

2024年3月期

# 決算説明会

2024年5月17日

—信用と創造—



【目次】	スライドNo.
1. 「持続的成長戦略」の積極的見直し	3
2. 「持続的成長戦略」の積極的見直し【APPENDIX】	14
3. 第九次中期経営計画（2023/3-2025/3）達成状況	19
4. 2024/3期 連結決算実績	21
5. 2025/3期 連結業績予想	22
6. 財務諸表	23
7. 主な新規プロジェクト	29
8. ESGに関する取り組み	35

# 1. 業績目標

次期中計経常利益3千億円を通過点とし、更なる高み4千億円を目指す

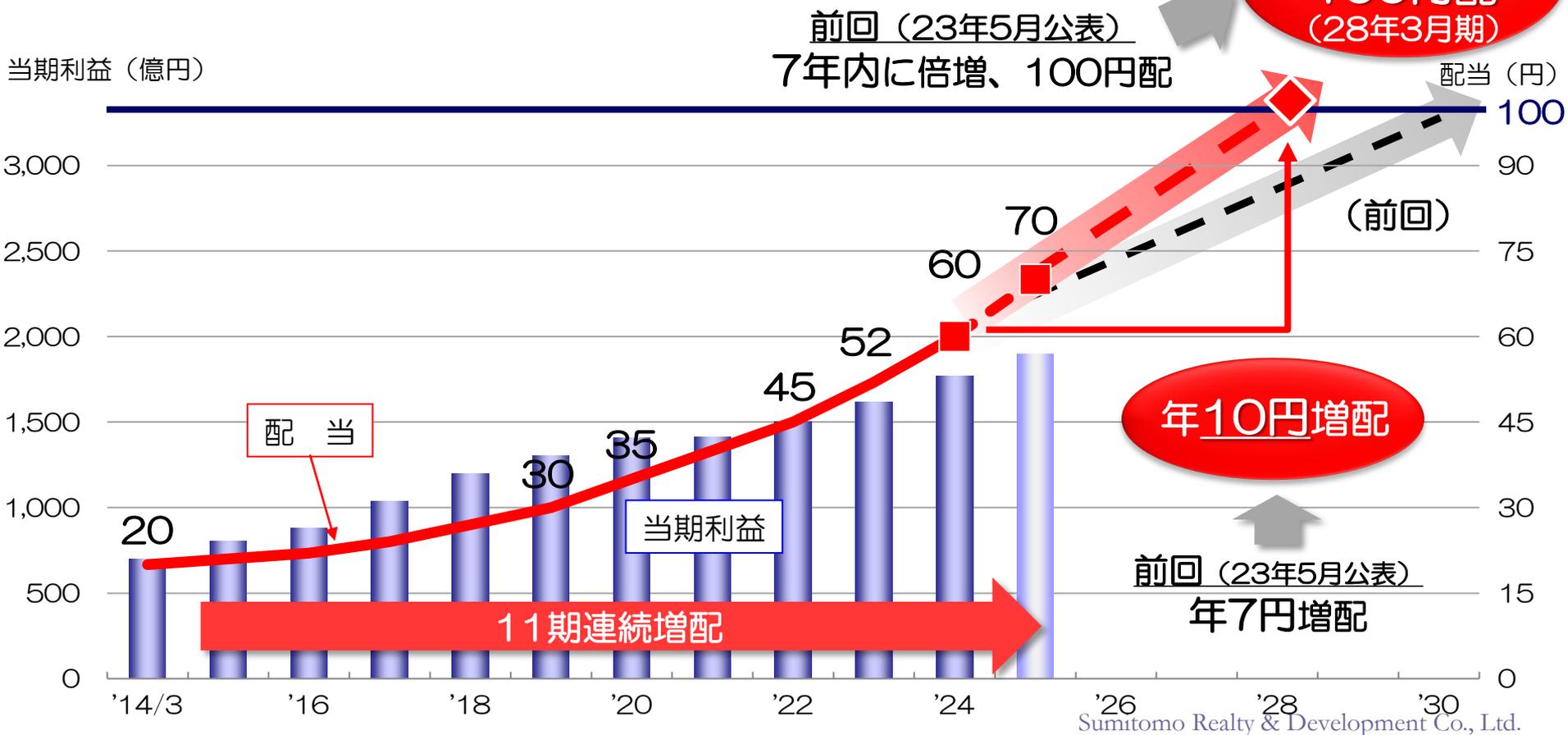
- ✓ 主要事業が着実に回復・改善し、次期中計で3千億円達成の見通し
- ✓ 国内最大級の「六本木五丁目計画」都市計画決定、インド・ムンバイ中心部の大型複合開発用地獲得



## 2. 経常利益3千億円達成を見据えた経営戦略の積極的な見直し

### (1) 増配ペースを7円から10円に引き上げ、「配当倍増を2年前倒し」

- ✓ 賃貸事業の見通しの回復・改善により経常利益3千億円の足取りが見えてきたため、株主還元を一段と強化
- ✓ 「7年以内に年100円配」を2年前倒し、「28/3期で100円配」に
- ✓ 2025/3期は70円配、11期連続増配を予定

