

平成29年3月期 第2四半期
決算説明会

平成28年11月18日



【目次】

スライドNo.

1. 28/9期 決算実績	3
2. 29/3期 業績予想	4
3. 第七次中期経営計画	5
4. 財務諸表	13
*28/9期 連結決算実績（前年同期比）	13
*29/3期 連結業績予想の修正	14
*29/3期 連結業績予想（H28.11.14修正）	15
*28/9期 連結貸借対照表	16
*28/9期 連結キャッシュ170-実績	17
*29/3期 連結キャッシュ170-予想	18

（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。

28/9期 連結決算実績

					(億円)	
		27/9	28/9		29/3	
		(実績)	(実績)	前年同期比	(予想) [*]	進捗率
	賃 貸	1,523	1,674	+151	3,350	50%
	販 売	1,025	1,892	+867	2,800	68%
	完 工	742	808	+66	1,950	41%
	流 通	289	307	+18	630	49%
	売上高	3,614	4,697	+1,083	8,800	53%
	賃 貸	595	654	+59	1,260	52%
	販 売	216	301	+85	450	67%
	完 工	26	24	△ 1	140	17%
	流 通	78	82	+4	180	45%
	営業利益	847	976	+128	1,850	53%
	営業外損益	△ 114	△ 97	+17	△ 200	
	経常利益	733	878	+145	1,650	53%
	親会社株主に帰属する 四半期純利益	472	592	+120	1,000	59%

※H28.11.14修正

29/3期 連結業績予想 (H28.11.14修正)

					(億円)	
		28/3	29/3		29/3	
		(実績)	(今回修正)	前期比	(前回公表)	対比
	賃 貸	3,133	3,350	+217	3,300	+50
	販 売	2,748	2,800	+52	2,800	0
	完 工	1,991	1,950	△ 41	2,000	△ 50
	流 通	615	630	+15	630	0
売上高		8,550	8,800	+250	8,800	0
	賃 貸	1,113	1,260	+147	1,190	+70
	販 売	442	450	+8	445	+5
	完 工	153	140	△ 13	155	△ 15
	流 通	177	180	+3	180	0
営業利益		1,742	1,850	+108	1,780	+70
	営業外損益	△ 258	△ 200	+58	△ 230	+30
経常利益		1,484	1,650	+166	1,550	+100
親会社株主に帰属する 当期純利益		878	1,000	+122	970	+30

