

平成30年3月期 第2四半期
決算説明会

平成29年11月17日



【目 次】

スライドNo.

1. 第七次計画の達成状況	3
2. 29/9期 連結決算実績	5
3. 30/3期 連結業績予想（H29.11.14修正）	6
4. 財 務 諸 表	7
*29/9期 連結決算実績	7
*29/9期 連結キャッシュ170-実績	8
*29/9期 連結貸借対照表	9
*30/3期 連結業績予想の修正	10
*30/3期 連結業績予想（H29.11.14修正）	11
*30/3期 連結キャッシュ170-予想（H29.11.14修正）	12

【APPENDIX】第七次計画概要（29／3 — 31／3）

（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。

第七次計画（29／3-31／3）の達成状況

（億円）

	中計目標 〈3カ年累計〉	29／3 （実績）	30／3 （予想）※	達成率 29/3+30/3(予)
売上高	27,000	9,252	9,500	69%
営業利益	5,500	1,882	2,030	71%
経常利益	4,800	1,677	1,850	73%

※ H29.11.14修正

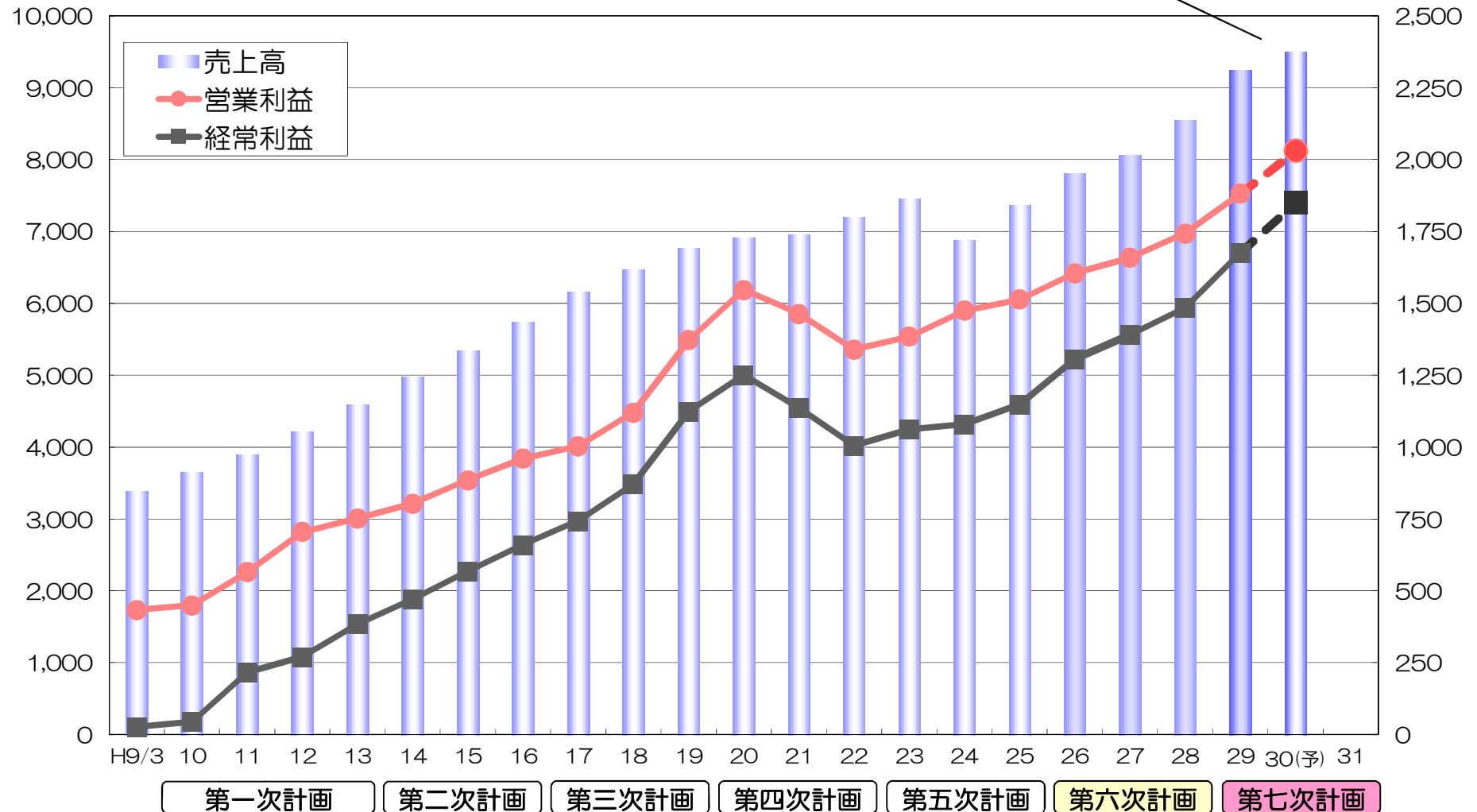
業績の推移

5期連続の最高業績更新へ (億円)

	29/3	30/3(予)
売上高	9,252	9,500
営業利益	1,882	2,030
経常利益	1,677	1,850

営業・経常利益
(億円)

売上高
(億円)



29/9期 連結決算実績

(億円)

		28/9 (実績)	29/9 (実績)	前年同期比	30/3 (予想) ※	進捗率
	賃 貸	1,674	1,740	+65	3,500	50%
	販 売	1,892	2,047	+156	3,150	65%
	完 工	808	787	△ 21	2,100	37%
	流 通	307	332	+24	700	47%
売上高		4,697	4,931	+234	9,500	52%
	賃 貸	654	749	+95	1,400	53%
	販 売	301	360	+59	470	77%
	完 工	24	22	△ 2	150	15%
	流 通	82	100	+18	200	50%
営業利益		976	1,143	+167	2,030	56%
営業外損益		△ 97	△ 65	+32	△ 180	
経常利益		878	1,078	+199	1,850	58%
親会社株主に帰属する 四半期純利益		592	740	+148	1,180	63%

