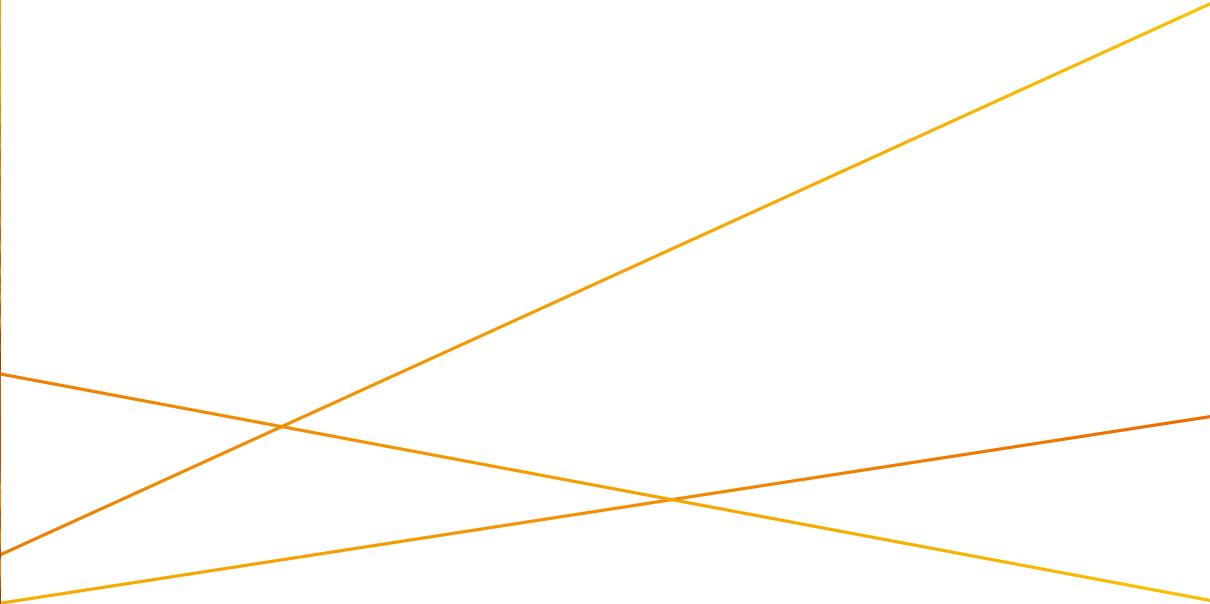


株主の皆様へ

平成25年度中間報告書

平成25年4月1日～平成25年9月30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
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。

平成26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。

当社は、本年4月より「第六次中期経営計画」に取り組んでおります。計画内容は右に記載の通りで、3カ年累計の経常利益を4千億円に引き上げ、売上、利益ともに中計業績の過去最高を達成することを最大眼目としております。

計画初年度の当期(平成26年3月期)は、主要4事業すべてで増収増益を目指し、単年度での最高業績(経常利益1,251億円)更新を目標に掲げてスタートいたしました。

(単位:億円)

	平成24年 9月中間期 (実績)	平成25年 9月中間期 (実績)	前年同期比	平成26年 3月期 (通期予想)	進捗率
売上高	3,141	3,914	+773	7,600	52%
営業利益	687	831	+143	1,600	52%
経常利益	507	679	+172	1,250	54%
純利益	263	418	+155	680	62%

第六次中期経営計画 (平成26年3月期～平成28年3月期)

①最高業績の更新、3カ年累計経常利益4千億円の達成

平成20年3月期に達成した単年度の最高業績(経常利益1,251億円)を速やかに更新するとともに、五次にわたる中期経営計画で達成した経常利益水準を一段と引き上げる。

業績目標(3カ年累計)

売上高	2兆5,000億円	(五次中計比)	+15.2%
営業利益	5,000億円	(同)	+14.3%
経常利益	4,000億円	(同)	+21.5%

当中間期の業績は下表の通りで、「アベノミクス」によるデフレ脱却と景気回復への期待が高まる中、分譲マンションの引渡し前年比に比べ大幅増となり業績を牽引した結果、売上高、営業利益、経常利益、純利益のすべてで前年同期を上回り増収増益を達成、お蔭様で好決算となりました。通期予想に対する経常利益進捗率は54%と、中計初年度での最高業績更新に向け、順調に進捗しております。

