2027年３月期　第２四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕(連結)

2026年11月10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）	森田　健一　(TEL) 03-3346-1042
半期報告書提出予定日	2026年11月11日	配当支払開始予定日	2026年12月７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２四半期（中間期）の連結業績（2026年４月１日～2026年９月30日）

（１）連結経営成績(累計)

（%表示は、対前年中間期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2027年３月期中間期	527,960	△0.8	181,480	8.4	178,715	9.0	140,132	18.4
2026年３月期中間期	532,243	△1.4	167,479	7.4	163,906	5.0	118,340	8.1

（注）包括利益　　2027年３月期中間期　164,429百万円(△12.3%)　　2026年３月期中間期　187,522百万円(　69.7%)

	１株当たり中間純利益	潜在株式調整後１株当たり中間純利益
	円 銭	円 銭
2027年３月期中間期	151.72	―
2026年３月期中間期	126.87	―

※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株当たり中間純利益」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月期中間期	7,284,301	2,613,983	35.9
2026年３月期	7,185,691	2,470,712	34.4

（参考）自己資本　2027年３月期中間期 2,613,983百万円　　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	―	27.00			
2027年３月期(予想)			―	28.00	55.00

（注）直近に公表されている配当予想からの修正の有無　　：有

※　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	1,060,000	0.2	330,000	10.3	315,000	8.9	230,000	8.2	247.19

（注）直近に公表されている業績予想からの修正の有無　　：有

※　注記事項

（１）当中間期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）中間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.12「２．中間連結財務諸表及び主な注記（４）中間連結財務諸表に関する注記事項（中間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）	2027年３月期中間期	936,000,000株	2026年３月期	936,000,000株
②　期末自己株式数	2027年３月期中間期	12,317,065株	2026年３月期	12,383,675株
③　期中平均株式数（中間期）	2027年３月期中間期	923,648,249株	2026年３月期中間期	932,760,072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。

※　第２四半期（中間期）決算短信は公認会計士又は監査法人のレビューの対象外です

※　業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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第２四半期（中間期）決算短信（添付資料）Ｐ.５「１．当中間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．当中間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）投資有価証券の売却について …… 6
（５）「増配加速　５年内に配当倍増100円配へ
持続的利益成長で経常利益５年内4,000億円、10年内5,000億円を射程に」 …… 6
２．中間連結財務諸表及び主な注記 …… 7
（１）中間連結貸借対照表 …… 7
（２）中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書 …… 9
中間連結損益計算書 …… 9
中間連結包括利益計算書 …… 10
（３）中間連結キャッシュ・フロー計算書 …… 11
（４）中間連結財務諸表に関する注記事項 …… 12
（中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用） …… 12
（セグメント情報等の注記） …… 13
（株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記） …… 14
（継続企業の前提に関する注記） …… 14
（追加情報） …… 14
（重要な後発事象） …… 14

１．当中間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、純利益いずれも中間期の過去最高を更新し、通期予想を上方修正

当中間期の経営成績は下表の通りで、営業利益、経常利益、純利益はいずれも前年を上回り、中間期の過去最高を更新しました。（営業利益は５期連続、経常利益は６期連続、純利益は４期連続）

中間期までの業績を反映し、2026年５月13日公表の通期業績予想を上方修正しました。詳細は（３）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明に記載の通りとなりますが、当期純利益は期初計画の2,230億円を2,300億円としております。（前期純利益2,125億円、前期比＋ 174億円、＋8.2%）

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

主要セグメント別では、東京のオフィス賃料の上昇が一段と加速し、既存ビルの賃料改定が収益拡大に寄与する中、主力の不動産賃貸事業は売上高、営業利益ともに中間期の過去最高を更新して業績を牽引しました。また、分譲マンションを中心とする不動産販売事業も、利益率のさらなる改善などにより中間期の最高益を更新しました。

営業外損益は、支払利息が増加したものの受取配当金の増加により前年同期比８億円の改善、特別損益は、今後増加が見込まれる金利負担を相殺すべく売却を積極化している純投資株式（前期末に管理処分信託を設定）の売却益を主因として、同212億円の改善となりました。

その結果、売上高5,279億円（前年同期比△0.8%）、営業利益1,814億円（同＋8.4%）、経常利益1,787億円（同＋9.0%）、親会社株主に帰属する中間純利益1,401億円（同＋18.4%）となりました。

