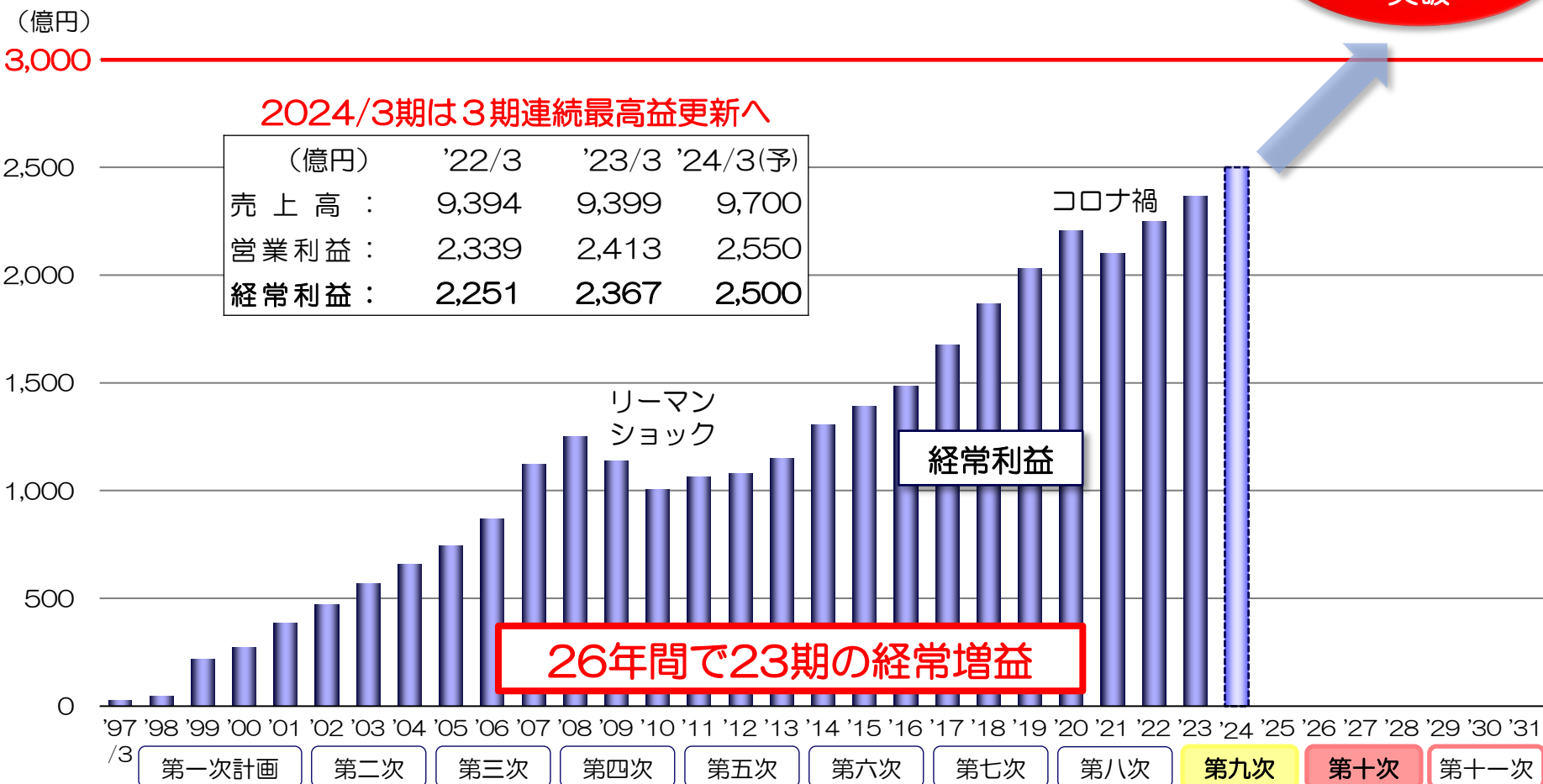


業績目標

(1) 次期中計で経常利益3千億円突破を目指す

- ✓ 2024/3期は3期連続の経常最高益、11期連続の純利益最高益へ
- ✓ 九次中計公表時（2022年5月）の中長期見通しを前倒し

次期中計で
3千億円
突破



業績目標

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「経常利益3千億円突破」を目指す

(2) 部門別の成長戦略

不動産賃貸

オフィスビルは経済正常化に伴い顕在化した増床などのテナントニーズを着実に取り込み、既存ビルの収益力の維持・向上と、順次完成する延70万坪超の新規稼働効果により、長期的な増益路線を継続する

