

第九次中期経営計画の位置付け

2030年度の経常利益3千億円実現を視野に入れ、

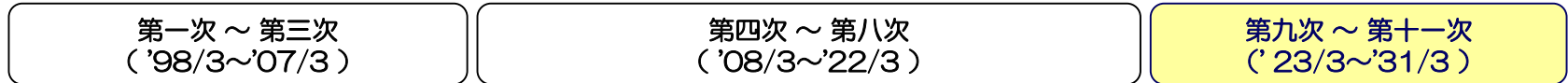
「第九次中計」をその第一弾と位置付ける

さらなる賃貸資産の拡充に重点を置き、持続的な利益成長を図る

当社事業そのものの社会貢献度の高さ
投資余力と資本政策の自由度の高まり



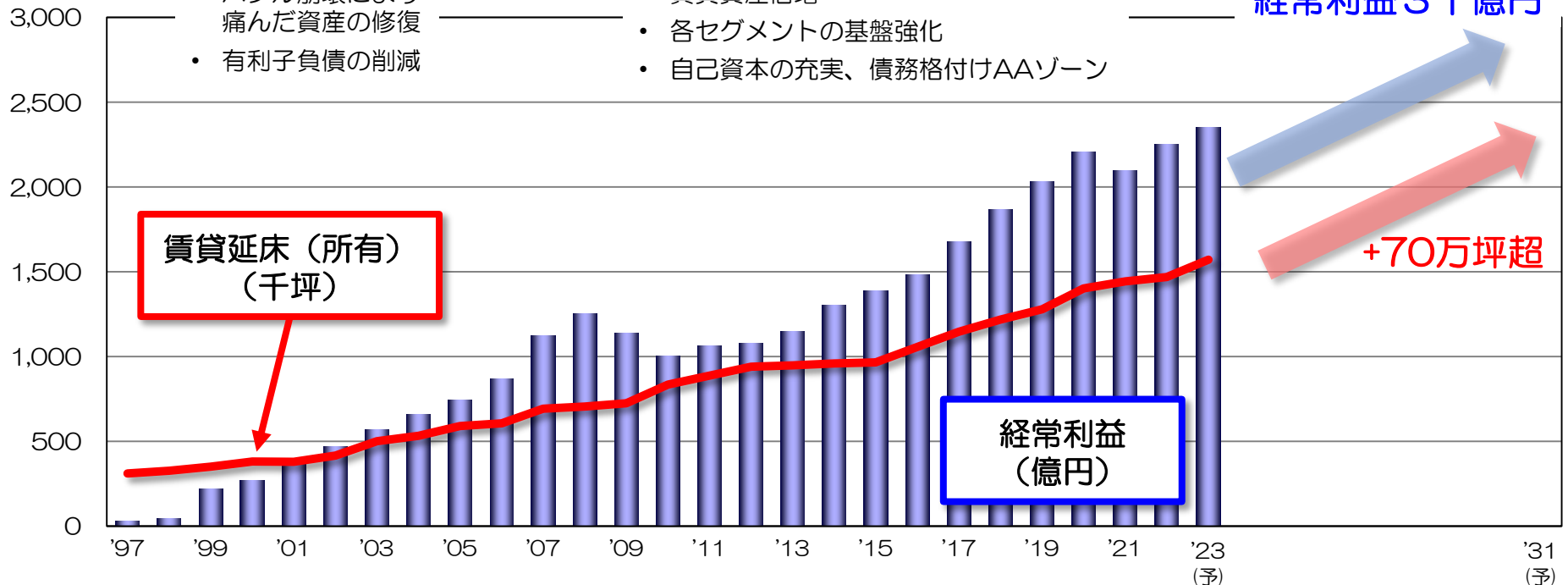
強靱な経営基盤かつ持続可能な成長



- バブル崩壊により痛んだ資産の修復
- 有利子負債の削減

- 賃貸資産倍増
- 各セグメントの基盤強化
- 自己資本の充実、債務格付けAAゾーン

経常利益3千億円



3カ年の累計業績目標

中計最高益連続更新

3カ年累計経常利益 7,500億円、当期利益 5,000億円の達成

八次までの成長ペースを維持し、六次から4計画連続の最高益更新を目指す

3カ年の累計業績目標

売上高	3兆円	(八次中計比+1, 296億円、+ 5%)
営業利益	7,700億円	(同 + 825億円、+12%)
経常利益	7,500億円	(同 + 944億円、+14%)
当期利益	5,000億円	(同 + 672億円、+16%)

(億円)

(3カ年累計)

第六次 (2014/3-2016/3)	第七次 (2017/3-2019/3)	第八次 (2020/3-2022/3)
------------------------	------------------------	------------------------

第九次
(2023/3-2025/3)

売上高	24,421	28,858	28,704
営業利益	5,006	6,132	6,875
経常利益	4,180	5,578	6,556
当期利益	2,381	3,533	4,328

30,000
7,700
7,500
5,000

部門別業績目標と事業戦略

東京のオフィスビル賃貸を確固たる基盤と位置付けることは変えず、
グループの総合力で目標達成を目指す

(億円)

部門別業績目標 (3カ年累計)		第六次 (2014/3-2016/3)	第七次 (2017/3-2019/3)	第八次 (2020/3-2022/3)	第九次 (2023/3-2025/3)
賃貸		8,862	10,731	12,189	13,000
販売		7,731	9,572	8,221	7,500
完工		5,893	6,347	6,120	7,000
流通		1,772	2,077	2,105	2,500
売上高		24,421	28,858	28,704	30,000
賃貸		3,137	4,155	4,873	5,200
販売		1,272	1,401	1,509	1,500
完工		470	504	547	750
流通		406	474	441	680
営業利益		5,006	6,132	6,875	7,700
経常利益		4,180	5,578	6,556	7,500
当期利益		2,381	3,533	4,328	5,000

