

株主の皆様へ

- A Message from the President
- Financial Highlights
- Overview of Business Segments
- Review of Operations
- Consolidated Financial Data
- Non-Consolidated Financial Data
- Corporate Profile / Stock Information

平成18年度 報告書

平成18年4月1日～平成19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

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。

第74期定時株主総会終了後の取締役会で、代表取締役社長 高島準司が代表取締役会長に、代表取締役兼専務執行役員 小野寺研一が代表取締役社長に、それぞれ就任いたしました。平成18年度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。

当期の業績は下表の通りで、営業収益6,768億円、営業利益1,371億円、経常利益1,124億円と、10期連続の増収、営業・経常増益、7期連続の経常最高益を達成、当期純利益も前期に続き過去最高を更新いたしました。

また、当期を最終年度とする「第二次成長3ヵ年計画（巡航成長3ヵ年計画）」は、営業利益、経常利益ともに、平成15年11月に策定、公表した当初の計画目標を、超過達成して終了することができました。

(単位:百万円)

	平成16年 3月期 (実績)	平成17年 3月期 (実績)	平成18年 3月期 (実績)	平成19年 3月期 (実績)	平成19年 3月期 (当初計画)
営業収益	573,861	616,114	646,525	676,834	700,000
営業利益	95,976	100,291	112,023	137,176	115,000
経常利益	65,976	74,393	87,038	112,406	85,000
当期純利益	6,320	15,547	32,506	50,299	—

この成果をさらに拡大させるため、平成19年4月より新しい中期経営計画「第三次成長3ヵ年計画」(右表ご参照)をスタートさせております。本計画は、「10期連続増収増益」路線をさらに継続し、これまでの3つの計画で達成した「成長ペースを維持」することを基本方針としております。3年間の累計業績目標を、売上高2兆4,000億円、営業利益4,700億円、経常利益3,800億円とし、これまで2度の成長計画で達成した増加額をいずれも全て上回る意欲的な成長計画といたしました。

計画初年度の平成20年3月期は、営業収益7,000億円、営業利益1,500億円、経常利益1,200億円と、11期連続の増収、営業・経常増益を予想しております。3期累計とした計画目標に対する利益進捗率は、概ね3分の1に相当する見込みです。

また、本計画を推進するにあたり、執行役員陣の若返りを一段と進めました。60歳の社長を筆頭とする全執行役員33名中、実に7割以上の24名を40歳代から起用するという、活力あふれる構成といたしました。

このように当社は、新しい経営、執行体制のもと、全役員一丸となって、「第三次成長3ヵ年計画」の達成とその後の持続的な成長に向け、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19年6月

「第三次成長3ヵ年計画」

平成20年3月期～平成22年3月期

1. 基本方針

- ・「10期連続増収増益」路線の継続
- ・成長ペースの維持

2. 計画の内容

①3ヵ年計画期間中の累計業績目標

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

(参考1) 各経営計画の成長ペース比較

	第一次成長計画 (平成14年3月期～16年3月期)	第二次成長計画 (平成17年3月期～19年3月期)	第三次成長計画 (平成20年3月期～22年3月期)
売上高	1兆6,056億円 (+3,357億円)	1兆9,394億円 (+3,338億円)	2兆4,000億円 (+4,606億円)
営業利益	2,649億円 (+627億円)	3,494億円 (+846億円)	4,700億円 (+1,206億円)
経常利益	1,699億円 (+826億円)	2,738億円 (+1,039億円)	3,800億円 (+1,062億円)

