

株主の皆様へ

平成22年度報告書

平成22年4月1日～平成23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、平素よりご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

また、このたびの東日本大震災で被災されました皆様へ、謹んでお見舞い申し上げますとともに、一日も早い復興を心よりお祈り申し上げます。

さて、平成23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、当社が経営の最重要課題と位置づけて昨年4月より取り組んでおります「第五次中期経営計画」(右頁参照)の達成状況をご報告申し上げます。

計画初年度の当期(平成23年3月期)は、下表のとおり、売上高7,447億円、営業利益1,384億円、経常利益1,062億円と、いずれも3か年累計目標の概ね3分の1相当を達成し、順調な滑り出しとなりました。

当期は、オフィスビル不況の影響が最も大きく出た不動産賃貸部門が減収減益となりましたが、マンション分譲事業が好調に推移してこれをカバーし、業績を牽引いたしました。その結果、売上高は14期連続増収を、営業利益と経常利益は、リーマンショック後の不況を2年で克服し、ともに3期ぶりの増益を達成することができました。

(単位:億円)

	平成22年 3月期	平成23年 3月期(当期)	前期比	中計目標 (3か年累計)	初年度 達成率
売上高	7,196	7,447	+251	23,000	32%
営業利益	1,339	1,384	+44	4,300	32%
経常利益	1,004	1,062	+58	3,200	33%

しかしながら、東日本大震災の発生により経済情勢は一転、先行きは不透明感が強くなりました。現在、大きな打撃を受けたサプライチェーンは、復旧に向け徐々に回復基調となっておりますが、原発や電力不足などに対する懸念が未だ払拭されておらず、消費者心理に大きな影響を与える要因となっております。当社は、今後の環境変化に機動的に対応しつつ、引き続き「第五次計画」の目標達成を最優先課題として全力で取り組む所存です。

計画2年目の次期(平成24年3月期)は、震災による景気への影響を現時点で見通すことが困難なため、暫定的ではありますが、6期連続の経常利益1,000億円超を目指してまいります。

主力のオフィスビル賃貸事業では、耐震性はもとより、防災対応力の高いビルへの需要が震災後急速に高まっております。当社は、いわゆる「近・新・大」比率が高く、立地、規模、設備面で優位性のあるビルを多数保有する強みを生かし、これらのテナントニーズを着実に取り込み、当事業部門で3期ぶりの営業増益を目指します。

また、分譲マンション事業やハウジング事業では、震災前同様、低金利や住宅取得促進策などに支えられ、市況は徐々に回復に転じるものと期待しております。地震に備えたいという消費者ニーズは今後ますます高まるものと考えられますが、当社は、この新しい需要に応えるべく、引き続き、耐震性をはじめとした「安心・安全」に関する高い基本性能を有する商品・サービスの提供に努めてまいります。

このように当社は、グループの総力を挙げてこの難局を克服し、「第五次計画」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23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

◆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/ELシオ	5.1倍	5.5倍	4.8倍	4倍程度

* ND/EL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、営業および経常増益の一方、当期純利益は減益となりましたが、安定した配当に重きをおき、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24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

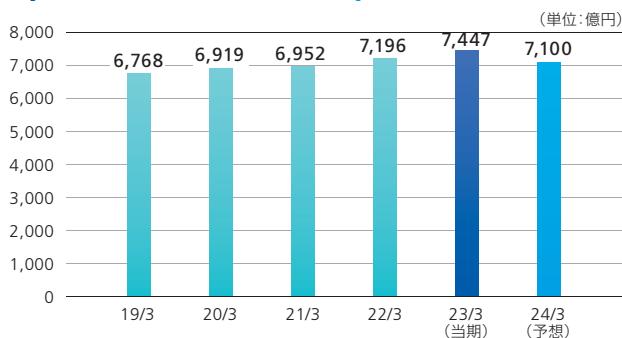
株主の皆様へ……………	1
財務ハイライト(連結)……………	3
事業の概況……………	4
財務諸表(連結)……………	9
会社概要/株式情報……………	10
株主メモ……………	裏表紙

(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	平成23年3月期(当期)	平成24年3月期(予想)
営業収益	6,768	6,919	6,952	7,196	7,447	7,100
営業利益	1,371	1,546	1,463	1,339	1,384	1,400
経常利益	1,124	1,251	1,135	1,004	1,062	1,000
当期純利益	502	631	462	526	509	520
総資産	27,478	28,940	30,064	31,680	32,342	
自己資本	4,091	4,274	4,366	4,888	5,262	

