

2025年3月期 決算説明会

2025年5月19日

0. 持続的成長戦略 持続的成長戦略の現在地

1. 第十次中計アップデート

- (1) 利益計画 **15期連続 当期利益最高益更新** を目指す
金利上昇・建築費高騰に大きな懸念なし
- (2) 株主還元 **増配年15円(5割増) 配当性向35%到達まで累進配当継続**
- (3) ガバナンス **事前警告型買収防衛策の終了**
政策保有株縮減 25/3期360億円、十次中計3年で更に1,000億円
2年後の監査等委員会設置会社移行と社外取締役過半数を見据え
取締役の定数減、任期1年へ
- (4) 自己株式取得 **350億円分取得完了、新たに100億円分を追加実施**

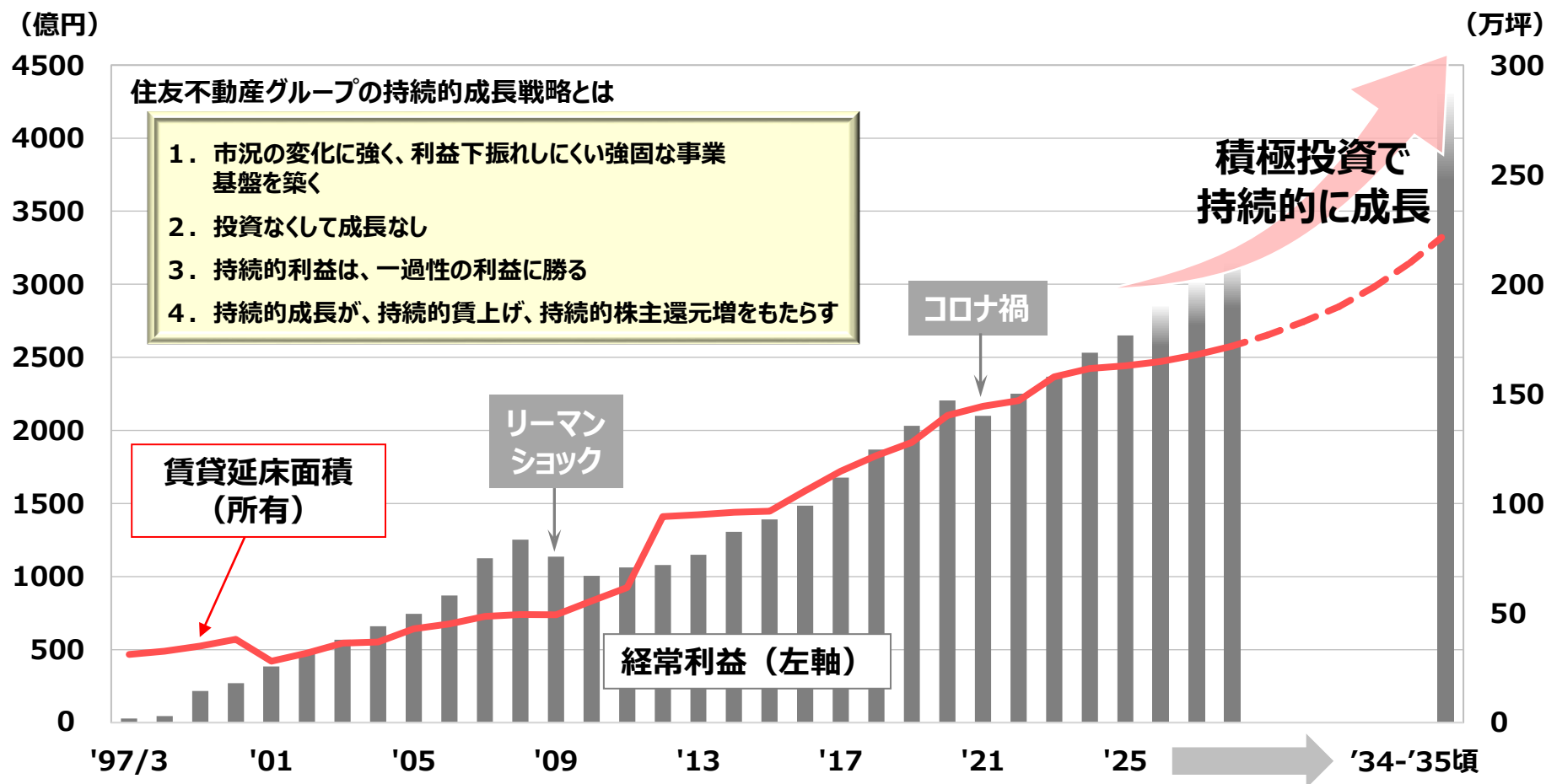
2. 第九次中計実績 売上・利益ともに中計史上最高業績更新

25/3期 12期連続 当期利益最高益

3. 資料編 財務諸表、主な新規プロジェクト、ESGに関する取組み

持続的成長戦略の現在地

- 賃貸事業という強固な事業基盤を核に、リーマンショック、コロナ禍を乗り越え、しかも一過性の利益に依存しない『質の高い利益成長』を実現
- 今後も成長投資を継続。投資資金は借入せずとも営業CFで賄えるようになった
⇒成長投資を継続しながら、株主還元強化の段階へ



第十次中計 骨子 （再掲：2025.3.28発表）

- 1年前倒しで中計2年目（2027/3期）経常利益 **3,000億円**到達
さらに、利益成長を加速
- 3か年累計 経常利益 **9,000億円** 当期利益 **6,500億円**
- 2025/3期まで12期連続当期利益最高益更新
第十次中計の3か年で、当期利益15期連続最高益更新を目指す

	第八次 (20/3-22/3)	第九次 (23/3-25/3)	第十次 (26/3-28/3)
(億円)			
売上高	28,704	29,218	32,000 +10%
営業利益	6,875 +743	7,675 +800	9,300 +1,625 +21%
経常利益	6,556 +978	7,581 +1,025	9,000 +1,419 +19%
当期利益	4,328 +795	5,308 +979	6,500 +1,192 +22%