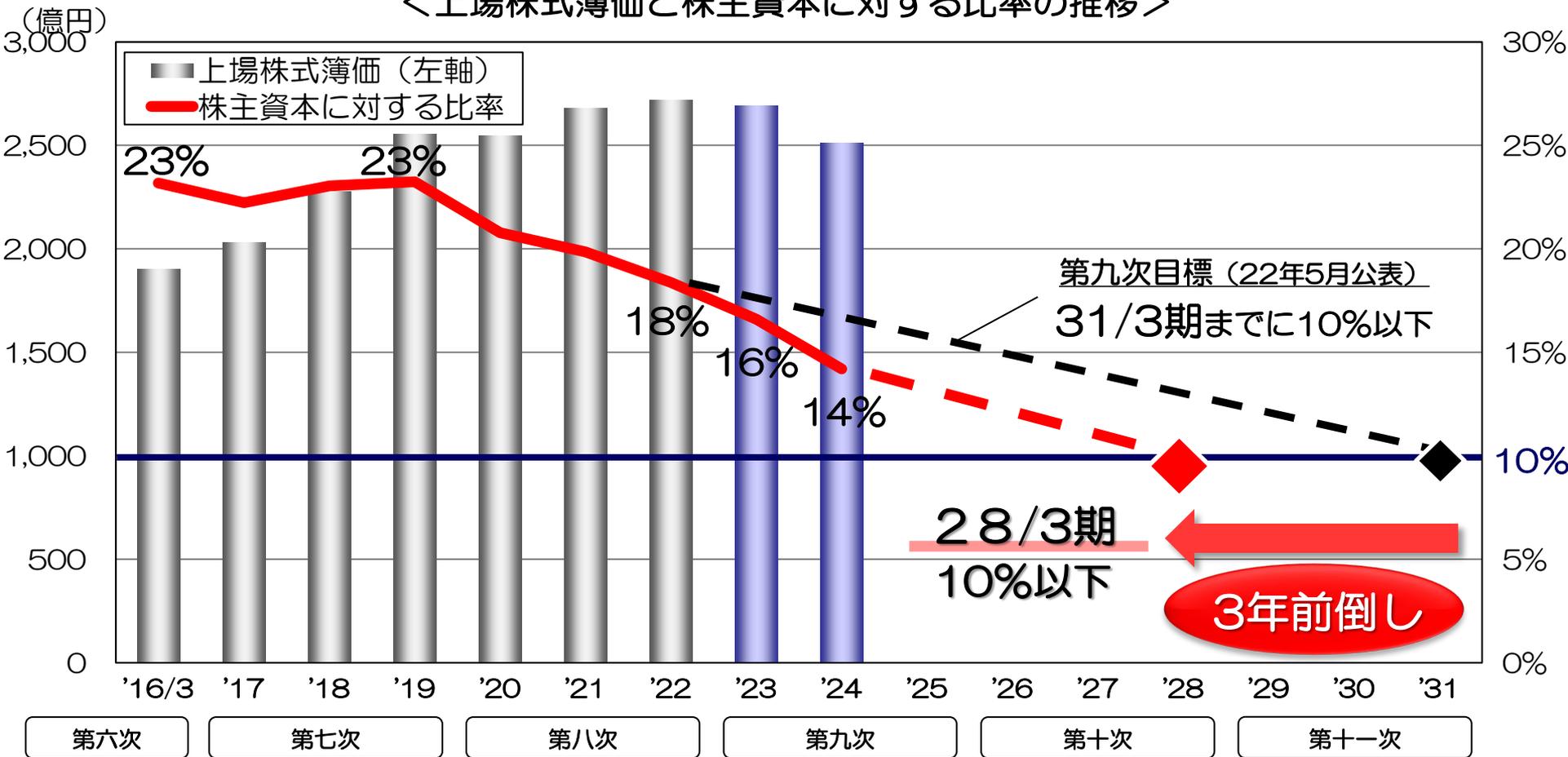


## 2. 経常利益3千億円達成を見据えた経営戦略の積極的な見直し

### (2) 政策保有株式の縮減進展、10%以下とする目標を3年前倒し

- ✓ 株主資本に対する比率は24/3末で14.2%と着実に低下
- ✓ 保有意義の低下した株式は計画的に売却 → 売却益は持続的成長のために有効活用

＜上場株式簿価と株主資本に対する比率の推移＞



## 2. 経常利益3千億円達成を見据えた経営戦略の積極的な見直し

### (3) 事前警告型の買収防衛策は更新しない

“企業買収ルールの見直し”が進展

買収手続きの公平性や透明性確保に向けた議論

経済産業省：「公正な買収の在り方に関する研究会」買収に関する指針の見直し

金融庁：公開買付制度の見直し、大量保有報告の規制強化など

当社自身の事業規模・収益力拡大で安定度が増す中、成長ステージに一定の進展

十次中計で経常利益3千億円達成の見通し、  
更なる高み4千億円を目指す

ビルやマンションなどの主要事業が着実に回復・改善し、次期中計で3千億円達成の見通し

国内最大級の「六本木五丁目計画」都市計画決定、インド・ムンバイ中心部の大型複合開発用地獲得

2025年6月

**「事前警告型買収防衛策」更新を行わない**

## 2. 経常利益3千億円達成を見据えた経営戦略の積極的な見直し

### (4) 人的資本への積極的投資の継続

- ✓ 「従業員ファーストの経営」と「グループ一体経営」を目指す
- ✓ 職責と実績によって年収を定めるジョブ型に近い給与制度
- ✓ 従業員の90%、管理職の60%が高いモチベーションに支えられたキャリア採用出身者
- ✓ 多様性に富む人員構成が当社グループの成長の原動力



個々の従業員の能力・実績に応じた評価制度に加え、  
生産性向上のためのDX 投資、教育投資など、  
人的資本への積極的投資を継続

## 2. 経常利益3千億円達成を見据えた経営戦略の積極的な見直し

### (5) グリーンファイナンスを総額1兆円から2兆円へ倍増

- ✓ 「DBJ Green Building認証」 78棟・延110万坪超取得済
- ✓ 人気が高く、1兆円が早々と上限に到達しつつあるため、調達枠を2兆円に倍増
- ✓ 環境に配慮した優れた物件開発と、その性能の維持・向上に努める

#### ◆ 賃貸資産の環境性能評価（DBJグリーンビル認証の取得）

- ✓ 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

★5 を取得したオフィスビル等



DBJ Green Building

DBJ Green Building認証は、日本政策投資銀行が創設した、不動産の「経済性」にとどまらない「環境・社会への配慮」における性能・取組みを評価する認証制度

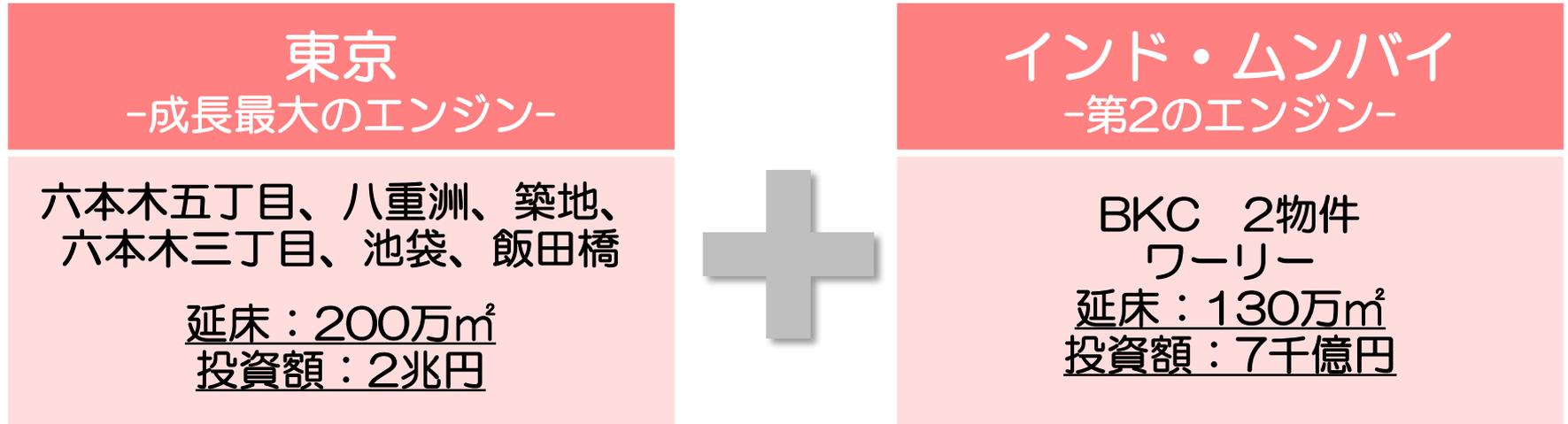


新宿グランドタワー 大崎ガーデンタワー 新宿ガーデンタワー 東京日本橋タワー 麻布十番ビル 六本木グランドタワー



有明ガーデン

### 3. 3千億円を通過点とし、更なる高み4千億円へ



2都市合わせて330万㎡超、2兆7千億円の成長・開発投資案件

経常利益4千億円へ

### 3. 3千億円を通過点とし、更なる高み4千億円へ

#### トピック① 日本最大級の市街地再開発「六本木五丁目再開発」都市計画決定

- ✓ 総延床108万㎡の日本最大級の再開発事業（総事業費8千億円規模）
- ✓ 地上66階・高さ327m、オフィス中心のタワー延80万㎡
- ✓ 約1,000戸の住宅やホテル・商業などを併設



東京都資料より

※森ビルと共同参画する市街地再開発事業

### 3. 3千億円を通過点とし、更なる高み4千億円へ

#### トピック② インド・ムンバイ中心部で大型複合開発用地を獲得

- ✓ BKC地区2物件に加え、ワーリー地区の大型複合開発用地を獲得（開発可能延床100万㎡超）
- ✓ 面的複合開発を持続的に推進する総合デベロッパーとしての立場を確立する大きな橋頭堡を築く



