



2022年5月12日

各 位

会社名 住友不動産株式会社
代表者名 代表取締役社長 仁島浩順
(コード番号8830 東証プライム)
問合せ先 企画部長 茂木哲也
(TEL. 03-3346-1042)

中期経営計画策定のお知らせ

当社は、2022年3月期をもって第八次中期経営計画が終了いたしましたので、2023年3月期を初年度とする新しい中期経営計画（第九次中期経営計画）を策定いたしました。

その内容につきまして、下記の通りお知らせいたします。

記

当社は、3年毎に策定する中期経営計画の達成を最重要課題とし、これを着実に遂行することにより企業価値を高めてまいりました。これまでの25年間で8つの経営計画を遂行、リーマンショックやコロナ禍の3期を除く22期で経常増益を達成しました。

当初10期（中計3期間）は、バブル崩壊により痛んだ資産の修復と有利子負債削減に取り組みました。後半の15期（中計5期間）は、賃貸資産を倍増させ、賃貸・販売・完工・流通の4セグメントをより強固なものとして経営基盤を強化、併せて自己資本を充実させて債務格付けをAAゾーンにまで引き上げました。

これから2030年度までの中計3期間は、更なる賃貸資産拡充投資に資金重点を置くスタンスを維持して持続的な利益成長を図りつつ、当社事業そのものの社会貢献度の高さ、投資余力と資本政策の自由度の高まりを踏まえて、強靱な経営基盤、かつ持続可能な成長を目指してまいります。

経営環境は当面、コロナ禍、地政学リスク、資源調達不安定性などの諸問題を抱えておりますが、2030年度の経常利益3千億円実現を視野に入れ、「第九次中計」をその第一弾と位置付けて以下の通りとします。

➤ 名 称 「第九次中期経営計画」

➤ 計画期間 2023年3月期～2025年3月期、3ヵ年

➤ 計画の骨子

1. 業績目標

中計最高益連続更新

3ヵ年累計経常利益 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ヵ年の累計業績目標 >

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%)

(参考) 各経営計画の業績比較

(億円)

	六次 (2014年3月期 ～2016年3月期)	七次 (2017年3月期 ～2019年3月期)	八次 (2020年3月期 ～2022年3月期)	九次 (2023年3月期 ～2025年3月期)
売上高	24,421 (+2,720)	28,858 (+4,437)	28,704 (△153)	30,000 (+1,296)
営業利益	5,006 (+633)	6,132 (+1,126)	6,875 (+743)	7,700 (+825)
経常利益	4,180 (+889)	5,578 (+1,398)	6,556 (+978)	7,500 (+944)
当期利益	2,381 (+741)	3,533 (+1,153)	4,328 (+795)	5,000 (+672)

注) いずれも計画期間中の累計額

2. 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

< 部門別業績目標 >

(億円)

		六次	七次	八次	九次
賃貸 販売 完工 流通	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 販売 完工 流通	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

< 事業戦略 >

① 不動産賃貸

八次までに構築した収益基盤を維持し、4計画連続の増益を目指す

- ・オフィスビルは、既存ビルの収益力維持に努めるとともに、八次竣工ビル(延18万坪)の通期稼働と、九次竣工ビル(延19万坪)の新規稼働による収益を確実に取り込む
- ・ホテル・イベントホール・商業施設などの施設営業分野は、コロナ禍前の収益力を回復し、十次以降の成長回帰を期す

② 不動産販売

八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する方針を堅持
- ・上昇傾向にある建設工事費への対処は課題だが、九次計上分は全件着工済につき影響は限定的
- ・競争激化の用地取得環境が続く中、着実に確保する方針を継続

③ 完成工事

リフォーム(新築そっくりさん)、注文住宅ともに、品質を高めつつ、コストコントロールに注力し、受注拡大による最高益連続更新を目指す

- ・高い環境性能や防災性能をはじめ、顧客のニーズを的確に捉えた商品提案により受注拡大を図る
- ・ウッドショックや資材高に適切に対処し、影響を最小限にとどめる

④ 不動産流通

収益力を一段と強化し、中計最高益の大幅更新を目指す

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

3. 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
九次3年間で1兆円の投資を見込む

- ① 再開発を中心とした具体化している延床70万坪超の開発計画への投資7千億円
 現時点の賃貸資産稼働見通しは下表の通り

<開発ペースの推移>

	六次	七次	八次	九次	十次以降
延床面積	11万坪	21万坪	18万坪	19万坪	52万坪

- ② 「好球必打」新規案件投資枠3千億円

4. 資金調達計画

- (1) 仕掛中物件の追加投資7千億円は、拡大する賃貸CF※で賄える見通し

<設備投資と賃貸CFの推移>

(億円)

