

2023年3月期 第2四半期
決算説明会

2022年11月17日



【目次】	スライドNo.
1. 第九次中期経営計画（2023/3-2025/3）	3
2. 業績の推移	7
3. 株主還元方針（配当方針）	8
4. 2022/9期 連結決算実績	9
5. 2023/3期 連結業績予想	10
6. 財務諸表	11
7. 主な新規プロジェクト	16
8. ESGに関する取り組み	24

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

第一次～第三次
('98/3～'07/3)

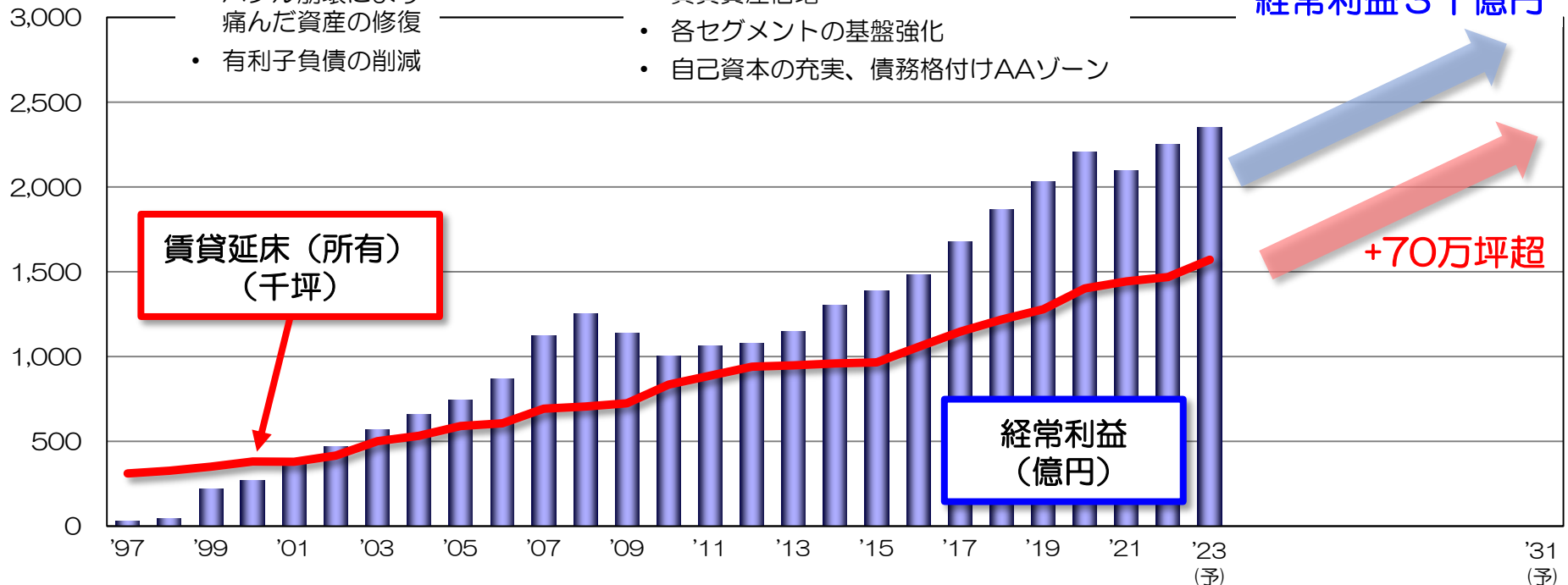
第四次～第八次
('08/3～'22/3)

第九次～第十一次
('23/3～'31/3)

- 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)

	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	30,000
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

