—信用を創造—
住友不動産

株主の皆様へ

平成28年度報告書

平成28年4月1日～平成29年3月31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
仁島浩順

株主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

平成29年3月期の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。

当社は昨年4月より、「第七次中期経営計画」をスタートさせました。計画内容は右頁の通りで、これまでに達成した「増収増益路線」を堅持し、「中計最高業績の連続更新」を業績目標に掲げております。

計画初年度の当期（平成29年3月期）の業績は下表の通りで、売上、利益ともに3ヵ年累計目標の3分の1相当を達成することができ、お陰様で「第七次計画」は順調な滑り出しとなりました。

（単位：億円）

	平成28年3月期	平成29年3月期（当期）	前期比	平成30年3月期（次期予想）	前期比
売上高	8,549	9,251	＋701	9,500	＋248
営業利益	1,742	1,881	＋139	2,000	＋118
経常利益	1,484	1,676	＋192	1,800	＋123
親会社株主に帰属する当期純利益	877	1,034	＋156	1,150	＋115

当期の業績は、東京のオフィスビルを中心とした賃貸事業が大きく牽引しました。市場では、テナント企業の底堅い業績を背景に新規需要が堅調で、空室率の低位安定と賃料水準の緩やかな上昇傾向が続いております。当期は、既存ビルの収益拡大に加え、「東京日本橋タワー」などが通期稼働し、業績に本格寄与してまいりました。また、新たなフラッグシップとなる大規模再開発「住友不動産六本木グランドタワー」、特徴的な外観の「住友不動産麻布十番ビル」も竣工を迎え、次期竣工予定の「大崎計画」などと併せ、今後もオフィスビル事業の収益基盤拡大が続く見通しです。

マンション販売事業では、新規供給が減少傾向にある市場環境の中、低金利下で需要は底堅く、契約戸数が初めて6千戸を超え過去最高を更新するなど、順調に進捗いたしました。

「新築そっくりさん」などのハウジング事業は、事業規模拡大にともなう費用増により小幅減益となりましたが、仲介事業では活発な個人の中古住宅取引を中心に増益を確保いたしました。

その結果、当期は、売上高、営業利益、経常利益、純利益のすべてにおいて4期連続で過去最高を更新、好決算となりました。先行きの不透明感は依然残るものの、足元の事業環境は堅調で、次期も引き続き賃貸事業が業績の牽引役となり、5期連続の最高業績更新に向けグループの総力を挙げて邁進してまいります。

この業績を反映し、当期の年間配当金は、1株につき2円増配の24円（うち、中間配当11円）とさせていただきました。次期も同様に2円増配の26円（うち、中間配当13円）を予定しております。

内外情勢は予断を許さない状況が続いております。当社グループは、「第七次計画」の目標達成と、その後の持続的成長の実現に向け、より一層の努力をしてまいります。株主の皆様におかれましては、今後とも末長いご支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

平成29年6月

第七次中期経営計画（平成29年3月期～平成31年3月期）の概要

1. 中計最高業績連続更新、3ヵ年累計経常利益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ヵ年の累計業績目標　※平成28年5月12日公表

売 上 高　2兆7,000億円（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%）

（単位：億円）

（3ヵ年累計）	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）
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

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。

開発ペースの推移

	第四次	第五次	第六次	第七次
延床面積	16万坪	15万坪	11万坪	22万坪

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事業について成長を促し、主力4本柱※に続く事業への進化を目指す。

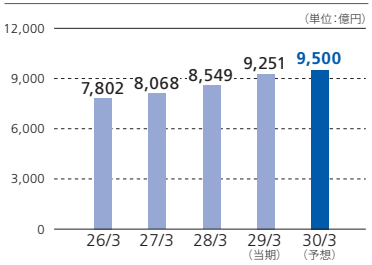
※4本柱：ビル、分譲マンション、仲介、新築そっくりさん

4事業の売上高と構成比

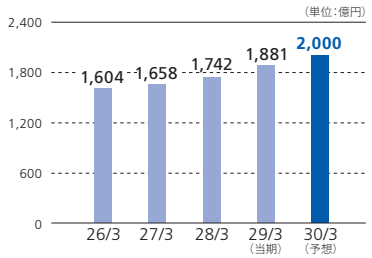
（4事業計）	第四次	第五次	第六次	第七次
売上高	2,220億円（+240億円）	2,490億円（+270億円）	3,360億円（+860億円）	4,300億円（+940億円）
構成比	11%	11%	14%	16%

