

株主の皆様へ

# 平成21年度報告書

平成21年4月1日～平成22年3月31日

## 株主の皆様へ

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22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として仕上げるまでに、短くて2～3年、大規模な開発では5年以上を要するものが多々あります。年度計画だけでは、土地の最も有効活用を図り収益を最大化するという、不動産業本来の最も重要な視点が損なわれるおそれがあるため、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。

当期(平成22年3月期)をもって終了いたしました第四次の中期経営計画は、平成18年に公表の当初目標には届きませんでしたが、これまでの計画同様、3ヵ年毎の増収増益は達成することができました(右頁ご参照)。一方、年度別の業績は、13期連続増収を継続中ですが、ご承知のような世界的な不況の影響により、平成20年3月期までに11期連続で達成した増益記録は、残念ながら一旦途絶え、2期連続の営業、経常減益を余儀なくされました。大方の予想を超えた急激な環境変化がその要因でありますので、皆様には何卒ご理解を賜りたいと存じます。

(単位:億円)

	平成21年 3月期	平成22年 3月期 (当期)	前期比	平成23年 3月期 (次期予想)	前期比
売上高	6,952	7,196	+243	7,300	+103
営業利益	1,463	1,339	△123	1,350	+10
経常利益	1,135	1,004	△131	1,010	+5
純利益	462	526	+64	530	+3



代表取締役会長

高島 準司



代表取締役社長

小野 幸一

平成22年4月より、次期(平成23年3月期)を初年度とする「第五次中期経営計画」がスタートいたしました。計画内容は右頁の通りで、景気の先行き不透明感は未だ払拭できず、業績目標は保守的に見積もることいたしました。その結果、3ヵ年累計の業績は、第四次計画に比べ増収ながら減益の計画となりました。しかしながら、年度別の業績は、年々増収増益となる見通しで、一旦途絶えた増収増益路線への復帰を図るとともに、最終年度(平成25年3月期)には過去最高業績(平成20年3月期)を目指し、その後に続く「第六次計画」での飛躍を期することを基本的な考え方としております。

計画初年度の次期は、14期連続の増収と3期ぶりの営業、経常増益を見込んでおります。販売が堅調な分譲マンション事業をはじめ、当社の事業環境は回復基調で推移しております。欧州の財政問題など、経済情勢は楽観できない状況ではありますが、予想業績達成に向け、引き続き営業体制の強化に努めてまいります。

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22年6月

## 第五次中期経営計画 (平成22年5月12日公表)

平成23年3月期～平成25年3月期

### ◆増収増益路線への復帰

(平成22年3月期を底に年々増収増益へ)

### ◆最終年度(平成25年3月期)で過去最高業績を目指す

#### 業績目標(3カ年累計)

売上高……………2兆3,000億円  
 営業利益……………4,300億円  
 経常利益……………3,200億円

#### ■各経営計画の業績比較

	第三次計画 (平成17年3月期～19年3月期)	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)
売上高	1兆9,394億円 (+3,338億円)	2兆1,068億円 (+1,673億円)	2兆3,000億円 (+1,931億円)
営業利益	3,494億円 (+846億円)	4,349億円 (+854億円)	4,300億円 (△49億円)
経常利益	2,738億円 (+1,039億円)	3,392億円 (+653億円)	3,200億円 (△192億円)

\* いずれも計画期間中の累計額

#### 自己資本の蓄積

SPCの借入金等を考慮した純有利子負債の自己資本に対する倍率  
 (ND/ELレシオ)を4倍程度に改善

#### ■直近3カ年の経営指標との比較

	平成20年3月期	平成21年3月期	平成22年3月期	平成25年3月期
ND/E レシオ	5.1倍	5.5倍	4.8倍	4倍程度

\* ND/ELレシオ=(SPCの借入金等を含む有利子負債-現預金)÷自己資本  
 平成25年3月期は計画目標

#### 配当について

当期は、増収の一方、営業・経常利益となりましたが、経常利益は4期連続で1,000億円超を維持することができましたので、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、年間配当金は前期と同様1株につき20円となります。