部門別業績目標と事業戦略

不動産賃貸

八次までに構築した収益基盤を維持し、4計画連続の増益を目指す

- ・ オフィスビルは、既存ビルの収益力維持に努めるとともに、八次竣工ビル(延18万坪)の通期稼働と、九次竣工ビル(延19万坪)の新規稼働による収益を確実に取り込む
- ・ ホテル、イベントホール、商業施設などの施設営業分野は、コロナ禍前の収益力を回復し、十次以降の成長回帰を期す

不動産販売

八次で実現した高水準の利益規模を維持する

- ・ 量を追わず利益重視で販売ペースをコントロールする方針を堅持する
- ・ 上昇傾向にある建設工事費への対処は課題だが、九次計上分は全件着工済につき影響は限定的
- ・ 競争激化の用地取得環境が続く中、着実に確保する方針を継続する

完成工事

リフォーム（新築そっくりさん）、注文住宅ともに、品質を高めつつ、コストコントロールに注力し、受注拡大による最高益連続更新を目指す

- ・ 高い環境性能や防災性能をはじめ、顧客のニーズを的確に捉えた商品提案により受注拡大を図る
- ・ ウッドショックや資材高に適切に対処し、影響を最小限にとどめる

不動産流通

収益力を一段と強化し、中計最高益の大幅更新を目指す

- ・ グループの連携強化と顧客本位のサービスをより一層追求し、シェア拡大を図る

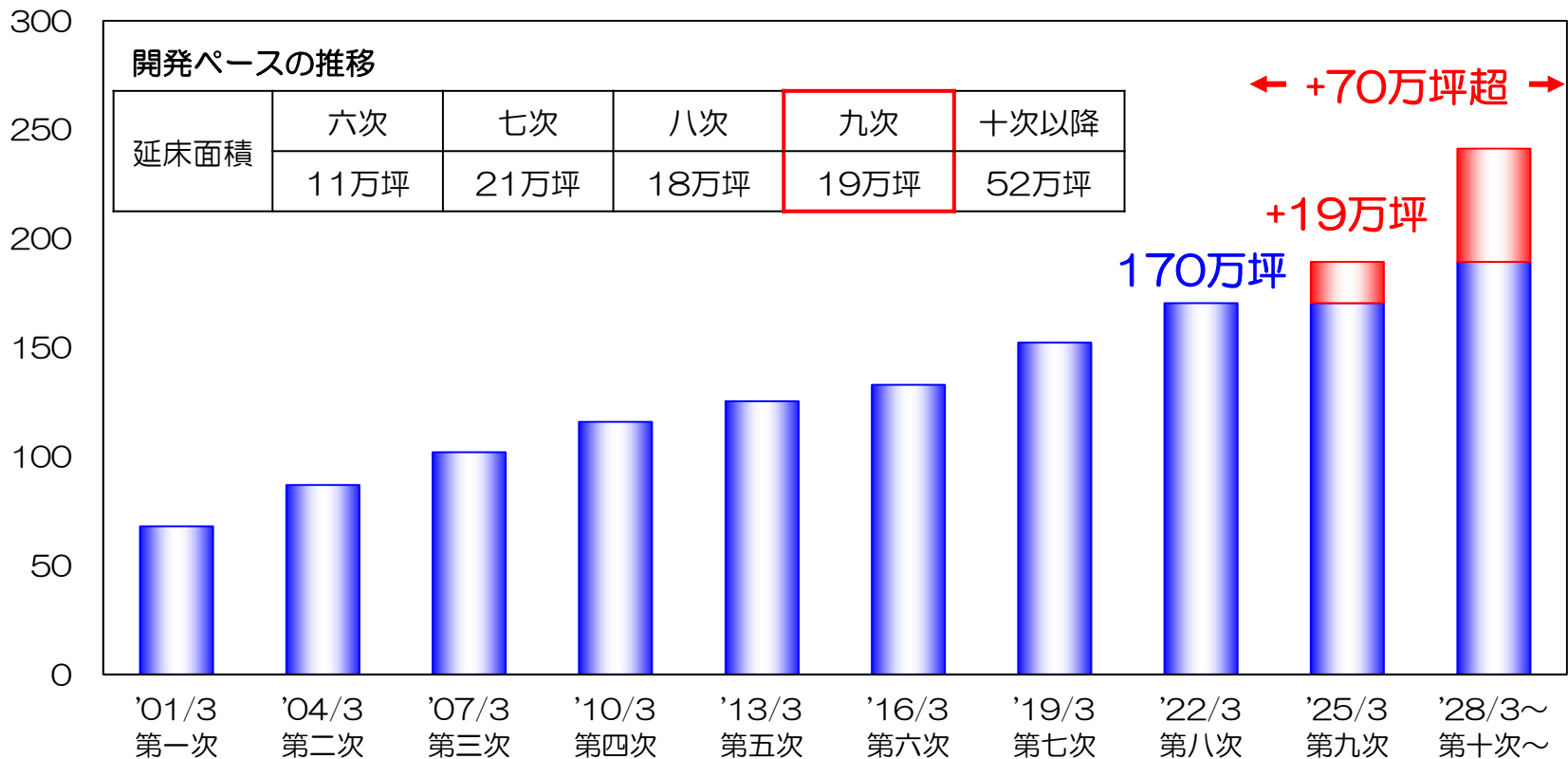
設備投資計画（分譲マンションなど販売用の仕入れを除く固定資産投資）

収益基盤強化のため、東京都心における賃貸ビル投資を継続推進 九次3年間で1兆円の投資を見込む

- ① 再開発を中心とした具体化している延床70万坪超の開発計画への投資7千億円
- ② 「好球必打」新規案件投資枠3千億円

延床面積（万坪）

＜延床面積の推移＞