第七次計画（29／3-31／3）

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

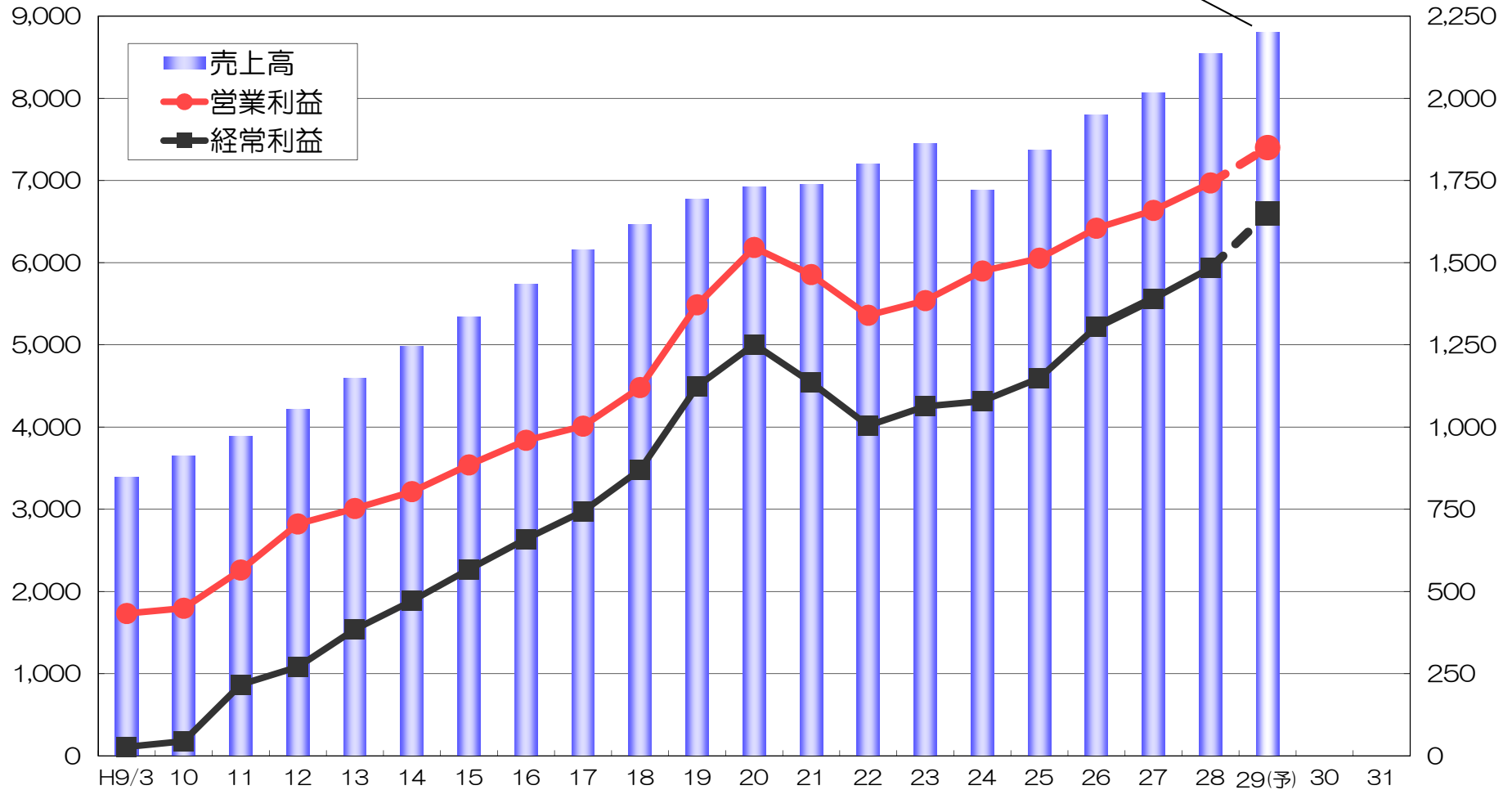
業績の推移

4期連続の最高業績更新へ (億円)

	28/3	29/3(予)
売上高	8,550	8,800
営業利益	1,742	1,850
経常利益	1,484	1,650

売上高
(億円)