*いずれも計画期間中の累計額
第一次成長計画は直前の3期累計額と比較

②自己資本の蓄積

純有利子負債の自己資本に対する倍率 (ND/エレシオ) を2倍程度に改善

(参考2) 各経営計画の経営指標比較

	平成13年3月期	平成16年3月期	平成19年3月期	平成22年3月期
ND/エレシオ	6.1倍	3.0倍	3.2倍	2倍程度

注) ND/エレシオ = (有利子負債 - 現預金) ÷ 自己資本
平成22年3月期は計画目標

配当についてのお知らせ

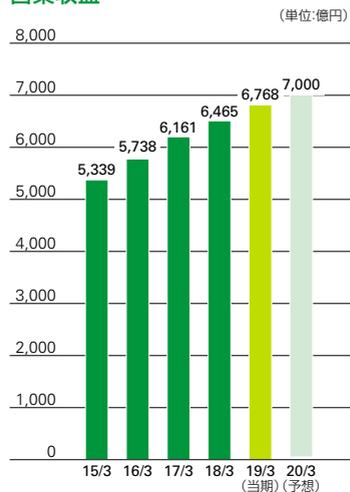
当期の配当は、「第二次成長計画(巡航成長3ヵ年計画)」が当初の利益目標を超過達成して終了したことから、1株につき4円増配し、年14円といたします。中間配当(6円)を実施しておりますので、期末はその差額の8円を配当いたします。なお、次期は、年16円(うち中間配当8円)を予定しております。

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)	11
■ 財務諸表(単体)	13
■ 会社概要/株式情報	14
■ 株主メモ	裏表紙

財務ハイライト(連結)

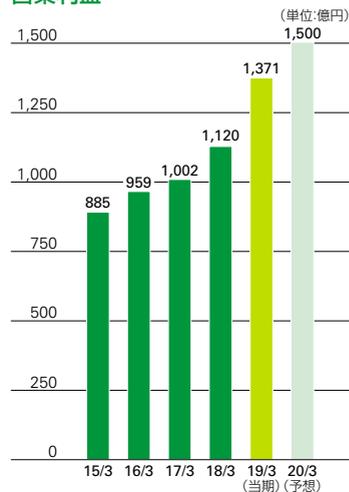
営業収益



平成19年3月期
6,768億円
(前期比+303億円)

平成20年3月期(予想)
7,000億円
(前期比+231億円)

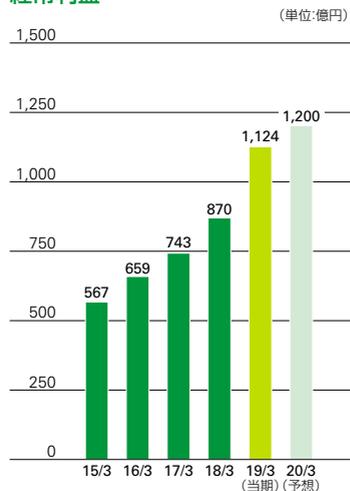
営業利益



平成19年3月期
1,371億円
(前期比+251億円)

平成20年3月期(予想)
1,500億円
(前期比+128億円)

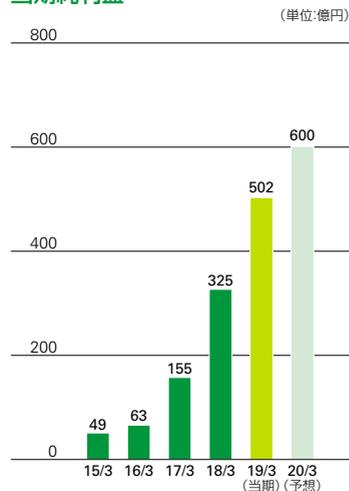
経常利益



平成19年3月期
1,124億円
(前期比+253億円)

平成20年3月期(予想)
1,200億円
(前期比+75億円)

当期純利益



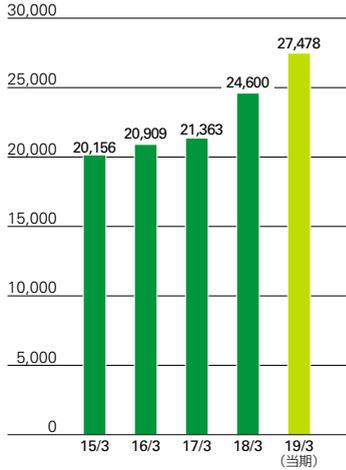
平成19年3月期
502億円
(前期比+177億円)

