

株主の皆様へ

平成20年度
報 告 書

平成20年4月1日 ~ 平成21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 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21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。

はじめに、当社が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の達成状況をご報告申し上げます。

不動産業は、原材料となる土地を手当てしてから商品に上げるために、短くて2～3年、再開発事業になると10年から20年を要することもあります。年度計画では商品化が間に合わないため、当社は3年ごとの中期経営計画を策定し、その着実な実行を経営の最大眼目としてまいりました。

平成19年4月にスタートいたしました「第三次成長3カ年計画」は、当期で2年目が終了、現在、最終年度を迎えております。

計画の進捗状況は右表の通りで、昨年の10月以降、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の達成は困難な状況ではありますが、当期までの2カ年実績に次期予想を加えた3カ年の業績を見ますと、中期計画ごとの「増収増益」の継続はもちろん、これまでの成長計画に比べても遜色のない十分な増加額を達成できることがお分かりいただけると思います。

この3カ年計画の2年目にあたる当期の業績は、売上高が6,952億円と12期連続の増収を確保いたしました。営業利益は1,463億円、経常利益は1,135億円と、いずれも前年に届かず、連続増益は11期で一旦途絶えることになりました。大方の予想を超えた急激な環境変化に鑑み、何卒ご理解を賜りたいと存じます。

最終年度となる次期は、売上高7,200億円と主要4部門全てで増収を目指しますが、経済情勢の先行き不透明感を勘案し、経常利益は1,000億円と保守的な見積もりといたしました。マンション販売が回復基調にあるなど、事業環境は一部で改善がみられるものの、経済情勢の先行きはいまだ楽観できる状況ではありません。引き続き営業体制の充実に努め、この予想業績を着実に達成して、来期から始まる次期中計につなげたいと考えております。

当社の営業利益の7割を占める賃貸事業部門は、当期に営業利益が初めて1,000億円を突破いたしました。次期も8棟、延12万坪が新規稼働し、続く3カ年でさらに11棟、17万坪が完成する予定で、当社のコア事業として今後ますます収益基盤が拡大されます。近く策定予定の次期中計では、この収益基盤強化を踏まえて、これまでの四次にわたる中期経営計画で実現した成長路線を、堅持したいと考えております。

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6月

「第三次成長3ヵ年計画」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ヵ年累計) ※平成18年11月16日公表

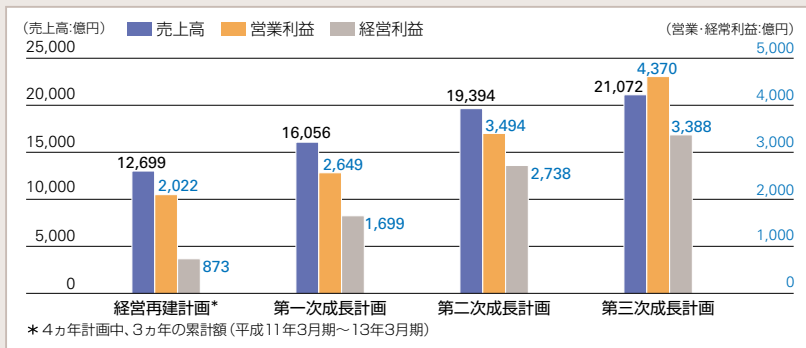
売上高……………2兆4,000億円
 営業利益……………4,700億円
 経常利益……………3,800億円

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) 2期実績+次期予想
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
 第一次成長計画は直前の3期累計額と比較

● 経営計画の推移 (3ヵ年累計業績)



…………… 配当について ……………

当期は、経済情勢の悪化により前期比減益となりましたが、推進中の「第三次成長計画」が前計画に比べ増益の見通しであるため、安定した配当の継続に重きをおき、期末配当金は、前期と同様1株につき10円といたします。中間配当(10円)を実施しておりますので、年間配当金は1株につき20円(前期比2円増)となります。

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

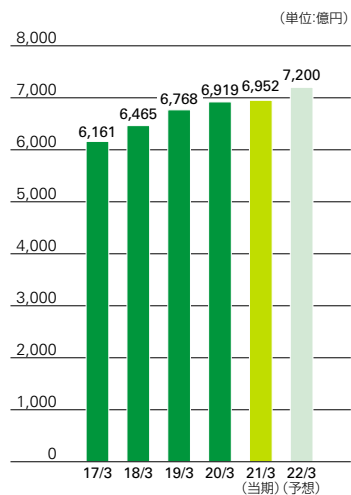
目次

Contents.