主力のオフィスビル賃貸事業では、新築ビルをはじめとした優良ビルへのテナント需要が引き続き堅調で、既存ビルの空室率も改善基調で推移しており、市況は緩やかながら着実に回復に向かっております。当社でも、新規ビルの寄与に加え、既存ビルの収益が上向きに転じつつあり、業績は順調に推移しております。

マンション販売事業をはじめ、その他住宅関連の事業部門においては、「アベノミクス」による景況感の改善を受け、住宅ローン金利や販売価格の先高感を背景に良好な販売環境が続いて

■各経営計画の業績比較

	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)	第六次計画 (平成26年3月期~28年3月期)
売上高	2兆1,068億円 (+1,673億円)	2兆1,700億円 (+632億円)	2兆5,000億円 (+3,299億円)
営業利益	4,349億円 (+854億円)	4,372億円 (+23億円)	5,000億円 (+627億円)
経常利益	3,392億円 (+653億円)	3,291億円 (△100億円)	4,000億円 (+708億円)

* いずれも計画期間中の累計額

おります。当中間期は、マンション契約戸数が上半期で初めて3千戸を超えたほか、新築そっくりさんや注文住宅など完成工事事業でも、受注棟数が前年に比べ大幅増となり、好調に推移いたしました。引き続き、予想業績の達成に向け、営業体制の強化を継続してまいります。

このように、「第六次計画」はまずまずの滑り出しとなりましたが、業績目標の達成と併せて、「第七次」以降の成長に向けた事業用地の確保も重要な課題の一つです。ビルは、日本橋二丁目計画(本年1月着工)に続き、10月には六本木三丁目計画が本体工事に着手するなど、「第六次計画」で竣工予定の延14万坪の開発計画が順調に進捗しております。「第七次計画」についても、大崎や高田馬場をはじめ、大規模再開発を中心に相当量の開発に目途がついてまいりました。引き続き、マンション用地を含め、将来の事業基盤拡大に向け、優良な事業用地の確保に努めてまいります。

②財務体質の強化

内部留保の充実と、資金調達期間の長期化を図り、財務基盤を強化する。数値目標は特に設けないが、引き続き債務格付の維持向上を目指す。

③既存事業の多角化・多様化

主要既存4事業で、新機軸・新分野(海外展開を含む)を開拓する。また、全くの新分野にも挑戦する。

経済情勢は、消費税増税を控え、景気の先行きは楽観できず、建設費の上昇も足元では大きな懸念材料です。当社グループは、今後も事業環境の変化に柔軟に対応しつつ、「第六次計画」の目標達成と、「第七次計画」以降の持続的成長の実現に向け、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、よろしくお願い申し上げます。

平成25年12月

配当について

当中間期は、前期と同様1株につき10円を配当いたします。

なお、当期(平成26年3月期)の年間配当は、1株につき20円(期末配当10円)を予定しております。

財務ハイライト(連結)

(単位: 億円)

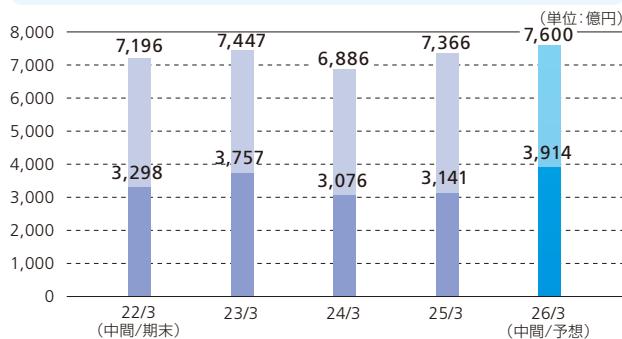
期別/科目	平成22年3月期	平成23年3月期	平成24年3月期	平成25年3月期	平成25年9月期(当中間期)	平成26年3月期(予想)
営業収益	7,196	7,447	6,886	7,366	3,914	7,600
営業利益	1,339	1,384	1,474	1,513	831	1,600
経常利益	1,004	1,062	1,079	1,149	679	1,250
純利益	526	509	532	598	418	680
総資産	31,680	32,342	38,596	41,055	41,041	
自己資本	4,888	5,262	5,538	6,270	6,847	

