

# 2022年3月期 第2四半期 決算説明会

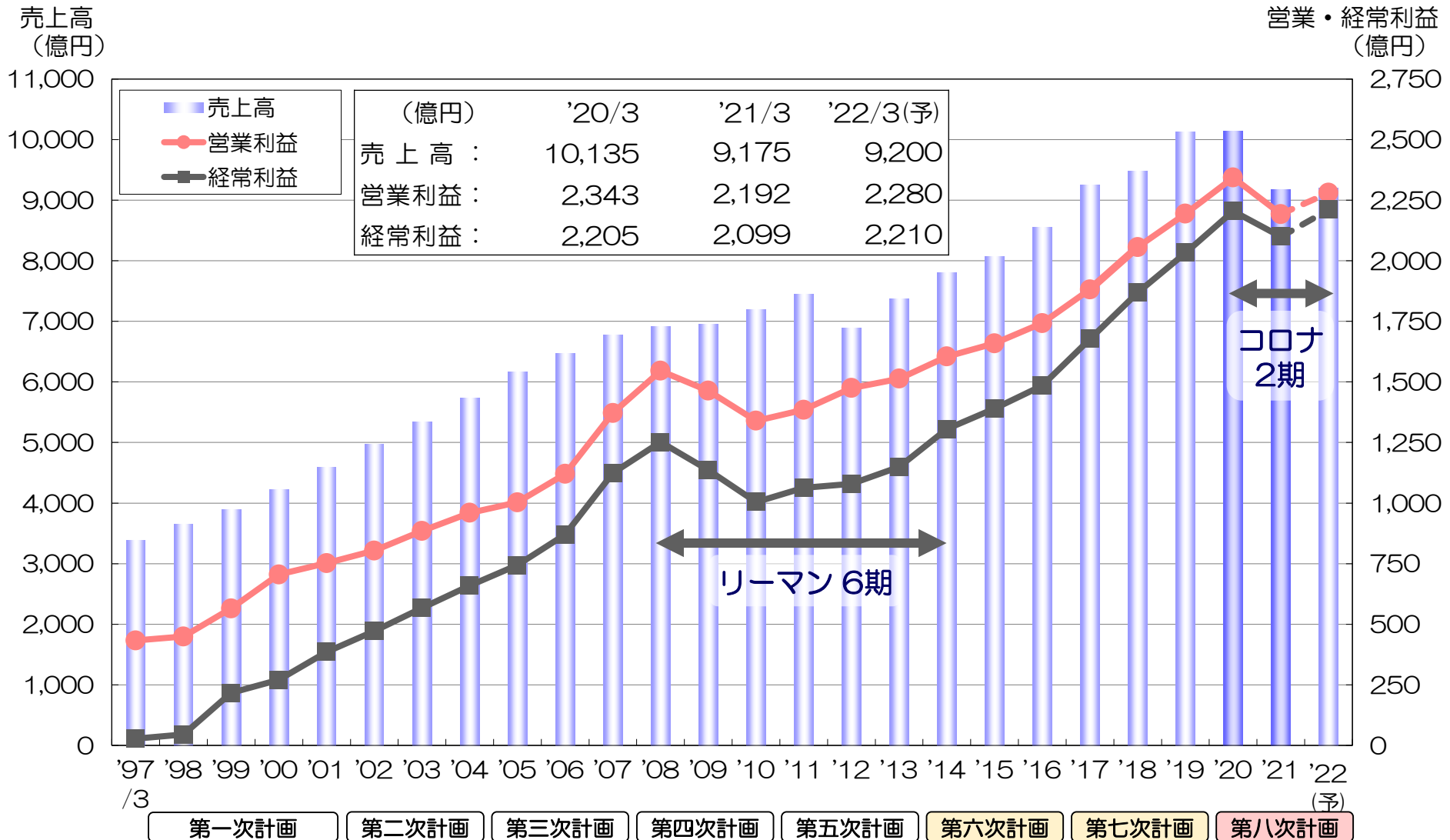
2021年11月19日



| 【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. 2021/9期 連結決算実績    | 21      |
| 4. 2022/3期 連結業績予想    | 22      |
| 5. 財務諸表              | 23      |
| 2021/9期 連結決算実績       | 23      |
| 2021/9期 連結キャッシュフロー実績 | 24      |
| 2021/9期 連結貸借対照表      | 25      |
| 2022/3期 連結業績予想       | 26      |
| 2022/3期 連結キャッシュフロー予想 | 27      |
| 6. 主な新規プロジェクト        | 28      |

