

2023年3月期

# 決算説明会

2023年5月19日



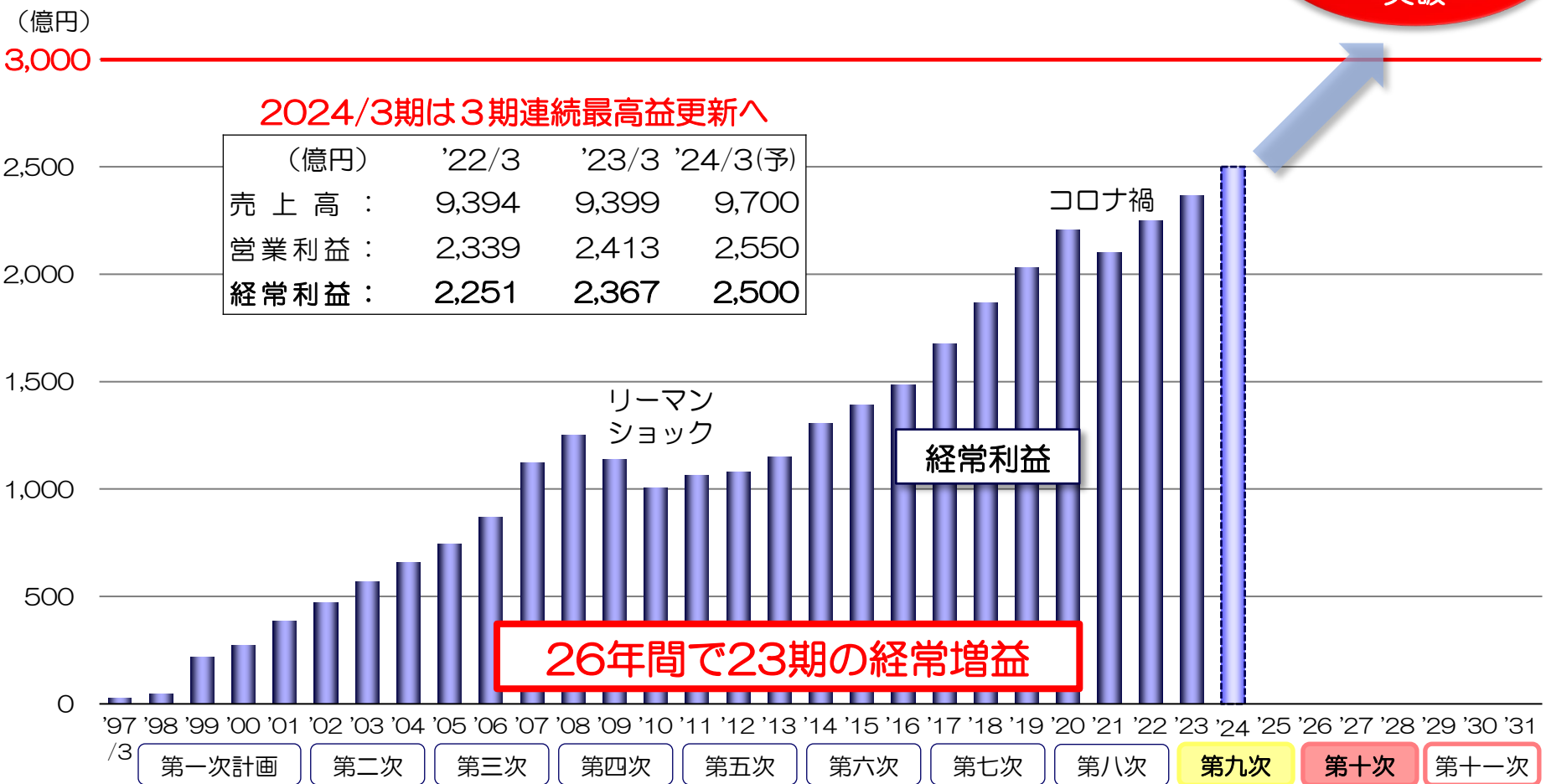
【目次】	スライドNo.
1. 「持続的成長」のための基本的な経営戦略と中長期見通し	3
2. 第九次中期経営計画（2023/3-2025/3）	15
3. 2023/3 期 連結決算実績	17
4. 2024/3 期 連結業績予想	18
5. 財務諸表	19
6. 主な新規プロジェクト	25
7. ESGに関する取り組み	33

