

平成29年3月期

決算説明会

平成29年5月19日

—信用と創造—



住友不動産

【目次】

スライドNo.

1. 第七次計画の達成状況	3
2. 29/3期 連結決算実績	5
3. 30/3期 連結業績予想	6
4. 財務諸表	7
*29/3期 連結決算実績（前期比）	7
*29/3期 連結決算実績（予想比）	8
*29/3期 連結キャッシュ170-実績	9
*29/3期 連結貸借対照表	10
*30/3期 連結業績予想	11
*30/3期 連結キャッシュ170-予想	12

【APPENDIX】第七次計画概要（29/3 — 31/3）

（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（29/3-31/3）の達成状況

(億円)

	中計目標 〈3カ年累計〉	29/3 (実績)	達成率
売上高	27,000	9,252	34%
営業利益	5,500	1,882	34%
経常利益	4,800	1,677	35%

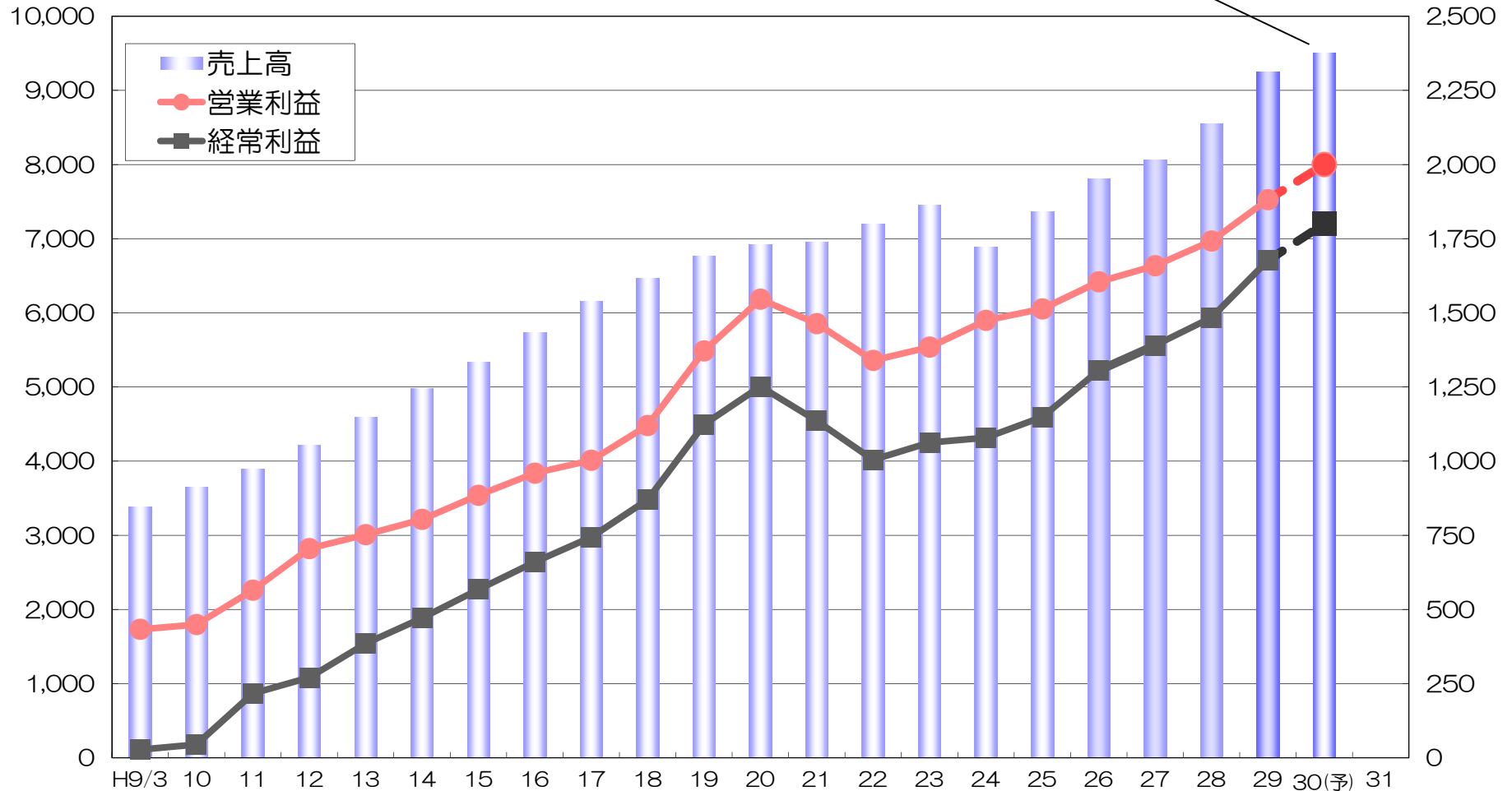
業績の推移

5期連続の最高業績更新へ (億円)

	29/3	30/3(予)
売上高	9,252	9,500
営業利益	1,882	2,000
経常利益	1,677	1,800

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

29/3期 連結決算実績

(億円)

		28/3	29/3		公表※	
		(実績)	(実績)	前期比	対比	
	賃 貸	3,133	3,375	+241	3,350	+25
	販 売	2,748	3,143	+395	2,800	+343
	完 工	1,991	2,036	+45	1,950	+86
	流 通	615	667	+52	630	+37
売上高		8,550	9,252	+702	8,800	+452
	賃 貸	1,113	1,262	+149	1,260	+2
	販 売	442	462	+20	450	+12
	完 工	153	139	△ 14	140	△ 1
	流 通	177	191	+14	180	+11
営業利益		1,742	1,882	+139	1,850	+32
営業外損益		△ 258	△ 205	+53	△ 200	△ 5
経常利益		1,484	1,677	+193	1,650	+27
親会社株主に帰属する 当期純利益		878	1,035	+157	1,000	+35

※平成28年11月14日修正

30/3期 連結業績予想

		(億円)			