加速

（参考）第十次中計 部門別利益目標

■ 2025.3.28発表に、①第九次実績確定 ②セグメント名称・区分変更の2点を反映

(億円)	第七次	第八次	第九次
賃 貸	10,731	12,189	13,423
販 売	9,572	8,221	7,097
完 工	6,347	6,120	6,345
流 通	2,077	2,105	2,206
売 上 高	28,858	28,704	29,218
賃 貸	4,155	4,873	5,336
販 売	1,401	1,509	1,745
完 工	504	547	650
流 通	474	441	583
営業利益	6,132	6,875	7,675
経常利益	5,578	6,556	7,581
当期利益	3,533	4,328	5,308

	第十次*
賃 貸	15,300
販 売	7,500
ハウジング	6,700
ステップ°	2,500
売 上 高	32,000
賃 貸	6,700
販 売	1,900
ハウジング	700
ステップ°	700
営業利益	9,300
経常利益	9,000
当期利益	6,500

*第十次中計の期首より、「完成工事事業」を「ハウジング事業」に、「不動産流通事業」を「ステップ事業」に、それぞれセグメント名称を変更いたします。
また、セグメント区分を変更し、「不動産賃貸事業」に計上していたマンション管理（住友不動産建物サービス㈱）および「完成工事事業」に計上していたインテリア販売（住友不動産シスコン㈱）を、それぞれ「不動産販売事業」に計上いたします。
上記の第十次の部門別利益目標は、本変更を反映しております。

リスクマネジメント

- 想定リスクの「金利上昇」「建築費高騰」共に第十次中計に大きな懸念なし
- 他社が新規開発を断念する状況になれば、ビルは賃料アップのチャンス

1. 金利上昇

①数年前から金利上昇局面を見据え、

長期固定・分散化によりリスク低減済

25/3期末時点

長期比率	97%
固定金利比率	87%

②十次中計の金利は25/3期比で**年40億円増を織込み済**

更なる金利増があった場合でも、
十次中計で1,000億円の削減を計画する
政策保有株式の売却益で相殺

26/3期	27/3期	28/3期
+40億円	+80億円	+120億円

金利負担増予測

リスクマネジメント

2. 建築費高騰

- ① 26/3期 計上予定マンションは概ね契約済
- ② 25/3期末 完成済み戸数 約3,000戸（発売前含む）
- ③ 十次中計中に計上開始する物件は全て着工済
当社が発注者の主に分譲マンション（約7,000戸）



建築費確定済の優良在庫は既に約10,000戸

※なお、建築費増の直近2年も概ね予定通り発注できている

- ・長年の開発ノウハウを生かし、高品質・高い商品性とコストダウンを両立
- ・継続安定発注を前提として、計画段階からゼネコンと綿密に協議

2026／3期 連結業績予想

■ 経常利益、当期利益ともに過去最高を予想

(億円)

	2024／3 (実績)	2025／3 (実績)	2026／3 (予想)	前期比
売上高	9,677	10,142	10,300	+ 158
営業利益	2,547	2,715	2,900	+185
経常利益	2,531	2,683	2,800	+117
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,772	1,917	2,050	+133
自己資本利益率 (ROE)	9.2%	9.1%		

株主還元を更に強化 配当性向35%到達まで累進配当 継続

	第七次 ('19/3)	第八次 ('22/3)	第九次 ('25/3)	第十次 ('28/3)
配 当	30円	45円	70円	115円
増配ペース（年あたり）	2円,3円	5円	7円,10円	15円
配当性向	11%	14%	17%	約24%


35%

- 経常利益3,000億円達成 1年前倒し(28/3期→27/3期)

➡ 100円配到達時期も、28/3期から27/3期に1年前倒し

- 増配ペースを更に上げ、5割増しの年15円に

- さらに、配当性向が35%到達まで年15円以上の累進配当継続

事前警告型買収防衛策の終了

過去

- 強固な事業基盤の構築のため借入で成長投資
- 成長投資を優先し株主還元を抑制
- 持続的成長と将来の持続的な株主還元の実現に不可欠な金の卵(東京都心のオフィスビル)を守る必要があった

2007年 事前警告型買収防衛策を導入

現在
と
将来

- これまでの成長投資の果実として強固な事業基盤が実現
- 更なる持続的成長を確実に実現へ
- 借入に頼らず営業CFの範囲内で可能になった成長投資を継続
- 成長に合わせた累進配当で、株主還元も本格的強化の段階へ

