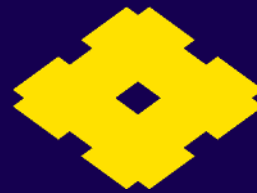


スモールミーティング配布資料

—信用と創造—



住友不動産

2020年2月14日

Sumitomo Realty & Development Co., Ltd.

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

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。

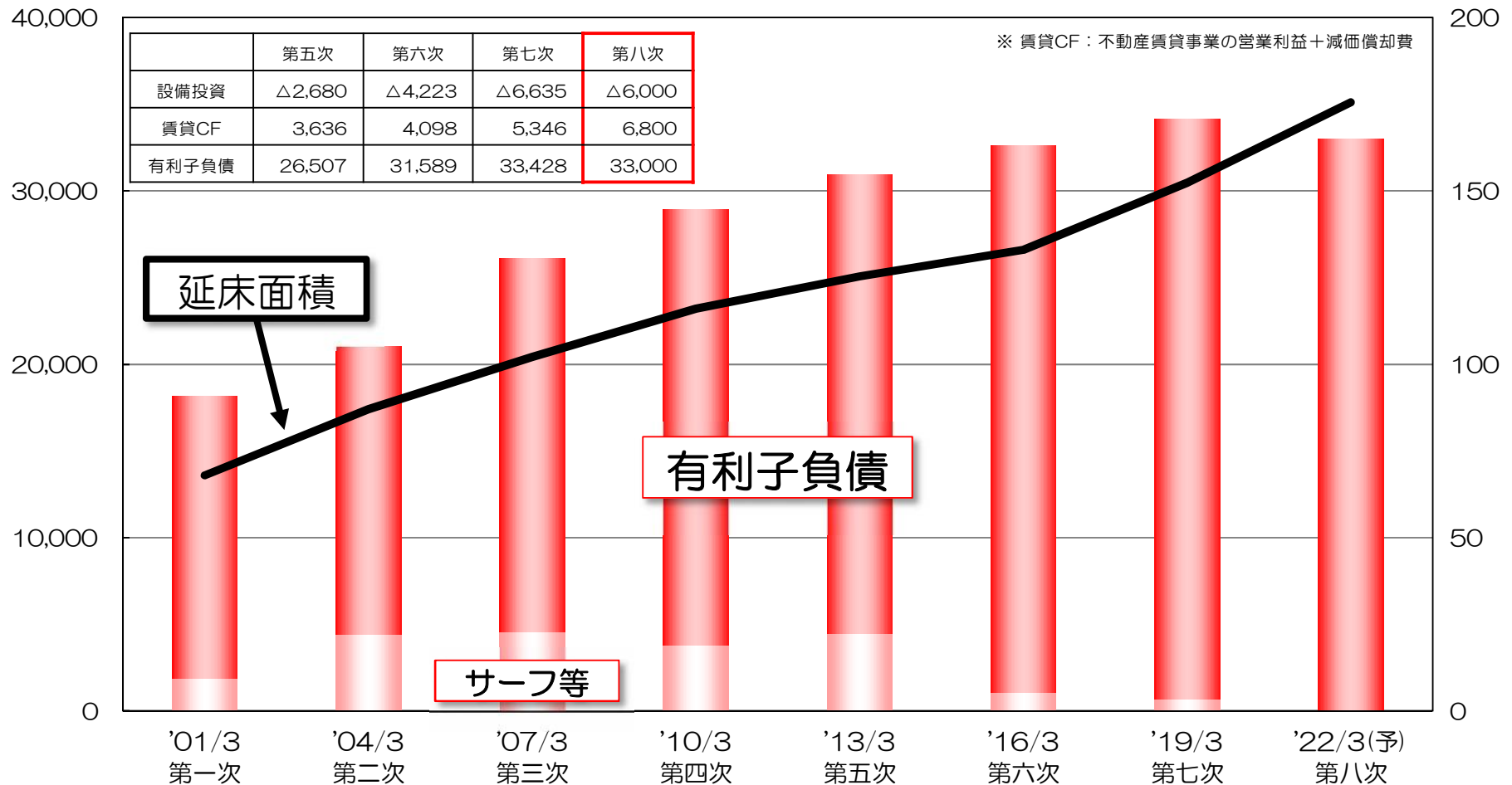
賃貸設備投資計画（分譲マンションなど販売用の仕入れを除く固定資産投資） 収益基盤強化のため、東京都心における賃貸ビル投資を継続推進

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）



財務ステージの変遷

	計画前	Stage 1 一次～二次 (’98/3-’04/3)	Stage 2 三次～五次 (’05/3-’13/3)	Stage 3 六次～七次 (’14/3-’19/3)	New Stage 八次～ (’20/3-)
中計					
自己資本		含み損処理で 自己資本増えず	減損会計をこなし、 自己資本増加に転じた	6期連続最高益 自己資本倍増	最高益更新 D/Eレシオ他社同等へ
有利子負債		オフバラ調達＋サーフ で借入金削減	投資増＋オンバラ化 借入金大幅増	賃貸CF<投資 借入金継続増加	賃貸CF≥投資 借入金横ばいへ
(億円、万坪) ’97/3実績		’04/3実績	’13/3実績	’19/3実績	
売上高	3,390	5,739	7,367	10,122	増収
経常利益	28	660	1,149	2,032	増益
自己資本	2,498	3,039 (増資前2,319)	6,270	12,021	増加
有利子負債	16,334	10,486	26,507	33,428	横ばい
格付け (R&I、JCR)		BB+、BBB	A-、A	A、A+	格上げ方向
賃貸延床 (万坪)		87	125	152	約230(+80万坪)