		28/3	29/3	30/3	
		(実績)	(実績)	(予想)	前期比
	賃 貸	3,133	3,375	3,500	+125
	販 売	2,748	3,143	3,150	+7
	完 工	1,991	2,036	2,100	+64
	流 通	615	667	700	+33
売上高		8,550	9,252	9,500	+248
	賃 貸	1,113	1,262	1,380	+118
	販 売	442	462	470	+8
	完 工	153	139	150	+11
	流 通	177	191	200	+9
営業利益		1,742	1,882	2,000	+118
営業外損益		△ 258	△ 205	△ 200	+5
経常利益		1,484	1,677	1,800	+123
親会社株主に帰属する 当期純利益		878	1,035	1,150	+115

29/3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4期連続で過去最高となりました。
- ◆ 賃貸は売上高、営業利益ともに2期連続で過去最高を更新し業績を牽引、販売、流通とともに増収増益となった結果、5期連続の増収と、7期連続の営業、経常増益を達成しました。

(億円)		28/3期	29/3期	前期比	
	賃 貸	3,133	3,375	241	新規・通期稼働+168、既存・他+73
	販 売	2,748	3,143	395	計上戸数+720戸(4,996→5,716)
	完成工事	1,991	2,036	45	新築そっくりさん△16、注文住宅+77、その他△16
	流 通	615	667	52	仲介件数+121件(35,987→36,108)
	売上高	8,550	9,252	702	
	賃 貸	1,113	1,262	149	新規・通期稼働+79、既存・他+70
	販 売	442	462	20	増収、営業利益率△1.4ポイント(16.1%→14.7%)
	完成工事	153	139	△ 14	増収、営業利益率△0.9ポイント(7.7%→6.8%)
	流 通	177	191	14	増収
	営業利益	1,742	1,882	139	
	営業外収益	63	75	12	
	営業外費用	321	279	△ 42	支払利息△29
	経常利益	1,484	1,677	193	
	特別利益	5	1	△ 5	
	特別損失	134	171	37	当期：減損損失△155
	法人税等	447	436	△ 11	
	非支配株主に帰属する 当期純利益	30	35	5	
	親会社株主に帰属する 当期純利益	878	1,035	157	

