【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の５第１項の表の第１号
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2026年11月11日
【中間会計期間】	第94期中(自　2026年４月１日　至　2026年９月30日)
【会社名】	住友不動産株式会社
【英訳名】	Sumitomo Realty & Development Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長　仁　島　浩　順
【本店の所在の場所】	東京都新宿区西新宿二丁目４番１号
【電話番号】	03(3346)1221
【事務連絡者氏名】	経理部長　岩　田　敦
【最寄りの連絡場所】	東京都新宿区西新宿二丁目４番１号
【電話番号】	03(3346)1221
【事務連絡者氏名】	経理部長　岩　田　敦
【縦覧に供する場所】	住友不動産株式会社関西支店 (大阪市中央区北浜四丁目４番９号) 株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町２番１号)

(注)上記の関西支店は、金融商品取引法に規定する縦覧場所ではありませんが、投資家の便宜を考慮して、縦覧に供する場所としております。

第一部 【企業情報】

第１ 【企業の概況】

１ 【主要な経営指標等の推移】

回次		第93期 中間連結会計期間	第94期 中間連結会計期間	第93期
会計期間		自　2025年４月１日 至　2025年９月30日	自　2026年４月１日 至　2026年９月30日	自　2025年４月１日 至　2026年３月31日
売上高	(百万円)	532,243	527,960	1,057,765
経常利益	(百万円)	163,906	178,715	289,233
親会社株主に帰属する中間(当期)純利益	(百万円)	118,340	140,132	212,535
中間包括利益又は包括利益	(百万円)	187,522	164,429	398,742
純資産額	(百万円)	2,311,120	2,613,983	2,470,712
総資産額	(百万円)	6,834,192	7,284,301	7,185,691
１株当たり中間(当期)純利益	(円)	126.87	151.72	228.42
潜在株式調整後１株当たり中間(当期)純利益	(円)	―	―	―
自己資本比率	(%)	33.8	35.9	34.4
営業活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	136,134	138,663	127,287
投資活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	△74,655	△55,131	△154,387
財務活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	△97,380	△86,430	△12,756
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高	(百万円)	61,369	56,044	58,286

(注) １　当社は中間連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
２　潜在株式調整後１株当たり中間（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。
３　当社は、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。第93期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（当期）純利益金額」を算定しております。
４　当社は、第93期より「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、同制度に係る信託が保有する当社株式を連結財務諸表において自己株式として計上しております。これに伴い、同制度に係る信託が保有する当社株式を１株当たり中間（当期）純利益金額の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式数に含めております。

2 【事業の内容】

当中間連結会計期間において、当社グループ(当社及び当社の関係会社)において営まれている事業の内容に重要な変更はありません。

また、主要な関係会社についても異動はありません。

第２ 【事業の状況】

１ 【事業等のリスク】

当中間連結会計期間において、新たに発生した事業等のリスクはありません。また、前事業年度の有価証券報告書に記載した「事業等のリスク」について重要な変更はありません。

２ 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当半期報告書提出日現在において当社グループ（当社及び関係会社）が判断したものであります。

(1) 業績の状況

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（２）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）

	前中間連結会計期間 (2025.4.1～2025.9.30)	当中間連結会計期間 (2026.4.1～2026.9.30)	増減
売上高	532,243	527,960	△4,282
営業利益	167,479	181,480	+14,001
経常利益	163,906	178,715	+14,809
親会社株主に帰属する中間純利益	118,340	140,132	+21,791

(主要セグメント別の概況)

（百万円）

売上高	前中間連結会計期間 (2025.4.1～2025.9.30)	当中間連結会計期間 (2026.4.1～2026.9.30)	増減
不動産賃貸	225,524	245,641	+20,117
不動産販売	199,943	187,064	△12,879
ハウジング	66,337	59,888	△6,449
ステップ	36,538	30,833	△5,704
連結計	532,243	527,960	△4,282

（百万円）

営業利益	前中間連結会計期間 (2025.4.1～2025.9.30)	当中間連結会計期間 (2026.4.1～2026.9.30)	増減
不動産賃貸	104,310	117,894	+13,584
不動産販売	63,881	69,273	+5,392
ハウジング	331	△2,001	△2,332
ステップ	11,204	7,922	△3,282
連結計	167,479	181,480	+14,001

＜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。

	前中間連結会計期間 (2025.4.1～2025.9.30)	当中間連結会計期間 (2026.4.1～2026.9.30)	増減
マンション契約戸数	1,410	987	△423
計上戸数	2,066	1,499	△567
マンション・戸建	2,025	1,415	△610
宅　地	41	84	+43
売上高（百万円）	176,545	162,522	△14,023
マンション・戸建	162,893	137,196	△25,697
宅地・その他	13,651	25,326	+11,674

