



—信用と創造—
 **住友不動産**

株主の皆様へ ■■■

2019年度中間報告書

2019年4月1日～2019年9月30日

株主の皆様へ



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。

2020年3月期の中間報告書をお届けするにあたり、一言で挨拶を申し上げます。

当社は、本年4月より「第八次中期経営計画」に取り組んでおります。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」を業績目標に掲げております。

計画初年度、当中間期の業績は下表の通りで、5期連続で増収増益を達成するとともに、主要4部門すべてにおいて、売上、

利益ともに、中間期として過去最高を更新、通期目標の7期連続最高業績更新に向け順調な進捗となりました。

中でも、営業利益の約6割を占める主力のオフィスビル賃貸事業が、需給逼迫の好調な市場環境のもと収益拡大が続き業績を牽引しました。マンション販売事業では、当期の計上予定の9割以上がすでに契約済みとなり順調な業績進捗となっております。「新築そっくりさん」などのハウジング事業と仲介事業も、当期の業績目標に対し計画通りの進捗と判断しております。

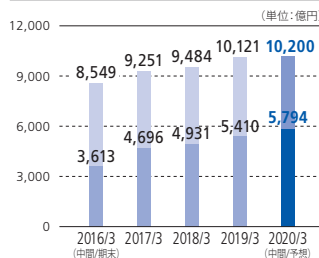
この業績を反映し、当中間期の配当は予定通り1株につき2円増配の16円とさせていただきます。なお、当期(2020年3月期)の年間配当金は1株につき32円(期末配当16円)を予定しております。

このように、足元では好調な事業環境が続いておりますが、国内外の景気はやや停滞しており、先行きの不透明感が拭えません。当社グループは、今後の環境変化に柔軟に対処しつつ、「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、よろしく願い申し上げます。

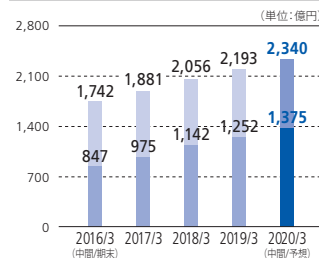
2019年12月

財務ハイライト(連結)

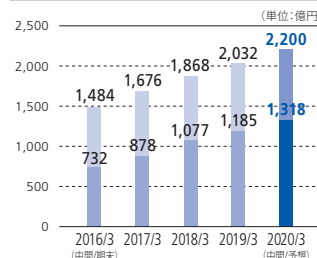
売上高



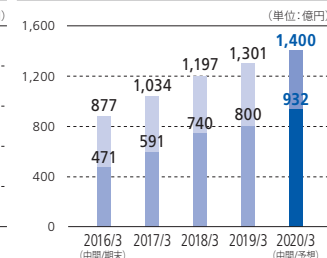
営業利益



経常利益



親会社株主に帰属する純利益



* 2020年3月期期首より、会計方針(住友不動産販売の収益認識基準)の変更をしております。2019年3月期中間期および期末は遡及適用後の数値を記載しております。

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

(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)	七次中計比
売上高	21,700	24,420	28,858	31,000	+2,142、+7%
営業利益	4,372	5,006	6,132	7,400	+1,268、+21%
経常利益	3,291	4,180	5,578	7,000	+1,422、+25%

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

	第五次	第六次	第七次	第八次
開発面積	15万坪	11万坪	21万坪	23万坪

- 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)

(単位:億円)

	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

^{*} 賃貸CF:不動産賃貸事業の営業利益+減価償却費

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)	第七次 (2017/3-2019/3)	第八次 (2020/3-2022/3)
賃貸	4,155	5,300
販売	1,401	1,400
完工	504	700
流通	616	650
営業利益	6,132	7,400

不動産賃貸	不動産販売
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	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	不動産流通
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	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

