

平成30年3月期

# 決算説明会

平成30年5月17日

—信用と創造—



**住友不動産**

## 【目次】

スライドNo.

1. 第七次計画の達成状況	3
2. 30/3期 連結決算実績	5
3. 31/3期 連結業績予想	6
4. 財 務 諸 表	7
*30/3期 連結決算実績（前期比）	7
*30/3期 連結決算実績（予想比）	8
*30/3期 連結キャッシュフロー実績	9
*30/3期 連結貸借対照表	10
*31/3期 連結業績予想	11
*31/3期 連結キャッシュフロー予想	12
5. 第七次計画概要（29/3 — 31/3）	13
6. 主な新規プロジェクト	16

（注意事項）

本資料の業績予想等将来に関する記述は、当社が本資料の発表日現在において合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は異なる結果となる可能性があることを予めご了承ください。また本資料は、投資等の勧誘を目的としたものではありません。

## 第七次計画（29/3-31/3）の達成状況

（億円）

	中計目標 〈3カ年累計〉	29/3 (実績)		2カ年 累計実績	達成率
		29/3 (実績)	30/3 (実績)		
売上高	27,000	9,252	9,484	18,736	69%
営業利益	5,500	1,882	2,056	3,938	72%
経常利益	4,800	1,677	1,869	3,546	74%

