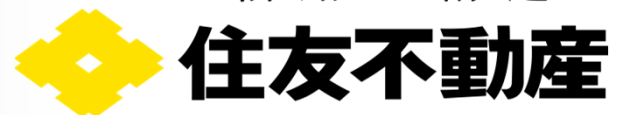


平成27年3月期

# 決算説明会

平成27年5月21日

—信用と創造—



【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 決算実績	5
4. 28/3期 業績予想	6
5. 財 務 諸 表	7
*27/3期 連結決算実績（前期比）	7
*27/3期 連結決算実績（予想比）	8
*28/3期 連結業績予想	9
*27/3期 連結貸借対照表	10
*27/3期 連結キャッシュ170-実績	11
*28/3期 連結キャッシュ170-予想	12
6. 主要新規プロジェクト	13
*第六次計画 新規ビル一覧	13
*28/3期 主な新規ビル開発計画	14
*28/3期以降 主要マンション一覧	15
*28/3期 主要マンション開発計画	16
*29/3期 主要マンション開発計画	17
<APPENDIX>当社オフィスビルポートフォリオと再開発への取り組み	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

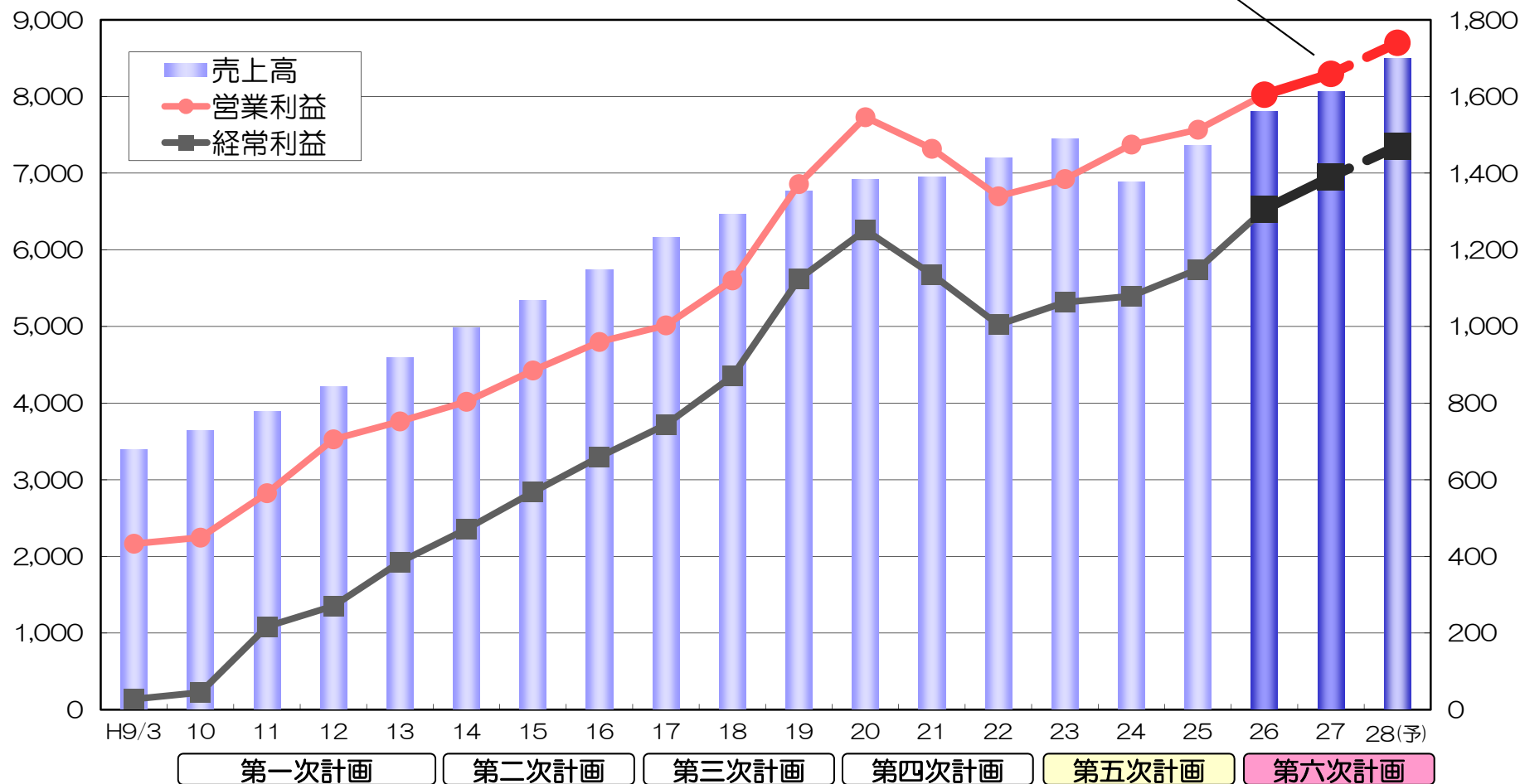
						(億円)
	中計目標 〈3カ年累計〉	26/3 (実績)	27/3 (実績)	2カ年 累計実績	達成率	差引
売上高	25,000	7,803	8,068	15,871	63%	9,129
営業利益	5,000	1,605	1,659	3,264	65%	1,736
経常利益	4,000	1,305	1,391	2,696	67%	1,304

