

株主の皆様へ

平成21年度
中間報告書

平成21年4月1日 ~ 平成21年9月30日

株主の皆様へ



代表取締役会長

高島 準司



代表取締役社長

小野 寺 研一

株主の皆様には、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

平成22年3月期の中間報告書をお届けするにあたり、一言ご挨拶を申し上げます。

当中間期の業績は下表の通りで、分譲マンションの販売が好調に推移したほか、ハウジング事業部門が大幅増益となり業績に寄与、オフィスビル賃貸事業や不動産仲介事業も、ほぼ見込み通りの業績を上げました。その結果、売上高3,298億円、営業利益745億円、経常利益580億円と前年同期比増収増益を達成、お蔭様で当初の想定を大きく上回る好決算となりました。

先行きの経済情勢はまだまだ不透明感が強く、予断を許さない状況が続いておりますが、期初に掲げた経常利益目標1,000億円に対する中間期の進捗率は58%に達しており、年間業績計画の達成可能性は、より高まったと判断しております。予想業績の達成に向け、引き続き営業体制の充実に努めてまいります。

(単位:億円)

	平成20年 9月中間期 (実績)	平成21年 9月中間期 (実績)	前年同期比	平成22年 3月期 (通期予想)	進捗率
売上高	3,133	3,298	+164	7,200	46%
営業利益	710	745	+35	1,360	55%
経常利益	558	580	+21	1,000	58%
純利益	230	328	+98	510	64%

当社の最重要課題と位置づけて取り組んでおります中期経営計画は、現在、第四次計画(第三次成長3ヵ年計画)の最終年度です。その達成状況は右表の通りで、昨年の秋以降、経済環境が想定を超えて大幅に悪化したため、3年前に策定、公表した当初の業績目標には届きませんが、過去2ヵ年の実績に当期予想を加えたこの3ヵ年の業績を見ますと、中期計画ごとの「増収増益」の継続はもとより、これまでの計画に比べても遜色のない十分な増加額を達成できる見通しです。

先行きの経済情勢はまだまだ楽観できる状況にありませんが、分譲マンションの販売環境が回復に転じたのに続き、東京のオフィスビル市場でも空室率の上昇ペースが鈍化するなど、不動産を取り巻く環境は一時の最悪期を脱し、徐々に回復に向けた動きが出てまいりました。次期を初年度とする第五次の中期経営計画は現在策定中ですが、これまでの四次にわたる計画で実現した成長路線を堅持すべく、全社一丸となって邁進していく所存です。

このように当社は、中期経営計画の達成とその後の持続的な成長に向け、より一層の努力をしております。株主の皆様におかれましては、今後とも当社に対し末長いご支援を賜りますよう、お願い申し上げます。

平成21年12月

第四次中期経営計画(第三次成長3ヶ年計画)の達成状況

平成20年3月期～平成22年3月期

1. 基本方針

- ・増収増益路線の継続
- ・成長ペースの維持

2. 当初業績目標(3カ年累計) ※平成18年11月16日公表

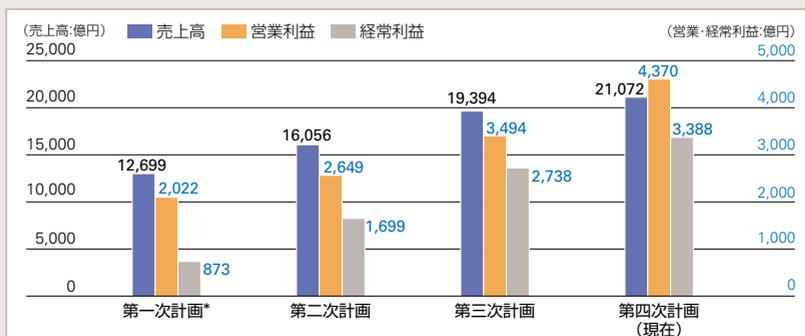
売上高……………2兆4,000億円
 営業利益……………4,700億円
 経常利益……………3,800億円