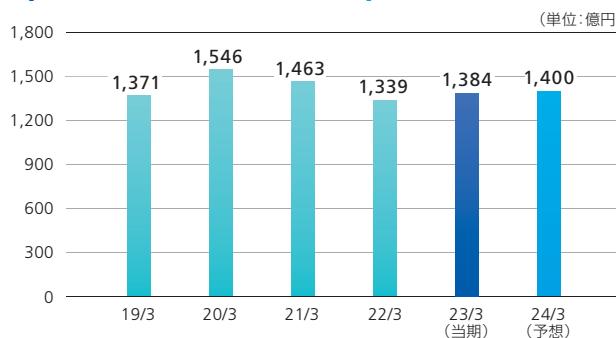
営業収益

平成23年3月期 **7,447**億円(前期比+251億円) 平成24年3月期(予想) **7,100**億円(前期比△347億円)



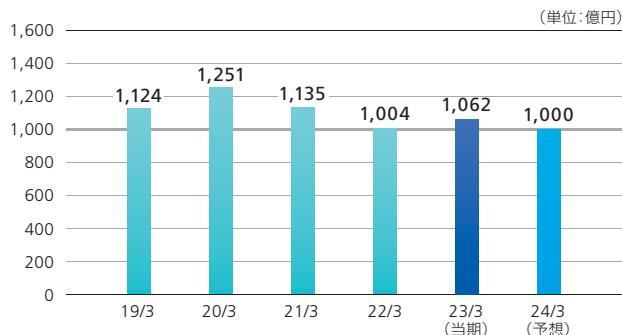
営業利益

平成23年3月期 **1,384**億円(前期比+44億円) 平成24年3月期(予想) **1,400**億円(前期比+15億円)



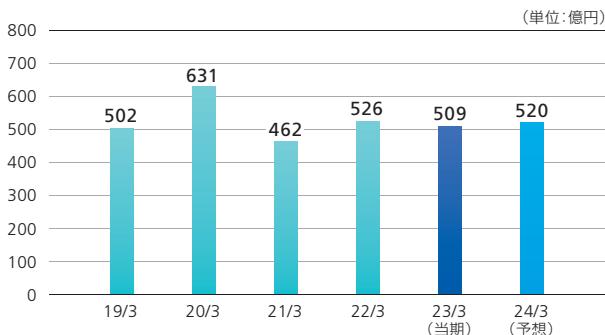
経常利益

平成23年3月期 **1,062**億円(前期比+58億円) 平成24年3月期(予想) **1,000**億円(前期比△62億円)

