

IRDAY2026

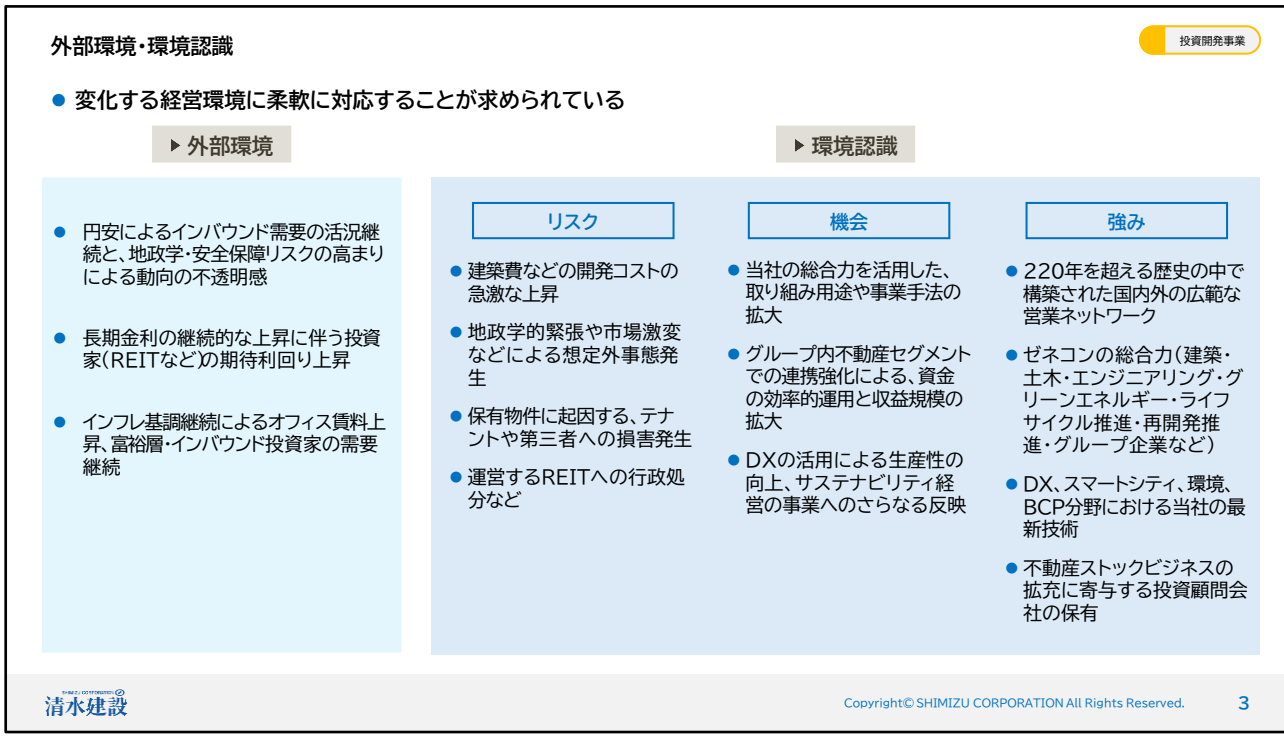
清水建設株式会社 IR DAY 2026

2026.10.26



投資開発本部の四元です。

私からは、投資開発事業の更なる収益力の強化についてご説明します。



最初に環境認識についてご説明します。

左側に外部環境を記載しています。

足許では金利上昇が継続しており、不動産に対する期待利回りも上昇するなど、
市況の厳しさは増しつつありますが、一方でインバウンド需要は継続しており、
また、大都市圏のオフィスビルを中心とした空室率の低下、
継続的な賃料上昇などの強い追い風もあるため、
不動産市況全体が大きく低迷することはないと考えています。

右側には環境認識を記載しています。

リスク項目の中で喫緊の課題となっているのは、
建設費等開発コストの上昇への対応です。

長年の歴史の中で培われた当社の営業ネットワークを活かしたリーシング活動や
ゼネコンの総合力等の強みをフルに発揮し、
設計段階からコストの低減を図るなどにより、
コスト上昇を上回るリターンを確保すべく、対応を図っているところです。

