

株主の皆様へ

# 平成26年度報告書

平成26年4月1日～平成27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27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。

現在当社は、次期(平成28年3月期)を最終年度とする「第六次中期経営計画」に取り組んでおります。計画内容は右に記載の通りで、3カ年累計の経常利益を4千億円に引き上げ、売上、利益ともに中計業績の過去最高を達成することを最大眼目としております。

(単位:億円)

	平成26年 3月期	平成27年 3月期 (当期)	前期比	平成28年 3月期 (次期予想)	前期比
売上高	7,802	8,068	+265	8,500	+431
営業利益	1,604	1,658	+54	1,740	+81
経常利益	1,305	1,390	+85	1,470	+79
当期純利益	696	805	+108	880	+74

### 第六次中期経営計画 (平成26年3月期～平成28年3月期)

#### ①最高業績の更新、3カ年累計経常利益4千億円の達成

平成20年3月期に達成した単年度の最高業績(経常利益1,251億円)を速やかに更新するとともに、五次にわたる中期経営計画で達成した経常利益水準を一段と引き上げる。

#### 業績目標(3カ年累計)

売上高	2兆5,000億円	(五次中計比)	+15.2%
営業利益	5,000億円	(同)	+14.3%
経常利益	4,000億円	(同)	+21.5%

計画2年目の当期は、「新築そっくりさん」や注文住宅、仲介などの部門で、消費税増税による反動減の影響が想定以上となりましたが、オフィスビル賃貸と分譲マンションの主力2部門が好調に推移してこれをカバーし、増収増益を確保することができました。業績は左表の通りで、売上高8,068億円、営業利益1,658億円、経常利益1,390億円と、売上、利益ともに2期連続で過去最高を更新、お陰さまで好決算となりました。その結果、中計の3カ年累計目標に対する経常利益の達成率は67%と、目標の概ね3分の2相当に達しており、目標達成に向け順調に推移していると判断しております。

計画の最終年度となる次期(平成28年3月期)は、売上高8,500億円、営業利益1,740億円、経常利益1,470億円と、主要4事業全てで増収増益を見込み、3期連続の最高業績更新と、「第六次計画」の目標達成を目指します。

営業利益の6割を占めるオフィスビル賃貸事業では、好調な企業業績を背景に移転や増床などの新規需要が引き続き増加基調で推移しており、空室率の低下とともに賃料水準も徐々に

## ■各経営計画の業績比較

	第四次計画 (平成20年3月期~22年3月期)	第五次計画 (平成23年3月期~25年3月期)	第六次計画 (平成26年3月期~28年3月期)
売上高	2兆1,068億円 (+1,673億円)	2兆1,700億円 (+632億円)	2兆5,000億円 (+3,299億円)
営業利益	4,349億円 (+854億円)	4,372億円 (+23億円)	5,000億円 (+627億円)
経常利益	3,392億円 (+653億円)	3,291億円 (△100億円)	4,000億円 (+708億円)

\* いずれも計画期間中の累計額

引き上げられつつあります。新規供給も限定的で今後も良好な市場環境が続くものと期待しております。当社でも、既存ビルの収益改善が続くとともに、今年4月に竣工した「東京日本橋タワー」や来春竣工予定の「六本木三丁目計画」をはじめ、新規ビルのテナント募集は順調に進捗しております。また、六本木、大崎、田町、新宿といった東京都心エリアで再開発を推進中で、「第七次計画」以降の成長基盤の構築にも注力しております。「賃貸棟数200棟超、東京でNo. 1」のビルオーナーとして、引き続き、東京都心での再開発事業を積極的に推進し、事業基盤の拡充に努めてまいります。