29/3期 連結決算実績（予想比）

- ◆ 売上高、営業利益、経常利益、当期純利益のすべてにおいて予想を超過達成しました。
- ◆ 賃貸、販売、流通が予想を超過達成しました。

(億円)		29/3期 (予想)※	29/3期 (実績)	差異	
	賃 貸	3,350	3,375	25	新規・通期稼働+28、既存・他△4
	販 売	2,800	3,143	343	計上戸数+616戸(5,100→5,716)
	完成工事	1,950	2,036	86	新築そっくりさん+27、注文住宅+67、その他△8
	流 通	630	667	37	仲介件数△1,857件(37,965→36,108)
	売上高	8,800	9,252	452	
	賃 貸	1,260	1,262	2	新規・通期稼働+9、既存・他△7
	販 売	450	462	12	収益増、営業利益率△1.4ポイント(16.1%→14.7%)
	完成工事	140	139	△1	営業利益率△0.4ポイント(7.2%→6.8%)
	流 通	180	191	11	収益増
	営業利益	1,850	1,882	32	
	営業外収益	70	75	5	
	営業外費用	270	279	9	
	経常利益	1,650	1,677	27	
	特別利益	0	1	1	
	特別損失	100	171	71	
	法人税等	520	436	△84	
	非支配株主に帰属する 当期純利益	30	35	5	
	親会社株主に帰属する 当期純利益	1,000	1,035	35	

※ 平成28年11月14日 修正

29/3期 連結キャッシュフロー実績

- ◆ 経常利益が1,677億円に増加した結果、営業キャッシュフローは1,585億円となりました。
- ◆ 新規ビル投資を2,549億円行ったほか、サーフなどの預り金を償還し資金調達期間の長期化を進めた結果、有利子負債は3兆3,705億円（前期末比+2,116億円）となりました。

(億円)		28/3期	29/3期	前期比	
	経常利益	1,484	1,677	193	
	減価償却費	346	394	49	
	法人税支払額	△ 470	△ 555	△ 86	
	その他	△ 399	69	468	たな卸資産減少+56 (前期：増加△513)
	営業キャッシュフロー	961	1,585	624	
	賃貸設備投資	△ 913	△ 2,549	△ 1,636	新規投資
	預り敷金	136	117	△ 19	
	差入敷金	33	66	34	
	資産売却	4	1	△ 3	
	サーフ出資預り金	△ 50	△ 109	△ 59	償還△136、新規+28
	マツヨリ事業出資預り金	△ 191	0	191	
	その他	△ 73	△ 268	△ 195	
	投資キャッシュフロー	△ 1,054	△ 2,742	△ 1,688	
	有利子負債増減	1,319	2,116	797	
	その他	△ 869	△ 136	733	配当△113
	財務キャッシュフロー	450	1,980	1,530	
	預金増減	358	820	461	
	期末現預金	1,872	2,693	821	(貸借対照表上の現預金残高)
	期末連結有利子負債	31,589	33,705	2,116	
	純有利子負債	29,717	31,012	1,295	

《 主要内訳 》

たな卸資産減少+56 (前期：増加△513)

新規投資

償還△136、新規+28

配当△113

(貸借対照表上の現預金残高)

29/3期 連結貸借対照表

- ◆ 新規ビル投資の積み増しにより、総資産は4兆9,800億円（前期末比+3,041億円）となりました。
- ◆ 当期純利益が1,035億円となった結果、自己資本は1兆73億円に増加、自己資本比率は20.2%（前期末19.0%）となりました。

(億円)		28/3期	29/3期	増減	
				増減	
	現預金	1,872	2,693	821	
	販売用不動産（仕掛含む）	8,467	8,375	△ 92	販売用不動産+339、仕掛販売用不動産△431
	その他流動資産	883	907	24	
	流動資産	11,222	11,975	753	
	有形固定資産+借地権	30,393	32,152	1,759	新規投資+2,273、減価償却△378
	差入敷金	1,040	973	△ 67	
	その他固定資産	4,105	4,700	596	投資有価証券+555
	固定資産	35,537	37,825	2,288	
	有利子負債	31,589	33,705	2,116	
	預り敷金	1,815	1,931	116	
	預り金+長期預り金	1,399	1,259	△ 141	サーフ出資預り金△109
	その他流動負債	2,434	2,105	△ 329	
	その他固定負債	349	410	61	
	負債	37,586	39,409	1,823	
	非支配株主持分	292	318	26	
	自己資本	8,881	10,073	1,192	

