

2025年9月期  
決算説明会

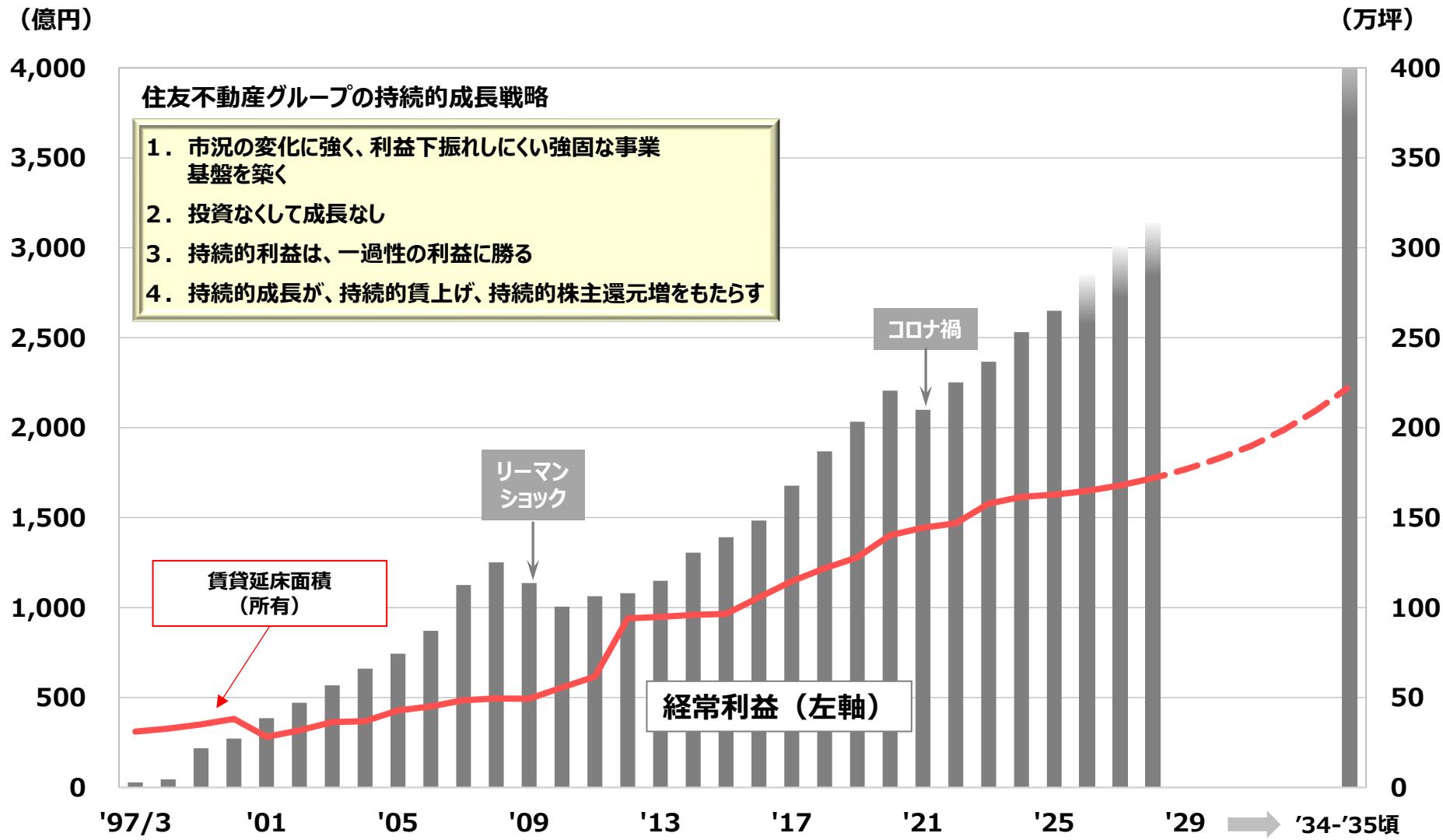
2025年 11月 20日

# 目次

<b>0. 持続的成長戦略</b>	<b>持続的成長戦略の現在地</b>	<b>3</b>
<b>1. 当社の経営方針</b>	<b>&lt;今後も堅持する2つの方針&gt;</b>	<b>4</b>
	<b>&lt;しなやかに適応する4つの新方針&gt;</b>	
<b>2. 2026／3期 業績予想アップデート</b>	<b>2026／3期 業績予想の上方修正</b>	<b>6</b>
<b>3. 今後も堅持する2つの方針について</b>		<b>7</b>
	<b>－東京都心のプライム資産は保有</b>	
	<b>－インド・ムンバイに1兆円投資</b>	
	<b>しなやかに適応する4つの新方針について</b>	
	<b>－開発分譲型事業をマンション分譲事業と収益物件分譲事業の二本柱に</b>	
	<b>－住宅事業の軸足を新築から既存へ</b>	
	<b>－ガバナンス改革</b>	
	<b>－株主還元の拡充</b>	
<b>【APPENDIX】</b>		<b>20</b>
<b>4. 資料編</b>		<b>23</b>

# 持続的成長戦略の現在地

■ 東京都心プライム資産の蓄積とともに、事業規模・収益力ともに着実に成長



# 当社の経営方針

## 今後も堅持する2つの方針 (変えない)

### 1 東京都心のプライム資産は保有

- 賃料はさらに値上げ可能、毎年のCFを積み増してROE向上に繋げる
- 当社はすでに東京NO.1ビルオーナー、床面積×ビルの多様性（ビルのデパート戦略）
- 7.5%の高利回りはデベロッパーとしての開発力の証拠
- 売却で一過性の売却益を実現しても同レベルのCF再現は不可能
- 現在、155万坪保有 ⇒ 今後2兆円投資して、さらに60万坪開発

### 2 東京に次ぐ一大拠点 インド・ムンバイに1兆円投資

- なぜインド？ 24年人口世界一、28年GDP世界3位のポテンシャル
- なぜムンバイ？ 経済の中心 インフラ整備進み都心動かない都市構造
- 第1号物件は来秋竣工予定、第2号物件は掘削着工済  
⇒ 総投資1兆円で、45万坪開発
- 10%超の高利回りを目指す

# 当社の経営方針

## しなやかに適応する4つの新方針 (変える)

### 1 開発分譲型事業

- ✓ 収益物件事業を二本目の柱に。2,000億円の非プライム資産も寄与

### 2 国内個人住宅事業

- ✓ ハウジング×ステップ<sup>°</sup> 拡大する既存住宅マーケットに対し、取組み強化

### 3 ガバナンス改革

- ✓ 監査等委員会設置会社移行に向け、改革継続。指名委員会（任意）設置
- ✓ 政策保有株は10年4,000億円売却 資金は成長投資、自社株買いにも活用

### 4 株主還元の拡充

- ✓ 16円以上(※)の累進配当公約、配当性向35%水準へ
- ✓ 自社株買いは機動的に実施（今回300億円）

(※) 株式分割（2026年1月1日付）に伴い、端数調整し増額修正

# 2026／3期 業績予想の上方修正

- ビル賃貸は引き続き好調 期初想定通り大幅な增收増益
- 分譲マンションは販売価格の上昇を反映して、売上高、営業利益ともに上方修正
- 修正後の当期純利益は、前期比+183億円 (+9.6%)

