

2020年3月期 第2四半期
決算説明会

2019年11月18日



【目次】	スライドNo.
1. 第八次計画の業績目標	3
2. 2019/9期 連結決算実績	5
3. 2020/3期 連結業績予想	6
4. 財 務 諸 表	7
2019/9期 連結決算実績	7
2019/9期 連結キャッシュフロー実績	8
2019/9期 連結貸借対照表	9
2020/3期 連結業績予想	10
2020/3期 連結キャッシュフロー予想	11
5. 第八次計画概要（2020/3 — 2022/3）	12
6. 主な新規プロジェクト	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。

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。

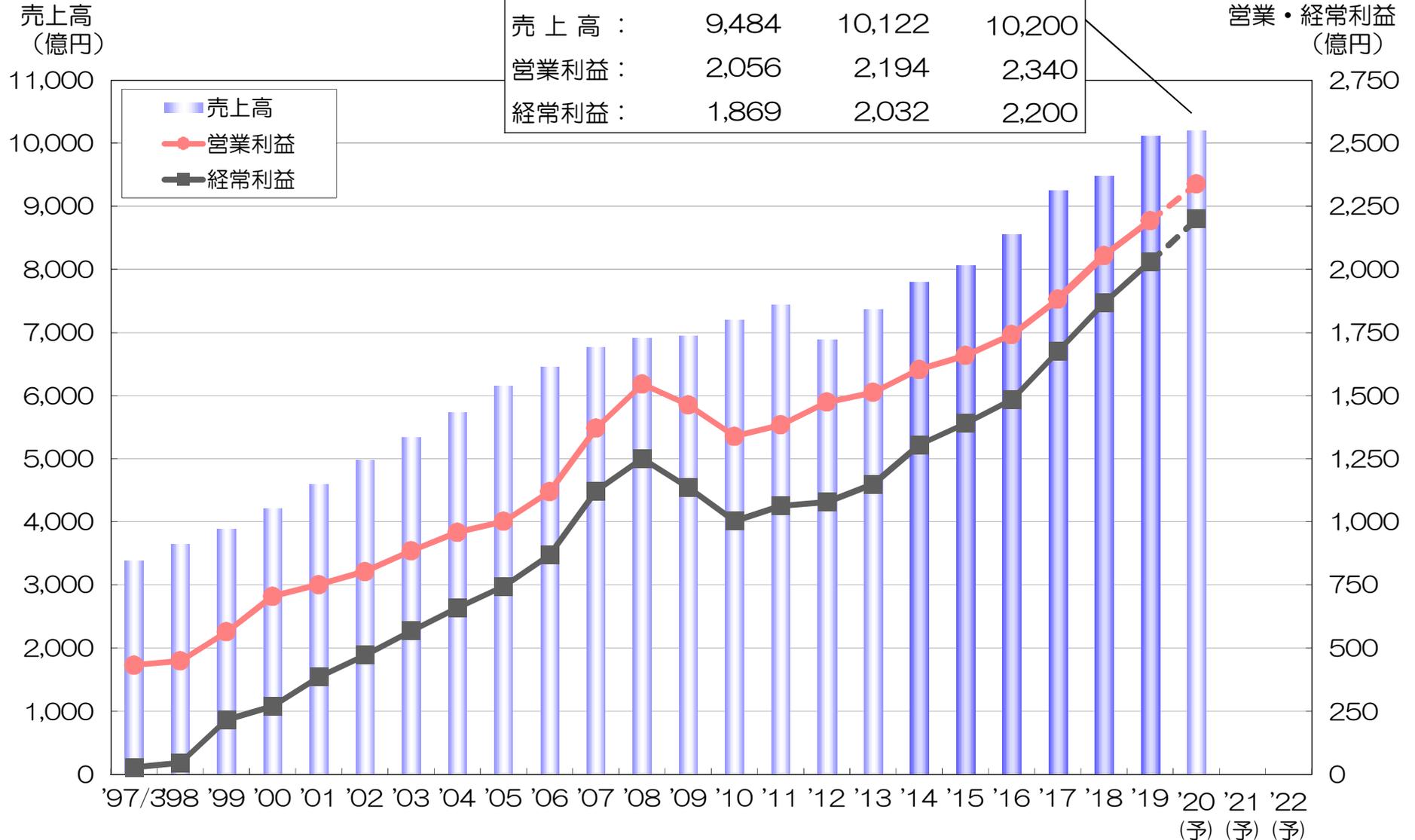
業績の推移

7期連続の最高業績更新へ

(億円)

