



株主の皆様へ ■■■

2018年度報告書

2018年4月1日～2019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

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。

2019年3月期の報告書をお届けするにあたり、一言ご挨拶申し上げます。

2016年4月にスタートした「第七次中期経営計画」は当期をもって終了いたしました。東京のオフィスビル賃貸をはじめとする当社の事業環境は総じて良好に推移し、3ヵ年累計の経常利益は、過去最高の5,588億円と当初目標の4,800億円を大幅に超過達成いたしました。また、単年度でも6期連続で最高業績の更新を達成、お陰様で「第七次計画」は大幅な利益成長を遂

げ、成功裏に収めることができました。

この業績を反映し、当期の年間配当金は当初予定より1円上乘せし、1株につき3円増配の30円(うち、中間配当14円)とさせていただきます。なお、次期も2円増配の32円(うち、中間配当16円)を予定しております。

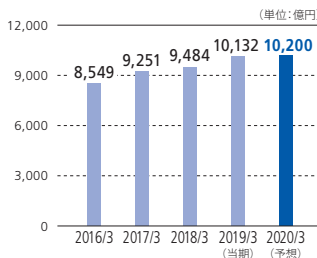
本年4月より、「第八次計画」をスタートさせました。計画内容は右頁の通りで、大幅増益を達成した七次の成長ペースを維持し、「中計最高業績の連続更新」、「3ヵ年累計経常利益7,000億円の達成」を業績目標に掲げ、単年度でも9期連続の最高業績更新を目指します。また、収益基盤強化のため、東京都心におけるオフィスビル投資を継続し、延床80万坪超(現在の5割超)の開発計画を、収益化に向けて着実に進めてまいります。

足元の事業環境は堅調に推移しておりますが、経済情勢は国内外ともに先行き不透明感が増してまいりました。当社グループは、「第八次計画」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。

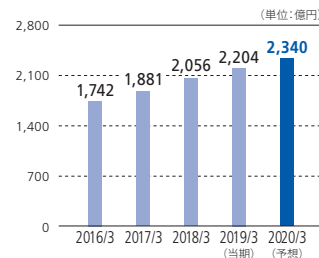
2019年6月

財務ハイライト(連結)

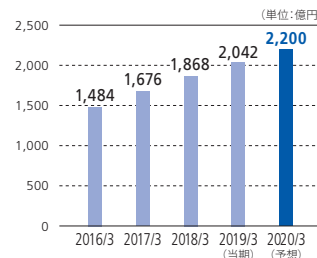
売上高



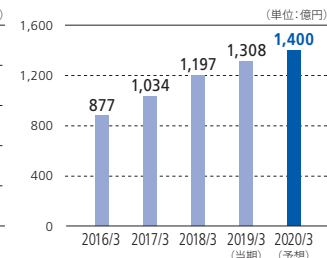
営業利益



経常利益



親会社株主に帰属する当期純利益



第八次中期経営計画(2020年3月期～2022年3月期)の概要

1. 3カ年の累計業績目標

中計最高業績連続更新、3カ年累計経常利益7,000億円の達成

大幅増益を達成した七次の成長ベースを維持し、六次から3計画、9期連続の最高業績更新を目指します

■ 3カ年の累計業績目標

売上高	3兆1,000億円	(七次中計比 +2,132億円、+7%)
営業利益	7,400億円	(同 +1,258億円、+20%)
経常利益	7,000億円	(同 +1,412億円、+25%)

