



2025 年 8 月 7 日

各 位

会 社 名 住 友 不 動 産 株 式 会 社
代 表 者 名 代 表 取 締 役 社 長 仁 島 浩 順
(コード番号 8830 東証プライム)
問 合 せ 先 企 画 部 長 堀 切 隆 史
(TEL : 03-3346-1042)

固定資産並びに政策保有株の有効活用方針について

本年 3 月 28 日に「第十次中期経営計画」、5 月 13 日に「持続的成長の着実な進展と株主還元強化、経営体制改革推進について」を公表いたしましたところ、おかげさまで、国内外の投資家やステークホルダーの皆様からの活発なお問い合わせ・反響をいただきました。これまでの皆様との数多くの対話の中でいただいたご助言・ご示唆の中で、特にご関心が高いと思われる、固定資産・政策保有株を含む非プライム資産の有効活用方針についてお知らせいたします。

記

1. 固定資産（非プライム資産）2,000 億円を回転型事業等に積極活用

これまで当社は、保有資産を中計毎に再評価し、保有を継続するもの、再開発の種地・代替地に活用することでプライム資産への転換を図るもの、賃貸稼働させたまま投資家に売却するもの、賃貸ビルから分譲マンションなど用途変更して売却するものなど、様々な手法で持続的成長に資するよう、その最有効活用を図ってまいりました。

今後プライム資産が一段と強化され、賃料収入の大幅増額の実現が確実となる中、非プライム資産の賃料収入が減ったとしても、成長を持続できるステージに入ってまいります。そこで、非プライム資産の有効活用を更に加速し、分譲マンション事業に肩を並べる新たな回転型事業に取り組むなど、様々な用途で有効活用してまいります。

本年 3 月 28 日に公表した見直し対象の固定資産（非プライム資産 簿価 2,000 億円）は、下記の通り事業計画を策定し、次期（第十一次）中期経営計画以降順次業績に寄与させてまいります。

現況	見直し後事業計画	簿価 (億円)
土地	上物建設し、分譲または投資家向け売却	1,270
賃貸マンション・商業ビル等	売却	160
賃貸ビル	プライム資産へ再々開発	270
賃貸ビル・ホテル等	用途変更等継続検討中	370
計		2,070※