3. 経営計画の推移

	第二次計画 (平成14年3月期～16年3月期)	第三次計画 (平成17年3月期～19年3月期)	第四次計画 (平成20年3月期～22年3月期) 2期実績+当期予想
売上高 (増加額)	1兆6,056億円 (+3,357億円)	1兆9,394億円 (+3,338億円)	2兆1,072億円 (+1,678億円)
営業利益 (増加額)	2,649億円 (+627億円)	3,494億円 (+846億円)	4,370億円 (+875億円)
経常利益 (増加額)	1,699億円 (+826億円)	2,738億円 (+1,039億円)	3,388億円 (+650億円)

*いずれも計画期間中の累計額
 第二次計画は直前の3期累計額と比較

● 経営計画の推移(3カ年累計業績)



*4カ年計画中、3カ年の累計額(平成11年3月期～13年3月期)

中間配当について

当中間期は、前期と同様1株につき10円を配当いたします。

なお、当期(平成22年3月期)の年間配当は、1株につき20円(期末配当10円)を予定しております。

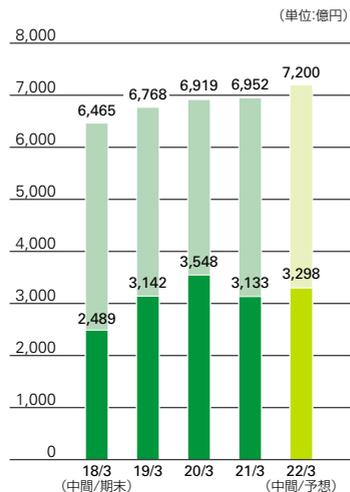
目次

Contents.

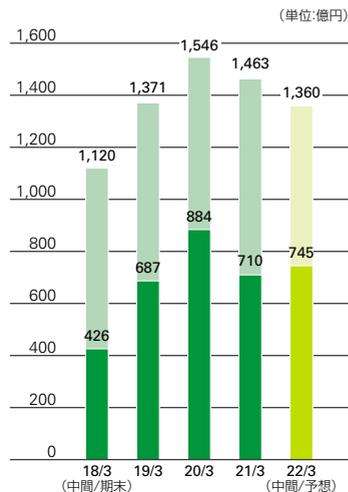
- 株主の皆様へ……………1
- 財務ハイライト(連結)……………3
- 部門別の業績推移(連結)……………4
- 事業の概況……………5
- 財務諸表(連結)……………9
- 会社概要/株式情報……………10
- 株主メモ……………裏表紙

財務ハイライト(連結)