平成20年3月期(予想)
600億円
(前期比+97億円)

部門別の業績推移(連結)

総資産

(単位:億円)



貸貨事業部門

(単位:億円)



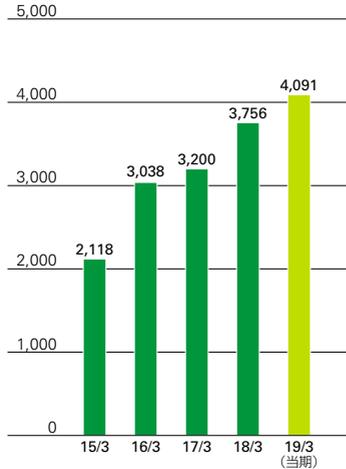
販売事業部門

(単位:億円)



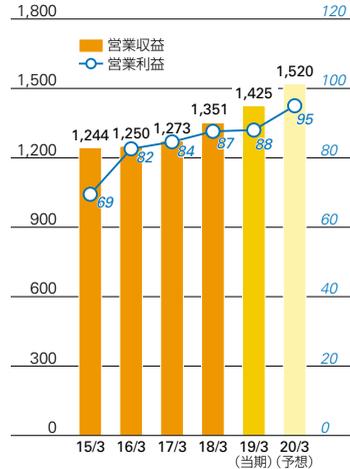
自己資本

(単位:億円)



完工事業部門

(単位:億円)



流通事業部門

(単位:億円)



事業の概況

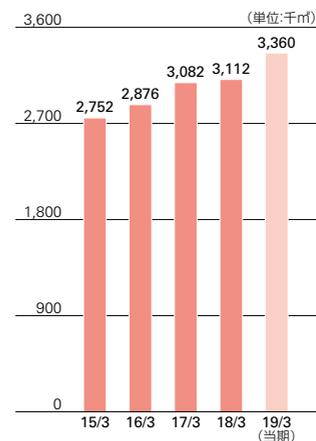
**住友不動産
三田ツインビル西館**
(平成18年9月竣工)
東京都港区
地上43階/地下2階
延床面積：98,338㎡



オフィスビル事業

当期のオフィスビル事業は、既存ビルの空室率改善と賃料の上昇に加え、「住友不動産三田ツインビル東館・西館」、「住友不動産神田ビル」などの新規稼働が寄与し、大幅な増収増益となりました。次期は「住友不動産原宿ビル」、「住友不動産四谷ビル」、「千代田ファーストビル南館」などが新規稼働する予定です。なお、延床面積は、当期末で100万坪を突破しました。

期末延床面積の推移



①住友不動産神田ビル

(平成18年6月竣工)
東京都千代田区・地上20階/地下2階
延床面積：29,032㎡

②住友不動産九段ビル

(平成18年6月竣工)
東京都千代田区・地上15階/地下1階
延床面積：17,789㎡

③住友不動産青山通ビル

(平成18年7月竣工)
東京都渋谷区・地上13階/地下1階
延床面積：9,566㎡



事業の概況

Project. 今後のプロジェクト

住友不動産原宿ビル

(平成19年6月竣工予定)

東京都渋谷区

地上20階/地下1階

延床面積：18,900㎡



①千代田ファーストビル南館

(平成19年10月竣工予定)

東京都千代田区・地上14階/地下1階・延床面積：13,100㎡

②住友不動産四谷ビル

(平成19年10月竣工予定)

東京都新宿区・地上10階/地下1階・延床面積：14,200㎡

③(仮称)西新宿7丁目計画

(平成21年4月竣工予定)

東京都新宿区・地上33階/地下2階・延床面積：36,200㎡

④(仮称)青葉台3丁目計画

(平成21年7月竣工予定)

