

株主の皆様へ

平成19年度
報告書

平成19年4月1日 ~ 平成20年3月31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20年3月期の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、中期経営計画の達成を最重要課題としております。平成9年以降、3つの中期計画を推進し、いずれも成功裡に終了、昨年4月より「第三次成長3カ年計画」(右表ご参照)をスタートさせました。本計画は、「増収増益路線の継続」とこれまでの計画で達成した「成長ペースを維持する」ことを基本方針とし、経常利益は前計画で達成した利益成長を上回る高い伸びを、営業利益は前計画増加額の5割増を、それぞれ数値目標に掲げています。

計画初年度の当期は、売上高6,919億円、営業利益1,546億円、経常利益1,251億円と、11期連続の増収、営業・経常増益、8期連続の経常最高益を達成し、期初に公表した計画をも上回る、好調な業績を収めることができました。

	3カ年累計目標 (20/3期~22/3期)	当期実績 (20/3期)	達成率	差引2カ年累計目標 (21/3期~22/3期)	次期予想 (21/3期)
売上高	2兆4,000億円	6,919億円	29%	1兆7,081億円	7,200億円
営業利益	4,700億円	1,546億円	33%	3,154億円	1,620億円
経常利益	3,800億円	1,251億円	33%	2,549億円	1,270億円

計画の進捗状況は左表の通りで、営業利益と経常利益は、ともに初年度で3カ年累計目標の概ね3分の1相当に達しました。中期経営計画の利益目標達成の蓋然性は高く、計画は順調に進捗していると言えます。

次期は、資源価格や金融情勢の動向など、不確実性が高い外部環境を踏まえ、経常利益計画額を左表「2カ年累計目標」の2分の1にあたる1,270億円としました。引き続き営業体制の強化を図り、計画達成に向けて総力をあげて取り組む所存です。

また、その後に続く中期計画を、「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。開発用地の取得環境は、引き続き厳しい状況に変わりはありません。都心の再開発事業の推進に軸足を置き、成長を展望して、上積みを目指します。

このように当社は、「第三次成長3カ年計画」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まります。株主の皆様におかれましては、今後とも当社に対し末長いご支援を賜りますよう、お願い申し上げます。

平成20年6月

「第三次成長3カ年計画」

平成20年3月期～平成22年3月期 ※平成18年11月16日公表

1. 基本方針

- ・増収増益路線の継続(平成20年3月期まで11期連続増収増益を達成)
- ・成長ペースの維持

2. 計画の内容

①3カ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

配当についてのお知らせ

当期の配当は、経常利益が期初目標を超過達成したことを反映させ、1株につき前期比4円増配し、年18円といたします。中間配当(8円)を実施しておりますので、期末はその差額の10円を配当いたします。なお、次期は、年20円(うち中間配当10円)を予定しております。

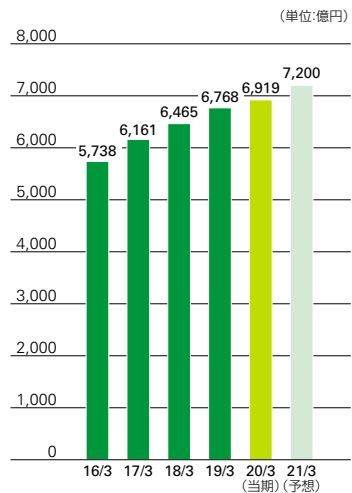
目次

Contents.

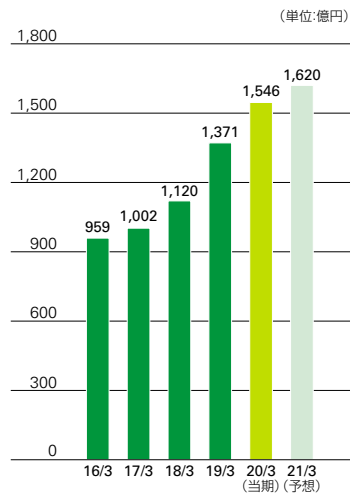
- 株主の皆様へ……………1
- 財務ハイライト(連結)……………3
- 部門別の業績推移(連結)……………4
- 事業の概況……………5
- 財務諸表(連結)……………12
- 財務諸表(単体)……………13
- 会社概要/株式情報……………14
- 株主メモ……………裏表紙