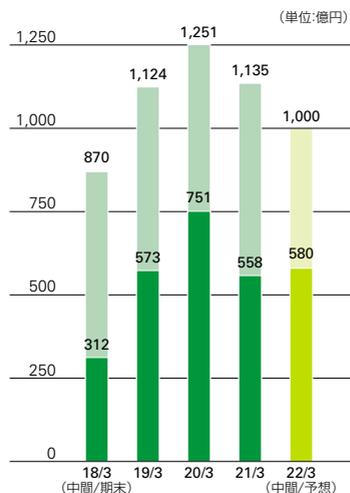
営業収益



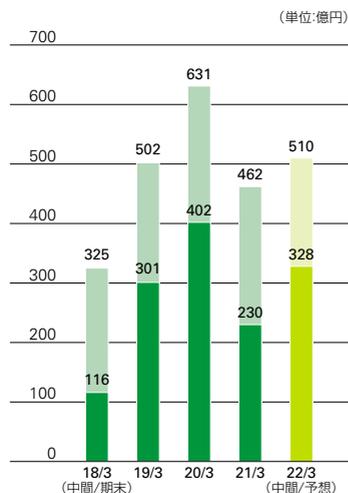
営業利益



経常利益

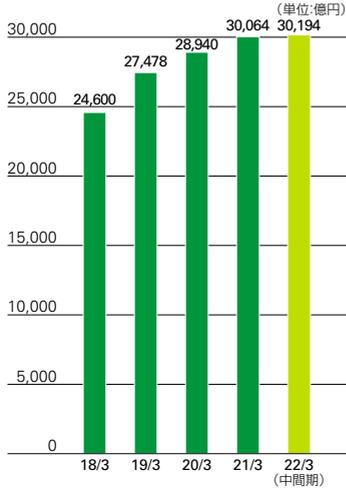


純利益

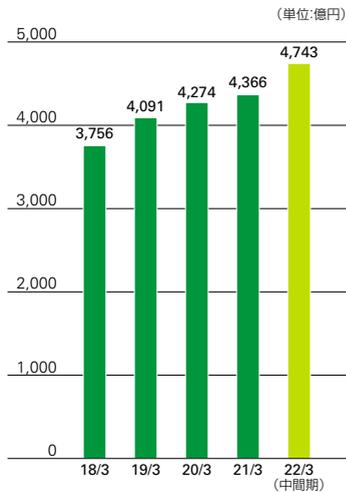


部門別の業績推移 (連結)

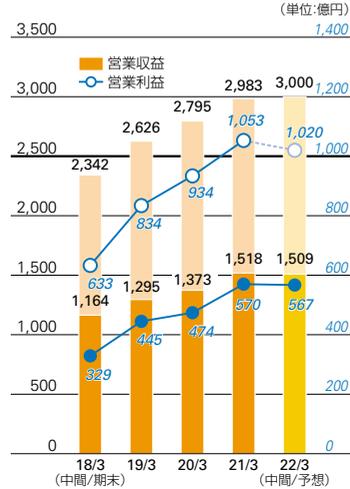
総資産



自己資本



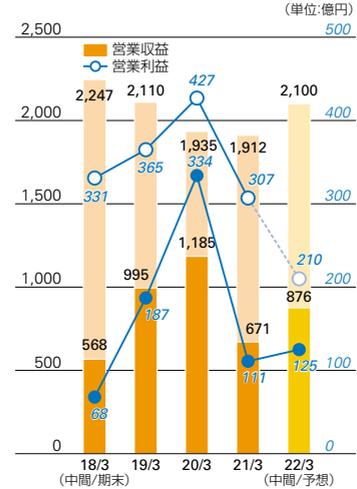
貸貨事業部門 (ビル)



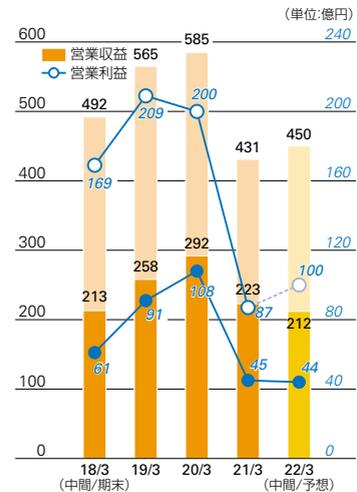
完工事業部門 (ハウジング)



販売事業部門 (マンション)



流通事業部門 (仲介)



事業の概況

オフィスビル事業

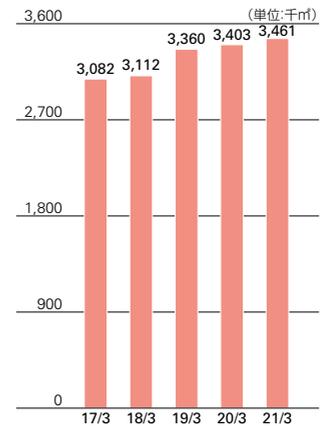
住友不動産西新宿ビル
 (平成21年4月竣工)
 東京都新宿区
 地上33階/地下2階
 延床面積：35,380㎡



当中間期は、「住友不動産飯田橋駅前ビル」などの通期稼働に加え、前年までに実施した既存ビルの賃料増額改定などが業績に寄与した一方、昨年秋季以降の急速な需要縮小の影響により、既存ビルの空室率が上昇、ほぼ前年同期並みの業績となりました。