東京都目黒区・地上33階/地下3階・延床面積：57,200㎡



事業の概況

ワールドシティタワーズ

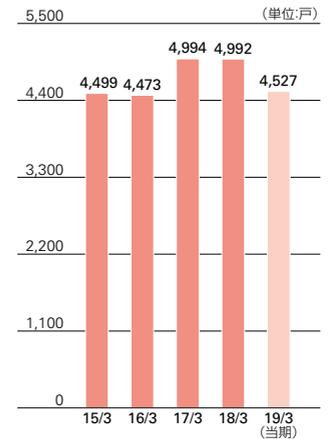
東京都港区
総戸数：2090戸



マンション分譲事業

当期は、ワールドシティタワーズ第二期（ブリーズタワー、キャピタルタワー）、シティタワー西梅田など4,527戸を販売計上しました。引渡しが一歩次期にずれ込んだため、営業収益は前期比減収となりましたが、営業利益率の改善により6期連続の増益となりました。

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。

Project. 今後のプロジェクト

① **グランドヒルズ三軒茶屋** (平成20年3月竣工予定)
東京都世田谷区・地上12階/地下2階
総戸数：311戸

② **シティテラス目白** (平成20年3月竣工予定)
東京都豊島区・地上18階/地下1階
総戸数：293戸

③ **シティタワー仙台五橋**
(平成20年4月竣工予定)
宮城県仙台市青葉区
地上28階/地下1階
総戸数：184戸



事業の概況

ハウジング事業

新築そっくりさん事業

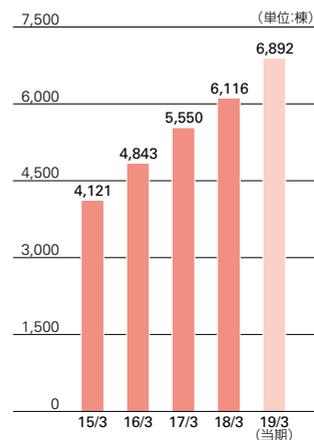
「建て替えに代わる新システム」の新築そっくりさん事業は、受注棟数前期比+12.7%、計上棟数同+19.1%といずれも2桁の伸び率を維持、順調な事業拡大が続きました。拠点網拡充による営業体制強化を継続し、引き続き事業の積極的な拡大を図ります。

施工事例



施工後

新築そっくりさん受注棟数の推移



注文住宅事業

当期は、品質向上を目的とする工事体制、検査体制の強化を重点課題とした事業基盤再整備を優先した結果、受注棟数、計上棟数ともに前期比減少となりました。次期は、事業基盤再整備を確固たるものにすると同時に、営業体制の強化に努めます。

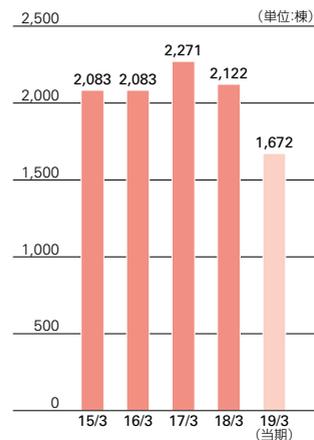


流山モデルハウス(平成18年4月オープン)



市川モデルハウス(平成18年4月オープン)

注文住宅受注棟数の推移



事業の概況

不動産仲介事業

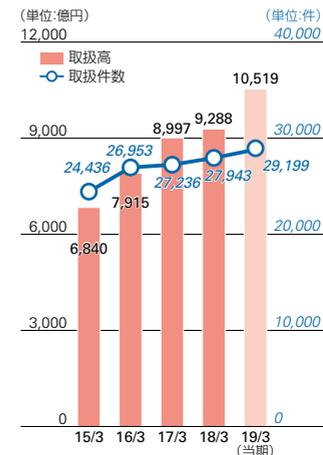
当期は、取扱単価が前期比+8.4%上昇したのに加え、仲介件数が過去最高を更新するなど主力の仲介事業が好調に推移、取扱高が初めて1兆円を突破しました。その結果、大幅な増収増益になりました。直営仲介店舗は7ヵ店を新規出店し、当期末現在で全国計231店舗となりました。



