

2021年3月期
決算説明会

2021年5月21日



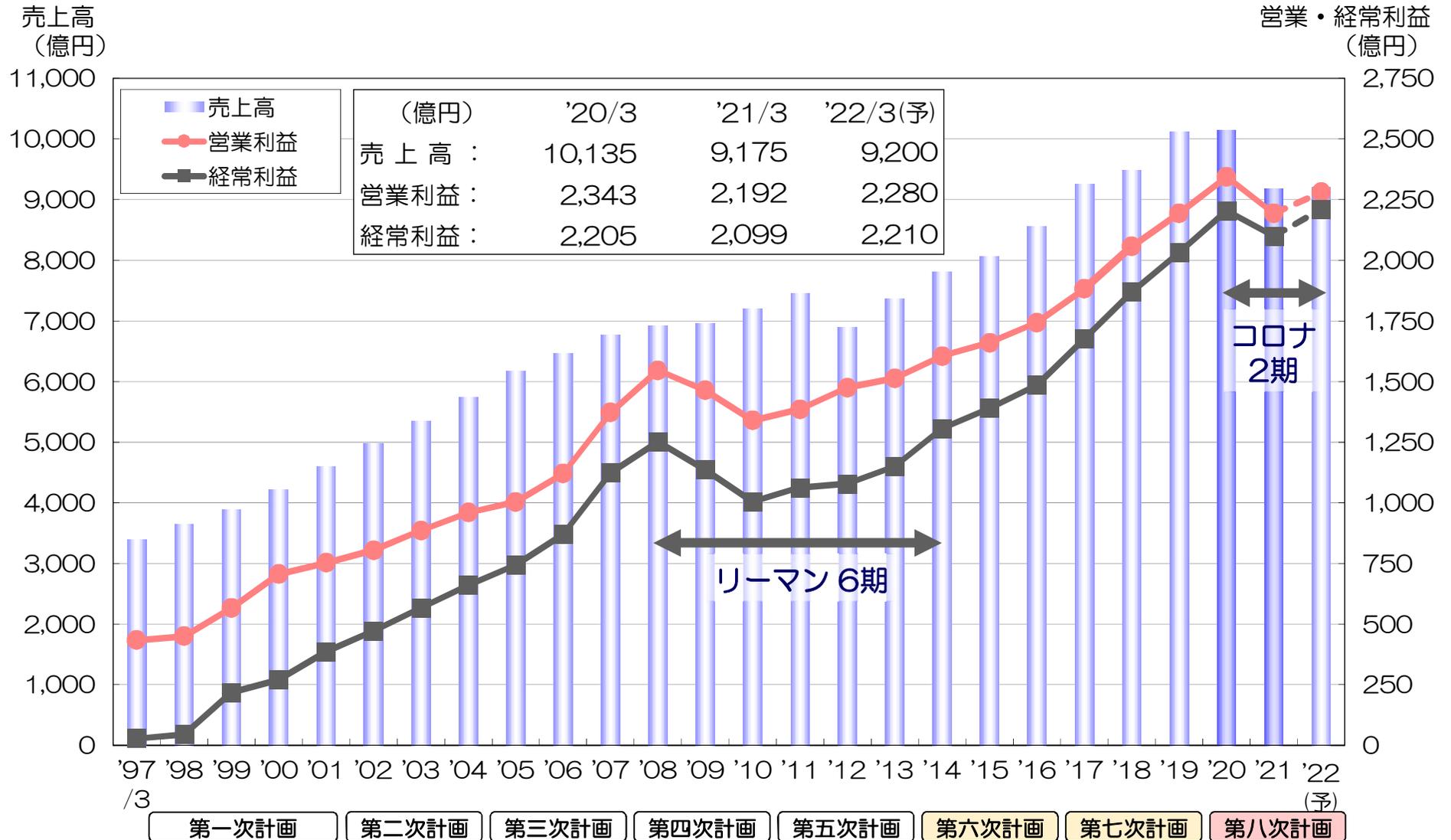
【目次】

スライドNo.

1. 第八次計画の達成状況	3
2. ESGに関する取り組み	9
3. 2021/3期 連結決算実績	17
4. 2022/3期 連結業績予想	18
5. 財務諸表	19
2021/3期 連結決算実績（前期比）	19
2021/3期 連結決算実績（予想比）	20
2021/3期 連結キャッシュフロー実績	21
2021/3期 連結貸借対照表	22
2022/3期 連結業績予想	23
2022/3期 連結キャッシュフロー予想	24
6. 主な新規プロジェクト	25

