

2024年9月期

決算説明会

2024年11月14日

—信用と創造—



【目次】	スライドNo.
1. 持続的成長戦略	3
2. 第九次中期経営計画（2023/3-2025/3）達成状況	15
3. 2024/9期 連結決算実績	17
4. 2025/3期 連結業績予想	18
5. 財務諸表	19
6. 主な新規プロジェクト	24
7. ESGに関する取り組み	30
（参考）2024年5月公表資料	
「持続的成長戦略」の積極的見直し	32
「持続的成長戦略」の積極的見直し【APPENDIX】	44

「持続的成長戦略」の積極的見直し（2024年5月公表）

業 績	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 十次中計で経常利益3千億円達成の見通し ✓ 更なる高み4千億円へ基盤確保 (ワーリー、六本木五丁目)
配 当	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 累進配当の増配ペースを年7円から10円に引き上げ ✓ 28/3期に100円配（23/3期52円配から倍増）
政策保有株	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 28/3期に簿価を株主資本の10%以下に縮減
買収防衛策	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 企業買収ルール見直し、成長ステージに一定の進展 25/6月に更新しない方針
人的資本	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 生産性向上へDX投資、教育投資など 積極的投資継続
財 務	<ul style="list-style-type: none"> ✓ グリーンファイナンス2兆円へ倍増
東京の オフィスビル事業	<p>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についての補足</p>

「持続的成長戦略」を着実に進めるために（今回公表）

1. 稼働賃貸ビル等資産の活用方針

稼働資産を随時客観的に評価し、保有すべきか、入れ替えるべきかなど、持続的成長に資する活用方針を柔軟に考える

2. 保有上場株式の活用方針

売却できる株の含みは、構造改革の財源、人的資本への投資、金利上昇への備えなど、持続的成長を確実なものとするべく活用

3. 既存住宅マーケットでの事業強化

- ① 新築そっくりさん事業と注文住宅事業を統合・分社化
- ② 住友不動産ステップに社名変更
顧客本位の流通事業強化

1. 稼働賃貸ビル等資産の活用方針

稼働ビル投資利回りは7.3%、厚い含み益に結実

- ✓ 東京都心の開発に集中投資、付加価値創造
- ✓ 昨今の取引利回りの低下も加わり厚い含み益に結実

◆ 東京23区内 オフィスビル利回り比較 (2024年3月末時点)

当社稼働ビル	7.34%
JREIT平均	3.17%

◆ 保有する賃貸等不動産内訳 (2024年3月末時点)

	時 価	簿 価	含み益
稼働ビル	7.4兆円	3.5兆円	3.9兆円
その他	1.0兆円	0.9兆円	0.1兆円
計	8.4兆円	4.4兆円	4.0兆円

1. 稼働賃貸ビル等資産の活用方針

今後、着実に国内外で増大していく稼働保有資産を随時客観的に評価することで、保有継続すべきか、あるいは入替すべきかなど、どのような活用方法が持続的成長に資するか柔軟に考える

- ✓ 資産入替は、単純売却にとどまらず、立地や規模の希少性、収益性を勘案
- ✓ 規模拡大を伴う再々開発、開発用地取得のための資産交換・相互売買、用途変更を伴う建替え売却など、資産の最有効活用の観点から柔軟に考える

保有稼働資産 延160万坪（24/3末）



東京

60万坪

六本木五丁目、八重洲、築地、
六本木三丁目、池袋、飯田橋

インド・ムンバイ

40万坪

BKC 2物件、ワーリー

成長を損なうことなく、資産入替にも取り組むことができる体制

保有資産効率向上と持続的成長の両立を目指す

1. 稼働賃貸ビル等資産の活用方針

バリューアップの上で保有継続する事例

① 既存ビル 5 棟を地元の方々とともに一体的に再々開発する事例

(仮称) 後楽二丁目南地区第一種市街地再開発事業 (都市計画手続き中)

法定再開発
所在地：東京都文京区



①
住友不動産
飯田橋ビル



②
住友不動産
飯田橋ビル
2号館



③
住友不動産
飯田橋ビル
2号館
ウィング



④
住友不動産
飯田橋ビル
4号館



⑤
住友不動産
飯田橋ビル
5号館

5棟計 延床面積 8,780坪 (所有)



延床面積 約83,800坪 (全体)