ワーリー中心部

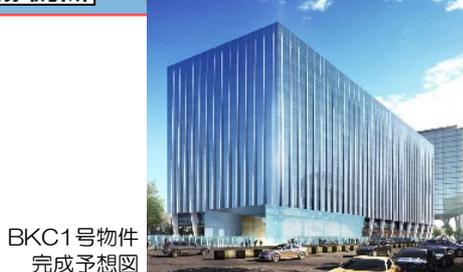
	BKC地区1号案件 (2019年7月取得)	BKC地区2号案件 (2022年11月取得)	ワーリー地区 (2023年10月取得)
所在地	マハラシュトラ州 ムンバイ バンドライースト		ムンバイ ワーリー
土地取得額 (円換算) *1.7円/ルピー	223.8億ルピー (380億円)	206.7億ルピー (351億円)	467億ルピー (795億円)
所有形態	80年借地権	80年借地権	所有権
敷地面積	12,486㎡ (約3,780坪)	11,885㎡ (約3,595坪)	80,903㎡ (約24,473坪)
建物規模	延床約13万㎡ (延床約4万坪)	延床約13万㎡ (延床約4万坪)	延床100万㎡超 (延床30万坪超)
用途	賃貸オフィスビル	賃貸オフィスビル	超高層複合開発プロジェクト

### 3. 3千億円を通過点とし、更なる高み4千億円へ

#### トピック② インド・ムンバイ中心部で大型複合開発用地を獲得

✓ インフラ充実に向けた取り組みが進められ、都市としての発展が一層見込まれるムンバイ

- インド新幹線**
- ムンバイ-アーメダバード間の全長約500kmをおよそ2時間で結ぶ
- ムンバイ湾横断道路**
- 東の対岸ナヴィムンバイで建設中の新空港とムンバイ中心部を接続する総延長約22km (2024年1月開通)
- 海上バイパス (コストロード)**
- 市内の渋滞回避のため半島西岸で延伸工事が進む海上バイパス (2024年3月一部開通)
- メトロ3号**
- 現空港方面からBKC地区、ワーリー地区を通りナリマンポイントまで主要ビジネスエリアを結ぶ (2024年開業予定)



### 3. 3千億円を通過点とし、更なる高み4千億円へ

#### トピック③ 生まれ変わった「新宿住友ビル」 1974年竣工 築50周年

- ✓ 建て替えではなく「再生」で設備を一新、耐震性を強化
- ✓ 全天候型大規模イベント空間「三角広場」
- ✓ 竣工後50年間の累計キャッシュフローは4千億円超、年間100億円を超える賃貸キャッシュフローをもたらす旗艦ビル



#### 新宿住友ビル（地上52階／地下4階）

竣工：1974年3月

敷地面積：14,446.46㎡

リニューアル：2020年6月

延床面積：180,195.16㎡

三角広場：約3,250㎡

- ・ 全天候型アトリウム空間（天井高：約25m）
- ・ 災害時帰宅困難者約2,800名受け入れ可能



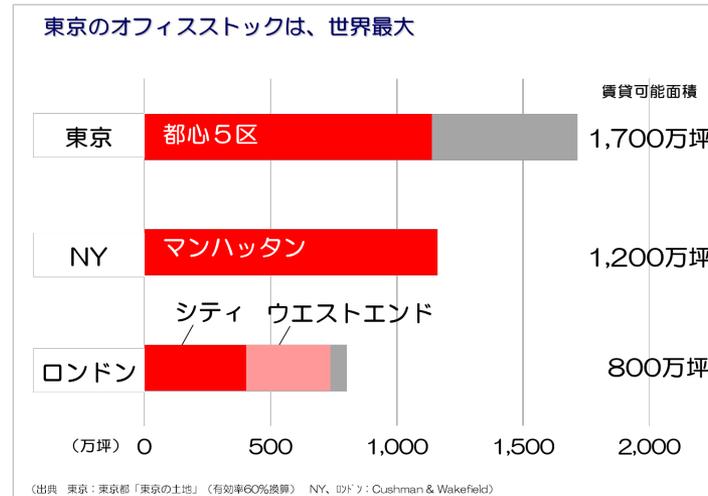
三角広場

## 東京都心での賃貸ビル事業が長期にわたり安定収益をもたらし、また、それを保有することが投資効率から見ても優れている点

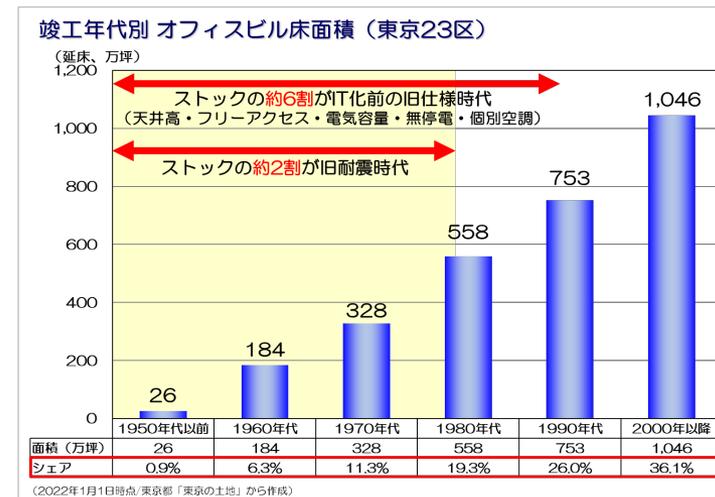
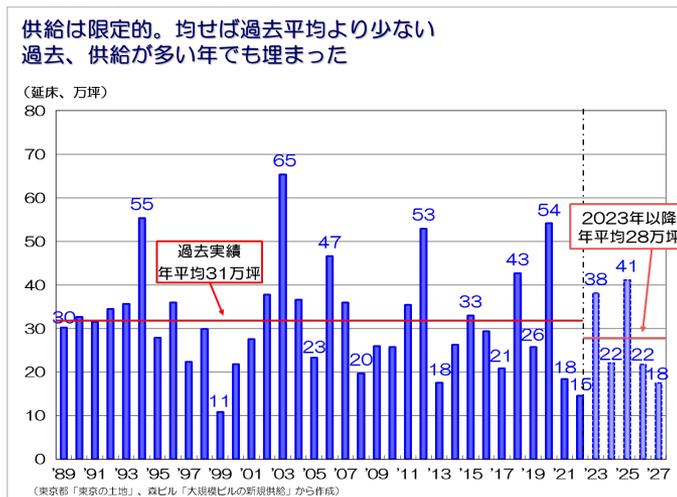
1. 公共インフラ施設が効率よく緻密に整備され、常に最先端スペックの大型再開発ビルが“スクラップアンドビルド”で供給されており、都心とその価値が揺るがない
2. 多彩な業種の企業が大手からベンチャーに至るまで東京に集中・集積し、常に多種多様なニーズが生み出されている中、都内各所、大小様々な当社の賃貸ポートフォリオはそのニーズの受け皿として最適で、長期にわたり安定収益をもたらしている
3. 東京におけるビル投資は、売却益に頼らずとも十分な収益性を担保している  
〔 竣工50年経過した「新宿住友ビル」は年間100億円のキャッシュフローを上げる「金の卵を産む鶏」で、安易な売却はこの鶏を失うことになる。〕  
事業適地の範囲は都心ほど限られており、事業性の高い物件の開発機会を得ることは容易ではなく、「売って利益を出した後で、安く買い直す」ことは困難である
4. 東京のオフィス市場の優位性

