

平成27年3月期 第2四半期  
決算説明会

平成26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. 27/3期 連結業績予想	5
4. 26/9期 連結決算実績	6
5. 財務諸表	7
*26/9期 連結決算実績（前年同期比）	7
*27/3期 連結業績予想（H26.11.11修正）	8
*26/9期 連結貸借対照表	9
*26/9期 連結キャッシュ170-実績	10
*27/3期 連結キャッシュ170-予想	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
*27/3期 新規ビル開発計画	13
*28/3期 主な新規ビル開発計画	14
*次期中計の主な新規ビル開発計画	15
*第六次計画 主要マンション一覧	16
*27/3期 主要マンション開発計画	17
*28/3期 主要マンション開発計画	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。

## 第六次計画の達成状況

		(億円)		
	中計目標 〈3カ年累計〉	26/3 (実績)	27/3 (予想) <sup>※</sup>	達成率 26/3+27/3(予)
売上高	25,000	7,803	7,920	63%
営業利益	5,000	1,605	1,680	66%
経常利益	4,000	1,305	1,380	67%

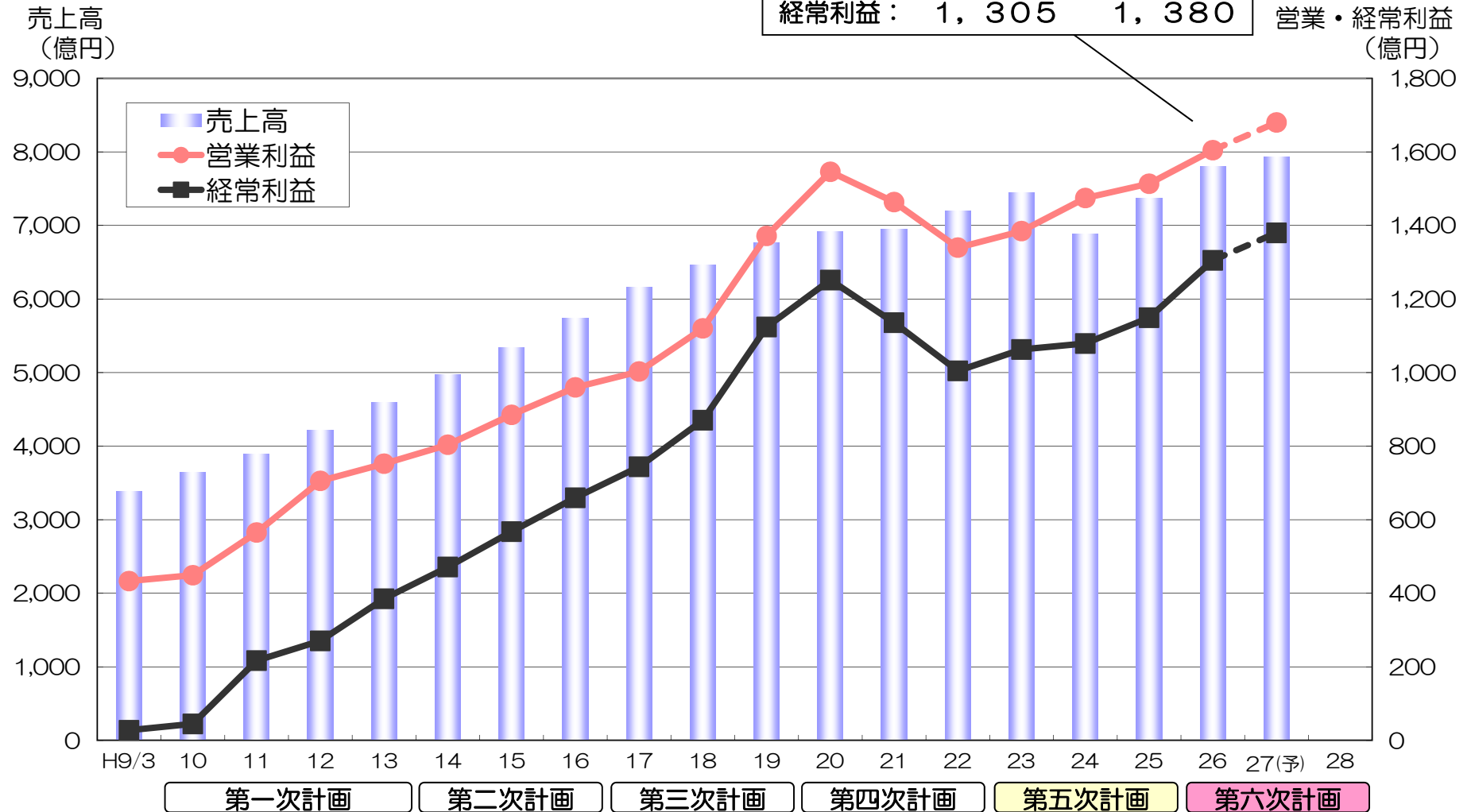
※H26.11.11修正

## 業績の推移

【過去最高業績の更新】

(億円)

	26/3	27/3(予)
売上高	7,803	7,920
営業利益	1,605	1,680
経常利益	1,305	1,380

営業・経常利益  
(億円)

## 27/3期 連結業績予想

(億円)

		26/3	27/3		27/3	
		(実績)	(今回修正)	前期比	(前回公表)	対比
	賃 貸	2,837	2,890	+53	2,870	+20
	販 売	2,341	2,450	+109	2,650	△ 200
	完 工	2,012	1,900	△ 112	1,900	0
	流 通	572	610	+38	610	0
<b>売上高</b>		<b>7,803</b>	<b>7,920</b>	<b>+117</b>	<b>8,100</b>	<b>△ 180</b>