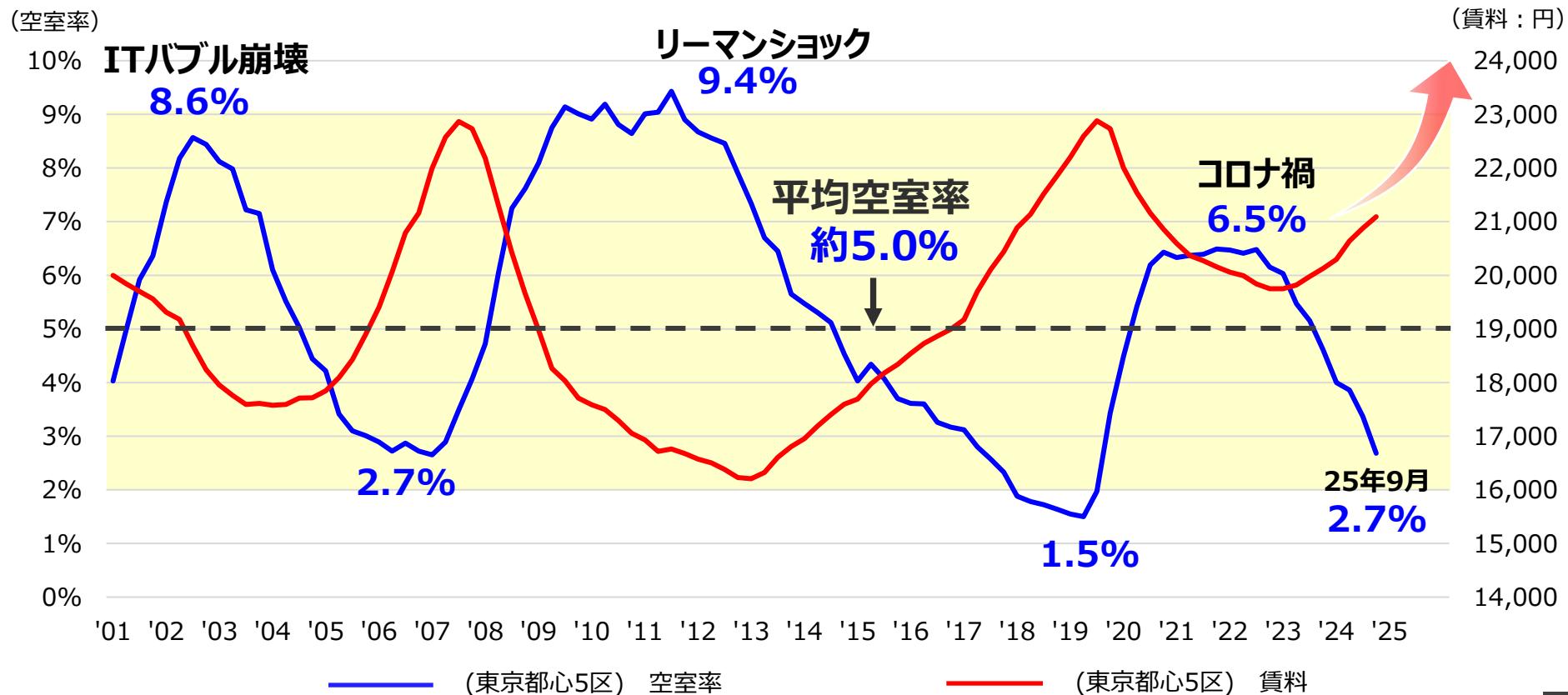
(億円)

	2025／3 (実績)	2026／3 (今回修正)	前期比	2026／3 (期初予想)
賃 貸	4,336	4,600	+ 263	4,600
販 売	2,947	3,200	+ 252	2,850
ハウジング	2,042	1,950	△ 92	2,100
ステップ	731	750	+ 18	750
<b>売上高</b>	<b>10,142</b>	<b>10,500</b>	<b>+ 357</b>	<b>10,300</b>
賃 貸	1,886	2,100	+ 213	2,100
販 売	642	700	+ 57	600
ハウジング	215	170	△ 45	220
ステップ	195	220	+ 24	220
<b>営業利益</b>	<b>2,715</b>	<b>2,950</b>	<b>+ 234</b>	<b>2,900</b>
<b>経常利益</b>	<b>2,683</b>	<b>2,850</b>	<b>+ 166</b>	<b>2,800</b>
<b>親会社株主に帰属する 当期純利益</b>	<b>1,916</b>	<b>2,100</b>	<b>+183</b>	<b>2,050</b>

+9.6%

# 世界最大最優良オフィスマーケット：東京

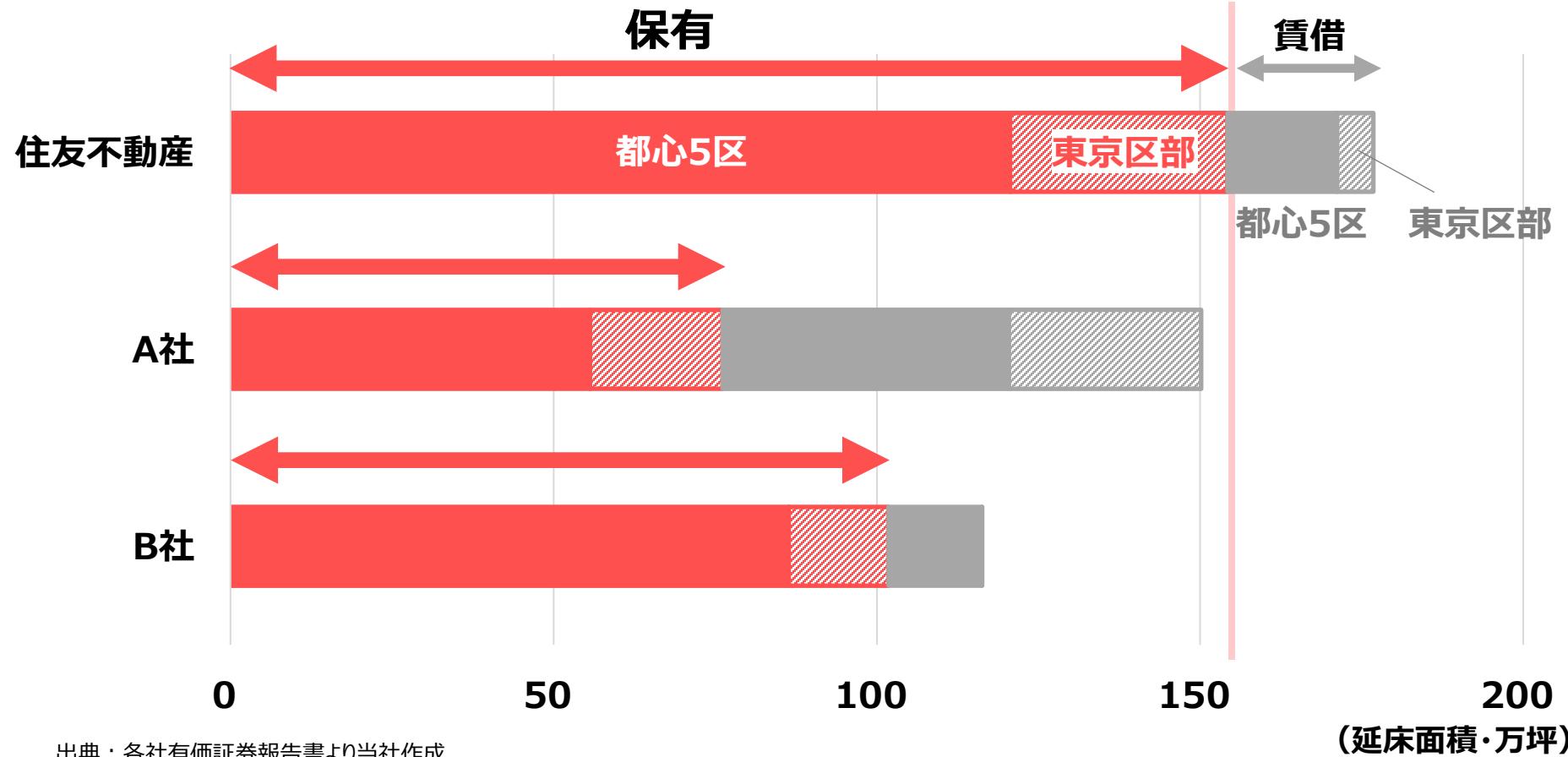
- 東京の空室率は過去30年間、平均約5%と低位で安定
- 現在は優秀な人材確保のための採用増などによりオフィス需要が増加、市況は大幅に回復  
⇒ 空室減により、明らかな賃料増額ステージへ
- 毎年のキャッシュフローを積み増してROE向上に繋げる