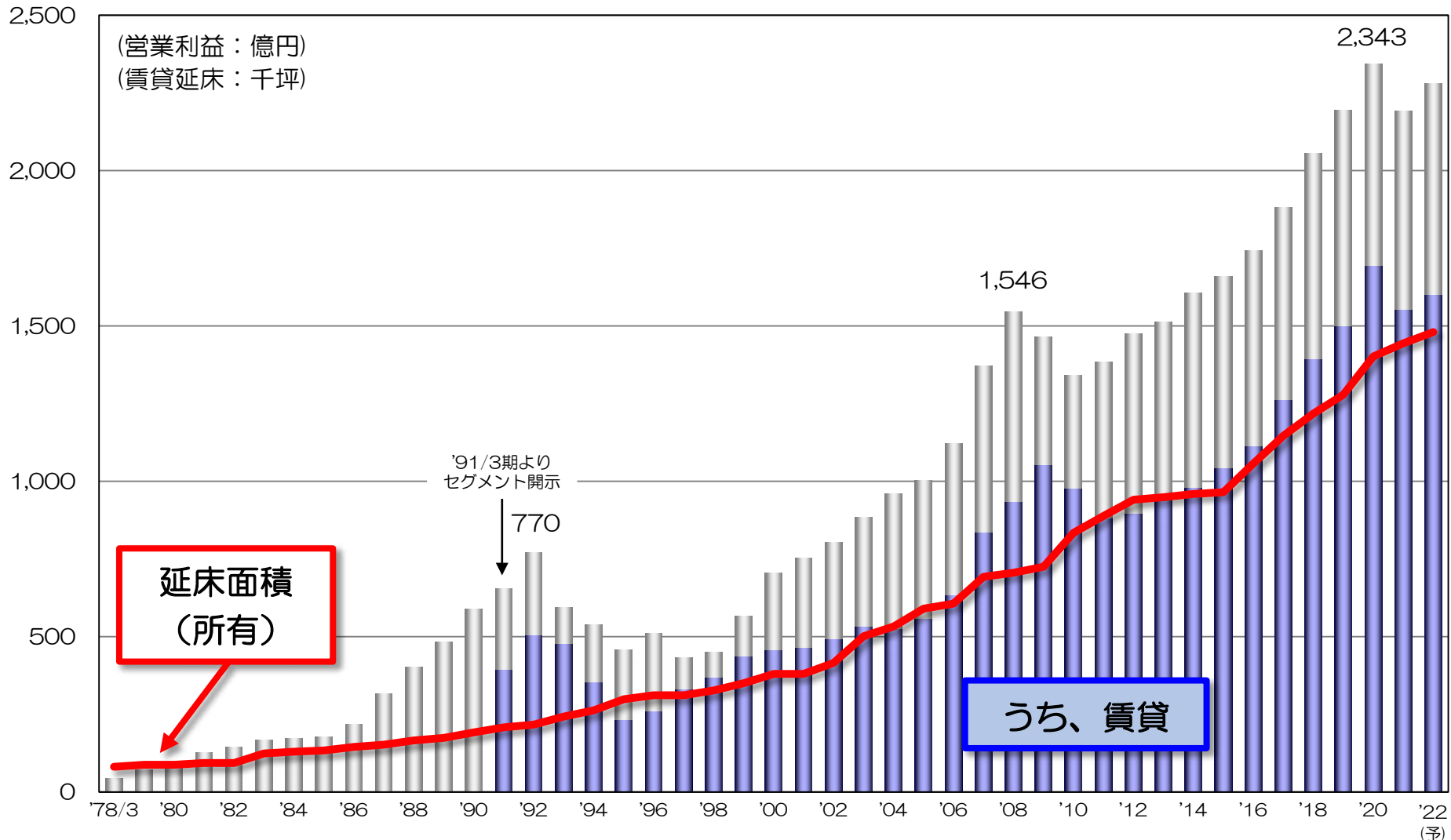
# 業績の推移

## 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」



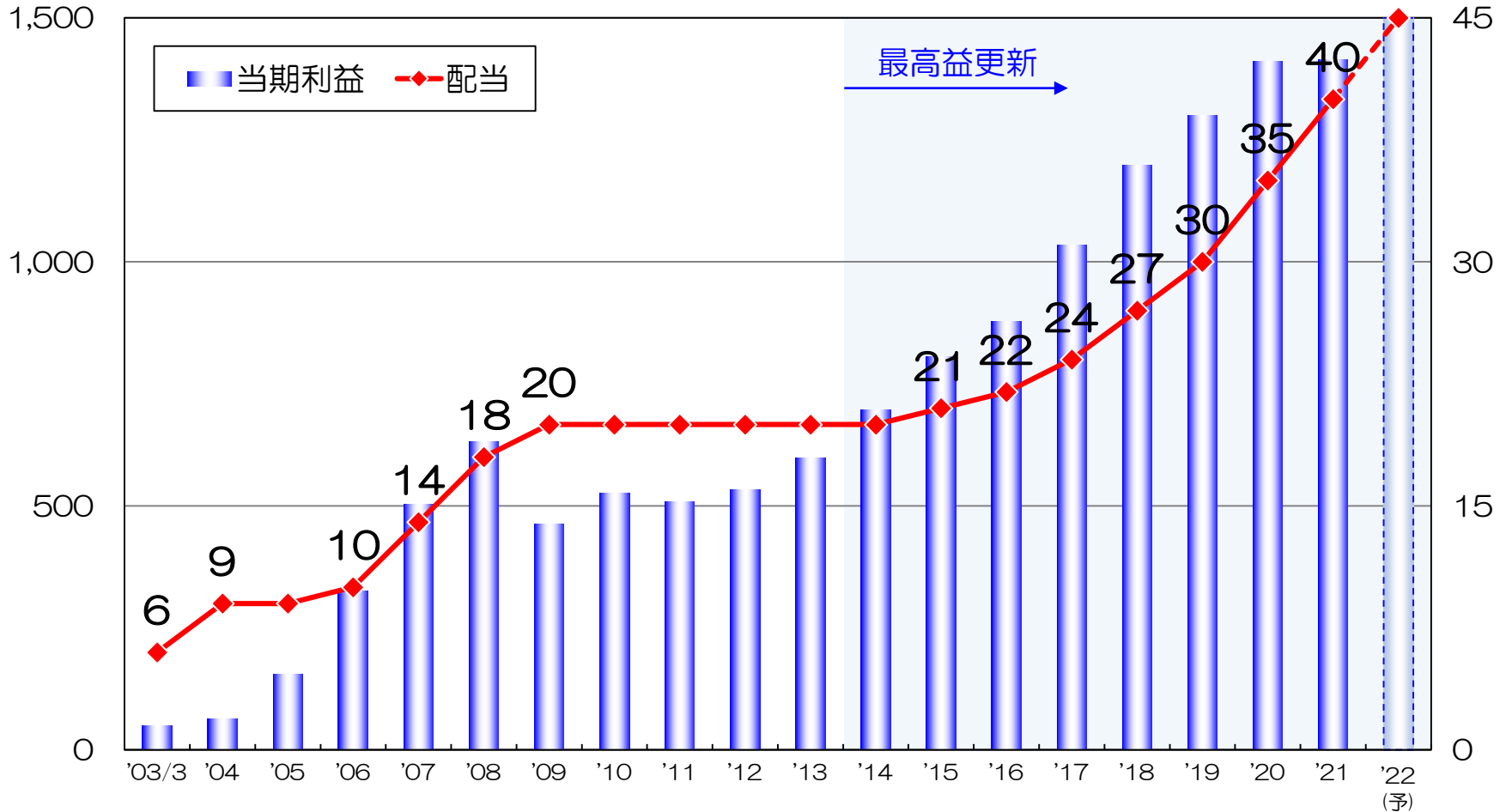
## 株主還元（配当方針）

### 利益成長に沿った「持続的増配」を目指す

当期利益は9期連続で最高益へ、「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<br>〈3カ年累計〉 | 第八次計画（2020/3－2022/3）の達成状況 |                |                |                 | 七次比   | 八次目標<br>〈3カ年累計〉 |
|------|-----------------|---------------------------|----------------|----------------|-----------------|-------|-----------------|
|      |                 | 2020/3<br>（実績）            | 2021/3<br>（実績） | 2022/3<br>（予想） | 八次予想<br>〈3カ年累計〉 |       |                 |
| 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<br>（'99/3-'01/3） | 第二次<br>（'02/3-'04/3） | 第三次<br>（'05/3-'07/3） | 第四次<br>（'08/3-'10/3） | 第五次<br>（'11/3-'13/3） | 第六次<br>（'14/3-'16/3） | 第七次<br>（'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）

## 不動産賃貸

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

- ➡ オフィスビルは目標超過達成