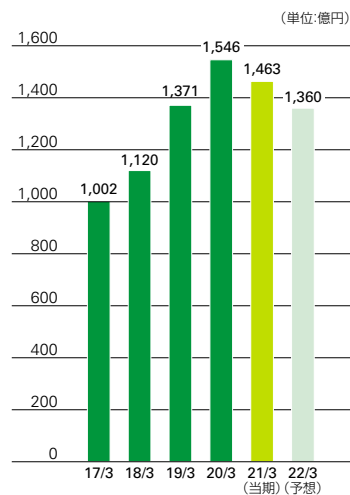
- 株主の皆様へ ……………1
- 財務ハイライト(連結)……………3
- 部門別の業績推移(連結)………4
- 事業の概況 ……………5
- 財務諸表(連結)……………9
- 会社概要/株式情報……………10
- 株主メモ ……………裏表紙

財務ハイライト(連結)

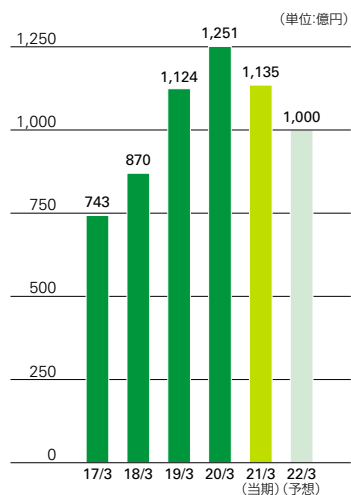
営業収益



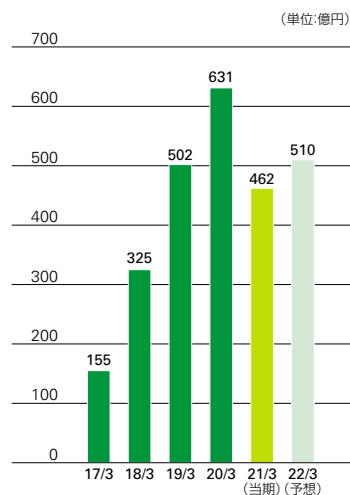
営業利益



経常利益

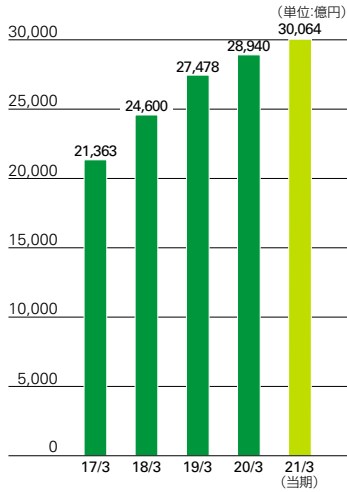


当期純利益

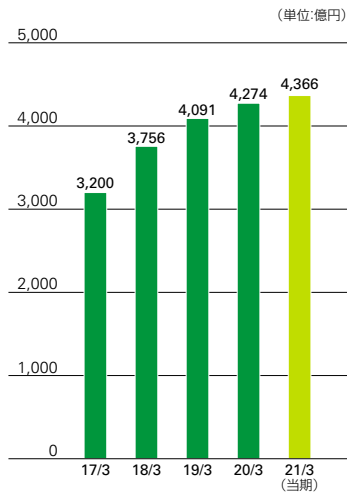


部門別の業績推移 (連結)