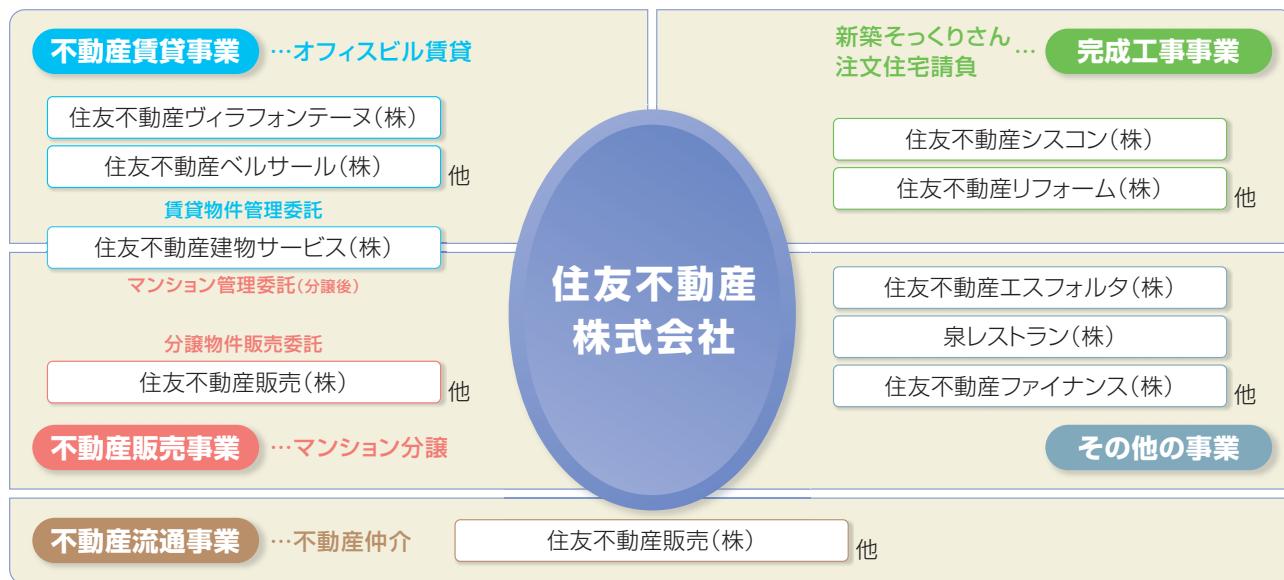


当期純利益

平成23年3月期 **509**億円(前期比△17億円) 平成24年3月期(予想) **520**億円(前期比+10億円)



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



※構成比率は平成23年3月期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(ビル)	2,928 (△6)	2,750 (△178)
不動産販売(マンション)	2,397 (+200)	2,200 (△197)
完成工事(ハウジング)	1,629 (+47)	1,650 (+20)
不動産流通(仲介)	464 (+18)	480 (+15)

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)	882 (△93)	890 (+7)
不動産販売(マンション)	334 (+138)	330 (△4)
完成工事(ハウジング)	166 (△3)	170 (+3)
不動産流通(仲介)	122 (+14)	130 (+7)

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、前期に竣工した「住友不動産汐留浜離宮ビル」などの通期稼働が業績に寄与したものの、既存ビルの空室率上昇や賃料減額改定の影響などにより、前期比減収減益となりました。

既存ビルの空室率は、第2四半期末をピークに反転し、期末空室率は3期ぶりに小幅改善しました。また、当期に竣工した「住友不動産飯田橋ファーストタワー」など、新築ビルのテナント募集も順調に進捗しました。

次期は、「西新宿8丁目計画」など、4棟、延床面積約23万㎡の新規ビルが竣工予定です。

- ① **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: 68,382㎡



- ② **住友不動産渋谷ファーストタワー**
 (平成22年8月竣工)
 東京都渋谷区
 地上25階/地下3階
 延床面積: 52,942㎡



次期竣工ビル

- ③ **飯田橋富士見計画**
 (平成23年4月竣工)
 東京都千代田区・地上14階/地下1階
 延床面積: 22,000㎡
- ④ **西新宿8丁目計画**
 (平成23年8月竣工予定)
 東京都新宿区・地上40階/地下3階
 延床面積: 157,000㎡
- ⑤ **住友不動産田町ファーストビル**
 (平成23年11月竣工予定)
 東京都港区・地上11階/地下1階
 延床面積: 22,000㎡



不動産販売事業(マンション)

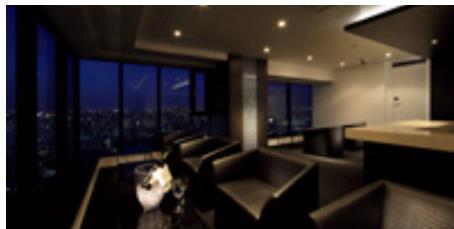
当期は、「シティタワーズ豊洲」、「サザンスカイタワーレジデンス」など、4,841戸(前期比+619戸)を販売計上しました。計上戸数の増加と、評価損減少による利益率改善によって、前期比大幅な増収増益となりました。また、売上高は平成18年3月期の2,247億円を超え、過去最高を更新しました。

マンションの契約戸数は、3月の東日本大震災以降、営業活動を自粛した影響があったものの、前期比微減の4,741戸となり、引き続き高水準で推移しました。



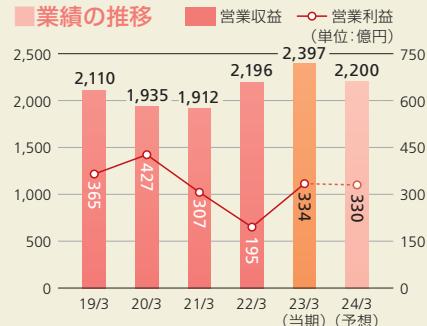
① シティタワーズ豊洲 ザ・シンボル

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

② シティハウス月島駅前 ベイブリーズコート/ キャピタルコート

(平成23年7月引渡開始予定)
東京都中央区・地上12階/地下1階
総戸数: 139戸

③ シティテラス成増

(平成24年2月引渡開始予定)
東京都板橋区・地上14階/地下1階
総戸数: 243戸



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、東日本大震災による営業活動自粛の影響もあり、受注棟数が前期比微減となったものの、計上棟数および売上高はいずれも過去最高を更新しました。注文住宅事業も、受注棟数、計上棟数ともに前期比で増加、堅調に推移しました。

