



—信用と創造—
住友不動産

株主の皆様へ ■■■
2020年度報告書
2020年4月1日～2021年3月31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年度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。

当期の業績は下記財務ハイライトの通りで、期初に新型コロナウイルス感染症による減益影響をホテルやイベントホール事業を中心に300億円以上見込みましたが、「新築そっくりさん」や注文住宅、仲介など住宅関連事業の回復が想定よりも早く、影響は200億円程度にとどまりました。屋台骨のオフィスビル事業と分譲マンション事業は増益となり、お蔭様で経常利益は2,000億円台を維持するとともに、純利益は8期連続の最高益更新となりました。

純利益は何とか最高益を更新できましたので、当期の配当金は前期と同じ「年5円増配」とさせていただきます(右頁参照)。

2021年度は、ホテルやイベントホール事業で前年並みの厳しい情勢が続く前提としつつも、オフィスビル事業と分譲マンション事業が前期同様しっかりとした業績を上げ、前期に減益となった「新築そっくりさん」や注文住宅、仲介など住宅関連事業が反転増益に寄与する計画です。経常利益は2期で最高益復帰を、純利益は9期連続の最高益を目指してまいります。

コロナ禍を契機として働き方が多様化し、テレワークの活用も広がりましたが、同時に東京都心のオフィスの重要性も再認識されております。当社は、将来の成長基盤拡充のため、八次中計で掲げた延80万坪超のオフィスビル開発を継続推進してまいります。

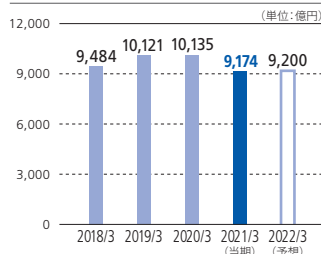
足元では、再三にわたり緊急事態宣言が発出されるなど、コロナ禍からの脱却に向け一進一退を繰り返しながらも、ワクチンの接種が進展し、経済活動正常化への期待が高まりつつあります。当社は、引き続き感染対策に留意しつつ、コロナ後を見据えて「持続的成長」による企業価値向上を図るため、グループの総力を挙げてより一層の努力をしてまいります。

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、よろしくお願い申し上げます。

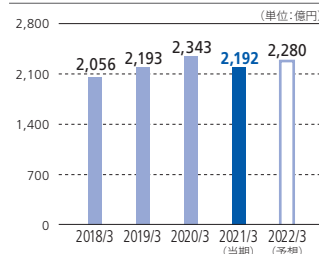
2021年6月

財務ハイライト(連続)

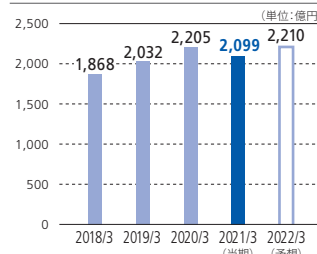
売上高



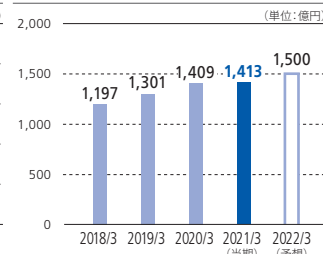
営業利益



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の達成状況

当社は、2019年4月より「第八次中期経営計画」に取り組んでおります。計画初年度の前期は、7期連続で最高業績を達成し順調な滑り出しとなったものの、2年目の当期は、新型コロナウイルス感染症の影響により減収減益を余儀なくされました。その結果、最終年度の次期予想を加えた3ヵ年累計業績は下表の通りで、コロナ禍前に策定した当初目標の達成は難しい状況ではありますが、営業利益と経常利益は、過去最高を更新した第七次中計を1～2割上回る見通しです。

新型コロナウイルス感染症は未だ収束が見通せず、先行き不透明な情勢が続いておりますが、次期予想業績を着実に達成し、第六次中計から3計画連続の最高益更新を目指してまいります。

(億円)