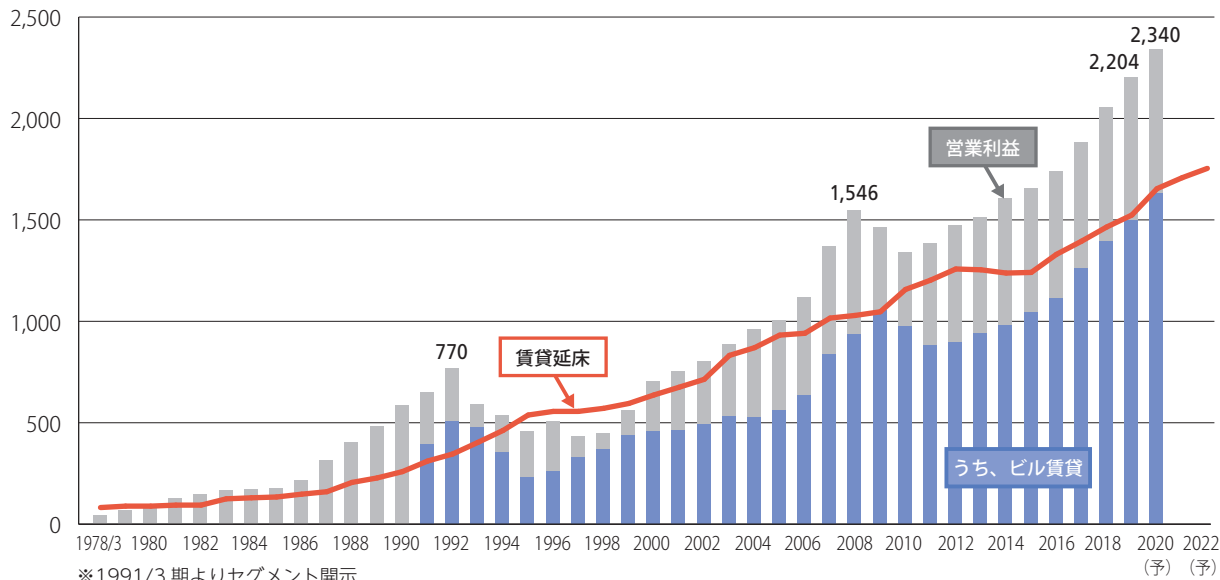
(単位:億円)

(3カ年累計)	第五次 (2011/3-2013/3)	第六次 (2014/3-2016/3)	第七次 (2017/3-2019/3)	第八次 (2020/3-2022/3)
売上高	21,700	24,420	28,868	31,000
営業利益	4,372	5,006	6,142	7,400
経常利益	3,291	4,180	5,588	7,000

〈参考〉営業利益の推移と持続的成長を支えるビル賃貸事業(賃貸延床・営業利益)

(営業利益:億円)

(賃貸延床:千坪)



第八次中期経営計画(2020年3月期～2022年3月期)の概要

2. 賃貸設備投資計画(分譲マンションなど販売用の仕入れを除く固定資産投資)

収益基盤強化のため、東京都心における賃貸ビル投資を継続推進

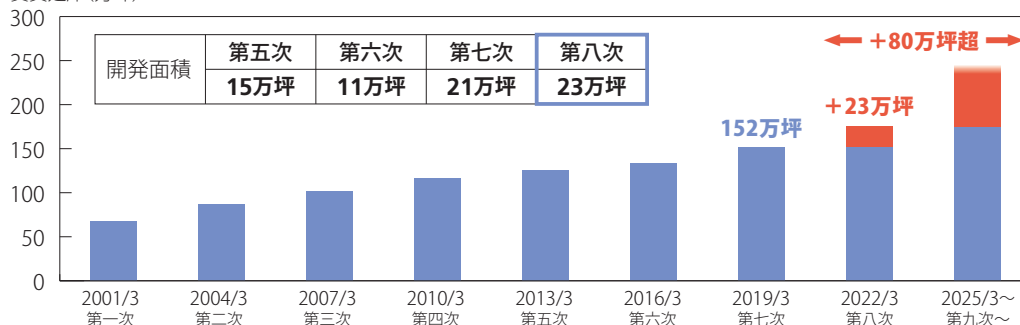
① 再開発を中心とした具体化している延床80万坪超の開発計画(七次末時点賃貸延床152万坪の5割超)

今後、6～7年で収益化に目途、総額2兆円の投資を見込みます

② 八次では、開発計画の約3割、延床23万坪の賃貸ビルを順次竣工稼働させます

賃貸延床の推移

賃貸延床(万坪)



