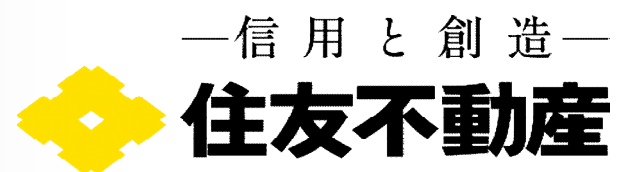


2019年3月期
決算説明会

2019年5月20日



【目次】

スライドNo.

1. 第七次計画（2017/3－2019/3）の達成状況	3
2. 2019/3期 連結決算実績	5
3. 2020/3期 連結業績予想	6
4. 第八次計画（2020/3－2022/3）	7
5. 主な新規プロジェクト	14
6. 財 務 諸 表	21
*2019/3期 連結決算実績（前期比）	21
*2019/3期 連結決算実績（予想比）	22
*2019/3期 連結キャッシュフロー実績	23
*2019/3期 連結貸借対照表	24
*2020/3期 連結業績予想	25
*2020/3期 連結キャッシュフロー予想	26

（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（2017/3-2019/3）の達成状況

(億円)

	中計目標※ 〈3カ年累計〉	2017/3	2018/3	2019/3	3カ年 累計実績	目標比
		(実績)	(実績)	(実績)		
売上高	27,000	9,252	9,484	10,132	28,868	+ 1,868
営業利益	5,500	1,882	2,056	2,204	6,142	+ 642
経常利益	4,800	1,677	1,869	2,043	5,588	+ 788

※2016年5月12日公表

〈参考〉中計ごとの推移

	第一次計画 ('99/3-'01/3)	第二次 ('02/3-'04/3)	第三次 ('05/3-'07/3)	第四次 ('08/3-'10/3)	第五次 ('11/3-'13/3)	第六次 ('14/3-'16/3)	第七次 ('17/3-'19/3)
〈3カ年累計〉							
売上高	12,699	16,056	19,394	21,068	21,700	24,420	28,868
営業利益	2,022	2,649	3,494	4,349	4,372	5,006	6,142
経常利益	873	1,699	2,738	3,392	3,291	4,180	5,588

