中心に増収増益を見込み、5期連続の経常最高益と13期連続の純利益最高益更新を計画します。さらに、自己資本利益率の改善を視野に、利益の上積みを目指します。

(百万円)

	当 期 (2024. 4. 1~2025. 3. 31)	次期予想 (2025. 4. 1~2026. 3. 31)	増 減
売上高	1,014,239	1,030,000	+15,760
営業利益	271,516	290,000	+18,483
経常利益	268,323	280,000	+11,676
親会社株主に帰属する 当期純利益	191,681	205,000	+13,318

## (主要セグメント別の見通し)

## セグメント名称・区分を変更

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、次連結会計年度より、以下のとおりセグメント名称・区分を変更いたします。

(セグメント名称の変更)

変更前	変更後
「完成工事業」	→ 「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（住友不動産シスコン株式会社）：	「完成工事業」	→ 「不動産販売事業」

変更後のセグメント名称・区分に基づく次連結会計年度の予想は下表の通りです。

(百万円)

売上高	当 期 (2024. 4. 1~2025. 3. 31)	次期予想 (2025. 4. 1~2026. 3. 31)	増 減
不動産賃貸	433,684	460,000	+26,315
不動産販売	294,755	285,000	△9,756
ハウジング	204,259	210,000	+5,740
ステップ	73,174	75,000	+1,825
連結計	1,014,239	1,030,000	+15,760

(百万円)

営業利益	当 期 (2024. 4. 1~2025. 3. 31)	次期予想 (2025. 4. 1~2026. 3. 31)	増 減
不動産賃貸	188,654	210,000	+21,345
不動産販売	64,217	60,000	△4,218
ハウジング	21,586	22,000	+413
ステップ	19,501	22,000	+2,498
連結計	271,516	290,000	+18,483

不動産賃貸事業部門

東京のオフィスビルの需給改善に伴い、既存ビルにおいて賃料値上げが進展すること、当期にリースアップした「住友不動産東京三田ガーデンタワー」がフル寄与することに加え、「羽田エアポートガーデン」をはじめとするホテル・イベントホールなどの収益増により、大幅な増収増益（営業利益は二けた増益率）を見込みます。

不動産販売事業部門

戸数や売上などの量を問わず利益重視で販売ペースをコントロールする方針のもと、当期並の高水準の利益を見込みます。なお、次期計上分の契約は概ね確保済みです。

ハウジング事業部門

環境性能を訴求した高付加価値商品を中心に受注残が増えた一方、統合費用の先行発生を織り込み、横ばいを見込みます。

ステップ事業部門

これまで取り組んできた、お客様ファーストを志向した諸改革、Web広告強化、人的資本投資を通じた営業体制拡充などにより、契約ベースの仲介収益は改善傾向となっております。これが次期にフル寄与することにより増収増益を見込み、3期ぶりの部門最高益更新を目指します。

**(中期経営計画の達成状況)**

2022年4月より取り組んできた「第九次中期経営計画」は当期（2025年3月期）をもって終了しました。計画最終年度の当期は、前掲「当期の経営成績」に記載の通り、4期連続経常最高益、12期連続純利益最高益更新を達成しました。

3ヵ年累計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八次実績を上回るとともに、経常利益と当期純利益は当初目標を超過達成することができました。

(億円)

	八次実績 (2019.4.1 ～ 2022.3.31)					八次比	九次目標 ※(2022.4.1 ～ 2025.3.31)
		前々期 (2022.4.1～ 2023.3.31)	前期 (2023.4.1～ 2024.3.31)	当期 (2024.4.1～ 2025.3.31)	九次実績 (3ヵ年累計)		
売上高	2兆8,704	9,399	9,677	10,142	2兆9,218	+514	3兆0,000
営業利益	6,875	2,413	2,547	2,715	7,675	+800	7,700
経常利益	6,556	2,367	2,531	2,683	7,581	+1,025	7,500
当期純利益	4,328	1,619	1,772	1,917	5,308	+979	5,000

※2022年5月12日公表

2025年3月28日、次期を初年度とする「第十次中期経営計画」を公表いたしました。詳細につきましては、同日付「第十次中期経営計画策定のお知らせ」をご参照ください。

