

株主の皆様へ

# 平成26年度中間報告書

平成26年4月1日～平成26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27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、昨年4月より「第六次中期経営計画」に取り組んでいます。計画内容は右に記載の通りで、3ヵ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。

(単位:億円)

	平成25年 9月中間期 (実績)	平成26年 9月中間期 (実績)	前年同期比	平成27年 3月期 (通期予想)	進捗率
売上高	3,914	3,462	△452	7,920	44%
営業利益	831	759	△72	1,680	45%
経常利益	679	618	△61	1,380	45%
純利益	418	379	△39	800	47%

## 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ヵ年累計経常利益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ヵ年累計)

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%

計画2年目の当期(平成27年3月期)は、5期連続の営業、経常増益と、2期連続の最高業績更新を達成することを目標にスタートいたしました。

当中間期の業績は左表の通りで、売上高3,462億円、営業利益759億円、経常利益618億円となりました。分譲マンションの引渡しは下半期に偏るため、前年同期比で減収減益となりましたが、通期では増収増益の見通しに変わりはなく、主力の賃貸事業と販売事業を中心に業績は順調に推移しております。このため、期初公表の業績予想を見直し、営業利益、経常利益、純利益をそれぞれ30億円上方修正いたしました。お陰様で最高業績更新の可能性は高まっているものと判断しております。

オフィスビル賃貸事業では、景況感の改善や企業業績の回復を背景にテナント需要は増加基調で、空室率の改善傾向が続くとともに、賃料水準も徐々に向上するなど、既存ビルの収益改善が進んでおります。また、当社の旗艦ビルとなる、来年3月に竣工予定の「東京日本橋タワー」をはじめ、新築ビルのテナント

## ■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

募集も順調に進捗しております。「第六次計画」では延床約17万坪の新規供給を予定しておりますが、続く「第七次」以降の開発計画として、六本木や大崎、三田など東京都心エリアでの大規模再開発を推進中です。引き続き、成長基盤の拡充を図ってまいります。

マンション販売事業は、低金利環境下で良好な販売環境が続いております。5月より販売を開始した「ドゥ・トゥール(晴海)」をはじめ、都心物件を中心に需要は底堅く、通期では期初公表の営業利益計画を上回る見通しとなりました。建築費の高騰問題は依然として懸念事項ではありますが、商品企画の創意工夫と販売体制の強化を進め、引き続き事業規模の拡大を目指してまいります。

消費税増税前の駆け込み需要と、その反動減の影響が大きかった完成工事事業では、上半期の受注棟数が前年同期比で減少しましたが、反動減の影響は収まりつつあり、足元の受注は回復基調となっております。早急に増益路線に戻すべく、営業体制の継続強化に努めます。

## 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。

追加金融緩和や消費増税の延期検討など、デフレ脱却と景気の本格回復に向け様々な施策が講じられてはおりますが、個人消費や為替の動向など先行きは依然として楽観できません。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、その後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26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27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)

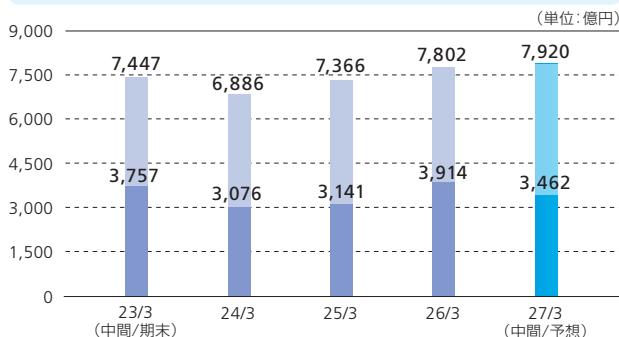
期別/科目	平成23年3月期	平成24年3月期	平成25年3月期	平成26年3月期	平成26年9月期(当中間期)	平成27年3月期(予想)
営業収益	7,447	6,886	7,366	7,802	<b>3,462</b>	<b>7,920</b>
営業利益	1,384	1,474	1,513	1,604	<b>759</b>	<b>1,680</b>
経常利益	1,062	1,079	1,149	1,305	<b>618</b>	<b>1,380</b>
純利益	509	532	598	696	<b>379</b>	<b>800</b>
総資産	32,342	38,596	41,055	42,204	<b>43,625</b>	
自己資本	5,262	5,538	6,270	7,079	<b>7,668</b>	