※第一次計画は4カ年計画（'98/3-'01/3）中、3カ年の累計額

業績の推移

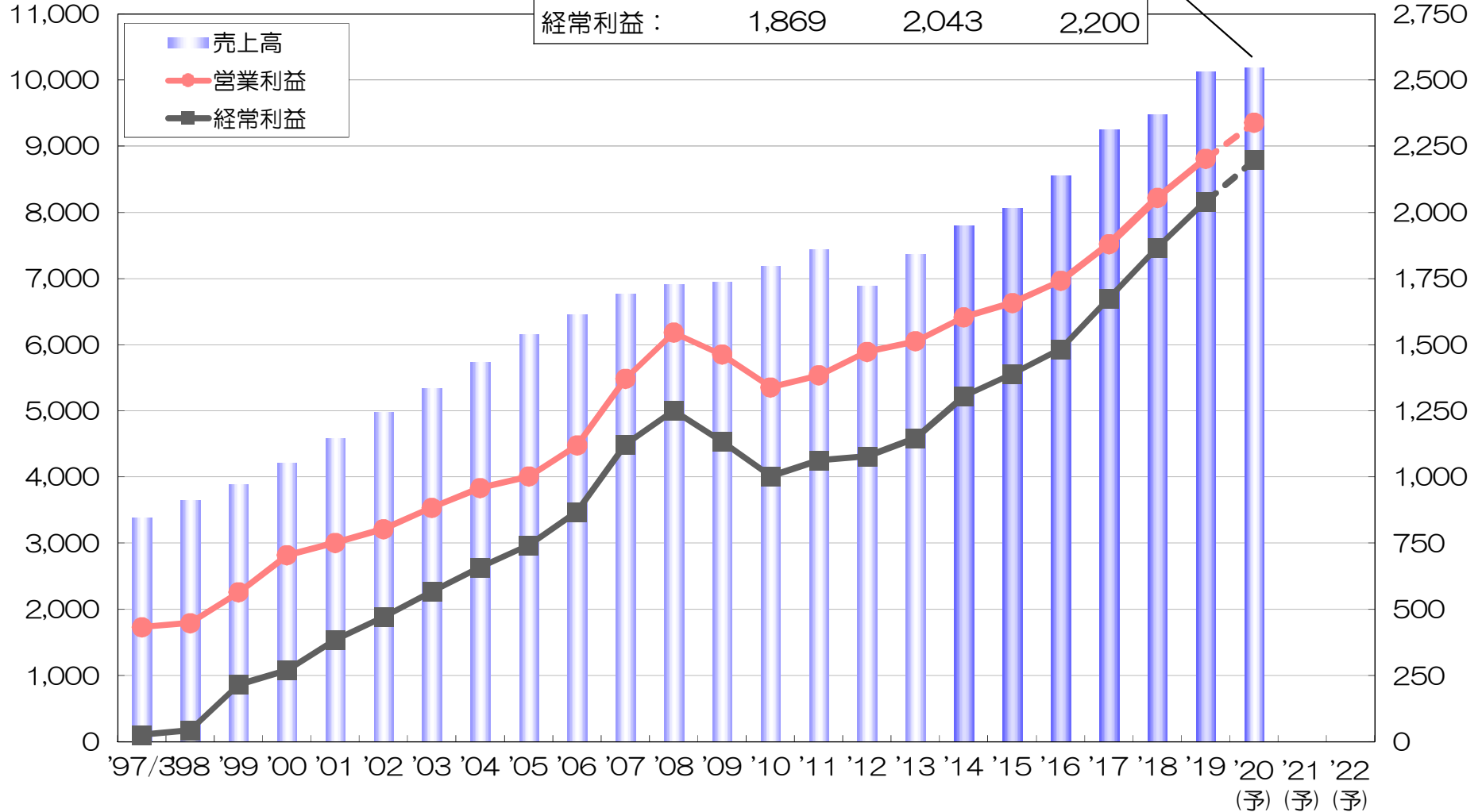
7期連続の最高業績更新へ

(億円)

	'18/3	'19/3	'20/3(予)
売上高：	9,484	10,132	10,200
営業利益：	2,056	2,204	2,340
経常利益：	1,869	2,043	2,200

営業・経常利益
(億円)

売上高
(億円)



第一次計画 第二次計画 第三次計画 第四次計画 第五次計画 第六次計画 第七次計画 第八次計画

2019/3期 連結決算実績

(億円)

		2018/3 (実績)	2019/3 (実績)	前期比	公表	対比
	賃 貸	3,539	3,818	+279	3,650	+168
	販 売	3,112	3,318	+206	3,100	+218
	完 工	2,094	2,217	+123	2,200	+17
	流 通	692	729	+37	700	+29
	売上高	9,484	10,132	+648	9,700	+432
	賃 貸	1,394	1,499	+106	1,450	+49
	販 売	468	471	+3	470	+1
	完 工	161	204	+43	180	+24
	流 通	215	220	+6	220	0
	営業利益	2,056	2,204	+148	2,130	+74
	営業外損益	△ 188	△ 162	+26	△ 180	+18
	経常利益	1,869	2,043	+174	1,950	+93
	親会社株主に帰属する 当期純利益	1,197	1,308	+111	1,300	+8

2020/3期 連結業績予想

(億円)

		2018/3 (実績)	2019/3 (実績)	2020/3 (予想)	前期比
	賃 貸	3,539	3,818	3,900	+82
	販 売	3,112	3,318	3,200	△ 118
	完 工	2,094	2,217	2,300	+83
	流 通	692	729	730	+1
売上高		9,484	10,132	10,200	+68
	賃 貸	1,394	1,499	1,630	+131
	販 売	468	471	470	△ 1
	完 工	161	204	220	+16
	流 通	215	220	220	0
営業利益		2,056	2,204	2,340	+136
営業外損益		△ 188	△ 162	△ 140	+22
経常利益		1,869	2,043	2,200	+157
親会社株主に帰属する 当期純利益		1,197	1,308	1,400	+92