※ H29.11.14修正

30/3期 連結業績予想 (H29.11.14修正)

(億円)

		29/3 (実績)	30/3 (今回修正)	前期比	30/3 (前回公表)	対比
	賃 貸	3,375	3,500	+125	3,500	-
	販 売	3,143	3,150	+7	3,150	-
	完 工	2,036	2,100	+64	2,100	-
	流 通	667	700	+33	700	-
売上高		9,252	9,500	+248	9,500	-
	賃 貸	1,262	1,400	+138	1,380	+20
	販 売	462	470	+8	470	-
	完 工	139	150	+11	150	-
	流 通	191	200	+9	200	-
営業利益		1,882	2,030	+148	2,000	+30
営業外損益		△ 205	△ 180	+25	△ 200	+20
経常利益		1,677	1,850	+173	1,800	+50
親会社株主に帰属する 当期純利益		1,035	1,180	+145	1,150	+30

29／9期 連結決算実績（前年同期比）

- ◆ 売上高、営業利益、経常利益、当期純利益のすべてにおいて2期連続で過去最高となりました。
- ◆ 賃貸が引続き業績を牽引、販売、流通とともに二桁の増益率を達成しました。

(億円)		28／9期	29／9期	前年同期比	増減要因
	賃 貸	1,674	1,740	+65	新規・通期稼働+48、既存・他+17
	販 売	1,892	2,047	+156	計上戸数+211戸(3,559→3,770)
	完成工事	808	787	△ 21	新築そっくりさん△8、注文住宅△9、その他△4
	流 通	307	332	+24	仲介件数+587件(17,942→18,529)
売 上 高		4,697	4,931	+234	
	賃 貸	654	749	+95	新規・通期稼働+14、既存・他+81
	販 売	301	360	+59	増収、営業利益率+1.7ポイント(15.9%→17.6%)
	完成工事	24	22	△ 2	減収
	流 通	82	100	+18	増収
営 業 利 益		976	1,143	+167	
	営業外収益	41	61	+20	
	営業外費用	138	126	△ 12	支払利息△9
経 常 利 益		878	1,078	+199	
	特 別 利 益	0	0	+0	
	特 別 損 失	2	4	+2	
	法 人 税 等	270	326	+55	
	非支配株主に帰属する 四半期純利益	14	8	△ 6	住友不動産販売を完全子会社化
親会社株主に帰属する四半期純利益		592	740	+148	

