

## 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

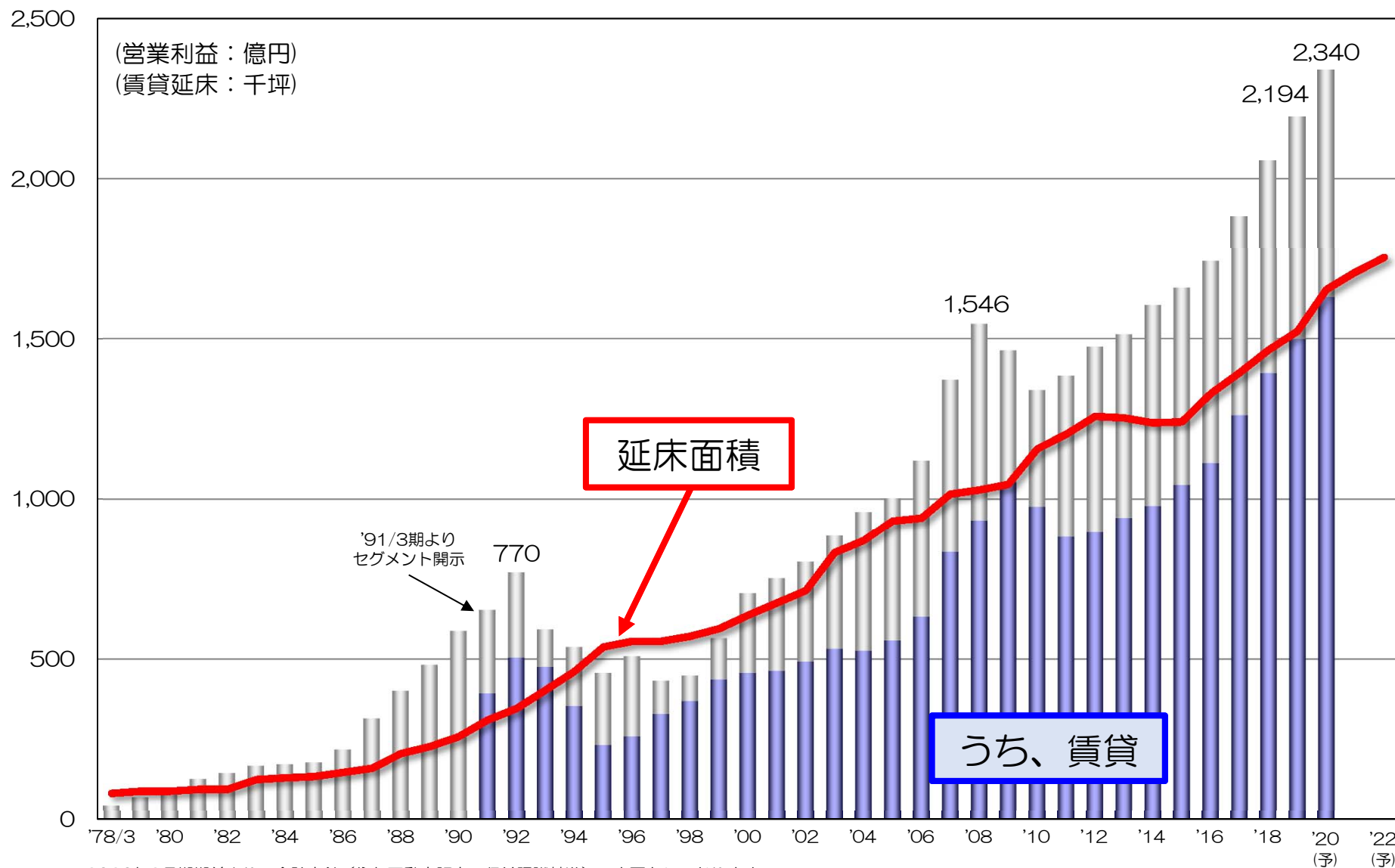
|      |           |                     |
|------|-----------|---------------------|
| 売上高  | 3兆1,000億円 | (七次中計比+2,142億円、+7%) |
| 営業利益 | 7,400億円   | (同 +1,268億円、+21%)   |
| 経常利益 | 7,000億円   | (同 +1,422億円、+25%)   |

