

平成31年3月期 第2四半期  
決算説明会

平成30年11月19日



## 【目次】

スライドNo.

1. 第七次計画の達成状況	3
2. 30/9期 連結決算実績	5
3. 31/3期 連結業績予想	6
4. 財 務 諸 表	7
*30/9期 連結決算実績	7
*30/9期 連結キャッシュフロー実績	8
*30/9期 連結貸借対照表	9
*31/3期 連結業績予想	10
*31/3期 連結キャッシュフロー予想	11
5. 第七次計画概要 (29/3 – 31/3)	12
6. 主な新規プロジェクト	15

(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)		2カ年 累計実績	達成率
		29/3 (実績)	30/3 (実績)		
売上高	27,000	9,252	9,484	18,736	69%
営業利益	5,500	1,882	2,056	3,938	72%
経常利益	4,800	1,677	1,869	3,546	74%

業績の推移

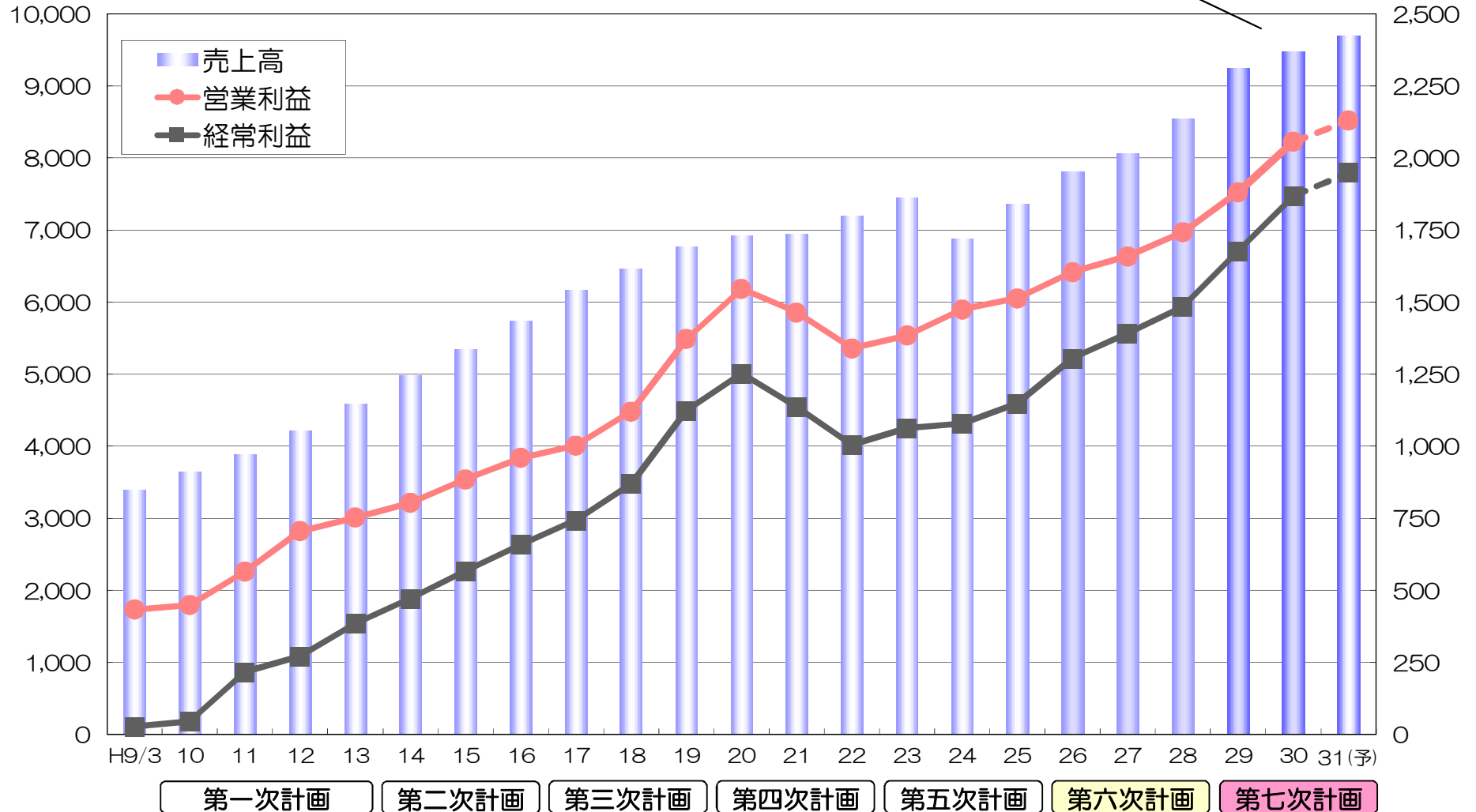
6期連続の最高業績更新へ

(億円)