（百万円）

	前中間期 (2025.4.1～ 2025.9.30)	当中間期 (2026.4.1～ 2026.9.30)	前年同期比	通期予想 (2026.11.10修正)	進捗率
売上高	532,243	527,960	△4,282	1,060,000	50%
営業利益	167,479	181,480	+14,001	330,000	55%
経常利益	163,906	178,715	+14,809	315,000	57%
親会社株主に帰属する中間純利益	118,340	140,132	+21,791	230,000	61%

（主要セグメント別の概況）

（百万円）

売上高	前中間期 (2025.4.1～ 2025.9.30)	当中間期 (2026.4.1～ 2026.9.30)	前年同期比	通期予想 (2026.11.10修正)	進捗率
不動産賃貸	225,524	245,641	+20,117	490,000	50%
不動産販売	199,943	187,064	△12,879	300,000	62%
ハウジング	66,337	59,888	△6,449	200,000	30%
ステップ	36,538	30,833	△5,704	60,000	51%
連結計	532,243	527,960	△4,282	1,060,000	50%

（百万円）

営業利益	前中間期 (2025.4.1～ 2025.9.30)	当中間期 (2026.4.1～ 2026.9.30)	前年同期比	通期予想 (2026.11.10修正)	進捗率
不動産賃貸	104,310	117,894	+13,584	234,000	50%
不動産販売	63,881	69,273	+5,392	93,000	74%
ハウジング	331	△2,001	△2,332	15,500	－
ステップ	11,204	7,922	△3,282	15,000	53%
連結計	167,479	181,480	+14,001	330,000	55%

＜不動産賃貸事業部門＞

賃料上昇が加速、中間期の過去最高益を更新

当中間期は、需給逼迫を背景に東京のオフィス賃料の上昇が一段と加速し、既存ビルの賃料改定が大きく進展しました。また、空室率が当中間期末3.3%（前年同期末5.4%、△2.1pt）と大幅に改善したことに加え、2025年１月竣工の「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ております。この結果、当事業部門の業績は売上高、営業利益ともに中間期の過去最高を更新し、通期予想を上方修正しました。

なお、前期竣工の「住友不動産大崎ツインビル西館」は契約率100%、「住友芝公園ビル」も95%超となり、今後、入居の進捗に伴い収益への寄与が見込まれております。

旺盛な新規需要が継続、空室率は3.3%まで改善

当中間期末の空室率は3.3%（前年同期比△2.1pt）と大幅な改善となりました。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を中心に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続いております。

	前期末 (2026.3月末)	当中間期末 (2026.9月末)
既存ビル空室率	4.3%	3.3%

＜不動産販売事業部門＞

計画を上回る進捗、中間期の過去最高益を更新

当中間期は、「グランドシティタワー池袋」、「グランドシティタワー月島」などが引渡しを開始し、計上戸数は、マンション、戸建、宅地の合計で1,499戸（前年同期比△567戸）となりました。前年同期に比べ計上戸数は減少しましたが、利益率の大幅な改善などにより、中間期の過去最高益を更新しました。この結果、期初計画を超過達成する見通しとなったことから、通期予想を上方修正しました。

高水準の利益確保に向け、営業の軸足は既に次期計上予定分へ

当中間期のマンション契約戸数は987戸（前年同期比△423戸）となりました。今期計上予定分は概ね契約を終えており、営業活動は既に次期計上予定分が中心となっております。利益率の向上を背景に、次期も高水準の利益確保を目指します。

	前中間期 (2025.4.1～ 2025.9.30)	当中間期 (2026.4.1～ 2026.9.30)	前年同期比	前期	通期予想
マンション契約戸数	1,410	987	△423	2,398	2,500
計上戸数	2,066	1,499	△567	3,368	2,200
マンション・戸建	2,025	1,415	△610	3,276	―
宅　地	41	84	+43	92	
売上高（百万円）	176,545	162,522	△14,023	276,007	250,000
マンション・戸建	162,893	137,196	△25,697	252,267	―
宅地・その他	13,651	25,326	+11,674	23,740	