※再開発準備組合資料より

1. 稼働賃貸ビル等資産の活用方針

バリューアップの上で保有継続する事例

② 周辺土地を買収して再々開発した事例

(仮称) 住友不動産芝公園プロジェクト

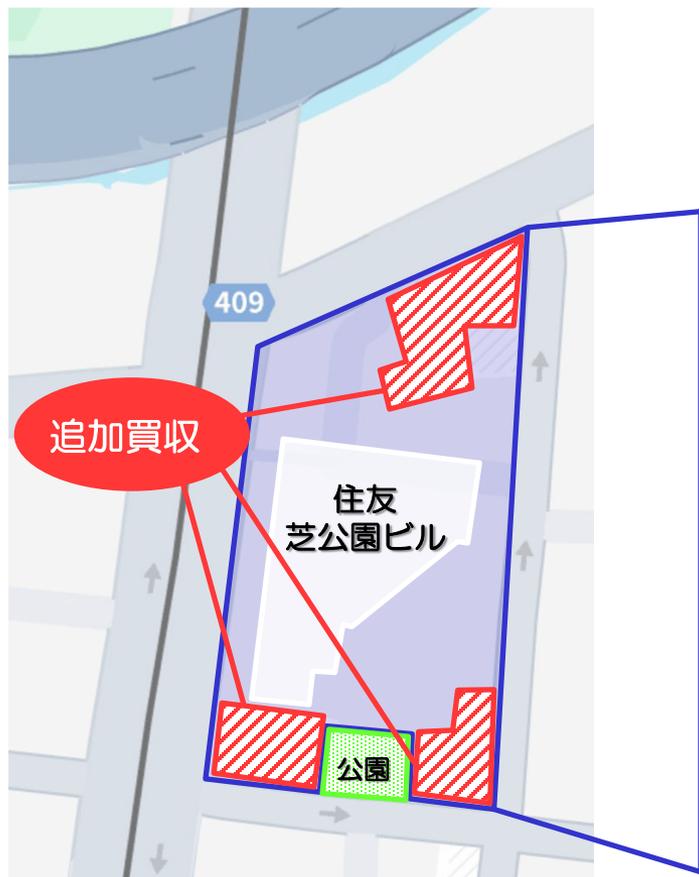
所在地：東京都港区



住友芝公園ビル

竣工：1986年
延床面積：6,355坪（所有）

↓ 周辺の土地を買収して再々開発



(仮称) 住友不動産
芝公園プロジェクト

竣工予定：2025年
延床面積：12,000坪（所有）

1. 稼働賃貸ビル等資産の活用方針

用途変更の上で売却した事例

(従前) オフィスビル

住友不動産東品川ビル



所在地：東京都品川区
 竣工：1991年
 延床面積：1,293坪

(従後) マンション

シティハウス品川サウス



竣工：2020年
 総戸数：66戸
 階数：地上18階

1. 稼働賃貸ビル等資産の活用方針

用途変更の上で売却した事例

(従前) オフィスビル

住友外苑ビル



所在地：東京都新宿区
 竣工：1987年
 延床面積：1,449坪

(従後) マンション

セントラルレジデンス外苑西通り



竣工：2014年
 総戸数：60戸
 階数：地上10階

2. 保有上場株式の活用方針

保有意義を定期的に見直し、保有意義の薄れた株式の含み益は、持続的成長をより強固なものとするため、積極的に有効活用

- ✓ 売却可能な株式の含み益は、次期十次中計末に1千億円程度へ累進配当継続、強化の補助財源としても活用可能

(2024年9月末時点)