分譲マンション事業は、低金利や株価上昇に伴う景況感の改善などが追い風となり、東京都心では販売価格の上昇傾向が顕著となるなど、良好な販売環境が続いております。

「新築そっくりさん」や注文住宅、仲介の各事業も、消費税増税の反動減から脱却し、足もとの受注や契約は回復基調で推移しており、駆け込み前の水準に戻りつつあります。

経済情勢は、株価など経済指標が回復基調となってきました

## ②財務体質の強化

内部留保の充実と、資金調達期間の長期化を図り、財務基盤を強化する。数値目標は特に設けないが、引き続き債務格付の維持向上を目指す。

## ③既存事業の多角化・多様化

主要既存4事業で、新機軸・新分野(海外展開を含む)を開拓する。また、全くの新分野にも挑戦する。

が、先行きは未だ不透明感が残ります。当社グループは、今後も事業環境の変化に柔軟に対応しつつ、「第六次計画」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27年6月

## 配当について

当社の利益配分の基本方針は、安定した配当の継続を第一とし、併せて長期的かつ安定的な事業の成長に必要な内部留保の充実にも努めていくこととしております。当期の期末配当金は、2期連続の経常最高益を反映させ、1株につき1円増配し11円とさせていただきます。中間配当(10円)を実施しておりますので、年間配当金は21円となります。

なお、次期(平成28年3月期)の年間配当は、1株につき22円(うち中間配当11円)を予定しております。

# 財務ハイライト(連結)

(単位: 億円)

期別/科目	平成23年3月期	平成24年3月期	平成25年3月期	平成26年3月期	平成27年3月期(当期)	平成28年3月期(予想)
営業収益	7,447	6,886	7,366	7,802	<b>8,068</b>	<b>8,500</b>
営業利益	1,384	1,474	1,513	1,604	<b>1,658</b>	<b>1,740</b>
経常利益	1,062	1,079	1,149	1,305	<b>1,390</b>	<b>1,470</b>
当期純利益	509	532	598	696	<b>805</b>	<b>880</b>
総資産	32,342	38,596	41,055	42,204	<b>45,238</b>	
自己資本	5,262	5,538	6,270	7,079	<b>8,324</b>	

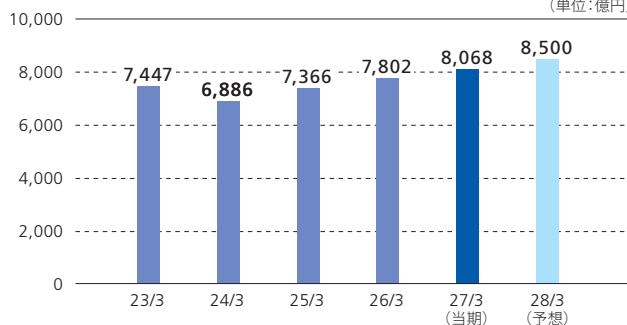
## 営業収益

平成27年3月期

平成28年3月期(予想)

**8,068**億円(前期比+265億円) **8,500**億円(前期比+431億円)

(単位: 億円)



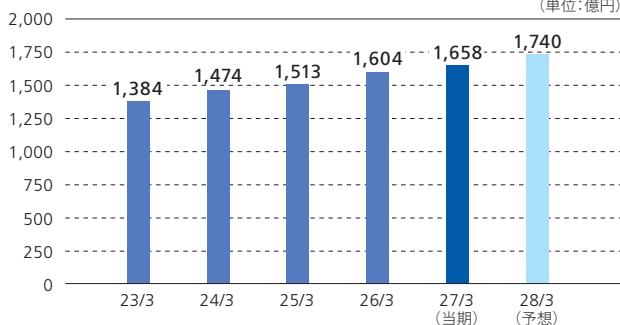
## 営業利益

平成27年3月期

平成28年3月期(予想)

**1,658**億円(前期比+54億円) **1,740**億円(前期比+81億円)

(単位: 億円)



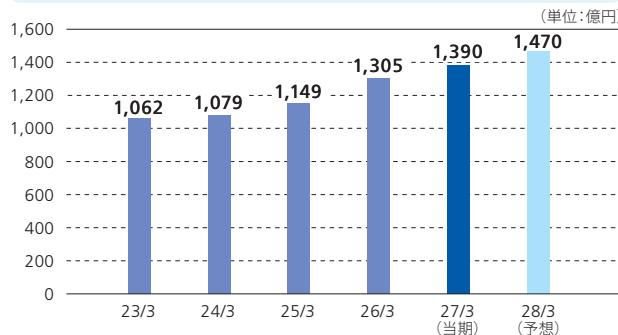
## 経常利益

平成27年3月期

平成28年3月期(予想)

