2027年３月期中間期
決算説明会

2026年 11月 17日

—信 用 と 創 造—
住友不動産

要旨

0. 2027/3期 業績予想の上方修正

- **賃料上昇の追い風を受け、賃貸事業が更なる成長 十次中計目標超過達成へ**

1. 成長加速 経常利益5年内4,000億円、10年内5,000億円へ

- **今後10年の展望：利益成長をけん引するのは「プライム資産」**
  ビル不足×インフレによる賃料上昇+新規開発110万坪で成長加速
- **『持続的利益成長』のロードマップ**

＜第一の成長エンジン：東京都心プライム資産150万坪の賃料上昇＞

- 賃料GAP（賃料の増額余地）は既に800億円

＜オフィスAPPENDIX＞

- オフィスマーケットの空室率は史上最低水準、賃料は過去30年の“天井”突破
- 好調なオフィスマーケットを最大限取り込む賃貸ポートフォリオ

＜第二の成長エンジン：プライム資産110万坪の新規開発＞

- 東京・ムンバイ110万坪が続々収益化：投資は借入に頼らず、キャッシュフローで賄う
  【Special Topic】総事業費１兆円のインドムンバイ事業が始動（BKC1号竣工）

＜国内住宅事業は高水準の利益を維持 次代の飛躍目指し構造改革に取り組む＞

- 当社の分譲マンションは“実需” 需要減少（投資目的）の影響は限定的
- 「ストック型社会」への転換見据え、各事業の体質強化・構造改革に着手済み

＜株式売却を積極化 営業利益の伸びを純利益の伸びに直結させる＞

2. 増配加速 5年内に配当倍増100円配へ

- **増配ペースを一段と加速 年度増益額の６割を増配に振り向け**

＜APPENDIX＞

- ガバナンス改革の進捗：指名委員会に続き、報酬委員会を設置

2027／3期　業績予想の上方修正

■ オフィス賃料上昇の追い風を受け、賃貸事業が過去最高益を更新して業績を牽引

➡「賃貸利益」は「持続的利益」：持続的利益成長により、中計目標は超過達成へ

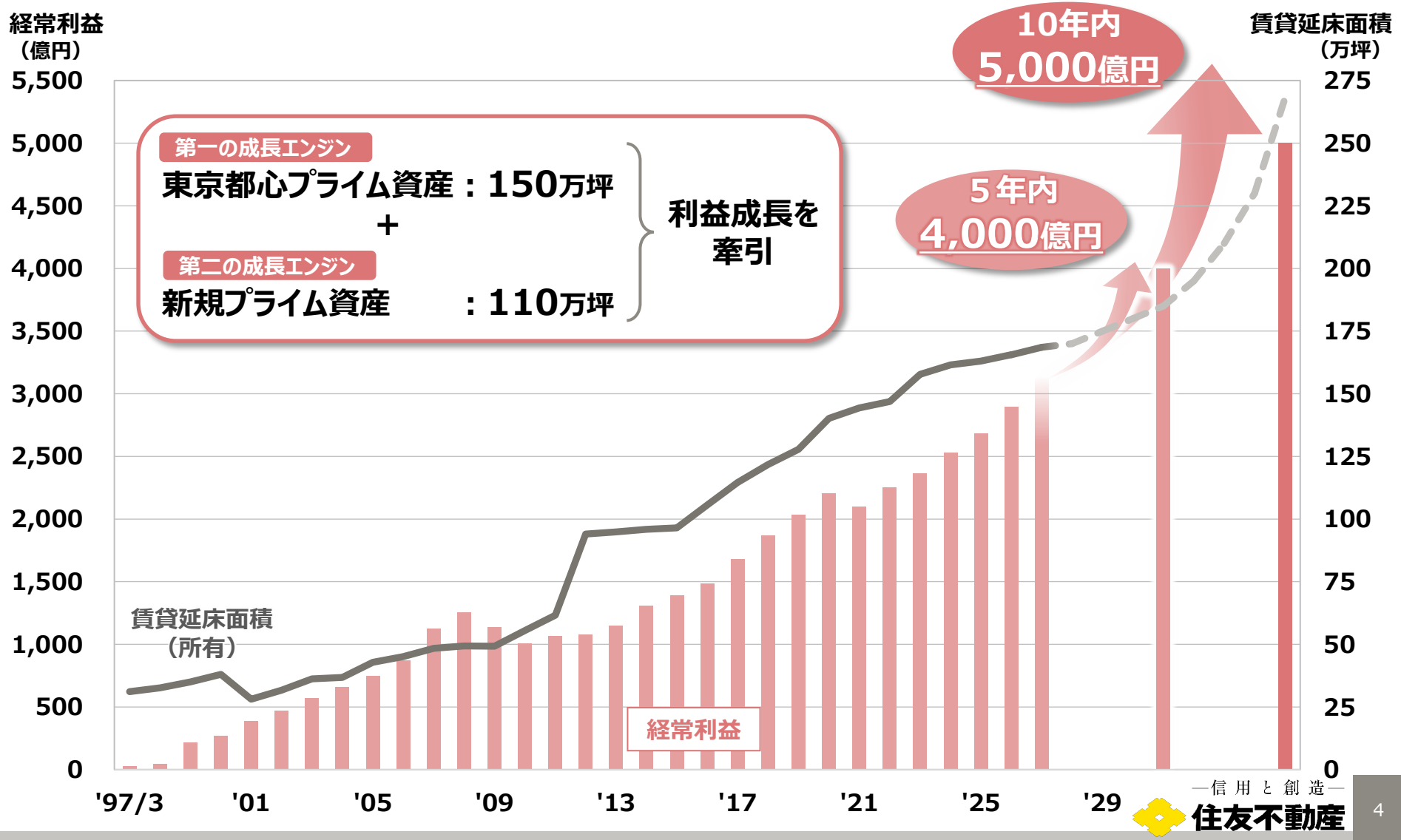
（億円）

	2026／3（実績）	2027／3（期初計画）	2027／3（今回修正）	前期比	期初計画比	（参考）十次中計（26/3-28/3）	進捗率
賃　貸	4,606	4,800	4,900	+293	+100	15,300	62%
販　売	3,240	3,000	3,000	△240	−	7,500	83%
ハウジング	1,889	2,070	2,000	+110	△70	6,700	58%
ステップ	753	700	600	△153	△100	2,500	54%
売上高	**10,577**	**10,700**	**10,600**	**+22**	**△100**	**32,000**	**66%**
賃　貸	2,101	2,240	2,340	+238	+100	6,700	66%
販　売	762	810	930	+167	+120	1,900	89%
ハウジング	134	170	155	+20	△15	700	41%
ステップ	236	220	150	△86	△70	700	55%
営業利益	**2,991**	**3,200**	**3,300**	**+308**	**+100**	**9,300**	**68%**
営業外損益	△ 99	△ 200	△150	△50	+50	—	—
経常利益	**2,892**	**3,000**	**3,150**	**+257**	**+150**	**9,000**	**67%**
当期純利益	**2,125**	**2,230**	**2,300**	**+174**	**+70**	**6,500**	**68%**
				+8.2%			