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

# 東京オフィスマーケットにおける住友不動産

■ 世界最大・最優良の東京オフィスマーケットにおいて、床面積規模で当社はNO. 1

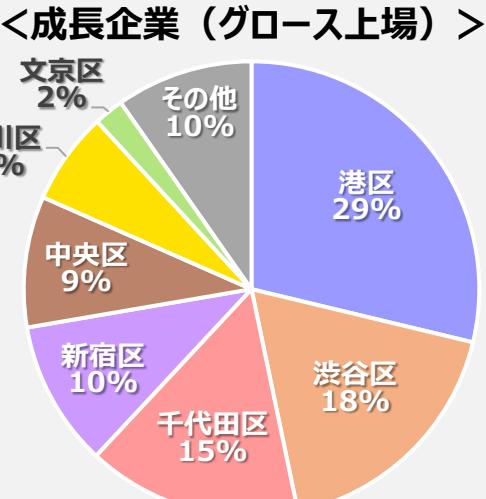
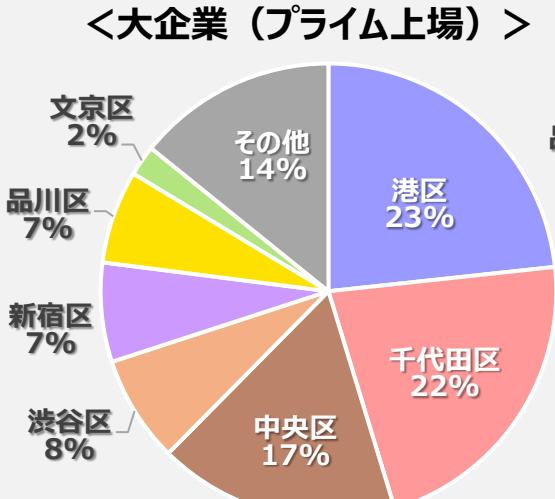


出典：各社有価証券報告書より当社作成

# ビルのデパート戦略（床面積×ビルの多様性）

- 東京には大手からベンチャーまで全産業が集中・集積
- 業種ごとに好不況はあっても、伸びる業界が縮む業界の床を吸収

## 都内本社所在地



本社は都心エリアに分散

出典：日本取引所グループ 東証上場銘柄一覧（2025年10月末）

エリアによって需要の  
高い業種は異なる

## 主要都心5区

港区	IT、メーカー中心に本社数最多
千代田区	重厚長大企業中心、金融の約5割
中央区	証券中心に幅広い業種が分布
新宿区	サービス、不動産の本社に加え、支社・営業所も多
渋谷区	ベンチャー系IT中心、サービスも多数

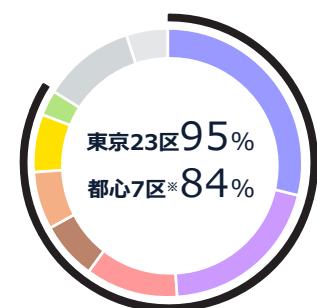
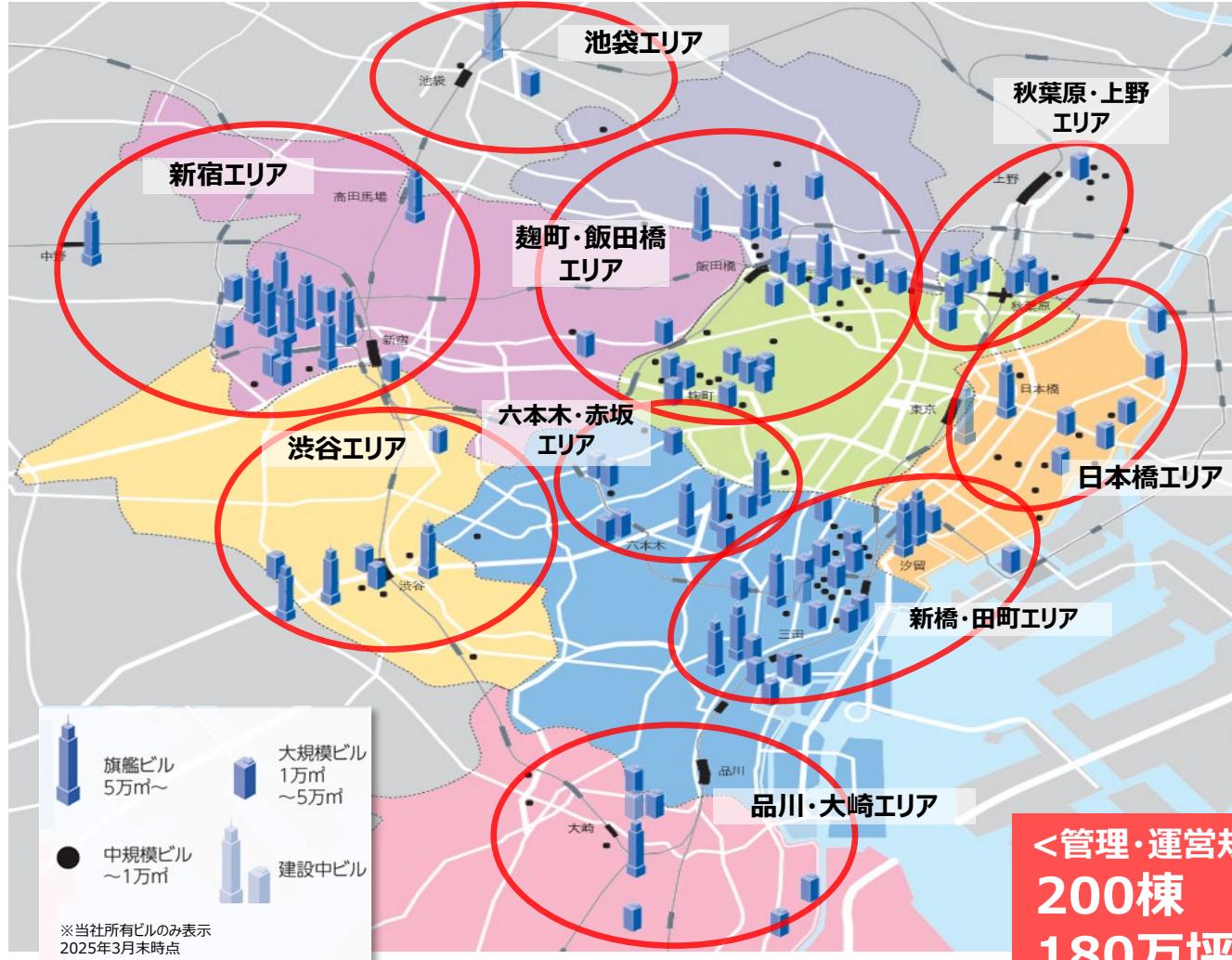
### 業種区分（7分類）※：

- |                  |             |
|------------------|-------------|
| 1)金融             | 5)不動産・建設・資材 |
| 2)メーカー（製造）       | 6)情報・通信     |
| 3)電力・ガス・エネルギー・運輸 | 7)サービス・その他  |
| 4)商社・卸・小売        |             |

※ 日本取引所グループ 東証上場銘柄一覧（2025年10月末）をもとに当社分類

# ビルのデパート戦略（床面積×ビルの多様性）

- 当社のポートフォリオは都心主要エリアに分散
- 幅広いテナントニーズに対応= 多様なテナント構成による安定した収益基盤



\* 都心7区：  
千代田区、港区、中央区、新宿区、  
渋谷区、品川区、文京区

# 成長投資：東京の主な開発中プライム資産

## ■ 東京再開発に今後10年で2兆円投資、さらに60万坪のプライム資産を積み上げる



### 六本木五丁目西計画

延床面積：327,000坪



### 八重洲二丁目南計画

延床面積：42,000坪

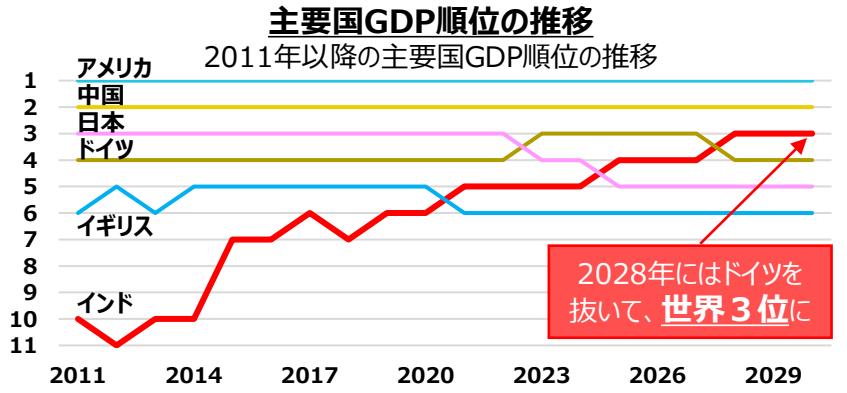
プロジェクト名	所在地	延床面積 (坪)	竣工(予定)
住友不動産芝公園計画	港区	12,000	2026/1末
東池袋一丁目計画	豊島区	47,000*	2029/3期
八重洲二丁目中計画	中央区	117,000*	2030/3期
八重洲二丁目南計画	中央区	42,000*	11次以降 (開発推進中)
富士見二丁目計画	千代田区	14,000*	"
九段南一丁目計画	千代田区	25,000*	"
秋葉原駅前東計画	千代田区	16,000*	"
後楽二丁目南計画	文京区	84,000*	"
築地一丁目計画	中央区	56,000*	"
六本木五丁目西計画	港区	327,000*	"

