



—信用と創造—
 **住友不動産**

株主の皆様へ ■■■■

2020年度中間報告書

2020年4月1日～2020年9月30日

株主の皆様へ



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。

2021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。

当期は、新型コロナウイルス感染拡大による緊急事態宣言下で、先行きが極めて不透明な中、「経済活動は徐々に再開されるものの、年度内には前年並みに戻らない」ことを前提とした暫定予想（経常利益1,900億円）を公表しスタートしました。

当中間期の業績は、下記財務ハイライトの通りで、ホテルやイベントホール事業などで新型コロナウイルス感染症の影響を大きく受けましたが、主力のオフィスビル事業が増収増益となったほか、分譲マンション事業が大幅増益となり業績を下支

えた結果、経常利益は約1,300億円と概ね前年並みの水準を確保できました。

オフィスビル事業は、既存ビルの空室率が過去最低水準を維持、新築ビルも満室稼働となっており、通期でも期初想定通り増収増益の見通しです。

分譲マンション事業は、緊急事態宣言解除以降、売れ行きが回復し、コロナ前の契約ペースに戻っております。当期はすでに9割以上が契約済みとなり、想定を上回る業績進捗となりました。また、リフォーム（新築そっくりさん）や注文住宅、仲介の各事業も、受注や契約が期初の想定を上回って推移しております。

このように、人の動きが戻らず、なかなか回復が見通せないホテル事業を除くと、オフィスビル事業は想定通りの進捗、住宅関連事業は想定以上の回復となったため、期初の暫定予想を上方修正し、経常利益は100億円上乗せの2,000億円を確保できる見通しとなりました。

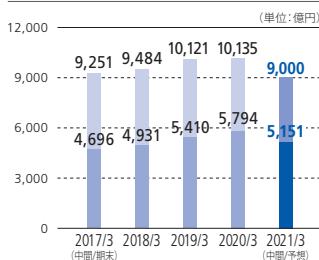
経済活動は再開し回復基調で推移しているものの、新型コロナウイルス感染症の再拡大懸念が拭えず、正常化に向けた足取りは緩慢な情勢です。当社は、この難局に適切に対処し、「増収増益」路線への早期回復を目指すべくグループの総力を挙げてより一層の努力をしてまいります。

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。

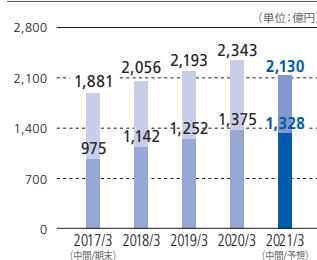
2020年12月

財務ハイライト(連結)

売上高



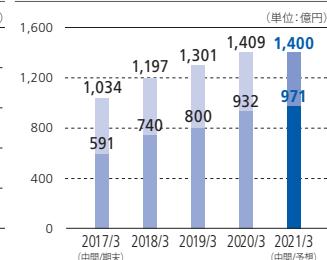
営業利益



経常利益



親会社株主に帰属する純利益



※ 2020年3月期期首より、会計方針（住友不動産販売の収益認識基準）の変更をしております。2019年3月期中間期および期末は遡及適用後の数値を記載しております。

■中期経営計画の進捗状況

	3ヵ年累計目標 ^{※1} (2019.4.1-2022.3.31)	2020年3月期(実績) (2019.4.1-2020.3.31)	2021年3月期(予想) ^{※2} (2020.4.1-2021.3.31)	達成率(予想)
売上高	3兆1,000億円	1兆135億円	9,000億円	62%
営業利益	7,400億円	2,343億円	2,130億円	60%
経常利益	7,000億円	2,205億円	2,000億円	60%