30/3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、5期連続の過去最高を目指します。
- ◆ 賃貸が業績を牽引するとともに4事業すべてで増収増益を見込み、8期連続の営業、経常増益を目指します。

(億円)		29/3期 (実績)	30/3期 (予想)	前期比	
	賃 貸	3,375	3,500	125	新規・通期稼働+75、既存・他+50
	販 売	3,143	3,150	7	計上戸数+84戸(5,716→5,800)
	完成工事	2,036	2,100	64	新築そっくりさん+33、注文住宅+13、その他+18
	流 通	667	700	33	仲介件数+1,805件(36,108→37,913)
	売 上 高	9,252	9,500	248	
	賃 貸	1,262	1,380	118	新規・通期稼働+30、既存・他+88
	販 売	462	470	8	増収、営業利益率+0.2ポイント(14.7%→14.9%)
	完成工事	139	150	11	増収、営業利益率+0.3ポイント(6.8%→7.1%)
	流 通	191	200	9	増収
	営 業 利 益	1,882	2,000	118	
	営業外収益	75	70	△5	
	営業外費用	279	270	△9	支払利息減
	経 常 利 益	1,677	1,800	123	
	特 別 利 益	1	0	△1	
	特 別 損 失	171	150	△21	
	法 人 税 等	436	500	64	
	非支配株主に帰属する 当期純利益	35	-	△35	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	1,035	1,150	115	

30/3期 連結キャッシュフロー予想

- ◆ 営業キャッシュフロー1,700億円、投資キャッシュフロー△1,900億円を見込みます。
- ◆ 期末の現預金を取り崩すことにより、有利子負債は概ね前期並みの計画としています。

(億円)		29/3期 (実績)	30/3期 (予想)	前期比
	経常利益	1,677	1,800	123
	減価償却費	394	430	36
	法人税支払額	△ 555	△ 600	△ 45
	その他	69	70	1
	営業キャッシュフロー	1,585	1,700	115
	賃貸設備投資	△ 2,549	△ 2,000	549
	預かり敷金	117	100	△ 17
	差入敷金	66	300	234
	資産売却	1	0	△ 1
	サーフ出資預り金	△ 109	△ 100	9
	その他	△ 268	△ 200	68
	投資キャッシュフロー	△ 2,742	△ 1,900	842
	有利子負債増減	2,116	195	△ 1,920
	その他	△ 136	△ 688	△ 552
	財務キャッシュフロー	1,980	△ 493	△ 2,473
	預金増減	820	△ 693	△ 1,513
	期末現預金	2,693	2,000	△ 693
	期末連結有利子負債	33,705	33,900	195
	純有利子負債	31,012	31,900	888

《 主要内訳 》

新規投資

償還△215

住友不動産販売を完全子会社化△609

APPENDIX

第七次計画概要（29/3-31/3）

【目次】

スライドNo.

1. 3カ年の累計業績目標	15
2. 部門別内訳	16
3. 新規ビル開発ペースの推移	17
4. 新規ビル一覧	18
5. 主な新規ビル開発計画	19
6. 主要マンション計画	21

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

第七次計画（部門別内訳）

(3カ年累計)		(億円)			
		第四次 (20/3-22/3)	第五次 (23/3-25/3)	第六次 (26/3-28/3)	第七次 (29/3-31/3)
賃貸	8,715	8,430	8,862	10,000	
販売	6,045	6,700	7,731	8,500	
完工	4,750	5,000	5,893	6,300	
流通	1,463	1,468	1,772	2,000	
売上高	21,068	21,700	24,420	27,000	
賃貸	2,964	2,721	3,137	3,700	
販売	931	1,102	1,272	1,100	
完工	402	489	470	550	
流通	395	412	521	550	
営業利益	4,349	4,372	5,006	5,500	
経常利益	3,392	3,291	4,180	4,800	

