

2020年3月期

決算説明資料

—信用と創造—



住友不動産

【目次】

スライドNo.

1. 第八次計画（2020/3－2022/3）の達成状況	3
2. 2020/3期 連結決算実績	5
3. 2021/3期 連結業績予想	6
4. 財 務 諸 表	7
2020/3期 連結決算実績（前期比）	7
2020/3期 連結決算実績（予想比）	8
2020/3期 連結キャッシュフロー実績	9
2020/3期 連結貸借対照表	10
2021/3期 連結業績予想	11
2021/3期 連結キャッシュフロー予想	12
5. 株主還元方針	13
6. 主な新規プロジェクト	14
（参考）第八次計画概要（2020/3－2022/3）※2019年5月16日公表	23

（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。

第八次計画（2020/3－2022/3）の達成状況

（億円）

	中計目標 ^(※) 〈3カ年累計〉	2020/3 (実績)	達成率
売上高	31,000	10,135	33%
営業利益	7,400	2,343	32%
経常利益	7,000	2,205	32%

※2019年5月16日公表

〈参考〉中計ごとの推移

	第一次計画 〈3カ年累計〉 (’99/3-’01/3)	第二次 (’02/3-’04/3)	第三次 (’05/3-’07/3)	第四次 (’08/3-’10/3)	第五次 (’11/3-’13/3)	第六次 (’14/3-’16/3)	第七次 (’17/3-’19/3)
売上高	12,699	16,056	19,394	21,068	21,700	24,420	28,858
営業利益	2,022	2,649	3,494	4,349	4,372	5,006	6,132
経常利益	873	1,699	2,738	3,392	3,291	4,180	5,578

第一次計画は4カ年計画（’98/3-’01/3）中、3カ年の累計額

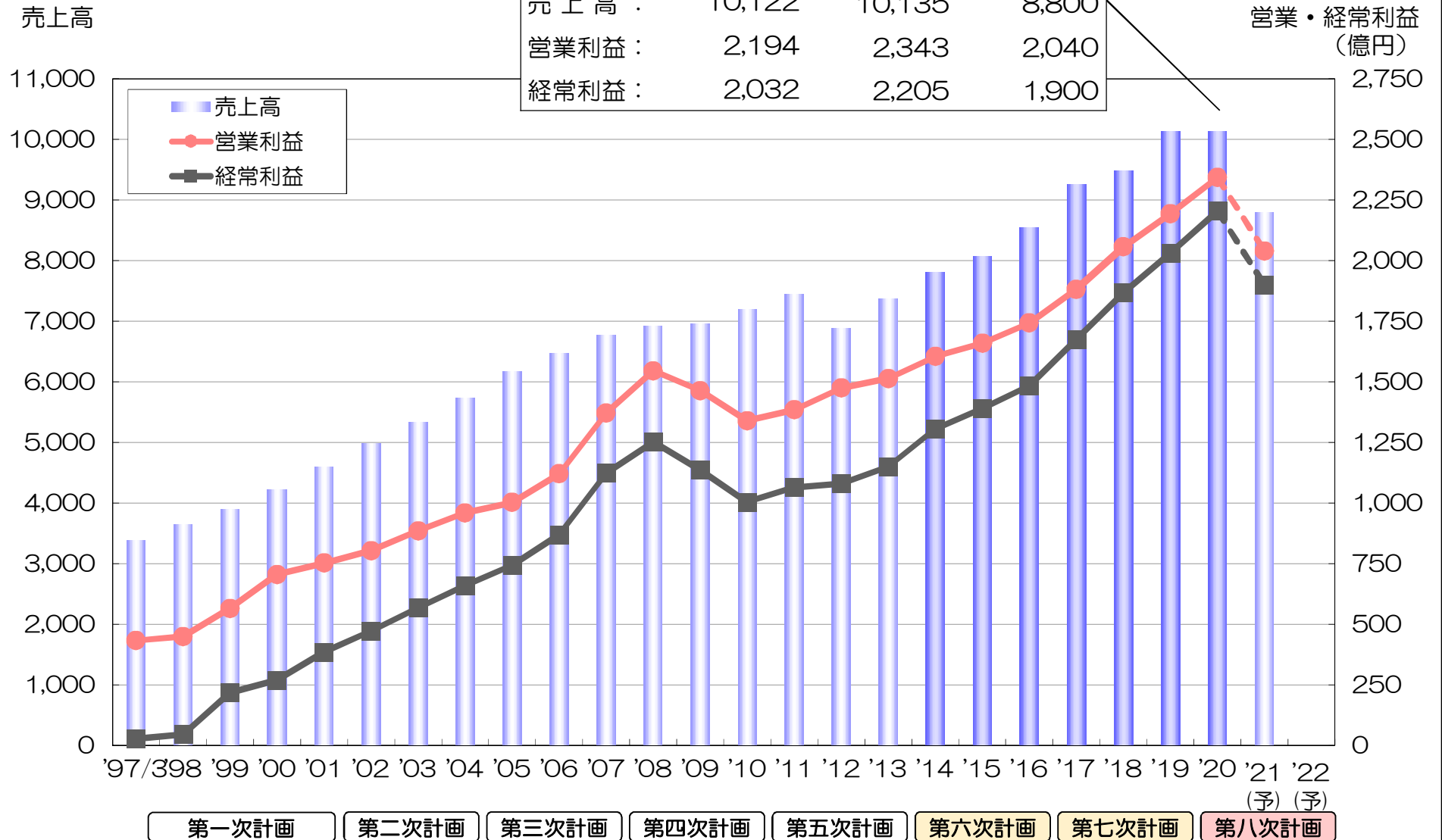
2020年3月期期首より、会計方針（住友不動産販売の収益認識基準）の変更をしております。
2019年3月期（第七次）は遡及適用後の数値を記載しております。

