

株主の皆様へ

- A Message from the President
- Financial Highlights
- Overview of Business Segments
- Review of Operations
- Consolidated Financial Data
- Non-Consolidated Financial Data
- Corporate Profile / Stock Information

平成19年度 中間報告書

平成19年4月1日 ~ 平成19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

小野寺 研一

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19年9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。

当中間期は、オフィスビル市場をはじめとして、概ね良好な市場環境に恵まれました。その結果、主要4部門が全て増収増益となり、下表の通り、売上高3,548億円、営業利益884億円、経常利益751億円と、連結中間決算制度開始以来8期連続の営業・経常最高益を達成、中間純利益も4期連続で最高益を更新するなど、大変好調な業績を収めることができました。本年4月にスタートした「第三次成長3ヵ年計画」(右表ご参照)は、順調にスタートが切れたと言えます。

このように上期の業績が順調に推移したため、通期(平成20年3月期)でも、期初に計画した業績を達成できる確度が高まっております。11期連続の増収、営業・経常増益達成に向け、引き続き努力してまいります。

(単位:億円)

	平成18年 9月中間期 (実績)	平成19年 9月中間期 (実績)	前年同期比	平成20年 3月期 (通期予想)	前期比
売上高	3,142	3,548	+406	6,900	+131
営業利益	687	884	+197	1,500	+128
経常利益	573	751	+177	1,200	+75
当期純利益	301	402	+101	600	+97

当社は、中期経営計画の着実な遂行を最重要課題としておりますが、現在推進している「第三次成長3ヵ年計画」の達成には、まず、営業利益のおよそ8割を占めるオフィスビル賃貸事業とマンション分譲事業で、確実に目標を達成することが肝要です。計画期間中に、延床面積約19万坪の賃貸ビルを竣工させ、1万9千戸のマンションを販売計上する予定ですが、概ね既に建築着工済みとなっております。したがって、計画達成の成否は、営業目標の達成如何といっても過言ではありません。この点、今後数年供給が限定的で、需給の見通しが立てやすいオフィスビルと異なり、マンション販売では上昇した価格を消費者が受け入れるか、先行き不透明感が残ります。一段と営業力の強化を図り、計画達成に向けて、着実に歩みを進めていく方針です。

次期中計を、第四次の「成長計画」として構築できるように布石を打つことも、重要な経営課題の一つです。成長継続のためには、まず開発用地の確保が不可欠ですが、用地価格の上昇が継続し、取得環境が一段と厳しさを増してきております。当社では、これまでに次期中計向けの用地を相当量取得してまいりましたが、採算性を重視しつつ、さらにその上積みを目指し、総力をあげて取り組む所存です。

このように当社は、「第三次成長3ヵ年計画」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まいります。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、よろしくごお願い申し上げます。

平成19年12月

「第三次成長3ヵ年計画」

平成20年3月期～平成22年3月期

1. 基本方針

- ・「10期連続増収増益」路線の継続
- ・成長ペースの維持

2. 計画の内容

①3ヵ年計画期間中の累計業績目標

売上高……………2兆4,000億円
 営業利益……………4,700億円
 経常利益……………3,800億円

(参考1) 各経営計画の成長ベース比較

	第一次成長計画 (平成14年3月期～16年3月期)	第二次成長計画 (平成17年3月期～19年3月期)	第三次成長計画 (平成20年3月期～22年3月期)
売上高	1兆6,056億円 (+3,357億円)	1兆9,394億円 (+3,338億円)	2兆4,000億円 (+4,606億円)
営業利益	2,649億円 (+627億円)	3,494億円 (+846億円)	4,700億円 (+1,206億円)
経常利益	1,699億円 (+826億円)	2,738億円 (+1,039億円)	3,800億円 (+1,062億円)