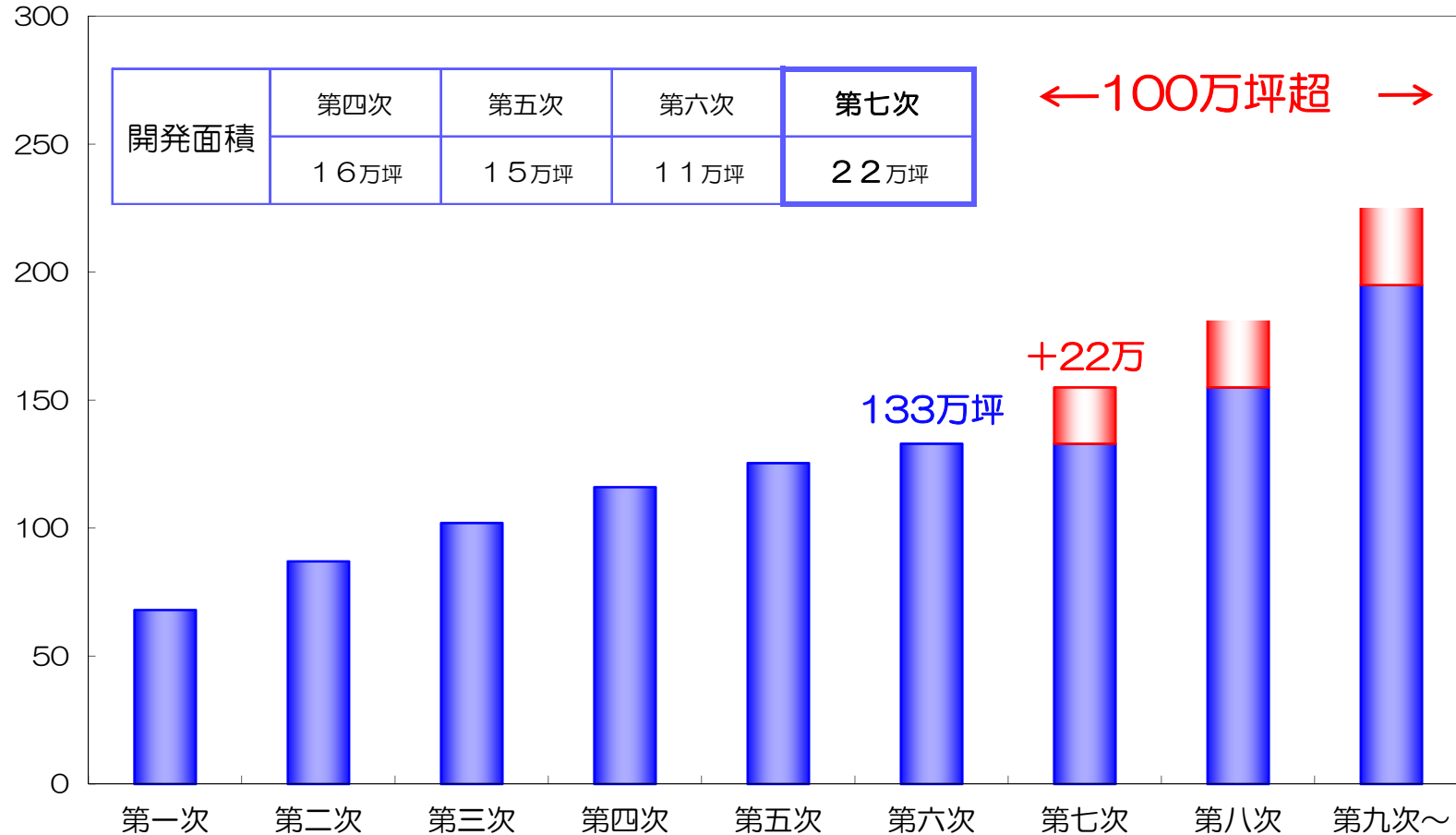
第七次計画（29／3-31／3）

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）

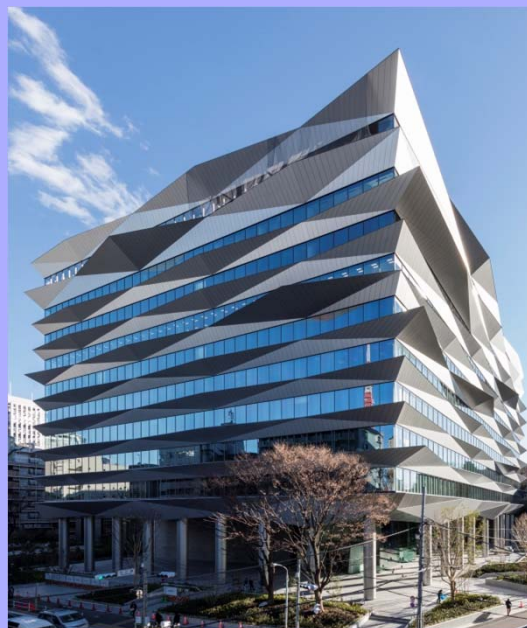
＜延床面積の推移＞



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	61,100	28/10
住友不動産麻布十番ビル	港区	14,000	29/1
29/3期 計		77,600	
芝浦三丁目計画	港区	3,700	29/8
大崎計画	品川区	54,400	30/1
麴町四丁目計画	千代田区	4,000	30/3
30/3期 計		62,100	
御成門計画	港区	9,900	30/5
上野五丁目計画	台東区	3,500	30/10
麴町一丁目計画	千代田区	3,600	30/11
渋谷宇田川町計画	渋谷区	11,500	31/2
西新宿六丁目計画	新宿区	16,700	31/3
神田練塀町計画	千代田区	9,300	31/3
31/3期 計		54,500	
その他		27,800	
第七次中計 計		222,000	

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

住友不動産麻布十番ビル

大崎計画

所在地	東京都港区	東京都港区	東京都品川区
竣工(予定)	平成28年10月	平成29年1月	平成30年1月
延床面積	61,100坪	14,000坪	54,400坪
