



2027年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2026年8月6日

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) 広報部長

(氏名) 畑中 総一郎

(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. 2027年3月期第1四半期の連結業績(2026年4月1日～2026年6月30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	%
2027年3月期第1四半期	281,016	△4.2	102,846	1.0	108,735	3.3	85,161	15.4
2026年3月期第1四半期	293,304	△7.1	101,792	3.7	105,244	2.1	73,776	△1.0

(注) 包括利益 2027年3月期第1四半期 111,624百万円(13.0%) 2026年3月期第1四半期 98,781百万円(14.2%)

	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
2027年3月期第1四半期	92.20	—
2026年3月期第1四半期	78.95	—

※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	%
2027年3月期第1四半期	7,242,118	2,560,194	35.4
2026年3月期	7,185,691	2,470,712	34.4

(参考) 自己資本 2027年3月期第1四半期 2,560,194百万円 2026年3月期 2,470,712百万円

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
2026年3月期	—	42.00	—	23.00	—
2027年3月期	—	—	—	—	—
2027年3月期(予想)	—	26.00	—	26.00	52.00

(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月期第2四半期末につきましては、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。

3. 2027年3月期の連結業績予想(2026年4月1日～2027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	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	1,070,000	1.2	320,000	7.0	300,000	3.7	223,000	4.9	239.67

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 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 : 無
新規 —社 (社名) 、除外 —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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数 (四半期累計)

2027年3月期1Q	936,000,000株	2026年3月期	936,000,000株
2027年3月期1Q	12,347,315株	2026年3月期	12,383,675株
2027年3月期1Q	923,630,958株	2026年3月期1Q	934,422,414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) 政策保有株式含む上場有価証券の売却について	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
四半期連結損益計算書	8
第1四半期連結累計期間	8
四半期連結包括利益計算書	9
第1四半期連結累計期間	9
(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
(重要な後発事象)	12

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、純利益のいずれも過去最高を更新、14期連続の純利益最高益更新に向け順調な進捗

当第1四半期の経営成績は下表の通りで、営業利益、経常利益、純利益のいずれも第1四半期の過去最高を更新しました。通期業績予想に対する進捗率は経常利益が36%、純利益が38%と、6期連続の経常最高益と14期連続の純利益最高益更新に向け、業績は順調に推移しております。

不動産賃貸事業が過去最高益で業績を牽引

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において、既存ビルの稼働率改善と値上げの浸透による賃料増が引き続き大きく寄与し、第1四半期の過去最高益を更新して業績を牽引しました。分譲マンションを中心とする不動産販売事業では、販売価格の上昇を背景に高水準の利益を確保しており、業績は順調に推移しております。

営業外損益は支払利息が増加したものの、受取配当金が増加して前年同期比24億円の改善、特別損益は管理处分信託を設定した純投資株式の売却益を主因として同149億円の改善となりました。

その結果、売上高2,810億円（前年同期比△4.2%）、営業利益1,028億円（同+1.0%）、経常利益1,087億円（同+3.3%）、親会社株主に帰属する四半期純利益851億円（同+15.4%）となりました。

(百万円)					
	前第1四半期 (2025.4.1～ 2025.6.30)	当第1四半期 (2026.4.1～ 2026.6.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
売上高	293,304	281,016	△12,288	1,070,000	26%
営業利益	101,792	102,846	+1,054	320,000	32%
経常利益	105,244	108,735	+3,490	300,000	36%
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	73,776	85,161	+11,385	223,000	38%

(主要セグメント別の概況)

(百万円)					
売上高	前第1四半期 (2025.4.1～ 2025.6.30)	当第1四半期 (2026.4.1～ 2026.6.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
不動産賃貸	112,699	121,187	+8,488	480,000	25%
不動産販売	137,650	122,533	△15,116	300,000	41%
ハウジング	21,756	18,612	△3,144	207,000	9%
ステップ	19,199	16,104	△3,095	70,000	23%
連結計	293,304	281,016	△12,288	1,070,000	26%

(百万円)					
営業利益	前第1四半期 (2025.4.1～ 2025.6.30)	当第1四半期 (2026.4.1～ 2026.6.30)	前年同期比	通期予想	進捗率
不動産賃貸	52,924	58,128	+5,204	224,000	26%
不動産販売	50,650	48,941	△1,708	81,000	60%
ハウジング	△2,545	△4,033	△1,488	17,000	—
ステップ	6,246	4,617	△1,629	22,000	21%
連結計	101,792	102,846	+1,054	320,000	32%