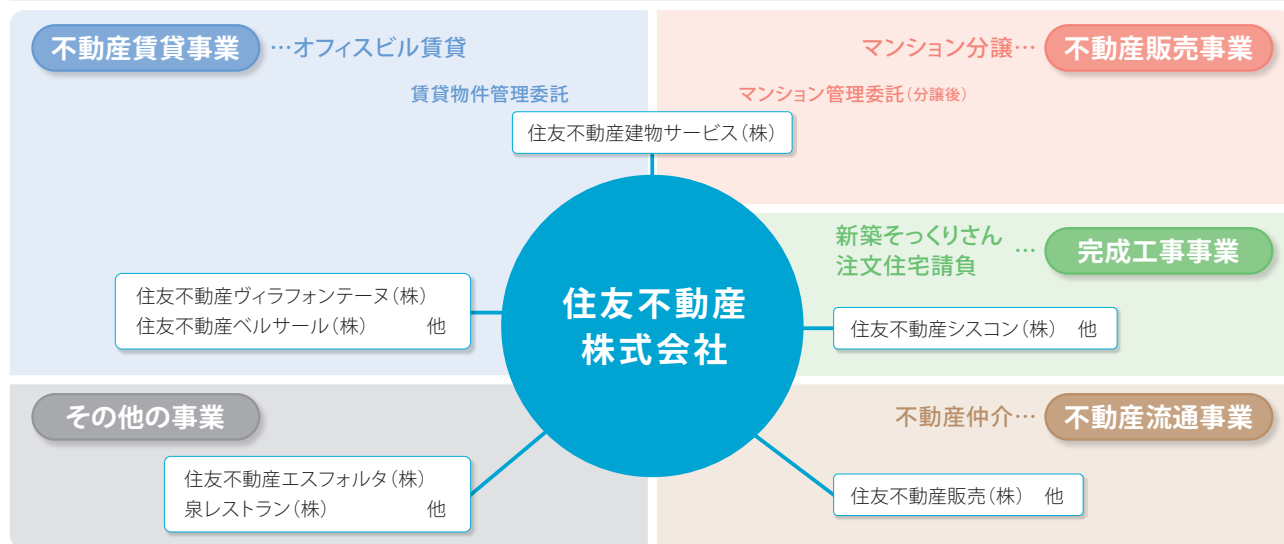
配当は、これまで同様、利益成長に沿った「持続的増配」を目指します

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

^{*} 2020年3月期期首より、会計方針(住友不動産販売の収益認識基準)の変更をしております。2019年3月期(第七次)は遡及適用後の数値を記載しております。

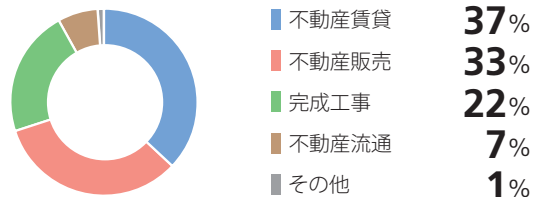
事業の概況

住友不動産グループの事業概要

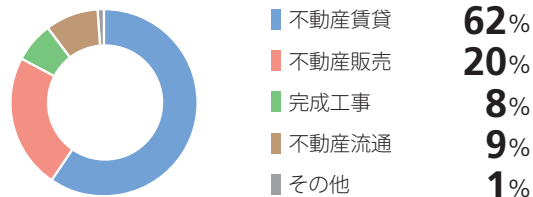


部門別の業績(連結)

売上高構成



営業利益構成



売上高

(単位:億円)

	当中間期(前年同期比)	通期予想(前期比)
不動産賃貸	1,937 (+73)	3,900 (+82)
不動産販売	2,548 (+176)	3,200 (△117)
完成工事	921 (+120)	2,300 (+83)
不動産流通	362 (+13)	730 (+11)

営業利益

(単位:億円)

	当中間期(前年同期比)	通期予想(前期比)
不動産賃貸	836 (+64)	1,630 (+130)
不動産販売	464 (+17)	470 (△1)
完成工事	66 (+37)	220 (+15)
不動産流通	111 (+8)	220 (+10)