新規店舗 当期中に7店舗がオープンしました。

麹町営業センター	(平成18年7月オープン)
武蔵境営業センター	(平成18年7月オープン)
新石切営業センター	(平成18年9月オープン)
月島営業センター	(平成18年12月オープン)
市が尾営業センター	(平成19年1月オープン)
豊田営業センター	(平成19年1月オープン)
銀座営業センター	(平成19年3月オープン)

仲介取扱件数および取扱高



ラ・トゥール三田
(平成18年9月竣工)
貸室数:109戸
東京都港区
32階~43階



La Tour ハイグレード賃貸レジデンス「ラ・トゥール」シリーズ

都心の高級賃貸マンション「ラ・トゥール」は、ゆとりある住空間はもちろん、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、都心での上質な暮らしに欠かせないサービスや設備を提供しています。当期は、ラ・トゥール三田(109戸)、ラ・トゥール市谷砂土原(28戸)が新規竣工し、全10棟958戸になりました。



ラ・トゥールシリーズ

泉ガーデンレジデンス	ラ・トゥール半蔵門
ラ・トゥール汐留	ラ・トゥール代々木上原
ラ・トゥール芝公園	ラ・トゥール神楽坂
ラ・トゥール芝公園II	ラ・トゥール三田
ラ・トゥール千代田	ラ・トゥール市谷砂土原

事業の概況

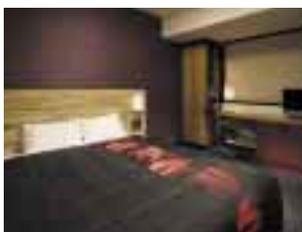


ホテル「ヴィラフォンテーヌ」



ヴィラフォンテーヌ東京三田
(平成18年10月オープン)
東京都港区
客室数173室

高級ビジネスホテル「ヴィラフォンテーヌ」は、都心好立地、ハイグレードな客室、ゆとりのあるベッド&バス、充実のビジネスサポート、リーズナブルな料金でご好評をいただいております。当期は、10月に東京三田店(173室)がオープンし、全13店舗、2,339室となりました。



Facilities and Services

- 全室ゆったりダブルルーム
- 朝食無料サービス
- 全室LAN回線無料
- ヒーリングルーム、レディースルーム
その他充実した設備、サービス

店舗ネットワーク

汐留	神保町	九段下
六本木	日本橋	大阪・心斎橋
浜松町	箱崎	東京三田
上野	茅場町	
大手町	東京八丁堀	

総合予約センター 03-5339-1200



フィットネスクラブ「エスフォルタ」

都心型の高級スポーツクラブ「ésforta(エスフォルタ)」は、都内および横浜に7店舗を展開しています。疲れをいやす都心のスポーツリゾートとして、個人の状態・目標に合わせた運動指導や健康相談なども承っています。

店舗ネットワーク

エスフォルタ池袋
エスフォルタ市ヶ谷
エスフォルタ水道橋
エスフォルタ赤坂
エスフォルタ渋谷
エスフォルタ横浜
エスフォルタ六本木



定価制家事代行「たまラクサービス」



ご好評いただいている「おそうじ宅配便」に加え、平成19年2月より定価制家事代行「たまラクサービス」を開始いたしました。

お客様のニーズに合わせ、面倒な家事を分かりやすい定価制でお引受けしております。

Menu

- 契約方法：月1回以上(3ヶ月からの定期契約)
- 営業エリア：東京23区内(順次拡大予定)
- 取扱サービス：簡単な掃除／買い物／洗濯／アイロン／布団干し など