29／9期 連結キャッシュフロー実績（前年同期比）

- ◆ 経常利益が1,078億円に増加した結果、営業キャッシュフローは762億円となりました。
- ◆ 新規ビル投資を670億円行ったほか、下期の投資資金を前倒して調達した結果、有利子負債は3兆4,297億円（前期末比+592億円）となりました。

(億円)		28／9期	29／9期	前年同期比
経常利益		878	1,078	+199
減価償却費		186	204	+19
法人税支払額		△ 294	△ 276	+19
その他		△ 364	△ 244	+120
営業キャッシュフロー		405	762	+357
賃貸設備投資		△ 714	△ 670	+44
預り敷金		82	62	△ 20
差入敷金		16	30	+14
資産売却		-	2	+2
サーフ出資預り金		8	△ 47	△ 55
その他		△ 93	△ 72	+20
投資キャッシュフロー		△ 701	△ 695	+5
有利子負債増減		1,168	575	△ 594
その他		△ 67	△ 681	△ 613
財務キャッシュフロー		1,101	△ 106	△ 1,207
預金増減		778	△ 40	△ 818
期末現預金		2,652	2,635	△ 17
期末連結有利子負債		32,757	34,297	+1,540
純有利子負債		30,106	31,663	+1,557

《 主 要 内 訳 》

仕入債務△241

新規投資

償還△57、新規+10

配当△62、住友不動産販売完全子会社化△609

(貸借対照表上の現預金残高)

29／9期 連結貸借対照表

- ◆ 新規ビル投資の積み増しにより、総資産は5兆582億円（前期末比+782億円）となりました。
- ◆ 純利益が740億円となった結果、自己資本は1兆788億円に増加、自己資本比率は21.3%（前期末20.2%）となりました。

(億円)		29／3期	29／9期	増 減	《 増 減 要 因 》
現預金		2,693	2,635	△ 58	
販売用不動産（仕掛含む）		8,375	8,122	△ 253	販売用不動産△808、仕掛販売用不動産+555
その他流動資産		907	1,027	+120	
流動資産		11,975	11,784	△ 191	
有形固定資産+借地権		32,152	32,611	+459	新規投資+663、減価償却△196
差入敷金		973	944	△ 29	
その他固定資産		4,700	5,243	+543	投資有価証券+577
固定資産		37,825	38,799	+973	
有利子負債		33,705	34,297	+593	
預り敷金		1,931	1,994	+63	
預り金+長期預り金		1,259	1,037	△ 221	サーフ出資預り金△47
その他流動負債		2,105	1,920	△ 185	
その他固定負債		410	546	+136	
負 債		39,409	39,795	+385	
非支配株主持分		318	-	△ 318	住友不動産販売を完全子会社化
自己資本		10,073	10,788	+714	

30／3期 連結業績予想の修正

- ◆ 賃貸事業を中心に、上期の業績が期初計画を上回り順調に進捗しているため、営業利益、経常利益、当期純利益を上方修正しました。

(億円)		30／3期 (当初予想)	30／3期 (修正予想)	差 異
	賃 貸	3,500	3,500	-
	販 売	3,150	3,150	-
	完成工事	2,100	2,100	-
	流 通	700	700	-
売 上 高		9,500	9,500	-
	賃 貸	1,380	1,400	+20
	販 売	470	470	-
	完成工事	150	150	-
	流 通	200	200	-
営 業 利 益		2,000	2,030	+30
	営業外収益	70	90	+20
	営業外費用	270	270	-
経 常 利 益		1,800	1,850	+50
	特 別 利 益	0	0	-
	特 別 損 失	150	150	-
	法 人 税 等	500	520	+20
	非支配株主に帰属する 当期純利益	-	-	-
親会社株主に帰属する当期純利益		1,150	1,180	+30

