

2023年9月期

決算説明会

2023年11月16日

—信用と創造—



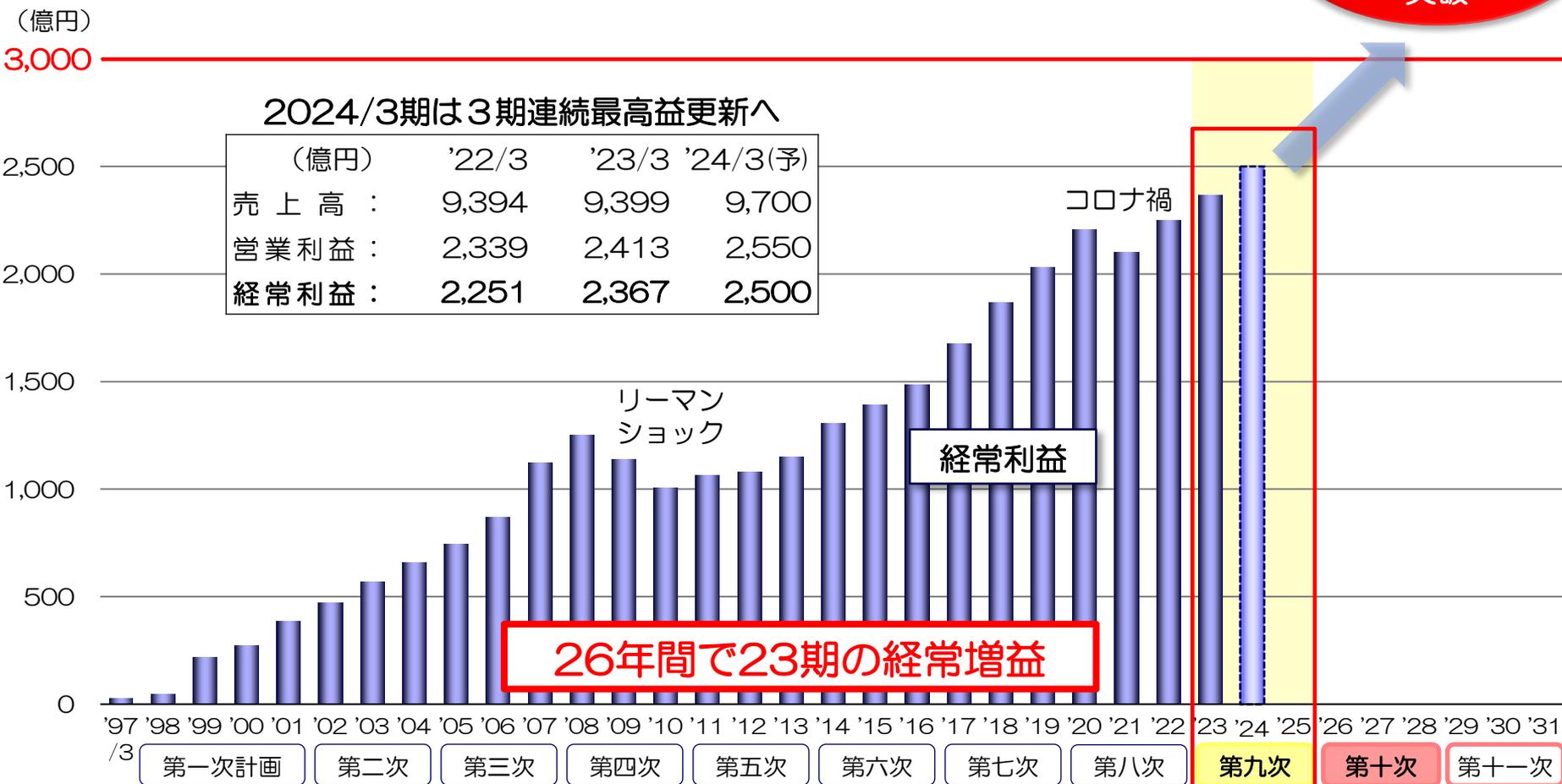
【目次】	スライドNo.
1. 「持続的成長」のための基本的な経営戦略と中長期見通し	3
2. インド事業	7
3. 第九次中期経営計画（2023/3-2025/3）	14
4. 2023/9 期 連結決算実績	16
5. 2024/3 期 連結業績予想	17
6. 財務諸表	18
7. 主な新規プロジェクト	23
8. ESGに関する取り組み	29

業績目標

次期中計で経常利益3千億円突破を目指す

- ✓ 2024/3期は3期連続の経常最高益、11期連続の純利益最高益へ
- ✓ 九次中計公表時（2022年5月）の中長期見通しを前倒し

次期中計で
3千億円
突破



業績目標

東京のオフィスビル賃貸を確固たる基盤と位置付けることは変えず、
グループの総合力で「経常利益3千億円突破」を目指す

部門別の成長戦略

不動産賃貸

オフィスビルは経済正常化に伴い顕在化した増床ニーズを着実に取り込み、既存ビルの収益力の維持・向上と、順次完成する延70万坪超の新規稼働効果により、長期的な増益路線を継続する