	七次実績 (2016.4.1-2019.3.31)		八次予想 (3ヵ年累計)		七次比	八次目標※ (2019.4.1-2022.3.31)
	前期	当期	次期予想			
売上高	2兆8,858	1兆135	9,174	9,200	△ 348	3兆1,000
営業利益	6,132	2,343	2,192	2,280	+ 684	7,400
経常利益	5,578	2,205	2,099	2,210	+ 937	7,000

※ 2019年5月16日公表

■配当金について

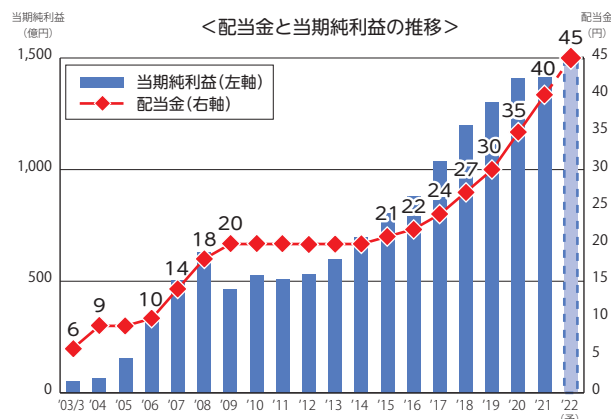
当社の利益配分の基本方針は、長期的な収益基盤強化のため賃貸ビル投資に優先配分し、配当は利益成長に沿った「持続的増配」に努めていくこととしております。

当期は、新型コロナウイルス感染症の影響により、ホテル、イベントホールなどの施設営業分野は減益を余儀なくされましたが、主力のオフィスビル事業は増収増益を確保し、分譲マンション、「新築そっくりさん」、仲介などの住宅関連事業も堅調に推移した結果、当期純利益は8期連続で過去最高を更新しました。

これを勘案し、2021年2月12日公表の「期末配当予想の修正に関するお知らせ」の通り、「年5円増配」を継続することとし、期末配当金を前期比2円増の1株につき21円とさせていただきます。

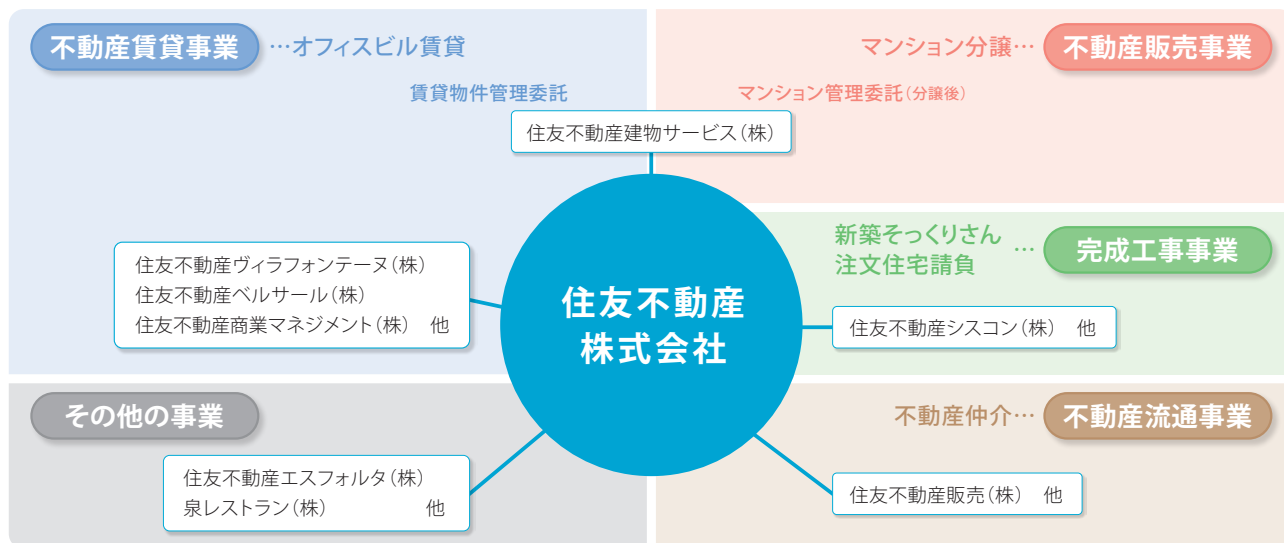
これにより、1株あたりの年間配当金は、すでに実施しております中間配当金19円を含め40円(前期比5円増)となりました。