今後10年の展望：利益成長をけん引するのは「プライム資産」

■ 長期展望：中計発表時は経常利益10年内4,000億円へ

➡【今回】 5年内4,000億円／10年内5,000億円へ



今後10年の展望：ビル不足×インフレによる賃料上昇＋新規開発110万坪で成長加速

■ 過去20年は、ビル大量供給時代で賃料上がらずも新規稼働効果で利益成長
➡ ビル不足×インフレで大幅な賃料増＋新規稼働110万坪で成長加速

経常利益

1,000億円突破　2,000億円突破　3,000億円突破　4,000億円突破　5,000億円突破

（億円）

	‘07/3期	12年	‘19/3期	8年	今期（’27/3予）	5年内		10年内
営業利益	1,371	+822	2,193	+1,106	3,300	+1,350	4,650	+1,350	6,000

POINT　増益要因

- 新規稼働▶ +53万坪　+46万坪　+30万坪　+80万坪
- 賃料増額▶ リーマンショックで抑制　コロナ禍で抑制　ビル不足×インフレで上昇（賃料GAP800億円）　（現時点の新規賃料を前提）

※新規稼働：26/3期までは、各期間における通期稼働実績

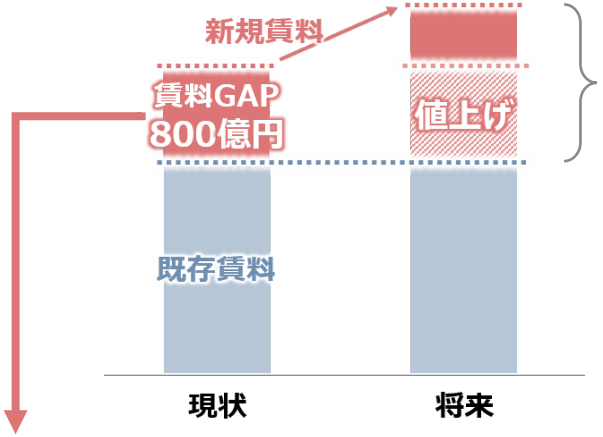
既存プライム賃料増＋新規稼働効果で、金利増を大きく上回る利益成長

【参考】

支払利息	▲ 205 (1.4%)	+3	▲ 201 (0.6%)	▲168	▲ 370 (0.9%)	▲430	▲ 800 (2.0%)	▲200	▲ 1,000 (2.5%)
有利子負債額	14,736	+18,691	33,427	+6,572	40,000	+0	40,000	+0	40,000

賃料GAP（賃料の増額余地）は既に800億円

- 足元（27/3期上期）の値上げ実績は＋12%（26/3期:＋7%）：それでも賃料GAP※1は800億円
- オフィスマーケットの新規賃料は、直近１年間で10%超の上昇 ➡ 賃料GAPは拡大中



