

株主の皆様へ
平成28年度中間報告書

平成28年4月1日～平成28年9月30日

株主の皆様へ



代表取締役会長



代表取締役社長

高島 準司 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29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、「第七次中期経営計画」に取り組んでおります。計画内容は右頁の通りで、これまでに達成した「増収増益路線」を堅持し、「中計最高業績の連続更新」を業績目標に掲げております。

計画初年度の当期(平成29年3月期)は、前「第六次計画」で好況に支えられた環境はいつまでも続かないという「第七次計画」の基本認識に基づき、厳しい環境を想定してスタートいたしました。当中間期の業績は下表の通りで、東京のオフィスビルを

(単位:億円)

	平成27年 9月中間期 (実績)	平成28年 9月中間期 (実績)	前年同期比	平成29年 3月期 (通期予想)	進捗率
売上高	3,613	4,696	+1,082	8,800	53%
営業利益	847	975	+128	1,850	53%
経常利益	732	878	+145	1,650	53%
親会社株主に 帰属する純利益	471	591	+120	1,000	59%

中心とした賃貸事業とマンション販売事業の主要2部門が好調を維持して業績を牽引した結果、売上高、営業利益、経常利益、純利益のすべてにおいて中間期として過去最高を更新、お蔭様で好決算となりました。先行きの不透明感は依然残るものの、足元の事業環境は堅調で、当期の業績は当初想定を上回る見通しとなったため、期初に掲げた経常利益目標を100億円引き上げ、1,650億円に上方修正いたしました。引き続き4期連続の最高業績更新に向け、グループの総力を挙げて邁進してまいります。

東京のオフィスビル市場では、テナント企業の底堅い業績を背景に需要は堅調で、空室率の低下とともに賃料水準は緩やかな上昇傾向が続いております。当社では、既存ビルの収益拡大に加え、昨年完成した「東京日本橋タワー」などが通期稼働し、業績に本格寄与してまいりました。また、本年10月には新たなフラッグシップとなる大規模再開発「住友不動産六本木グランドタワー」がグランドオープンを迎えました(P.7参照)。今後竣工予定の「麻布十番計画」、「大崎計画」などと併せ、「第七次計画」の業績を牽引するとともに、東京の新しいランドマークとして地域社会に貢献できるものと期待しております。

マンション販売事業では、土地代、建設費ともに高止まり傾向が続く、供給が増えにくい市場環境の中、低金利下で需要は底堅く、当社では、中間期の契約戸数が3,000戸を超え過去最高を更新するなど、計画をやや上回るペースで順調に進捗しております。今後も、市場動向をよく注視しつつ、次期以降の販売契約を積極的に進めてまいります。

このように「第七次計画」は順調な滑り出しとなりましたが、経済情勢は国内外ともに予断を許さない状況が続いております。当社グループは今後の環境変化に柔軟に対処しつつ、「第七次計画」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。

第七次中期経営計画(平成29年3月期～平成31年3月期)の概要

1. 中計最高業績連続更新、3カ年累計経常利益4,800億円の達成

好況に支えられた前六次の環境が七次は続かないという見通しに立ちつつも、前中計で達成した中計最高業績を更新し、「増収増益路線」を堅持する。

■ 3カ年の累計業績目標

売上高	2兆7,000億円	(六次中計比 +2,580億円、+11%)
営業利益	5,500億円	(同 +494億円、+10%)
経常利益	4,800億円	(同 +620億円、+15%)

(億円)

(3カ年累計)	第四次 (20/3-22/3)	第五次 (23/3-25/3)	第六次 (26/3-28/3)	第七次 (29/3-31/3)
売上高	21,068	21,700	24,420	27,000
営業利益	4,349	4,372	5,006	5,500
経常利益	3,392	3,291	4,180	4,800