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

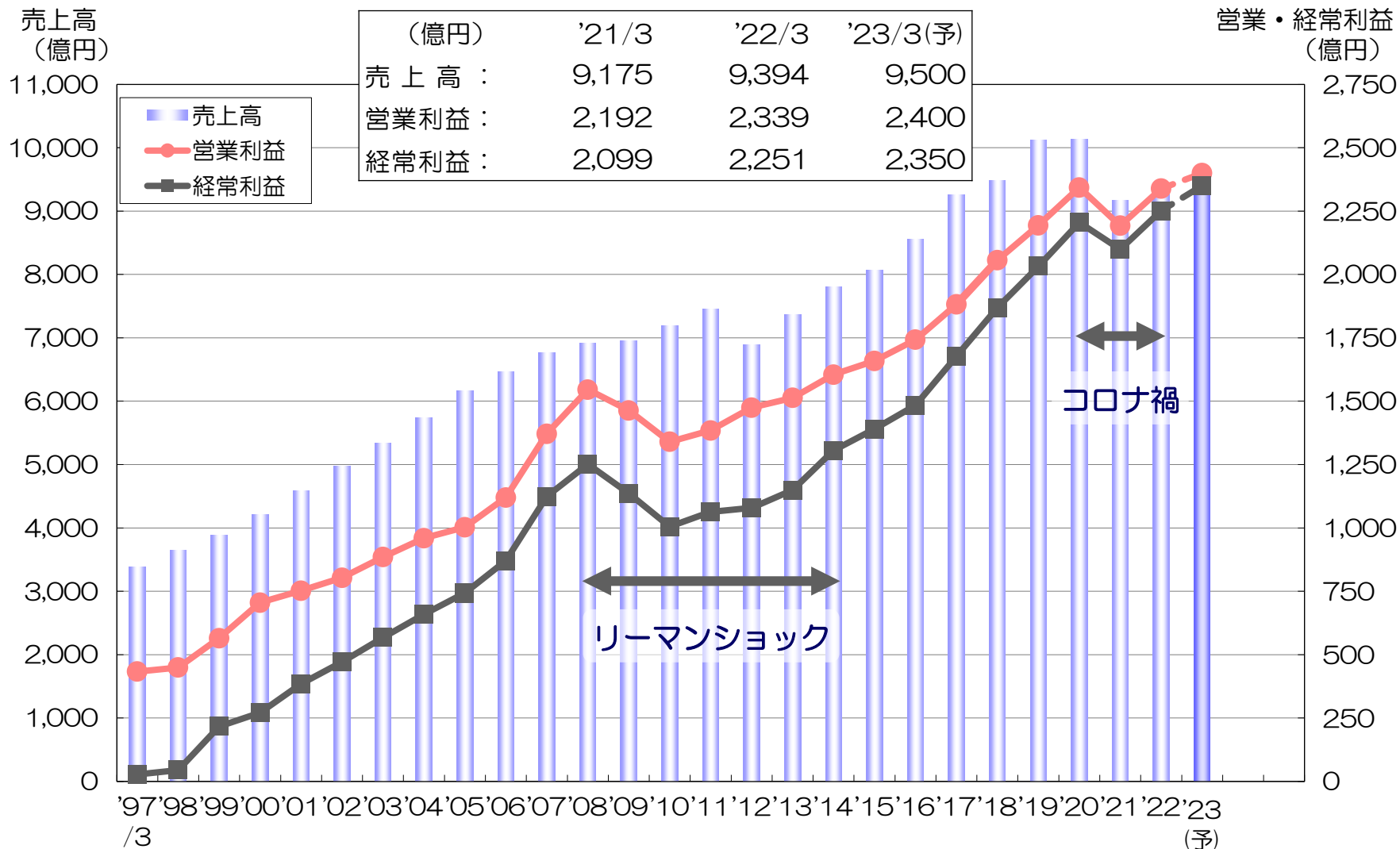
不動産流通

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

業績の推移

2期連続で経常最高益更新へ



第一次計画

第二次

第三次

第四次

第五次

第六次

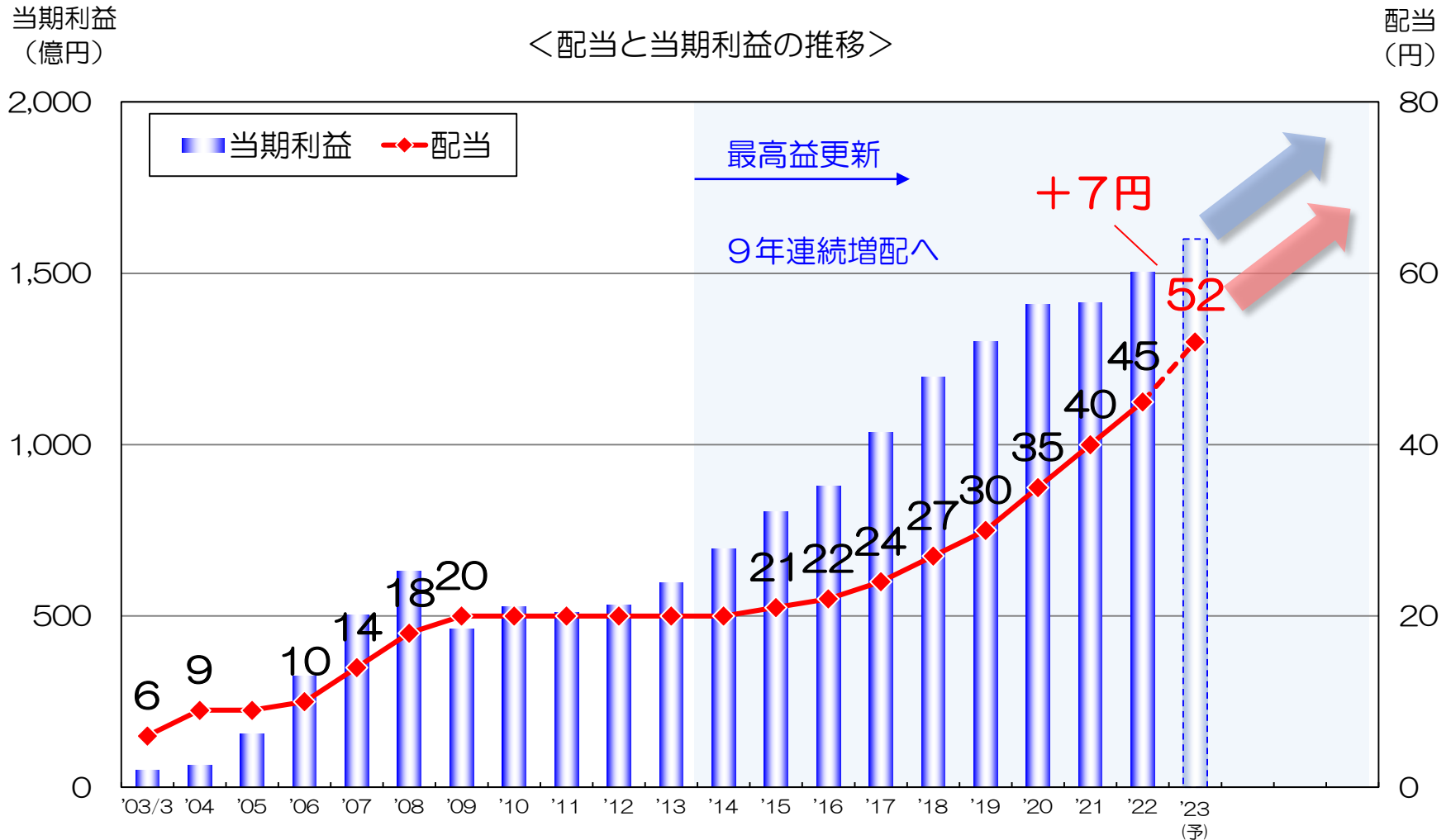
第七次

第八次

第九次

株主還元方針（配当方針） ※2022年11月11日修正

先行きの見通しが改善したため、「年5円」から「年7円」に増配ペースを引き上げる
 賃貸ビル投資に優先配分する方針と、利益成長に沿った「持続的増配」の方針は継続



2022/9期 連結決算実績

(億円)

		2021/9 (実績)	2022/9 (実績)	前年同期比	2023/3 (公表)	進捗率
	賃 貸	2,118	2,079	△ 39	4,300	48%
	販 売	1,577	1,536	△ 41	2,200	70%
	完 工	737	757	+20	2,200	34%
	流 通	368	363	△ 5	780	47%
売上高		4,810	4,749	△ 61	9,500	50%
	賃 貸	880	870	△ 10	1,650	53%
	販 売	425	471	+45	500	94%
	完 工	37	29	△ 8	210	14%
	流 通	99	100	+1	200	50%
営業利益		1,362	1,380	+18	2,400	57%
	営業外損益	△ 36	△ 15	+21	△ 50	-
経常利益		1,326	1,365	+39	2,350	58%
親会社株主に帰属する 四半期当期純利益		911	941	+29	1,600	59%