**1,390**億円(前期比+85億円) **1,470**億円(前期比+79億円)

(単位: 億円)



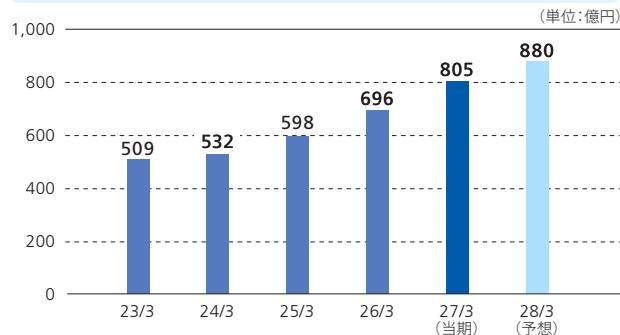
## 当期純利益

平成27年3月期

平成28年3月期(予想)

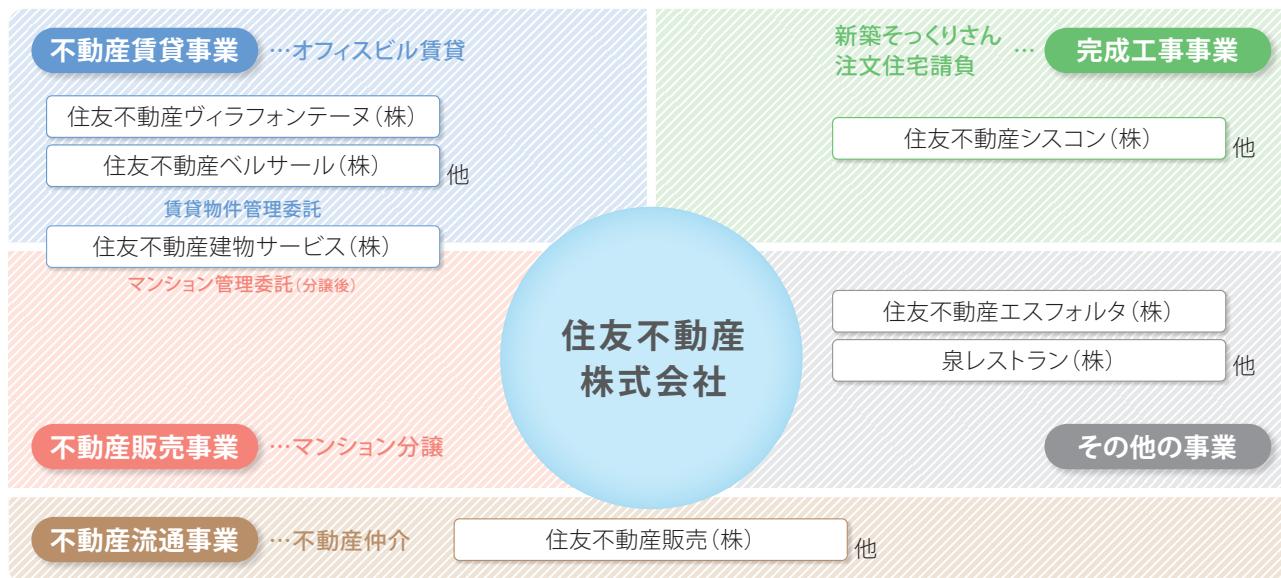
**805**億円(前期比+108億円) **880**億円(前期比+74億円)

(単位: 億円)