- 高級賃貸マンション「ラ・トゥール」シリーズは4千戸規模に成長、ブランド価値向上を継続し、好調な業績をさらに伸ばす
- ホテルやイベントホール事業は、今期中にコロナ前の収益力回復に努めるとともに、旗艦ホテル「羽田エアポートガーデン」の本格稼働による収益貢献と併せ、次期中計以降のさらなる成長を目指す

不動産販売

戸数や売上などの量を追わず、利益重視で販売ペースをコントロールする方針を堅持し、これまでの中計で実現してきた高水準の利益規模を維持する

- 今期計上予定の3千戸に対する契約はすでに9割以上確保済み、販売活動は翌期以降を含め順調に進捗
- 上昇傾向にある建設工事費への対処は引き続き課題だが、次期中計までに計上可能な用地は必要量を確保済み
- 九次中計以降の設計物件は全件「ZEH-M Oriented」を標準仕様とし、脱炭素に貢献する開発を推進

完成工事

コストコントロールに注力し、資材価格変動による影響を最小限にとどめつつ、高い防災性能や環境性能を顧客に訴求し、受注拡大による最高益更新を目指す

- 日本の既存住宅は、5千万戸超のストックの9割が最新の省エネ基準を満たしておらず、脱炭素化に向け大きな課題
→「新築そっくりさん」は、高い省エネ性能の「高断熱リフォーム」受注率が足元で30%に到達（九次目標20%）
- 注文住宅は、太陽光発電サービス「すみふ×エネカリ」と高断熱仕様を組み合わせた最新のZEH仕様を標準化、2022年に「住友不動産の栖（すみか）」を発売し、ZEH比率は足元で80%に到達（九次目標60%）

不動産流通
(ステップ)

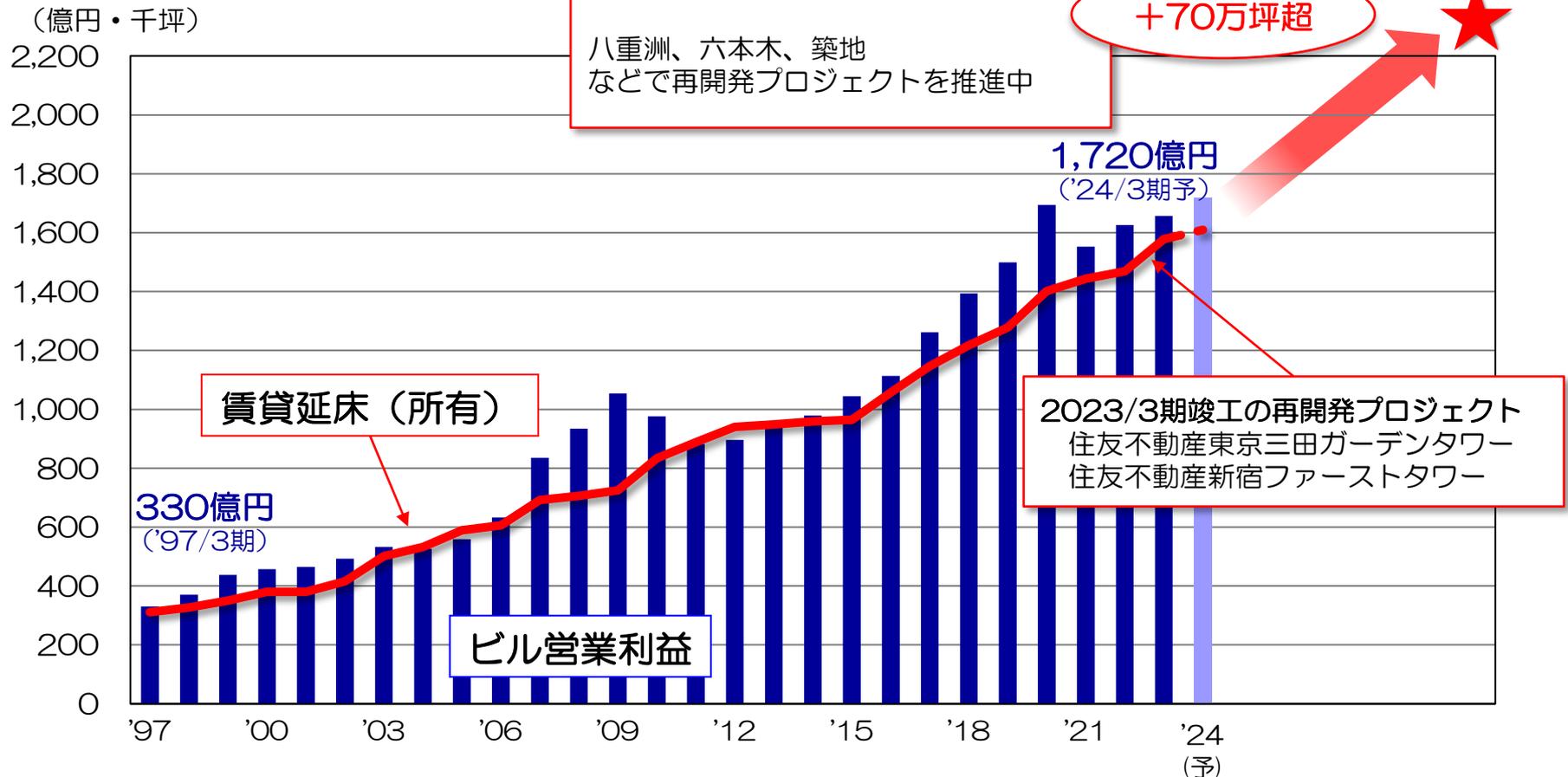
新築住宅の供給が減少傾向にある中、良質なストックが増加し活性化が進む中古住宅市場は今後の成長期待が高く、グループの連携強化と、顧客本位のサービスをより一層追求し、シェア拡大を図る