	賃 貸	980	1,040	+60	1,020	+20
	販 売	392	430	+38	420	+10
	完 工	187	150	△ 37	160	△ 10
	流 通	180	190	+10	190	0
<b>営業利益</b>		<b>1,605</b>	<b>1,680</b>	<b>+75</b>	<b>1,650</b>	<b>+30</b>
営業外損益		△ 299	△ 300	△ 1	△ 300	0
<b>経常利益</b>		<b>1,305</b>	<b>1,380</b>	<b>+75</b>	<b>1,350</b>	<b>+30</b>
<b>当期利益</b>		<b>697</b>	<b>800</b>	<b>+103</b>	<b>770</b>	<b>+30</b>

## 26/9期 連結決算実績

(億円)

		25/9	26/9		27/3	
		(実績)	(実績)	前年同期比	(予想)*	進捗率
	賃 貸	1,394	1,417	+22	2,890	49%
	販 売	1,393	935	△ 457	2,450	38%
	完 工	849	812	△ 37	1,900	43%
	流 通	257	265	+8	610	43%
<b>売上高</b>		<b>3,915</b>	<b>3,463</b>	<b>△ 452</b>	<b>7,920</b>	<b>44%</b>
	賃 貸	488	532	+45	1,040	51%
	販 売	266	181	△ 85	430	42%
	完 工	65	34	△ 31	150	23%
	流 通	73	61	△ 12	190	32%
<b>営業利益</b>		<b>831</b>	<b>759</b>	<b>△ 72</b>	<b>1,680</b>	<b>45%</b>
	営業外損益	△ 152	△ 141	+11	△ 300	
<b>経常利益</b>		<b>680</b>	<b>618</b>	<b>△ 61</b>	<b>1,380</b>	<b>45%</b>
<b>当期利益</b>		<b>419</b>	<b>379</b>	<b>△ 40</b>	<b>800</b>	<b>47%</b>

\*H26.11.11修正

## 26/9期 連結決算実績（前年同期比）

- ◆ オフィス市況の改善が続く賃貸が増収増益となり、業績に寄与しました。
- ◆ 販売、完工、流通の売上計上は下半期に偏る見通しで、業績は順調に進捗しております。