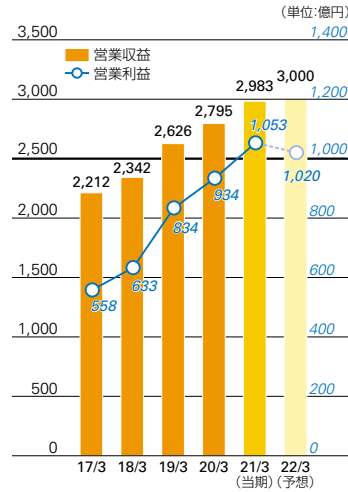
総資産



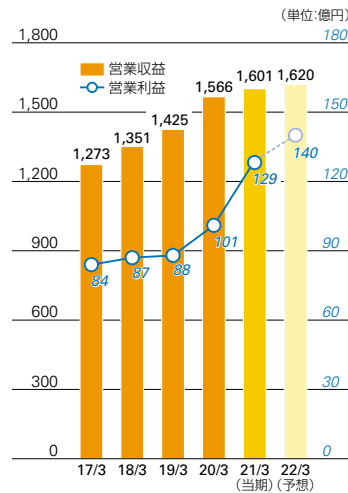
自己資本



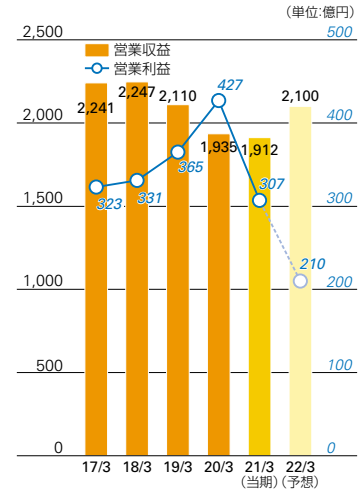
賃貸事業部門 (ビル)



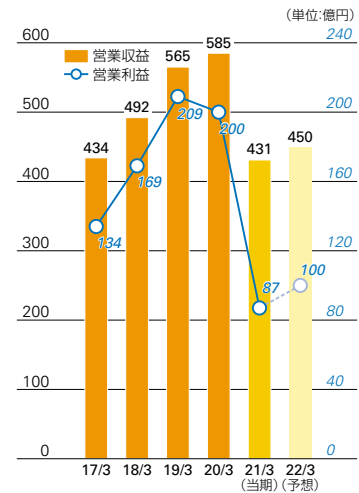
完工事業部門 (ハウジング)



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

当期は、前期竣工の「住友不動産原宿ビル」などが通期稼働したほか、既存ビルの賃料上昇などが業績に寄与した結果、大幅な増収増益になるとともに、営業利益が初めて1,000億円の大台に乗りました。「住友不動産飯田橋駅前ビル」など、当期竣工ビルのテナント募集は予想を上回るペースで進捗、ほぼ満室で稼働しております。

次期は、「住友不動産秋葉原ビル」など、8棟、延床面積約39万㎡の新規ビルが竣工する予定です。



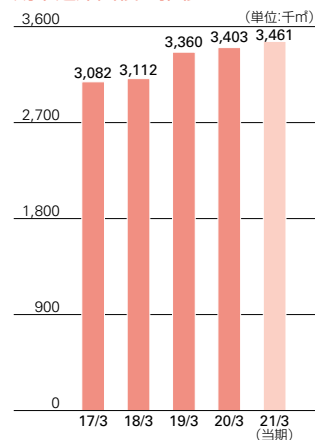
①住友不動産飯田橋駅前ビル

(平成20年5月竣工)
東京都千代田区
地上13階/地下1階
延床面積：16,012㎡

②住友不動産六本木通ビル

(平成20年10月竣工)
東京都港区
地上12階/地下2階
延床面積：13,551㎡

期末延床面積の推移



▶▶▶ 次期竣工ビル

③住友不動産秋葉原ビル

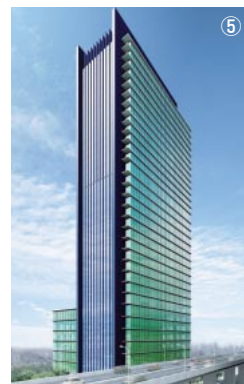
(平成21年6月竣工)
東京都千代田区・地上19階/地下3階
延床面積：32,000㎡