<不動産賃貸事業部門>

増収増益、過去最高益更新

当第1四半期は、需給逼迫に伴う賃料上昇が継続する東京のオフィスマーケットにおいて、既存ビルの稼働率改善や値上げの浸透に伴う賃料増に加え、「住友不動産六本木セントラルタワー」の通期稼働効果も業績に寄与した結果、売上、営業利益ともに第1四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既に26%に達しており、当事業部門の業績は強含みで推移しております。なお、稼働率改善や値上げに伴う増収効果は、今後さらなる拡大が見込まれます。

契約面積が解約面積を上回る状況が継続、空室率は3.6%（前年同期比△2.1pt）

当第1四半期の空室率は3.6%（前年同期比△2.1pt）と大幅な空室改善となりました。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は継続しております。なお、前期竣工の「住友不動産大崎ツインビル西館」、「住友芝公園ビル」も契約率は9割を超えて稼働を開始しております。

	前期末 (2026.3月末)	当第1四半期末 (2026.6月末)
既存ビル空室率	4.3%	3.6%

<不動産販売事業部門>

高水準の利益を確保、営業利益進捗率6割

当第1四半期は、「グランドシティタワー池袋」、「ガーデンハウス成増」などが引渡しを開始、計上戸数は、マンション、戸建、宅地の合計で1,076戸（前年同期比△435戸）となりました。計上戸数は前年同期比で大幅に減少しておりますが、販売価格の上昇を背景に高水準の利益を確保し、営業利益は前年並みとなっております。なお、当事業部門の通期業績予想に対する営業利益進捗率は6割となり、業績は堅調に推移しております。

マンション契約順調、当期計上予定分は概ね契約完了

当第1四半期のマンション契約戸数は520戸（前年同期比△4戸）となりました。なお、当期計上予定分の契約は概ね完了しており、営業の軸足は次期計上予定分に移行しております。

	前第1四半期 (2025.4.1～ 2025.6.30)	当第1四半期 (2026.4.1～ 2026.6.30)	前年同期比	前期	通期予想
マンション契約戸数	524	520	△4	2,398	2,500
計上戸数	1,511	1,076	△435	3,368	2,200
マンション・戸建	1,493	1,029	△464	3,276	—
宅地	18	47	+29	92	—
売上高（百万円）	125,921	110,536	△15,384	276,007	250,000
マンション・戸建	120,902	91,345	△29,557	252,267	—
宅地・その他	5,018	19,191	+14,172	23,740	—

	前期末	当第1四半期末	増減
完成済販売中戸数（竣工1年超）	1,141	1,177	+36
〃（竣工1年内）	320	183	△137

<ハウジング事業部門>

受注は改善、前期に積み上げた受注残が今後計上される見通し

当第1四半期の受注棟数は「新築そっくりさん」事業で1,718棟（前年同期比△5棟）、注文住宅事業で430棟（同+18棟）となり、一棟当たり単価の上昇により、受注高は「新築そっくりさん」事業で268億円（同+6億円）、注文住宅事業で193億円（同+24億円）となりました。

当第1四半期の業績は、計上棟数の減少により減収減益となりましたが、受注が改善していることに加え、前期に積み上げた受注残が今後計上される見通しで、当事業部門の通期業績予想に対する進捗は計画通りと判断しております。

	前第1四半期 (2025. 4. 1～ 2025. 6. 30)	当第1四半期 (2026. 4. 1～ 2026. 6. 30)	前年同期比	前期	通期予想
受注棟数	2,135	2,148	+13	8,345	8,800
新築そっくりさん	1,723	1,718	△5	6,559	6,700
注文住宅	412	430	+18	1,786	2,100
受注高（百万円）	43,146	46,199	+3,053	187,998	207,000
新築そっくりさん	26,223	26,852	+628	104,811	115,000
注文住宅	16,923	19,347	+2,424	83,187	92,000
計上棟数	1,076	923	△153	8,343	8,500
新築そっくりさん	889	756	△133	6,453	6,500
注文住宅	187	167	△20	1,890	2,000
売上高（百万円）	21,754	18,611	△3,142	188,876	207,000
新築そっくりさん	13,288	10,635	△2,652	103,344	115,000
注文住宅	8,465	7,975	△490	85,531	92,000