また、本日「持続的成長戦略の着実な進展と株主還元強化、経営体制改革推進について」を公表いたしました。毎年度の増配額5割増、配当性向35%に達するまで年15円以上の増配継続を確約、年100円配達成を中計2期目の2027年3月期に1年前倒し、株主還元の強化を行います。（詳細は、上記リリースをご参照。）

**(政策保有株式の縮減状況)**

政策保有株式については、保有意義を定期的に見直し、保有意義の薄れた株式は計画的に売却する方針としております。

2025年3月期末の政策保有株式の残高は時価ベース558,805百万円（前期末比△36,453百万円）、取得簿価ベース246,648百万円（前期末比△4,146百万円）となり、取得簿価の株主資本比率を10%以下に引き下げる縮減目標に向け、着実に進捗いたしました。

今十次中計においても、1,000億円の株式売却収入を計画しており、さらに縮減を進めてまいります。

	前期末 (2024.3月末)	当期末 (2025.3月末)	前期末比
時 価 (百万円)	595,259	558,805	△36,453
純資産比率	29.0%	25.8%	△3.2p
取得簿価 (百万円)	250,795	246,648	△4,146
株主資本比率	14.2%	12.9%	△1.3p

**2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方**

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

## 3. 連結財務諸表及び主な注記

## (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	※1 103,911	※1 99,020
営業未収入金	31,547	22,332
販売用不動産	※4 396,807	※4 401,946
仕掛販売用不動産	※4 474,633	※4 517,609
未成工事支出金	4,367	4,153
その他の棚卸資産	870	1,251
その他	58,765	71,428
貸倒引当金	△25	△27
流動資産合計	1,070,877	1,117,715
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,042,774	2,062,533
減価償却累計額	△761,063	△805,562
建物及び構築物(純額)	※1、※4 1,281,710	※1、※4 1,256,971
土地	※1、※4 3,148,573	※1、※4 3,183,277
建設仮勘定	※1、※4 81,151	※1、※4 98,169
その他	58,785	57,783
減価償却累計額	△43,770	△44,748
その他(純額)	※1 15,015	※1 13,035
有形固定資産合計	4,526,450	4,551,453
無形固定資産		
借地権	65,538	※4 68,897
その他	3,287	3,357
無形固定資産合計	68,826	72,254
投資その他の資産		
投資有価証券	※3 885,526	※3 842,125
敷金及び保証金	64,451	71,449
退職給付に係る資産	1,309	1,132
繰延税金資産	17,660	18,500
その他	44,334	48,259
貸倒引当金	△1,047	△467
投資その他の資産合計	1,012,235	980,999
固定資産合計	5,607,513	5,604,707
資産合計	6,678,390	6,722,422

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	35,216	29,064
短期借入金	24,665	27,615
1年内返済予定の長期借入金	※1 289,415	※1 253,855
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	※1 4,374	※1 45,507
コマーシャル・ペーパー	113,000	87,000
1年内償還予定の社債	90,000	40,000
ノンリコース1年内償還予定社債	—	※1 6,500
未払法人税等	44,729	58,970
賞与引当金	4,139	4,524
その他	243,023	237,030
流動負債合計	848,563	790,067
固定負債		
社債	270,000	230,000
ノンリコース社債	※1 35,600	※1 29,100
長期借入金	※1 2,887,237	※1 2,970,582
ノンリコース長期借入金	※1 247,273	※1 201,766
退職給付に係る負債	5,178	4,069
預り敷金及び保証金	258,494	270,953
その他	75,460	57,776
固定負債合計	3,779,244	3,764,247
負債合計	4,627,807	4,554,314
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	104,153	104,153
利益剰余金	1,546,549	1,706,318
自己株式	△4,478	△20,225
株主資本合計	1,769,030	1,913,052
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	268,967	230,151
繰延ヘッジ損益	7,182	16,238
為替換算調整勘定	4,696	8,261
退職給付に係る調整累計額	706	403
その他の包括利益累計額合計	281,552	255,055
純資産合計	2,050,582	2,168,107
負債純資産合計	6,678,390	6,722,422