③ 2兆円のうち、今後3年間で6千億円の投資を見込みます

必要な資金は、拡大する賃貸キャッシュ・フロー(CF)^{*}で賄える見通しです(有利子負債の増加は見込まない)

^{*} 賃貸CF:不動産賃貸事業の営業利益+減価償却費

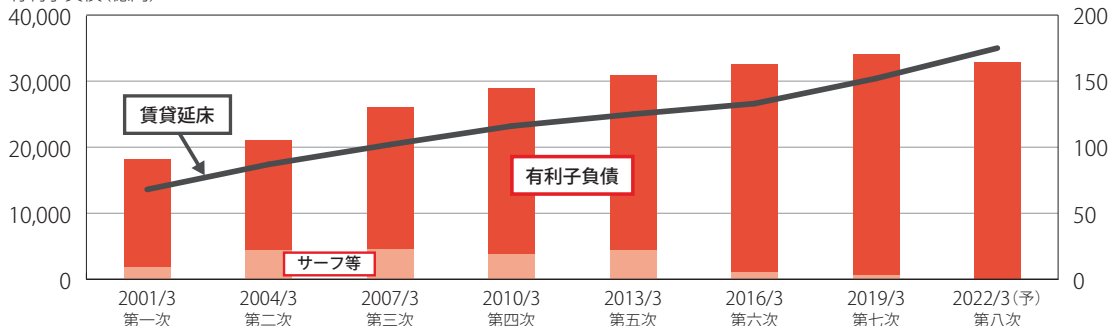
	第五次	第六次	第七次	第八次
設備投資	△2,680	△4,223	△6,635	△6,000
賃貸CF	3,636	4,098	5,346	6,800
有利子負債	26,507	31,589	33,428	33,000

(単位:億円)

有利子負債と賃貸延床の推移

有利子負債(億円)

賃貸延床(万坪)



3. 部門別業績目標と事業戦略

東京のオフィスビル賃貸が成長の柱として牽引

(単位:億円)

(3カ年累計)	第五次 (2011/3-2013/3)	第六次 (2014/3-2016/3)	第七次 (2017/3-2019/3)	第八次 (2020/3-2022/3)
賃貸	8,430	8,862	10,731	12,000
販売	6,700	7,731	9,572	9,500
完工	5,000	5,893	6,347	7,200
流通	1,468	1,772	2,088	2,200
売上高	21,700	24,420	28,868	31,000
賃貸	2,721	3,137	4,155	5,300
販売	1,102	1,272	1,401	1,400
完工	489	470	504	700
流通	412	521	626	650
営業利益	4,372	5,006	6,142	7,400
経常利益	3,291	4,180	5,588	7,000