(3カ年累計)

|      | 第五次<br>(2011/3-2013/3) | 第六次<br>(2014/3-2016/3) | 第七次<br>(2017/3-2019/3) | 第八次<br>(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                  |

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。

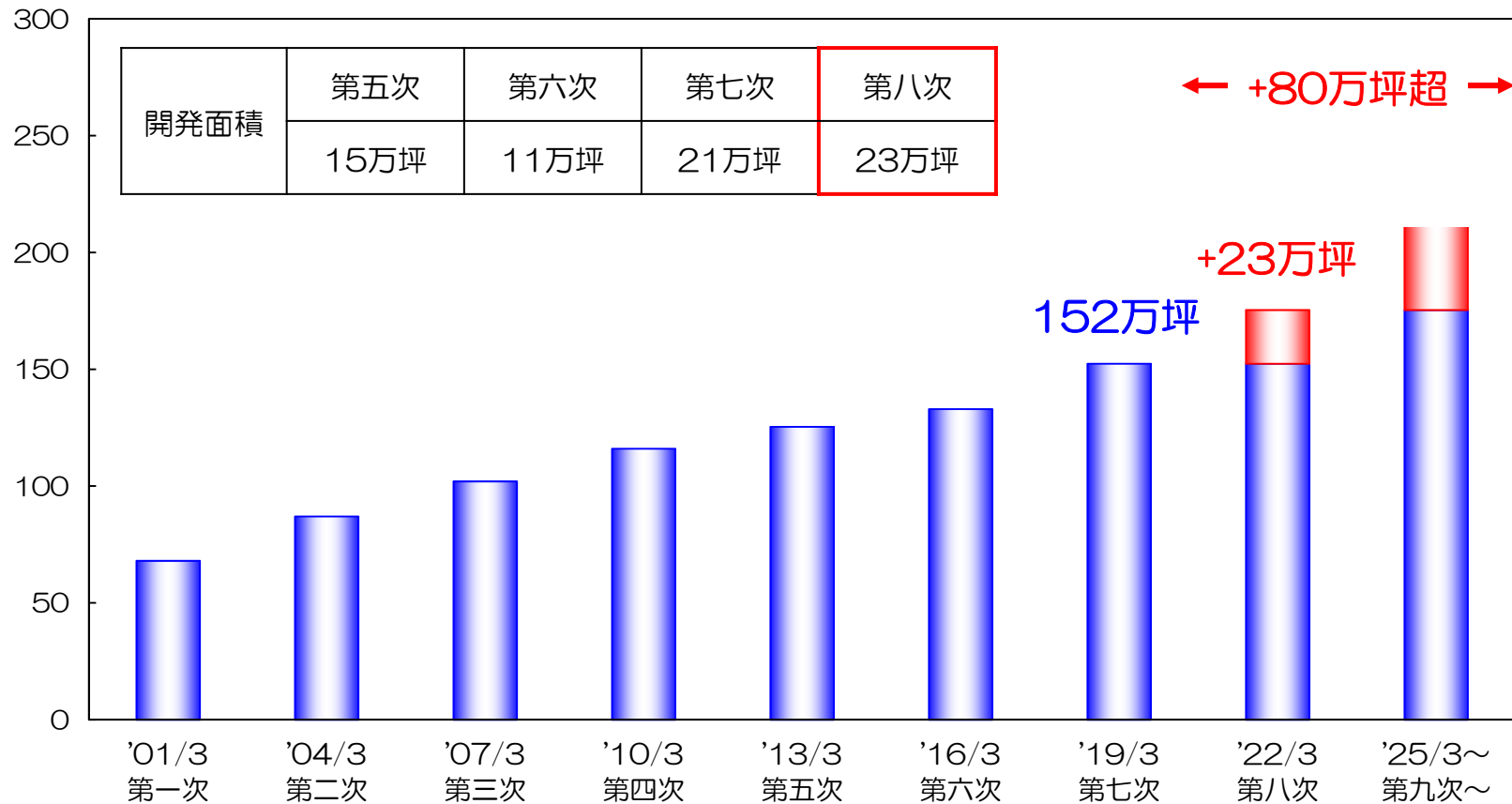
## 賃貸設備投資計画 (分譲マンションなど販売用の仕入れを除く固定資産投資)