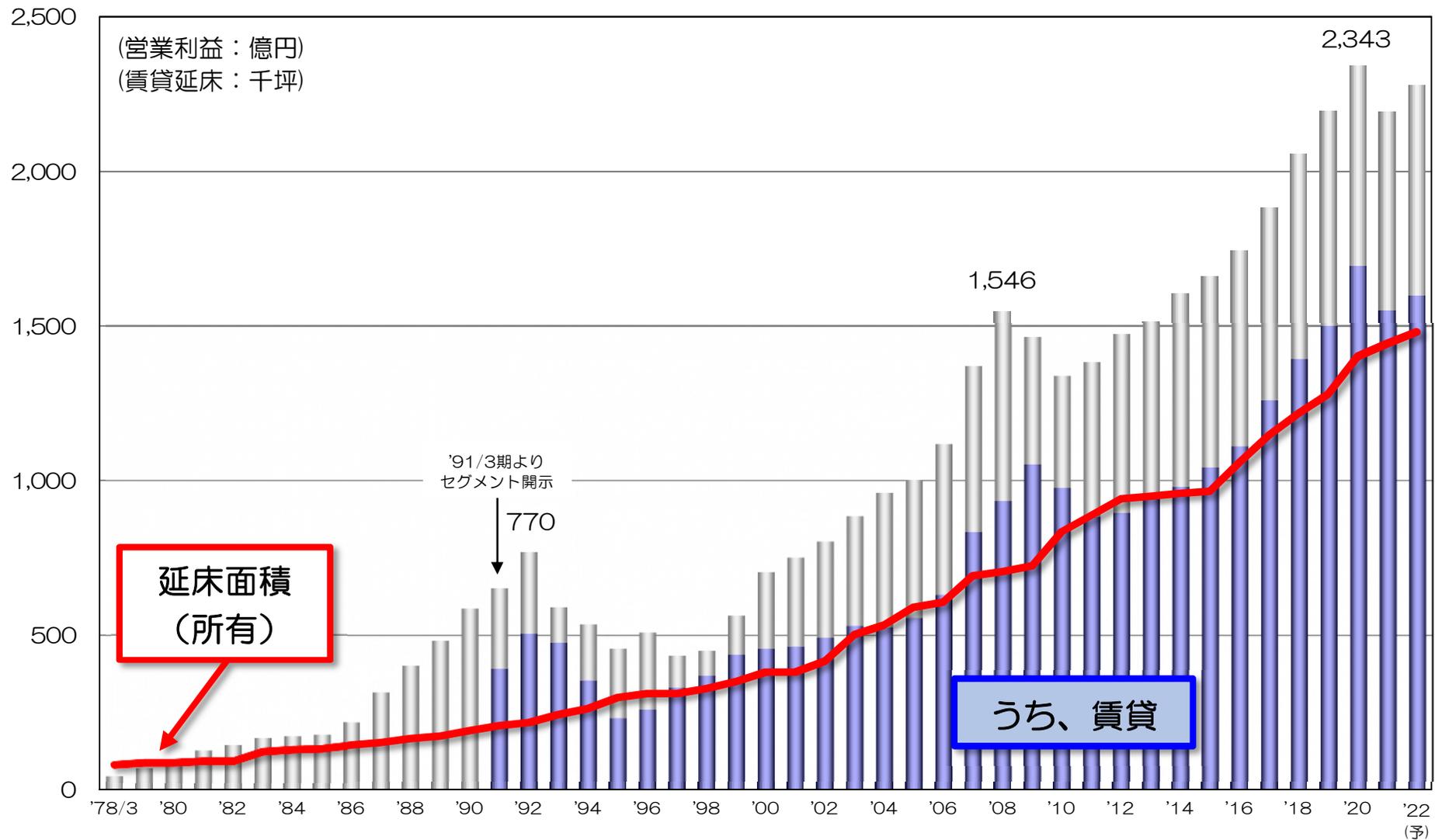
業績の推移

コロナ禍で減益も、2期で経常最高益へ復帰



当社の連結営業利益と賃貸延床の推移

オフィスビル賃貸事業は所有延床の伸びとともに「持続的に成長」



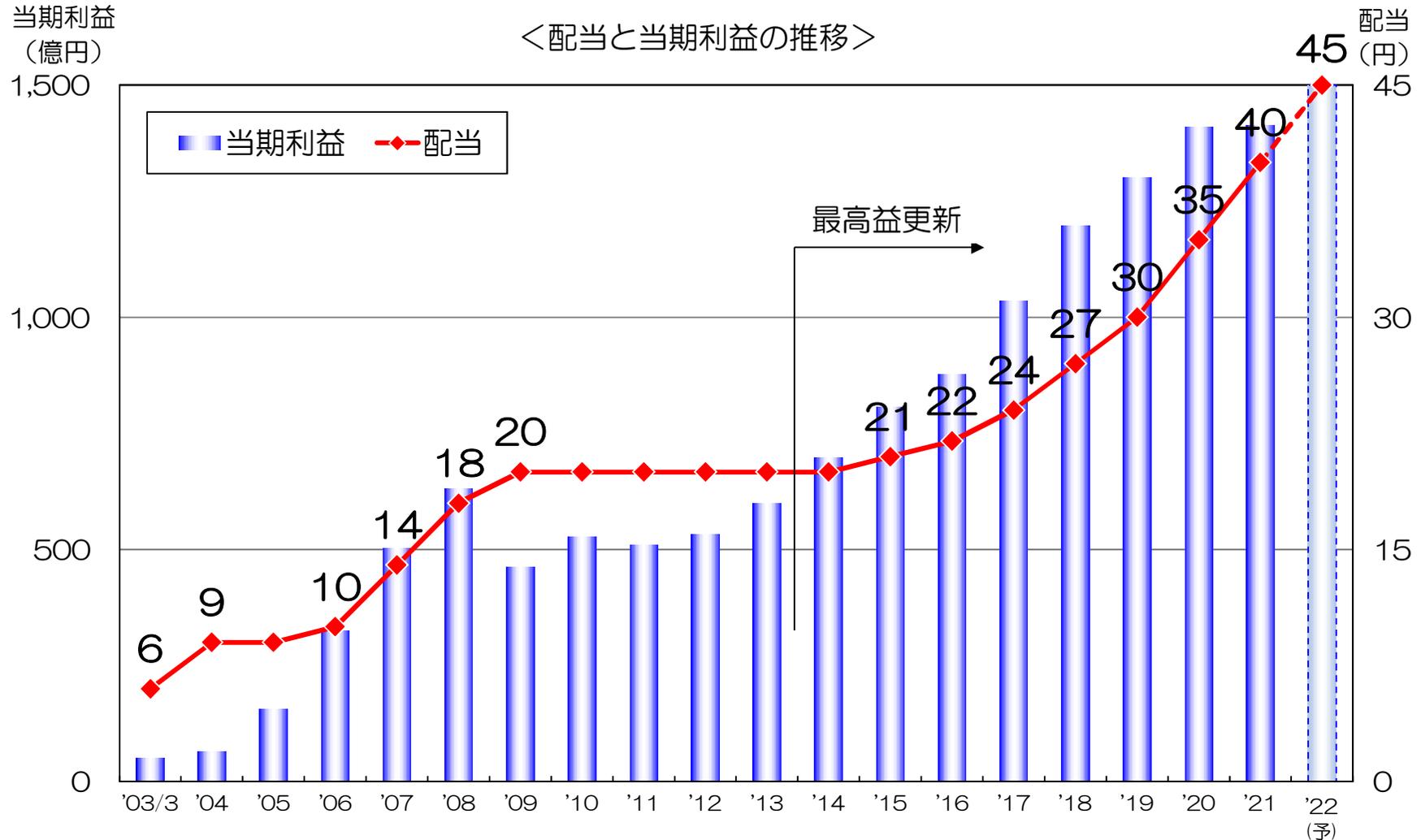
株主還元（配当方針）

利益成長に沿った「持続的増配」を目指す

当期利益は8期連続で最高益、「年5円増配」を継続

当期利益
(億円)

<配当と当期利益の推移>



第八次計画の達成状況

五次（リーマンショックと東日本大震災）を除き、全計画で最高益達成 （億円）

	七次実績 〈3カ年累計〉	第八次計画			八次予想 〈3カ年累計〉	七次比	八次目標 〈3カ年累計〉
		2020/3 （実績）	2021/3 （実績）	2022/3 （予想）			
売上高	28,858	10,135	9,175	9,200	28,510	△ 348	31,000
営業利益	6,132	2,343	2,192	2,280	6,816	+ 684	7,400
経常利益	5,578	2,205	2,099	2,210	6,515	+ 937	7,000

2019年5月16日公表

〈参考〉中計ごとの推移

〈3カ年累計〉	第一次計画 （'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

第八次計画の達成状況（部門別）

（億円）

〈3カ年累計〉		七次実績	八次予想*1		八次目標*2	
			七次比	目標比		
	賃 貸	10,731	11,938	+ 1,207	12,000	△ 62
	販 売	9,572	8,333	△ 1,239	9,500	△ 1,167
	完 工	6,347	6,076	△ 270	7,200	△ 1,124
	流 通*3	2,077	2,120	+ 42	2,200	△ 80
売上高		28,858	28,510	△ 348	31,000	△ 2,490
	賃 貸	4,155	4,847	+ 691	5,300	△ 453
	販 売	1,401	1,504	+ 103	1,400	+ 104
	完 工	504	541	+ 37	700	△ 159
	流 通*3	474	421	△ 53	500	△ 79
営業利益		6,132	6,816	+ 684	7,400	△ 584
経常利益		5,578	6,515	+ 937	7,000	△ 485

*1 2020年3月期（実績）、2021年3月期（実績）、2022年3月期（予想）の累計

*2 2019年5月16日公表