	'18/3	'19/3	'20/3(予)
売上高 :	9,484	10,122	10,200
営業利益 :	2,056	2,194	2,340
経常利益 :	1,869	2,032	2,200

営業・経常利益
(億円)



第一次計画 第二次計画 第三次計画 第四次計画 第五次計画 第六次計画 第七次計画 第八次計画

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。

2019/9期 連結決算実績

(億円)

		2018/9 (実績)	2019/9 (実績)	前期比	2020/3 (予想)	進捗率
	賃 貸	1,864	1,938	+74	3,900	50%
	販 売	2,372	2,549	+177	3,200	80%
	完 工	800	921	+121	2,300	40%
	流 通	348	362	+14	730	50%
売上高		5,410	5,794	+384	10,200	57%
	賃 貸	772	837	+65	1,630	51%
	販 売	447	464	+17	470	99%
	完 工	29	66	+37	220	30%
	流 通	102	111	+9	220	51%
営業利益		1,252	1,376	+123	2,340	59%
営業外損益		△ 67	△ 57	+10	△ 140	-
経常利益		1,186	1,318	+133	2,200	60%
親会社株主に帰属する 四半期純利益		800	932	+132	1,400	67%

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2四半期は遡及適用後の数値を記載しております。

2020/3期 連結業績予想

(億円)

		2018/3 (実績)	2019/3 (実績)	2020/3 (予想)	前期比
	賃 貸	3,539	3,818	3,900	+82
	販 売	3,112	3,318	3,200	△ 118
	完 工	2,094	2,217	2,300	+83
	流 通	692	719	730	+11
売上高		9,484	10,122	10,200	+78
	賃 貸	1,394	1,499	1,630	+131
	販 売	468	471	470	△ 1
	完 工	161	204	220	+16
	流 通	215	210	220	+10
営業利益		2,056	2,194	2,340	+146
営業外損益		△ 188	△ 162	△ 140	+22
経常利益		1,869	2,032	2,200	+168
親会社株主に帰属する 当期純利益		1,197	1,301	1,400	+99

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。

2019/9期 連結決算実績

- ◆ 売上高、営業利益、経常利益は4期連続、純利益は5期連続で上半期として過去最高となりました。
- ◆ 賃貸が引続き好調、主要4事業すべてで過去最高業績（売上高、営業利益）を更新しました。
- ◆ 経常利益、純利益ともに2桁の増益となりました。

(億円)		'18/9期	'19/9期	前年同期比	増減要因
賃 貸		1,864	1,938	+74	新規・通期稼働+25、既存・他+49
販 売		2,372	2,549	+177	計上戸数△82戸(4,257→4,175)、平均価格上昇
完成工事		800	921	+121	新築そっくりさん+85、注文住宅+28、その他+8
流 通		348	362	+14	仲介件数+1,144件(18,625→19,769)
売上高		5,410	5,794	+384	
賃 貸		772	837	+65	新規・通期稼働+4、既存・他+61
販 売		447	464	+17	増収、営業利益率△0.6ポイント(18.8%→18.2%)
完成工事		29	66	+37	増収、営業利益率+3.6ポイント(3.6%→7.2%)
流 通		102	111	+9	増収
営業利益		1,252	1,376	+123	
営業外収益		60	67	+6	受取配当金+9
営業外費用		127	124	△3	支払利息△6
経常利益		1,186	1,318	+133	
特別利益		0	48	+48	当期：貸倒引当金戻入+48
特別損失		10	17	+8	
法人税等		376	417	+42	
親会社株主に帰属する四半期純利益		800	932	+132	

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2四半期は遡及適用後の数値を記載しております。

2019/9期 連結キャッシュフロー実績

- ◆ マンション引渡しが上半期に集中した結果、たな卸資産が減少し営業キャッシュフローは1,869億円となりました。
- ◆ 新規ビル投資を1,287億円行いましたが、営業キャッシュフローの改善を受け、有利子負債は3兆3,093億円（前期末比△334億円）となりました。

