

株主の皆様へ

平成16年度
中間事業報告書

平成16年4月1日～

平成16年9月30日

DEC. 2004

株主の皆様へ *A Message from The President*



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16年度の中間事業報告書をお届けするにあたり、一言ご挨拶申し上げます。

当社は、平成9年以降、バブル崩壊の打撃克服を目的とした「経営再建5ヵ年計画」、収益力強化を最大の課題とした「新成長3ヵ年計画」を相次いで達成し、当社の成長力は、市場でもかなり高い評価を得ることができました。

そこで、これに続く新たな中期経営計画として本年4月よりスタートした「巡航成長3ヵ年計画」では、「引き続き積極路線の基本は貫くものの、これまでの経営計画で実現したハイペースの成長を巡航速度にコントロールし、財務体質の強化を図る」ことを基本戦略といたしました。

本計画のスタートにあたり、経営システムを抜本的に刷新し、本計画を強力に推進するため、執行役員制度を導

入いたしました。本制度の導入により、計画遂行の陣頭指揮を執る経営陣に、若手の有能な人材を抜擢し、業務執行体制を大幅に強化いたしました。これに併せ、当社事業を巡る環境の変化と事業展開の実態に即応すべく、戦略的な組織改革も断行いたしました。

当中間期の決算は、おかげさまで、営業収益2,598億円、営業利益397億円、経常利益263億円、当期純利益108億円と、大幅な増収増益となりました。平成17年3月期通期業績につきましても、営業収益6,250億円、営業利益990億円、経常利益730億円、当期純利益310億円を予定しており、8期連続の増収増益を達成できるものと考えております。「巡航成長3ヵ年計画」はまず順調な滑り出しであると言えましょう。

当社グループの新時代の幕開けとなる「巡航成長3ヵ年計画」の達成はもとより、今後とも成長の継続と財務体質の強化を両立させて企業価値の拡大を図るべく鋭意努力して参る所存でありますので、株主の皆様におかれましては、何卒変わらぬご理解とご支援を賜りますようお願い申し上げます。

平成16年12月

取締役社長 **高島 準司**

「巡航成長3ヵ年計画」の具体的課題

①成長力の堅持

平成19年3月期営業収益	7,000億円	(+1,261億円) [*]
平成19年3月期営業利益	1,150億円	(+190億円)
平成19年3月期経常利益	850億円	(+190億円)

※平成16年3月期実績比

(参考1) 過去の経営計画との成長ペース(計画期間中の増加率)の比較

	経営再建 5ヵ年計画 ^(※) (平成10年3月期 ～13年3月期)	新成長 3ヵ年計画 (平成14年3月期 ～16年3月期)	巡航成長 3ヵ年計画 (平成17年3月期 ～19年3月期)
営業収益	+35%	+25%	+22%
営業利益	+74%	+28%	+20%
経常利益	13倍	+71%	+29%

(※)4ヵ年で完了

②純有利子負債の抑制

純有利子負債を営業利益の8倍以下に抑制(ND/OPLレシオ)

③自己資本の蓄積

自己資本に対する純有利子負債の倍率を3倍以下に改善(ND/Eレシオ)

(参考2) 過去の経営計画基準年度における経営指標の比較

	平成9年 3月期	平成13年 3月期	平成16年 3月期	平成19年 3月期
ND/OPLレシオ	29.6倍	15.5倍	9.4倍	8倍以下
ND/Eレシオ	5.4倍	6.1倍	3.0倍	3倍以下

注) ND/OPLレシオ=(有利子負債-現預金)÷(営業利益+受取利息配当金)

ND/Eレシオ=(有利子負債-現預金)÷自己資本

④資金負担、販売リスクのない受注生産部門の比率アップ

受注生産事業2部門(完成工事、不動産流通)の経常利益シェアを全体の3分の1に高める

⑤新事業分野の創出

目次

株主の皆様へ	1
財務ハイライト(連結)	3
当中間期の概況	5
財務諸表(連結)	7
財務諸表(単体)	9
株式情報	10
会社概要	10
株主メモ	裏表紙

Financial Highlights

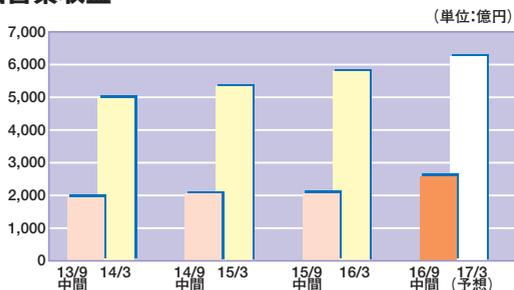
財務ハイライト(連結)