  - ・ 空室率低下＋賃料上昇＋新規効果→7次比大幅増益
- ➡ コロナ禍でホテル、イベントホールは大打撃

## 不動産販売

目標 七次で実現した高水準の利益規模を維持する

- ➡ 利益目標超過達成
  - ・ 販売価格上昇と販管費削減で利益率上昇（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→売上目標未達を容認

## 完成工事

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  
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

- ➡ 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
  - ・ 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%）

## 不動産流通

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

- ➡ 消費増税とコロナ禍で仲介件数増も目標は未達
  - ・ マンション特化の店舗網拡大、グループの連携強化に芽吹き
  - ・ 既存店統廃合で効率化、「ステップオークション」開始



# 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

信用と創造

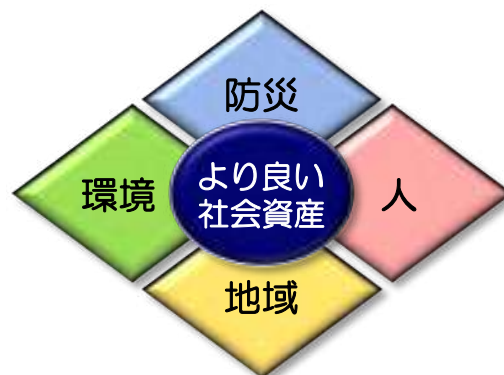
基本使命

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】 地域とともに
- 【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、CO<sub>2</sub>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      |
| 神田練堀町地区      | 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15万棟達成（2021.6末現在）