新規賃料は上昇を継続
増額余地もさらに拡大中

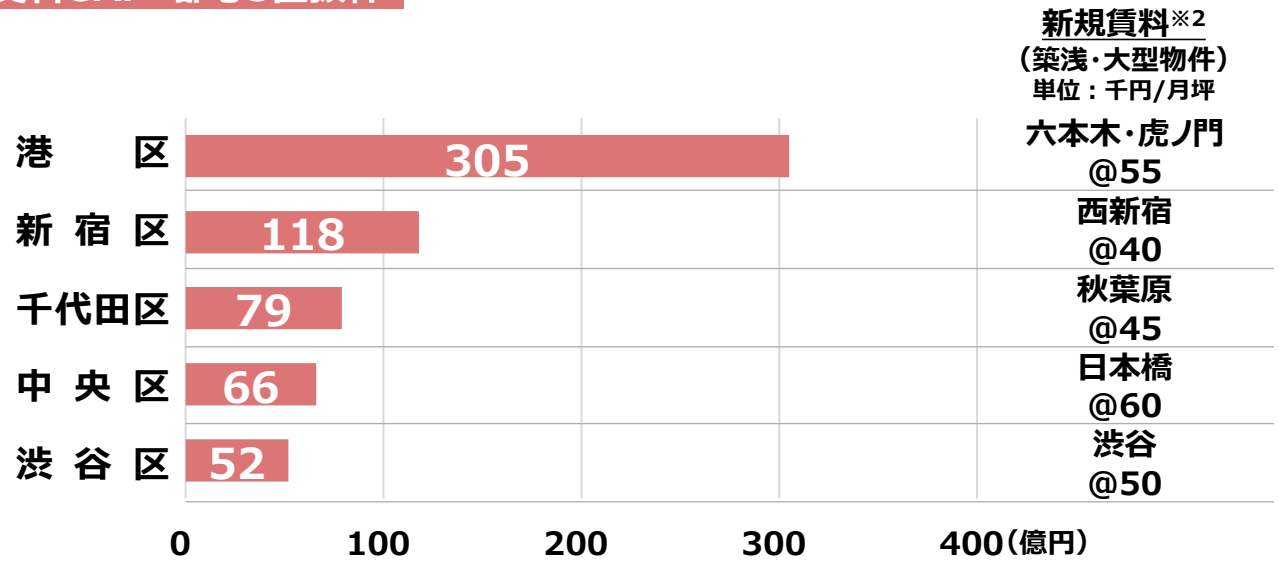
参考

マーケットにおける年間上昇率

港　区	15%
新 宿 区	10%
千代田区	12%
中 央 区	17%
渋 谷 区	11%

出典：三鬼商事　東京ビジネス地区　オフィスマーケット
東京(都心5地区)月次データ　より当社作成

賃料GAP　都心5区抜粋

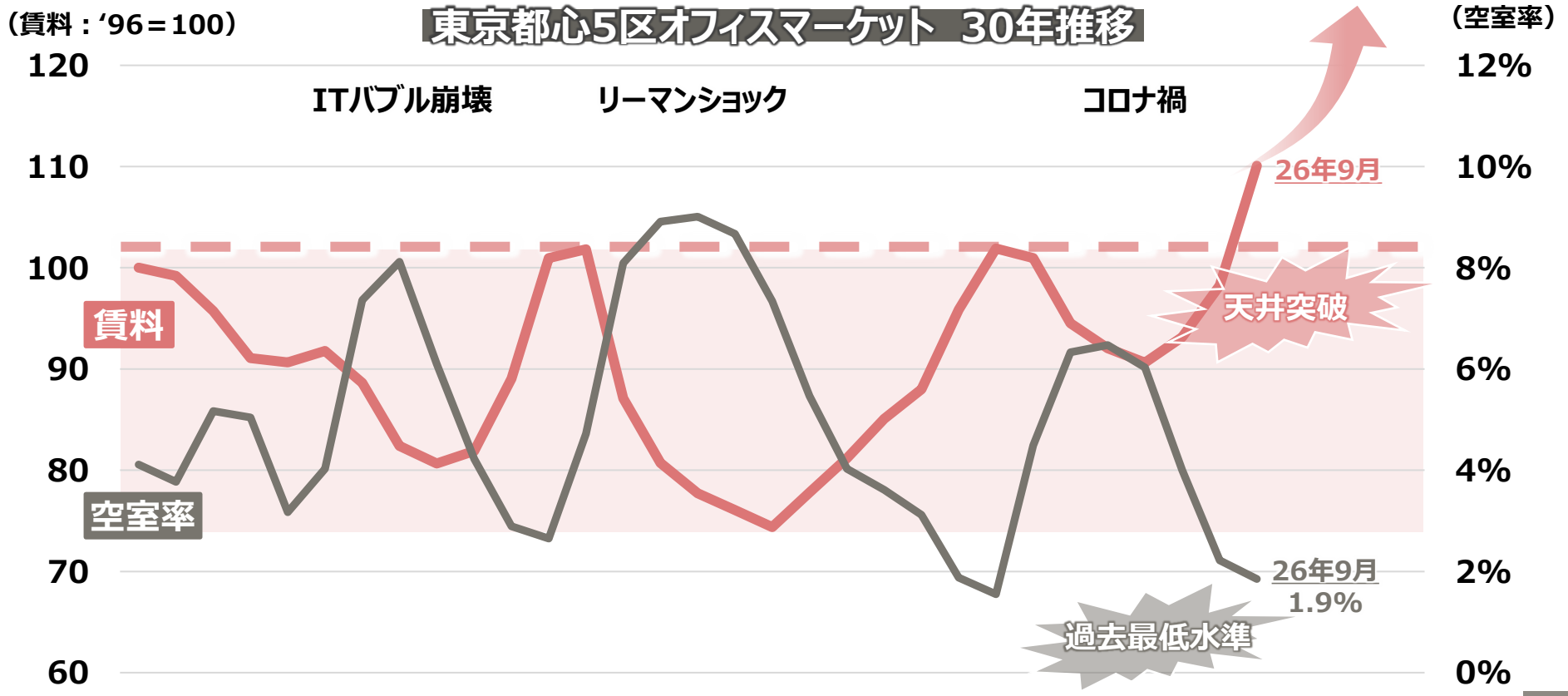


※1 賃料GAP：オフィスビルと賃貸マンションの合計です。
※2 新規賃料は各区、各エリアの代表的な物件における新規成約賃料水準であり、平均賃料を示すものではありません。

オフィスマーケットの空室率は史上最低水準、賃料は過去30年の”天井”突破

- 新規ビル「大量供給時代」から「供給不足時代」へ
  ➡ 賃料は過去30年の“天井突破“
- 東京都心は全てのエリアで賃料上昇加速、
  年間賃料上昇率は10%超

	'23年9月	'25年9月	'26年9月	年間上昇率
港　区	100	107	123	15%
新 宿 区	100	106	116	10%
千代田区	100	106	119	12%
中 央 区	100	107	125	17%
渋 谷 区	100	111	123	11%