## 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

売上高  
(億円)営業・経常利益  
(億円)

## 27/3期 連結決算実績

					(億円)	
		26/3	27/3		公表 <sup>※</sup>	対比
		(実績)	(実績)	前期比		
	賃 貸	2,837	2,891	+54	2,890	+1
	販 売	2,341	2,642	+301	2,450	+192
	完 工	2,012	1,890	△ 122	1,900	△ 10
	流 通	572	585	+13	610	△ 25
	<b>売上高</b>	<b>7,803</b>	<b>8,068</b>	<b>+266</b>	<b>7,920</b>	<b>+148</b>
	賃 貸	980	1,044	+65	1,040	+4
	販 売	392	438	+46	430	+8
	完 工	187	130	△ 57	150	△ 20
	流 通	180	165	△ 15	190	△ 25
	<b>営業利益</b>	<b>1,605</b>	<b>1,659</b>	<b>+54</b>	<b>1,680</b>	<b>△ 21</b>
	営業外損益	△ 299	△ 268	+31	△ 300	+32
	<b>経常利益</b>	<b>1,305</b>	<b>1,391</b>	<b>+85</b>	<b>1,380</b>	<b>+11</b>
	<b>当期利益</b>	<b>697</b>	<b>806</b>	<b>+109</b>	<b>800</b>	<b>+6</b>

※平成26年11月11日修正

## 28/3期 連結業績予想

				(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
	<b>売上高</b>	<b>7,803</b>	<b>8,068</b>	<b>8,500</b>	<b>+432</b>
	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
	<b>営業利益</b>	<b>1,605</b>	<b>1,659</b>	<b>1,740</b>	<b>+81</b>
	営業外損益	△ 299	△ 268	△ 270	△ 2
	<b>経常利益</b>	<b>1,305</b>	<b>1,391</b>	<b>1,470</b>	<b>+79</b>
	<b>当期利益</b>	<b>697</b>	<b>806</b>	<b>880</b>	<b>+74</b>

## 27/3期 連結決算実績（前期比）

- ◆ 売上高、営業利益、経常利益、当期利益のすべてにおいて2期連続で過去最高を更新しました。
- ◆ 完工、流通が営業減益となりましたが、賃貸、販売がこれをカバーした結果、3期連続の増収と、5期連続の営業、経常増益を達成しました。