1. 3カ年の累計業績目標

中計最高業績連続更新、3カ年累計経常利益7,000億円の達成

大幅増益を達成した七次の成長ペースを維持し、
六次から3計画、9期連続の最高業績更新を目指す

3カ年の累計業績目標

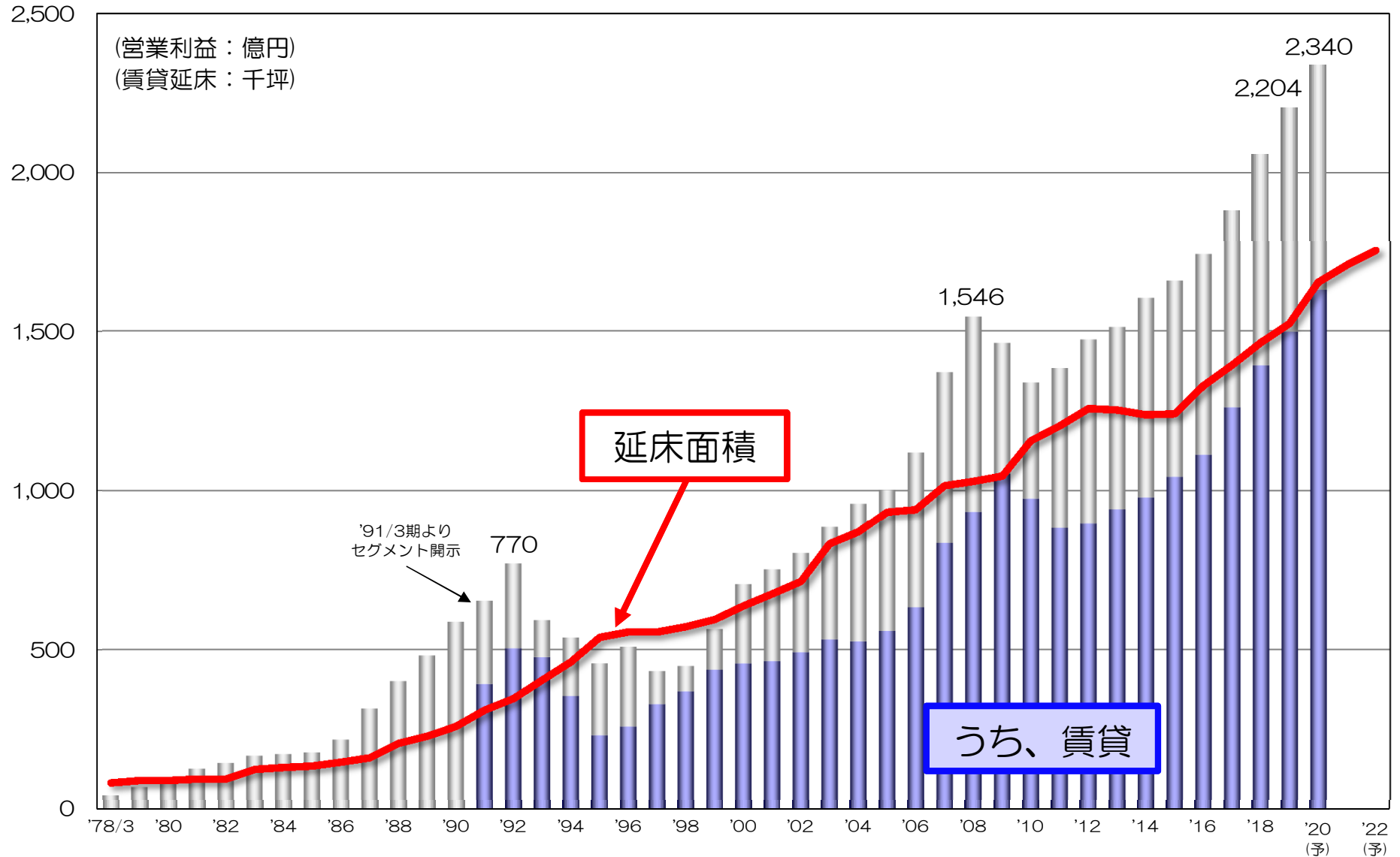
売上高	3兆1,000億円	(七次中計比+2,132億円、+7%)
営業利益	7,400億円	(同 +1,258億円、+20%)
経常利益	7,000億円	(同 +1,412億円、+25%)

(億円)

(3カ年累計)

	第五次 (2011/3-2013/3)	第六次 (2014/3-2016/3)	第七次 (2017/3-2019/3)	第八次 (2020/3-2022/3)
売上高	21,700	24,420	28,868	31,000
営業利益	4,372	5,006	6,142	7,400
経常利益	3,291	4,180	5,588	7,000

当社の連結営業利益と賃貸延床の推移



2. 賃貸設備投資計画 (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

- ① 再開発を中心とした具体化している延床80万坪超の開発計画 (七次末時点賃貸延床152万坪の5割超)
今後、6~7年で収益化に目途、総額2兆円の投資を見込む
- ② 八次では、開発計画の約3割、延床23万坪の賃貸ビルを順次竣工稼働させる

延床面積 (万坪)