当中間期に竣工した「住友不動産西新宿ビル」をはじめ、当期竣工予定ビルのテナント募集は順調に進捗しております。

期末延床面積の推移



①住友不動産神田ビル2号館

(平成21年6月竣工)
 東京都千代田区・地上19階/地下2階
 延床面積：20,667㎡



②住友不動産秋葉原ビル

(平成21年6月竣工)
 東京都千代田区・地上19階/地下3階
 延床面積：31,991㎡



③住友不動産汐留浜離宮ビル

(平成21年8月竣工)
 東京都中央区・地上21階/地下2階
 延床面積：47,951㎡



事業の概況

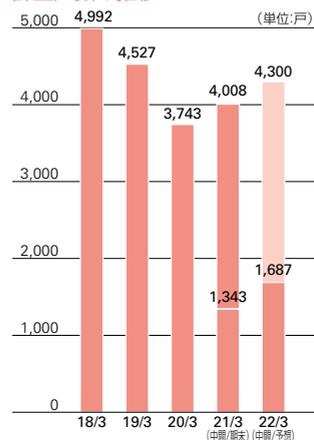
マンション分譲事業



当中間期は、「シティタワー麻布十番」、「シティタワーズ豊洲(N棟)」など、マンション、戸建、宅地の合計で1,687戸(前年同期比+344戸)を販売計上しました。マンション契約戸数は2,319戸(前年同期比+598戸)と、3年ぶりに2,000戸を上回る水準に回復、通期計画達成に向け順調に進捗しております。



計上戸数の推移



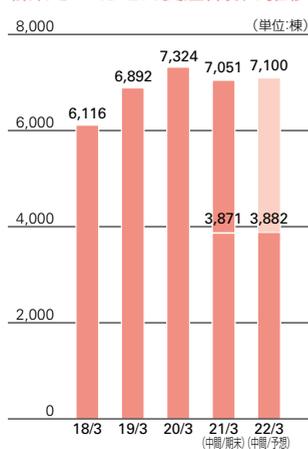
計上戸数はマンション・戸建・宅地の合計です。

ハウジング事業

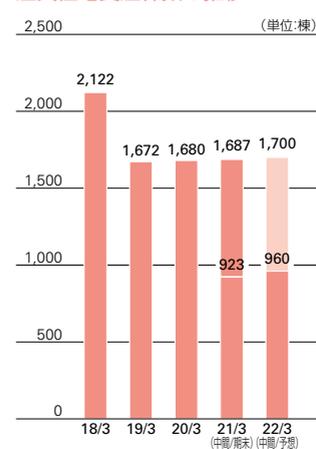
当中間期の「新築そっくりさん」事業は、計上棟数の減少により前年同期比減収となったものの、受注棟数は増加に転じました。一方、注文住宅事業は、受注、計上棟数、売上高のいずれも前年同期比増加しました。



新築そっくりさん受注棟数の推移



注文住宅受注棟数の推移



事業の概況

不動産仲介事業

当中間期は、中古住宅の取引環境が回復基調に転じ、仲介件数が前年同期比+2.6%と増加したものの、取扱単価の下落により、取扱高は同△13.5%となりました。

その結果、前年同期比5.1%の減収となりましたが、経費削減効果などにより営業利益はほぼ前年並みを確保しました。



La Tour

ハイグレード賃貸レジデンス「ラ・トゥール」シリーズ

都心主要エリアを中心に展開する高級賃貸マンション「ラ・トゥール」は、ホテルライクな24時間コンシェルジュサービスや高度なセキュリティシステムなど、高品質のサービスや設備に加え、ハイグレードなデザイン性でご好評をいただいております。当期は、「ラ・トゥール青葉台」、「ラ・トゥール新宿」が新規竣工いたします。

ラ・トゥール青葉台



〈概要〉

所在地：東京都目黒区青葉台
総戸数：121戸
階数：地上33階/地下3階
竣工：平成21年8月
問合せ：☎ 0120-013-008



〈特徴〉

- 全住戸高層階からのダイナミックな眺望
- 車の出入庫を代行する「バレーサービス」でホテルライクな生活
- 緑あふれる“Common Garden”スペース
- ペットコンシェルジュサービス