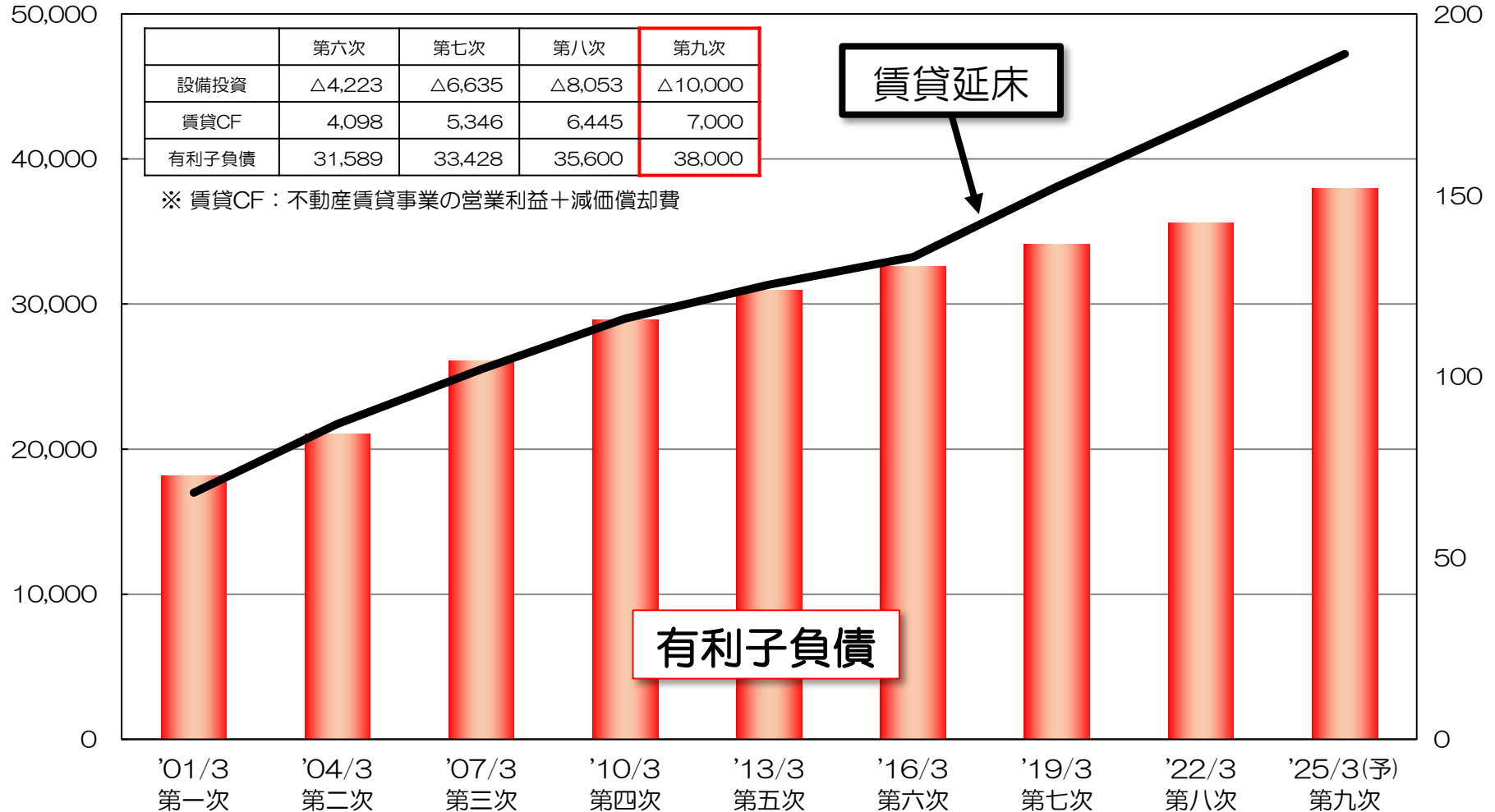
資金調達計画

仕掛中物件の追加投資7千億円は、拡大する賃貸CFで賄える見通し

有利子負債（億円）

＜有利子負債と賃貸延床の推移＞

延床（万坪）



資金調達計画

グリーンファイナンスの導入

長期資金総額1兆円のグリーンファイナンスを実施

- ✓ DBJ Green Building認証で3つ星以上の評価を取得済の当社保有ビルのうち、12棟を対象に1兆円をグリーンファイナンスにより調達する（2022年3月末時点で27物件取得済）
- ✓ 資金調達期間中の制約
 - CO₂排出量、エネルギー使用量等の環境性能開示
 - 対象物件のDBJ Green Building認証3つ星以上維持
 - 環境改善等の社会課題に貢献するファイナンスであり、対象物件の売却禁止
- ✓ JCR・R&I 2社からグリーンファイナンス適合評価取得

<対象物件>

物件名称	認証ランク	延床面積 (千坪)
新宿グランドタワー	★★★★★	54
大崎ガーデンタワー	★★★★★	54
新宿ガーデンタワー	★★★★★	43
東京日本橋タワー	★★★★★	41
麻布十番ビル	★★★★★	14
六本木グランドタワー	★★★★	64
新宿オークタワー	★★★★	49
新宿セントラルパークビル	★★★★	46
夕留住友ビル	★★★★	30
飯田橋ファーストタワー	★★★★	24
芝公園ファーストビル	★★★★	19
新宿セントラルパークタワー	★★★★	18
12物件計		458

★5 を取得した物件



DBJ Green Building

DBJ Green Building認証は、日本政策投資銀行が創設した、不動産の「経済性」にとどまらない「環境・社会への配慮」における性能・取組みを評価する認証制度