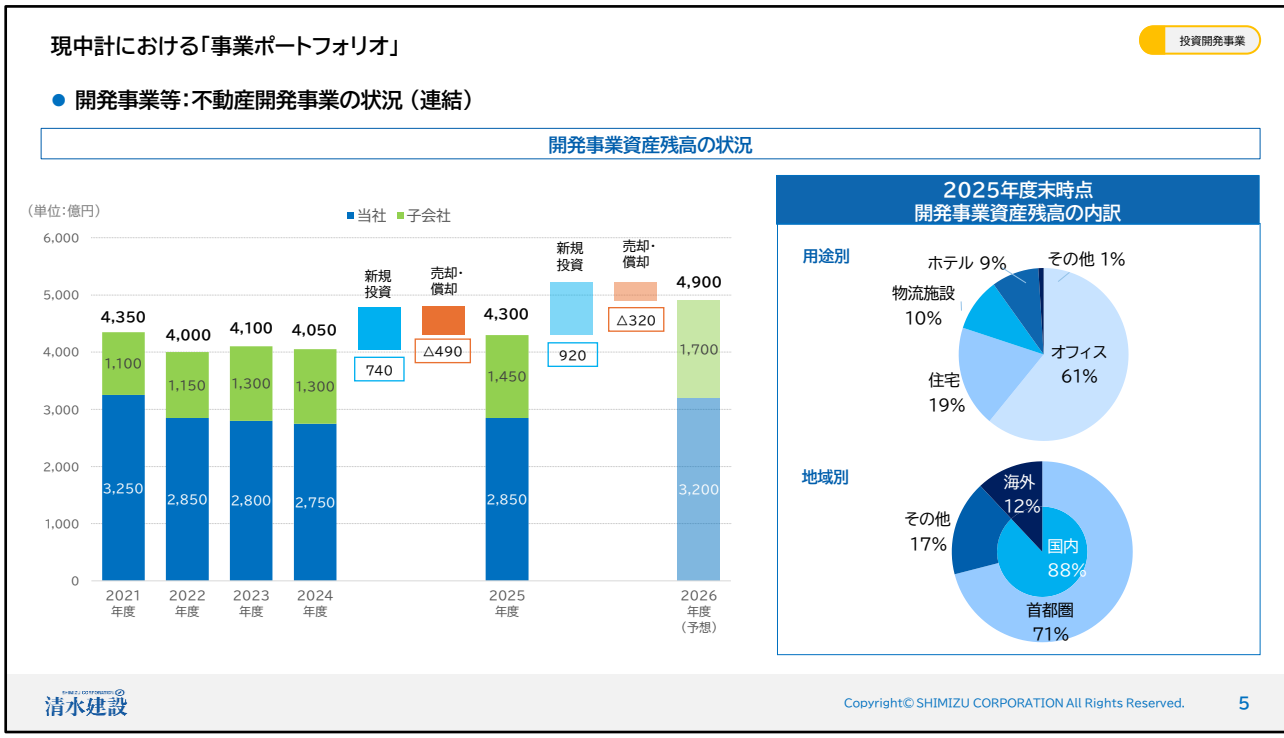


成長に向けた重点戦略はこちらに掲げた３点です。

１つ目は、取り組み用途と事業手法を多様化することで取り組める案件を
増やしていきます。

２つ目の海外事業は取り組み体制を再構築しているところです。
現地の信頼できるパートナーとの共同での事業推進を基本戦略とし、
出資者として参画することでリスクを低減しつつ、
短期回転型による早期の資金回収を図っていきます。

３つ目は、これまで同様、賃貸事業を含めた中長期案件と
短期回転型案件の両軸を基本としつつ、市場のニーズを的確に捉えながら、
成長分野への取り組みも加速していきます。