財務ハイライト（連結）

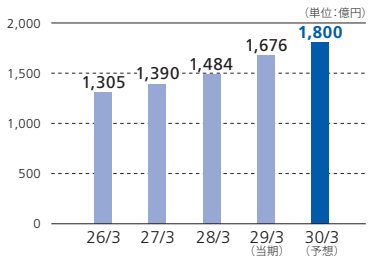
営業収益



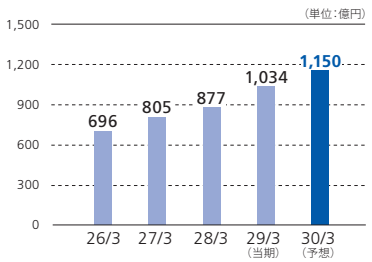
営業利益



経常利益

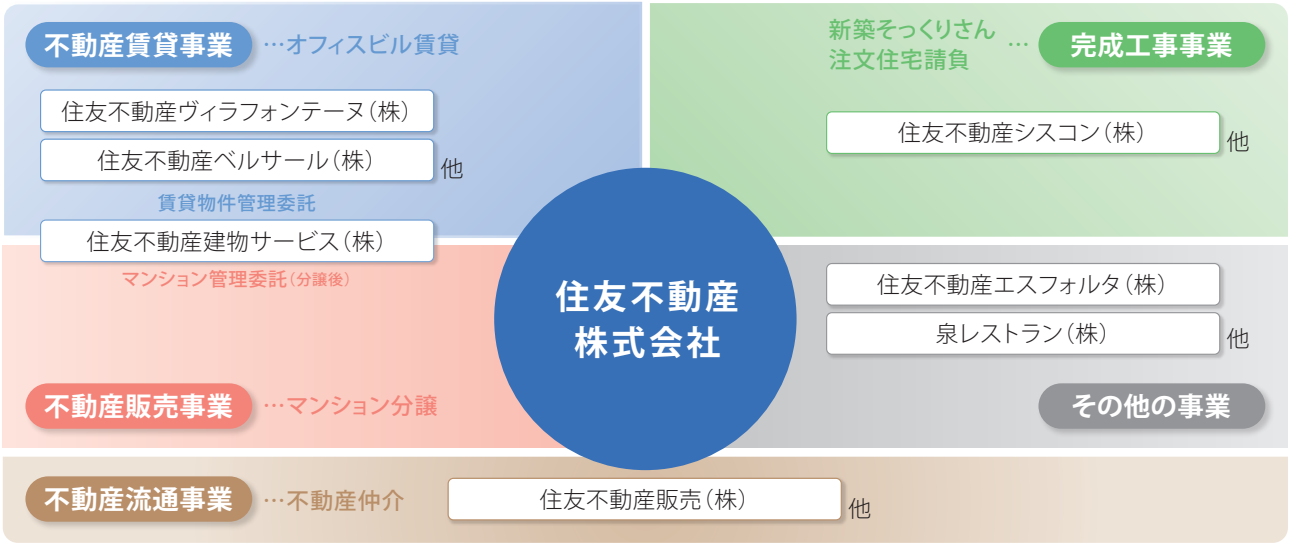


親会社株主に帰属する当期純利益



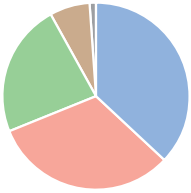
事業の概況

住友不動産グループの事業概要



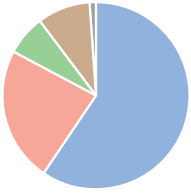
部門別の業績(連結)

営業収益構成



不動産賃貸	36%
不動産販売	34%
完成工事	22%
不動産流通	7%
その他	1%

営業利益構成



不動産賃貸	61%
不動産販売	22%
完成工事	7%
不動産流通	9%
その他	1%

※構成比率は平成29年3月期実績を消去前の数値で算出しています。

営業収益

(単位:億円)

	当期(前期比)		次期予想(前期比)	
不動産賃貸	3,374	(+241)	3,500	(+125)
不動産販売	3,142	(+395)	3,150	(+7)
完成工事	2,036	(+45)	2,100	(+63)
不動産流通	667	(+52)	700	(+32)