- すみふの仲介「ステップ」のブランド浸透に注力、マンション専門仲介店舗「マンションプラザ」の全国展開
- より公正で透明性の高い仲介システム「ステップオークション」は、多くの売主様から高い評価
- 投げ込みチラシ、ダイレクトメールを全廃し、顧客の個人情報保護に配慮、ペーパーレス化とDXによる効率化推進

成長投資

再開発中心の東京都心における延70万坪超の賃貸ビル投資は順調に進捗

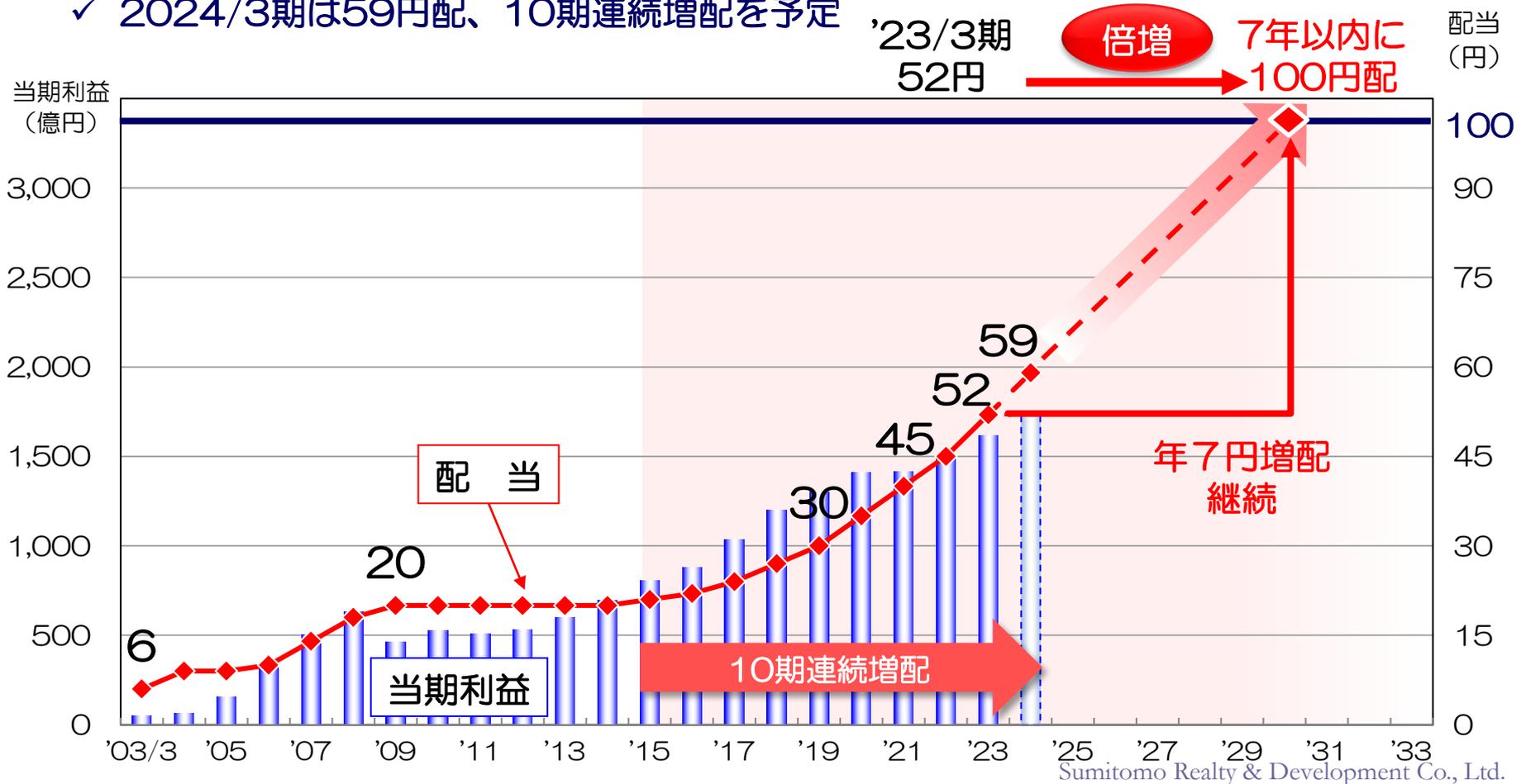
- ✓ 延70万坪超の開発計画を順次完成、稼働させ、さらなる収益基盤の拡大、企業価値の向上に努める
- ✓ 新規物件は「好球必打」の方針を継続（九次3年間で3千億円の新規投資枠）