2023/3期 連結業績予想

(億円)

		2021/3 (実績)	2022/3 (実績)	2023/3 (予想)	前期比
	賃 貸	3,982	4,251	4,300	+49
	販 売	2,634	2,338	2,200	△ 138
	完 工	1,887	2,044	2,200	+156
	流 通	658	735	780	+45
売上高		9,175	9,394	9,500	+106
	賃 貸	1,552	1,626	1,650	+24
	販 売	539	505	500	△ 5
	完 工	156	185	210	+25
	流 通	115	180	200	+20
営業利益		2,192	2,339	2,400	+61
営業外損益		△ 93	△ 88	△ 50	+38
経常利益		2,099	2,251	2,350	+99
親会社株主に帰属する 当期純利益		1,414	1,505	1,600	+95

2022/9期 連結決算実績

- ◆ 売上高は前年比減少しましたが、営業、経常、純利益はいずれも増益となりました（営業、経常利益はともに最高益更新）。
- ◆ 賃貸、流通が堅調に推移、販売が2桁増益率となり、業績に寄与しました。

(億円)		'21/9期	'22/9期	前年同期比
賃 貸		2,118	2,079	△ 39
販 売		1,577	1,536	△ 41
完成工事		737	757	+20
流 通		368	363	△ 5
売 上 高		4,810	4,749	△ 61
賃 貸		880	870	△ 10
販 売		425	471	+45
完成工事		37	29	△ 8
流 通		99	100	+1
営 業 利 益		1,362	1,380	+18
営業外収益		74	89	+15
営業外費用		110	104	△ 6
経 常 利 益		1,326	1,365	+39
特別利益		5	0	△ 5
特別損失		16	8	△ 8
法人税等		404	416	+13
親会社株主に帰属する四半期純利益		911	941	+29

《 増 減 要 因 》

新規・通期稼働+5
既存・他△44（うちホテル、イベントホール等+33）

計上戸数△425戸（2,425→2,000）

新築そっくりさん+6、注文住宅+5、その他+8

仲介件数△2,062件（19,593→17,531）

新規・通期稼働△5
既存・他△5（うちホテル、イベントホール等+20）

営業利益率+3.6ポイント（27.0%→30.6%）

営業利益率△1.2ポイント（5.0%→3.8%）

営業利益率+0.6ポイント（26.9%→27.5%）

受取利息・配当金+21

支払利息△4

2022/9期 連結キャッシュフロー実績

- ◆ 経常利益が1,365億円となり、営業キャッシュフローは1,013億円となりました。
- ◆ 新規ビル投資を850億円行ない、有利子負債は3兆5,960億円（前期末比+360億円）となりました。

(億円)	'21/9期	'22/9期	前年同期比
経常利益	1,326	1,365	+39
減価償却費	304	312	+8
法人税支払額	△ 400	△ 396	+4
その他	△ 250	△ 267	△ 17
営業キャッシュフロー	979	1,013	+34
貸設設備投資	△ 945	△ 850	+95
預り敷金	△ 54	23	+77
差入敷金	13	△ 3	△ 16
資産売却	2	1	△ 1
その他	△ 34	△ 167	△ 133
投資キャッシュフロー	△ 1,018	△ 996	+22
有利子負債増減	78	360	+282
その他	△ 101	△ 110	△ 9
財務キャッシュフロー	△ 22	250	+273
預金増減	△ 49	303	+352
期末現預金	1,834	1,816	△ 18
期末連結有利子負債	35,691	35,960	+269
純有利子負債	33,858	34,144	+287