次期は、9期連続の最高益更新を見込み、当期比5円増の年間配当金45円(うち、中間配当金22円)を予定しております。



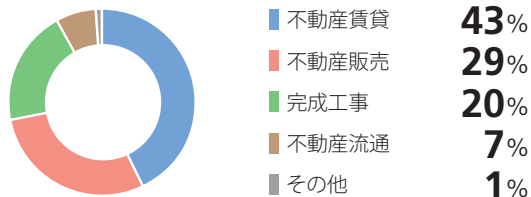
事業の概況

住友不動産グループの事業概要

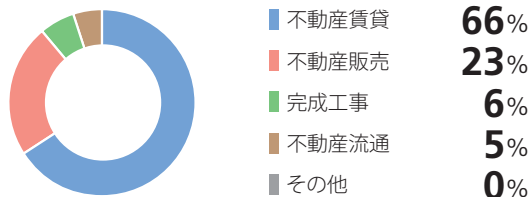


部門別の業績(連結)

売上高構成



営業利益構成



売上高

(単位:億円)

	当期(前期比)	次期予想(当期比)
不動産賃貸	3,982 (+26)	4,000 (+17)
不動産販売	2,633 (△615)	2,450 (△183)
完成工事	1,887 (△302)	2,000 (+112)
不動産流通	657 (△54)	750 (+92)

営業利益

(単位:億円)

	当期(前期比)	次期予想(当期比)
不動産賃貸	1,552 (△141)	1,600 (+47)
不動産販売	539 (+74)	500 (△39)
完成工事	155 (△50)	180 (+24)
不動産流通	114 (△31)	160 (+45)

※ 構成比率は2021年3月期実績を消去前の数値で算出しております。

※ 2021年3月期期首よりセグメント変更を行い、「不動産販売」、「不動産流通」、「調整額(記載省略)」に計上していた住友不動産販売の業績は「不動産流通」へ一括計上しております。前期比は変更後の数値で算出しております。

不動産賃貸事業(ビル)

当期は、既存ビルの賃料上昇効果に加え、前期竣工の「住友不動産新宿セントラルパークタワー」などの通期稼働が業績に寄与し、オフィスビル事業は増収増益となりました。

既存ビルの空室率は2.8%と上昇したものの、依然として歴史的な低水準で推移しました。また、「住友不動産麹町ガーデンタワー」や「住友不動産御茶ノ水ビル」など当期竣工ビルは、すべて満室となったほか、「住友不動産田町ビル東館」など次期竣工予定ビルのテナント募集も順調に進捗しております。

一方、ホテル、イベントホールなどの施設営業分野は、大幅な売上減となりました。その結果、当事業部門は前期比増収を確保しましたが、営業減益となりました。

(単位:億円)

	当期(前期比)	次期予想(当期比)
売上高	3,982 (+26)	4,000 (+17)
営業利益	1,552 (△141)	1,600 (+47)



住友不動産御茶ノ水ビル
(2021年1月竣工)

東京都千代田区 地上12階/地下1階
延床面積: 12,793㎡



住友不動産田町ビル東館
(2021年4月竣工)

東京都港区 地上8階
延床面積: 12,865㎡



住友不動産麹町ガーデンタワー
(2020年5月竣工)

東京都千代田区 地上22階
延床面積: 47,677㎡

事業の概況

不動産販売事業(マンション)