利益分配の考え方

配当は「7年以内に増配、100円配」、利益成長に沿った持続的増配を継続

- ✓ 先行きの見通しが改善したため、増配ペースを年5円から年7円に引き上げ（2022年11月公表済み）
- ✓ 7年以内に現在の52円から増配となる「年100円配」とする
- ✓ 2024/3期は59円配、10期連続増配を予定



インド事業の位置づけ

- ✓ 東京に比肩しうる成長市場「インド・ムンバイ」に積極投資
- ✓ オフィス、ホテル、商業施設、住宅開発等などの事業展開を視野に、東京に次ぐ一大拠点を構築

東 京：既存150万坪＋新規70万坪超 ⇒ 5兆円超
(所有、八次末)

ムンバイ：3物件、38万坪超 ⇒ 5千億円超

投資は1割
延床は2割

	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
取得額 (円換算) <small>*1.7円/ルピー</small>	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

ムンバイ主要3エリア — 交通インフラ整備が急速に進展

ムンバイ市内の主要オフィスエリア



インド新幹線

- 日本の新幹線方式
- ムンバイ-アーメダバード間全長500kmを2時間で結ぶ
- BKCに新駅

メトロ3号線

- 現空港方面からBKC、ワーリー、ナリマンポイントを結ぶ (24年に開業予定)

海上パイパス「シーリンク」

- ワーリーとナリマンポイント間を結ぶ (24年に開通予定)

ムンバイ湾横断道路

- 新空港 (工事中) とムンバイ中心部を結ぶ
- 海上パイパスへ接続予定

住友不動産のインド事業 -ワリー地区-②

- ✓ 総延床100万㎡を超える“超高層複合都市開発用地”を当社単独で取得
- ✓ 敷地面積約8万㎡（約2.4万坪）の、開発用途に制限のない“完全所有権”の土地
- ✓ 日本企業によるインド過去最大の都心再開発
⇒ 2030年代の施設全面開業に向けて事業推進



敷地面積

80,903㎡
(約24,473坪)

建物規模

延床100万㎡超
(延床30万坪超)

①

割増容積取得により床面積当りの土地代はBKC物件の
ほぼ半値まで低減させられる

②

用途制限がない大規模複合開発が可能な完全所有権の土地

高い収益性

住友不動産のインド事業 -BKC地区-①

✓ 地区最大級の敷地で「東京における当社のオフィスビル事業」を展開

✓ 1号案件は建築工事中、2号案件も許認可手続きが進行中

⇒ 2026年以降に順次竣工予定

“当社単独で素地(開発用地)を取得し、
開発許認可、商品企画、リーシングから管理まで、
自社で行い長期保有する”

＝ 東京における
当社のオフィスビル事業

<1号案件>

敷地面積

12,486㎡
(約3,780坪)

建物規模

延床約13万㎡
(延床約4万坪)



(地下掘削中)

<2号案件>

敷地面積

11,885㎡
(約3,595坪)

建物規模

延床約13万㎡
(延床約4万坪)