営業利益

(単位:億円)

	当期(前期比)		次期予想(前期比)	
不動産賃貸	1,262	(+148)	1,380	(+117)
不動産販売	461	(+20)	470	(+8)
完成工事	139	(△13)	150	(+10)
不動産流通	191	(+14)	200	(+8)

不動産賃貸事業（ビル）

東京のオフィスビル市場では、拡張移転や館内増床などの新規需要が引き続き堅調に推移しました。

当期は、既存ビルの空室率改善と賃料上昇に加え、前期竣工の「東京日本橋タワー」、「住友不動産新宿ガーデンタワー」などの通期稼働による業績寄与の本格化により増収増益を達成、営業収益、営業利益はともに2期連続で過去最高を更新しました。

当期竣工の「住友不動産六本木グランドタワー」、「住友不動産麻布十番ビル」をはじめ、新規ビルのテナント募集も順調に進捗しております。

（単位：億円）

	当期（前期比）	次期予想（前期比）
営業収益	**3,374**（+241）	**3,500**（+125）
営業利益	**1,262**（+148）	**1,380**（+117）

大崎計画
（平成30年1月竣工予定）
東京都品川区　地上24階／地下2階
延床面積：220,000㎡

住友不動産六本木グランドタワー
（平成28年10月グランドオープン）
東京都港区　地上43階／地下2階
延床面積：202,078㎡

事業の概況

不動産販売事業（マンション）

当期は、前期に竣工した「ドゥ・トゥール」（晴海）、「シティタワー武蔵小杉」などの引渡しが順調に進捗したのに加え、「シティテラス平井」、「シティタワー広島」などが引渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で5,716戸（前期比＋720戸）を販売計上しました。計上戸数が大幅に増加した結果、5期連続で増収増益を達成、営業収益、営業利益はともに3期連続で過去最高を更新しました。

マンションの契約戸数は6,467戸（前期比＋943戸）と初めて6千戸を超え、過去最高を更新しました。

（単位：億円）

	当期（前期比）	次期予想（前期比）
営業収益	**3,142**（+395）	**3,150**（+7）
営業利益	**461**（+20）	**470**（+8）

シティテラス平井
（平成28年4月引渡開始）
東京都江戸川区　地上14階
総戸数：357戸

シティタワー目黒
（平成29年6月引渡開始予定）
東京都品川区　地上25階／地下1階
総戸数：244戸

完成工事事業（ハウジング）

Before

〈新築そっくりさん〉施工事例　After

〈注文住宅〉つくばモデルハウス　平成29年3月オープン

当期の受注棟数は、新築そっくりさん事業で8,770棟（前期比＋3.7%）と2期連続で過去最高を更新、注文住宅事業でも2,761棟（同△4.2%）と、ともに高水準で推移しました。

その結果、当事業部門の業績は、計上棟数の増加により増収を確保したものの、事業規模拡大にともなう費用増を賄えず営業減益となりました。

増収増益路線への復帰に向け、両事業ともに商品群の充実と営業体制の強化に、より一層努めてまいります。

（単位：億円）

	当期（前期比）	次期予想（前期比）
営業収益	**2,036**（+45）	**2,100**（+63）
営業利益	**139**（△13）	**150**（+10）

受注棟数

（単位：棟）

	当期（前期比）	次期予想（前期比）
新築そっくりさん	**8,770**（+316）	**9,000**（+230）
注文住宅	**2,761**（△121）	**2,800**（+39）

不動産流通事業（仲介）

当期は、主力の仲介事業で個人の中古住宅取引を中心に仲介件数が36,108件（前期比＋0.3%）と2期連続で過去最高を更新しました。加えて、都心部を中心に取扱単価が上昇したことが寄与、取扱高も1兆1,930億円と3期連続の1兆円超となり過去最高を更新、2期連続の増収増益となりました。