なお、次期(平成23年3月期)の年間配当金は1株につき20円(うち中間配当10円)を予定しております。

## Contents

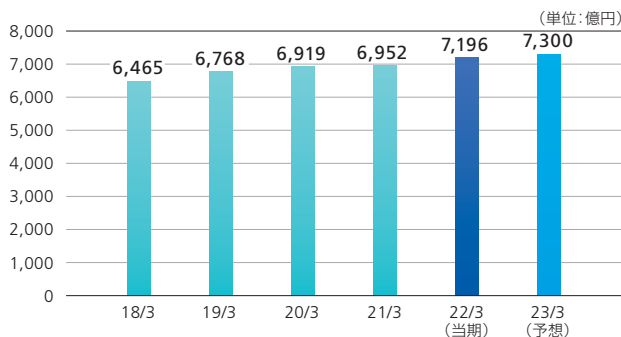
株主の皆様へ……………	1
財務ハイライト(連結)……………	3
事業の概況……………	4
財務諸表(連結)……………	9
会社概要／株式情報……………	10
株主メモ……………	裏表紙

(単位: 億円)

期別/科目	平成18年3月期	平成19年3月期	平成20年3月期	平成21年3月期	平成22年3月期(当期)	平成23年3月期(予想)
営業収益	6,465	6,768	6,919	6,952	7,196	7,300
営業利益	1,120	1,371	1,546	1,463	1,339	1,350
経常利益	870	1,124	1,251	1,135	1,004	1,010
当期純利益	325	502	631	462	526	530
総資産	24,600	27,478	28,940	30,064	31,680	
自己資本	3,756	4,091	4,274	4,366	4,888	

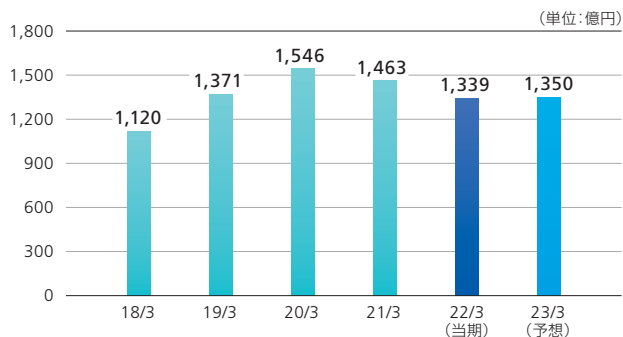
## 営業収益

平成22年3月期 **7,196** 億円(前期比+243億円)      平成23年3月期(予想) **7,300** 億円(前期比+103億円)



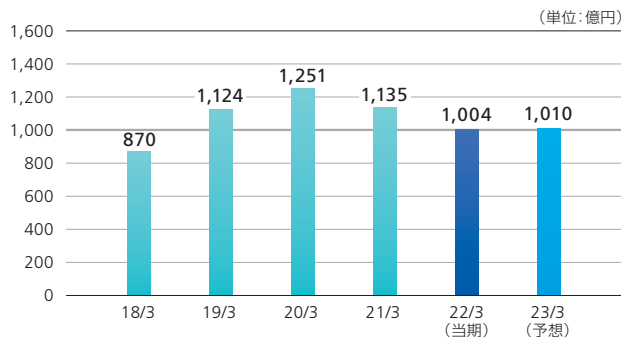
## 営業利益

平成22年3月期 **1,339** 億円(前期比△123億円)      平成23年3月期(予想) **1,350** 億円(前期比+10億円)