①

BKC地区は金融センターとして整備が進められ、
オフィス街としてさらなる発展が期待

②

BKC地区の優良オフィスビルの賃料は東京都心並みの水準で、
東京で取引される収益不動産の3倍以上の利回りが期待できる

高い収益性

住友不動産のインド事業 -BKC地区-②



<BKC地区全景>



世界オフィス賃料ランキング

順位	都市	月額賃料 (円/坪)
1	香港 (セントラル)	104,063
2	ニューヨーク (ミッドタウン)	88,393
3	ロンドン (ウエストエンド)	73,125
10	サンフランシスコ	45,804
11	シンガポール	44,196
17	東京 (丸の内)	41,384
20	デリー (コンノートプレイス)	39,777
21	ムンバイ (BKC)	38,973
27	東京 (渋谷)	34,955
32	パリ	32,143
34	東京 (新宿)	31,339
37	ロサンゼルス	30,536
86	ベンガルール	18,884
92	デリー (グルグラム)	16,875
129	チェンナイ	7,634
131	ハイデラバード	7,232

出典: JLL世界オフィス賃料調査(2022年第3四半期末時点)を 基に当社作成 (1ドル=135円換算)

経常利益3千億円のその先へ — 成長投資を継続

- ✓ 次期中計で経常利益3千億円突破を目指す
- ✓ その先の成長投資として東京とムンバイで積極投資

- 東京+70万坪超
- ムンバイ事業

次期中計で
3千億円
突破



3カ年の累計業績目標

中計最高益連続更新

3カ年累計経常利益 7,500億円、当期利益 5,000億円の達成

八次までの成長ペースを維持し、六次から4計画連続の最高益更新を目指す

3カ年の累計業績目標

売上高	3兆円	(八次中計比+1, 296億円、+ 5%)
営業利益	7,700億円	(同 + 825億円、+12%)
経常利益	7,500億円	(同 + 944億円、+14%)
当期利益	5,000億円	(同 + 672億円、+16%)

(億円)

(3カ年累計)

第六次 (2014/3-2016/3)	第七次 (2017/3-2019/3)	第八次 (2020/3-2022/3)
------------------------	------------------------	------------------------

第九次
(2023/3-2025/3)

	第六次 (2014/3-2016/3)	第七次 (2017/3-2019/3)	第八次 (2020/3-2022/3)	第九次 (2023/3-2025/3)
売上高	24,421	28,858	28,704	30,000
営業利益	5,006	6,132	6,875	7,700
経常利益	4,180	5,578	6,556	7,500
当期利益	2,381	3,533	4,328	5,000

部門別業績目標と事業戦略

東京のオフィスビル賃貸を確固たる基盤と位置付けることは変えず、
グループの総合力で目標達成を目指す

（億円）

部門別業績目標 (3カ年累計)		第六次 (2014/3-2016/3)	第七次 (2017/3-2019/3)	第八次 (2020/3-2022/3)	第九次 (2023/3-2025/3)
	賃貸	8,862	10,731	12,189	13,000
	販売	7,731	9,572	8,221	7,500
	完工	5,893	6,347	6,120	7,000
	流通	1,772	2,077	2,105	2,500
	売上高	24,421	28,858	28,704	30,000
	賃貸	3,137	4,155	4,873	5,200
	販売	1,272	1,401	1,509	1,500
	完工	470	504	547	750
	流通	406	474	441	680
	営業利益	5,006	6,132	6,875	7,700
	経常利益	4,180	5,578	6,556	7,500
	当期利益	2,381	3,533	4,328	5,000

2023/9期 連結決算実績

(億円)

		2022/9 (実績)	2023/9 (実績)	前年同期比	2024/3 (公表)	進捗率
	賃 貸	2,079	2,202	+123	4,450	49%
	販 売	1,536	1,709	+173	2,250	76%
	完 工	757	754	△ 2	2,200	34%
	流 通	363	371	+9	770	48%
売上高		4,749	5,052	+304	9,700	52%
	賃 貸	870	892	+21	1,720	52%
	販 売	471	556	+86	540	103%
	完 工	29	38	+10	230	17%
	流 通	100	105	+5	220	48%
営業利益		1,380	1,498	+118	2,550	59%
	営業外損益	△ 15	△ 2	+13	△ 50	-
経常利益		1,365	1,496	+131	2,500	60%
親会社株主に帰属する 四半期純利益		941	1,059	+119	1,750	61%

2024/3期 連結業績予想

(億円)

		2022/3 (実績)	2023/3 (実績)	2024/3 (予想)	前期比
	賃 貸	4,251	4,254	4,450	+196
	販 売	2,338	2,221	2,250	+29
	完 工	2,044	2,136	2,200	+64
	流 通	735	751	770	+19
売上高		9,394	9,399	9,700	+301
	賃 貸	1,626	1,657	1,720	+63
	販 売	505	539	540	+1
	完 工	185	214	230	+16
	流 通	180	200	220	+20
営業利益		2,339	2,413	2,550	+137
営業外損益		△ 88	△ 46	△ 50	△ 4
経常利益		2,251	2,367	2,500	+133
親会社株主に帰属する 当期純利益		1,505	1,619	1,750	+131

2023/9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（営業利益2期連続、経常利益3期連続）
- ◆ 主要4セグメントすべてで営業増益となりました。