### 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

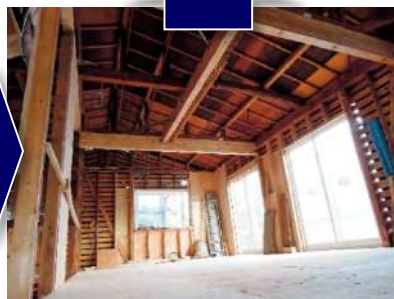
- ・ 主要構造部を残し廃棄物の発生を抑制→CO<sub>2</sub>削減
- ・ 省エネ性能向上

### 【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



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）

# オフィスビルにおける「環境」の取り組み

延床50,000㎡超 自社開発ビル全物件で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<br>(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、上記はそれの中での位置づけ（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

## ESGに関する取り組み一覧（2022/3期）

| 公表      | E | S | G | ESGに関する取り組み   |
|---------|---|---|---|---|
| 2021/4  |   | ● |   | 障がいを持つアーティストとの共同事業「可能性アートプロジェクト」参画、第二弾                          |
| 2021/5  | ● | ● |   | 1968年竣工の大規模団地「多摩川住宅」建替え事業 組合設立                                  |
|         | ● | ● |   | 新宿住友ビルリノベーションプロジェクト「CTBUH Awards2021」リノベーション部門優秀賞選出             |
| 2021/6  |   | ● |   | 家族で楽しめるクラシック「第108回ステップコンサート」開催（応募型、無償招待）                        |
|         | ● | ● | ● | ESG指数 構成銘柄に選定「FTSE4Good Index Series」「FTSE Blossom Japan Index」 |
|         |   | ● |   | 0歳児からでも楽しめるクラシック音楽コンサート「有明みんなのコモゴモコンサート2021」開催                  |
| 2021/7  | ● | ● |   | 一棟まるごとリフォーム「新築そっくりさん」25周年、『累計受注15万棟』達成                          |
|         |   | ● |   | 家族で楽しめるクラシック「ステップコンサート」メセナ活動認定制度『THIS IS MESENAT2021』認定         |
|         |   | ● |   | 東銀座エリアマネジメントプロジェクト 築地一丁目解体工事現場に彩りを！「仮囲いアート展示企画」                 |
| 2021/9  |   | ● |   | 在宅勤務者も参加可能な新たな防火防災訓練「リモート防火防災訓練」実施                              |
|         | ● |   |   | 住友不動産・東京電力エナジーパートナー「脱炭素リードプロジェクト協定」締結（P20）                      |
|         | ● |   |   | 業界初の新たな住宅太陽光発電サービス「すみふ×エネカリ」提供開始（P20）                           |
|         | ● | ● |   | エネルギーの効率的利用、災害時ライフライン確保に備える「住友不動産のみらいの家」販売開始                    |
|         | ● | ● |   | 業界初の分譲マンションにおける省エネ性能「ZEH-M Oriented」標準仕様化（P19）                  |
|         | ● |   |   | マンション建設現場における使用電力のグリーン電力化、斡旋、要請開始（P19）                          |
| 2021/10 | ● |   |   | 新宿住友ビル三角広場および有明ガーデンなどで『ガンダムR（リサイクル）作戦』に協力                       |
|         | ● |   |   | セガサミーグループ本社を『新設発電所』由来の生グリーン電力で脱炭素（P18）                          |

※上記の取り組みは、ニュースリリースとして公表しております。



## 脱炭素に向けた方針

### ➤ 当社オフィスビルでは、高水準の「省エネ」を追求

#### 当社の省エネ活動の実績（2020年度）

|                     |        |        |
|---------------------|--------|--------|
| 温室効果ガス排出原単位         | 前年比    | 12%削減  |
| エネルギー消費原単位          | 前年比    | 9%削減   |
|                     | 2009年比 | 37%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