④住友不動産汐留浜離宮ビル

(平成21年8月竣工予定)
東京都中央区・地上23階/地下2階
延床面積：47,900㎡

⑤住友不動産青葉台タワー

(平成21年8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

マンション分譲事業

当期は、「シティタワーズ豊洲 ザ・ツイン(S棟)」、「シティハウス武蔵小杉」など、4,008戸を販売計上しました。計上戸数は増加しましたが、前期に高採算の大型マンションが多く計上された反動で、1戸当たりの平均価格と営業利益率が低下したため、減収減益となりました。

次期は、都心タワーマンション「シティタワー麻布十番」などが竣工予定で、4,300戸(前期比+292戸)の計上を予定しております。



▶▶▶ 次期竣工マンション

①シティタワー麻布十番

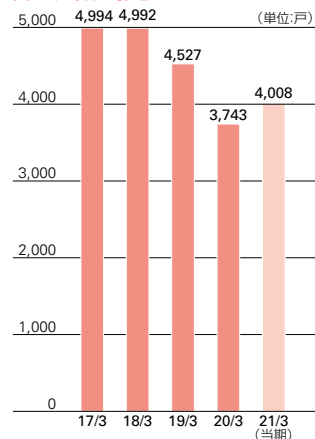
(平成21年8月引渡開始予定)
東京都港区・地上38階/地下2階
総戸数：502戸

②大崎ウエストシティタワーズ

(平成21年10月引渡開始予定)
東京都品川区・地上39階/地下2階
総戸数：1,084戸



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。

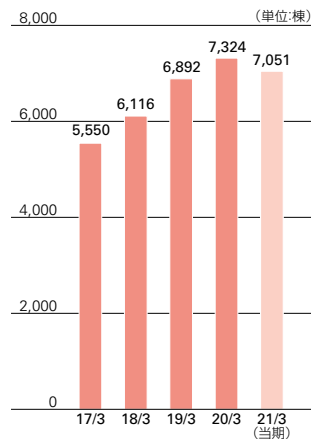
事業の概況

ハウジング事業

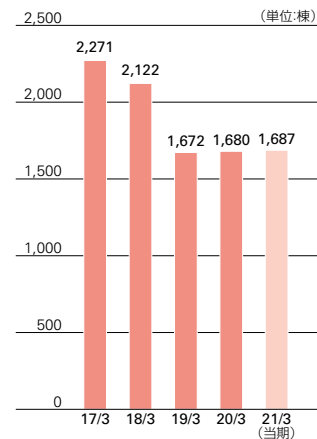
注文住宅



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



新築そっくりさん施工事例



当期の注文住宅事業は、「J・URBAN」シリーズが好評で、受注、計上棟数ともに前期比増加しました。平成21年3月、シリーズ第5弾となる「J・URBAN TRAD」を発売しました。

「新築そっくりさん」事業は、景況感の急速な悪化に伴い、受注棟数が前期比減少したものの、計上棟数の増加により増収を確保しました。

不動産仲介事業

当期は、仲介件数が前期比減少したのに加え、取扱高・取扱単価ともに前期を下回った結果、減収減益となりました。直営仲介店舗は、「方南町」など5店舗を新規出店し、3月末現在で全国計243店舗となりました。

新規店舗 当期中に5店舗がオープンしました。

方南町営業センター	(平成20年7月オープン)
等々力営業センター	(平成20年7月オープン)
勝どき営業センター	(平成20年9月オープン)
鶴川営業センター	(平成20年11月オープン)
刈谷営業センター(愛知県)	(平成20年11月オープン)

事業の概況

長期安定運用型商品

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9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2」は、出資期間2年2ヶ月(7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2 (予定配当利回り2.4%)

