



株主の皆様へ ■■■■

# 2021年度中間報告書

2021年4月1日～2021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。

2021年度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記ハイライトの通りで、コロナ禍で経済活動の制限が続く中、営業、経常増益を達成するとともに、お蔭様で経常利益は中間期の過去最高を更新することができました。

主力のオフィスビル事業と中古マンションなどの仲介事業とともに増収増益となり、業績を牽引したのに加え、分譲マンションや「新築そっくりさん」などの各事業も、契約や受注が増加して計画通りに推移しました。

当期の業績は、期初に掲げた「2期で経常最高益復帰」と「9期連続の純利益最高益」達成に向け順調に進捗していると言えますよう。

この業績を反映し、当中間期の配当は予定通り一株につき3円増配の22円とさせていただきます(右頁参照)。

当社は、400年以上の歴史を刻む住友グループの一員として、従来からESGを重視したサステナビリティ経営を実践してまいりました。東京都心の再開発や「新築そっくりさん」に代表される当社の主力事業は、業績などの経済的価値のみならず、防災や環境などサステナブルな社会の実現に寄与するもので、事業そのものがESGに資すると認識しております。

その取り組みの開示をさらに加速させるため、7月にESG推進室を設置しました。当社は、引き続き、気候変動への対応など、環境をはじめとする様々な社会課題の解決に貢献してまいります。

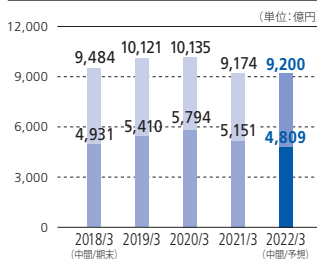
国内では、新型コロナウイルスの新規感染者が減少し、経済正常化への期待が高まる一方で、第6波への警戒も増しており、先行きを見通しにくい情勢が続いています。当社は、ウィズコロナ、アフターコロナを見据え、「持続的な成長」による企業価値向上を図るため、今後もより一層の努力をしてまいります。

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。

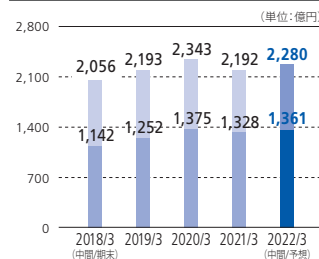
2021年12月

### 財務ハイライト(連結)

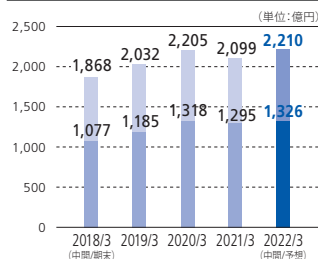
#### 売上高



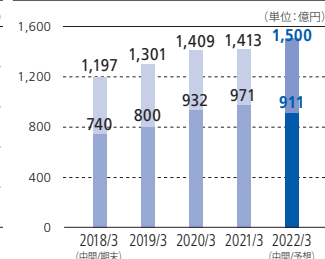
#### 営業利益



#### 経常利益



#### 親会社株主に帰属する純利益



## ■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年目の前期は、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、最終年度の当期予想を加えた3カ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には届きませんが、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。

当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)	2020/3 (実績)	2021/3 (実績)	2022/3 (予想)	八次予想 (3カ年累計)	七次比	八次目標※ (2019.4.1-2022.3.31)
売上高	2兆8,858	1兆135	9,174	9,200	2兆8,510	△ 348	3兆1,000
営業利益	6,132	2,343	2,192	2,280	6,816	+ 684	7,400
経常利益	5,578	2,205	2,099	2,210	6,515	+ 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。

