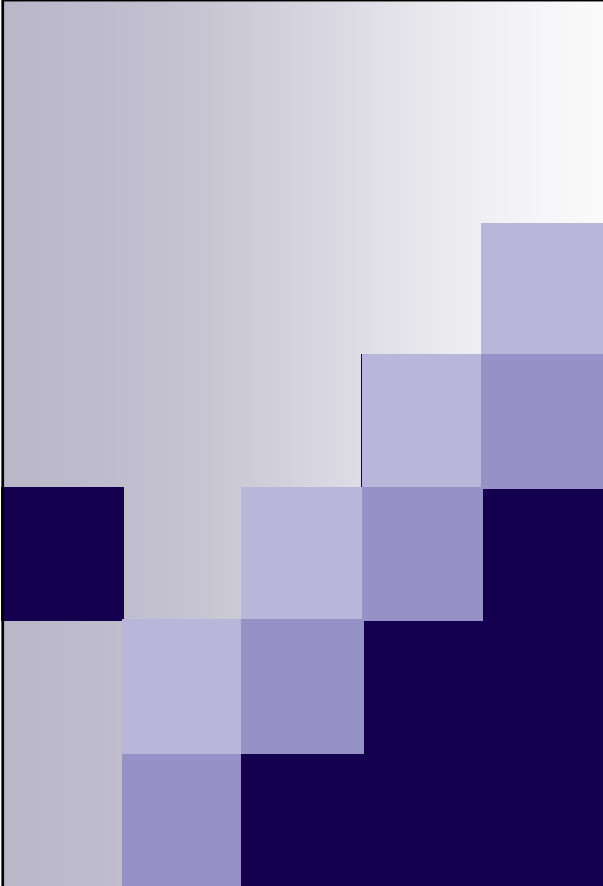




2021年3月期 第2四半期 決算説明会

2020年11月20日



【目 次】

スライドNo.

1. 第八次計画（2020／3 － 2022／3）の達成状況	3
2. 2020/9期 連結決算実績	5
3. 2021/3期 連結業績予想（2020.11.12修正）	6
4. 財 務 諸 表	7
2020/9期 連結決算実績	7
2020/9期 連結キャッシュフロー実績	8
2020/9期 連結貸借対照表	9
2021/3期 連結業績予想の修正	10
2021/3期 連結業績予想（2020.11.12修正）	11
2021/3期 連結キャッシュフロー予想（2020.11.12修正）	12
5. 主な新規プロジェクト	13
（参考）第八次計画概要（2020／3 － 2022／3）※2019年5月16日公表	23

第八次計画（2020/3－2022/3）の達成状況

（億円）

	中計目標 ^{*1} 〈3カ年累計〉	2020/3 （実績）	2021/3 （予想） ^{*2}	達成率
売上高	31,000	10,135	9,000	62%
営業利益	7,400	2,343	2,130	60%
経常利益	7,000	2,205	2,000	60%

^{*1} 2019年5月16日公表

^{*2} 2020年11月12日修正

〈参考〉中計ごとの推移

	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）
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