	29/3	30/3	31/3(予)
売上高	9,252	9,484	9,700
営業利益	1,882	2,056	2,130
経常利益	1,677	1,869	1,950

営業・経常利益  
(億円)

売上高  
(億円)



## 30/9期 連結決算実績

(億円)

		29/9 (実績)	30/9 (実績)	前年同期比	31/3 (予想)	進捗率
	賃 貸	1,740	1,864	+124	3,650	51%
	販 売	2,047	2,372	+325	3,100	77%
	完 工	787	800	+13	2,200	36%
	流 通	332	346	+14	700	49%
売上高		4,931	5,408	+477	9,700	56%
	賃 貸	749	772	+23	1,450	53%
	販 売	360	447	+87	470	95%
	完 工	22	29	+7	180	16%
	流 通	100	100	△ 0	220	45%
営業利益		1,143	1,250	+107	2,130	59%
営業外損益		△ 65	△ 67	△ 1	△ 180	
経常利益		1,078	1,183	+105	1,950	61%
親会社株主に帰属する 四半期純利益		740	798	+58	1,300	61%

## 31/3期 連結業績予想

(億円)

		29/3 (実績)	30/3 (実績)	31/3 (予想)	前期比
	賃 貸	3,375	3,539	3,650	+111
	販 売	3,143	3,112	3,100	△ 12
	完 工	2,036	2,094	2,200	+106
	流 通	667	692	700	+8
	<b>売上高</b>	<b>9,252</b>	<b>9,484</b>	<b>9,700</b>	<b>+216</b>
	賃 貸	1,262	1,394	1,450	+56
	販 売	462	468	470	+2
	完 工	139	161	180	+19
	流 通	191	215	220	+5
	<b>営業利益</b>	<b>1,882</b>	<b>2,056</b>	<b>2,130</b>	<b>+74</b>
	営業外損益	△ 205	△ 188	△ 180	+8
	<b>経常利益</b>	<b>1,677</b>	<b>1,869</b>	<b>1,950</b>	<b>+81</b>
<b>親会社株主に帰属する 当期純利益</b>		<b>1,035</b>	<b>1,197</b>	<b>1,300</b>	<b>+103</b>

## 30/9期 連結決算実績（前年同期比）

- ◆ 売上高、営業利益、経常利益、純利益のすべてにおいて、上半期として3期連続で過去最高となりました。
- ◆ 賃貸が引続き好調、2桁の増益となった販売とともに業績を牽引しました。

(億円)		29/9期	30/9期	前年同期比	
				増減	増減要因
売上高	賃貸	1,740	1,864	+124	新規・通期稼働+23、既存・他+101
	販売	2,047	2,372	+325	計上戸数+487戸(3,770→4,257)
	完成工事	787	800	+13	新築そっくりさん+7、注文住宅+5、その他+1
	流通	332	346	+14	仲介件数+96件(18,529→18,625)
売上高		4,931	5,408	+477	
営業利益	賃貸	749	772	+23	新規・通期稼働△15、既存・他+38
	販売	360	447	+87	増収、営業利益率+1.2ポイント(17.6%→18.8%)
	完成工事	22	29	+7	増収
	流通	100	100	△0	増収、営業費用増
営業利益		1,143	1,250	+107	
営業外収益		61	60	△0	
営業外費用		126	127	+1	
経常利益		1,078	1,183	+105	
特別利益		0	0	△0	
特別損失		4	10	+5	
法人税等		326	375	+49	
非支配株主に帰属する 四半期純利益		8	-	△8	前期：住友不動産販売を完全子会社化
親会社株主に帰属する四半期純利益		740	798	+58	

## 30/9期 連結キャッシュフロー実績（前年同期比）

- ◆ マンション引き渡しが上期に集中した結果、たな卸資産が減少し営業キャッシュフローは1,582億円となりました。
- ◆ 新規ビル投資を781億円行いましたが、営業キャッシュフローの改善を受け、有利子負債は3兆3,762億円（前期末比△973億円）となりました。

(億円)	29/9期	30/9期	前年同期比
	経常利益	1,078	1,183
減価償却費	204	226	+22
法人税支払額	△ 276	△ 346	△ 70
その他	△ 244	519	+763
営業キャッシュフロー	762	1,582	+820
賃貸設備投資	△ 670	△ 781	△ 111
預り敷金	62	122	+60
差入敷金	30	30	△ 0
資産売却	2	1	△ 1
サーフ出資預り金	△ 47	△ 59	△ 12
その他	△ 72	△ 103	△ 31
投資キャッシュフロー	△ 695	△ 790	△ 95
有利子負債増減	575	△ 973	△ 1,548
その他	△ 681	△ 76	+604
財務キャッシュフロー	△ 106	△ 1,049	△ 943
預金増減	△ 40	△ 255	△ 215
期末現預金	2,635	2,413	△ 222
期末連結有利子負債	34,297	33,762	△ 535
純有利子負債	31,663	31,349	△ 313