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、前期比増収を確保したものの、東日本大震災により一部引渡が期ずれしたため、事業強化に向けて投じた営業コストを吸収しきれずに営業微減益となりました。

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



新規オープンモデルハウス

小田原モデルハウス (J・SKY)	平成22年7月オープン
練馬モデルハウス (J・URBAN Court)	平成22年10月オープン
田無モデルハウス (J・SKY)	平成23年2月オープン

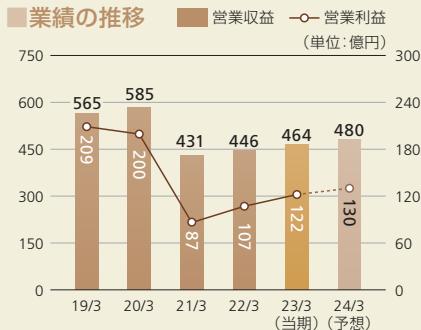
練馬モデルハウス

不動産流通事業(仲介)

当期は、主力の仲介事業で、東日本大震災が発生した3月は取引が停滞したものの、個人の中古住宅取引を中心に仲介件数は31,293件(前期比+4.4%)と過去最高を更新、平均取扱単価も上昇して、取扱高は前期比+8.4%となりました。その結果、当事業部門の業績は、前期に続き増収増益を達成しました。

不動産流通事業

業績の推移



仲介件数および取扱高



住友不動産イベントホール・貸会議室 『ベルサール(bellesalle)』

住友不動産イベントホールシリーズ『ベルサール(bellesalle)』は、昭和49年にオープンした「新宿住友ホール」以来、都心のターミナルシティを網羅する20ヶ所以上に展開しております。豊富な実績と、充実した設備をご好評いただき、会議室・セミナーホールその他、展示会・販売会やプレス発表会、ファッションショーなど、幅広い用途でご利用いただいております。



当期は、「ベルサール飯田橋ファースト」「ベルサール渋谷ファースト」「ベルサール半蔵門」の3会場が新規オープンいたしました。

新規オープン

ベルサール飯田橋ファースト	平成22年5月オープン
ベルサール渋谷ファースト	平成22年9月オープン
ベルサール半蔵門	平成23年3月オープン



ベルサール渋谷ファースト

[ご予約・お問い合わせは総合予約センターへ]

TEL 03-3346-1396 FAX 03-3346-1399

電話受付時間：平日 9:00～18:00

(土・日・祝日は留守番電話にて対応させていただきます)

URL www.bellesalle.co.jp

ベルサールメルマガ倶楽部：<http://www.bellesalle.co.jp/mailmag.html>

暮らしに役立つお得な情報や、ベルサールで行われるイベント情報などをご提供しております。

連結貸借対照表

(単位:百万円)

科目	期別	当期	前期
		(平成23年3月31日現在)	(平成22年3月31日現在)
資産の部			
流動資産		805,957	802,692
現金及び預金		119,748	149,312
受取手形及び営業未収入金		14,283	17,232
販売用不動産ウイティ		69,849	62,885
販売用不動産		206,339	240,517
仕掛販売用不動産		345,164	276,416
その他		50,571	56,329
固定資産		2,428,245	2,365,405
有形固定資産		1,978,663	1,896,411
建物及び構築物		385,708	340,878
土地		1,523,346	1,490,605
建設仮勘定		64,250	60,050
その他		5,356	4,877
無形固定資産		51,815	51,362
投資その他の資産		397,766	417,630
投資有価証券		217,730	222,666
敷金及び保証金		145,706	166,570
その他		34,329	28,393
資産合計		3,234,202	3,168,097

科目	期別	当期	前期
		(平成23年3月31日現在)	(平成22年3月31日現在)
負債の部			
流動負債		890,340	945,225
支払手形及び営業未払金		31,756	54,170
短期借入金、コマーシャル・ペーパー		215,738	328,225
1年内償還予定の社債		90,000	80,000
1年内返済予定の長期借入金		284,792	193,621
預り金		169,719	187,537
その他		98,334	101,671
固定負債		1,798,533	1,715,472
社債		310,000	340,000
長期借入金		1,121,068	993,320
預り敷金及び保証金		164,317	171,308
長期預り金		167,985	199,017
その他		35,161	11,826
負債合計		2,688,873	2,660,697
純資産の部			
株主資本		542,168	500,846
その他の包括利益累計額		△15,940	△11,949
少数株主持分		19,101	18,503
純資産合計		545,328	507,400
負債純資産合計		3,234,202	3,168,097