(億円)		26/3期	27/3期	前期比	
	賃 貸	2,837	2,891	+ 54	新規・通期稼働+10、既存・他+44
	販 売	2,341	2,642	+ 301	計上戸数+393戸 (4,958→5,351)
	完成工事	2,012	1,890	△ 122	新築そっくりさん△12、注文住宅△12、その他△97
	流 通	572	585	+ 13	仲介件数△1,487件 (35,455→33,968) 取扱単価+3.5百万円 (27.8→31.3)
	<b>売上高</b>	<b>7,803</b>	<b>8,068</b>	<b>+ 266</b>	
	賃 貸	980	1,044	+ 65	新規・通期稼働+3、既存・他+62
	販 売	392	438	+ 46	増収、営業利益率△0.1ポイント (16.7%→16.6%)
	完成工事	187	130	△ 57	減収
	流 通	180	165	△ 15	
	<b>営業利益</b>	<b>1,605</b>	<b>1,659</b>	<b>+ 54</b>	
	営業外収益	53	59	+ 6	
	営業外費用	352	327	△ 25	支払利息△7、匿名組合配当金△9
	<b>経常利益</b>	<b>1,305</b>	<b>1,391</b>	<b>+ 85</b>	
	特別利益	17	0	△ 17	
	特別損失	171	84	△ 87	当期：所有目的変更による減損損失△38、除却損△31
	法人税等	426	474	+ 48	繰延税金資産取崩し+28
	少数株主利益	28	27	△ 2	
	<b>当期利益</b>	<b>697</b>	<b>806</b>	<b>+ 109</b>	

## 27/3期 連結決算実績（予想比）

- ◆ 売上高、経常利益、当期利益で予想を超過達成しました。
- ◆ 完工、流通の落ち込みを、賃貸、販売の収益増と営業外損益の改善でカバー、経常利益は予想を上回りました。

(億円)		27/3期	27/3期	差異	《増減要因》
		(予想)※	(実績)		
	賃 貸	2,890	2,891	+ 1	新規・通期稼働+0、既存・他+1
	販 売	2,450	2,642	+ 192	計上戸数+251戸 (5,100→5,351)
	完成工事	1,900	1,890	△ 10	新築そっくりさん+10、注文住宅△19、その他△1
	流 通	610	585	△ 25	仲介件数△2,020件 (35,988→33,968)
<b>売上高</b>		<b>7,920</b>	<b>8,068</b>	<b>+ 148</b>	
	賃 貸	1,040	1,044	+ 4	新規・通期稼働△2、既存・他+7
	販 売	430	438	+ 8	収益増
	完成工事	150	130	△ 20	収益減
	流 通	190	165	△ 25	収益減
<b>営業利益</b>		<b>1,680</b>	<b>1,659</b>	<b>△ 21</b>	
	営業外収益	50	59	+ 9	
	営業外費用	350	327	△ 23	支払利息減
<b>経常利益</b>		<b>1,380</b>	<b>1,391</b>	<b>+ 11</b>	
	特別利益	0	0	+ 0	
	特別損失	100	84	△ 16	当期：所有目的変更による減損損失△38、除却損△31
	法人税等	450	474	+ 24	繰延税金資産取崩し+28
	少数株主利益	30	27	△ 3	
<b>当期利益</b>		<b>800</b>	<b>806</b>	<b>+ 6</b>	

※平成26年11月11日修正



## 28/3期 連結業績予想

- ◆ 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。

(億円)		27/3期 (実績)	28/3期 (予想)	前期比
	賃 貸	2,891	3,000	+ 109
	販 売	2,642	2,900	+ 258
	完成工事	1,890	1,900	+ 10
	流 通	585	630	+ 45
<b>売上高</b>		<b>8,068</b>	<b>8,500</b>	<b>+ 432</b>
	賃 貸	1,044	1,100	+ 56
	販 売	438	440	+ 2
	完成工事	130	135	+ 5
	流 通	165	200	+ 35
<b>営業利益</b>		<b>1,659</b>	<b>1,740</b>	<b>+ 81</b>
	営業外収益	59	60	+ 1
	営業外費用	327	330	+ 3
<b>経常利益</b>		<b>1,391</b>	<b>1,470</b>	<b>+ 79</b>
	特別利益	0	0	△ 0
	特別損失	84	100	+ 16
	法人税等	474	455	△ 19
	少数株主利益	27	35	+ 8
<b>当期利益</b>		<b>806</b>	<b>880</b>	<b>+ 74</b>

## 《増減要因》

新規・通期稼働+40、既存・他+69

計上戸数+149戸 (5,351→5,500)

