

平成28年3月期 第2四半期
決算説明会

平成27年11月17日



【目次】

スライドNo.

1. 第六次中期経営計画	3
2. 業績の推移	4
3. 27/9期 連結決算実績	5
4. 28/3期 連結業績予想 (H27.5.14公表)	6
5. 財務諸表	7
*27/9期 連結決算実績 (前年同期比)	7
*28/3期 連結業績予想 (H27.5.14公表)	8
*27/9期 連結貸借対照表	9
*27/9期 連結キャッシュ170-実績	10
*28/3期 連結キャッシュ170-予想 (H27.5.14公表)	11
6. 主要新規プロジェクト	12
*第六次計画 新規ビル一覧	12
*28/3期 主な新規ビル開発計画	13
*28/3期以降 主要マンション一覧	14
*29/3期 主要マンション開発計画	15
*30/3期以降 主要マンション開発計画	16

第六次計画（26/3-28/3）の達成状況

						(億円)
	中計目標 (3カ年累計)	26/3 (実績)	27/3 (実績)	2カ年 累計実績	達成率	差 引
売上高	25,000	7,803	8,068	15,871	63%	9,129
営業利益	5,000	1,605	1,659	3,264	65%	1,736
経常利益	4,000	1,305	1,391	2,696	67%	1,304

〈参考〉中計ごとの推移

(3カ年累計)	第一次計画 (H11/3-13/3)	第二次 (14/3-16/3)	第三次 (17/3-19/3)	第四次 (20/3-22/3)	第五次 (23/3-25/3)	第六次 (26/3-28/3)
売上高	12,699	16,056	19,394	21,068	21,700	25,000
営業利益	2,022	2,649	3,494	4,349	4,372	5,000
経常利益	873	1,699	2,738	3,392	3,291	4,000