*いずれも計画期間中の累計額
 第一次成長計画は直前の3期累計額と比較

②自己資本の蓄積

純有利子負債の自己資本に対する倍率 (ND/レシオ) を2倍程度に改善

(参考2) 各経営計画の経営指標比較

	平成13年3月期	平成16年3月期	平成19年3月期	平成22年3月期
ND/レシオ	6.1倍	3.0倍	3.2倍	2倍程度

注) ND/レシオ = (有利子負債 - 現預金) ÷ 自己資本
 平成22年3月期は計画目標

中間配当のお知らせ

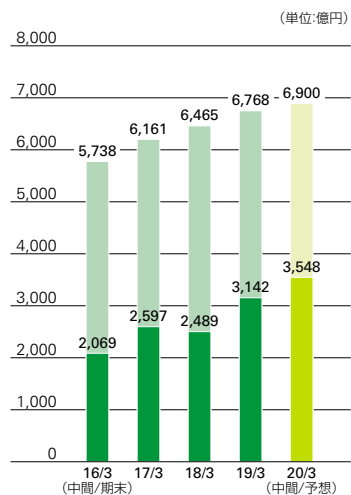
当中間期は前年と比べ2円増配し、1株につき8円を配当いたします。なお、当期(平成20年3月期)の年間配当は前期比2円増の16円(期末配当8円)を予定しております。

Contents.

■ 株主の皆様へ	1
■ 財務ハイライト(連結)	3
■ 部門別の業績推移(連結)	4
■ 事業の概況	5
■ 財務諸表(連結)	8
■ 財務諸表(単体)	9
■ 会社概要/株式情報	10
■ 株主メモ	裏表紙

財務ハイライト(連結)

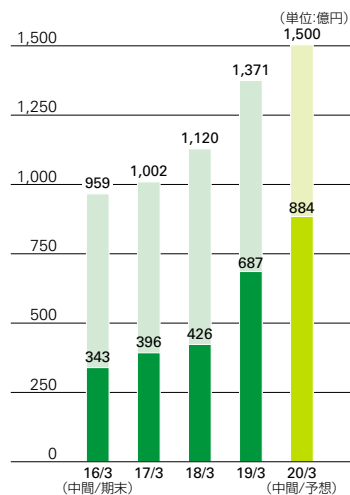
営業収益



平成19年9月期
3,548億円
(前年同期比+406億円)

平成20年3月期(予想)
6,900億円
(前期比+131億円)

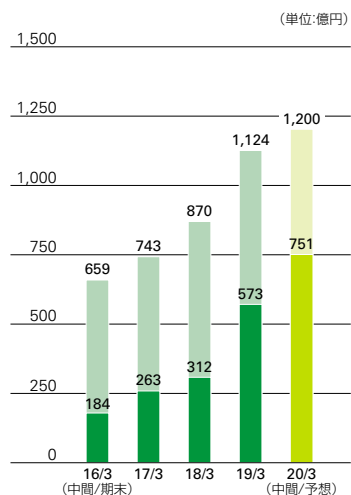
営業利益



平成19年9月期
884億円
(前年同期比+197億円)

平成20年3月期(予想)
1,500億円
(前期比+128億円)

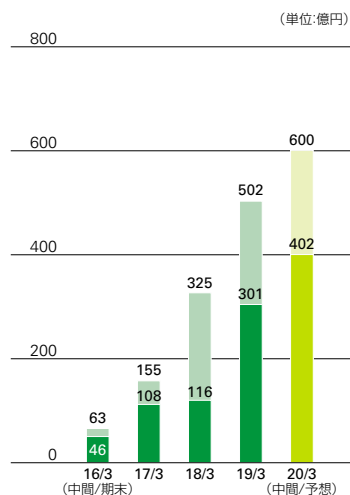
経常利益



平成19年9月期
751億円
(前年同期比+177億円)

平成20年3月期(予想)
1,200億円
(前期比+75億円)