財務ハイライト(連結)

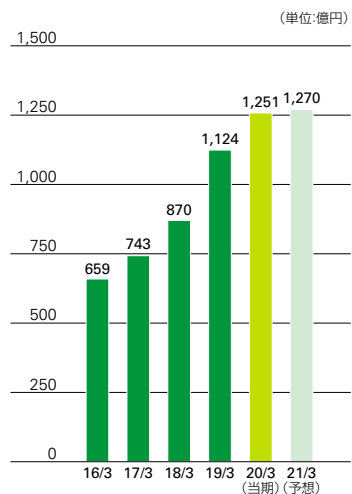
営業収益



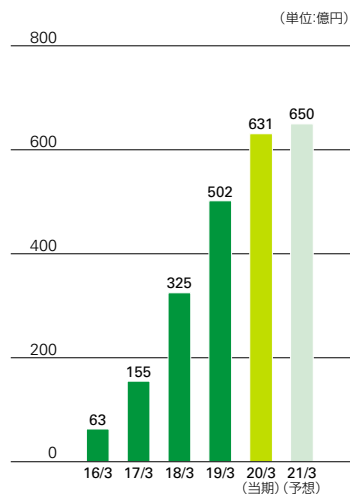
営業利益



経常利益

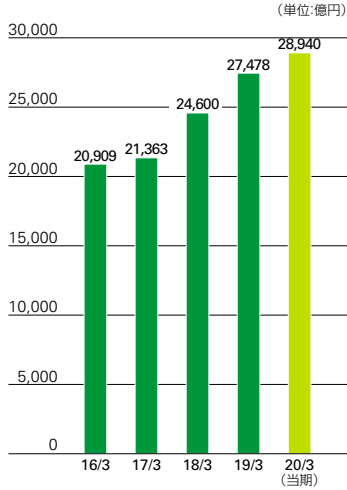


当期純利益

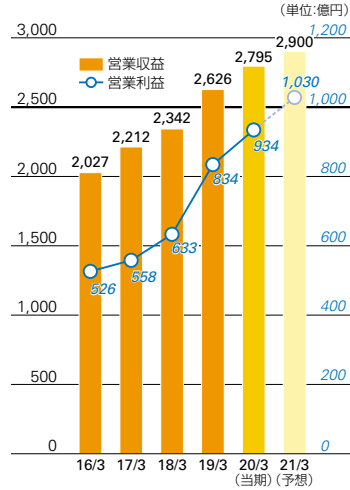


部門別の業績推移(連結)

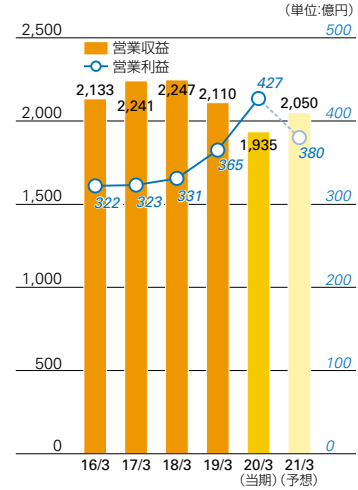
総資産



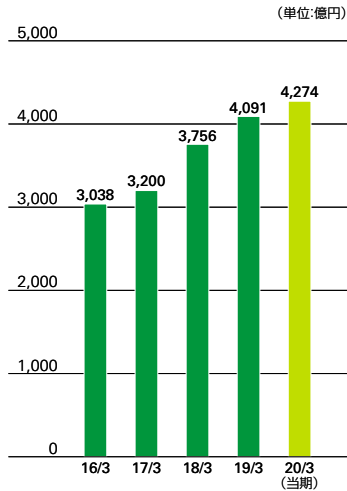
賃貸事業部門 (ビル)