※1 2019年5月16日公表

※2 2020年11月12日修正

■賃貸設備投資計画(分譲マンションなど販売用の仕入れを除く固定資産投資) ※第八次中期経営計画より

収益基盤強化のため、東京都心における賃貸ビル投資を継続推進

① 再開発を中心とした具体化している延床80万坪超の開発計画(七次末時点賃貸延床152万坪の5割超)今後、6～7年で収益化に目途、総額2兆円の投資を見込みます

② 八次では、開発計画の約3割、延床23万坪の賃貸ビルを順次竣工稼働させます

	第五次	第六次	第七次	第八次
開発面積	15万坪	11万坪	21万坪	23万坪

③ 2兆円のうち、今後3年間で6千億円の投資を見込みます
必要な資金は、拡大する賃貸キャッシュ・フロー(CF)[※]で賄える見通しです(有利子負債の増加は見込まない)

	第五次	第六次	第七次	第八次
設備投資	△2,680	△4,223	△6,635	△6,000
賃貸CF	3,636	4,098	5,346	6,800
有利子負債	26,507	31,589	33,428	33,000

(単位:億円)

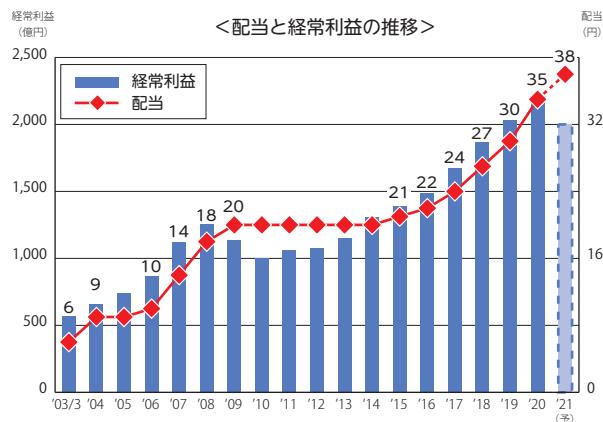
※ 賃貸CF:不動産賃貸事業の営業利益+減価償却費

■配当について

当社の利益配分の基本方針は、長期的な収益基盤強化のため賃貸ビル投資に優先配分し、配当は利益成長に沿った「持続的増配」に努めていくこととしております。

当中間期は、前期末配当金を維持し、期初公表の通り1株につき19円とさせていただきます。

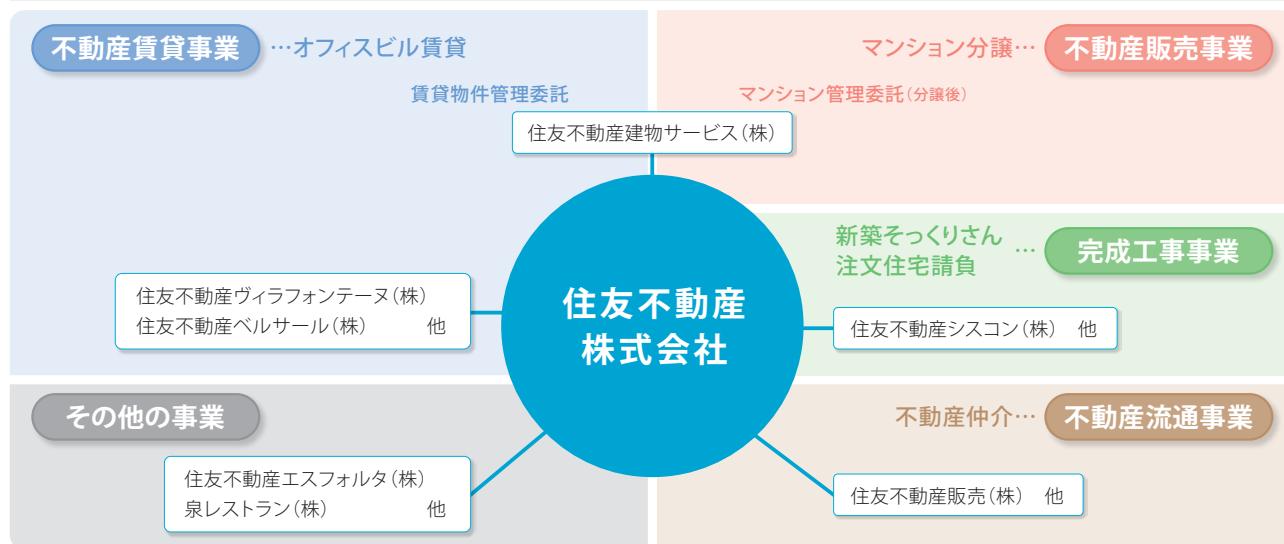
なお、当期(2021年3月期)の年間配当金は、前期比3円増の1株につき38円(期末配当金19円)を予定しております。