2. 賃貸ビル成長投資継続、年5万坪の開発ペースを加速

大黒柱の賃貸事業を一層充実させるため、東京都心再開発最重点の基本は変えない。七次以降順次稼働予定の案件、延100万坪超規模を確実に進める。

開発ペースの推移

	第四次	第五次	第六次	第七次
延床面積	16万坪	15万坪	11万坪	22万坪

3. 周辺事業の成長促進、5本目の柱を模索

注文住宅、賃貸住宅、ホテル、イベントホールの4事業を本部に格上げし、主力4本柱^{*}に続く事業への進化を目指す。

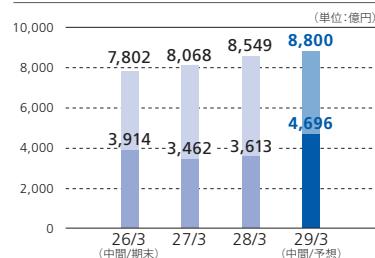
^{*}4本柱：ビル、分譲マンション、仲介、新築そっくりさん

4事業の売上高と構成比

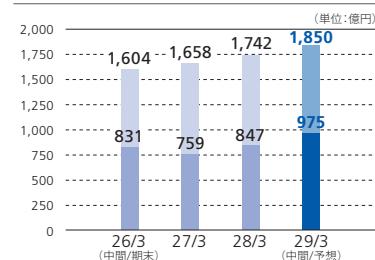
(4事業計)	第四次	第五次	第六次	第七次
売上高	2,220億円 (+240億円)	2,490億円 (+270億円)	3,360億円 (+860億円)	4,300億円 (+940億円)
構成比	11%	11%	14%	16%

財務ハイライト(連結)