## 営業収益

平成26年9月期

平成27年3月期(予想)

**3,462**億円(前年同期比△452億円) **7,920**億円(前期比+117億円)

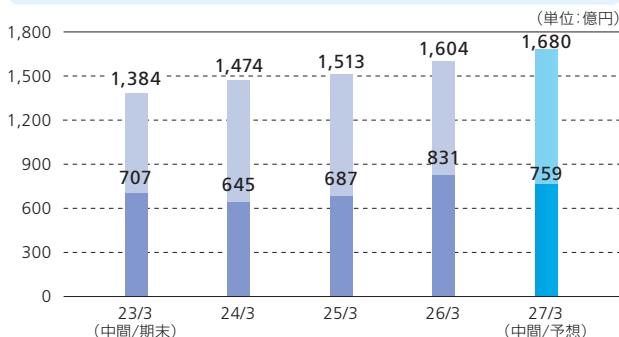


## 営業利益

平成26年9月期

平成27年3月期(予想)

**759**億円(前年同期比△72億円) **1,680**億円(前期比+75億円)

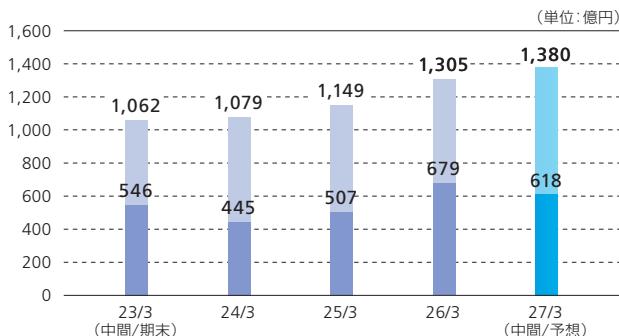


## 経常利益

平成26年9月期

平成27年3月期(予想)

**618**億円(前年同期比△61億円) **1,380**億円(前期比+74億円)

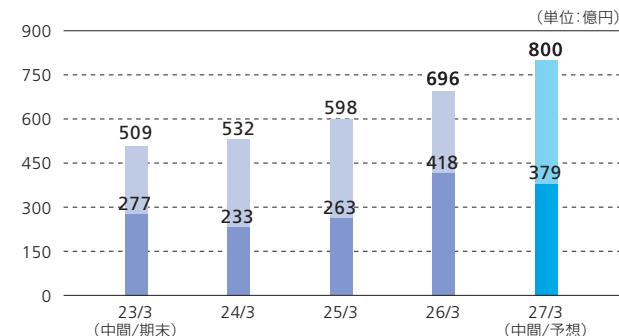


## 純利益

平成26年9月期

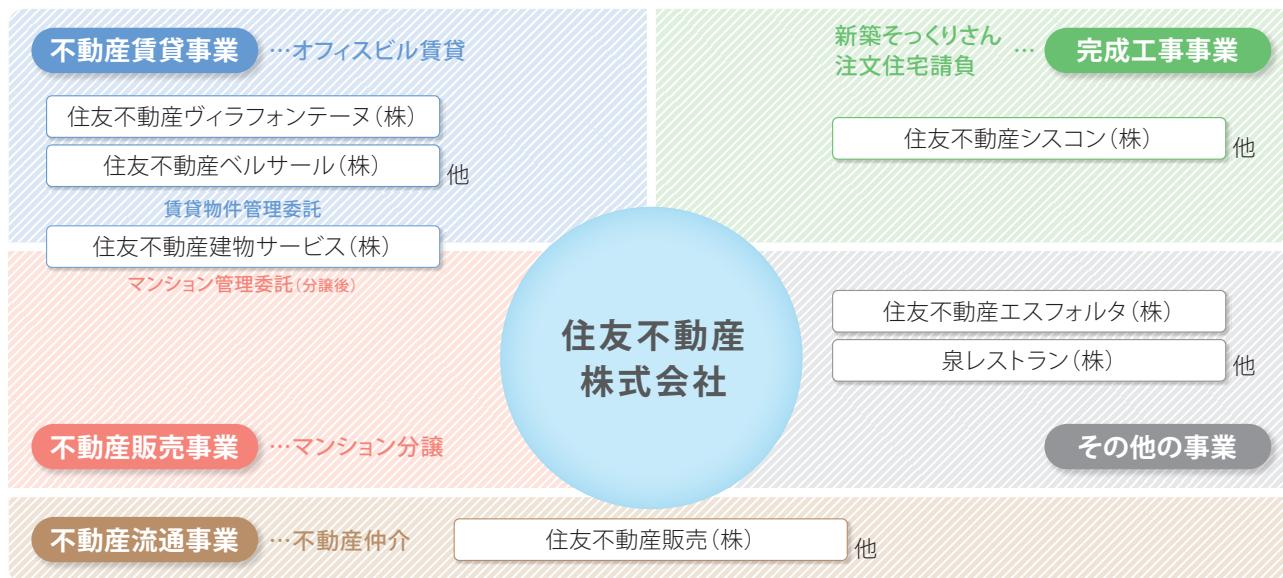
平成27年3月期(予想)