不動産賃貸

好調な市場環境に支えられた七次を上回る利益成長を目指します

不動産販売

七次で実現した高水準の利益規模を維持します

完成工事

リフォーム(新築そっくりさん)は、六次までの停滞から脱した七次の成長路線を継続します
注文住宅は、施工、品質管理体制を一段と整備し、事業基盤を強化します

不動産流通

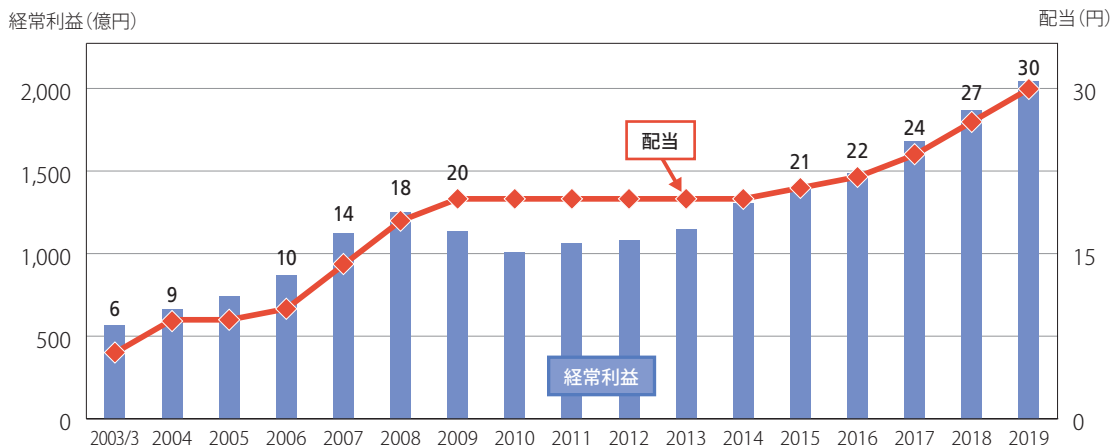
グループの連携を一層強化し、九次以降の成長基盤を構築します

4. 株主還元方針

配当は、これまで同様、利益成長に沿った「持続的増配」を目指します

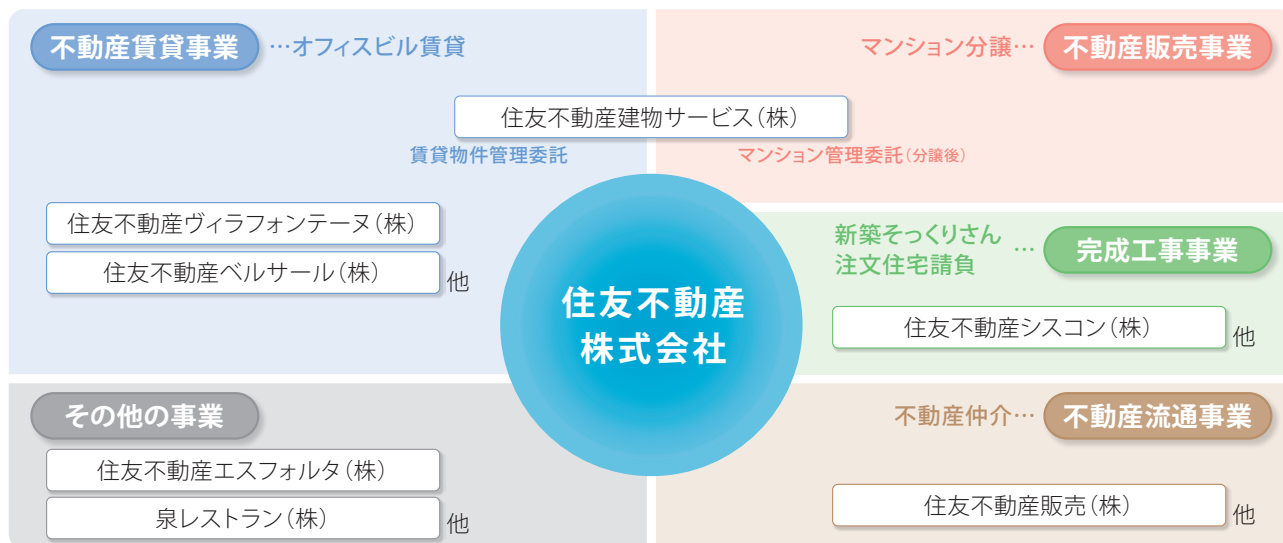
キャッシュ・フローは賃貸ビル投資に優先配分する方針を継続します

配当と経常利益の推移



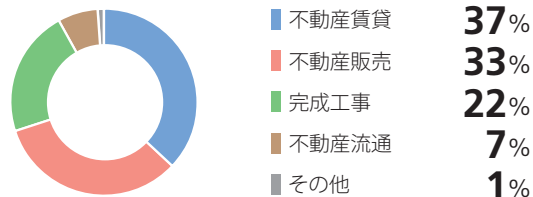
事業の概況

住友不動産グループの事業概要

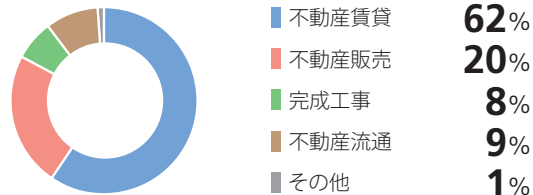


部門別の業績(連結)