	前期末	当中間期末
完成済住戸数(※)	7,245	6,381

(※)引渡し前の契約済み住戸、販売前住戸含む

＜ハウジング事業部門＞

期初計画は下方修正も、前期比増収増益を見込む

当中間期の受注棟数は、「新築そっくりさん」事業で3,195棟（前年同期比△79棟）、注文住宅事業で817棟（同△18棟）となり、受注高は、一棟当たりの単価上昇により、「新築そっくりさん」事業で520億円（同＋17億円）、注文住宅事業で379億円（同＋18億円）となりました。

当事業部門の業績は前期に積み上げた受注残が今後計上される一方、当中間期の受注高が前年同期比微増にとどまったことなどを踏まえ、通期予想を下方修正しました。なお、前期比では増収増益を見込んでおります。

1996年の事業開始以来、「新築そっくりさん」で耐震補強を行った住宅では全壊、半壊がゼロとなっております。こうした実績を踏まえた耐震リフォームや、環境性能を高めた「高断熱リフォーム」、ＺＥＨ仕様を標準とする「住友不動産の栖（すみか）」など、付加価値の高い商品の販売に注力し、さらなる業容拡大に取り組んでまいります。

	前中間期 (2025.4.1～ 2025.9.30)	当中間期 (2026.4.1～ 2026.9.30)	前年同期比	前期	通期予想 (2026.11.10修正)
受注棟数	4,109	4,012	△97	8,345	8,500
新築そっくりさん	3,274	3,195	△79	6,559	6,600
注文住宅	835	817	△18	1,786	1,900
受注高（百万円）	86,408	90,024	+3,615	187,998	200,000
新築そっくりさん	50,311	52,077	+1,767	104,811	111,000
注文住宅	36,098	37,946	+1,848	83,187	89,000
計上棟数	3,133	2,800	△333	8,343	8,500
新築そっくりさん	2,563	2,269	△294	6,453	6,600
注文住宅	570	531	△39	1,890	1,900
売上高（百万円）	66,335	59,887	△6,447	188,876	200,000
新築そっくりさん	40,853	35,357	△5,496	103,344	111,000
注文住宅	25,481	24,530	△950	85,531	89,000

＜ステップ事業部門＞

中長期的な収益力の強化に向け構造改革を推進

当中間期は、主力の中古マンション取引市場において、価格上昇の長期化などを背景として、買い手の慎重な姿勢が顕在化し、特に都心部での成約件数が前年同期比で減少しています。当事業部門の仲介件数も10,907件（前年同期比△3,563件）にとどまりました。

当事業部門は、店舗網の再編や、歩合給の廃止を含む人事給与制度改革などの構造改革に取り組んでいます。人員の入れ替えや店舗網再編に伴う一時的な費用負担に加え、構造改革の取組みを強化していることなどから、通期予想を下方修正しましたが、中長期的な収益力とコンプライアンスの強化に向け、改革を推進してまいります。

引渡ベース	前中間期 (2025.4.1～ 2025.9.30)	当中間期 (2026.4.1～ 2026.9.30)	前年同期比	前期	通期予想 (2026.11.10修正)
仲介件数	14,470	10,907	△3,563	28,848	21,000
取扱高（百万円）	715,410	601,272	△114,138	1,488,451	1,155,000
取扱単価（百万円）	49.4	55.1	+5.6	51.6	55.0

契約ベース	前中間期 (2025.4.1～ 2025.9.30)	当中間期 (2026.4.1～ 2026.9.30)	前年同期比	前期	通期予想 (2026.11.10修正)
仲介件数	14,373	9,366	△5,007	27,668	20,000
取扱高（百万円）	731,598	521,196	△210,401	1,460,795	1,100,000
取扱単価（百万円）	50.9	55.6	+4.7	52.8	55.0

（２）財政状態に関する説明

当中間期末における総資産は、７兆2,843億円（前期末比+986億円）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、４兆6,703億円（前期末比△446億円）となりました。長期借入金の減少などが主たる要因です。

純資産合計額は２兆6,139億円（前期末比＋1,432億円）となりました。当中間期の親会社株主に帰属する中間純利益が1,401億円となり、利益剰余金が増加しました。その結果、自己資本比率は35.9%（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

当中間期までの業績と今後の見通しを勘案した結果、2026年５月13日公表の通期業績予想を、下表の通り営業利益、経常利益、純利益において、期初計画から上方修正いたします。

主要セグメント別の修正内容は以下の通りです。

不動産賃貸事業は、東京のオフィス賃料の上昇が一段と加速する中、既存ビルの賃料改定が収益拡大に寄与して大幅な増収増益を見込み、売上高、営業利益ともに上方修正しました。