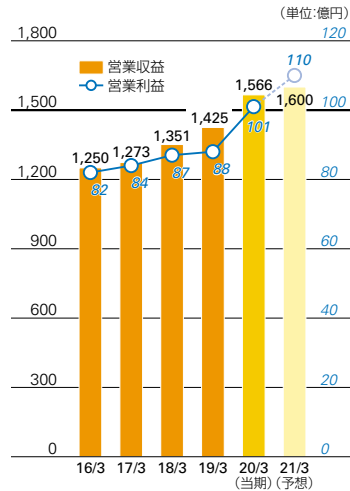
販売事業部門 (マンション)



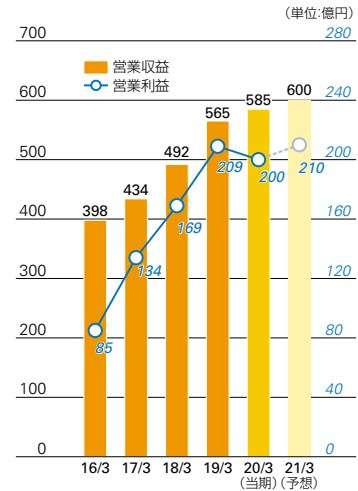
自己資本



完工事業部門 (ハウジング)



流通事業部門 (仲介)



事業の概況

オフィスビル事業

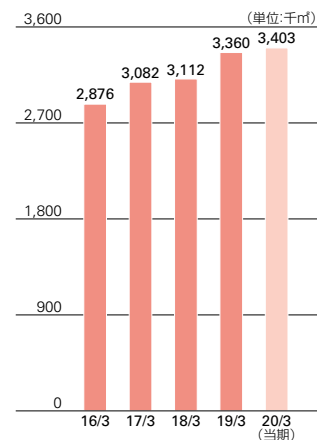
住友不動産原宿ビル
 (平成19年6月竣工)
 東京都渋谷区
 地上20階/地下1階
 延床面積: 18,902㎡



当期は、「住友不動産原宿ビル」などが満室稼働したほか、「住友不動産三田ツインビル東館・西館」などの通期稼働と既存ビルの賃料上昇が業績に寄与、大幅な増収増益となりました。次期は、「住友不動産飯田橋駅前ビル」、「住友不動産西新宿ビル5号館」などが新規稼働する予定で、営業利益は初めて1,000億円の大台に乗る見込です。



期末延床面積の推移



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: 11,784㎡

②住友不動産四谷ビル

(平成19年10月竣工)
 東京都新宿区・地上9階/地下1階
 延床面積: 14,154㎡

③住友不動産人形町ビル

(平成19年6月竣工)
 東京都中央区・地上9階/地下1階
 延床面積: 4,837㎡



事業の概況

Project. 今後のプロジェクト



住友不動産飯田橋駅前ビル

(平成20年5月竣工)

東京都千代田区

地上13階/地下1階

延床面積：16,100㎡

▶▶▶ 大型再開発

① **西新宿六丁目西第6地区再開発** (平成22年2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：153,000㎡

② **後楽二丁目西地区再開発** (平成22年6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㎡



③ **住友不動産西新宿ビル5号館** (平成20年5月竣工)
東京都新宿区・地上26階/地下2階
延床面積：21,200㎡

④ **住友不動産六本木通ビル** (平成20年10月竣工予定)
東京都港区・地上12階/地下2階
延床面積：13,600㎡

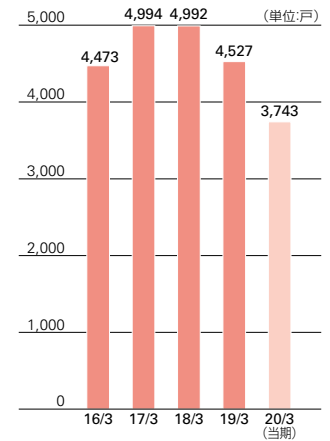
⑤ **青葉台三丁目計画** (平成21年8月竣工予定)
東京都目黒区・地上33階/地下3階
延床面積：57,200㎡

事業の概況

マンション分譲事業



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。

当期は、「ワールドシティタワーズ」、「シティタワー西梅田」など前期からの販売継続物件をはじめ、「グランドヒルズ三軒茶屋」、「パークスクエアさいたま新都心」など3,743戸を販売計上しました。計上戸数は減少しましたが、営業利益率が22.1%と大きく改善した結果、前期比+17%の大幅増益となりました。



