

平成28年3月期

決算説明会

平成28年5月19日

—信用と創造—



【目次】

スライドNo.

1. 第六次中期経営計画	3
2. 業績の推移	4
3. 28/3期 決算実績	5
4. 29/3期 業績予想	6
5. 第七次中期経営計画	7
6. 財務諸表	17
*28/3期 連結決算実績（前期比）	17
*28/3期 連結決算実績（予想比）	18
*29/3期 連結業績予想	19
*28/3期 連結貸借対照表	20
*28/3期 連結キャッシュ170-実績	21
*29/3期 連結キャッシュ170-予想	22

（注意事項）

本資料の業績予想等将来に関する記述は、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、実際の業績等は異なる結果となる可能性があることを予めご了承ください。また本資料は、投資等の勧誘を目的としたものではありません。

第六次計画の達成状況

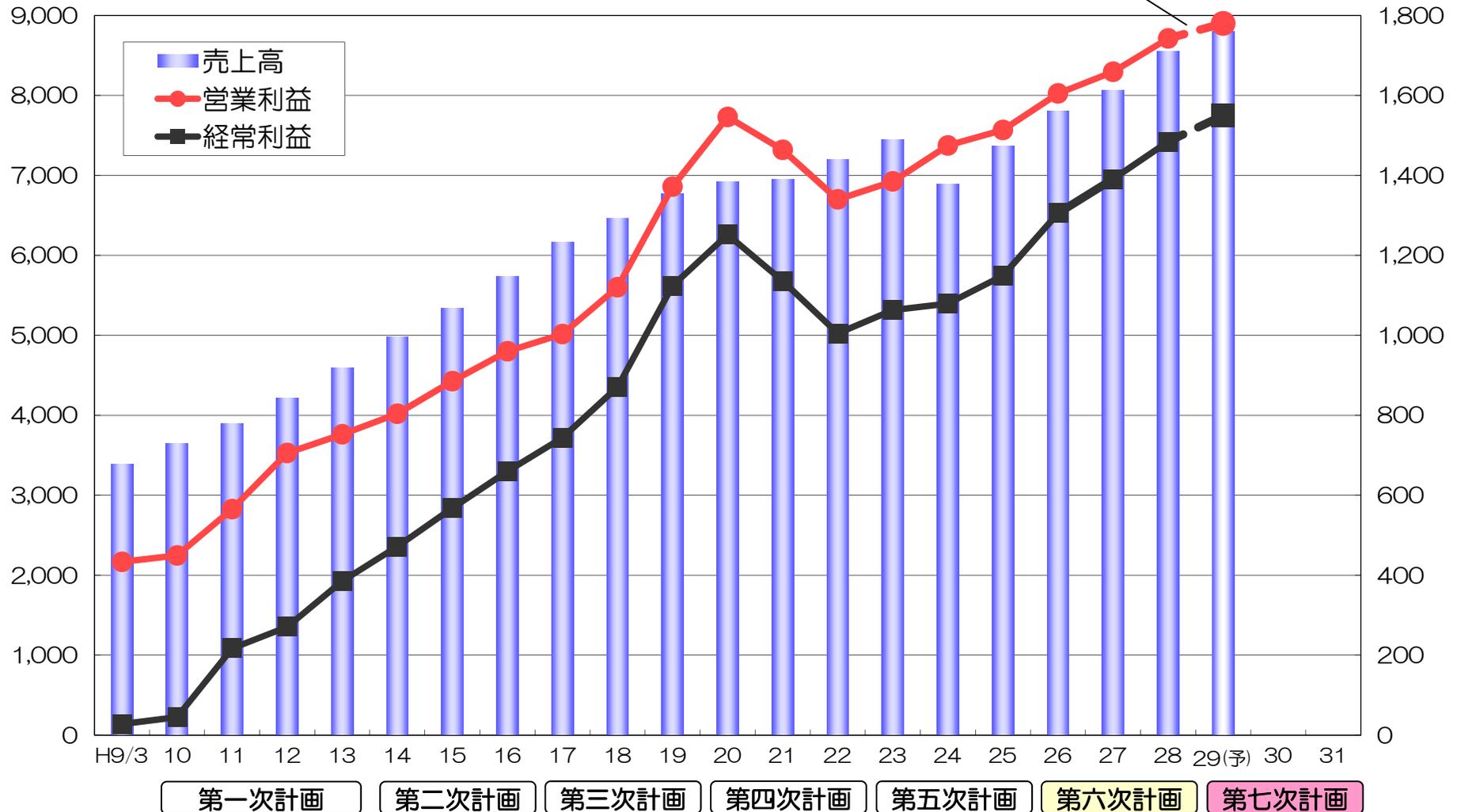
(億円)