なお直営店舗は4店舗を新規出店、当期末時点で260店舗となりました。

（平成29年3月末現在）

	首都圏	関西圏	地方圏	合計
仲介店舗数	150	72	38	260

（単位：億円）

	当期（前期比）	次期予想（前期比）
営業収益	**667**（+52）	**700**（+32）
営業利益	**191**（+14）	**200**（+8）

TOPICS

秋葉原駅前エリアにおける発展の最終局面となる再開発街区

TOPIC ① 「神田練塀町地区第一種市街地再開発事業」着工

当社が地権者並びに参加組合員として参画する「神田練塀町地区第一種市街地再開発事業」が、平成29年1月31日に着工いたしました。細街路沿いに旧耐震の建物や低層木造家屋が密集した施行地区約0.5 haの街区に、敷地の統合と建物共同化による土地の高度利用、区画道路や広場などの整備を行い、防災性の向上、地域活力の増進、市街地環境の改善を図るオフィス・住宅・店舗からなる複合開発プロジェクトです。

本事業では、駅前立地に相応しい賑わいある街づくりを進めるべく、秋葉原駅前と昭和通りから街区に賑わいを呼び込むゲート広場や緑豊かな広場を新たに設置いたします。また、建物1階に商業機能を配置、地区道路の電線類地中化、歩道状空地の整備などにより市街地環境の改善・地域活性化を図り、秋葉原発展の一翼を担う賑わいのある複合施設の開発を進めてまいります。

位置図

事業概況

所在地：東京都千代田区
竣工予定：平成31年
延床面積：約 30,700㎡
階数：地上21階/地下2階

大通り側の広場イメージ

外観完成予想図

TOPIC ② 「さくら」を通じての被災地復興支援活動

泉ガーデンさくら祭り 夜桜ライトアップ

当社は都市や住まいの防災・減災に加え、被災地復興支援活動にも積極的に取り組んでおります。六本木や西新宿など、都内で運営管理するオフィスビルやホールでチャリティイベントを開催し、売上金の一部と趣旨にご賛同いただいた方々からのご支援を「桜基金」として東北復興支援の一環である「さくら並木プロジェクト」*へ寄付いたしました。同時に宮城県石巻市の防災集団移転団地（新町名「さくら町」）で住民の皆様と「さくら」の植樹を実施する機会をいただきました。今後も数々のイベントなどを通じ、多くの方に減災活動をお伝えし、ご協力をいただきながら継続的な支援に繋げていきたいと考えております。

*NPO法人さくら並木ネットワーク実施

平成29年3月19日植樹実施

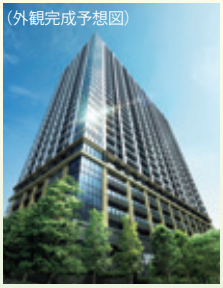
TOPIC ③ マンション

都心大型開発、続々登場！「有明」「銀座東」「大井町」

平成28年に全国・首都圏ともに年間供給戸数で3年連続第一位*となった当社の分譲マンション事業において、全1,539戸からなる大規模分譲マンション「(仮称) 東京ベイ トリプルタワー プロジェクト」が販売活動を開始いたしました。 *2014年、2015年、2016年（株）不動産経済研究所調べ

（外観完成予想図）

(仮称) 東京ベイ トリプルタワー プロジェクト


（外観完成予想図）

(仮称) 大井町大規模再開発プロジェクト

当マンションは、東京2020五輪の競技会場となり世界から大きな注目を集める有明エリアに位置し、国家戦略特区事業として商業施設、イベントホール、ホテル等を併設する都内最大級（約10.7ha）の複合開発です。

その他、銀座・東京・日本橋が生活圏となる「シティタワー銀座東」（全492戸）、土地の高度利用、市街地環境の改善・防災性強化を目指す住宅・商業一体の「(仮称) 大井町大規模再開発プロジェクト」（全529戸）など、大型プロジェクトが進行しております。

（スカイラウンジ完成予想図）

シティタワー銀座東

TOPIC ④ 新築そっくりさん

高齢化を見据えた新たな住まいの提案
「住まいのリフォームコンクール」優秀賞受賞

「新築そっくりさん」事業では、お客様の暮らしに相応しい住宅の再生提案を多数手掛けてまいりました。平成28年10月、「第33回 住まいのリフォームコンクール」*で「減築による平屋への再生」という、高齢化に備えた“安心、快適な住まいのあり方”の提案をご評価いただき、優秀賞を受賞いたしました。 *公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター主催