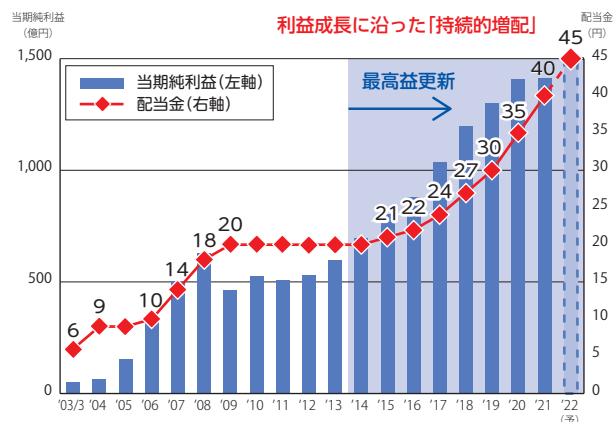
当中間期の業績は、2期ぶりの経常最高益と9期連続の純利益最高益達成に向け、順調な進捗となりました。これを勘案し、中間配当金は、期初公表の通り前期比3円増の1株につき22円とさせていただきます。なお、当期(2022年3月期)の年間配当金は、前期比5円増の1株につき45円(期末配当金23円)を予定しております。

### 〈配当の状況〉

(一株あたり、円)

	前期	当期	前期比
中間	19	22	+3
期末	21	23(予)	+2
年間	40	45(予)	+5

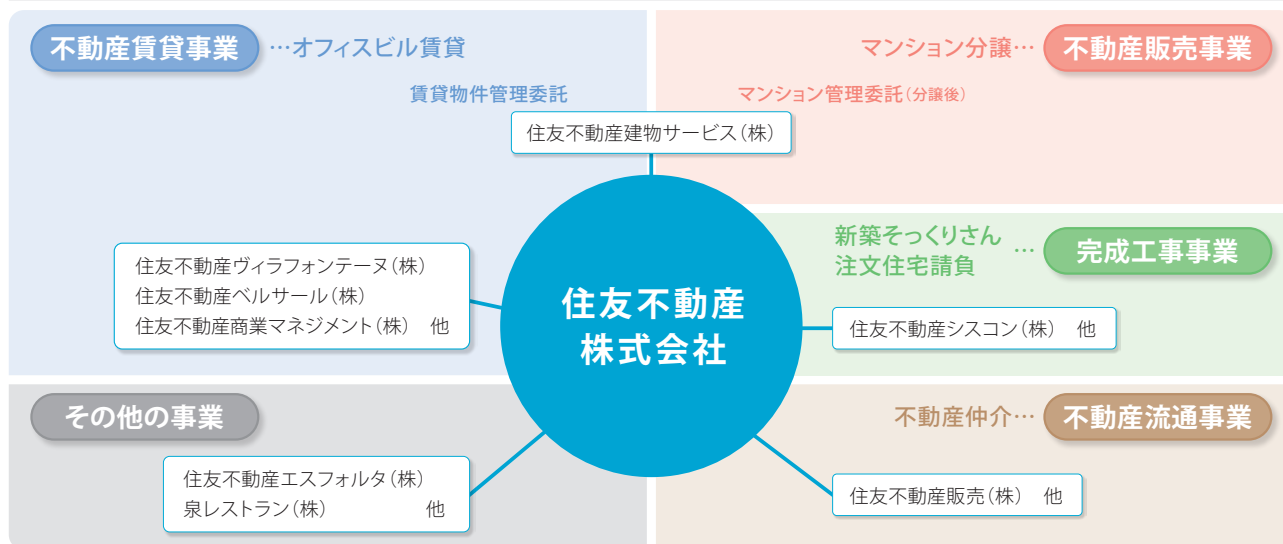
### ＜配当金と当期純利益の推移＞



注: 2022年3月期は予想値

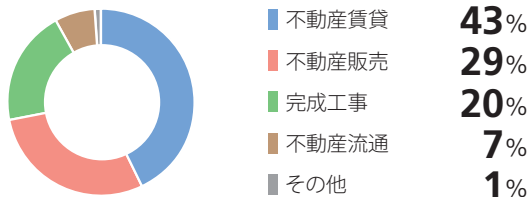
# 事業の概況

## 住友不動産グループの事業概要

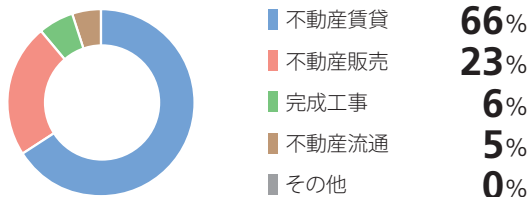


## 部門別の業績(連結)

### 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	2,118 (+148)	4,000 (+17)
不動産販売	1,577 (△555)	2,450 (△183)
完成工事	737 (△2)	2,000 (+112)
不動産流通	367 (+57)	750 (+92)