*3 2021年3月期期首よりセグメント変更を行い、「販売事業」、「流通事業」、「調整額（記載省略）」に計上していた住友不動産販売の業績は「流通事業」へ計上しており、八次予想はセグメント変更を反映しております。七次実績および八次目標は簡易的にセグメント変更を反映した参考値です。

第八次計画の達成状況（部門別）

<p>不動産賃貸</p>	<p>目標 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</p> <p>➔ オフィスビルは目標超過達成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 空室率低下＋賃料上昇＋新規効果→7次比大幅増益 <p>➔ コロナ禍でホテル、イベントホールは大幅減益</p>
<p>不動産販売</p>	<p>目標 七次で実現した高水準の利益規模を維持する</p> <p>➔ 利益目標超過達成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 販売価格上昇と販関費削減で利益率改善（7次 14.6%→8次 18.1%） ・ 利益重視で販売ペースをコントロール→売上目標は未達
<p>完成工事</p>	<p>目標 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</p> <p>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</p> <p>➔ 消費増税とコロナ禍で受注が伸ばせず、7次比増益も目標は未達</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ネット集客の強化で営業効率向上 ・ 粗利管理強化で利益率改善（7次 7.9%→8次 8.9%）
<p>不動産流通</p>	<p>目標 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</p> <p>➔ 消費増税とコロナ禍で仲介件数増も目標は未達</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ マンション特化の店舗網拡大、既存店統廃合で効率化 ・ グループの連携強化に芽吹き

430年続く住友の事業精神を継承したESG経営

“住友の事業精神”

「信用を重んじ」、「浮利を追わず」、「自身を利するとともに社会を利する」

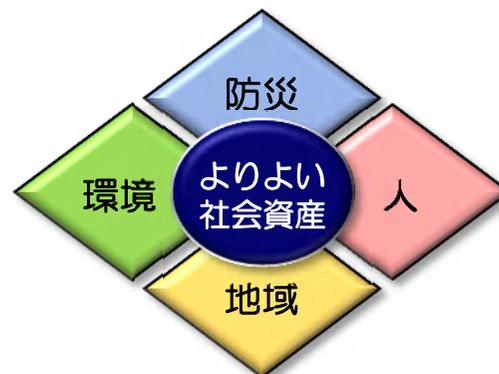
信用を大切に、開拓精神を持って新しい価値を創造する

スローガン	基本使命
信用と創造	より良い社会資産を創造し、 それを後世に残していく

事業活動を通じて

社会課題の解決に貢献しつつ、企業価値の最大化を目指す

マテリアリティ
(重要課題)