新宿グランドタワー



大崎ガーデンタワー



新宿ガーデンタワー



東京日本橋タワー



麻布十番ビル

株主還元方針（配当方針）

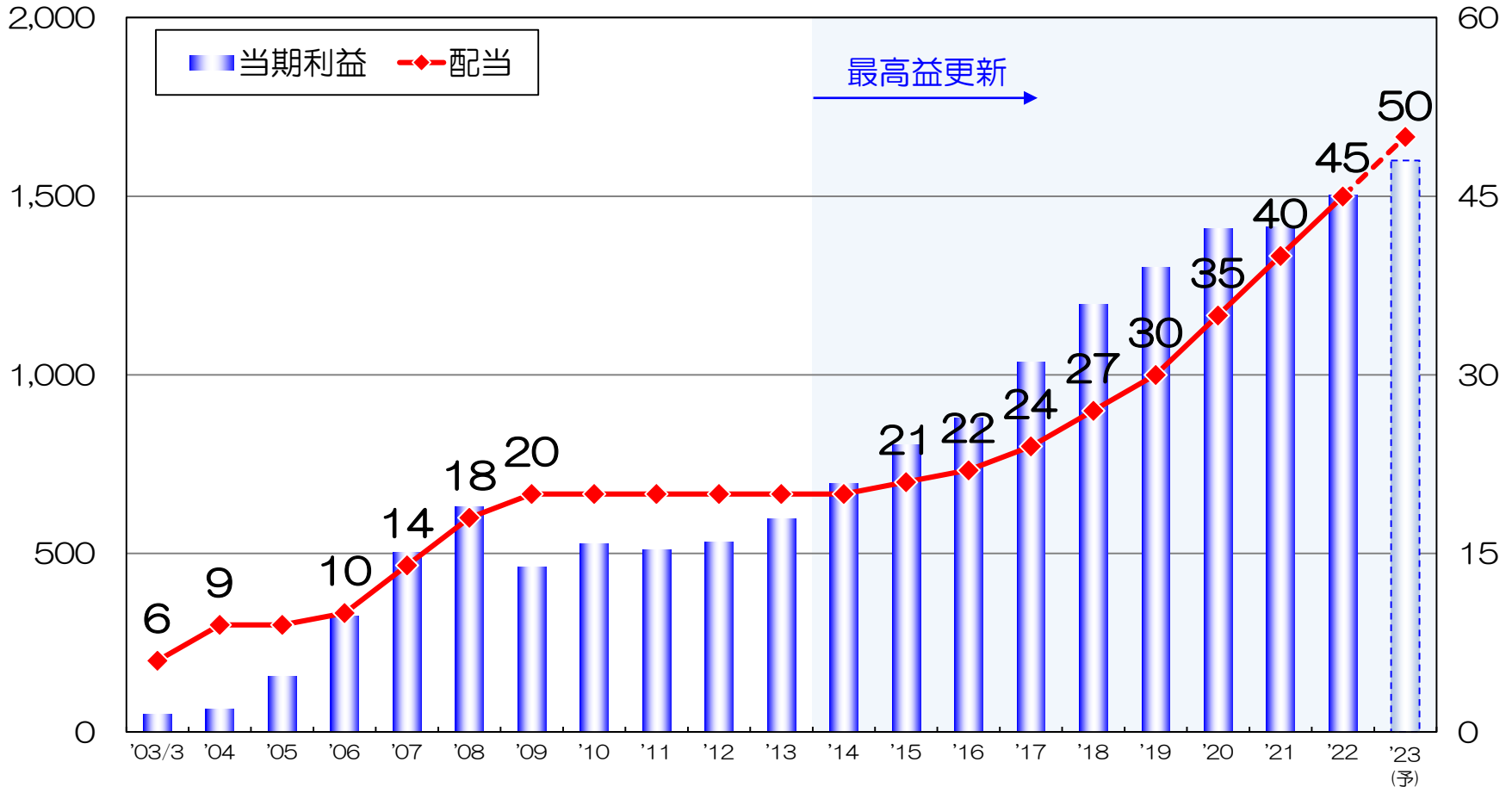
利益成長に沿った「持続的増配」、「年5円増配」を継続

キャッシュフローは賃貸ビル投資に優先配分する方針を継続

当期利益
(億円)

<配当と当期利益の推移>

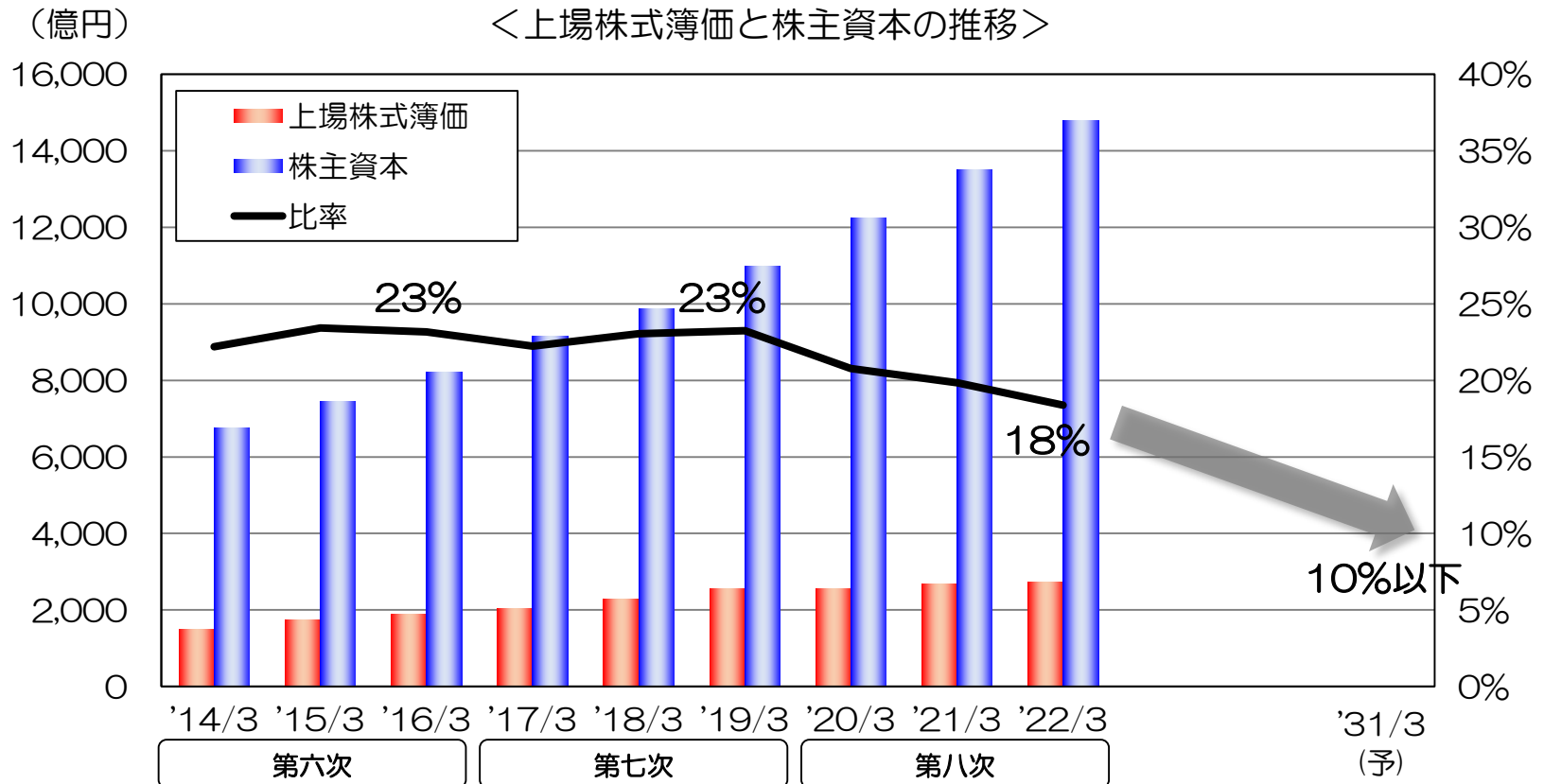
配当
(円)