- 高級賃貸マンション「ラ・トゥール」シリーズは4千戸規模に成長、ブランド価値向上を継続し、好調な業績をさらに伸ばす
- ホテルやイベントホール事業は、今期中にコロナ前の収益力回復に努めるとともに、旗艦ホテル「羽田エアポートガーデン」の本格稼働による収益貢献と併せ、次期中計以降のさらなる成長を目指す

不動産販売

戸数や売上などの量を追わず、利益重視で販売ペースをコントロールする方針を堅持し、これまでの中計で実現してきた高水準の利益規模を維持する

- 今期計上予定の3千戸に対する契約はすでに9割以上確保済み、販売活動は翌期以降を含め順調に進捗
- 上昇傾向にある建設工事費への対処は引き続き課題だが、次期中計までに計上可能な用地は必要量を確保済み
- 九次中計以降の設計物件は全件「ZEH-M Oriented」を標準仕様とし、脱炭素に貢献する開発を推進

完成工事

コストコントロールに注力し、資材価格変動による影響を最小限にとどめつつ、高い防災性能や環境性能を顧客に訴求し、受注拡大による最高益更新を目指す

- 日本の既存住宅は、5千万戸超のストックの9割が最新の省エネ基準を満たしておらず、脱炭素化に向け大きな課題
 →「新築そっくりさん」は、高い省エネ性能の「高断熱リフォーム」受注率が足元で30%に到達（九次目標20%）
- 注文住宅は、太陽光発電サービス「すみふ×エネカリ」と高断熱仕様を組み合わせた最新のZEH仕様を標準化、2022年に「住友不動産の栖（すみか）」を発売し、ZEH比率は足元で80%に到達（九次目標60%）

不動産流通
(ステップ)

新築住宅の供給が減少傾向にある中、良質なストックが増加し活性化が進む中古住宅市場は今後の成長期待が高く、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

- すみふの仲介「ステップ」のブランド浸透に注力、マンション専門仲介店舗「マンションプラザ」の全国展開
- より公正で透明性の高い仲介システム「ステップオークション」は、多くの売主様から高い評価
- 投げ込みチラシ、ダイレクトメールを全廃し、顧客の個人情報保護に配慮、ペーパーレス化とDXによる効率化推進