業績の推移

(億円)

	'19/3	'20/3	'21/3(予)
売上高：	10,122	10,135	8,800
営業利益：	2,194	2,343	2,040
経常利益：	2,032	2,205	1,900

営業・経常利益
(億円)



2020年3月期期首より、会計方針（住友不動産販売の収益認識基準）の変更をしております。
2019年3月期は遡及適用後の数値を記載しております。

2020/3期 連結決算実績

(億円)

		2019/3 (実績)	2020/3 (実績)	前期比	公表	対比
	賃 貸	3,818	3,956	+138	3,900	+56
	販 売	3,318	3,250	△ 68	3,200	+50
	完 工	2,217	2,189	△ 28	2,300	△ 111
	流 通	719	693	△ 25	730	△ 37
売上高		10,122	10,135	+13	10,200	△ 65
	賃 貸	1,499	1,694	+195	1,630	+64
	販 売	471	474	+3	470	+4
	完 工	204	206	+2	220	△ 14
	流 通	210	193	△ 16	220	△ 27
営業利益		2,194	2,343	+149	2,340	+3
	営業外損益	△ 162	△ 138	+24	△ 140	+2
経常利益		2,032	2,205	+173	2,200	+5
親会社株主に帰属する 当期純利益		1,301	1,410	+109	1,400	+10

2020年3月期期首より、会計方針（住友不動産販売の収益認識基準）の変更をしております。
2019年3月期は遡及適用後の数値を記載しております。

2021/3期 連結業績予想

(億円)

		2019/3 (実績)	2020/3 (実績)	2021/3 (予想)	前期比
	賃 貸	3,818	3,956	3,900	△ 56
	販 売	3,318	3,250	2,700	△ 550
	完 工	2,217	2,189	1,700	△ 489
	流 通	719	693	500	△ 193
	売上高	10,122	10,135	8,800	△ 1,335
	賃 貸	1,499	1,694	1,630	△ 64
	販 売	471	474	480	+6
	完 工	204	206	100	△ 106
	流 通	210	193	100	△ 93
	営業利益	2,194	2,343	2,040	△ 303
	営業外損益	△ 162	△ 138	△ 140	△ 2
	経常利益	2,032	2,205	1,900	△ 305
親会社株主に帰属する 当期純利益		1,301	1,410	1,300	△ 110

2020年3月期期首より、会計方針（住友不動産販売の収益認識基準）の変更をしております。
2019年3月期は遡及適用後の数値を記載しております。

2020/3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7期連続で過去最高となりました。
- ◆ 主力の賃貸事業が最高益を更新し業績を牽引しました。

(億円)	'19/3期	'20/3期	前期比		《増減要因》
賃 貸	3,818	3,956	+138		新規・通期稼働+67、既存・他+71
販 売	3,318	3,250	△ 68		計上戸数△539戸(5,970→5,431)
完成工事	2,217	2,189	△ 28		新築そっくりさん+36、注文住宅△67、その他+3
流 通	719	693	△ 25		仲介件数+72件(37,643→37,715)
売上高	10,122	10,135	+13		
賃 貸	1,499	1,694	+195		新規・通期稼働+16、既存・他+179
販 売	471	474	+3		営業利益率+0.4ポイント(14.2%→14.6%)
完成工事	204	206	+2		営業利益率+0.2ポイント(9.2%→9.4%)
流 通	210	193	△ 16		営業利益率△1.3ポイント(29.2%→27.9%)
営業利益	2,194	2,343	+149		
営業外収益	107	122	+16		受取配当金+16
営業外費用	269	261	△ 8		支払利息△10
経常利益	2,032	2,205	+173		
特別利益	1	65	+64		当期：貸倒引当金戻入+48
特別損失	148	212	+65		当期：減損損失△97、投資有価証券評価損△78
法人税等	585	648	+64		
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,301	1,410	+109		

2020年3月期期首より、会計方針（住友不動産販売の収益認識基準）の変更をしております。
2019年3月期は遡及適用後の数値を記載しております。

2020/3期 連結決算実績（予想比）

- ◆ 売上、利益とも、ほぼ期初予想通りの業績となりました。
- ◆ 主力の賃貸事業、販売事業で予想を超過達成しました。

(億円)	'20/3期 (予想)	'20/3期 (実績)	差異		《 増減要因 》
賃 貸	3,900	3,956	+56		新規・通期稼働+17、既存・他+39
販 売	3,200	3,250	+50		計上戸数+131戸(5,300→5,431)
完成工事	2,300	2,189	△ 111		新築そっくりさん△32、注文住宅△72、その他△7
流 通	730	693	△ 37		仲介件数△285件(38,000→37,715)
売 上 高	10,200	10,135	△ 65		
賃 貸	1,630	1,694	+64		新規・通期稼働△4、既存・他+68
販 売	470	474	+4		
完成工事	220	206	△ 14		営業利益率△0.2ポイント(9.6%→9.4%)
流 通	220	193	△ 27		営業利益率△2.2ポイント(30.1%→27.9%)
営 業 利 益	2,340	2,343	+3		
営業外収益	110	122	+12		
営業外費用	250	261	+11		
経 常 利 益	2,200	2,205	+5		
親会社株主に帰属する当期純利益	1,400	1,410	+10		