当期純利益

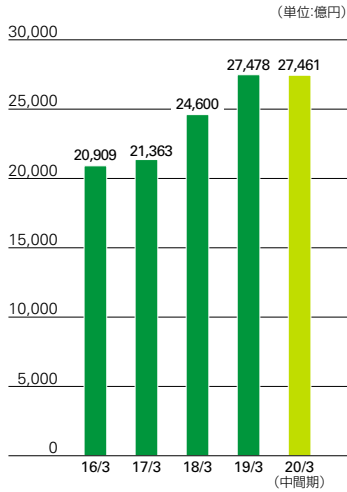


平成19年9月期
402億円
(前年同期比+101億円)

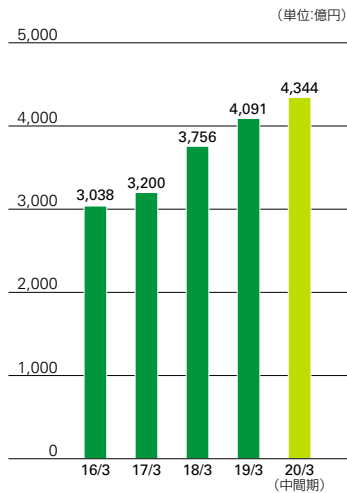
平成20年3月期(予想)
600億円
(前期比+97億円)

部門別の業績推移 (連結)

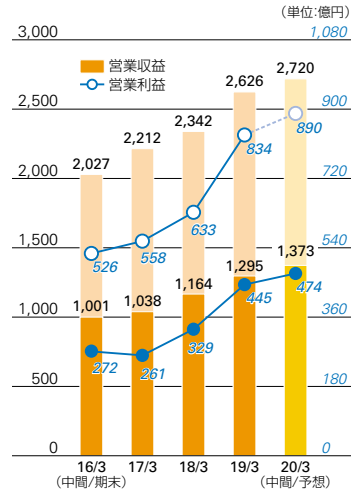
総資産



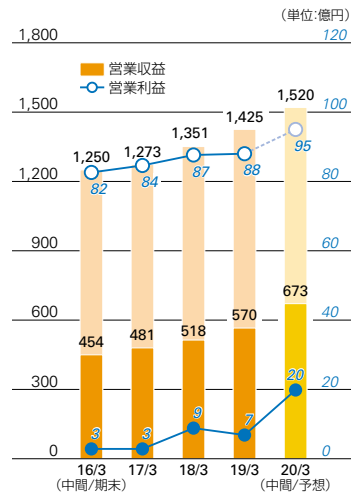
自己資本



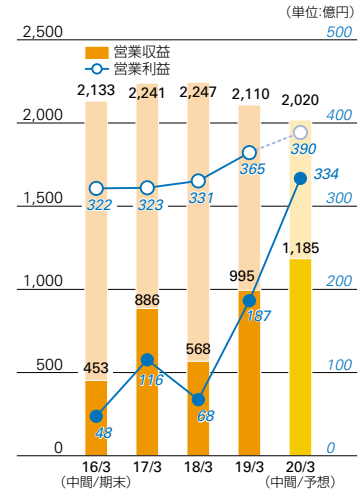
賃貸事業部門 (ビル)



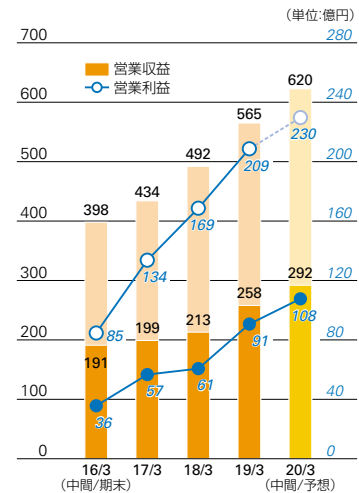
完工事業部門 (ハウジング)



販売事業部門 (マンション)



流通事業部門 (仲介)