売上高構成



営業利益構成



売上高

(単位: 億円)

	当期(前期比)	次期予想(前期比)
不動産賃貸	3,817 (+278)	3,900 (+82)
不動産販売	3,317 (+205)	3,200 (△117)
完成工事	2,216 (+123)	2,300 (+83)
不動産流通	728 (+37)	730 (+1)

営業利益

(単位: 億円)

	当期(前期比)	次期予想(前期比)
不動産賃貸	1,499 (+105)	1,630 (+130)
不動産販売	471 (+2)	470 (△1)
完成工事	204 (+42)	220 (+15)
不動産流通	220 (+5)	220 (0)

※構成比率は2019年3月期末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)

当期は、前期に竣工した「住友不動産大崎ガーデンタワー」などの通期稼働に加え、既存ビルの空室率改善と賃料上昇効果などにより増収増益となり、4期連続で過去最高業績を更新しました。

既存ビルの空室率は2.8%と18年ぶりに2%台に低下しました。また、「住友不動産渋谷タワー」など当期竣工ビルはすでに満室稼働、「住友不動産秋葉原駅前ビル」など次期竣工予定ビルも順次満室となっており、新規ビルのテナント募集は順調に進捗しております。

(単位:億円)

	当期(前期比)	次期予想(前期比)
売上高	3,817 (+278)	3,900 (+82)
営業利益	1,499 (+105)	1,630 (+130)



住友不動産秋葉原駅前ビル
(2019年8月竣工予定)

東京都千代田区 地上21階/地下2階
延床面積: 30,700㎡



住友不動産新宿セントラルパークタワー
(2019年8月竣工予定)

東京都新宿区 地上33階/地下2階
延床面積: 60,100㎡



住友不動産渋谷タワー
(2019年2月竣工)

東京都渋谷区 地上21階/地下2階
延床面積: 34,952㎡

事業の概況

不動産販売事業(マンション)

当期は、「グランドヒルズ元麻布」、「シティテラス横濱長津田」、「シティタワー東梅田パークフロント」など、マンション、戸建、宅地の合計で5,970戸(前期比+89戸)を販売計上しました。その結果、計上戸数、売上高、営業利益のすべてにおいて過去最高を更新、高水準の利益規模で9期連続の営業増益を達成しました。

マンションの契約は、次期計上予定5,300戸に対し約80%をすでに確保済みで、引き続き順調に推移しております。

次期は「シティタワーズ東京ベイ」、「シティタワー銀座東」、「シティタワー恵比寿」などが引渡し開始予定です。

(単位:億円)

	当期(前期比)	次期予想(前期比)
売上高	3,317 (+205)	3,200 (△117)
営業利益	471 (+2)	470 (△1)



シティテラス横濱長津田

(2018年4月引渡し開始)

神奈川県横浜市 地上10階

総戸数:362戸



シティタワー東梅田パークフロント

(2019年3月引渡し開始)

大阪府大阪市 地上30階/地下1階

総戸数:490戸

■ 完成工事業(ハウジング)

〈新築そっくりさん〉施工事例



Before



After



〈注文住宅〉
西新井モデルハウス
(J・アーバンⅢ)

当期は、「新築そっくりさん」事業、注文住宅事業ともに受注が好調に推移、それぞれ1万棟、3千棟の大台を超え、過去最高を更新しました。

計上棟数、売上高も両事業で過去最高を更新、当事業部門の業績は、計上棟数の増加と利益率の改善により増収増益となり、2014年3月期以来5年ぶりに過去最高業績を更新しました。

(単位:億円)

	当期(前期比)	次期予想(前期比)
売上高	2,216 (+123)	2,300 (+83)
営業利益	204 (+42)	220 (+15)

受注棟数

(単位:棟)

	当期(前期比)	次期予想(前期比)
新築そっくりさん	10,449 (+1,099)	11,000 (+551)
注文住宅	3,077 (+87)	3,100 (+23)