# (1) 東京は世界最大のオフィスマーケット

## ① 東京はNY、ロンドンよりも大きい、世界最大のマーケット

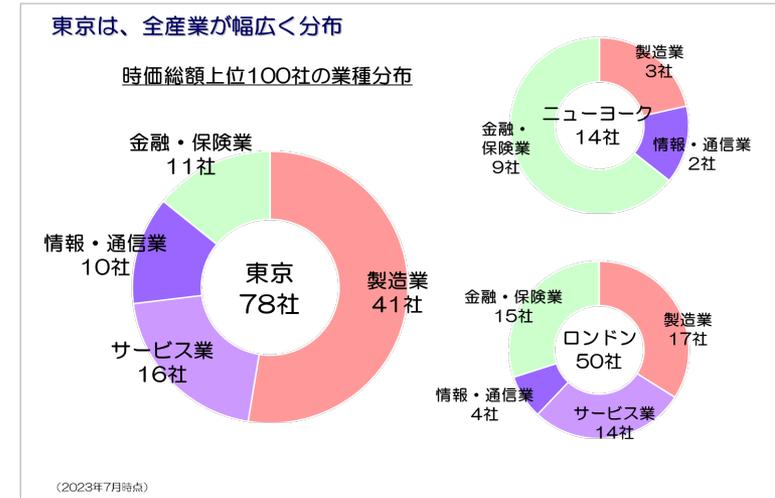
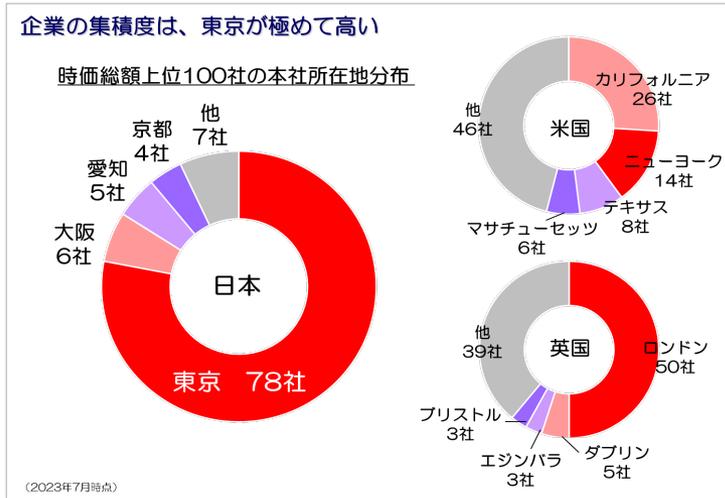


## ② 既存ストックの2割が未だ旧耐震、また、建替再開発が中心なので供給増は差引年間1%程度

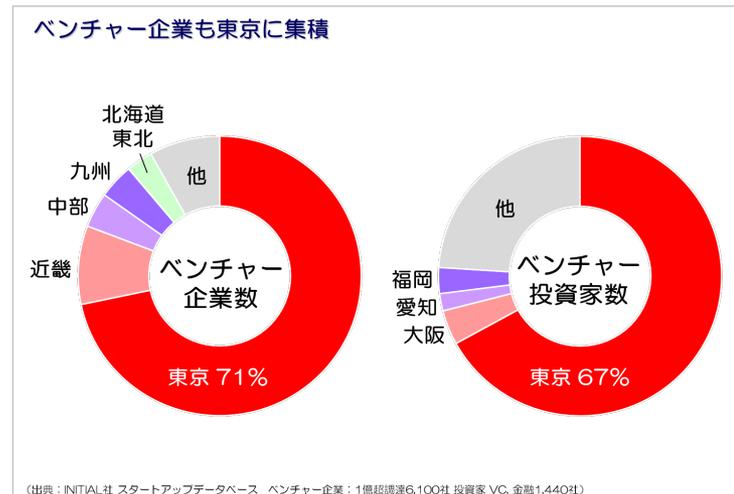


## (2) 構造的な需要増加要因

### ① 大企業が集結、全産業が揃う世界に類例のないマーケット



### ② ベンチャー企業が集積

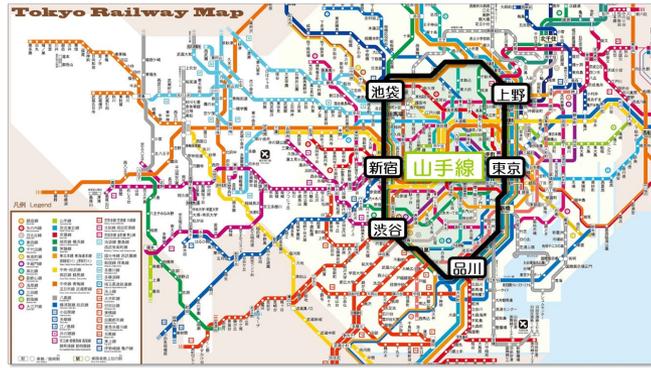


## (2) 構造的な需要増加要因

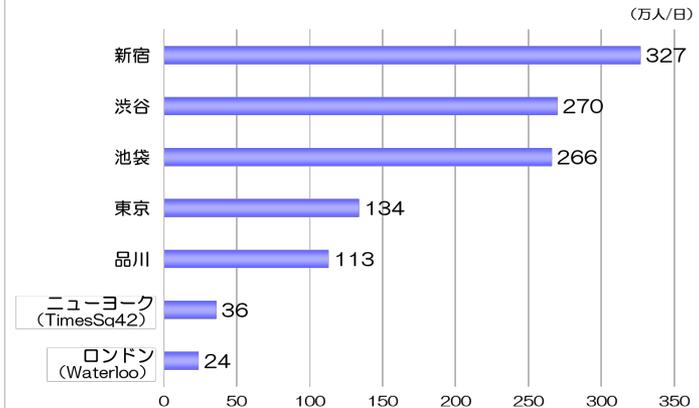
### ③ 充実した都市交通インフラ、揺るがない都心

東京は、都心への交通インフラ網が充実

	東京	ニューヨーク	ロンドン
都心乗入路線数	42	22	17



ターミナル駅の乗降客数



(出典：国土交通省、MTA (NY地下鉄会社)、ORR (ロンドン鉄道通路局) 2019年度)