業績目標

(3) 金利上昇による業績影響は軽微

- ✓ 長期借入を中心に固定金利比率を高めた保守的な資金調達方針を継続し、今後も金利上昇の影響を最小限にとどめるよう努める

長期借入を中心に保守的な財務運営

財務の健全性・安定性を確保

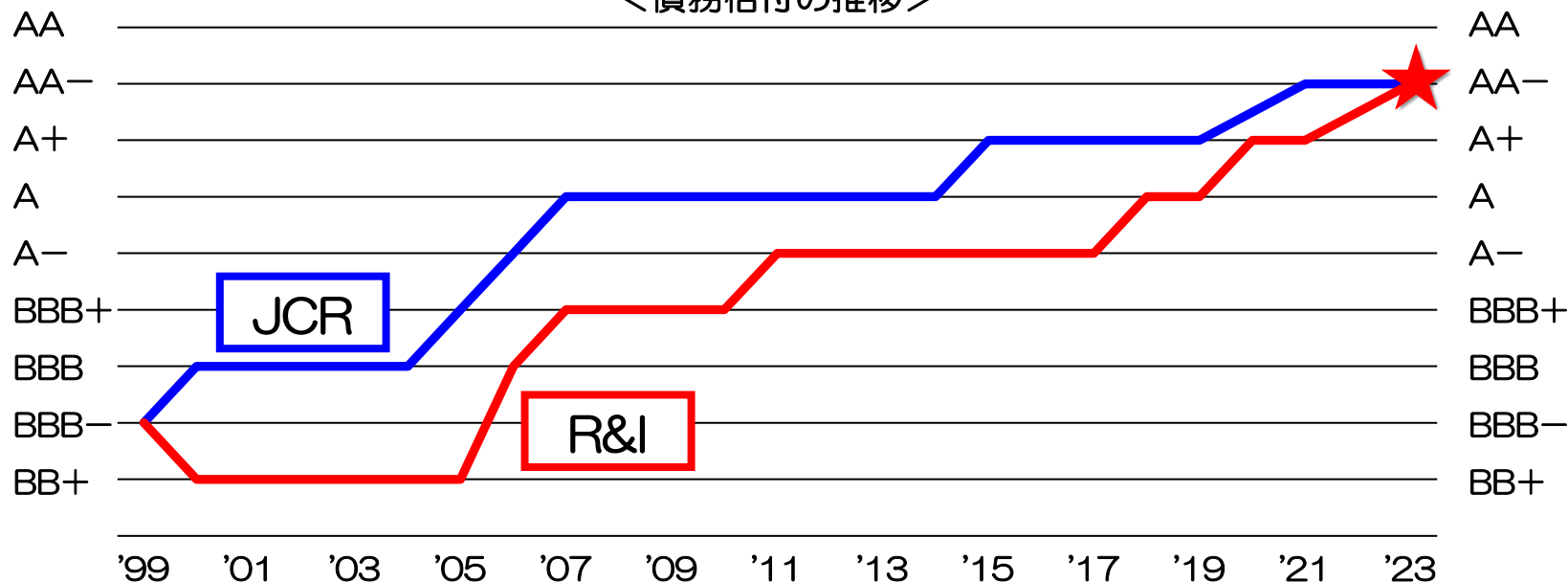
有利子負債の
固定金利比率
8割以上

2023/3期末
長期比率 : 95%
固定金利比率 : 86%

自己資本比率
28%

債務格付
(JCR・R&I)
AA-

＜債務格付の推移＞



業績目標

(3) 金利上昇による業績影響は軽微

- ✓ 次期中計での経常利益3千億円達成には、0.5%上昇による影響額を織り込み済み
- ✓ 毎年の借り換え額は3~4千億円と、有利子負債3.9兆円の1割程度で、仮に市場金利が0.5%上昇した場合の利払い増加額は毎年20億円



現在の賃貸売上4千億円に対して0.5%のインパクト = 十分吸収可能

金利上昇シミュレーション（今後5年間）

	'24/3	'25/3	'26/3	'27/3	'28/3
返済額 (借り換え)	2,941	3,838	3,459	4,406	3,024
金利が現状維持の場合…					
支払利息	180	180	180	185	195
前期比		—	—	+5	+10
金利が0.5%上昇した場合…					
支払利息	180	190	210	230	260
前期比		+10	+20	+20	+30