※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。

※2020年3月期首より、会計方針(住友不動産販売の収益認識基準)の変更をしております。構成比率、前年同期比および前期比は遡及適用後の数値で算出しています。

■ 不動産賃貸事業(ビル)

当中間期は、既存ビルの空室率低下と賃料上昇効果に加え、前期竣工の「住友不動産御成門タワー」、「住友不動産渋谷タワー」などの通期稼働が業績に寄与した結果、増収増益となり、売上高、営業利益ともに5期連続で過去最高を更新しました。

既存ビルの空室率は1.7%と引き続き低下、当中間期までに竣工した「住友不動産新宿セントラルパークタワー」、「住友不動産秋葉原駅前ビル」をはじめ、当期竣工予定の新規ビルのテナント募集も、計画を上回るペースで順調に進捗しております。

(単位:億円)

	当中間期(前年同期比)	通期予想(前期比)
売上高	1,937 (+73)	3,900 (+82)
営業利益	836 (+64)	1,630 (+130)



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㎡



住友不動産秋葉原ファーストビル

(2019年10月竣工)

東京都千代田区 地上23階／地下1階
延床面積: 27,160㎡



住友不動産新宿セントラルパークタワー

(2019年8月竣工)

東京都新宿区 地上33階／地下2階
延床面積: 60,093㎡

事業の概況

不動産販売事業(マンション)

当中間期は、「シティタワー銀座東」、「シティタワー恵比寿」などが引渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で4,175戸(前年同期比△82戸)を販売計上しました。計上戸数は減少しましたが、当中間期は都心タワーマンションの比率が高く、一戸当たりの平均価格が前年に比べ上昇した結果、増収増益となり、売上高、営業利益ともに過去最高を更新しました。

マンションの当期計上予定戸数に対する契約率は約95%となり、翌期以降計上分を含め計画通り順調に推移しております。

下半期には、「シティタワーズ東京ベイ」などが引渡し開始予定です。

(単位:億円)

	当中間期(前年同期比)	通期予想(前期比)
売上高	2,548 (+176)	3,200 (△117)
営業利益	464 (+17)	470 (△1)



シティタワー銀座東

(2019年6月引渡開始)

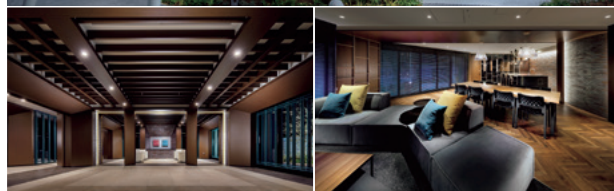
東京都中央区 地上22階/地下1階
総戸数:492戸



品川イーストシティタワー

(2019年4月引渡開始)

東京都品川区 地上26階/地下1階
総戸数:363戸



シティタワー恵比寿

(2019年4月引渡開始)

東京都渋谷区 地上23階/地下2階
総戸数:310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〉
新宿北モデルハウス
(プレミアム・J)

当中間期は、計上棟数の増加と利益率の改善により増収増益となり、売上高、営業利益ともに過去最高を更新しました。受注棟数は、「新築そっくりさん」事業で3,730棟(前年同期比△1,211棟)、注文住宅事業で1,115棟(同△482棟)と前年より減少しましたが、前期までの好調な受注により積み上げた受注残が今後計上される見通しで、通期業績予想に対して計画通りの進捗と判断しております。

(単位:億円)

	当中間期(前年同期比)	通期予想(前期比)
売上高	921 (+120)	2,300 (+83)
営業利益	66 (+37)	220 (+15)

受注棟数

(単位:棟)

	当中間期(前年同期比)	通期予想(前期比)
新築そっくりさん	3,730 (△1,211)	11,000 (+551)
注文住宅	1,115 (△482)	3,100 (+23)

■ 不動産流通事業(仲介)

当中間期は、主力の仲介事業で個人の中古住宅取引を中心に、仲介件数が19,769件(前年同期比+6.1%)と過去最高を更新しました。その結果、当事業部門の業績は、売上高、営業利益ともに過去最高を更新、増収増益となりました。