<売却益の活用方針>

① 成長投資の財源

DX投資、人的資本への先行投資など持続的成長を確実にするために必要な投資の財源

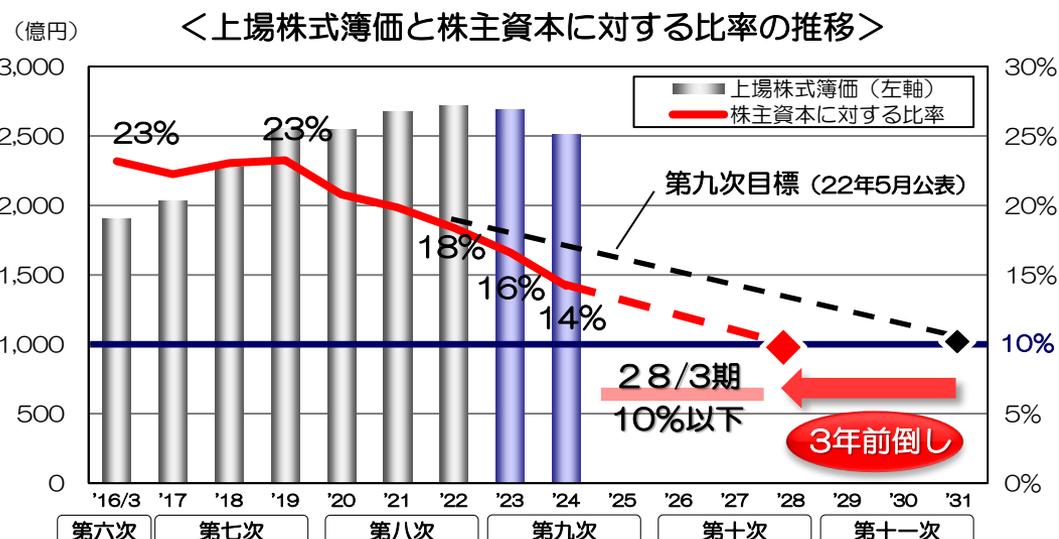
② 特別損失の相殺

解体除却損などの特別損失を株式売却益で相殺し、経常利益の増加が純利益の増加に結び付く運用

③ 金利上昇への備え

営業外損失に対しても株式売却益を充当し相殺することで、金利上昇の業績への影響を打ち消し、営業利益の増加が純利益の増加に結び付く運用

	銘柄	簿価	時価
純投資目的株式	3	133億円	445億円
特定投資株式	205	2,508億円	5,970億円
計	208	2,642億円	6,415億円



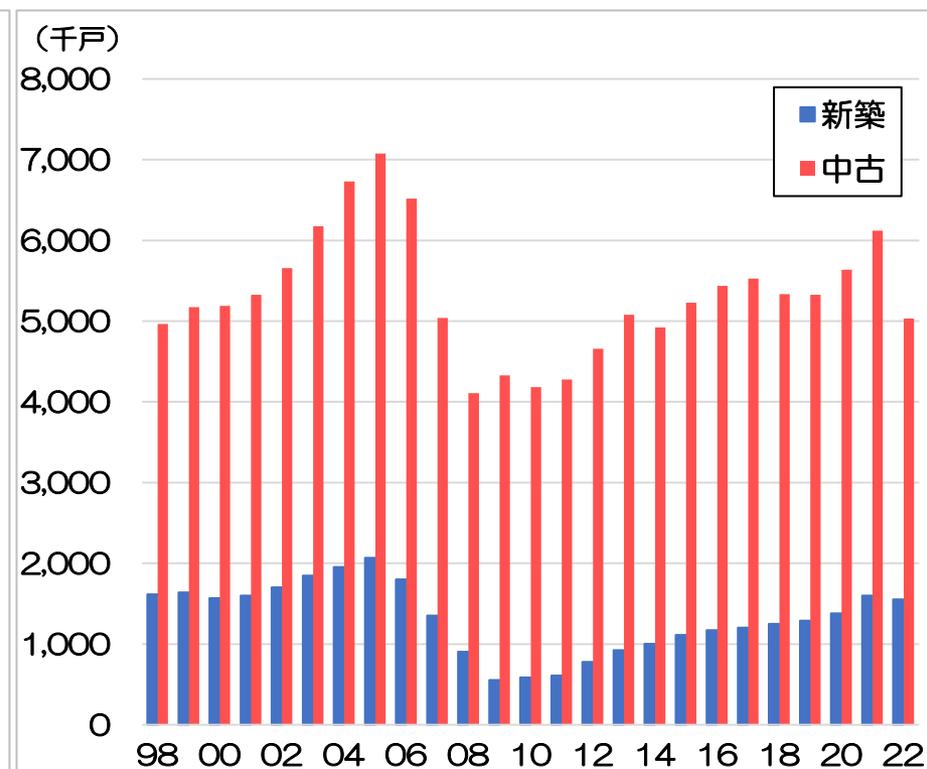
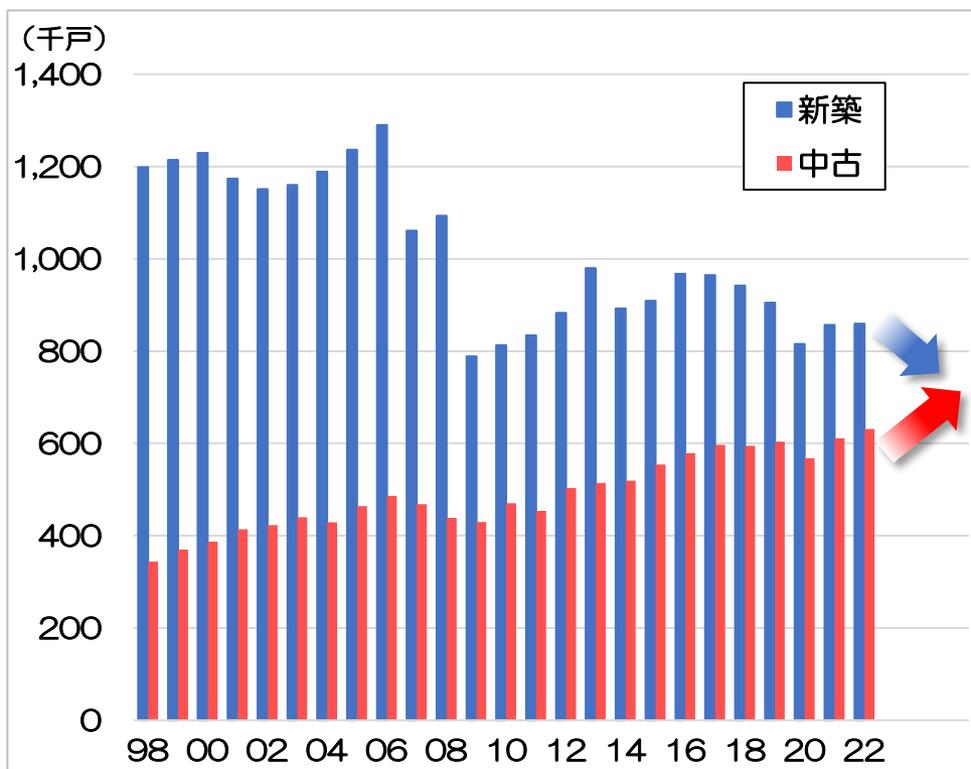
3. 既存住宅マーケットでの事業強化（グループ経営新体制）

中古住宅流通戸数は増加傾向

- ✓ 近年の日本の住宅は、耐震、断熱性能などの品質が向上し、耐用年数が長期化
→適切なリフォームをすることで長く使い続けることができる
- ✓ 地球環境負荷の軽減という観点からも、社会全体としてこの流れを推し進めるべき時代

<新築住宅着工戸数・中古住宅流通戸数（日本）>

<新築住宅着工戸数・中古住宅流通戸数（米国）>



(出典) 日本 (左) : 国土交通省「住宅着工統計」(新築)、一般社団法人不動産流通経営協会「既存住宅流通量の地域別推計について」(中古)

米国 (右) : U.S. Census Bureau「New Residential Construction」(新築)、National Association of REALTORS「Existing Home Sales」(中古)

3. 既存住宅マーケットでの事業強化（グループ経営新体制）

(1) 住友不動産ハウジング株式会社の設立・事業移管

- ✓ 新しく100%子会社「住友不動産ハウジング株式会社」を設立
- ✓ 2025年4月1日付で、新築そっくりさん事業・注文住宅事業の両事業を移管、統合

<具体的取組み>

- ① 事業統合深化により、早期の売上 5 割増、3,000億円達成を目指す
 - リフォーム、新築で合計年1万棟の施工規模で、事業の間口を拡大し、住宅設備、部材、設計、物流の共通化など全面的に事業統合深化を図り、飛躍的な成長に挑戦
- ② 施工体制を共通化し、各パートナーとの共存共栄を図る
 - 施工基準・業務手順等を共通基盤に再構築し、パートナーと広く研修・共有
 - 相互の施工能力の融通を可能にして、パートナーの仕事に繁閑を出さず、共存共栄を目指す
- ③ 柔軟な人事制度を作り、人的資本投資を拡充し、陣容の拡大を図る
 - 新卒者を加えた人員構成の多様化に舵を切り、人事制度を柔軟に構築できる独立した会社組織に改め、陣容、業容の拡大を目指す

ノウハウの共通化や生産性向上を図り、
ストック時代ならではのアプローチを開拓

3. 既存住宅マーケットでの事業強化（グループ経営新体制）

(2) 住友不動産販売株式会社を住友不動産ステップ株式会社に社名変更

- ✓ 住友不動産の営業を担う会社から不動産仲介専門の会社に進化し、会社の名が体を表さなくなった
- ✓ 会社設立50周年を迎え、「公正で透明な不動産取引を通じ、お客様の暮らしのステップアップをお手伝いする会社を目指す」との願いを含め、2025年4月1日付で社名変更

<現在取組み中の構造改革>

- ① アナログ広告からデジタル広告への全面移行
 - ダイレクトメールを撤廃し、Web広告の強化により集客効率向上を図る
- ② 透明性の高い「ステップオークション」を導入
 - お客様が状況を確認できる買取事業者の一括入札システム
- ③ DXによる徹底した業務の見える化
 - お客様の利益を損なう「困り込み」が起こり得ない、疑われようがない体制構築を推進
- ④ 人事給与制度の改革
- ⑤ 店舗網の再編

顧客本位の不動産流通事業の強化

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	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 & Development Co., Ltd.