不動産販売事業は、分譲マンション市場における実需を中心とする需要は引き続き旺盛で、さらなる利益率の改善もあり、営業利益を上方修正しました。

ハウジング事業は、上期の受注高が前年同期比微増にとどまったことなどを踏まえ、売上高、営業利益ともに下方修正しました。なお、前期比では増収増益を見込んでおります。

ステップ事業は、店舗網の再編や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など、構造改革の取り組みを強化しており、期初計画からは売上高、営業利益ともに下方修正しました。

（百万円）　（参考）

	前回公表予想 (2026.5.13時点)	今回修正予想 (2026.11.10時点)	増減	前期
売上高	1,070,000	1,060,000	△10,000	1,057,765
営業利益	320,000	330,000	+10,000	299,155
経常利益	300,000	315,000	+15,000	289,233
親会社株主に帰属する当期純利益	223,000	230,000	+7,000	212,535

（主要セグメント別）

（百万円）　（参考）

売上高	前回公表予想 (2026.5.13時点)	今回修正予想 (2026.11.10時点)	増減	前期
不動産賃貸	480,000	490,000	+10,000	460,637
不動産販売	300,000	300,000	－	324,033
ハウジング	207,000	200,000	△7,000	188,905
ステップ	70,000	60,000	△10,000	75,360
連結計	1,070,000	1,060,000	△10,000	1,057,765

（百万円）　（参考）

営業利益	前回公表予想 (2026.5.13時点)	今回修正予想 (2026.11.10時点)	増減	前期
不動産賃貸	224,000	234,000	+10,000	210,181
不動産販売	81,000	93,000	+12,000	76,223
ハウジング	17,000	15,500	△1,500	13,420
ステップ	22,000	15,000	△7,000	23,601
連結計	320,000	330,000	+10,000	299,155

（４）投資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。この方針のもと、前期末には、計画的かつ着実な売却を進めるため、56銘柄、取得価格822億円（前期末時価2,882億円相当）を管理処分信託に設定し、純投資株式に振り替えております。

なお、今後増加が見込まれる金利負担を売却益で相殺するため、これら純投資株式の売却を積極化しており、前期に投資有価証券（政策保有株式、非上場株式含む）時価490億円、当中間期に同442億円を売却しております。

＜投資有価証券内訳＞

（億円）

	前期末	取得・売却 増資・減資 による増減	時価変動による増減 (※)	当中間期末
非連結子会社 および関連会社の株式	3,010	+410	―	3,421
純投資目的である 投資株式	2,882	△410	+87	2,558
純投資目的以外の 目的である投資株式	5,184	△31	+376	5,528
その他有価証券	118	+3	+7	129
合計	11,196	△28	+470	11,637

(※)当中間期末の価額から、取得・売却等による増減額を調整して算出

（５）「増配加速　５年内に配当倍増100円配へ
持続的利益成長で経常利益５年内4,000億円、10年内5,000億円を射程に」

本日、上記リリース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．　東京都心既存プライム資産の賃料上昇が第一の成長エンジン
２．　プライム資産約110万坪の新規開発が第二の成長エンジン
３．　国内向け住宅事業は高水準の利益を維持しながら、次代の飛躍目指し構造改革に取り組む
４．　110万坪の新規開発は借入に頼らずキャッシュフローで賄う
　　足元の金利負担増は株式売却益で相殺、営業利益の成長が当期純利益の成長に直結

【まとめ】　まずは５年内、経常利益4,000億円・100円配へ

以上

２．中間連結財務諸表及び主な注記

（１）中間連結貸借対照表

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (2026年３月31日)	当中間連結会計期間 (2026年９月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	59,172	56,930
営業未収入金	23,823	17,666
販売用不動産	544,676	533,510
仕掛販売用不動産	512,426	550,870
未成工事支出金	4,647	14,779
その他の棚卸資産	1,128	1,135
その他	81,249	75,004
貸倒引当金	△36	△44
流動資産合計	1,227,086	1,249,853
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,132,544	2,152,181
減価償却累計額	△867,750	△900,025
建物及び構築物（純額）	1,264,794	1,252,155
土地	3,233,825	3,250,414
建設仮勘定	70,629	82,260
その他	60,647	61,054
減価償却累計額	△48,100	△48,687
その他（純額）	12,547	12,366
有形固定資産合計	4,581,795	4,597,197
無形固定資産		
借地権	69,118	69,093
その他	3,738	3,735
無形固定資産合計	72,857	72,829
投資その他の資産		
投資有価証券	1,119,615	1,163,780
敷金及び保証金	68,979	68,852
退職給付に係る資産	2,420	2,407
繰延税金資産	20,305	20,053
その他	93,095	109,791
貸倒引当金	△465	△464
投資その他の資産合計	1,303,951	1,364,421
固定資産合計	5,958,604	6,034,448
資産合計	7,185,691	7,284,301