事業の概況

住友不動産原宿ビル

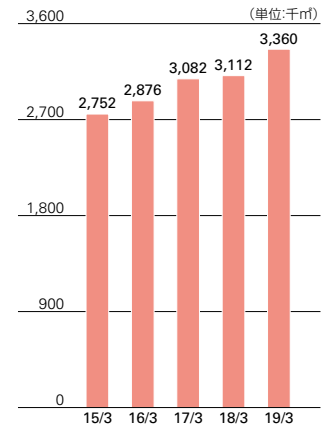
(平成19年6月竣工)
東京都渋谷区
地上20階/地下1階
延床面積：18,902㎡



オフィスビル事業

当中間期は、既存ビルの空室率改善と賃料の上昇に加え、「住友不動産三田ツインビル東館・西館」などの通期稼働が寄与した結果、前年同期比増収増益となりました。また、当中間期に竣工した「住友不動産原宿ビル」、「住友不動産人形町ビル」が満室稼働となったほか、「千代田ファーストビル南館」など下半期竣工予定ビルもテナント募集をほぼ終了しました。

期末延床面積の推移



エントランス



①千代田ファーストビル南館

(平成19年10月竣工)
東京都千代田区・地上14階/地下1階
延床面積：13,100㎡

上期中に再開発ビル2件を着工しました。

②(仮称)西新宿六丁目西第6地区再開発

(平成22年1月竣工予定)
東京都新宿区・住宅 地上44階/地下2階
事務所 地上17階/地下2階
延床面積：153,800㎡

③(仮称)後楽二丁目西地区再開発

(平成22年3月竣工予定)
東京都文京区・地上34階/地下3階
延床面積：78,400㎡



事業の概況

マンション分譲事業

シティタワー九段下
 (平成19年5月引渡開始)
 東京都千代田区
 地上25階/地下2階建
 総戸数: 99戸

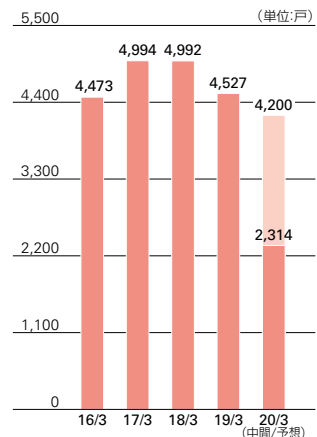


当中間期は、「ワールドシティタワーズ」など前期からの販売継続物件をはじめ、「パークスクエア南品川」、「シティタワー九段下」など2,314戸(前年同期比+296戸)を販売計上しました。+19%の増収となったほか、営業利益率が大きく改善した結果、+77%の大幅な増益となりました。



パークスクエア南品川
 (平成19年4月引渡開始)
 東京都品川区
 地上16階/地下1階建
 総戸数: 192戸

計上戸数の推移



計上戸数はマンション・戸建・宅地の合計です。

ハウジング事業

当中間期は、受注棟数、計上棟数、売上高の全てにおいて、「新築そっくりさん」事業、注文住宅事業ともに前年同期比増加しました。



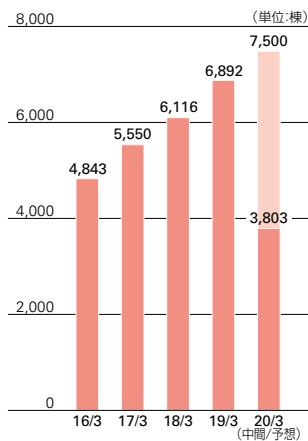
グッドデザイン賞
受賞



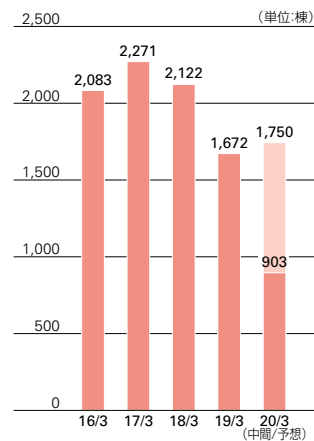
インナーコート

女性が美しくある家「J・Lady(ジェイレディ)」誕生!