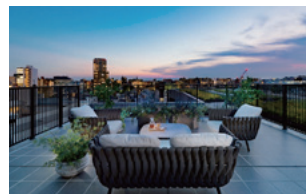
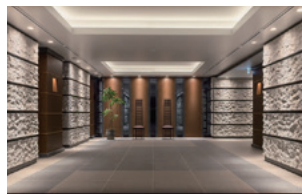
当期は、「シティタワー大井町」、「シティタワー葵」、「グランドヒルズ目黒一丁目」などが引き渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で4,164戸(前期比△1,267戸)を販売し上しました。計上戸数の減少により減収となりましたが、広告費、販売費の減少と粗利益率改善により、営業利益は過去最高を更新しました。

マンションの契約戸数は、緊急事態宣言による営業自粛の影響もあり3,047戸(前期比△1,818戸)と前年に比べ大きく減少しましたが、次期計上予定戸数3,800戸に対し期首時点で約80%(前年約80%)が契約済となり、十分な進捗となりました。

(単位:億円)

	当期(前期比)	次期予想(当期比)
売上高	2,633 (△615)	2,450 (△183)
営業利益	539 (+74)	500 (△39)

※2021年3月期期首よりセグメント変更を行い、「不動産販売」、「不動産流通」、「調整額(記載省略)」に計上していた住友不動産販売の業績は「不動産流通」へ一括計上しております。前期比は変更後の数値で算出しております。



シティタワー葵

(2021年3月引渡開始)

愛知県名古屋市 地上20階

総戸数:354戸

グランドヒルズ目黒一丁目

(2020年10月引渡開始)

東京都目黒区 地上6階/地下2階

総戸数:25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〉京都五条モデルハウス(プレミアム・J)



当期は、緊急事態宣言発出にともなう大規模な集客イベントや対面営業の制限により、受注棟数が第1四半期(4-6月)に大きく落ち込みましたが、第2四半期以降(7-3月)は「新築そっくりさん」事業、注文住宅事業ともに3四半期連続で前年比プラスとなり回復基調で推移しました。

当事業部門の業績は、消費税増税が実施された前期に受注が減少した影響もあり、両事業ともに計上棟数が減少した結果、減収減益となりました。

(単位:億円)

	当期(前期比)	次期予想(当期比)
売上高	1,887 (△302)	2,000 (+112)
営業利益	155 (△50)	180 (+24)

受注棟数

(単位:棟)

	当期(前期比)	次期予想(当期比)
新築そっくりさん	7,534 (+28)	8,000 (+466)
注文住宅	2,527 (+367)	2,700 (+173)

■ 不動産流通事業(仲介)

(2021年3月末現在)

当期の仲介契約件数は、緊急事態宣言発出中の営業自粛の影響により、第1四半期(4-6月)は大きく落ち込みましたが、第2四半期以降(7-3月)では、3四半期連続で前年比プラスとなり回復基調で推移しました。業績は、仲介引渡件数が35,122件(前期比△2,593件)と減少した結果、減収減益となりました。

直営仲介店舗は、エリアが重複する店舗を閉鎖し、都心にマンション専門店を開設するなど入替を行った結果、7店舗減少し、当期末時点で全国計269店舗となりました。

	首都圏	関西圏	地方圏	合計
仲介店舗数	152	72	45	269

(単位:億円)

	当期(前期比)	次期予想(当期比)
売上高	657 (△54)	750 (+92)
営業利益	114 (△31)	160 (+45)

※ 2021年3月期期首よりセグメント変更を行い、「不動産販売」、「不動産流通」、「調整額(記載省略)」に計上していた住友不動産販売の業績は「不動産流通」へ一括計上しております。前期比は変更後の数値で算出しております。

TOPIC ①



DBJ Green Building 認証 26棟 延77万坪 オフィスビル分野で最多事業者に

当社は、自社開発物件の性能を客観的に把握するため、延5万㎡以上の自社ビル全てで「DBJ Green Building 認証」を取得しました。認証取得棟数計26棟 延77万坪は、不動産の「環境・社会への配慮」を評価する同認証の、オフィスビル分野における最多事業者*となりました。また、1974年竣工の新宿住友ビルも大規模改修を経て4つ星を取得しております。