新築そっくりさん+9、注文住宅+39、その他△37

仲介件数+2,511件 (33,968→36,479)

新規・通期稼働△15、既存・他+71

増収、営業利益率△1.4ポイント (16.6%→15.2%)

増収

増収

## 27/3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4兆5,238億円（前期末比+3,034億円）となりました。
- ◆ 当期純利益が806億円となった結果、自己資本は8,325億円に増加、自己資本比率は18.4%（前期末16.8%）となりました。

(億円)		26/3期	27/3期	
			増減	
	現預金	1,473	1,514	41
	販売用不動産（仕掛含む）	7,070	7,942	873
	その他流動資産	702	801	99
<b>流動資産</b>		<b>9,245</b>	<b>10,257</b>	<b>1,012</b>
	有形固定資産+借地権	28,531	29,764	1,233
	差入敷金	1,119	1,073	△47
	その他固定資産	3,310	4,144	835
<b>固定資産</b>		<b>32,960</b>	<b>34,981</b>	<b>2,021</b>
	有利子負債	28,002	30,270	2,268
	預り敷金	1,615	1,683	68
	預り金+長期預り金	3,103	2,213	△891
	その他流動負債	1,801	1,993	193
	その他固定負債	358	484	125
<b>負債</b>		<b>34,879</b>	<b>36,643</b>	<b>1,764</b>
少数株主持分		246	271	25
<b>自己資本</b>		<b>7,079</b>	<b>8,325</b>	<b>1,245</b>

## 《増減要因》

販売用不動産+283、仕掛販売用不動産+589

新規投資1,511、減価償却△321

投資有価証券+805（上場株式評価増ほか）

	26/3期	27/3期	増減
サーフ出資預り金	1,194	1,043	△151
（内、1年内預り金）	(413)	(122)	(△290)
マンション出資預り金	769	191	△578
（内、1年内預り金）	(578)	(191)	(△387)

## 27/3期 連結キャッシュフロー実績

- ◆ 経常利益が1,391億円に増加した一方、マンション投資を積み増した結果、営業キャッシュフローは351億円となりました。
- ◆ 新規ビル投資を1,495億円行ったほか、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3兆270億円（前期末比+2,268億円）となりました。

(億円)		26/3期	27/3期	
			前期比	
	経常利益	1,305	1,391	85
	減価償却費	353	335	△ 18
	法人税支払額	△ 383	△ 473	△ 90
	その他	△ 105	△ 902	△ 797
営業キャッシュフロー		1,170	351	△ 819
	賃貸設備投資	△ 1,815	△ 1,495	320
	預り敷金	14	68	54
	差入敷金	135	46	△ 89
	資産売却	1	1	0
	サーフ出資預り金	△ 108	△ 151	△ 44
	マンション事業出資預り金	△ 925	△ 578	348
	その他	△ 257	△ 100	157
投資キャッシュフロー		△ 2,954	△ 2,209	745
	有利子負債増減	1,495	2,268	774
	その他	△ 520	△ 390	130
財務キャッシュフロー		975	1,878	904
預金増減		△ 785	40	825
	期末現預金	1,473	1,514	41
	期末連結有利子負債	28,002	30,270	2,268
純有利子負債		26,529	28,757	2,227

## 《 主要内訳 》

たな卸資産増加（前期△243→当期△889）

新規投資

償還△171、新規20

償還△578

配当△103、預り金△168

（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

- ◆ 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。

(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
	<b>営業キャッシュフロー</b>	<b>351</b>	<b>800</b>	<b>449</b>
	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
	<b>投資キャッシュフロー</b>	<b>△ 2,209</b>	<b>△ 1,200</b>	<b>1,009</b>
	有利子負債増減	2,268	230	△ 2,039
	その他	△ 390	△ 143	247
	<b>財務キャッシュフロー</b>	<b>1,878</b>	<b>87</b>	<b>△ 1,791</b>
	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
	<b>純有利子負債</b>	<b>28,757</b>	<b>29,300</b>	<b>543</b>