# 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

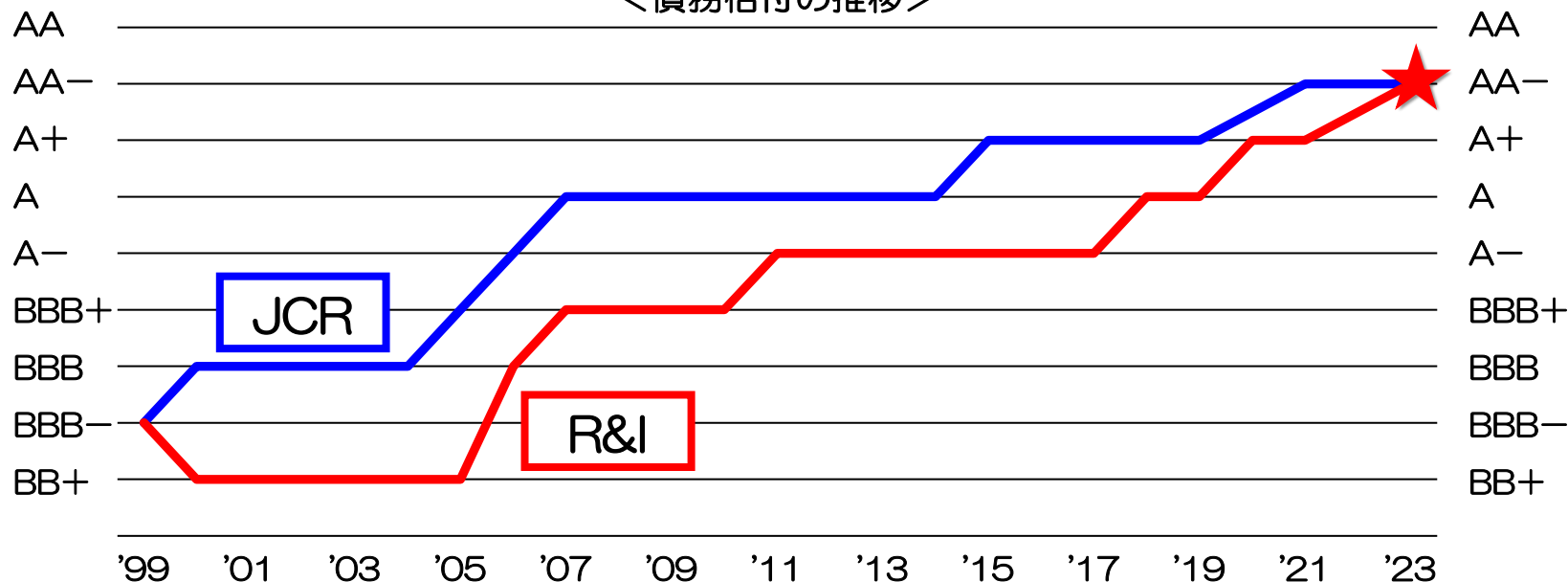
有利子負債の  
固定金利比率  
8割以上

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）

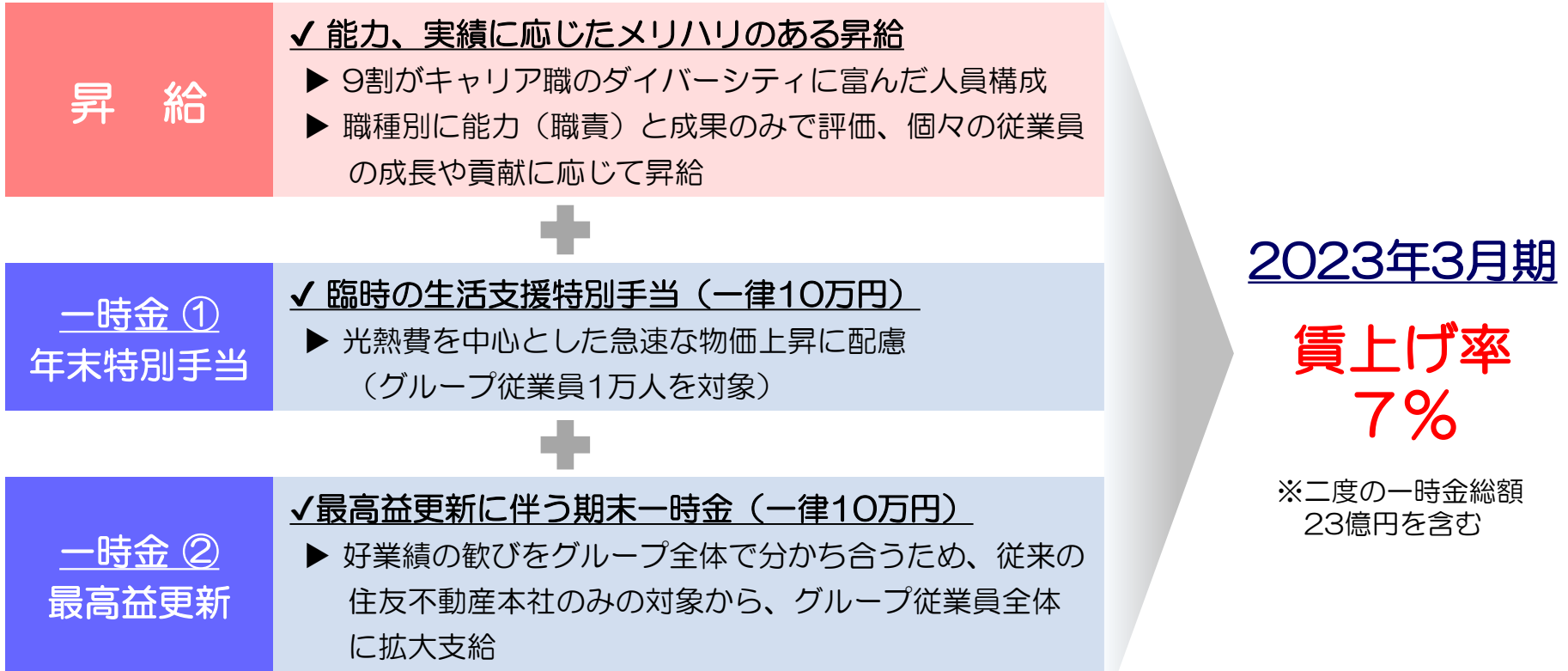
	'24/3	'25/3	'26/3	'27/3	'28/3
返済額 (借り換え)	2,941	3,838	3,459	4,406	3,024
金利が現状維持の場合…					
支払利息	180	180	180	185	195
前期比		—	—	+5	+10
金利が0.5%上昇した場合…					
支払利息	180	190	210	230	260
前期比		+10	+20	+20	+30