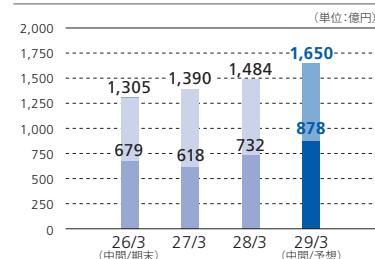
営業収益



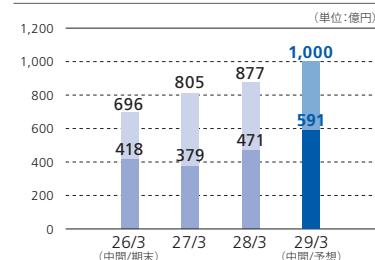
営業利益



経常利益

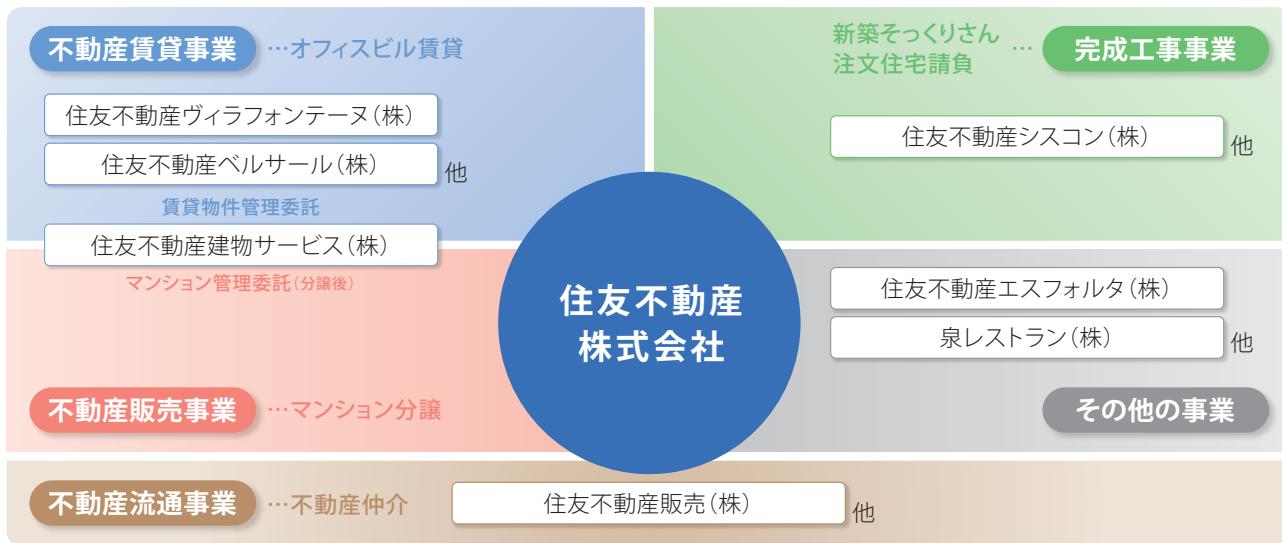


親会社株主に帰属する純利益



事業の概況

住友不動産グループの事業概要

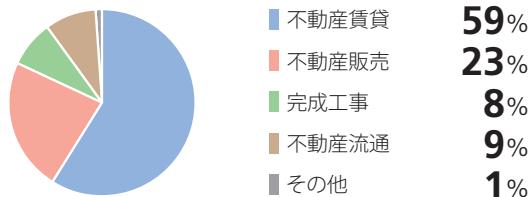


部門別の業績(連結)

営業収益構成



営業利益構成



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	1,674 (+151)	3,350 (+216)
不動産販売	1,891 (+867)	2,800 (+52)
完成工事	807 (+65)	1,950 (△41)
不動産流通	307 (+18)	630 (+15)

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	653 (+59)	1,260 (+146)
不動産販売	301 (+84)	450 (+8)
完成工事	24 (△1)	140 (△13)
不動産流通	81 (+3)	180 (+2)

※構成比率は平成28年3月期実績を消去前の数値で算出しています。

不動産賃貸事業(ビル)

当中間期は、既存ビルの空室率改善と賃料上昇効果に加え、前期に竣工した「東京日本橋タワー」、「住友不動産三田ビル」などの通期稼働による業績寄与が本格化し、増収増益となりました。東京のオフィスビル市場では、館内増床、拡張移転などのテナント需要が堅調に推移、当社既存ビルの空室率は4.4%(前期末4.7%)と、改善傾向が継続しました。

また、10月にグランドオープンした「住友不動産六本木グランドタワー」をはじめ、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	1,674 (+151)	3,350 (+216)
営業利益	653 (+59)	1,260 (+146)



麻布十番計画

(平成28年12月竣工予定)
東京都港区 地上10階
延床面積:46,000㎡



住友不動産六本木グランドタワー

(平成28年10月グランドオープン)
東京都港区 地上43階/地下2階
延床面積:210,500㎡

事業の概況

不動産販売事業(マンション)

当中間期は、「シティテラス平井」、「シティテラス大森西」など、マンション、戸建、宅地の合計で3,559戸(前年同期比+1,570戸)を販売計上しました。その結果、計上戸数が大幅に増加、増収増益となりました。

マンションの契約戸数は3,241戸(同+402戸)と、上半期としての過去最高を更新、低金利を背景に引き続き高水準で推移しております。

下半期は、「シティテラス東陽町」、「シティタワー広島」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	1,891 (+867)	2,800 (+52)
営業利益	301 (+84)	450 (+8)



シティテラス大森西

(平成28年4月引渡開始)
東京都大田区 地上11階
総戸数:279戸



グランドロビー



パーティラウンジ

シティタワー広島

(平成28年12月引渡開始予定)
広島県広島市 地上52階/地下2階
総戸数:513戸

完成工事業(ハウジング)



〈注文住宅〉江戸川モデルハウス 平成28年6月オープン



Before



After

〈新築そっくりさん〉施行事例

当中間期の受注棟数は、新築そっくりさん事業で4,561棟(前年同期比+0.4%)、注文住宅事業で1,350棟(同△4.2%)と、ともに高水準ではあるものの、概ね前年並みで推移しました。その結果、当事業部門の業績は、計上棟数、売上が前年同期比プラスとなり増収を確保したものの、営業微減益となりました。