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （2026年３月31日）	当中間連結会計期間 （2026年９月30日）
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	33,514	13,977
短期借入金	22,767	19,805
1年内返済予定の長期借入金	313,062	251,262
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	34,819	1,852
コマーシャル・ペーパー	236,000	242,000
1年内償還予定の社債	20,000	30,000
ノンリコース1年内償還予定社債	6,000	－
未払法人税等	50,066	65,990
賞与引当金	5,158	4,387
その他	212,848	237,801
流動負債合計	934,237	867,076
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	3,035,445
ノンリコース長期借入金	118,852	117,932
退職給付に係る負債	3,829	3,675
繰延税金負債	138,053	148,028
預り敷金及び保証金	282,764	289,828
株式給付引当金	5,458	5,552
その他	7,364	6,677
固定負債合計	3,780,741	3,803,240
負債合計	4,714,979	4,670,317
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	1,967,102
自己株式	△45,807	△45,629
株主資本合計	2,029,449	2,148,423
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	400,817
繰延ヘッジ損益	43,436	54,108
為替換算調整勘定	7,251	10,132
退職給付に係る調整累計額	1,001	501
その他の包括利益累計額合計	441,262	465,560
純資産合計	2,470,712	2,613,983
負債純資産合計	7,185,691	7,284,301

（２）中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書

中間連結損益計算書

（単位：百万円）

	前中間連結会計期間 （自 2025年４月１日 至 2025年９月30日）	当中間連結会計期間 （自 2026年４月１日 至 2026年９月30日）
営業収益	532,243	527,960
営業原価	324,609	308,079
売上総利益	207,633	219,881
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	16,397	15,300
賞与引当金繰入額	711	796
退職給付費用	499	△492
株式給付引当金繰入額	325	273
広告宣伝費	4,263	4,191
貸倒引当金繰入額	0	6
その他	17,956	18,326
販売費及び一般管理費合計	40,154	38,401
営業利益	167,479	181,480
営業外収益		
受取利息及び配当金	10,813	15,095
その他	112	220
営業外収益合計	10,925	15,315
営業外費用		
支払利息	12,892	16,929
その他	1,605	1,151
営業外費用合計	14,498	18,080
経常利益	163,906	178,715
特別利益		
固定資産売却益	62	88
投資有価証券売却益	11,516	30,310
特別利益合計	11,578	30,398
特別損失		
株式給付引当金繰入額	4,614	－
固定資産売却損	－	115
減損損失	－	465
固定資産除却損	769	2,287
投資有価証券売却損	－	138
その他	385	325
特別損失合計	5,768	3,331
税金等調整前中間純利益	169,716	205,781
法人税等	51,376	65,649
中間純利益	118,340	140,132
非支配株主に帰属する中間純利益	－	－
親会社株主に帰属する中間純利益	118,340	140,132

中間連結包括利益計算書

（単位：百万円）

	前中間連結会計期間 （自 2025年４月１日 至 2025年９月30日）	当中間連結会計期間 （自 2026年４月１日 至 2026年９月30日）
中間純利益	118,340	140,132
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	68,654	11,243
繰延ヘッジ損益	3,579	10,672
為替換算調整勘定	△2,850	2,881
退職給付に係る調整額	△201	△500
その他の包括利益合計	69,182	24,297
中間包括利益	187,522	164,429
（内訳）		
親会社株主に係る中間包括利益	187,522	164,429
非支配株主に係る中間包括利益	―	―