直営仲介店舗は、当中間期末時点で全国計271店舗となりました。

(2019年9月末現在)

	首都圏	関西圏	地方圏	合計
仲介店舗数	154	73	44	271

(単位:億円)

	当中間期(前年同期比)	通期予想(前期比)
売上高	362 (+13)	730 (+11)
営業利益	111 (+8)	220 (+10)

※ 2020年3月期期首より、会計方針(住友不動産販売の収益認識基準)の変更をしております。前年同期比および前期比は遡及適用後の数値で算出しています。

TOPIC ① インド・ムンバイの新都心BKC地区で最大級のオフィスビル用地を取得

当社は、新設の現地法人を通じてインド・マハラシュトラ州ムンバイ市内の新都心BKC地区の土地売却手続きに参加し、12,486㎡(約3,780坪)の同地区最大級のオフィスビル用地を取得できることとなりました。

ムンバイはインド有数の商業都市で、金融の中心地であり、銀行や商社も多く集積する経済の中核です。本物件の所在するBKC地区は、州政府が特別開発機関を設立して、空港に最も近いビジネス街として急速に整備を進めた新都心です。本物件は、BKC地区の中心に位置し、インド高速鉄道(新幹線)の新駅予定地から徒歩8分、建設中のメトロ新駅から徒歩7分と、いずれからも至近の大規模区画で、オフィスビルには最適の立地です。

当社は、本土地において東京グレードの最新鋭オフィスビル開発を行い、長期保有の賃貸事業に取り組みます。また、日本をはじめ世界の優良企業を本物件に誘致し、マハラシュトラ州ならびにムンバイ市の更なる発展に寄与すべく、事業の推進に努めてまいります。



物件周辺図



現地でのオファーレター授与式(中央右 仁島社長)

開発計画概要

- 所在地
マハラシュトラ州ムンバイ
バンドライースト
BKC・Gブロック
- 敷地面積
12,486㎡(約3,780坪)
- 建物規模
約30,000坪程度を想定

TOPIC ②

「住友不動産秋葉原駅前ビル」竣工

当社が地権者ならびに参加組合員として参画している「神田練堀町地区第一種市街地再開発事業」において、2019年8月に「住友不動産秋葉原駅前ビル」が竣工いたしました。

本事業は、総延床面積約30,700㎡の大規模複合開発で、道路や広場などの整備を行い、防災性の向上や市街地環境の改善にも寄与しております。

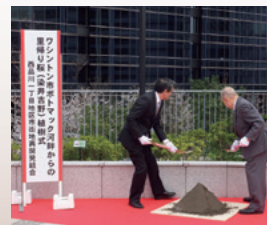


TOPIC ③

第一回「大崎ガーデンシティ桜まつり」開催

2018年10月に開業した「大崎ガーデンシティ」において、第一回「大崎ガーデンシティ桜まつり」を2019年3月に開催いたしました。

本イベントは再開発組合やテナント、居住者など関係者の地域コミュニティ形成促進を図る催事で、イベント期間中には桜並木のライトアップや交流会のほか、西品川一丁目由縁あるワシントン桜の里帰り桜を植樹する記念式典も行われました。



TOPIC ④ 「グッドデザイン賞」17年連続受賞

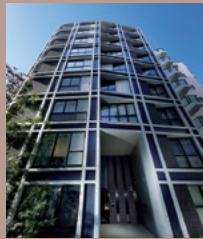
当社は、財団法人日本デザイン振興会主催の「2019年度グッドデザイン賞」において、下記の5物件を受賞いたしました。今回の受賞により当社は17年連続の受賞となります。