出典：三鬼商事　東京ビジネス地区　オフィスマーケット　東京(都心5地区)月次データ　より当社作成

好調なオフィスマーケットを最大限取り込む賃貸ポートフォリオ

■ 東京は都心全体に、あらゆる規模、業種、用途の需要が分散

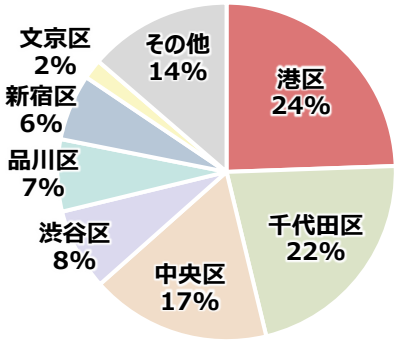
➡ 当社は都心主要エリアに幅広く保有：好調なマーケットの果実を最大限に享受

東京オフィスマーケット

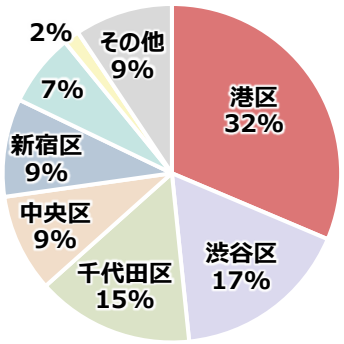
都心エリアに分散

都内本社所在地

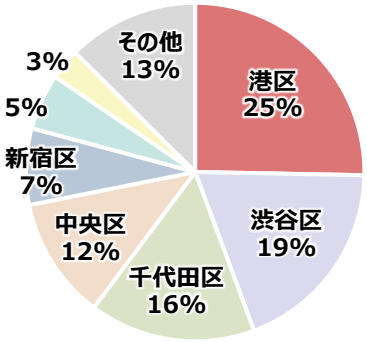
＜大企業（プライム上場）＞



＜成長企業（グロース上場）＞



＜スタートアップ企業＞

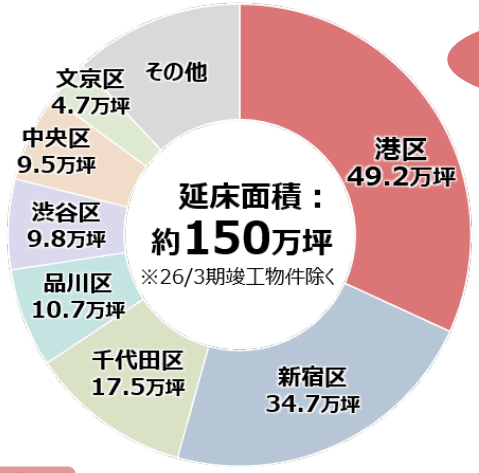


出典：＜大企業（プライム上場）＞及び＜成長企業（グロース上場）＞日本取引所グループ東証上場銘柄一覧（2026年10月時点）
＜スタートアップ企業＞スピーダ スタートアップ情報リサーチ（1億超調達のスタートアップ企業）（2026年10月時点）