《 主要内訳 》

たな卸資産減少+60（前期：増加△8）

新規投資

配当△109（前期：△99）

（貸借対照表上の現預金残高）

2022/9期 連結貸借対照表

- ◆ 新規ビル投資を積み増した。結果、総資産は5兆8,055億円(前期末比+487億円)となりました。
- ◆ 純利益が941億円となり自己資本は1兆7,208億円に増加、自己資本比率は29.4%(前期末28.1%)となりました。

(億円)		'22/3期	'22/9期	増減
現預金		1,514	1,816	+302
販売用不動産(仕掛含む)		7,031	6,872	△159
その他流動資産		871	950	+80
流動資産		9,415	9,638	+223
有形固定資産+借地権		41,761	41,978	+217
差入敷金		670	672	+2
その他固定資産		6,214	6,259	+45
固定資産		48,645	48,909	+264
有利子負債		35,600	35,960	+360
預り敷金		2,493	2,511	+18
預り金+長期預り金		639	443	△196
その他流動負債		2,741	2,197	△544
その他固定負債		247	228	△19
負債		41,720	41,339	△381
自己資本		16,340	17,208	+867

《増減要因》

販売用不動産△208、仕掛販売用不動産+50

新規投資+567、減価償却△301

2023/3期 連結業績予想

- ◆ 増収増益を見込み、2期連続の経常最高益、10期連続の純利益最高益更新を目指します。
- ◆ 賃貸、完成工事、流通事業で増収増益を、販売は高水準の利益維持を見込みます。

(億円)	'22/3期 (実績)	'23/3期 (予想)	前期比		《増減要因》
賃 貸	4,251	4,300	+49		新規・通期稼働+10 既存・他+39 (うちホテル、イベントホール等+50)
販 売	2,338	2,200	△ 138		計上戸数△604戸 (3,604→3,000)
完成工事	2,044	2,200	+156		新築そっくりさん+93、注文住宅+56、その他+8
流 通	735	780	+45		仲介件数+1,856件 (38,144→40,000)
売 上 高	9,394	9,500	+106		
賃 貸	1,626	1,650	+24		新規・通期稼働△15 既存・他+39 (うちホテル、イベントホール等+30)
販 売	505	500	△ 5		減収、営業利益率+1.1ポイント (21.6%→22.7%)
完成工事	185	210	+25		増収、営業利益率+0.4ポイント (9.1%→9.5%)
流 通	180	200	+20		増収、営業利益率+1.1ポイント (24.5%→25.6%)
営 業 利 益	2,339	2,400	+61		
営業外損益	△ 88	△ 50	+38		金融収支改善
経 常 利 益	2,251	2,350	+99		
親会社株主に帰属する当期純利益	1,505	1,600	+95		

2023/3期 連結キャッシュフロー予想

- ◆ 営業キャッシュフロー1,900億円、投資キャッシュフロー△3,100億円を見込みます。
- ◆ 大型ビル竣工に伴う投資により、有利子負債は3兆7,000億円と、前期比1,400億円増加する計画としています。

(億円)	'22/3期 (実績)	'23/3期 (予想)	前期比
経常利益	2,251	2,350	+99
減価償却費	606	620	+14
法人税支払額	△ 780	△ 770	+10
その他	△ 148	△ 300	△ 152
営業キャッシュフロー	1,930	1,900	△ 30
賃貸設備投資	△ 1,796	△ 3,000	△ 1,204
預り敷金	△ 80	-	+80
差入敷金	15	-	△ 15
資産売却	5	-	△ 5
その他	△ 244	△ 100	+144
投資キャッシュフロー	△ 2,100	△ 3,100	△ 1,000
有利子負債増減	△ 13	1,400	+1,413
その他	△ 206	△ 200	+6
財務キャッシュフロー	△ 219	1,200	+1,419
預金増減	△ 370	0	+370
期末現預金	1,514	1,514	+0
期末連結有利子負債	35,600	37,000	+1,400
純有利子負債	34,086	35,486	+1,400