<ステップ事業部門>

中古マンション取引市場は成約件数減、成約単価は継続して上昇

当第1四半期は、主力の中古マンション取引市場において、成約単価は継続して上昇しているものの、価格上昇の長期化などを背景とする買い手の慎重姿勢により、特に都心部での成約件数が前年同期比で減少し、当事業部門の仲介件数も5,818件（前年同期比△1,699件）にとどまりました。加えて、歩合給の廃止を含む人事給与制度改革に伴う営業体制再構築の一時的な影響や店舗網再編費用の発生もあり、営業利益の通期業績予想に対する進捗率が21%にとどまるなど、当事業部門の業績は弱含みで推移しております。

引渡しベース	前第1四半期 (2025. 4. 1～ 2025. 6. 30)	当第1四半期 (2026. 4. 1～ 2026. 6. 30)	前年同期比	前期	通期予想
仲介件数	7,517	5,818	△1,699	28,848	27,000
取扱高（百万円）	368,816	320,157	△48,659	1,488,451	1,400,000
取扱単価（百万円）	49.0	55.0	+5.9	51.6	52.0
契約ベース	前第1四半期 (2025. 4. 1～ 2025. 6. 30)	当第1四半期 (2026. 4. 1～ 2026. 6. 30)	前年同期比	前期	通期予想
仲介件数	7,282	4,794	△2,488	27,668	27,000
取扱高（百万円）	357,471	271,840	△85,631	1,460,795	1,400,000
取扱単価（百万円）	49.0	56.7	+7.6	52.8	52.0

(2) 財政状態に関する説明

当第1四半期末における総資産は、7兆2,421億円（前期末比+564億円）となりました。主にインド子会社への出資金など、投資有価証券が増加しました。

負債合計額は、4兆6,819億円（前期末比△330億円）となりました。社債の償還、未払金および未払法人税の減少などが主たる要因となります。

純資産合計額は2兆5,601億円（前期末比+894億円）となりました。当第1四半期の親会社株主に帰属する四半期純利益が851億円となり、利益剰余金が増加しました。その結果、自己資本比率は35.4%（前期末34.4%）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、2026年5月13日公表の業績予想に変更はありません。

(4) 政策保有株式含む上場有価証券の売却について

当社は、今後概ね10年間で政策保有株式を含む上場有価証券時価4,000億円を売却し、売却益は特別損失と今後増加が見込まれる金利負担の相殺に、売却資金はインド・ムンバイ事業などへの成長投資に活用することで、持続的成長と資産効率の向上を同時に実現する方針です。なお、前期末に、今後の着実な売却を企図し、56銘柄、取得価格822億円（前期末時価2,882億円相当）を管理処分信託設定しております。

前期は時価490億円を売却、当第1四半期においては時価245億円を売却しております。

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 (2026年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2026年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	59,172	59,231
営業未収入金	23,823	15,463
販売用不動産	544,676	533,586
仕掛販売用不動産	512,426	532,541
未成工事支出金	4,647	11,434
その他の棚卸資産	1,128	1,286
その他	81,249	72,943
貸倒引当金	△36	△38
流動資産合計	1,227,086	1,226,449
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,132,544	2,141,765
減価償却累計額	△867,750	△884,388
建物及び構築物（純額）	1,264,794	1,257,377
土地	3,233,825	3,236,709
建設仮勘定	70,629	77,850
その他	60,647	61,012
減価償却累計額	△48,100	△48,406
その他（純額）	12,547	12,606
有形固定資産合計	4,581,795	4,584,543
無形固定資産		
借地権	69,118	69,118
その他	3,738	3,573
無形固定資産合計	72,857	72,692
投資その他の資産		
投資有価証券	1,119,615	1,168,729
敷金及び保証金	68,979	69,189
退職給付に係る資産	2,420	2,403
繰延税金資産	20,305	20,170
その他	93,095	98,406
貸倒引当金	△465	△465
投資その他の資産合計	1,303,951	1,358,434
固定資産合計	5,958,604	6,015,669
資産合計	7,185,691	7,242,118