2024/9期 連結決算実績

(億円)

		2023/9 (実績)	2024/9 (実績)	前年同期比	2025/3 (公表)	進捗率
	賃 貸	2,202	2,312	+110	4,650	50%
	販 売	1,709	1,987	+278	2,400	83%
	完 工	754	707	△ 47	2,150	33%
	流 通	371	359	△ 12	750	48%
売上高		5,052	5,396	+343	10,000	54%
	賃 貸	892	951	+59	1,870	51%
	販 売	556	601	+44	550	109%
	完 工	38	17	△ 21	230	8%
	流 通	105	93	△ 12	220	42%
営業利益		1,498	1,559	+62	2,670	58%
	営業外損益	△ 2	2	+4	△ 20	-
経常利益		1,496	1,562	+66	2,650	59%
親会社株主に帰属する 四半期純利益		1,059	1,095	+35	1,900	58%

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
売上高		9,399	9,677	10,000	+323
	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
営業利益		2,413	2,547	2,670	+123
営業外損益		△ 46	△ 16	△ 20	△ 4
経常利益		2,367	2,531	2,650	+119
親会社株主に帰属する 当期純利益		1,619	1,772	1,900	+128

2024/9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3期連続、経常利益4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)		'23/9期	'24/9期	前年同期比	
	賃 貸	2,202	2,312	+110	< 増 減 要 因 > 新規・通期稼働+10 既存・他+100（うちホテル、イベントホール等+63） 計上戸数+384戸（2,471→2,855） 新築そっくりさん△41、注文住宅△6、その他+0 仲介件数△894件（16,282→15,388） 取扱単価上昇（42.6→45.8）
	販 売	1,709	1,987	+278	
	完成工事	754	707	△ 47	
	流 通	371	359	△ 12	
売 上 高		5,052	5,396	+343	
	賃 貸	892	951	+59	新規・通期稼働△9 既存・他+68（うちホテル、イベントホール等+34） 増収、営業利益率△2.4ポイント（32.6%→30.2%） 減収、営業利益率△2.6ポイント（5.1%→2.5%） 減収、営業利益率△2.5ポイント（28.3%→25.8%）
	販 売	556	601	+44	
	完成工事	38	17	△ 21	
	流 通	105	93	△ 12	
営 業 利 益		1,498	1,559	+62	
	営業外収益	107	113	+6	受取配当金+6
	営業外費用	109	110	+2	支払利息+5
経 常 利 益		1,496	1,562	+66	
	特別利益	33	16	△ 17	固定資産売却益△25 投資有価証券売却益+8
	特別損失	18	6	△ 12	固定資産除却損△3 投資有価証券売却損△5
	法人税等	452	477	+25	
四 半 期 純 利 益		1,059	1,095	+35	

2024/9期 連結キャッシュフロー実績

- ◆ 経常利益が1,562億円となり、営業キャッシュフローは1,818億円となりました。
- ◆ 新規ビル投資934億円、インド現法への追加出資72億円を行ない、有利子負債は3兆8,696億円となりました。

(億円)	'23/9期	'24/9期	前年同期比
経常利益	1,496	1,562	+66
減価償却費	360	376	+16
法人税支払額	△ 298	△ 429	△ 131
その他	439	309	△ 130
営業キャッシュフロー	1,997	1,818	△ 178
賃貸設備投資	△ 902	△ 935	△ 33
預り敷金	△ 25	50	+75
差入敷金	7	△ 3	△ 10
資産売却	84	7	△ 77
インド出資金	△ 952	△ 72	+881
その他	△ 108	△ 115	△ 8
投資キャッシュフロー	△ 1,896	△ 1,068	+828
有利子負債増減	513	△ 920	△ 1,433
その他	△ 134	△ 156	△ 23
財務キャッシュフロー	380	△ 1,076	△ 1,456
預金増減	499	△ 298	△ 797
期末現預金	2,348	741	△ 1,607
期末連結有利子負債	39,893	38,696	△ 1,197
純有利子負債	37,545	37,955	+410

《 主要内訳 》

棚卸資産減少 504 (前期：減少 262)

新規投資

配当△147 (前期：△133)

(貸借対照表上の現預金残高)

2024/9期 連結貸借対照表

- ◆ 新規ビル投資を積み増した一方で、販売用不動産が減少し、総資産は6兆6,412億円(前期末比▲372億円)となりました。
- ◆ 純利益が1,095億円となり自己資本は2兆1,455億円に増加、自己資本比率は32.3%(前期末30.7%)となりました。

(億円)		'24/3期	'24/9期	増減
現預金		1,039	741	△ 298
販売用不動産 (仕掛含む)		8,714	8,100	△ 614
その他流動資産		955	978	+23
流動資産		10,709	9,820	△ 889
有形固定資産+借地権		45,920	46,383	+463
差入敷金		645	648	+3
その他固定資産		9,511	9,562	+51
固定資産		56,075	56,592	+517
有利子負債		39,616	38,696	△ 920
預り敷金		2,585	2,637	+52
預り金+長期預り金		217	146	△ 71
その他流動負債		3,060	2,693	△ 367
その他固定負債		801	785	△ 16
負債		46,278	44,957	△ 1,321
自己資本		20,506	21,455	+950

《 増減要因 》

販売用不動産△430、仕掛販売用不動産△185

新規投資+823、減価償却△376

インド現法出資金+72

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)
売 上 高	9,677	10,000	+323		
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%)
営 業 利 益	2,547	2,670	+123		
営業外損益	△ 16	△ 20	△ 4		
経 常 利 益	2,531	2,650	+119		
当 期 純 利 益	1,772	1,900	+128		

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
営業キャッシュフロー	2,320	2,200	△ 120
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
投資キャッシュフロー	△ 3,107	△ 1,900	+1,207
有利子負債増減	235	-	△ 235
その他	△ 272	△ 300	△ 28
財務キャッシュフロー	△ 37	△ 300	△ 263
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	-
純有利子負債	38,577	38,577	-