営業収益

平成25年9月期

平成26年3月期(予想)

3,914億円(前年同期比+773億円) **7,600**億円(前期比+233億円)

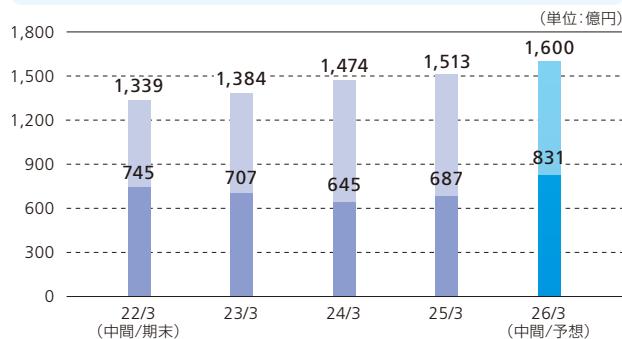


営業利益

平成25年9月期

平成26年3月期(予想)

831億円(前年同期比+143億円) **1,600**億円(前期比+86億円)

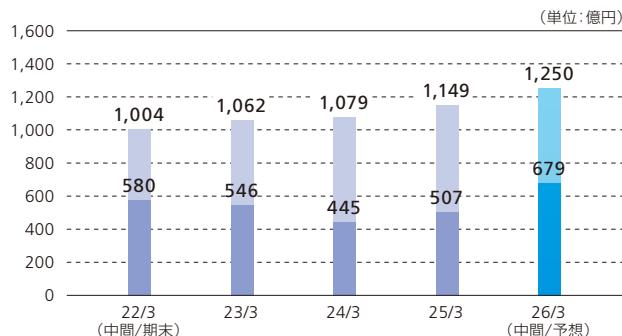


経常利益

平成25年9月期

平成26年3月期(予想)

679億円(前年同期比+172億円) **1,250**億円(前期比+100億円)

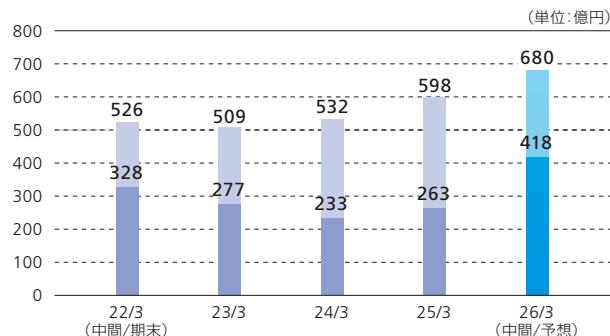


純利益

平成25年9月期

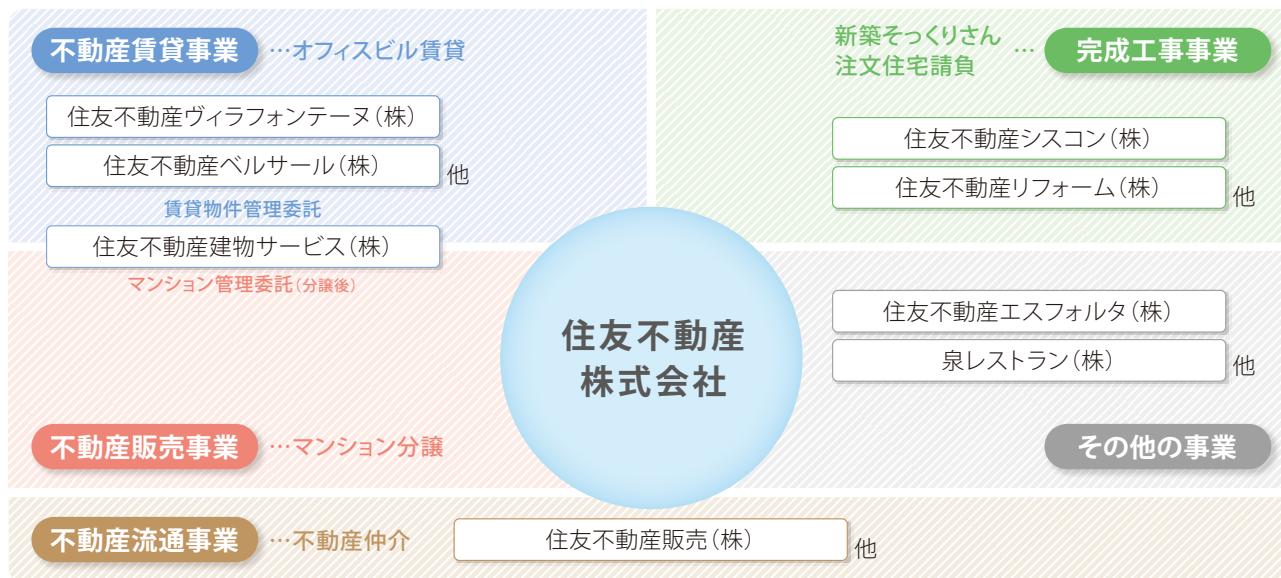
平成26年3月期(予想)