### ④ 構造的、継続的な人口流入

人口流入超過数

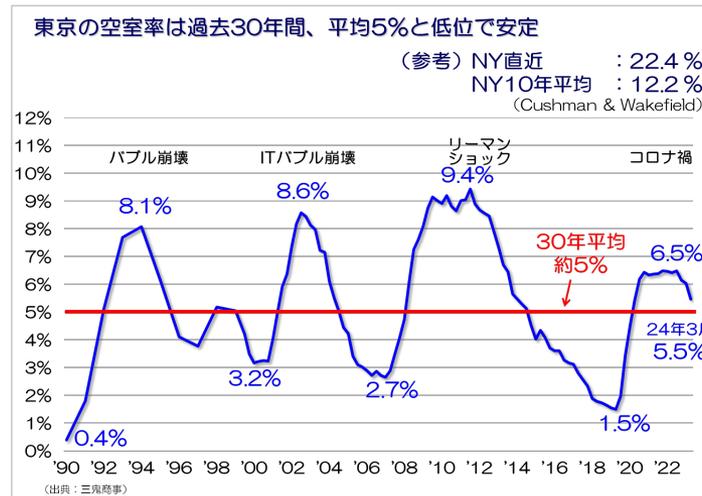
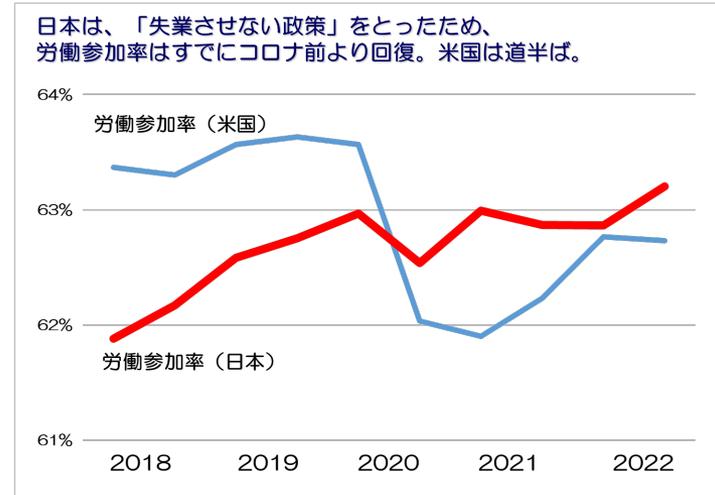
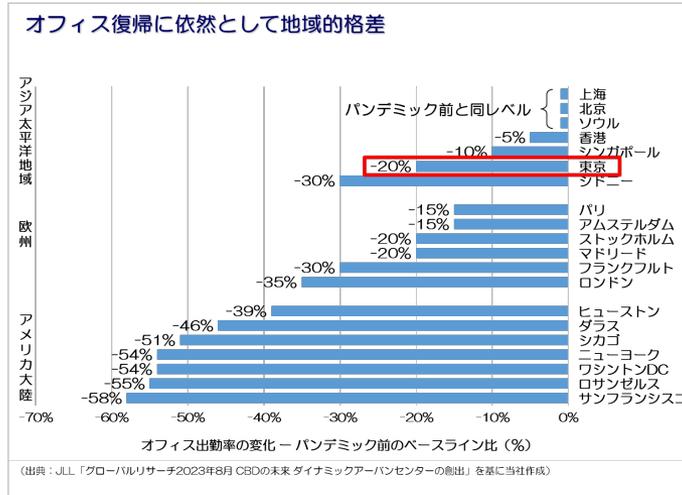
首都圏人口は若年層（進学、就職）が牽引し、増加



(出典：総務省統計局)

### (3) コロナ禍を経て、東京のオフィスの優位性がさらに際立つ

- ① コロナ禍、コスト抑制を主因に空室率 6%に上昇も、半年で需給均衡に
- ② コロナ明け、米国とのオフィス回帰に差



## 第九次計画の達成状況

## 売上、利益ともに中計最高業績達成の見通し

（億円）

	八次実績 〈3カ年累計〉	九次予想 〈3カ年累計〉			八次比	九次目標 〈3カ年累計〉
		2023/3 （実績）	2024/3 （実績）	2025/3 （予想）		
売上高	28,704	9,399	9,677	10,000	+ 372	30,000
営業利益	6,875	2,413	2,547	2,670	+ 755	7,700
経常利益	6,556	2,367	2,531	2,650	+ 992	7,500
当期利益	4,328	1,619	1,772	1,900	+ 963	5,000

2022年5月12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）	第八次 （'20/3-'22/3）
売上高	12,699	16,056	19,394	21,068	21,700	24,420	28,858	28,704
営業利益	2,022	2,649	3,494	4,349	4,372	5,006	6,132	6,875
経常利益	873	1,699	2,738	3,392	3,291	4,180	5,578	6,556
当期利益	77	343	984	1,620	1,640	2,381	3,533	4,328

第一次計画は4カ年計画（'98/3-'01/3）中、3カ年の累計額

## 第九次計画の達成状況（部門別）

（億円）

〈3カ年累計〉		八次実績	九次予想*1	達成状況		
				八次比	九次目標*2	目標比
	賃 貸	12,189	13,348	+ 1,159	13,000	+ 348
	販 売	8,221	7,033	△ 1,188	7,500	△ 467
	完 工	6,120	6,336	+ 216	7,000	△ 664
	流 通	2,105	2,224	+ 119	2,500	△ 276
売上高		28,704	29,076	+ 372	30,000	△ 924
	賃 貸	4,873	5,293	+ 420	5,200	+ 93
	販 売	1,509	1,691	+ 182	1,500	+ 191
	完 工	547	653	+ 106	750	△ 97
	流 通	441	608	+ 167	680	△ 72
営業利益		6,875	7,629	+ 755	7,700	△ 71
経常利益		6,556	7,548	+ 992	7,500	+ 48
当期利益		4,328	5,291	+ 963	5,000	+ 291

\*1 2023年3月期（実績）、2024年3月期（実績）、2025年3月期（予想）の累計

\*2 2022年5月12日公表

Sumitomo Realty &amp; Development Co., Ltd.

## 2024/3期 連結決算実績

(億円)

		2023/3 (実績)	2024/3 (実績)	前期比	2024/3 (公表)	対比
	賃 貸	4,254	4,444	+190	4,450	△ 6
	販 売	2,221	2,412	+191	2,250	+162
	完 工	2,136	2,051	△ 85	2,200	△ 149
	流 通	751	723	△ 28	770	△ 47
<b>売上高</b>		<b>9,399</b>	<b>9,677</b>	<b>+278</b>	<b>9,700</b>	<b>△ 23</b>
	賃 貸	1,657	1,766	+109	1,720	+46
	販 売	539	602	+63	540	+62
	完 工	214	208	△ 6	230	△ 22
	流 通	200	187	△ 13	220	△ 33
<b>営業利益</b>		<b>2,413</b>	<b>2,547</b>	<b>+134</b>	<b>2,550</b>	<b>△ 3</b>
	営業外損益	△ 46	△ 16	+31	△ 50	+34
<b>経常利益</b>		<b>2,367</b>	<b>2,531</b>	<b>+165</b>	<b>2,500</b>	<b>+31</b>
<b>親会社株主に帰属する 当期純利益</b>		<b>1,619</b>	<b>1,772</b>	<b>+152</b>	<b>1,750</b>	<b>+22</b>

## 2025/3期 連結業績予想

(億円)

		2023/3 (実績)	2024/3 (実績)	2025/3 (予想)	前期比
	賃 貸	4,254	4,444	4,650	+206
	販 売	2,221	2,412	2,400	△ 12
	完 工	2,136	2,051	2,150	+99
	流 通	751	723	750	+27
<b>売上高</b>		<b>9,399</b>	<b>9,677</b>	<b>10,000</b>	<b>+323</b>
	賃 貸	1,657	1,766	1,870	+104
	販 売	539	602	550	△ 52
	完 工	214	208	230	+22
	流 通	200	187	220	+33
<b>営業利益</b>		<b>2,413</b>	<b>2,547</b>	<b>2,670</b>	<b>+123</b>
営業外損益		△ 46	△ 16	△ 20	△ 4
<b>経常利益</b>		<b>2,367</b>	<b>2,531</b>	<b>2,650</b>	<b>+119</b>
<b>親会社株主に帰属する 当期純利益</b>		<b>1,619</b>	<b>1,772</b>	<b>1,900</b>	<b>+128</b>

## 2024/3期 連結決算実績

- ◆ 増収増益となり、営業利益、経常利益、純利益のいずれも最高益を更新しました。（経常利益3期連続、純利益11期連続）
- ◆ 主力の賃貸・販売セグメントが増収増益で過去最高益を更新し、業績を牽引しました。

