



## 2025年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2025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  
 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) 執行役員管理部長 (氏名) 茂木 哲也 (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 : 無

(百万円未満切捨て)

## 1. 2025年3月期第3四半期の連結業績(2024年4月1日~2024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	%
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
2024年3月期第3四半期	726,458	3.9	203,998	3.6	207,377	5.5	145,592	7.4

(注) 包括利益 2025年3月期第3四半期 149,536百万円(△28.7%) 2024年3月期第3四半期 209,772百万円( 38.4%)

	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
2025年3月期第3四半期	円 銭 309.60	円 銭 —
2024年3月期第3四半期	307.20	—

## (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
2025年3月期第3四半期	百万円 6,659,371	百万円 2,163,062	% 32.5
2024年3月期	6,678,390	2,050,582	30.7

(参考) 自己資本 2025年3月期第3四半期 2,163,062百万円 2024年3月期 2,050,582百万円

## 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
2024年3月期	円 銭 —	円 銭 29.00	円 銭 —	円 銭 31.00	円 銭 60.00
2025年3月期	—	35.00	—	—	—
2025年3月期(予想)	—	—	—	35.00	70.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

## 3. 2025年3月期の連結業績予想(2024年4月1日~2025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	1,000,000	3.3	267,000	4.8	265,000	4.7	190,000	7.2	400.90

(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 一社 (社名) 、除外 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. 9 「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 : 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

(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)	2025年3月期3Q	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3Q	3,370,248株	2024年3月期	2,147,841株
③ 期中平均株式数 (四半期累計)	2025年3月期3Q	473,832,199株	2024年3月期3Q	473,938,526株

※ 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 : 無  
監査法人によるレビュー

※ 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. 4 「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	4
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	4
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 四半期連結貸借対照表	5
(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	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(会計方針の変更)	9
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	9
(セグメント情報等の注記)	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	11
(継続企業の前提に関する注記)	11
(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	11

## 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

増収増益、12期連続最高益更新に向けて着実な進捗、累進配当（増配）継続

当第3四半期の経営成績は下表の通りで、売上高、営業利益、経常利益、純利益のすべてにおいて第3四半期までの過去最高を更新（営業利益、経常利益は4期連続、純利益は6期連続）しました。

通期業績予想に対する進捗率は経常利益83%、純利益77%と、4期連続の経常最高益と12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。配当は年10円増配を継続いたします。

オフィスビル賃貸、分譲マンション、ハウジング事業が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と、分譲マンションの引渡し戸数が増加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受注高が増加した完成工事（ハウジング）事業が増収増益となり、第3四半期の最高益を更新して業績を牽引しました。

営業外損益は受取配当金の増加により29億円（前年同期比△4億円）のプラス、特別損益は投資有価証券売却益を115億円計上した一方で、減損損失を180億円計上した結果、83億円（同△88億円）のマイナスとなりました。

その結果、売上高7,828億円（前年同期比+7.8%）、営業利益2,158億円（同+5.8%）、経常利益2,187億円（同+5.5%）、親会社株主に帰属する四半期純利益1,466億円（同+0.8%）となりました。

	前第3四半期 (2023.4.1～ 2023.12.31)	当第3四半期 (2024.4.1～ 2024.12.31)	前年同期比	(百万円)	
				通期予想	進捗率
売上高	726,458	782,864	+56,405	1,000,000	78%
営業利益	203,998	215,802	+11,803	267,000	81%
経常利益	207,377	218,743	+11,365	265,000	83%
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	145,592	146,699	+1,106	190,000	77%

## (主要セグメント別の概況)

売上高		前第3四半期 (2023.4.1～ 2023.12.31)	当第3四半期 (2024.4.1～ 2024.12.31)	前年同期比	(百万円)	
					通期予想	進捗率
不動産賃貸	不動産賃貸	333,460	349,163	+15,702	465,000	75%
	不動産販売	199,265	228,992	+29,727	240,000	95%
	完成工事	135,781	145,216	+9,434	215,000	68%
	不動産流通	54,648	54,445	△203	75,000	73%
連結計		726,458	782,864	+56,405	1,000,000	78%

営業利益		前第3四半期 (2023.4.1～ 2023.12.31)	当第3四半期 (2024.4.1～ 2024.12.31)	前年同期比	(百万円)	
					通期予想	進捗率
不動産賃貸	不動産賃貸	135,970	144,489	+8,518	187,000	77%
	不動産販売	56,274	60,055	+3,780	55,000	109%
	完成工事	12,101	13,587	+1,486	23,000	59%
	不動産流通	15,339	14,036	△1,302	22,000	64%
連結計		203,998	215,802	+11,803	267,000	81%

## &lt;不動産賃貸事業部門&gt;

増収増益、最高益更新

当第3四半期は、既存ビルの収益改善と「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て、ホテル、イベントホールなどの収益増が業績に寄与した結果、増収増益となり、売上、営業利益ともに第3四半期まで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77%と、当事業部門の業績はやや強含みで推移していると判断しております。