418億円(前年同期比+155億円) **680**億円(前期比+81億円)



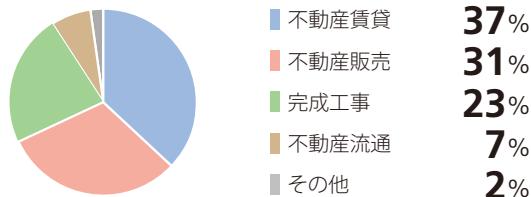
事業の概況

住友不動産グループの事業概要

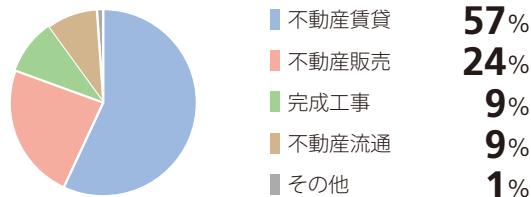


部門別の業績(連結)

営業収益構成



営業利益構成



※構成比率は平成25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)

	当中間期(前年同期比)	通期予想(前期比)
不動産賃貸	1,394 (△4)	2,800 (+16)
不動産販売	1,392 (+602)	2,350 (+28)
完成工事	848 (+167)	1,850 (+139)
不動産流通	256 (+17)	550 (+40)

営業利益

(単位:億円)

	当中間期(前年同期比)	通期予想(前期比)
不動産賃貸	487 (△7)	970 (+28)
不動産販売	266 (+119)	410 (+20)
完成工事	65 (+22)	180 (+22)
不動産流通	72 (+12)	160 (+15)

事業の概況

不動産賃貸事業(ビル)



①住友不動産御成門駅前ビル

(平成26年1月竣工予定)

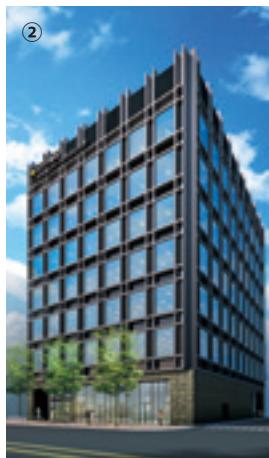
東京都港区・地上11階

延床面積: 9,000㎡

当中間期は、既存ビルの空室率改善と、「住友不動産渋谷ガーデンタワー」などの通期稼働が業績に寄与しました。

新築をはじめ、優良ビルへのテナント需要は引き続き堅調で、既存ビルの空室率は6.6%と、引き続き改善基調で推移しており、今後も緩やかに低下するものと予想しております。また、下半期に竣工予定の「住友不動産千代田ファーストウイング(神保町計画)」など、新規ビルのテナント募集も順調に進捗しております。

(単位:億円)	当中間期(前年同期比)	通期予想(前期比)
営業収益	1,394 (△4)	2,800 (+16)
営業利益	487 (△7)	970 (+28)



②住友不動産千代田ファーストウイング

(平成26年1月竣工予定)

東京都千代田区・地上7階/地下1階

延床面積: 9,000㎡



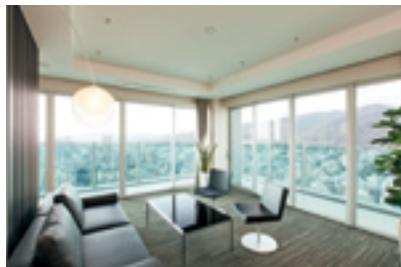
③住友不動産元赤坂ビル

(平成26年2月竣工予定)