営業・経常利益
(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

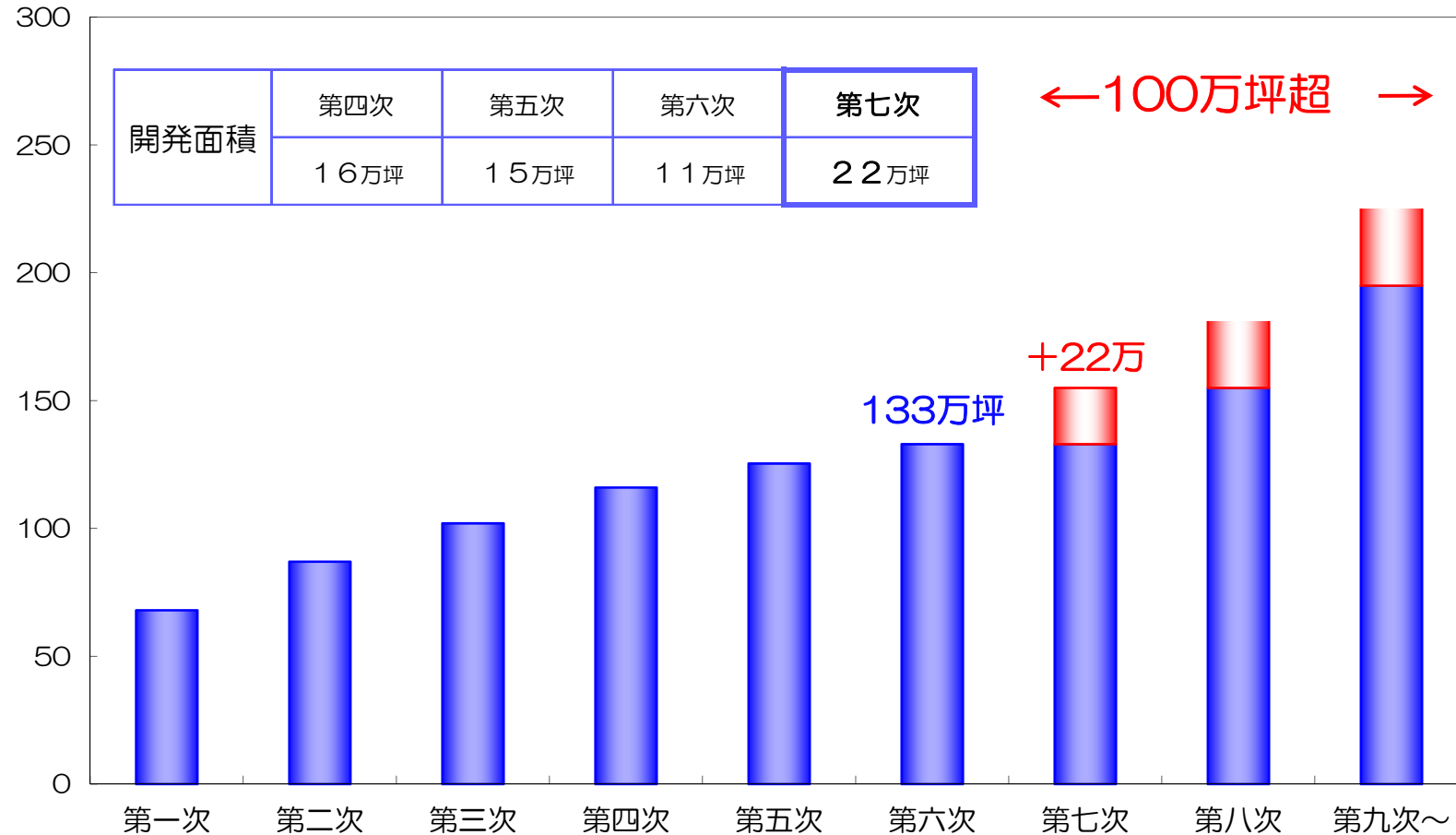
第七次計画（29／3-31／3）

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＞



第七次計画 新規ビル一覧

プロジェクト名	所在地	延床面積(坪)	竣工予定
住友不動産新橋ビル	港区	2,500	28/7
住友不動産六本木グランドタワー	港区	63,100	28/10 ※
麻布十番計画	港区	13,900	28/12
29/3期 計		79,500	
芝浦三丁目計画	港区	3,700	29/6
大崎計画	品川区	54,400	30/1
麴町四丁目計画	千代田区	3,800	30/3
30/3期 計		61,900	
御成門計画	港区	9,900	30/5
麴町一丁目計画	千代田区	3,600	30/9
神田練塀町計画	千代田区	9,300	30/10
上野五丁目計画	台東区	3,500	30/10
渋谷宇田川町計画	渋谷区	11,500	31/2
外神田一丁目計画	千代田区	8,100	31/2
西新宿六丁目計画	新宿区	16,700	31/3
31/3期 計		62,600	
その他		16,800	
第七次中計 計		220,800	

※グランドオープン（28/4より一部稼働済）

主な新規ビル開発計画



住友不動産六本木グランドタワー

麻布十番計画

芝浦三丁目計画

所在地	東京都港区	東京都港区	東京都港区
竣工予定	平成28年10月※	平成28年12月	平成29年6月
延床面積	63,100坪	13,900坪	3,700坪
階数	地上43／地下2	地上10	地上12／地下1

※グランドオープン（28/4より一部稼働済）

主な新規ビル開発計画



大崎計画

御成門計画

渋谷宇田川町計画

所在地	東京都品川区	東京都港区	東京都渋谷区
竣工予定	平成30年1月	平成30年5月	平成31年2月
延床面積	54,400坪	9,900坪	11,500坪
階数	地上24/地下2	地上22/地下2	地上18/地下2

第七次計画 主要マンション (29/3期計上予定)

※戸数=販売戸数

			
シティテラス東陽町	シティテラス平井	シティテラス大森西	シティハウス中目黒レジデンス
江東区	江戸川区	大田区	目黒区
522戸	357戸	279戸	115戸
15階	14階	11階	15階/地下1階
			
シティテラス横浜綱島ガーデンズ	シティタワー梅田東	シティタワー長町新都心	シティタワー広島
横浜市	大阪市	仙台市	広島市
243戸	501戸	414戸	471戸
7階	44階/地下1階	24階	52階/地下2階(西棟)・ 10階/地下1階(東棟)

第七次計画 主要マンション (30/3期・31/3期計上予定)