	中計目標 〈3カ年累計〉	26/3	27/3	28/3	3カ年 累計実績	差引
売上高	25,000	7,803	8,068	8,550	24,420	△ 579
営業利益	5,000	1,605	1,659	1,742	5,006	+6
経常利益	4,000	1,305	1,391	1,484	4,180	+180

業績の推移

4期連続の最高業績更新へ (億円)

	28/3	29/3(予)
売上高	8,550	8,800
営業利益	1,742	1,780
経常利益	1,484	1,550

売上高
(億円)営業・経常利益
(億円)

28/3期 連結決算実績

		27/3	28/3		(億円)	
		(実績)	(実績)	前期比	公表	対比
	賃 貸	2,891	3,133	+242	3,000	+133
	販 売	2,642	2,748	+106	2,900	△ 152
	完 工	1,890	1,991	+101	1,900	+91
	流 通	585	615	+30	630	△ 15
	売上高	8,068	8,550	+481	8,500	+50
	賃 貸	1,044	1,113	+69	1,100	+13
	販 売	438	442	+4	440	+2
	完 工	130	153	+23	135	+18
	流 通	165	177	+13	200	△ 23
	営業利益	1,659	1,742	+83	1,740	+2
	営業外損益	△ 268	△ 258	+10	△ 270	+12
	経常利益	1,391	1,484	+94	1,470	+14
	親会社株主に帰属する 当期純利益	806	878	+72	880	△ 2

29/3期 連結業績予想

		(億円)			
		27/3	28/3	29/3	
		(実績)	(実績)	(予想)	前期比
	賃 貸	2,891	3,133	3,300	+167
	販 売	2,642	2,748	2,800	+52
	完 工	1,890	1,991	2,000	+9
	流 通	585	615	630	+15
	売上高	8,068	8,550	8,800	+250
	賃 貸	1,044	1,113	1,190	+77
	販 売	438	442	445	+3
	完 工	130	153	155	+2
	流 通	165	177	180	+3
	営業利益	1,659	1,742	1,780	+38
	営業外損益	△ 268	△ 258	△ 230	+28
	経常利益	1,391	1,484	1,550	+66
	親会社株主に帰属する 当期純利益	806	878	970	+92

第七次計画（29／3-31／3）

1. 中計最高業績連続更新、3カ年累計経常利益4,800億円の達成

好況に支えられた前六次の環境が七次は続かないという見通しに立ちつつも、前中計で達成した中計最高業績を更新し、「増収増益路線」を堅持する。

3カ年の累計業績目標

売上高	27,000億円	（六次中計比+2,580億円、+11%）
営業利益	5,500億円	（同 + 494億円、+10%）
経常利益	4,800億円	（同 + 620億円、+15%）

(3カ年累計)	(億円)			第七次 (29/3-31/3)
	第四次 (20/3-22/3)	第五次 (23/3-25/3)	第六次 (26/3-28/3)	
売上高	21,068	21,700	24,420	27,000
営業利益	4,349	4,372	5,006	5,500
経常利益	3,392	3,291	4,180	4,800

第七次計画（部門別内訳）

(3カ年累計)		(億円)			
		第四次 (20/3-22/3)	第五次 (23/3-25/3)	第六次 (26/3-28/3)	第七次 (29/3-31/3)
賃貸		8,715	8,430	8,862	10,000
販売		6,045	6,700	7,731	8,500
完工		4,750	5,000	5,893	6,300
流通		1,463	1,468	1,772	2,000
売上高		21,068	21,700	24,420	27,000
賃貸		2,964	2,721	3,137	3,700
販売		931	1,102	1,272	1,100
完工		402	489	470	550
流通		395	412	521	550
営業利益		4,349	4,372	5,006	5,500
経常利益		3,392	3,291	4,180	4,800