※長期借入金・社債

※有利子負債は2023年3月末時点の3.9兆円として

利益分配の考え方

(1) 持続的成長の果実はまず従業員に還元する方針、前期は7%の賃上げを実施

昇給

✓ 能力、実績に応じたメリハリのある昇給

- ▶ 9割がキャリア職のダイバーシティに富んだ人員構成
- ▶ 職種別に能力（職責）と成果のみで評価、個々の従業員の成長や貢献に応じて昇給



一時金 ① 年末特別手当

✓ 臨時の生活支援特別手当（一律10万円）

- ▶ 光熱費を中心とした急速な物価上昇に配慮（グループ従業員1万人を対象）



一時金 ② 最高益更新

✓ 最高益更新に伴う期末一時金（一律10万円）

- ▶ 好業績の歓びをグループ全体で分かち合うため、従来の住友不動産本社のみを対象から、グループ従業員全体に拡大支給

2023年3月期

賃上げ率
7%

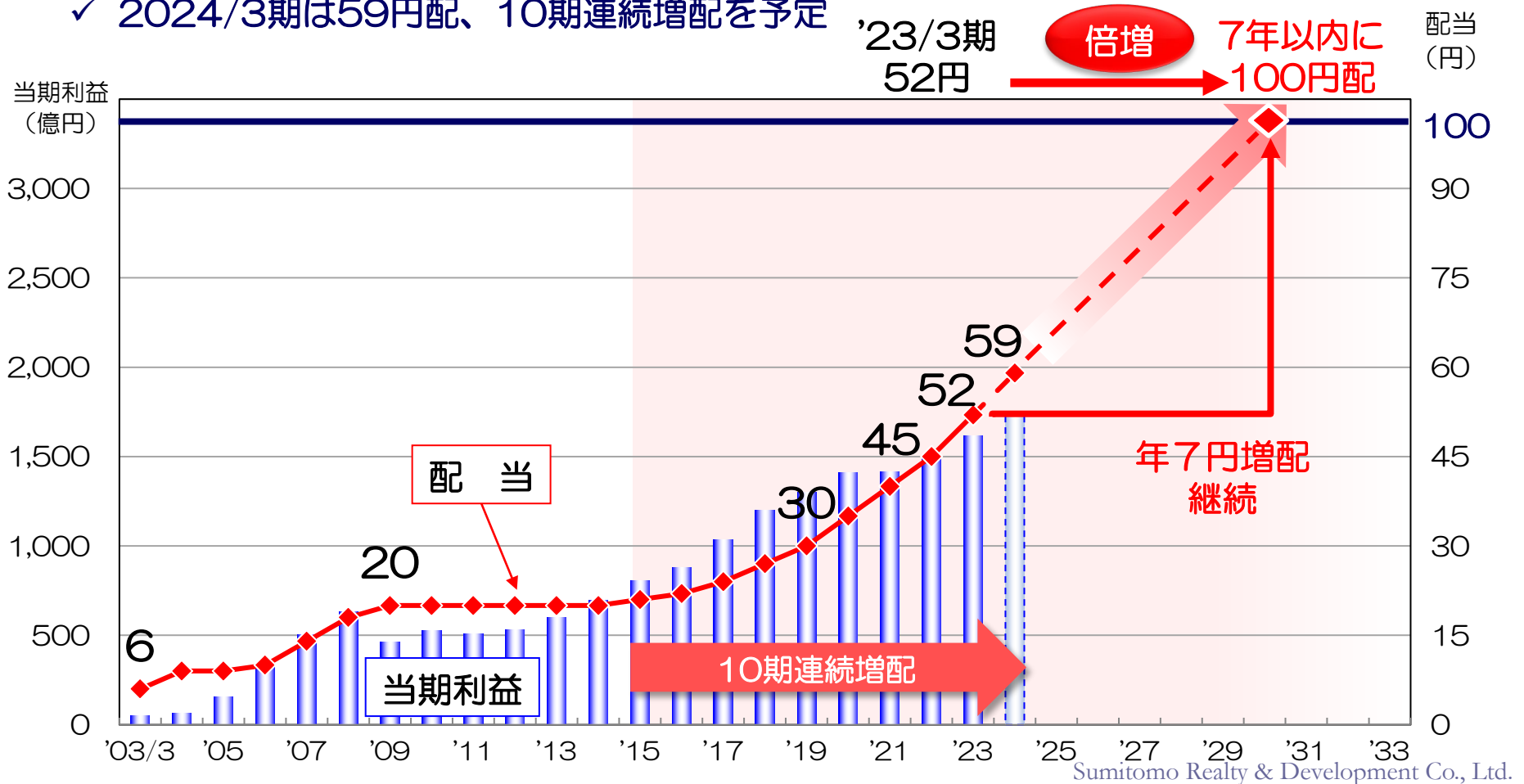
※二度の一時金総額
23億円を含む

➡ 今後も持続的成長の原動力である「従業員」への人的資本投資を継続

利益分配の考え方

(2) 配当は「7年以内に倍増、100円配」、利益成長に沿った持続的増配を継続