（３）中間連結キャッシュ・フロー計算書

（単位：百万円）

	前中間連結会計期間 （自 2025年４月１日 至 2025年９月30日）	当中間連結会計期間 （自 2026年４月１日 至 2026年９月30日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	169,716	205,781
減価償却費	37,835	38,889
減損損失	－	465
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△5	6
退職給付に係る負債の増減額（△は減少）	△33	△153
固定資産売却損益（△は益）	△62	27
固定資産除却損	769	2,287
投資有価証券売却損益（△は益）	△11,516	△30,171
受取利息及び受取配当金	△10,813	△15,095
支払利息	12,892	16,929
売上債権の増減額（△は増加）	399	6,157
棚卸資産の増減額（△は増加）	△5,643	△37,237
仕入債務の増減額（△は減少）	△9,460	△19,550
前受金の増減額（△は減少）	△5,751	5,345
その他	17,429	15,176
小計	195,756	188,857
利息及び配当金の受取額	10,813	15,095
利息の支払額	△13,054	△16,476
法人税等の支払額	△57,381	△48,812
営業活動によるキャッシュ・フロー	136,134	138,663
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	△59,805	△60,412
有形固定資産の売却による収入	539	518
投資有価証券の取得による支出	△33,660	△41,418
投資有価証券の売却及び償還による収入	15,064	43,658
敷金及び保証金の差入による支出	△602	△385
敷金及び保証金の回収による収入	338	777
預り敷金及び保証金の返還による支出	△8,033	△7,434
預り敷金及び保証金の受入による収入	15,762	15,147
その他	△4,258	△5,583
投資活動によるキャッシュ・フロー	△74,655	△55,131
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	△2,962
コマーシャル・ペーパーの増減額（△は減少）	51,000	6,000
社債の償還による支出	△40,000	△20,000
ノンリコース社債の発行による収入	1,500	－
ノンリコース社債の償還による支出	△5,000	△6,000
長期借入れによる収入	109,500	127,500
長期借入金の返済による支出	△143,920	△152,175
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	△32,673	△33,887
自己株式の純増減額（△は増加）	△28,528	△0
配当金の支払額	△16,472	△21,355
その他	△81	16,450
財務活動によるキャッシュ・フロー	△97,380	△86,430
現金及び現金同等物に係る換算差額	△992	655
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△36,894	△2,242
現金及び現金同等物の期首残高	98,234	58,286
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	29	－
現金及び現金同等物の中間期末残高	61,369	56,044

（４）中間連結財務諸表に関する注記事項

（中間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、税引前中間純利益に当該見積実効税率を乗じて計算する方法を採用しております。

（セグメント情報等の注記）

Ⅰ　前中間連結会計期間(自　2025年４月１日　至　2025年９月30日)

１．報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

（単位：百万円）

	報告セグメント						調整額(注)1	中間連結損益計算書計上額(注)2
	不動産賃貸	不動産販売	ハウジング	ステップ	その他	計		
売上高								
外部顧客への売上高	224,438	199,229	66,298	36,042	6,234	532,243	－	532,243
セグメント間の内部売上高又は振替高	1,086	714	39	495	1,419	3,754	△3,754	－
計	225,524	199,943	66,337	36,538	7,653	535,997	△3,754	532,243
セグメント利益	104,310	63,881	331	11,204	1,508	181,236	△13,757	167,479

(注) １　セグメント利益の調整額△13,757百万円は、セグメント間取引消去8百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△13,766百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

２　セグメント利益は、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

Ⅱ　当中間連結会計期間(自　2026年４月１日　至　2026年９月30日)

１．報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

（単位：百万円）

	報告セグメント						調整額(注)1	中間連結損益計算書計上額(注)2
	不動産賃貸	不動産販売	ハウジング	ステップ	その他	計		
売上高								
外部顧客への売上高	244,363	186,593	59,828	30,374	6,801	527,960	－	527,960
セグメント間の内部売上高又は振替高	1,278	470	60	459	2,406	4,674	△4,674	－
計	245,641	187,064	59,888	30,833	9,207	532,635	△4,674	527,960
セグメント利益	117,894	69,273	△2,001	7,922	2,124	195,213	△13,733	181,480

(注) １　セグメント利益の調整額△13,733百万円は、セグメント間取引消去21百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△13,754百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

２　セグメント利益は、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

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、賃貸資産につ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、当中間連結会計期間においては465百万円であります。

（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。

（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制度を導入しております。

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

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。

（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。前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、当中間連結会計期間末において、当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、それぞれ10,700百万円、3,996千株であります。

（重要な後発事象）

該当事項はありません。