政策保有株式に対する数値目標の導入

保有株式簿価の株主資本に対する比率を2030年度までに10%以下に抑制

- ✓ 政策保有株式の保有残高につき数値目標を設定し、一定の規律を設ける
- ✓ 2022/3期末時点で、保有する上場株式の簿価2,719億円の株主資本1兆4,792億円に対する比率は18%に相当するが、これを今後毎年引き下げ、2030年度までに10%以下に抑制する



CO₂排出量削減目標の設定

パリ協定直前の2014年度対比、2030年度までに50%削減

- ✓ 2050年カーボンニュートラルに賛同表明済
- ✓ パリ協定直前の2014年度総排出量594万トンCO₂を“50%削減”
 - 脱炭素への取り組みを事業拡大に結び付け達成を目指す

削減対策

1. オフィスビルを中心とする賃貸事業・施設運営事業において省エネを推進

- 新築、リニューアル時の高効率設備導入を一段と追求
 - ⇒ エネルギー消費等による自社CO₂排出を床面積当たり50%削減
- テナントへの省エネ啓発活動を継続

2. 主力事業の上流、下流における削減対策推進

- ビルテナント専有部へのグリーン電力導入支援
- 建設時のエネルギー消費を抑制
- 高性能設計を強化（分譲マンションのZEH-M Oriented標準仕様化）
- 戸建住宅の脱炭素に貢献する、太陽光発電の新サービス「すみふ×エネカリ」提供推進
- 新築そっくりさんで高断熱リフォーム商品の提供推進
- 自動車充電装置の普及を促進

3. 九次中計は総排出量の10%削減を目指す

CO₂排出量削減目標の設定

九次中計は総排出量の10%削減を目指す

- ✓ 総排出量の約6割を占める分譲マンション事業における削減は、設計基準変更後の物件が竣工する十次中計以降に寄与
- ✓ 分譲マンション以外で25%削減を目指す

(千tCO ₂)	2014年度		九次 削減目標	各事業の主な数値目標 事業、商品訴求力を高め、業容拡大と共に脱炭素を推進
	排出量	構成比		
分譲マンション	3,605	61%	—	ZEH-M Oriented 設計100% 高水準の省エネ設計を標準化、対象物件の竣工（削減寄与）は十次計画以降
注文住宅 新築そっくりさん	1,591	27%		注文住宅 ZEH住宅（標準化済） 受注比率60% 最新ZEH基準以上の断熱・省エネ性能+新太陽光発電サービス「すみふ×エネカリ」 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% 既存住宅ストックの課題「低い断熱性」を補う高水準の省エネリフォーム
オフィスビル	689	12%		テナント専有部のグリーン電力 導入率30% テナント企業毎の意思決定で導入可能なグリーン電力導入プランメニュー
その他	55	1%		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
分譲マンション以外	2,336	39%	△25%	
合計	5,940	100%	△10%	