《 増 減 要 因 》

既存・他+20

その他・消去又は全社+10

受取利息・配当金+10

30／3期 連結業績予想 (H29.11.14修正)

- ◆ 売上高、営業利益、経常利益、当期純利益のすべてにおいて、5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、8期連続の営業、経常増益を目指します。

(億円)		29／3期 (実績)	30／3期 (予想)	前期比	増減要因
	賃 貸	3,375	3,500	+125	新規・通期稼働+75、既存・他+50
	販 売	3,143	3,150	+7	計上戸数+84戸(5,716→5,800)
	完成工事	2,036	2,100	+64	新築そっくりさん+33、注文住宅+13、その他+18
	流 通	667	700	+33	仲介件数+1,805件(36,108→37,913)
売 上 高		9,252	9,500	+248	
	賃 貸	1,262	1,400	+138	新規・通期稼働+30、既存・他+108
	販 売	462	470	+8	増収、営業利益率+0.2ポイント(14.7%→14.9%)
	完成工事	139	150	+11	増収、営業利益率+0.3ポイント(6.8%→7.1%)
	流 通	191	200	+9	増収
営 業 利 益		1,882	2,030	+148	
	営業外収益	75	90	+15	
	営業外費用	279	270	△ 9	支払利息減
経 常 利 益		1,677	1,850	+173	
	特 別 利 益	1	0	△ 1	
	特 別 損 失	171	150	△ 21	
	法 人 税 等	436	520	+84	
	非支配株主に帰属する 当期純利益	35	-	△ 35	住友不動産販売を完全子会社化
親会社株主に帰属する当期純利益		1,035	1,180	+145	

30／3期 連結キャッシュフロー予想 (H29.11.14修正)

- ◆ 営業キャッシュフロー1,750億円、投資キャッシュフロー△1,900億円を見込みます。
- ◆ 有利子負債は増加する見込みとなりましたが、現預金との両建てとし、純有利子負債は期初計画並みとしています。

(億円)		29／3期 (実績)	30／3期 (予想)	前期比
経常利益		1,677	1,850	+173
減価償却費		394	430	+36
法人税支払額		△ 555	△ 600	△ 45
その他		69	70	+1
営業キャッシュ-		1,585	1,750	+165
貸設投資		△ 2,549	△ 2,000	+549
預り敷金		117	100	△ 17
差入敷金		66	300	+234
資産売却		1	-	△ 1
サーフ出資預り金		△ 109	△ 100	+9
その他		△ 268	△ 200	+68
投資キャッシュ-		△ 2,742	△ 1,900	+842
有利子負債増減		2,116	845	△ 1,271
その他		△ 136	△ 688	△ 552
財務キャッシュ-		1,980	157	△ 1,823
預金増減		820	7	△ 813
期末現預金		2,693	2,700	+7
期末連結有利子負債		33,705	34,550	+845
純有利子負債		31,012	31,850	+838

《 主 要 内 訳 》

新規投資

償還△215

住友不動産販売を完全子会社化△609

APPENDIX

第七次計画概要（ 29／3-31／3 ）

【目 次】

スライドNo.

1. 3カ年の累計業績目標	15
2. 部門別内訳	16
3. 新規ビル開発ペースの推移	17
4. 新規ビル一覧	18
5. 主な新規ビル開発計画	19
6. 主要マンション計画	21

3カ年の累計業績目標

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)
	売上高	21,068	21,700	24,420
	営業利益	4,349	4,372	5,006
	経常利益	3,392	3,291	4,180
				27,000
				5,500
				4,800