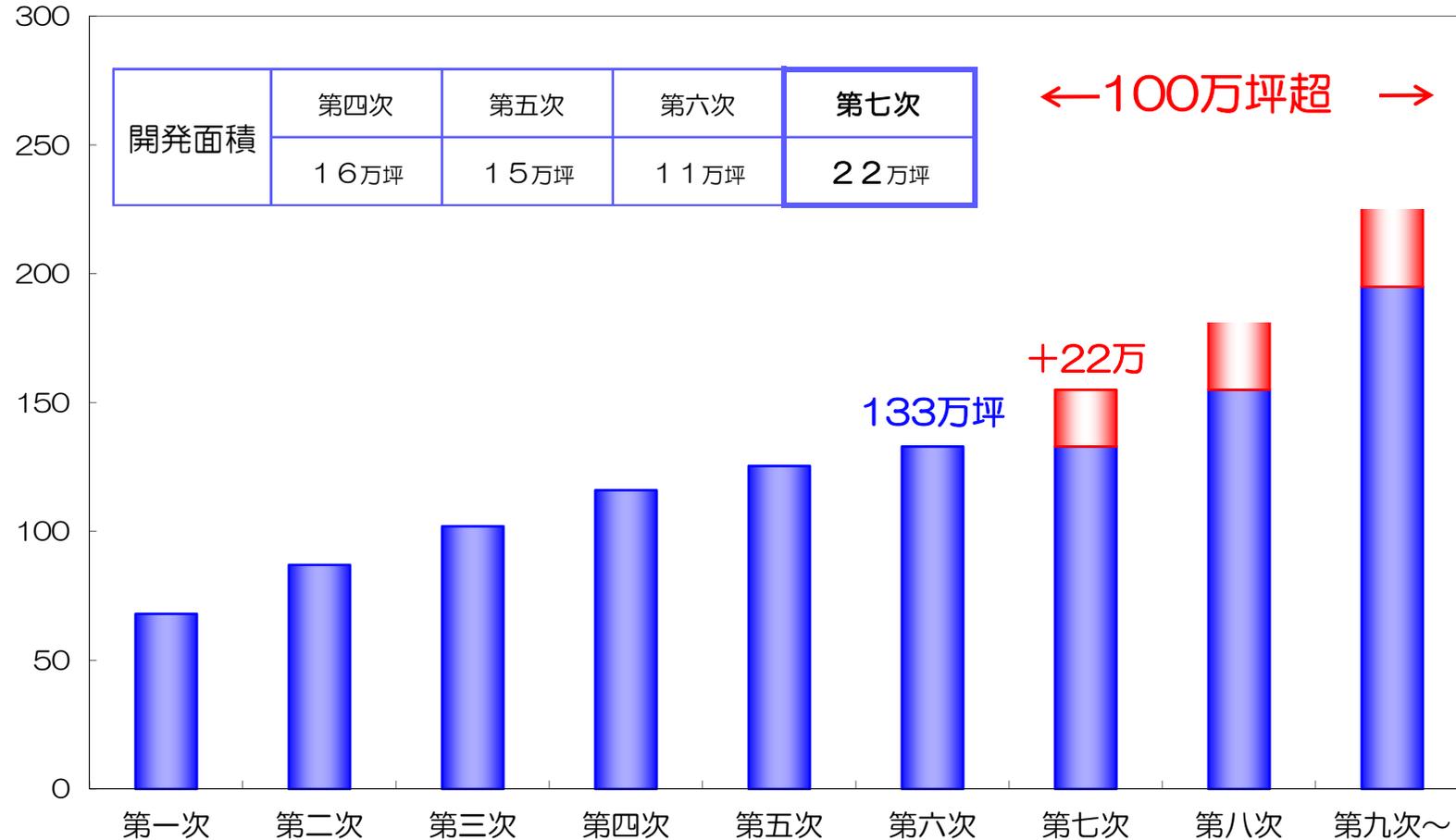
第七次計画（29／3-31／3）

2. 賃貸ビル成長投資継続、年5万坪の開発ペースを加速

大黒柱の賃貸事業を一層充実させるため、東京都心再開発最重点の基本は変えない。
七次以降順次稼働予定の案件、延100万坪超規模を確実に進める。

延床面積（万坪）

＜延床面積の推移＞



第七次計画 新規ビル一覧

プロジェクト名	所在地	延床面積(坪)	竣工予定	
住友不動産新橋ビル	港区	2,500	28/7	
住友不動産六本木グランドタワー	港区	63,100	28/10	※
麻布十番計画	港区	13,900	28/12	
29/3期 計		79,500		
芝浦三丁目計画	港区	3,700	29/6	
大崎計画	品川区	54,400	30/1	
麴町四丁目計画	千代田区	3,800	30/3	
30/3期 計		61,900		
御成門計画	港区	9,900	30/5	
麴町一丁目計画	千代田区	3,600	30/9	
神田練塀町計画	千代田区	9,300	30/10	
上野五丁目計画	台東区	3,500	30/10	
渋谷宇田川町計画	渋谷区	11,500	31/2	
外神田一丁目計画	千代田区	8,100	31/2	
西新宿六丁目計画	新宿区	16,700	31/3	
31/3期 計		62,600		
その他		16,800		
第七次中計 計		220,800		