## 《 主要内訳 》

たな卸資産の減少+855、前期：減少+144

新規投資

償還△67、新規+8

配当△66、前期：住友不動産販売を完全子会社化△609

(貸借対照表上の現預金残高)



## 30/9期 連結貸借対照表

- ◆ 新規ビル投資を積み増した一方で、たな卸資産が減少し、総資産は5兆1,184億円（前期末比△488億円）となりました。
- ◆ 自己資本は1兆2千億円を突破、自己資本比率は23.5%（前期末21.6%）となりました。

(億円)		30/3期	30/9期	増減		
	現預金	2,632	2,413	△	219	
	販売用不動産（仕掛含む）	7,765	6,810	△	954	販売用不動産△1,204、仕掛販売用不動産+249
	その他流動資産	864	896		+32	
	<b>流動資産</b>	<b>11,261</b>	<b>10,120</b>	<b>△</b>	<b>1,141</b>	
	有形固定資産+借地権	34,237	34,735		+498	新規投資+735、減価償却△213
	差入敷金	711	711		+0	
	その他固定資産	5,463	5,619		+155	投資有価証券+150
	<b>固定資産</b>	<b>40,411</b>	<b>41,064</b>		<b>+653</b>	
	有利子負債	34,735	33,762	△	973	
	預り敷金	2,078	2,199		+120	
	預り金+長期預り金	1,198	937	△	261	サーフ出資預り金△59
	その他流動負債	2,216	1,945	△	272	
	その他固定負債	295	337		+42	
	<b>負債</b>	<b>40,522</b>	<b>39,179</b>	<b>△</b>	<b>1,343</b>	
	<b>自己資本</b>	<b>11,150</b>	<b>12,005</b>		<b>+855</b>	

《増減要因》

## 31 / 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、6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主要4事業すべてで営業増益を見込み、9期連続の営業、経常増益を目指します。

(億円)	30/3期 (実績)	31/3期 (予想)	前期比		《増減要因》
賃 貸	3,539	3,650	+111		新規・通期稼働+65、既存・他+46
販 売	3,112	3,100	△ 12		計上戸数△81戸(5,881→5,800)
完成工事	2,094	2,200	+106		新築そっくりさん+63、注文住宅+60、その他△16
流 通	692	700	+8		仲介件数+442件(37,058→37,500)
<b>売上高</b>	<b>9,484</b>	<b>9,700</b>	<b>+216</b>		
賃 貸	1,394	1,450	+56		新規・通期稼働+15、既存・他+41
販 売	468	470	+2		営業利益率+0.1ポイント(15.1%→15.2%)
完成工事	161	180	+19		増収、営業利益率+0.5ポイント(7.7%→8.2%)
流 通	215	220	+5		増収
<b>営業利益</b>	<b>2,056</b>	<b>2,130</b>	<b>+74</b>		
営業外収益	96	100	+4		
営業外費用	283	280	△ 3		支払利息減
<b>経常利益</b>	<b>1,869</b>	<b>1,950</b>	<b>+81</b>		
特別利益	11	0	△ 11		
特別損失	115	100	△ 15		
法人税等	559	550	△ 9		
非支配株主に帰属する 当期純利益	8	-	△ 8		
<b>親会社株主に帰属する当期純利益</b>	<b>1,197</b>	<b>1,300</b>	<b>+103</b>		

## 31 / 3期 連結キャッシュフロー予想

- ◆ 営業キャッシュフロー2,200億円、投資キャッシュフロー△2,050億円を見込みます。
- ◆ 純有利子負債は前期並みの計画としています。

(億円)	30/3期 (実績)	31/3期 (予想)	前期比
経常利益	1,869	1,950	+81
減価償却費	416	430	+14
法人税支払額	△ 563	△ 600	△ 37
その他	177	420	+243
<b>営業キャッシュ-</b>	<b>1,899</b>	<b>2,200</b>	<b>+301</b>
貸設投資	△ 2,200	△ 2,000	+200
預り敷金	140	150	+10
差入敷金	271	50	△ 221
資産売却	4	-	△ 4
サーフ出資預り金	△ 91	△ 100	△ 9
その他	△ 329	△ 150	+179
<b>投資キャッシュ-</b>	<b>△ 2,205</b>	<b>△ 2,050</b>	<b>+155</b>
有利子負債増減	1,048	△ 635	△ 1,683
その他	△ 784	△ 145	+639
<b>財務キャッシュ-</b>	<b>265</b>	<b>△ 780</b>	<b>△ 1,045</b>
預金増減	△ 43	△ 630	△ 587
期末現預金	2,632	2,002	△ 630
期末連結有利子負債	34,735	34,100	△ 635
<b>純有利子負債</b>	<b>32,103</b>	<b>32,098</b>	<b>△ 5</b>