連結損益計算書

(単位:百万円)

科目	期別	当期	前期
		(平成22年4月1日～平成23年3月31日)	(平成21年4月1日～平成22年3月31日)
営業収益		744,756	719,635
売上総利益		193,392	185,366
販売費及び一般管理費		54,929	51,386
営業利益		138,462	133,979
営業外収益		4,341	3,190
営業外費用		36,508	36,705
経常利益		106,295	100,464
特別利益		727	1,006
特別損失		19,264	10,262
税金等調整前当期純利益		87,757	91,207
法人税等		35,010	36,942
少数株主利益		1,839	1,603
当期純利益		50,908	52,662

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22年4月1日～平成23年3月31日)	(平成21年4月1日～平成22年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		14,441	93,801
投資活動によるキャッシュ・フロー		△75,512	△167,592
財務活動によるキャッシュ・フロー		31,835	98,437
現金及び現金同等物に係る換算差額		△330	△229
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△29,566	24,416
現金及び現金同等物の期首残高		149,315	124,896
現金及び現金同等物の期末残高		119,748	149,315

連結株主資本等変動計算書 当期(平成22年4月1日～平成23年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				株主資本合計	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		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	その他の包括利益累計額合計		
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
当期変動額											
連結範囲の変動											
剰余金の配当			△9,484		△9,484						△9,484
当期純利益			50,908		50,908						50,908
自己株式の取得				△101	△101						△101
自己株式の処分											
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						△3,307	665	△1,349	△3,991	597	△3,393
当期変動額合計			41,423	△101	41,322	△3,307	665	△1,349	△3,991	597	37,928
平成23年3月31日残高	122,805	132,748	290,259	△3,644	542,168	△6,700	△1,924	△7,315	△15,940	19,101	545,328

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 9,733名(平成23年3月31日現在・連結)
 HPアドレス <http://www.sumitomo-rd.co.jp/>

役員(平成23年6月29日現在)

取締役・監査役

代表取締役会長 高島 準司
 代表取締役社長 小野寺研一
 代表取締役 竹村 信昭
 仁島 浩順
 小林 正人
 取締役 坂本 善信
 岩本 雅千
 尾台 賀幸
 大橋 正義
 監査役 圓田 直人
 野村 了一
 友保 宏
 北村 忠司
 中村 芳文

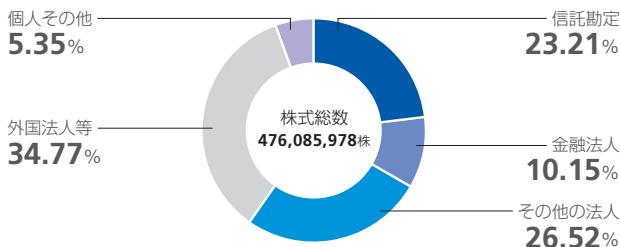
主な執行役員

専務執行役員 代阪 孝博
 齋藤 隆
 常務執行役員 小澤 寛
 塩島 高雄
 小川 正氣
 上坊 勇
 伊藤 公二
 田中 俊和
 和泉沢忠晴
 依田 和男
 橋爪 弘幸
 山本 直人
 香月 秋裕
 高橋 克展

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 15,537名
 (うち単元株主数 10,308名)

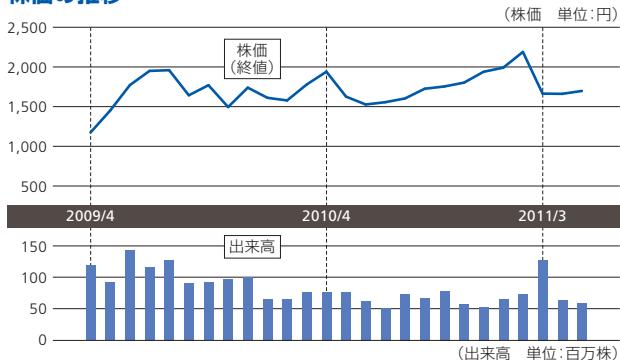
所有者別分布情報



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)	27,059	5.68%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	19,756	4.15%
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)	10,411	2.19%
SSBT OD05 OMNIBUS ACCOUNT-TREATY CLIENTS	8,634	1.81%
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%

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。