賃貸マンション



**ラ・トゥール
京都東山**
(京都府京都市東山区)

■京都に古くからある水平を基調とした小スケールの集合体のデザインを引用



**アクシルコート
渋谷神山町**
(東京都渋谷区)

■現代の様々な生活の在り方に対応するため、「上下階で異なる住戸プラン」を提案



**シティハウス
千代田外神田**
(東京都千代田区)

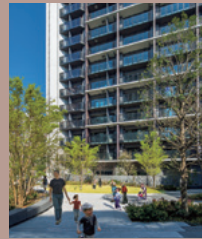
■エントランスを別棟にすることで建物間に隙間をつくり、密な街並みに空景を創出

分譲マンション



**シティハウス文京
茗荷谷レジデンス**
(東京都文京区)

■木調ルーバー、深い軒、設備機器の集約で「生活感の表出」を軽減し、プライバシーを確保



シティタワー恵比寿
(東京都渋谷区)

■昼間は保育園の園庭、夜は庭園と昼夜で異なる役割を持つ公開空地の新たな活用

TOPIC ⑤ 住友不動産販売

都心プレミアムマンション仲介専門店 「マンションプラザ」開設

2019年7月、住友不動産販売は、資産性が高い都心プレミアムマンションを専門で取り扱う売買仲介店舗「マンションプラザ」を都内5カ所(日本橋・麻布・新宿・渋谷・品川)に展開いたしました。

「マンションプラザ」の店舗には、都心プレミアムマンションの仲介実績、経験が豊富であり、かつマンションの構造、設備、取引ノウハウ等の知識に長けた社内資格「マンションエキスパート」を取得したプロフェッショナルを配置し、物件の資産価値をよりの確に評価した仲介サービスを提供いたします。



日本橋マンションプラザ



麻布マンションプラザ

お問い合わせ

TEL : 0120-114-993 (無料) 受付時間 : 24時間・年中無休

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		
科目	期別	期別
	当中間期 (2019年9月30日現在)	前期 (2019年3月31日現在)
流動資産	833,291	933,011
現金及び預金	180,259	172,191
受取手形及び営業未収入金	16,508	21,566
販売用不動産	282,612	390,025
仕掛販売用不動産	290,389	282,594
その他	63,522	66,631
固定資産	4,317,804	4,197,107
有形固定資産	3,636,035	3,531,010
建物及び構築物(純額)	895,533	859,028
土地	2,553,107	2,523,936
建設仮勘定	178,838	139,452
その他(純額)	8,556	8,593
無形固定資産	57,000	56,751
投資その他の資産	624,768	609,345
投資有価証券	502,525	478,966
敷金及び保証金	70,430	70,298
その他	51,811	60,080
資産合計	5,151,095	5,130,118

負債の部		
科目	期別	期別
	当中間期 (2019年9月30日現在)	前期 (2019年3月31日現在)
流動負債	466,621	586,039
支払手形及び営業未払金	23,865	54,937
短期借入金、コマーシャル・ペーパー	25,178	25,643
1年内償還予定の社債*	33,000	42,000
1年内返済予定の長期借入金*	149,664	229,916
預り金	45,962	61,581
その他	188,951	171,960
固定負債	3,401,118	3,341,975
社債*	306,100	307,100
長期借入金*	2,795,395	2,738,127
預り敷金及び保証金	236,238	228,958
長期預り金	46,012	49,807
その他	17,372	17,983
負債合計	3,867,739	3,928,015
純資産の部		
株主資本	1,184,930	1,099,291
その他の包括利益累計額	98,425	102,811
純資産合計	1,283,355	1,202,103
負債純資産合計	5,151,095	5,130,118

■ 連結損益計算書

(単位:百万円)

科目	期別	期別
	当中間期 (2019年4月1日~ 2019年9月30日)	前中間期 (2018年4月1日~ 2018年9月30日)
営業収益	579,438	541,043
売上総利益	181,962	166,283
販売費及び一般管理費	44,388	41,034
営業利益	137,573	125,248
営業外収益	6,691	6,042
営業外費用	12,416	12,728
経常利益	131,848	118,563
特別利益	4,824	1
特別損失	1,732	974
税金等調整前純利益	134,941	117,590
法人税等	41,717	37,564
親会社株主に帰属する純利益	93,224	80,025