(億円)		'22/9期	'23/9期	前年同期比	
	賃 貸	2,079	2,202	+123	< 増 減 要 因 > 新規・通期稼働+12 既存・他+111（うちホテル、イベントホール等+52） 計上戸数+471戸（2,000→2,471） 新築そっくりさん+27、注文住宅△31、その他+2 仲介件数△1,249件（17,531→16,282） 取扱単価上昇（38.7→42.6）
	販 売	1,536	1,709	+173	
	完成工事	757	754	△ 2	
	流 通	363	371	+9	
売 上 高		4,749	5,052	+304	
	賃 貸	870	892	+21	新規・通期稼働△28 既存・他+49（うちホテル、イベントホール等+30） 増収、営業利益率+2.0ポイント（30.6%→32.6%） 営業利益率+1.3ポイント（3.8%→5.1%） 増収、営業利益率+0.7ポイント（27.5%→28.3%）
	販 売	471	556	+86	
	完成工事	29	38	+10	
	流 通	100	105	+5	
営 業 利 益		1,380	1,498	+118	
	営業外収益	89	107	+18	受取配当金+12
	営業外費用	104	109	+5	支払利息+4
経 常 利 益		1,365	1,496	+131	
	特別利益	0	33	+33	固定資産売却益+25 投資有価証券売却益+8 投資有価証券売却損+6
	特別損失	8	18	+10	
	法人税等	416	452	+35	
親会社株主に帰属する四半期純利益		941	1,059	+119	

2023/9期 連結キャッシュフロー実績

- ◆ 経常利益が1,496億円となり、営業キャッシュフローは1,997億円となりました。
- ◆ 新規ビル投資902億円、インド現法への追加出資952億円を行ない、有利子負債は3兆9,893億円となりました。

(億円)	'22/9期	'23/9期	前年同期比
経常利益	1,365	1,496	+131
減価償却費	312	360	+48
法人税支払額	△ 396	△ 298	+99
その他	△ 267	439	+706
営業キャッシュフロー	1,013	1,997	+983
賃貸設備投資	△ 850	△ 902	△ 52
預り敷金	23	△ 25	△ 48
差入敷金	△ 3	7	+9
資産売却	1	84	+83
その他	△ 167	△ 1,060	△ 893
投資キャッシュフロー	△ 996	△ 1,896	△ 899
有利子負債増減	360	513	+153
その他	△ 110	△ 134	△ 24
財務キャッシュフロー	250	380	+129
預金増減	303	499	+197
期末現預金	1,816	2,348	+532
期末連結有利子負債	35,960	39,893	+3,933
純有利子負債	34,144	37,545	+3,401

《 主要内訳 》

棚卸資産減少+262 (前期：減少+60)

新規投資

インド現法出資金△952

配当△133 (前期：△109)

(貸借対照表上の現預金残高)

2023/9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6兆5,508億円(前期末比+1,854億円)となりました。
- ◆ 純利益が1,059億円となり自己資本は1兆9,542億円に増加、自己資本比率は29.8%(前期末28.3%)となりました。

(億円)		'23/3期	'23/9期	増減
現預金		1,851	2,348	+497
販売用不動産(仕掛含む)		7,810	7,482	△ 328
その他流動資産		1,208	957	△ 251
流動資産		10,869	10,787	△ 82
有形固定資産+借地権		45,253	45,405	+152
差入敷金		670	663	△ 7
その他固定資産		6,862	8,654	+1,792
固定資産		52,786	54,722	+1,937
有利子負債		39,380	39,893	+513
預り敷金		2,540	2,507	△ 33
預り金+長期預り金		774	239	△ 536
その他流動負債		2,637	2,744	+107
その他固定負債		329	583	+254
負債		45,661	45,967	+306
自己資本		17,994	19,542	+1,548

《増減要因》

販売用不動産△473、仕掛販売用不動産+144

新規投資+686、減価償却△360

インド現法出資金+952

2024/3期 連結業績予想

- ◆ 増収増益を見込み、3期連続の経常最高益、11期連続の純利益最高益更新を目指します。
- ◆ 「グループの総合力」で主要4部門すべてで増収増益を見込みます。