<延床面積の推移>



2. 賃貸設備投資計画 (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

③ 2兆円のうち、今後3年間で6千億円の投資を見込む

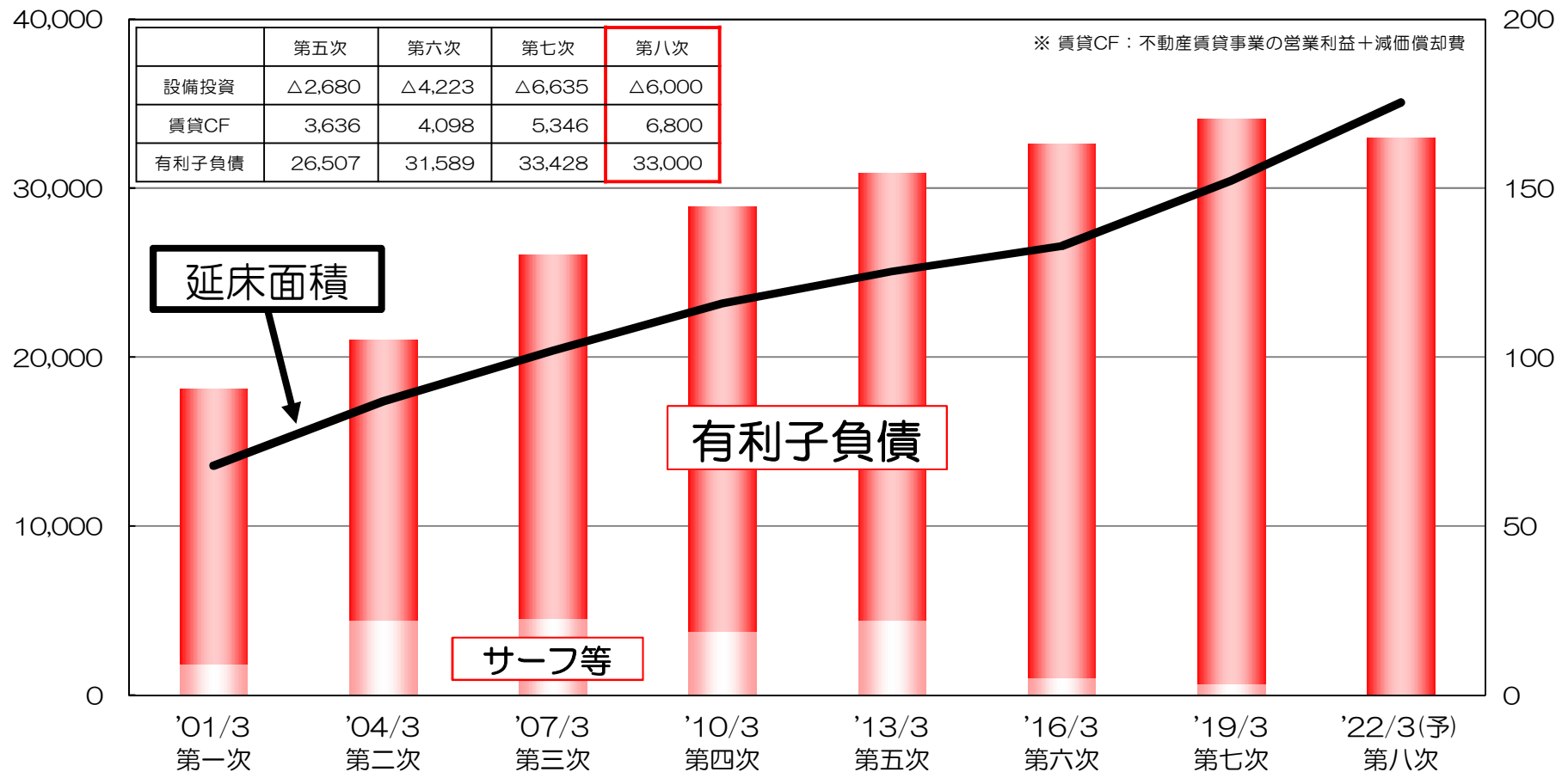
必要な資金は、拡大する賃貸キャッシュフロー (CF) で賄える見通し

(有利子負債の増加は見込まない)

有利子負債 (億円)

<有利子負債と賃貸延床の推移>

延床面積 (万坪)



3. 部門別業績目標と事業戦略

東京のオフィスビル賃貸が成長の柱として牽引

(億円)

部門別業績目標

(3カ年累計)

		第五次	第六次	第七次	第八次
		(2011/3-2013/3)	(2014/3-2016/3)	(2017/3-2019/3)	(2020/3-2022/3)
	賃貸	8,430	8,862	10,731	12,000
	販売	6,700	7,731	9,572	9,500
	完工	5,000	5,893	6,347	7,200
	流通	1,468	1,772	2,088	2,200
売上高		21,700	24,420	28,868	31,000
	賃貸	2,721	3,137	4,155	5,300
	販売	1,102	1,272	1,401	1,400
	完工	489	470	504	700
	流通	412	521	626	650
営業利益		4,372	5,006	6,142	7,400
経常利益		3,291	4,180	5,588	7,000

3. 部門別業績目標と事業戦略

不動産賃貸

好調な市場環境に支えられた七次を上回る利益成長を目指す

- 空室率の低下と賃料上昇により拡大した既存ビルの収益力をさらに強化する
- 七次竣工ビル（延21万坪）の通期稼働と、八次竣工ビル（延23万坪）の新規稼働による収益を確実に取り込む

不動産販売

七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していく
- 競争激化の用地取得環境が続く中、「好球必打」で着実に確保する方針は継続する