※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

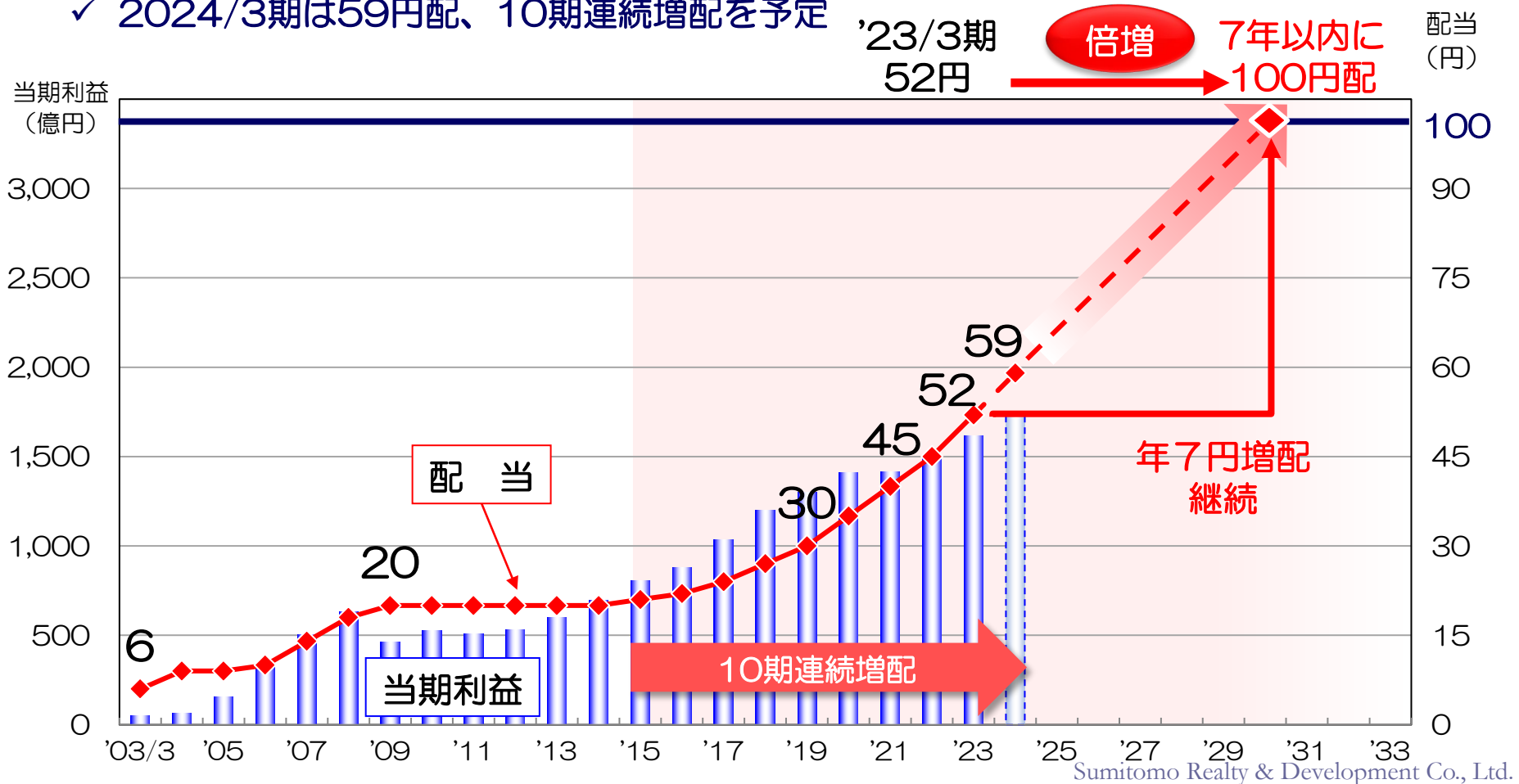


➡ 今後も持続的成長の原動力である「従業員」への人的資本投資を継続

## 利益分配の考え方

### (2) 配当は「7年以内に増配、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円から増配となる「年100円配」とする
- ✓ 2024/3期は59円配、10期連続増配を予定

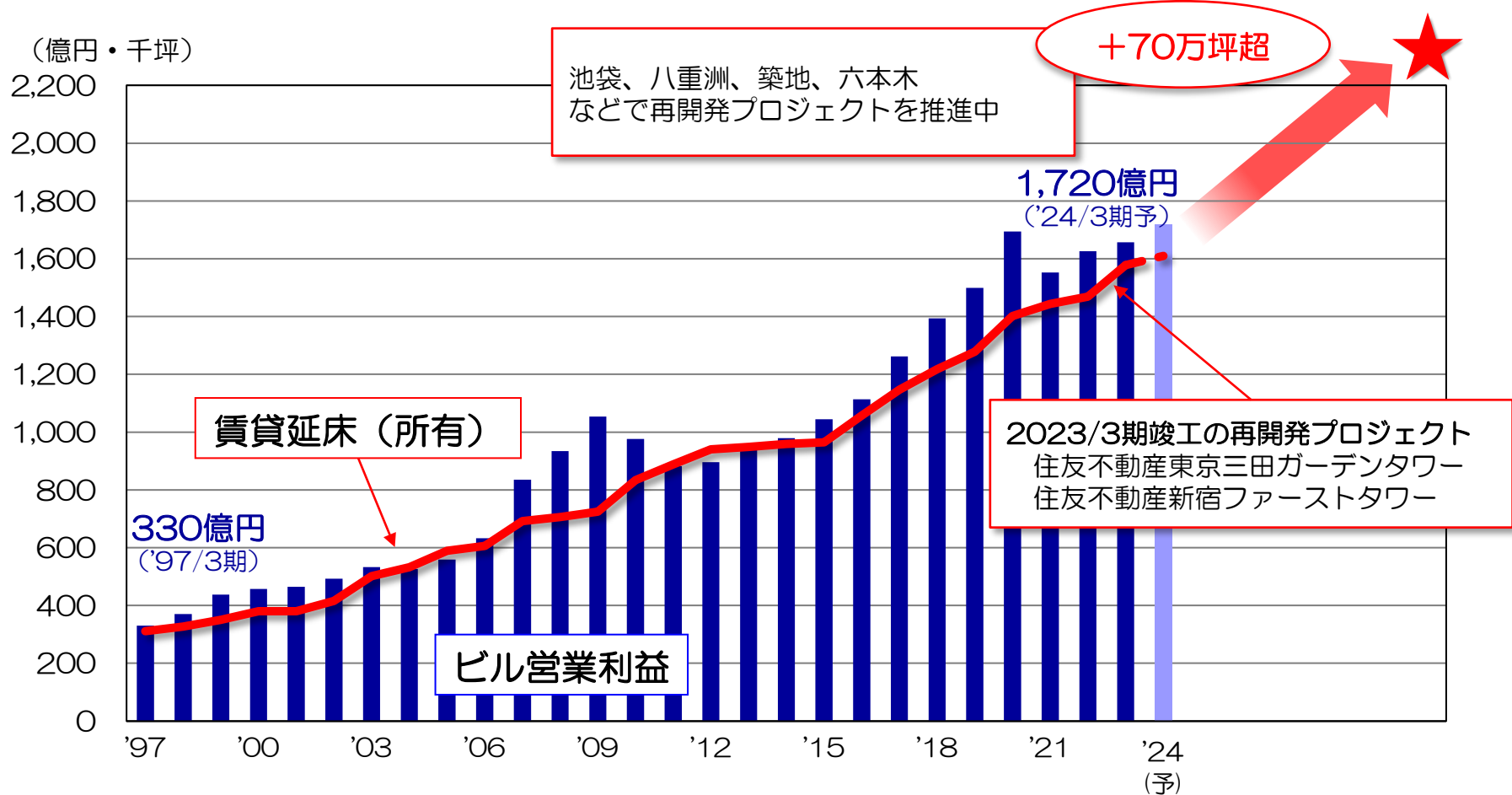




## 成長投資

### (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

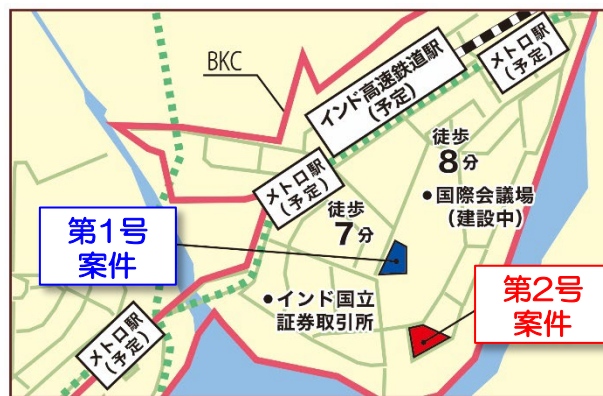
### (2) インドで5千億円を投資し、300億円の利益積み増しを目指す

- ✓ 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-	

## 第九次中期経営計画（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)

<b>第六次</b> (2014/3-2016/3)	<b>第七次</b> (2017/3-2019/3)	<b>第八次</b> (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



## 2023/3期 連結決算実績

(億円)

		2022/3 (実績)	2023/3 (実績)	前期比	2023/3 (公表)	対比
	賃 貸	4,251	4,254	+3	4,300	△ 46
	販 売	2,338	2,221	△ 117	2,200	+21
	完 工	2,044	2,136	+92	2,200	△ 64
	流 通	735	751	+16	780	△ 29
<b>売上高</b>		<b>9,394</b>	<b>9,399</b>	<b>+5</b>	<b>9,500</b>	<b>△ 101</b>
	賃 貸	1,626	1,657	+30	1,650	+7
	販 売	505	539	+34	500	+39
	完 工	185	214	+29	210	+4
	流 通	180	200	+20	200	+0
<b>営業利益</b>		<b>2,339</b>	<b>2,413</b>	<b>+74</b>	<b>2,400</b>	<b>+13</b>
