

株主の皆様へ

平成20年度  
中間報告書

平成20年4月1日 ~ 平成20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 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21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。

当中間期の業績は下表の通りで、前期に大型分譲マンションの売上計上があった反動により、前年同期比では減収減益となったものの、東京のオフィスビルを中心とした賃貸事業部門とハウジング事業部門が好調に推移した結果、ほぼ期初予想通りの業績を収めることができました。

しかしながら、10月以降、金融の混乱が景況感の急速な悪化を惹き起こし、それまで比較的堅調だった国内の経済情勢が激変、当社もその影響を考慮して下期の見通しを下方修正いたしました。修正にあたっては、この大混乱を十分に踏まえ、再度修正することのないよう保守的に見積もりました。大方の予想を超えた急激な環境変化に鑑み、何卒ご理解を賜りたいと存じます。

(単位:億円)

	平成19年 9月中間期 (実績)	平成20年 9月中間期 (実績)	前年同期比	平成21年 3月期 (通期予想)	前期比
売上高	3,548	3,133	△414	6,950	+30
営業利益	884	710	△173	1,480	△66
経常利益	751	558	△192	1,130	△121
純利益	402	230	△172	580	△51

不動産業は、原材料となる土地を手当てしてから商品に仕上げるまでに、短くて2~3年、再開発事業になると10年から20年を要することもあります。年度計画では商品化が間に合わないため、当社は3年ごとの中期経営計画を策定し、その実行を最重要課題と位置づけてきました。

当期は、現在遂行中の「第三次成長3ヵ年計画」(右表ご参照)の2年目で、来期には最終年度を迎えます。この急激で大幅な環境変化による混乱が未だ収まらず、先行きを見通すのが困難な状況ではありますが、賃貸事業部門の、当初計画を上回る成長に支えられ、中計単位での「増収増益」路線の継続と、過去の中計に肩を並べる「成長ペース」の達成見通しに変わりはありません。引き続き営業体制の充実に努め、計画達成に向け総力を挙げて取り組んでまいります。

また、営業利益の約7割を占める賃貸事業部門は、当期で営業利益が1,000億円の大台に乗ることが確実です。来期は、10棟で延12万坪が新規稼働し、次期中計の3ヵ年でもさらに13棟で20万坪が完成する見込みです。当社のコア事業として今後ますます収益力が強化され、その結果、当社の収益基盤はさらに強固になる見通しです。

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おります。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12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
- ・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

#### 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10円を配当いたします。なお、当期(平成21年3月期)の年間配当は前期比2円増の20円(期末配当10円)を予定しております。

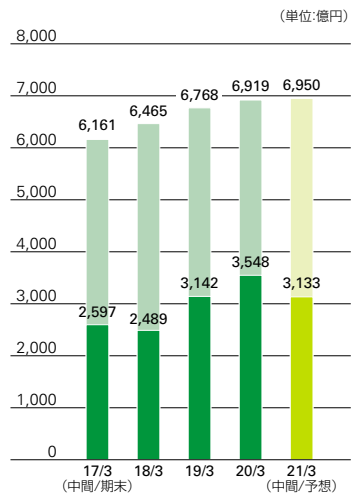
## 目次

## Contents.

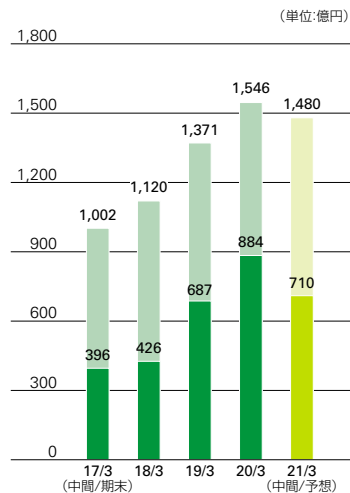
- 株主の皆様へ ……………1
- 財務ハイライト(連結)……………3
- 部門別の業績推移(連結)………4
- 事業の概況 ……………5
- 財務諸表(連結)……………9
- 会社概要/株式情報……………10
- 株主メモ ……………裏表紙