※グランドオープン（28/4より一部稼働済）

主な新規ビル開発計画



住友不動産六本木グランドタワー

麻布十番計画

芝浦三丁目計画

所在地	東京都港区	東京都港区	東京都港区
竣工予定	平成28年10月※	平成28年12月	平成29年6月
延床面積	63,100坪	13,900坪	3,700坪
階数	地上40／地下5	地上10	地上12／地下1

※グランドオープン（28/4より一部稼働済）

主な新規ビル開発計画



大崎計画

御成門計画

渋谷宇田川町計画

所在地	東京都品川区	東京都港区	東京都渋谷区
竣工予定	平成30年1月	平成30年5月	平成31年2月
延床面積	54,400坪	9,900坪	11,500坪
階数	地上24/地下2	地上22/地下2	地上18/地下2

第七次計画（29／3-31／3）

3. 周辺事業の成長促進、5本目の柱を模索

注文住宅、賃貸住宅、ホテル、イベントホールの4事業を本部に格上げし、
主力4本柱に続く事業への進化を目指す。

（4事業計）	第四次	第五次	第六次	第七次
売上高	2,220億円 (+240億円)	2,490億円 (+270億円)	3,360億円 (+860億円)	4,300億円 (+940億円)
構成比	11%	11%	14%	16%

		第四次	第五次	第六次	第七次
<u>注文住宅</u> J・URBAN	受注棟数	5,146	6,197	7,767	10,000
<u>賃貸マンション</u> La Tour <small>LUXURY APARTMENT</small>	ラ・トゥール	1,697	2,237	2,289	2,909
	賃貸総戸数	3,564	4,224	3,949	5,156
<u>ホテル</u> Hotel Villa Fontaine	客室数	2,577	2,577	2,762	2,762
<u>イベントホール</u> 	施設数	16	21	24	28

※注文住宅は3カ年累計、他は各計画終了時

第七次計画 主要マンション (29/3期計上予定)

※戸数=販売戸数

			
シティテラス東陽町	シティテラス平井	シティテラス大森西	シティハウス中目黒レジデンス
江東区	江戸川区	大田区	目黒区
522戸	357戸	279戸	115戸
15階	14階	11階	15階/地下1階
			
シティテラス横浜綱島ガーデンズ	シティタワー梅田東	シティタワー長町新都心	シティタワー広島
横浜市	大阪市	仙台市	広島市
243戸	501戸	414戸	471戸
7階	44階/地下1階	24階	52階/地下2階(西棟)・10階/地下1階(東棟)

第七次計画 主要マンション (30/3期計上予定)

※戸数=販売戸数

				
シティテラス杉並方南町	シティタワー目黒	シティテラス荻窪	シティハウス目黒 ザ・ツイン	ガーデンヒルズ四ツ谷 迎賓の森
杉並区	品川区	杉並区	目黒区	新宿区
298戸	244戸	225戸	160戸	139戸
6階(ノース)・11階(サウス)	25階/地下1階	4階	15階(ノース棟)・16階(サウス棟)	7階/地下2階
				
シティハウス中目黒 ステーションコート	シティハウス東麻布	シティハウス中目黒 テラス	シティテラス小金井公園	シティテラス京橋
目黒区	港区	目黒区	小平市	大阪市
126戸	122戸	112戸	922戸	212戸
15階	15階	15階	9階	9階

第七次計画 主要マンション (31/3期計上予定)

※戸数=販売戸数



(仮称) 品川バイサイド大規模タワープロジェクト

品川区

363戸

26階



シティタワー国分寺 ザ・ツイン

国分寺市

553戸

36階/地下3階(ウエスト)・35階/地下2階(イースト)

28/3期 連結決算実績（前期比）

- ◆ 売上高、営業利益、経常利益、当期純利益のすべてにおいて3期連続で過去最高となりました。
- ◆ 賃貸は売上高、営業利益ともに過去最高を更新し業績を牽引、主要4部門すべてで増収増益となった結果、4期連続の増収と、6期連続の営業、経常増益を達成しました。