※戸数=販売戸数

				
シティテラス杉並方南町	シティタワー目黒	シティテラス荻窪	シティハウス目黒 ザ・ツイン	ガーデンヒルズ四ツ谷 迎賓の森
杉並区	品川区	杉並区	目黒区	新宿区
298戸	244戸	225戸	160戸	139戸
6階(ノース)・11階(サウス)	25階/地下1階	4階	15階(ノース棟)・16階(サウス棟)	7階/地下2階
				
シティハウス中目黒 ステーションコート	シティハウス東麻布	シティテラス小金井公園	品川イースト シティタワー	シティタワー国分寺 ザ・ツイン
目黒区	港区	小平市	品川区	国分寺市
126戸	122戸	922戸	363戸	553戸
15階	15階	9階	26階	36階/地下3階(ウエスト)・ 35階/地下2階(イースト)

28/9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過去最高を更新しました。
- ◆ 主力の賃貸、販売が増収増益となり業績を牽引しました。

(億円)		27/9期	28/9期		前年同期比	《増減要因》
	賃 貸	1,523	1,674	+151	新規・通期稼働+66、既存・他+85	
	販 売	1,025	1,892	+867	計上戸数+1,570戸（1,989→3,559）	
	完成工事	742	808	+66	新築そっくりさん+19、注文住宅+32、その他+15	
	流 通	289	307	+18	仲介件数△181件（18,123→17,942）、取扱単価増	
	売上高	3,614	4,697	+1,083		
	賃 貸	595	654	+59	新規・通期稼働+27、既存・他+32	
	販 売	216	301	+85	増収	
	完成工事	26	24	△1	営業利益率△0.5ポイント（3.5%→3.0%）	
	流 通	78	82	+4	増収	
	営業利益	847	976	+128		
	営業外収益	35	41	+6		
	営業外費用	149	138	△12	支払利息△13	
	経常利益	733	878	+145		
	特別利益	2	0	△1		
	特別損失	11	2	△9		
	法人税等	239	270	+31		
	非支配株主に帰属する 四半期純利益	13	14	+1		
	親会社株主に帰属する 四半期純利益	472	592	+120		

29/3期 連結業績予想の修正

- ◆ 賃貸事業を中心に、上期の業績が期初計画を上回り順調に進捗しているため、営業利益、経常利益、当期純利益を上方修正しました。

(億円)		29/3期 (当初予想)	29/3期 (修正予想)	差異	
	賃 貸	3,300	3,350	+50	新規・通期稼働+10、既存・他+40
	販 売	2,800	2,800		
	完成工事	2,000	1,950	△50	新築そっくりさん△50
	流 通	630	630		
	売上高	8,800	8,800		
	賃 貸	1,190	1,260	+70	新規・通期稼働+20、既存・他+50
	販 売	445	450	+5	営業利益率+0.2ポイント(15.9%→16.1%)
	完成工事	155	140	△15	減収
	流 通	180	180		
	営業利益	1,780	1,850	+70	その他・消去又は全社+10
	営業外収益	65	70	+5	受取利息・配当金+5
	営業外費用	295	270	△25	支払利息減
	経常利益	1,550	1,650	+100	
	特別利益	0	0		
	特別損失	100	100		
	法人税等	450	520	+70	
	非支配株主に帰属する 当期純利益	30	30		
	親会社株主に帰属する 当期純利益	970	1,000	+30	

29/3期 連結業績予想 (H28.11.14修正)

- ◆ 売上高、営業利益、経常利益、当期純利益のすべてにおいて、4期連続の過去最高を目指します。
- ◆ 賃貸が業績を牽引し、7期連続の営業、経常増益を目指します。

(億円)		28/3期 (実績)	29/3期 (予想)	前期比	
	賃 貸	3,133	3,350	+217	新規・通期稼働+140、既存・他+77
	販 売	2,748	2,800	+52	計上戸数+104戸 (4,996→5,100)
	完成工事	1,991	1,950	△41	新築そっくりさん△43、注文住宅+11、その他△9
	流 通	615	630	+15	仲介件数+1,978件 (35,987→37,965)
	売上高	8,550	8,800	+250	
	賃 貸	1,113	1,260	+147	新規・通期稼働+70、既存・他+77
	販 売	442	450	+8	増収
	完成工事	153	140	△13	減収
	流 通	177	180	+3	増収
	営業利益	1,742	1,850	+108	
	営業外収益	63	70	+7	
	営業外費用	321	270	△51	支払利息減
	経常利益	1,484	1,650	+166	
	特別利益	5	0	△5	
	特別損失	134	100	△34	
	法人税等	447	520	+73	
	非支配株主に帰属する 当期純利益	30	30	+0	
	親会社株主に帰属する 当期純利益	878	1,000	+122	