《 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

138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

ESGに関する主な取り組み一覧 (2025/3期上期：2024/4～2024/10)

公表	E	S	G	ESGに関する取り組み
2024/4	●	●		大手企業×スタートアップのオープンイノベーションイベント 「第8回 虎ノ門サミット」開催 (テーマ：環境・サステナブル)
		●		SBIグループとの協業インキュベーションオフィス2拠点目「GROWTH大阪中之島」開業
		●		オフィスや商業施設で音楽に触れる機会提供、若手演奏家の活動支援の一環となる 「住友不動産グループpresents100万人のクラシックライブ」新宿・羽田・六本木で開催
2024/5			●	新任社外取締役の就任 (2024年6月正式決定)
2024/6		●		産・学・公が連携「実証実験型」インキュベーションオフィス「GROWTH文京飯田橋」開業
	●	●		戸建住宅を耐震、断熱、間取り、設備一新で新築同様に再生する「新築そっくりさん」事業 既存住宅ストックの課題解決に寄与するとして日本不動産学会業績賞「国土交通大臣賞」受賞
	●	●		既存ビルの省エネ性能を改修により向上 都内5棟で「ZEB Oriented」認証取得
	●	●	●	MSCI日本株ESGセレクト・リーダーズ指数 銘柄組入
2024/7	●	●		新築分譲マンションで、東京電力HD開発の充電制御を用いたEV充電サービスを初採用、標準導入決定
		●		TOPPANの“障がいのあるアーティスト支援「可能性アートプロジェクト」”に主旨賛同、参画 「住友不動産三田サウスタワー」オフィ斯拉ウンジにて作品展示
2024/10	●	●		SDGs出前授業 「環境に優しい家」 成増ヶ丘小学校 (東京都・板橋区)
		●		家族で楽しめるクラシック「第117回ステップコンサート」開催 (応募型、無料招待)
	●	●		2025年大阪・関西万博 住友館 出展・展示情報発表
	●	●		持続可能な航空燃料 (SAF) づくりに注力するENEOSと基本協定、協力実施

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インデックスへの組み入れ

FTSE



FTSE4Good



FTSE Blossom
Japan



FTSE Blossom
Japan Sector
Relative Index

MSCI

2024 CONSTITUENT MSCIジャパン
ESGセレクト・リーダーズ指数

2024 CONSTITUENT MSCI日本株
ESGセレクト・リーダーズ指数

2024 CONSTITUENT MSCI日本株
女性活躍指数 (WIN)

Morningstar

MORNINGSTAR GenDi J

Japan ex-REIT Gender Diversity
Tilt Index

TOP CONSTITUENT 2024

S&P

S&P/JPX
Carbon
Efficient
Index

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。

(参考) 2024年5月公表資料

「持続的成長戦略」の積極的見直し

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

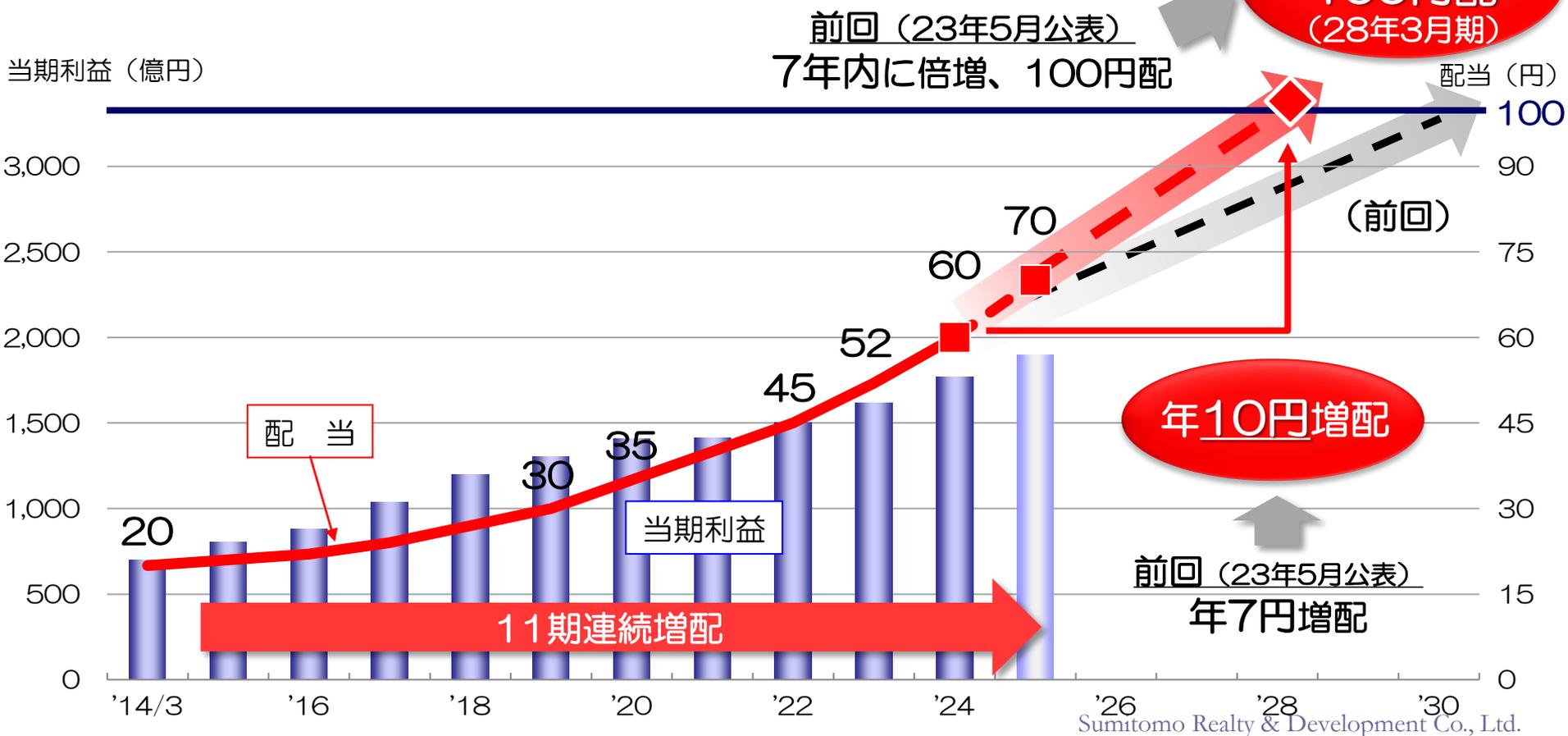
- ✓ 主要事業が着実に回復・改善し、次期中計で3千億円達成の見通し
- ✓ 国内最大級の「六本木五丁目計画」都市計画決定、インド・ムンバイ中心部の大型複合開発用地獲得