2020/3期 連結キャッシュフロー実績

- ◆ 経常利益が2,205億円に増加した結果、営業キャッシュフローは2,305億円となりました。
- ◆ 新規ビル投資を2,703億円行ったほか、手元流動性確保のため現預金を積み増した結果、有利子負債は3兆4,409億円（前期末比+981億円）となりました。

(億円)	'19/3期	'20/3期	前期比	
経常利益	2,032	2,205	+173	
減価償却費	463	490	+27	
法人税支払額	△ 694	△ 652	+42	
その他	799	262	△ 538	
営業キャッシュフロー	2,601	2,305	△ 296	
賃貸設備投資	△ 1,886	△ 2,703	△ 818	新規投資
預り敷金	213	186	△ 28	
差入敷金	37	△ 3	△ 41	
資産売却	66	113	+47	
サーフ出資預り金	△ 94	△ 222	△ 127	償還△222、新規+0
その他	△ 429	△ 272	+157	
投資キャッシュフロー	△ 2,092	△ 2,901	△ 809	
有利子負債増減	△ 1,307	981	+2,288	
その他	△ 153	△ 155	△ 1	配当△152
財務キャッシュフロー	△ 1,461	826	+2,287	
預金増減	△ 950	227	+1,177	
期末現預金	1,722	1,954	+232	(貸借対照表上の現預金残高)
期末連結有利子負債	33,428	34,409	+981	
純有利子負債	31,706	32,455	+750	

《 主要内訳 》

たな卸資産減少+468（前期：減少+660）

新規投資

償還△222、新規+0

配当△152

(貸借対照表上の現預金残高)

2020年3月期期首より、会計方針（住友不動産販売の収益認識基準）の変更をしております。
2019年3月期は遡及適用後の数値を記載しております。

2020/3期 連結貸借対照表

- ◆ 新規ビル投資を積み増した一方で販売用不動産が減少、総資産は5兆3,176億円(前期末比+1,875億円)となりました。
- ◆ 純利益が1,410億円となり自己資本は1兆2,950億円に増加、自己資本比率は24.4%(前期末23.4%)となりました。

(億円)		'19/3期	'20/3期	増減	
現預金		1,722	1,954	+232	
販売用不動産(仕掛含む)		6,726	6,376	△ 350	販売用不動産△387、仕掛販売用不動産+37
その他流動資産		882	831	△ 51	
流動資産		9,330	9,160	△ 170	
有形固定資産+借地権		35,862	37,961	+2,099	新規投資+2,862、減価償却△458
差入敷金		703	702	△ 1	
その他固定資産		5,406	5,353	△ 53	投資有価証券△97 (インド現法出資金+386、その他△483)
固定資産		41,971	44,016	+2,045	
有利子負債		33,428	34,409	+981	
預り敷金		2,290	2,476	+187	
預り金+長期預り金		1,114	971	△ 143	
その他流動負債		2,269	2,223	△ 46	
その他固定負債		180	147	△ 32	
負債		39,280	40,226	+946	
自己資本		12,021	12,950	+929	

2020年3月期期首より、会計方針(住友不動産販売の収益認識基準)の変更をしております。
2019年3月期は遡及適用後の数値を記載しております。

2021/3期 連結業績予想

◆新型コロナウイルス感染症が事業活動および経営成績に与える影響が不透明であるため、第2四半期から徐々に事業活動が再開されるものの、年度内には前年並みに戻らず、正常化には至らないことを前提としております。

(億円)	'20/3期 (実績)	'21/3期 (予想)	前期比		《増減要因》
賃 貸	3,956	3,900	△ 56		新規・通期稼働+80 既存・他△136 (うちホテル、イベントホール等△120)
販 売	3,250	2,700	△ 550		計上戸数△931戸(5,431→4,500)
完成工事	2,189	1,700	△ 489		新築そっくりさん△298、注文住宅△168、その他△23
流 通	693	500	△ 193		仲介件数△10,715件(37,715→27,000)
売 上 高	10,135	8,800	△ 1,335		
賃 貸	1,694	1,630	△ 64		新規・通期稼働+50 既存・他△114 (うちホテル、イベントホール等△120)
販 売	474	480	+6		営業利益率+3.2ポイント(14.6%→17.8%)
完成工事	206	100	△ 106		減収、営業利益率△3.5ポイント(9.4%→5.9%)
流 通	193	100	△ 93		
営 業 利 益	2,343	2,040	△ 303		
営業外収益	122	110	△ 12		
営業外費用	261	250	△ 11		支払利息減
経 常 利 益	2,205	1,900	△ 305		
親会社株主に帰属する当期純利益	1,410	1,300	△ 110		

2021/3期 連結キャッシュフロー予想

- ◆ 営業キャッシュフロー2,000億円、投資キャッシュフロー△2,050億円を見込みます。
- ◆ 有利子負債は3兆4,700億円と、概ね前期並みの計画としています。

(億円)	'20/3期 (実績)	'21/3期 (予想)	前期比
経常利益	2,205	1,900	△ 305
減価償却費	490	550	+60
法人税支払額	△ 652	△ 650	+2
その他	262	200	△ 62
営業キャッシュフロー	2,305	2,000	△ 305
貸付設備投資	△ 2,703	△ 2,000	+703
預り敷金	186	50	△ 136
差入敷金	△ 3	0	+3
資産売却	113	0	△ 113
サーフ出資預り金	△ 222	△ 73	+149
その他	△ 272	△ 27	+245
投資キャッシュフロー	△ 2,901	△ 2,050	+851
有利子負債増減	981	291	△ 690
その他	△ 155	△ 195	△ 40
財務キャッシュフロー	826	96	△ 730
預金増減	227	46	△ 181
期末現預金	1,954	2,000	+46
期末連結有利子負債	34,409	34,700	+291
純有利子負債	32,455	32,700	+245