東京都港区・地上9階/地下1階

延床面積: 6,000㎡

不動産販売事業(マンション)



① **シティタワー神戸三宮**
 (平成25年4月引渡開始)
 兵庫県神戸市・地上54階/地下1階
 総戸数:640戸

当中間期は、「シティタワー神戸三宮」、「シティタワー上尾駅前」など、マンション、戸建、宅地の合計で2,853戸(前年同期比+1,219戸)を販売計上し、前年同期比で増収増益となりました。

マンションの契約戸数は3,105戸(前年同期比+688戸)と、景況感の改善を受けて好調に推移し、上半期としては初めて3,000戸を超えました。

下半期は、「シティテラス加賀」、「シティテラス南林間」などが竣工予定です。

(単位:億円)	当中間期(前年同期比)	通期予想(前期比)
営業収益	1,392 (+602)	2,350 (+28)
営業利益	266 (+119)	410 (+20)



② **シティテラス加賀**
 (平成26年1月引渡開始予定)
 東京都板橋区・地上15階/地下1階
 総戸数:385戸

事業の概況

完成工事業業(ハウジング)



〈注文住宅〉青山モデルハウス 平成25年8月オープン

〈注文住宅〉モデルハウス

	北海道	東北	首都圏	北陸	東海	近畿	九州	合計
25/3期末時点	0	2	52	1	14	14	2	85
26/3期出展予定	2	1	12	1	2	1	1	20

(単位:カ所)

総計:105

当中間期は、新築そっくりさん事業、注文住宅事業ともに、受注棟数、計上棟数、売上高のすべてで前年同期を上回りました。受注棟数は、新築そっくりさん事業で5,060棟(前年同期比+34.1%)、注文住宅事業で1,386棟(同+20.3%)と、両事業ともに大幅増となり、好調に推移しました。

その結果、当事業部門の業績は前年同期比で増収増益となり、通期計画に対しても順調に進捗しております。

注文住宅事業では、営業体制強化のため、モデルハウスの新規出展を進めております。当中間期は青山モデルハウス(写真)など計11カ所に新規オープンいたしました(通期予定20カ所)。

(単位:億円)	当中間期(前年同期比)	通期予想(前期比)
営業収益	848 (+167)	1,850 (+139)
営業利益	65 (+22)	180 (+22)

不動産流通事業(仲介)

当中間期は、主力の仲介事業で個人の中古住宅取引を中心に、仲介件数が17,373件(前年同期比+4.1%)と、上半期の過去最高を更新したほか、法人取引の増加を主因として取扱単価が上昇しました。

その結果、当事業部門の業績は前年同期比で増収増益となりました。

	首都圏	関西圏	地方圏	合計
仲介店舗数	143	72	35	250

(単位:億円)	当中間期(前年同期比)	通期予想(前期比)
営業収益	256 (+17)	550 (+40)
営業利益	72 (+12)	160 (+15)