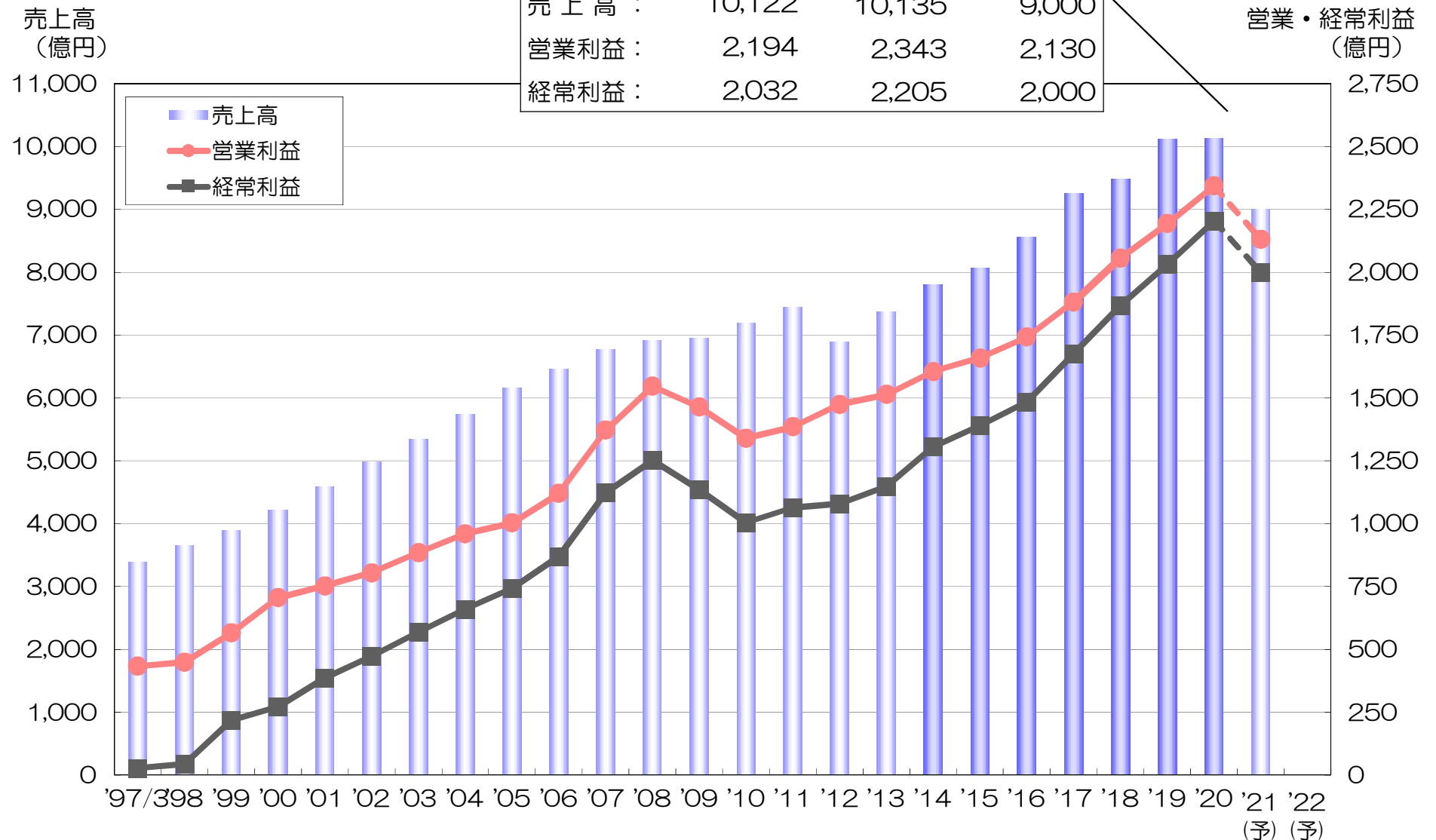
第一次計画は4カ年計画（'98/3-'01/3）中、3カ年の累計額

業績の推移

(億円)

	'19/3	'20/3	'21/3(予)
売上高：	10,122	10,135	9,000
営業利益：	2,194	2,343	2,130
経常利益：	2,032	2,205	2,000

営業・経常利益
(億円)



第一次計画

第二次計画

第三次計画

第四次計画

第五次計画

第六次計画

第七次計画

第八次計画

2020/9期 連結決算実績

(億円)

		2019/9 (実績)	2020/9 (実績)	前期比	2021/3 (予想)*	進捗率
	賃 貸	1,938	1,969	+31	3,900	50%
	販 売	2,549	2,133	△ 416	2,700	79%
	完 工	921	739	△ 182	1,800	41%
	流 通	376	311	△ 66	600	52%
売上高		5,794	5,151	△ 643	9,000	57%
	賃 貸	837	815	△ 22	1,600	51%
	販 売	456	528	+73	530	99%
	完 工	66	24	△ 43	120	20%
	流 通	93	54	△ 38	90	60%
営業利益		1,376	1,328	△ 47	2,130	62%
営業外損益		△ 57	△ 33	+24	△ 130	-
経常利益		1,318	1,295	△ 23	2,000	65%
親会社株主に帰属する 四半期純利益		932	971	+39	1,400	69%

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 * 2020年11月12日修正
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月期第2四半期は変更後の数値を記載しております。

2021/3期 連結業績予想 (2020.11.12修正)

(億円)

		2020/3 (実績)	2021/3 (今回修正)	前期比	2021/3 (前回公表)	差異
	賃 貸	3,956	3,900	△ 56	3,900	-
	販 売	3,249	2,700	△ 549	2,700	-
	完 工	2,189	1,800	△ 389	1,700	+100
	流 通	712	600	△ 112	500	+100
売上高		10,135	9,000	△ 1,135	8,800	+200
	賃 貸	1,694	1,600	△ 94	1,630	△ 30
	販 売	465	530	+65	470	+60
	完 工	206	120	△ 86	100	+20
	流 通	146	90	△ 56	50	+40
営業利益		2,343	2,130	△ 213	2,040	+90
営業外損益		△ 138	△ 130	+8	△ 140	+10
経常利益		2,205	2,000	△ 205	1,900	+100
親会社株主に帰属する 当期純利益		1,410	1,400	△ 10	1,300	+100

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。

2020/9期 連結決算実績

- ◆ 売上高、営業利益、経常利益は前年比減少しましたが、純利益は6期連続で上半期として過去最高となりました。
- ◆ 賃貸セグメントはオフィスビル事業が増収増益となり、業績を下支えしました。
- ◆ 販売セグメント（分譲マンション）は利益率が改善し、2桁の営業増益となりました。

(億円)		'19/9期	'20/9期	前期比	《 増 減 要 因 》
	賃 貸	1,938	1,969	+31	新規・通期稼働+42 既存・他△11（うちホテル、イベントホール等△80）
	販 売	2,549	2,133	△ 416	計上戸数△917戸(4,175→3,258)
	完成工事	921	739	△ 182	新築そっくりさん△148、注文住宅△13、その他△22
	流 通	376	311	△ 66	仲介件数△3,564件(19,769→16,205)
売 上 高		5,794	5,151	△ 643	新規・通期稼働+19 既存・他△41（うちホテル、イベントホール等△63）
	賃 貸	837	815	△ 22	営業利益率+6.9ポイント(17.9%→24.8%) 広告費△58
	販 売	456	528	+73	減収
	完成工事	66	24	△ 43	減収
	流 通	93	54	△ 38	
営 業 利 益		1,376	1,328	△ 47	
	営業外収益	67	83	+16	受取配当金+6、雇用調整助成金+10
	営業外費用	124	116	△ 8	支払利息△4
経 常 利 益		1,318	1,295	△ 23	
	特 別 利 益	48	125	+76	当期：投資有価証券売却益+119
	特 別 損 失	17	13	△ 4	当期：新型コロナウイルス感染症による損失△6
	法 人 税 等	417	436	+19	
親会社株主に帰属する四半期純利益		932	971	+39	

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月期第2四半期は変更後の数値を記載しております。

2020/9期 連結キャッシュフロー実績

- ◆ 経常利益が1,295億円となったほか、マンション引渡しが上半期に集中し、たな卸資産が減少した結果、営業キャッシュフローは1,342億円となりました。
- ◆ 新規ビル投資を1,946億円行った結果、有利子負債は3兆4,426億円（前期末比+16億円）となりました。