《 主要内訳 》

新規投資

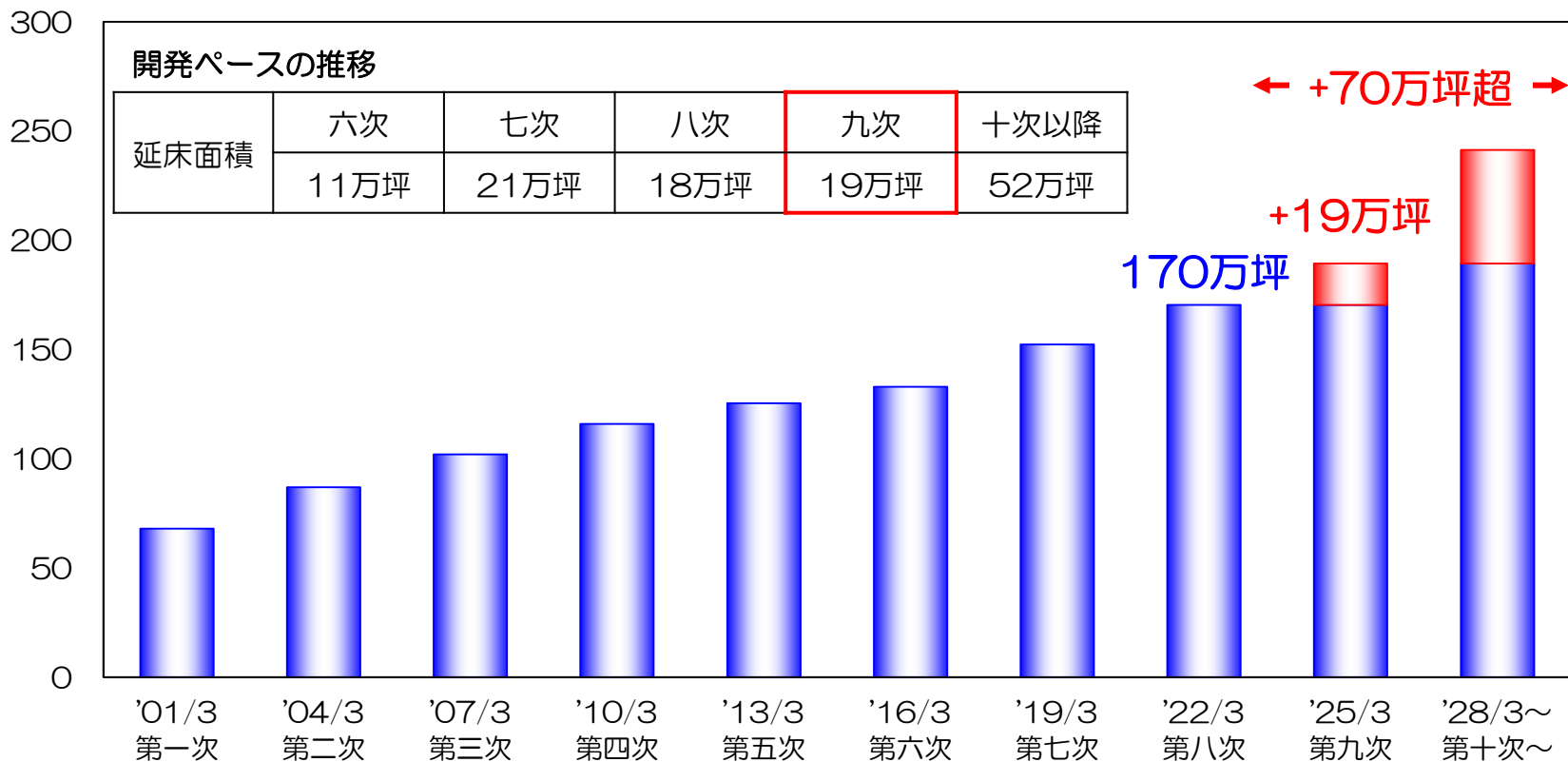
設備投資計画 (分譲マンションなど販売用の仕入れを除く固定資産投資)

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>



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	2024/7
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7月(予定)	階数	地上14/地下1

羽田エアポートガーデン 2022年12月21日 (ホテル先行開業)