《 主要内訳 》

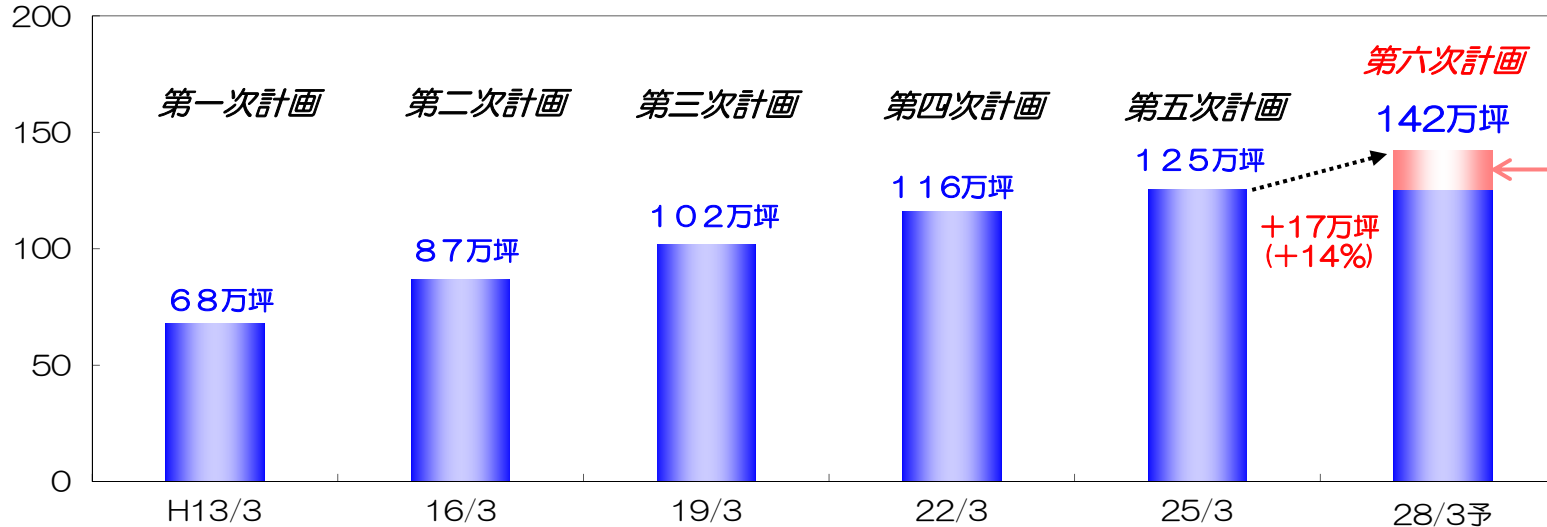
新規投資

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
<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	3,729	27/1
<b>27/3期 計</b>		<b>6,420</b>	
東京日本橋タワー (日本橋二丁目計画)	中央区	42,000	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
新宿スカイフォレスト (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
<b>28/3期 計</b>		<b>159,400</b>	
<b>第六次中計 計</b>		<b>170,315</b>	

## 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



### 東京日本橋タワー

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



### 新宿スカイフォレスト プロジェクト

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

## 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
◆ シティテラス吉祥寺南	三鷹市	268	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
◆ （仮）目黒大規模タワープロジェクト	品川区	244	29/3
◆ シティテラス品川イースト	品川区	254	29/3
◆ シティテラス大森西	大田区	279	29/3
◆ グランドヒルズ四ツ谷	新宿区	139	29/3
◆ シティハウス中目黒レジデンス	目黒区	115	29/3
◆ シティハウス中目黒テラス	目黒区	112	29/3
◆ シティテラス東陽町	江東区	522	29/3
◆ シティテラス平井	江戸川区	357	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