当社の賃貸ポートフォリオ※1

※1 東京保有延床面積

主要エリアに幅広く保有

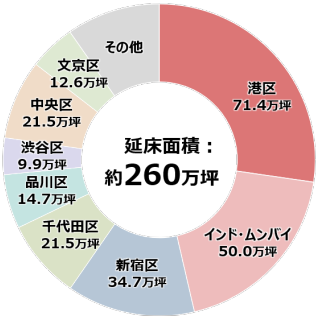


あらゆる需要にこたえる

参考

▶ **東京・ムンバイ110万坪**
竣工後の賃貸ポートフォリオ※2

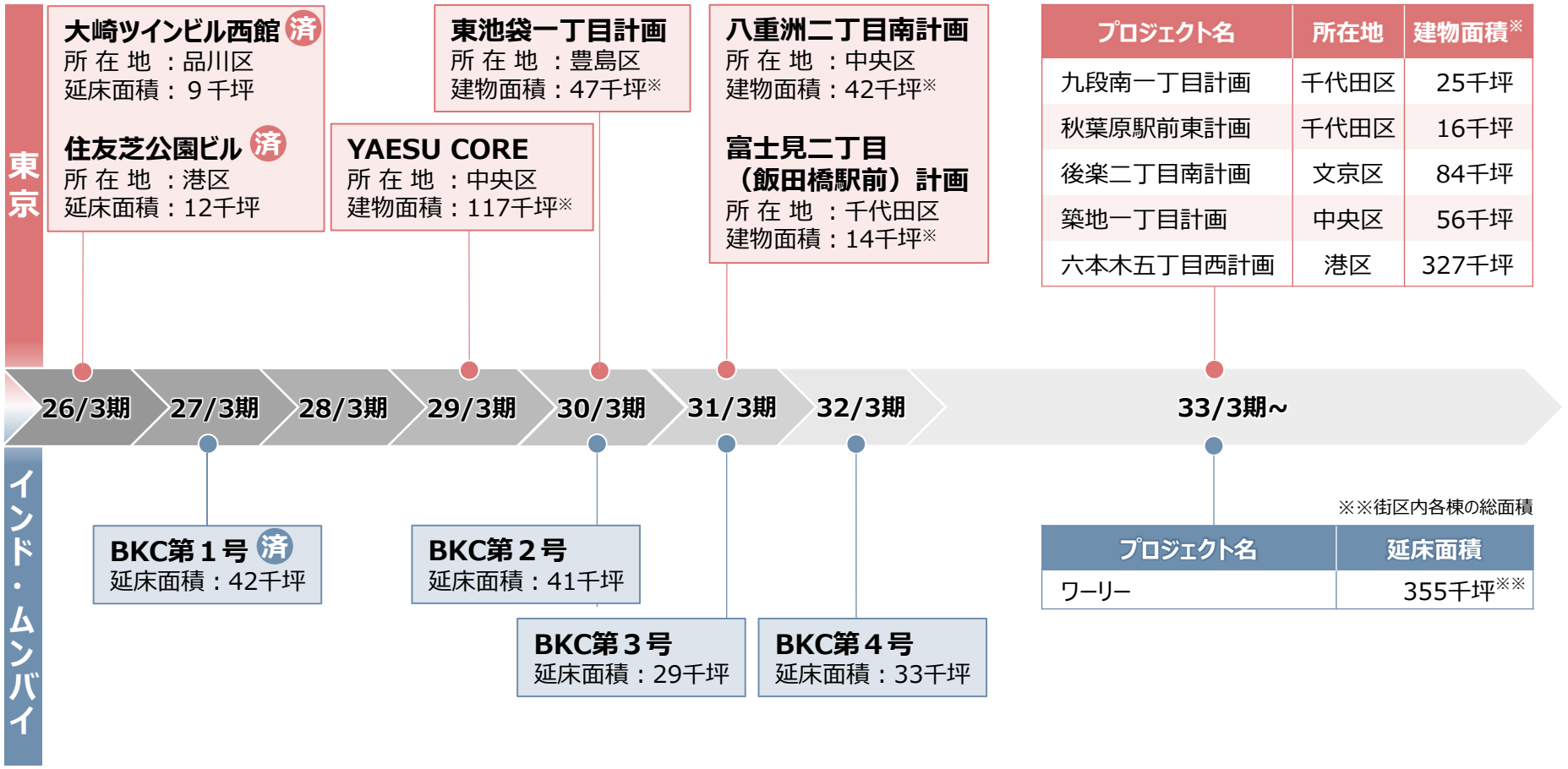
※2 東京及びムンバイ保有延床面積



東京・ムンバイ110万坪が続々収益化：投資は新たな借入に頼らず、キャッシュフローで賄う

■ 今後10年でこれまでの先行投資が続々と収益化 ➡ 利益成長が加速

主な開発計画



※当社グループ外の第三者持分を含んだ建物全体面積

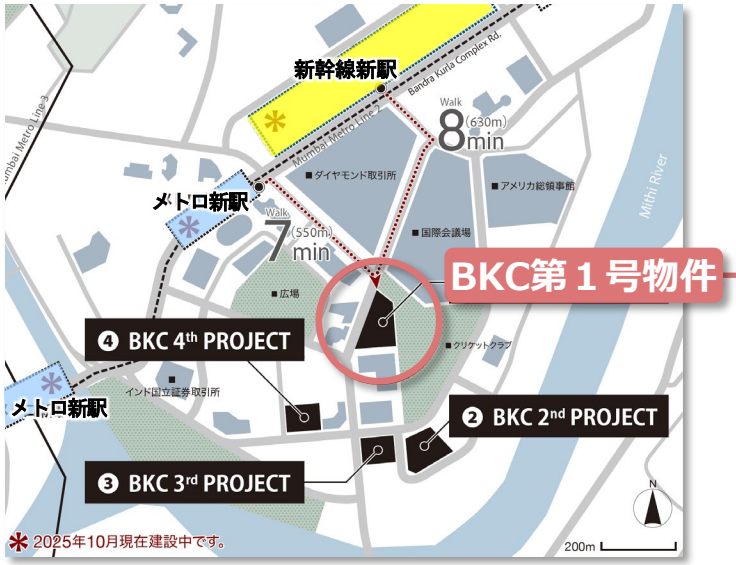
プロジェクト名	所在地	建物面積※
九段南一丁目計画	千代田区	25千坪
秋葉原駅前東計画	千代田区	16千坪
後楽二丁目南計画	文京区	84千坪
築地一丁目計画	中央区	56千坪
六本木五丁目西計画	港区	327千坪

※※街区内各棟の総面積

プロジェクト名	延床面積
ワーリー	355千坪※※

【Special Topic】総事業費１兆円のインドムンバイ事業が始動（BKC第1号竣工）

■ BKC第１号物件が竣工、ほぼ満床となり稼働を開始





ジャパンクオリティ

日本を代表する
設計会社・施工会社とともに、
プロジェクトを遂行

基本設計 NIKKEN EXPERIENCE, INTEGRATED
実施設計／施工・監理 大成建設
管理運営 住友不動産グループ



日本食レストランや
コンビニが入居

LAWSON
＼インド初出店／



＜入居予定テナント＞

区分	業種	テナント
外資	金融	JPモルガン
〃	コンサル	ジョーンズ ラング ラサール
日本	金融	SMBCグループ
〃	製造	インド日本製鉄
〃	商社	丸紅
〃	〃	伊藤忠商事
インド国内	金融	ヌバマウェルスマネジメント

※入居予定テナントのすべてを記載したものではありません。　他

当社の分譲マンションは“実需”　需要減少（投資目的）の影響は限定的

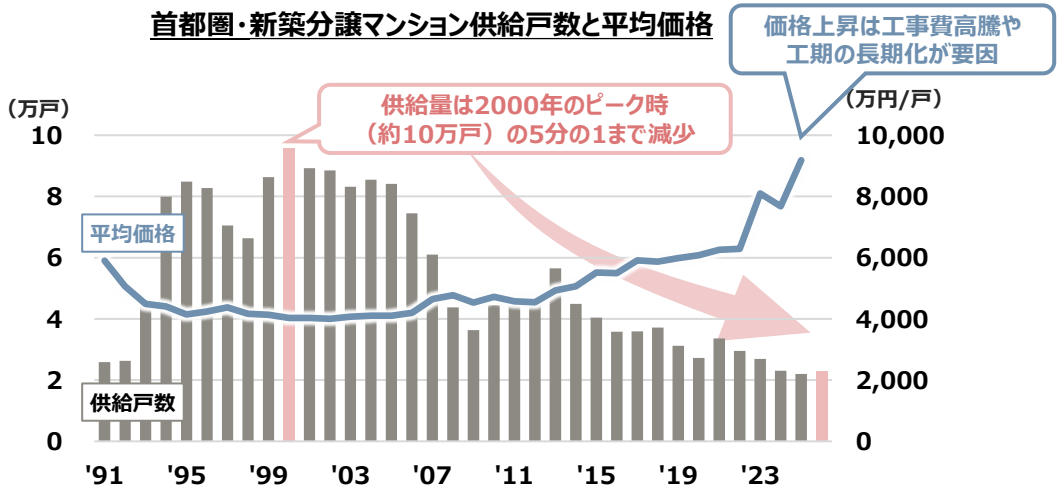
- 供給戸数はピーク時の10万戸➡2万戸に減少
- 首都圏の厚い実需層＋完成“財”庫6,000戸超で高水準の利益を継続