最大の買収防衛策である「株価向上」に必要な基盤が整ってきた
⇒「事前警告型買収防衛策」を更新しない

政策保有株の縮減を一段と加速

（22/5公表 第九次中計目標「31/3期末政策保有株式簿価の株主資本比率10%以下」）

■ 25/3期末 政策保有株式簿価の株主資本比率12.9%

28/3期末10%以下（24/5に当初目標の3年前倒しを公表）に向け順調に進捗

22/3期末	23/3期末	24/3期末	25/3期末
18.4%	16.6%	14.2%	12.9%



28/3期末
10%以下

【参考 時価/純資産比率】

25/3期は364億円の縮減、

十次中計3年では、更に1,000億円の縮減を計画

	24/3期末	25/3期末	前期末比
時 価 (億円)	5,952	5,588	△364
純資産比率	29.0%	25.8%	△3.2%



28/3期末*	25/3期末比
4,588	△1,000
20%以下	

*時価が25/3期末から変わらないと仮定

—信用と創造—

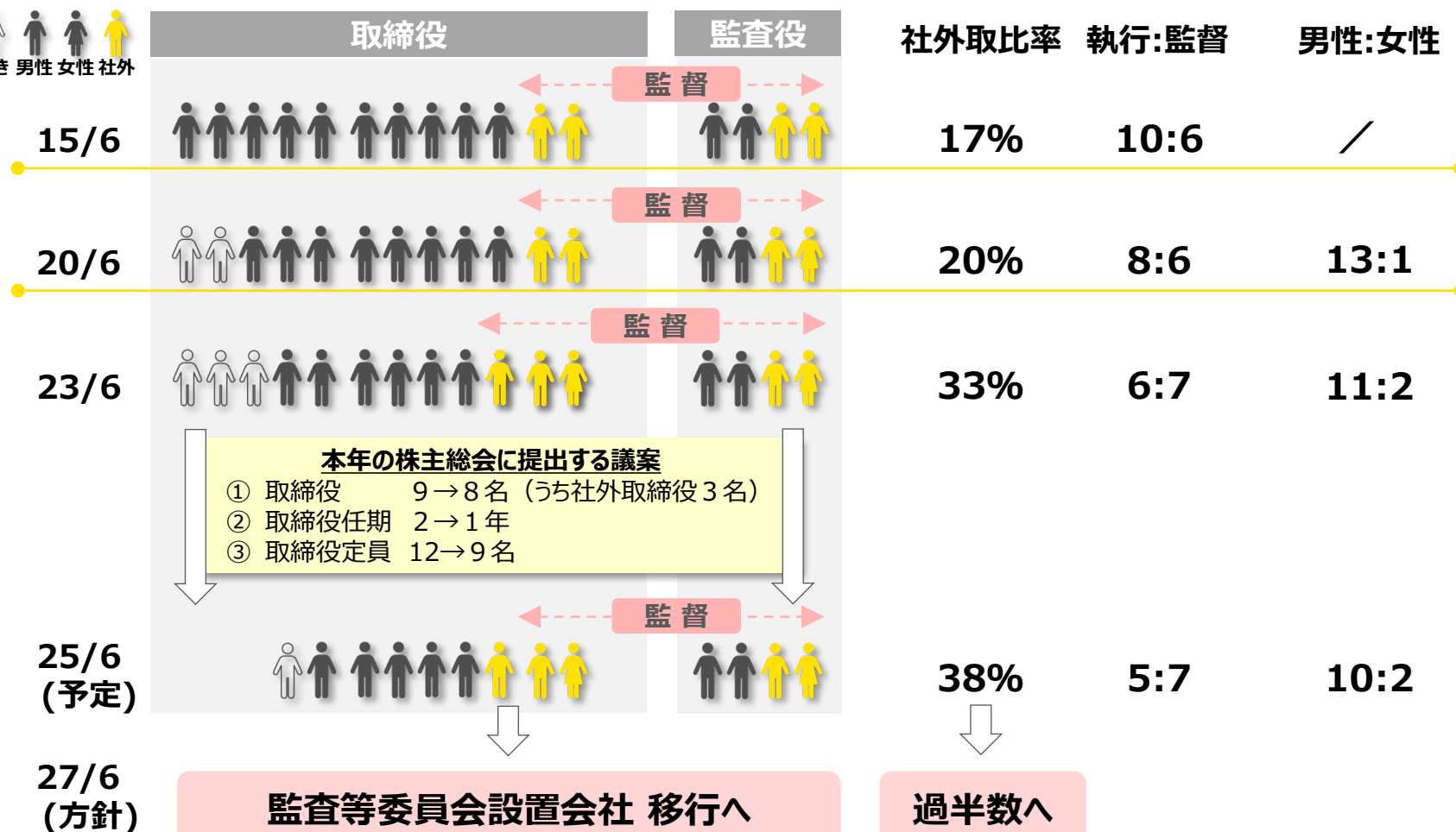


住友不動産

2年後、監査等委員会設置会社移行・社外取締役過半数へ

- 2015年の社外取締役選任以降、会社の成長に合わせて、順次経営体制の充実・改革を推進
- 現監査役の任期が満了となる2年後、監査等委員会設置会社・社外取締役過半数へ
- 移行に先立ち、取締役任期短縮と、監督機能に必要な取締役定数への削減を実施


 空き 男性 女性 社外



勤続功労株式報酬制度に資するための自己株式取得

勤続功労株式報酬制度（2024.12 導入決定）

一定の要件を充足する従業員に対し、
各自の業績貢献に応じたポイントを毎年付与し、
退職時にポイントに応じた当社株式を交付する制度

■ 自己株式の取得

2024年12月 保有上場株式の売却代金（350億円と見積り）を原資に取得
（2025.5.1 取得完了）

2025年5月（今回） 前期の保有上場株式の売却代金が見積りを100億円超過
⇒超過分を原資として自己株式を追加取得

※本報酬制度へ拠出した後の残高については消却の方針

第九次中計（2023／3－2025／3）の達成状況

売上、利益ともに中計史上最高業績達成、当期利益は12期連続最高益更新 (億円)

	第八次実績 〈3カ年累計〉	2023／3 (実績)	2024／3 (実績)	2025／3 (実績)	第九次実績 〈3カ年累計〉	第八次比	第九次目標 〈3カ年累計〉
売上高	28,704	9,399	9,677	10,142	29,218	+ 514	30,000
営業利益	6,875	2,413	2,547	2,715	7,675	+ 800	7,700
経常利益	6,556	2,367	2,531	2,683	7,581	+ 1,025	7,500
当期利益	4,328	1,619	1,772	1,917	5,308	+ 979	5,000

2022年5月12日公表

<参考> 中計ごとの推移

〈3カ年累計〉	第一次中計 ('99/3-'01/3)	第二次 ('02/3-'04/3)	第三次 ('05/3-'07/3)	第四次 ('08/3-'10/3)	第五次 ('11/3-'13/3)	第六次 ('14/3-'16/3)	第七次 ('17/3-'19/3)	第八次 ('20/3-'22/3)	第九次 ('23/3-'25/3)
売上高	12,699	16,056	19,394	21,068	21,700	24,420	28,858	28,704	29,218
営業利益	2,022	2,649	3,494	4,349	4,372	5,006	6,132	6,875	7,675
経常利益	873	1,699	2,738	3,392	3,291	4,180	5,578	6,556	7,581
当期利益	77	343	984	1,620	1,640	2,381	3,533	4,328	5,308