(億円)	'18/9期	'19/9期	前年同期比
経常利益	1,186	1,318	+133
減価償却費	226	238	+12
法人税支払額	△ 346	△ 269	+77
その他	516	581	+65
営業キャッシュフロー	1,582	1,869	+287
賃貸設備投資	△ 781	△ 1,287	△ 505
預り敷金	122	73	△ 49
差入敷金	30	△ 1	△ 31
資産売却	1	44	+43
サーフ出資預り金	△ 59	△ 16	+43
その他	△ 103	△ 184	△ 81
投資キャッシュフロー	△ 790	△ 1,371	△ 580
有利子負債増減	△ 973	△ 334	+639
その他	△ 76	△ 77	△ 1
財務キャッシュフロー	△ 1,049	△ 412	+637
預金増減	△ 255	81	+336
期末現預金	2,413	1,803	△ 610
期末連結有利子負債	33,762	33,093	△ 669
純有利子負債	31,349	31,291	△ 58

《 主要内訳 》

たな卸資産減少+922（前期：減少+855）

新規投資

三田二丁目ビル他

償還△16

配当△76

（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月期第2四半期は遡及適用後の数値を記載しております。

2019/9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し、総資産は5兆1,511億円（前期末比+210億円）となりました。
- ◆ 純利益が932億円となり自己資本は1兆2,834億円に増加、自己資本比率は24.9%（前期末23.4%）となりました。

(億円)		'19/3期	'19/9期	増減	
現預金		1,722	1,803	+81	
販売用不動産（仕掛含む）		6,726	5,730	△ 996	販売用不動産△1,074、仕掛販売用不動産+78
その他流動資産		882	800	△ 82	
流動資産		9,330	8,333	△ 997	
有形固定資産+借地権		35,862	36,914	+1,052	新規投資+1,359、減価償却△223
差入敷金		703	704	+1	
その他固定資産		5,406	5,560	+154	投資有価証券+236 (インド現法出資金+258、その他△22)
固定資産		41,971	43,178	+1,207	
有利子負債		33,428	33,093	△ 334	
預り敷金		2,290	2,362	+73	
預り金+長期預り金		1,114	920	△ 194	
その他流動負債		2,269	2,128	△ 141	
その他固定負債		180	174	△ 6	
負債		39,280	38,677	△ 603	
自己資本		12,021	12,834	+813	

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、7期連続の過去最高を目指します。
- ◆ 引き続き賃貸が業績を牽引し、10期連続の営業、経常増益を目指します。

(億円)	'19/3期 (実績)	'20/3期 (予想)	前期比		《増減要因》
賃 貸	3,818	3,900	+82		新規・通期稼働+50、既存・他+32
販 売	3,318	3,200	△ 118		計上戸数△670戸(5,970→5,300)
完成工事	2,217	2,300	+83		新築そっくりさん+68、注文住宅+5、その他+10
流 通	719	730	+11		仲介件数+357件(37,643→38,000)
売 上 高	10,122	10,200	+78		
賃 貸	1,499	1,630	+131		新規・通期稼働+20、既存・他+111
販 売	471	470	△ 1		営業利益率+0.5ポイント(14.2%→14.7%)
完成工事	204	220	+16		増収、営業利益率+0.4ポイント(9.2%→9.6%)
流 通	210	220	+10		
営 業 利 益	2,194	2,340	+146		
営業外収益	107	110	+3		
営業外費用	269	250	△ 19		支払利息減
経 常 利 益	2,032	2,200	+168		
親会社株主に帰属する当期純利益	1,301	1,400	+99		

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 連結キャッシュフロー予想

- ◆ 営業キャッシュフロー2,800億円、投資キャッシュフロー△2,500億円を見込みます。
- ◆ 有利子負債は3兆2,900億円と、前期より減少する計画としています。