連結業績の推移

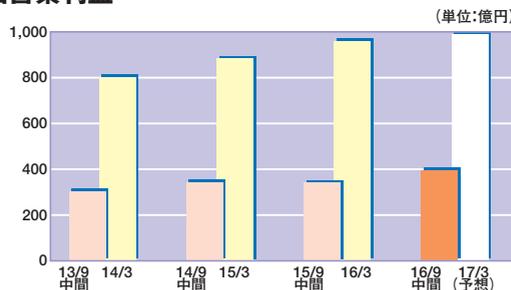
(単位:百万円)

科目	平成14年3月期		平成15年3月期		平成16年3月期		平成17年3月期	
	(中間期)	(通期)	(中間期)	(通期)	(中間期)	(通期)	(当中間期)	(通期予想)
営業収益	195,357	497,876	205,240	533,914	206,967	573,861	259,758	625,000
営業利益	30,566	80,370	33,359	88,511	34,335	95,976	39,668	99,000
経常利益	14,551	47,142	17,367	56,760	18,428	65,976	26,307	73,000
当期純利益	6,741	22,996	6,754	4,973	4,669	6,320	10,824	31,000
総資産	1,905,926	1,972,735	2,035,844	2,015,667	2,054,695	2,090,970	2,125,290	
自己資本	197,933	213,767	218,339	211,820	223,917	303,875	307,945	

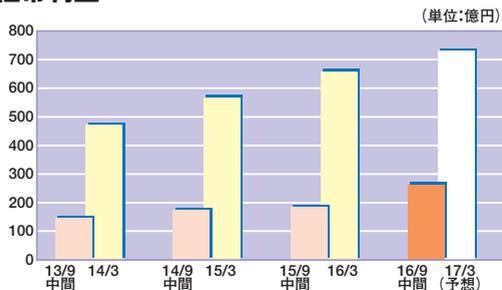
連結営業収益



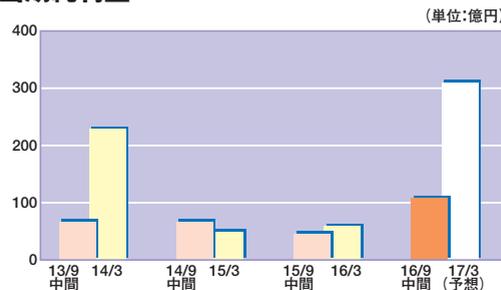
連結営業利益



連結経常利益



連結当期純利益

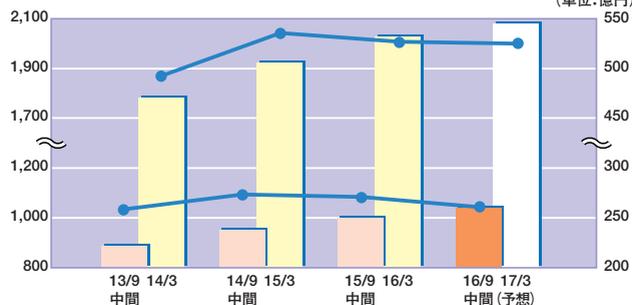


部門別業績の推移



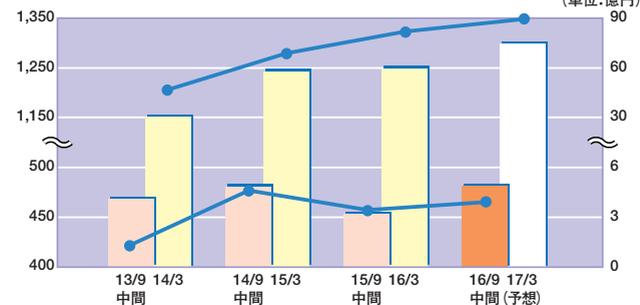
不動産賃貸事業部門

(単位:億円)



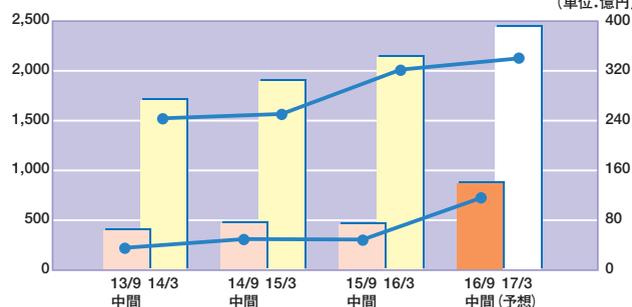
完成工事(ハウジング)事業部門

(単位:億円)