新築そっくりさん受注棟数の推移



注文住宅受注棟数の推移



事業の概況

不動産仲介事業

当中間期は、仲介件数が増加（前年同期比+4.1%）するとともに取扱単価上昇の恩恵を受け、営業収益は前年同期比+13.3%、営業利益は同+18.7%と大幅な増収増益になりました。直営仲介店舗は、首都圏に2店舗を新規出店し、当中間期末現在で全国計233店舗となりました。

新規店舗 当中間に2店舗がオープンしました。

広尾営業センター（平成19年7月オープン）
雪が谷大塚営業センター（平成19年9月オープン）

住友不動産ファンド「サーフ」シリーズ

長期安定運用型商品

元本安定指向型資産運用商品
SURF
サーフ
Sumitomo Realty & Development Fund

販売再開

当社の都心賃貸ビルを対象とした不動産小口化商品「サーフ」シリーズは、平成11年の発売開始以来、出資者総数延べ19,000名超、募集総額延べ2,700億円に達し、不動産特定共同事業商品における累計出資総額No.1*の地位を8年連続で維持しております。また、この間予定利回りは全て達成、元本割れ商品も一切なし、という優れた実績を誇っております。

平成19年8月、既出資者からの根強い販売要請に応え、2年ぶりの募集再開となった新商品「サーフ汐留パック1」は好評を博して完売、引き続き「サーフ汐留パック2」の募集を開始しております。

※不動産証券化協会の調査をもとに、当社で集計

サーフ汐留パック2

〈主な特徴〉

- ① 安全性を高める仕組み（元本割れリスクを軽減）
優先／劣後出資方式（当社発案）
- ② 透明性の高い仕組み
運用資産の評価方法、賃貸利益の算出方法など
- ③ 優れた運用資産
当社を代表する東京都心の大型ビル2物件
（汐留住友ビル、芝公園ファーストビル）

ホームページ：

<http://www.sumitomo-rd.co.jp/fund/>

サーフ フリーダイヤル：

☎0120-320-354

（月～金 9:00～17:00 祝祭日除く）

汐留住友ビル
東京都港区



芝公園ファーストビル
東京都港区



財務諸表(連結)

中間連結貸借対照表

(単位:百万円)

資産の部		
科目	期中	前期
	(平成19年9月30日現在)	(平成19年3月31日現在)
流動資産	712,737	756,487
現金・預金	96,487	129,819
受取手形・営業未収入金	11,418	21,641
たな卸資産・販売用不動産エウイティ	529,563	531,376
その他	75,267	73,649
固定資産	2,033,395	1,991,412
有形固定資産	1,501,075	1,453,548
建物・構築物	452,859	447,949
土地	1,168,655	1,128,751
建設仮勘定	26,760	15,784
その他	19,004	18,827
減価償却累計額	△166,204	△157,764
無形固定資産	50,788	49,905
投資その他の資産	481,531	487,958
投資有価証券	251,508	254,876
差入保証金・敷金	191,731	193,048
その他	38,290	40,033
資産合計	2,746,132	2,747,899

負債の部		
科目	期中	前期
	(平成19年9月30日現在)	(平成19年3月31日現在)
流動負債	798,349	870,816
支払手形・営業未払金	22,286	57,399
短期借入金、コマーシャル・ペーパー	347,070	305,970
一年内返済予定長期借入金	110,258	90,477
一年内償還予定社債	10,000	66,567
その他	308,733	350,402
固定負債	1,494,139	1,450,037
社債	355,000	285,000
長期借入金	753,432	725,630
その他	385,707	439,407
負債合計	2,292,488	2,320,853
純資産の部		
株主資本	410,164	373,996
評価・換算差額等	24,334	35,200
少数株主持分	19,145	17,850
純資産合計	453,644	427,046
負債・純資産合計	2,746,132	2,747,899

中間連結損益計算書

(単位:百万円)