※ 2020年3月期期首より、会計方針(住友不動産販売の収益認識基準)の変更をしております。2019年3月期は遡及適用後の数値を記載しております。

事業の概況

住友不動産グループの事業概要

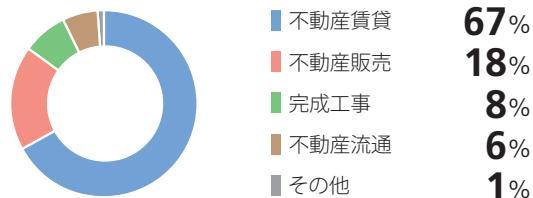


部門別の業績(連結)

売上高構成



営業利益構成



売上高

(単位:億円)

	当中間期(前年同期比)	通期予想(前期比) (2020.11.12修正)
不動産賃貸	1,969 (+31)	3,900 (△55)
不動産販売	2,132 (△416)	2,700 (△549)
完成工事	739 (△181)	1,800 (△389)
不動産流通	310 (△65)	600 (△111)

営業利益

(単位:億円)

	当中間期(前年同期比)	通期予想(前期比) (2020.11.12修正)
不動産賃貸	814 (△22)	1,600 (△94)
不動産販売	528 (+72)	530 (+65)
完成工事	23 (△42)	120 (△85)
不動産流通	54 (△38)	90 (△55)

※構成比率は2020年3月期実績を消去前の数値で算出しています。

※2021年3月期首よりセグメント変更を行い、「不動産販売」、「不動産流通」、「調整額(記載省略)」に計上していた住友不動産販売の業績は「不動産流通」へ一括計上しております。
構成比率、前年同期比および前期比は変更後の数値で算出しております。

不動産賃貸事業(ビル)

当中間期は、既存ビルの賃料上昇効果に加え、前期竣工の「住友不動産秋葉原駅前ビル」、「住友不動産新宿セントラルパークタワー」などの通期稼働が業績に寄与し、オフィスビル事業は増収増益となりました。

既存ビルの空室率は1.8%と引き続き過去最低水準で推移しました。新規ビルのテナント募集も順調に進捗しており、5月竣工の「住友不動産麹町ガーデンタワー」は満室稼働となっております。

一方、ホテル、イベントホールなどの施設営業分野は、大幅な売上減となりました。その結果、当事業部門の業績は、前年比増収を確保しましたが、営業減益となりました。

(単位:億円)

	当中間期(前年同期比)	通期予想(前期比) (2020.11.12修正)
売上高	1,969 (+31)	3,900 (△55)
営業利益	814 (△22)	1,600 (△94)



住友不動産御茶ノ水ビル

(2021年1月竣工予定)

東京都文京区 地上12階/地下1階
延床面積: 12,679㎡



住友不動産田町ビル東館

(2021年4月竣工予定)

東京都港区 地上8階
延床面積: 12,865㎡



住友不動産麹町ガーデンタワー

(2020年5月竣工)

東京都千代田区 地上22階
延床面積: 47,677㎡

事業の概況

不動産販売事業(マンション)

当中間期は、「シティタワー大井町」、「ガーデンハウス越谷レイクタウン」などが引渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で3,258戸(前年同期比△917戸)を販売計上しました。計上戸数の減少により減収となりましたが、営業自粛期間中の販売関係費の減少と粗利益率の改善により、営業利益は中間期の過去最高を更新しました。