こちらが連結ベースでの開発事業の資産残高の状況です。

左の棒グラフは開発事業資産残高の推移です。直近5年間は売却が集中したため、
残高はさほど増加していませんが、
2026年度末の残高は4,900億円、
前年度末から600億円の増加を見込んでいます。

右の２つの円グラフはポートフォリオです。
上の用途別グラフの内訳ではオフィスが過半を占めており、住宅、物流施設、ホテルが続きます。

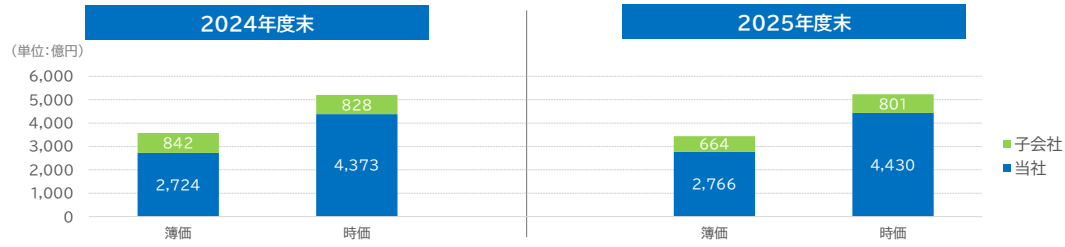
下のエリア分布では御覧のとおり、首都圏が７割程度を占めています。
国内・海外別の比率は、国内88%、海外12%となっています。

現中計における「事業ポートフォリオ」

投資開発事業

● 開発事業等：不動産開発事業の状況（連結）

賃貸等不動産の残高



賃貸等不動産に関する損益

	2024年度	2025年度
賃貸事業売上高	358億円	361億円
賃貸事業利益	103億円	98億円

清水建設

Copyright© SHIMIZU CORPORATION All Rights Reserved.

こちらが賃貸等不動産の状況です。

上段には賃貸等不動産の時価と簿価を記載しています。
2025年度末の含み益は1,802億円となっており、前年度末から
168億円増加しています。

下段には賃貸等不動産に関する損益を記載しています。
2025年度の賃貸事業利益は98億円、前期に比べ4億円減少しています。
これは物件売却や稼働初期の大型物件において費用支出が先行したことに伴う
一時的な減少であり、
2026年度は複数の新規物件の稼働が本格化するため、
利益は回復する見込みです。

投資開発本部における取組・実績

投資開発事業

● 当社が不動産開発事業に取り組む意義

本業の建設業と一体で発展出来る不動産開発事業にて更なる業容の拡大を目指す

①利益貢献
⇒ 一定量、賃貸等不動産の残高を保つことで、経営を下支えします

②事業機会の創出
⇒ 不動産セグメントで創出した案件へ当社複数部門が事業参画することでシナジー効果を発揮します
土木事業 ：区画整理、開発行為 等
建築事業 ：新築建物の建築、既存建物の改修、設計 等
エンジニアリング事業 ：DX-Core運用、水素活用、AI、IoT実装 等
グリーンエネルギー事業 ：再エネ電力供給、太陽光、バイオマス、水力発電開発 等

③「シミズブランド」の提供
⇒ 当社のi-markビル、S・LOGI、清水総合開発のVIEQUシリーズ等、世間に「シミズブランド」を拡大します

④超建設の実現
⇒ 不動産を通じてシミズグループの技術を届けることで、お客様の期待を超えた価値を提供します

★ 複数部門が事業参画した主な事例 ➡ S・LOGI松原

関西支店の建築部・設計部・土木部・営業部(建築・設計・造成・営業)、エンジニアリング事業本部(建築連携)、グリーンエネルギー事業本部(太陽光発電)など、専門部門と密に連携して推進



清水建設

Copyright© SHIMIZU CORPORATION All Rights Reserved.