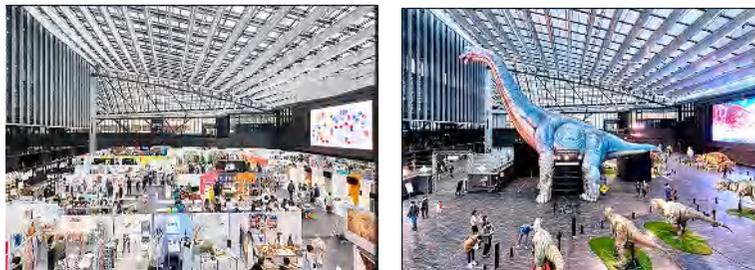
- 【防災】 災害に強い
- 【環境】 環境にやさしい
- 【地域】 地域との共生
- 【人】 人にやさしい

1974年竣工の新宿住友ビル（三角ビル）リニューアル

都心超高層ビルを再生、地域の機能強化と活性化に貢献



＜リニューアル後の新宿住友ビル外観＞



＜「三角広場」のイベント開催事例＞

都心ビジネスエリア「西新宿」の主な課題

- 多様な機能が高度に集積した街でありながら、敷地の広大な区画割り、道路の2層構造により街の連続性、回遊性が阻害され賑わいが霧散

- 国内最大級アトリウム空間「三角広場」
- 新築ビル並みの設備に更新

【防災】有事の地域防災拠点

- 帰宅困難者の一時滞留施設として、約2,850名を受け入れる地域の防災拠点

【環境・防災・人】

建て替えない超高層ビルの持続可能性モデル

- BCP性能増強（制振補強、非常用発電設備）
- 環境負荷の低減（新築同等基準の省エネ設備導入）
- 高低差を解消（バリアフリー動線の構築）

【地域】新たな賑わい拠点を創出

- 全天候型の最大約2,000名収容可能な西新宿活性化に寄与するイベント空間創出

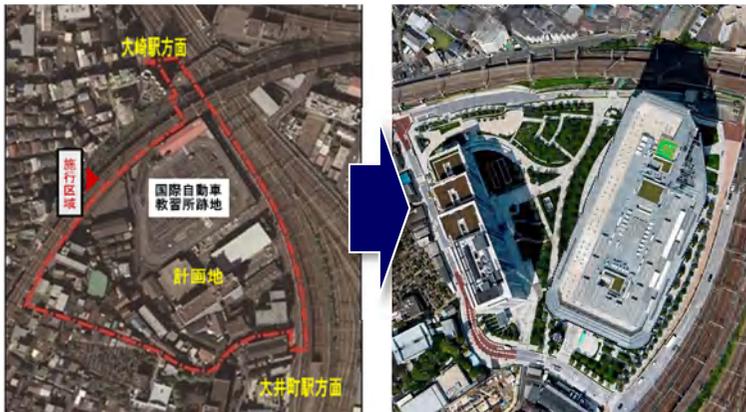
再開発事業

防災性向上、地域活性を図った持続的なまちづくり

大崎ガーデンシティ（2018年竣工）



＜大崎ガーデンシティ全景＞



＜地区従前(左)・従後(右)＞

都心に残る木造密集地域の主な課題

- 耐震性が低い
- 道路が狭隘で災害リスクが高い
- 土地が低利用
- 地域活力が減衰 など

再開発を行うことで

【防災・人】地域防災性を向上

- 道路拡幅、段差解消などインフラ整備
- 免震、制振構造、非常用発電設備などBCP対応強化

【環境】高性能の省エネ設備導入で環境配慮

- 高い環境性能の設備導入により、CO₂排出や水資源の原単位使用量を大幅削減

【地域】新たな賑わい創出、地域の繋がり強化

- 複合用途による多様性、賑わいの創出
- 広場整備でコミュニティ、防災拠点形成

再開発事業

東京都内 オフィスの主な実績と計画

事業地区名	主な建物名	エリア	延床面積	主な用途	竣工年
実績					
関口一丁目地区	住友不動産江戸川橋駅前ビル	文京区	7,900㎡	事務所・住宅	1994年
箱崎地区	日本橋箱崎ビル	中央区	24,800㎡	事務所・住宅	1996年
西神田三丁目北部東地区	千代田ファーストビル東館	千代田区	38,800㎡	事務所・住宅・店舗	1998年
中野坂上中央一丁目西地区	住友中野坂上ビル	中野区	36,600㎡	事務所・住宅・店舗	1999年
後楽二丁目東地区	住友不動産飯田橋ファーストビル	文京区	62,900㎡	事務所・住宅・店舗	2000年
六本木一丁目西地区	泉ガーデンタワー他	港区	208,400㎡	事務所・住宅・店舗	2002年
西新宿六丁目南地区	住友不動産新宿オークタワー他	新宿区	163,100㎡	事務所・住宅・店舗	2003年
西神田三丁目北部西地区	千代田ファーストビル西館	千代田区	63,400㎡	事務所・住宅・店舗	2004年
西新宿六丁目西第6地区	新宿セントラルパークシティ	新宿区	153,500㎡	住宅・事務所・店舗・ホール	2010年
後楽二丁目西地区	住友不動産飯田橋ファーストタワー	文京区	78,400㎡	事務所・住宅・店舗・ホール	2010年
西新宿八丁目成子地区	住友不動産新宿グランドタワー他	新宿区	179,800㎡	事務所・住宅・店舗・ホール	2011年
六本木三丁目東地区	住友不動産六本木グランドタワー他	港区	210,500㎡	事務所・住宅・店舗・ホール	2016年
西品川一丁目地区	住友不動産大崎ガーデンタワー他	品川区	222,000㎡	事務所・住宅・店舗・事業所	2018年
神田練塀町地区	住友不動産秋葉原駅前ビル	千代田区	30,800㎡	事務所・住宅・店舗	2019年
計画中					
三田三・四丁目地区	未定	港区	228,800㎡	事務所・住宅・店舗	2022年度(予定)
西新宿五丁目北地区	未定	新宿区	137,300㎡	住宅・事務所・店舗	2022年度(予定)
中野二丁目地区	未定	中野区	99,000㎡	事務所・住宅・店舗	2023年度(予定)