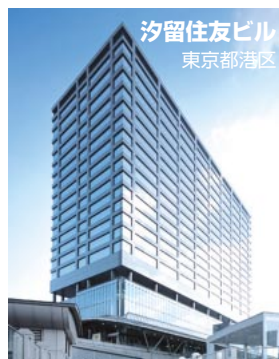
〈主な特徴〉

- 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)

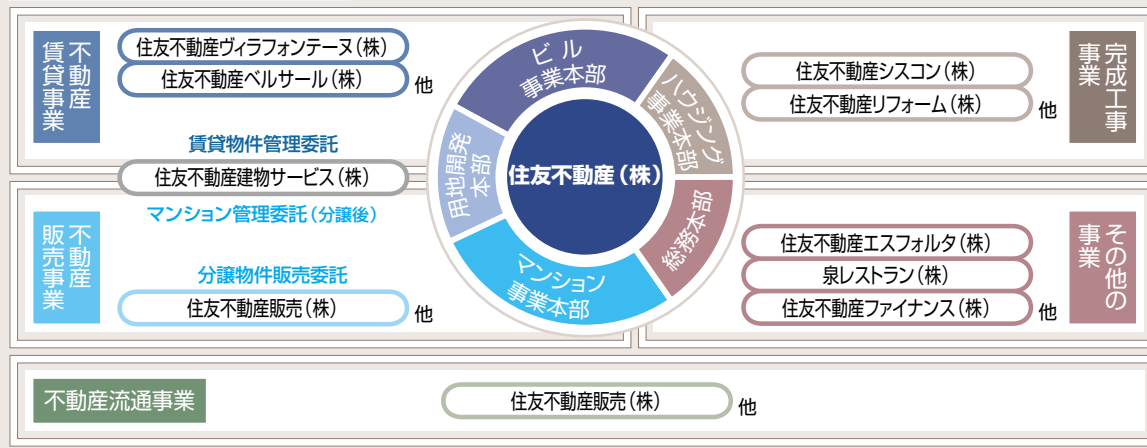
ホームページ: <http://www.sumitomo-rd.co.jp/fund/>

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		
科目	期別	期別
	当期 (平成21年3月31日現在)	前期 (平成20年3月31日現在)
流動資産		
現金及び預金	759,815	784,194
受取手形及び営業未収入金	124,894	116,532
販売用不動産エクイティ	11,559	14,308
販売用不動産	50,085	38,995
仕掛販売用不動産	262,871	155,978
その他	249,662	348,756
	60,742	109,623
固定資産	2,246,595	2,109,809
有形固定資産		
建物及び構築物	1,801,408	1,622,838
土地	297,927	303,428
建設仮勘定	1,438,070	1,261,992
その他	61,823	53,665
	3,586	3,752
無形固定資産	51,663	51,624
投資その他の資産		
投資有価証券	393,523	435,346
敷金及び保証金	188,710	233,931
その他	170,089	180,031
	34,723	21,383
資産合計	3,006,411	2,894,003

負債の部		
科目	期別	期別
	当期 (平成21年3月31日現在)	前期 (平成20年3月31日現在)
流動負債		
支払手形及び営業未払金	899,202	775,749
短期借入金、コマーシャル・ペーパー	39,691	39,303
1年内償還予定の社債	445,870	284,170
1年内返済予定の長期借入金	40,000	15,000
預り金	120,410	99,990
その他	173,179	241,659
	80,051	95,626
固定負債	1,652,784	1,670,919
社債	330,000	370,000
長期借入金	911,347	895,882
預り敷金及び保証金	179,227	172,076
長期預り金	221,252	222,435
その他	10,956	10,525
負債合計	2,551,986	2,446,668
純資産の部		
株主資本	460,519	429,046
評価・換算差額等	△23,852	△1,622
少数株主持分	17,757	19,911
純資産合計	454,425	447,335
負債純資産合計	3,006,411	2,894,003

連結損益計算書

(単位:百万円)