## 先進的な取組みで日本の脱炭素課題の解決に貢献

### オフィスビル

### 入居テナントの脱炭素支援

#### 専有部グリーン電力導入手法を新規開発し「選べるプラン化」

テナント企業の脱炭素ニーズが高まるも、自社ビルに比べ選択肢が限定的

➡ 業界初の手法を複数開発・提供し、オフィス専有部の脱炭素を促進

### 分譲マンション

### 住宅供給における脱炭素推進

#### 今後設計・開発する全物件で「ZEH-M Oriented」を標準化

家庭部門13年比△60%に向け、国は「2030年平均ZEH水準」を目標に

➡ 高い供給シェアを有する企業として、先行して業界初の標準化を実現

### 注文住宅（戸建住宅）

### 住宅供給における脱炭素推進

#### 顧客の不安を払拭し普及促進する「住宅太陽光発電サービス」を開始

戸建住宅の太陽光発電導入余地は大きいが、課題が多く、導入に遅れ

➡ 業界初 ずっと安心サポート付与・コスト大幅減で普及を推進

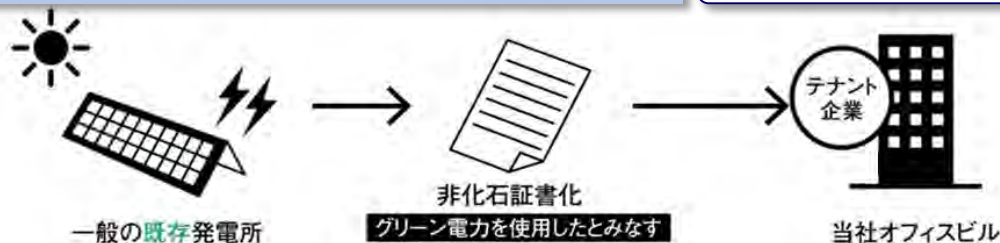
# (1) オフィスビル -入居テナントの脱炭素支援-

## 専有部グリーン電力導入手法を新規開発し「選べるプラン化」

多様化する企業毎のニーズに合わせ、テナント企業の脱炭素化を支援

### プラン1 非化石証書

POINT：最も手軽にグリーン電力化



### プラン2 新設発電所由来 生グリーン電力

POINT：日本の脱炭素に直接貢献



### プラン3 テナント発電所由来 グリーン電力

POINT：自ら作って自ら消費



「生グリーン電力」とは

発電時と消費時を30分単位で一致させ、発電所から一般送電網経由で直接送電されたとみなされるグリーン電力のこと。

「追加性」とは

太陽光発電所の新設など、新たな再エネ電源開発により、日本の再エネ発電総量増加に直接寄与するグリーン電力のこと。近年、価値が高い再エネ電気の要件として、欧米環境先進企業のグリーン電力採用基準に活用されている。

## (2) 分譲マンション -住宅供給における脱炭素推進-

### 今後設計・開発する全物件で「ZEH-M Oriented」を標準化

- ✓ 新築分譲マンション供給におけるトップブランドとして、今後、設計・開発する全物件\*1で高水準の省エネ性能\*2を標準仕様化決定
  - \*1 JVなど一部の物件を除く
  - \*2 国交省が2030年に目指す新築住宅の省エネ性能水準を満たす設計基準
- ✓ マンション建設現場で使用する電力の“グリーン電力化”を事業パートナーである建設会社へ斡旋し、要請



新築分譲マンション供給におけるトップブランドとして、分譲マンション事業の川上と川下に広がるバリューチェーン（価値の連鎖）の脱炭素化を推進

#### 〈参考〉新築分譲マンションの供給実績とシェア

過去5年供給推移（全国、上位5社）

| 2016年        |        | 2017年        |        | 2018年        |        | 2019年        |        | 2020年        |        |
|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
| 事業者名         | 戸数     | 事業者名         | 戸数     | 事業者名         | 戸数     | 事業者名         | 戸数     | 事業者名         | 戸数     |
| 住友不動産        | 6,034  | 住友不動産        | 7,177  | 住友不動産        | 7,377  | 住友不動産        | 5,690  | アリオス・エー・エー   | 4,342  |
| 三井不動産レジデンシャル | 4,320  | アリオス・エー・エー   | 5,267  | アリオス・エー・エー   | 5,267  | アリオス・エー・エー   | 5,305  | 野村不動産        | 3,791  |
| 野村不動産        | 4,056  | 野村不動産        | 5,158  | 野村不動産        | 5,224  | 野村不動産        | 3,941  | 住友不動産        | 3,512  |
| アリオス・エー・エー   | 3,225  | 三井不動産レジデンシャル | 3,787  | 三菱地所レジデンス    | 3,614  | 三菱地所レジデンス    | 3,365  | 三井不動産レジデンシャル | 2,334  |
| 三菱地所レジデンス    | 3,215  | 三菱地所レジデンス    | 3,101  | 三井不動産レジデンシャル | 3,198  | 三井不動産レジデンシャル | 2,365  | イリッド         | 2,151  |
| 全国           | 76,993 | 全国           | 77,363 | 全国           | 80,256 | 全国           | 70,660 | 全国           | 59,907 |
| 当社シェア        | 7.8%   | 当社シェア        | 9.3%   | 当社シェア        | 9.2%   | 当社シェア        | 8.1%   | 当社シェア        | 5.9%   |



### (3) 新築戸建住宅 -住宅供給における脱炭素推進-

#### 顧客の不安を払拭し普及促進する「住宅太陽光発電サービス」を開始

- ✓ 太陽光発電普及でネックとされる初期費用、保守メンテへの不安などを解消する新サービス「すみふ×エネカリ」を注文住宅事業にて提供開始



すみふ×エネカリ  
新築住宅向け太陽光発電設備と蓄電池設置サービス

月定額のサービス料支払いだけで

太陽光発電設備・蓄電池導入の初期費用ゼロ

お住まいの間ずっと、設備修理や更新をサポート



ずっと安心して太陽光発電サービスの  
メリットを享受できる業界初のサービス

- ✓ 「すみふ×エネカリ」をはじめ、各事業に即した脱炭素に貢献するプロジェクトを共同で企画・実施するため、「脱炭素リードプロジェクト協定」を東京電力EPと締結



**TEPCO**

## 2021/9期 連結決算実績

(億円)