(億円)		'19/9期	'20/9期	前期比
	経常利益	1,318	1,295	△ 23
	減価償却費	238	274	+36
	法人税支払額	△ 269	△ 299	△ 30
	その他	581	72	△ 510
	営業キャッシュフロー	1,869	1,342	△ 527
	賃貸設備投資	△ 1,287	△ 1,946	△ 659
	預り敷金	73	30	△ 43
	差入敷金	△ 1	12	+13
	資産売却	44	14	△ 30
	その他	△ 199	309	+509
	投資キャッシュフロー	△ 1,371	△ 1,581	△ 210
	有利子負債増減	△ 334	16	+351
	その他	△ 77	△ 92	△ 14
	財務キャッシュフロー	△ 412	△ 75	+337
	預金増減	81	△ 317	△ 398
	期末現預金	1,803	1,664	△ 139
	期末連結有利子負債	33,093	34,426	+1,332
	純有利子負債	31,291	32,762	+1,471

《 主 要 内 訳 》

たな卸資産減少+490（前期：減少+922）

新規投資

当期：大連持分売却+453

配当△90

(貸借対照表上の現預金残高)

2020/9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5兆3,902億円（前期末比+726億円）となりました。
- ◆ 純利益が971億円となり自己資本は1兆4,203億円に増加、自己資本比率は26.3%（前期末24.4%）となりました。

(億円)		'20/3期	'20/9期	増 減	《 増 減 要 因 》
現預金		1,954	1,664	△ 290	
販売用不動産（仕掛含む）		6,376	5,841	△ 535	販売用不動産△1,204、仕掛販売用不動産+669
その他流動資産		831	818	△ 13	
流動資産		9,160	8,323	△ 837	
有形固定資産+借地権		37,961	39,431	+1,471	新規投資+1,833、減価償却△264
差入敷金		702	689	△ 13	
その他固定資産		5,353	5,459	+105	投資有価証券+279 (大連持分売却△334、評価増+543)
固定資産		44,016	45,579	+1,563	
有利子負債		34,409	34,426	+16	
預り敷金		2,476	2,535	+59	
預り金+長期預り金		971	651	△ 320	
その他流動負債		2,223	1,931	△ 292	
その他固定負債		147	158	+10	
負 債		40,226	39,700	△ 527	
自己資本		12,950	14,203	+1,253	

2021／3期 連結業績予想の修正

◆ 第2四半期までの業績と今後の見通しを勘案した結果、売上高+200億円、営業利益+90億円、経常利益+100億円、当期純利益+100億円、それぞれ期初予想を上方修正しました。

(億円)		'21／3期 (当初予想)	'21／3期 (修正予想)	差異	《 増 減 要 因 》
	賃 貸	3,900	3,900	-	
	販 売	2,700	2,700	-	
	完成工事	1,700	1,800	+100	新築そっくりさん+40、注文住宅+60
	流 通	500	600	+100	仲介件数+6,000件(27,000→33,000)
売 上 高		8,800	9,000	+200	
	賃 貸	1,630	1,600	△ 30	ホテル等△10、物件取得費用△20
	販 売	470	530	+60	営業利益率+2.2ポイント(17.4%→19.6%)
	完成工事	100	120	+20	売上増
	流 通	50	90	+40	売上増
営 業 利 益		2,040	2,130	+90	
	営業外収益	110	120	+10	雇用調整助成金+10
	営業外費用	250	250	-	
経 常 利 益		1,900	2,000	+100	
親会社株主に帰属する当期純利益		1,300	1,400	+100	

2021／3期 連結業績予想（2020.11.12修正）

- ◆ 経常利益は2,000億円を維持、当期純利益は前年度並の水準を目指します。
- ◆ 賃貸オフィスビル事業と分譲マンション事業は増益を見込みます。

(億円)		'20／3期 (実績)	'21／3期 (予想)	前期比	増減要因
	賃 貸	3,956	3,900	△ 56	新規・通期稼働+80 既存・他△136（うちホテル、イベントホール等△120）
	販 売	3,249	2,700	△ 549	計上戸数△931戸(5,431→4,500)
	完成工事	2,189	1,800	△ 389	新築そっくりさん△258、注文住宅△108、その他△23
	流 通	712	600	△ 112	仲介件数△4,715件(37,715→33,000)
売 上 高		10,135	9,000	△ 1,135	
	賃 貸	1,694	1,600	△ 94	新規・通期稼働+50 既存・他△144（うちホテル、イベントホール等△130）
	販 売	465	530	+65	営業利益率+5.3ポイント(14.3%→19.6%)
	完成工事	206	120	△ 86	減収、営業利益率△2.7ポイント(9.4%→6.7%)
	流 通	146	90	△ 56	減収、営業利益率△5.5ポイント(20.5%→15.0%)
営 業 利 益		2,343	2,130	△ 213	
	営業外収益	122	120	△ 2	
	営業外費用	261	250	△ 11	支払利息減
経 常 利 益		2,205	2,000	△ 205	
親会社株主に帰属する当期純利益		1,410	1,400	△ 10	

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。

2021／3期 連結キャッシュフロー予想（2020.11.12修正）

- ◆ 営業キャッシュフロー2,100億円、投資キャッシュフロー△3,050億円を見込みます。
- ◆ 新規投資により有利子負債は3兆5,500億円と、前期比約1,000億円増加する計画としています。