①パークスクエアさいたま新都心

(平成19年3月引渡開始)
 埼玉県さいたま市・地上15階
 総戸数:498戸

②シティテラスさいたま新都心

(平成19年12月引渡開始)
 埼玉県さいたま市・地上19階/地下1階
 総戸数:396戸

③シティタワー札幌大通

(平成19年9月引渡開始)
 北海道札幌市・地上41階/地下1階
 総戸数:182戸



事業の概況

Project. 今後のプロジェクト

シティワーズ豊洲 ザ・ツイン
(平成21年4月引渡開始予定)
東京都江東区・地上48階/地下1階
総戸数: 1,063戸

販売
開始



①シティテラス目白

(平成20年4月引渡開始)
東京都豊島区・地上18階/地下1階
総戸数: 293戸

②パークスクエア相模大野タワー&レジデンス

(平成21年3月引渡開始予定)
神奈川県相模原市・地上32階/地下1階
総戸数: 718戸



事業の概況

ハウジング事業

新築そっくりさん事業

「建て替えに代わる新システム」の新築そっくりさん事業は、受注、計上棟数が堅調に増加、順調な事業拡大が続きました。拠点網拡充による営業体制強化を継続し、引き続き事業の積極的な拡大を図ります。

施工事例



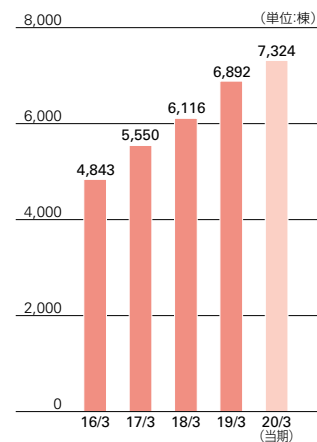
After

施工後



Before

新築そっくりさん受注棟数の推移



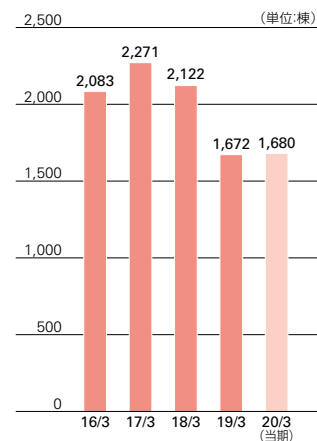
注文住宅

当期は、持家着工戸数の減少など厳しい市場環境が続く中、受注、計上棟数ともに前期並みを確保いたしました。新商品投入により1棟当り単価が上昇した結果、売上高は前期比+6%の増収となりました。

グッドデザイン賞
受賞

女性が美しくある家「J・Lady (ジェイレディ)」誕生!

注文住宅受注棟数の推移



事業の概況

不動産仲介事業

当期は、取扱単価の上昇が継続、取扱高は前期比5%増加しましたが、仲介件数が年度後半に伸び悩み前期比微増にとどまりました。その結果、増収は確保したものの、5期ぶりに営業減益となりました。直営仲介店舗は「広尾」など7店舗を新規出店し、当期末現在で全国計238店舗となりました。

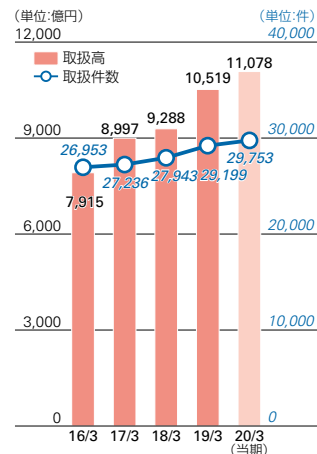


広尾営業センター
(東京都港区)

新規店舗 当期中に7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)
ときわ台営業センター	(平成20年2月オープン)
菊名営業センター	(平成20年3月オープン)
辻堂営業センター	(平成20年3月オープン)
門前仲町営業センター	(平成20年3月オープン)
瑞穂営業センター	(平成20年3月オープン)