部門別内訳

（億円）

（3カ年累計）

		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

新規ビル開発ペースの推移

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＞



新規ビル一覧

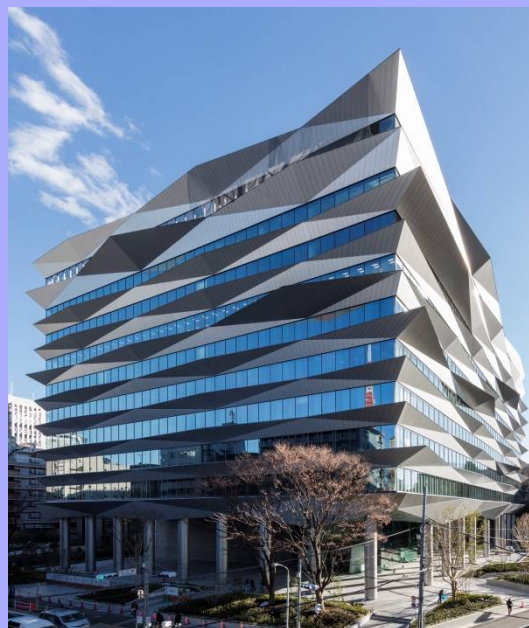
プロジェクト名	所在地	延床面積(坪)	竣工(予定)
住友不動産新橋ビル	港 区	2,500	28/7
住友不動産六本木グランドタワー	港 区	61,100	28/10
住友不動産麻布十番ビル	港 区	14,000	29/1
29/3期 計		77,600	
住友不動産田町ビル	港 区	3,700	29/8
大 崎 計 画	品 川 区	54,400	30/1
住友不動産麴町ファーストビル	千代田区	4,000	30/3
30/3期 計		62,100	
住友不動産御成門タワー	港 区	9,900	30/5
住友不動産ふくおか半蔵門ビル	千代田区	3,600	30/10
秋葉原北計画(上野五丁目)	台 東 区	3,500	30/10
渋谷宇田川町計画	渋谷 区	11,500	31/2
西新宿六丁目計画	新 宿 区	16,700	31/3
神田練堀町計画	千代田区	9,300	31/3
31/3期 計		54,500	
その他		27,800	
第七次中計 計		222,000	

主な新規ビル開発計画 ①



住友不動産六本木グランドタワー

所在地	東京都港区
竣工(予定)	平成28年10月
延床面積	61,100坪
階数	地上43/地下2



住友不動産麻布十番ビル

所在地	東京都港区
竣工(予定)	平成29年1月
延床面積	14,000坪
階数	地上10



大崎計画

所在地	東京都品川区
竣工(予定)	平成30年1月
延床面積	54,400坪
階数	地上24/地下2

主な新規ビル開発計画 ②



住友不動産御成門タワー

所在地	東京都港区
竣工(予定)	平成30年5月
延床面積	9,900坪
階数	地上22/地下2



渋谷宇田川町計画

所在地	東京都渋谷区
竣工(予定)	平成31年2月
延床面積	11,500坪
階数	地上21/地下2



神田練堀町計画

所在地	東京都千代田区
竣工(予定)	平成31年3月
延床面積	9,300坪
階数	地上21/地下2

主要マンション計画（30/3期計上予定）

※戸数=販売戸数



シティテラス杉並方南町

杉並区

298戸

6階（ノース）・11階／地下1階（サウス）



シティタワー目黒

品川区

244戸

25階／地下1階



シティテラス荻窪

杉並区

225戸

4階



ガーデンヒルズ四ツ谷
迎賓の森

新宿区

139戸

7階／地下2階



シティタワー白金

港区

80戸

19階／地下1階



シティテラス小金井公園

小平市

922戸

9階

主要マンション計画（31/3期計上予定）

※戸数=販売戸数



シティタワー銀座東

中央区

483戸

22階／地下1階



品川イーストシティタワー

品川区

363戸

26階



シティタワー恵比寿

渋谷区

307戸

23階／地下2階



シティハウス中目黒ステーションコート

目黒区

126戸

15階



シティタワー国分寺ザ・ツイン

国分寺市

554戸

36階／地下3階（ウエスト）・
35階／地下2階（イースト）



シティタワー東梅田パークフロント

大阪市

490戸

30階／地下1階