第一次計画は4カ年計画（'98/3-'01/3）中、3カ年の累計額

第九次中計の達成状況（部門別）

〈3カ年累計〉					(億円)	
		八次実績	九次実績	八次比	九次目標	目標比
	賃 貸	12,189	13,423	+ 1,234	13,000	+ 423
	販 売	8,221	7,097	△ 1,124	7,500	△ 403
	完 工	6,120	6,345	+ 225	7,000	△ 655
	流 通	2,105	2,206	+ 101	2,500	△ 294
売上高		28,704	29,218	+ 514	30,000	△ 782
	賃 貸	4,873	5,336	+ 463	5,200	+ 136
	販 売	1,509	1,745	+ 236	1,500	+ 245
	完 工	547	650	+ 104	750	△ 100
	流 通	441	583	+ 142	680	△ 97
営業利益		6,875	7,675	+ 800	7,700	△ 25
経常利益		6,556	7,581	+ 1,025	7,500	+ 81
当期利益		4,328	5,308	+ 979	5,000	+ 308

2022年5月12日公表

—信用と創造—

資料編

財務諸表

2025／3期 連結決算実績

2026／3期 連結業績予想

2025／3期 連結キャッシュフロー実績

2025／3期 連結決算実績（前期比）

2025／3期 連結決算実績（予想比）

2025／3期 連結貸借対照表

2026／3期 連結業績予想（前期比）

2026／3期 連結キャッシュフロー予想

主な新規プロジェクト

ビル開発計画

分譲マンション計画

ESGに関する取組み

脱炭素 削減状況 / 今後の取組み

グリーンファイナンス / DBJ Green Building 認証

ESGに関する主な取組み一覧

ESGトピックス

2025／3期 連結決算実績

全セグメントで増収増益を達成

(億円)

		2024／3 (実績)	2025／3 (実績)	前期比
	賃 貸	4,444	4,726	+282
	販 売	2,412	2,464	+52
	完 工	2,051	2,158	+108
	流 通	723	732	+9
売上高		9,677	10,142	+465
	賃 貸	1,766	1,913	+147
	販 売	602	604	+2
	完 工	208	228	+19
	流 通	187	195	+8
営業利益		2,547	2,715	+169
	営業外損益	△ 16	△ 32	△ 16
経常利益		2,531	2,683	+152
親会社株主に帰属する 当期純利益		1,772	1,917	+145

2025／3 (公表)	対比
4,650	+76
2,400	+64
2,150	+8
750	△ 18
10,000	+142
1,870	+43
550	+54
230	△ 2
220	△ 25
2,670	+45
△ 20	△ 12
2,650	+33
1,900	+17

2024年5月9日公表

2026／3期 連結業績予想

13期連続当期利益最高益更新を目指す

(億円)

		2025／3 (実績)			2025／3 (実績) **	2026／3 (予想) *	前期比
	貸 貸	4,726		貸 貸	4,337	4,600	+263
	販 売	2,464		販 売	2,948	2,850	△ 98
	完 工	2,158		ハウジング	2,043	2,100	+57
	流 通	732		ス テ ッ プ	732	750	+18
売上高		10,142	売上高		10,142	10,300	+158
	貸 貸	1,913		貸 貸	1,887	2,100	+213
	販 売	604		販 売	642	600	△ 42
	完 工	228		ハウジング	216	220	+4
	流 通	195		ス テ ッ プ	195	220	+25
営業利益		2,715	営業利益		2,715	2,900	+185
営業外損益		△ 32	営業外損益		△ 32	△ 100	△ 68
経常利益		2,683	経常利益		2,683	2,800	+117
親会社株主に帰属する 当期純利益		1,917	親会社株主に帰属する 当期純利益		1,917	2,050	+133

* 2026／3期の期首より、「完成工事業」を「ハウジング事業」に、「不動産流通事業」を「ステップ事業」に、それぞれグメント名称を変更いたします。
また、セグメント区分を変更し、「不動産賃貸事業」に計上していたマンション管理（住友不動産建物サービス㈱）および「完成工事業」に計上していた
インテリア販売（住友不動産シスコン㈱）を、それぞれ「不動産販売事業」に計上いたします。

** 上記セグメント変更を反映した場合の内容となっております。

2025/3期 連結決算実績

- ◆ 主力の賃貸セグメントが業績を牽引し、全セグメントで増収増益となりました。
- ◆ 売上高、営業利益、経常利益、純利益の全てにおいて過去最高を更新しました。（経常利益4期連続、当期利益12期連続）

(億円)		'24/3期	'25/3期	前期比	増減要因
	賃 貸	4,444	4,726	+282	新規・通期稼働+35 既存・他+247（うちホテル、イベントホール等+122）
	販 売	2,412	2,464	+52	計上戸数+2戸（3,524→3,526）
	完成工事	2,051	2,158	+108	新築そっくりさん+38、注文住宅+64、その他+6
	流 通	723	732	+9	仲介件数△499件（31,502→31,003） 取扱単価上昇（44.2→46.3）
売 上 高		9,677	10,142	+465	
	賃 貸	1,766	1,913	+147	新規・通期稼働+3 既存・他+144（うちホテル、イベントホール等+80）
	販 売	602	604	+2	増収、営業利益率△0.5ポイント（25.0%→24.5%）
	完成工事	208	228	+19	増収、営業利益率+0.4ポイント（10.2%→10.6%）
	流 通	187	195	+8	増収、営業利益率+0.7ポイント（25.9%→26.7%）
営 業 利 益		2,547	2,715	+169	
	営業外収益	206	211	+5	受取配当金+4
	営業外費用	222	243	+22	支払利息+24
経 常 利 益		2,531	2,683	+152	
	特 別 利 益	129	385	+256	固定資産売却益△24 投資有価証券売却益+280
	特 別 損 失	127	330	+202	
	法 人 税 等	761	822	+61	固定資産減損損失+117
当 期 純 利 益		1,772	1,917	+145	