### 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）

有利子負債（億円）

＜有利子負債と賃貸延床の推移＞

延床面積（万坪）

40,000

200

|       | 第五次    | 第六次    | 第七次    | 第八次    |
|-------|--------|--------|--------|--------|
| 設備投資  | △2,680 | △4,223 | △6,635 | △6,000 |
| 賃貸CF  | 3,636  | 4,098  | 5,346  | 6,800  |
| 有利子負債 | 26,507 | 31,589 | 33,428 | 33,000 |

※ 賃貸CF：不動産賃貸事業の営業利益＋減価償却費

30,000

150

20,000

100

10,000

50

0

0

'01/3  
第一次

'04/3  
第二次

'07/3  
第三次

'10/3  
第四次

'13/3  
第五次

'16/3  
第六次

'19/3  
第七次

'22/3(予)  
第八次

延床面積

有利子負債

サーフ等

## 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 | 12,000 |
|      | 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。

## 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

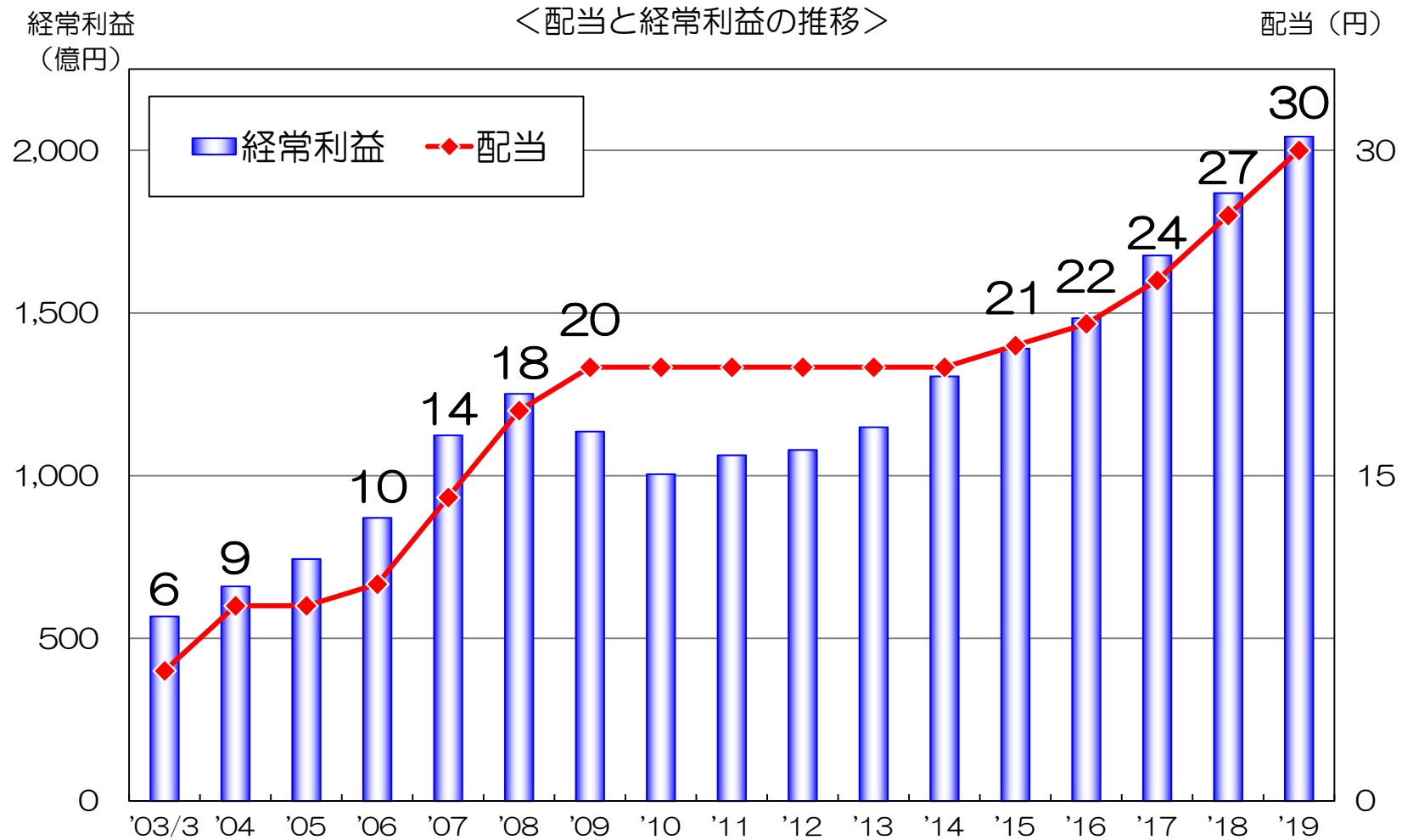
グループの連携を一層強化し、九次以降の成長基盤を構築する

- 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

## 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



## 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   | 18,100  | 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   | 4,900   | 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 |
| 羽田空港プロジェクト         | 大 田 区   | 27,700  | 2020/3  |
| 有明プロジェクト           | 江 東 区   | 60,000  | 2020/3  |
| 住友不動産麹町ガーデンタワー     | 千 代 田 区 | 14,500  | 2020/4  |
| 北品川五丁目計画           | 品 川 区   | 14,300  | 2021/3  |
| 住友不動産田町ビル東館        | 港 区     | 3,800   | 2021/3  |
| 住友不動産御茶ノ水ビル        | 文 京 区   | 3,800   | 2021/3  |
| 住友不動産神田和泉町ビル       | 千 代 田 区 | 3,800   | 2021/4  |
| 東五反田二丁目計画          | 品 川 区   | 6,300   | 2021/5  |
| その他                |         | 56,000  |         |
| 8 次 合 計            |         | 229,200 |         |
| 三田三・四丁目計画（札の辻）     | 港 区     | 69,000  | 2022/7  |
| 西新宿五丁目北計画          | 新 宿 区   | 40,800  | 2022/10 |



## 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     |
| 竣工予定 | 2019年8月  | 2019年8月  | 2019年9月 |
| 延床面積 | 18,100坪  | 7,800坪   | 4,900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



住友不動産田町ビル東館