■ 不動産流通事業(仲介)

当期は、個人の中古住宅取引を中心に仲介件数が37,643件(前期比+1.6%)と過去最高を更新したのに加え、取扱単価が上昇、取扱高も1兆3,263億円と過去最高を更新しました。その結果、10期連続の増収と4期連続の営業増益を達成、売上高、営業利益はともに過去最高を更新しました。

直営仲介店舗は4店舗を新規出店、当期末時点で全国計270店舗となりました。

(2019年3月末現在)

	首都圏	関西圏	地方圏	合計
仲介店舗数	155	72	43	270

(単位:億円)

	当期(前期比)	次期予想(前期比)
売上高	728 (+37)	730 (+1)
営業利益	220 (+5)	220 (0)

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)

資産の部		当期	前期
科目	期別	(2019年3月31日現在)	(2018年3月31日現在)
流動資産		933,011	1,126,118
現金及び預金		172,191	263,209
受取手形及び営業未収入金		21,566	23,772
販売用不動産		390,025	380,735
仕掛販売用不動産		282,594	395,730
その他		66,631	62,669
固定資産		4,194,453	4,041,080
有形固定資産		3,531,010	3,370,353
建物及び構築物(純額)		859,028	804,054
土地		2,523,936	2,464,160
建設仮勘定		139,452	94,397
その他(純額)		8,593	7,740
無形固定資産		56,751	54,752
投資その他の資産		606,691	615,974
投資有価証券		478,966	487,693
敷金及び保証金		70,298	71,063
その他		57,426	57,217
資産合計		5,127,464	5,167,198

負債の部		当期	前期
科目	期別	(2019年3月31日現在)	(2018年3月31日現在)
流動負債		577,372	668,579
支払手形及び営業未払金		54,939	28,750
短期借入金、コマースヤル・ペーパー		25,643	61,416
1年内償還予定の社債*		42,000	64,900
1年内返済予定の長期借入金*		229,916	260,261
預り金		61,581	60,381
その他		163,291	192,869
固定負債		3,341,975	3,383,644
社債*		307,100	344,200
長期借入金*		2,738,127	2,742,734
預り敷金及び保証金		228,958	207,823
長期預り金		49,807	59,390
その他		17,983	29,494
負債合計		3,919,348	4,052,223
純資産の部			
株主資本		1,105,304	987,841
その他の包括利益累計額		102,811	127,133
純資産合計		1,208,116	1,114,975
負債純資産合計		5,127,464	5,167,198

■ 連結損益計算書

(単位:百万円)

科目	期別	当期	前期
		(2018年4月1日～ 2019年3月31日)	(2017年4月1日～ 2018年3月31日)
営業収益		1,013,229	948,402
売上総利益		302,177	284,386
販売費及び一般管理費		81,758	78,749
営業利益		220,419	205,637
営業外収益		10,697	9,557
営業外費用		26,859	28,323
経常利益		204,257	186,870
特別利益		86	1,113
特別損失		14,755	11,540
税金等調整前当期純利益		189,588	176,444
法人税等		58,771	55,918
非支配株主に帰属する当期純利益		—	794
親会社株主に帰属する当期純利益		130,817	119,731

■ 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
		(2018年4月1日～ 2019年3月31日)	(2017年4月1日～ 2018年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		260,057	189,933
投資活動によるキャッシュ・フロー		△209,212	△220,534
財務活動によるキャッシュ・フロー		△146,058	26,461
現金及び現金同等物に係る換算差額		242	△124
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△94,969	△4,263
現金及び現金同等物の期首残高		262,045	267,943
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額		3,630	—
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額		—	△1,634
現金及び現金同等物の期末残高		170,707	262,045