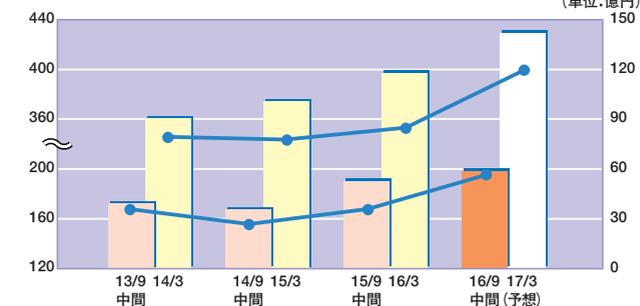
不動産販売事業部門

(単位:億円)

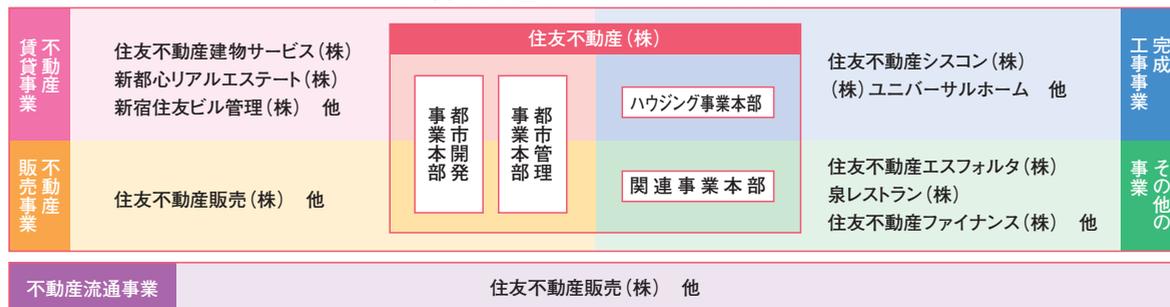


不動産流通事業部門

(単位:億円)



住友不動産グループの事業概要



Review of Operations

当中間期の概況(平成16年4月1日～平成16年9月30日)

不動産賃貸事業部門

当社の賃貸資産の9割以上が集中する東京のオフィスビル市場は、設備の整った新築ビルへの旺盛なテナント需要により、今年供給されるビルのほとんどがテナント確保を終えて需給が逼迫し、募集賃料も上昇しています。一方、既存ビルにおいても引き続き集約によって効率化を図るテナントの移転は活発であり、規模・設備などで優位性のあるビルは新築ビル同様に品薄感が出てきました。前上半期にピークを打った空室率は徐々に改善し、成約賃料は既に下げ止まりました。

当中間期の本事業部門は、前年の空室率悪化や賃料下落の影響による既存ビルの減収を「千代田ファーストビル西館」、「半蔵門ファーストビル」などの通期稼働でカバーし、営業収益は前年同期比3.7%の増収となりました。また、営業利益は4.2%の減益となったものの、新規開業した当社直営のホテル「ヴィラフォン

テヌ夕留」の高稼働や経費支出の時期ずれなどにより、当初予想を21億円上回りました。

なお、当中間期末時点の当社既存ビルの空室率は、前年度末時点の7.8%から7.3%へ改善しました。



夕留住友ビル(H16/7竣工)
(東京都港区)



東京夕留ビルディング(H17/1竣工予定)
(東京都港区)

不動産販売事業部門

当部門の95%以上を占める分譲マンション市場におきましては、一時上昇した住宅ローン金利の先高感が薄らぎ、安定した販売価格のもと、郊外から都心へ移り住む中高年や世帯年収の高い共働き世帯などの幅広い需要層に支えられ、都心、大規模物件を中心に依然良好な販売環境が続いています。また、当社の販売計上戸数の約半数を占める各地方都市においても、首都圏と同様に好立地の物件には根強い需要があります。

当中間期の本事業部門は、かねてより進めてきた竣工時期の平準化によって、マンション、戸建、宅地の合計で1,935戸(前年同期比+72.2%)を販売計上、前年同期と比べ営業収益はほぼ倍増し、営業利益は約2.4倍と大幅な増収増益となりました。ま

た、当上半期中のマンション販売契約戸数は、「ワールドシティタワーズ」の新規発売もあり、2,678戸(同+61.8%)と過去最高になりました。



東京メガシティ(東京都北区)