	六次	七次	八次	九次
設備投資	△4,223	△6,635	△8,053	△10,000
賃貸CF	4,098	5,346	6,445	7,000
有利子負債	31,589	33,428	35,600	38,000

※賃貸CF（キャッシュフロー）：不動産賃貸事業の営業利益＋減価償却費

- (2) グリーンファイナンスの導入

長期資金総額1兆円のグリーンファイナンスを実施

- ① DBJ Green Building認証※で3つ星以上の評価を取得済の当社保有ビル（2022年3月末時点で27物件取得済）のうち、12棟を対象に1兆円をグリーンファイナンスにより調達する
- ② 資金調達期間中の制約
- ・CO₂排出量、エネルギー使用量等の環境性能開示
 - ・対象物件のDBJ Green Building認証3つ星以上維持
 - ・環境改善等の社会課題に貢献するファイナンスであり、対象物件の売却禁止
- ③ JCR・R&I 2社からグリーンファイナンス適合評価取得

※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

5. 株主還元方針

利益成長に沿った「持続的増配」、「年5円増配」を継続
 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

なお、九次中計期間中に自己資本比率は30%を超える見通しで、資本政策の自由度は高まりつつあります。

＜配当と一株利益の推移＞ (円)

	七次			八次		
	2017年 3月期	2018年 3月期	2019年 3月期	2020年 3月期	2021年 3月期	2022年 3月期
配 当	24	27	30	35	40	45
一株利益	218	253	275	298	298	317

6. 政策保有株式に対する数値目標の導入

保有株式簿価の株主資本に対する比率を2030年度までに10%以下に抑制

当社は、取引先等との安定的・長期的な取引関係の構築および強化等の観点から、持続的な成長と中長期的な企業価値の向上に資すると判断した場合は、当該取引先等の株式を取得し保有することができるものとしております。

今般、政策保有株式の保有残高につき数値目標を設定し、一定の規律を設けることといたしました。前期末時点で、保有する上場株式の簿価2,719億円の株主資本1兆4,792億円（純資産から有価証券評価差額金等を控除）に対する比率は18%に相当しますが、これを今後毎年引き下げ、2030年度までに10%以下に抑制してまいります。

＜上場株式簿価と株主資本の推移＞ (億円)

	六次	七次	八次	2030年度 目標
	(2016年3月末)	(2019年3月末)	(2022年3月末)	
株式簿価	1,903	2,555	2,719	10%以下
株主資本	8,210	10,993	14,792	
比 率	23%	23%	18%	

7. CO₂排出量（Scope1、2、3）削減目標の設定

パリ協定直前の2014年度対比、2030年度までに50%削減

2050年カーボンニュートラルに賛同表明済

脱炭素への取り組みを事業拡大に結び付け達成を目指す

- ① オフィスビルを中心とする賃貸事業・施設運営事業において省エネを推進
 - ・新築・リニューアル時の高効率設備導入を一段と追求し、エネルギー消費等による自社CO₂排出を床面積当たり50%削減
 - ・テナントへの省エネ啓発活動を継続
- ② 主力事業の上流、下流における削減対策推進
 - ・ビルテナント専有部へのグリーン電力導入支援
 - ・建設時のエネルギー消費を抑制
 - ・高性能設計を強化（分譲マンションのZEH-M Oriented標準仕様化）
 - ・戸建住宅の脱炭素に貢献する、太陽光発電の新サービス「すみふ×エネカリ」提供推進
 - ・自動車充電装置の普及を促進
- ③ 九次中計は総排出量の10%削減を目指す
 - ・総排出量の約6割を占める分譲マンション事業における削減は、設計基準変更後の物件が竣工する十次中計以降に寄与
 - ・分譲マンション以外は25%削減を目指す

<九次 CO₂排出量削減目標>

(千tCO ₂)	2014年度 排出量		九次 削減目標	(参考) 2019年度 排出量
	排出量	構成比		
分譲マンション	3,605	61%	—	3,540
注文住宅・新築そっくりさん	1,591	27%	/	1,565
オフィスビル	689	12%		1,366
その他（本社、グループ会社）	55	1%		66
分譲マンション以外	2,336	39%	△25%	2,997
合計	5,940	100%	△10%	6,537

九次 各事業の主な数値目標

- ① オフィステナント専有部のグリーン電力導入率30%
- ② 分譲マンションのZEH-M Oriented 設計100%
- ③ 注文住宅でZEH住宅（標準化済）受注比率60%
- ④ 新築そっくりさんで高断熱リフォーム商品（投入済）受注比率20%
- ⑤ 「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し、当社グループの自己使用オフィスの電力を全量グリーン化

以上