**379**億円(前年同期比△39億円) **800**億円(前期比+103億円)



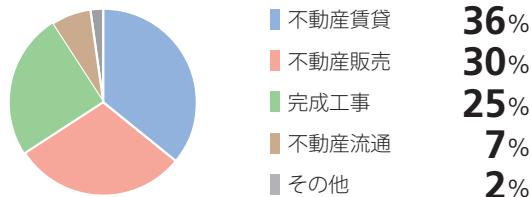
# 事業の概況

## 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26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	1,416 (+22)	2,890 (+52)
不動産販売	935 (△457)	2,450 (+109)
完成工事	811 (△36)	1,900 (△111)
不動産流通	264 (+8)	610 (+37)

### 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	532 (+44)	1,040 (+60)
不動産販売	181 (△85)	430 (+37)
完成工事	34 (△30)	150 (△37)
不動産流通	60 (△11)	190 (+10)

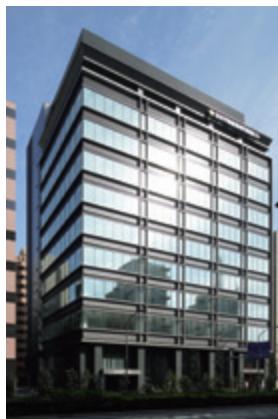
# 事業の概況

## 不動産賃貸事業(ビル)



**東京日本橋タワー(日本橋二丁目計画)**

(平成27年3月竣工予定)  
東京都中央区  
地上35階/地下4階  
延床面積:138,000㎡



**住友不動産御成門駅前ビル**

(平成26年4月竣工)  
東京都港区  
地上11階  
延床面積:8,896㎡



**住友不動産平河町ビル**

(平成26年12月竣工予定)  
東京都千代田区  
地上10階/地下1階  
延床面積:12,000㎡

当中間期は、既存ビルの空室率改善と、「住友不動産千代田ファーストウイング」などの通期稼働が業績に寄与、増収増益となりました。堅調な企業業績を背景に増床などの新規需要は底堅く、既存ビルの空室率は今後も低下傾向で推移する見通しです。

また当中間期に竣工した「住友不動産御成門駅前ビル」や、下半期に竣工予定の「住友不動産平河町ビル(半蔵門建替計画)」、「東京日本橋タワー(日本橋二丁目計画)」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	<b>1,416</b> (+22)	<b>2,890</b> (+52)
営業利益	<b>532</b> (+44)	<b>1,040</b> (+60)

## 不動産販売事業(マンション)



## ドゥ・トゥール

(平成26年5月販売開始・平成28年3月引渡開始予定)  
東京都中央区(晴海)  
地上52階/地下1階  
総戸数:1,450戸(住宅)・216区画(SOHO)



## セントラルレジデンスおおたかの森

(平成26年4月引渡開始)  
千葉県流山市  
地上15階  
総戸数:168戸

当中間期は、マンション、戸建、宅地の合計で1,965戸(前年同期比△888戸)を販売計上しました。大型タワーマンションの竣工が多かった前年同期に比べ、計上戸数が減少したため減収減益となりましたが、当期は売上計上が下半期に偏る見通しで、業績は順調に進捗していると判断しております。

5月には次期竣工予定の「ドゥ・トゥール」の販売を開始するなど、当中間期のマンション契約戸数は2,526戸となりました。低金利環境下で消費者の購入意欲は引き続き旺盛で、モデルルームへの来場者数も堅調に推移しております。

(単位:億円)	当中間期(前年同期比)	通期予想(前期比)
営業収益	<b>935</b> (△457)	<b>2,450</b> (+109)
営業利益	<b>181</b> (△85)	<b>430</b> (+37)