《 主要内訳 》

新規投資

償還△73

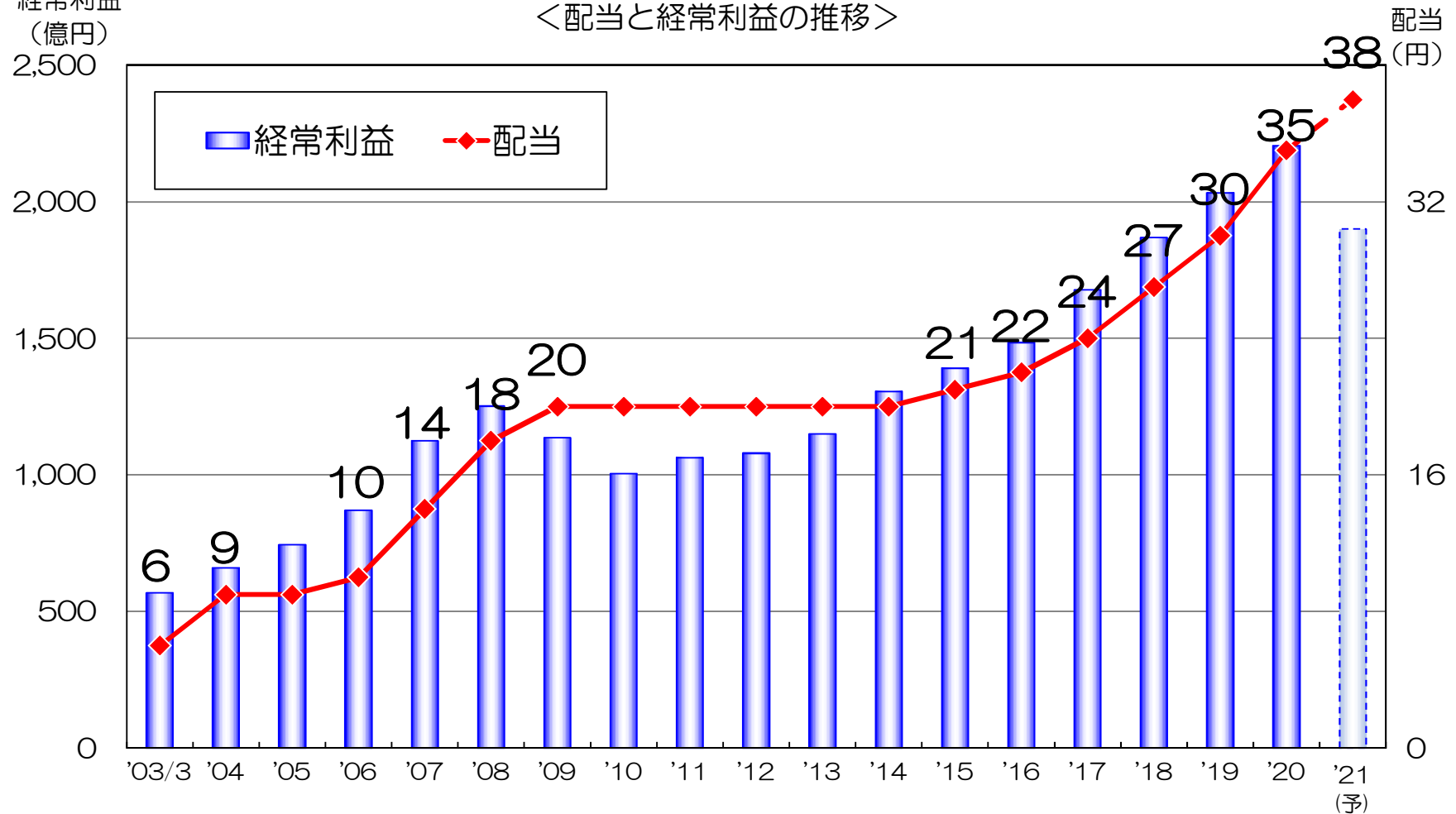
株主還元方針

配当は、これまで同様、利益成長に沿った「持続的増配」を目指す

キャッシュフローは賃貸ビル投資に優先配分する方針を継続する

経常利益
(億円)

＜配当と経常利益の推移＞



2020年3月期期首より、会計方針（住友不動産販売の収益認識基準）の変更をしております。
2019年3月期は遡及適用後の数値を記載しております。

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)
住友不動産新宿セントラルパークタワー	新宿区	18,200	2019/8
住友不動産秋葉原駅前ビル	千代田区	7,800	2019/8
住友不動産池袋東ビル	豊島区	5,000	2019/9
住友不動産秋葉原ファーストビル	千代田区	8,200	2019/10
羽田エアポートガーデン	大田区	27,700	2020/3
有明ガーデン	江東区	60,100	2020/3
住友不動産麹町ガーデンタワー	千代田区	14,500	2020/5
住友不動産御茶ノ水ビル	文京区	3,800	2021/1
住友不動産田町ビル東館	港区	3,900	2021/4
住友不動産神田和泉町ビル	千代田区	3,000	2021/8
大崎東計画	品川区	14,400	2022/1
その他		45,100	
8次 合計		211,700	
東京三田再開発計画 (三田三・四丁目計画)	港区	60,400	2023/1
西新宿五丁目北計画	新宿区	41,300	2023/3
中野二丁目計画	中野区	30,000	2024/2