(億円)	'23/3期 (実績)	'24/3期 (予想)	前期比		《増減要因》
賃 貸	4,254	4,450	+196		新規・通期稼働+40 既存・他+156 (うちホテル、イベントホール等+80)
販 売	2,221	2,250	+29		計上戸数+39戸 (2,961→3,000)
完成工事	2,136	2,200	+64		新築そっくりさん+53
流 通	751	770	+19		仲介件数+1,094件 (34,906→36,000)
売 上 高	9,399	9,700	+301		
賃 貸	1,657	1,720	+63		新規・通期稼働△30 既存・他+93 (うちホテル、イベントホール等+50)
販 売	539	540	+1		増収、営業利益率△0.3ポイント (24.3%→24.0%)
完成工事	214	230	+16		増収、営業利益率+0.5ポイント (10.0%→10.5%)
流 通	200	220	+20		増収、営業利益率+1.9ポイント (26.7%→28.6%)
営 業 利 益	2,413	2,550	+137		
営業外損益	△ 46	△ 50	△ 4		支払利息+5
経 常 利 益	2,367	2,500	+133		
親会社株主に帰属する当期純利益	1,619	1,750	+131		

2024/3期 連結キャッシュフロー予想 (2023.11.10修正)

- ◆ 営業キャッシュフロー2,300億円、投資キャッシュフロー△3,100億円を見込みます。
- ◆ インドへの投資増加を反映し、有利子負債は39,780億円と前期末比400億円増加する計画に修正しました。

(億円)	'23/3期 (実績)	'24/3期 (予想)	前期比
経常利益	2,367	2,500	+133
減価償却費	646	690	+44
法人税支払額	△ 787	△ 740	+47
その他	△ 575	△ 150	+425
営業キャッシュフロー	1,651	2,300	+649
賃貸設備投資	△ 4,493	△ 2,000	+2,493
預り敷金	65	-	△ 65
差入敷金	△ 2	-	+2
資産売却	6	-	△ 6
その他	△ 474	△ 1,100	△ 626
投資キャッシュフロー	△ 4,898	△ 3,100	+1,798
有利子負債増減	3,780	400	△ 3,380
その他	△ 225	△ 250	△ 25
財務キャッシュフロー	3,556	150	△ 3,406
預金増減	337	△ 650	△ 987
期末現預金	1,851	1,200	△ 650
期末連結有利子負債	39,380	39,780	+400
純有利子負債	37,529	38,580	+1,050

《 主要内訳 》

新規投資

インド現法出資金

主な新規ビル開発計画

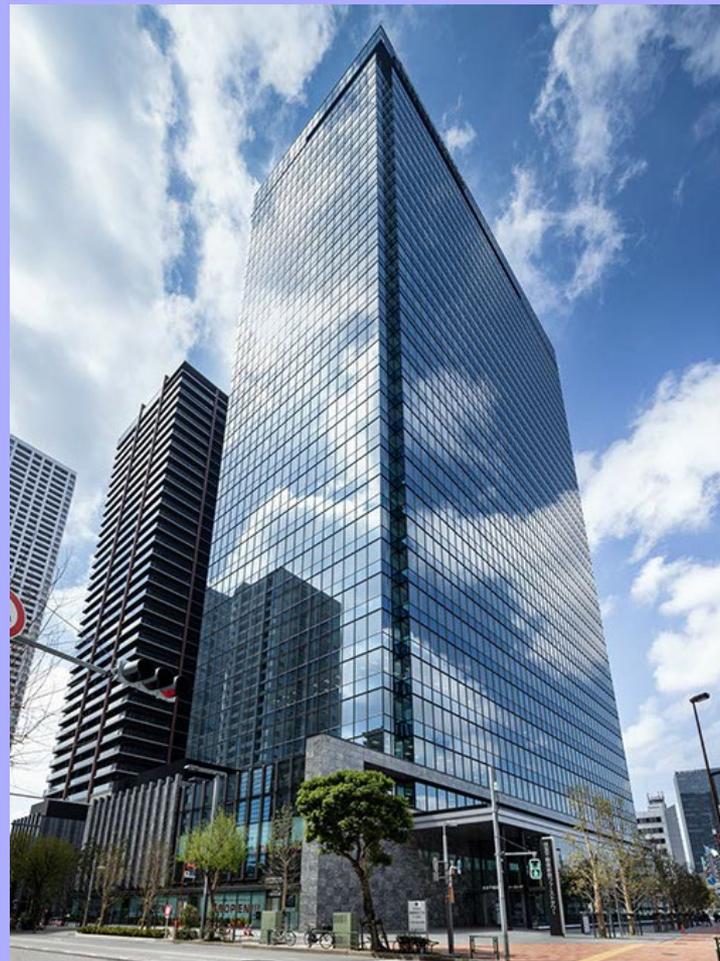
プロジェクト名	所在地	延床面積(坪)	竣工(予定)
住友不動産東京三田ガーデンタワー	港 区	59,400	2023/2
住友不動産新宿ファーストタワー	新 宿 区	27,000	2023/3
住友不動産中野駅前ビル(中野二丁目計画)	中 野 区	30,000	2024/2
住友不動産秋葉原東ビル	台 東 区	3,000	2024/3
住友不動産新宿南口ビル(新宿南口計画)	澁 谷 区	7,200	2024/3
六本木駅前計画	港 区	9,700	2025/1
住友不動産大崎ツインビル西館	品 川 区	8,800	2025/3
その他		34,100	
9次 合計		179,200	