※2020年10月末時点、当社調べ

DBJ Green Building 認証は、不動産の「経済性」ととどまらない「環境・社会への配慮」における性能・取り組みを評価する認証制度であり、2011年に株式会社日本政策投資銀行(DBJ)により創設されました。環境のみならず防災性能や地域共生など、「社会的意義」の観点から建物の「長期的な価値の高さ」を認定するとして注目されています。認証水準は、国内収益不動産全体の上位約20%で、最高ランクの5つ星は其中で上位10%のグレードと位置付けられています。



住友不動産
新宿グランドタワー



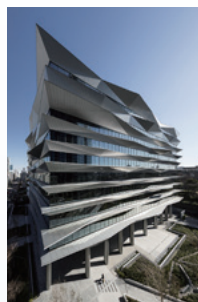
住友不動産
大崎ガーデンタワー



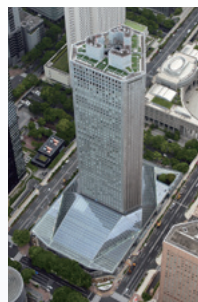
住友不動産
新宿ガーデンタワー



東京日本橋タワー



住友不動産
麻布十番ビル



新宿住友ビル

評価ランク(5段階評価)	物件名	認証数
★★★★★ 国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされた建物	<ul style="list-style-type: none"> 住友不動産新宿グランドタワー 住友不動産大崎ガーデンタワー 住友不動産新宿ガーデンタワー 東京日本橋タワー 住友不動産麻布十番ビル 	5物件
★★★★☆ 極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物	<ul style="list-style-type: none"> 住友不動産六本木グランドタワー 住友不動産新宿オークタワー 泉ガーデンタワー 新宿住友ビル 住友不動産新宿セントラルパークビル 	18物件 他
★★★☆☆ 非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物	<ul style="list-style-type: none"> 住友不動産飯田橋ファーストビル 住友不動産青葉台タワー 住友不動産汐留浜離宮ビル 	3物件

TOPIC ② 超高層複合タワー『梅田ガーデン』2022年3月竣工へ



完成予想図

当社は、いくつもの再開発が進行し劇的な変化を遂げつつある大阪・梅田エリアで、地上56階建て超高層複合タワー「梅田ガーデン」を建設しております。本開発では、住居を中心に、ホテル、商業、市管理施設など、都市機能の高度化と地域活性化への寄与を目指しております。

核となる住宅の高層フロア40～56階には、当社の最高級賃貸マンションブランド「LaTour(ラ・トゥール)」が大阪初進出いたします。9～39階は分譲マンションとしてまもなく販売開始予定です。

La Tour
Luxury Apartment
OSAKA UMEDA GARDEN
[40F～56F]

40～56階 賃貸マンション
総戸数：134戸

UMEDA GARDEN
RESIDENCE
梅田ガーデンレジデンス

9～39階 分譲マンション
総戸数：584戸

ヴィラフォンテーヌ グランド 大阪 梅田

4～8階 ホテル：202室

3階 住宅用駐輪場

2階 マンションエントランス、文化・交流施設、大阪市管理施設 他

1階 店舗、ホテルエントランス 他



TOPIC ③ 国内初! オフィスビルにテナント単位 で再エネ導入スキーム

当社は、芙蓉総合リース株式会社と共同で、「オフィスビルのテナント企業が、自社の再エネ発電所を活用して賃借スペースに実質再エネを導入できる」国内初のスキームを構築し、2021年4月より「住友不動産麴町ガーデンタワー」にて導入を開始しております。

同スキームは、オフィスビル内の賃借スペースで再エネ導入を検討するテナント企業にとって、自社資産を活用して脱炭素に貢献するための新たな選択肢となります。



住友不動産麴町ガーデンタワー

TOPIC ④ リモート・マンション販売 物件見学からお引渡しまで「非対面」で完結

当社は、全国で供給する新築分譲マンション^{※1}について、物件見学からお引渡しまで「非対面」で完結する販売手法「リモート・マンション販売」を導入しました。ご自宅に居ながら、オンライン上でモデルルームの見学や販売スタッフとの住宅ローン相談などを行うことができる「オンライン見学会」は、昨年6月に開始以来、多くのお客様に大好評をいただいております。また、今年1月より「出前deオンライン見学会」^{※2}を開始、お客様のご自宅に機器をお届けし、担当者によるサポートも拡充しております。