仲介取扱件数および取扱高



ラ・トゥール市谷砂土原Ⅱ

(平成20年2月竣工)
貸室戸数: 28戸
東京都新宿区
地上5階/地下1階



La Tour

ハイグレード賃貸レジデンス「ラ・トゥール」シリーズ

都心の高級賃貸マンション「ラ・トゥール」は、ゆとりある住空間はもちろん、ホテルライクな24時間コンシェルジュサービスや高度なセキュリティシステムなど、都心での上質な暮らしに欠かせないサービスや設備を提供しています。当期は、ラ・トゥール市谷砂土原Ⅱ(28戸)が新規竣工し、全11棟986戸になりました。



ラ・トゥールシリーズ

泉ガーデンレジデンス	ラ・トゥール代々木上原
ラ・トゥール汐留	ラ・トゥール神楽坂
ラ・トゥール芝公園	ラ・トゥール三田
ラ・トゥール芝公園Ⅱ	ラ・トゥール市谷砂土原
ラ・トゥール千代田	ラ・トゥール市谷砂土原Ⅱ
ラ・トゥール半蔵門	

お問い合わせ先 ☎0120-041-256

事業の概況



ホテル「ヴィラフォンテーヌ」

ヴィラフォンテーヌ新宿

(平成20年6月オープン)

東京都新宿区

客室数66室



高級ビジネスホテル「ヴィラフォンテーヌ」は、都心好立地、ハイグレードな客室、リーズナブルな料金でご好評をいただいております。

平成20年6月に新宿店(66室)がオープンし、全14店舗、2,405室となりました。

Facilities and Services

- 全室ゆったりダブルルーム
 - 朝食無料サービス
 - 全室LAN回線無料
 - ヒーリングルーム、レディースルーム
- その他充実した設備、サービス

※一部の店舗を除く

店舗ネットワーク

汐留	箱崎
六本木	茅場町
浜松町	東京八丁堀
上野	九段下
大手町	大阪・心斎橋
神保町	東京三田
日本橋	新宿
(全14店舗、2,405室)	

総合予約センター 03-5339-1200

長期安定運用型商品

住友不動産ファンド「サーフ」シリーズ



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20,000名超、募集総額延べ2,800億円に達し、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年連続で維持しています。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年ぶりに募集を再開し、現在、「サーフ汐留パック4」を販売中です。

※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4

〈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)



財務諸表(連結)

連結貸借対照表

(単位:百万円)

資産の部		
科目	期別	
	当期	前期
	(平成20年3月31日現在)	(平成19年3月31日現在)
流動資産		
現金・預金	784,194	756,487
受取手形・営業未収入金	116,532	129,819
たな卸資産・販売用不動産工クイティ	14,308	21,641
その他	550,862	531,376
	102,490	73,649
固定資産	2,109,809	1,991,412
有形固定資産	1,622,838	1,453,548
建物・構築物	460,983	447,949
土地	1,261,992	1,128,751
建設仮勘定	53,665	15,784
その他	18,903	18,827
減価償却累計額	△172,705	△157,764
無形固定資産	51,624	49,905
投資その他の資産	435,346	487,958
投資有価証券	233,931	254,876
差入保証金・敷金	180,031	193,048
その他	21,383	40,033
資産合計	2,894,003	2,747,899

負債の部		
科目	期別	
	当期	前期
	(平成20年3月31日現在)	(平成19年3月31日現在)
流動負債		
支払手形・営業未払金	775,749	870,816
短期借入金・コマーシャル・ペーパー	39,303	57,399
短期借入金・コマーシャル・ペーパー	284,170	305,970
一年内返済予定長期借入金	99,990	90,477
一年内償還予定社債	15,000	66,567
預り金	241,659	247,494
その他	95,626	102,908
固定負債	1,670,919	1,450,037
社債	370,000	285,000
長期借入金	895,882	725,630
預り保証金・敷金	172,076	162,498
長期預り金	222,435	243,634
その他	10,525	33,274
負債合計	2,446,668	2,320,853
純資産の部		
株主資本	429,046	373,996
評価・換算差額等	△1,622	35,200
少数株主持分	19,911	17,850
純資産合計	447,335	427,046
負債・純資産合計	2,894,003	2,747,899