### 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	880 (+65)	1,600 (+47)
不動産販売	425 (△103)	500 (△39)
完成工事	36 (+13)	180 (+24)
不動産流通	99 (+44)	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います。



## 不動産賃貸事業(ビル)

当中間期は、前期竣工の「住友不動産麹町ガーデンタワー」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。一方、ホテルやイベントホールなど施設営業分野は、「有明ガーデン」の通期稼働やオリンピック関連などの一時的な収益が寄与したものの、新型コロナウイルス感染症の影響により、概ね前年並みの業績にとどまりました。

通期業績予想に対する営業利益進捗率は55%と、当事業部門の業績は計画通りに推移していると判断しております。また、上半期竣工の「住友不動産田町ビル東館」、「住友不動産神田和泉町ビル」など、新築ビルのテナント募集も計画通りに進捗しています。

(単位:億円)

	当中間期(前年同期比)	通期予想(前期比)
売上高	<b>2,118</b> (+148)	<b>4,000</b> (+17)
営業利益	<b>880</b> (+65)	<b>1,600</b> (+47)



### 住友不動産神田和泉町ビル

(2021年9月竣工)

東京都千代田区 地上8階/地下1階  
延床面積:10,026㎡



### 住友不動産大崎ツインビル東館

(2022年1月竣工予定)

東京都品川区 地上19階/地下2階  
延床面積:47,509㎡



### 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:12,886㎡

## 事業の概況

### 不動産販売事業(マンション)

当中間期は、「シティタワー武蔵小山」などが引き渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で2,425戸(前年同期比△833戸)を販売計上しました。上半期に計上が集中した前年に比べ計上戸数が減少し、減収減益となりましたが、通期業績予想に対する営業利益進捗率は85%に達し、業績は計画通りに推移しております。

マンションの契約戸数は、1,534戸(前年同期比+226戸)となり、緊急事態宣言に伴い営業活動を自粛した前年同期に比べ増加しました。その結果、当中間期末時点で当期計上予定戸数3,800戸に対し、約95%が契約済みとなっております。

(単位:億円)

	当中間期(前年同期比)	通期予想(前期比)
売上高	<b>1,577</b> (△555)	<b>2,450</b> (△183)
営業利益	<b>425</b> (△103)	<b>500</b> (△39)



#### シティタワー武蔵小山

(2021年8月引渡開始)

東京都品川区 地上41階/地下2階

総戸数:506戸



#### シティハウス下目黒

(2021年10月引渡開始)

東京都目黒区 地上5階

総戸数:195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〉立川第一モデルハウス



当中間期の受注棟数は「新築そっくりさん」事業4,250棟(前年同期比+818棟)、注文住宅事業1,359棟(同+183棟)と、緊急事態宣言に伴い営業活動を自粛した前年同期に比べ大幅に増加しました。

当事業部門の業績は、好調な受注により積み上げた受注残が例年通り下半期を中心に計上される見通しであり、計画通りに進捗している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	<b>737</b> (△2)	<b>2,000</b> (+112)
営業利益	<b>36</b> (+13)	<b>180</b> (+24)

### 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	<b>4,250</b> (+818)	<b>8,000</b> (+466)
注文住宅	<b>1,359</b> (+183)	<b>2,700</b> (+173)

## ■ 不動産流通事業(仲介)

当中間期は、中古マンション取引を中心に、仲介件数が19,593件(前年同期比+3,388件)と、緊急事態宣言に伴い営業活動を自粛した前年同期に比べ大幅に増加し、増収増益となりました。通期業績予想に対する営業利益進捗率は62%と、当事業部門の業績はやや強含みで推移していると判断しております。

直営仲介店舗は、当中間期末時点で全国計270店舗となりました。

(2021年9月末現在)