(億円)		'20／3期 (実績)	'21／3期 (予想)	前期比
	経常利益	2,205	2,000	△ 205
	減価償却費	490	550	+60
	法人税支払額	△ 652	△ 650	+2
	その他	262	200	△ 62
	営業キャッシュフロー	2,305	2,100	△ 205
	賃貸設備投資	△ 2,703	△ 3,000	△ 297
	預り敷金	186	50	△ 136
	差入敷金	△ 3	-	+3
	資産売却	113	-	△ 113
	その他	△ 493	△ 100	+393
	投資キャッシュフロー	△ 2,901	△ 3,050	△ 149
	有利子負債増減	981	1,091	+110
	その他	△ 155	△ 195	△ 40
	財務キャッシュフロー	826	896	+70
	預金増減	227	△ 54	△ 281
	期末現預金	1,954	1,900	△ 54
	期末連結有利子負債	34,409	35,500	+1,091
	純有利子負債	32,455	33,600	+1,145

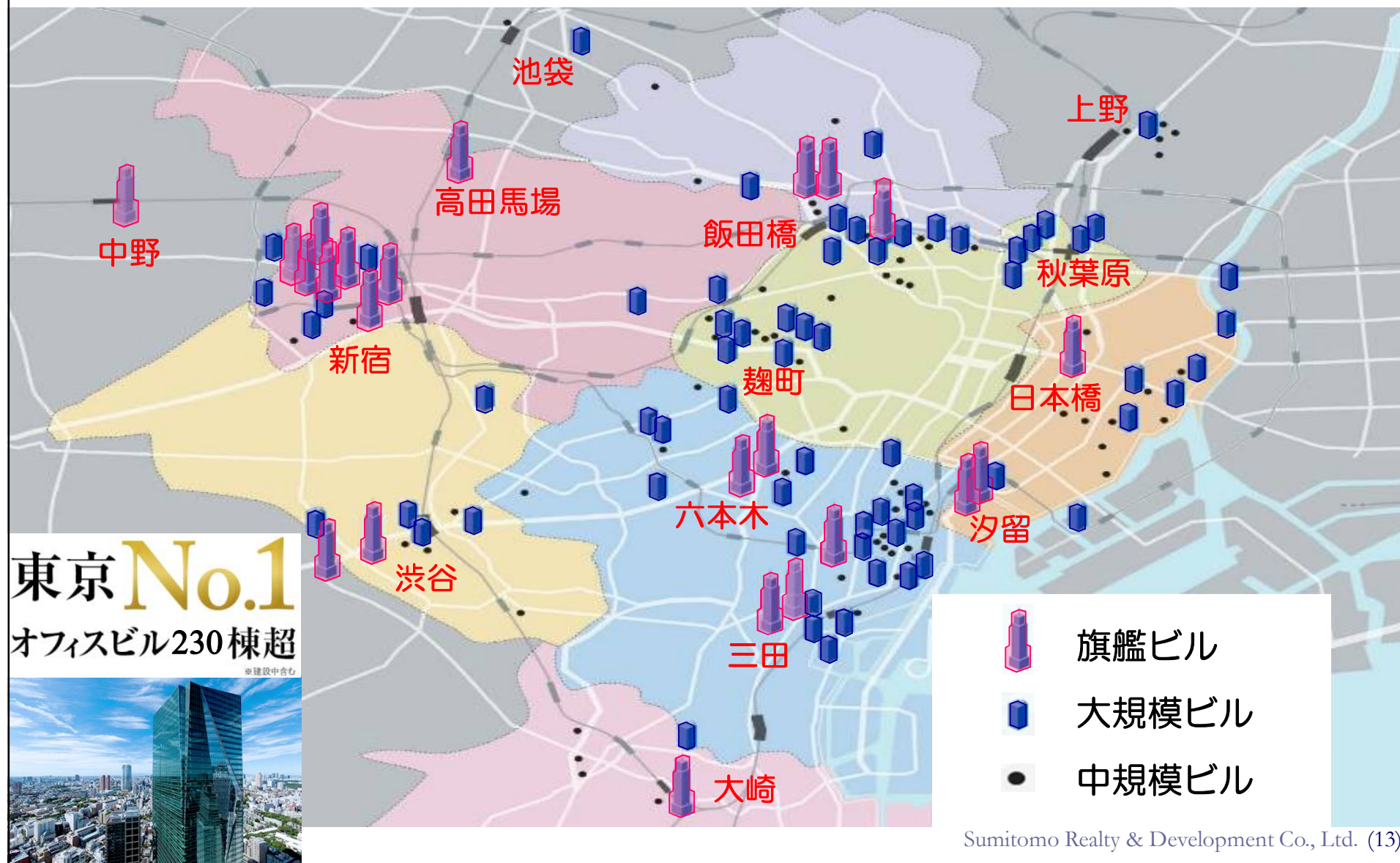
《 主 要 内 訳 》

新規投資

当期：大連持分売却+453

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	文 京 区	3,800	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
大崎東計画	品 川 区	14,400	2022/1
その他		45,200	
8次 合計		211,700	
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	千代田区	豊島区
竣工	2019年8月	2019年8月	2019年9月
延床面積	18,200坪	7,800坪	5,000坪
階数	地上33／地下2	地上21／地下2	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



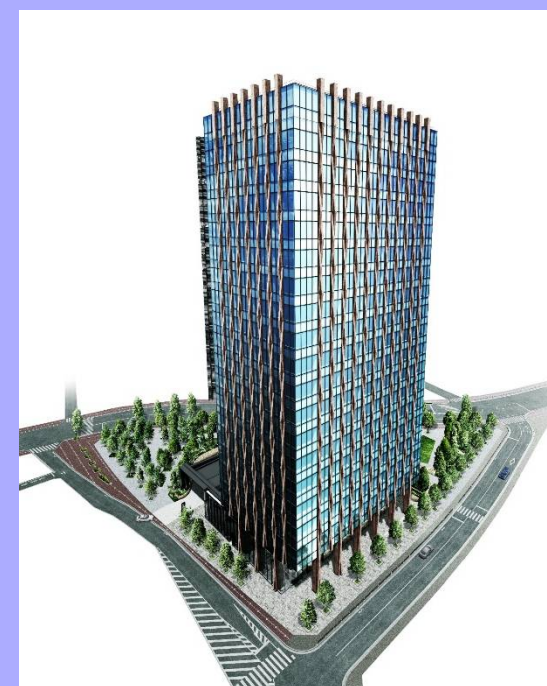
住友不動産麹町ガーデンタワー



住友不動産御茶ノ水ビル

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	千代田区		文京区	
竣工	2019年10月	2020年5月		2021年1月（予定）	
延床面積	8,200坪	14,400坪		3,800坪	
階数	地上23／地下1	地上22		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