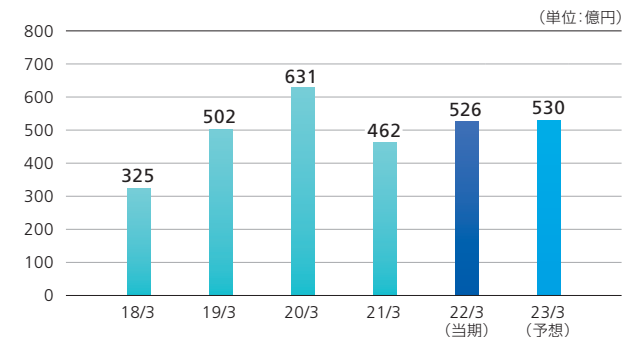
## 経常利益

平成22年3月期 **1,004** 億円(前期比△131億円)      平成23年3月期(予想) **1,010** 億円(前期比+5億円)

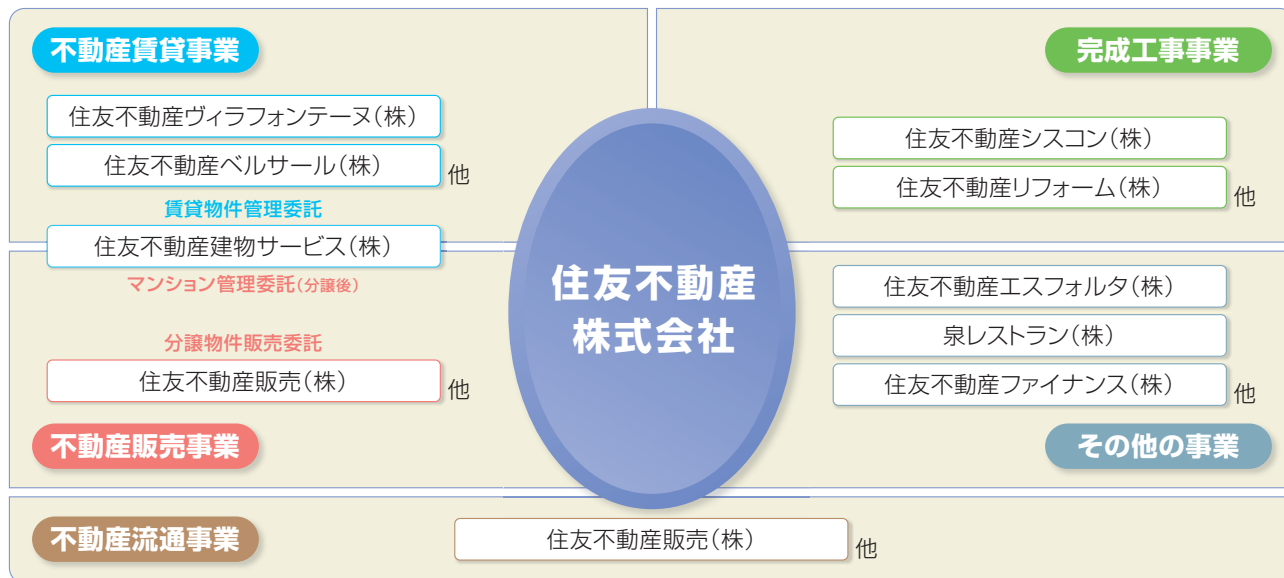


## 当期純利益

平成22年3月期 **526** 億円(前期比+64億円)      平成23年3月期(予想) **530** 億円(前期比+3億円)

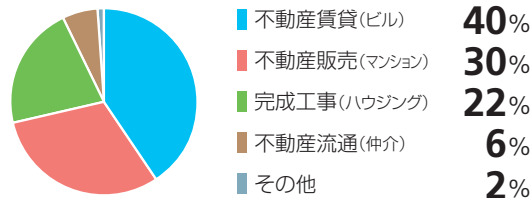


## 住友不動産グループの事業概要

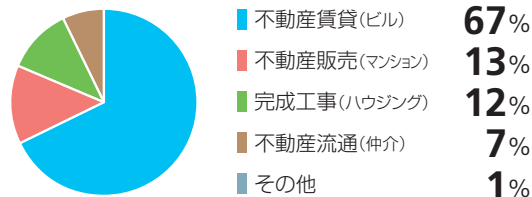


## 部門別の業績(連結)

### 営業収益構成



### 営業利益構成



### 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(ビル)	2,935 (△48)	2,900 (△35)
不動産販売(マンション)	2,196 (+284)	2,250 (+53)
完成工事(ハウジング)	1,582 (△19)	1,650 (+67)
不動産流通(仲介)	446 (+15)	470 (+23)