マンション契約戸数は、第1四半期(4-6月)は前年同期に比べ大幅減となりましたが、緊急事態宣言解除以降は回復基調で推移しており、第2四半期(7-9月)では新型コロナウイルス感染症拡大前の販売ペースに戻っております。なお、当中間期末時点で当期計上予定戸数の約90%が契約済となっております。

(単位:億円)

	当中間期(前年同期比)	通期予想(前期比) (2020.11.12修正)
売上高	2,132 (△416)	2,700 (△549)
営業利益	528 (+72)	530 (+65)

※2021年3月期期首よりセグメント変更を行い、「不動産販売」、「不動産流通」、「調整額(記載省略)」に計上していた住友不動産販売の業績は「不動産流通」へ一括計上しております。前年同期比および前期比は変更後の数値で算出しております。



シティタワー大井町

(2020年4月引渡開始)

東京都品川区 地上29階/地下1階
総戸数:635戸

ガーデンハウス越谷レイクタウン

(2020年9月引渡開始)

埼玉県越谷市 地上4階
総戸数:338戸

■ 完成工事業業(ハウジング)

〈新築そっくりさん〉施工事例



Before



After

〈注文住宅〉二俣川モデルハウス(J・アーバンコート)



当中間期は、緊急事態宣言発出にともなう大規模な集客イベントや対面営業の制限により、受注棟数が第1四半期(4-6月)に大きく落ち込みましたが、宣言解除以降は回復基調となり、第2四半期(7-9月)では「新築そっくりさん」事業2,191棟(前年同期比+174棟)、注文住宅事業812棟(同+135棟)と、両事業とも前年比プラスに転じました。

当事業部門の業績は、例年通り、計上棟数が下半期を中心に増加する見通しです。

(単位:億円)

	当中間期(前年同期比)	通期予想(前期比) (2020.11.12修正)
売上高	739 (△181)	1,800 (△389)
営業利益	23 (△42)	120 (△85)

受注棟数

(単位:棟)

	当中間期(前年同期比)	通期予想(前期比) (2020.11.12修正)
新築そっくりさん	3,432 (△298)	7,300 (△206)
注文住宅	1,176 (+61)	2,300 (+140)

■ 不動産流通事業(仲介)

当中間期の仲介件数(契約ベース)は、緊急事態宣言発出中の営業活動自粛の影響で、第1四半期(4-6月)は6,362件(前年同期比△2,771件)と大きく落ち込みましたが、宣言解除以降は個人の中古マンション取引を中心に回復基調で推移しており、第2四半期(7-9月)では9,829件(同+209件)と前年比プラスに転じました。

直営仲介店舗は、当中間期期末時点で全国計272店舗となりました。

(2020年9月末現在)

	首都圏	関西圏	地方圏	合計
仲介店舗数	155	72	45	272

(単位:億円)

	当中間期(前年同期比)	通期予想(前期比) (2020.11.12修正)
売上高	310 (△65)	600 (△111)
営業利益	54 (△38)	90 (△55)

※2021年3月期首よりセグメント変更を行い、「不動産販売」、「不動産流通」、「調整額(記載省略)」に計上していた住友不動産販売の業績は「不動産流通」へ一括計上しております。前年同期比および前期比は変更後の数値で算出しております。

TOPIC ① 『新宿住友ビル・三角広場』完成

竣工から約半世紀、生まれ変わった西新宿を代表する超高層ビル

当社を代表するビルの一つ「新宿住友ビル」の大規模改修工事が、約3年の工事期間を経て6月30日に完了いたしました。「三角ビル」の愛称で、昭和・平成・令和と時代を超えて親しまれてきた、築46年の超高層ビルの足元にガラスの大屋根をかけ、自然光溢れる内部空間を創出した本プロジェクトは、屋外公開空地を屋内化する日本初の事例となりました。