\*当社グループ外の第三者持分を含んだ総延床面積

# インド・ムンバイに1兆円投資① なぜインド

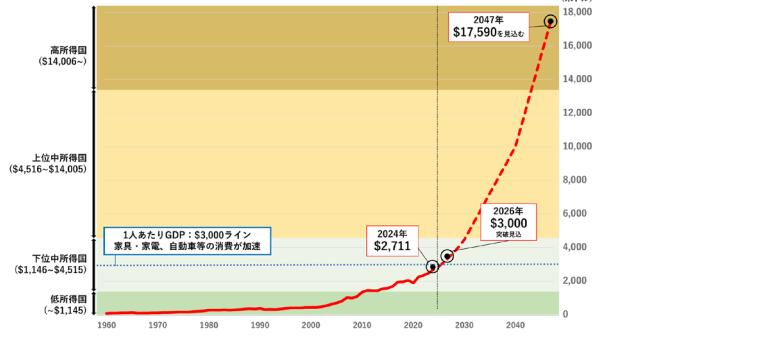
## ① 経済成長

- インドの経済成長は近年さらに勢いを増しており、**2028年にはGDP世界3位へ**  
(2011年対比の経済成長率では、すでに中国を上回る水準で推移)



出典：IMF Data Baseより当社作成

### インドの1人あたり名目GDPの推移と今後の見通し



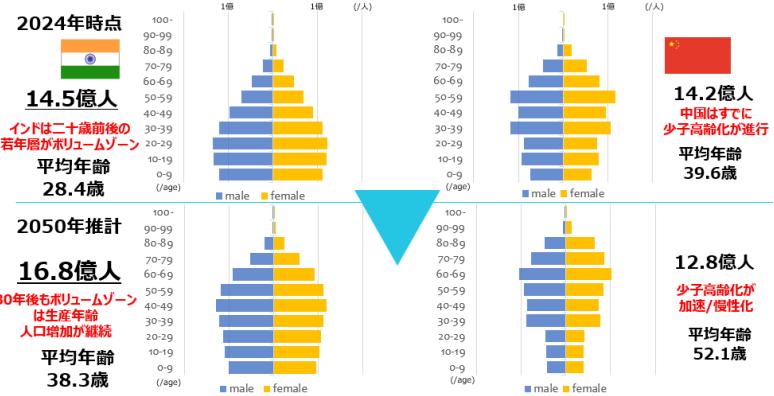
※1960年から2023年までは世界銀行、2024年から2030年まではIMF、  
以降はインド政府による2040年・2047年の計画値を基に作成

## ② 人口

- 人口世界一、生産年齢人口は全人口の2/3
- ✓ 総人口は**2024年時点で中国を抜き世界1位の14.5億人** 平均年齢は**28歳**

	2024		2050			
	人口 順位*	平均 年齢	人口 順位*	平均 年齢		
インド	14.5億人	1	28.4歳	16.8億人	1	38.3歳
中国	14.2億人	2	39.6歳	12.6億人	2	52.1歳
米国	3.5億人	3	38.3歳	3.8億人	3	41.9歳
ドイツ	0.9億人	19	45.3歳	0.8億人	24	47.9歳
日本	1.2億人	12	49.4歳	1.1億人	17	52.8歳

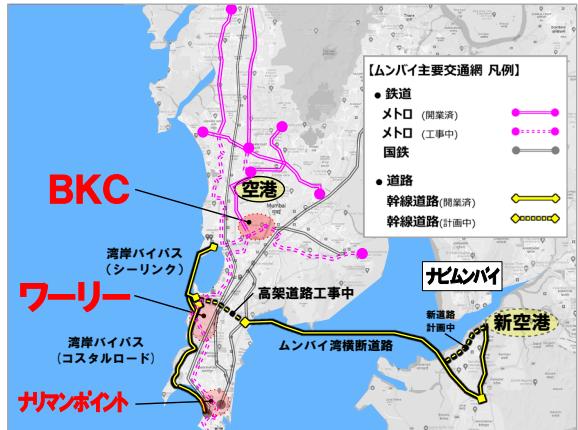
出典：国際連合「Data Portal Population Division」より当社作成、\* 国別人口ランキング順位



# インド・ムンバイに1兆円投資② なぜムンバイ

- ムンバイには、クローバル金融機関のインド本社、財閥の本社が集中
- BKCを中心にインフラ整備が進捗 ⇒ 東京と同様に都心が動かない都市構造  
= 将来にわたり都心のオフィスビル競争力は揺るがない