▶

高齢化に備えて木造2階建を平屋に減築

TOPIC ⑤ 直営レストラン

こだわり素材のレストランがオープン
「麻布箪笥町 天涼庵」

平成28年11月、当社が開発を手掛けた六本木の新街区、「泉ガーデン」内の商業棟「六本木グランドプラザ」に、当社のグループ会社、泉レストラン（株）が運営する「麻布箪笥町 天涼庵」がオープンいたしました。

当レストランはゆったりとお食事を楽しめる上質な大人の空間で、厳選された素材を使用した和洋折衷の創作料理をご提供しております。 TEL：03-6441-3605

財務諸表（連結）

連結貸借対照表

＊ノンリコース社債・ノンリコース長期借入金を含む（単位：百万円）

資産の部

科目＼期別	当期（平成29年3月31日現在）	前期（平成28年3月31日現在）
流動資産	1,197,507	1,122,189
現金及び預金	269,312	187,233
受取手形及び営業未収入金	18,475	19,664
販売用不動産	345,184	311,305
仕掛販売用不動産	492,340	535,399
その他	72,195	68,585
固定資産	3,782,532	3,553,725
有形固定資産	3,162,476	2,988,583
建物及び構築物（純額）	730,824	627,787
土地	2,390,150	2,317,729
建設仮勘定	34,486	36,447
その他（純額）	7,013	6,618
無形固定資産	53,802	51,718
投資その他の資産	566,253	513,423
投資有価証券	411,203	355,698
敷金及び保証金	97,323	103,980
その他	57,726	53,744
資産合計	4,980,039	4,675,914

負債の部

科目＼期別	当期（平成29年3月31日現在）	前期（平成28年3月31日現在）
流動負債	658,046	832,414
支払手形及び営業未払金	41,373	54,316
短期借入金、コマーシャル・ペーパー	66,108	78,718
1年内償還予定の社債＊	81,700	36,460
1年内返済予定の長期借入金＊	230,880	402,241
預り金	68,860	71,619
その他	169,124	189,059
固定負債	3,282,889	2,926,223
社債＊	377,400	424,600
長期借入金＊	2,614,386	2,216,882
預り敷金及び保証金	193,110	181,497
長期預り金	56,991	68,302
その他	41,000	34,941
負債合計	3,940,936	3,758,637
純資産の部		
株主資本	913,975	820,958
その他の包括利益累計額	93,371	67,140
非支配株主持分	31,756	29,177
純資産合計	1,039,103	917,277
負債純資産合計	4,980,039	4,675,914

連結損益計算書

（単位：百万円）

科目＼期別	当期（平成28年4月1日～平成29年3月31日）	前期（平成27年4月1日～平成28年3月31日）
営業収益	925,151	854,964
売上総利益	260,967	240,773
販売費及び一般管理費	72,796	66,532
営業利益	188,171	174,240
営業外収益	7,475	6,313
営業外費用	27,949	32,129
経常利益	167,697	148,424
特別利益	58	546
特別損失	17,131	13,416
税金等調整前当期純利益	150,623	135,553
法人税等	43,628	44,729
非支配株主に帰属する当期純利益	3,506	3,026
親会社株主に帰属する当期純利益	103,488	87,797

連結キャッシュ・フロー計算書

（単位：百万円）

科目＼期別	当期（平成28年4月1日～平成29年3月31日）	前期（平成27年4月1日～平成28年3月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー	158,507	96,107
投資活動によるキャッシュ・フロー	△274,161	△105,384
財務活動によるキャッシュ・フロー	197,996	44,980
現金及び現金同等物に係る換算差額	△388	126
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	81,954	35,830
現金及び現金同等物の期首残高	185,989	150,264
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	—	△105
現金及び現金同等物の期末残高	267,943	185,989

連結株主資本等変動計算書　当期（平成28年4月1日～平成29年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本					その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
平成28年4月1日残高	122,805	132,748	569,740	△4,335	820,958	72,261	△4,247	△509	△364	67,140	29,177	917,277
当期変動額												
剰余金の配当			△10,427		△10,427							△10,427
親会社株主に帰属する当期純利益			103,488		103,488							103,488
自己株式の取得				△47	△47							△47
自己株式の処分		1		3	4							4
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△2			△2							△2
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						24,930	1,718	△755	337	26,230	2,578	28,809
当期変動額合計	—	0	93,061	△44	93,016	24,930	1,718	△755	337	26,230	2,578	121,826
平成29年3月31日残高	122,805	132,747	662,801	△4,379	913,975	97,192	△2,528	△1,265	△26	93,371	31,756	1,039,103

