



2019年5月16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 東証第一部)
問合せ先 企画課長 茂木哲也
(TEL. 03-3346-1042)

中期経営計画策定のお知らせ

当社は、2019年3月期をもって第七次中期経営計画が終了いたしましたので、2020年3月期を初年度とする新しい中期経営計画（第八次中期経営計画）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

- 名 称 「第八次中期経営計画」
- 計画期間 2020年3月期～2022年3月期、3ヵ年
- 計画の骨子

1. 業績目標

中計最高業績連続更新、3ヵ年累計経常利益7,000億円の達成
大幅増益を達成した七次の成長ペースを維持し、
六次から3計画、9期連続の最高業績更新を目指す

< 3ヵ年の累計業績目標 >

売上高	3兆1,000億円	(七次中計比	+2,132億円、+7%)
営業利益	7,400億円	(同	+1,258億円、+20%)
経常利益	7,000億円	(同	+1,412億円、+25%)

(参考) 各経営計画の業績比較

(億円)

	第五次計画 (2011年3月期 ～2013年3月期)	第六次計画 (2014年3月期 ～2016年3月期)	第七次計画 (2017年3月期 ～2019年3月期)	第八次計画 (2020年3月期 ～2022年3月期)
売上高	21,700 (+632)	24,420 (+2,720)	28,868 (+4,447)	31,000 (+2,132)
営業利益	4,372 (+23)	5,006 (+633)	6,142 (+1,136)	7,400 (+1,258)
経常利益	3,291 (△100)	4,180 (+888)	5,588 (+1,408)	7,000 (+1,412)

注) いずれも計画期間中の累計額

2. 賃貸設備投資計画（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

- ① 再開発を中心とした具体化している延床80万坪超の開発計画
（七次末時点賃貸延床152万坪の5割超）

今後、6～7年で収益化に目途、総額2兆円の投資を見込む

- ② 八次では、開発計画の約3割、延床23万坪の賃貸ビルを順次竣工稼働させる

<開発ペースの推移>

	第五次計画	第六次計画	第七次計画	第八次計画
延床面積	15万坪	11万坪	21万坪	23万坪

- ③ 2兆円のうち、今後3年間で6千億円の投資を見込む

必要な資金は、拡大する賃貸キャッシュフロー（CF）※で賄える見通し
（有利子負債の増加は見込まない）

<設備投資と賃貸CFの推移>

（億円）

	第五次計画	第六次計画	第七次計画	第八次計画
設備投資	△2,680	△4,223	△6,635	△6,000
賃貸CF	3,636	4,098	5,346	6,800
有利子負債	26,507	31,589	33,428	33,000

※賃貸キャッシュフロー：不動産賃貸事業の営業利益＋減価償却費

3. 部門別業績目標と事業戦略

東京のオフィスビル賃貸が成長の柱として牽引

<部門別業績目標>

（億円）

		第五次計画	第六次計画	第七次計画	第八次計画
	賃貸	8,430	8,862	10,731	12,000
	販売	6,700	7,731	9,572	9,500
	完工	5,000	5,893	6,347	7,200
	流通	1,468	1,772	2,088	2,200
売上高		21,700	24,420	28,868	31,000
	賃貸	2,721	3,137	4,155	5,300
	販売	1,102	1,272	1,401	1,400
	完工	489	470	504	700
	流通	412	521	626	650
営業利益		4,372	5,006	6,142	7,400

<事業戦略>

① 不動産賃貸

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

- ・空室率の低下と賃料上昇により拡大した既存ビルの収益力をさらに強化する
- ・七次竣工ビル(延21万坪)の通期稼働と、八次竣工ビル(延23万坪)の新規稼働による収益を確実に取り込む

② 不動産販売

七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していく
- ・競争激化の用地取得環境が続く中、「好球必打」で着実に確保する方針は継続

③ 完成工事

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

良質な住宅ストック形成を目指す国策と合致する成長市場であり、需要拡大を見込む

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

七次で3千棟規模に業容が拡大、九次以降の成長を見据え足場を固める

④ 不動産流通

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

七次で住友不動産販売の完全子会社化を実施、効率化をさらに進める

4. 株主還元方針

配当は、これまで同様、利益成長に沿った「持続的増配」を目指す

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

<配当と一株利益の推移>

(円)

	第六次計画			第七次計画		
	2014年 3月期	2015年 3月期	2016年 3月期	2017年 3月期	2018年 3月期	2019年 3月期
配 当	20	21	22	24	27	30
一株利益	147	170	185	218	253	276

以 上