階数	地上43/地下2	地上10	地上24/地下2

主な新規ビル開発計画



御成門計画



渋谷宇田川町計画



神田練塀町計画

所在地	東京都港区	東京都渋谷区	東京都千代田区
竣工(予定)	平成30年5月	平成31年2月	平成31年3月
延床面積	9,900坪	11,500坪	9,300坪
階数	地上22/地下2	地上21/地下2	地上21/地下2

第七次計画 主要マンション (30/3期計上予定)

※戸数=販売戸数



シティテラス杉並方南町

杉並区

298戸

6階（ノース）・11階／地下1階（サウス）



シティタワー目黒

品川区

244戸

25階／地下1階



シティテラス荻窪

杉並区

225戸

4階



ガーデンヒルズ四ツ谷
迎賓の森

新宿区

139戸

7階／地下2階



シティハウス東麻布

港区

122戸

15階



シティテラス小金井公園

小平市

922戸

9階

第七次計画 主要マンション (31/3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

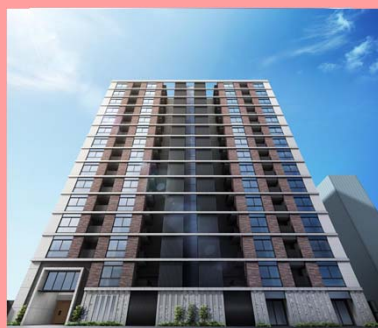


シティタワー恵比寿

渋谷区

307戸

23階/地下2階



シティハウス中目黒ステーションコート

目黒区

126戸

15階



シティタワー国分寺ザ・ツイン

国分寺市

554戸

36階/地下3階(ウエスト)・
35階/地下2階(イースト)

シティタワー東梅田パークフロント

大阪市

490戸

30階/地下1階