科目	期中	前期中	前期
	(平成19年4月1日~平成19年9月30日)	(平成18年4月1日~平成18年9月30日)	(平成18年4月1日~平成18年3月31日)
営業収益	354,888	314,246	676,834
売上総利益	112,045	90,260	186,343
販売費及び一般管理費	23,630	21,556	49,167
営業利益	88,414	68,704	137,176
営業外収益	2,693	1,780	3,547
営業外費用	16,006	13,088	28,317
経常利益	75,101	57,396	112,406
特別利益	40	74	47,924
特別損失	3,552	4,492	68,223
税金等調整前中間(当期)純利益	71,589	52,978	92,107
法人税、住民税及び事業税	26,539	22,111	39,591
法人税等調整額	3,116	△381	△1,054
少数株主利益	1,644	1,069	3,271
中間(当期)純利益	40,289	30,178	50,299

中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	期中	前期中	前期
	(平成19年4月1日~平成19年9月30日)	(平成18年4月1日~平成18年9月30日)	(平成18年4月1日~平成18年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,341	△40,533	△48,880
投資活動によるキャッシュ・フロー	△104,868	△84,729	△187,887
財務活動によるキャッシュ・フロー	65,183	98,406	250,053
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,011	△91	382
現金及び現金同等物の増加額	△33,331	△26,949	13,667
又は減少額(△)			
現金及び現金同等物の期首残高	129,822	116,155	116,155
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高	96,490	89,206	129,822

中間連結株主資本等変動計算書 当中間期(平成19年4月1日~平成19年9月30日)

(単位:百万円)

科目	株主資本					評価・換算差額等				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	株主資本合計	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	評価・換算差額等 合計		
平成19年3月31日残高	122,805	132,753	120,690	△2,253	373,996	36,792	△72	△1,518	35,200	17,850	427,046
中間連結会計期間中の変動額											
剰余金の配当			△3,797		△3,797						△3,797
中間純利益			40,289		40,289						40,289
自己株式の取得				△330	△330						△330
自己株式の処分		3		3	6						6
株主資本以外の項目の中間連結会計期間中の変動額(純額)						△11,400	△300	834	△10,866	1,295	△9,570
中間連結会計期間中の変動額合計		3	36,491	△327	36,167	△11,400	△300	834	△10,866	1,295	26,597
平成19年9月30日残高	122,805	132,757	157,182	△2,581	410,164	25,391	△373	△684	24,334	19,145	453,644

財務諸表(単体)

中間貸借対照表

(単位:百万円)

科目	期別	当中間期	前 期
		(平成19年9月30日現在)	(平成19年3月31日現在)
資産の部			
流動資産			
現金・預金		698,870	726,021
受取手形・営業未収入金		66,786	75,438
たな卸資産・販売用不動産クイティ		9,847	21,726
その他		520,257	523,451
		101,979	105,404
固定資産			
有形固定資産			
建物		1,907,275	1,863,557
土地		1,307,964	1,260,115
建設仮勘定		259,402	261,631
その他		1,017,032	977,579
		26,716	15,784
その他		4,813	5,118
無形固定資産			
		49,150	48,195
投資その他の資産			
		550,160	555,247
投資有価証券		244,599	246,984
差入保証金・敷金		186,702	188,140
その他		118,857	120,122
資産合計		2,606,146	2,589,578

科目	期別	当中間期	前 期
		(平成19年9月30日現在)	(平成19年3月31日現在)
負債の部			
流動負債			
支払手形・営業未払金		748,457	796,046
短期借入金・コマーシャル・ペーパー		17,327	48,184
一年内返済予定長期借入金		332,500	291,500
一年内償還予定社債		107,016	83,109
その他		10,000	66,567
		281,613	306,685
固定負債			
		1,453,404	1,410,931
社債		355,000	285,000
長期借入金		718,082	691,822
その他		380,322	434,109
負債合計		2,201,862	2,206,977
純資産の部			
株主資本			
		379,586	346,521
評価・換算差額等		24,697	36,079
純資産合計		404,284	382,600
負債・純資産合計		2,606,146	2,589,578

中間損益計算書

(単位:百万円)