業績の推移

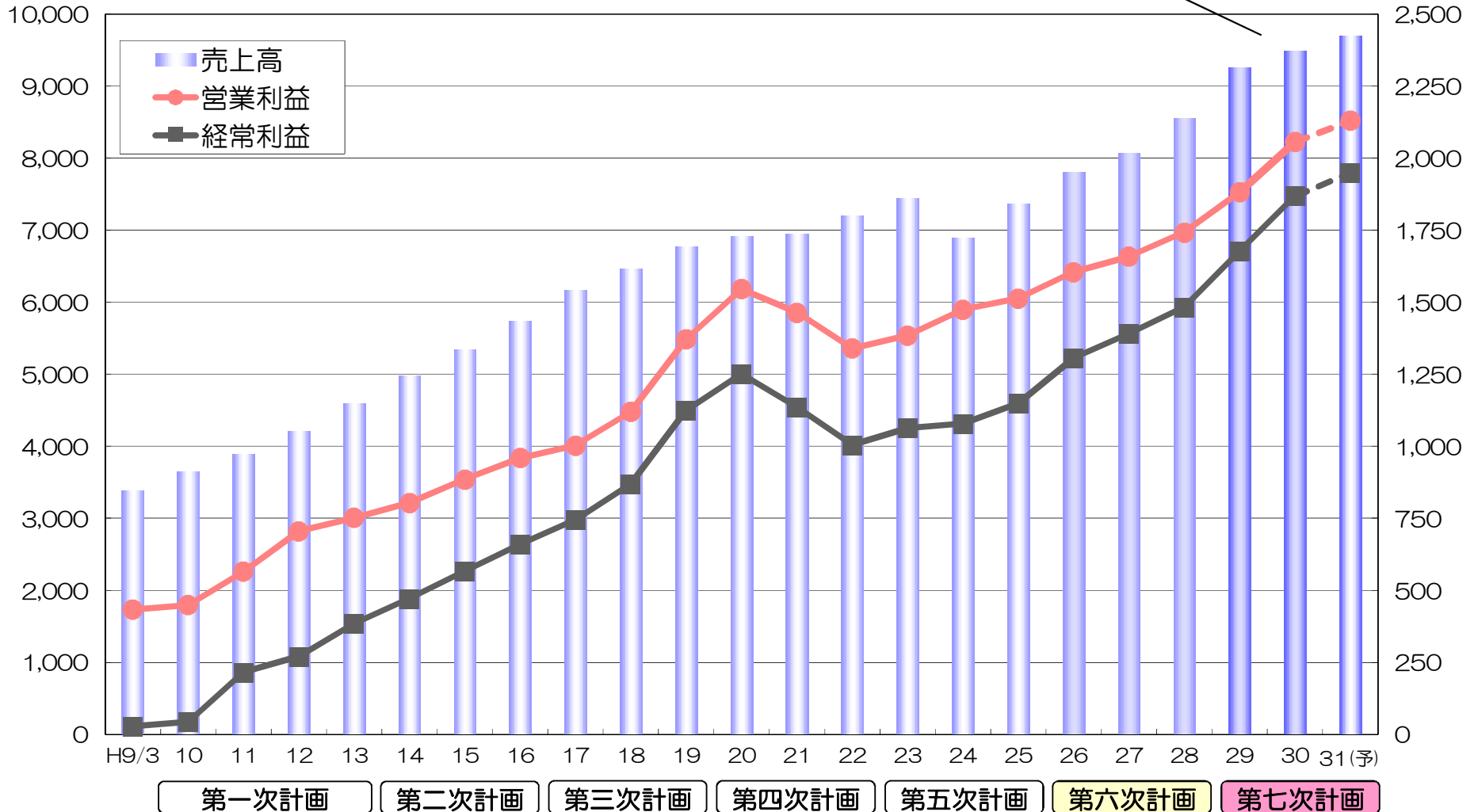
6期連続の最高業績更新へ

(億円)

	29/3	30/3	31/3(予)
売上高	9,252	9,484	9,700
営業利益	1,882	2,056	2,130
経常利益	1,677	1,869	1,950

営業・経常利益  
(億円)

売上高  
(億円)



## 30/3期 連結決算実績

(億円)

		29/3 (実績)	30/3 (実績)	前期比	公表※	対比
	賃 貸	3,375	3,539	+164	3,500	+39
	販 売	3,143	3,112	△ 31	3,150	△ 38
	完 工	2,036	2,094	+57	2,100	△ 6
	流 通	667	692	+25	700	△ 8
	<b>売上高</b>	<b>9,252</b>	<b>9,484</b>	<b>+233</b>	<b>9,500</b>	<b>△ 16</b>
	賃 貸	1,262	1,394	+132	1,400	△ 6
	販 売	462	468	+6	470	△ 2
	完 工	139	161	+22	150	+11
	流 通	191	215	+23	200	+15
	<b>営業利益</b>	<b>1,882</b>	<b>2,056</b>	<b>+175</b>	<b>2,030</b>	<b>+26</b>
	営業外損益	△ 205	△ 188	+17	△ 180	△ 8
	<b>経常利益</b>	<b>1,677</b>	<b>1,869</b>	<b>+192</b>	<b>1,850</b>	<b>+19</b>
	<b>親会社株主に帰属する 当期純利益</b>	<b>1,035</b>	<b>1,197</b>	<b>+162</b>	<b>1,180</b>	<b>+17</b>

※ 平成29年11月14日修正

## 31/3期 連結業績予想

(億円)

		29/3 (実績)	30/3 (実績)	31/3 (予想)	前期比
	賃 貸	3,375	3,539	3,650	+111
	販 売	3,143	3,112	3,100	△ 12
	完 工	2,036	2,094	2,200	+106
	流 通	667	692	700	+8
	<b>売上高</b>	<b>9,252</b>	<b>9,484</b>	<b>9,700</b>	<b>+216</b>
	賃 貸	1,262	1,394	1,450	+56
	販 売	462	468	470	+2
	完 工	139	161	180	+19
	流 通	191	215	220	+5
	<b>営業利益</b>	<b>1,882</b>	<b>2,056</b>	<b>2,130</b>	<b>+74</b>
	営業外損益	△ 205	△ 188	△ 180	+8
	<b>経常利益</b>	<b>1,677</b>	<b>1,869</b>	<b>1,950</b>	<b>+81</b>
<b>親会社株主に帰属する 当期純利益</b>		<b>1,035</b>	<b>1,197</b>	<b>1,300</b>	<b>+103</b>

## 30/3期 連結決算実績（前期比）

- ◆ 売上高、営業利益、経常利益、当期純利益のすべてにおいて5期連続で過去最高となりました。
- ◆ 賃貸は売上高、営業利益ともに3期連続で過去最高を更新し業績を牽引、主要4事業すべてで営業増益となった結果、6期連続の増収と、8期連続の営業、経常増益を達成しました。