■ 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	期別	期別
	当中間期 (2019年4月1日~ 2019年9月30日)	前中間期 (2018年4月1日~ 2018年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	186,855	158,199
投資活動によるキャッシュ・フロー	△137,050	△79,032
財務活動によるキャッシュ・フロー	△41,184	△104,925
現金及び現金同等物に係る換算差額	△538	232
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	8,082	△25,526
現金及び現金同等物の期首残高	170,707	262,045
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	3,630
現金及び現金同等物の期末残高	178,789	240,150

* 2020年3月期期首より、会計方針(住友不動産販売の収益認識基準)の変更をしております。2019年3月期中間期および期末は遡及適用後の数値を記載しております。

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9月30日現在)
 従業員数 13,758名(2019年9月30日現在・連結)
 HPアドレス <http://www.sumitomo-rd.co.jp/>

■ 役員(2019年11月12日現在)

取締役・監査役

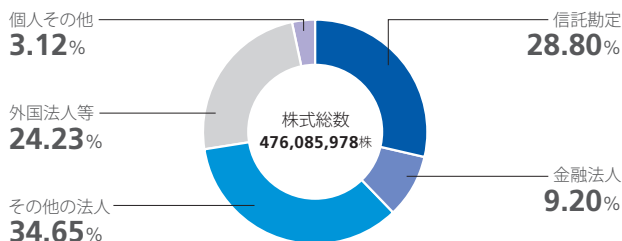
取締役会長 小野寺 研一
 代表取締役社長 仁島 浩順
 代表取締役副社長 竹村 信昭
 小林 正人

取締役 加藤 宏史 常勤監査役 中村 芳文
 片山 久壽 田中 俊和
 尾台 賀幸 社外監査役 小野 孝昭
 伊藤 公二 則久 芳行
 社外取締役 出原 洋三
 家守 伸二

■ 株式情報(2019年9月30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 10,845名
 (うち単元株主数 10,039名)

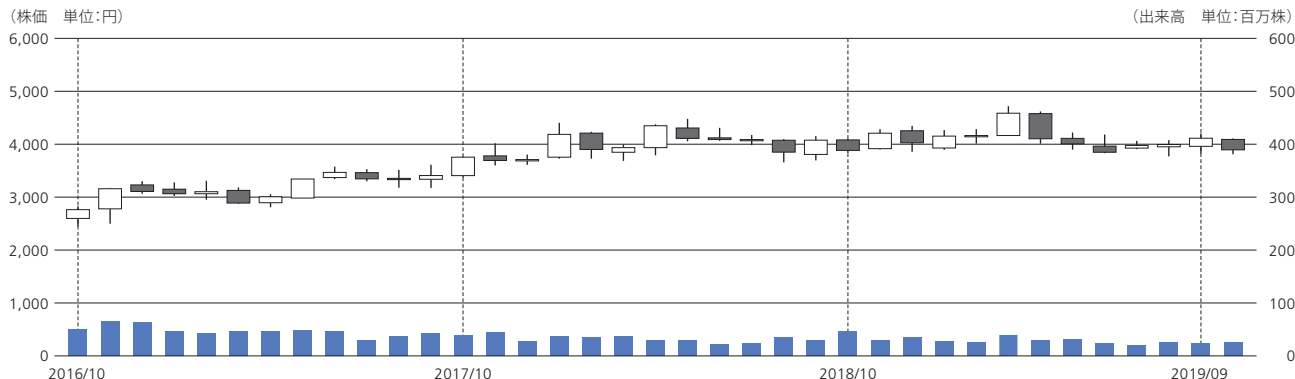
■ 所有者別分布情報



■ 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)	41,952	8.81%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	26,304	5.53%
株式会社三井住友銀行	11,990	2.52%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	10,660	2.24%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5)	8,885	1.87%
ダイキン工業株式会社	8,367	1.76%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	8,124	1.71%
JP MORGAN CHASE BANK 385151	7,751	1.63%
大成建設株式会社	7,550	1.59%
清水建設株式会社	7,500	1.58%

■ 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
- 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) <https://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注意ください)。いずれのお受け取り方法もお手続きが必要ですので、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ので、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/>