TOPICS

業務×住宅×商業の大規模複合開発

「六本木三丁目計画」着工

当社の「第六次中計」の主要プロジェクトである「六本木三丁目計画」が、このたび建物本体工事に着手いたしました。

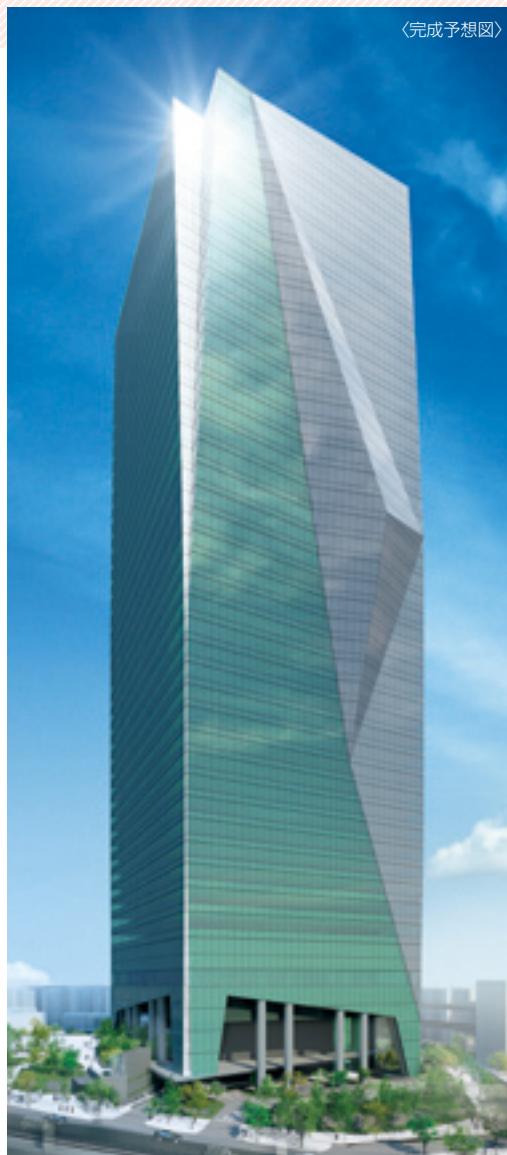
「六本木三丁目計画」は、「六本木一丁目」駅に隣接した約2.7haの広大な区域に、業務棟、住宅棟、商業棟の3つの施設で構成される大規模複合開発で、延床面積約20万㎡(約6万坪)を誇る住友不動産最大級のフラッグシッププロジェクトです。

当プロジェクトでは、隣接する「泉ガーデン」との街並みの連続性・調和を図りつつ、駅前拠点に相応しい多様な機能・用途を整備します。

また地域貢献の観点から、災害時には一時避難場所としても活用できる複数の広場を設置するとともに、「六本木一丁目」駅西口改札口の新設、六本木通りと駅をつなぐ地下鉄連絡通路の整備や周辺道路の拡幅など、利便性と防災性に優れた街づくりを進めます。

事業概要

名称：「六本木三丁目東地区第一種市街地再開発事業」
 竣工予定：平成28年3月
 所在地：東京都港区
 階数：業務棟 地上40階/地下5階
 住宅棟 地上27階/地下2階
 商業棟 地上3階/地下1階
 延床面積：約201,820㎡



財務諸表(連結)

連結貸借対照表

資産の部			
科 目	期 別	当中間期	前 期
		(平成25年9月30日現在)	(平成25年3月31日現在)
流動資産		826,766	965,785
現金及び預金		105,788	225,774
受取手形及び営業未収入金		11,101	17,886
販売用不動産		152,527	203,451
仕掛販売用不動産		507,449	469,550
その他		49,900	49,123
固定資産		3,277,426	3,139,714
有形固定資産		2,779,825	2,684,200
建物及び構築物(純額)		582,011	591,084
土地		2,132,251	2,042,669
建設仮勘定		59,242	43,580
その他(純額)		6,319	6,865
無形固定資産		53,950	51,538
投資その他の資産		443,649	403,976
投資有価証券		286,233	234,980
敷金及び保証金		113,970	125,855
その他		43,446	43,139
資産合計		4,104,192	4,105,500

* 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)

負債の部			
科 目	期 別	当中間期	前 期
		(平成25年9月30日現在)	(平成25年3月31日現在)
流動負債		817,736	930,385
支払手形及び営業未払金		19,230	38,811
短期借入金、コマースナル・ペーパー		219,679	197,476
1年内償還予定の社債*		37,548	78,848
1年内返済予定の長期借入金*		269,672	284,082
預り金		145,597	206,864
その他		126,008	124,302
固定負債		2,578,791	2,526,250
社債*		372,548	311,672
長期借入金*		1,839,247	1,778,628
預り敷金及び保証金		158,019	160,469
長期預り金		170,280	243,941
その他		38,696	31,538
負債合計		3,396,528	3,456,635
純資産の部			
株主資本		652,124	615,158
その他の包括利益累計額		32,598	11,852
少数株主持分		22,941	21,853
純資産合計		707,664	648,865
負債純資産合計		4,104,192	4,105,500

連結損益計算書

(単位:百万円)