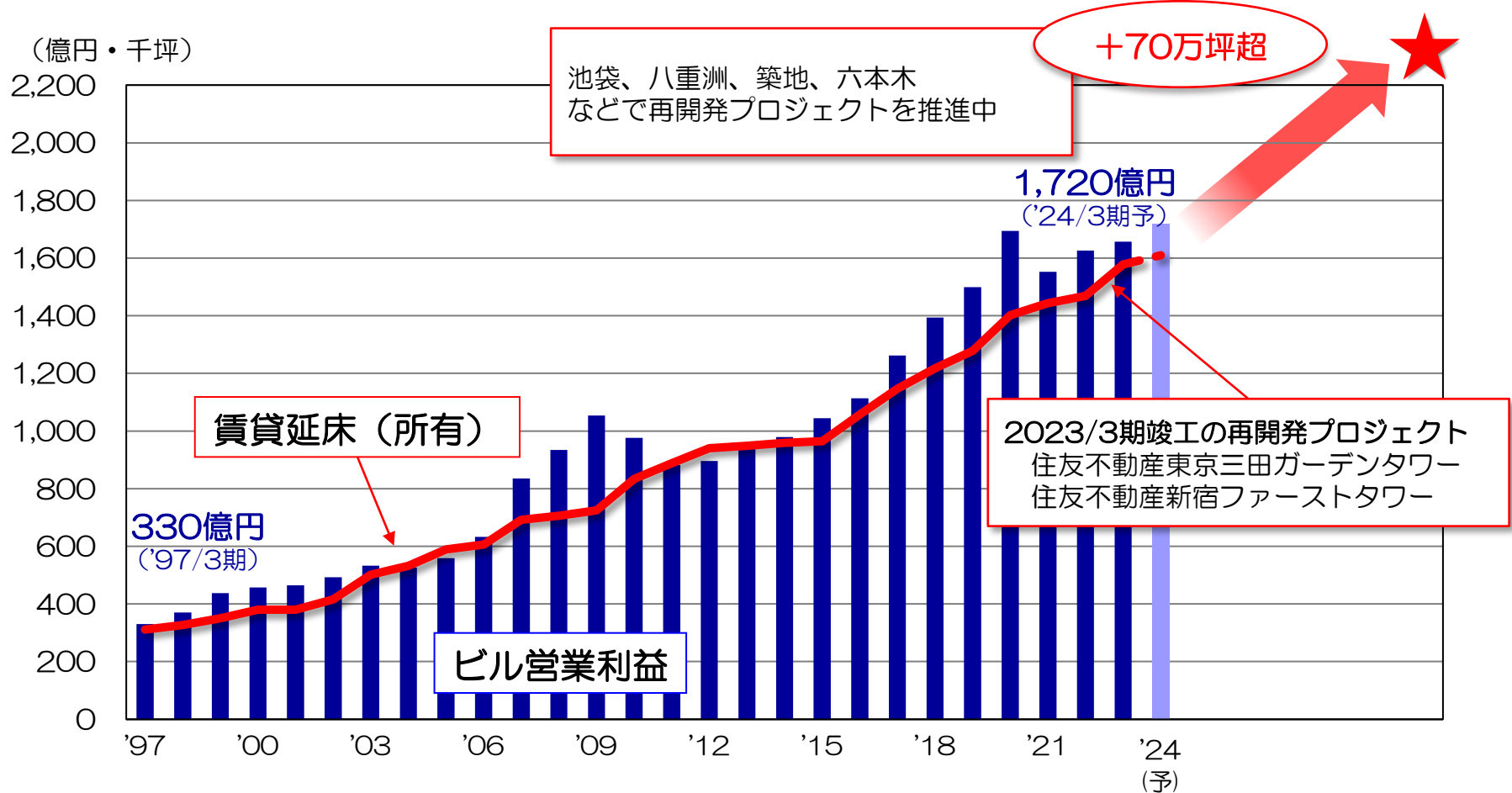
- ✓ 先行きの見通しが改善したため、増配ペースを年5円から年7円に引き上げ
(2022年11月公表済み)
- ✓ 7年以内に現在の52円から倍増となる「年100円配」とする
- ✓ 2024/3期は59円配、10期連続増配を予定



成長投資

(1) 再開発中心の東京都心における延70万坪超の賃貸ビル投資は順調に進捗

- ✓ 延70万坪超の開発計画を順次完成、稼働させ、さらなる収益基盤の拡大、企業価値の向上に努める
- ✓ 新規物件は「好球必打」の方針を継続（九次3年間で3千億円の新規投資枠）



成長投資

(2) インドで5千億円を投資し、300億円の利益積み増しを目指す

- ✓ インド最大の経済都市ムンバイの新都心BKC地区にてオフィスビル2棟を開発中
- ✓ 次期中計にて経常利益3千億円突破の後、その1割(300億円)を海外事業で積み増す

- 「東京における当社のオフィスビル事業」の海外展開をインドで本格化
- 金利や為替など海外リスクプレミアムを踏まえ、東京よりも高い投資効率を目指す
- 2物件ともに次期中計中の竣工を目指す