# 事業の概況

## 完成工事業業(ハウジング)

当中間期は、新築そっくりさん事業、注文住宅事業ともに、消費税増税に伴う経過措置期限後の反動減が続き、受注棟数は前年同期比で減少しましたが、集客数が改善基調で推移するなど販売環境には回復の兆しが出ております。

計上棟数の減少と、注文住宅事業の営業体制強化(当中間期は14ヶ所に新規出展)に伴う先行コストの影響により、当事業部門の業績は減収減益となりましたが、例年通り、計上棟数は下半期に増加する見通しで、通期業績予想に対し概ね計画通りの進捗と判断しております。

(単位:億円)	当中間期(前年同期比)	通期予想(前期比)
営業収益	<b>811</b> (△36)	<b>1,900</b> (△111)
営業利益	<b>34</b> (△30)	<b>150</b> (△37)



〈注文住宅〉赤羽モデルハウス 平成26年4月オープン

## 新規オープンモデルハウス

赤羽モデルハウス	平成26年 4月	大宮北モデルハウス	平成26年 4月	加平モデルハウス	平成26年 5月
川崎モデルハウス	平成26年 4月	宇都宮モデルハウス	平成26年 4月	神宮東モデルハウス(愛知)	平成26年 7月
厚木モデルハウス	平成26年 4月	西宮モデルハウス(兵庫)	平成26年 4月	千里第二モデルハウス(大阪)	平成26年 7月
柏の葉モデルハウス	平成26年 4月	四日市モデルハウス	平成26年 4月	駒沢第三モデルハウス	平成26年 9月
熊谷モデルハウス	平成26年 4月	大府モデルハウス(愛知)	平成26年 4月		

## 不動産流通事業(仲介)

(平成26年9月末現在)

	首都圏	関西圏	地方圏	合計
仲介店舗数	144	72	36	252

(単位:億円)	当中間期(前年同期比)	通期予想(前期比)
営業収益	<b>264</b> (+8)	<b>610</b> (+37)
営業利益	<b>60</b> (△11)	<b>190</b> (+10)

当中間期は、消費税増税による駆け込みの反動減により、主力の仲介事業で個人の中古住宅取引を中心とした仲介件数が16,877件(前年同期比△2.9%)と、ほぼ前年同期並みにとどまりましたが、例年通り、売上計上は下半期に偏る見通しで、通期業績予想に対し順調に進捗していると判断しております。

## TOPICS



一棟丸ごとリフォーム「新築そっくりさん」から断熱・省エネの新パッケージ登場

## 断熱リノベーションパッケージ「リノベーションII」

当社は「建替え」に代わる新システムとして、古い住まいを一棟丸ごと再生する「新築そっくりさん」事業を手掛けており、平成8年の事業開始以来、累計受注棟数は9万棟を超え、9年連続でリフォーム業界売上No.1\*1の実績を築いております。

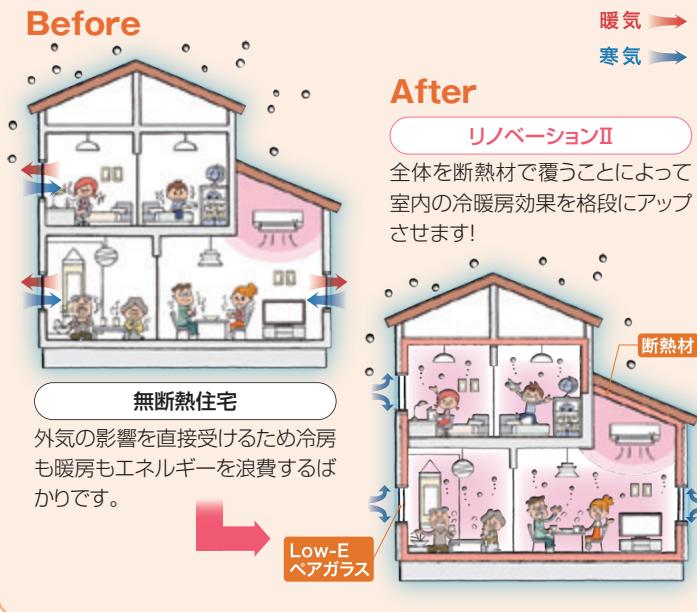
平成26年10月1日より「新築そっくりさん」では断熱、省エネに特化した新パッケージ「リノベーションII」のご提供を開始いたしました。