※2023年1月全面開業予定



天然温泉羽田空港 泉天空の湯「銀寶の湯」



イル・リストランテ トーキョー

所在地	大田区	延床面積	91,500㎡	主用途	ホテル (ラグジュアリーホテル:160室、ハイグレードホテル:1,557室)、温泉、商業施設、イベントホール、会議室・バンケット、バスターミナル他
竣工	2020年3月	階数	12階		

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

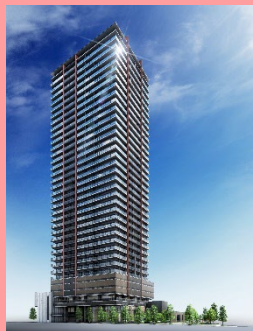
仙台市

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



シティタワー新宿

新宿区

162戸

35階/地下2階



シティテラス中野

中野区

119戸

6階



シティテラス文京小石川

文京区

120戸

7階/地下1階



シティテラス赤羽 THE EAST

北区

300戸

15階



シティテラス湘南平塚

平塚市

425戸

7階



ベイシティタワーズ神戸

神戸市

WEST : 346戸、EAST : 353戸

27階/地下1階 (WEST、EASTともに)

ESGに関する外部評価

賃貸資産の環境性能評価（DBJグリーンビル認証の取得）

- ✓ 認証取得45棟、延床約91万坪、保有資産延床面積の62%
(延床面積ベース、2022年10月末時点)
- ✓ 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

★5 を取得したオフィスビル等



ESGインデックスへの組み入れ

FTSE			MSCI	S&P	SNAM
FTSE4Good	FTSE Blossom Japan	FTSE Blossom Japan Sector Relative Index	2022 CONSTITUENT MSCI JAPAN ESG SELECT LEADERS INDEX		

ESGに関する主な取り組み一覧 (2023/3期)

公表	E	S	G	ESGに関する取り組み
2022/4	●	●		新築そっくりさん 既存住宅改修で新たな住宅太陽光発電サービス「すみふ×エネカリ」提供開始
	●			生物多様性のための30by30アライアンスに参加 生物多様性の保全活動強化
2022/5	●	●		最新のZEH基準を上回る断熱・省エネ性能を確保した『住友不動産の栖』販売開始
	●			裾野市と「森づくり」包括連携協定の締結
	●			CO ₂ 排出量削減目標の公表（2030年度中間目標、第9次中計目標）
			●	リスクマネジメント委員会をサステナビリティ委員会に統合
			●	スキルマトリクスの開示
		●	政策保有株に対する数値目標の導入	
2022/6	●	●		東京大学・武蔵野大学との共同研究 「新築そっくりさん」建物改修による脱炭素効果の研究結果公表
	●			ダイキン工業と空調設備の脱炭素に向けた包括連携協定を締結 第一弾「回収冷媒の再利用」を促進
	●	●	●	ESG指数 構成銘柄に選定「MSCI ジャパンESGセレクトリーダーズ」
	●	●		「新宿住友ビル・三角広場」大規模改修プロジェクトが日本不動産学会業績賞「国土交通大臣賞」を受賞
2022/8		●		家族で楽しめるクラシック「第111回ステップコンサート」開催（応募型、無償招待）
	●	●		「住友不動産の森」再生プロジェクトで切り出した木材を活用した木育イベントを有明ガーデンにて開催
2022/10	●			オフィスビル内の自販機稼働由来CO ₂ 排出量を実質ゼロへ 『LOVE the EARTHベンダー』へ切替
	●	●		「三田三・四丁目地区第一種市街地再開発事業」当社最大規模オフィスタワー「ZEB Ready」認証取得

上記の取り組みは、一部を除きプレスリリースにて公表しております。

住友不動産株式会社 企画部 ESG推進室

03-3346-2342

【免責事項】

本資料は情報提供を目的とするものであり、投資等の勧誘を目的としたものではありません。

本資料には、業績予想等将来に関する記述が含まれています。こうした記述は、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、目標や予想の達成、将来の業績を保証するものではなく、リスクや不確実性を内包するものです。実際の業績等は、経済情勢、市場動向、経営環境の変化など様々な要因により、異なる結果となる可能性があることにご留意ください。

本資料で提供している情報に関しては万全を期しておりますが、その情報の正確性、完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。