(億円)		25/9期	26/9期	前年同期比		《増減要因》
	賃 貸	1,394	1,417	+ 22		新規・通期稼働+5、既存・他+17
	販 売	1,393	935	△ 457		計上戸数△888戸 (2,853→1,965)
	完成工事	849	812	△ 37		新築そっくりさん+24、注文住宅△20、その他△40
	流 通	257	265	+ 8		仲介件数△496 (17,373→16,877)
<b>売上高</b>		<b>3,915</b>	<b>3,463</b>	<b>△ 452</b>		
	賃 貸	488	532	+ 45		新規・通期稼働+1、既存・他+44
	販 売	266	181	△ 85		減収、営業利益率+0.3ポイント (19.1%→19.4%)
	完成工事	65	34	△ 31		減収
	流 通	73	61	△ 12		
<b>営業利益</b>		<b>831</b>	<b>759</b>	<b>△ 72</b>		
	営業外収益	26	29	+ 3		
	営業外費用	178	170	△ 8		支払利息△6
<b>経常利益</b>		<b>680</b>	<b>618</b>	<b>△ 61</b>		
	特別利益	1	0	△ 1		
	特別損失	2	16	+ 14		当期:固定資産除却損16
	法人税等	248	214	△ 34		
	少数株主利益	11	9	△ 2		
<b>当期利益</b>		<b>419</b>	<b>379</b>	<b>△ 40</b>		

## 27/3期 連結業績予想 (H26.11.11修正)

- ◆ 売上高、営業利益、経常利益、当期利益のすべてで2期連続の最高業績更新を目指します。
- ◆ 賃貸、販売、流通の3事業で増収増益を見込み、完工の収益減をカバー、5期連続の営業、経常増益を目指します。
- ◆ 賃貸、販売の業績が期首計画を上回る見通しのため、営業利益、経常利益、当期利益を30億円上方修正しました。

(億円)		26/3期 (実績)	27/3期 (予想)	前期比
	賃 貸	2,837	2,890	+ 53
	販 売	2,341	2,450	+ 109
	完成工事	2,012	1,900	△ 112
	流 通	572	610	+ 38
<b>売上高</b>		<b>7,803</b>	<b>7,920</b>	<b>+ 117</b>
	賃 貸	980	1,040	+ 60
	販 売	392	430	+ 38
	完成工事	187	150	△ 37
	流 通	180	190	+ 10
<b>営業利益</b>		<b>1,605</b>	<b>1,680</b>	<b>+ 75</b>
	営業外収益	53	50	△ 3
	営業外費用	352	350	△ 2
<b>経常利益</b>		<b>1,305</b>	<b>1,380</b>	<b>+ 75</b>
	特別利益	17	0	△ 17
	特別損失	171	100	△ 71
	法人税等	426	450	+ 24
	少数株主利益	28	30	+ 2
<b>当期利益</b>		<b>697</b>	<b>800</b>	<b>+ 103</b>

## 《増減要因》

新規・通期稼働+10、既存・他+43

計上戸数+142戸 (4,958→5,100)

新築そっくりさん△124、注文住宅+7、その他+5

仲介件数+1,538件 (35,455→36,993)

新規・通期稼働+5、既存・他+55

増収、営業利益率+0.9ポイント (16.7%→17.6%)

減収

増収



## 26/9期 連結貸借対照表

- ◆ マンション投資を積み増したほか、現預金などが増加、総資産は4兆3,625億円（前期末比+1,420億円）となりました。
- ◆ 当第2四半期までの純利益が379億円となった結果、自己資本は7,668億円に増加、自己資本比率は17.6%（前期末16.8%）となりました。

(億円)		26/3期	26/9期	増減
現預金		1,473	1,734	262
販売用不動産(仕掛含む)		7,070	7,454	384
その他流動資産		702	937	235
<b>流動資産</b>		<b>9,245</b>	<b>10,125</b>	<b>880</b>
有形固定資産+借地権		28,531	28,674	143
差入敷金		1,119	1,091	△28
その他固定資産		3,310	3,735	426
<b>固定資産</b>		<b>32,960</b>	<b>33,500</b>	<b>541</b>
有利子負債		28,002	29,922	1,920
預り敷金		1,615	1,643	29
預り金+長期預り金		3,103	2,374	△729
その他流動負債		1,801	1,345	△456
その他固定負債		358	424	66
<b>負債</b>		<b>34,879</b>	<b>35,708</b>	<b>829</b>
少数株主持分		246	249	3
<b>自己資本</b>		<b>7,079</b>	<b>7,668</b>	<b>589</b>