※うち 370 億円 2025/3 期 販売用不動産振替済

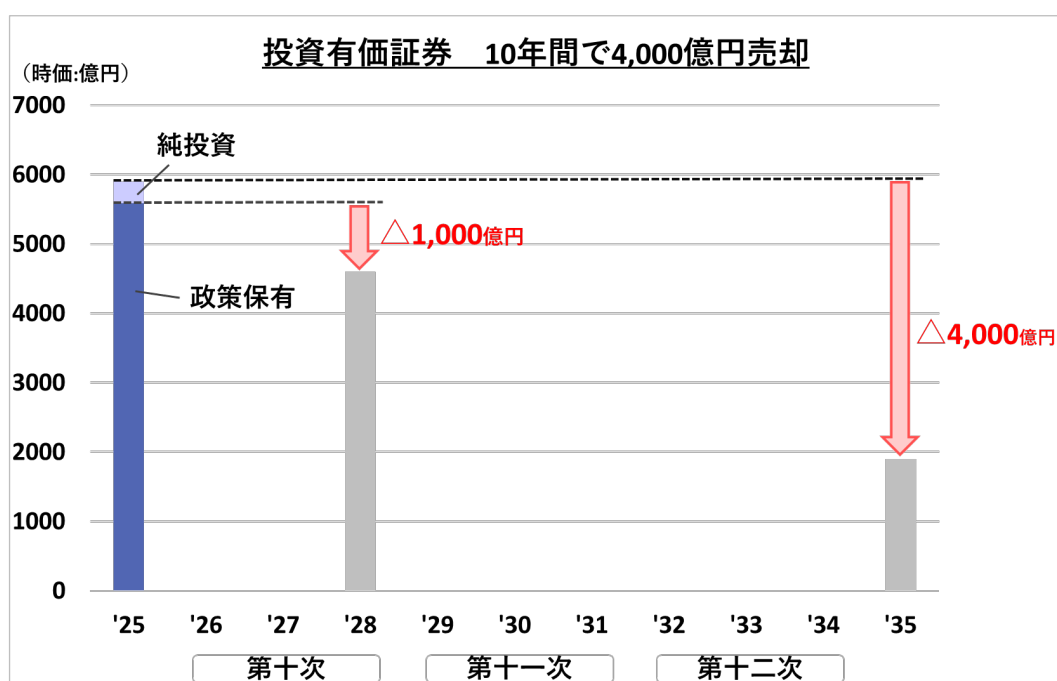
2. 政策保有株を含む上場有価証券の縮減額 4 倍増、4,000 億円

政策保有株は、長い日本経済の歴史の中で、当初は戦後の混乱期に仕手筋から会社を守るため、続いては、企業グループ同士の結束を図るため、親密なバリューチェーンを形成する（ケイレツ化）ためなど様々な目的で脈々と積み上げられたものです。その時代時代で株式の持ち合いには、必要な理由がありました。

当社も、ビルやマンションの建設に欠かせない大切なパートナーであるゼネコンさんサブコンさん、およびご入居いただくテナントさんや金融機関の皆様と、長期にわたる安定的な関係を築くことは大変重要であると考え、これまで、お互いにメリットありと判断できる場合は株の持ち合いを実施してきました。こういった密接なパートナーシップを背景に安定した資金調達、安定した生産体制を実現し、当社の経常利益は 2015/3 期の 1,391 億円から、2025/3 期の 2,683 億円へと 10 年間で約 2 倍の規模へと成長することができました。

しかしながら、経営の緊張感がなくなる、資金効率が悪化するなど、政策保有株に対する厳しい評価が増す中で、相手先も当社も変化してきています。本年 3 月 28 日、十次中計の 3 年で政策保有株を 1,000 億円縮減し、発生する売却益を特別損失や金利上昇（年 40 億円）の相殺に充てる計画を公表いたしました。今般、その後も縮減を継続し、十次中計を含む今後 10 年で上場有価証券（政策保有・純投資）4,000 億円の縮減をする方針としました。

これら上場有価証券から生じる売却益や受取配当金は、六本木五丁目西地区再開発とインドムンバイ・ワリー地区大規模開発が大きく収益に寄与するまでの 10 年間、長期借入の借換都度発生する金利上昇負担（年 40 億円）をカバーし、持続的成長を継続するために活用します。また、幸い当社の保有する上場有価証券の簿価に対する配当利回りは 7.6%と高水準ですが、インド事業は 10%以上の高利回りが期待可能な情勢であり、成長投資の進捗と合わせて保有株の資金化を積極的に図り、政策保有株の削減、売却益の持続的成長への寄与、資産効率化を同時に実現してまいります。



一方、上場有価証券の売却益を自社株買いに充てるべきであるとのご意見が投資家の皆様の中にあります。この機に資本効率の向上を一気に図るのも一案ではありますが、持続的成長を根本とする当社としては、成長投資の支出の状況を見ながら実施する機動的な自社株買いと長期的な累進配当との組み合わせを採用したいと判断しております。

3. 当社経営の根本～持続的成長戦略

デベロッパー事業は10年単位の長期投資により、その先の果実を得る事業です。その間、従業員、顧客、取引先、地域社会、株主といった当社を取り巻く様々なステークホルダーの皆様すべてからご支援を頂き続ける必要があります。下記の持続的成長戦略は、ステークホルダーの皆様が安心して当社との長期的関係を構築、維持していただくためのインセンティブとして重要であると考えています。

(1) 成長投資を怠らず、下振れしにくい強固な事業基盤を築く

当社は、世界最大でかつ最も安定したオフィスビル市場である東京都心に、高収益のプライム資産を多数開発し保有しています。当社のプライム資産は、リーマンショック・コロナ禍に際しても大きく収益が下振れすることなく、最近では需給の逼迫を背景に着実なる賃料アップが実現できています。