	首都圏	関西圏	地方圏	合計
仲介店舗数	153	72	45	270

(単位:億円)

	当中間期(前年同期比)	通期予想(前期比)
売上高	<b>367</b> (+57)	<b>750</b> (+92)
営業利益	<b>99</b> (+44)	<b>160</b> (+45)



## TOPIC ①

### 業界初！全新築分譲マンションで脱炭素を推進

- 高水準の省エネ性能「ZEH-M Oriented」を標準仕様化
- 建設現場で使用する電力の「グリーン電力化」の要請

脱炭素社会の実現に向け、当社が今後、設計、開発する全ての分譲マンションにおいて<sup>※1</sup>、商品性、居住性を落とすことなく、省エネ性能「ZEH-M Oriented」を標準仕様化する、業界初<sup>※2</sup>の取り組みを開始いたしました。また、施工現場においても、事業パートナーである建設会社に使用電力の「グリーン電力化」を要請することとし、バリューチェーン全体を通じた脱炭素化を推進してまいります。

※1 JVなど一部の物件を除く ※2 公表情報より自社調べ



「ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)」は、外壁など外皮の断熱性能等の向上、高効率な設備システムの導入による大幅な「省エネ」と、再生可能エネルギーによる「創エネ」を組み合わせ、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅です。

「ZEH-M Oriented」は、ZEH の分類のひとつで、国が「2030年に目指すべき住宅」とした省エネ基準を満たしたものです。

## TOPIC ②

### これからのエネルギーと防災のあり方を提案 「住友不動産のみらいの家」販売開始

当社は、注文住宅事業において、必要性の高まる環境への配慮と災害への備えをパッケージにした、「住友不動産のみらいの家」の販売を9月4日より開始いたしました。

#### 「住友不動産のみらいの家」の特徴

##### 1. 環境にやさしいエネルギー自給自足の家

脱炭素社会の実現に向け、東京電力エナジーパートナー(株)と共同開発した業界初<sup>※1</sup>となる太陽光発電サービス「すみふ×エネカリ」を提供。定額サービス料のお支払いだけで、「初期費用ゼロ」の太陽光発電設備と蓄電池を設置、修理・交換まで半永久的にサポートします。

##### 2. AIを活用した省エネ&便利で快適な暮らしをサポート

AIが消費電力と発電量を推計し、効率的に電気を使用、節約します。また、スマートフォンで、外出先からエアコン・照明等の家電が操作可能です。

##### 3. 災害時に備える

近年増加する自然災害等に備え、「太陽光発電と蓄電池」、「飲料水貯留システムと雨水貯留タンク」を設置します。ライフラインが一時的に絶たれた場合でも、電気・飲料水・生活用水を約3日間分<sup>※2</sup>確保し、ご自宅で安心して生活いただけます。

※1 大手インフラ企業グループにより、機器の修理から更新をお住まいの間ずっとサポートすることは、太陽光発電設備機器サービス業界における新規事例(自社調べ)

※2 一般的に停電や断水が生じてから復旧まで約3日間程と言われていています。電気については、厚生労働省の発表：東日本大震災時・3日後に78.8%が復旧。水については総務省消防庁「地震防災マニュアル」より





## TOPIC ③

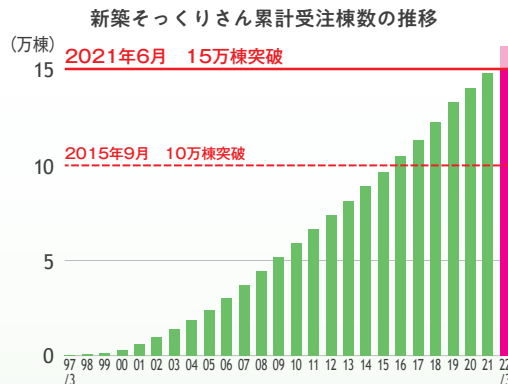
業界No.1※ 一棟まるごとリフォーム「新築そっくりさん」25周年  
累計受注15万棟達成