2025/3期 連結決算実績（予想比）

- ◆ 売上高、営業利益、経常利益、当期利益全てにおいて予想を上回る結果となりました。
- ◆ セグメント別では、流通の減少を賃貸と販売でカバーして、全体では予想を上回りました。

(億円)		'25/3期 (予想)	'25/3期 (実績)	差異	増減要因
	賃 貸	4,650	4,726	+76	新規・通期稼働+5、既存・他+71
	販 売	2,400	2,464	+64	計上戸数+26戸（3,500→3,526）
	完成工事	2,150	2,158	+8	新築そっくりさん△7、注文住宅+10、その他+5
	流 通	750	732	△ 18	仲介件数△1,997件（33,000→31,003） 取扱単価上昇（45.5→46.3）
売 上 高		10,000	10,142	+142	
	賃 貸	1,870	1,913	+43	新規・通期稼働△7、既存・他+50
	販 売	550	604	+54	営業利益率+1.6ポイント（22.9%→24.5%）
	完成工事	230	228	△ 2	営業利益率△0.1ポイント（10.7%→10.6%）
	流 通	220	195	△ 25	営業利益率△2.7ポイント（29.3%→26.7%）
営 業 利 益		2,670	2,715	+45	
	営業外損益	△ 20	△ 32	△ 12	
経 常 利 益		2,650	2,683	+33	
当 期 純 利 益		1,900	1,917	+17	

2024年5月9日公表

2025／3期 連結キャッシュフロー実績

- ◆ 経常利益が2,683億円となり、営業キャッシュフローは2,532億円となりました。
- ◆ 新規ビル投資1,655億円、インド現法への追加出資107億円を行ない、有利子負債は3兆8,919億円となりました。

(億円)		'24／3期	'25／3期	前期比
経常利益		2,531	2,683	+152
減価償却費		731	749	+18
法人税支払額		△ 610	△ 800	△ 190
その他		△ 331	△ 100	+232
営業キャッシュフロー		2,320	2,532	+211
賃貸設備投資		△ 1,884	△ 1,655	+229
預り敷金		58	127	+69
差入敷金		24	△ 70	△ 94
資産売却		92	45	△ 47
インド出資金		△ 1,216	△ 107	+1,110
その他		△ 181	224	+405
投資キャッシュフロー		△ 3,107	△ 1,436	+1,671
有利子負債増減		235	△ 696	△ 932
その他		△ 272	△ 472	△ 200
財務キャッシュフロー		△ 37	△ 1,168	△ 1,132
預金増減		△ 809	△ 49	+760
期末現預金		1,039	990	△ 49
期末連結有利子負債		39,616	38,919	△ 696
純有利子負債		38,577	37,929	△ 647

« 主 要 内 訳 »

棚卸資産増加 △185 (前期 : 増加 △733)

新規投資

配当△313 (前期 : △270)

(貸借対照表上の現預金残高)

2025/3期 連結貸借対照表

- ◆ 新規ビル投資の積み増し、インド現法への追加出資により、総資産は6兆7,224億円(前期末比+440億円)となりました。
- ◆ 純利益が1,917億円となり自己資本は2兆1,681億円に増加、自己資本比率は32.3%(前期末30.7%)となりました。

(億円)		'24/3期	'25/3期	増減
	現預金	1,039	990	△ 49
	販売用不動産（仕掛含む）	8,714	9,196	+481
	その他流動資産	955	991	+36
流動資産		10,709	11,177	+468
	有形固定資産 + 借地権	45,920	46,204	+284
	差入敷金	645	714	+70
	その他固定資産	9,511	9,129	△ 382
固定資産		56,075	56,047	△ 28
	有利子負債	39,616	38,919	△ 696
	預り敷金	2,585	2,710	+125
	預り金 + 長期預り金	217	281	+65
	その他流動負債	3,060	3,030	△ 29
	その他固定負債	801	603	△ 198
負債		46,278	45,543	△ 735
自己資本		20,506	21,681	+1,175

「増減要因」

販売用不動産 + 51、仕掛販売用不動産 + 430

新規投資 + 1,655、減価償却 △ 749、販不へ振替 (△ 367)

インド現法出資金 + 107

2026/3期 連結業績予想

- ◆ 5期連続の経常最高益、13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増収増益を見込みます。

(億円)		'25/3期 (実績) **	'26/3期 (予想) *	前期比
	賃 貸	4,337	4,600	+263
	販 売	2,948	2,850	△ 98
	ハウジング	2,043	2,100	+57
	ステップ	732	750	+18
売 上 高		10,142	10,300	+158
	賃 貸	1,887	2,100	+213
	販 売	642	600	△ 42
	ハウジング	216	220	+4
	ステップ	195	220	+25
営 業 利 益		2,715	2,900	+185
営業外損益		△ 32	△ 100	△ 68
経 常 利 益		2,683	2,800	+117
当 期 純 利 益		1,917	2,050	+133

≪ 増 減 要 因 ≫

新規・通期稼働+10
既存・他+253 (うちホテル、イベントホール等+100)

計上戸数△226戸 (3,526→3,300)
26/3期の利益目標に必要な戸数は契約済

新築そっくりさん+27、注文住宅+25

仲介件数+497件 (31,003→31,500)

新規・通期稼働△20
既存・他+233 (うちホテル、イベントホール等+40)

営業利益率△0.7ポイント (21.8%→21.1%)

営業利益率△0.1ポイント (10.6%→10.5%)

営業利益率+2.6ポイント (26.7%→29.3%)