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

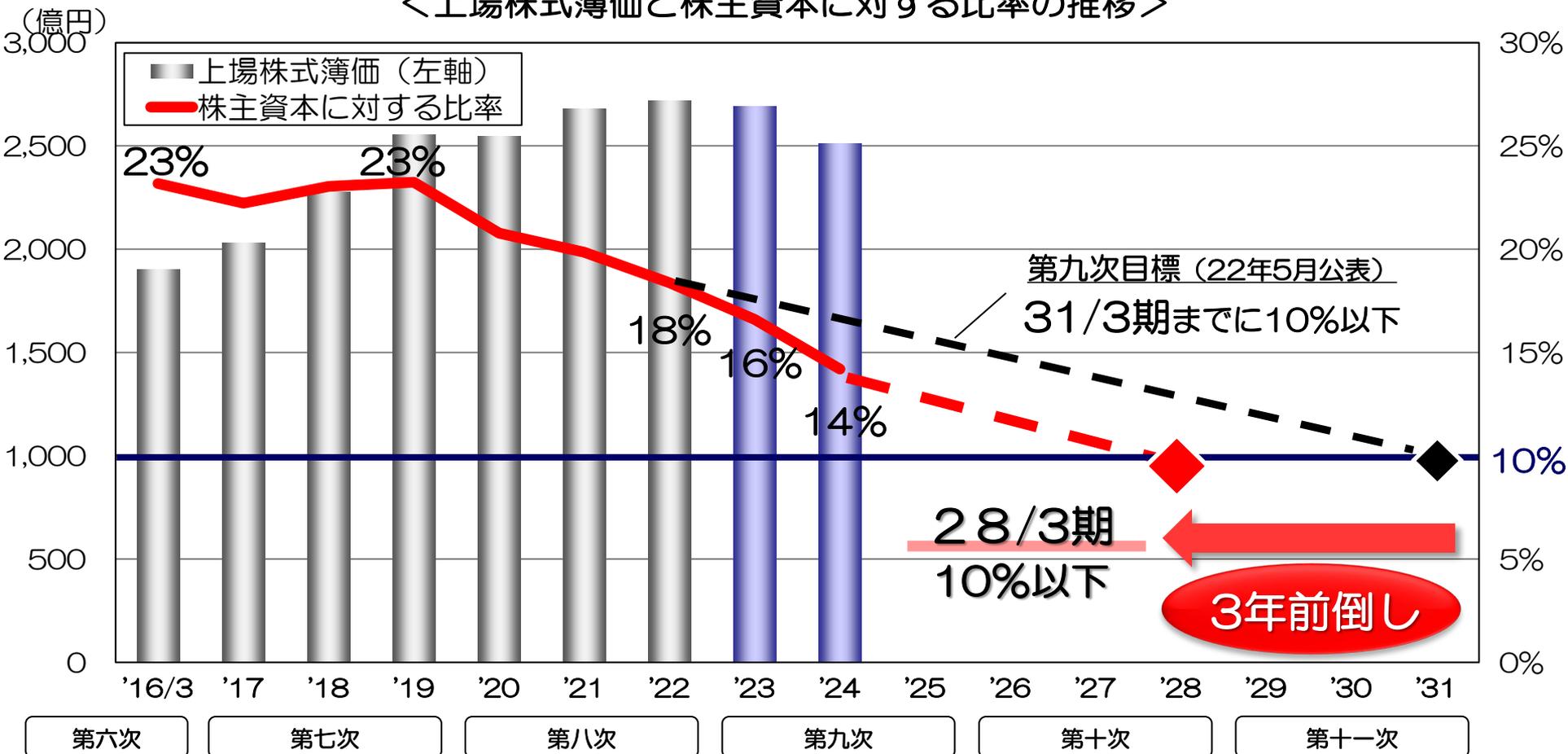


2. 経常利益3千億円達成を見据えた経営戦略の積極的な見直し

(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
- ✓ その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㎡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

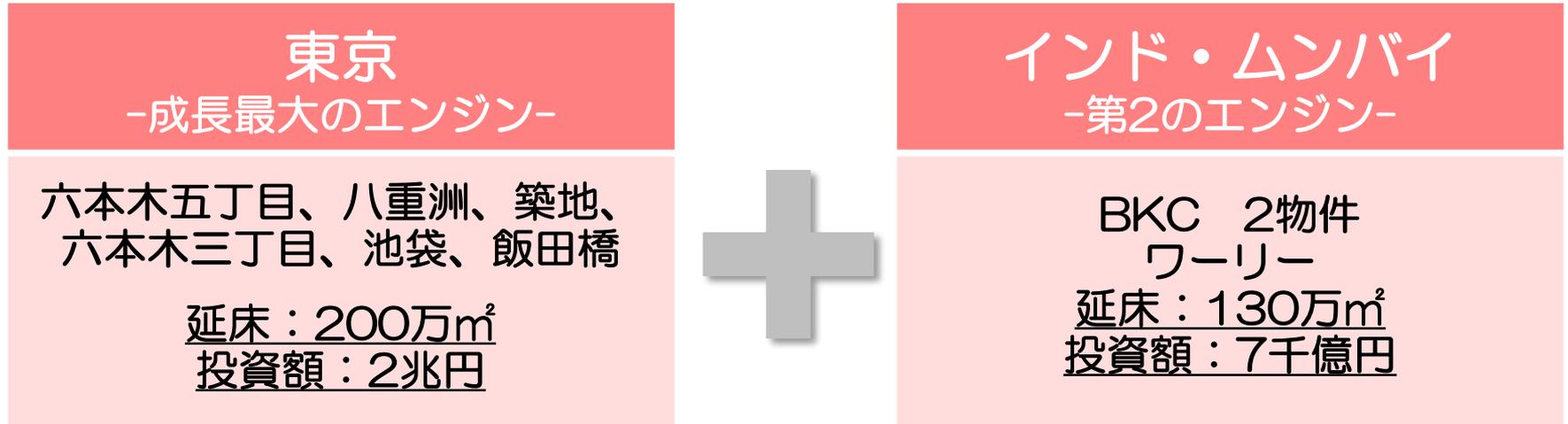


新宿グランドタワー 大崎ガーデンタワー 新宿ガーデンタワー 東京日本橋タワー 麻布十番ビル 六本木グランドタワー



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 日本最大級の再開発「六本木五丁目再開発都市再生特別地区」都市計画決定