当社が全国で手掛ける、古い住まいを一棟まるごと再生する「新築そっくりさん」が、1996年（平成8年）の事業開始から25周年を迎え、本年6月末に累計受注棟数15万棟を達成いたしました。

※ 2021年大型リフォーム受注数ランキング（リフォーム産業新聞調べ）

“建て替えに代わる新システム”として生まれた「新築そっくりさん」は、部分的な工事が中心だった従来のリフォームの概念を覆す、“古い戸建住宅を耐震補強し、一棟まるごと新築同様に再生する、完全定価制リフォーム商品”として、瞬間に大ヒットしました。以来、多様なライフスタイルや社会の要請に応える提案力を強化しながら、マンションのリフォームも加えて、全国で住まいの再生実績を積み重ねてきました。2014年3月期には業界で初めて売上1,000億円を超えるなど、まるごとリフォームのトップブランドの地位を確立しております。

引き続き、耐震性や省エネ性能に優れた、安心安全で快適な住宅への改修によって既存住宅の長寿命化を推進し、「環境にやさしい」持続可能な社会の実現に貢献してまいります。



## TOPIC ④

## 『京都河原町ガーデン』開業

1976年竣工の京都住友ビルが、『京都河原町ガーデン』として5月に新装開業いたしました。建物外装は、竣工当時の色調と着物から発想を得た伝統イメージを継承し、「エディオン」（家電量販店、6月オープン）を中核に、京都北山発祥の「ONLY」（ビジネスウェア）、「京都祇園天ぷら八坂圓堂」のカジュアル店などが新規にオープンいたしました。観光振興や地域活性化イベント、地元各種団体などとの連携も予定しております。四条河原町エリアの新たなにぎわい施設として、地域と共存共栄を図りつつ、幅広い年齢層の方にお立ち寄りいただける、街に光を灯すような施設を目指してまいります。

KYOTO KAWARAMACHI  
GARDEN



# 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 (2021年9月30日現在)	前期 (2021年3月31日現在)
<b>流動資産</b>	<b>893,484</b>	<b>912,196</b>
現金及び預金	183,374	188,340
受取手形及び営業未収入金	—	18,713
受取手形・営業未収入金及び契約資産	13,375	—
販売用不動産	231,260	260,824
仕掛販売用不動産	389,748	366,596
その他	75,726	77,721
<b>固定資産</b>	<b>4,841,551</b>	<b>4,761,469</b>
<b>有形固定資産</b>	<b>4,075,538</b>	<b>4,012,168</b>
建物及び構築物(純額)	1,110,889	1,112,537
土地	2,828,986	2,778,474
建設仮勘定	123,280	107,849
その他(純額)	12,382	13,306
<b>無形固定資産</b>	<b>63,035</b>	<b>62,411</b>
投資その他の資産	702,977	686,890
投資有価証券	593,906	574,136
敷金及び保証金	67,223	68,743
その他	41,847	44,010
<b>資産合計</b>	<b>5,735,036</b>	<b>5,673,666</b>

負債の部		
科目	期別	期別
	当中間期 (2021年9月30日現在)	前期 (2021年3月31日現在)
<b>流動負債</b>	<b>601,144</b>	<b>661,959</b>
支払手形及び営業未払金	21,130	24,696
短期借入金、コマーシャル・ペーパー	75,660	146,620
1年内償還予定の社債*	20,500	21,500
1年内返済予定の長期借入金*	247,771	206,290
預り金	44,816	65,964
その他	191,266	196,888
<b>固定負債</b>	<b>3,536,296</b>	<b>3,508,685</b>
社債*	325,600	285,600
長期借入金*	2,899,598	2,901,283
預り敷金及び保証金	252,386	258,219
長期預り金	17,681	27,932
その他	41,030	35,650
<b>負債合計</b>	<b>4,137,440</b>	<b>4,170,645</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>	<b>1,430,304</b>	<b>1,349,153</b>
<b>その他の包括利益累計額</b>	<b>167,290</b>	<b>153,867</b>
<b>純資産合計</b>	<b>1,597,595</b>	<b>1,503,021</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>5,735,036</b>	<b>5,673,666</b>

## ■ 連結損益計算書

(単位:百万円)