	営業外損益	△ 88	△ 46	+41	△ 50	+4
<b>経常利益</b>		<b>2,251</b>	<b>2,367</b>	<b>+115</b>	<b>2,350</b>	<b>+17</b>
<b>親会社株主に帰属する 当期純利益</b>		<b>1,505</b>	<b>1,619</b>	<b>+115</b>	<b>1,600</b>	<b>+19</b>

## 2024/3期 連結業績予想

(億円)

		2022/3 (実績)	2023/3 (実績)	2024/3 (予想)	前期比
	賃 貸	4,251	4,254	4,450	+196
	販 売	2,338	2,221	2,250	+29
	完 工	2,044	2,136	2,200	+64
	流 通	735	751	770	+19
売上高		9,394	9,399	9,700	+301
	賃 貸	1,626	1,657	1,720	+63
	販 売	505	539	540	+1
	完 工	185	214	230	+16
	流 通	180	200	220	+20
営業利益		2,339	2,413	2,550	+137
営業外損益		△ 88	△ 46	△ 50	△ 4
経常利益		2,251	2,367	2,500	+133
親会社株主に帰属する 当期純利益		1,505	1,619	1,750	+131

## 2023/3期 連結決算実績

- ◆ 2期連続の経常最高益、10期連続の純利益最高益を達成しました（営業利益は3期ぶりの最高益更新）。
- ◆ 「グループの総合力」を発揮、主要4セグメントすべてで営業増益となりました。

(億円)		'22/3期	'23/3期	前期比	
売上高	賃貸	4,251	4,254	+3	
	販売	2,338	2,221	△117	
	完成工事	2,044	2,136	+92	
	流通	735	751	+16	
売上高		9,394	9,399	+5	
営業利益	賃貸	1,626	1,657	+30	
	販売	505	539	+34	
	完成工事	185	214	+29	
	流通	180	200	+20	
営業利益		2,339	2,413	+74	
経常利益	営業外収益	143	166	+24	
	営業外費用	230	213	△18	
経常利益		2,251	2,367	+115	
親会社株主に帰属する当期純利益	特別利益	25	47	+22	
	特別損失	90	110	+21	
	法人税等	682	684	+2	
親会社株主に帰属する当期純利益		1,505	1,619	+115	