## 《増減要因》

販売用不動産△330、仕掛販売用不動産+714

新規投資332、減価償却△160

投資有価証券+437（上場株式評価増ほか）

	26/3期	26/9期	増減
サーフ出資預り金 （内、1年内預り金）	1,194 (413)	1,185 (455)	△9 (42)
マンション出資預り金 （内、1年内預り金）	769 (578)	248 (57)	△521 (△521)
営業未払金△294			

## 26/9期 連結キャッシュフロー実績

- ◆ 経常利益が618億円となりましたが、当期の分譲マンションの回収は下半期に偏る見通しのため、営業キャッシュフローは532億円の支出となりました。
- ◆ サーフなど預り金を償還し、良好な金融環境下で新規調達を前倒した結果、有利子負債は2兆9,922億円（前期末比+1,920億円）となりました。

(億円)	25/9期	26/9期	
			前年同期比
経常利益	680	618	△ 61
減価償却費	176	168	△ 8
法人税支払額	△ 223	△ 283	△ 60
その他	△ 154	△ 1,036	△ 882
<b>営業キャッシュフロー</b>	<b>478</b>	<b>△ 532</b>	<b>△ 1,010</b>
賃貸設備投資	△ 1,149	△ 320	829
預り敷金	△ 22	29	51
差入敷金	115	26	△ 89
資産売却	0	1	1
サーフ出資預り金	△ 56	△ 9	48
マンション事業出資預り金	△ 639	△ 521	119
その他	△ 250	△ 43	207
<b>投資キャッシュフロー</b>	<b>△ 2,002</b>	<b>△ 837</b>	<b>1,165</b>
有利子負債増減	880	1,920	1,040
その他	△ 573	△ 285	288
<b>財務キャッシュフロー</b>	<b>307</b>	<b>1,635</b>	<b>1,328</b>
預金増減	△ 1,200	262	1,462
期末現預金	1,058	1,734	677
期末連結有利子負債	27,387	29,922	2,535
<b>純有利子負債</b>	<b>26,329</b>	<b>28,187</b>	<b>1,858</b>

## 《 主要内訳 》

たな卸資産増加△417、仕入債務△293

新規投資

償還△25、新規17

償還△521

配当△52、預り金△125

(貸借対照表上の現預金残高)

## 27/3期 連結キャッシュフロー予想

- ◆ 営業キャッシュフロー1,200億円、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。
- ◆ 業績予想を修正しましたが、資金調達計画は概ね想定線で推移しております。

(億円)		26/3期 (実績)	27/3期 (予想)	前期比
	経常利益	1,305	1,380	75 ※
	減価償却費	353	340	△ 13
	法人税支払額	△ 383	△ 450	△ 67
	その他	△ 105	△ 70	35 ※
	<b>営業キャッシュフロー</b>	<b>1,170</b>	<b>1,200</b>	<b>30</b>
	賃貸設備投資	△ 1,815	△ 1,500	315
	預り敷金	14	50	36
	差入敷金	135	50	△ 85
	資産売却	1	0	△ 1
	サーフ出資預り金	△ 108	△ 150	△ 42
	マンション事業出資預り金	△ 925	△ 580	345
	その他	△ 257	30	287
	<b>投資キャッシュフロー</b>	<b>△ 2,954</b>	<b>△ 2,100</b>	<b>855</b>
	有利子負債増減	1,495	498	△ 997
	その他	△ 520	△ 71	449
	<b>財務キャッシュフロー</b>	<b>975</b>	<b>427</b>	<b>△ 547</b>
	預金増減	△ 785	△ 473	312
	期末現預金	1,473	1,000	△ 473
	期末連結有利子負債	28,002	28,500	498
	<b>純有利子負債</b>	<b>26,529</b>	<b>27,500</b>	<b>971</b>