完成工事

リフォーム（新築そっくりさん）は、六次までの停滞から脱した七次の成長路線を継続する

- 良質な住宅ストック形成を目指す国策と合致する成長市場であり、需要拡大を見込む

注文住宅は、施工、品質管理体制を一段と整備し、事業基盤を強化する

- 七次で3千棟規模に業容が拡大、九次以降の成長を見据え足場を固める

不動産流通

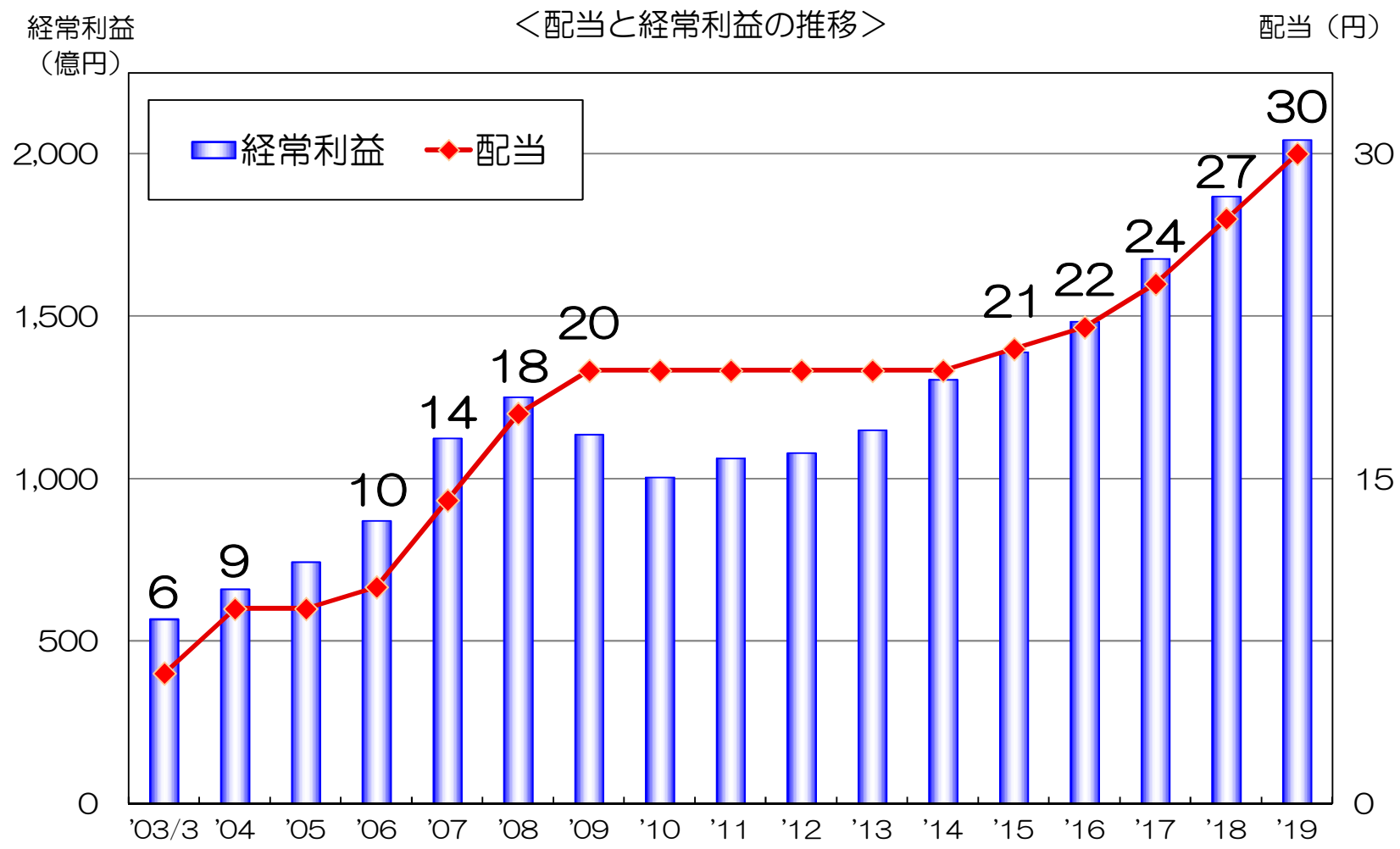
グループの連携を一層強化し、九次以降の成長基盤を構築する

- 七次で住友不動産販売の完全子会社化を実施、効率化をさらに進める

4. 株主還元方針

配当は、これまで同様、利益成長に沿った「持続的増配」を目指す

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する



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)
住友不動産新宿セントラルパークタワー	新宿区	18,200	2019/8
住友不動産秋葉原駅前ビル	千代田区	8,700	2019/8
住友不動産秋葉原ファーストビル	千代田区	8,200	2019/9
住友不動産池袋東ビル	豊島区	4,800	2019/12
羽田空港プロジェクト	大田区	27,700	2020/3
有明プロジェクト	江東区	60,000	2020/3
住友不動産麹町ガーデンタワー	千代田区	14,500	2020/4
北品川五丁目計画	品川区	14,300	2021/3
芝浦三丁目計画	港区	3,800	2021/3
御茶ノ水計画	文京区	3,800	2021/3
神田和泉町計画	千代田区	3,800	2021/4
東五反田二丁目計画	品川区	6,300	2021/5
その他		56,000	
8次合計		230,100	
三田三・四丁目計画(札の辻)	港区	69,000	2022/7
西新宿五丁目北計画	新宿区	40,800	2022/10

主な新規ビル開発計画



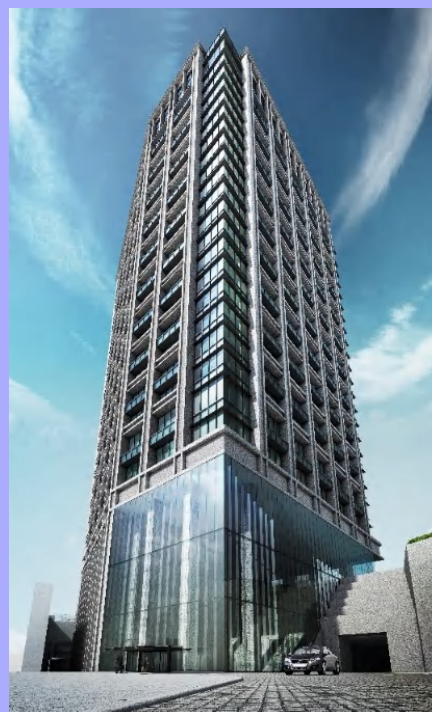