## 財務ハイライト(連結)

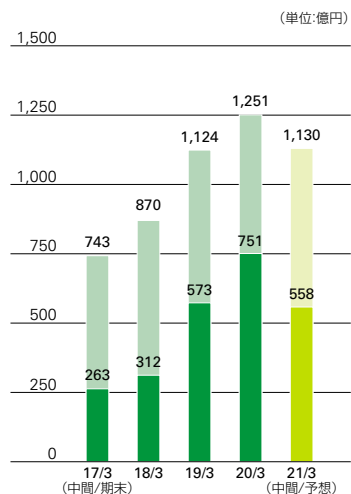
### 営業収益



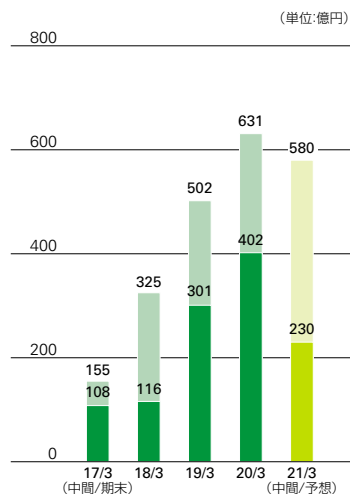
### 営業利益



### 経常利益

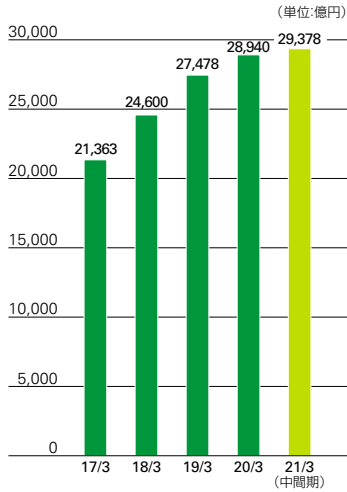


### 純利益

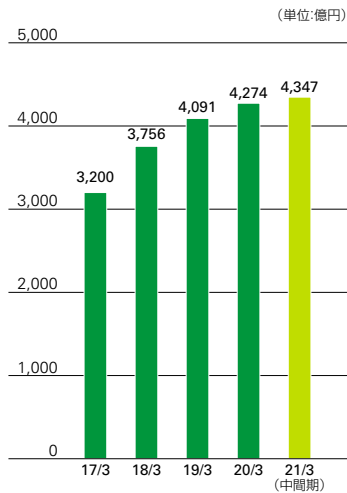


部門別の業績推移 (連結)

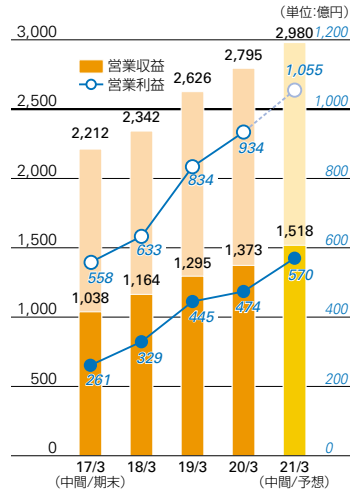
総資産



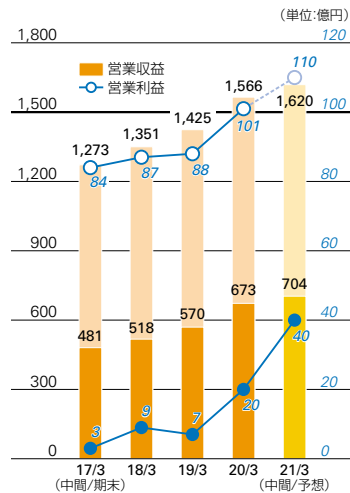
自己資本



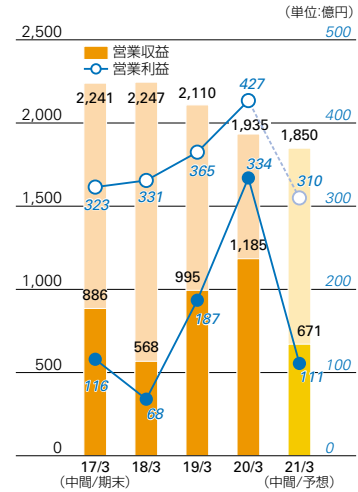
賃貸事業部門 (ビル)