## (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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
営業収益	967,692	1,014,239
営業原価	635,342	662,961
売上総利益	332,349	351,278
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	9,357	8,747
従業員給料及び手当	34,384	36,507
賞与引当金繰入額	770	852
退職給付費用	514	△528
その他	32,656	34,183
販売費及び一般管理費合計	77,682	79,762
営業利益	254,666	271,516
営業外収益		
受取利息	1,301	1,121
受取配当金	18,935	19,295
その他	360	730
営業外収益合計	20,597	21,146
営業外費用		
支払利息	17,961	20,399
その他	4,190	3,939
営業外費用合計	22,152	24,339
経常利益	253,111	268,323
特別利益		
固定資産売却益	2,532	115
投資有価証券売却益	10,338	38,373
その他	24	5
特別利益合計	12,895	38,495
特別損失		
減損損失	6,998	※1 18,737
固定資産売却損	15	69
固定資産除却損	2,356	2,894
固定資産圧縮損	424	—
投資有価証券売却損	1,608	72
長期前払費用償却	—	8,639
その他	1,341	2,564
特別損失合計	12,744	32,978
税金等調整前当期純利益	253,263	273,840
法人税、住民税及び事業税	76,134	93,696
法人税等調整額	△42	△11,537
法人税等合計	76,092	82,158
当期純利益	177,171	191,681
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	177,171	191,681

## 連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
当期純利益	177,171	191,681
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	97,139	△38,816
繰延ヘッジ損益	1,203	9,056
為替換算調整勘定	2,037	3,564
退職給付に係る調整額	675	△302
その他の包括利益合計	101,055	△26,497
包括利益	278,226	165,184
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	278,226	165,184
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 2023年4月1日 至 2024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	1,396,392	△4,476	1,618,875
当期変動額					
剰余金の配当			△27,014		△27,014
親会社株主に帰属する当期純利益			177,171		177,171
自己株式の取得				△1	△1
自己株式の処分		0		0	0
連結範囲の変動					—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	0	150,156	△1	150,154
当期末残高	122,805	104,153	1,546,549	△4,478	1,769,030

	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	171,827	5,979	2,659	30	180,497	1,799,372
当期変動額						
剰余金の配当						△27,014
親会社株主に帰属する当期純利益						177,171
自己株式の取得						△1
自己株式の処分						0
連結範囲の変動						—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	97,139	1,203	2,037	675	101,055	101,055
当期変動額合計	97,139	1,203	2,037	675	101,055	251,210
当期末残高	268,967	7,182	4,696	706	281,552	2,050,582

当連結会計年度(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
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
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

## (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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	253,263	273,840
減価償却費	73,118	74,881
減損損失	6,998	18,737
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	143	△692
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△355	△1,109
固定資産売却損益 (△は益)	△2,517	△45
固定資産除却損	2,356	2,894
固定資産圧縮損	424	—
投資有価証券売却損益 (△は益)	△8,730	△38,301
受取利息及び受取配当金	△20,236	△20,416
支払利息	17,961	20,399
売上債権の増減額 (△は増加)	6,499	9,270
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△73,331	△18,515
仕入債務の増減額 (△は減少)	6,128	△6,190
前受金の増減額 (△は減少)	28,110	4,285
その他	739	14,063
小計	290,574	333,102
利息及び配当金の受取額	20,236	20,416
利息の支払額	△17,729	△20,307
法人税等の支払額	△61,048	△80,039
営業活動によるキャッシュ・フロー	232,033	253,171
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△188,397	△165,516
有形固定資産の売却による収入	9,206	4,466
投資有価証券の取得による支出	△126,380	△15,751
投資有価証券の売却及び償還による収入	17,822	45,516
敷金及び保証金の差入による支出	△685	△8,146
敷金及び保証金の回収による収入	3,108	1,155
預り敷金及び保証金の返還による支出	△24,207	△12,519
預り敷金及び保証金の受入による収入	29,991	25,214
その他	△31,152	△18,035
投資活動によるキャッシュ・フロー	△310,694	△143,616

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025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)	△3,945	2,950
コマーシャル・ペーパーの増減額 (△は減少)	△67,000	△26,000
社債の発行による収入	110,000	—
社債の償還による支出	△70,000	△90,000
長期借入れによる収入	278,600	337,200
長期借入金の返済による支出	△219,472	△289,415
ノンリコース長期借入金の返済による支出	△4,640	△4,374
自己株式の純増減額 (△は増加)	△1	△15,746
配当金の支払額	△27,004	△31,276
その他	△192	△186
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,655	△116,847
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,389	2,376
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△80,927	△4,916
現金及び現金同等物の期首残高	184,052	103,125
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
現金及び現金同等物の期末残高	103,125	98,234