住友不動産
新宿セントラルパークタワー

住友不動産
秋葉原駅前ビル

住友不動産
秋葉原ファーストビル

所在地	新宿区	千代田区	千代田区
竣工予定	2019年8月	2019年8月	2019年9月
延床面積	18,200坪	8,700坪	8,200坪
階数	地上33／地下2	地上21／地下2	地上23／地下1

主な新規ビル開発計画



住友不動産池袋東ビル

住友不動産
麹町ガーデンタワー

芝浦三丁目計画

所在地	豊島区	千代田区	港区
竣工予定	2019年12月	2020年4月	2021年3月
延床面積	4,800坪	14,500坪	3,800坪
階数	地上14	地上21／地下1	地上8

主な新規ビル開発計画



三田三・四丁目計画（札の辻）

所在地	港区	延床面積	69,000坪
竣工予定	2022年7月	階数	地上42/地下3



西新宿五丁目北計画

所在地	新宿区	延床面積	40,800坪
竣工予定	2022年10月	階数	地上35/地下2

主な新規ビル開発計画



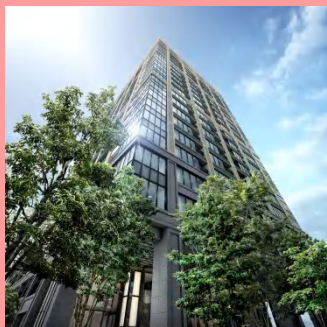
羽田空港プロジェクト

有明プロジェクト

所在地	大田区（羽田空港国際線ターミナル直結）		江東区（有明北3-1地区再開発）	
竣工予定	2020年3月		2020年3月	
延床面積	27,700坪		60,000坪	
主な用途	ホテル	1,700室	商業	12,000坪
	商業	2,000坪	ホテル	800室
	イベントホール	750坪	イベントホール	1,500坪（8,000人収容）
	その他	バスターミナル・温浴施設	その他	温浴施設

主なマンション計画 (2020/3期計上予定)

※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

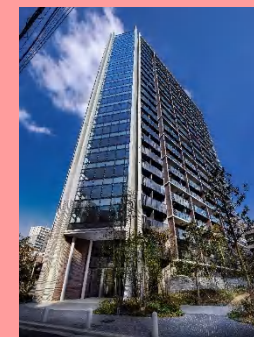


品川イーストシティタワー

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)