|                      |     | 2020/9<br>(実績) | 2021/9<br>(実績) | 前年同期比 | 2022/3<br>(予想) | 進捗率 |
|----------------------|-----|----------------|----------------|-------|----------------|-----|
|                      | 賃 貸 | 1,969          | 2,118          | +149  | 4,000          | 53% |
|                      | 販 売 | 2,133          | 1,577          | △ 556 | 2,450          | 64% |
|                      | 完 工 | 739            | 737            | △ 2   | 2,000          | 37% |
|                      | 流 通 | 311            | 368            | +57   | 750            | 49% |
| 売上高                  |     | 5,151          | 4,810          | △ 342 | 9,200          | 52% |
|                      | 賃 貸 | 815            | 880            | +66   | 1,600          | 55% |
|                      | 販 売 | 528            | 425            | △ 103 | 500            | 85% |
|                      | 完 工 | 24             | 37             | +13   | 180            | 20% |
|                      | 流 通 | 54             | 99             | +45   | 160            | 62% |
| 営業利益                 |     | 1,328          | 1,362          | +33   | 2,280          | 60% |
| 営業外損益                |     | △ 33           | △ 36           | △ 3   | △ 70           | -   |
| 経常利益                 |     | 1,295          | 1,326          | +31   | 2,210          | 60% |
| 親会社株主に帰属する<br>四半期純利益 |     | 971            | 911            | △ 60  | 1,500          | 61% |



## 2022/3期 連結業績予想

(億円)

|                     |     | 2020/3<br>(実績) | 2021/3<br>(実績) | 2022/3<br>(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<br>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。

## 2021/9期 連結決算実績

- ◆ 売上高は前年比減少しましたが、営業利益と経常利益はともに増益となりました（経常利益は最高益更新）。
- ◆ 賃貸、流通が増収増益となり、業績に寄与しました。
- ◆ 販売（分譲マンション）は減収減益となりましたが、営業利益進捗率は8割を超え、計画通りに推移しています。

| (億円)             |         | '20/9期 | '21/9期 | 前年同期比 |
|------------------|---------|--------|--------|-------|
|                  | 賃 貸     | 1,969  | 2,118  | +149  |
|                  | 販 売     | 2,133  | 1,577  | △ 556 |
|                  | 完成工事    | 739    | 737    | △ 2   |
|                  | 流 通     | 311    | 368    | +57   |
| 売 上 高            |         | 5,151  | 4,810  | △ 342 |
|                  | 賃 貸     | 815    | 880    | +66   |
|                  | 販 売     | 528    | 425    | △ 103 |
|                  | 完成工事    | 24     | 37     | +13   |
|                  | 流 通     | 54     | 99     | +45   |
| 営 業 利 益          |         | 1,328  | 1,362  | +33   |
|                  | 営業外収益   | 83     | 74     | △ 9   |
|                  | 営業外費用   | 116    | 110    | △ 7   |
| 経 常 利 益          |         | 1,295  | 1,326  | +31   |
|                  | 特 別 利 益 | 125    | 5      | △ 120 |
|                  | 特 別 損 失 | 13     | 16     | +3    |
|                  | 法 人 税 等 | 436    | 404    | △ 32  |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益 |         | 971    | 911    | △ 60  |

## 《 増 減 要 因 》

新規・通期稼働+21  
既存・他+128（うちホテル、イベントホール等+38）

計上戸数△833戸（3,258→2,425）

新築そっくりさん+7、注文住宅△3、その他△7

仲介件数+3,388件（16,205→19,593）

新規・通期稼働+14  
既存・他+52（うちホテル、イベントホール等+11）

減収、営業利益率+2.2ポイント（24.8%→27.0%）

減収、営業利益率+1.8ポイント（3.2%→5.0%）

増収、営業利益率+9.4ポイント（17.5%→26.9%）

受取利息・配当金△4、雇用調整助成金△7

支払利息△2

前期：投資有価証券売却益+119（大連ほか）

## 2021/9期 連結キャッシュフロー実績

- ◆ 経常利益が1,326億円となり、営業キャッシュフローは979億円となりました。
- ◆ 新規ビル投資を945億円行ない、有利子負債は3兆5,691億円（前期末比+78億円）となりました。

| (億円) |            | '20/9期  | '21/9期  | 前年同期比  |
|------|------------|---------|---------|--------|
|      | 経常利益       | 1,295   | 1,326   | +31    |
|      | 減価償却費      | 274     | 304     | +30    |
|      | 法人税支払額     | △ 299   | △ 400   | △ 101  |
|      | その他        | 72      | △ 250   | △ 322  |
|      | 営業キャッシュフロー | 1,342   | 979     | △ 362  |
|      | 賃貸設備投資     | △ 1,946 | △ 945   | +1,000 |
|      | 預り敷金       | 30      | △ 54    | △ 84   |
|      | 差入敷金       | 12      | 13      | +1     |
|      | 資産売却       | 14      | 2       | △ 12   |
|      | その他        | 309     | △ 34    | △ 344  |
|      | 投資キャッシュフロー | △ 1,581 | △ 1,018 | +562   |
|      | 有利子負債増減    | 16      | 78      | +62    |
|      | その他        | △ 92    | △ 101   | △ 9    |
|      | 財務キャッシュフロー | △ 75    | △ 22    | +53    |
|      | 預金増減       | △ 317   | △ 49    | +268   |
|      | 期末現預金      | 1,664   | 1,834   | +170   |
|      | 期末連結有利子負債  | 34,426  | 35,691  | +1,266 |
|      | 純有利子負債     | 32,762  | 33,858  | +1,096 |