財務諸表(連結)

連結貸借対照表

(単位:百万円)

資産の部		
科目	期別	期別
	当期 (平成19年3月31日現在)	前期 (平成18年3月31日現在)
流動資産	756,487	619,219
現金・預金	129,819	116,152
受取手形・営業未収入金	21,641	26,240
営業貸付金	46,842	61,994
販売用不動産エクイティ	42,284	57,926
たな卸資産	489,092	330,700
繰延税金資産	17,929	18,379
その他	33,788	32,889
貸倒引当金	△24,911	△25,063
固定資産	1,991,412	1,840,860
有形固定資産	1,453,548	1,336,691
建物・構築物	447,949	417,502
土地	1,128,751	1,013,232
建設仮勘定	15,784	30,641
その他	18,827	18,075
減価償却累計額	△157,764	△142,761
無形固定資産	49,905	49,709
投資その他の資産	487,958	454,460
投資有価証券	254,876	249,696
差入保証金・敷金	193,048	192,008
繰延税金資産	3,827	2,908
その他	64,033	31,255
貸倒引当金	△27,827	△21,408
資産合計	2,747,899	2,460,080

負債の部		
科目	期別	期別
	当期 (平成19年3月31日現在)	前期 (平成18年3月31日現在)
流動負債	870,816	832,458
支払手形・営業未払金	57,399	55,304
短期借入金	197,970	197,770
コマースナル・ペーパー	108,000	51,500
一年内返済予定長期借入金	90,477	122,814
一年内償還予定社債	66,567	80,874
未払法人税等	22,953	32,555
預り金	247,494	210,645
賞与引当金	3,337	2,915
その他	76,618	78,080
固定負債	1,450,037	1,236,732
社債	285,000	251,567
長期借入金	725,630	562,507
繰延税金負債	23,950	31,419
退職給付引当金	4,761	4,934
役員退職慰労引当金	273	236
預り保証金・敷金	162,498	151,691
長期預り金	243,634	230,820
その他	4,289	3,556
負債合計	2,320,853	2,069,191
少数株主持分		
少数株主持分	—	15,232
資本の部		
資本合計	—	375,656
純資産の部		
株主資本	373,996	—
評価・換算差額等	35,200	—
少数株主持分	17,850	—
純資産合計	427,046	—
負債、少数株主持分及び資本合計	—	2,460,080
負債、純資産合計	2,747,899	—

財務諸表(連結)

連結損益計算書

(単位:百万円)

科目	期別	
	当期 (平成18年4月1日～ 平成19年3月31日)	前期 (平成17年4月1日～ 平成18年3月31日)
営業収益	676,834	646,525
売上総利益	186,343	158,720
販売費及び一般管理費	49,167	46,697
営業利益	137,176	112,023
営業外収益	3,547	3,043
営業外費用	28,317	28,028
経常利益	112,406	87,038
特別利益	47,924	18,592
特別損失	68,223	44,087
税金等調整前当期純利益	92,107	61,542
法人税、住民税及び事業税	39,591	34,114
法人税等調整額	△1,054	△7,784
少数株主利益	3,271	2,705
当期純利益	50,299	32,506