レジデンスコート住吉本町(神戸市東灘区)

完成工事(ハウジング)事業部門

住宅建設請負事業とリフォーム事業を中心とする本事業部門は、持家着工戸数の減少に歯止めがかかったものの依然として厳しい市場環境が続いています。

当中間期の新築一戸建事業は、完工棟数が576棟(前年同期比△43棟)に留まりましたが、昨年4月に発売した都市型商品「J・URBAN」に建替えたモデルハウスの集客効果などにより、受注棟数は1,235棟(同+7.6%)と増加に転じました。



J・URBAN (グッドデザイン賞受賞)

不動産流通事業部門

中古住宅流通市場は、雇用情勢の改善などを下支えに住宅購入ニーズが底堅く推移し、買い替えの取引が増加に転じたほか、高価格帯の物件も増加し、取引の拡がりを示しました。首都圏の平均成約価格は、中古マンションに続き中古戸建や土地取引でも上昇に転じ、関西圏でも成約価格の下落率がさらに縮小し、下

一軒丸ごと新築同様にリフォームする「新築そっくりさん」事業は、前年に営業人員を増強した効果により、完工件数は2,214件(同+24%)と大幅な伸びになりました。また、受注件数も、2,760件(同+11%)と2桁の伸び率を続けています。

この結果、前年同期と比べ営業収益は+5.8%、営業利益は+15.4%と増収増益を確保しました。



前

施工 → 後



新築そっくりさん(施工例)

げ止まりの様相を呈してきました。

当中間期の本事業部門は、直営仲介店舗の増設や既存店舗の積極的な移転・リニューアルを実施したほか、IT戦略ではホームページの機能追加によるアクセス数および取扱件数の増加により、増収増益になりました。

財務諸表(連結) Consolidated Financial Data

中間連結貸借対照表

(単位:百万円)

資産の部			負債の部		
科目	期別 当中間期 (平成16年9月30日現在)	前期 (平成16年3月31日現在)	科目	期別 当中間期 (平成16年9月30日現在)	前期 (平成16年3月31日現在)
流動資産	480,965	503,911	流動負債	694,103	720,231
現金・預金	91,968	132,473	支払手形・営業未払金	25,767	72,002
受取手形・営業未収入金	27,173	36,252	短期借入金	151,473	171,423
営業貸付金	87,985	83,782	コマーシャル・ペーパー	65,400	34,000
販売用不動産エクイティ	31,660	44,472	一年内返済予定長期借入金	133,014	120,718
たな卸資産	220,507	189,547	一年内償還予定社債	57,713	77,523
繰延税金資産	8,702	12,602	未払法人税等	6,048	762
その他	49,196	41,318	繰延税金負債	39	—
貸倒引当金	△36,228	△36,537	預り金	182,199	181,456
固定資産	1,644,324	1,587,058	賞与引当金	2,826	2,705
有形固定資産	1,231,529	1,162,954	その他	69,621	59,639
建物・構築物	393,602	366,049	固定負債	1,111,679	1,054,953
土地	953,237	894,428	社債	260,595	255,108
建設仮勘定	10,684	24,648	長期借入金	420,993	389,856
その他	18,198	17,587	繰延税金負債	3,532	6,533
減価償却累計額	△144,193	△139,759	退職給付引当金	4,865	4,747
無形固定資産	55,160	55,171	役員退職慰労引当金	335	313
投資その他の資産	357,634	368,932	預り保証金・敷金	174,348	168,357
投資有価証券	111,489	117,254	長期預り金	244,027	229,102
差入保証金・敷金	181,271	185,913	その他	2,980	935
繰延税金資産	3,747	3,751	負債合計	1,805,782	1,775,184
その他	87,470	87,595	少数株主持分		
貸倒引当金	△26,344	△25,581	少数株主持分	11,562	11,910
資産合計	2,125,290	2,090,970	資本の部		
			資本金	122,805	122,805
			資本剰余金	132,745	132,744
			利益剰余金	45,079	38,571
			その他有価証券評価差額金	10,665	14,419
			為替換算調整勘定	△2,834	△4,262
			自己株式	△515	△403
			資本合計	307,945	303,875
			負債、少数株主持分及び資本合計	2,125,290	2,090,970

中間連結損益計算書

(単位:百万円)