例年通り、計上棟数は下半期に増加する見通しですが、引き続き受注拡大に向けて、商品群の充実と営業体制の強化を進めてまいります。

(単位:億円)

	当中間期(前年同期比)	通期予想(前期比)
営業収益	807 (+65)	1,950 (△41)
営業利益	24 (△1)	140 (△13)

受注棟数

(単位:棟)

	当中間期(前年同期比)	通期予想(前期比)
新築そっくりさん	4,561 (+16)	8,600 (+146)
注文住宅	1,350 (△59)	3,000 (+118)

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17,942件(前年同期比△1.0%)と、ほぼ前年並みにとどまりましたが、取扱単価の上昇が継続した結果、取扱高は5,592億円(同+7.4%)と過去最高を更新、増収増益となりました。

(平成28年9月末現在)

	首都圏	関西圏	地方圏	合計
仲介店舗数	148	72	37	257

(単位:億円)

	当中間期(前年同期比)	通期予想(前期比)
営業収益	307 (+18)	630 (+15)
営業利益	81 (+3)	180 (+2)

TOPICS

新たな街区と連携し地域活性化を図る大街区「泉ガーデン」誕生

TOPIC ① 「住友不動産六本木グランドタワー」建物完成

平成28年10月、東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅直上に、「住友不動産六本木グランドタワー」がグランドオープンいたしました。本物件を中核施設とする「六本木三丁目東地区第一種市街地再開発事業」は、当社が手掛けてきた再開発の中でも最大となる総延床面積約21万㎡の大規模複合開発で、オフィス棟(43階)、住宅棟(27階)、商業棟(3階)の3つの施設から構成されます。

本事業では、駅直結となる新改札設置、駅東西の歩行者動線強化など地域の利便を図るとともに、イベント開催が可能な駅前広場や商業ゾーンを設けて、多くの人が行き交う賑わい創出を図っております。

また本街区は、隣接する当社のフラッグシップ「泉ガーデン」(平成14年竣工)と併せて、約6haの多様な都市機能を有した大街区「泉ガーデン」として一体運営いたします。新たな六本木のランドマークとして、「六本木」そして「東京」の地位をさらに高める街づくりに貢献してまいります。



■ 約6haの大街区「泉ガーデン」

「泉ガーデン」と新街区を結びつけ「街をつなぐ」ことで、相乗効果を生みだし地域の魅力をさらに高めるため、ひとつの街となるよう大街区「泉ガーデン」として一体運営していきます。両街区併せ、約6haとなる大街区「泉ガーデン」は、オフィス、住宅、商業店舗、ホテル、イベントホール等、総延床面積42万㎡超の多様な機能が集積した新たな街として、相互の施設を補完し合い、さらなる地域の活性化を図ります。

大街区「泉ガーデン」施設概要



■ 地域活性化・防災拠点

駅西口新改札、六本木方面への地下鉄連絡通路及び駅東西の自由通路を整備したことで、駅へのアクセス利便性を向上させ歩行者ネットワークを強化いたしました。さらにイベント開催を可能とする地下鉄駅前広場等を設けたほか、商業ゾーンに多彩な店舗を揃え、新たに来街者で賑わう空間を創出しています。

また地域の防災性向上のため、平時には地域の集いの場となる緑豊かな約1,400㎡の広場(広場1号)は、災害時には災害用仮設トイレと防災用井戸を設置し、帰宅困難者等の避難受入スペースとして活用します。



地下鉄駅前広場

広場1号

TOPIC ② マンション

全922邸の環境創造型レジデンス誕生 「シティテラス小金井公園」販売開始

平成28年7月より、東京都小金井市の小金井公園に近接する敷地面積30,000㎡超、総戸数922戸の「シティテラス小金井公園」のモデルルームを公開しております。

「シティテラス小金井公園」は「Green Society」をコンセプトに、近接する約80haの広大な小金井公園の緑景を庭とする、四季に寄り添う閑静な住環境で自然を身近に感じる暮らしを創造します。