ビル開発・運営における脱炭素推進

オフィスビル

Sクラス事業者5年連続認定の高水準「省エネ」を継続推進

デベロッパーの根本は「省エネ」 → さらに磨きをかけ目標達成に貢献

① 高い環境性能の物件開発

② 運用時の啓蒙活動

③ 改修による環境性能向上

取り組み実績を踏まえ、外部より高い環境性能評価を取得

Sクラス事業者（省エネの最高ランク）5年連続認定

Sクラス事業者：5年間平均エネルギー消費原単位を年間1%以上削減で認定

✓ 省エネ取組による実績（2020年度）

温室効果ガス排出原単位	前年比	12%削減
エネルギー消費原単位	前年比	9%削減
	2009年比	37%削減

DBJ Green Building認証、延床ベースで業界最多取得（オフィスビル分野）

✓ 26棟、延床約77万坪、保有資産延床面積の53%
（延床面積ベース、2022年3月末時点、当社調べ）

✓ 当社開発物件の「環境・社会」への継続的な配慮が高く評価された



DBJ Green Building

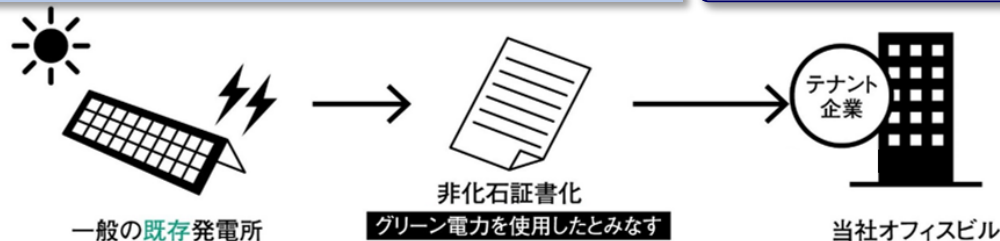
入居テナントの脱炭素支援（テナント毎の意志決定で選択可能）

専有部グリーン電力導入手法を新規開発し「選べるプラン化」導入

✓ 多様化する企業毎のニーズに合わせ、テナント企業の脱炭素化を支援

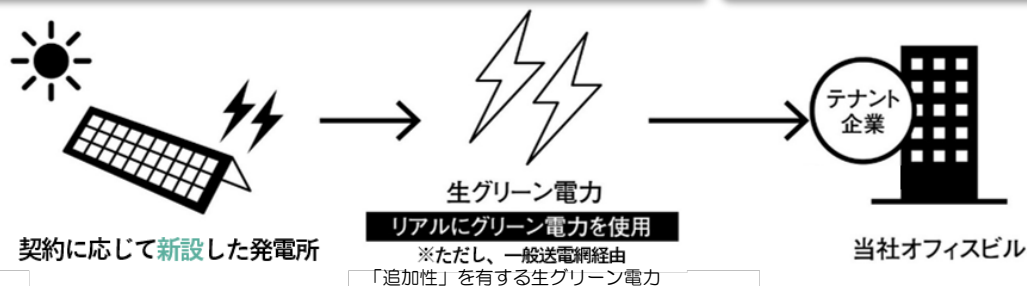
プラン1 非化石証書

POINT：最も手軽にグリーン電力化



プラン2 新設発電所由来 生グリーン電力

POINT：日本の脱炭素に直接貢献



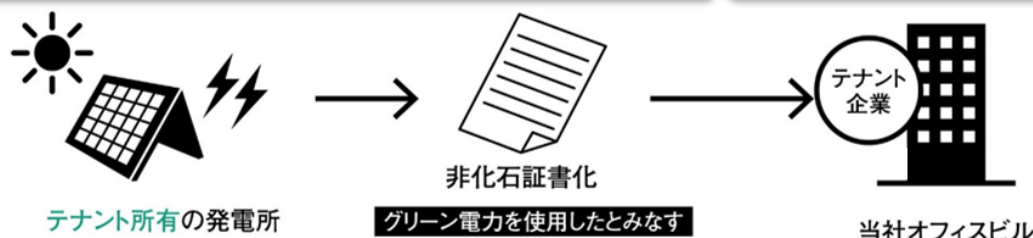
「生グリーン電力」とは
発電時と消費時を30分単位で一致させ、発電所から一般送電網経由で直接送電されたとみなされるグリーン電力のこと。

「追加性」とは
太陽光発電所の新設など、新たな再エネ電源開発により、日本の再エネ発電総量増加に直接寄与するグリーン電力のこと。

近年、価値が高い再エネ電気の要件として、欧米環境先進企業のグリーン電力採用基準に活用されている。

プラン3 テナント発電所由来 グリーン電力

POINT：自ら作って自ら消費



※導入できるテナント企業に一部制限有

※今後も、ニーズに応じて新規手法開発を継続予定

分譲マンション事業における脱炭素推進

分譲マンション

2021年10月以降に設計・開発する全物件で「ZEH-M Oriented」を標準化

- ✓ 新築分譲マンション供給におけるトップブランドとして、今後、設計・開発する全物件*1で高水準の省エネ性能*2を標準仕様化決定
 - *1 JVなど一部の物件を除く
 - *2 国交省が2030年に目指す新築住宅の省エネ性能水準を満たす設計基準
- ✓ マンション建設現場で使用する電力の“グリーン電力化”を事業パートナーである建設会社へ斡旋し、要請