《 主要内訳 》

新規投資

償還△219

前期：住友不動産販売を完全子会社化△609

## 3カ年の累計業績目標

### 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

## 部門別内訳

(億円)

(3カ年累計)

		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

## 新規ビル開発ペースの推移

### 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＞



## 主な新規ビル開発計画

プロジェクト名	所在地	延床面積(坪)	竣工(予定)
住友不動産麹町ファーストビル	千代田区	4,000	30/4
住友不動産御成門タワー	港区	9,900	30/5
住友不動産ふくおか半蔵門ビル	千代田区	3,500	30/10
住友不動産秋葉原北ビル	台東区	3,500	30/11
住友不動産渋谷タワー	渋谷区	11,500	31/2
秋葉原駅前計画(神田練塀町)	千代田区	9,300	31/6
西新宿六丁目計画	新宿区	18,500	31/6
住友不動産池袋東ビル	豊島区	4,900	31/7
秋葉原万世橋計画(外神田一丁目)	千代田区	8,200	31/8
住友不動産麹町ガーデンタワー	千代田区	14,500	32/4



## 主な新規ビル開発計画 ①



住友不動産御成門タワー



住友不動産渋谷タワー



秋葉原駅前計画（神田練塀町）

所在地	港区	渋谷区	千代田区
竣工(予定)	平成30年5月	平成31年2月	平成31年6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



## 主な新規ビル開発計画 ②



西新宿六丁目計画



秋葉原万世橋計画(外神田一丁目)



住友不動産麹町ガーデンタワー

所在地	新宿区	千代田区	千代田区
竣工(予定)	平成31年6月	平成31年8月	平成32年4月
延床面積	18,500坪	8,200坪	14,500坪
階数	地上34/地下2	地上23/地下1	地上21/地下1

# 主なマンション計画 (31/3期計上予定)

※戸数=販売戸数

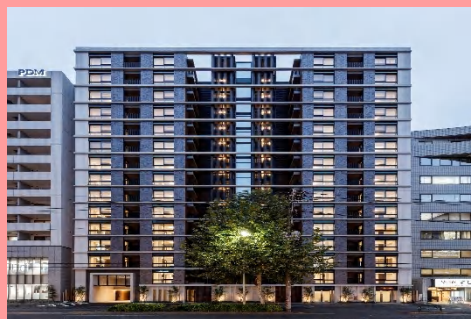


グランドヒルズ元麻布

港区

30戸

5階/地下1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



シティハウス目黒ザ・グランド

目黒区

78戸

16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)

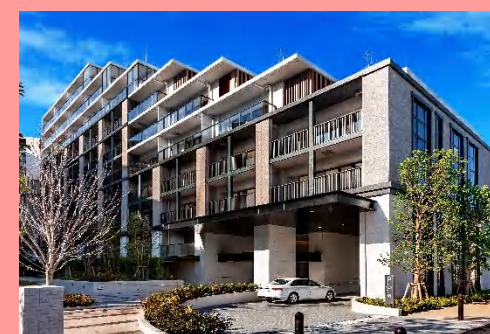


シティテラス横浜仲町台式番館

横浜市

405戸

8階



シティテラス横浜長津田

横浜市

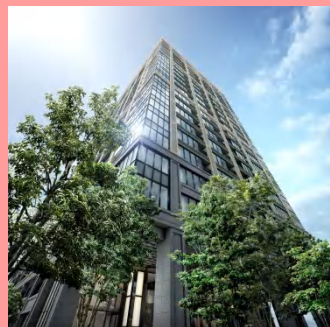
362戸

10階



# 主なマンション計画（32/3期以降計上予定）

※戸数=販売戸数

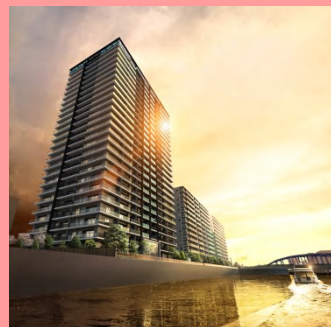


シティタワー銀座東

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



シティタワーズ東京ベイ

江東区

1,539戸

32階/地下1階（ウエスト）  
33階（セントラル・イースト）



シティタワー大井町

品川区

493戸

29階/地下1階



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