※他SOHO216区画

## 28/3期 主要マンション開発計画

光景となる象徴



ドウ・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



シティタワー武蔵小杉

所在地：神奈川県川崎市  
販売戸数：800戸  
階数：地上53階／地下3階  
計上予定：平成28年3月期





## 29/3期 主要マンション開発計画

光景となる象徴



(仮称) 目黒大規模タワープロジェクト

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29年3月期



グランドヒルズ四ツ谷

所在地：東京都新宿区  
販売戸数：139戸  
階数：地上7階/地下2階  
計上予定：平成29年3月期



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

# *APPENDIX*

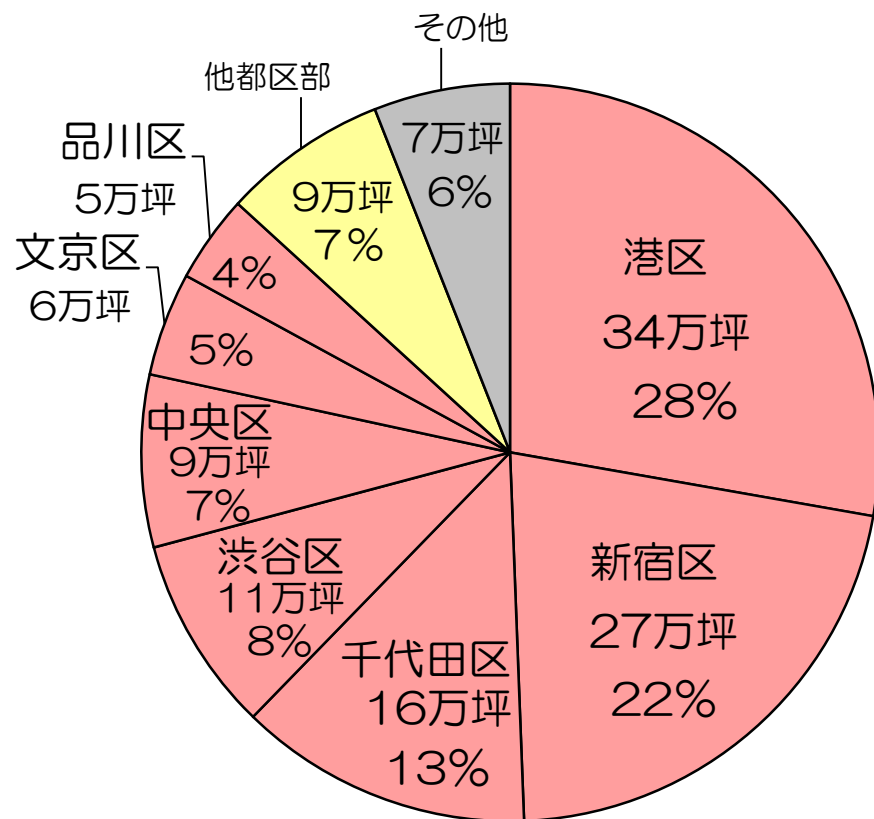
---

## 当社オフィスビルポートフォリオと再開発への取り組み

# 当社オフィスビルポートフォリオと再開発への取り組み

## 1. オフィスビル200棟超 … 東京でNo.1

東京都心の主要なオフィス立地に200棟超のオフィスビルを運営する  
東京No.1のビルオーナー



延124万坪  
(H27/3末現在)

### 多様なテナントニーズに応えるラインナップ

#### 【都内各所に立地】

94% … 東京23区

87% … 都心7区

※7区…千代田、中央、港、渋谷、新宿、文京(飯田橋)、品川

#### 【高いBCP対応力】

99% … 新耐震基準クリア  
(うち、6割が免震・制振構造)