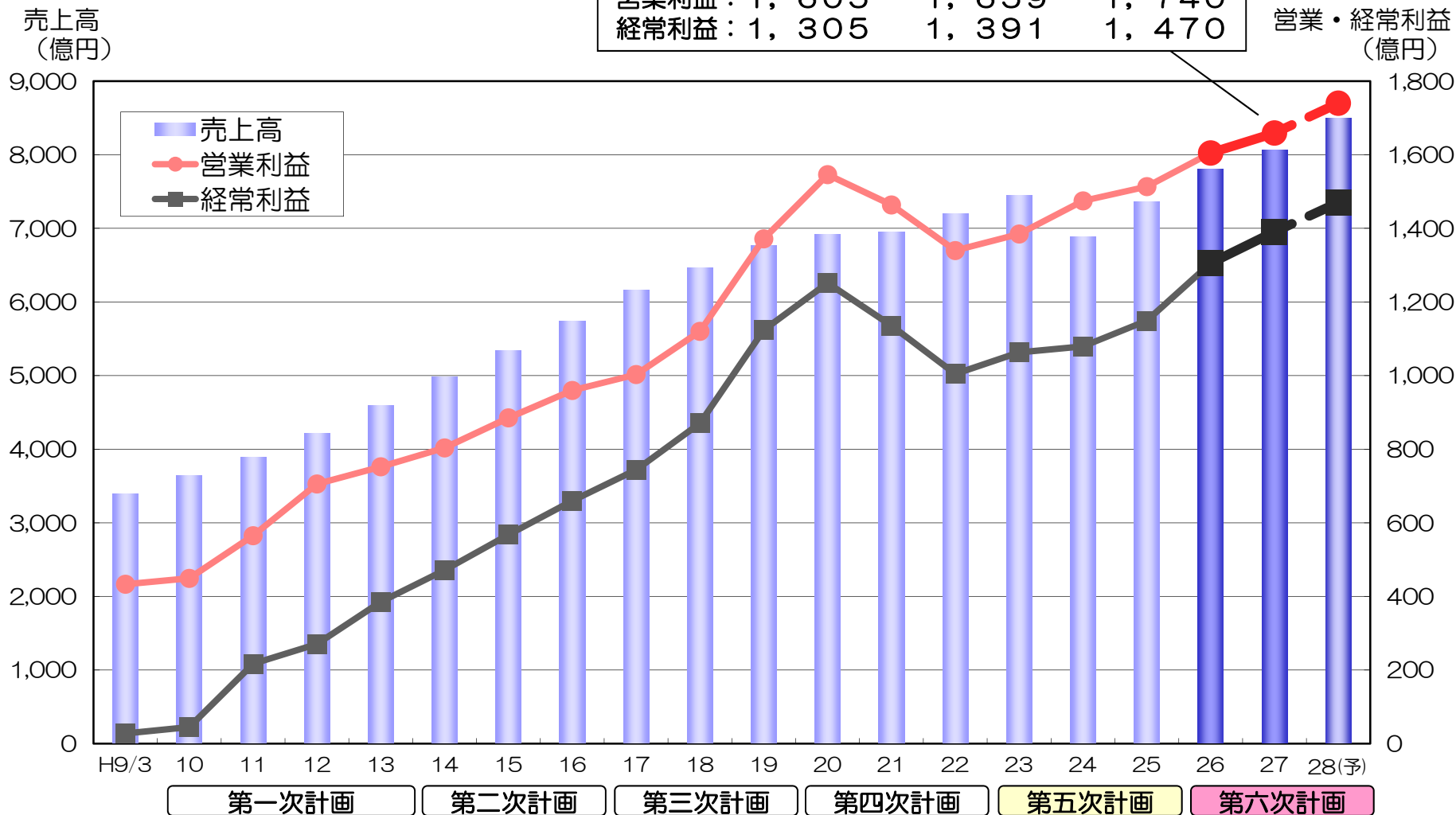
※第一次計画は4カ年計画（H10/3-13/3）中、3カ年の累計額

業績の推移

3期連続の最高業績更新へ

(億円)

	26/3	27/3	28/3(予)
売上高	7,803	8,068	8,500
営業利益	1,605	1,659	1,740
経常利益	1,305	1,391	1,470



27/9期 連結決算実績

					(億円)	
		26/9	27/9		28/3	
		(実績)	(実績)	前年同期比	(予想)	進捗率
	賃 貸	1,417	1,523	+106	3,000	51%
	販 売	935	1,025	+89	2,900	35%
	完 工	812	742	△ 70	1,900	39%
	流 通	265	289	+24	630	46%
	売上高	3,463	3,614	+151	8,500	43%
	賃 貸	532	595	+62	1,100	54%
	販 売	181	216	+35	440	49%
	完 工	34	26	△ 8	135	19%
	流 通	61	78	+18	200	39%
	営業利益	759	847	+88	1,740	49%
	営業外損益	△ 141	△ 114	+26	△ 270	
	経常利益	618	733	+115	1,470	50%
	親会社株主に帰属する 四半期純利益	379	472	+92	880	54%

28/3期 連結業績予想 (H27.5.14公表)

		(億円)			
		26/3	27/3	28/3	
		(実績)	(実績)	(予想)	前期比
	賃 貸	2,837	2,891	3,000	+109
	販 売	2,341	2,642	2,900	+258
	完 工	2,012	1,890	1,900	+10
	流 通	572	585	630	+45
売上高		7,803	8,068	8,500	+432
	賃 貸	980	1,044	1,100	+56
	販 売	392	438	440	+2
	完 工	187	130	135	+5
	流 通	180	165	200	+35
営業利益		1,605	1,659	1,740	+81
	営業外損益	△ 299	△ 268	△ 270	△ 2
経常利益		1,305	1,391	1,470	+79
親会社株主に帰属する 当期純利益		697	806	880	+74

27/9期 連結決算実績（前年同期比）

- ◆ 売上高、営業利益、経常利益、四半期純利益のすべてにおいて前年を上回り、増収増益となりました。
- ◆ 主力の賃貸、販売が増収増益となり、業績を牽引しました。
- ◆ 連結業績予想に対する経常利益進捗率は50%と、業績は順調に推移していると判断しております。

(億円)		26/9期	27/9期	前年同期比		《増減要因》
	賃 貸	1,417	1,523	+ 106		新規・通期稼働+15、既存・他+91
	販 売	935	1,025	+ 89		計上戸数+24戸（1,965→1,989）
	完成工事	812	742	△ 70		新築そっくりさん△47、注文住宅△2、その他△20
	流 通	265	289	+ 24		仲介件数+1,246件（16,877→18,123）
	売上高	3,463	3,614	+ 151		
	賃 貸	532	595	+ 62		新規・通期稼働△6、既存・他+68
	販 売	181	216	+ 35		増収、営業利益率+1.7ポイント（19.4%→21.1%）
	完成工事	34	26	△ 8		減収
	流 通	61	78	+ 18		増収
	営業利益	759	847	+ 88		
	営業外収益	29	35	+ 6		
	営業外費用	170	149	△ 21		支払利息△8
	経常利益	618	733	+ 115		
	特別利益	0	2	+ 2		
	特別損失	16	11	△ 5		
	法人税等	214	239	+ 25		
	非支配株主に帰属する 四半期純利益	9	13	+ 4		
	親会社株主に帰属する 四半期純利益	379	472	+ 92		