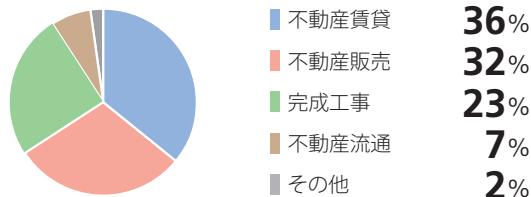
# 事業の概況

## 住友不動産グループの事業概要

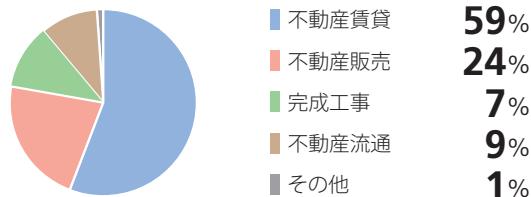


## 部門別の業績(連結)

### 営業収益構成



### 営業利益構成



※構成比率は平成27年3月期末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	2,891 (+53)	3,000 (+108)
不動産販売	2,642 (+301)	2,900 (+257)
完成工事	1,889 (△121)	1,900 (+10)
不動産流通	584 (+12)	630 (+45)

### 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	1,044 (+64)	1,100 (+55)
不動産販売	437 (+45)	440 (+2)
完成工事	129 (△57)	135 (+5)
不動産流通	164 (△14)	200 (+35)

# 事業の概況

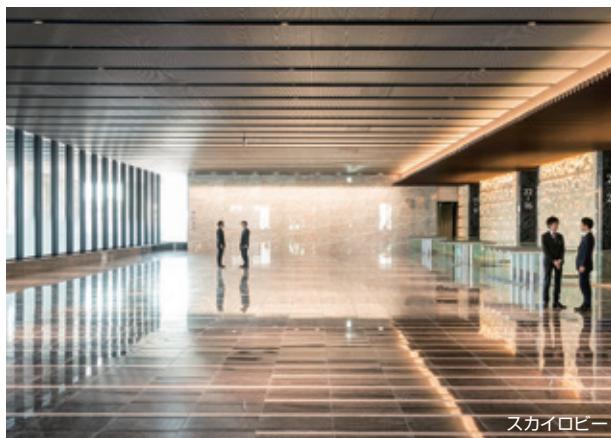
## 不動産賃貸事業(ビル)



当期は、景況感の改善や企業業績の回復を背景にテナント需要が堅調に推移し、空室率の低下が続くとともに、新築のみならず既存ビルの成約賃料も上昇に転じました。当社でも、既存ビルの空室率改善と、前期に竣工した「住友不動産元赤坂ビル」などの通期稼働が業績に寄与、増収増益となりました。

また当期竣工した「住友不動産平成門ビル」、「住友不動産平河町ビル」が満室稼働となったほか、次期竣工の「東京日本橋タワー」、「六本木三丁目計画」など、新規ビルのテナント募集も順調に推移しております。

(単位:億円)	当期(前期比)	次期予想(前期比)
営業収益	<b>2,891</b> (+53)	<b>3,000</b> (+108)
営業利益	<b>1,044</b> (+64)	<b>1,100</b> (+55)



### 東京日本橋タワー

(平成27年4月竣工)  
東京都中央区  
地上35階/地下4階  
延床面積:138,000㎡

## 不動産販売事業(マンション)



## スカイフォレストレジデンス

(平成27年3月引渡開始)  
東京都新宿区  
地上26階/地下2階  
総戸数:361戸

当期は、「スカイフォレストレジデンス」(高田馬場)など、マンション、戸建、宅地の合計で過去最高の5,351戸(前期比+393戸)を販売計上しました。その結果、営業収益、営業利益はともに過去最高を更新しました。

マンションの新規発売戸数は6,305戸と初めて6,000戸を突破、契約戸数も5,204戸(前期比△430戸)と、3期連続で5,000戸を上回り高水準となりました。

次期は「ドゥ・トゥール」(晴海)、「シティタワー武蔵小杉」などが竣工予定です。

(単位:億円)	当期(前期比)	次期予想(前期比)
営業収益	<b>2,642</b> (+301)	<b>2,900</b> (+257)
営業利益	<b>437</b> (+45)	<b>440</b> (+2)