	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。

	前中間連結会計期間 (2025.4.1～2025.9.30)	当中間連結会計期間 (2026.4.1～2026.9.30)	増減
受注棟数	4,109	4,012	△97
新築そっくりさん	3,274	3,195	△79
注文住宅	835	817	△18
受注高（百万円）	86,408	90,024	+3,615
新築そっくりさん	50,311	52,077	+1,767
注文住宅	36,098	37,946	+1,848

計上棟数	3,133	2,800	△333
新築そっくりさん	2,563	2,269	△294
注文住宅	570	531	△39
売上高（百万円）	66,335	59,887	△6,447
新築そっくりさん	40,853	35,357	△5,496
注文住宅	25,481	24,530	△950

＜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	前中間連結会計期間 (2025.4.1～2025.9.30)	当中間連結会計期間 (2026.4.1～2026.9.30)	増減
仲介件数	14,470	10,907	△3,563
取扱高　（百万円）	715,410	601,272	△114,138
取扱単価（百万円）	49.4	55.1	+5.6

契約ベース	前中間連結会計期間 (2025.4.1～2025.9.30)	当中間連結会計期間 (2026.4.1～2026.9.30)	増減
仲介件数	14,373	9,366	△5,007
取扱高　（百万円）	731,598	521,196	△210,401
取扱単価（百万円）	50.9	55.6	+4.7

＜その他の事業部門＞

上記の主要事業のほか、フィットネスクラブ事業、飲食業などその他の事業は、売上高9,207百万円（前年同期比＋1,554百万円）、営業利益2,124百万円（同＋615百万円）を計上いたしました。

(2) 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

(3) キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間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　138,663百万円（前年同期比　＋2,529百万円）

投資活動によるキャッシュ・フロー　△55,131百万円（前年同期比　＋19,523百万円）

財務活動によるキャッシュ・フロー　△86,430百万円（前年同期比　＋10,950百万円）

となり、現金及び現金同等物は前連結会計年度末比2,242百万円減少して56,044百万円となりました。

＜営業活動によるキャッシュ・フロー＞

当中間連結会計期間の経常利益が1,787億円となりましたが、法人税等の支払いなどにより、営業キャッシュ・フローは1,386億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604億円の有形固定資産投資を行った結果、投資キャッシュ・フローは551億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2,120億円（ノンリコース含む）があった一方で、賃貸事業の増強に伴う有形固定資産取得などのため、1,275億円の長期借入等を実施するとともに、差引60億円のコマーシャル・ペーパーを発行しました。その結果、財務キャッシュ・フローは864億円の支出となりました。

(4) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当中間連結会計期間において、当連結会社の事業上及び財務上の対処すべき課題に重要な変更及び新たに生じた課題はありません。

(5) 研究開発活動

特記すべき事項はありません。

(6) 主要な設備の状況

当中間連結会計期間において、「主要な設備の状況」に重要な変更はありません。

3 【重要な契約等】

特記すべき事項はありません。

第３ 【提出会社の状況】

１ 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

① 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	3,744,000,000
計	3,744,000,000

② 【発行済株式】

種類	中間会計期間末 現在発行数(株) (2026年９月30日)	提出日現在 発行数(株) (2026年11月11日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	936,000,000	936,000,000	東京証券取引所 プライム市場	単元株式数は100株であります。
計	936,000,000	936,000,000	―	―

(2) 【新株予約権等の状況】

① 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

② 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2026年４月１日～ 2026年９月30日	―	936,000,000	―	122,805	―	132,742

(5) 【大株主の状況】

2026年９月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(千株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区赤坂一丁目８番１号	118,943	12.82
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番12号	47,291	5.10
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001 （常任代理人株式会社みずほ銀行）	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS （東京都港区港南二丁目15番１号）	21,141	2.28
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区丸の内一丁目１番２号	14,600	1.57
HSBC HONG KONG - TREASURY SERVICES A/C ASIAN EQUITIES DERIVATIVES （常任代理人香港上海銀行）	1 QUEEN'S ROAD CENTRAL, HONG KONG （東京都中央区日本橋三丁目11番１号）	14,595	1.57
ダイキン工業株式会社	大阪府大阪市北区梅田一丁目13番１号	14,334	1.55
株式会社竹中工務店	大阪府大阪市中央区本町四丁目１番13号	14,200	1.53
株式会社住友倉庫	大阪府大阪市北区中之島三丁目２番18号	12,261	1.32
大成建設株式会社	東京都新宿区西新宿一丁目25番１号	12,000	1.29
西武鉄道株式会社	東京都豊島区南池袋一丁目16番15号	11,616	1.25
計	―	280,983	30.29