科目	期別	当中間期 (平成16年4月1日～ 平成16年9月30日)	前中間期 (平成15年4月1日～ 平成15年9月30日)	前期 (平成15年4月1日～ 平成16年3月31日)
営業収益		259,758	206,967	573,861
営業原価		199,224	156,050	435,077
売上総利益		60,533	50,916	138,783
販売費及び一般管理費		20,864	16,581	42,807
営業利益		39,668	34,335	95,976
営業外収益		1,328	1,047	2,272
営業外費用		14,689	16,954	32,272
経常利益		26,307	18,428	65,976
特別利益		6	0	—
特別損失		5,449	8,888	50,393
税金等調整前中間(当期)純利益		20,864	9,540	15,582
法人税、住民税及び事業税		5,591	1,296	1,036
法人税等調整額		3,530	2,790	6,333
少数株主利益		917	783	1,892
中間(当期)純利益		10,824	4,669	6,320

中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	期別	当中間期 (平成16年4月1日～ 平成16年9月30日)	前中間期 (平成15年4月1日～ 平成15年9月30日)	前期 (平成15年4月1日～ 平成16年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		△21,217	△50,208	33,617
投資活動によるキャッシュ・フロー		△65,038	△35,806	△12,508
財務活動によるキャッシュ・フロー		45,453	94,633	17,422
現金及び現金同等物に係る換算差額		328	△325	△1,762
現金及び現金同等物の増加額又は減少額(△)		△40,473	8,293	36,768
現金及び現金同等物の期首残高		132,476	95,703	95,703
子会社の連結除外による現金及び現金同等物減少額		△30	—	—
合併により受け入れた現金及び現金同等物		—	—	4
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高		91,971	103,996	132,476

部門別営業収益と営業利益

(単位:百万円)

	営業収益		営業利益	
	当中間期 (前年同期比)	通期予想 (前期比)	当中間期 (前年同期比)	通期予想 (前期比)
賃 貸	103,819 (+ 3,677)	208,000 (+ 5,224)	26,130 (▲ 1,144)	52,500 (▲ 157)
販 売	88,633 (+43,296)	244,000 (+30,698)	11,654 (+ 6,806)	34,000 (+ 1,720)
ハウジング	48,122 (+ 2,646)	130,000 (+ 4,915)	398 (+ 53)	9,000 (+ 790)
流 通	19,927 (+ 759)	43,000 (+ 3,192)	5,727 (+ 2,061)	12,000 (+ 3,462)

財務諸表(単体) Non-consolidated Financial Data

中間貸借対照表の要旨

(単位:百万円)

資産の部			負債の部		
科目	期別	前期	科目	期別	前期
	当中間期 (平成16年9月30日現在)	前期 (平成16年3月31日現在)		当中間期 (平成16年9月30日現在)	前期 (平成16年3月31日現在)
流動資産	814,038	835,138	流動負債	641,557	664,173
現金・預金	79,230	121,742	支払手形・営業未払金	21,179	62,122
受取手形・営業未収入金	24,835	26,460	短期借入金	253,851	265,055
たな卸資産	245,818	227,580	その他	366,526	336,995
その他	464,195	459,397	固定負債	1,050,379	985,700
貸倒引当金	△41	△41	社債	260,895	255,408
固定資産	1,173,020	1,109,370	長期借入金	405,105	368,834
有形固定資産	658,116	585,183	その他	384,378	361,458
建物	187,694	162,867	負債合計	1,691,937	1,649,874
土地	455,470	394,126	資本の部		
建設仮勘定	10,684	24,116	資本金	122,805	122,805
その他	4,266	4,074	資本剰余金	132,745	132,744
無形固定資産	54,608	54,596	利益剰余金	29,359	25,057
投資その他の資産	460,295	469,590	その他の有価証券評価差額金	10,726	14,430
差入保証金・敷金	208,515	210,193	自己株式	△515	△403
その他	251,801	259,425	資本合計	295,120	294,634
貸倒引当金	△20	△29	負債及び資本合計	1,987,058	1,944,508
資産合計	1,987,058	1,944,508			

中間損益計算書の要旨

(単位:百万円)