当社分譲マンションは、**実需向け**　≠　需要減少の中心は、投資・転売目的の高価格帯住戸（2億円超）

マーケットの供給減
＋
厚い実需層
により、当社マンション事業への影響は限定的

マーケットの供給減

首都圏・新築分譲マンション供給戸数と平均価格



出典：不動産経済研究所

実需層にこたえる完成“財”庫

完成“財”庫約6,400戸

土地代・建築費高騰前に完成
▼
高水準の利益の源泉

2億円未満	90%
1.5～2億円	10%
1～1.5億円	30%
1億円未満	50%

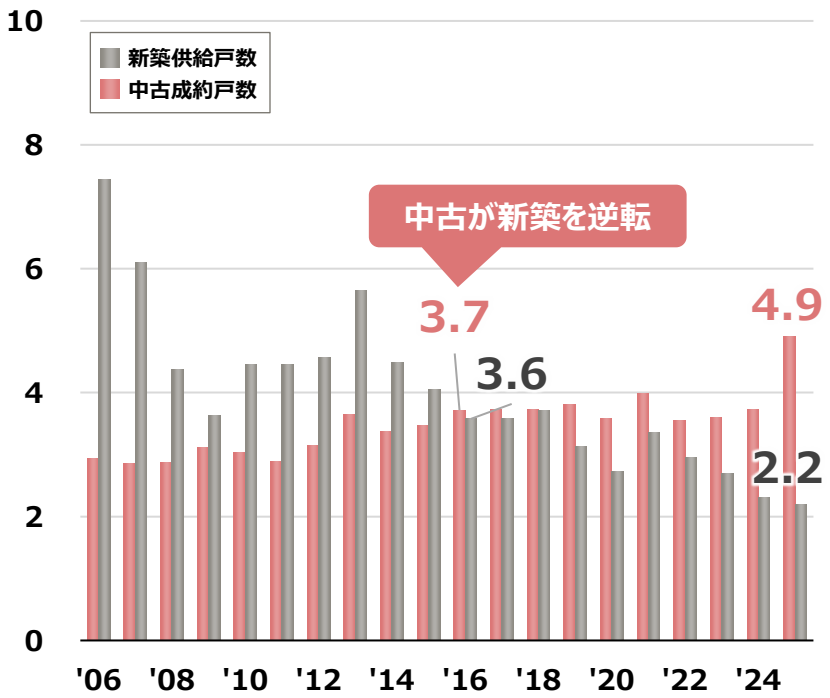
「ストック型社会」への転換見据え、各事業の体質強化・構造改革に着手済み

- 「新築市場」から「ストック型市場」への変化は業容拡大の好機
- 回転型事業への本格参入など、間口を拡大して更なる利益拡大に挑む

国内向け住宅市場

既に新築市場からストック型市場へシフト

新築供給戸数・中古成約戸数推移（首都圏）



<新築供給戸数> 出典：不動産経済研究所データ
<中古成約戸数> 出典：首都圏レインズデータ

当社（体質強化・構造改革）

これまでの分譲マンション一本足打法から
間口の拡大を企図した体質強化・構造改革に着手済み

新築分譲マンション	■ 層の厚い実需向けに注力 ■ ３年分の完成"財"庫で高水準の利益を維持
投資家向け分譲（賃貸マンション）	■ 投資家向け分譲事業に参入 ■ 管理会社「住友不動産住宅リース」設立
分譲宅地（注文住宅）	■ 分譲マンションの供給減、高額化の受け皿 ➡分譲宅地事業：「シティガーデン」年300区画
リフォーム	■ 「住友不動産ハウジング」設立により注文住宅部門と施工体制を共通化し、更なる成長へ
売買仲介	■ AI社会の到来、コンプライアンス強化を目論見、構造改革：拠点の統廃合、人事制度改革

株式売却を積極化　営業利益の伸びを純利益の伸びに直結させる

■ 新規開発が本格的に利益貢献するまでの間、営業外費用を株式売却益で相殺

（支払利息-受取配当）

相殺

営業外費用　　株式売却益

＜借入れ4兆円＞

✓ 利払い増は年▲100億円以内

’26/3期末

長期比率	94%
固定比率	81%

＜返済スケジュール＞

✓ 借換え金額は低水準で推移

※ノンリコース含む

（億円）	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金･CP	2,588	—	—	—	—	—
長期借入金※	3,479	2,725	2,208	2,192	3,183	20,863
社債※	260	300	1,034	20	160	747
合計	6,326	3,025	3,242	2,212	3,343	21,610