セントラルパークタワー ラ・トゥール新宿



〈概要〉

所在地：東京都新宿区西新宿
総戸数：842戸
(権利者住居含む)
階数：地上44階
竣工予定：平成22年3月
問合せ：☎ 0120-339-910



〈特徴〉

- 地上44階建て超高層タワーレジデンス
—新宿中央公園に隣接/富士山を臨む眺望
- 1,000㎡を超えるグランドエントランス
- 24時間営業スーパーマーケット、住居者専用カフェ
- フィットネス・ジム、ゴルフレンジ、シアタールーム等充実した共用施設

事業の概況

個人向け安定運用型商品



住友不動産ファンド「サーフ」シリーズ

当社の都心賃貸ビルを対象とした住友不動産ファンド「サーフ」シリーズは、平成11年の発売開始以来、出資者総数延べ20,000名超、募集総額延べ3,000億円に達し、不動産特定共同事業商品における累計出資総額No.1*の地位を10年連続で維持しています。また、この間予定利回りは全て達成、元本割れ商品も一切なし、という優れた実績を誇っております。

現在販売中の「サーフミニ 汐留4」は、出資期間2年9ヶ月(12月出資の場合)、一口100万円と、大変お求めやすい商品として、ご好評をいただいております。

*不動産証券化協会の調査をもとに、当社で集計

サーフミニ 汐留4 (予定配当年利回り2.4%)

〈主な特徴〉

- ① 安全性を高める仕組み(元本割れリスクを軽減)
優先/劣後出資方式(当社発案)
- ② 透明性の高い仕組み
運用資産の評価方法、賃貸利益の算出方法など
- ③ 優れた運用資産
当社を代表する東京都心の大型ビル2物件
(汐留住友ビル、芝公園ファーストビル)

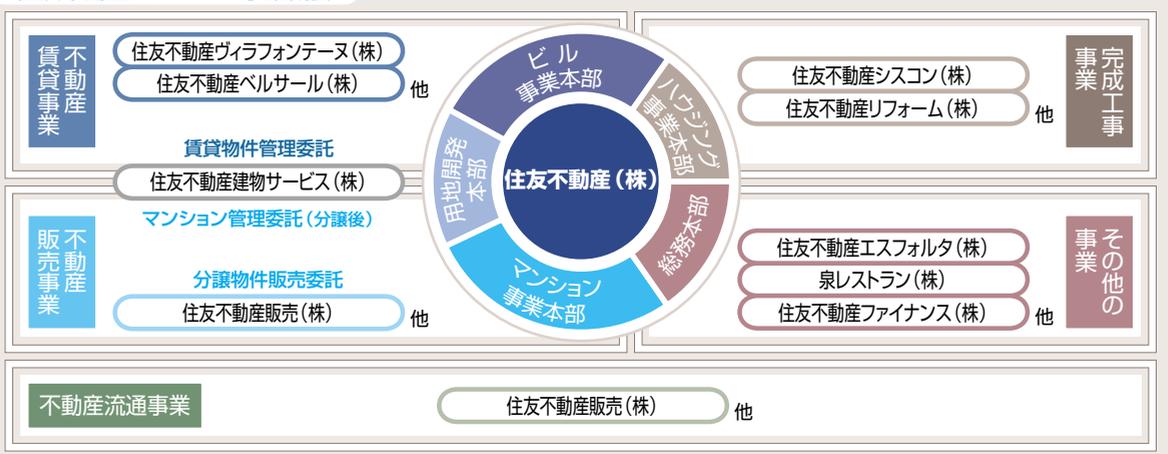
ホームページ: <http://www.sumitomo-rd.co.jp/fund/>

サーフ フリーダイヤル: ☎ 0120-320-354

(月～金 9:00～17:00 祝祭日除く)



住友不動産グループの事業概要



財務諸表(連結)

連結貸借対照表

(単位:百万円)

資産の部		当中間期	前 期
科 目	期 別	(平成21年9月30日現在)	(平成21年3月31日現在)
流動資産			
現金及び預金		742,377	759,815
受取手形及び営業未収入金		101,336	124,894
販売用不動産エクイティ		11,174	11,559
販売用不動産		59,495	50,085
仕掛販売用不動産		266,664	262,871
その他		236,432	249,662
その他		67,274	60,742
固定資産			
有形固定資産		2,277,054	2,246,595
建物及び構築物		1,813,267	1,801,408
土地		303,229	297,927
建設仮勘定		1,444,155	1,438,070
その他		62,321	61,823
その他		3,561	3,586
無形固定資産		51,765	51,663
投資その他の資産		412,021	393,523
投資有価証券		213,550	188,710
敷金及び保証金		168,191	170,089
その他		30,279	34,723
資産合計		3,019,432	3,006,411