## ムンバイ



引用: Googleマップ



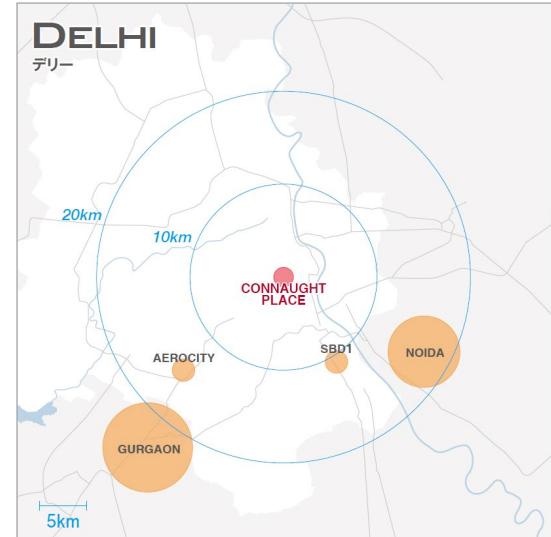
BKC地区



ワーリー地区



## (参考) デリー



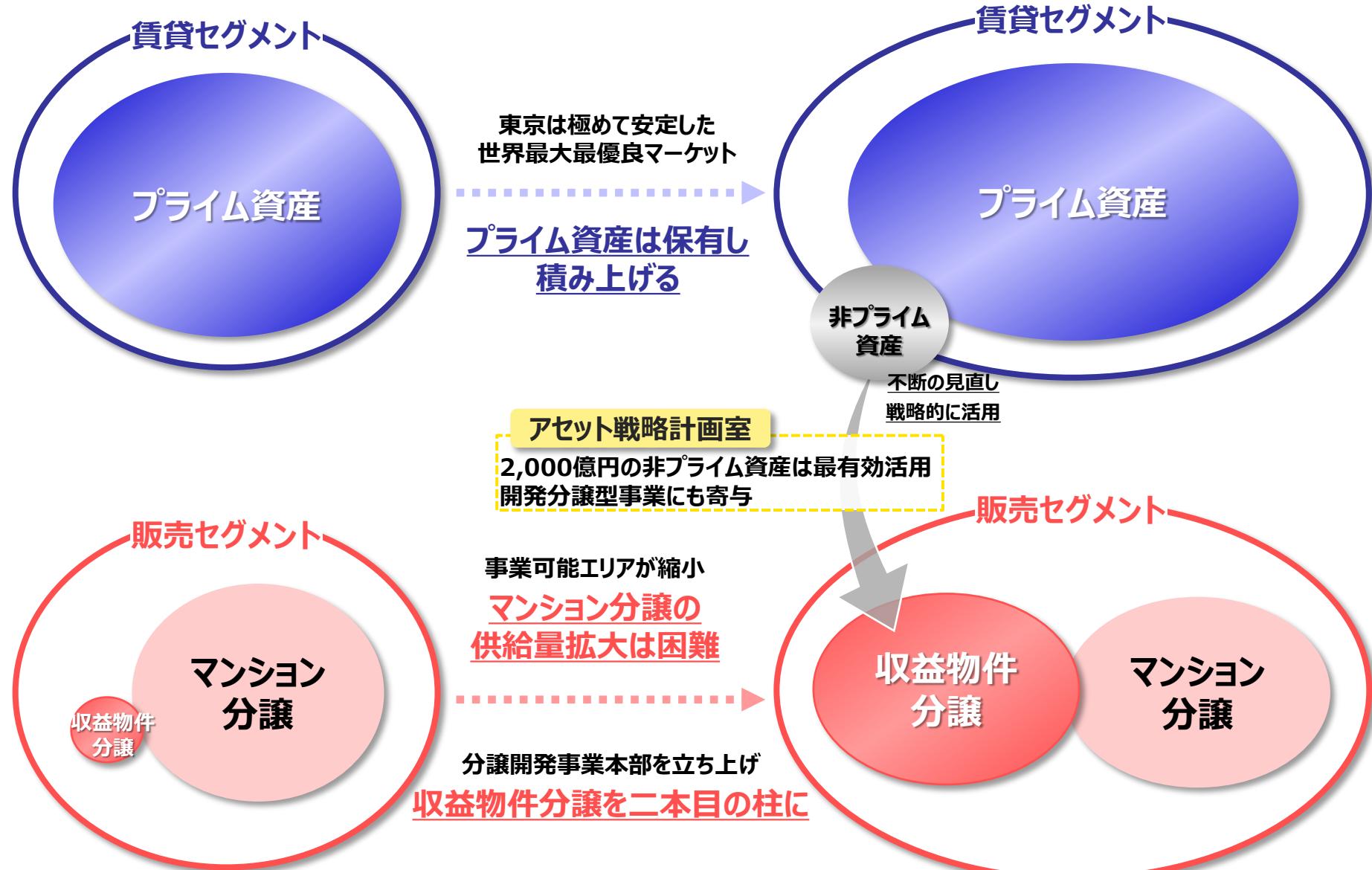
# インド・ムンバイに1兆円投資③

- 賃料は@4万円/坪超
- 投資利回り10%超を見込む



	取得決定時期	用途(予定)	敷地面積	建物規模(延床面積)
BKC	第1号物件	2019年7月 賃貸オフィスビル	3,777坪	約42,000坪
	第2号物件	2022年11月 賃貸オフィスビル	3,595坪	約41,000坪
	第3号物件	2025年5月 賃貸オフィスビル	1,844坪	約29,000坪
	第4号物件	2025年5月 ・高級ホテル等	2,139坪	約33,000坪
			11,355坪	約145,000坪
ワーリー	複合開発計画	2023年10月	複合用途	26,625坪
総計				37,980坪 約455,000坪

# 開発分譲型事業をマンション分譲事業と収益物件分譲事業の二本柱に

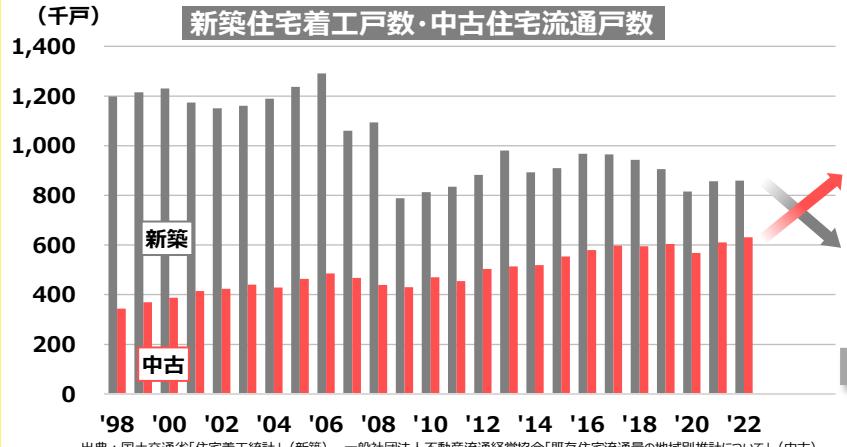


# 住宅事業の軸足を新築から既存へ

## ■ 将来有望な既存住宅というマーケットに対し、取り組み強化

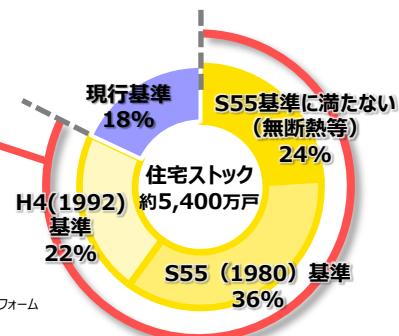
### 住友不動産ハウジング（株）

- 新築・リフォーム両事業の様々な面を共通化
- 高断熱リフォームの普及が成長の鍵



### 住宅ストックの省エネ基準

現行基準を満たさない住宅  
4,400万戸(82%)