新築分譲マンション供給におけるトップブランドとして、分譲マンション事業の川上と川下に広がるバリューチェーン（価値の連鎖）の脱炭素化を推進



＜ZEH-M Oriented省エネ基準＞

現行の省エネ基準対比で、住棟全体の年間エネルギー消費量を合計20%以上削減

【採用している設備・仕様例】

エネルギーをムダにしない
【断熱性能の向上】

エネルギーの消費量を削減する
【省エネ設備の導入】



断熱構造

Low-Eガラス

真空ガラス

LED照明

ガス温水床暖房

高効率換気設備

注文住宅事業における脱炭素推進

注文住宅

顧客の不安を払拭し普及促進する新たな「住宅太陽光発電サービス」提供

- ✓ 太陽光発電普及でネックとされる初期費用、保守メンテへの不安などを解消する新サービス「すみふ×エネカリ」を注文住宅事業にて提供開始



すみふ×エネカリ

新築住宅向け太陽光発電設備と蓄電池設置サービス

月定額のサービス料支払いだけで

太陽光発電設備・蓄電池導入の初期費用ゼロ

お住まいの間ずっと、設備修理や更新をサポート



ずっと安心して太陽光発電サービスのメリットを享受できる業界初のサービス

- ✓ 「すみふ×エネカリ」をはじめ、各事業に即した脱炭素に貢献するプロジェクトを共同で企画・実施するため、「脱炭素リードプロジェクト協定」を東京電力EPと締結



TEPCO

注文住宅事業における脱炭素推進

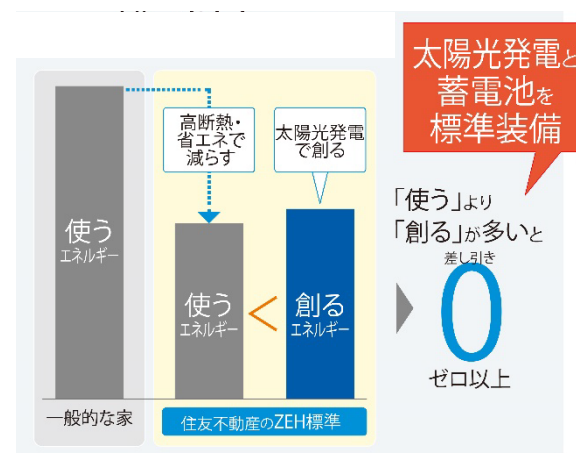
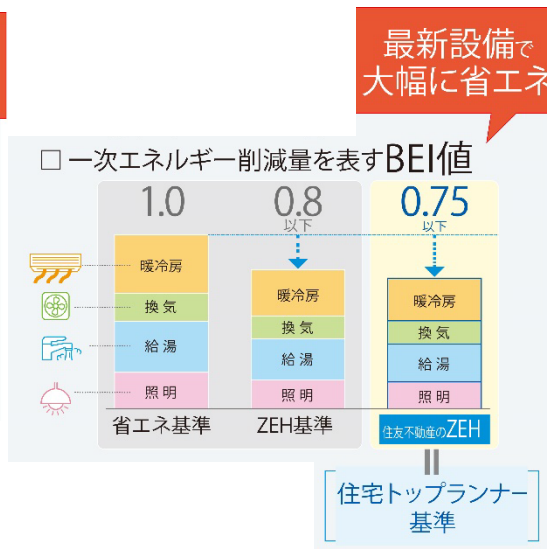
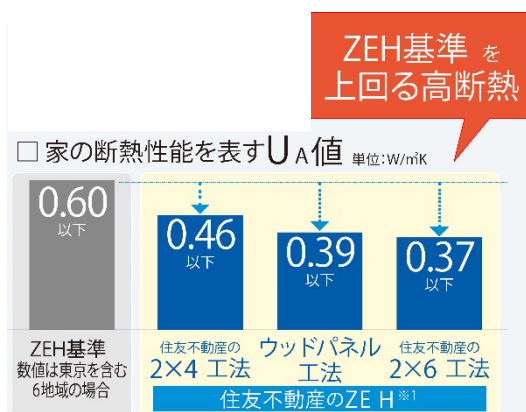
最新ZEH基準以上の性能 + 新たな太陽光発電サービスを標準仕様化・提供開始

- ✓ 本年4月に国交省が新設した最新ZEH基準を上回る断熱性能、省エネ性能
- ✓ 太陽光発電普及のネックを解消する新サービス「すみふ×エネカリ」

2つを組み合わせ、ZEH標準仕様化
「住友不動産の栖（すみか）」提供開始

最新ZEH基準を上回る高断熱と省エネ性能

太陽光発電「すみふ×エネカリ」



※1 熱損失量の軽減を図るため開口面積を抑えた、当社モデルプラン約4.9坪による数値であり、これを保証するものではありません。

既存住宅における脱炭素推進

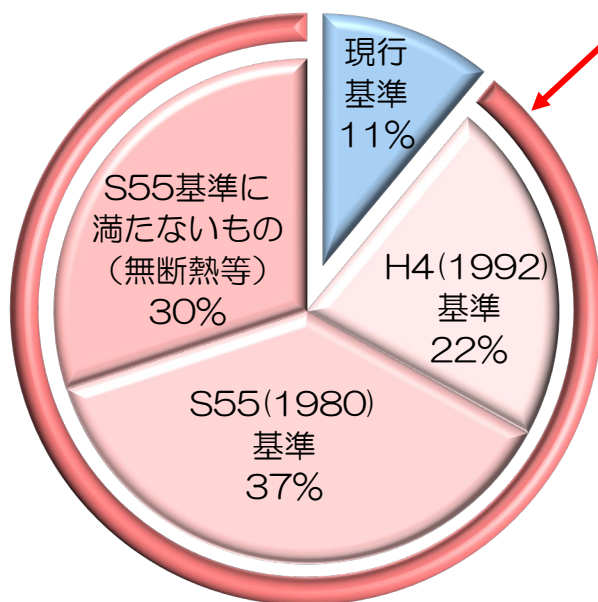
新築そっくりさん

新築住宅の省エネ基準に対応した「高断熱リフォームプラン」の提供開始

- ✓ 断熱性能が低い既存住宅であっても、新築住宅の省エネ基準*と同等の断熱性能が確保できる「高断熱リフォームプラン」を提供開始

*平成28年省エネルギー基準に対応

住宅ストック（5,000万戸）
の断熱性能



住宅ストック（5,000万戸）の約9割は旧来の省エネ性能
家庭部門の脱炭素化には既存住宅の断熱性促進が不可欠

高断熱リフォームプラン

家1棟まるごとでも部屋単位でも、必要な箇所のみ施工可能

約5～8割の熱エネルギーを回収し冷暖房負荷を軽減

- ・ 床・壁・天井の6面に断熱工事
- ・ サッシ交換や内窓の設置
- ・ ダクトレス全熱交換型換気システムの導入

「省エネかつ健康で快適に暮らせる高断熱住宅」とすることで、
住宅の長寿命化と脱炭素化を推進

既存住宅における脱炭素推進

新築そっくりさん

既存戸建改修で“安心の耐震技術”と“安心の新太陽光発電サービス”提供開始

- ✓ 高断熱仕様の省エネに加え、太陽光発電の普及促進を図り、既存住宅の改修で国の脱炭素目標（住宅部門66%削減）達成に貢献

新築そっくりさん×新太陽光発電サービス



安心の耐震補強施工



すみふ × エネカリ

ずっと安心、初期費用ゼロ
太陽光発電設備サブスクサービス



＜太陽光発電設備設置イメージ＞

- ◆ 耐震補強施工により、350kg超に及ぶ太陽光パネルを屋根に載せても安心
- ◆ 専属の施工統括者による確かな品質
- ◆ 累計受注15万棟超、業界シェアNo.1
- ◆ お住まいの期間ずっと、機器の修理・更新を24時間365日体制で安心サポート
- ◆ 初期費用ゼロ、ランニング費用実質ゼロ
- ◆ 停電下でも電気が使える安心をお届け