（注）１　株式会社日本カストディ銀行（信託口）が所有する株式のうち、3,996千株は当社が導入した「グループ従　　業員向け勤続功労株式報酬制度」のために設定した株式交付信託として所有する当社株式であります。なお、当該株式は上記の発行済株式より除く自己株式には含まれておりません。

２　2026年６月19日付で三井住友信託銀行株式会社及びその共同保有者から、変更報告書が提出されましたが、当社は当中間連結会計期間末時点における各社の実質所有株式数の確認ができないので、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該変更報告書の内容は下記のとおりであります。

2026年６月15日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数（千株）	発行済株式総数に対する所有株式数の割合（%）
三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目４番１号	5,760	0.62
三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社	東京都港区芝公園一丁目１番１号	14,725	1.57
アモーヴァ・アセットマネジメント株式会社	東京都港区赤坂九丁目７番１号	19,088	2.04
計	―	39,573	4.23

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2026年９月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	―	―	―
議決権制限株式(自己株式等)	―	―	―
議決権制限株式(その他)	―	―	―
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 8,320,600	―	―
完全議決権株式(その他)	普通株式 927,549,500	9,275,495	―
単元未満株式	普通株式 129,900	―	１単元（100株）未満の株式
発行済株式総数	936,000,000	―	―
総株主の議決権	―	9,275,495	―

（注）１　「完全議決権株式（その他）」欄の普通株式には、「グループ従業員向け勤続功労株式報酬制度」のために設定した株式交付信託として、株式会社日本カストディ銀行（信託口）が所有する当社株式3,996,400株（議決権の数39,964個）が含まれております。

２　「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式65株が含まれております。

② 【自己株式等】

2026年９月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
(自己保有株式) 住友不動産株式会社	東京都新宿区西新宿二丁目４番１号	8,320,600	―	8,320,600	0.89
計	―	8,320,600	―	8,320,600	0.89

（注）自己保有株式には、「グループ従業員向け勤続功労株式報酬制度」のために設定した株式交付信託として、株式会社日本カストディ銀行（信託口）が所有する当社株式3,996,400株、および当社所有の単元未満株式65株を含めておりません。

２ 【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書提出日後、当半期報告書提出日までの役員の異動はありません。

第４ 【経理の状況】

１．中間連結財務諸表の作成方法について

当社の中間連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

また、当社は、金融商品取引法第24条の５第１項の表の第１号の上欄に掲げる会社に該当し、連結財務諸表規則第１編及び第３編の規定により第１種中間連結財務諸表を作成しております。

２．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、中間連結会計期間(2026年４月１日から2026年９月30日まで)に係る中間連結財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人により期中レビューを受けております。

1 【中間連結財務諸表】

(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 1,128	※1 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	※1 61,369	※1 56,044

【注記事項】

(中間連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理)

当中間連結会計期間 (自　2026年４月１日　至　2026年９月30日)
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。

(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。

(中間連結貸借対照表関係)

※１　その他の棚卸資産の内訳

	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)
未成業務支出金	681百万円	696百万円
貯蔵品	267　〃	331　〃
商品	178　〃	107　〃
計	1,128百万円	1,135百万円

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※１　現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、次のとおりであります。

	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)
現金及び預金	62,255百万円	56,930百万円
使途制限付信託預金	△500　〃	△500　〃
預金期間が３ヵ月超の定期預金	△386　〃	△386　〃
現金及び現金同等物	61,369百万円	56,044百万円

（株主資本等関係）

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．配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額（百万円）	１株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2025年６月27日定時株主総会	普通株式	16,473	35	2025年３月31日	2025年６月30日	利益剰余金

（注）１　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。2025年６月27日定時株主総会決議の１株当たり配当額につきましては、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。

２．基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額（百万円）	１株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2025年11月11日取締役会	普通株式	19,632	42	2025年９月30日	2025年12月８日	利益剰余金

（注）１　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。2025年11月11日取締役会決議の１株当たり配当額につきましては、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。

２　配当金の総額には、従業員向け株式交付信託が保有する当社株式に対する配当金86,163千円が含まれております。

３．株主資本の金額の著しい変動

当社は、2024年12月16日及び2025年５月13日開催の取締役会決議に基づき、当中間連結会計期間において、自己株式5,271,800株、28,020百万円の取得を行っております。また、2025年８月７日付の取締役会決議に基づき、2025年８月29日付で自己株式8,085,978株の消却を行っており、当中間連結会計期間において、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、当中間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1,773,744百万円、自己株式は13,811百万円となっております。