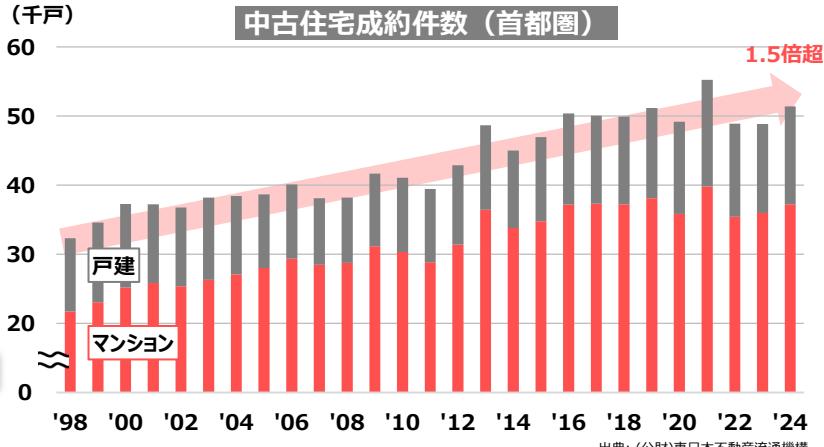


### 潜在的なリフォームニーズ

出典：国土交通省「住宅ストックの断熱性能」（令和6年度 住宅の長寿命化リフォームシンポジウム／最近の省エネ施策について）

### 住友不動産ステップ（株）

- 公正で透明な不動産取引を通じ、暮らしのステップアップをお手伝いする会社を目指す



### DX

- ✓ 取引の透明性と安全性
- ✓ ステップオークション
- ✓ 業務の見える化

### 人材

- ✓ 高い専門知識
- ✓ 専門人材育成強化
- ✓ チームで専門能力を提供する体制

# ガバナンス改革

■ 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

2025/5 2年後に監査等委員会設置会社へ移行、  
社外取締役過半数とする方針を公表

2025/6 ① 取締役 9→8名 (うち社外取締役3名)  
② 取締役任期 2→1年  
③ 取締役定員 12→9名 } 株主総会で可決

移行期間

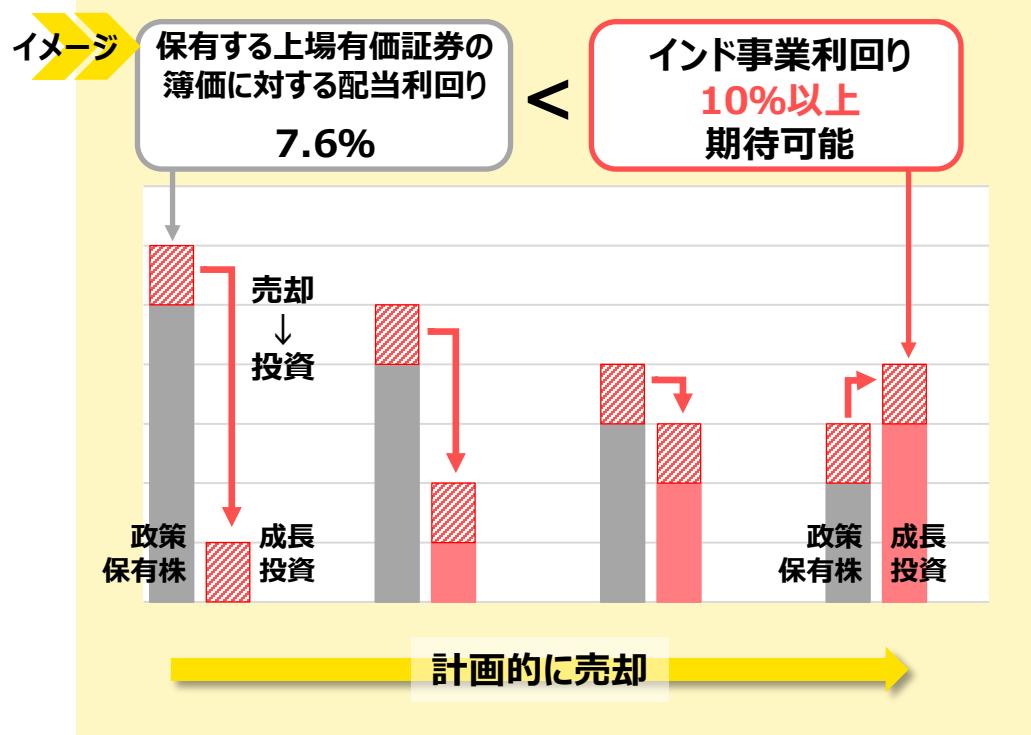
2025/11  
(今回) 指名委員会（任意）の設置を決定

2027/6  
(予定) 監査等委員会設置会社 移行／社外取締役過半数

# ガバナンス改革

## ■ 上場有価証券 4,000億円の活用方針

- ・**売却益**：特別損失や金利上昇リスクと相殺
- ・**売却資金**：成長投資（株式保有よりも高利回りなインド事業他）に振り向け、余剰があれば自社株買いにも活用

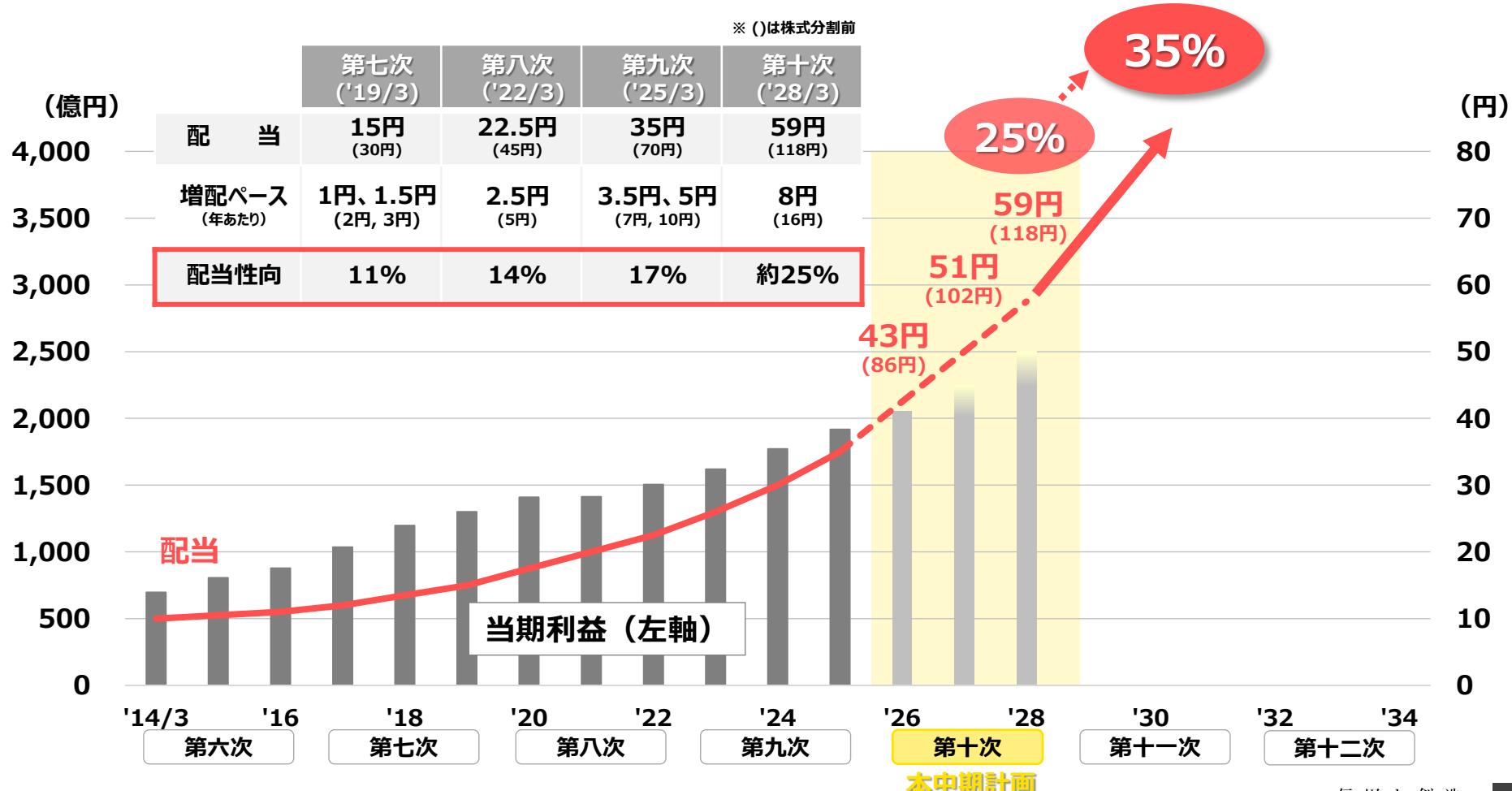


**参考**

	簿価	時価
2025年10月末時点		
保有上場株式	2,500億円	7,000億円

# 株主還元の拡充

- 2026年1月1日付で1株⇒2株に株式分割
- 配当性向35%到達まで年8円（分割前16円）以上の累進配当継続
- 自社株取得300億円実施（2024.12：350億円、2025.5：100億円）



# キャッシュ・アロケーション（第十次中期経営計画）

- 営業キャッシュフローで成長投資を賄うことが出来るまでに成長
- 政策保有株の売却資金は、成長投資の支出を鑑みて、自社株取得にも活用

3か年合計（※） 2026/3期～2028/3期	
基礎事業収入*	成長投資
<b>10,500億円</b>	<b>7,000億円</b>
*賃貸・ハウジング・ステップの 営業利益+減価償却費	<u>配当</u> <b>1,200億円</b>
<u>売却収入</u>	<u>マネージメント・アロケーション</u> <b>2,600億円</b>
<b>8,000億円</b>	<u>納税</u> <b>2,700億円</b>
分譲マンション <b>7,000億円</b> 保有株式 <b>1,000億円</b>	<u>分譲マンション投資</u> <b>5,000億円</b>