「リノベーションII」は平成25年「改正省エネ基準」\*2に準拠しており、「新築そっくりさん」最大の特徴である一棟丸ごと新築のようにリフォームすることに加え、高性能の断熱材やサッシ(Low-Eペアガラス)を使用することで、「一年中快適な住空間」と「省エネによる冷暖房費の大幅削減」が実現いたします。

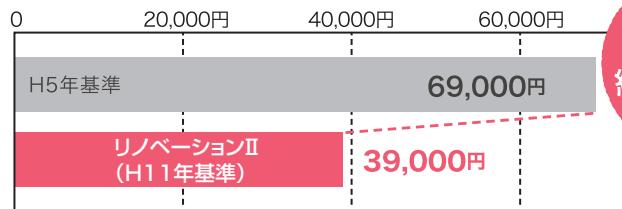
\*1:リフォーム産業新聞「住宅リフォーム売上ランキング」

\*2:平成32年(2020年)に新築住宅へ義務付けされる基準。  
平成11年改正「次世代省エネ基準」と同レベル。

### 「リノベーションII」とは…



### ●年間冷暖房費の比較



※東京地域 暖房:20℃、冷房:27℃ 電気料金単価:28円と仮定

電気代が  
約40%も  
お得に!

### 《ご相談窓口》

☎ 0120-093-370

受付時間 / 午前9時～午後6時  
(年末年始を除き無休、土・日・祝日は受付のみ)

# 財務諸表(連結)

## 連結貸借対照表

資産の部		
科 目	期 別	期 別
	当中間期 (平成26年9月30日現在)	前 期 (平成26年3月31日現在)
<b>流動資産</b>	<b>1,012,495</b>	<b>924,451</b>
現金及び預金	173,438	147,266
受取手形及び営業未収入金	11,473	18,813
販売用不動産	128,428	161,437
仕掛販売用不動産	616,943	545,534
その他	82,211	51,399
<b>固定資産</b>	<b>3,350,030</b>	<b>3,295,977</b>
<b>有形固定資産</b>	<b>2,812,350</b>	<b>2,800,045</b>
建物及び構築物(純額)	562,189	571,548
土地	2,168,621	2,149,668
建設仮勘定	76,157	73,017
その他(純額)	5,382	5,811
<b>無形固定資産</b>	<b>56,012</b>	<b>53,960</b>
<b>投資その他の資産</b>	<b>481,667</b>	<b>441,970</b>
投資有価証券	329,725	286,006
敷金及び保証金	109,103	111,913
その他	42,838	44,050
<b>資産合計</b>	<b>4,362,526</b>	<b>4,220,428</b>

\* 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	期 別
	当中間期 (平成26年9月30日現在)	前 期 (平成26年3月31日現在)
<b>流動負債</b>	<b>718,072</b>	<b>829,517</b>
支払手形及び営業未払金	16,145	45,502
短期借入金、コマースナル・ペーパー	114,700	144,995
1年内償還予定の社債*	122,748	88,348
1年内返済予定の長期借入金*	267,290	269,419
預り金	78,851	146,690
その他	118,336	134,562
<b>固定負債</b>	<b>2,852,752</b>	<b>2,658,379</b>
社債*	412,200	371,324
長期借入金*	2,075,222	1,926,108
預り敷金及び保証金	164,346	161,486
長期預り金	158,543	163,651
その他	42,440	35,809
<b>負債合計</b>	<b>3,570,824</b>	<b>3,487,897</b>
<b>純資産の部</b>		
株主資本	707,729	675,014
その他の包括利益累計額	59,087	32,933
少数株主持分	24,885	24,583
<b>純資産合計</b>	<b>791,701</b>	<b>732,531</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>4,362,526</b>	<b>4,220,428</b>

## 連結損益計算書

(単位:百万円)

科 目	期 別	期 別	期 別
	当中間期 (平成26年4月1日~ 平成26年9月30日)	前中間期 (平成25年4月1日~ 平成25年9月30日)	前 期 (平成25年4月1日~ 平成26年4月31日)
<b>営業収益</b>	<b>346,290</b>	<b>391,495</b>	<b>780,273</b>
売上総利益	102,663	111,023	221,286
販売費及び一般管理費	26,740	27,899	60,815
<b>営業利益</b>	<b>75,923</b>	<b>83,123</b>	<b>160,471</b>
営業外収益	2,920	2,639	5,276
営業外費用	16,995	17,812	35,210
<b>経常利益</b>	<b>61,847</b>	<b>67,951</b>	<b>130,536</b>
特別利益	3	65	1,684
特別損失	1,596	233	17,099
<b>税金等調整前純利益</b>	<b>60,254</b>	<b>67,783</b>	<b>115,121</b>
法人税等	21,388	24,791	42,603
少数株主利益	946	1,118	2,820
<b>純利益</b>	<b>37,919</b>	<b>41,872</b>	<b>69,697</b>