## 《増減要因》

新規・通期稼働+9  
既存・他△6（うちホテル、イベントホール等+74）

計上戸数△643戸（3,604→2,961）

新築そっくりさん+50、注文住宅+35、その他+7

仲介件数△3,238件（38,144→34,906）  
取扱単価上昇（38.1→39.9）

新規・通期稼働△47  
既存・他+77（うちホテル、イベントホール等+51）

営業利益率+2.7ポイント（21.6%→24.3%）

増収、営業利益率+0.9ポイント（9.1%→10.0%）

増収、営業利益率+2.2ポイント（24.5%→26.7%）

受取配当金+30

支払利息△4

投資有価証券売却益+23

固定資産減損損失+46  
固定資産除却損△23

## 2023/3期 連結決算実績（予想比）

- ◆ 売上は、賃貸(テナント入退去工事)、完工(そっくりさん、注文住宅の計上)、流通(仲介件数)が予想比減少しました。
- ◆ 営業利益は、主要4セグメントすべてで予想を上回りました。

(億円)	'23/3期 (予想)	'23/3期 (実績)	差異		《増減要因》
賃 貸	4,300	4,254	△ 46		新規・通期稼働△1、既存・他△45
販 売	2,200	2,221	+21		計上戸数△39戸 (3,000→2,961)
完成工事	2,200	2,136	△ 64		新築そっくりさん△43、注文住宅△20、その他△1
流 通	780	751	△ 29		仲介件数△5,094件 (40,000→34,906)
<b>売 上 高</b>	<b>9,500</b>	<b>9,399</b>	<b>△ 101</b>		
賃 貸	1,650	1,657	+7		新規・通期稼働△32、既存・他+38
販 売	500	539	+39		営業利益率+1.6ポイント (22.7%→24.3%)
完成工事	210	214	+4		営業利益率+0.5ポイント (9.5%→10.0%)
流 通	200	200	+0		営業利益率+1.1ポイント (25.6%→26.7%)
<b>営 業 利 益</b>	<b>2,400</b>	<b>2,413</b>	<b>+13</b>		
営業外損益	△ 50	△ 46	+4		
<b>経 常 利 益</b>	<b>2,350</b>	<b>2,367</b>	<b>+17</b>		
親会社株主に帰属する当期純利益	1,600	1,619	+19		

## 2023/3期 連結キャッシュフロー実績

- ◆ 経常利益が2,367億円となり、営業キャッシュフローは1,651億円となりました。
- ◆ 新規ビル投資を4,493億円行ない、有利子負債は3兆9,380億円（前期末比+3,780億円）となりました。

(億円)	'22/3期	'23/3期	前期比	
経常利益	2,251	2,367	+115	
減価償却費	606	646	+40	
法人税支払額	△ 780	△ 787	△ 7	
その他	△ 148	△ 575	△ 427	
<b>営業キャッシュフロー</b>	<b>1,930</b>	<b>1,651</b>	<b>△ 279</b>	
賃貸設備投資	△ 1,796	△ 4,493	△ 2,698	棚卸資産増加△555（前期：増加△483）
預り敷金	△ 80	65	+145	
差入敷金	15	△ 2	△ 16	
資産売却	5	6	+1	
その他	△ 244	△ 474	△ 230	インド現法出資金△287
<b>投資キャッシュフロー</b>	<b>△ 2,100</b>	<b>△ 4,898</b>	<b>△ 2,798</b>	
有利子負債増減	△ 13	3,780	+3,793	
その他	△ 206	△ 225	△ 19	配当△223（前期：△204）
<b>財務キャッシュフロー</b>	<b>△ 219</b>	<b>3,556</b>	<b>+3,775</b>	
預金増減	△ 370	337	+707	
期末現預金	1,514	1,851	+337	（貸借対照表上の現預金残高）
期末連結有利子負債	35,600	39,380	+3,780	
<b>純有利子負債</b>	<b>34,086</b>	<b>37,529</b>	<b>+3,443</b>	

《 主要内訳 》

棚卸資産増加△555（前期：増加△483）

新規投資（三田、西新宿の再開発ビル保留床取得等）

インド現法出資金△287

配当△223（前期：△204）

（貸借対照表上の現預金残高）

## 2023/3期 連結貸借対照表

- ◆ 新規ビル投資の積み増し、販売用不動産の増加により、総資産は6兆3,654億円(前期末比+5,594億円)となりました。
- ◆ 純利益が1,619億円となり自己資本は1兆7,994億円に増加、自己資本比率は28.3%(前期末28.1%)となりました。

(億円)		'22/3期	'23/3期	増減
現預金		1,514	1,851	+337
販売用不動産(仕掛含む)		7,031	7,810	+779
その他流動資産		871	1,208	+337
<b>流動資産</b>		<b>9,415</b>	<b>10,869</b>	<b>+1,453</b>
有形固定資産+借地権		41,761	45,253	+3,492
差入敷金		670	670	+1
その他固定資産		6,214	6,862	+648
<b>固定資産</b>		<b>48,645</b>	<b>52,786</b>	<b>+4,141</b>
有利子負債		35,600	39,380	+3,780
預り敷金		2,493	2,540	+47
預り金+長期預り金		639	774	+135
その他流動負債		2,741	2,637	△104
その他固定負債		247	329	+82
<b>負債</b>		<b>41,720</b>	<b>45,661</b>	<b>+3,941</b>
<b>自己資本</b>		<b>16,340</b>	<b>17,994</b>	<b>+1,653</b>

## 《増減要因》

販売用不動産+911、仕掛販売用不動産△132

新規投資+4,638、減価償却△646

## 2024/3期 連結業績予想

- ◆ 増収増益を見込み、3期連続の経常最高益、11期連続の純利益最高益更新を目指します。
- ◆ 「グループの総合力」で主要4部門すべてで増収増益を見込みます。