28/3期 連結業績予想 (H27.5.14公表)

- ◆ 売上高、営業利益、経常利益、当期利益のすべてにおいて、3期連続の過去最高更新を目指します。
- ◆ 4事業すべてで増収増益を見込み、6期連続の営業、経常増益を目指します。
- ◆ H27.5.14公表の業績予想に変更はありません。

(億円)		27/3期 (実績)	28/3期 (予想)	前期比	増減要因
	賃 貸	2,891	3,000	+ 109	新規・通期稼働+40、既存・他+69
	販 売	2,642	2,900	+ 258	計上戸数+149戸 (5,351→5,500)
	完成工事	1,890	1,900	+ 10	新築そっくりさん+9、注文住宅+39、その他△37
	流 通	585	630	+ 45	仲介件数+2,511件 (33,968→36,479)
	売上高	8,068	8,500	+ 432	
	賃 貸	1,044	1,100	+ 56	新規・通期稼働△15、既存・他+71
	販 売	438	440	+ 2	増収、営業利益率△1.4ポイント (16.6%→15.2%)
	完成工事	130	135	+ 5	増収
	流 通	165	200	+ 35	増収
	営業利益	1,659	1,740	+ 81	
	営業外収益	59	60	+ 1	
	営業外費用	327	330	+ 3	
	経常利益	1,391	1,470	+ 79	
	特別利益	0	0	△ 0	
	特別損失	84	100	+ 16	
	法人税等	474	455	△ 19	
	非支配株主に帰属する 四半期純利益	27	35	+ 8	
	親会社株主に帰属する 四半期純利益	806	880	+ 74	

27/9期 連結貸借対照表

- ◆ 新規ビル投資やマンション投資の積み増しにより、総資産は4兆5,449億円（前期末比+211億円）となりました。
- ◆ 当第2四半期までの純利益が472億円となった結果、自己資本は8,569億円に増加、自己資本比率は18.9%（前期末18.4%）となりました。

(億円)		27/3期	27/9期	増減
現預金		1,514	1,266	△ 247
販売用不動産（仕掛含む）		7,942	8,466	524
その他流動資産		801	774	△ 27
流動資産		10,257	10,507	250
有形固定資産+借地権		29,764	29,864	100
差入敷金		1,073	1,052	△ 20
その他固定資産		4,144	4,026	△ 118
固定資産		34,981	34,942	△ 39
有利子負債		30,270	31,415	1,144
預り敷金		1,683	1,718	35
預り金+長期預り金		2,213	1,530	△ 683
その他流動負債		1,993	1,535	△ 458
その他固定負債		484	402	△ 82
負債		36,643	36,600	△ 43
非支配株主持分		271	280	9
自己資本		8,325	8,569	245

《増減要因》

販売用不動産△244、仕掛販売用不動産+768

新規投資421、減価償却△162

投資有価証券△166

	27/3期	27/9期	増減
サーフ出資預り金	1,043	1,036	△ 6
（内、1年内預り金）	(122)	(347)	(224)
マンション出資預り金	191	191	0
（内、1年内預り金）	(191)	(191)	(0)
営業未払金△444			

27/9期 連結キャッシュフロー実績

- ◆ 経常利益が733億円に増加しましたが、分譲マンションの引渡しが下半期に偏るため、たな卸資産が増加した結果、営業キャッシュフローは347億円の支出となりました。
- ◆ 新規ビル投資を422億円行ったほか、資金調達期間の長期化を進めた結果、有利子負債は3兆1,415億円（前期末比+1,144億円）となりました。