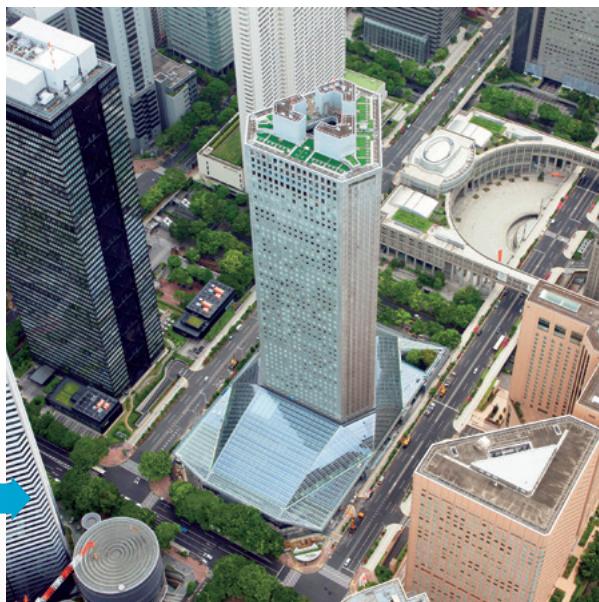
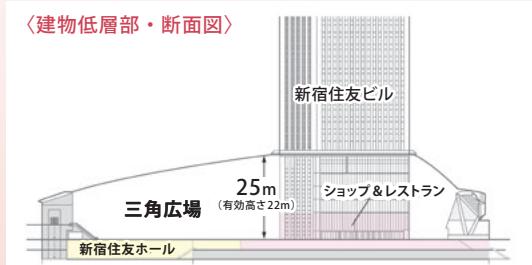
世界最大級のターミナル「新宿」駅から徒歩8分、都営地下鉄大江戸線「都庁前」駅直結の好立地に新設された、国内最大級の全天候型イベント空間「三角広場」は、オフィスワーカーだけでなく家族連れや観光客など、新たな人の流れを呼び込み、西新宿のにぎわいの拠点となるとともに、災害時には帰宅困難者の一時滞在施設として約2,800名を受け入れる防災拠点の機能も担ってまいります。



国内最大級の全天候型イベント空間「三角広場」

地下2階には、国際会議に対応した「新宿住友ホール」が、1,126㎡、天井高6mの整形無柱空間、従前の約3倍の大ホールとして生まれ変わりました。また、地下1階～地上2階に「ショップ&レストラン」全26店舗がオープンいたしました。

〈建物低層部・断面図〉



「新宿住友ビル」エントランス外観



「三角広場」西エリア

建て替えによらない建物価値の向上・環境配慮を実現した本プロジェクトは、超高層オフィスビルの持続可能性を体現するモデルケースとなると同時に、防災対応力やにぎわい、街の回遊性の向上、バリアフリー対応といった西新宿全体の機能強化に資する、官民連携の一大プロジェクトとなりました。

TOPIC ② 『有明ガーデン』開業

東京湾岸“有明”エリアに生活・滞在の新拠点が誕生

大規模複合施設「有明ガーデン」が、都心からのアクセスも良好な湾岸・有明の中心地に誕生いたしました。約10.7haという広大な敷地を活かし、店舗数200店超を誇る大型ショッピングモール、最大約8,000名収容のシアター※1や劇団四季専用劇場※2、天然温泉の温浴施設と749室のハイグレードホテル、総戸数1,539戸のトリプルタワーマンション「シティタワーズ東京ベイ」などで構成され、6月より順次開業しております。生活、滞在の利便と、エリア特性を活かしたにぎわいを創出する新拠点として、東京湾岸エリアの更なる発展を牽引してまいります。