《 主要内訳 》

新規投資

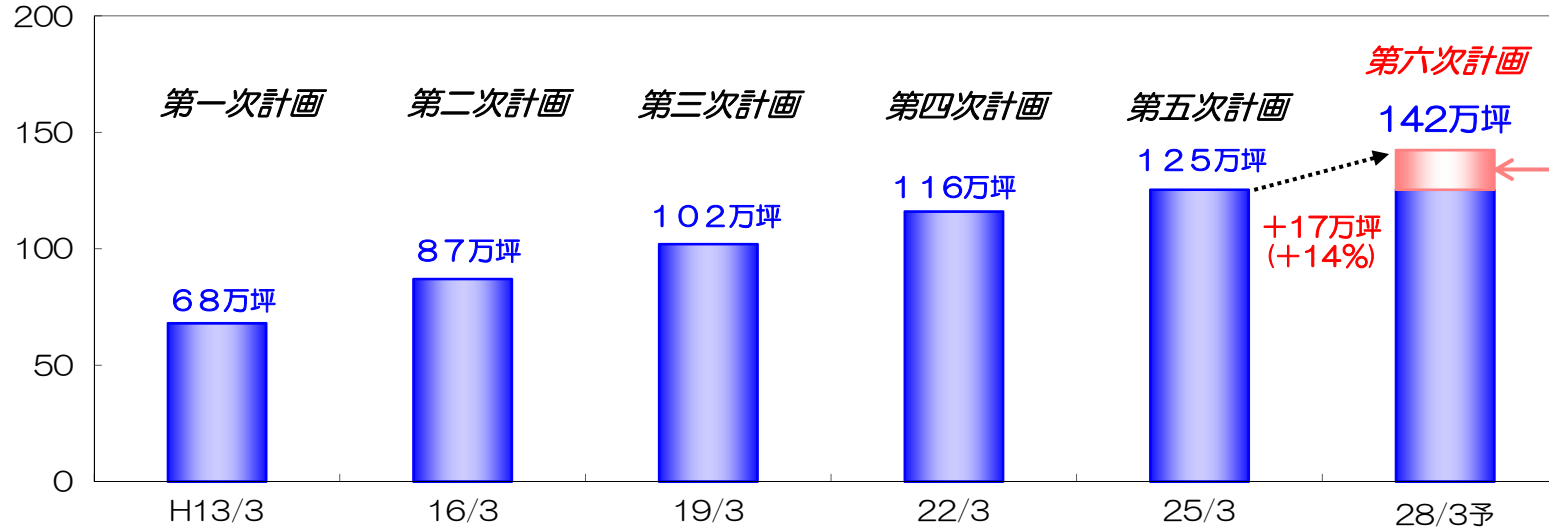
償還△386

償還△578

※業績予想の修正に伴い、変更しております。

## 第六次計画 新規ビル一覧

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
<b>26/3期計</b>		<b>4,496</b>	
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 (半蔵門建替計画)	千代田区	3,700	26/12
東京日本橋タワー (日本橋二丁目計画)	中央区	42,000	27/3
<b>27/3期計</b>		<b>48,391</b>	
(仮称)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	61,000	28/3
高田馬場計画	新宿区	42,000	28/3
二番町計画	千代田区	6,000	28/3
<b>28/3期計</b>		<b>116,400</b>	
<b>第六次中計計</b>		<b>169,287</b>	