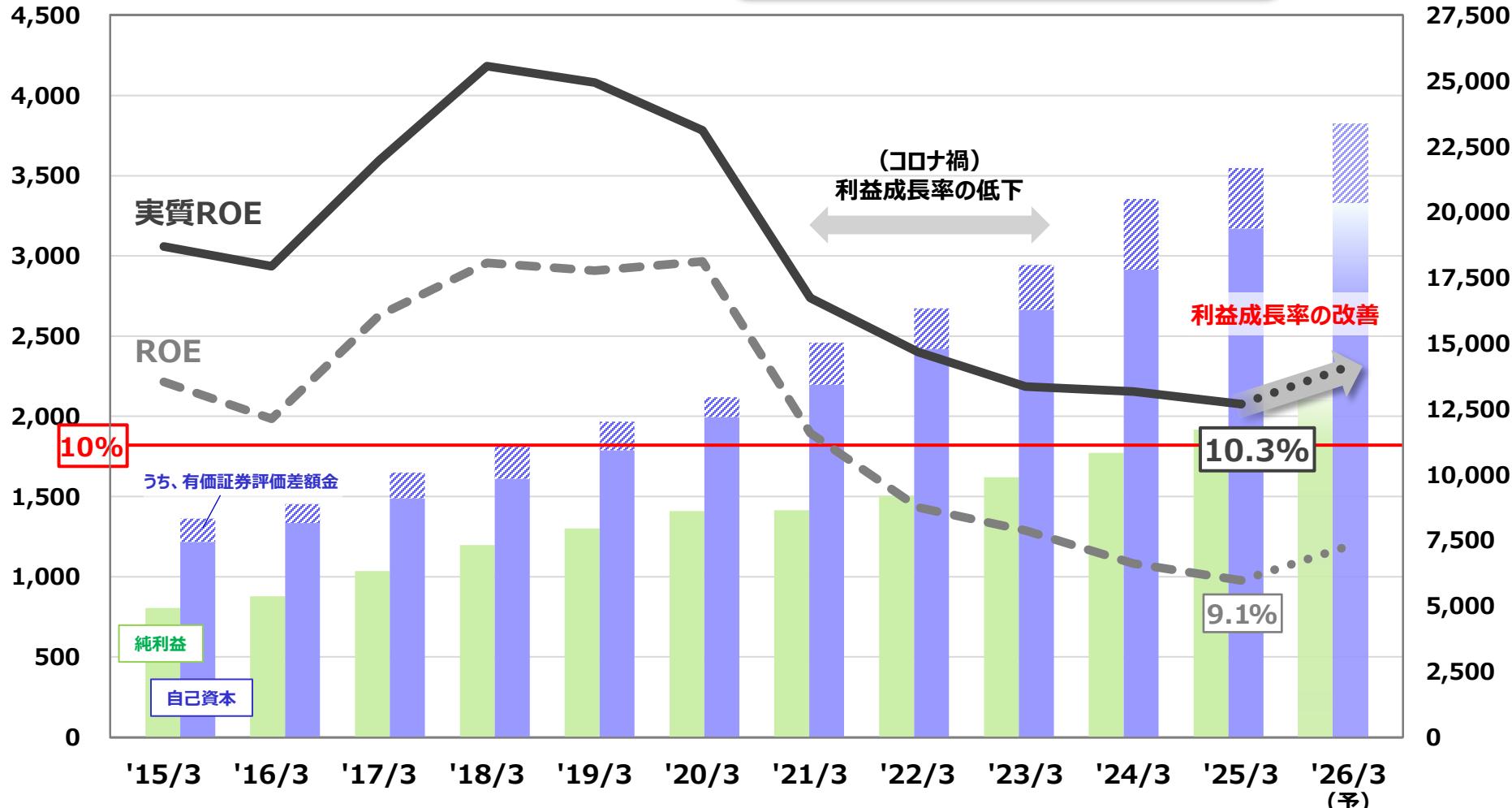
(※) 2025年3月28日公表：第十次中期経営計画より抜粋



# 純利益・自己資本・ROEの推移

- 実質的なROEは10%超
- ROEの改善、目標ではなく実績で示す

(純利益、億円)



※実質ROE = 純利益 / (自己資本 - 有価証券評価差額金)

※26/3期は予想。有価証券評価差額金は26/3中間期実績

# 株価の推移 (2023年1月4日～2025年11月12日)

- 好調なオフィスビルマーケットを背景に値上げ進捗。将来のキャッシュフローが確実に
- 持続的利益成長の蓋然性が高まったことで、持続的な株主還元増が可能なステージへ



# 資料編

## 財務諸表

2026／3期 中間連結決算実績（部門別）

2026／3期 通期連結業績予想（部門別） ※2025.11.11修正

2025／9期 連結決算実績

2025／9期 連結キャッシュフロー実績

2025／9期 連結貸借対照表

2026／3期 連結業績予想の修正 ※2025.11.11修正

2026／3期 連結キャッシュフロー予想 ※2025.11.11修正

## 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

ESGに関する主な取組み一覧

# 2026／3期 中間連結決算実績（部門別）

(億円)

	2024／9 (実績) **	2025／9 (実績)	前年同期比
売上高	賃 貸	2,122	2,255 +132
	販 売	2,227	1,999 △ 227
	ハウジング	644	663 +18
	ステップ	359	365 +5
<b>売上高</b>	<b>5,395</b>	<b>5,322</b>	<b>△ 73</b>
営業利益	賃 貸	935	1,043 +107
	販 売	623	638 +15
	ハウジング	10	3 △ 6
	ステップ	92	112 +19
<b>営業利益</b>	<b>1,559</b>	<b>1,674</b>	<b>+115</b>
営業外損益	2	△ 35 △ 38	
<b>経常利益</b>	<b>1,561</b>	<b>1,639</b>	<b>+77</b>
<b>親会社株主に帰属する四半期純利益</b>	<b>1,094</b>	<b>1,183</b>	<b>+88</b>

2026／3 (公表)	※11月11日修正	進捗率
4,600	49%	
3,200	62%	
1,950	34%	
750	49%	
<b>10,500</b>	<b>51%</b>	
2,100	50%	
700	91%	
170	2%	
220	51%	
<b>2,950</b>	<b>57%</b>	
△ 100	-	
<b>2,850</b>	<b>58%</b>	
2,100	56%	

\* 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、それぞれセグメント名称を変更しております。  
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（住友不動産システムズ㈱）を、それぞれ「不動産販売事業」に計上いたします。

\*\*2024/9期は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 通期連結業績予想（部門別）（2025.11.11修正）

【参考】（億円）

	2025／3 (実績) **	2026／3 (今回修正)	前期比	前回公表比	2026／3 (期初予想)
売上高	賃貸	4,336	4,600	+263	-
	販売	2,947	3,200	+252	+350
	ハウジング	2,042	1,950	△ 92	△ 150
	ステップ	731	750	+18	-
	<b>売上高</b>	<b>10,142</b>	<b>10,500</b>	<b>+357</b>	<b>+200</b>
営業利益	賃貸	1,886	2,100	+213	-
	販売	642	700	+57	+100
	ハウジング	215	170	△ 45	△ 50
	ステップ	195	220	+24	-
	<b>営業利益</b>	<b>2,715</b>	<b>2,950</b>	<b>+234</b>	<b>+50</b>
営業外損益	△ 31	△ 100	△ 68	-	△ 100
<b>経常利益</b>	<b>2,683</b>	<b>2,850</b>	<b>+166</b>	<b>+50</b>	<b>2,800</b>
<b>親会社株主に帰属する四半期純利益</b>	<b>1,916</b>	<b>2,100</b>	<b>+183</b>	<b>+50</b>	<b>2,050</b>

\* 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、それぞれセグメント名称を変更しております。  
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。

\*\*2025/3期は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年5月13日公表

# 2025/9期 連結決算実績

- ◆ 主力の賃貸セグメント及び販売セグメントが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、純利益のいずれも過去最高を更新しました。（経常利益5期連続、当期利益3期連続）

(億円)	'24/9期	'25/9期	前年同期比
賃 貸	2,122	2,255	+132
販 売	2,227	1,999	△ 227
ハウジング	644	663	+18
ステップ <sup>°</sup>	359	365	+5
<b>売 上 高</b>	<b>5,395</b>	<b>5,322</b>	△ 73
賃 貸	935	1,043	+107
販 売	623	638	+15
ハウジング	10	3	△ 6
ステップ <sup>°</sup>	92	112	+19
<b>営 業 利 益</b>	<b>1,559</b>	<b>1,674</b>	+115
営業外収益	112	109	△ 3
営業外費用	110	144	+34
<b>経 常 利 益</b>	<b>1,561</b>	<b>1,639</b>	+77
特 別 利 益	16	115	+99
特 別 損 失	6	57	+51
法 人 税 等	476	513	+36
<b>四 半 期 純 利 益</b>	<b>1,094</b>	<b>1,183</b>	+88

## « 増 減 要 因 »

新規・通期稼働+2  
既存・他+131（うちホテル、イベントホール等+30）

計上戸数△789戸（2,855→2,066）

新築そつきさん+25、注文住宅△7

仲介件数△918件（15,388→14,470）  
取扱単価上昇+3.6百万円（45.8→49.4）

新規・通期稼働△13  
既存・他+120（うちホテル、イベントホール等+20）

減収、営業利益率+4.0ポイント（28.0%→31.9%）

増収、営業利益率△1.1ポイント（1.6%→0.5%）

増収、営業利益率+4.9ポイント（25.8%→30.7%）

受取利息△3、受取配当金△0

支払利息+33

投資有価証券売却益+98

株式給付引当金繰入額+46

2026/3期の期首より、「完工工事事業」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しております。  
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「完工工事事業」に計上していたインテリア販売（住友不動産システム㈱）を、それぞれ「不動産販売事業」に計上いたします。なお、2024/9期は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。