	(億円)	29/3期	30/3期	前期比		《増減要因》
				前期	後期	
賃 貸		3,375	3,539	+164		新規・通期稼働+84、既存・他+80
販 売		3,143	3,112	△ 31		計上戸数+165戸(5,716→5,881)
完成工事		2,036	2,094	+57		新築そっくりさん+50、注文住宅+24、その他△16
流 通		667	692	+25		仲介件数+950件(36,108→37,058)
<b>売上高</b>		<b>9,252</b>	<b>9,484</b>	<b>+233</b>		
賃 貸		1,262	1,394	+132		新規・通期稼働+37、既存・他+95
販 売		462	468	+6		営業利益率+0.4ポイント(14.7%→15.1%)
完成工事		139	161	+22		増収、営業利益率+0.9ポイント(6.8%→7.7%)
流 通		191	215	+23		増収
<b>営業利益</b>		<b>1,882</b>	<b>2,056</b>	<b>+175</b>		
営業外収益		75	96	+21		受取配当金+16
営業外費用		279	283	+4		
<b>経常利益</b>		<b>1,677</b>	<b>1,869</b>	<b>+192</b>		
特別利益		1	11	+11		
特別損失		171	115	△ 56		当期：減損損失△106
法人税等		436	559	+123		
非支配株主に帰属する 当期純利益		35	8	△ 27		住友不動産販売を完全子会社化
<b>親会社株主に帰属する当期純利益</b>		<b>1,035</b>	<b>1,197</b>	<b>+162</b>		

## 30/3期 連結決算実績（予想比）

- ◆ 売上、利益とも概ね業績予想通りとなりました。
- ◆ 営業利益、経常利益、当期純利益は予想を超過達成しました。

(億円)	30/3期 (予想)※	30/3期 (実績)	差異	《増減要因》	
賃 貸	3,500	3,539	+39	新規・通期稼働+9、既存・他+30	
販 売	3,150	3,112	△ 38	計上戸数+81戸(5,800→5,881)	
完成工事	2,100	2,094	△ 6	新築そっくりさん+17、注文住宅+10、その他△34	
流 通	700	692	△ 8	仲介件数△855件(37,913→37,058)	
<b>売 上 高</b>	<b>9,500</b>	<b>9,484</b>	<b>△ 16</b>		
賃 貸	1,400	1,394	△ 6	新規・通期稼働+7、既存・他△13	
販 売	470	468	△ 2	営業利益率+0.2ポイント(14.9%→15.1%)	
完成工事	150	161	+11	営業利益率+0.6ポイント(7.1%→7.7%)	
流 通	200	215	+15	営業利益率+2.4ポイント(28.6%→31.0%)	
<b>営 業 利 益</b>	<b>2,030</b>	<b>2,056</b>	<b>+26</b>		
営業外収益	90	96	+6		
営業外費用	270	283	+13		
<b>経 常 利 益</b>	<b>1,850</b>	<b>1,869</b>	<b>+19</b>		
特別利益	0	11	+11		
特別損失	150	115	△ 35		
法人税等	520	559	+39		
非支配株主に帰属する 当期純利益	-	8	+8		
<b>親会社株主に帰属する当期純利益</b>	<b>1,180</b>	<b>1,197</b>	<b>+17</b>		

※ 平成29年11月14日修正



## 30/3期 連結キャッシュフロー実績

- ◆ 経常利益が1,869億円に増加した結果、営業キャッシュフローは1,899億円となりました。
- ◆ 新規ビル投資を2,200億円行ったほか、住友不動産販売を完全子会社化した結果、有利子負債は3兆4,735億円（前期末比+1,030億円）となりました。