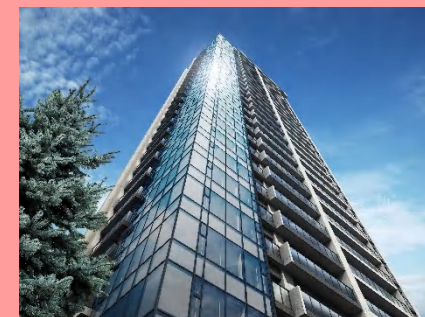


シティタワー品川パークフロント

品川区

312戸

23階/地下1階



シティタワー札幌

札幌市

165戸

31階/地下1階

主なマンション計画（2021/3期以降計上予定）

※戸数=販売戸数



シティタワー大井町

品川区

493戸

29階/地下1階

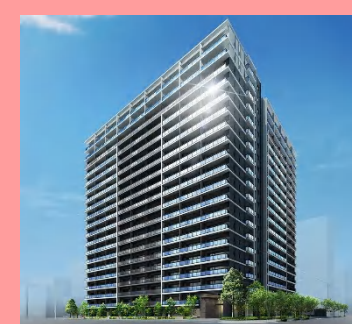


シティタワー所沢クラッシィ

所沢市

276戸

29階/地下2階



シティタワー葵

名古屋市

354戸

20階

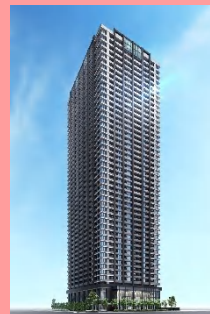


シティタワー武蔵小山

品川区

318戸

41階/地下2階



シティタワー大阪本町

大阪市

854戸

48階



グランドヒルズ南青山

港区

115戸

18階/地下2階

2019/3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6期連続で過去最高となりました。
- ◆ 売上高1兆円、経常利益2千億円の大台を初めて突破しました。
- ◆ 主要4事業すべてで過去最高業績（売上高、営業利益）を更新しました。

(億円)	'18/3期	'19/3期	前期比		《増減要因》
賃 貸	3,539	3,818	+279		新規・通期稼働+86、既存・他+193
販 売	3,112	3,318	+206		計上戸数+89戸(5,881→5,970)
完成工事	2,094	2,217	+123		新築そっくりさん+75、注文住宅+54、その他△6
流 通	692	729	+37		仲介件数+585件(37,058→37,643)
売上高	9,484	10,132	+648		
賃 貸	1,394	1,499	+106		新規・通期稼働+13、既存・他+93
販 売	468	471	+3		増収、営業利益率△0.9ポイント(15.1%→14.2%)
完成工事	161	204	+43		増収、営業利益率+1.5ポイント(7.7%→9.2%)
流 通	215	220	+6		増収
営業利益	2,056	2,204	+148		
営業外収益	96	107	+11		受取配当金+12
営業外費用	283	269	△ 15		
経常利益	1,869	2,043	+174		
特別利益	11	1	△ 10		
特別損失	115	148	+32		当期：減損損失△86
法人税等	559	588	+29		
非支配株主に帰属する 四半期純利益	8	-	△ 8		前期：住友不動産販売を完全子会社化
親会社株主に帰属する当期純利益	1,197	1,308	+111		

2019/3期 連結決算実績（予想比）

- ◆ 売上、営業利益、経常利益、当期純利益のすべてにおいて業績予想を上回りました。
- ◆ 主要4事業すべてで予想を超過達成しました。

(億円)	'19/3期 (予想)	'19/3期 (実績)	差異	《増減要因》	
賃 貸	3,650	3,818	+168	新規・通期稼働+21、既存・他+147	
販 売	3,100	3,318	+218	計上戸数+170戸(5,800→5,970)	
完成工事	2,200	2,217	+17	新築そっくりさん+12、注文住宅△5、その他+10	
流 通	700	729	+29	仲介件数+143件(37,500→37,643)	
売上高	9,700	10,132	+432		
賃 貸	1,450	1,499	+49	新規・通期稼働△2、既存・他+52	
販 売	470	471	+1		
完成工事	180	204	+24	営業利益率+1.0ポイント(8.2%→9.2%)	
流 通	220	220	0		
営業利益	2,130	2,204	+74		
営業外収益	100	107	+7		
営業外費用	280	269	△ 11		
経常利益	1,950	2,043	+93		
特別利益	0	1	+1		
特別損失	100	148	+48		
法人税等	550	588	+38		
非支配株主に帰属する 四半期純利益	-	-	-		
親会社株主に帰属する当期純利益	1,300	1,308	+8		

2019/3期 連結キャッシュフロー実績

- ◆ 経常利益が2,043億円に増加した結果、営業キャッシュフローは2,601億円となりました。
- ◆ 新規ビル投資を1,886億円行いましたが、営業キャッシュフローの改善を受け、有利子負債は3兆3,428億円（前期末比△1,307億円）となりました。