大崎東計画

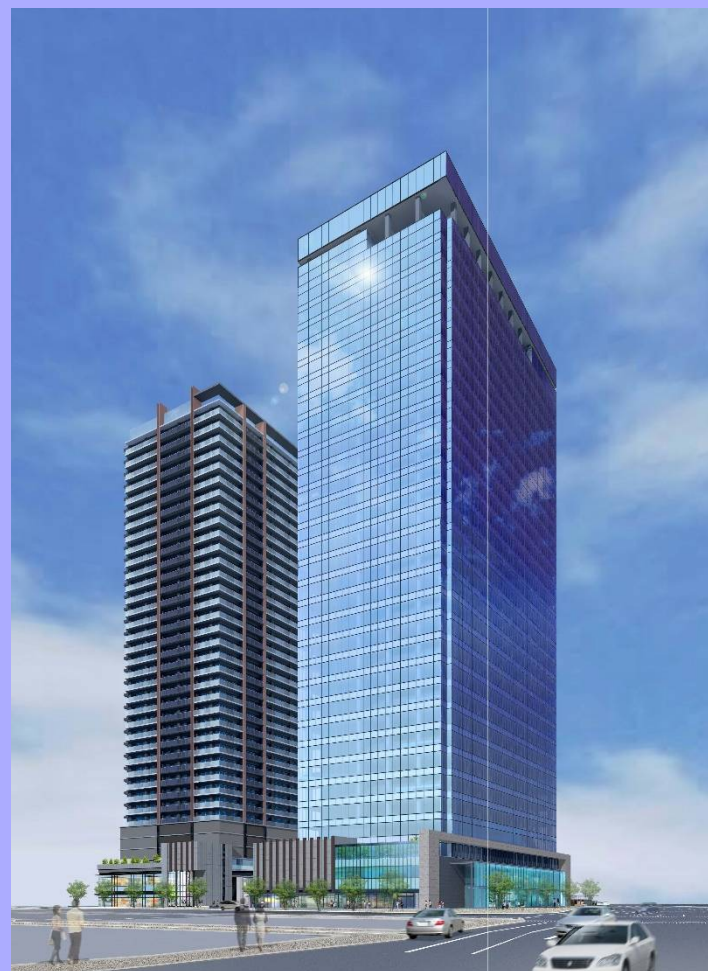
所在地	港区	千代田区	品川区
竣工	2021年4月（予定）	2021年9月（予定）	2022年1月（予定）
延床面積	3,900坪	3,000坪	14,400坪
階数	地上8	地上8／地下1	地上19／地下2

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 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

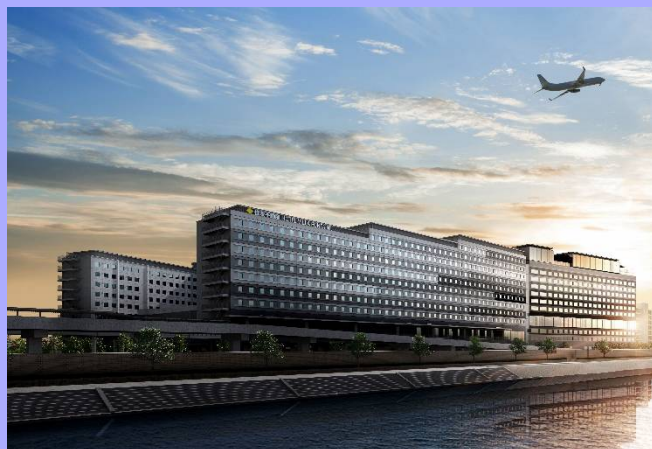
所在地	中野区
竣工	2024年2月（予定）
延床面積	30,000坪
階数	地上37／地下2



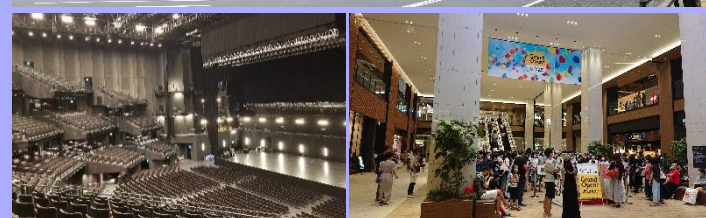
新宿住友ビル三角広場（リニューアル）

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	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

所在地	江東区有明2丁目（有明北3-1地区再開発）	
竣工	2020年3月	
延床面積	60,100坪	
主な用途	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（2021/3期計上予定）

※戸数=販売戸数



シティタワー大井町

シティタワー所沢クラッシィ

シティタワー葵

品川区

所沢市

名古屋市

493戸

282戸

354戸

29階／地下1階

29階／地下2階

20階

主なマンション計画（2022/3期以降計上予定）

※戸数=販売戸数



シティタワー武蔵小山

品川区

318戸

41階／地下2階



シティハウス下目黒

目黒区

195戸

5階



グランドヒルズ南青山

港区

105戸

18階／地下2階



シティハウス小金井公園

小平市

740戸

9階



シティタワー大阪本町

大阪市

855戸

48階／地下1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

3カ年の累計業績目標

中計最高業績連続更新、3カ年累計経常利益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カ年の累計業績目標