会社概要／株式情報

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29年3月31日現在）
従業員数	12,574名（平成29年3月31日現在・連結）
HPアドレス	http://www.sumitomo-rd.co.jp/

役員（平成29年6月29日現在）

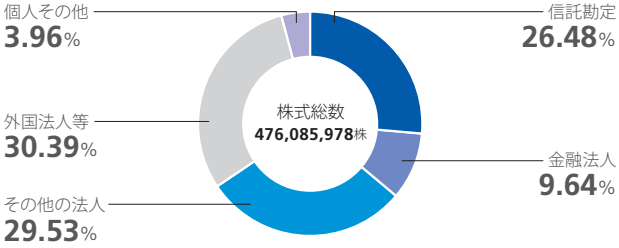
取締役・監査役

代表取締役会長	高島　準司		
取締役副会長	小野寺 研一		
代表取締役社長	仁島　浩順		
代表取締役副社長	竹村　信昭		
	小林　正人		
取締役	加藤　宏史	社外監査役	出原　洋三
	青木　斗益		小野　孝昭
	尾台　賀幸	監査役	北村　忠司
	伊藤　公二		中村　芳文
	田中　俊和		
社外取締役	米倉　弘昌		
	安部　正一		

株式情報（平成29年3月31日現在）

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	11,853名
	（うち単元株主数 7,401名）

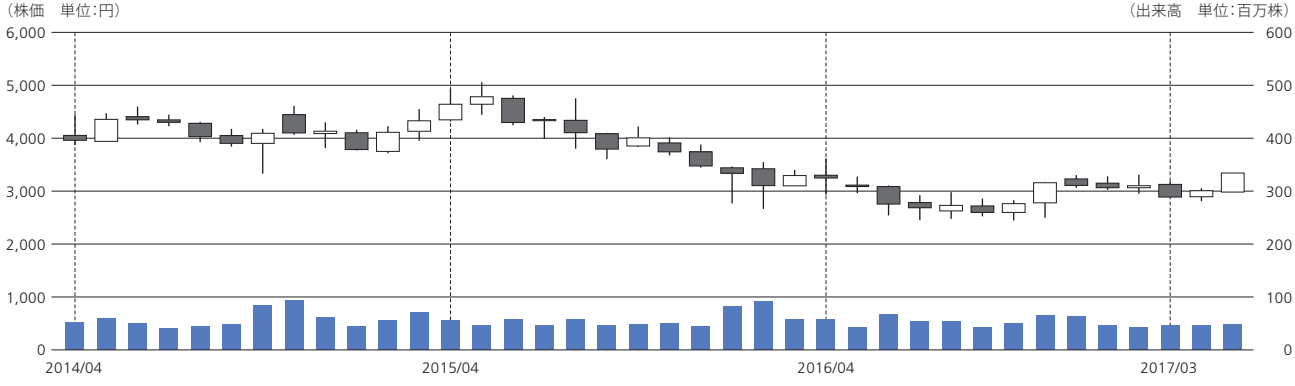
所有者別分布情報



大株主

株主名	持株数（千株）	持株比率
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	30,360	6.38%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	25,310	5.32%
株式会社三井住友銀行	11,990	2.52%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口4）	10,882	2.29%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口5）	8,690	1.83%
株式会社大林組	7,527	1.58%
清水建設株式会社	7,500	1.58%
STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	7,449	1.56%
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	7,273	1.53%
三井住友海上火災保険株式会社	6,740	1.42%

株価の推移



株主メモ

■ **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**	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
■ **株主名簿管理人事務取扱場所**	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社　証券代行部
（郵便物送付先）	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社　証券代行部
（電話照会先）	0120-782-031
（ホームページ）	http://www.smtb.jp/personal/agency/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（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〉
三井住友信託銀行（株）　証券代行部（電話照会先）0120-782-031

【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ご留意下さい）。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。

—信 用 と 創 造—
住友不動産
ホームページアドレス：http://www.sumitomo-rd.co.jp/