### 営業利益

(単位: 億円)

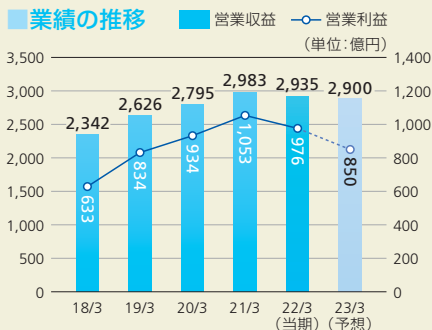
	当期(前期比)	次期予想(前期比)
不動産賃貸(ビル)	976 (△77)	850 (△126)
不動産販売(マンション)	195 (△111)	300 (+104)
完成工事(ハウジング)	170 (+41)	180 (+9)
不動産流通(仲介)	107 (+20)	130 (+22)

\*構成比率は消去前の数値で算出しています。

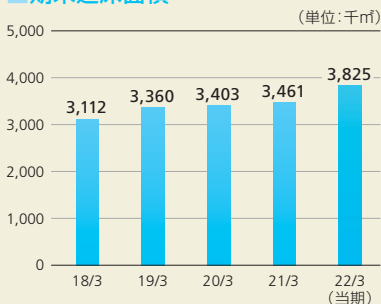
## 不動産賃貸事業(ビル)

### 不動産賃貸事業

#### 業績の推移



#### 期末延床面積



当期は、「住友不動産飯田橋駅前ビル」などの通期稼働が業績に寄与した一方、既存ビルの空室率が上昇した影響などにより、前期比減収減益となりました。「住友不動産西新宿ビル」、「住友不動産汐留浜離宮ビル」など、当期竣工ビルのテナント募集は、想定をやや上回るペースで順調に進捗しました。

次期は、「住友不動産飯田橋ファーストタワー」など、5棟、延床面積約20万㎡の新規ビルが竣工予定です。

#### ① 住友不動産西新宿ビル

(平成21年4月竣工)  
東京都新宿区  
地上33階/地下2階  
延床面積: 37,317㎡



#### ② 住友不動産汐留浜離宮ビル

(平成21年8月竣工)  
東京都中央区  
地上21階/地下2階  
延床面積: 47,951㎡



### 次期竣工ビル

#### ③ 住友不動産飯田橋ファーストタワー

(平成22年4月竣工)  
東京都文京区・地上34階/地下3階  
延床面積: 78,400㎡

#### ④ 住友不動産渋谷ファーストタワー

(平成22年8月竣工予定)  
東京都渋谷区・地上25階/地下3階  
延床面積: 52,800㎡

#### ⑤ 住友不動産半蔵門駅前ビル

(平成23年1月竣工予定)  
東京都千代田区・地上11階/地下1階  
延床面積: 17,000㎡



## 不動産販売事業(マンション)

当期は、「シティタワー麻布十番」、「大崎ウェストシティタワーズ」など、4,222戸(前期比+214戸)を販売計上した結果、大幅な増収となったものの、評価損の計上などにより利益率が低下したため、営業減益となりました。