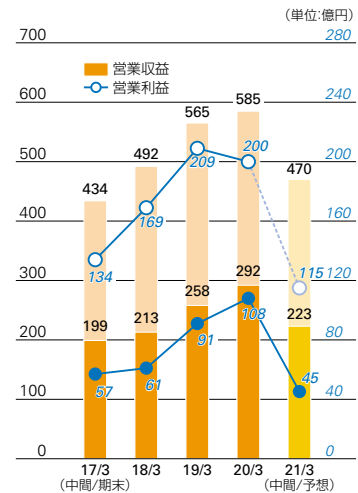
完工事業部門 (ハウジング)



販売事業部門 (マンション)



流通事業部門 (仲介)



## 事業の概況

## オフィスビル事業

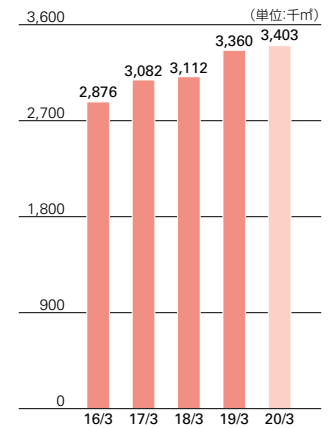
## 住友不動産飯田橋駅前ビル

(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：16,012㎡



当中間期は、「住友不動産原宿ビル」などの通期稼働と既存ビルの賃料上昇などが寄与した結果、前年同期比増収増益となりました。当期竣工予定ビルのテナント募集は予想を上回るペースで進捗、当中間期に竣工した「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・6号館」、「御茶ノ水ファーストビル」は、ほぼ満室稼働となりました。当期は、5期連続増収増益を予想しており、営業利益が初めて1,000億円の大台に乗る見込みです。

期末延床面積の推移



## ①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27階/地下1階  
延床面積：21,201㎡

## ②住友不動産西新宿ビル6号館

(平成20年5月竣工)  
東京都渋谷区・地上17階/地下1階  
延床面積：19,031㎡

## ③御茶ノ水ファーストビル

(平成20年7月竣工)  
東京都千代田区・地上14階/地下2階  
延床面積：10,785㎡



## 事業の概況

## マンション分譲事業

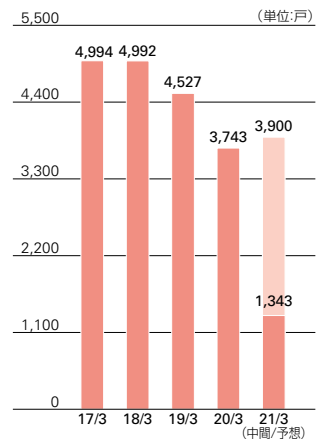


当中間期は、マンション、戸建、宅地の合計で1,343戸を販売計上しました。通期では、第4四半期竣工予定の「シティタワーズ豊洲」など、3,900戸の計上を見込んでおります。また、「シティタワー麻布十番」をはじめ、次期竣工予定のタワーマンションも順次販売を開始しております。



**シティタワー麻布十番**  
 (平成21年12月引渡開始予定)  
 東京都港区  
 地上38階/地下2階  
 総戸数：500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。