## 《 主 要 内 訳 》

たな卸資産増加△8（前期：減少+490）

新規投資

前期：大連持分売却+453

配当△99（前期：△90）

（貸借対照表上の現預金残高）



## 2021／9期 連結貸借対照表

- ◆ 新規ビル投資を積み増した結果、総資産は5兆7,350億円(前期末比+614億円)となりました。
- ◆ 純利益が911億円となり自己資本は1兆5,976億円に増加、自己資本比率は27.9%(前期末26.5%)となりました。

| (億円)          |  | '21／3期 | '21／9期 | 増減    | 《 増 減 要 因 》             |
|---------------|--|--------|--------|-------|-------------------------|
|               |  |        |        |       |                         |
| 現預金           |  | 1,883  | 1,834  | △ 50  |                         |
| 販売用不動産 (仕掛含む) |  | 6,274  | 6,210  | △ 64  | 販売用不動産△296、仕掛販売用不動産+232 |
| その他流動資産       |  | 964    | 891    | △ 73  |                         |
| 流動資産          |  | 9,122  | 8,935  | △ 187 |                         |
| 有形固定資産+借地権    |  | 40,723 | 41,363 | +640  | 新規投資+939、減価償却△294       |
| 差入敷金          |  | 687    | 672    | △ 15  |                         |
| その他固定資産       |  | 6,204  | 6,380  | +176  | 投資有価証券+198 (評価増+175)    |
| 固定資産          |  | 47,615 | 48,416 | +801  |                         |
| 有利子負債         |  | 35,613 | 35,691 | +78   |                         |
| 預り敷金          |  | 2,582  | 2,524  | △ 58  |                         |
| 預り金+長期預り金     |  | 939    | 625    | △ 314 |                         |
| その他流動負債       |  | 2,216  | 2,124  | △ 92  |                         |
| その他固定負債       |  | 357    | 410    | +54   |                         |
| 負 債           |  | 41,706 | 41,374 | △ 332 |                         |
| 自己資本          |  | 15,030 | 15,976 | +946  |                         |

## 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<br>(実績) | '22/3期<br>(予想) | 前期比   | 《 増 減 要 因 》                               |
|-----------------|------|----------------|----------------|-------|---|
|                 | 賃 貸  | 3,982          | 4,000          | +18   | 新規・通期稼働+30<br>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<br>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。