負債の部		当中間期	前 期
科 目	期 別	(平成21年9月30日現在)	(平成21年3月31日現在)
流動負債			
支払手形及び営業未払金		919,590	899,202
短期借入金、コマーシャル・ペーパー		21,038	39,691
1年内償還予定の社債		406,748	445,870
1年内返済予定の長期借入金		50,000	40,000
預り金		156,577	120,410
その他		192,523	173,179
その他		92,704	80,051
固定負債			
社債		1,607,375	1,652,784
長期借入金		290,000	330,000
預り敷金及び保証金		960,625	911,347
長期預り金		177,956	179,227
その他		167,452	221,252
その他		11,341	10,956
負債合計		2,526,966	2,551,986
純資産の部			
株主資本		488,629	460,519
評価・換算差額等		△14,284	△23,852
少数株主持分		18,121	17,757
純資産合計		492,466	454,425
負債純資産合計		3,019,432	3,006,411

連結損益計算書

(単位:百万円)

科 目	期 別	当中間期	前中間期	前 期
		(平成21年4月1日~ 平成21年9月30日)	(平成20年4月1日~ 平成20年9月30日)	(平成20年4月1日~ 平成21年3月31日)
営業収益		329,849	313,391	695,239
売上総利益		98,250	95,700	198,693
販売費及び一般管理費		23,688	24,684	52,327
営業利益		74,561	71,016	146,366
営業外収益		1,674	2,593	4,384
営業外費用		18,224	17,748	37,168
経常利益		58,012	55,860	113,581
特別利益		108	1,002	1,065
特別損失		1,693	16,840	35,393
税金等調整前純利益		56,428	40,022	79,253
法人税等		22,901	16,520	32,047
少数株主利益		652	493	1,001
純利益		32,873	23,008	46,205

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科 目	期 別	当中間期	前中間期	前 期
		(平成21年4月1日~ 平成21年9月30日)	(平成20年4月1日~ 平成20年9月30日)	(平成20年4月1日~ 平成21年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		34,290	△67,532	△52,673
投資活動によるキャッシュ・フロー		△71,699	△112,418	△110,146
財務活動によるキャッシュ・フロー		13,422	128,040	173,431
現金及び現金同等物に係る換算差額		429	△104	△1,149
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△23,557	△52,014	9,461
現金及び現金同等物の期首残高		124,896	116,535	116,535
現金及び現金同等物の残高		101,339	63,420	124,896

会社概要 / 株式情報 (平成21年9月30日現在)

会社概要

商号 ……住友不動産株式会社
 本社 ……東京都新宿区西新宿二丁目4番1号(新宿NSビル)
 設立 ……昭和24年12月1日
 資本金 ……122,805,350,767円
 (平成21年9月30日現在)
 従業員数 ……9,566名(平成21年9月30日現在・連結)
 ホームページ ……http://www.sumitomo-rd.co.jp
 アドレス

役員 (平成21年11月5日現在)

取締役・監査役

代表取締役会長 高島 準司

取締役副会長 鶴田 哲郎

代表取締役社長 小野寺研一

代表取締役 中村 芳文

取締役 仁島 浩順
 小林 正人
 小澤 寛
 竹村 信昭
 大橋 正義

監査役 圓田 直人
 野村 了一
 北村 忠司
 小林 邦雄
 友保 宏

主な執行役員

専務執行役員 齋藤 隆
 小川 正氣
 田中 俊和

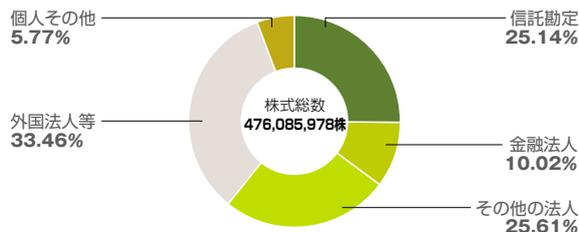
専務技術執行役員 代阪 孝博

常務執行役員 塩島 高雄
 高橋 正行
 上坊 勇
 坂本 善信
 伊藤 公二
 岩本 雅干

株式情報

会社が発行する株式の総数 ……1,900,000,000株
 発行済株式総数 ……476,085,978株
 株主数 ……16,693名
 (うち単元株主数 11,311名)