＜含み益＞

✓ 信託設定済み株式の含み益のみで1,850億円

（’26/9月末時点：時価2,560億円、簿価710億円）

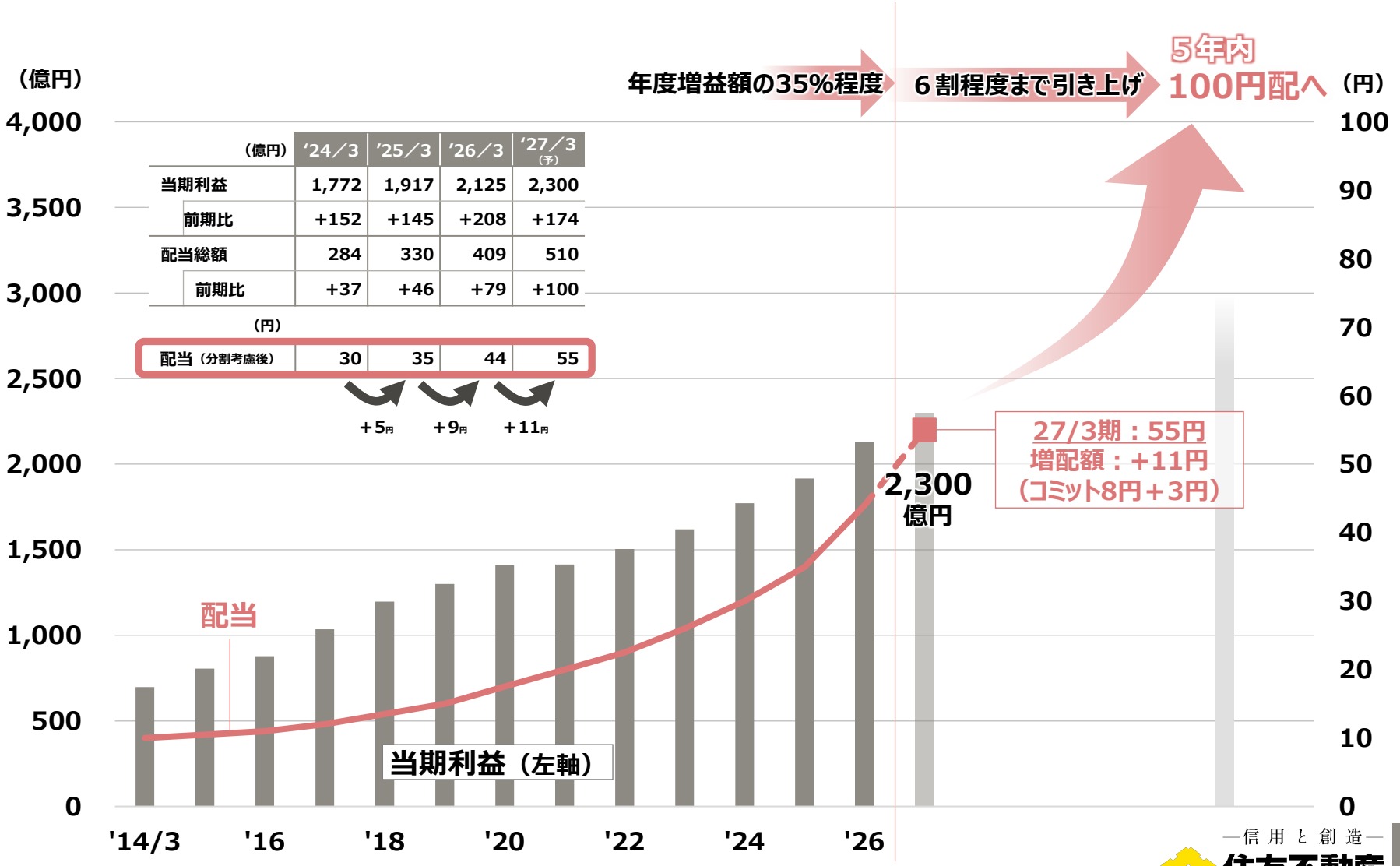
✓ 金利上昇に伴い売却を積極化

＜売却実績＞

（億円）	売却額	売却益
’26/3期	490	331
’27/3上期	442	303

増配ペースを一段と加速　年度増益額の６割を増配に振り向け

- 年８円以上の増配（累進配当）をコミット ➡ 27/3期は前年比11円増配
- 年度増益額の35%程度　➡ 6割程度まで引き上げることで、増配をさらに加速



ガバナンス改革の進捗：指名委員会に続き、報酬委員会を設置

- 来年の監査等委員会設置会社への移行を、本年（26年６月）株主総会で決議済み
- 昨年11月に指名委員会設置済み ➡ 新たに報酬委員会を設置

‘26/3期

2026年2月

社外取締役を４名に増員

2025年11月

監査等委員会設置会社としての当社の在り方を検討し、機関設計や監視監督の組織体制を作り上げるにあたり、必要なスキルを有する取締役会とするため、

指名委員会を設置

（任意、社外過半）

‘27/3期

2026年６月

翌年の監査等委員会設置会社移行を総会決議

今回

2026年11月

監査等委員会設置会社移行時の取締役報酬のあり方の検討を深化させるため、

報酬委員会を設置

（任意、社外過半）

‘28/3期

2027年６月（予）

監査等委員会設置会社へ移行

社外取締役を過半数に

資料編

財務諸表

- **2027／3期　中間連結決算実績概要**
- **2027／3期　通期連結業績予想の修正（2026.11.10）**
- 2026／9期　連結決算実績
- 2026／9期　連結キャッシュフロー実績
- 2026／9期　連結貸借対照表
- 2027／3期　連結業績予想　（2026.11.10修正）
- 2027／3期　連結キャッシュフロー予想　（2026.11.10修正）

2027／3期　中間連結決算実績概要

（億円）

	2025／9（実績）	2026／9（実績）	前年同期比	2027／3（公表） ※11月10日修正	進捗率
賃　貸	2,255	2,456	+201	4,900	50%
販　売	1,999	1,870	△ 128	3,000	62%
ハウジング	663	598	△ 64	2,000	30%
ステップ	365	308	△ 57	600	51%
売上高	**5,322**	**5,279**	**△ 42**	**10,600**	**50%**
賃　貸	1,043	1,178	+135	2,340	50%
販　売	638	692	+53	930	74%
ハウジング	3	△ 20	△ 23	155	–
ステップ	112	79	△ 32	150	53%
営業利益	**1,674**	**1,814**	**+140**	**3,300**	**55%**
営業外損益	△ 35	△ 27	+8	△ 150	-
経常利益	**1,639**	**1,787**	**+148**	**3,150**	**57%**
親会社株主に帰属する中間純利益	**1,183**	**1,401**	**+217**	**2,300**	**61%**

2027／3期　通期連結業績予想の修正（2026.11.10）

（億円）

		2026／3（実績）	2027／3（今回修正）	前期比	期初予想比	2027／3（期初予想）
	賃　貸	4,606	4,900	+293	+100	4,800
	販　売	3,240	3,000	△ 240	-	3,000
	ハウジング	1,889	2,000	+110	△ 70	2,070
	ステップ	753	600	△ 153	△ 100	700
売上高		**10,577**	**10,600**	**+22**	**△ 100**	**10,700**
	賃　貸	2,101	2,340	+238	+100	2,240
	販　売	762	930	+167	+120	810
	ハウジング	134	155	+20	△ 15	170
	ステップ	236	150	△ 86	△ 70	220
営業利益		**2,991**	**3,300**	**+308**	**+100**	**3,200**
	営業外損益	△ 99	△ 150	△ 50	+50	△ 200
経常利益		**2,892**	**3,150**	**+257**	**+150**	**3,000**
親会社株主に帰属する当期純利益		**2,125**	**2,300**	**+174**	**+70**	**2,230**

2026／9期　連結決算実績

- 主力の賃貸事業が好調なオフィスマーケットを背景に中間期の過去最高益で業績を牽引しました。
- 営業利益、経常利益、純利益のいずれも中間期の過去最高を更新しました。（経常利益６期連続、純利益４期連続）

（億円）	‘25／9期	'26／9期	前年同期比	« 増 減 要 因 »
賃　貸	2,255	2,456	+201	新規･通期稼働＋11 既存･他＋190
販　売	1,999	1,870	△ 128	計上戸数△567戸（2,066→1,499）
ハウジング	663	598	△ 64	新築そっくりさん△54、注文住宅△9
ステップ	365	308	△ 57	仲介件数△3,563件（14,470→10,907） 取扱単価上昇+5.６百万円（49.4→55.1）
売 上 高	**5,322**	**5,279**	**△ 42**	
賃　貸	1,043	1,178	+135	新規･通期稼働＋１ 既存･他＋134
販　売	638	692	+53	減収、営業利益率＋5.1ポイント（31.9%→37.0%）
ハウジング	3	△ 20	△ 23	
ステップ	112	79	△ 32	減収、営業利益率△5.0ポイント（30.7%→25.7%）
営 業 利 益	**1,674**	**1,814**	**+140**	
営業外収益	109	153	+43	受取利息＋1、受取配当金＋41
営業外費用	144	180	+35	支払利息＋40
経 常 利 益	**1,639**	**1,787**	**+148**	
特 別 利 益	115	303	+188	投資有価証券売却益＋187
特 別 損 失	57	33	△ 24	株式給付引当金繰入額△46、固定資産除却損＋15
法 人 税 等	513	656	+142	
中 間 純 利 益	**1,183**	**1,401**	**+217**	