(億円)		'23/3期	'24/3期	前期比	
	賃 貸	4,254	4,444	+190	< 増減要因 > 新規・通期稼働+45 既存・他+145 (うちホテル、イベントホール等+108) 計上戸数+563戸 (2,961→3,524) 新築そっくりさん△42、注文住宅△39、その他△4 仲介件数△3,404件 (34,906→31,502) 取扱単価上昇 (39.9→44.2)
	販 売	2,221	2,412	+191	
	完成工事	2,136	2,051	△ 85	
	流 通	751	723	△ 28	
<b>売上高</b>		<b>9,399</b>	<b>9,677</b>	<b>+278</b>	
	賃 貸	1,657	1,766	+109	新規・通期稼働△15 既存・他+124 (うちホテル、イベントホール等+72) 増収、営業利益率+0.7ポイント (24.3%→25.0%) 減収、営業利益率+0.2ポイント (10.0%→10.2%) 減収、営業利益率△0.8ポイント (26.7%→25.9%)
	販 売	539	602	+63	
	完成工事	214	208	△ 6	
	流 通	200	187	△ 13	
<b>営業利益</b>		<b>2,413</b>	<b>2,547</b>	<b>+134</b>	
	営業外収益	166	206	+40	受取配当金+33
	営業外費用	213	222	+9	支払利息+4
<b>経常利益</b>		<b>2,367</b>	<b>2,531</b>	<b>+165</b>	
	特別利益	47	129	+82	固定資産売却益+25 投資有価証券売却益+56
	特別損失	110	127	+17	固定資産除却損+6 投資有価証券売却損+16
	法人税等	684	761	+77	
<b>当期純利益</b>		<b>1,619</b>	<b>1,772</b>	<b>+152</b>	

## 2024/3期 連結決算実績（予想比）

- ◆ 売上、営業利益ともに、完工と流通の減少を賃貸と販売でカバーして全体では概ね予想通りとなりました。
- ◆ 営業外損益が改善し、経常利益と当期利益は予想を上回りました。

(億円)	'24/3期 (予想)	'24/3期 (実績)	差異		《 増 減 要 因 》
賃 貸	4,450	4,444	△ 6		新規・通期稼働+5、既存・他△11
販 売	2,250	2,412	+162		計上戸数+524戸 (3,000→3,524)
完成工事	2,200	2,051	△ 149		新築そっくりさん△95、注文住宅△40、その他△15
流 通	770	723	△ 47		仲介件数△4,498件 (36,000→31,502)
<b>売 上 高</b>	<b>9,700</b>	<b>9,677</b>	<b>△ 23</b>		
賃 貸	1,720	1,766	+46		新規・通期稼働+15、既存・他+31
販 売	540	602	+62		営業利益率+1.0ポイント (24.0%→25.0%)
完成工事	230	208	△ 22		営業利益率△0.3ポイント (10.5%→10.2%)
流 通	220	187	△ 33		営業利益率△2.7ポイント (28.6%→25.9%)
<b>営 業 利 益</b>	<b>2,550</b>	<b>2,547</b>	<b>△ 3</b>		
営業外損益	△ 50	△ 16	+34		
<b>経 常 利 益</b>	<b>2,500</b>	<b>2,531</b>	<b>+31</b>		
<b>当 期 純 利 益</b>	<b>1,750</b>	<b>1,772</b>	<b>+22</b>		

## 2024/3期 連結キャッシュフロー実績

- ◆ 経常利益が2,531億円となり、営業キャッシュフローは2,320億円となりました。
- ◆ 新規ビル投資1,884億円、インド現法への追加出資1,216億円を行ない、有利子負債は3兆9,616億円となりました。

(億円)		'23/3期	'24/3期	前期比
経常利益		2,367	2,531	+165
減価償却費		646	731	+85
法人税支払額		△ 787	△ 610	+177
その他		△ 575	△ 331	+243
<b>営業キャッシュフロー</b>		<b>1,651</b>	<b>2,320</b>	<b>+669</b>
賃貸設備投資		△ 4,493	△ 1,884	+2,609
預り敷金		65	58	△ 7
差入敷金		△ 2	24	+26
資産売却		6	92	+86
インド出資金		△ 287	△ 1,216	△ 929
その他		△ 187	△ 181	+6
<b>投資キャッシュフロー</b>		<b>△ 4,898</b>	<b>△ 3,107</b>	<b>+1,791</b>
有利子負債増減		3,780	235	△ 3,545
その他		△ 225	△ 272	△ 47
<b>財務キャッシュフロー</b>		<b>3,556</b>	<b>△ 37</b>	<b>△ 3,592</b>
預金増減		337	△ 809	△ 1,147
期末現預金		1,851	1,039	△ 812
期末連結有利子負債		39,380	39,616	+235
<b>純有利子負債</b>		<b>37,529</b>	<b>38,577</b>	<b>+1,048</b>

## 《 主要内訳 》

棚卸資産増加△733（前期：増加△555）

新規投資（中野駅前再開発ビル保留床取得等）

配当△270（前期：△223）

（貸借対照表上の現預金残高）

## 2024/3期 連結貸借対照表

- ◆ 新規ビル投資の積み増し、インド現法への追加出資により、総資産は6兆6,784億円(前期末比+3,130億円)となりました。
- ◆ 純利益が1,772億円となり自己資本は2兆506億円に増加、自己資本比率は30.7%(前期末28.3%)となりました。

(億円)		'23/3期	'24/3期	増減	
現預金		1,851	1,039	△ 812	
販売用不動産 (仕掛含む)		7,810	8,714	+904	販売用不動産△24、仕掛販売用不動産+929
その他流動資産		1,208	955	△ 252	
<b>流動資産</b>		<b>10,869</b>	<b>10,709</b>	<b>△ 160</b>	
有形固定資産+借地権		45,253	45,920	+667	新規投資+1,968、減価償却△731
差入敷金		670	645	△ 26	
その他固定資産		6,862	9,511	+2,649	インド現法出資金+1,216、上場株式評価増+1,363
<b>固定資産</b>		<b>52,786</b>	<b>56,075</b>	<b>+3,290</b>	
有利子負債		39,380	39,616	+235	
預り敷金		2,540	2,585	+45	
預り金+長期預り金		774	217	△ 558	
その他流動負債		2,637	3,060	+423	
その他固定負債		329	801	+472	
<b>負債</b>		<b>45,661</b>	<b>46,278</b>	<b>+617</b>	
<b>自己資本</b>		<b>17,994</b>	<b>20,506</b>	<b>+2,512</b>	

《 増減要因 》

販売用不動産△24、仕掛販売用不動産+929

新規投資+1,968、減価償却△731

インド現法出資金+1,216、上場株式評価増+1,363

## 2025/3期 連結業績予想

- ◆ 4期連続の経常最高益、12期連続の純利益最高益更新を目指します。
- ◆ オフィスビル賃貸を中心に増収増益を見込みます。

(億円)	'24/3期 (実績)	'25/3期 (予想)	前期比		《増減要因》
賃 貸	4,444	4,650	+206		新規・通期稼働+30 既存・他+176 (うちホテル、イベントホール等+80)
販 売	2,412	2,400	△ 12		計上戸数△24戸 (3,524→3,500)
完成工事	2,051	2,150	+99		新築そっくりさん+35、注文住宅+65
流 通	723	750	+27		仲介件数+1,498件 (31,502→33,000)
<b>売 上 高</b>	<b>9,677</b>	<b>10,000</b>	<b>+323</b>		
賃 貸	1,766	1,870	+104		新規・通期稼働+10 既存・他+94 (うちホテル、イベントホール等+50)
販 売	602	550	△ 52		営業利益率△2.1ポイント (25.0%→22.9%)
完成工事	208	230	+22		増収、営業利益率+0.5ポイント (10.2%→10.7%)
流 通	187	220	+33		増収、営業利益率+3.4ポイント (25.9%→29.3%)
<b>営 業 利 益</b>	<b>2,547</b>	<b>2,670</b>	<b>+123</b>		
営業外損益	△ 16	△ 20	△ 4		
<b>経 常 利 益</b>	<b>2,531</b>	<b>2,650</b>	<b>+119</b>		
<b>当 期 純 利 益</b>	<b>1,772</b>	<b>1,900</b>	<b>+128</b>		