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．配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額（百万円）	１株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2026年６月26日定時株主総会	普通株式	21,336	23	2026年３月31日	2026年６月29日	利益剰余金

（注）１　配当金の総額には、従業員向け株式交付信託が保有する当社株式に対する配当金93,453千円が含まれております。

２．基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額（百万円）	１株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2026年11月10日取締役会	普通株式	25,047	27	2026年９月30日	2026年12月７日	利益剰余金

（注）１　配当金の総額には、従業員向け株式交付信託が保有する当社株式に対する配当金107,902千円が含まれております。

３．株主資本の金額の著しい変動

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

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。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前中間連結会計期間（自　2025年４月１日 至　2025年９月30日）

(単位：百万円)

	報告セグメント					合計
	不動産賃貸	不動産販売	ハウジング	ステップ	その他	
オフィスビル等賃貸(注)	199,673	―	―	―	―	199,673
マンション・戸建	―	162,803	―	―	―	162,803
新築そっくりさん	―	―	40,841	―	―	40,841
注文住宅	―	―	25,453	―	―	25,453
不動産仲介	―	―	―	35,487	―	35,487
その他	24,765	36,425	2	555	6,234	67,983
外部顧客への売上高	224,438	199,229	66,298	36,042	6,234	532,243

(注)　賃貸借契約に基づくリース収益のほか、当該賃貸借契約に付随する契約等に基づく顧客との契約から生じる　　収益を含めております。

当中間連結会計期間（自　2026年４月１日 至　2026年９月30日）

(単位：百万円)

	報告セグメント					合計
	不動産賃貸	不動産販売	ハウジング	ステップ	その他	
オフィスビル等賃貸(注)	216,296	―	―	―	―	216,296
マンション・戸建	―	137,072	―	―	―	137,072
新築そっくりさん	―	―	35,297	―	―	35,297
注文住宅	―	―	24,530	―	―	24,530
不動産仲介	―	―	―	29,137	―	29,137
その他	28,066	49,521	0	1,237	6,801	85,627
外部顧客への売上高	244,363	186,593	59,828	30,374	6,801	527,960

(注)　賃貸借契約に基づくリース収益のほか、当該賃貸借契約に付随する契約等に基づく顧客との契約から生じる　　収益を含めております。

(１株当たり情報)

１株当たり中間純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	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)
１株当たり中間純利益	126.87円	151.72円
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益(百万円)	118,340	140,132
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中間純利益(百万円)	118,340	140,132
普通株式の期中平均株式数(千株)	932,760	923,648

(注) １　潜在株式調整後１株当たり中間純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

２　前中間連結会計期間より株主資本において自己株式として計上されている株式交付信託に残存する自社の株式は、１株当たり中間純利益金額の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式数に含めております。１株当たり中間純利益金額の算定上、控除した当該信託が保有する当社株式の期中平均株式数は、前中間連結会計期間において2,491千株であり、当中間連結会計期間において4,031千株であります。

３　当社は、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。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

２ 【その他】

中間配当

2026年11月10日付取締役会決議により、当期中間配当に関し、次の通り決定いたしました。

① 中間配当による配当金の総額…… 25,047百万円

② １株当たりの金額…… 27円

③ 支払請求権の効力発生日および支払開始日…… 2026年12月７日

（注） 2026年９月30日現在の株主名簿に記録された株主に対し、支払を行います。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2026年11月11日

住友不動産株式会社
取締役会　御中

有限責任 あずさ監査法人
東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	羽　太　典　明
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	髙　橋　善　盛
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	内　藤　匡　志

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている住友不動産株式会社の2026年４月１日から2027年３月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2026年４月１日から2026年９月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間連結財務諸表が、期中連結財務諸表に係る我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、住友不動産株式会社及び連結子会社の2026年９月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

中間連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、期中連結財務諸表に係る我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して中間連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない中間連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

中間連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき中間連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、期中連結財務諸表に係る我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に従って、期中レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、中間連結財務諸表において、期中連結財務諸表に係る我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、期中レビュー報告書において中間連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

・ 中間連結財務諸表の表示及び注記事項が、期中連結財務諸表に係る我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。

・ 中間連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、中間連結財務諸表の期中レビューに関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

(注) 1．上記の期中レビュー報告書の原本は当社（半期報告書提出会社）が別途保管しております。
2．XBRLデータは期中レビューの対象には含まれていません。