さて、ここから、投資開発本部についてご説明します。

改めまして、当社が不動産開発事業に取り組む意義についてご説明します。

不動産開発事業は、建設の本業と一体となって取り組むことで、
さらなる発展ができる分野です。
優良資産が生み出す安定収益は、経営基盤を支えるとともに、
他事業部門の事業機会の創出にもつながります。
また、不動産を通じたシミズブランドの展開を進めて、お客様や社会の期待を
超える価値を目指しています。

投資開発本部における取組・実績

投資開発事業

● 保有資産（投資開発本部※）の状況

※ 投資開発本部所管の連結子会社及びマイノリティ出資含む金額は本部管理数値（オフバランス物件を含むため）

賃貸中物件の概要	（2026年3月末時点）
賃貸物件数	43物件
賃貸面積	約62万㎡
賃貸売上高	約364億円
賃貸集積（NOI）	約202億円

メブクス豊洲



名古屋シミズ富国生命ビル



横浜グランゲート



エスロジ新座West



シーバンスS館



ガーデニエール砧West

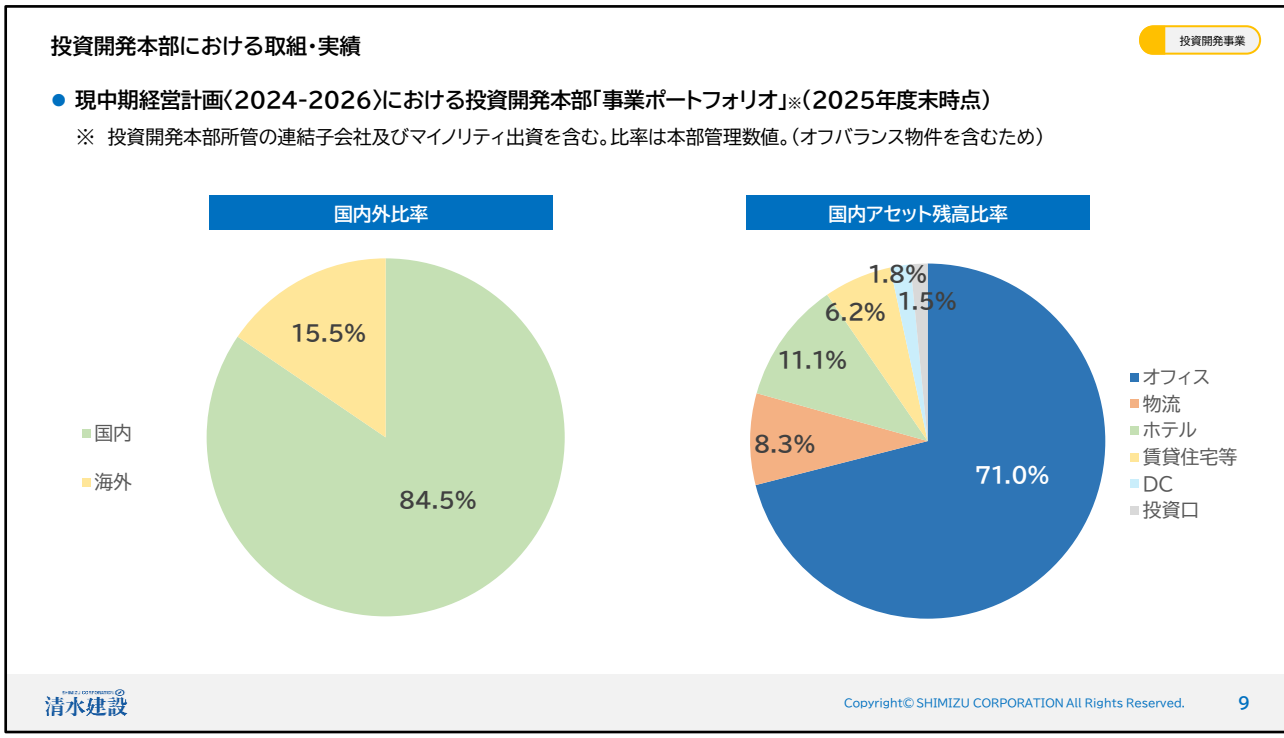


清水建設

Copyright© SHIMIZU CORPORATION All Rights Reserved.