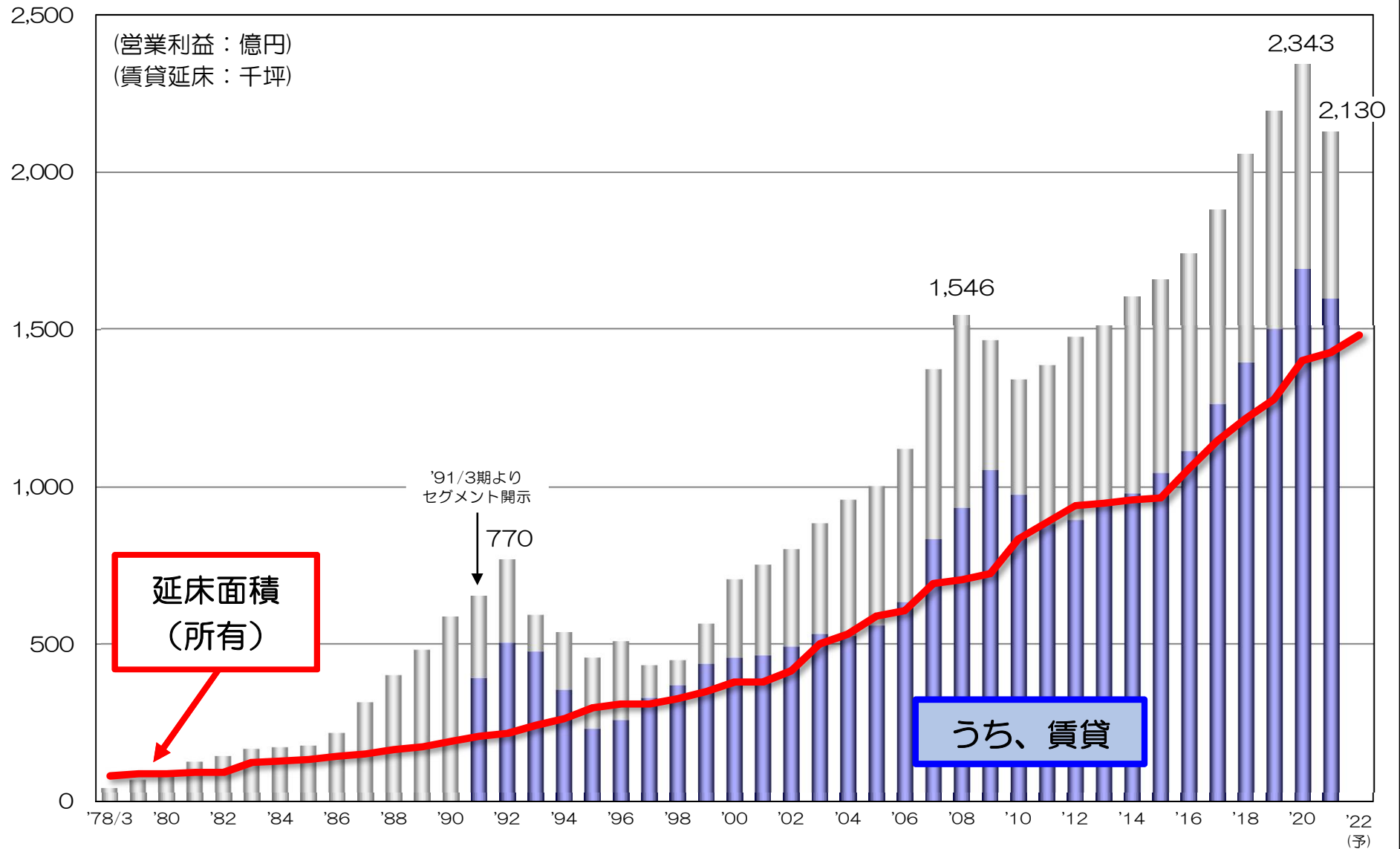
売上高	3兆1,000億円	(七次中計比+2,142億円、+7%)
営業利益	7,400億円	(同 +1,268億円、+21%)
経常利益	7,000億円	(同 +1,422億円、+25%)

(3カ年累計)

				(億円)
	第五次 (2011/3-2013/3)	第六次 (2014/3-2016/3)	第七次 (2017/3-2019/3)	第八次 (2020/3-2022/3)
売上高	21,700	24,420	28,858	31,000
営業利益	4,372	5,006	6,132	7,400
経常利益	3,291	4,180	5,578	7,000