## 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科 目	期 別	期 別	期 別
	当中間期 (平成26年4月1日~ 平成26年9月30日)	前中間期 (平成25年4月1日~ 平成25年9月30日)	前 期 (平成25年4月1日~ 平成26年4月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	△53,232	47,798	116,993
投資活動によるキャッシュ・フロー	△83,652	△200,173	△295,449
財務活動によるキャッシュ・フロー	163,462	30,662	97,454
現金及び現金同等物に係る換算差額	△392	1,726	2,492
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	26,185	△119,987	△78,508
現金及び現金同等物の期首残高	146,223	224,732	224,732
現金及び現金同等物の期末残高	172,408	104,745	146,223

# 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26年9月30日現在)  
 従業員数 11,854名(平成26年9月30日現在・連結)  
 HPアドレス <http://www.sumitomo-rd.co.jp/>

## 役員(平成26年11月11日現在)

### 取締役・監査役

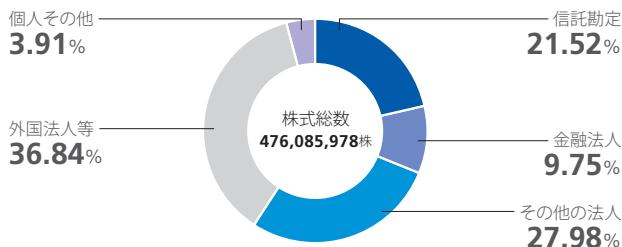
代表取締役会長 高島 準司  
 取締役副会長 小野寺 研一  
 代表取締役社長 仁島 浩順  
 代表取締役副社長 竹村 信昭  
 小林 正人  
 代表取締役 尾台 賀幸

取締役 坂本 善信 監査役 安部 正一  
 加藤 宏史 出原 洋三  
 伊藤 公二 友保 宏  
 田中 俊和 北村 忠司  
 中村 芳文

## 株式情報(平成26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 11,967名  
 (うち単元株主数 7,284名)

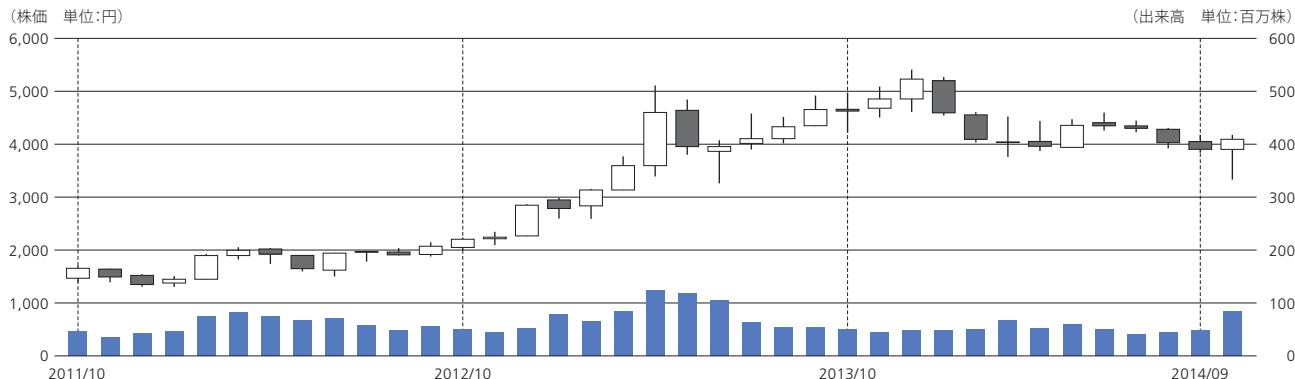
## 所有者別分布情報



## 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)	23,191	4.87%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	21,069	4.43%
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)	10,260	2.16%
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	8,462	1.78%
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%
ダイキン工業株式会社	5,836	1.23%

## 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) <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(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。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/>