(億円)	'23/3期 (実績)	'24/3期 (予想)	前期比		《増減要因》
賃 貸	4,254	4,450	+196		新規・通期稼働+40 既存・他+156 (うちホテル、イベントホール等+80)
販 売	2,221	2,250	+29		計上戸数+39戸 (2,961→3,000)
完成工事	2,136	2,200	+64		新築そっくりさん+53
流 通	751	770	+19		仲介件数+1,094件 (34,906→36,000)
<b>売 上 高</b>	<b>9,399</b>	<b>9,700</b>	<b>+301</b>		
賃 貸	1,657	1,720	+63		新規・通期稼働△30 既存・他+93 (うちホテル、イベントホール等+50)
販 売	539	540	+1		増収、営業利益率△0.3ポイント (24.3%→24.0%)
完成工事	214	230	+16		増収、営業利益率+0.5ポイント (10.0%→10.5%)
流 通	200	220	+20		増収、営業利益率+1.9ポイント (26.7%→28.6%)
<b>営 業 利 益</b>	<b>2,413</b>	<b>2,550</b>	<b>+137</b>		
営業外損益	△ 46	△ 50	△ 4		支払利息+5
<b>経 常 利 益</b>	<b>2,367</b>	<b>2,500</b>	<b>+133</b>		
親会社株主に帰属する当期純利益	1,619	1,750	+131		

## 2024/3期 連結キャッシュフロー予想

- ◆ 営業キャッシュフロー2,300億円、投資キャッシュフロー△2,100億円を見込みます。
- ◆ 有利子負債は、前期並みの計画としています。

(億円)	'23/3期 (実績)	'24/3期 (予想)	前期比
経常利益	2,367	2,500	+133
減価償却費	646	690	+44
法人税支払額	△ 787	△ 740	+47
その他	△ 575	△ 150	+425
<b>営業キャッシュフロー</b>	<b>1,651</b>	<b>2,300</b>	<b>+649</b>
賃貸設備投資	△ 4,493	△ 2,000	+2,493
預り敷金	65	-	△ 65
差入敷金	△ 2	-	+2
資産売却	6	-	△ 6
その他	△ 474	△ 100	+374
<b>投資キャッシュフロー</b>	<b>△ 4,898</b>	<b>△ 2,100</b>	<b>+2,798</b>
有利子負債増減	3,780	-	△ 3,780
その他	△ 225	△ 250	△ 25
<b>財務キャッシュフロー</b>	<b>3,556</b>	<b>△ 250</b>	<b>△ 3,806</b>
預金増減	337	△ 50	△ 387
期末現預金	1,851	1,800	△ 50
期末連結有利子負債	39,380	39,380	-
<b>純有利子負債</b>	<b>37,529</b>	<b>37,580</b>	<b>+50</b>

《 主要内訳 》

新規投資



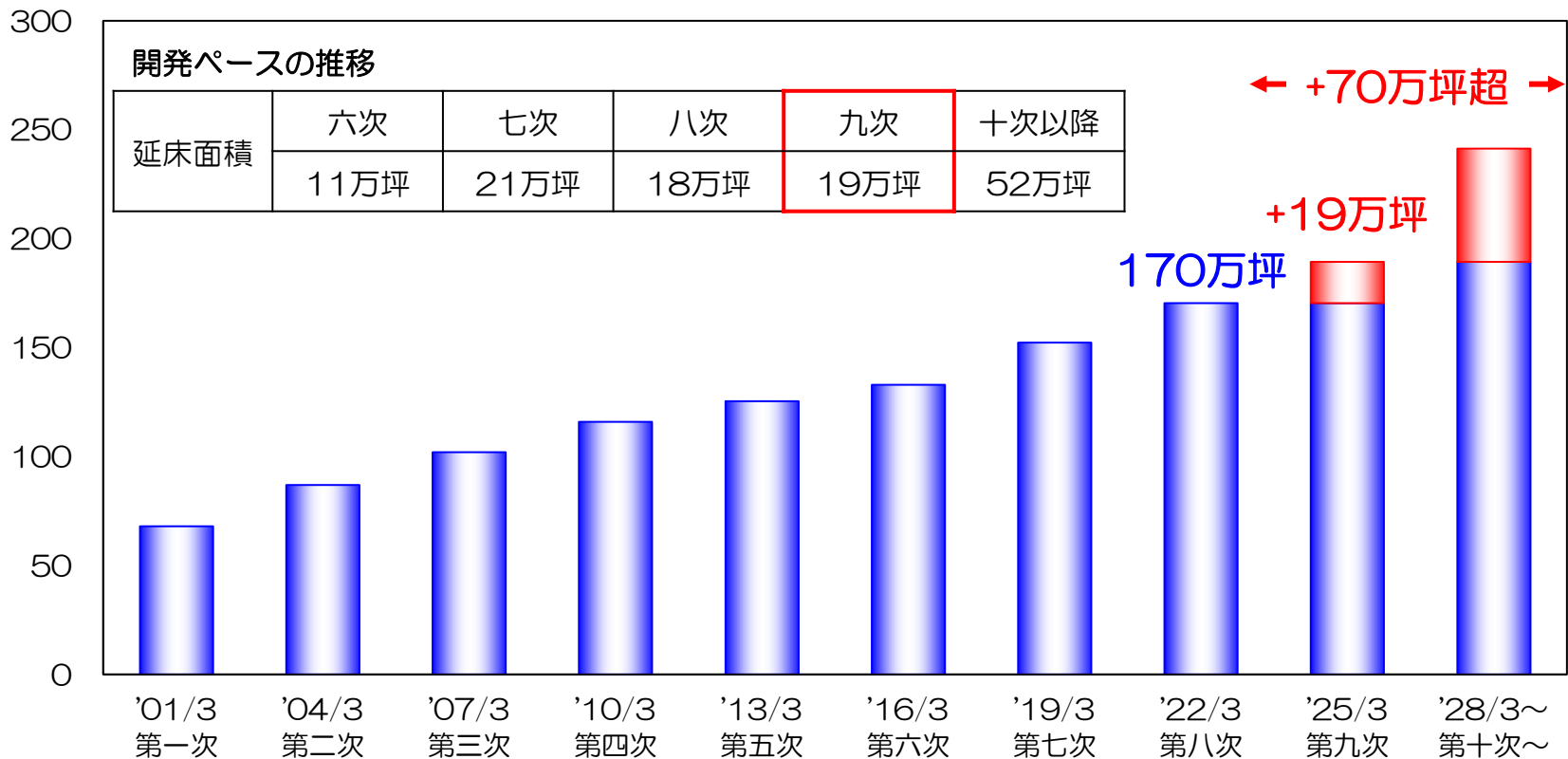
# 設備投資計画 (分譲マンションなど販売用の仕入れを除く固定資産投資) ※第九次中計より抜粋