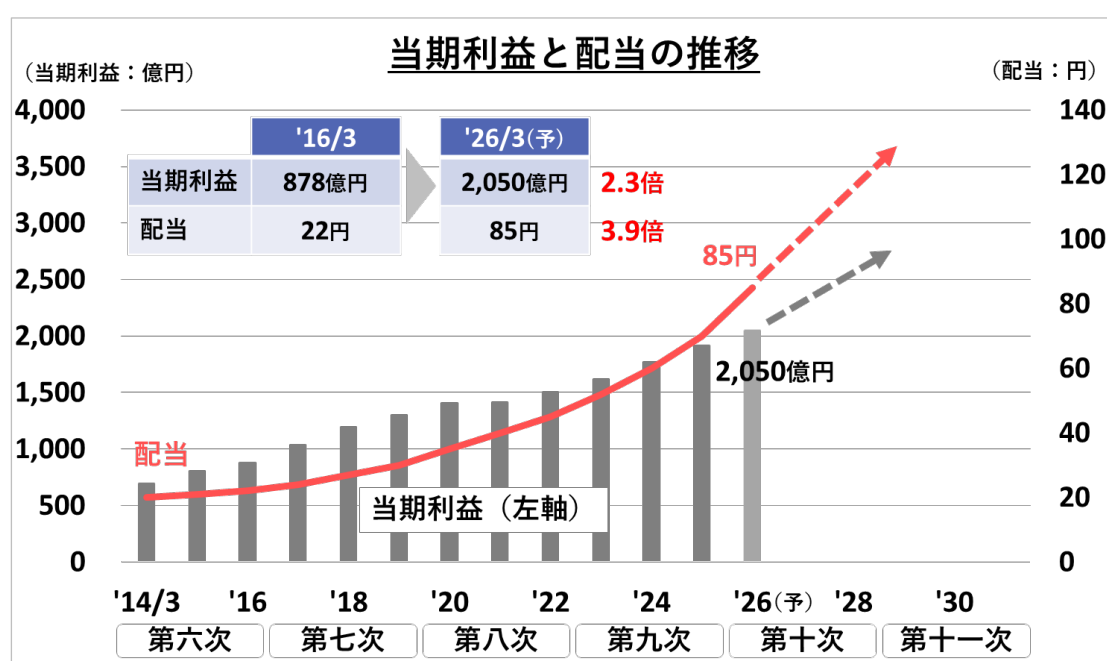
加えて当社は、10年内の経常利益4,000億円達成、さらにはその先の5,000億円を目指し、東京都心に2兆円、成長著しいインドムンバイに7,000億円の追加投資を行うなど、プライム資産をさらに積み上げることによる大幅な収益力の強化を目指しています。

特にインド事業においては、当社の事業が当地のインフラ整備に大きく寄与することもあり、行政からの全面的な支援を得て、順調に進捗しており、また来秋竣工するインド第一号物件では、当社の開発するグローバルスタンダードのオフィスビルへの引き合いは強く、既にJPモルガンインド本社ほか約半分の床の契約が内定しており、当初期待通り10%以上の投資利回りを実現できそうです。

(2) 一過性の利益に頼らない持続的成長を実現し、持続的株主還元増を図る

一度売却すれば再取得することが困難な希少性の高いプライム資産を売ることは、将来の利益を犠牲にして一過性の利益を享受する、ショートターミズム（短期主義）に他なりません。これらの「金の卵を産む鶏」は食わず、殖やしていくことで、当社は持続的成長を実現してきました。

近年、成長と株主還元の両立ができるようになったことで、当社もようやく本格的成長段階へのスタート台に立ちました。この成長・還元の好循環を永きにわたって継続し続けるためにも今後も成長投資を怠らず、一過性の利益に頼らず持続的成長を図り、本年5月に確約した年15円の累進増配を上回る持続的株主還元増を目指してまいります。



以上