(億円)	'18/3期	'19/3期	前期比
経常利益	1,869	2,043	+174
減価償却費	416	463	+47
法人税支払額	△ 563	△ 694	△ 132
その他	177	789	+612
営業キャッシュフロー	1,899	2,601	+701
賃貸設備投資	△ 2,200	△ 1,886	+314
預り敷金	140	213	+73
差入敷金	271	37	△ 234
資産売却	4	66	+63
サーフ出資預り金	△ 91	△ 94	△ 3
その他	△ 329	△ 429	△ 100
投資キャッシュフロー	△ 2,205	△ 2,092	+113
有利子負債増減	1,048	△ 1,307	△ 2,356
その他	△ 784	△ 153	+630
財務キャッシュフロー	265	△ 1,461	△ 1,725
預金増減	△ 43	△ 950	△ 907
期末現預金	2,632	1,722	△ 910
期末連結有利子負債	34,735	33,428	△ 1,307
純有利子負債	32,103	31,706	△ 397

《 主要内訳 》

たな卸資産減少+660（前期：減少+259）

新規投資

償還△104、新規+10

配当△133
（前期：住友不動産販売を完全子会社化△609）

（貸借対照表上の現預金残高）

2019/3期 連結貸借対照表

- ◆ 新規ビル投資を積み増した一方で、販売用不動産が減少し、総資産は5兆1,275億円（前期末比△397億円）となりました。
- ◆ 当期純利益が1,308億円となり自己資本は1兆2,081億円に増加、自己資本比率は23.6%（前期末21.6%）となりました。

(億円)		'18/3期	'19/3期	増減	
現預金		2,632	1,722	△ 910	
販売用不動産（仕掛含む）		7,765	6,726	△ 1,038	販売用不動産+93、仕掛販売用不動産△1,131
その他流動資産		864	882	+18	
流動資産		11,261	9,330	△ 1,931	
有形固定資産+借地権		34,237	35,862	+1,625	新規投資+1,840、減価償却△436
差入敷金		711	703	△ 8	
その他固定資産		5,463	5,380	△ 84	投資有価証券△87
固定資産		40,411	41,945	+1,534	
有利子負債		34,735	33,428	△ 1,307	
預り敷金		2,078	2,290	+211	
預り金+長期預り金		1,198	1,114	△ 84	サーフ出資預り金△94
その他流動負債		2,216	2,182	△ 34	
その他固定負債		295	180	△ 115	
負債		40,522	39,193	△ 1,329	
自己資本		11,150	12,081	+931	

2020/3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、7期連続の過去最高を目指します。
- ◆ 引き続き賃貸が業績を牽引し、10期連続の営業、経常増益を目指します。

(億円)	'19/3期 (実績)	'20/3期 (予想)	前期比		《増減要因》
賃 貸	3,818	3,900	+82		新規・通期稼働+50、既存・他+32
販 売	3,318	3,200	△ 118		計上戸数△670戸(5,970→5,300)
完成工事	2,217	2,300	+83		新築そっくりさん+68、注文住宅+5、その他+10
流 通	729	730	+1		仲介件数+357件(37,643→38,000)
売 上 高	10,132	10,200	+68		
賃 貸	1,499	1,630	+131		新規・通期稼働+20、既存・他+111
販 売	471	470	△ 1		営業利益率+0.5ポイント(14.2%→14.7%)
完成工事	204	220	+16		増収、営業利益率+0.4ポイント(9.2%→9.6%)
流 通	220	220	0		
営 業 利 益	2,204	2,340	+136		
営業外収益	107	110	+3		
営業外費用	269	250	△ 19		支払利息減
経 常 利 益	2,043	2,200	+157		
親会社株主に帰属する当期純利益	1,308	1,400	+92		

2020/3期 連結キャッシュフロー予想

- ◆ 営業キャッシュフロー2,800億円、投資キャッシュフロー△2,500億円を見込みます。
- ◆ 有利子負債は3兆2,900億円と、前期より減少する計画としています。

(億円)	'19/3期 (実績)	'20/3期 (予想)	前期比
経常利益	2,043	2,200	+157
減価償却費	463	480	+17
法人税支払額	△ 694	△ 700	△ 6
その他	789	820	+31
営業キャッシュフロー	2,601	2,800	+199
賃貸設備投資	△ 1,886	△ 2,500	△ 614
預り敷金	213	200	△ 13
差入敷金	37	30	△ 7
資産売却	66	0	△ 66
サーフ出資預り金	△ 94	△ 90	+4
その他	△ 429	△ 140	+289
投資キャッシュフロー	△ 2,092	△ 2,500	△ 408
有利子負債増減	△ 1,307	△ 528	+779
その他	△ 153	△ 194	△ 41
財務キャッシュフロー	△ 1,461	△ 722	+739
預金増減	△ 950	△ 422	+528
期末現預金	1,722	1,300	△ 422
期末連結有利子負債	33,428	32,900	△ 528
純有利子負債	31,706	31,600	△ 106

《 主要内訳 》

新規投資

償還△237