*2026/3期の期首より、「完成工事事業」を「ハウジング事業」に、「不動産流通事業」を「ステップ事業」に、それぞれグメント名称を変更いたします。
また、セグメント区分を変更し、「不動産賃貸事業」に計上していたマンション管理（住友不動産建物サービス㈱）および「完成工事事業」に計上していたインテリア販売（住友不動産シスコ㈱）を、それぞれ「不動産販売事業」に計上いたします。

** 上記セグメント変更を反映した場合の内容となっております。

2026／3期 連結キャッシュフロー予想

- ◆ 営業キャッシュフロー2,700億円、投資キャッシュフロー△2,000億円を見込みます。
- ◆ 有利子負債は前期並みの計画としています。

(億円)		'25／3期 (実績)	'26／3期 (予想)	前期比
	経常利益	2,683	2,800	+117
	減価償却費	749	750	+1
	法人税支払額	△ 800	△ 900	△ 100
	その他	△ 100	50	+150
	営業キャッシュフロー	2,532	2,700	+168
	賃貸設備投資	△ 1,655	△ 2,000	△ 345
	預り敷金	127	200	+73
	差入敷金	△ 70	-	+70
	資産売却	45	-	△ 45
	インド出資金	△ 107	△ 500	△ 393
	その他	224	300	+76
	投資キャッシュフロー	△ 1,436	△ 2,000	△ 564
	有利子負債増減	△ 696	-	+696
	その他	△ 472	△ 700	△ 228
	財務キャッシュフロー	△ 1,168	△ 700	+468
	預金増減	△ 49	-	+49
	期末現預金	990	990	-
	期末連結有利子負債	38,919	38,919	-
	純有利子負債	37,929	37,929	-

« 主 要 内 訳 »

新規投資

主な新規ビル開発計画



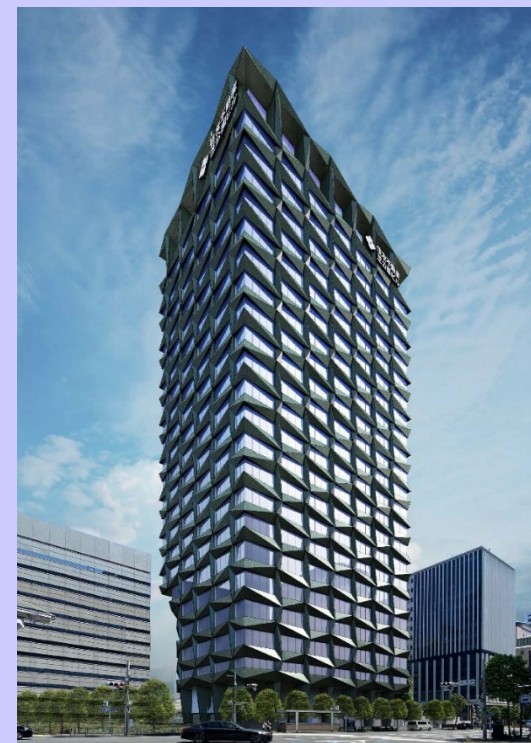
住友不動産六本木セントラルタワー

所在	港区	延床面積	9,700坪
竣工	2025年1月	階数	地上21



住友不動産大崎ツインビル西館

所在	品川区	延床面積	8,800坪
竣工	2025年4月	階数	地上14 地下1



住友不動産芝公園プロジェクト

所在	港区	延床面積	12,000坪
竣工	2026年1月 (予定)	階数	地上21 地下2

主なマンション計画（2026/3期計上予定）

※戸数=販売戸数



シティタワー虎ノ門

港区

138戸

28階／地下1階



シティタワー千住大橋

足立区

462戸

42階



ベイシティタワーズ神戸

神戸市

WEST : 346戸、EAST : 344戸

27階／地下1階（WEST、EASTともに）

主なマンション計画（2027/3期計上予定）

※戸数=販売戸数



グランドシティタワー池袋

豊島区

773戸

52階／地下2階



グランドシティタワー月島

中央区

945戸

58階／地下2階



シティタワー札幌すすきの

札幌市

164戸

28階／地下1階

脱炭素 排出量削減状況

■ 第九次中計におけるCO₂排出量削減目標を超過達成

✓ 2014年対比10%の削減を目標に対し、31%の削減達成

	排出量 (千t-CO ₂)	削減割合	九次中計 削減目標
2014年度	5,940	—	—
2025年3月期	4,126	△31%	△10%

第九次中計目標	2025/3期
オフィスビル	
テナント専有部のグリーン電力 導入率30%	23%
分譲マンション	
ZEH-M Oriented 設計100%	設計100% (約6,600戸)
新築そっくりさん	
高断熱リフォーム商品 (投入済) 受注比率20%	65%
注文住宅	
ZEH住宅 (標準化済) 受注比率60% ※ZEH相当を含む	99%
その他	