## インペリアルガーデン

(平成27年3月引渡開始)  
東京都文京区  
地上4階/地下1階  
総戸数:167戸



# 事業の概況

## 完成工事事業(ハウジング)



〈注文住宅〉愛知・大府第二モデルハウス 平成26年11月オープン

### 新規オープンモデルハウス

赤羽モデルハウス	平成26年 4月	宇都宮モデルハウス	平成26年 4月	千里第二モデルハウス(大阪)	平成26年 7月
川崎モデルハウス	平成26年 4月	西宮北口モデルハウス(兵庫)	平成26年 4月	駒沢第三モデルハウス	平成26年 9月
厚木モデルハウス	平成26年 4月	四日市モデルハウス	平成26年 4月	大府第二モデルハウス(愛知)	平成26年11月
柏の葉モデルハウス	平成26年 4月	大府第一モデルハウス(愛知)	平成26年 4月	岐阜モデルハウス	平成26年11月
熊谷モデルハウス	平成26年 4月	加平モデルハウス	平成26年 5月		
大宮北モデルハウス	平成26年 4月	神宮東モデルハウス(愛知)	平成26年 7月		

## 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33,968件(前期比△4.2%)となりましたが、取扱単価の上昇や大型の法人取引の増加が寄与し、取扱高は1兆656億円(前期比+7.9%)と、7期ぶりに1兆円を超えました。

直営店舗は新ブランド「STEP ADVANCE」を含め4店舗を新規出店し、当期末現在で全国計255店舗となりました。

当期は、新築そっくりさん事業、注文住宅事業ともに、消費税増税に伴う反動減の影響により、上半期の受注棟数は前年に比べ減少しましたが、下半期は新築そっくりさん+41.6%、注文住宅+30.9%と前年同期比で増加に転じており、受注は回復基調で推移しております。

当事業部門の業績は、計上棟数の減少に加え、注文住宅事業の営業体制強化(当期は16カ所に新規出展)に伴う先行コストの影響により減収減益となりました。

引き続き商品力の向上と営業体制の継続強化に努め、増収増益路線への復帰を目指します。

(単位:億円)	当期(前期比)	次期予想(前期比)
営業収益	<b>1,889</b> (△121)	<b>1,900</b> (+10)
営業利益	<b>129</b> (△57)	<b>135</b> (+5)

(平成27年3月末現在)

	首都圏	関西圏	地方圏	合計
仲介店舗数	147	72	36	255

(単位:億円)	当期(前期比)	次期予想(前期比)
営業収益	<b>584</b> (+12)	<b>630</b> (+45)
営業利益	<b>164</b> (△14)	<b>200</b> (+35)

## TOPICS

## オフィスビル 200棟超、東京No.1

当社は、東京都心の主要なオフィス立地に200棟超のオフィスビルを賃貸・運営しており、その棟数は東京No.1\*です。

オフィス環境の快適性、機能性の向上のほか、地震に強い免震・制振構造を積極的に採用するなど防災性の強化にも取り組んでおります。

今後も東京都心で多様なオフィスニーズに応えられるオフィスビルの供給に努めてまいります。\*当社調べ



(西武プリンスドーム)