(億円)		26/9期	27/9期	前年同期比
経常利益		618	733	115
減価償却費		168	169	1
法人税支払額		△ 283	△ 266	17
その他		△ 1,036	△ 983	53
営業キャッシュフロー		△ 532	△ 347	185
賃貸設備投資		△ 320	△ 422	△ 103
預り敷金		29	37	9
差入敷金		26	21	△ 5
資産売却		1	3	2
サーフ出資預り金		△ 9	△ 6	2
マンション事業出資預り金		△ 521	0	521
その他		△ 43	46	89
投資キャッシュフロー		△ 837	△ 322	515
有利子負債増減		1,920	1,144	△ 775
その他		△ 285	△ 727	△ 442
財務キャッシュフロー		1,635	417	△ 1,217
預金増減		262	△ 247	△ 509
期末現預金		1,734	1,266	△ 468
期末連結有利子負債		29,922	31,415	1,493
純有利子負債		28,187	30,148	1,961

《 主要内訳 》

たな卸資産増加△593、仕入債務△441

新規投資

償還△14、新規7

配当△55、預り金△660

(貸借対照表上の現預金残高)

28/3期 連結キャッシュフロー予想 (H27.5.14公表)

- ◆ 営業キャッシュフロー800億円、投資キャッシュフロー△1,200億円を見込みます。
- ◆ 有利子負債は増加する見込みですが、資金調達期間の長期化など引き続き財務基盤の強化に努めます。
- ◆ 上半期の資金計画は概ね想定線であり、業績計画も据え置いていることから、年初の見通しを変えておりません。

(億円)	27/3期 (実績)	28/3期 (予想)	前期比
経常利益	1,391	1,470	79
減価償却費	335	350	15
法人税支払額	△ 473	△ 520	△ 47
その他	△ 902	△ 500	402
営業キャッシュフロー	351	800	449
賃貸設備投資	△ 1,495	△ 1,100	395
預かり敷金	68	100	32
差入敷金	46	50	4
資産売却	1	0	△ 1
サーフ出資預り金	△ 151	△ 50	101
マンション事業出資預り金	△ 578	△ 191	387
その他	△ 100	△ 9	91
投資キャッシュフロー	△ 2,209	△ 1,200	1,009
有利子負債増減	2,268	230	△ 2,039
その他	△ 390	△ 143	247
財務キャッシュフロー	1,878	87	△ 1,791
預金増減	40	△ 314	△ 354
期末現預金	1,514	1,200	△ 314
期末連結有利子負債	30,270	30,500	230
純有利子負債	28,757	29,300	543