## 27/3期 新規ビル開発計画



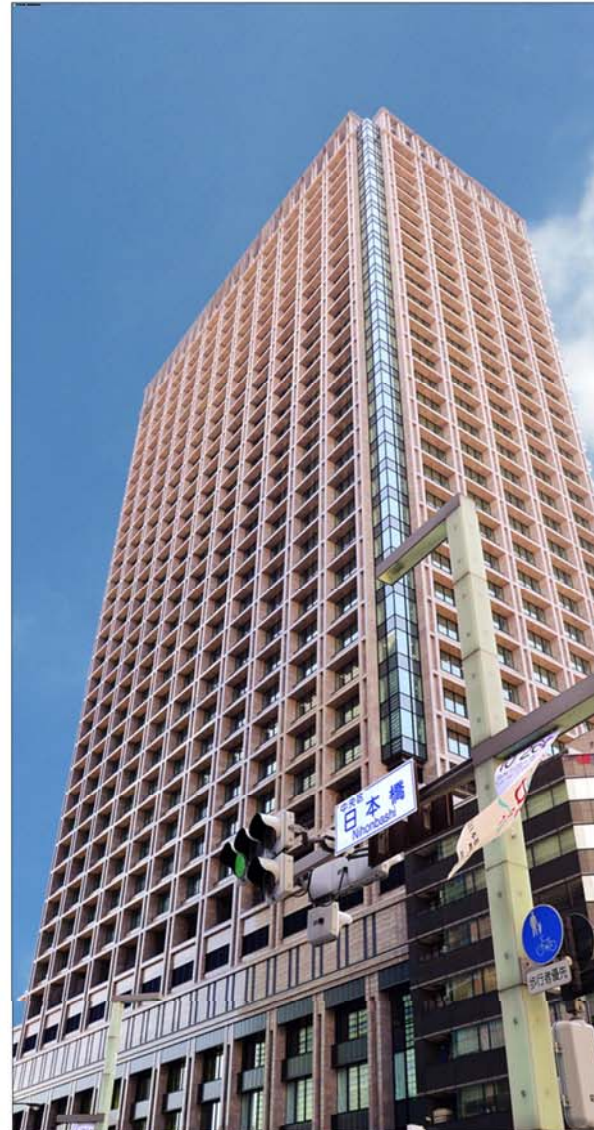
住友不動産  
御成門駅前ビル

所在地：東京都港区  
竣工：平成26年4月  
延床面積：2,691坪  
階数：地上 11階



住友不動産  
平河町ビル  
(半蔵門建替計画)

所在地：東京都千代田区  
竣工予定：平成26年12月  
延床面積：3,700坪  
階数：地上 10階  
地下 1階



東京日本橋タワー  
(日本橋二丁目計画)

所在地：東京都中央区  
竣工予定：平成27年3月  
延床面積：42,000坪  
階数：地上 35階  
地下 4階



## 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：61,000坪  
階数：地上 40階  
地下 5階



### (仮称) 住友不動産三田ビル (三田建替計画)

所在地：東京都港区  
竣工予定：平成27年11月  
延床面積：6,000坪  
階数：地上 13階



### 高田馬場計画

所在地：東京都新宿区  
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



## 第六次計画 主要マンション一覧

物件名	所在地	販売戸数	計上予定
◆ スカイフォレストレジデンス (高田馬場)	新宿区	361 戸	27/3 期
◆ グランドミレーニア (池袋)	豊島区	411	27/3
◆ スカイツィアラ (志村坂上)	板橋区	621	27/3
◆ シティテラス国立	国立市	277	27/3
◆ シティテラス今福鶴見	大阪市	294	27/3
◆ ドウ・トゥール (晴海)	中央区	1,450 ※	28/3
◆ シティタワー金町	葛飾区	840	28/3
◆ (仮)平井大規模プロジェクト	江戸川区	357	28/3
◆ シティテラス吉祥寺南	三鷹市	268	28/3
◆ シティテラス横濱和田町	横浜市	373	28/3
◆ シティタワー武蔵小杉	川崎市	800	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	135	28/3

※他SOHO216区画



## 27/3期 主要マンション開発計画

光景となる象徴

### SKY TIARA RESIDENCE IN FOREST



#### スカイティアラ

所在地：東京都板橋区（志村坂上）  
販売戸数：621戸  
階数：地上19階  
計上予定：平成27年3月期

### SKY FOREST RESIDENCE TOWER & SUITE



#### スカイフォレストレジデンス

所在地：東京都新宿区（高田馬場）  
販売戸数：361戸  
階数：地上26階／地下2階  
計上予定：平成27年3月期

### CITY TERRACE KUNITACHI



#### シティテラス国立

所在地：東京都国立市  
販売戸数：277戸  
階数：地上7階  
計上予定：平成27年3月期

## 28/3期 主要マンション開発計画

光景となる象徴

### CITY TOWER KANAMACHI



シティタワー金町

所在地：東京都葛飾区  
販売戸数：840戸  
階数：地上37階/地下1階  
計上予定：平成28年3月期

### DEUX TOURS CANAL & SPA



ドゥ・トゥール

所在地：東京都中央区（晴海）  
販売戸数：1,450戸（住宅）/216区画（SOHO）  
階数：地上52階/地下1階  
計上予定：平成28年3月期