※現在、西武プリンスドーム、福岡ヤフオク!ドームにも広告を掲出しております。



## 光景となる象徴

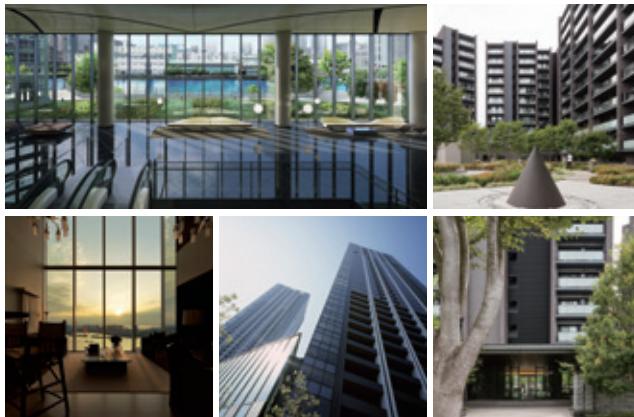
## 分譲マンション 供給戸数、全国No.1

当社は、平成26年(1~12月)に全国で6,308戸のマンションを発売し、年間供給(発売)戸数で初の全国第一位\*となりました。

当社の分譲マンションは“光景(シーン)となる象徴(シンボル)”をスローガンとしており、ランドマークにふさわしい資産価値を重視した商品企画に注力しております。

今後も企画力、独創性を発揮し、日本における良質な住宅の供給・整備を推進してまいります。

\*不動産経済研究所調べ



# 財務諸表(連結)

## 連結貸借対照表

資産の部		
科目	期別	期別
	当期	前期
	(平成27年3月31日現在)	(平成26年3月31日現在)
<b>流動資産</b>	<b>1,025,702</b>	<b>924,451</b>
現金及び預金	151,367	147,266
受取手形及び営業未収入金	27,597	18,813
販売用不動産	189,770	161,437
仕掛販売用不動産	604,455	545,534
その他	52,512	51,399
<b>固定資産</b>	<b>3,498,101</b>	<b>3,295,977</b>
<b>有形固定資産</b>	<b>2,923,355</b>	<b>2,800,045</b>
建物及び構築物(純額)	551,510	571,548
土地	2,259,845	2,149,668
建設仮勘定	106,737	73,017
その他(純額)	5,262	5,811
<b>無形固定資産</b>	<b>54,015</b>	<b>53,960</b>
投資その他の資産	520,731	441,970
投資有価証券	366,530	286,006
敷金及び保証金	107,251	111,913
その他	46,949	44,050
<b>資産合計</b>	<b>4,523,804</b>	<b>4,220,428</b>

\* 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)

負債の部		
科目	期別	期別
	当期	前期
	(平成27年3月31日現在)	(平成26年3月31日現在)
<b>流動負債</b>	<b>797,543</b>	<b>829,517</b>
支払手形及び営業未払金	66,963	45,502
短期借入金、コマースナル・ペーパー	87,000	144,995
1年内償還予定の社債*	68,264	88,348
1年内返済予定の長期借入金*	381,789	269,419
預り金	61,172	146,690
その他	132,353	134,562
<b>固定負債</b>	<b>2,866,722</b>	<b>2,658,379</b>
社債*	416,060	371,324
長期借入金*	2,073,914	1,926,108
預り敷金及び保証金	168,273	161,486
長期預り金	160,119	163,651
その他	48,355	35,809
<b>負債合計</b>	<b>3,664,265</b>	<b>3,487,897</b>
<b>純資産の部</b>		
株主資本	745,584	675,014
その他の包括利益累計額	86,877	32,933
少数株主持分	27,076	24,583
<b>純資産合計</b>	<b>859,538</b>	<b>732,531</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>4,523,804</b>	<b>4,220,428</b>

## 連結損益計算書

(単位:百万円)

科目	期別	期別
	当期	前期
	(平成26年4月1日～平成27年3月31日)	(平成25年4月1日～平成26年3月31日)
営業収益	806,835	780,273
売上総利益	226,870	221,286
販売費及び一般管理費	60,976	60,815
営業利益	165,894	160,471
営業外収益	5,902	5,276
営業外費用	32,742	35,210
経常利益	139,055	130,536
特別利益	3	1,684
特別損失	8,392	17,099
税金等調整前当期純利益	130,666	115,121
法人税等	47,445	42,603
少数株主利益	2,654	2,820
当期純利益	80,566	69,697

## 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	期別	期別
	当期	前期
	(平成26年4月1日～平成27年3月31日)	(平成25年4月1日～平成26年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	35,067	116,993
投資活動によるキャッシュ・フロー	△220,917	△295,449
財務活動によるキャッシュ・フロー	187,814	97,454
現金及び現金同等物に係る換算差額	2,076	2,492
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	4,041	△78,508
現金及び現金同等物の期首残高	146,223	224,732
現金及び現金同等物の期末残高	150,264	146,223