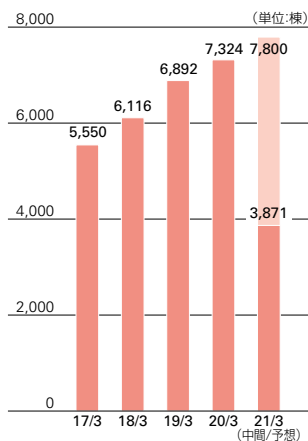
## ハウジング事業

当中間期は、前年同期比で増収増益となり、「新築そっくりさん」事業、注文住宅事業ともに通期予想業績達成に向け、順調に推移しております。

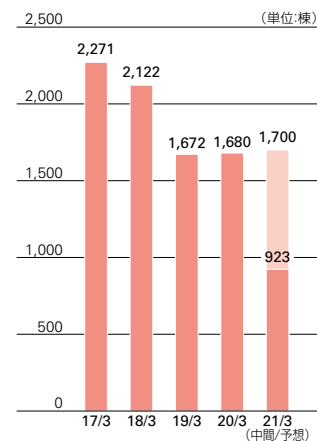
## 新築そっくりさん施工事例



## 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、仲介件数が前年同期比減少したのに加え、取扱高・取扱単価ともに前年同期を下回った結果、減収減益となりました。直営仲介店舗は9月末現在で全国計241店舗となりました。

**新規店舗** 当期中に3店舗がオープンしました。

方南町営業センター	(平成20年7月オープン)
等々力営業センター	(平成20年7月オープン)
勝どき営業センター	(平成20年9月オープン)

VILLA KYOTO

## 「ヴィラージュ京都」

ルームチャージ料金の宿泊施設「ヴィラージュ」シリーズ第2弾、「ヴィラージュ京都」(81室)が平成20年10月にオープンいたしました。

充実した客室設備を備え、全室を新しさと懐かしさが調和した和風モダンスタイルの和室としました。「ヴィラージュ伊豆高原」でもご好評のルームチャージ料金を採用、グループやご家族など大人数のご利用ほどお得になります。

高級ビジネスホテル「ヴィラフォンテーヌ」シリーズ全15店舗(2,615室)とあわせ、ご好評をいただいております。

## 「ヴィラフォンテーヌ」店舗

汐留	神保町	九段下
六本木	日本橋	大阪・心斎橋
浜松町	箱崎	東京三田
上野	茅場町	新宿
大手町	東京八丁堀	六本木アネックス
(全15店舗、2,615室)		

総合予約センター Tel:03-5339-1200



## 主な特徴：

- ① ルームチャージ料金  
最大ご利用人数まで何名様でお泊りいただいても同一料金。
- ② 大浴場  
足を伸ばしてくつろげる、広々とした湯船をご用意しております。
- ③ 朝食無料サービス  
ご希望の時間帯に客室まで軽食をお届けいたします。
- ④ 充実の客室設備  
全客室に電子レンジ・32インチ大型液晶テレビなどを完備しております。



## ご予約

\*ヴィラージュ京都予約センター Tel: 03-5339-6644  
(年中無休・24時間受付)

\*ヴィラージュ京都(現地) Tel: 075-812-7600  
(年中無休・24時間受付)

\*インターネット予約 <http://www.hotel-village.jp/kyoto/>



## 事業の概況

## 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3,000億円に達し、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9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。

現在、「サーフ汐留バック5」を販売中ですが、一口100万円(従来500万円)とし、出資期間、予定配当利回りも一段と魅力的な新商品を近日発売予定です。

※不動産証券化協会の調査をもとに、当社で集計

## サーフ汐留バック5

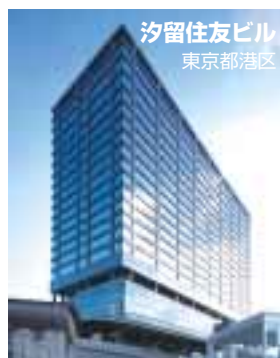
## 〈主な特徴〉

- 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)