(億円)	'19/3期 (実績)	'20/3期 (予想)	前期比
経常利益	2,032	2,200	+168
減価償却費	463	480	+17
法人税支払額	△ 694	△ 700	△ 6
その他	799	820	+21
営業キャッシュフロー	2,601	2,800	+199
貸付設備投資	△ 1,886	△ 2,500	△ 614
預り敷金	213	200	△ 13
差入敷金	37	30	△ 7
資産売却	66	-	△ 66
サーフ出資預り金	△ 94	△ 90	+4
その他	△ 429	△ 140	+289
投資キャッシュフロー	△ 2,092	△ 2,500	△ 408
有利子負債増減	△ 1,307	△ 528	+779
その他	△ 153	△ 194	△ 41
財務キャッシュフロー	△ 1,461	△ 722	+739
預金増減	△ 950	△ 422	+528
期末現預金	1,722	1,300	△ 422
期末連結有利子負債	33,428	32,900	△ 528
純有利子負債	31,706	31,600	△ 106

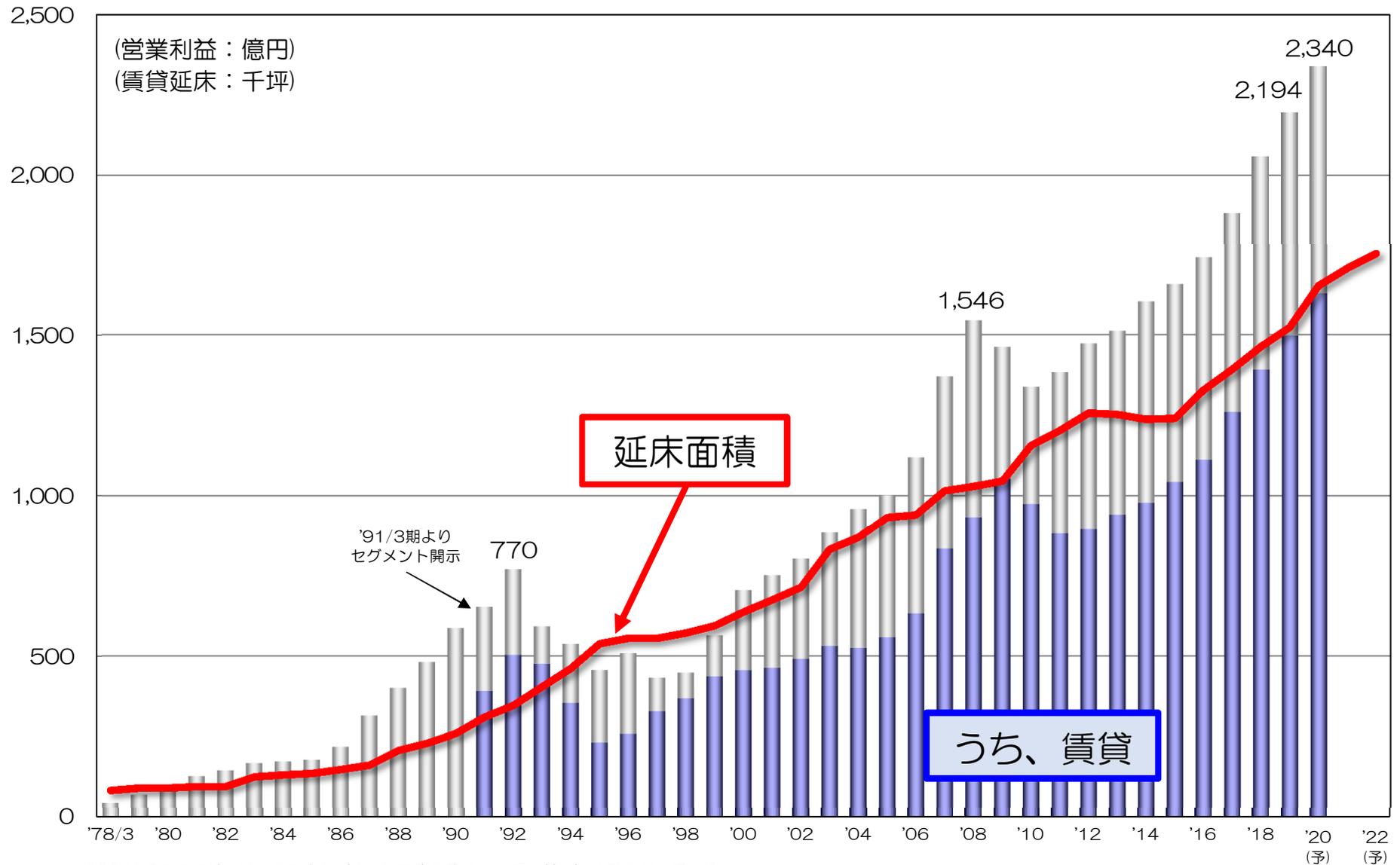
《 主要内訳 》

新規投資

償還△237

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。