## 2025/3期 連結キャッシュフロー予想

- ◆ 営業キャッシュフロー2,200億円、投資キャッシュフロー△1,900億円を見込みます。
- ◆ 有利子負債は前期並みの計画としています。

(億円)	'24/3期 (実績)	'25/3期 (予想)	前期比
経常利益	2,531	2,650	+119
減価償却費	731	750	+19
法人税支払額	△ 610	△ 780	△ 170
その他	△ 331	△ 420	△ 89
<b>営業キャッシュフロー</b>	<b>2,320</b>	<b>2,200</b>	<b>△ 120</b>
賃貸設備投資	△ 1,884	△ 2,000	△ 116
預り敷金	58	100	+42
差入敷金	24	-	△ 24
資産売却	92	-	△ 92
インド出資金	△ 1,216	△ 300	+916
その他	△ 181	300	+481
<b>投資キャッシュフロー</b>	<b>△ 3,107</b>	<b>△ 1,900</b>	<b>+1,207</b>
有利子負債増減	235	-	△ 235
その他	△ 272	△ 300	△ 28
<b>財務キャッシュフロー</b>	<b>△ 37</b>	<b>△ 300</b>	<b>△ 263</b>
預金増減	△ 809	-	+809
期末現預金	1,039	1,039	-
期末連結有利子負債	39,616	39,616	-
<b>純有利子負債</b>	<b>38,577</b>	<b>38,577</b>	<b>-</b>

《 主要内訳 》

新規投資

## 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)
住友不動産中野駅前ビル	中野区	26,200	2024/2竣工済
住友不動産新宿南口ビル	渋谷区	7,200	2024/3竣工済
住友不動産秋葉原東ビル	台東区	3,000	2024/3竣工済
住友不動産六本木セントラルタワー	港区	9,700	2025/1
住友不動産大崎ツインビル西館	品川区	8,800	2025/4
住友不動産芝公園プロジェクト	港区	12,000	2025/8
池袋東口計画	豊島区	47,300 ※	10次以降(開発推進中)
八重洲二丁目中地区計画	中央区	117,500 ※	//
八重洲二丁目南地区計画	中央区	39,900 ※	//
飯田橋駅前計画	千代田区	14,100 ※	//
六本木五丁目西地区計画	港区	327,000 ※	//

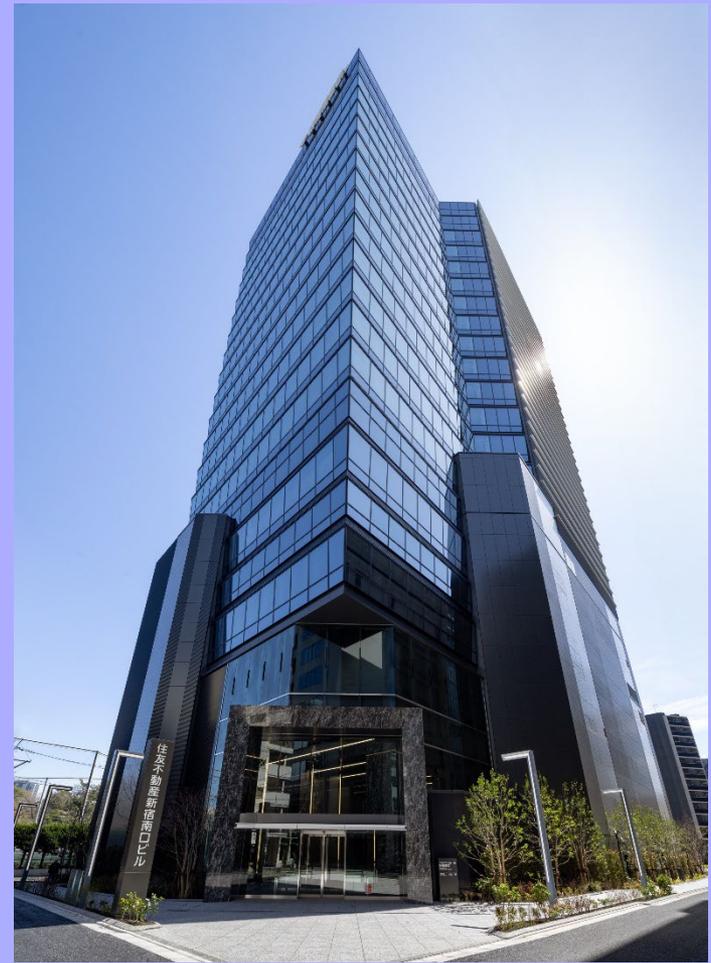
※当社グループ外の第三者持分を含んだ総延床面積

## 主な新規ビル開発計画



住友不動産中野駅前ビル（中野二丁目計画）

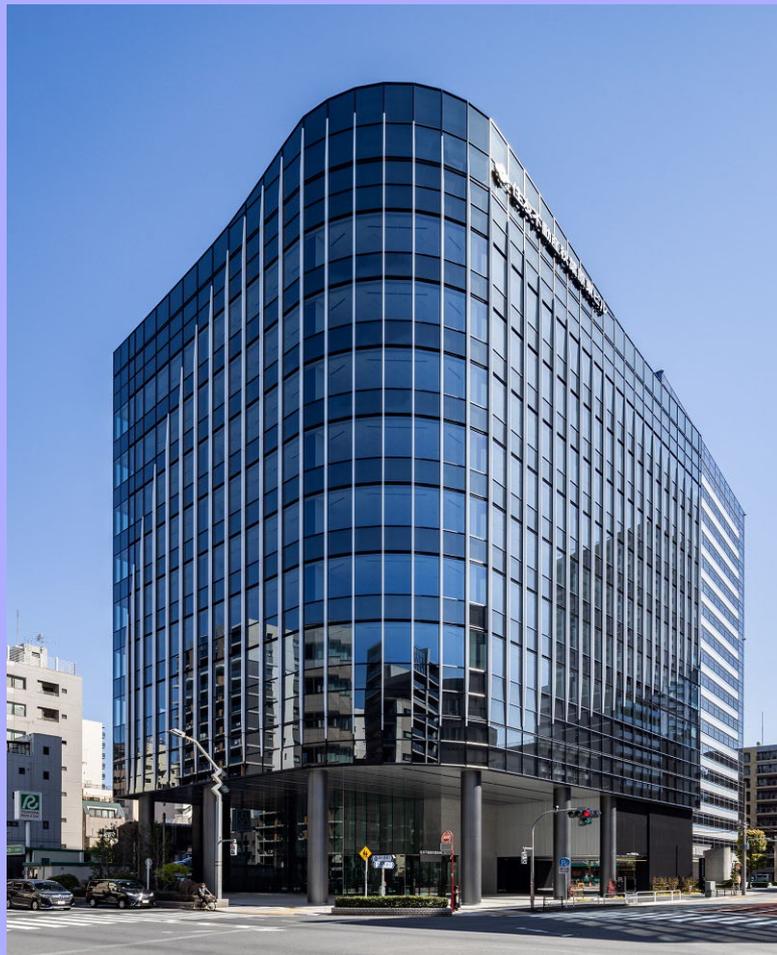
所在地	中野区	延床面積	26,200坪
竣工	2024年2月	階数	地上20/地下2