■ 連結株主資本等変動計算書 当期(2018年4月1日～2019年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				株主資本合計	その他の包括利益累計額					純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式		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	退職給付に係る 調整累計額	その他の包括 利益累計額合計	
2018年4月1日残高	122,805	104,153	765,325	△4,443	987,841	131,115	△2,048	△2,092	159	127,133	1,114,975
当期変動額											
剰余金の配当			△13,270		△13,270						△13,270
親会社株主に帰属する当期純利益			130,817		130,817						130,817
自己株式の取得				△26	△26						△26
自己株式の処分		0		0	0						0
連結範囲の変動			△57		△57						△57
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						△21,905	△1,922	△259	△233	△24,321	△24,321
当期変動額合計		0	117,489	△26	117,463	△21,905	△1,922	△259	△233	△24,321	93,141
2019年3月31日残高	122,805	104,153	882,815	△4,469	1,105,304	109,209	△3,971	△2,352	△73	102,811	1,208,116

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 1949年12月1日
資本金 122,805,350,767円(2019年3月31日現在)
従業員数 13,238名(2019年3月31日現在・連結)
HPアドレス <http://www.sumitomo-rd.co.jp/>

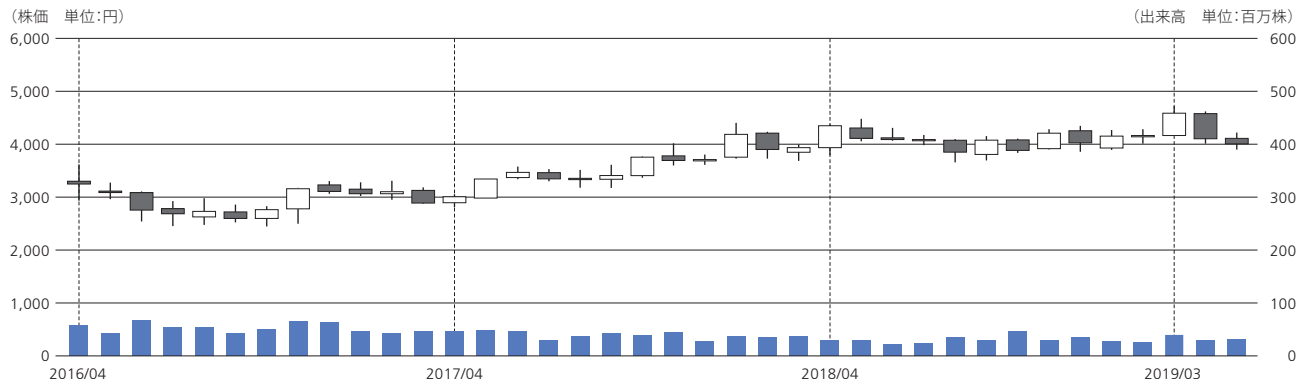
■ 役員(2019年6月27日現在)

取締役・監査役

代表取締役会長 高島 準司
取締役副会長 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 小野 孝昭
片山 久壽 則久 芳行
尾台 賀幸 常勤監査役 中村 芳文
伊藤 公二 田中 俊和
社外取締役 出原 洋三
家守 伸正

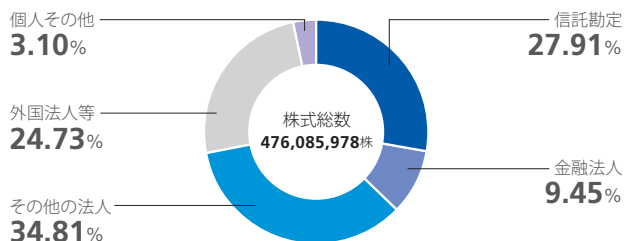
■ 株価の推移



■ 株式情報(2019年3月31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 10,365名
(うち単元株主数 9,576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)	40,414	8.53%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	25,715	5.43%
株式会社三井住友銀行	11,990	2.53%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	10,561	2.23%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5)	8,710	1.84%
ダイキン工業株式会社	8,367	1.77%
大成建設株式会社	7,550	1.59%
JP MORGAN CHASE BANK 385151	7,537	1.59%
清水建設株式会社	7,500	1.58%
SBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	7,429	1.57%

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(100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(100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/>