平成28年9月より販売を開始しており、ご好評をいただいております。



TOPIC ③ マンションリフォーム

すべてのマンションを、シティハウスに 「CITY HOUSE STYLE」販売開始

2年連続「マンション供給全国・首都圏第1位」を獲得した当社の分譲マンションブランド「シティハウス」シリーズに採用されている、高級素材の内装・設備と同様のグレードを標準仕様としたハイエンドのマンションリフォーム「CITY HOUSE STYLE」を、平成28年8月より三大都市圏(首都圏・関西圏・東海圏)で販売開始いたしました。

クォーツストーンのキッチンカウンターやステンレスデザインフード、人造大理石浴槽、キレイサーモフロア等を標準採用しております。



完成イメージ：当社分譲マンションモデルルーム

TOPIC ④ 新築そっくりさん

地方再生支援プロジェクト 第一弾 福島県磐梯町の“まちなみ再生”促進

「新築そっくりさん」事業で培った古民家再生ノウハウを活用し、福島県磐梯町が進める、国指定史跡「慧日寺(えにちじ)」を中心とした地区にある古民家の“改修時のガイドライン作り”を支援いたしました。

地域に所在する古民家の統一的な外観整備を図ることで、国内外の多くの観光客が訪れる歴史的風情の香るまちなみの再生を促進してまいります。

平成28年8月には、当社請負による再生の第一号となる建築物の改修が完了し、現在第二号、第三号物件の再生に向けた再生支援(改修提案)にも着手しております。



完成した再生第一号の民家(築70年超)



まちなみ再生イメージ(当社提案)

財務諸表(連結)

連結貸借対照表

* 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)

科目	期別	当中間期	前期
		(平成28年9月30日現在)	(平成28年3月31日現在)
資産の部			
流動資産		1,171,666	1,122,189
現金及び預金		265,168	187,233
受取手形及び営業未収入金		13,388	19,664
販売用不動産		268,834	311,305
仕掛販売用不動産		553,542	535,399
その他		70,732	68,585
固定資産		3,579,869	3,553,725
有形固定資産		3,008,116	2,988,583
建物及び構築物(純額)		624,656	627,787
土地		2,325,684	2,317,729
建設仮勘定		51,464	36,447
その他(純額)		6,310	6,618
無形固定資産		51,946	51,718
投資その他の資産		519,805	513,423
投資有価証券		361,674	355,698
敷金及び保証金		102,350	103,980
その他		55,780	53,744
資産合計		4,751,535	4,675,914

科目	期別	当中間期	前期
		(平成28年9月30日現在)	(平成28年3月31日現在)
負債の部			
流動負債		671,696	832,414
支払手形及び営業未払金		18,070	54,316
短期借入金、コマースヤル・ペーパー		75,418	78,718
1年内償還予定の社債*		46,000	36,460
1年内返済予定の長期借入金*		323,351	402,241
預り金		64,402	71,619
その他		144,454	189,059
固定負債		3,113,615	2,926,223
社債*		413,100	424,600
長期借入金*		2,417,859	2,216,882
預り敷金及び保証金		189,683	181,497
長期預り金		57,942	68,302
その他		35,030	34,941
負債合計		3,785,312	3,758,637
純資産の部			
株主資本		874,915	820,958
その他の包括利益累計額		61,955	67,140
非支配株主持分		29,352	29,177
純資産合計		966,222	917,277
負債純資産合計		4,751,535	4,675,914

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28年4月1日~平成28年9月30日)	(平成27年4月1日~平成27年9月30日)	(平成27年4月1日~平成28年3月31日)
営業収益		469,676	361,393	854,964
売上総利益		131,684	113,327	240,773
販売費及び一般管理費		34,130	28,595	66,532
営業利益		97,554	84,731	174,240
営業外収益		4,052	3,497	6,313
営業外費用		13,766	14,932	32,129
経常利益		87,840	73,297	148,424
特別利益		36	176	546
特別損失		220	1,076	13,416
税金等調整前純利益		87,656	72,397	135,553
法人税等		27,037	23,898	44,729
非支配株主に帰属する純利益		1,435	1,341	3,026
親会社株主に帰属する純利益		59,184	47,157	87,797