新規需要堅調、空室率改善

当第3四半期末の空室率は5.9%（23/3期竣工ビルを除くと4.7%）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の新規需要は引き続き旺盛で、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 (2024.3月末)	当第3四半期末 (2024.12月末)	
既存ビル空室率	6.9%	5.9%	※23/3期竣工ビルを除くと4.7%

## &lt;不動産販売事業部門&gt;

増収増益、最高益更新

当第3四半期は、「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3,224戸（前年同期比+262戸）を販売計上しました。計上戸数の増加により増収増益となり、営業利益は第3四半期までの最高益を更新しました。

営業利益は通期予想に達しており、当事業部門の業績はやや強含みで推移していると判断しております。

マンション契約順調、次期計上分も2,000戸超確保済み

当第3四半期のマンション契約戸数は1,963戸（前年同期比△481戸）と前年に比べ減少しましたが、当期計上予定戸数（3,500戸）に対する契約はすでに確保済みとなったほか、次期計上予定分も2,000戸超に達し順調に進捗しております。

	前第3四半期 (2023.4.1～ 2023.12.31)	当第3四半期 (2024.4.1～ 2024.12.31)	前年同期比	前期	通期予想
マンション契約戸数	2,444	1,963	△481	3,281	3,000
計上戸数	2,962	3,224	+262	3,524	3,500
マンション・戸建	2,927	3,150	+223	3,475	—
宅地	35	74	+39	49	—
売上高（百万円）	199,265	228,992	+29,727	241,207	240,000
マンション・戸建	189,326	211,967	+22,640	227,741	—
宅地・その他	9,938	17,025	+7,086	13,466	—

	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）	771	1,072	+301
"（竣工1年内）	782	515	△267

## &lt;完成工事業部門&gt;

## 受注増、最高益更新

当第3四半期の受注棟数は、「新築そっくりさん」事業で5,422棟（前年同期比+245棟）、注文住宅事業で1,514棟（同△41棟）となりました。「高断熱リフォーム」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結果、受注高は両事業ともに前年比プラスとなりました。

当事業部門の業績は、増収増益となり第3四半期までの最高益を更新、年度計画達成に向け順調に進捗していると判断しております。

	前第3四半期 (2023.4.1～ 2023.12.31)	当第3四半期 (2024.4.1～ 2024.12.31)	前年同期比	前期	通期予想
受注棟数	6,732	6,936	+204	9,169	9,700
新築そっくりさん	5,177	5,422	+245	6,947	7,400
注文住宅	1,555	1,514	△41	2,222	2,300
計上棟数	6,589	6,570	△19	9,479	9,700
新築そっくりさん	5,306	5,283	△23	7,204	7,400
注文住宅	1,283	1,287	+4	2,275	2,300
売上高（百万円）	127,248	136,819	+9,571	194,588	204,500
新築そっくりさん	77,629	83,744	+6,115	106,538	111,000
注文住宅	49,619	53,075	+3,456	88,050	93,500

## &lt;不動産流通事業部門&gt;

## 減収減益も、仲介収益は増加基調

当第3四半期は、仲介引渡し件数が23,057件（前年同期比△925件）と前年に比べ減少し、減収減益となりました。通期業績予想に対する営業利益進捗率は64%にとどまっており、年度計画に対してはやや弱含みと判断しております。

一方、Web広告強化の取組みなどにより問い合わせ件数が増加、契約ベースの仲介収益は4四半期連続で前年比プラスとなり、先行指標の改善傾向は続いております。

	前第3四半期 (2023.4.1～ 2023.12.31)	当第3四半期 (2024.4.1～ 2024.12.31)	前年同期比	前期	通期予想
仲介件数（引渡ベース）	23,982	23,057	△925	31,502	33,000
取扱高（百万円）	1,038,537	1,070,500	+31,962	1,392,869	1,500,000
取扱単価（百万円）	43.3	46.4	+3.1	44.2	45.5

## (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、6兆6,593億円（前期末比△190億円）となりました。マンション引渡しの進捗により販売用不動産（仕掛含む）が減少した一方で、賃貸ビル投資により有形固定資産が増加しました。

負債合計額は、4兆4,963億円（前期末比△1,314億円）となりました。連結有利子負債が3兆9,026億円（同△589億円）に減少したほか、営業未払金等が減少しました。

純資産合計額は2兆1,630億円（前期末比+1,124億円）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1,466億円となり、利益剰余金が増加しました。その結果、自己資本比率は32.5%（前期末30.7%）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、2024年5月9日公表の業績予想に変更はありません。