科目	期別	期別
	当中間期 (2021年4月1日～ 2021年9月30日)	前中間期 (2020年4月1日～ 2020年9月30日)
<b>営業収益</b>	<b>480,968</b>	<b>515,122</b>
売上総利益	169,201	167,678
販売費及び一般管理費	33,008	34,831
<b>営業利益</b>	<b>136,192</b>	<b>132,847</b>
営業外収益	7,384	8,320
営業外費用	10,975	11,626
<b>経常利益</b>	<b>132,602</b>	<b>129,541</b>
特別利益	460	12,469
特別損失	1,607	1,308
<b>税金等調整前純利益</b>	<b>131,454</b>	<b>140,702</b>
法人税等	40,350	43,570
<b>親会社株主に帰属する純利益</b>	<b>91,103</b>	<b>97,131</b>

## ■ 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 (2021年4月1日～ 2021年9月30日)	前中間期 (2020年4月1日～ 2020年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	97,934	134,169
投資活動によるキャッシュ・フロー	△101,841	△158,057
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,240	△7,512
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,213	△329
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△4,934	△31,730
現金及び現金同等物の期首残高	187,281	193,448
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	182,346	165,287

# 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9月30日現在)  
 従業員数 13,358名(2021年9月30日現在・連結)  
 HPアドレス <http://www.sumitomo-rd.co.jp/>

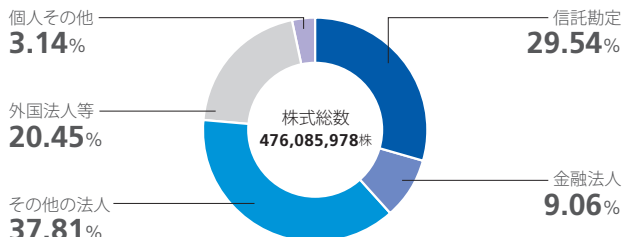
## ■ 役員(2021年11月11日現在)

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 一朗		
	橋爪 弘幸		
	中野 誠		
	伊庭 卓司		
	川合 謙一		

## ■ 株式情報(2021年9月30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 11,733名  
 (うち単元株主数 10,799名)

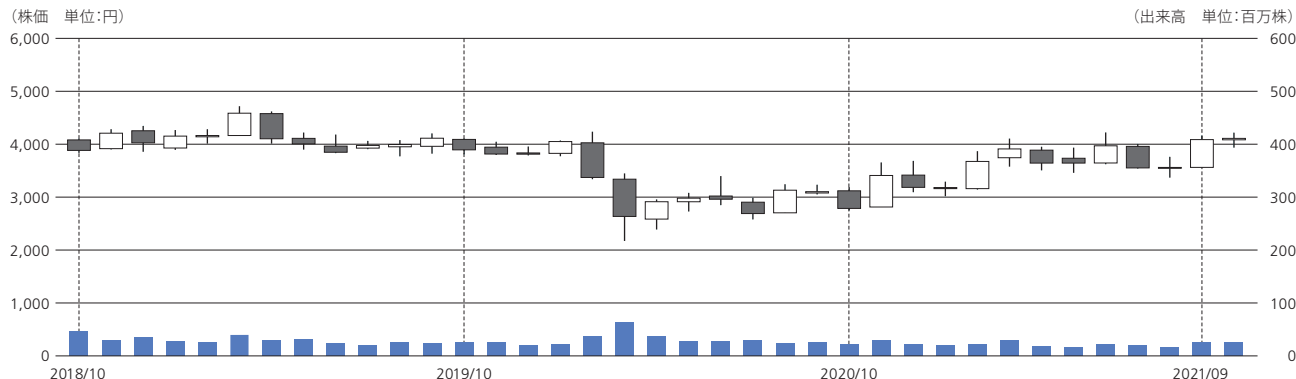
## ■ 所有者別分布情報



## ■ 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)	73,726	15.56%
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	24,624	5.20%
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)	10,948	2.31%
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	7,490	1.58%
前田建設工業株式会社	7,244	1.53%
SBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	6,208	1.31%

## ■ 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/procedure/agency/>
- 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/>