こちらが、投資開発本部における賃貸中物件の概要です。

昨年度末時点で、賃貸物件数は43件、賃貸面積は約62万㎡となっています。

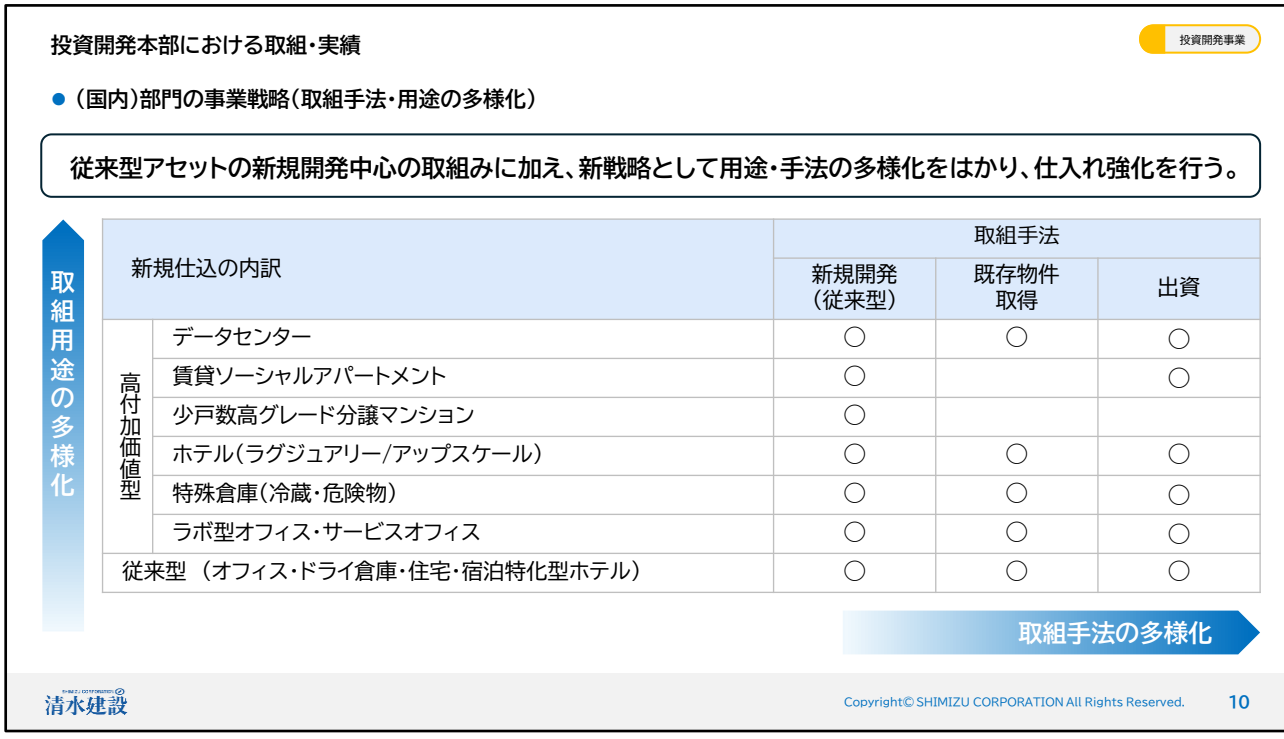


こちらが投資開発本部の事業ポートフォリオです。

先ほどご覧いただいた地域別比率及び用途別比率は、
清水総合開発などを含む連結での不動産開発事業の比率でしたが、
こちらは投資開発本部のものになります。

ご覧の通り、国内・海外比率は国内が84.5%、海外が15.5%となっています。

また、国内のアセット分類ではオフィスが７割程度で、ホテル、物流、賃貸住宅等、
データセンターが続いています。



投資開発本部における取組・実績

投資開発事業

● （国内）部門の事業戦略（取組手法・用途の多様化）

従来型アセットの新規開発中心の取組みに加え、新戦略として用途・手法の多様化をはかり、仕入れ強化を行う。

取組用途の多様化

新規仕込の内訳		取組手法		
		新規開発（従来型）	既存物件取得	出資
高付加価値型	データセンター	○	○	○
	賃貸ソーシャルアパートメント	○		○
	少戸数高グレード分譲マンション	○		
	ホテル（ラグジュアリー/アップスケール）	○	○	○
	特殊倉庫（冷蔵・危険物）	○	○	○
	ラボ型オフィス・サービスオフィス	○	○	○
従来型（オフィス・ドライ倉庫・住宅・宿泊特化型ホテル）		○	○	○

取組手法の多様化

清水建設

Copyright© SHIMIZU CORPORATION All Rights Reserved.

こちらが国内の事業戦略です。

不動産価格が上昇しており、土地から仕込む新規開発型だけでは
投資機会が限定されるため、昨年度から取り組み方針を一部変更しました。

国内では、縦軸で示しているように取組用途の多様化を進めています。
具体的には各用途でより高付加価値型の案件に取り組んでいます。

横軸は取組手法の多様化です。土地を購入し、新規開発するだけではなく、
既存物件の取得、出資による事業参画等、幅広く事業機会を創出しています。

投資開発本部における取組・実績

投資開発事業

● 国内の主な開発中・新規稼働事業

従来戦略に基づく取組案件

用途	案件名	
複合再開発 （オフィス・住宅）	飯田橋東地区再開発	
	九州大学箱崎キャンパス跡地計画 （清水総合開発との協業取組）	
物流倉庫	エスロジ松原（2026年5月竣工済）	

清水建設