- ✓ 総延床108万㎡の日本最大級の再開発プロジェクト（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再開発プロジェクト

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

- ✓ 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

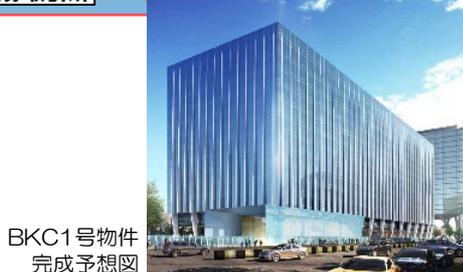
	BKC地区1号案件 (2019年7月取得)	BKC地区2号案件 (2022年11月取得)	ワーリー地区 (2023年10月取得)
所在地	マハラシュトラ州 ムンバイ バンドライースト		ムンバイ ワーリー
土地取得額 (円換算) *1.7円/ルピー	223.8億ルピー (380億円)	206.7億ルピー (351億円)	467億ルピー (795億円)
所有形態	80年借地権	80年借地権	所有権
敷地面積	12,486㎡ (約3,780坪)	11,885㎡ (約3,595坪)	80,903㎡ (約24,473坪)
建物規模	延床約13万㎡ (延床約4万坪)	延床約13万㎡ (延床約4万坪)	延床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(コスタルロード)**
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10月一部開通)



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㎡			
<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 			



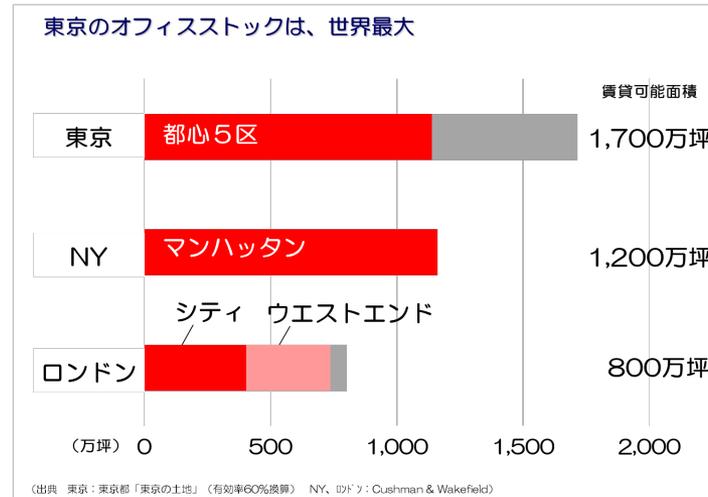
三角広場

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

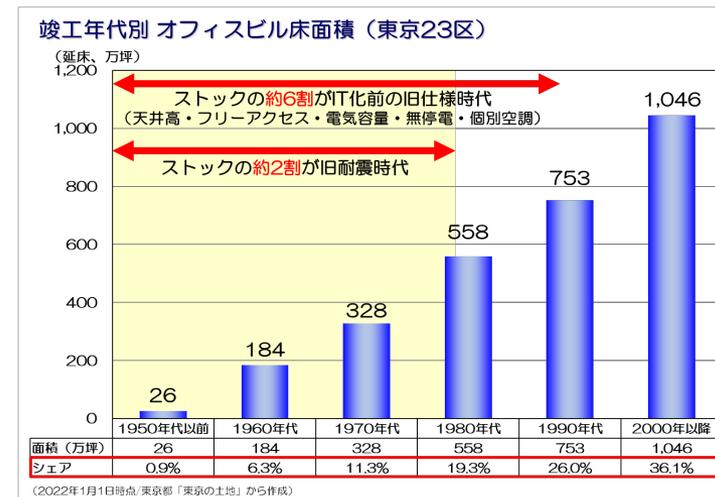
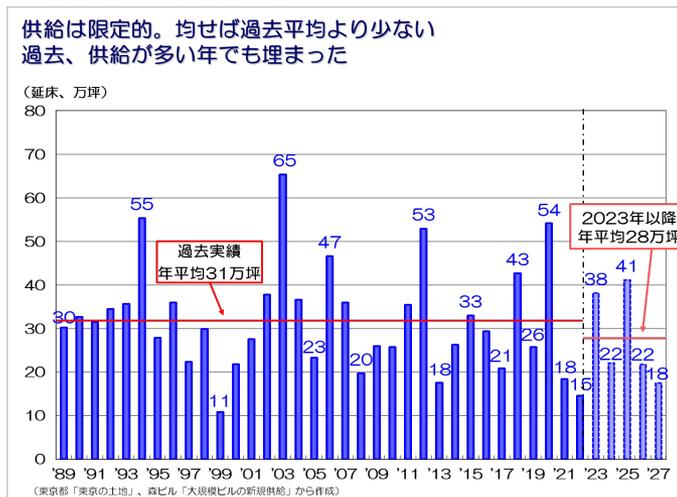
1. 公共インフラ施設が効率よく緻密に整備され、常に最先端スペックの大型再開発ビルが“スクラップアンドビルド”で供給されており、都心とその価値が揺るがない
2. 多彩な業種の企業が大手からベンチャーに至るまで東京に集中・集積し、常に多種多様なニーズが生み出されている中、都内各所、大小様々な当社の賃貸ポートフォリオはそのニーズの受け皿として最適で、長期にわたり安定収益をもたらしている
3. 東京におけるビル投資は、売却益に頼らずとも十分な収益性を担保している
〔 竣工50年経過した「新宿住友ビル」は年間100億のキャッシュフローを上げる「金の卵を産む鶏」で、安易な売却はこの鶏を失うことになる。 〕
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、安く買いなおす」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