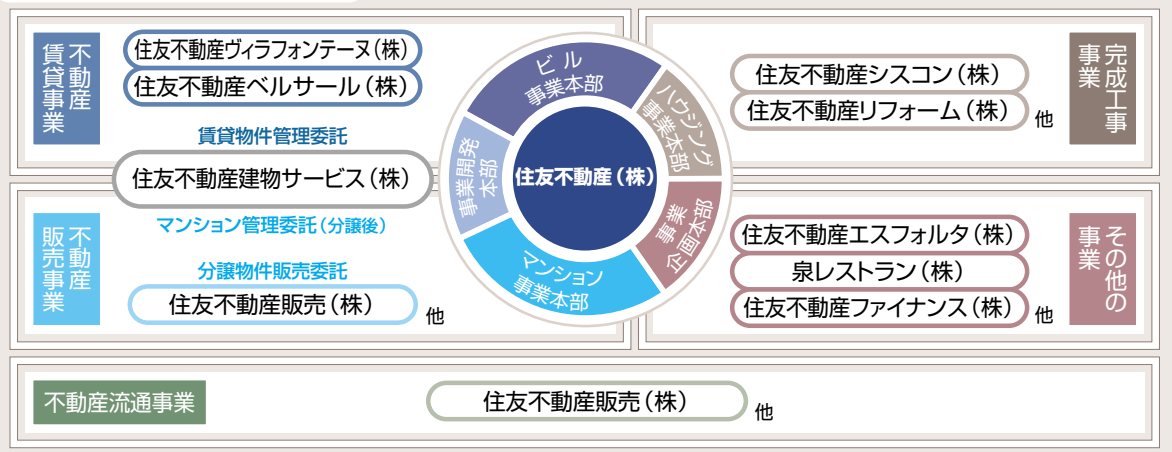
ホームページ: <http://www.sumitomo-rd.co.jp/fund/>

サーフ フリーダイヤル: ☎ 0120-320-354

(月～金 9:00～17:00 祝祭日除く)



## 住友不動産グループの事業概要



## 財務諸表(連結)

## 連結貸借対照表

(単位:百万円)

資産の部		当中間期	前 期
科 目	期 別	(平成20年9月30日現在)	(平成20年3月31日現在)
<b>流動資産</b>			
現金及び預金		759,244	784,194
受取手形及び営業未収入金		63,417	116,532
販売用不動産エクイティ		13,473	14,308
販売用不動産		43,565	38,995
仕掛販売用不動産		202,399	155,978
その他		353,978	348,756
その他		82,410	109,623
<b>固定資産</b>			
有形固定資産		2,178,625	2,109,809
建物及び構築物		1,698,727	1,622,838
土地		310,484	303,428
建設仮勘定		1,325,774	1,261,992
その他		58,370	53,665
無形固定資産		4,099	3,752
投資その他の資産		51,570	51,624
投資有価証券		428,326	435,346
敷金及び保証金		224,759	233,931
その他		175,217	180,031
その他		28,350	21,383
<b>資産合計</b>		<b>2,937,869</b>	<b>2,894,003</b>

負債の部		当中間期	前 期
科 目	期 別	(平成20年9月30日現在)	(平成20年3月31日現在)
<b>流動負債</b>			
支払手形及び営業未払金		825,614	775,749
短期借入金、コマーシャル・ペーパー		21,969	39,303
1年内償還予定の社債		402,670	284,170
1年内返済予定の長期借入金		45,000	15,000
預り金		78,445	99,990
その他		190,622	241,659
その他		86,908	95,626
<b>固定負債</b>			
社債		1,657,861	1,670,919
長期借入金		330,000	370,000
預り敷金及び保証金		930,712	895,882
長期預り金		180,580	172,076
その他		208,472	222,435
その他		8,095	10,525
<b>負債合計</b>		<b>2,483,475</b>	<b>2,446,668</b>
<b>純資産の部</b>			
株主資本		442,162	429,046
評価・換算差額等		△7,385	△1,622
少数株主持分		19,615	19,911
<b>純資産合計</b>		<b>454,393</b>	<b>447,335</b>
<b>負債純資産合計</b>		<b>2,937,869</b>	<b>2,894,003</b>

## 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20年4月1日~ 平成20年9月30日)	(平成19年4月1日~ 平成19年9月30日)	(平成19年4月1日~ 平成20年3月31日)
営業収益		313,391	354,888	691,928
売上総利益		95,700	112,045	203,725
販売費及び一般管理費		24,684	23,630	49,117
営業利益		71,016	88,414	154,607
営業外収益		2,593	2,693	4,637
営業外費用		17,748	16,006	34,069
経常利益		55,860	75,101	125,176
特別利益		1,002	40	2,838
特別損失		16,840	3,552	14,044
税金等調整前純利益		40,022	71,589	113,970
法人税等		16,520	29,655	47,614
少数株主利益		493	1,644	3,222
純利益		23,008	40,289	63,132