|      |          |          |         |
|------|----------|----------|---------|
| 所在地  | 千代田区     | 千代田区     | 港区      |
| 竣工予定 | 2019年10月 | 2020年4月  | 2021年3月 |
| 延床面積 | 8,200坪   | 14,500坪  | 3,800坪  |
| 階数   | 地上23／地下1 | 地上21／地下1 | 地上8     |



## 主な新規ビル開発計画



三田三・四丁目計画（札の辻）

|      |         |      |          |
|------|---------|------|----------|
| 所在地  | 港区      | 延床面積 | 69,000坪  |
| 竣工予定 | 2022年7月 | 階数   | 地上42／地下3 |



西新宿五丁目北計画

|      |          |      |          |
|------|----------|------|----------|
| 所在地  | 新宿区      | 延床面積 | 40,800坪  |
| 竣工予定 | 2022年10月 | 階数   | 地上35／地下2 |

# 主な新規ビル開発計画



完成予想図



完成予想図

## 羽田空港プロジェクト

|      |                            |               |
|------|----------------------------|---------------|
| 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） |               |
| 竣工予定 | 2020年3月                    |               |
| 延床面積 | 27,700坪                    |               |
| 主な用途 | ホテル                        | 1,717室        |
|      | 商業                         | 1,800坪（約80店舗） |
|      | イベントホール                    | 約1,000人収容     |
|      | その他                        | バスターミナル・温浴施設  |

## 有明プロジェクト

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| 江東区有明2丁目（有明北3-1地区再開発） |                 |
| 2020年3月               |                 |
| 60,000坪               |                 |
| 商業                    | 12,000坪（約200店舗） |
| ホテル                   | 749室            |
| イベントホール               | 最大8,000人収容      |
| その他                   | 温浴施設・劇場         |



# 主なマンション計画（2020/3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／地下1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）



シティタワー品川パークフロント

品川区

312戸

23階／地下1階



シティタワー札幌

札幌市

165戸

31階／地下1階

# 主なマンション計画（2021/3期以降計上予定）

※戸数=販売戸数



シティタワー大井町

品川区

493戸

29階／地下1階



シティタワー所沢クラッシィ

所沢市

276戸

29階／地下2階



シティタワー葵

名古屋市

354戸

20階



シティタワー武蔵小山

品川区

318戸

41階／地下2階



シティタワー大阪本町

大阪市

855戸

48階／地下1階



グランドヒルズ南青山

港区

115戸

18階／地下2階