Copyright© SHIMIZU CORPORATION All Rights Reserved.

従来戦略に基づく取り組み案件はご覧のようなものがあります。

オフィスと住宅の複合案件では、飯田橋東地区の再開発と
九州大学箱崎キャンパスの跡地計画があります。

物流倉庫の案件では関西でエスロジ松原のドライ倉庫を進めており、
今年５月に竣工、現在はオープンに向けテナント入居工事中です。
こちらの案件につきましては、後ほど改めて説明します。

投資開発本部における取組・実績

投資開発事業

● 国内の主な開発中事業

新戦略に基づく取組案件

用途	手法	案件概要（エリア・特性）
冷凍冷蔵倉庫	既存物件取得	首都圏郊外における既存物流施設のコンバージョン
	新規開発	首都圏郊外の社有地における冷凍冷蔵庫の新規開発
アップスケールホテル	新規開発	白馬岩岳ホテル計画
	出資	東京都心における多人数型ホテルへの出資
ラグジュアリーホテル	出資	日光エリアにおけるスモールラグジュアリーホテルへの出資
データセンター	出資	関西圏の既存データセンターへの出資

＋ 既存オフィスビルを取得したサービスオフィス事業や冷蔵冷凍倉庫併設の大規模物流施設等にも取組中

清水建設

Copyright© SHIMIZU CORPORATION All Rights Reserved.

こちらが新戦略に基づく取り組みです。

それぞれの用途で高付加価値化を図っています。

物流では冷凍冷蔵倉庫、ホテルではアップスケールとラグジュアリーを、
データセンターでは関西圏の既存物件に参画しています。

出資で参画するなど事業手法の多様化も図っています。

投資開発本部における取組・実績

投資開発事業

● (トピックス)自社開発物流施設「S・LOGI松原」
関西圏で希少な大規模整形地での、1フロア7,000坪のダブルランプ・マルチテナント型物流施設

特徴

優れた立地

- 大阪市中心部から10km以内の立地
- 阪神高速・近畿自動車道出入口直近

再エネ・省エネ・創エネへの取組推進

- 使用電力の全量を再生可能エネルギー由来のグリーン電力で賄う計画。
- 建物屋上に設置した太陽光パネル
- 電力小売事業を手掛ける
  当社100%子会社「スマートエコエナジー(株)」が供給する太陽光、バイオマスなどの自然エネルギー由来のグリーン電力を施設内で利用する。



清水建設

Copyright© SHIMIZU CORPORATION All Rights Reserved.