※1 JV物件など一部を除く、全国すべての物件

※2 対応エリアは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県(離島を除く)



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)

科目	資産の部	
	期別	期別
	当期 (2021年3月31日現在)	前期 (2020年3月31日現在)
流動資産	912,196	916,034
現金及び預金	188,340	195,360
受取手形及び営業未収入金	18,713	17,405
販売用不動産	260,824	351,368
仕掛販売用不動産	366,596	286,254
その他	77,721	65,644
固定資産	4,761,469	4,401,589
有形固定資産	4,012,168	3,740,255
建物及び構築物(純額)	1,112,537	1,036,339
土地	2,778,474	2,558,356
建設仮勘定	107,849	133,716
その他(純額)	13,306	11,842
無形固定資産	62,411	57,561
投資その他の資産	686,890	603,772
投資有価証券	574,136	469,229
敷金及び保証金	68,743	70,171
その他	44,010	64,370
資産合計	5,673,666	5,317,623

科目	負債の部	
	期別	期別
	当期 (2021年3月31日現在)	前期 (2020年3月31日現在)
流動負債	661,959	622,045
支払手形及び営業未払金	24,696	36,392
短期借入金、コマース・ペーパー	146,620	146,726
1年内償還予定の社債*	21,500	8,000
1年内返済予定の長期借入金*	206,290	193,844
預り金	65,964	51,195
その他	196,888	185,887
固定負債	3,508,685	3,400,578
社債*	285,600	301,100
長期借入金*	2,901,283	2,791,238
預り敷金及び保証金	258,219	247,609
長期預り金	27,932	45,895
その他	35,650	14,735
負債合計	4,170,645	4,022,624
純資産の部		
株主資本	1,349,153	1,225,119
その他の包括利益累計額	153,867	69,879
純資産合計	1,503,021	1,294,998
負債純資産合計	5,673,666	5,317,623

■ 連結損益計算書

(単位:百万円)

科目	連結損益計算書	
	期別	期別
	当期 (2020年4月1日~ 2021年3月31日)	前期 (2019年4月1日~ 2020年3月31日)
営業収益	917,472	1,013,512
売上総利益	287,907	321,680
販売費及び一般管理費	68,663	87,348
営業利益	219,244	234,332
営業外収益	13,877	12,249
営業外費用	23,172	26,061
経常利益	209,949	220,520
特別利益	13,652	6,519
特別損失	13,242	21,231
税金等調整前当期純利益	210,359	205,809
法人税等	68,970	64,812
親会社株主に帰属する当期純利益	141,389	140,997

■ 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	連結キャッシュ・フロー計算書	
	期別	期別
	当期 (2020年4月1日~ 2021年3月31日)	前期 (2019年4月1日~ 2020年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	225,947	230,458
投資活動によるキャッシュ・フロー	△336,682	△290,118
財務活動によるキャッシュ・フロー	102,086	82,644
現金及び現金同等物に係る換算差額	△1,087	△244
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△9,736	22,740
現金及び現金同等物の期首残高	193,448	170,707
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	3,569	—
現金及び現金同等物の期末残高	187,281	193,448

■ 連結株主資本等変動計算書 当期(2020年4月1日~2021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
2020年4月1日残高	122,805	104,153	1,002,633	△4,473	1,225,119	76,335	△3,560	△2,718	△177	69,879	1,294,998
当期変動額											
剰余金の配当			△18,009		△18,009						△18,009
親会社株主に帰属する当期純利益			141,389		141,389						141,389
自己株式の取得				△1	△1						△1
自己株式の処分											
連結範囲の変動			656		656						656
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)											
当期変動額合計			124,036	△1	124,034	84,105	571	△1,547	858	83,987	83,987
2021年3月31日残高	122,805	104,153	1,126,669	△4,475	1,349,153	160,440	△2,988	△4,265	681	153,867	1,503,021