(億円)	29/3期	30/3期	前期比
経常利益	1,677	1,869	+192
減価償却費	394	416	+22
法人税支払額	△ 555	△ 563	△ 7
その他	69	177	+108
営業キャッシュフロー	1,585	1,899	+314
賃貸設備投資	△ 2,549	△ 2,200	+349
預り敷金	117	140	+23
差入敷金	66	271	+205
資産売却	1	4	+2
サーフ出資預り金	△ 109	△ 91	+17
その他	△ 268	△ 329	△ 60
投資キャッシュフロー	△ 2,742	△ 2,205	+536
有利子負債増減	2,116	1,048	△ 1,067
その他	△ 136	△ 784	△ 648
財務キャッシュフロー	1,980	265	△ 1,715
預金増減	820	△ 43	△ 862
期末現預金	2,693	2,632	△ 61
期末連結有利子負債	33,705	34,735	+1,030
純有利子負債	31,012	32,103	+1,091

## 《 主要内訳 》

たな卸資産減少+259（前期：減少+56）

新規投資

償還△115、新規+24

配当△123、住友不動産販売完全子会社化△609

（貸借対照表上の現預金残高）

## 30/3期 連結貸借対照表

- ◆ 新規ビル投資の積み増しにより、総資産は5兆1,869億円（前期末比+2,069億円）となりました。
- ◆ 当期純利益が1,197億円となった結果、自己資本は1兆1,150億円に増加、自己資本比率は21.5%（前期末20.2%）となりました。

(億円)		29/3期	30/3期	増減	
現預金		2,693	2,632	△ 61	
販売用不動産（仕掛含む）		8,375	7,765	△ 611	販売用不動産+356、仕掛販売用不動産△966
その他流動資産		907	1,082	+176	
<b>流動資産</b>		<b>11,975</b>	<b>11,479</b>	<b>△ 496</b>	
有形固定資産+借地権		32,152	34,237	+2,085	新規投資+2,280、減価償却△398
差入敷金		973	711	△ 263	
その他固定資産		4,700	5,442	+742	投資有価証券+765
<b>固定資産</b>		<b>37,825</b>	<b>40,390</b>	<b>+2,565</b>	
有利子負債		33,705	34,735	+1,030	
預り敷金		1,931	2,078	+147	
預り金+長期預り金		1,259	1,198	△ 61	サーフ出資預り金△91
その他流動負債		2,105	2,217	+112	
その他固定負債		410	491	+81	
<b>負債</b>		<b>39,409</b>	<b>40,719</b>	<b>+1,310</b>	
非支配株主持分		318	-	△ 318	住友不動産販売を完全子会社化
<b>自己資本</b>		<b>10,073</b>	<b>11,150</b>	<b>+1,076</b>	

## 31 / 3期 連結業績予想

- ◆ 売上高、営業利益、経常利益、当期純利益のすべてにおいて、6期連続の過去最高を目指します。
- ◆ 賃貸が業績を牽引するとともに主要4事業すべてで営業増益を見込み、9期連続の営業、経常増益を目指します。

(億円)	30/3期 (実績)	31/3期 (予想)	前期比		《増減要因》
賃 貸	3,539	3,650	+111		新規・通期稼働+65、既存・他+46
販 売	3,112	3,100	△ 12		計上戸数△81戸(5,881→5,800)
完成工事	2,094	2,200	+106		新築そっくりさん+63、注文住宅+60、その他△16
流 通	692	700	+8		仲介件数+442件(37,058→37,500)
<b>売上高</b>	<b>9,484</b>	<b>9,700</b>	<b>+216</b>		
賃 貸	1,394	1,450	+56		新規・通期稼働+15、既存・他+41
販 売	468	470	+2		営業利益率+0.1ポイント(15.1%→15.2%)
完成工事	161	180	+19		増収、営業利益率+0.5ポイント(7.7%→8.2%)
流 通	215	220	+5		増収
<b>営業利益</b>	<b>2,056</b>	<b>2,130</b>	<b>+74</b>		
営業外収益	96	100	+4		
営業外費用	283	280	△ 3		支払利息減
<b>経常利益</b>	<b>1,869</b>	<b>1,950</b>	<b>+81</b>		
特別利益	11	0	△ 11		
特別損失	115	100	△ 15		
法人税等	559	550	△ 9		
非支配株主に帰属する 当期純利益	8	-	△ 8		
<b>親会社株主に帰属する当期純利益</b>	<b>1,197</b>	<b>1,300</b>	<b>+103</b>		