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28年4月1日~平成28年9月30日)	(平成27年4月1日~平成27年9月30日)	(平成27年4月1日~平成28年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		40,536	△34,693	96,107
投資活動によるキャッシュ・フロー		△70,087	△32,178	△105,384
財務活動によるキャッシュ・フロー		110,095	41,723	44,980
現金及び現金同等物に係る換算差額		△2,733	412	126
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		77,811	△24,735	35,830
現金及び現金同等物の期首残高		185,989	150,264	150,264
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額		—	△105	△105
現金及び現金同等物の期末残高		263,800	125,423	185,989

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28年9月30日現在)
 従業員数 12,527名(平成28年9月30日現在・連結)
 HPアドレス <http://www.sumitomo-rd.co.jp/>

役員(平成28年11月14日現在)

取締役・監査役

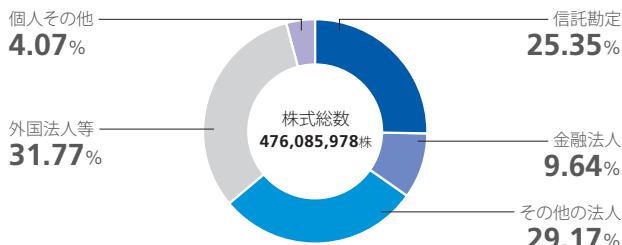
代表取締役会長 高島 準司
 取締役副会長 小野寺 研一
 代表取締役社長 仁島 浩順
 代表取締役副社長 竹村 信昭
 小林 正人

取締役	加藤 宏史	社外監査役	出原 洋三
	青木 斗益		小野 孝昭
	尾台 賀幸	監査役	北村 忠司
	伊藤 公二		中村 芳文
	田中 俊和		
社外取締役	米倉 弘昌		
	安部 正一		

株式情報(平成28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 11,989名
 (うち単元株主数 7,487名)

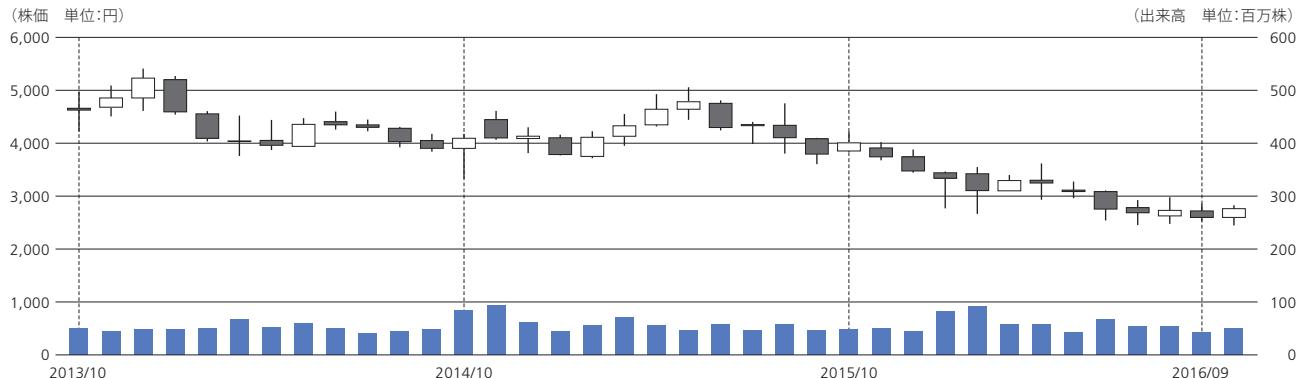
所有者別分布情報



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)	27,633	5.80%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	25,669	5.39%
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)	10,790	2.27%
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	10,363	2.18%
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%
STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	6,526	1.37%
株式会社住友倉庫	6,130	1.29%

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/>