住友不動産新宿南口ビル（新宿南口計画）

所在地	渋谷区	延床面積	7,200坪
竣工	2024年3月	階数	地上17/地下1

## 主な新規ビル開発計画



住友不動産秋葉原東ビル

所在地	台東区	延床面積	3,000坪
竣工	2024年3月	階数	地上9



住友不動産六本木セントラルタワー

所在地	港区	延床面積	9,700坪
竣工	2025年1月(予定)	階数	地上21

## 主な新規ビル開発計画



住友不動産大崎ツインビル西館

所在地	品川区	延床面積	8,800坪
竣工	2025年4月(予定)	階数	地上14/地下1



住友不動産芝公園プロジェクト

所在地	港区	延床面積	12,000坪
竣工	2025年8月(予定)	階数	地上21/地下2

# 主なマンション計画 (2025/3期計上予定)

※戸数=販売戸数



シティテラス善福寺公園

練馬区

170戸

4階



シティテラス府中

府中市

122戸

19階



シティハウス横浜

横浜市

165戸

18階



シティハウス西横浜

横浜市

104戸

7階



ベイシティタワーズ神戸

神戸市

WEST : 346戸、EAST : 344戸

27階/地下1階 (WEST、EASTともに)



シティテラス若江岩田

東大阪市

436戸

12階

# 主なマンション計画 (2026/3期以降計上予定)

※戸数=販売戸数



シティタワー虎ノ門

港区

142戸

28階/地下1階



グランドシティタワー池袋

豊島区

773戸

52階/地下2階



グランドシティタワー月島

中央区

945戸

58階/地下2階



シティタワー千住大橋

足立区

462戸

42階



シティタワーズ板橋大山

板橋区

ノースタワー: 88戸、サウスタワー: 185戸

ノースタワー: 25階/地下2階  
サウスタワー: 26階/地下1階



シティタワー綾瀬

足立区

422戸

32階/地下1階

## 第九次中計における脱炭素推進の進捗状況

各事業の数値目標に対し、順調に進捗

第九次中計の目標	2024/3期
<b>オフィスビル</b> テナント専有部のグリーン電力 <u>導入率30%</u> テナント企業毎の意思決定で導入可能なグリーン電力導入プランメニュー	<b>18%</b>
<b>分譲マンション</b> ZEH-M Oriented <u>設計100%</u> 高水準の省エネ設計を標準化、削減寄与は対象物件が竣工する十次計画以降	<b>約4,900戸</b> ※申請中を含む
<b>新築そっくりさん</b> 高断熱リフォーム商品（投入済） <u>受注比率20%</u> 既存ストックの課題「低い断熱性」を補う高水準の省エネリフォーム	<b>54%</b> ※3月単月57%
<b>注文住宅</b> ZEH住宅（標準化済） <u>受注比率60%</u> ※ZEH相当を含む 最新ZEH基準以上の断熱・省エネ性能＋太陽光発電サービス「すみふ×エネカリ」	<b>94%</b> ※3月単月97%
<b>その他</b> 当社グループの自己使用オフィスの電力を <u>全量グリーン化</u> 「すみふ×エネカリ」の太陽光発電で創出した環境価値を取得 ※注文住宅、新築そっくりさん必要設置棟数約4,000棟	<b>必要数確保</b> ※受注ベース

## ESGに関する主な取り組み一覧 (2024/3期)

公表	E	S	G	ESGに関する取り組み
2023/5	●			スタートアップエコシステムを強化するインキュベーションオフィス「グロース虎ノ門」満床稼働・増床決定
2023/6	●	●		「新築そっくりさん」東京大学・武蔵野大学との共同研究 改修による既存戸建住宅のZEH化・住宅ライフサイクル脱酸素化を実証
			●	社外取締役の増員（女性を含む3名へ増員）
2023/7	●	●		サントリーホールディングスグループとのペットボトル水平リサイクル活動 回収ボックスによる消費行動変容の実証実験開始
2023/8		●		住友不動産東京三田ガーデンタワー 港区との官民連携 合同帰宅困難者受け入れ訓練
2023/9		●		SDGs出前授業 「災害に強いまちづくり」 八成小学校（東京都・杉並区）
2023/10	●	●		超高層複合タワー「梅田ガーデン」 CTBUH Awards 2023 ストラクチャー部門（構造部門）「優秀賞」に選出
	●			「住友不動産の森（静岡市裾野市）」 環境省の自然共生サイト認定
2023/11	●			港区「みなとモデル二酸化炭素固定認証制度」表彰、特別賞受賞 住友不動産東京三田ガーデンタワー 共用部への国産材を活用した家具導入を評価
2023/12		●	●	MSCI日本株女性活躍指数 (WIN) 銘柄組入
2024/1	●	●		「新築そっくりさん」高断熱リフォーム 2023年日経優秀製品・サービス賞受賞
	●			「注文住宅」最高水準の断熱性能とデザイン性を両立する「断熱最高等級7の家」販売開始
2024/3		●		健康経営優良法人2024（大規模法人部門）に認定
	●			株UACJ、東洋製罐グループホールディングス株、住友不動産株 業界大手3社が協業 「アルミ缶水平リサイクル」サプライチェーンを構築
	●	●	●	ISS ESGコーポレート・レーティング 「Prime Status」への評価引き上げ

上記の取り組みは、一部を除きプレスリリースにて公表しております。

## ESGトピックス

### 「新築そっくりさん」 “高断熱リフォーム” 2023年日経優秀製品・サービス賞受賞

新築並みの省エネ性能に向上する「高断熱リフォーム」が日本経済新聞社の「2023年日経優秀製品・サービス賞」において「日経産業新聞賞」を受賞しました。

省エネ性能の低い約4,000万戸もの既存戸建住宅の脱炭素推進に引き続き貢献してまいります。



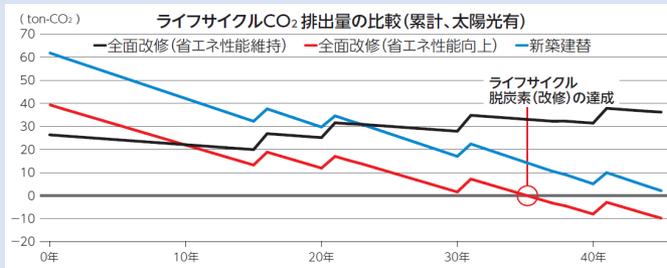
### 断熱性とデザイン性を両立する注文住宅 「断熱最高等級7の家」販売開始

省エネ高性能住宅の普及推進に貢献する新商品として、高断熱の性能と、居住性を損なわないデザイン性を両立し、都心から寒冷地まで幅広く対応できる「断熱最高等級7の家」を開発し、2024年1月に販売開始しました。



### 「新築そっくりさん」共同研究 戸建住宅改修によるZEH化を実証

東京大学、武蔵野大学との共同研究において、既存戸建住宅の改修ZEH化と、新築よりも早いライフサイクル脱炭素化が達成可能であることを実証しました。



### 保有森林「住友不動産の森」 環境省の自然共生サイト認定

静岡県裾野市に保有する森林「住友不動産の森」が、環境省による、民間の取組等によって生物多様性保全が図られている区域「自然共生サイト」に認定されました。



## ESGインデックスへの組み入れ

FTSE



FTSE4Good



FTSE Blossom  
Japan



FTSE Blossom  
Japan Sector  
Relative Index

MSCI

2023 CONSTITUENT MSCIジャパン  
ESGセレクト・リーダーズ指数

2023 CONSTITUENT MSCI日本株  
女性活躍指数 (WIN)

S&P



住友不動産株式会社 管理部 IR・ESG課

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。