主なイベント

※カッコ内は決算期

- | | | |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ・バブル期最高益回復(’01/3) ・赤字決算(’98/3、’01/3) ・サーフ(’99/3～) ・証券化(’00/3～) ・増資(’04/3、719億円) | <ul style="list-style-type: none"> ・9期中7期増益 ・永久劣後(’08/3) ・リ・マソヨック(’09/3)
→ 2期減益(’09/3-’10/3) ・東日本大震災(’11/3)
→ 最高益回復に3期 ・SPC連結(’12/3) | <ul style="list-style-type: none"> ・バブル期 ・金融緩和(’14/3～) ・マソヨック価格上昇(’14/3～) ・バブル賃料上昇(’15/3～) ・住不販売上場廃止(’18/3) |
|---|---|--|

Next Stage
経営の選択肢が
一段と広がる

Next
Stage

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

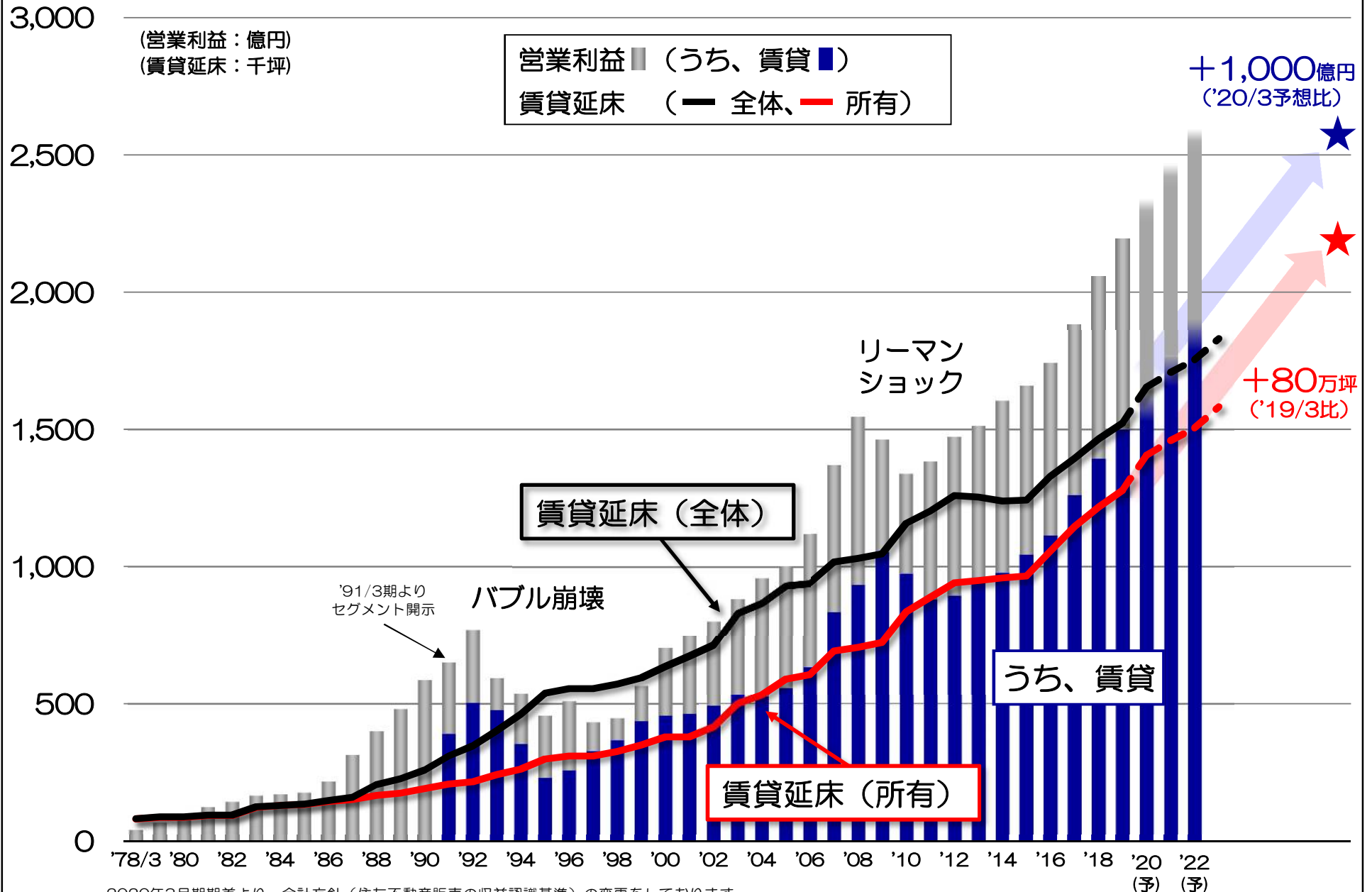
- ① 再開発を中心とした具体化している延床80万坪超の開発計画（七次末時点賃貸延床152万坪の5割超）
今後、6~7年で収益化に目途、総額2兆円の投資を見込む
- ② 八次では、開発計画の約3割、延床23万坪の賃貸ビルを順次竣工稼働させる