主な新規ビル開発計画



住友不動産
新宿セントラルパークタワー

住友不動産秋葉原駅前ビル

住友不動産池袋東ビル

所在地	新宿区	千代田区	豊島区
竣工	2019年8月	2019年8月	2019年9月
延床面積	18,200坪	7,800坪	5,000坪
階数	地上33／地下2	地上21／地下2	地上14

主な新規ビル開発計画



住友不動産
秋葉原ファーストビル



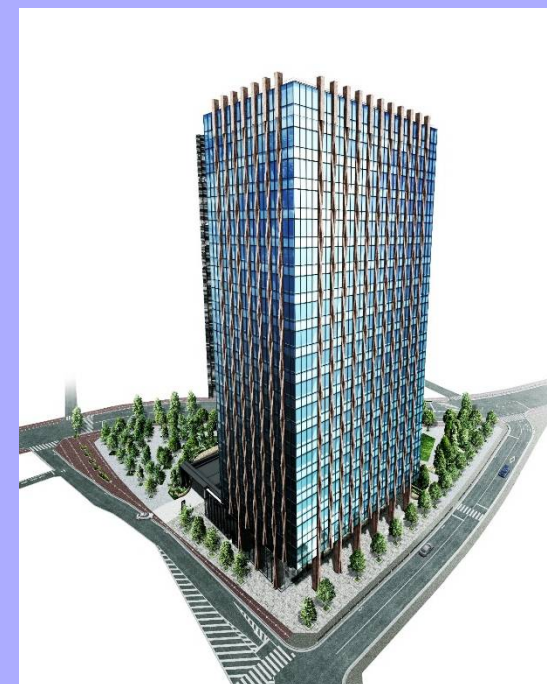
住友不動産麹町ガーデンタワー



住友不動産御茶ノ水ビル

所在地	千代田区	千代田区	文京区
竣工予定	2019年10月	2020年5月	2021年1月
延床面積	8,200坪	14,500坪	3,800坪
階数	地上23／地下1	地上22	地上12／地下1

主な新規ビル開発計画



住友不動産田町ビル東館

住友不動産神田和泉町ビル

大崎東計画

所在地	港区	千代田区	品川区
竣工予定	2021年4月	2021年8月	2022年1月
延床面積	3,900坪	3,000坪	14,400坪
階数	地上8	地上8／地下1	地上19／地下2

主な新規ビル開発計画



東京三田再開発計画（三田三・四丁目計画）

所在地	港区	延床面積	60,400坪
竣工予定	2023年1月	階数	地上42/地下4



西新宿五丁目北計画

所在地	新宿区	延床面積	41,300坪
竣工予定	2023年3月	階数	業務棟 地上33/地下2 住宅棟 地上35/地下2

主な新規ビル開発計画



中野二丁目計画

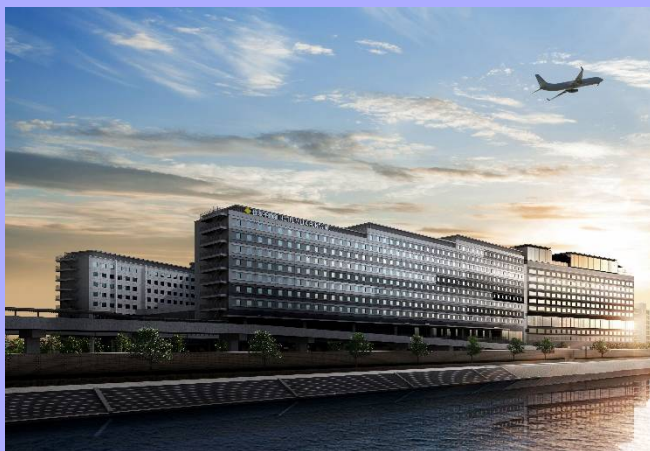
所在地	中野区
竣工予定	2024年2月
延床面積	30,000坪
階数	地上37/地下2



新宿住友ビル三角広場（リニューアル）

所在地	新宿区	竣工予定	2020年6月
主な用途	アトリウム	最大約2,000人収容（天井高最大約25m）	
	イベントホール	最大約1,000人収容	
	商業	20店舗（ショップ・レストラン）	

主な新規ビル開発計画



完成予想図



完成予想図

羽田エアポートガーデン

有明ガーデン

所在地	大田区羽田空港2丁目（羽田空港国際線ターミナル直結）		江東区有明2丁目（有明北3-1地区再開発）	
竣工	2020年3月		2020年3月	
延床面積	27,700坪		60,100坪	
主な用途	ホテル	1,717室	商業	203店舗
	商業	90店舗	ホテル	749室
	イベントホール	約700人収容	イベントホール	最大8,000人収容
	その他	バスターミナル・温浴施設	その他	温浴施設・劇場