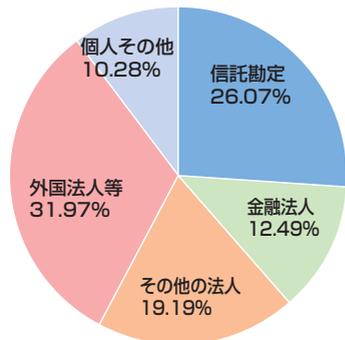
科目	期別	当中間期	前中間期	前期
		(平成16年4月1日~ 平成16年9月30日)	(平成15年4月1日~ 平成15年9月30日)	(平成15年4月1日~ 平成16年3月31日)
営業収益		218,242	167,350	486,885
営業費用		189,126	143,092	412,178
営業利益		29,116	24,257	74,707
営業外収益		3,835	3,439	7,080
営業外費用		14,194	16,358	31,176
経常利益		18,757	11,339	50,612
特別利益		6	0	—
特別損失		4,268	8,842	45,439
税引前中間(当期)純利益		14,495	2,497	5,173
法人税、住民税及び事業税		2,215	26	63
法人税等調整額		3,699	1,047	2,224
中間(当期)純利益		8,581	1,424	2,886
前期繰越利益		15,270	16,664	16,664
中間(当期)未処分利益		23,852	18,088	19,550

Stock Information

株式情報(平成16年9月30日現在)

会社が発行する株式総数……………780,000,000株
 発行済株式総数……………476,085,978株
 株主数……………26,997名(うち単元株主数 19,958名)

所有者別分布状況



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)	42,670	8.96%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	35,747	7.51%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	20,188	4.24%
株式会社三井住友銀行	11,990	2.52%
株式会社あおぞら銀行	9,662	2.03%
鹿島建設株式会社	7,912	1.66%
三井住友海上火災保険株式会社	6,740	1.42%
資産管理サービス信託銀行株式会社(信託B口)	5,684	1.19%
清水建設株式会社	5,500	1.16%
ガバメント オブ シンガポール インベストメント コーポレーションビー リミテッド	5,405	1.14%

Corporate Profile

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)

電話……………03-3346-1054(総務部)

設立……………昭和24年12月1日

資本金……………122,805,350,767円
(平成16年9月30日現在)

従業員数……………2,759名(平成16年9月30日現在)

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

役員(平成16年9月30日現在) ※代表取締役

※取締役会長……………高城申一郎	常務執行役員……………牛丸 貞 夫	執行役員……………村 上 昭	執行役員……………伊 藤 公 二
※取締役社長兼執行役員社長…高島 準 司	常務執行役員……………鈴木 省 三	執行役員……………西 本 芳 照	執行役員……………田 中 俊 和
※取締役相談役……………安 藤 太 郎	常務執行役員……………福 室 治 男	執行役員……………松 上 尚 義	執行役員……………小 林 正 人
※取締役兼専務執行役員……………松 井 久 生	常務執行役員……………亀 山 賢 一	執行役員……………齋 藤 隆	執行役員……………仁 島 浩 順
※取締役兼専務執行役員……………鶴 田 哲 郎	常務執行役員……………大 山 勉	執行役員……………高 橋 正 行	監査役……………産 本 眞 作
※取締役兼専務執行役員……………大 橋 正 義	常務執行役員……………浅 野 博 幸	執行役員……………小 川 正 氣	監査役(常勤)…野 村 了 一
取締役兼専務執行役員……………杉 本 健 一 郎	常務執行役員……………中 村 芳 文	執行役員……………海 野 良 哉	監査役(常勤)…北 村 忠 司
取締役兼専務執行役員……………益 岡 和 雄	執行役員……………代 阪 孝 博	執行役員……………坂 本 善 信	監査役(常勤)…小 林 邦 雄
取締役兼専務執行役員……………小 野 寺 研 一	執行役員……………宮 下 智	執行役員……………竹 村 信 昭	

株主メモ

- 決算期日 3月末日
- 定時株主総会 6月中
- 株主確定基準日 3月末日(中間配当制度はございません)
- 1単元の株式の数 1,000株
- 名義書換代理人 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
- 同事務取扱場所 東京都千代田区丸の内一丁目4番4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) (住所変更等用紙のご請求) ☎0120-175-417
(その他の照会) ☎0120-176-417
(インターネット) <http://www.sumitomotrust.co.jp/STA/retail/service/daiko/index.html>
(ホームページURL)
※当社は、単元未満株式の買増請求のお取扱いをしております。お手続きの詳細は、上記にお問い合わせください(証券保管振替制度をご利用される場合は、お取引の証券会社にお問い合わせください)。
- 同取次所 住友信託銀行株式会社本店および全国各支店
- 公告の方法 東京都および大阪市において発行する日本経済新聞に掲載します。ただし、商法特例法第16条第3項に定める貸借対照表および損益計算書に係る情報は <http://www.sumitomo-rd.co.jp/ir/> において提供します。
- 会計監査人 東京都新宿区津久戸町1番2号
あずさ監査法人