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

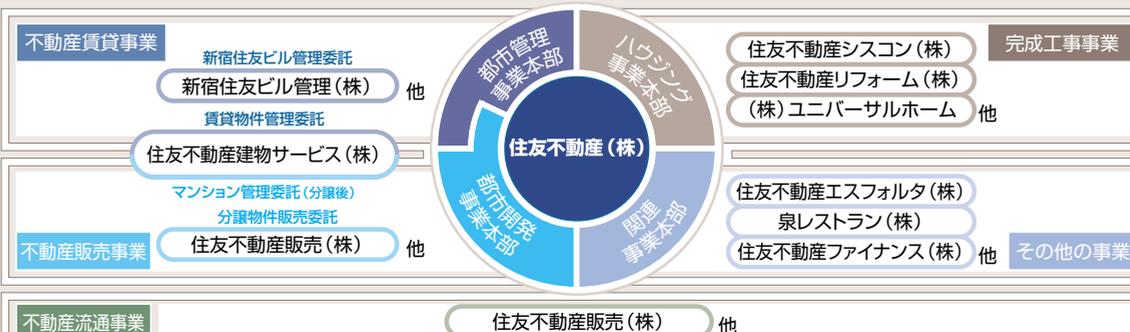
科目	期別	
	当期 (平成18年4月1日～ 平成19年3月31日)	前期 (平成17年4月1日～ 平成18年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	△48,880	11,357
投資活動によるキャッシュ・フロー	△187,887	△209,658
財務活動によるキャッシュ・フロー	250,053	209,299
現金及び現金同等物に係る換算差額	382	1,920
現金及び現金同等物の増加額	13,667	12,918
現金及び現金同等物の期首残高	116,155	103,237
現金及び現金同等物の期末残高	129,822	116,155

連結株主資本等変動計算書 当期(自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)

(単位:百万円)

科目	株主資本					評価・換算差額等				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	評価・換算差額等 合計		
平成18年3月31日残高	122,805	132,747	75,652	△1,235	329,970	46,900	—	△1,214	45,685	15,232	390,889
当連結会計年度中の変動額											
剰余金の配当			△5,224		△5,224						△5,224
役員賞与			△36		△36						△36
当期純利益			50,299		50,299						50,299
自己株式の取得				△1,022	△1,022						△1,022
自己株式の処分		5		3	9						9
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)						△10,107	△72	△304	△10,485	2,617	△7,868
当連結会計年度中の変動額合計	—	5	45,038	△1,018	44,025	△10,107	△72	△304	△10,485	2,617	36,157
平成19年3月31日残高	122,805	132,753	120,690	△2,253	373,996	36,792	△72	△1,518	35,200	17,850	427,046

住友不動産グループの事業概要



財務諸表(単体)

貸借対照表

(単位:百万円)

科目	期別	当期	前期
		(平成19年3月31日現在)	(平成18年3月31日現在)
資産の部			
流動資産			
現金・預金		726,021	620,520
受取手形・営業未収入金		75,438	90,225
たな卸資産・販売用不動産クイティ		21,726	20,856
その他		523,451	383,158
		105,404	126,280
固定資産			
有形固定資産			
建物		1,863,557	1,726,918
土地		1,260,115	1,185,047
建設仮勘定		261,631	259,441
その他		977,579	889,652
		15,784	30,617
		5,118	5,335
無形固定資産			
投資その他の資産		48,195	47,867
投資有価証券		555,247	494,004
差入保証金・敷金		246,984	242,180
その他		188,140	187,017
		120,122	64,806
資産合計		2,589,578	2,347,439

科目	期別	当期	前期
		(平成19年3月31日現在)	(平成18年3月31日現在)
負債の部			
流動負債			
支払手形・営業未払金		796,046	769,924
短期借入金、コマーシャル・ペーパー		48,184	45,981
一年内返済予定長期借入金		291,500	231,000
一年内償還予定社債		83,109	117,696
その他		66,567	80,874
		306,685	294,371
固定負債			
社債		1,410,931	1,225,414
長期借入金		285,000	251,567
その他		691,822	556,331
		434,109	417,516
負債合計		2,206,977	1,995,338
資本の部			
資本合計		-	352,101
純資産の部			
株主資本		346,521	-
評価・換算差額等		36,079	-
純資産合計		382,600	-
負債・資本合計		-	2,347,439
負債・純資産合計		2,589,578	-

損益計算書

(単位:百万円)