《 主要内訳 》

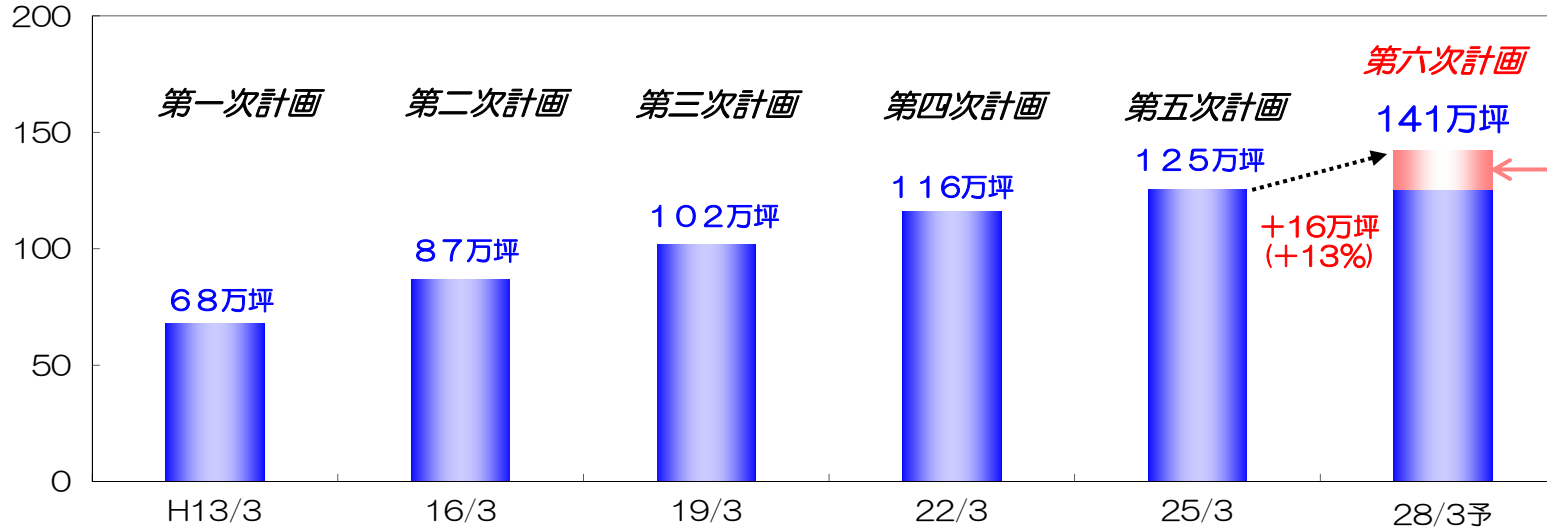
新規投資

償還△121

償還△191

第六次計画 新規ビル一覽

延床面積 (万坪)



プロジェクト名	所在地	延床面積(坪)	竣工予定
住友不動産千代田ファーストウイング	千代田区	2,688	26/1
住友不動産元赤坂ビル	港区	1,807	26/2
26/3期 計		4,496	
住友不動産御成門駅前ビル	港区	2,691	26/4
住友不動産平河町ビル	千代田区	3,729	27/1
27/3期 計		6,420	
東京日本橋タワー	中央区	31,915	27/4
住友不動産三田ビル (三田建替計画)	港区	7,400	27/11
六本木三丁目計画	港区	62,000	28/3
住友不動産新宿ガーデンタワー (高田馬場計画)	新宿区	42,000	28/3
住友不動産二番町ファーストビル	千代田区	6,000	28/3
28/3期 計		149,315	
第六次中計 計		160,230	

28/3期 主な新規ビル開発計画



六本木三丁目計画

所在地：東京都港区
 竣工予定：平成28年3月
 延床面積：62,000坪
 階数：地上 40階
 地下 5階



住友不動産 新宿ガーデンタワー

所在地：東京都新宿区
 (高田馬場)
 竣工予定：平成28年3月
 延床面積：42,000坪
 階数：地上 37階
 地下 2階



住友不動産 二番町ファーストビル

所在地：東京都千代田区
 竣工予定：平成28年3月
 延床面積：6,000坪
 階数：地上 7階
 地下 1階

28/3期以降 主要マンション一覧

物件名	所在地	販売戸数	計上予定
◆ ドゥ・トゥール (晴海)	中央区	1,450 ※	28/3 ※他SOHO216区画
◆ シティタワー金町	葛飾区	840	28/3
◆ シティタワー武蔵小杉	川崎市	800	28/3
◆ シティテラス横濱和田町	横浜市	373	28/3
◆ シティテラス神崎川駅前	大阪市	745	28/3
◆ ザ・天王寺レジデンス	大阪市	413	28/3
◆ シティタワー仙台一番町レジデンス	仙台市	134	28/3
◆ シティテラス品川イースト	品川区	254	29/3
◆ シティハウス中目黒レジデンス	目黒区	115	29/3
◆ シティテラス東陽町	江東区	522	29/3
◆ シティタワー梅田東	大阪市	501	29/3
◆ シティタワー広島	広島市	471	29/3
◆ シティタワー目黒	品川区	244	30/3以降
◆ 目黒駅西口プロジェクト	目黒区	160	
◆ シティハウス東麻布	港区	122	
◆ ガーデンヒルズ四ツ谷 迎賓の森	新宿区	139	
◆ 方南町プロジェクト	杉並区	298	
◆ シティテラス荻窪	杉並区	225	
◆ シティタワー国分寺 ザ・ツイン	国分寺市	557	

29/3期 主要マンション開発計画

光景となる象徴



シティテラス東陽町

所在地：東京都江東区
販売戸数：522戸
階数：地上15階
計上予定：平成29年3月期



シティハウス中目黒レジデンス

所在地：東京都目黒区
販売戸数：115戸
階数：地上15階/地下1階
計上予定：平成29年3月期



シティタワー広島

所在地：広島県広島市
販売戸数：471戸
階数：地上52階/地下2階
計上予定：平成29年3月期



30/3期以降 主要マンション開発計画

光景となる象徴



シティタワー目黒

所在地：東京都品川区
販売戸数：244戸
階数：地上25階/地下1階
計上予定：平成30年3月期



シティタワー国分寺 ザ・ツイン

所在地：東京都国分寺市
販売戸数：<ウエスト>303戸
 <イースト>254戸
階数：<ウエスト>地上36階/地下3階
 <イースト>地上35階/地下2階
計上予定：平成31年3月期