※延床面積は街区全体の合計面積。計画中の竣工年は主要な建物の完成時期。

住宅再生：新築そっくりさん事業

既存住宅の機能改善による長寿命化再生

「新築そっくりさん」とは

阪神淡路大震災時の住宅倒壊を踏まえ、独自に研究・開発した、“建て替えず”に安心安全で快適な住まいを実現する再生事業

1996年開始、受注累計14万棟達成（2020.2末現在）



構造躯体などを残し、
スケルトンにして再生

スケルトン（イメージ）

住宅ストックにおける主な課題

- 欧米に比べ短いライフサイクル
耐震性・断熱性の不足、生活と間取りの不一致
→建て替えを選択
- 建て替え時の廃棄物発生による環境負荷

新築そっくりさんの住宅再生により

【防災・人】機能改善による長寿命化

- 耐震・制震補強で地震に強い建物
- ライフスタイルの変化に合わせた間取りへの再生

【環境】環境負荷の低減

- 主要構造部を残し廃棄物の発生を抑制→CO₂削減
- 省エネ性能向上

【地域】古民家再生による街並み調和

- 外観の地域と調和した風情を残しつつ、内部は現代生活様式を採用した古民家再生

脱炭素に向けた方針

- ▶ 当社はこれまで、高水準の「省エネ」を追求

当社の省エネ活動の実績（2019年度）

温室効果ガス排出量原単位	前年比	5%強削減
エネルギー消費量原単位	前年比	4%強削減
	2009年比	30%強削減
Sクラス事業者（省エネの最高ランク）*		4年連続認定

*Sクラス事業者：5年間平均エネルギー消費量原単位を年間1%以上削減で認定

- ▶ 2050年温室効果ガス排出量ネットゼロの目標に賛同

- ▶ デベロッパーの根本は「省エネ」⇒さらに磨きをかけ目標達成に貢献

① 高い環境性能の物件開発

② 運用時の啓蒙活動

③ 改修による環境性能向上

※ 2050年ネットゼロの中間点である2030年目標は、次期中計で公表予定

「環境」に関する取り組み

延床50,000㎡超 保有ビル全物件でDBJ Green Building認証を取得
 ～当社開発物件の「環境・社会」への継続的な配慮が高く評価された～

26棟・77万坪（25棟で新規取得）：オフィスビル分野において最多取得事業者に

（延床面積ベース、2020年10月末時点、当社調べ）

評価ランク (5段階評価)	認証概要	認証水準	認証数
★★★★★	国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされた建物	認証中上位10%	5 物件
★★★★☆	極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物	// 上位30%	18 物件
★★★☆☆	非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物	// 上位50%	3 物件

同認証の認定基準は「国内収益不動産の上位20%」であり、上記はその中での位置づけ（5段階評価で、当社物件はすべて3星以上）

★5 を取得した物件



住友不動産
新宿グランドタワー



住友不動産
大崎ガーデンタワー



住友不動産
新宿ガーデンタワー



東京日本橋タワー



住友不動産
麻布十番ビル

「環境」に関する取り組み

TCFDに賛同(気候関連財務情報開示タスクフォース)

気候変動に関するリスクと機会、ガバナンス体制等を開示



RE100適合電気 国内初の導入スキーム構築 (芙蓉総合リース㈱ 共同実施)

テナント保有の発電所から同賃借スペースへ実質再エネを導入する国内初の取り組み



2021/3期 連結決算実績

* 2020年11月12日修正 (億円)

		2020/3 (実績)	2021/3 (実績)	前期比	2021/3 (公表)*	対比
	賃 貸	3,956	3,982	+26	3,900	+82
	販 売	3,249	2,634	△ 615	2,700	△ 66
	完 工	2,189	1,887	△ 302	1,800	+87
	流 通	712	658	△ 54	600	+58
売上高		10,135	9,175	△ 960	9,000	+175
	賃 貸	1,694	1,552	△ 142	1,600	△ 48
	販 売	465	539	+74	530	+9
	完 工	206	156	△ 50	120	+36
	流 通	146	115	△ 31	90	+25
営業利益		2,343	2,192	△ 151	2,130	+62
営業外損益		△ 138	△ 93	+45	△ 130	+37
経常利益		2,205	2,099	△ 106	2,000	+99
親会社株主に帰属する 当期純利益		1,410	1,414	+4	1,400	+14

2021年3月期期首よりセグメント変更を行い、「販売事業」、「流通事業」、「調整額（記載省略）」に計上していた住友不動産販売の業績は「流通事業」へ計上しております。2020年3月期は変更後の数値を記載しております。

2022/3期 連結業績予想

(億円)

		2020/3 (実績)	2021/3 (実績)	2022/3 (予想)	前期比
	賃 貸	3,956	3,982	4,000	+18
	販 売	3,249	2,634	2,450	△ 184
	完 工	2,189	1,887	2,000	+113
	流 通	712	658	750	+92
売上高		10,135	9,175	9,200	+25
	賃 貸	1,694	1,552	1,600	+48
	販 売	465	539	500	△ 39
	完 工	206	156	180	+24
	流 通	146	115	160	+45
営業利益		2,343	2,192	2,280	+88
営業外損益		△ 138	△ 93	△ 70	+23
経常利益		2,205	2,099	2,210	+111
親会社株主に帰属する 当期純利益		1,410	1,414	1,500	+86

2021年3月期期首よりセグメント変更を行い、「販売事業」、「流通事業」、「調整額（記載省略）」に計上していた住友不動産販売の業績は「流通事業」へ計上しております。2020年3月期は変更後の数値を記載しております。