13

こちらがエスロジ松原の案件概要です。

物流施設ブランド「S・LOGI」において、首都圏や福岡での先行実績を活かし、
今回の「S・LOGI松原」を関西圏初となる重要戦略拠点として位置付け
開発に取り組みました。

本事業は、土木部門が当地区での土地区画整理事業化の検討を早期から
進めてきました。結果、「事業化検討パートナー」として選定され、
造成工事を受注、更に投資開発部門が事業主体となり、当社設計施工による
物流施設の開発を実現しました。

建築部門・土木部門・投資開発部門が連携し、開発に至った大型案件であり、
ゼネコンである当社が不動産開発に取り組む意義を象徴する事例だと
考えています。

投資開発本部における取組・実績

投資開発事業

● （海外）部門の事業戦略

エリア	投資対象エリア	アセットタイプ
北米	東海岸	賃貸住宅開発 物流開発
	サンベルト	
アジア	シンガポール （ほか先進国）	開発型 （用途特定せず）
	インドネシア	分譲住宅開発

新規案件については、上記に沿って信頼のおける現地パートナーと組み、短期回転型開発案件に取り組む。

清水建設

Copyright© SHIMIZU CORPORATION All Rights Reserved.

次に海外の事業戦略について説明します。

海外は北米とアジアでエリアごとに優先順位をつけながら取り組んでいます。

北米では東海岸とサンベルトで賃貸住宅と物流施設の開発に取り組んでいます。

アジアではシンガポール等の先進国で開発型に、インドネシアでは分譲住宅の開発に取り組んでいます。

投資開発本部における取組・実績

投資開発事業

● 海外の主な開発中事業

案件名	パートナー	状況	
カラン 食品加工物流施設開発分譲 （シンガポール）	キャピタランド 三菱地所アジア　他	2025年9月：新築工事着工 2026年3月：分譲開始	
バンドゥン タウンハウス開発分譲 （インドネシア）	アグンポドモロランド	2025年7月：地盤改良工事着工 2025年8月：分譲開始	
バージニア州アーリントン 賃貸住宅開発 （北米）	ロックフェラーグループ※ （三菱地所） クレセント（住友林業）	2026年1月：解体工事着工 2027年中旬：リーシング開始予定 2028年　　：竣工予定	
ジョージア州 サンディスプリングス 賃貸住宅開発 （北米）	ケネディ・ウィルソン	2026年9月：新築工事着工 2028年4月：リーシング開始予定	

※Rockefeller Group International, Inc.

清水建設

Copyright© SHIMIZU CORPORATION All Rights Reserved.

こちらが海外での開発中の事業になります。

シンガポールでは食品加工物流施設に出資、インドネシアではタウンハウスの開発分譲事業を行っています。

北米ではバージニア州とジョージア州でそれぞれ賃貸住宅開発案件に出資参画しています。

いずれも信頼のおける現地のパートナーと共同で事業を推進しています。

投資開発本部における取組・実績

投資開発事業

● （トピックス）米国ジョージア州サンディスプリングス市における賃貸住宅開発事業「Caldwell」に出資参画

米国の大手不動産投資・開発会社Kennedy Wilson社との共同事業として、米国法人Shimizu Realty Development（U.S.A.）, Inc.社を通じ、米国ジョージア州サンディスプリングス市における、総戸数382戸の賃貸住宅開発事「Caldwell」に参画。