主なマンション計画（2021/3期計上予定）

※戸数=販売戸数



シティタワー大井町

シティタワー所沢クラッシィ

シティタワー葵

品川区

所沢市

名古屋市

493戸

277戸

354戸

29階／地下1階

29階／地下2階

20階

主なマンション計画（2022/3期以降計上予定）

※戸数=販売戸数



シティタワー武蔵小山

品川区

318戸

41階／地下2階



シティハウス下目黒

目黒区

195戸

5階



グランドヒルズ南青山

港区

105戸

18階／地下2階



シティハウス小金井公園

小平市

740戸

9階



シティタワー大阪本町

大阪市

855戸

48階／地下1階



シティテラス横浜

横浜市

313戸

（ノース棟）10階・（サウス棟）15階

3カ年の累計業績目標

中計最高業績連続更新、3カ年累計経常利益7,000億円の達成

大幅増益を達成した七次の成長ペースを維持し、
六次から3計画、9期連続の最高業績更新を目指す

3カ年の累計業績目標

売上高	3兆1,000億円	(七次中計比+2,142億円、+7%)
営業利益	7,400億円	(同 +1,268億円、+21%)
経常利益	7,000億円	(同 +1,422億円、+25%)

(億円)

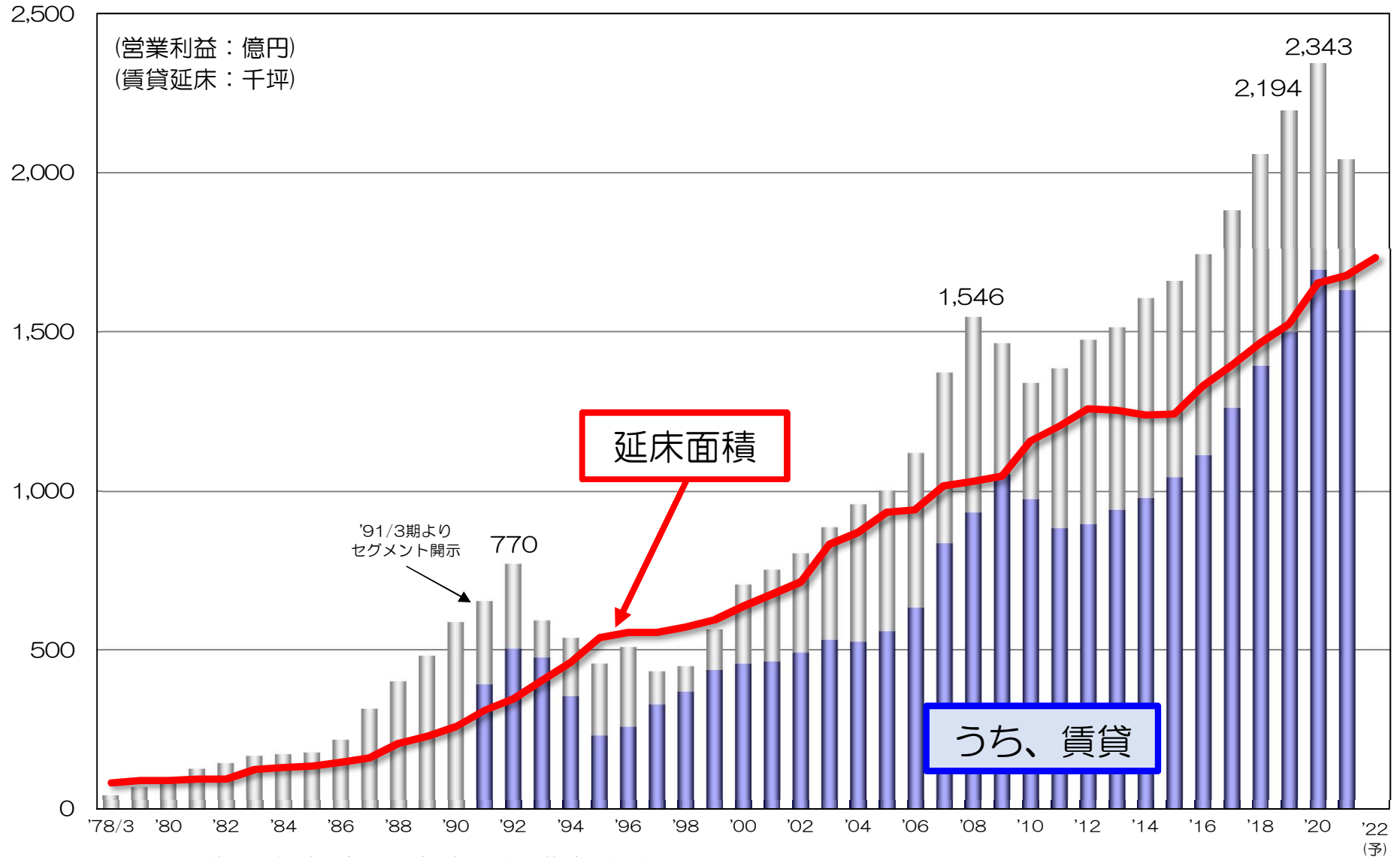
(3カ年累計)

	第五次 (2011/3-2013/3)	第六次 (2014/3-2016/3)	第七次 (2017/3-2019/3)	第八次 (2020/3-2022/3)
売上高	21,700	24,420	28,858	31,000
営業利益	4,372	5,006	6,132	7,400
経常利益	3,291	4,180	5,578	7,000