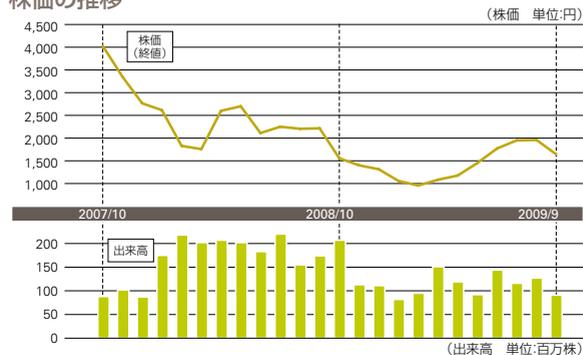
所有者別分布情報



大株主

株主名	持株数(千株)	持株比率
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	25,719	5.40%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	22,930	4.82%
株式会社三井住友銀行	11,990	2.52%
ザバンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャスデック アカウント	10,822	2.27%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	10,675	2.24%
住友信託銀行株式会社	8,136	1.71%
鹿島建設株式会社	7,912	1.66%
清水建設株式会社	7,500	1.58%
三井住友海上火災保険株式会社	6,740	1.42%
株式会社大林組	6,527	1.37%

株価の推移



- **事業年度** 毎年4月1日から翌年3月31日まで
- **定時株主総会** 毎年6月開催
- **基準日**
 - ・定時株主総会、期末配当金 3月31日
 - ・中間配当金 9月30日
- **株主名簿管理人および特別口座の口座管理機関** 大阪市中央区北浜四丁目5番33号 住友信託銀行株式会社
- **株主名簿管理人事務取扱場所** 東京都中央区八重洲二丁目3番1号 住友信託銀行株式会社 証券代行部
 - (郵便物送付先) 〒183-8701 東京都府中市日鋼町1番10
住友信託銀行株式会社 証券代行部
 - (電話照会先) ☎0120-176-417
 - (インターネットホームページURL) <http://www.sumitomotrust.co.jp/STA/retail/service/daiko/index.html>
- **公告の方法** 当社のホームページに掲載する
<http://www.sumitomo-rd.co.jp/>
- **上場証券取引所** 東京証券取引所、大阪証券取引所 (各第一部)

【株式に関する住所変更等のお届出およびご照会について】

〈証券会社に口座をお持ちの株主様〉

お取引のある証券会社にお問い合わせ下さい。

〈特別口座の株主様〉

住友信託銀行(株) 証券代行部(電話照会先) ☎0120-176-417

【口座振込指定のおすすめ】

配当金は銀行等の預金口座またはゆうちょ銀行の貯金口座への振込によるお受け取りをおすすめいたします。なお、証券会社に口座をお持ちの場合は、証券総合口座等でのお受け取りも可能です(特別口座をお持ちの場合等、一部お取り扱いできない場合がありますので留意下さい)。いずれのお受け取り方法もお手続きが必要ですので、詳しくは上記【株式に関する住所変更等のお届出およびご照会について】に記載の照会先にご連絡下さい。

【単元未満株式をご所有の株主様へ】

単元未満株式(1,000株未満)をお持ちの場合、以下の制度をご利用いただけます。

1) 単元未満株式を当社に売却する(買取制度)

2) 単元株式(1,000株)にするため、不足する株数を当社より購入する(買増制度)

いずれの制度のご利用もお手続きが必要ですので、詳しくは上記【株式に関する住所変更等のお届出およびご照会について】に記載の照会先にご連絡下さい。