※2019年5月16日公表

当社の連結営業利益と賃貸延床の推移



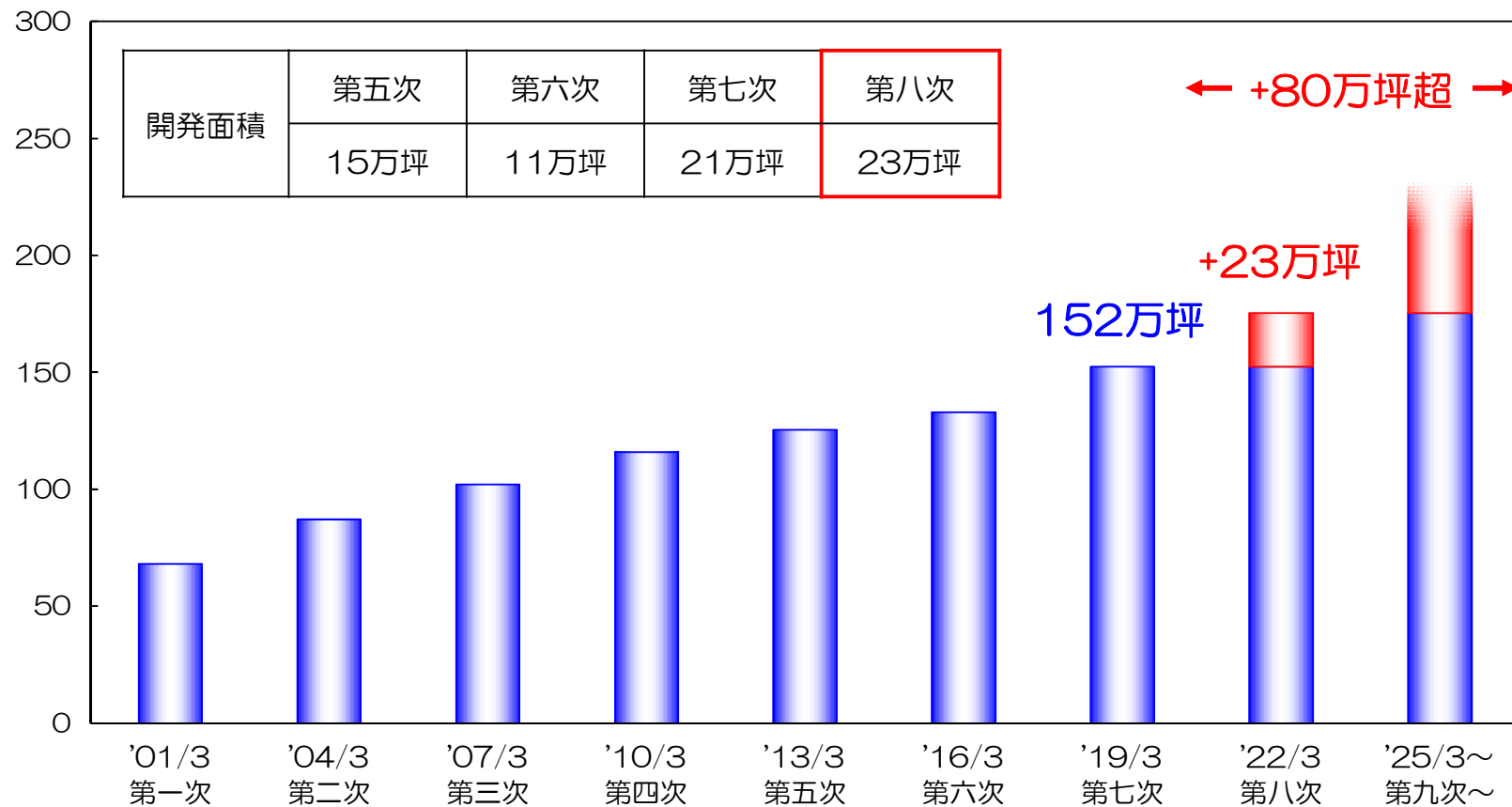
賃貸設備投資計画 (分譲マンションなど販売用の仕入れを除く固定資産投資)