科目	期別	当中間期	前中間期	前 期
		(平成19年4月1日~ 平成19年9月30日)	(平成18年4月1日~ 平成18年9月30日)	(平成18年4月1日~ 平成19年3月31日)
営業収益				
売上総利益		297,657	261,846	561,156
販売費及び一般管理費		95,488	75,037	153,861
		17,962	16,013	35,400
営業利益		77,526	59,024	118,461
営業外収益		3,972	2,686	5,256
営業外費用		15,658	13,035	28,267
経常利益		65,840	48,675	95,450
特別利益		—	74	47,833
特別損失		3,496	1,664	65,300
税引前中間(当期)純利益		62,344	47,085	77,983
法人税・住民税及び事業税		23,528	18,146	31,152
法人税等調整額		1,629	853	△420
中間(当期)純利益		37,187	28,086	47,251

会社概要 / 株式情報 (平成19年9月30日現在)

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19年9月30日現在)
 従業員数 ……3,468名(平成19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19年11月8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 鶴田 哲郎

代表取締役社長 小野寺研一

取締役相談役 安藤 太郎

代表取締役
大山 勉
中村 芳文取締役
浅野 博幸
西本 芳照
齋藤 隆
大橋 正義監査役
産本 眞作
園田 直人監査役(常勤)
野村 了一
北村 忠司
小林 邦雄

執行役員 ※取締役兼務

社長 小野寺研一 ※

専務執行役員
大山 勉 ※
中村 芳文 ※
浅野 博幸 ※
西本 芳照 ※
齋藤 隆 ※
亀山 賢一常務執行役員
小川 正氣
塩島 高雄
高橋 正行
竹村 信昭
小澤 覚
仁島 浩順
小林 正人
田中 俊和
坂本 善信
海野 良哉
上坊 勇執行役員
伊藤 公二
尾台 賀幸
青木 斗益
片山 久壽
依田 和男
遠藤 史能
宅 泰雄
岩本 雅千
加藤 宏史
橋爪 弘幸
小川 直樹
川村 智弘
副島 伸一
中野 誠
川合 謙
永井 智長

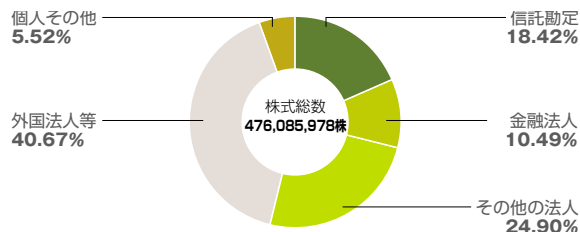
株式情報

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 ……17,776名
(うち単元株主数 10,814名)

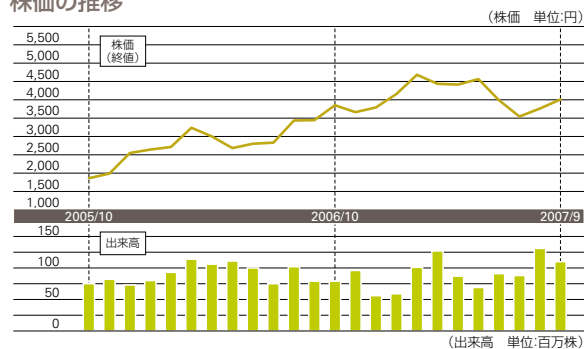
所有者別分布情報



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)	17,949	3.77%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	17,514	3.68%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	14,008	2.94%
株式会社三井住友銀行	11,990	2.52%
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー 505103	9,345	1.96%
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	8,163	1.71%
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%
ザバンクオブニューヨークトリティー ジャステック アカウント	6,928	1.46%
三井住友海上火災保険株式会社	6,740	1.42%

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
- 株主確定基準日
 - ・ 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 大阪府中央区北浜四丁目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/homepage/index.html>
(ホームページURL)
- 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 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)



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



この用子は古紙配合率30%の再生紙を使用しています。