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2026年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2026年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	33,514	12,112
短期借入金	22,767	19,778
1年内返済予定の長期借入金	313,062	313,175
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	34,819	34,674
コマーシャル・ペーパー	236,000	247,000
1年内償還予定の社債	20,000	40,000
ノンリコース1年内償還予定社債	6,000	6,000
未払法人税等	50,066	37,878
賞与引当金	5,158	1,605
その他	212,848	182,859
流動負債合計	934,237	895,081
固定負債		
社債	210,000	180,000
ノンリコース社債	16,100	16,100
長期借入金	2,998,320	3,018,132
ノンリコース長期借入金	118,852	118,366
退職給付に係る負債	3,829	3,775
繰延税金負債	138,053	149,998
預り敷金及び保証金	282,764	287,150
株式給付引当金	5,458	5,534
その他	7,364	7,785
固定負債合計	3,780,741	3,786,843
負債合計	4,714,979	4,681,924
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	104,144	104,144
利益剰余金	1,848,307	1,911,240
自己株式	△45,807	△45,721
株主資本合計	2,029,449	2,092,468
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	389,573	411,323
繰延ヘッジ損益	43,436	47,539
為替換算調整勘定	7,251	8,111
退職給付に係る調整累計額	1,001	751
その他の包括利益累計額合計	441,262	467,725
純資産合計	2,470,712	2,560,194
負債純資産合計	7,185,691	7,242,118

(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1四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2026年4月1日 至 2026年6月30日)
営業収益	293,304	281,016
営業原価	173,655	160,933
売上総利益	119,649	120,083
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	7,588	7,213
賞与引当金繰入額	13	—
退職給付費用	364	△238
株式給付引当金繰入額	150	161
広告宣伝費	2,094	1,996
貸倒引当金繰入額	2	2
その他	7,644	8,101
販売費及び一般管理費合計	17,856	17,236
営業利益	101,792	102,846
営業外収益		
受取利息及び配当金	10,005	14,278
その他	60	117
営業外収益合計	10,065	14,395
営業外費用		
支払利息	6,412	8,206
その他	200	300
営業外費用合計	6,612	8,507
経常利益	105,244	108,735
特別利益		
固定資産売却益	54	88
投資有価証券売却益	5,126	15,973
特別利益合計	5,181	16,061
特別損失		
株式給付引当金繰入額	4,298	—
固定資産除却損	179	658
投資有価証券売却損	—	1
その他	242	20
特別損失合計	4,721	679
税金等調整前四半期純利益	105,705	124,116
法人税等	31,929	38,955
四半期純利益	73,776	85,161
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	73,776	85,161

四半期連結包括利益計算書

第1四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2026年4月1日 至 2026年6月30日)
四半期純利益	73,776	85,161
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	27,402	21,749
繰延ヘッジ損益	△611	4,103
為替換算調整勘定	△1,685	859
退職給付に係る調整額	△100	△250
その他の包括利益合計	25,005	26,463
四半期包括利益	98,781	111,624
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	98,781	111,624
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1四半期連結累計期間(自 2025年4月1日 至 2025年6月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位: 百万円)

	報告セグメント						調整額 (注)1	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	112,166	137,271	21,739	18,936	3,190	293,304	—	293,304
セグメント間の 内部売上高又は振替高	533	378	17	263	611	1,804	△1,804	—
計	112,699	137,650	21,756	19,199	3,802	295,109	△1,804	293,304
セグメント利益	52,924	50,650	△2,545	6,246	716	107,992	△6,200	101,792

(注) 1 セグメント利益の調整額△6,200百万円は、セグメント間取引消去69百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△6,269百万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。

II 当第1四半期連結累計期間(自 2026年4月1日 至 2026年6月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位: 百万円)

	報告セグメント						調整額 (注)1	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	120,639	122,433	18,588	15,845	3,509	281,016	—	281,016
セグメント間の 内部売上高又は振替高	548	100	23	259	1,107	2,038	△2,038	—
計	121,187	122,533	18,612	16,104	4,616	283,054	△2,038	281,016
セグメント利益	58,128	48,941	△4,033	4,617	1,217	108,870	△6,024	102,846

(注) 1 セグメント利益の調整額△6,024百万円は、セグメント間取引消去50百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△6,075百万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。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(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1四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1四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」を含む)に係る償却費を含む。)は、次のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2026年4月1日 至 2026年6月30日)
減価償却費	18,718百万円	19,320百万円

(重要な後発事象)

該当事項はありません。