当社グループの自己使用オフィスの電力を全量グリーン化

「すみふ×エネカリ」の太陽光発電で創出した環境価値を取得

必要数確保済

—信用と創造—

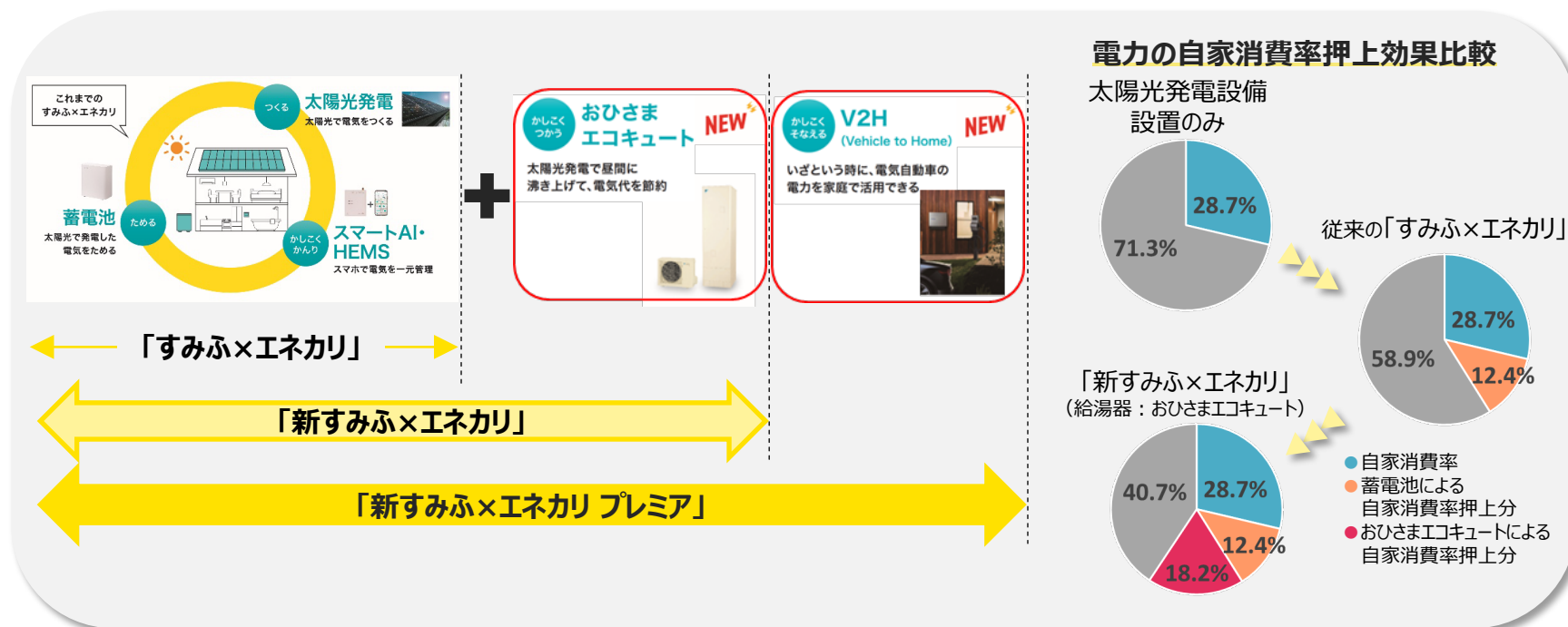


住友不動産

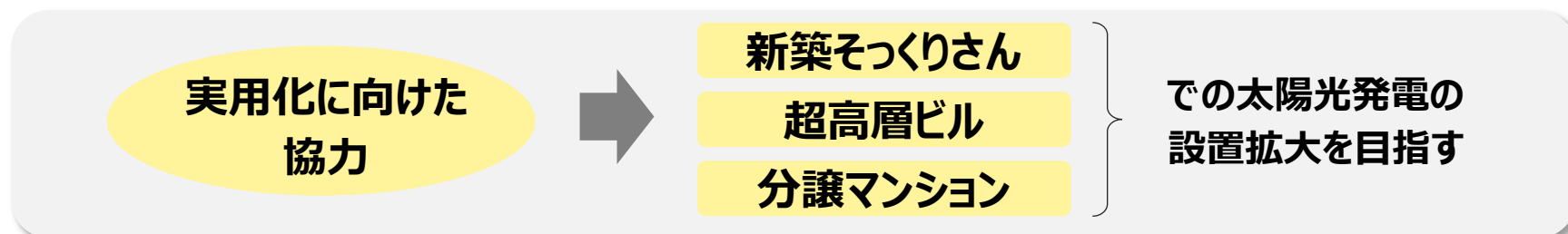
脱炭素 今後の取り組み

■ 2030年目標に向けてCO²排出量削減の取り組みを継続・強化

✓ 「新すみふ×エネカリ」の投入（注文住宅）



✓ ペロブスカイト太陽光発電の実用化に向けた協力



グリーンファイナンス / DBJ Green Building認証

■ グリーンファイナンス

- ・DBJ Green Building認証3つ星以上のうち13物件の取得費・リファイナンスに活用
- ・22/5に1兆円の調達枠を設定、24/4には調達枠を2兆円に拡大

グリーンファイナンス調達状況
(億円)

24/3期	25/3期	前期比
8,658	11,555	+2,897

■ DBJ Green Building認証

- ・不動産の「経済性」に留まらない「環境・社会への配慮」における性能・取り組みを評価する制度
- ・SDGsやESGを重視する市場に符合
⇒ 積極的に認証取得

25/3期 新規【☆5】取得物件

オフィス：住友不動産新宿南口ビル
住友不動産中野駅前ビル

ホテル：ヴィラフォンテーヌ羽田空港

	24/3期	25/3期	前期比
オフィス	72棟	105棟	+33棟
他	6棟	8棟	+2棟
計	78棟	113棟	+35棟



ESGに関する主な取り組み一覧（2025/3期） 1/2

公表	E	S	G	ESGに関する取り組み
2024/ 4		●		『東銀座エリアマネジメントプロジェクト』 Welcome to 東銀座 2024！「仮囲いイラストコンテスト」受賞作品展示
	●	●		大手企業×スタートアップのオープンイノベーションイベント 「第8回 虎ノ門サミット」開催（テーマ：環境・サステナブル）
		●		SBIグループとの協業インキュベーションオフィス2拠点目「GROWTH大阪中之島」開業
		●		オフィスや商業施設で音楽に触れる機会提供、若手演奏家の活動支援の一環となる 「住友不動産グループpresents100万人のクラシックライブ」新宿・羽田・六本木で開催
2024/ 6		●		産・学・公が連携「実証実験型」インキュベーションオフィス「GROWTH文京飯田橋」開業
	●	●		戸建住宅を耐震、断熱、間取り、設備一新で新築同様に再生する「新築そっくりさん」事業 既存住宅ストックの課題解決に寄与するとして日本不動産学会業績賞「国土交通大臣賞」受賞
	●	●		既存ビルの省エネ性能を改修により向上 都内5棟で「ZEB Oriented」認証取得
	●	●	●	MSCI日本株ESGセレクト・リーダーズ指数 銘柄組入
			●	新任社外取締役の就任
2024/ 7	●	●		新築分譲マンションで、東京電力HD開発の充電制御を用いたEV充電サービスを初採用、標準導入決定
		●		TOPPANの“障がいのあるアーティスト支援「可能性アートプロジェクト」”に主旨賛同、参画 「住友不動産三田サウスタワー」オフィスラウンジにて作品展示
2024/8		●		「第117回サマーステップコンサート」開催 「介助犬育成・普及のための募金」「令和 6 年能登半島地震災害義援金」の募金活動を実施