## 連結株主資本等変動計算書 当期(平成26年4月1日～平成27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					少数株主持分	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		
<b>平成26年4月1日残高</b>	122,805	132,750	423,599	△4,140	675,014	37,762	△1,640	△3,362	173	32,933	24,583	732,531
会計方針の変更による累積的影響額			△410		△410							△410
会計方針の変更を反映した平成26年4月1日残高	122,805	132,750	423,189	△4,140	674,604	37,762	△1,640	△3,362	173	32,933	24,583	732,121
<b>当期変動額</b>												
剰余金の配当			△9,480		△9,480							△9,480
当期純利益			80,566		80,566							80,566
自己株式の取得				△106	△106							△106
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						51,035	25	2,811	70	53,944	2,492	56,436
<b>当期変動額合計</b>			71,086	△106	70,980	51,035	25	2,811	70	53,944	2,492	127,417
<b>平成27年3月31日残高</b>	122,805	132,750	494,275	△4,246	745,584	88,798	△1,615	△550	244	86,877	27,076	859,538

# 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27年3月31日現在)  
 従業員数 11,855名(平成27年3月31日現在・連結)  
 HPアドレス <http://www.sumitomo-rd.co.jp/>

## 役員(平成27年6月26日現在)

### 取締役・監査役

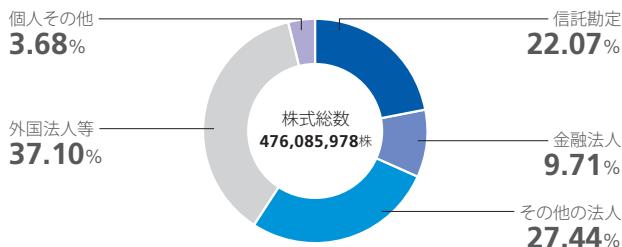
代表取締役会長 高島 準司  
 取締役副会長 小野寺 研一  
 代表取締役社長 仁島 浩順  
 代表取締役副社長 竹村 信昭  
 小林 正人  
 代表取締役 尾台 賀幸

取締役 加藤 宏史 社外監査役 出原 洋三  
 伊藤 公二 友保 宏  
 坂本 善信 監査役 北村 忠司  
 田中 俊和 中村 芳文  
 社外取締役 米倉 弘昌  
 安部 正一

## 株式情報(平成27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 11,287名  
 (うち単元株主数 6,648名)

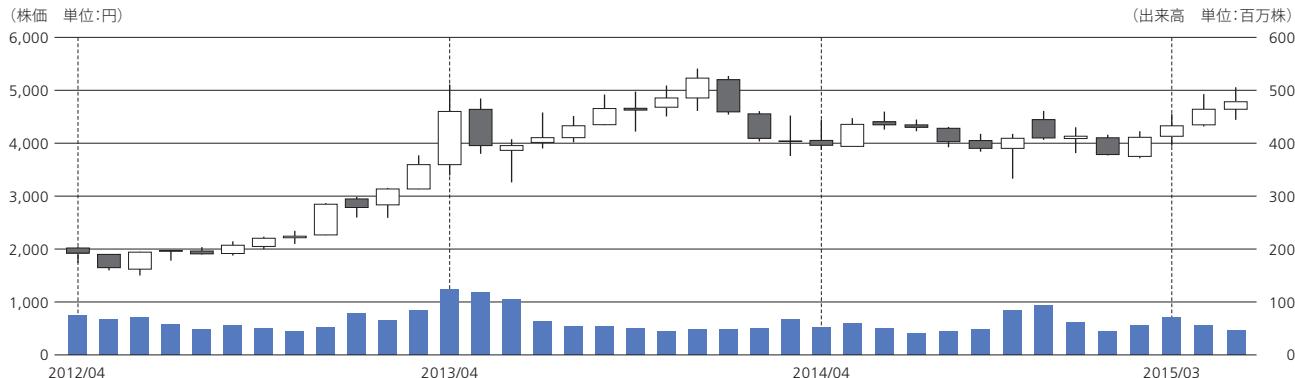
## 所有者別分布情報



## 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)	24,232	5.09%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	20,492	4.30%
株式会社三井住友銀行	11,990	2.52%
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	11,888	2.50%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	10,359	2.18%
株式会社大林組	7,527	1.58%
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%
株式会社住友倉庫	6,130	1.29%
STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	5,946	1.25%

## 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。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。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—



ホームページアドレス: <http://www.sumitomo-rd.co.jp/>