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

延床面積（万坪）

＜延床面積の推移＞



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

③ 2兆円のうち、今後3年間で6千億円の投資を見込む

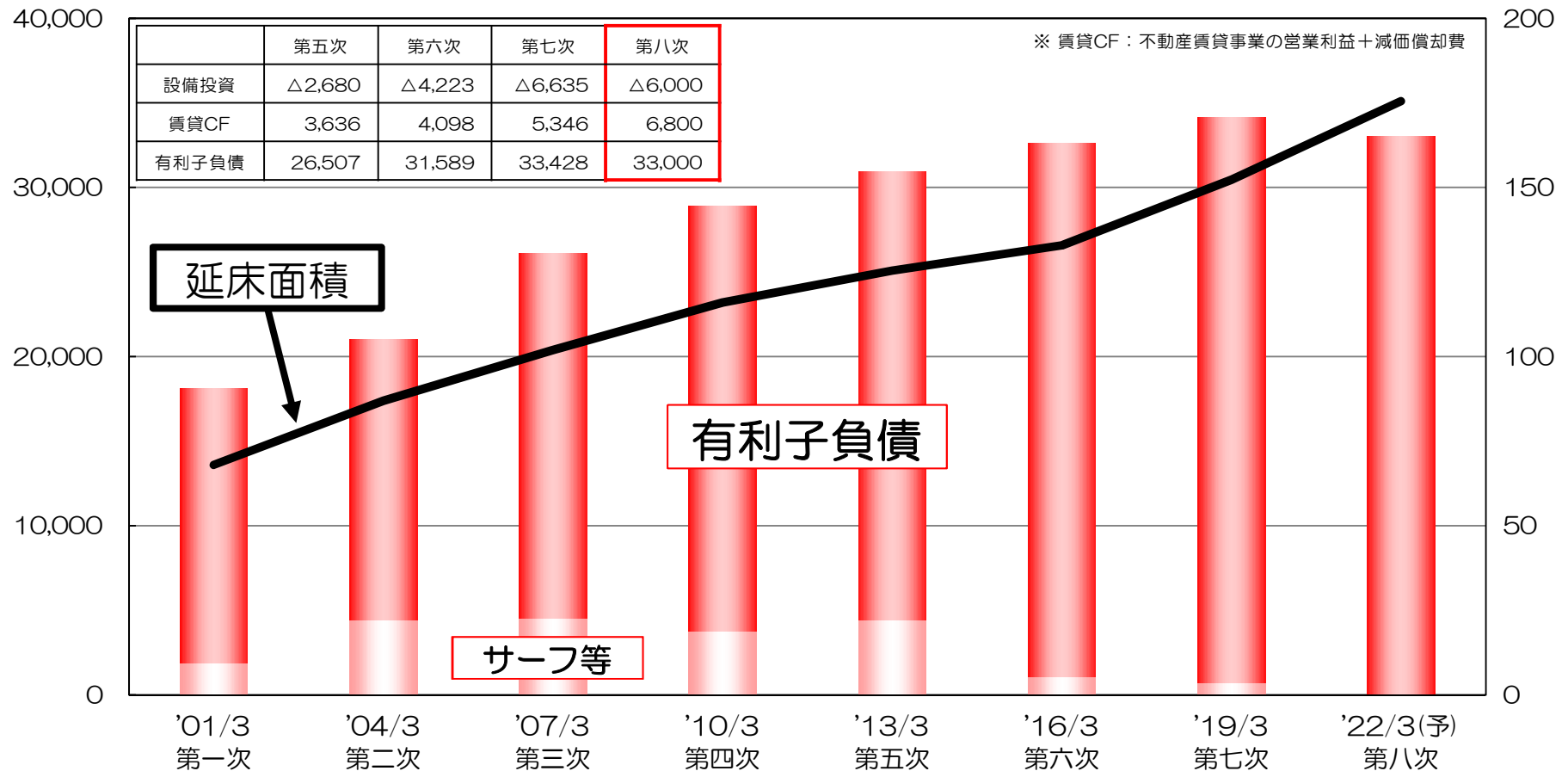
必要な資金は、拡大する賃貸キャッシュフロー（CF）で賄える見通し

（有利子負債の増加は見込まない）

有利子負債（億円）

＜有利子負債と賃貸延床の推移＞

延床面積（万坪）



株主還元方針

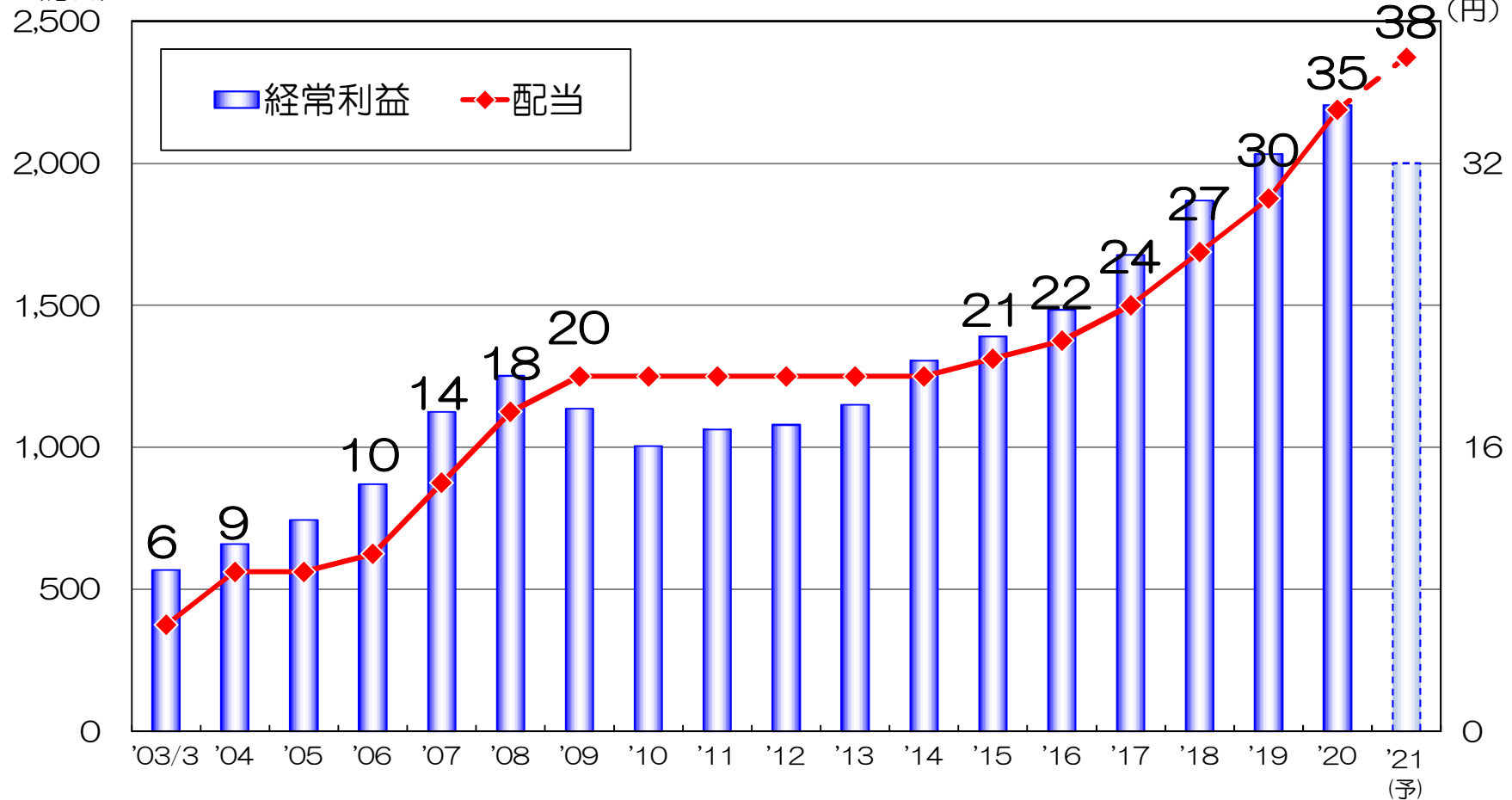
配当は、これまで同様、利益成長に沿った「持続的増配」を目指す

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する

経常利益
(億円)

＜配当と経常利益の推移＞

配当
(円)



2020年3月期期首より、会計方針（住友不動産販売の収益認識基準）の変更をしております。
2019年3月期は遡及適用後の数値を記載しております。

住友不動産株式会社 企画本部 企画部

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。