マンションの契約戸数は前期比5割増の4,918戸と、4年ぶりの水準に回復しました。

次期は、「シティタワーズ豊洲 ザ・シンボル」など、4,600戸(前期比+378戸)の計上を予定しており、増収増益となる見込みです。

### ① シティタワー 麻布十番

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



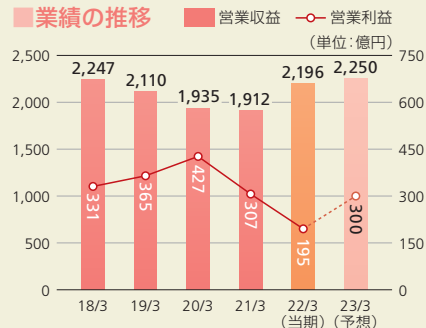
### ② 大崎ウェスト シティタワーズ

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

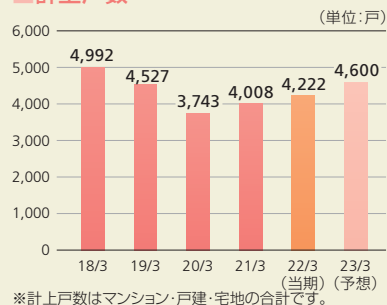


## 不動産販売事業

### 業績の推移



### 計上戸数



## 次期竣工マンション

### ③ シティタワーズ豊洲 ザ・シンボル

(平成22年7月引渡開始予定)  
東京都江東区・地上44階/地下1階  
総戸数:850戸

### ④ シティタワー有明

(平成22年4月引渡開始)  
東京都江東区・地上33階/地下1階  
総戸数:483戸

### ⑤ サザンスカイタワーレジデンス

(平成22年12月引渡開始予定)  
東京都八王子市・地上41階/地下2階  
総戸数:390戸

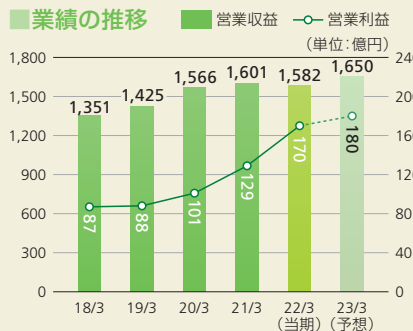


## 事業の概況

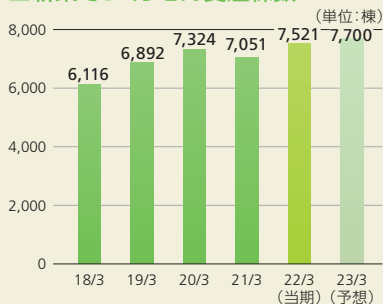
### 完成工事業(ハウジング)

#### 完成工事業

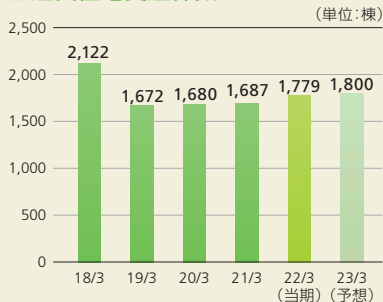
##### 業績の推移



##### 新築そっくりさん受注棟数



##### 注文住宅受注棟数



当期の「新築そっくりさん」事業は、前期に減少した受注棟数が徐々に回復、7,521棟となり、平成20年3月期の過去最高を更新しました。

注文住宅事業も、「J・URBAN」シリーズが好評で、受注棟数は3期連続で増加しております。

その結果、住友不動産リフォーム(株)などを含めた当事業部門の業績は、前期に売却した(株)ユニバーサルホームの売上高がなくなった影響もあり、前期比減収となりましたが、経費削減効果などにより、営業利益は大幅増益となりました。