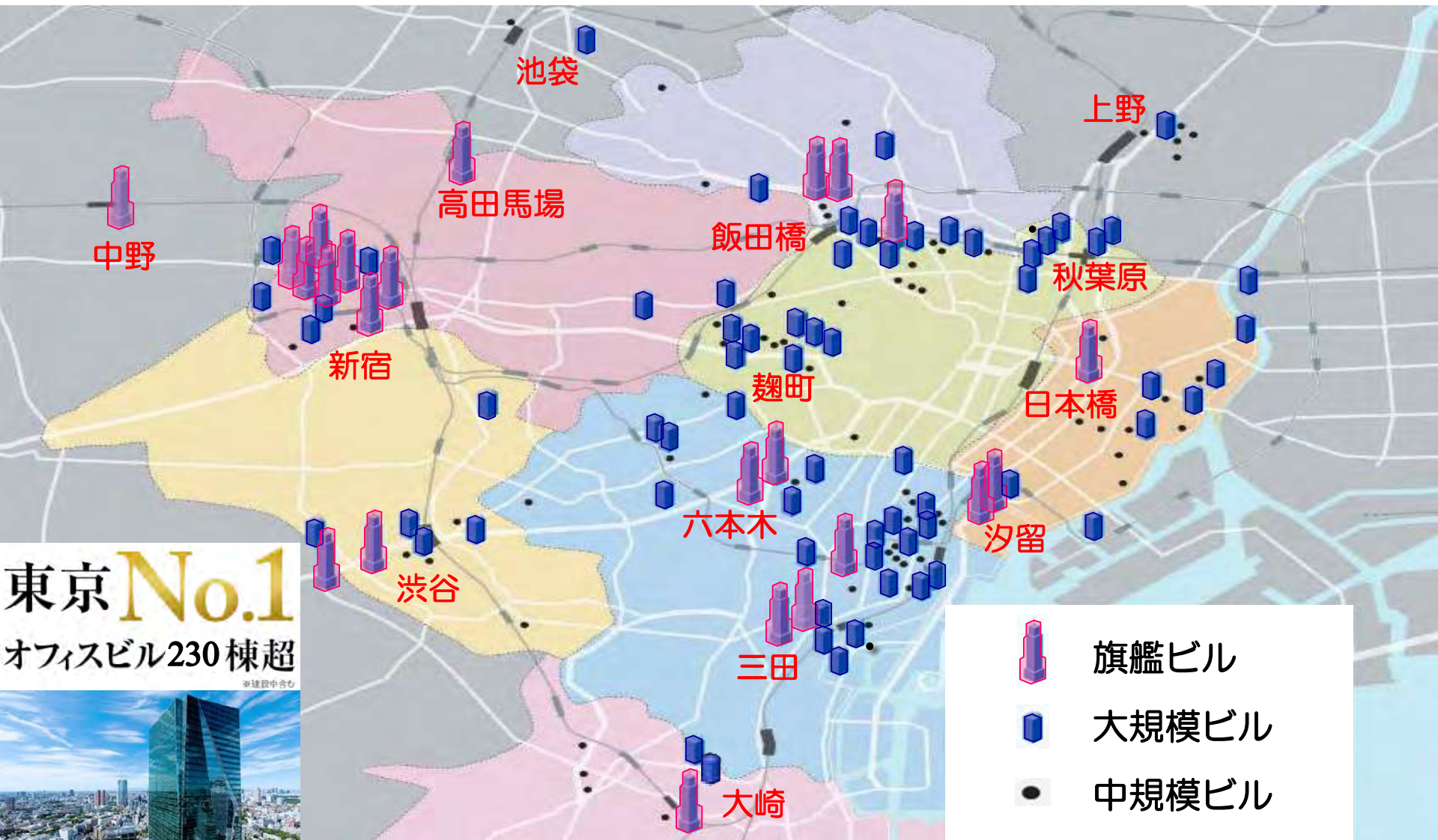
| (億円)       |           | '21/3期<br>(実績) | '22/3期<br>(予想) | 前期比    |
|------------|-----------|----------------|----------------|--------|
|            | 経常利益      | 2,099          | 2,210          | +111   |
|            | 減価償却費     | 578            | 620            | +42    |
|            | 法人税支払額    | △ 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  |
| 住友不動産麹町ガーデンタワー       | 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  |
| 住友不動産大崎ツインビル東館       | 品 川 区   | 14,400         | 2022/1  |
| その他                  |         | 26,500         |         |
| <b>8次 合計</b>         |         | <b>193,100</b> |         |
| 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      |
| 竣工   | 2019年8月  |
| 延床面積 | 18,200坪  |
| 階数   | 地上33／地下2 |

|      |          |
|------|----------|
| 所在地  | 千代田区     |
| 竣工   | 2019年8月  |
| 延床面積 | 7,800坪   |
| 階数   | 地上21／地下2 |

|      |         |
|------|---------|
| 所在地  | 豊島区     |
| 竣工   | 2019年9月 |
| 延床面積 | 5,000坪  |
| 階数   | 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     |
| 竣工   | 2019年10月 |
| 延床面積 | 8,200坪   |
| 階数   | 地上23／地下1 |

|      |         |
|------|---------|
| 所在地  | 千代田区    |
| 竣工   | 2020年5月 |
| 延床面積 | 14,400坪 |
| 階数   | 地上22    |

|      |          |
|------|----------|
| 所在地  | 千代田区     |
| 竣工   | 2021年1月  |
| 延床面積 | 3,900坪   |
| 階数   | 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

住友不動産大崎ツインビル東館

|      |         |         |             |
|------|---------|---------|-------------|
| 所在地  | 港区      | 千代田区    | 品川区         |
| 竣工   | 2021年4月 | 2021年9月 | 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<br>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

|      |                            |              |
|------|----------------------------|--------------|
| 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） |              |
| 竣工   | 2020年3月                    |              |
| 延床面積 | 27,700坪                    |              |
| 主な用途 | ホテル                        | 1,717室       |
|      | 商業                         | 約90店舗        |
|      | イベントホール                    | 約700人収容      |
|      | その他                        | バスターミナル・温浴施設 |

## 有明ガーデン

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| 江東区有明2丁目（有明北3-1地区再開発） |            |
| 2020年3月               |            |
| 60,100坪               |            |
| 商業                    | 203店舗      |
| ホテル                   | 749室       |
| イベントホール               | 最大8,000人収容 |
| 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   | シティハウス小金井公園   | シティハウス武蔵野  |
| 港区   | 小平市   | 武蔵野市   |
| 105戸   | 740戸  | 162戸   |
| 18階／地下2階   | 9階  | 16階／地下2階   |
|  |  |  |
| シティタワー大阪本町   | シティテラス上杉  | 梅田ガーデンレジデンス  |
| 大阪市  | 仙台市   | 大阪市  |
| 855戸   | 336戸  | 584戸   |
| 48階／地下1階   | 13階／地下1階  | 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 ESG推進室

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。