(億円)		27/3期	28/3期		前期比	《増減要因》
	賃 貸	2,891	3,133	+ 242		新規・通期稼働+41、既存・他+201
	販 売	2,642	2,748	+ 106		計上戸数△355戸 (5,351→4,996)
	完成工事	1,890	1,991	+ 101		新築そっくりさん+12、注文住宅+98、その他△9
	流 通	585	615	+ 30		仲介件数+2,019件 (33,968→35,987)
	売上高	8,068	8,550	+ 481		
	賃 貸	1,044	1,113	+ 69		新規・通期稼働△26、既存・他+95
	販 売	438	442	+ 4		増収、営業利益率△0.5ポイント (16.6%→16.1%)
	完成工事	130	153	+ 23		増収
	流 通	165	177	+ 13		増収
	営業利益	1,659	1,742	+ 83		
	営業外収益	59	63	+ 4		
	営業外費用	327	321	△ 6		支払利息△18
	経常利益	1,391	1,484	+ 94		
	特別利益	0	5	+ 5		
	特別損失	84	134	+ 50		当期：減損損失△108、除却損△11
	法人税等	474	447	△ 27		法人税適用税率引き下げ
	非支配株主に帰属する 当期純利益	27	30	+ 4		
	親会社株主に帰属する 当期純利益	806	878	+ 72		

28/3期 連結決算実績（予想比）

- ◆ 売上高、営業利益、経常利益で予想を超過達成しました。
- ◆ 流通の落ち込みを賃貸、販売、完成工事でカバー、営業外損益も改善しました。

(億円)		28/3期 (予想)	28/3期 (実績)	差異	
	賃 貸	3,000	3,133	+ 133	新規・通期稼働+1、既存・他+132
	販 売	2,900	2,748	△ 152	計上戸数△504戸 (5,500→4,996)
	完成工事	1,900	1,991	+ 91	新築そっくりさん+3、注文住宅+59、その他+29
	流 通	630	615	△ 15	仲介件数△492件 (36,479→35,987)
	売上高	8,500	8,550	+ 50	
	賃 貸	1,100	1,113	+ 13	新規・通期稼働△11、既存・他+24
	販 売	440	442	+ 2	営業利益率+0.9ポイント (15.2%→16.1%)
	完成工事	135	153	+ 18	収益増
	流 通	200	177	△ 23	収益減
	営業利益	1,740	1,742	+ 2	
	営業外収益	60	63	+ 3	
	営業外費用	330	321	△ 9	支払利息減
	経常利益	1,470	1,484	+ 14	
	特別利益	0	5	+ 5	
	特別損失	100	134	+ 34	
	法人税等	455	447	△ 8	
	非支配株主に帰属する 当期純利益	35	30	△ 5	
	親会社株主に帰属する 当期純利益	880	878	△ 2	

29/3期 連結業績予想

- ◆ 売上高、営業利益、経常利益、当期純利益のすべてにおいて、4期連続の過去最高を目指します。
- ◆ 賃貸が業績を牽引するとともに4事業すべてで増収増益を見込み、7期連続の営業、経常増益を目指します。

(億円)		28/3期 (実績)	29/3期 (予想)	前期比	
	賃 貸	3,133	3,300	+ 167	新規・通期稼働+130、既存・他+37
	販 売	2,748	2,800	+ 52	計上戸数+104戸 (4,996→5,100)
	完成工事	1,991	2,000	+ 9	新築そっくりさん+7、注文住宅+11、その他△9
	流 通	615	630	+ 15	仲介件数+1,978件 (35,987→37,965)
	売上高	8,550	8,800	+ 250	
	賃 貸	1,113	1,190	+ 77	新規・通期稼働+50、既存・他+27
	販 売	442	445	+ 3	増収、営業利益率△0.2ポイント (16.1%→15.9%)
	完成工事	153	155	+ 2	増収
	流 通	177	180	+ 3	増収
	営業利益	1,742	1,780	+ 38	
	営業外収益	63	65	+ 2	
	営業外費用	321	295	△ 26	支払利息減
	経常利益	1,484	1,550	+ 66	
	特別利益	5	0	△ 5	
	特別損失	134	100	△ 34	
	法人税等	447	450	+ 3	
	非支配株主に帰属する 当期純利益	30	30	△ 0	
	親会社株主に帰属する 当期純利益	878	970	+ 92	