2021/3期 連結決算実績（前期比）

- ◆ 売上高、営業利益、経常利益は前年比減少しましたが、純利益は8期連続で過去最高となりました。
- ◆ 賃貸セグメントはオフィスビル事業が増収増益となり、業績を下支えしました。
- ◆ 販売セグメント（分譲マンション）は利益率が改善し、2桁の営業増益となりました。

(億円)		'20/3期	'21/3期	前期比		《増減要因》
	賃 貸	3,956	3,982	+26		新規・通期稼働+94 既存・他△68（うちホテル、イベントホール等△134）
	販 売	3,249	2,634	△ 615		計上戸数△1,267戸(5,431→4,164)
	完成工事	2,189	1,887	△ 302		新築そっくりさん△216、注文住宅△64、その他△22
	流 通	712	658	△ 54		仲介件数△2,593件(37,715→35,122)
	売上高	10,135	9,175	△ 960		新規・通期稼働+54 既存・他△196（うちホテル、イベントホール等△153）
	賃 貸	1,694	1,552	△ 142		営業利益率+6.2ポイント(14.3%→20.5%) 広告費△65
	販 売	465	539	+74		減収
	完成工事	206	156	△ 50		減収
	流 通	146	115	△ 31		
	営業利益	2,343	2,192	△ 151		
	営業外収益	122	139	+16		受取配当金+5、雇用調整助成金+11
	営業外費用	261	232	△ 29		支払利息△9
	経常利益	2,205	2,099	△ 106		
	特別利益	65	137	+71		当期：投資有価証券売却益+131（大連ほか）
	特別損失	212	132	△ 80		当期：新型コロナウイルス感染症による損失△6 減損損失△39、固定資産除却損△79
	法人税等	648	690	+42		
	親会社株主に帰属する当期純利益	1,410	1,414	+4		

2021年3月期期首よりセグメント変更を行い、「販売事業」、「流通事業」、「調整額（記載省略）」に計上していた住友不動産販売の業績は「流通事業」へ計上しております。2020年3月期は変更後の数値を記載しております。

2021/3期 連結決算実績（予想比）

- ◆ 売上、利益とも、修正予想を超過達成しました。
- ◆ 個人向け住宅関連の販売（分譲マンション）、完成工事、流通事業が想定を上回り順調に推移しました。

(億円)	'21/3期 (予想)*	'21/3期 (実績)	差異	《増減要因》	
賃 貸	3,900	3,982	+82	新規・通期稼働+14、既存・他+68	
販 売	2,700	2,634	△ 66	計上戸数△336戸(4,500→4,164)	
完成工事	1,800	1,887	+87	新築そっくりさん+42、注文住宅+44、その他+2	
流 通	600	658	+58	仲介件数+2,122件(33,000→35,122)	
売 上 高	9,000	9,175	+175		
賃 貸	1,600	1,552	△ 48	新規・通期稼働+4、既存・他△52	
販 売	530	539	+9	営業利益率+0.9ポイント(19.6%→20.5%)	
完成工事	120	156	+36	売上増	
流 通	90	115	+25	売上増	
営 業 利 益	2,130	2,192	+62		
営業外収益	120	139	+19		
営業外費用	250	232	△ 18		
経 常 利 益	2,000	2,099	+99		
親会社株主に帰属する当期純利益	1,400	1,414	+14		

* 2020年11月12日修正

2021/3期 連結キャッシュフロー実績

- ◆ 経常利益が2,099億円となった結果、営業キャッシュフローは2,259億円となりました。
- ◆ 新規ビル投資を3,554億円行い、有利子負債は3兆5,613億円（前期末比+1,204億円）となりました。

(億円)	'20/3期	'21/3期	前期比
経常利益	2,205	2,099	△ 106
減価償却費	490	578	+88
法人税支払額	△ 652	△ 570	+82
その他	262	152	△ 110
営業キャッシュフロー	2,305	2,259	△ 45
賃貸設備投資	△ 2,703	△ 3,554	△ 851
預り敷金	186	77	△ 109
差入敷金	△ 3	12	+15
資産売却	113	17	△ 96
その他	△ 493	82	+575
投資キャッシュフロー	△ 2,901	△ 3,367	△ 466
有利子負債増減	981	1,204	+223
その他	△ 155	△ 183	△ 28
財務キャッシュフロー	826	1,021	+194
預金増減	227	△ 97	△ 325
期末現預金	1,954	1,883	△ 70
期末連結有利子負債	34,409	35,613	+1,204
純有利子負債	32,455	33,730	+1,274

《 主要内訳 》

たな卸資産減少+73（前期：減少+468）

新規投資

配当△180

（貸借対照表上の現預金残高）

2021/3期 連結貸借対照表

- ◆ 新規ビル投資の積み増しにより、総資産は5兆6,737億円(前期末比+3,560億円)となりました。
- ◆ 純利益が1,414億円となり自己資本は1兆5,030億円に増加、自己資本比率は26.5%(前期末24.4%)となりました。

(億円)		'20/3期	'21/3期	増減	
現預金		1,954	1,883	△ 70	
販売用不動産(仕掛含む)		6,376	6,274	△ 102	販売用不動産△905、仕掛販売用不動産+803
その他流動資産		831	964	+134	
流動資産		9,160	9,122	△ 38	
有形固定資産+借地権		37,961	40,723	+2,763	新規投資+3,666、減価償却△561
差入敷金		702	687	△ 14	
その他固定資産		5,353	6,204	+851	投資有価証券+1,049 (大連持分売却△334、評価増+1,208)
固定資産		44,016	47,615	+3,599	
有利子負債		34,409	35,613	+1,204	
預り敷金		2,476	2,582	+106	
預り金+長期預り金		971	939	△ 32	
その他流動負債		2,223	2,216	△ 7	
その他固定負債		147	357	+209	
負債		40,226	41,706	+1,480	
自己資本		12,950	15,030	+2,080	