連結損益計算書

(単位:百万円)

科目	期別	
	当期	前期
	(平成19年4月1日~平成20年3月31日)	(平成18年4月1日~平成19年3月31日)
営業収益	691,928	676,834
売上総利益	203,725	186,343
販売費及び一般管理費	49,117	49,167
営業利益	154,607	137,176
営業外収益	4,637	3,547
営業外費用	34,069	28,317
経常利益	125,176	112,406
特別利益	2,838	47,924
特別損失	14,044	68,223
税金等調整前当期純利益	113,970	92,107
法人税・住民税及び事業税	43,520	39,591
法人税等調整額	4,093	△1,054
少数株主利益	3,222	3,271
当期純利益	63,132	50,299

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	期別	
	当期	前期
	(平成19年4月1日~平成20年3月31日)	(平成18年4月1日~平成19年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	△19,448	△48,880
投資活動によるキャッシュ・フロー	△138,774	△187,887
財務活動によるキャッシュ・フロー	144,730	250,053
現金及び現金同等物に係る換算差額	205	382
現金及び現金同等物の増加額又は減少額(△)	△13,286	13,667
現金及び現金同等物の期首残高	129,822	116,155
現金及び現金同等物の期末残高	116,535	129,822

連結株主資本等変動計算書 当期(平成19年4月1日~平成20年3月31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
連結会計年度中の変動額											
剰余金の配当			△7,595		△7,595						△7,595
当期純利益			63,132		63,132						63,132
自己株式の取得				△501	△501						△501
自己株式の処分				8	13						13
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)						△33,921	△2,179	△722	△36,823	2,061	△34,761
連結会計年度中の変動額合計		5	55,537	△492	55,049	△33,921	△2,179	△722	△36,823	2,061	20,288
平成20年3月31日残高	122,805	132,759	176,228	△2,746	429,046	2,870	△2,251	△2,241	△1,622	19,911	447,335

財務諸表(単体)

貸借対照表

(単位:百万円)

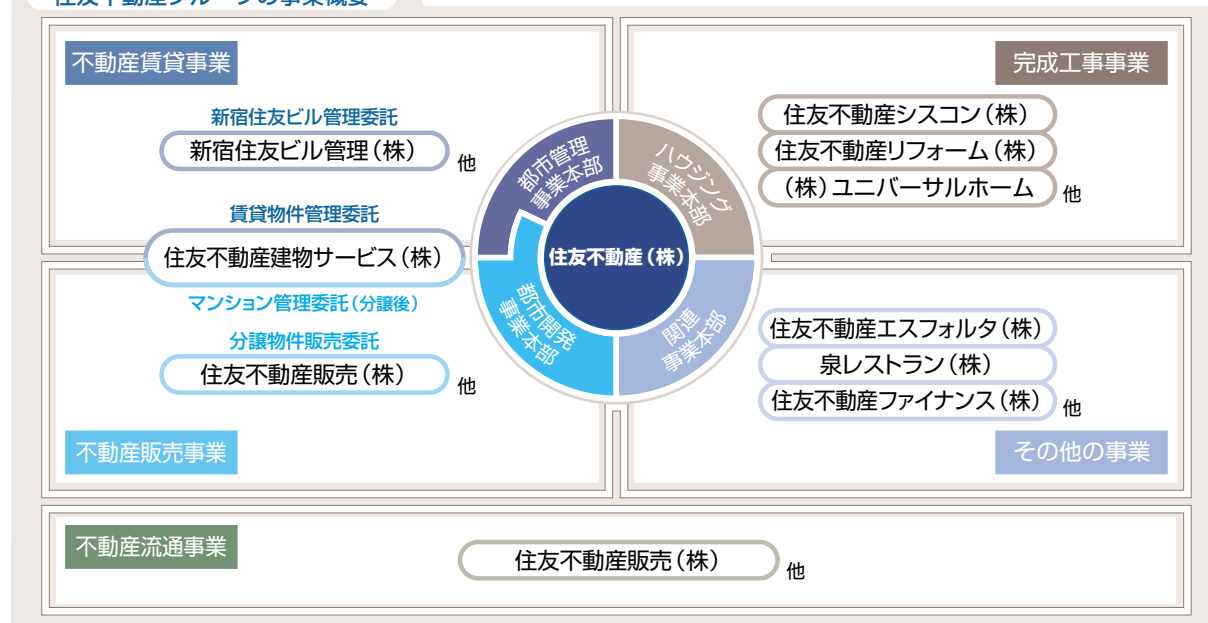
科目	期別	
	当期 (平成20年3月31日現在)	前期 (平成19年3月31日現在)
資産の部		
流動資産	765,609	726,021
固定資産	1,976,114	1,863,557
資産合計	2,741,724	2,589,578
負債の部		
流動負債	713,068	796,046
固定負債	1,631,554	1,410,931
負債合計	2,344,622	2,206,977
純資産の部		
株主資本	396,616	346,521
評価・換算差額等	485	36,079
純資産合計	397,102	382,600
負債・純資産合計	2,741,724	2,589,578