28/3期 連結貸借対照表

- ◆ 新規ビル投資やマンション投資の積み増しにより、総資産は4兆6,759億円（前期末比+1,521億円）となりました。
- ◆ 当期純利益が878億円となった結果、自己資本は8,881億円に増加、自己資本比率は19.0%（前期末18.4%）となりました。

(億円)		27/3期	28/3期	増減
現預金		1,514	1,872	359
販売用不動産（仕掛含む）		7,942	8,467	525
その他流動資産		801	883	82
流動資産		10,257	11,222	965
有形固定資産+借地権		29,764	30,393	629
差入敷金		1,073	1,040	△33
その他固定資産		4,144	4,105	△40
固定資産		34,981	35,537	556
有利子負債		30,270	31,589	1,319
預り敷金		1,683	1,815	132
預り金+長期預り金		2,213	1,399	△814
その他流動負債		1,993	2,434	441
その他固定負債		484	349	△134
負債		36,643	37,586	944
非支配株主持分		271	292	21
自己資本		8,325	8,881	556

《増減要因》

販売用不動産+1,215、仕掛販売用不動産△691

新規投資1,114、減価償却△331

投資有価証券△108

	27/3期	28/3期	増減
サーフ出資預り金	1,043	992	△50
（内、1年内預り金）	(122)	(355)	(233)
マツヨリ出資預り金	191	0	△191
（内、1年内預り金）	(191)	(0)	(△191)

28/3期 連結キャッシュフロー実績

- ◆ 経常利益が1,484億円に増加した結果、営業キャッシュフローは961億円となりました。
- ◆ 新規ビル投資を913億円行ったほか、サーフなどの預り金を償還し資金調達期間の長期化を進めた結果、有利子負債は3兆1,589億円（前期末比+1,319億円）となりました。

(億円)		27/3期	28/3期	前期比	
	経常利益	1,391	1,484	94	
	減価償却費	335	346	11	
	法人税支払額	△ 473	△ 470	3	
	その他	△ 902	△ 399	503	たな卸資産増加△513
	営業キャッシュフロー	351	961	610	
	賃貸設備投資	△ 1,495	△ 913	582	新規投資
	預り敷金	68	136	69	
	差入敷金	46	33	△ 13	
	資産売却	1	4	3	
	サーフ出資預り金	△ 151	△ 50	101	償還△57、新規7
	マンション事業出資預り金	△ 578	△ 191	387	償還△191
	その他	△ 100	△ 73	27	
	投資キャッシュフロー	△ 2,209	△ 1,054	1,155	
	有利子負債増減	2,268	1,319	△ 950	
	その他	△ 390	△ 869	△ 479	配当△113、預り金△677
	財務キャッシュフロー	1,878	450	△ 1,428	
	預金増減	40	358	318	
	期末現預金	1,514	1,872	359	(貸借対照表上の現預金残高)
	期末連結有利子負債	30,270	31,589	1,319	
	純有利子負債	28,757	29,717	960	

《 主要内訳 》

たな卸資産増加△513

新規投資

償還△57、新規7

償還△191

配当△113、預り金△677

(貸借対照表上の現預金残高)

29/3期 連結キャッシュフロー予想

- ◆ 営業キャッシュフロー1,200億円、投資キャッシュフロー△2,000億円を見込みます。
- ◆ 有利子負債は増加する見込みですが、資金調達期間の長期化など引き続き財務基盤の強化に努めます。

(億円)	28/3期 (実績)	29/3期 (予想)	前期比
経常利益	1,484	1,550	66
減価償却費	346	420	74
法人税支払額	△ 470	△ 520	△ 50
その他	△ 399	△ 250	149
営業キャッシュフロー	961	1,200	239
賃貸設備投資	△ 913	△ 2,000	△ 1,087
預かり敷金	136	100	△ 36
差入敷金	33	50	17
資産売却	4	0	△ 4
サーフ出資預り金	△ 50	△ 100	△ 50
マンション事業出資預り金	△ 191	0	191
その他	△ 73	△ 50	23
投資キャッシュフロー	△ 1,054	△ 2,000	△ 946
有利子負債増減	1,319	811	△ 508
その他	△ 869	△ 83	786
財務キャッシュフロー	450	728	278
預金増減	358	△ 72	△ 431
期末現預金	1,872	1,800	△ 72
期末連結有利子負債	31,589	32,400	811
純有利子負債	29,717	30,600	883

《 主要内訳 》

新規投資

償還△252