2026／9期　連結キャッシュフロー実績

- 経常利益が1,787億円となり、営業キャッシュフローは1,386億円となりました。
- 主に東京のプライム資産に対する賃貸設備投資604億円及びインド現地法人への追加出資410億円を行ない、有利子負債は3兆8,374億円となりました。

（億円）	'25／9期	'26／9期	前年同期比
経常利益	*1,639*	*1,787*	*+148*
減価償却費	378	388	+10
法人税支払額	△ 573	△ 488	+85
その他	△ 82	△ 301	△ 219
営業キャッシュフロー	**1,361**	**1,386**	**+25**
賃貸設備投資	△ 598	△ 604	△ 6
預り敷金	77	77	-
差入敷金	△ 2	3	+6
資産売却	5	5	-
インド出資金	△ 331	△ 410	△ 79
その他	102	377	+274
投資キャッシュフロー	**△ 746**	**△ 551**	**+195**
有利子負債増減	△ 522	△ 815	△ 292
その他	△ 450	△ 49	+401
財務キャッシュフロー	**△ 973**	**△ 864**	**+109**
預金増減	△ 368	△ 22	+346
期末現預金	622	569	△ 53
期末連結有利子負債	38,396	38,943	+547
純有利子負債	**37,773**	**38,374**	**+600**

« 主 要 内 訳 »

- 棚卸資産増加 △372（前期：増加 △56）
- 新規投資△6
- 配当△213（前期：△164）
- （貸借対照表上の現預金残高）

2026／9期　連結貸借対照表

✦ 純利益が1,401億円となり自己資本は2兆6,139億円に増加、自己資本比率は35.9%(前期末34.4%)となりました。

（億円）	'26／3期	'26／9期	増減
現預金	591	569	△ 22
販売用不動産（仕掛含む）	10,571	10,843	+272
その他流動資産	1,108	1,085	△ 22
流動資産	**12,270**	**12,498**	**+227**
有形固定資産＋借地権	46,509	46,662	+153
差入敷金	689	688	△ 1
その他固定資産	12,387	12,993	+605
固定資産	**59,586**	**60,344**	**+758**
有利子負債	39,759	38,943	△ 815
預り敷金	2,827	2,898	+70
預り金＋長期預り金	366	643	+277
その他流動負債	2,663	2,591	△ 71
その他固定負債	1,533	1,625	+92
負　債	**47,149**	**46,703**	**△ 446**
自己資本	**24,707**	**26,139**	**+1,432**

« 増 減 要 因 »

- 販売用不動産△111、仕掛販売用不動産＋384
- 新規投資＋525、減価償却△388
- 投資有価証券＋441（内、インド現法出資金＋410）

(参考) 投資有価証券内訳

(億円)

	前期末	取得･売却等による増減	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

2027／3期　連結業績予想　（2026.11.10修正）

- ６期連続の経常最高益、14期連続の純利益最高益更新を目指します。
- オフィスビル賃貸を中心に売上高、営業利益、経常利益、当期純利益のすべてにおいて過去最高を見込みます。

（億円）	'26／3期（実績）	'27／3期（予想）	前期比	« 増減要因 »
賃　貸	4,606	4,900	+293	新規･通期稼働＋25 既存･他＋268
販　売	3,240	3,000	△ 240	計上戸数△1,168戸（3,368→2,200）
ハウジング	1,889	2,000	+110	新築そっくりさん＋76、注文住宅＋34
ステップ	753	600	△ 153	仲介件数△7,848件（28,848→21,000）
売上高	**10,577**	**10,600**	**+22**	
賃　貸	2,101	2,340	+238	新規･通期稼働＋10 既存･他＋228
販　売	762	930	+167	営業利益率＋7.5ポイント（23.5%→31.0%）
ハウジング	134	155	+20	営業利益率＋0.７ポイント（7.1%→7.8%）
ステップ	236	150	△ 86	営業利益率△6.3ポイント（31.3%→25.0%）
営業利益	**2,991**	**3,300**	**+308**	
営業外損益	△ 99	△ 150	△ 50	
経常利益	**2,892**	**3,150**	**+257**	
当期純利益	**2,125**	**2,300**	**+174**	

2027／3期　連結キャッシュフロー予想　（2026.11.10修正）

- 営業キャッシュフロー1,650億円、投資キャッシュフロー△550億円を見込みます。
- 東京のプライム資産とインドへの投資で計1,300億円を見込みます。

（億円）	'26／3期（実績）	'27／3期（予想）	前期比
経常利益	*2,892*	*3,150*	*+257*
減価償却費	763	750	△ 13
法人税支払額	△ 1,023	△ 1,050	△ 26
その他	△ 1,359	△ 1,200	+159
営業キャッシュフロー	**1,272**	**1,650**	**+377**
賃貸設備投資	△ 1,456	△ 800	+656
預り敷金	129	200	+70
差入敷金	22	-	△ 22
資産売却	6	-	△ 6
インド出資金	△ 643	△ 500	+143
その他	398	550	+153
投資キャッシュフロー	**△ 1,543**	**△ 550**	**+994**
有利子負債増減	839	△ 630	△ 1,469
その他	△ 967	△ 470	+497
財務キャッシュフロー	**△ 127**	**△ 1,100**	**△ 973**
預金増減	△ 399	-	+399
期末現預金	591	591	-
期末連結有利子負債	39,759	39,129	△ 630
純有利子負債	**39,167**	**38,537**	**△ 630**

« 主 要 内 訳 »

配当△470億円（前期：△361億円）

住友不動産株式会社　広報部　IR･ESG課

03-3346-2342

【免責事項】

本資料は情報提供を目的とするものであり、投資等の勧誘を目的としたものではありません。

本資料には、業績予想等将来に関する記述が含まれています。こうした記述は、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、目標や予想の達成、将来の業績を保証するものではなく、リスクや不確実性を内包するものです。実際の業績等は、経済情勢、市場動向、経営環境の変化など様々な要因により、異なる結果となる可能性があることにご留意ください。

本資料で提供している情報に関しては万全を期しておりますが、その情報の正確性、完全性を保証するものではありません。また 、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。