	第1号案件	第2号案件
所在地	マハラシュトラ州ムンバイバンドライースト	
用地取得	2019年7月	2022年11月
取得額 円換算*	223.8億ルピー 380億円	206.7億ルピー 351億円
所有形態	80年借地権	80年借地権
敷地面積	12,486㎡ (約3,780坪)	11,885㎡ (約3,595坪)
建物規模	延床40,000坪規模	延床40,000坪規模
建物用途	賃貸オフィスビル	賃貸オフィスビル

(* 1.7円/ルピー)



ガバナンス

(1) 取締役会の多様性確保

- ✓ 社外取締役は現在の2名から3名に増員し、社外取締役比率は3分の1
- ✓ 女性取締役1名を選任し、取締役1名と監査役1名の計2名が女性

(予定・2023年6月29日より)

取締役：	現	→	新	監査役：	現	→	新
社内	7名		6名	社内	2名		2名
社外	2名		3名	社外	2名		2名
(うち、女性)	(0名)		(1名)	(うち、女性)	(1名)		(1名)

新役員一覧

取締役				監査役			
小野寺 研一	取締役会長		男性	中村 芳文	常勤監査役		男性
仁島 浩順	代表取締役社長		男性	田中 俊和	常勤監査役		男性
小林 正人	代表取締役副社長		男性	酒井 孝志	社外監査役	社外 独立	男性
尾台 賀幸	代表取締役副社長		男性	長谷川 尚子	社外監査役	社外 独立	女性
加藤 宏史	取締役専務執行役員		男性				
片山 久壽	取締役専務執行役員		男性				
出原 洋三	社外取締役	社外 独立	男性				
家守 伸正	社外取締役	社外 独立	男性				
寺田 千代乃	社外取締役	社外 独立	女性				

ガバナンス

(2) 「悪意のある買収提案に対する事前警告型買収防衛策」の廃止を検討

- ✓ 経産省や金融庁による企業買収のルール見直しの動向を踏まえ、
継続中の「悪意のある買収提案に対する事前警告型買収防衛策」の廃止を検討する

当社が買収防衛策を必要とする「法制度上の問題点」

例えば、市場内で急速に株を買い進める悪意の買収者から不意打ちを受け、十分な検討時間や適切な判断プロセスを経ないまま買収が成立し、結果として企業価値や他の株主の利益を害するなどの損害を否定できないこと

問題解消の可能性が期待できる“企業買収ルールの見直し”が進展

買収手続きの公平性や透明性確保に向けた議論

経済産業省：「公正な買収の在り方に関する研究会」買収に関する指針の見直し

金融庁：公開買付制度の見直し、大量保有報告の規制強化など

制度改正の動向を踏まえ、問題解消となれば
「事前警告型の買収防衛策」廃止

ガバナンス

(3) 政策保有株式の縮減は進捗

- ✓ 2023/3期は約70億円売却、保有株式簿価の株主資本に対する比率は16.6%へ低下
- ✓ 引き続き、保有継続の意義が失われていると判断される株式については売却を進める

	第六次 (’16/3末)	第七次 (’19/3末)	第八次 (’22/3末)		’23/3末 実績	2030年度 目標
株式簿価 (億円)	1,903	2,555	2,719		2,690	
株主資本 (億円)	8,210	10,993	14,792		16,189	
比 率 (%)	23.2	23.2	18.4		16.6	10%以下

資本効率

(1) 資本コストを十分に上回る9.4%のROEを達成

- ✓ 2023/3期のROEは9.4%、前年並みの高い資本効率を達成
- ✓ 自己資本比率は毎年改善し、2023年2月にR&Iの格付けがAA-に格上げ



財務の安定性と収益力の強化を両立させながら、資本コストを上回るROEを維持する

	'19/3	'20/3	'21/3	'22/3	'23/3	
ROE (%)	11.2	11.3	10.1	9.6	9.4	収益性
当期利益 (億円)	1,301	1,410	1,414	1,505	1,619	
自己資本 (億円)	12,021	12,950	15,030	16,340	17,994	
自己資本比率 (%)	23.4	24.4	26.5	28.1	28.3	安定性
R&I格付	A	A+	A+	A+	AA-	