科目	期別	期別
	当期 (平成21年4月1日～ 平成21年3月31日)	前期 (平成19年4月1日～ 平成20年3月31日)
営業収益	695,239	691,928
売上総利益	198,693	203,725
販売費及び一般管理費	52,327	49,117
営業利益	146,366	154,607
営業外収益	4,384	4,637
営業外費用	37,168	34,069
経常利益	113,581	125,176
特別利益	1,065	2,838
特別損失	35,393	14,044
税金等調整前当期純利益	79,253	113,970
法人税等	32,047	47,614
少数株主利益	1,001	3,222
当期純利益	46,205	63,132

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 (平成20年4月1日～ 平成21年3月31日)	前期 (平成19年4月1日～ 平成20年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	△52,673	△19,448
投資活動によるキャッシュ・フロー	△110,146	△138,774
財務活動によるキャッシュ・フロー	173,431	144,730
現金及び現金同等物に係る換算差額	△1,149	205
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	9,461	△13,286
現金及び現金同等物の期首残高	116,535	129,822
現金及び現金同等物の期末残高	124,896	116,535

連結株主資本等変動計算書 当期(平成20年4月1日～平成21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20年3月31日残高	122,805	132,759	176,228	△2,746	429,046	2,870	△2,251	△2,241	△1,622	19,911	447,335
当期変動額											
連結範囲の変動			△4,486		△4,486						△4,486
剰余金の配当			△9,489		△9,489						△9,489
当期純利益			46,205		46,205						46,205
自己株式の取得				△842	△842						△842
自己株式の処分				96	86						86
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)		△9			—	△18,643	△66	△3,520	△22,229	△2,154	△24,383
当期変動額合計		△9	32,229	△746	31,473	△18,643	△66	△3,520	△22,229	△2,154	7,090
平成21年3月31日残高	122,805	132,749	208,457	△3,493	460,519	△15,772	△2,317	△5,761	△23,852	17,757	454,425

会社概要 / 株式情報 (平成21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21年3月31日現在)
 従業員数 …… 9,298名 (平成21年3月31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 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

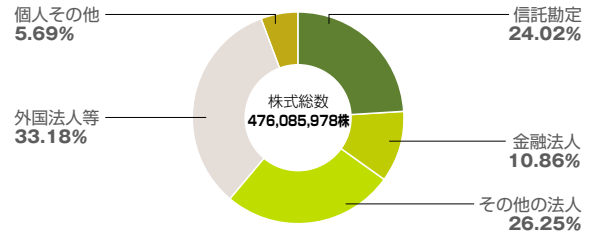
専務技術執行役員 代阪 孝博

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 雅千

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 …… 16,536名
 (うち単元株主数 11,089名)

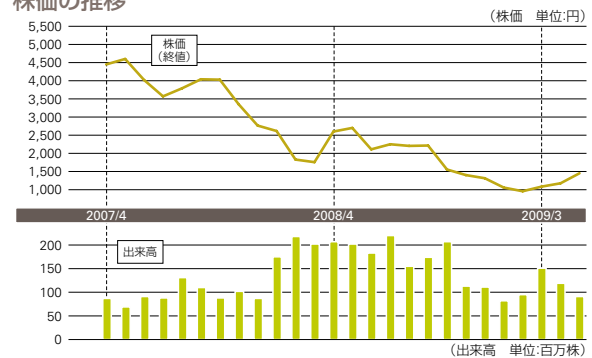
所有者別分布情報



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4G)	25,911	5.44%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	24,448	5.14%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	18,959	3.98%
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)	11,041	2.32%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505041	10,417	2.19%
CREDIT SUISSE SECURITIES (EUROPE) LIMITED	10,167	2.14%
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%

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** 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】

証券会社に口座を開設されている株主様は、住所変更等のお届出およびご照会は、口座のある証券会社宛にお願いいたします。証券会社に口座を開設されていない株主様は、上記電話照会先にご連絡ください。

【特別口座について】

株券電子化前に「ほぶり」(株式会社証券保管振替機構)を利用されていなかった株主様には、株主名簿管理人である上記の住友信託銀行株式会社に口座(特別口座といいます。)を開設いたしました。特別口座についてのご照会および住所変更等のお届出は、上記の電話照会先をお願いいたします。