科 目	期 別	当中間期	前中間期	前 期
		(平成25年4月1日~平成25年9月30日)	(平成24年4月1日~平成24年9月30日)	(平成24年4月1日~平成25年3月31日)
営業収益		391,495	314,129	736,652
売上総利益		111,023	93,933	206,739
販売費及び一般管理費		27,899	25,160	55,394
営業利益		83,123	68,773	151,345
営業外収益		2,639	2,404	4,724
営業外費用		17,812	20,464	41,153
経常利益		67,951	50,713	114,916
特別利益		65	—	1,827
特別損失		233	6,845	20,681
税金等調整前純利益		67,783	43,867	96,062
法人税等		24,791	16,508	33,924
少数株主利益		1,118	994	2,312
純利益		41,872	26,365	59,825

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	前 期
		(平成25年4月1日~平成25年9月30日)	(平成24年4月1日~平成24年9月30日)	(平成24年4月1日~平成25年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		47,798	128	33,594
投資活動によるキャッシュ・フロー		△200,173	△34,495	△52,531
財務活動によるキャッシュ・フロー		30,662	13,149	102,757
現金及び現金同等物に係る換算差額		1,726	144	712
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△119,987	△21,072	84,532
現金及び現金同等物の期首残高		224,732	140,199	140,199
現金及び現金同等物の期末残高		104,745	119,127	224,732

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 昭和24年12月1日
 資本金 122,805,350,767円(平成25年9月30日現在)
 従業員数 11,331名(平成25年9月30日現在・連結)
 HPアドレス <http://www.sumitomo-rd.co.jp/>

役員(平成25年11月6日現在)

取締役・監査役

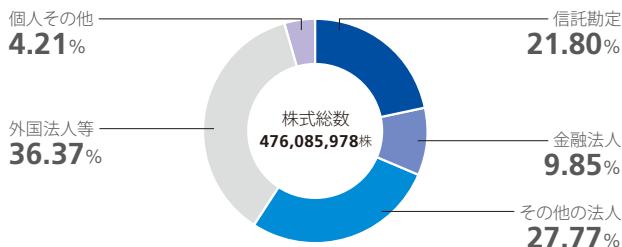
代表取締役会長 高島 準司
 代表取締役副会長 小野寺 研一
 代表取締役社長 仁島 浩順
 代表取締役副社長 竹村 信昭
 小林 正人

取締役 坂本 善信 監査役 安部 正一
 尾台 賀幸 圓田 直人
 加藤 宏史 友保 宏
 伊藤 公二 北村 忠司
 田中 俊和 中村 芳文

株式情報(平成25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 12,672名
 (うち単元株主数 7,873名)

所有者別分布情報

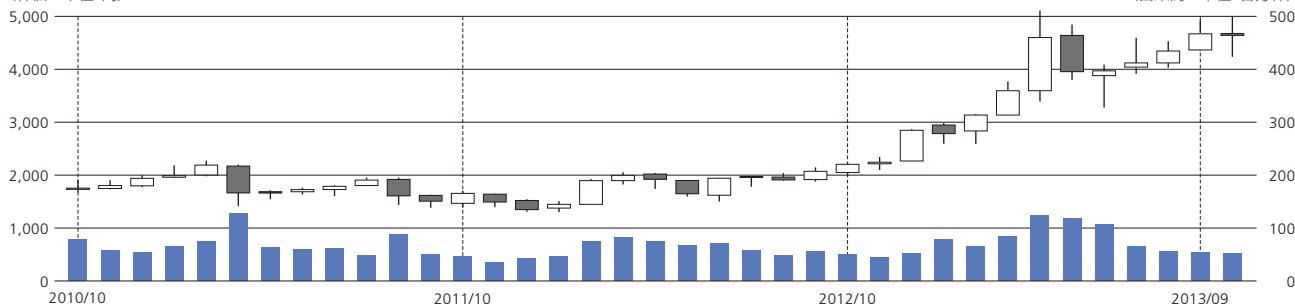


大株主

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)	23,949	5.03%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	22,952	4.82%
THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT	12,327	2.59%
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)	9,885	2.08%
株式会社大林組	7,527	1.58%
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%
株式会社住友倉庫	6,130	1.29%
鹿島建設株式会社	5,934	1.25%

株価の推移

(株価 単位:円)



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) <http://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、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〉

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(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。



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