## 31 / 3期 連結キャッシュフロー予想

- ◆ 営業キャッシュフロー2,200億円、投資キャッシュフロー△2,050億円を見込みます。
- ◆ 純有利子負債は前期並みの計画としています。

(億円)	30/3期 (実績)	31/3期 (予想)	前期比
経常利益	1,869	1,950	+81
減価償却費	416	430	+14
法人税支払額	△ 563	△ 600	△ 37
その他	177	420	+243
<b>営業キャッシュ-</b>	<b>1,899</b>	<b>2,200</b>	<b>+301</b>
貸設投資	△ 2,200	△ 2,000	+200
預り敷金	140	150	+10
差入敷金	271	50	△ 221
資産売却	4	-	△ 4
サーフ出資預り金	△ 91	△ 100	△ 9
その他	△ 329	△ 150	+179
<b>投資キャッシュ-</b>	<b>△ 2,205</b>	<b>△ 2,050</b>	<b>+155</b>
有利子負債増減	1,048	△ 635	△ 1,683
その他	△ 784	△ 145	+639
<b>財務キャッシュ-</b>	<b>265</b>	<b>△ 780</b>	<b>△ 1,045</b>
預金増減	△ 43	△ 630	△ 587
期末現預金	2,632	2,002	△ 630
期末連結有利子負債	34,735	34,100	△ 635
<b>純有利子負債</b>	<b>32,103</b>	<b>32,098</b>	<b>△ 5</b>

《 主要内訳 》

新規投資

償還△219

前期：住友不動産販売を完全子会社化△609

## 3カ年の累計業績目標

### 1. 中計最高業績連続更新、3カ年累計経常利益4,800億円の達成

好況に支えられた前六次の環境が七次は続かないという見通しに立ちつつも、前中計で達成した中計最高業績を更新し、「増収増益路線」を堅持する。

#### 3カ年の累計業績目標

売上高	27,000億円	(六次中計比+2,580億円、+11%)
営業利益	5,500億円	(同 + 494億円、+10%)
経常利益	4,800億円	(同 + 620億円、+15%)

(3カ年累計)	(億円)			第七次 (29/3-31/3)
	第四次 (20/3-22/3)	第五次 (23/3-25/3)	第六次 (26/3-28/3)	
売上高	21,068	21,700	24,420	27,000
営業利益	4,349	4,372	5,006	5,500
経常利益	3,392	3,291	4,180	4,800

## 部門別内訳

(億円)

(3カ年累計)

		第四次 (20/3-22/3)	第五次 (23/3-25/3)	第六次 (26/3-28/3)	第七次 (29/3-31/3)
	賃貸	8,715	8,430	8,862	10,000
	販売	6,045	6,700	7,731	8,500
	完工	4,750	5,000	5,893	6,300
	流通	1,463	1,468	1,772	2,000
売上高		21,068	21,700	24,420	27,000
	賃貸	2,964	2,721	3,137	3,700
	販売	931	1,102	1,272	1,100
	完工	402	489	470	550
	流通	395	412	521	550
営業利益		4,349	4,372	5,006	5,500
経常利益		3,392	3,291	4,180	4,800

## 新規ビル開発ペースの推移

### 2. 賃貸ビル成長投資継続、年5万坪の開発ペースを加速

大黒柱の賃貸事業を一層充実させるため、東京都心再開発最重点の基本は変えない。  
七次以降順次稼働予定の案件、延100万坪超規模を確実に進める。

延床面積（万坪）

＜延床面積の推移＞



## 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)
住友不動産御成門タワー	港区	9,900	30/4
住友不動産麴町ファーストビル	千代田区	4,000	30/4
住友不動産ふくおか半蔵門ビル	千代田区	3,500	30/10
秋葉原北計画(上野五丁目)	台東区	3,500	30/11
渋谷宇田川町計画	渋谷区	11,500	31/2
秋葉原駅前計画(神田練塀町)	千代田区	9,300	31/6
西新宿六丁目計画	新宿区	18,500	31/6
東池袋計画	豊島区	4,900	31/7
秋葉原万世橋計画(外神田一丁目)	千代田区	8,200	31/8
住友不動産麴町ガーデンタワー	千代田区	14,500	32/4