## 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

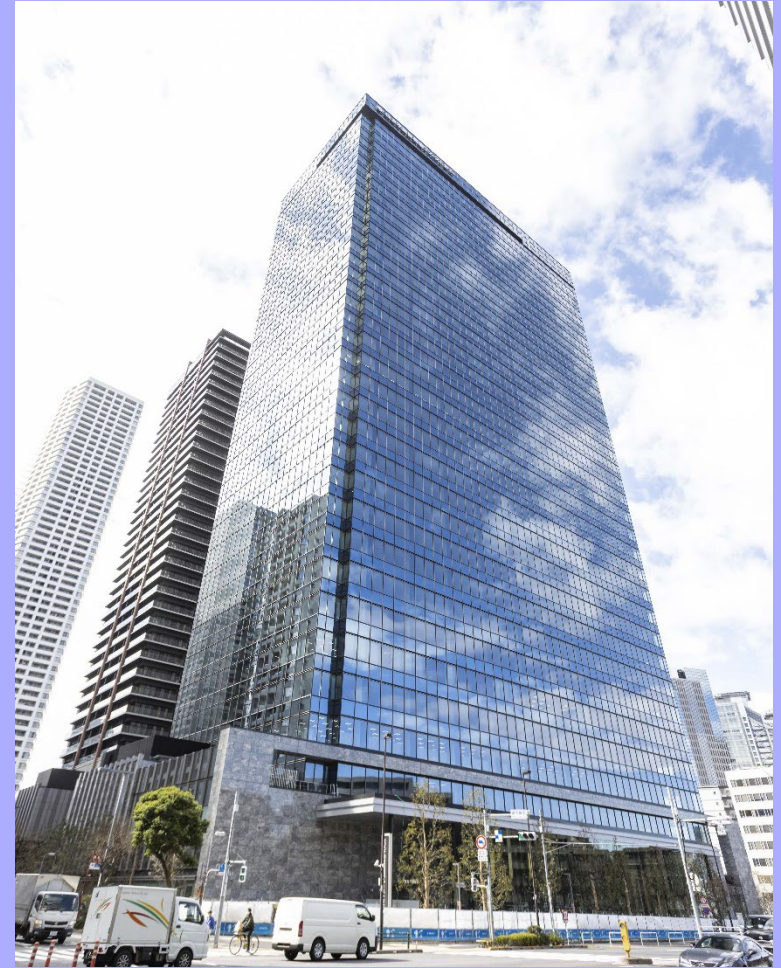
プロジェクト名	所在地	延床面積(坪)	竣工(予定)
住友不動産東京三田ガーデンタワー	港区	59,400	2023/2
住友不動産新宿ファーストタワー	新宿区	27,000	2023/3
中野二丁目計画	中野区	30,000	2024/2
住友不動産秋葉原東ビル	台東区	3,000	2024/3
住友不動産新宿南口ビル(新宿南口計画)	渋谷区	7,200	2024/3
六本木駅前計画	港区	9,700	2024/10
住友不動産大崎ツインビル西館	品川区	8,800	2024/12
その他		34,100	
<b>9次 合計</b>		<b>179,200</b>	

## 主な新規ビル開発計画



住友不動産東京三田ガーデンタワー

所在地	港区	延床面積	59,400坪
竣工	2023年2月	階数	地上42/地下4



住友不動産新宿ファーストタワー

所在地	新宿区	延床面積	27,000坪
竣工	2023年3月	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



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



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3月(予定)	階数	地上18/地下1

## 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12月(予定)	階数	地上14/地下1

# 羽田エアポートガーデン 2023年1月全面開業



『羽田エアポートガーデン』空撮画像



天然温泉 泉天空の湯「銀翼の湯」



住友不動産ショッピングシティ

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 (2024/3期計上予定)

※戸数=販売戸数

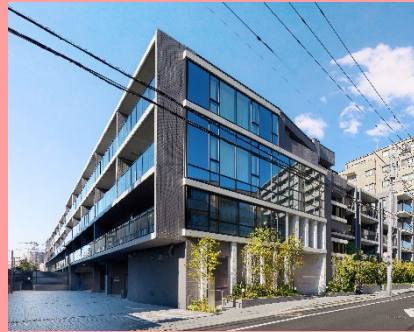


シティタワー新宿

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



シティテラス横浜星川

横浜市

140戸

7階



シティタワー天王寺

大阪市

177戸

25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)

# 主なマンション計画 (2025/3期以降計上予定)

※戸数=販売戸数

		
<p>シティテラス善福寺公園</p>	<p>シティタワー虎ノ門</p>	<p>シティタワーズ板橋大山</p>
<p>練馬区</p>	<p>港区</p>	<p>板橋区</p>
<p>170戸</p>	<p>138戸</p>	<p>273戸</p>
<p>4階</p>	<p>28階/地下1階</p>	<p>ノースタワー：25階/地下2階 サウスタワー：26階/地下1階</p>
		