## 2. オフィスビル再開発実績No.1 ※

建替や跡地利用のみならず、複数地権者との合意形成を図り、  
土地を創る「メーカー」型の再開発に注力

所有賃貸面積の約6割（約30万坪）が再開発による取得



当社ビル開発の「DNA」であり、「成長の源泉」  
今後も再開発中心に事業規模の拡大を目指す

再開発とは…

\*法定再開発  
\*都市計画手法  
（特区等）  
  
\*個別取り纏め  
  
\*既存ビル建替  
（隣地買収等）



\*競争入札  
  
\*跡地開発  
  
\*同一敷地の建替

※複数地権者の権利取り纏め型、都市計画手法によって再開発したオフィスビルの所有賃貸面積（東京都内）

## 2. オフィスビル再開発実績No.1

### 主な再開発実績

ビル名	所在地	延床面積(坪)	竣工
泉ガーデンタワー	港区	61,878	平成14年10月
住友不動産新宿グランドタワー	新宿区	50,909	平成23年12月
新宿セントラルパークシティ	新宿区	39,413	平成22年3月
新宿オークシティ	新宿区	35,527	平成15年1月
住友不動産芝公園ファーストビル	港区	21,290	平成12年7月
住友不動産飯田橋ファーストタワー	文京区	20,686	平成22年4月
千代田ファーストビル西館	千代田区	18,516	平成16年1月
住友不動産飯田橋ビル3号館	新宿区	16,047	平成14年3月
住友不動産飯田橋ファーストビル	文京区	16,027	平成12年3月
千代田ファーストビル東館	千代田区	11,372	平成10年10月
住友不動産西新宿ビル	新宿区	11,288	平成21年4月
住友不動産芝公園タワー	港区	10,981	平成13年7月
渋谷インフォスタワー	渋谷区	10,424	平成10年3月
住友中野坂上ビル	中野区	10,383	平成11年4月



泉ガーデンタワー



住友不動産  
新宿グランドタワー



新宿セントラルパークシティ



新宿オークシティ



住友不動産  
芝公園ファーストビル



住友不動産  
飯田橋ファーストタワー



千代田ファーストビル西館



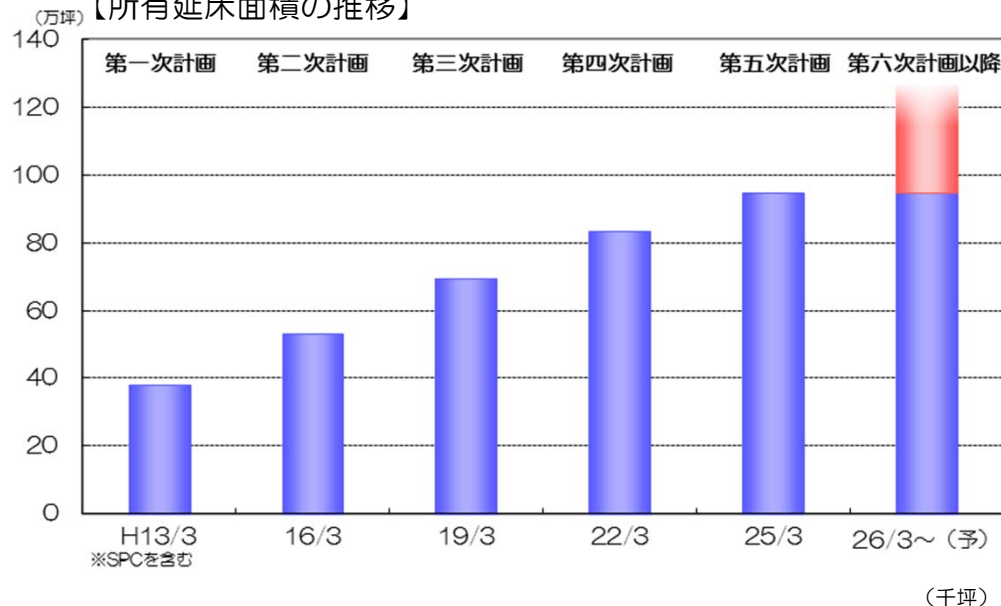
住友不動産芝公園タワー



渋谷インフォスタワー

### 3. 今後の再開発計画

【所有延床面積の推移】



プロジェクト名	エリア	延床面積	竣工予定
六本木三丁目計画	六本木	62	28/3 期
東京日本橋タワー	日本橋	42	28/3
新宿スカイフォレスト (高田馬場計画)	新宿	42	28/3
御成門計画 (パナソニックビル建替)	田町	10	30/3
大崎計画	大崎	54	30/3
八重洲計画	東京	未定	未定
西新宿六丁目計画	新宿		
三田三・四丁目計画 (丸ノ辻)	田町		
六本木七丁目計画	六本木		
六本木五丁目計画	六本木		
後楽南計画	飯田橋		

【重点開発エリア】