2022/3期 連結業績予想

- ◆ 増収増益を見込み、経常利益、当期純利益は過去最高益更新を目指します。
- ◆ 賃貸、完成工事、流通事業は増収増益を見込みます。

(億円)	'21/3期 (実績)	'22/3期 (予想)	前期比		《増減要因》
賃 貸	3,982	4,000	+18		新規・通期稼働+30 既存・他△12 (うちホテル、イベントホール等+20)
販 売	2,634	2,450	△ 184		計上戸数△364戸(4,164→3,800)
完成工事	1,887	2,000	+113		新築そっくりさん+38、注文住宅+76、その他△2
流 通	658	750	+92		仲介件数+6,878件(35,122→42,000)
売 上 高	9,175	9,200	+25		
賃 貸	1,552	1,600	+48		新規・通期稼働+10 既存・他+38 (うちホテル、イベントホール等+10)
販 売	539	500	△ 39		減収、営業利益率△0.1ポイント(20.5%→20.4%)
完成工事	156	180	+24		増収、営業利益率+0.8ポイント(8.2%→9.0%)
流 通	115	160	+45		増収、営業利益率+3.9ポイント(17.4%→21.3%)
営 業 利 益	2,192	2,280	+88		
営業外損益	△ 93	△ 70	+23		支払利息減
経 常 利 益	2,099	2,210	+111		
親会社株主に帰属する当期純利益	1,414	1,500	+86		

2022/3期 連結キャッシュフロー予想

- ◆ 営業キャッシュフロー2,300億円、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。

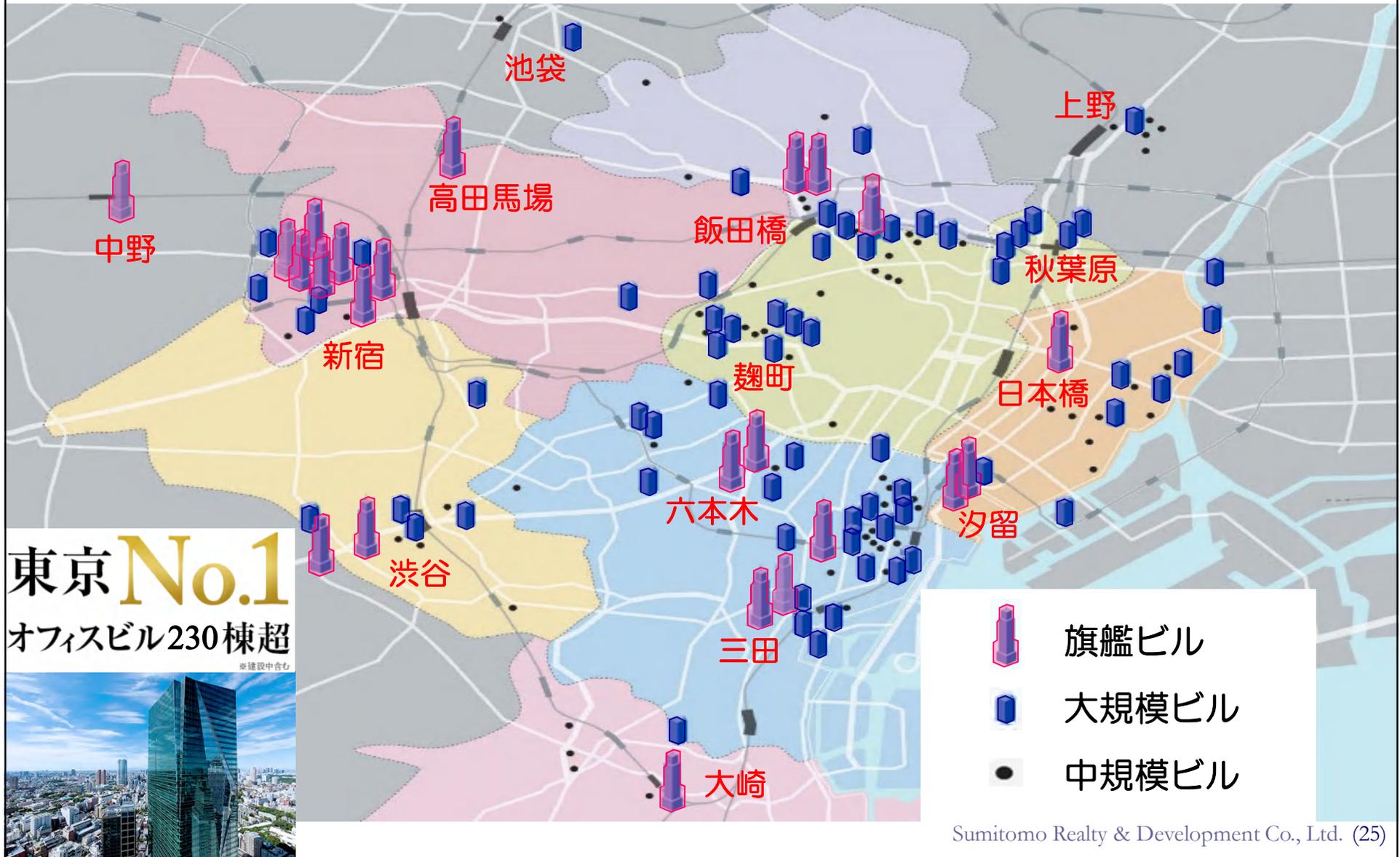
(億円)	'21/3期 (実績)	'22/3期 (予想)	前期比
経常利益	2,099	2,210	+111
減価償却費	578	620	+42
法人税支払額	△ 570	△ 730	△ 160
その他	152	200	+48
営業キャッシュフロー	2,259	2,300	+41
賃貸設備投資	△ 3,554	△ 2,000	+1,554
預り敷金	77	50	△ 27
差入敷金	12	—	△ 12
資産売却	17	—	△ 17
その他	82	△ 100	△ 182
投資キャッシュフロー	△ 3,367	△ 2,050	+1,317
有利子負債増減	1,204	—	△ 1,204
その他	△ 183	△ 220	△ 37
財務キャッシュフロー	1,021	△ 220	△ 1,241
預金増減	△ 97	30	+127
期末現預金	1,883	1,913	+30
期末連結有利子負債	35,613	35,613	—
純有利子負債	33,730	33,700	△ 30