<p>シティハウス横浜</p>	<p>シティテラス宮ヶ丘</p>	<p>シティタワー青葉通一番町</p>
<p>横浜市</p>	<p>札幌市</p>	<p>仙台市</p>
<p>165戸</p>	<p>97戸</p>	<p>155戸</p>
<p>18階</p>	<p>9階</p>	<p>24階/地下1階</p>



## 第九次中計における脱炭素推進の進捗状況

各事業の数値目標に対し、順調に進捗

第九次中計の目標	2023/3期
<b>オフィスビル</b> テナント専有部のグリーン電力 <u>導入率30%</u> 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	<b>15%</b>
<b>分譲マンション</b> ZEH-M Oriented <u>設計100%</u> 高水準の省エネ設計を標準化、削減寄与は対象物件が竣工する十次計画以降	<b>約4,600戸</b> <small>※申請中を含む</small>
<b>新築そっくりさん</b> 高断熱リフォーム商品（投入済） <u>受注比率20%</u> 既存ストックの課題「低い断熱性」を補う高水準の省エネリフォーム	<b>14%</b>
<b>注文住宅</b> ZEH住宅（標準化済） <u>受注比率60%</u> ※ZEH相当を含む 最新ZEH基準以上の断熱・省エネ性能＋太陽光発電サービス「すみふ×エネカリ」	<b>57%</b>
<b>その他</b> 当社グループの自己使用オフィスの電力を <u>全量グリーン化</u> 「すみふ×エネカリ」の太陽光発電で創出した現在価値を取得 <small>※注文住宅、新築そっくり必要設置棟数約4,000棟</small>	<b>約7割確保</b>

# グリーンファイナンスによる資金調達の進捗状況

## 第九次中計の目標

長期資金総額 1 兆円のグリーンファイナンス実施

## 2023/3末

4,772億円 調達済

＜対象物件＞DBJ Green Building認証で3つ星以上取得済の当社保有ビルのうち12棟  
 ※ DBJ Green Building認証を取得済のビル・商業施設：27物件（2022.3末時点）→ 62物件（2023.4末時点）



物件イメージ（新宿グランドタワー）

物件名称	認証ランク	延床面積 (千坪)	2023/3末 調達残高/取得金額(億円)
新宿グランドタワー	★★★★★	54	1,260 / 1,264
新宿ガーデンタワー	★★★★★	43	777 / 783
六本木グランドタワー	★★★★	64	2,215 / 2,216
東京日本橋タワー	★★★★★	41	520 / 1,212
大崎ガーデンタワー	★★★★★	54	- / -
麻布十番ビル	★★★★★	14	- / -
新宿オークタワー	★★★★	49	- / -
新宿セントラルパークビル	★★★★	46	- / -
汐留住友ビル	★★★★	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	4,772 / 5,475



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

DBJ Green Building

### 期間中制約：

- CO<sub>2</sub>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

格付：JCR・R&I 2社からグリーンファイナンス適合評価取得

## ESGに関する主な取り組み一覧 (2023/3期) ①

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
	●	●		最新のZEH基準を上回る断熱・省エネ性能を確保した戸建住宅『住友不動産の栖』販売開始
2022/5	●		●	CO <sub>2</sub> 排出量削減目標の公表 (2030年度中間目標、第九次中計目標)
			●	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
	●			裾野市と「森づくり」包括連携協定の締結
2022/6	●	●		「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
	●			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」
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
2022/9	●	●		SDGs出前授業「環境に優しい住宅づくり」 鹿骨東小学校 (東京都・江戸川区)

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。

## ESGに関する主な取り組み一覧 (2023/3期) ②

公表	E	S	G	ESGに関する取り組み
2022/10	●			オフィスビル内の自販機稼働由来CO <sub>2</sub> 排出量を実質ゼロへ 『LOVE the EARTHベンダー』へ切替
	●	●		「住友不動産東京三田ガーデンタワー」当社最大規模オフィスタワー「ZEB Ready」認証取得
2022/11	●			住友不動産御成門駅前ビル 港区「みなとモデル二酸化炭素固定認証制度表彰」優秀賞を受賞
	●			カナダ製材大手企業、木材輸入企業の2社と脱炭素に向けた「ツーバイフォー住宅供給促進協定」締結
2023/1	●	●		新宿住友ビルで分別促進を呼びかける「ペットボトル水平リサイクルイベント」を開催
2023/2		●	●	マルチステークホルダー方針 開示
		●	●	パートナーシップ構築宣言 開示
		●		東銀座エリアマネジメントプロジェクト「HIGASHIGINZA アートギャラリー2」開催
		●	●	新任女性社外取締役 公表 (2023年6月 正式決定)
		●		まちなかミニコンサート「アーバンオアシス2023」開催
		●		新宿駅周辺防災対策協議会 一時滞在施設運営実動訓練の実施
		●		TSIホールディングス×住友不動産 ファッション×不動産のオフィス資源循環取り組み
2023/3		●		帰宅困難者受入施設の災害備蓄品に「衛生製品」を導入
		●		健康経営優良法人2023 (大規模法人部門) に認定
2023/4	●	●		最上級賃貸レジデンス「La Tour(ラ・トゥール)」5物件でDBJ Green Building認証最高評価を取得

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。

## 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 68棟、延床約105万坪、保有資産延床面積の67%  
（延床面積ベース、2023年4月時点）
- ✓ 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



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



六本木グランドタワー



有明ガーデン

### ESGインデックスへの組み入れ

FTSE



FTSE4Goc

FTSE Blossom  
JapanFTSE Blossom  
Japan Sector  
Relative Index

MSCI

2022 CONSTITUENT MSCI JAPAN  
ESG SELECT LEADERS INDEX

S&amp;P



SNAM

2022  
Sompo Sustainability Index

住友不動産株式会社 企画部 IR・ESG課

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。