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結子会社の事業年度に関する事項

連結子会社48社のうち12社および特定目的会社15社の決算日は12月末日、特定目的会社8社の決算日は1月末日であります。連結財務諸表の作成にあたっては、当該子会社の決算日時点の財務諸表を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。また、連結子会社のうち特定目的会社1社の決算日は8月末日であるため、3月末日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表により連結しております。

なお、他の連結子会社の決算日はいずれも連結決算日と一致しております。

2. 連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更

当連結会計年度において、泉カントリー倶楽部株式会社は重要性が増したため、連結の範囲に含めております。なお、連結子会社である印西開発株式会社は泉カントリー倶楽部株式会社を吸収合併存続会社とする吸収合併により消滅したため、連結の範囲から除外しております。

また、当連結会計年度において、連結子会社であるSumitomo Real Estate Sales U.S.A., Inc. は同じく連結子会社であるSumitomo Realty & Development CA., Inc. を吸収合併存続会社とする吸収合併により消滅したため、連結の範囲から除外しております。

(会計方針の変更)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。)第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による連結財務諸表への影響はありません。

## (連結貸借対照表関係)

	前連結会計年度	当連結会計年度
※1 担保資産		
現金及び預金	2,035百万円	2,012百万円
建物及び構築物	120,379百万円	108,570百万円
土地	396,007百万円	374,681百万円
建設仮勘定	709百万円	0百万円
その他	522百万円	422百万円
担保資産計	519,655百万円	485,686百万円
担保付債務		
1年内返済予定の長期借入金	190百万円	190百万円
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	4,374百万円	45,507百万円
ノンリコース1年内償還予定社債	－百万円	6,500百万円
ノンリコース社債	35,600百万円	29,100百万円
長期借入金	134,050百万円	133,860百万円
ノンリコース長期借入金	247,273百万円	201,766百万円
担保付債務計	421,487百万円	416,923百万円
※2 保証債務	19,811百万円	19,969百万円
※3 非連結子会社及び関連会社の株式等		
投資有価証券	226,141百万円	239,676百万円

## ※4 所有目的の見直し

当連結会計年度において、所有目的の見直しを行った結果、その実態に合わせるために、有形固定資産から販売用不動産へ6,907百万円、有形固定資産から仕掛販売用不動産へ29,826百万円、無形固定資産から販売用不動産へ291百万円振り替えました。

## (連結損益計算書関係)

## ※1 減損損失

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

主な用途	種類	場所	物件数
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物件のうち、賃貸資産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。

## (賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

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

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

(単位:百万円)

連結貸借対照表計上額	連結会計年度末の時価
4,381,738	8,376,611

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

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

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

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

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

(単位:百万円)

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

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

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

## (セグメント情報等)

## 1 報告セグメントの概要

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

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

したがって、当社は、「不動産賃貸」、「不動産販売」、「完成工事」、「不動産流通」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、「完成工事」は戸建住宅、マンション等の建築・改修工事請負、「不動産流通」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。

## 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に関する情報

前連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024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	完成工事	不動産 流通	その他	計		
売上高								
外部顧客への売上高	441,755	241,071	203,497	71,304	10,062	967,692	—	967,692
セグメント間の内部 売上高又は振替高	2,650	135	1,561	1,004	1,214	6,566	△6,566	—
計	444,406	241,207	205,058	72,308	11,277	974,258	△6,566	967,692
セグメント利益	176,580	60,208	20,841	18,739	1,418	277,788	△23,121	254,666
セグメント資産	4,622,907	1,035,567	21,937	202,321	177,686	6,060,420	617,969	6,678,390
その他の項目								
減価償却費(注)4	68,606	559	721	720	254	70,861	2,256	73,118
減損損失	6,387	610	—	—	—	6,998	—	6,998
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	146,802	44,573	846	1,762	307	194,291	2,467	196,758