※2019年5月16日公表

2020年3月期期首より、会計方針（住友不動産販売の収益認識基準）の変更をしております。
2019年3月期（第七次）は遡及適用後の数値を記載しております。

当社の連結営業利益と賃貸延床の推移



2020年3月期期首より、会計方針（住友不動産販売の収益認識基準）の変更をしております。
2019年3月期は遡及適用後の数値を記載しております。

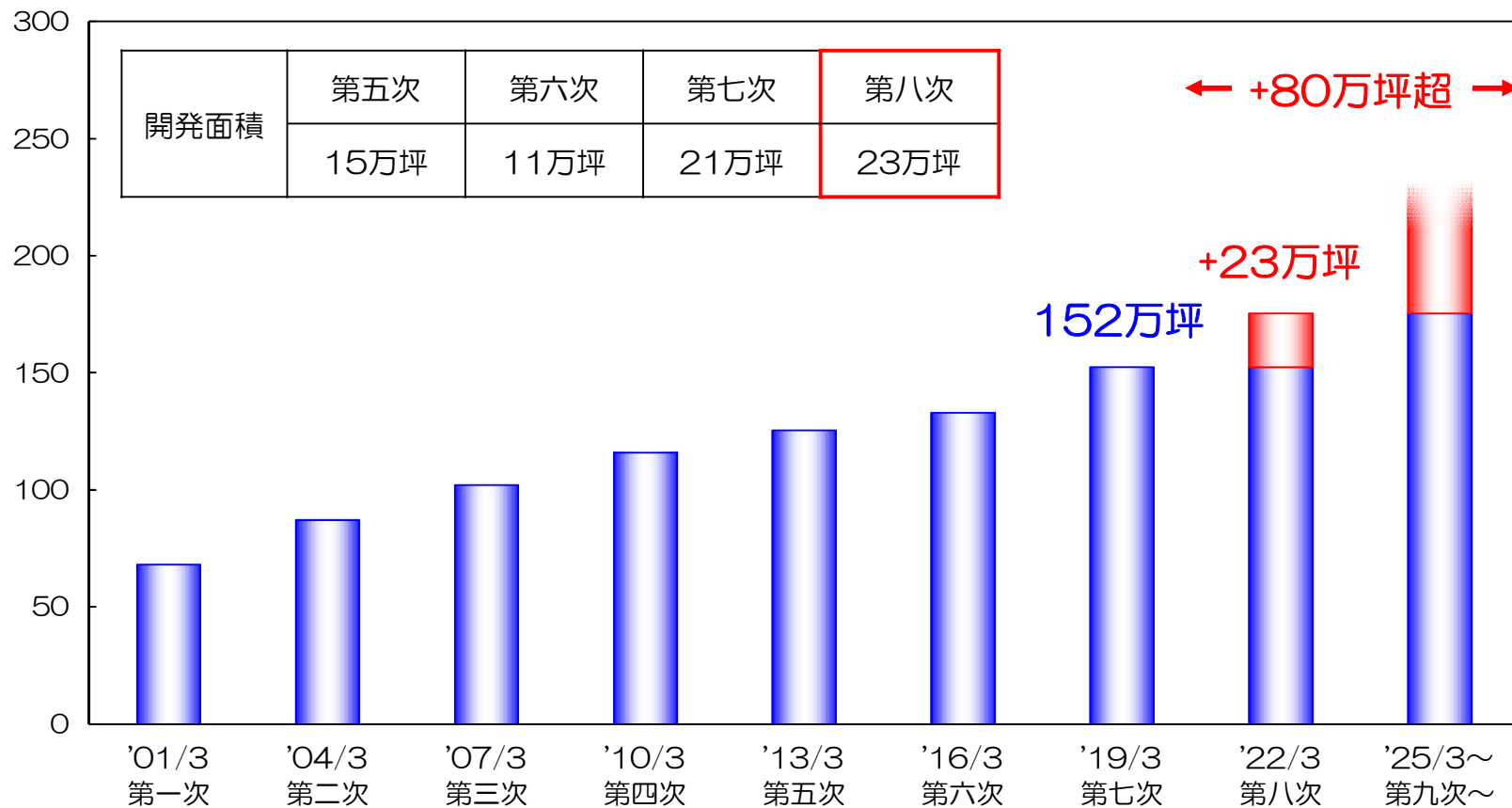
賃貸設備投資計画（分譲マンションなど販売用の仕入れを除く固定資産投資）

収益基盤強化のため、東京都心における賃貸ビル投資を継続推進

- ① 再開発を中心とした具体化している延床80万坪超の開発計画（七次末時点賃貸延床152万坪の5割超）
今後、6～7年で収益化に目途、総額2兆円の投資を見込む
- ② 八次では、開発計画の約3割、延床23万坪の賃貸ビルを順次竣工稼働させる