# 2025/9期 連結キャッシュフロー実績

- ◆ 経常利益が1,639億円となり、営業キャッシュフローは1,361億円となりました。
- ◆ 新規ビル投資598億円、インド現地法人への追加出資331億円を行ない、有利子負債は3兆8,396億円となりました。

(億円)	'24/9期	'25/9期	前年同期比
<b>経常利益</b>	1,561	1,639	+77
減価償却費	376	378	+2
法人税支払額	△ 428	△ 573	△ 145
その他	308	△ 82	△ 391
<b>営業キャッシュフロー</b>	1,818	1,361	△ 456
賃貸設備投資	△ 934	△ 598	+336
預り敷金	50	77	+27
差入敷金	△ 3	△ 2	+0
資産売却	6	5	△ 1
インド出資金	△ 71	△ 331	△ 259
その他	△ 115	102	+217
<b>投資キャッシュフロー</b>	△ 1,068	△ 746	+321
有利子負債増減	△ 919	△ 522	+396
その他	△ 156	△ 450	△ 294
<b>財務キャッシュフロー</b>	△ 1,076	△ 973	+102
<b>預金増減</b>	△ 297	△ 368	△ 71
期末現預金	741	622	△ 118
<b>期末連結有利子負債</b>	38,695	38,396	△ 299
<b>純有利子負債</b>	37,954	37,773	△ 181

« 主要内訳 »

棚卸資産増加△56（前期：減少 504）

新規投資

配当△165（前期：△147）  
自己株式増加△285（前期：△8）

（貸借対照表上の現預金残高）

# 2025／9期 連結貸借対照表

- ◆ 新規ビル投資の積み増し、インド現地法人への追加出資により、総資産は6兆8,341億円(前期末比+1,117億円)となりました。
- ◆ 純利益が1,183億円となり自己資本は2兆3,111億円に増加、自己資本比率は33.8%(前期末32.3%)となりました。

(億円)	'25／3期	'25／9期	増減
<b>現預金</b>	990	622	△ 367
販売用不動産（仕掛け含む）	9,195	9,147	△ 47
その他流動資産	991	1,060	+69
<b>流動資産</b>	<b>11,177</b>	<b>10,831</b>	<b>△ 346</b>
有形固定資産 + 借地権	46,203	46,322	+118
差入敷金	714	710	△ 3
その他固定資産	9,129	10,478	+1,349
<b>固定資産</b>	<b>56,047</b>	<b>57,510</b>	<b>+1,463</b>
有利子負債	38,919	38,396	△ 522
預り敷金	2,709	2,781	+71
預り金 + 長期預り金	281	576	+295
その他流動負債	3,030	2,490	△ 539
その他固定負債	602	985	+383
<b>負 債</b>	<b>45,543</b>	<b>45,230</b>	<b>△ 312</b>
<b>自己資本</b>	<b>21,681</b>	<b>23,111</b>	<b>+1,430</b>

« 増減要因 »

販売用不動産 +9、仕掛け販売用不動産 △57

新規投資 +491、減価償却 △378

投資有価証券 +1,272 (内、インド現法出資金 +331)

# 2026／3期 連結業績予想 (2025.11.11修正)

- ◆ 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	« 増減要因 »
賃 貸	4,336	4,600	+263	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)
販 売	2,947	3,200	+252	計上戸数△226戸 (3,526→3,300)
ハウジング	2,042	1,950	△ 92	新築そっくりさん△18、注文住宅△79
ステップ	731	750	+18	仲介件数+497件 (31,003→31,500)
売 上 高	10,142	10,500	+357	
賃 貸	1,886	2,100	+213	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)
販 売	642	700	+57	営業利益率+0.1ポイント (21.8%→21.9%)
ハウジング	215	170	△ 45	営業利益率△1.9ポイント (10.6%→8.7%)
ステップ	195	220	+24	営業利益率+2.6ポイント (26.7%→29.3%)
営 業 利 益	2,715	2,950	+234	
営業外損益	△ 31	△ 100	△ 68	
経 常 利 益	2,683	2,850	+166	
当 期 純 利 益	1,916	2,100	+183	

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、それぞれセグメント名称を変更しております。  
 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株）および「完成工事事業」に計上していたインテリア販売（住友不動産システム株）を、それぞれ「不動産販売事業」に計上いたします。なお、2025/3期は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 (2025.11.11修正)

- ◆ 営業キャッシュフロー2,750億円、投資キャッシュフロー△1,750億円を見込みます。
- ◆ 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
<b>経常利益</b>	2,683	2,850	+166
減価償却費	748	750	+1
法人税支払額	△ 800	△ 900	△ 99
その他	△ 99	50	+149
<b>営業キャッシュフロー</b>	2,531	2,750	+218
賃貸設備投資	△ 1,655	△ 1,600	+55
預り敷金	126	200	+73
差入敷金	△ 69	-	+69
資産売却	44	-	△ 44
インド出資金	△ 106	△ 650	△ 543
その他	223	300	+76
<b>投資キャッシュフロー</b>	△ 1,436	△ 1,750	△ 313
有利子負債増減	△ 696	-	+696
その他	△ 472	△ 1,000	△ 527
<b>財務キャッシュフロー</b>	△ 1,168	△ 1,000	+168
<b>預金増減</b>	△ 49	-	+49
<b>期末現預金</b>	990	990	-
<b>期末連結有利子負債</b>	38,919	38,919	-
<b>純有利子負債</b>	37,929	37,929	-

« 主要内訳 »

新規投資

# 主な新規ビル開発計画



**住友不動産芝公園計画**



**八重洲二丁目南計画**



**六本木五丁目西計画**

所在	港区	延床面積	12,000坪	所在	中央区	延床面積	42,000坪	所在	港区	延床面積	327,000坪
竣工	2026年1月 (予定)	階数	地上21 地下2	竣工	—	階数	—	竣工	—	階数	—

# 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

グランドシティタワー月島

シティタワー札幌すすきの

豊島区

中央区

札幌市

773戸

945戸

164戸

52階／地下2階

58階／地下2階

28階／地下1階

# ESGに関する主な取り組み一覧 (2026/3期上期：2025/4－2025/10)

公表	E	S	G	ESGに関する取り組み
2025/5	●			住友不動産 ホテル ヴィラフォンテーヌ 羽田空港 “DBJ Green Building 認証 ホテル版” 最高評価獲得 2024 年度保有資産のグリーンビル認証取得比率は約 92 %に
		●		2年後の監査等委員会設置会社移行並びに社外取締役過半数を発表
2025/6		●		第92期定時株主総会にて①取締役計8名（社内5名（1名減）、社外3名）の再選、②取締役任期の短縮（2年→1年）、③取締役定数の削減（12名→9名）が可決承認
2025/7	●			「住友不動産六本木グランドタワー」にて「IZUMI GARDEN 夏祭り 2025」開催
		●		「第120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」を日本介助犬協会に寄託 体験格差解消に取り組む「こども冒険パンク」へ体験枠を提供
	●			デベロッパー・リフォーム・窓サッシ企業、業界団体が垣根を越えて団結 新団体「断熱・省エネリフォーム推進タスクフォース」発足 既存住宅の断熱・省エネリフォームの認知・普及拡大に向けて
2025/8	●			住宅太陽光発電サービス「すみふ×エネカリ」 超軽量・薄型太陽光パネル設置の実証実験開始 ～住宅への太陽光パネル導入・拡大に向けて～
		●		「TORANOGATE」の免震装置 オフィスビルとして国内初の「個別動的性能認証」を取得
2025/10		●		巨大ビジネスマッチングイベント「住友不動産ベンチャーサミット2025」開催 申込者数2,400名を突破、総合デベロッパーの強みでスタートアップ・エコシステムを強化

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&amp;P



SOMPO



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。