## 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20年4月1日~ 平成20年9月30日)	(平成19年4月1日~ 平成19年9月30日)	(平成19年4月1日~ 平成20年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		△67,532	5,341	△19,448
投資活動によるキャッシュ・フロー		△112,418	△104,868	△138,774
財務活動によるキャッシュ・フロー		128,040	65,183	144,730
現金及び現金同等物に係る換算差額		△104	1,011	205
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△52,014	△33,331	△13,286
現金及び現金同等物の期首残高		116,535	129,822	129,822
現金及び現金同等物の残高		63,420	96,490	116,535

## 会社概要 / 株式情報 (平成20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20年9月30日現在)  
 従業員数 ……3,618名(平成20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20年11月6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

## 主な執行役員

専務執行役員 亀山 賢一  
小川 正氣

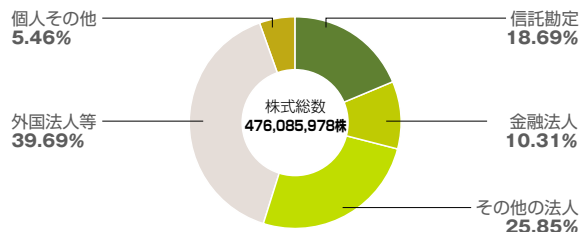
専務技術執行役員 代阪 孝博

常務執行役員 塩島 高雄  
高橋 正行  
上坊 勇  
坂本 善信  
小澤 俊  
田中 覚和  
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 ……16,293名  
 (うち単元株主数 10,588名)

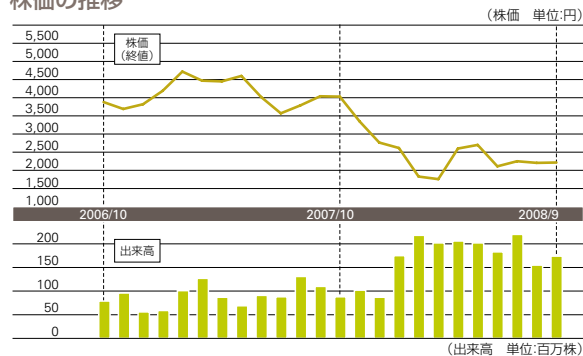
## 所有者別分布情報



## 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)	17,465	3.67%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	15,404	3.24%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4G)	13,667	2.87%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	12,137	2.55%
株式会社三井住友銀行	11,990	2.52%
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%
清水建設株式会社	7,500	1.58%
モルガン ホワイトフライヤーズ エキューティティ リリクエイティブ	7,349	1.54%
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	7,110	1.49%

## 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**  
東京都中央区八重洲二丁目3番1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  
インターネットホームページURL  
<http://www.sumitomotrust.co.jp/STA/retail/service/daiko/index.html>
- **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)

### ■ 株券電子化後の株式に関するお届出先およびご照会先について

平成21年1月5日に株券電子化が施行されます。その後のご住所変更等のお届出およびご照会は、株主様の口座のある証券会社宛にお願いいたします。

株券電子化迄に「ほふり」(株式会社証券保管振替機構)を利用されなかった株主様には、株主名簿管理人である住友信託銀行株式会社に口座(特別口座といえます。)を開設いたします。特別口座についてのご照会およびご住所変更等のお届出は、左記の電話照会先をお願いいたします。

### ■ 株券電子化前後の単元未満株式の買取・買増請求のお取扱いについて

#### 〈買取請求〉

特別口座の株主様につきましては、株券電子化の施行日(平成21年1月5日)から平成21年1月25日まで、受付を停止いたします。また、平成20年12月25日から30日までに請求をいただいた場合は、代金の支払は平成21年1月26日以降となります。

#### 〈買増請求〉

平成20年12月12日から平成21年1月4日まで、全ての受付を停止いたします。また、特別口座の株主様につきましては、株券電子化の施行日(平成21年1月5日)から平成21年1月25日まで、受付を停止いたします。

※単元未満株式について「ほふり」を利用されている株主様につきましては、上記取扱と異なりますので、お取引の証券会社へお問い合わせください。