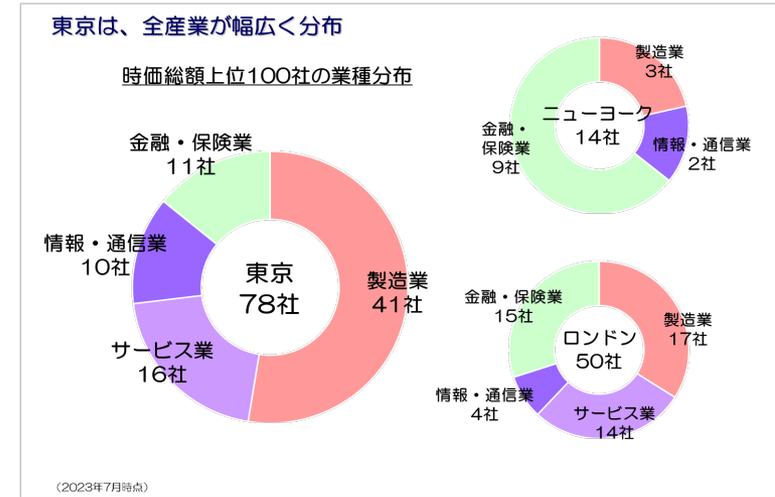
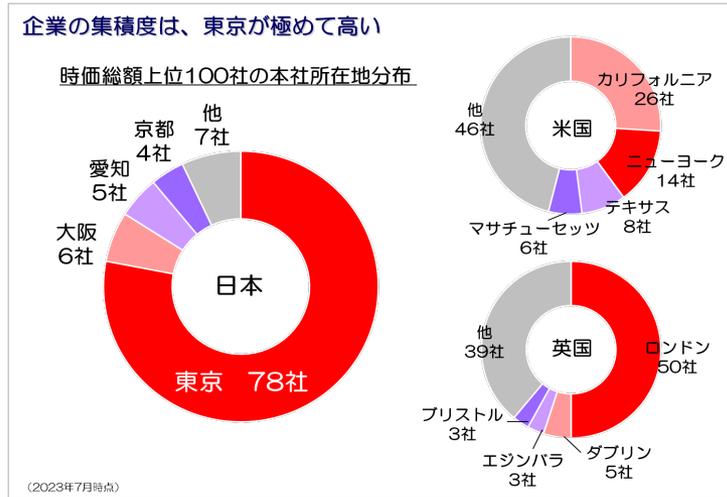


② 既存ストックの2割が未だ旧耐震、また、建替再開発が中心なので供給増は差引年間1%程度

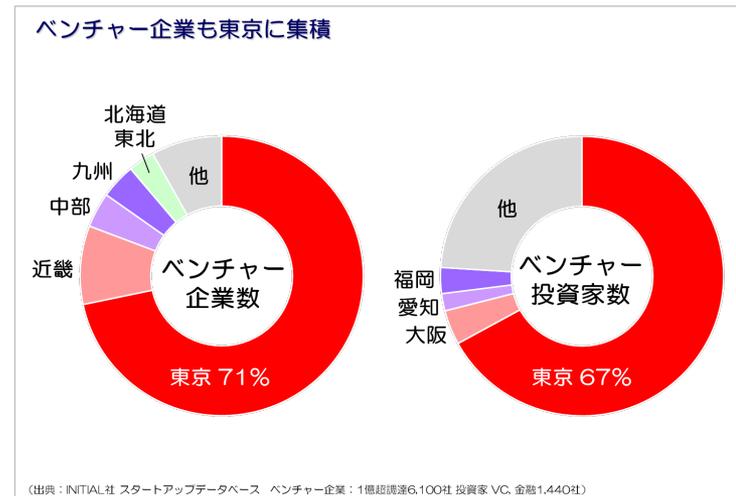


(2) 構造的な需要増加要因

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

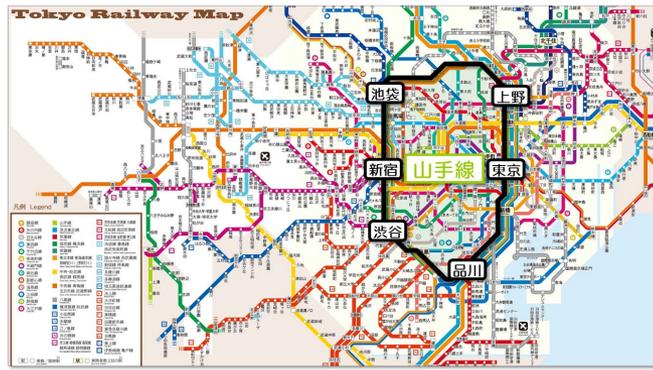


(2) 構造的な需要増加要因

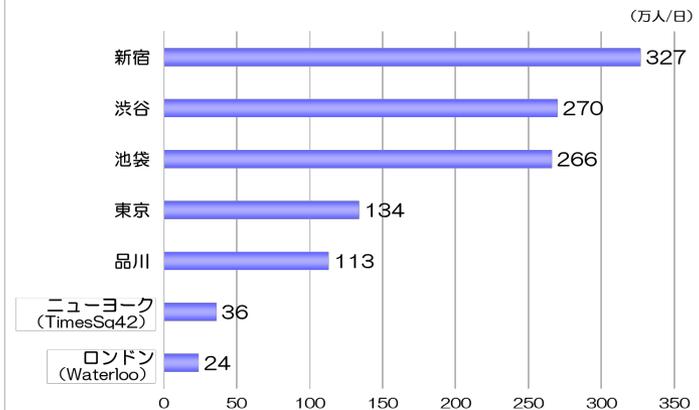
③ 充実した都市交通インフラ、揺るがない都心

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