#### 新築そっくりさん事業

##### 新築そっくりさん施工事例



施工後



#### 注文住宅事業



新商品

J・SKY 平成22年1月発売



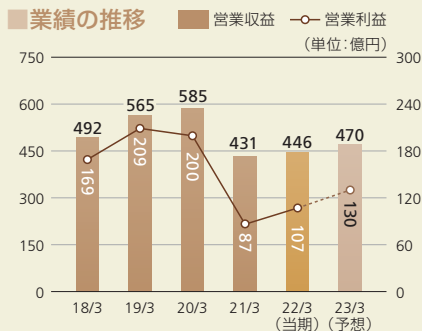


## 不動産流通事業(仲介)

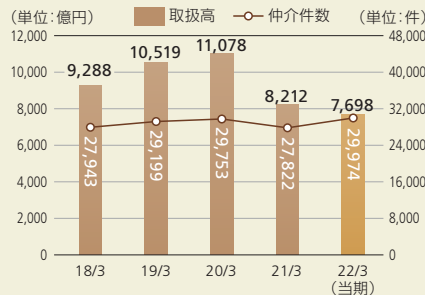
当期は、主力の仲介事業で、中古住宅の取引環境が回復基調で推移、仲介件数は前期比7.7%増と過去最高を更新しました。法人取引の減少により、取扱高は△6.3%となりましたが、手数料率の改善により、売上高は前期比増収となりました。経費削減効果などにより、営業利益は大幅増益となりました。

### 不動産流通事業

#### 業績の推移



#### 仲介件数および取扱高



### 元本安定型運用商品

### 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20,000名超、募集総額延べ3,500億円に達し、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10年連続で維持しています。また、この間の予定分配率は全て達成、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。6月末現在販売中の「サーフミニ千代田2」は出資期間4年8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

元本安定指向型資産運用商品  
**SURF**  
 サーフ  
 Sumitomo Realty & Development Fund



### サーフミニ千代田2(予定分配率2.2%)\*

#### 〈主な特徴〉

- ① 安全性を高める仕組み(元本/予定分配率割れリスクを軽減)  
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  
当社の誇る東京都心大型ビル2物件  
(千代田ファーストビル東館・住友不動産大井町駅前ビル) ※平成22年6月現在

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)

連結貸借対照表

(単位:百万円)

資産の部		当期	前期
科目	期別	(平成22年3月31日現在)	(平成21年3月31日現在)
<b>流動資産</b>			
現金及び預金		802,692	759,815
受取手形及び営業未収入金		149,312	124,894
販売用不動産エウイティ		17,232	11,559
販売用不動産		62,885	50,085
仕掛販売用不動産		240,517	262,871
その他		276,416	249,662
その他		56,329	60,742
<b>固定資産</b>			
有形固定資産		2,365,405	2,246,595
建物及び構築物		1,896,411	1,801,408
土地		340,878	297,927
建設仮勘定		1,490,605	1,438,070
その他		60,050	61,823
その他		4,877	3,586
無形固定資産		51,362	51,663
投資その他の資産		417,630	393,523
投資有価証券		222,666	188,710
敷金及び保証金		166,570	170,089
その他		28,393	34,723
<b>資産合計</b>		<b>3,168,097</b>	<b>3,006,411</b>

負債の部		当期	前期
科目	期別	(平成22年3月31日現在)	(平成21年3月31日現在)
<b>流動負債</b>			
支払手形及び営業未払金		945,225	899,202
短期借入金、コマーシャル・ペーパー		54,170	39,691
1年内償還予定の社債		328,225	445,870
1年内返済予定の長期借入金		80,000	40,000
預り金		193,621	120,410
預り金		187,537	173,179
その他		101,671	80,051
<b>固定負債</b>			
社債		1,715,472	1,652,784
長期借入金		340,000	330,000
預り敷金及び保証金		993,320	911,347
長期預り金		171,308	179,227
長期預り金		199,017	221,252
その他		11,826	10,956
<b>負債合計</b>		<b>2,660,697</b>	<b>2,551,986</b>
<b>純資産の部</b>			
株主資本		500,846	460,519
評価・換算差額等		△11,949	△23,852
少数株主持分		18,503	17,757
<b>純資産合計</b>		<b>507,400</b>	<b>454,425</b>
<b>負債純資産合計</b>		<b>3,168,097</b>	<b>3,006,411</b>

連結損益計算書

(単位:百万円)