延床面積（万坪）

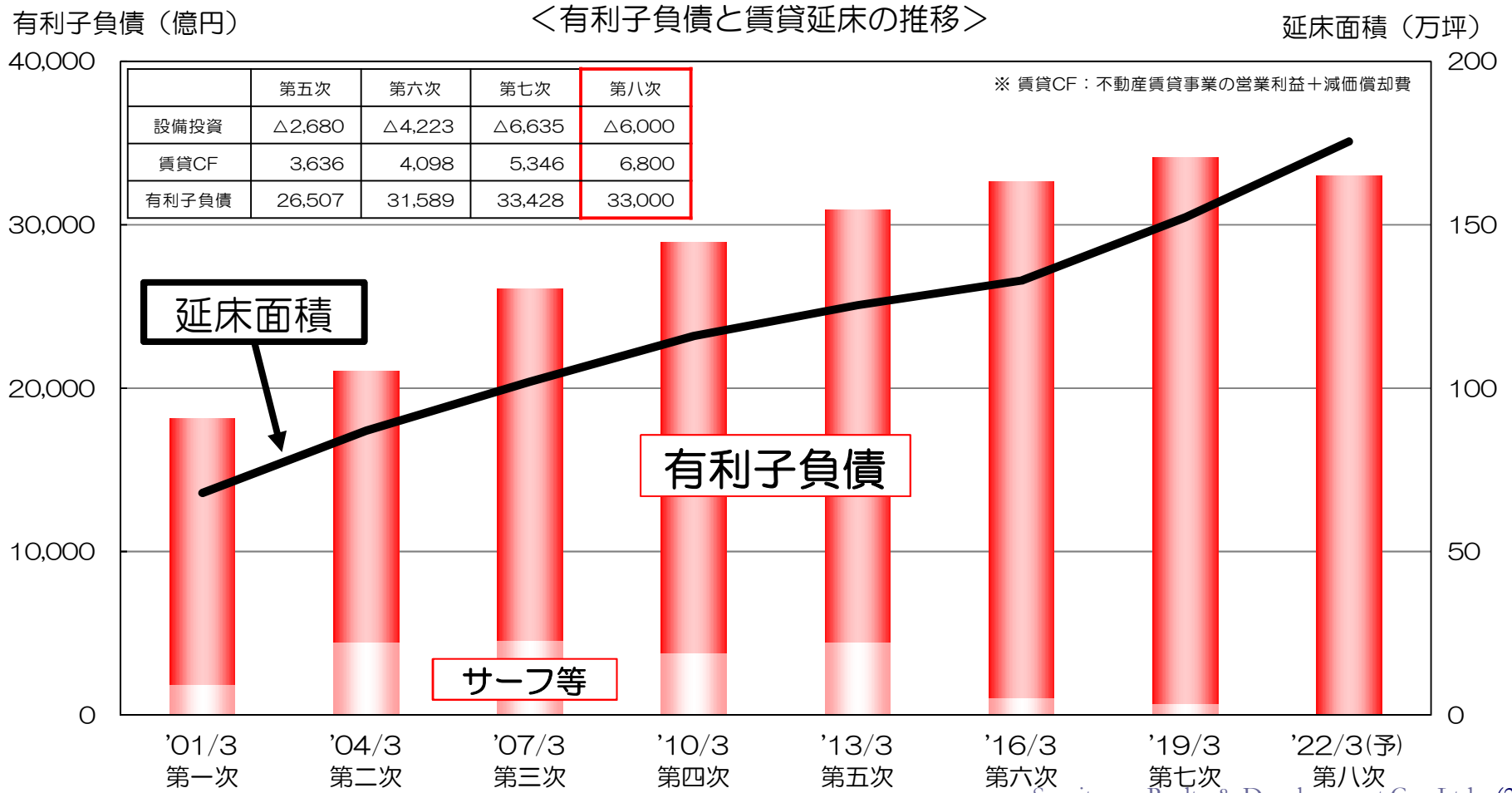
＜延床面積の推移＞



賃貸設備投資計画 (分譲マンションなど販売用の仕入れを除く固定資産投資)

収益基盤強化のため、東京都心における賃貸ビル投資を継続推進

- ③ 2兆円のうち、今後3年間で6千億円の投資を見込む
 必要な資金は、拡大する賃貸キャッシュフロー (CF) で賄える見通し
 (有利子負債の増加は見込まない)



部門別業績目標と事業戦略

東京のオフィスビル賃貸が成長の柱として牽引

(億円)

部門別業績目標 (3カ年累計)		第五次 (2011/3-2013/3)	第六次 (2014/3-2016/3)	第七次 (2017/3-2019/3)	第八次 (2020/3-2022/3)
		賃貸	8,430	8,862	10,731
販売	6,700	7,731	9,572	9,500	
完工	5,000	5,893	6,347	7,200	
流通	1,468	1,772	2,077	2,200	
売上高	21,700	24,420	28,858	31,000	
賃貸	2,721	3,137	4,155	5,300	
販売	1,102	1,272	1,401	1,400	
完工	489	470	504	700	
流通	412	521	616	650	
営業利益	4,372	5,006	6,132	7,400	
経常利益	3,291	4,180	5,578	7,000	

2020年3月期期首より、会計方針（住友不動産販売の収益認識基準）の変更をしております。
2019年3月期（第七次）は遡及適用後の数値を記載しております。

※2019年5月16日公表

部門別業績目標と事業戦略

不動産賃貸

好調な市場環境に支えられた七次を上回る利益成長を目指す

- 空室率の低下と賃料上昇により拡大した既存ビルの収益力をさらに強化する
- 七次竣工ビル（延21万坪）の通期稼働と、八次竣工ビル（延23万坪）の新規稼働による収益を確実に取り込む

不動産販売

七次で実現した高水準の利益規模を維持する

- 量を追わず利益重視で販売ペースをコントロールしていく
- 競争激化の用地取得環境が続く中、「好球必打」で着実に確保する方針は継続する

完成工事

リフォーム（新築そっくりさん）は、六次までの停滞から脱した七次の成長路線を継続する

- 良質な住宅ストック形成を目指す国策と合致する成長市場であり、需要拡大を見込む

注文住宅は、施工、品質管理体制を一段と整備し、事業基盤を強化する

- 七次で3千棟規模に業容が拡大、九次以降の成長を見据え足場を固める

不動産流通

グループの連携を一層強化し、九次以降の成長基盤を構築する

- 七次で住友不動産販売の完全子会社化を実施、効率化をさらに進める