上記の取り組みは、一部を除きプレスリリースにて公表しております。

ESGに関する主な取り組み一覧（2025/3期） 2/2

公表	E	S	G	ESGに関する取り組み
2024/10		●		スタートアップ・事業会社・金融機関の3者を繋ぐ「住友不動産ベンチャーサミット2024」開催 ～あらゆる人を繋ぐ“場”を提供し、スタートアップ・エコシステムの強化に貢献～
		●		家族で楽しめるクラシック「第117回ステップコンサート」開催（応募型、無料招待）
	●	●		SDGs出前授業「環境に優しい家」成増ヶ丘小学校（東京都・板橋区）
	●	●		持続可能な航空燃料（SAF）づくりに注力するENEOSと基本協定、協力実施
	●	●		2025年大阪・関西万博 住友館 出展・展示情報発表
2024/12			●	住友不動産ハウジング(株)従業員対象 勤続功労株式報酬制度導入決定 ※2025年2月 住友不動産グループ全体へ対象拡大決定
		●		『第118・119回 クリスマスステップコンサート』開催 「介助犬育成・普及のための募金」「令和6年能登半島地震災害義援金」の募金活動を実施
		●		「住友不動産東京三田ガーデンタワー」でクリスマスイベント開催 生演奏の音楽と園児の歌声がオフィスを彩る 地域と連携した四季折々のイベントで街の賑わいを創出
2025/2	●	●		ユニ・チャームと協業、使用済み紙パンツの利活用を推進 大規模オフィスビルに「再生パルプ」トイレトペーパーを導入
2025/3		●		健康経営優良法人2025（大規模部門）に認定
		●		「住友不動産汐留浜離宮ビル」「汐留住友ビル」で障がい者アート展示 球体サイン設置で賑わい創出
	●	●		2025年大阪・関西万博 住友館 森をめぐる冒険「UNKNOWN FOREST」情報発表
	●	●		東京電力エナジーパートナーと協業 住宅太陽光発電サービス「すみふ×エネカリ」新商品提供開始

上記の取り組みは、一部を除きプレスリリースにて公表しております。

ESGトピックス

既存ストックの課題解決を進める「新築そっくりさん」 「国土交通大臣賞」受賞

古い住まいの基礎や柱を活かしながら、一棟まるごと再生する「新築そっくりさん」が、第30回（2023年度）日本不動産学会業績賞「国土交通大臣賞」を受賞しました。

既存住宅の耐震化・長寿命化の推進によりストック型社会の実現に寄与してきたことや、省エネ基準に対応したリフォームプランを積極的に提供し、時代に即した取り組みを行っていることなどが評価されました。



2025年大阪・関西万博 住友館「UNKNOWN FOREST」発表

2025年日本国際博覧会（大阪・関西万博）に出展する住友館は、ここにしかない森の中を冒険する体験「UNKNOWN FOREST」の詳細を発表しました。

UNKNOWN FORESTでは、住友が長い時間をかけて見出した森が持つ多様な価値や学びを、体験を通して伝えます。



© Sumitomo EXPO2025 Promotion Committee

既存ビルの省エネ性能を改修により向上 都内5棟で「ZEB Oriented」認証取得

改修により省エネ性能が向上した都内の既存ビル5棟において、建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)の最高評価である5つ星の評価を受け、希少な「ZEB（ゼロ・エネルギー・ビル）Oriented」認証を取得いたしました。

ZEB Oriented 認証取得

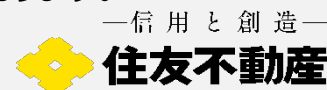
- ・住友不動産六本木グランドタワー
- ・住友不動産大崎ガーデンタワー
- ・住友不動産新宿ガーデンタワー
- ・住友不動産飯田橋ファーストビル
- ・住友不動産芝公園ファーストビル



東京電力エナジーパートナー協業 「すみふ×エネカリ」新商品提供開始

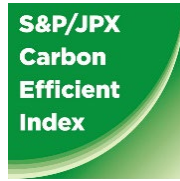
おひさまエコキュートの導入でお客様のコストメリットを拡大する「新すみふ×エネカリ」、および電気自動車（EV車）とV2H（EV車と家をつなぐシステム）を活用し、災害時の備えとして安心を確保する「新すみふ×エネカリ プレミア」の販売を開始しました。

この度の新商品（サービス）投入により、一層の推進を図り、国内の太陽光発電設備設置普及に大きく貢献しております。



TEPCO

ESGインデックスへの組み入れ

FTSE  FTSE4Good  FTSE Blossom Japan  FTSE Blossom Japan Sector Relative Index	MSCI 2025 CONSTITUENT MSCIジャパン ESGセレクト・リーダーズ指数 2025 CONSTITUENT MSCI日本株 ESGセレクト・リーダーズ指数 2025 CONSTITUENT MSCI日本株 女性活躍指数 (WIN)	S&P  S&P/JPX Carbon Efficient Index SOMPO 2024  Sompo Sustainability Index
--	---	---

住友不動産株式会社 企画部 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。