主な新規ビル開発計画

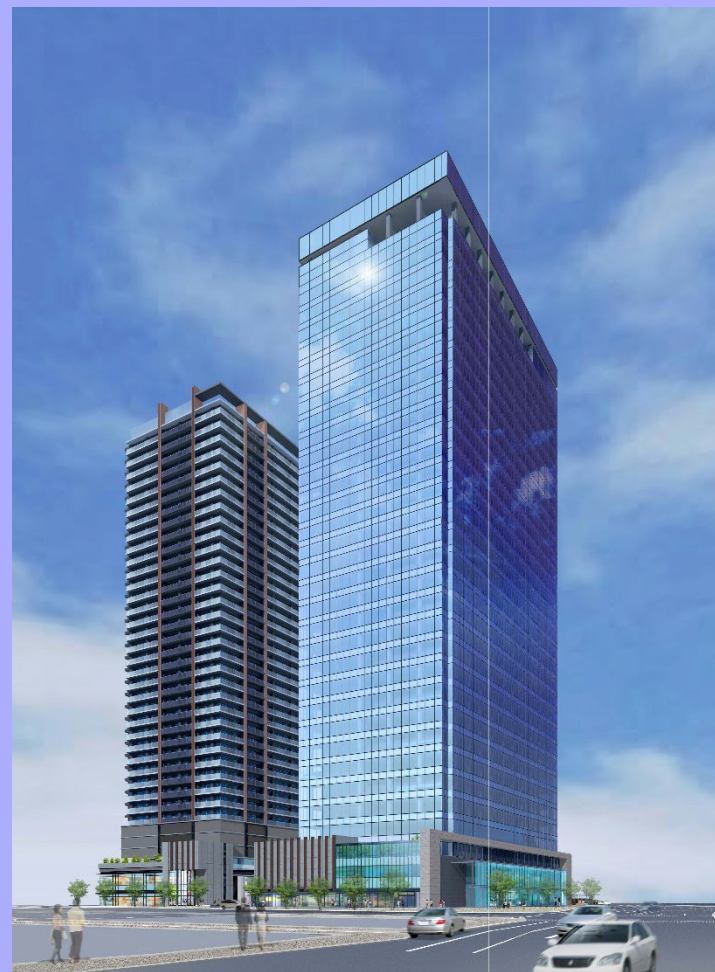
プロジェクト名	所在地	延床面積(坪)	竣工(予定)
東京三田再開発計画(三田三・四丁目計画)	港区	60,400	2023/2
西新宿五丁目北計画	新宿区	41,300	2023/3
住友不動産秋葉原東ビル	台東区	3,000	2024/1
住友不動産新宿南口ビル(新宿南口計画)	渋谷区	7,200	2024/2
中野二丁目計画	中野区	30,000	2024/2
六本木駅前計画	港区	9,700	2024/10
住友不動産大崎ツインビル西館	品川区	8,800	2024/10
その他		33,900	
9次 合計		194,300	

主な新規ビル開発計画



東京三田再開発計画（三田三・四丁目計画）

所在地	港区	延床面積	60,400坪
竣工	2023年2月（予定）	階数	地上42／地下4



西新宿五丁目北計画

所在地	新宿区	延床面積	41,300坪
竣工	2023年3月（予定）	階数	業務棟 地上35／地下2 住宅棟 地上35／地下2

主な新規ビル開発計画



住友不動産新宿南口ビル（新宿南口計画）

所在地	渋谷区	延床面積	7,200坪
竣工	2024年2月（予定）	階数	地上18／地下1



中野二丁目計画

所在地	中野区	延床面積	30,000坪
竣工	2024年2月（予定）	階数	地上37／地下2

主な新規ビル開発計画



六本木駅前計画

所在地	港区	延床面積	9,700坪
竣工	2024年10月(予定)	階数	地上22



住友不動産大崎ツインビル西館

所在地	品川区	延床面積	8,800坪
竣工	2024年10月(予定)	階数	地上14/地下1

主なマンション計画 (2023/3期計上予定)

※戸数=販売戸数



グランドヒルズ南青山

港区

100戸

18階/地下2階



シティハウス小金井公園

小平市

740戸

9階

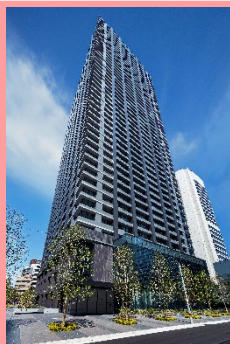


シティテラス八千代緑が丘ブリーズコート

八千代市

210戸

15階



シティタワー大阪本町

大阪市

855戸

48階/地下1階



梅田ガーデンレジデンス

大阪市

584戸

56階/地下1階 (9~39階部分)



シティテラス上杉

仙台市

336戸

13階/地下1階

主なマンション計画（2024/3期以降計上予定）

※戸数=販売戸数



シティテラス中野

中野区

119戸

6階



シティテラス住吉

江東区

149戸

14階



シティテラス赤羽 THE EAST

北区

300戸

15階



シティハウス横浜

横浜市

155戸

18階

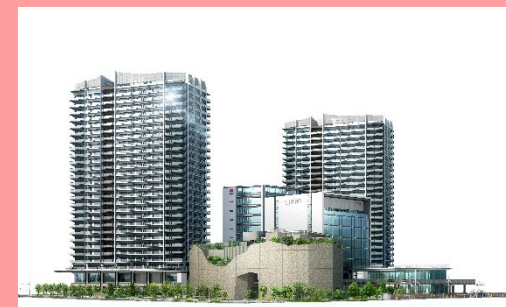


シティテラス稲毛海岸

千葉市

302戸

10階



ベイシティタワーズ神戸 WEST

神戸市

346戸

27階/地下1階