科目	期別	当期	前期
		(平成18年4月1日~平成19年3月31日)	(平成17年4月1日~平成18年3月31日)
営業収益		561,156	544,880
営業費用		442,695	448,702
営業利益		118,461	96,177
営業外収益		5,256	4,628
営業外費用		28,267	28,048
経常利益		95,450	72,757
特別利益		47,833	18,382
特別損失		65,300	44,027
税引前当期純利益		77,983	47,112
法人税、住民税及び事業税		31,152	27,168
法人税等調整額		△420	△7,250
当期純利益		47,251	27,194

会社概要 / 株式情報 (平成19年3月31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19年3月31日現在)
 従業員数 ……3,204名(平成19年3月31日現在)
 ホームページ ……http://www.sumitomo-rd.co.jp
 アドレス

役員 (平成19年6月28日現在)

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

取締役相談役 安藤 太郎

代表取締役 大山 勉
中村 芳文取締役 浅野 博幸
西本 芳照
齋藤 隆
大橋 正義監査役 産本 眞作
圓田 直人監査役(常勤) 野村 了一
北村 忠司
小林 邦雄

執行役員社長 小野寺研一

専務執行役員 大山 勉
中村 芳文
浅野 博幸
西本 芳照
齋藤 隆
亀山 賢一常務執行役員 小川 正氣
高橋 正行
竹村 信昭
小澤 覚
仁島 浩順
小林 正人
田中 俊和
坂本 善信
海野 良哉
上坊 勇執行役員 伊藤 公二
尾台 賀幸
青木 斗益
片山 久壽
依田 和男
遠藤 史能
宅 泰雄
岩本 雅千
加藤 宏史
橋爪 弘幸
小川 直樹
川村 智弘
副島 伸一
中野 誠
川合 謙一
永井 智長

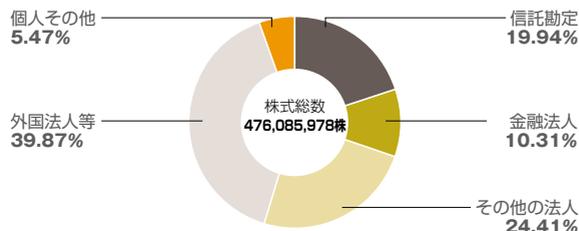
株式情報

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 ……17,690名
(うち単元株主数 10,515名)

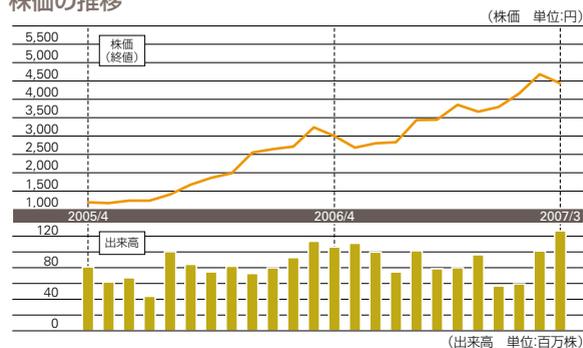
所有者別分布情報



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)	21,867	4.59%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	16,091	3.38%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	15,806	3.32%
株式会社三井住友銀行	11,990	2.52%
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー 505103	11,251	2.36%
住友信託銀行株式会社	8,136	1.71%
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	8,043	1.69%
鹿島建設株式会社	7,912	1.66%
三井住友海上火災保険株式会社	6,740	1.42%
清水建設株式会社	6,500	1.37%

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
- 株主確定基準日
 - ・ 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 大阪府中央区北浜四丁目5番33号
住友信託銀行株式会社
- 同事務取扱場所 東京都千代田区丸の内一丁目4番4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) (住所変更等用紙のご請求) ☎0120-175-417
(その他の照会) ☎0120-176-417
(インターネット) <http://www.sumitomotrust.co.jp/STA/retail/homepage/index.html>
(ホームページURL)
- 同取次所 住友信託銀行株式会社本店および全国各支店
- 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)



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

R100

この冊子は古紙配合率100%の再生紙を使用しています。