《 主要内訳 》

新規投資

当社の賃貸オフィスポートフォリオ

規模・立地ともに多様なテナントニーズに応えるラインナップ



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
住友不動産麴町ガーデンタワー	千代田区	14,400	2020/5
住友不動産御茶ノ水ビル	千代田区	3,900	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	2021/9
大崎東計画	品川区	14,400	2022/1
その他		26,500	
8次 合計		193,100	
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	千代田区
竣工	2019年10月	2020年5月	2021年1月
延床面積	8,200坪	14,400坪	3,900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

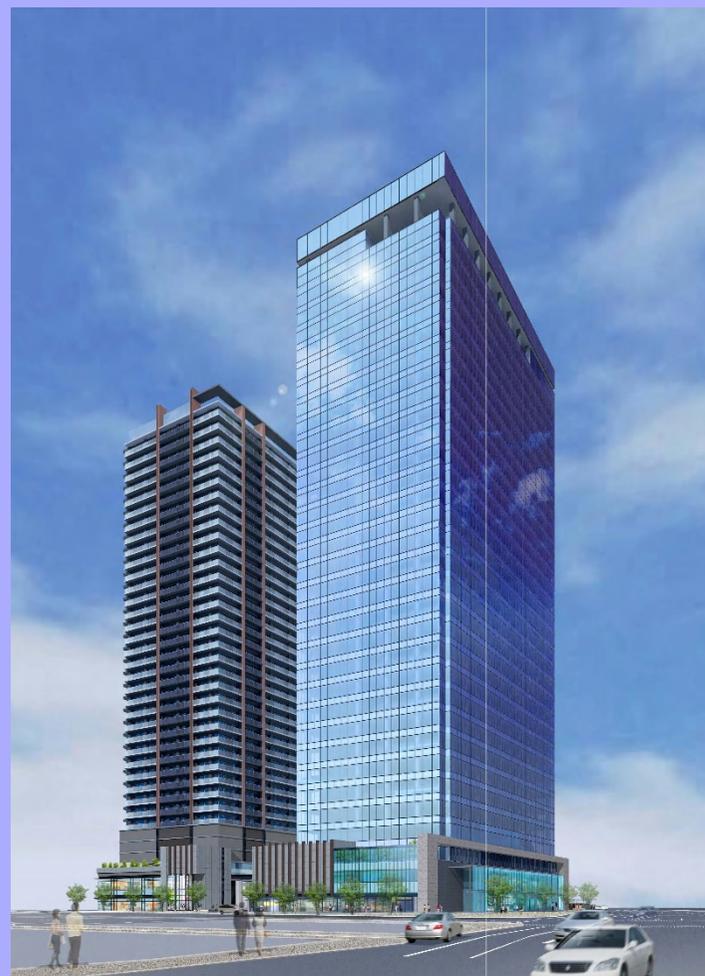
所在地	港区	千代田区	品川区
竣工	2021年4月	2021年9月（予定）	2022年1月（予定）
延床面積	3,900坪	3,000坪	14,400坪
階数	地上8	地上8／地下1	地上19／地下2

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	2023年1月（予定）	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	2023年3月（予定）	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

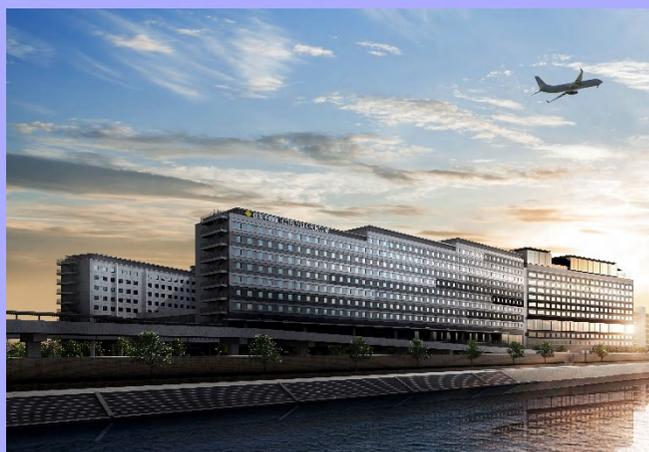
所在地	中野区
竣工	2024年2月（予定）
延床面積	30,000坪
階数	地上37／地下2



新宿住友ビル三角広場（リニューアル）

所在地	新宿区	竣工	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



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（2022/3期計上予定）

※戸数=販売戸数



シティテラス金町

葛飾区

610戸

19階



シティタワー武蔵小山

品川区

320戸

41階/地下2階



シティハウス下目黒

目黒区

195戸

5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

主なマンション計画（2023/3期以降計上予定）

※戸数=販売戸数



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



シティハウス武蔵野

武蔵野市

162戸

16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



シティテラス上杉

仙台市

336戸

13階／地下1階



梅田ガーデンレジデンス

大阪市

584戸

56階／地下1階（9～39階部分）

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。