(注)1 セグメント利益の調整額△23,121百万円は、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△23,106百万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617,969百万円は、セグメント間取引消去△331,258百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産949,228百万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 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	完成工事	不動産 流通	その他	計		
売上高								
外部顧客への売上高	470,236	246,199	214,108	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	2,334	203	1,719	298	2,215	6,770	△6,770	—
計	472,571	246,402	215,827	73,174	13,034	1,021,010	△6,770	1,014,239
セグメント利益	191,295	60,389	22,776	19,501	2,170	296,134	△24,618	271,516
セグメント資産	4,675,716	1,074,540	22,750	196,512	180,122	6,149,643	572,779	6,722,422
その他の項目								
減価償却費(注)4	69,657	812	644	862	288	72,264	2,617	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	140,402	25,919	920	767	149	168,158	2,086	170,244

- (注)1 セグメント利益の調整額△24,618百万円は、セグメント間取引消去△11百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△24,606百万円が含まれております。全社費用は、連結財務諸表提出会社の一般管理部門に係る費用であります。
- 2 セグメント資産の調整額572,779百万円は、セグメント間取引消去△320,797百万円、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。

## (1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
1株当たり純資産額 4,326.69円	1株当たり純資産額 4,606.43円
1株当たり当期純利益 373.83円	1株当たり当期純利益 405.11円

- (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 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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	177,171	191,681
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)	177,171	191,681
普通株式の期中平均株式数(千株)	473,938	473,159

## (重要な後発事象)

## (共通支配下の取引等)

当社は、2024年11月8日開催の取締役会において、当社完成工事業の両輪である新築そっくりさん事業及び注文住宅事業の両事業を、新たに設立した完全子会社（住友不動産ハウジング株式会社）へ会社分割（吸収分割）により承継することを決議し、2025年4月1日付で分社化致しました。

## 1. 取引の概要

## (1) 対象となった事業の名称及びその事業の内容

事業の名称：完成工事業

事業の内容：新築そっくりさん事業及び注文住宅事業

## (2) 企業結合日

2025年4月1日

## (3) 企業結合の法的形式

当社を吸収分割会社とし、住友不動産ハウジング株式会社を吸収分割承継会社とする簡易吸収分割であります。

## (4) 結合後企業の名称

住友不動産ハウジング株式会社

## (5) その他の取引の概要に関する事項

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

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

この将来有望な既存住宅というマーケットに対し、今般、新体制を構築して、完成工事業部門のさらなる強化を図り、住宅ストックに対するビジネスの飛躍的な成長に挑戦します。

これまで、新築そっくりさん事業および注文住宅事業は、当社の一部門として各々事業を行ってきましたが、両事業を新会社に移管・統合し、①事業統合深化により、早期の売上5割増、3,000億円達成を目指す、②施工体制を共通化し、各パートナーとの共存共栄を図る、③柔軟な人事制度を作り、人的資本投資を拡充し、陣容の拡大を図る、ことにより、完成工事業のさらなる成長を目指すことを目的としております。

## 2. 実施する会計処理の概要

「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する予定です。

(自己株式の取得)

当社は、2025年5月13日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用する同法第156条の規定に基づき、自己株式の取得に係る事項を決議しましたので、お知らせいたします。

1. 自己株式の取得を行う理由

当社は、当社グループ従業員を対象に導入予定の勤続功労株式報酬制度（以下、「株式報酬制度」といいます。）に供する目的で、昨年12月、2025年3月期における保有上場株式の売却代金を350億円と見積もり、当該売却代金を原資とした自己株式の取得（上限350億円）を開始し、本年5月1日に終了いたしました。

今般、2025年3月期の保有上場株式の売却代金は、順調な売却の進捗により450億円余となり、昨年12月の見積を100億円超過いたしましたので、当該超過分を原資として、自己株式を追加取得することといたしました。

なお、本追加取得後の自己株式の内、株式報酬制度へ拠出した後の残高については、消却する方針です。

2. 取得に係る事項の内容

(1) 取得対象株式の種類

普通株式

(2) 取得しうる株式の総数

200万株（上限）（発行済株式総数（自己株式を除く）に対する割合0.43%）

(3) 株式の取得価額の総額

100億円（上限）

(4) 取得期間

2025年5月14日～2025年9月30日

(5) 取得方法

東京証券取引所における市場買付

(参考) 2025年5月1日時点の自己株式の保有状況

発行済株式総数（自己株式を除く） 466,861,584株

自己株式数 9,224,394株