損益計算書

(単位:百万円)

科目	期別	
	当期 (平成19年4月1日~ 平成20年3月31日)	前期 (平成18年4月1日~ 平成19年3月31日)
営業収益	572,892	561,156
売上総利益	170,642	153,861
販売費及び一般管理費	37,042	35,400
営業利益	133,600	118,461
営業外収益	7,357	5,256
営業外費用	33,500	28,267
経常利益	107,457	95,450
特別利益	2,137	47,833
特別損失	12,455	65,300
税引前当期純利益	97,139	77,983
法人税、住民税及び事業税	36,470	31,152
法人税等調整額	2,491	△420
当期純利益	58,178	47,251

住友不動産グループの事業概要



会社概要 / 株式情報 (平成20年3月31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20年3月31日現在)
 従業員数 ……3,538名(平成20年3月31日現在)
 ホームページ ……http://www.sumitomo-rd.co.jp
 アドレス

役員 (平成20年6月27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

代表取締役 大山 勉
 中村 芳文

取締役 浅野 博幸
 齋藤 隆
 竹村 信昭
 大橋 正義

監査役 産本 眞作
 圓田 直人

監査役(常勤) 野村 了一
 北村 忠司
 小林 邦雄

執行役員

専務執行役員 亀山 賢一
 小川 正氣

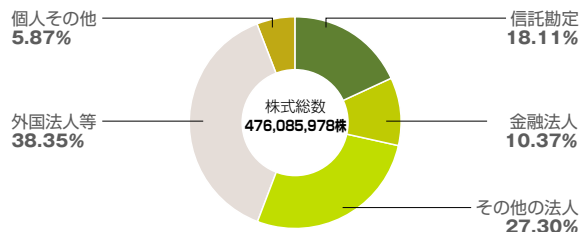
専務技術執行役員 代阪 孝博

常務執行役員 塩島 高雄
 高橋 正行
 上坊 勇
 坂本 善信
 田中 俊和
 小林 正人
 仁島 浩順

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 ……18,374名
 (うち単元株主数 11,488名)

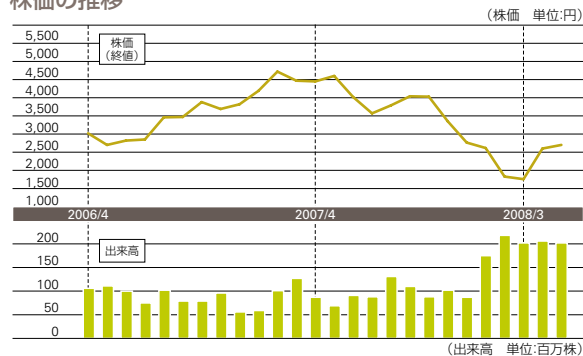
所有者別分布情報



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)	18,968	3.98%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	15,935	3.35%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	12,627	2.65%
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	9,033	1.90%
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%
ビー・エヌ・ビー・パブリカ・セキュリティーズ(ジャパン)リミテッド (ビー・エヌ・ビー・パブリカ証券会社)	7,650	1.61%
清水建設株式会社	7,500	1.58%
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	7,472	1.57%

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)
- 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)