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。

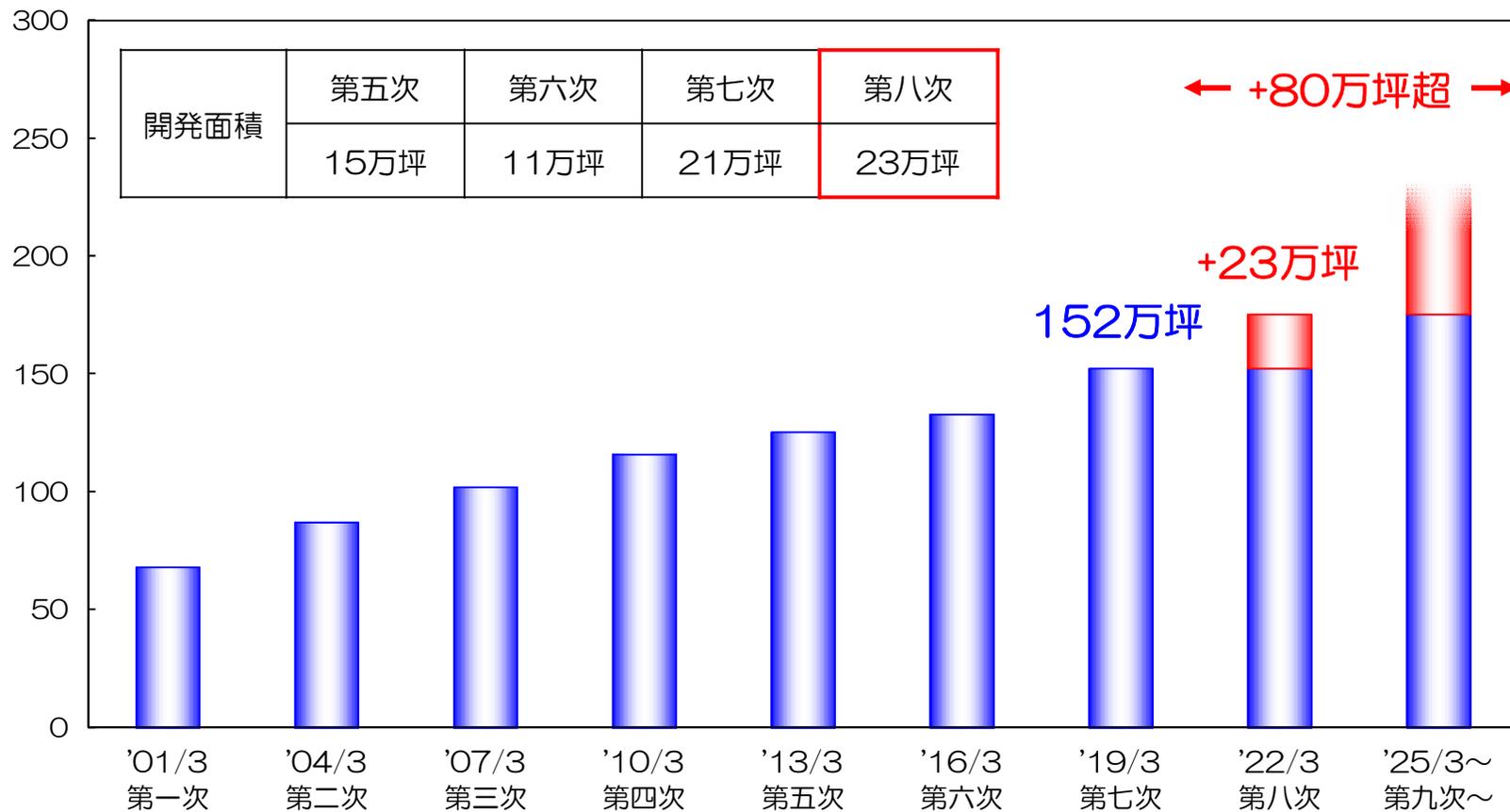
賃貸設備投資計画（分譲マンションなど販売用の仕入れを除く固定資産投資）

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）

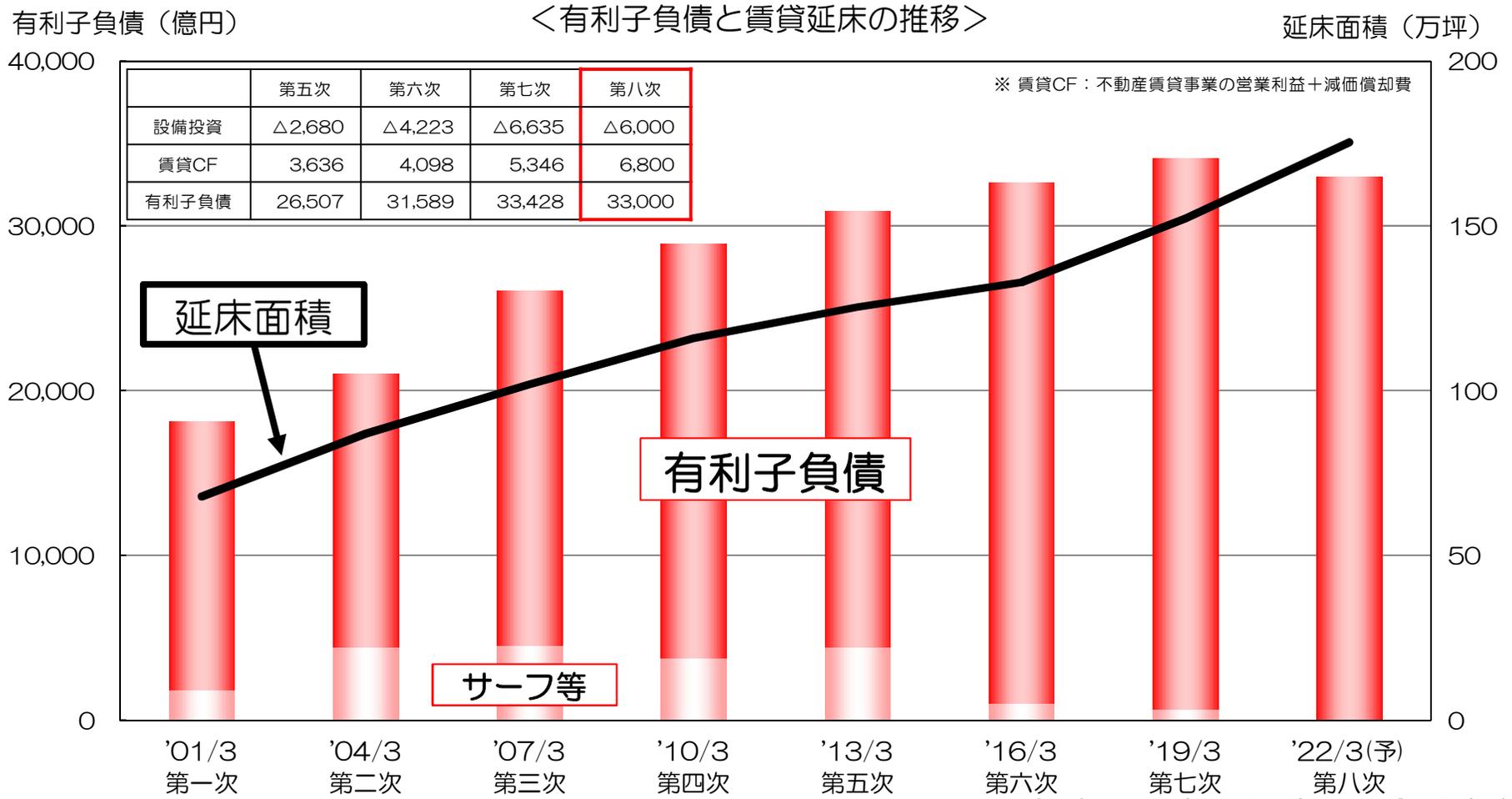
＜延床面積の推移＞



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)