## 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 (2024年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2024年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	103,911	70,469
営業未収入金	31,547	18,653
販売用不動産	396,807	354,383
仕掛販売用不動産	474,633	460,623
未成工事支出金	4,367	11,194
その他の棚卸資産	870	1,285
その他	58,765	72,813
貸倒引当金	△25	△24
流動資産合計	1,070,877	989,398
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,042,774	2,027,174
減価償却累計額及び減損損失累計額	△761,063	△788,418
建物及び構築物（純額）	1,281,710	1,238,756
土地	3,148,573	3,201,395
建設仮勘定	81,151	121,830
その他	58,785	56,373
減価償却累計額	△43,770	△43,420
その他（純額）	15,015	12,953
有形固定資産合計	4,526,450	4,574,934
無形固定資産		
借地権	65,538	68,649
その他	3,287	3,192
無形固定資産合計	68,826	71,841
投資その他の資産		
投資有価証券	885,526	890,714
敷金及び保証金	64,451	64,368
退職給付に係る資産	1,309	1,466
繰延税金資産	17,660	17,811
その他	44,334	49,881
貸倒引当金	△1,047	△1,045
投資その他の資産合計	1,012,235	1,023,196
固定資産合計	5,607,513	5,669,973
資産合計	6,678,390	6,659,371

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2024年12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	24,482
短期借入金	24,665	27,165
1年内返済予定の長期借入金	289,415	283,440
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	4,374	34,623
コマーシャル・ペーパー	113,000	155,000
1年内償還予定の社債	90,000	50,000
ノンリコース1年内償還予定社債	—	5,000
未払法人税等	44,729	27,218
賞与引当金	4,139	904
その他	243,023	192,070
流動負債合計	848,563	799,902
固定負債		
社債	270,000	230,000
ノンリコース社債	35,600	30,600
長期借入金	2,887,237	2,873,057
ノンリコース長期借入金	247,273	213,721
退職給付に係る負債	5,178	5,128
預り敷金及び保証金	258,494	267,105
その他	75,460	76,794
固定負債合計	3,779,244	3,696,406
負債合計	4,627,807	4,496,309
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	1,661,975
自己株式	△4,478	△10,262
株主資本合計	1,769,030	1,878,673
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	269,378
繰延ヘッジ損益	7,182	9,920
為替換算調整勘定	4,696	4,912
退職給付に係る調整累計額	706	177
その他の包括利益累計額合計	281,552	284,389
純資産合計	2,050,582	2,163,062
負債純資産合計	6,678,390	6,659,371



## (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2023年4月1日 至2023年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自2024年4月1日 至2024年12月31日)
営業収益	726,458	782,864
営業原価	467,554	509,315
売上総利益	258,904	273,549
販売費及び一般管理費		
従業員給料及び手当	25,539	27,313
賞与引当金繰入額	6	12
退職給付費用	375	△410
広告宣伝費	6,595	6,481
貸倒引当金繰入額	—	5
その他	22,388	24,344
販売費及び一般管理費合計	54,905	57,746
営業利益	203,998	215,802
営業外収益		
受取利息及び配当金	19,191	19,665
その他	317	111
営業外収益合計	19,508	19,777
営業外費用		
支払利息	13,512	14,804
その他	2,616	2,032
営業外費用合計	16,129	16,836
経常利益	207,377	218,743
特別利益		
固定資産売却益	2,499	5
投資有価証券売却益	1,325	11,506
特別利益合計	3,825	11,511
特別損失		
固定資産売却損	14	54
減損損失	—	18,070
固定資産除却損	1,148	1,648
固定資産圧縮損	424	—
投資有価証券売却損	1,334	64
その他	407	0
特別損失合計	3,329	19,838
税金等調整前四半期純利益	207,874	210,417
法人税等	62,281	63,717
四半期純利益	145,592	146,699
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	145,592	146,699

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 2023年4月1日 至 2023年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年12月31日)
四半期純利益	145,592	146,699
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	60,405	410
繰延ヘッジ損益	27	2,738
為替換算調整勘定	3,768	216
退職給付に係る調整額	△21	△528
その他の包括利益合計	64,179	2,836
四半期包括利益	209,772	149,536
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	209,772	149,536
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

(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。)等を第1四半期連結会計期間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四半期連結財務諸表への影響はありません。

(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 2023年4月1日 至 2023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	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	331,457	199,196	134,716	53,738	7,350	726,458	—	726,458
セグメント間の内部 売上高又は振替高	2,003	68	1,065	910	773	4,820	△4,820	—
計	333,460	199,265	135,781	54,648	8,123	731,279	△4,820	726,458
セグメント利益	135,970	56,274	12,101	15,339	837	220,524	△16,525	203,998

(注)1 セグメント利益の調整額△16,525百万円は、セグメント間取引消去△0百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△16,525百万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	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	347,370	228,856	143,832	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	1,793	135	1,383	64	810	4,187	△4,187	—
計	349,163	228,992	145,216	54,445	9,234	787,052	△4,187	782,864
セグメント利益	144,489	60,055	13,587	14,036	1,303	233,473	△17,671	215,802

(注)1 セグメント利益の調整額△17,671百万円は、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△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。

(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」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3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年12月31日)
減価償却費	54,331百万円	56,352百万円