※1 ステージと客席が向かい合うエンドステージ形式の劇場型ホール ※2 有明四季劇場 2021年開業予定



ホテル ヴィラフォンテーヌ グランド 東京有明 8月1日グランドオープン 首都圏観光に適した新拠点

ディズニーランド、お台場、豊洲市場やビッグサイトをはじめ、都心部、羽田空港などへのアクセス至便な、総客室数749室のハイグレードホテルがオープンいたしました。ビジネスから観光まで幅広いニーズに対応する、全11タイプの客室を豊富に備えております。

(ホテル公式ホームページ <https://www.hvf.jp/ariake-grand/>)



有明ガーデン「湾泊」(ワンパック)

東京湾岸の魅力を伝える地域一体型プラン
ホテル ヴィラフォンテーヌ グランド
東京有明・汐留

東京湾岸エリアに所在する施設事業者と連携し、地域活性化を図る新たな取り組みとして、「宿泊+施設利用」のパッケージプラン「湾泊」の提供を8月より開始いたしました。当社グループが有明、汐留にて運営するホテルを拠点に、施設利用クーポンにより、周辺の14ヵ所の人気施設を自由に組み合わせる当プランは、ご家族やご友人との都内プチトラベルとしてもご好評いただいております。

(施設例)一部抜粋



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)

科 目	期 別	当中間期	前 期
		(2020年9月30日現在)	(2020年3月31日現在)
資産の部			
流動資産		832,305	916,034
現金及び預金		166,375	195,360
受取手形及び営業未収入金		11,248	17,405
販売用不動産		230,959	351,368
仕掛販売用不動産		353,184	286,254
その他		70,537	65,644
固定資産		4,557,907	4,401,589
有形固定資産		3,883,037	3,740,255
建物及び構築物(純額)		1,098,207	1,036,339
土地		2,668,160	2,558,356
建設仮勘定		103,413	133,716
その他(純額)		13,255	11,842
無形固定資産		62,190	57,561
投資その他の資産		612,679	603,772
投資有価証券		497,159	469,229
敷金及び保証金		68,891	70,171
その他		46,629	64,370
資産合計		5,390,213	5,317,623

科 目	期 別	当中間期	前 期
		(2020年9月30日現在)	(2020年3月31日現在)
負債の部			
流動負債		622,927	622,045
支払手形及び営業未払金		14,877	36,392
短期借入金、コマーシャル・ペーパー		168,620	146,726
1年内償還予定の社債*		8,400	8,000
1年内返済予定の長期借入金*		221,661	193,844
預り金		31,190	51,195
その他		178,178	185,887
固定負債		3,347,024	3,400,578
社債*		300,700	301,100
長期借入金*		2,743,169	2,791,238
預り敷金及び保証金		253,502	247,609
長期預り金		33,886	45,895
その他		15,767	14,735
負債合計		3,969,952	4,022,624
純資産の部			
株主資本		1,313,901	1,225,119
その他の包括利益累計額		106,358	69,879
純資産合計		1,420,260	1,294,998
負債純資産合計		5,390,213	5,317,623

■ 連結損益計算書

(単位:百万円)

科 目	期 別	当中間期	前中間期
		(2020年4月1日～ 2020年9月30日)	(2019年4月1日～ 2019年9月30日)
営業収益		515,122	579,438
売上総利益		167,678	181,962
販売費及び一般管理費		34,831	44,388
営業利益		132,847	137,573
営業外収益		8,320	6,691
営業外費用		11,626	12,416
経常利益		129,541	131,848
特別利益		12,469	4,824
特別損失		1,308	1,732
税金等調整前純利益		140,702	134,941
法人税等		43,570	41,717
親会社株主に帰属する純利益		97,131	93,224

■ 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
		(2020年4月1日～ 2020年9月30日)	(2019年4月1日～ 2019年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		134,169	186,855
投資活動によるキャッシュ・フロー		△158,057	△137,050
財務活動によるキャッシュ・フロー		△7,512	△41,184
現金及び現金同等物に係る換算差額		△329	△538
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△31,730	8,082
現金及び現金同等物の期首残高		193,448	170,707
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額		3,569	—
現金及び現金同等物の期末残高		165,287	178,789