28/9期 連結貸借対照表

- ◆ 新規ビル投資により、総資産は4兆7,515億円（前期末比+756億円）となりました。
- ◆ 当第2四半期までの純利益が592億円となった結果、自己資本は9,369億円に増加、自己資本比率は19.7%（前期末19.0%）となりました。

(億円)		28/3期	28/9期	増減	
	現預金	1,872	2,652	779	
	販売用不動産（仕掛含む）	8,467	8,224	△ 243	販売用不動産△425、仕掛販売用不動産+181
	その他流動資産	883	841	△ 41	
	流動資産	11,222	11,717	495	
	有形固定資産+借地権	30,393	30,590	197	新規投資381、減価償却△178
	差入敷金	1,040	1,024	△ 16	
	その他固定資産	4,105	4,185	81	投資有価証券+60
	固定資産	35,537	35,799	261	
	有利子負債	31,589	32,757	1,168	
	預り敷金	1,815	1,897	82	
	預り金+長期預り金	1,399	1,223	△ 176	
	その他流動負債	2,434	1,625	△ 809	営業未払金△362
	その他固定負債	349	350	1	
	負債	37,586	37,853	267	
	非支配株主持分	292	294	2	
	自己資本	8,881	9,369	488	

《増減要因》

28/9期 連結キャッシュフロー実績

- ◆ 経常利益が878億円に増加した結果、営業キャッシュフローは405億円となりました。
- ◆ 新規ビル投資を714億円行ったほか、下期の投資資金を前倒して調達した結果、有利子負債は3兆2,757億円（前期末比+1,168億円）となりました。

(億円)	27/9期	28/9期	
			前年同期比
経常利益	733	878	145
減価償却費	169	186	17
法人税支払額	△ 266	△ 294	△ 29
その他	△ 983	△ 364	619
営業キャッシュフロー	△ 347	405	752
賃貸設備投資	△ 422	△ 714	△ 292
預り敷金	37	82	45
差入敷金	21	16	△ 5
資産売却	3	0	△ 3
サーフ出資預り金	△ 6	8	14
マツヨリ事業出資預り金	0	0	0
その他	46	△ 93	△ 138
投資キャッシュフロー	△ 322	△ 701	△ 379
有利子負債増減	1,144	1,168	24
その他	△ 727	△ 67	660
財務キャッシュフロー	417	1,101	684
預金増減	△ 247	778	1,025
期末現預金	1,266	2,652	1,385
期末連結有利子負債	31,415	32,757	1,343
純有利子負債	30,148	30,106	△ 43

《 主要内訳 》

仕入債務△362

新規投資

償還△1、新規9

配当△57

(貸借対照表上の現預金残高)

29/3期 連結キャッシュフロー予想

- ◆ 営業キャッシュフロー1,300億円、投資キャッシュフロー△2,300億円を見込みます。
- ◆ 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。

(億円)		28/3期 (実績)	29/3期 (予想)	前期比
経常利益		1,484	1,650	166
減価償却費		346	410	64
法人税支払額		△ 470	△ 520	△ 50
その他		△ 399	△ 240	159
営業キャッシュフロー		961	1,300	339
賃貸設備投資		△ 913	△ 2,300	△ 1,387
預かり敷金		136	100	△ 36
差入敷金		33	50	17
資産売却		4	0	△ 4
サーフ出資預り金		△ 50	△ 100	△ 50
マツヨリ事業出資預り金		△ 191	0	191
その他		△ 73	△ 50	23
投資キャッシュフロー		△ 1,054	△ 2,300	△ 1,246
有利子負債増減		1,319	1,211	△ 108
その他		△ 869	△ 83	786
財務キャッシュフロー		450	1,128	678
預金増減		358	128	△ 231
期末現預金		1,872	2,000	128
期末連結有利子負債		31,589	32,800	1,211
純有利子負債		29,717	30,800	1,083

《 主要内訳 》

新規投資

償還△251、新規151