延床面積（万坪）

＜延床面積の推移＞

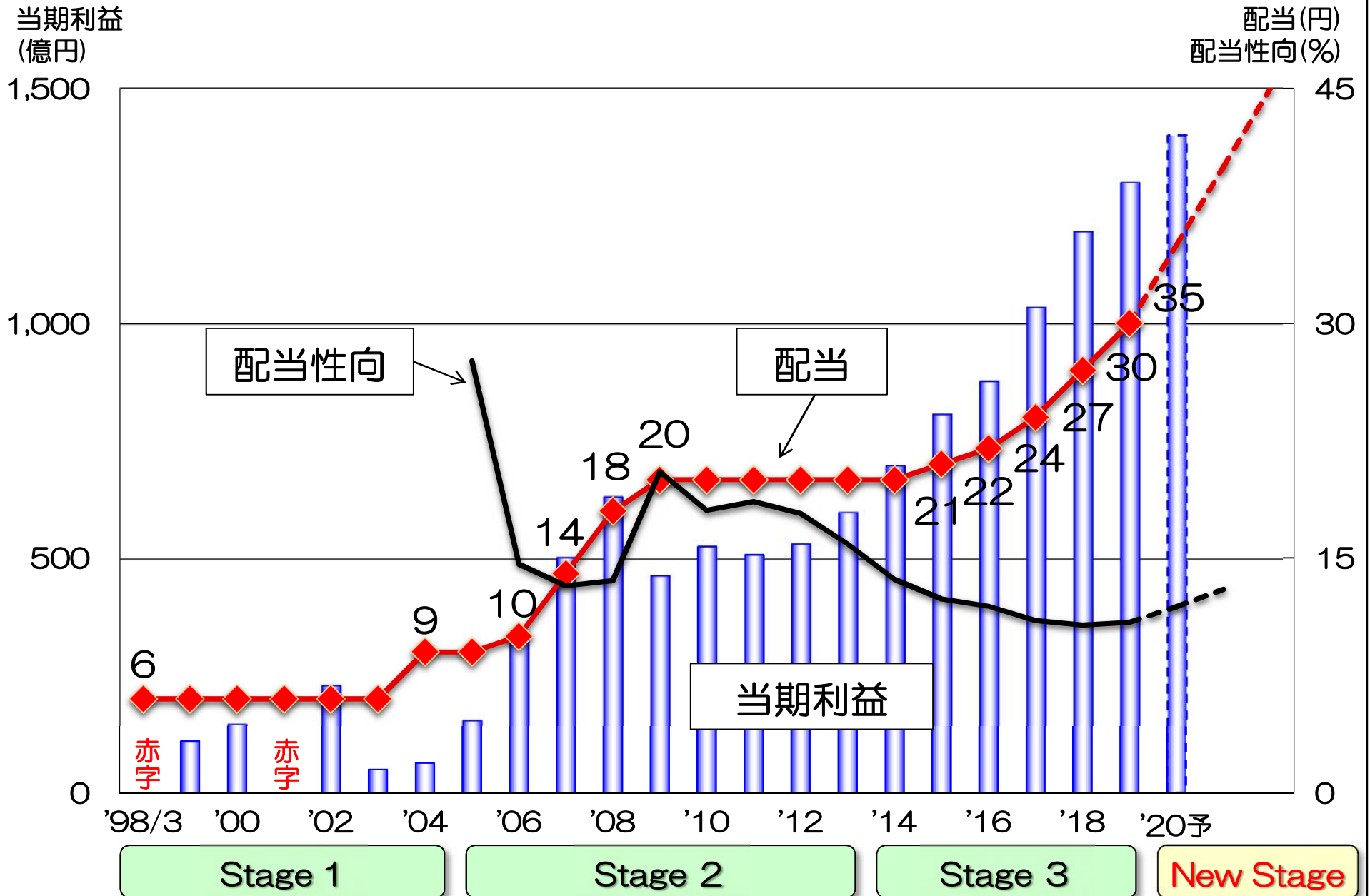


連結営業利益と賃貸延床の推移



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。

配当と当期利益の推移



住友不動産株式会社 企画本部 企画部

03-3346-2342

【免責事項】

本資料は情報提供を目的とするものであり、投資等の勧誘を目的としたものではありません。

本資料には、業績予想等将来に関する記述が含まれています。こうした記述は、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、目標や予想の達成、将来の業績を保証するものではなく、リスクや不確実性を内包するものです。実際の業績等は、経済情勢、市場動向、経営環境の変化など様々な要因により、異なる結果となる可能性があることにご留意ください。

本資料で提供している情報に関しては万全を期しておりますが、その情報の正確性、完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。