

住友不動産株式会社  
2026年3月期 決算説明会 基調説明

決算実績からご説明申し上げます。2026年3月期は、第十次中期経営計画の初年度となりますが、売上、利益ともに過去最高を更新しました。特に、当期純利益は13期連続での最高益更新となったこともあり、中計初年度としては無難なスタートを切れたのではないかと考えています。中計二年目の2027年3月期においては、不透明な中東情勢やインフレに伴う金利上昇など、顕在化する課題に適切に対処し、このような環境下に置きましても、以前から目標に掲げていた経常利益3,000億円を確実に達成してまいりたいと考えています。

当社が考える課題は次の5点となります。

1点目、金利上昇に負けない賃料改定ができるか。

2026年3月期の賃料値上げ実績は、平均で7%強となっています。当社の賃貸借契約の大半は定期借家契約となっており、積極的な賃料改定に挑んでいるところですが、東京のオフィス賃料は、1991年のピーク時に坪4.4万円程度でしたが、現在は賃料が上昇していると言っても坪2.2万円程度と半値に過ぎません。賃料が株価と同様にピークを更新するとは限りませんが、少なくともまだまだ賃料の上昇余地があることは疑いようがないものと考えています。なお、この賃料は、個人オーナーの所有ビルから、大手デベロッパーが所有するAクラスビルまで全てが混ざっている資料となっており、1991年のオフィスマーケットにおいては、丸の内のAクラスビルは概ね坪10万円程度、西新宿の超高層ビルは坪7万円程度であったと記憶しています。東京駅周辺では、既に坪10万円の実績も出ていると聞いておりますし、これからの持続的な賃料上昇で現下の金利上昇は十分に上回れるものと考えています。

2点目、工事費の高騰、工期の長期化についてどう対処するか。

以前にも申し上げたと思いますが、当社とゼネコンさん、サブコンさんとの関係は、一見のお客さんとして一番安いからお願いするという関係ではなく、多数の工事発注を数年にわたって継続的に進めることを見越し、工期工程の工夫の余地について、個別に膝詰め談判で対話しながら行っています。もちろん、昨今のコストアップの影響は受けておりますが、事業が頓挫するような状況にはなっておりません。引き続きWin-Winとなるように工事費及び工期を調整しながら、継続して都心60万坪の再開発を進めていく所存です。

3点目、新築分譲マンション事業の今後の見通しについて。

今後の新築分譲マンション事業は、工事費上昇に見合うエリアの選択が重要なポイントとなると考えています。一方で、現在当社が販売している物件に焦点を絞りますと、既に完成している「完成在庫」が中心となります。2026年3月期末時点の完成在庫は6,000戸を超えており、計上戸数が年間2,000戸超と考えると、今後3年程度は不安定な中東情勢の影響も極めて軽微であると考えています。なお、当社の分譲マンションの主力は、実需層向け、具体的には、初めて分譲マンションを取得する一次取得者が中心となっており、共稼ぎでローンを組まれることで1億円台半ばまでの住戸を購入いただける方々、加えて、以前にマンションを取得された方で、昨今の分譲マンション価格の上昇に伴って、現在お住いの住戸

を売却して買い替えをするという、概ね2億円前半までの価格帯の分譲マンションを購入いただける方々となります。大きく分けるとこの2つのパターンがボリュームの最も多い実需層となります。当社の分譲マンションの主力がこの価格帯に集中していることも、今後の販売に大きな懸念が生じない理由の一つとなっています。

4点目、インド・ムンバイ事業の具体的進捗について。

BKC 第1号物件は今秋に竣工を迎え、契約・内定済みのテナントさんが約7割となっています。調査等のために小さいスペースから進出する日本の企業さん向けに、1席単位からご利用いただけるフレックスマフロアも用意し、多くの反響をいただいています。これらの状況を踏まえますと、インドにおける第1号物件としては、大変順調な滑り出しと考えています。また、既に営業の主力は着工済みの第2号物件に移行しております。インドの賃貸借契約は、5年から10年程度の定期借家契約が中心となっており、各テナントさんの契約満了のタイミングに合わせ、現時点から3年後に竣工する第2号物件の提案を開始しているところです。賃料は日本の基準で坪4万円を超えており、「利回り10%以上」という想定は上回れると考えており、事業性も高く、東京に並ぶ一大拠点とするという期待は全く変わっておりません。

5点目、両立を目指す成長投資と還元及びガバナンス改革の進捗について。

成長投資は継続する一方で、還元も強化してまいりたいと考えています。既に公約しております累進配当を継続することは当然のこととし、2026年3月期は、利益が上振れたことに伴い増配額を従来の8円から1円引き上げて9円とすることといたしました。加えて、長年にわたり真面目に頑張ってくれている従業員に対する勤続功労株式報酬制度の拡充も行い、グループ全社員のモチベーションを上げ、全社一丸となって企業価値の向上を目指しているところです。また、ステートメント等にも記載の通り、ガバナンス面では、公約済みの監査等委員会設置会社への移行も着実に進めております。