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(2021年3月31日現在)
 従業員数 13,530名(2021年3月31日現在・連結)
 HPアドレス <http://www.sumitomo-rd.co.jp/>

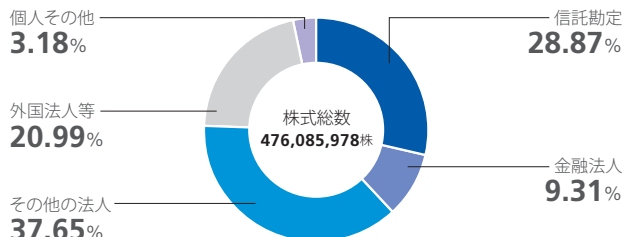
■ 役員(2021年6月29日現在)

取締役会長	小野寺 研一	社外取締役	出原 洋三
代表取締役社長	仁島 浩順		家守 伸正
代表取締役副社長	竹村 信昭		
	小林 正人	常勤監査役	中村 芳文
			田中 俊和
取締役・専務執行役員	加藤 宏史	社外監査役	則久 芳行
	片山 久壽		寺田 千代乃
	尾台 賀幸		
	伊藤 公二		
常務執行役員	雨宮 竜三		
執行役員	和田 一郎		
	橋爪 弘幸		
	中野 誠		
	伊庭 卓司		
	川合 謙一		

■ 株式情報(2021年3月31日現在)

発行可能株式総数 1,900,000,000株
 発行済株式総数 476,085,978株
 株主数 11,869名
 (うち単元株主数 10,978名)

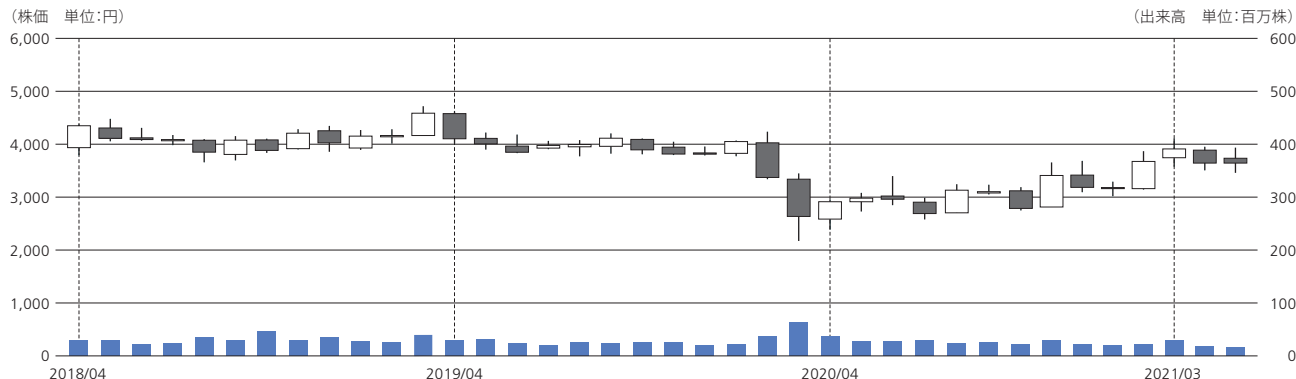
■ 所有者別分布情報



■ 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)	51,645	10.90%
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	24,778	5.23%
株式会社三井住友銀行	11,990	2.53%
株式会社日本カストディ銀行(信託口4)	10,768	2.27%
STICHTING PGM DEPOSITARY PGM LISTED REAL ESTATE PF FUND	10,030	2.12%
大成建設株式会社	9,550	2.02%
ダイキン工業株式会社	8,367	1.77%
清水建設株式会社	7,500	1.58%
株式会社大林組	7,090	1.50%
株式会社日本カストディ銀行(信託口5)	6,799	1.43%

■ 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/>