主な新規ビル開発計画



住友不動産東京三田ガーデンタワー

所在地	港区	延床面積	59,400坪
竣工	2023年2月	階数	地上42/地下4



住友不動産新宿ファーストタワー

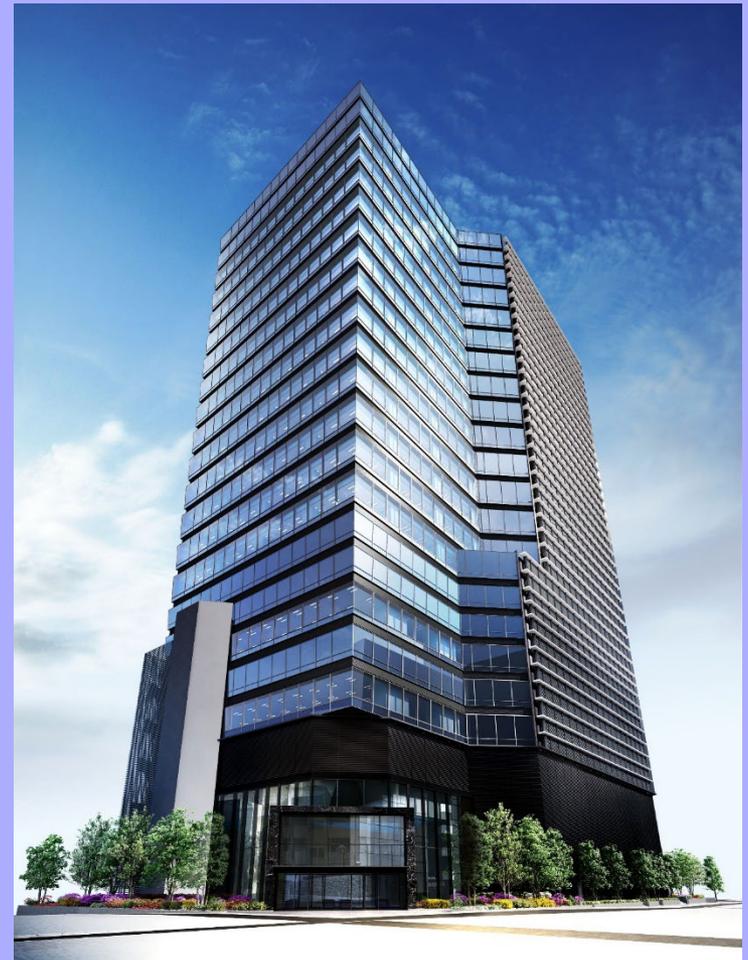
所在地	新宿区	延床面積	27,000坪
竣工	2023年3月	階数	業務棟 地上35/地下2 住宅棟 地上35/地下2

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	30,000坪
竣工	2024年2月（予定）	階数	地上37／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（予定）	階数	地上17／地下1

主な新規ビル開発計画



六本木駅前計画

所在地	港区	延床面積	9,700坪
竣工	2025年1月(予定)	階数	地上22



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3月(予定)	階数	地上14/地下1

主なマンション計画 (2024/3期計上予定)

※戸数=販売戸数



シティタワー新宿

新宿区

162戸

35階/地下2階



シティテラス中野

中野区

119戸

6階



シティテラス文京小石川

文京区

120戸

7階/地下1階



シティテラス横濱星川

横浜市

140戸

7階



シティタワー天王寺

大阪市

177戸

25階



バ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)

主なマンション計画 (2025/3期以降計上予定)

※戸数=販売戸数

		
シティテラス善福寺公園	シティタワー虎ノ門	シティタワーズ板橋大山
練馬区	港区	板橋区
170戸	138戸	273戸
4階	28階/地下1階	ノースタワー：25階/地下2階 サウスタワー：26階/地下1階
		
シティハウス横浜	シティテラス宮ヶ丘	シティタワー青葉通一番町
横浜市	札幌市	仙台市
165戸	97戸	155戸
18階	9階	24階/地下1階

ESGに関する外部評価

賃貸資産の環境性能評価（DBJグリーンビル認証の取得）

- ✓ 認証取得 68棟、延床約105万坪、保有資産延床面積の67%
（延床面積ベース、2023年4月時点）
- ✓ 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



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

ESGインデックスへの組み入れ

FTSE



FTSE4Goc

FTSE Blossom
JapanFTSE Blossom
Japan Sector
Relative Index

MSCI

2022 CONSTITUENT MSCI JAPAN
ESG SELECT LEADERS INDEX

S&P



SNAM



Sompo Sustainability Index

住友不動産株式会社 企画部 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。