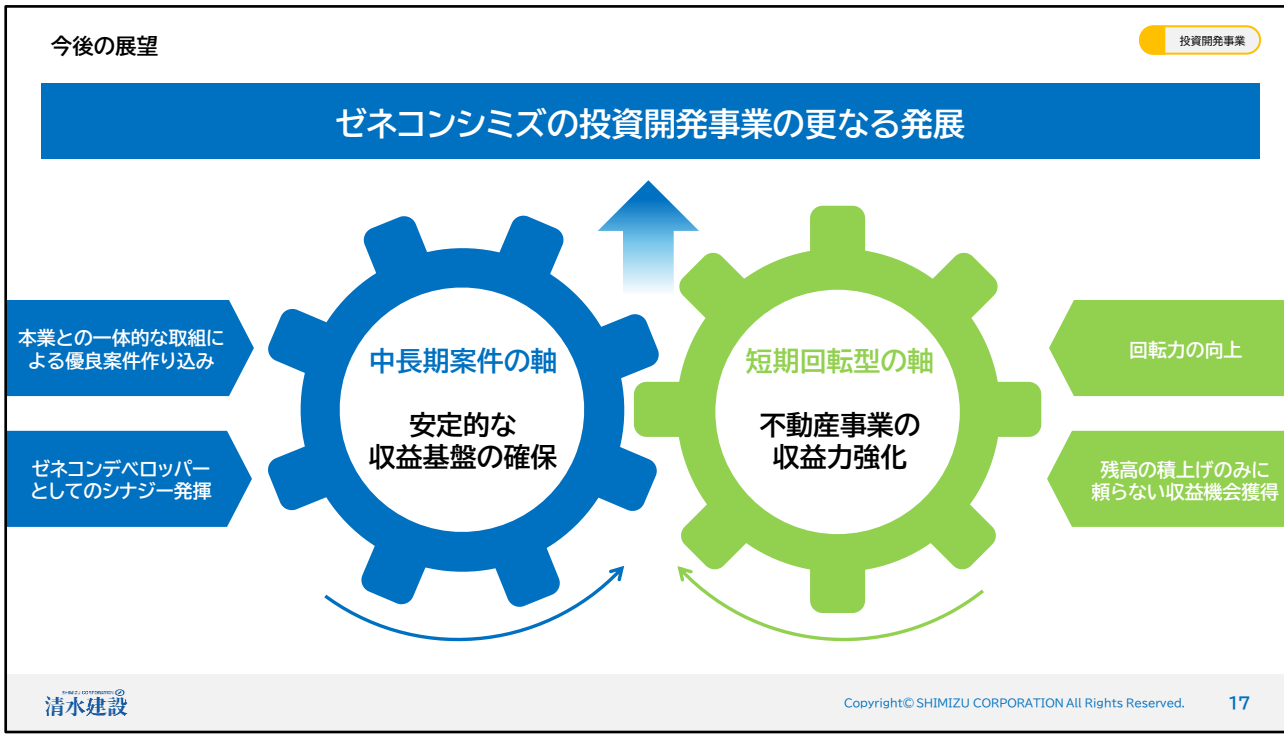


清水建設

Copyright© SHIMIZU CORPORATION All Rights Reserved.

最新のトピックとしては、ジョージア州での賃貸住宅開発事業への出資参画です。

米国の大手不動産投資・開発会社のケネディ・ウィルソン社と共同で
３８２戸の大規模住宅に開発段階から取り組むことで、
米国における不動産投資開発の知見を獲得するとともに、
さらなる投資機会の拡大に取り組んでいきます。



最後に今後の展望です。
冒頭の重点戦略で述べた、賃貸事業を含めた中長期案件と短期回転型案件の
両軸での取り組みが基本となります。

左側の中長期案件の軸では、本業との一体的な取組により、シナジーを
発揮しながら、優良資産を作り込んでいきます。
これにより、安定的な収益基盤を確保します。

右側の短期回転型の軸では、回転力の向上と共にフィー収入獲得等単純な
残高の積み上げのみに頼らない収益機会の獲得をすることで、
不動産事業としての収益力を更に強化していきます。

こうした両軸の取り組みを推進しながら、足許の金利上昇局面でも
利益が確保できるよう、個別案件ごとに取り組みの可否を
的確に見極めることが肝要だと考えています。

ご清聴ありがとうございました。

ご清聴ありがとうございました

Copyright© SHIMIZU CORPORATION All Rights Reserved.