科目	期別	当期	前期
		(平成21年4月1日~平成22年3月31日)	(平成20年4月1日~平成21年3月31日)
営業収益		719,635	695,239
売上総利益		185,366	198,693
販売費及び一般管理費		51,386	52,327
営業利益		133,979	146,366
営業外収益		3,190	4,384
営業外費用		36,705	37,168
経常利益		100,464	113,581
特別利益		1,006	1,065
特別損失		10,262	35,393
税金等調整前当期純利益		91,207	79,253
法人税等		36,942	32,047
少数株主利益		1,603	1,001
当期純利益		52,662	46,205

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	期別	当期	前期
		(平成21年4月1日~平成22年3月31日)	(平成20年4月1日~平成21年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		93,801	△52,673
投資活動によるキャッシュ・フロー		△167,592	△110,146
財務活動によるキャッシュ・フロー		98,437	173,431
現金及び現金同等物に係る換算差額		△229	△1,149
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		24,416	9,461
現金及び現金同等物の期首残高		124,896	116,535
現金及び現金同等物の期末残高		149,315	124,896

連結株主資本等変動計算書 当期(平成21年4月1日~平成22年3月31日)

(単位:百万円)

	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
当期変動額											
連結範囲の変動			△2,799		△2,799						△2,799
剰余金の配当			△9,485		△9,485						△9,485
当期純利益			52,662		52,662						52,662
自己株式の取得				△59	△59						△59
自己株式の処分				9	9						9
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)		△1			7						7
当期変動額合計		△1	40,377	△49	40,326	12,379	△272	△204	11,902	746	12,648
平成22年3月31日残高	122,805	132,748	248,835	△3,543	500,846	△3,393	△2,590	△5,965	△11,949	18,503	507,400

## 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  
 従業員数 9,552名(平成22年3月31日現在・連結)  
 HPアドレス <http://www.sumitomo-rd.co.jp/>

## 役員(平成22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 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 覚  
 竹村 信昭  
 大橋 正義

### 主な執行役員

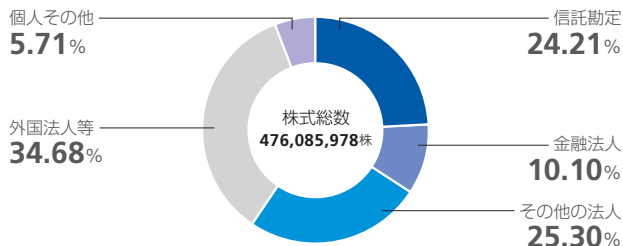
上席執行役員 代阪 孝博  
 塩島 高雄  
 齋藤 隆  
 高橋 正行  
 小川 正氣  
 上坊 勇  
 坂本 善信  
 伊藤 公二  
 岩本 雅千

監査役 圓田 直人  
 野村 了一  
 北村 忠司  
 小林 邦雄  
 友保 宏

## 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 16,568名  
 (うち単元株主数 11,139名)

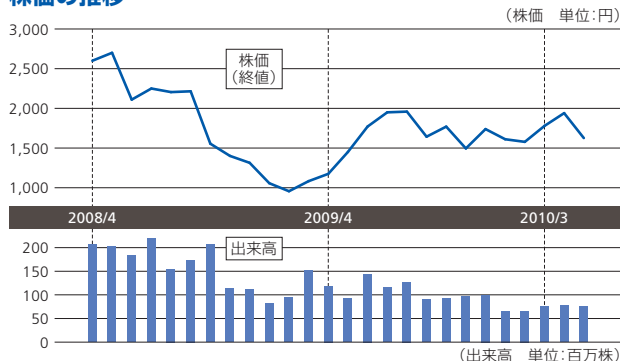
## 所有者別分布情報



## 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)	26,290	5.52%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	21,826	4.58%
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)	9,704	2.04%
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%
三井住友海上火災保険株式会社	6,740	1.42%
株式会社大林組	6,527	1.37%
MELLON BANK, N.A. AS AGENT FOR ITS CLIENT MELLON OMNIBUS US PENSION	6,224	1.31%

## 株価の推移



- 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
  - (ホームページ) <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〉

住友信託銀行(株) 証券代行部(電話照会先) ☎0120-176-417

**【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。