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 1949年12月1日
 資本金 122,805,350,767円(2020年9月30日現在)
 従業員数 13,803名(2020年9月30日現在・連結)
 HPアドレス <http://www.sumitomo-rd.co.jp/>

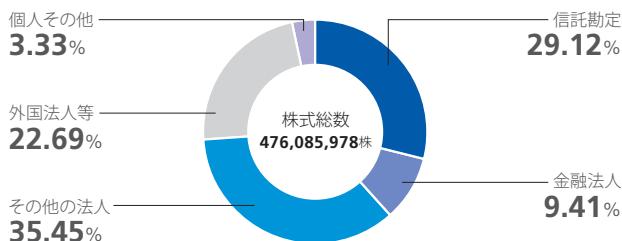
■ 役員(2020年11月12日現在)

取締役会長	小野寺 研一	社外取締役	出原 洋三
代表取締役社長	仁島 浩順		家守 伸正
代表取締役副社長	竹村 信昭		
	小林 正人	常勤監査役	中村 芳文
			田中 俊和
取締役・専務執行役員	加藤 宏史	社外監査役	則久 芳行
	片山 久壽		寺田 千代乃
	尾台 賀幸		
	伊藤 公二		
常務執行役員	雨宮 竜三		
執行役員	和田 一朗		
	橋爪 弘幸		
	中野 誠		
	伊庭 卓司		

■ 株式情報(2020年9月30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 13,139名
 (うち単元株主数 10,904名)

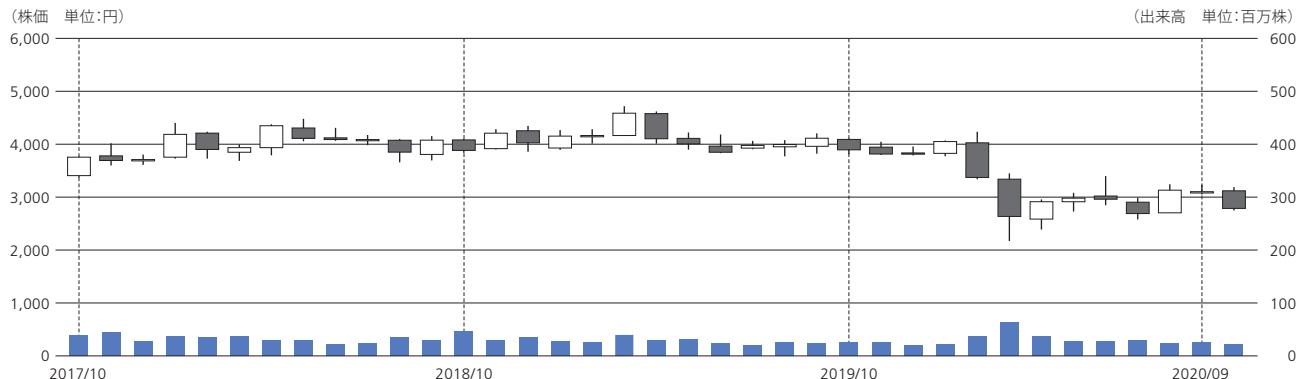
■ 所有者別分布情報



■ 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)	49,692	10.48%
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	26,166	5.52%
株式会社三井住友銀行	11,990	2.53%
株式会社日本カストディ銀行(信託口4)	10,640	2.25%
STICHTING PGM DEPOSITARY PGM LISTED REAL ESTATE PF FUND	9,924	2.09%
株式会社日本カストディ銀行(信託口5)	9,245	1.95%
ダイキン工業株式会社	8,367	1.77%
大成建設株式会社	7,550	1.59%
清水建設株式会社	7,500	1.58%
株式会社大林組	7,090	1.50%

■ 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) <https://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(100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(100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/>