## 主な新規ビル開発計画 ①



住友不動産御成門タワー



渋谷宇田川町計画



秋葉原駅前計画（神田練塀町）

所在地	港区	渋谷区	千代田区
竣工(予定)	平成30年4月	平成31年2月	平成31年6月
延床面積	9,900坪	11,500坪	9,300坪
階数	地上22/地下2	地上21/地下2	地上21/地下2

## 主な新規ビル開発計画 ②



西新宿六丁目計画



秋葉原万世橋計画(外神田一丁目)



住友不動産麹町ガーデンタワー

所在地	新宿区	千代田区	千代田区
竣工(予定)	平成31年6月	平成31年8月	平成32年4月
延床面積	18,500坪	8,200坪	14,500坪
階数	地上34/地下2	地上23/地下1	地上21/地下2

# 主なマンション計画 (31/3期計上予定)

※戸数=販売戸数

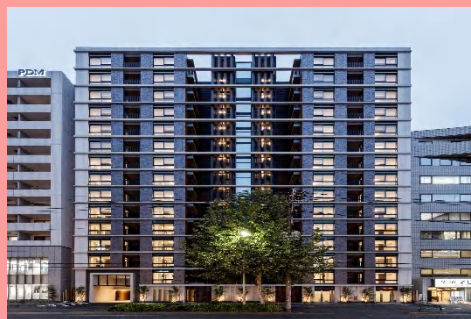


グランドヒルズ元麻布

港区

30戸

5階/地下1階



シティハウス中目黒ステーションコート

目黒区

126戸

15階



シティハウス目黒ザ・グランド

目黒区

78戸

16階



シティタワー国分寺ザ・ツイン

国分寺市

554戸

36階/地下3階 (ウエスト)  
35階/地下2階 (イースト)

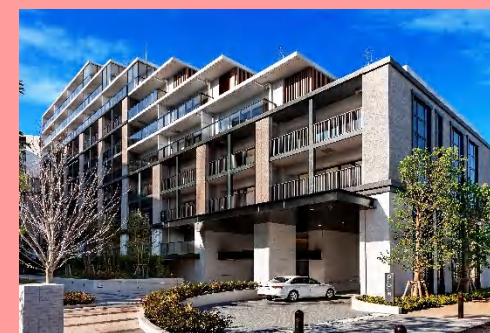


シティテラス横浜仲町台式番館

横浜市

405戸

8階



シティテラス横浜長津田

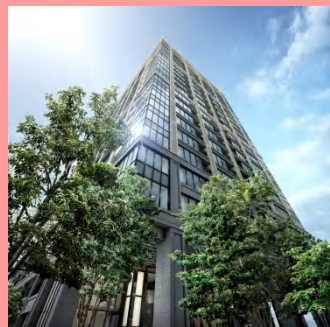
横浜市

362戸

10階

# 主なマンション計画（32/3期以降計上予定）

※戸数=販売戸数

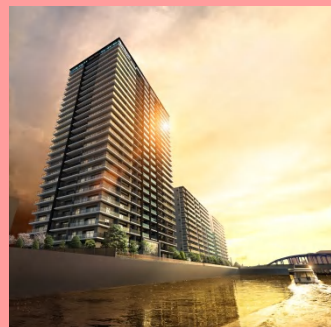


シティタワー銀座東

中央区

483戸

22階/地下1階



品川イーストシティタワー

品川区

363戸

26階



シティタワー恵比寿

渋谷区

307戸

23階/地下2階



シティタワーズ東京ベイ

江東区

1,539戸

32階/地下1階（ウエスト）  
33階（セントラル・イースト）



シティタワー大井町

品川区

493戸

29階/地下1階



シティタワー東梅田パークフロント

大阪市

490戸

30階/地下1階