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

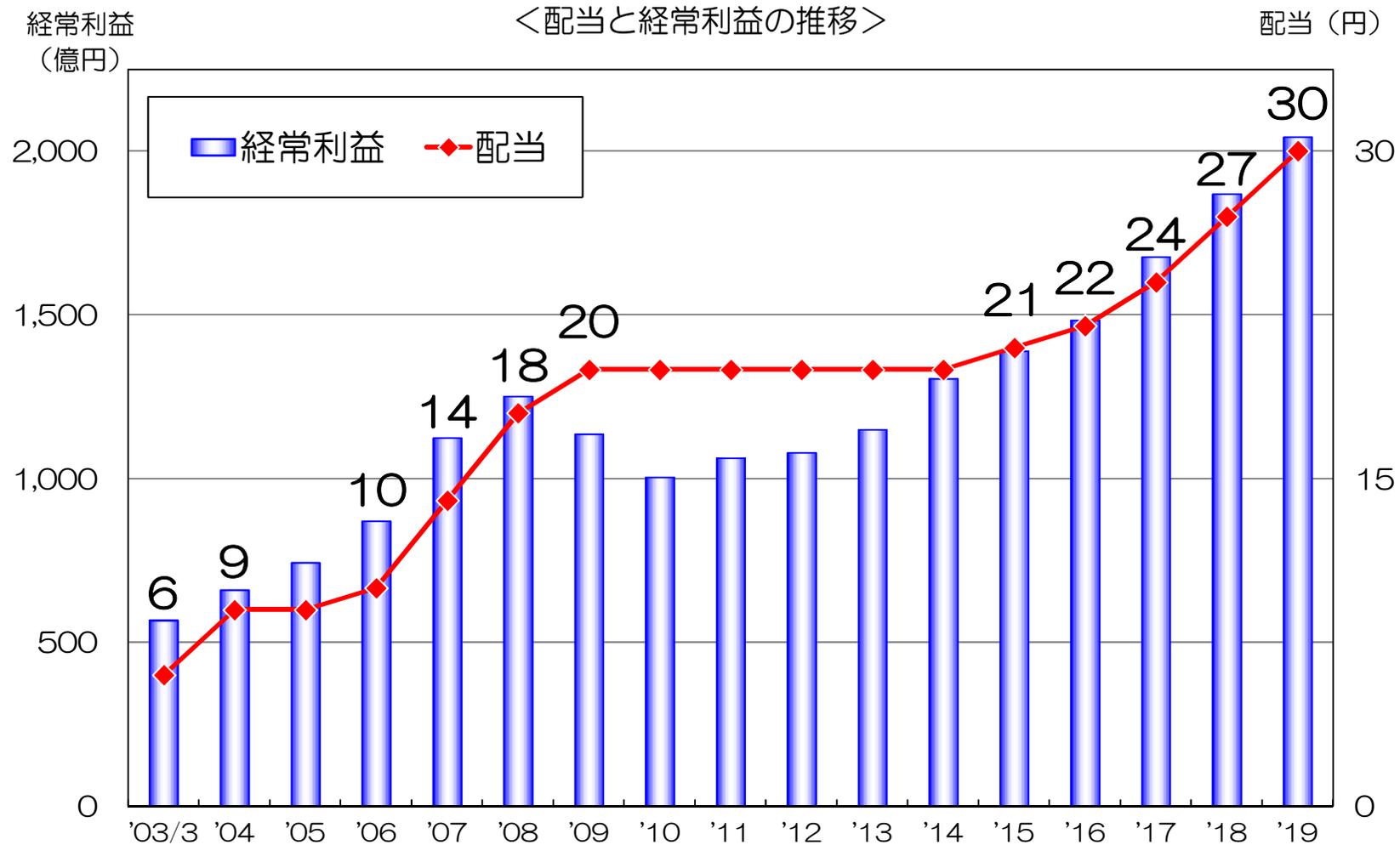
グループの連携を一層強化し、九次以降の成長基盤を構築する

- 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

有明プロジェクト

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）		江東区有明2丁目（有明北3-1地区再開発）	
竣工予定	2020年3月		2020年3月	
延床面積	27,700坪		60,000坪	
主な用途	ホテル	1,717室	商業	12,000坪（約200店舗）
	商業	1,800坪（約80店舗）	ホテル	749室
	イベントホール	約1,000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（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