

株主の皆様へ

平成22年度中間報告書

平成22年4月1日～平成22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23年3月期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。

当期は、オフィスビル不況のため減収減益が見込まれる不動産賃貸部門を、マンション分譲事業をはじめとする他部門でカバーし、14期連続増収と3期ぶりの増益復帰を目標としております。

当中間期の業績は下表の通りで、分譲マンションの販売が好調に推移した不動産販売事業が業績を牽引し、売上高3,757億円、営業利益707億円、経常利益546億円を計上、期初の中間期予想業績を上回ることができました。年度の経常利益目標1,010億円に対する進捗率は54%に達しており、計画の達成に向け、引き続き営業体制の充実に努めてまいります。

(単位:億円)

	平成21年 9月中間期 (実績)	平成22年 9月中間期 (実績)	前年同期比	平成23年 3月期 (通期予想)	進捗率
売上高	3,298	3,757	+458	7,300	51%
営業利益	745	707	△38	1,350	52%
経常利益	580	546	△33	1,010	54%
純利益	328	277	△51	530	52%

本年4月より、「第五次中期経営計画」がスタートしました。計画内容は右頁の通りで、景気の先行き不透明感を勘案し、3カ年累計の業績は増収ながら減益の計画といたしました。しかしながら、年度別では、年々増収増益を成し遂げ、一旦途絶えた増収増益路線への復帰を図るとともに、最終年度(平成25年3月期)には過去最高業績(平成20年3月期)を目指して、その後に続く「第六次計画」での飛躍を期することを基本的な考え方としております。

本計画の達成には、主力のオフィスビル賃貸事業の業績回復が不可欠ですが、現在、東京のオフィスビル市場では、大型ビルを中心に需要が回復基調となっており、今後空室率は改善に転じる見通しです。新築ビルも順調にテナント確保を進めており、当事業部門の業績は今期を底に来期から回復に向かうものも期待しております。

マンション分譲事業をはじめ、その他の事業部門においては、低金利と需要喚起政策等に支えられ、良好な事業環境が継続しております。景気の先行きは未だ予断を許さない情勢ではありますが、より付加価値の高い商品、サービスをお客様に提供しつつ、さらなる収益力の向上に努め、「第五次計画」の達成に向け全社一丸となって邁進していく所存です。

このように当社は、「第五次中期経営計画」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22年12月

第五次中期経営計画(平成22年5月12日公表)

平成23年3月期～平成25年3月期

◆増収増益路線への復帰

(初年度から年々増収増益へ)

◆最終年度(平成25年3月期)で過去最高業績を目指す

業績目標(3ヶ年累計)

売上高……………2兆3,000億円

営業利益……………4,300億円

経常利益……………3,200億円

■各経営計画の業績比較

	第三次計画 (平成17年3月期～19年3月期)	第四次計画 (平成20年3月期～22年3月期)	第五次計画 (平成23年3月期～25年3月期)
売上高	1兆9,394億円 (+3,338億円)	2兆1,068億円 (+1,673億円)	2兆3,000億円 (+1,931億円)
営業利益	3,494億円 (+846億円)	4,349億円 (+854億円)	4,300億円 (△49億円)
経常利益	2,738億円 (+1,039億円)	3,392億円 (+653億円)	3,200億円 (△192億円)

* いずれも計画期間中の累計額

自己資本の蓄積

SPCの借入金等を考慮した純有利子負債の自己資本に対する倍率
(ND/ELシオ)を4倍程度に改善

■直近3カ年の経営指標との比較

	平成20年3月期	平成21年3月期	平成22年3月期	平成25年3月期
ND/E レシオ	5.1倍	5.5倍	4.8倍	4倍程度

* ND/ELシオ = (SPCの借入金等を含む有利子負債－現預金) ÷ 自己資本
平成25年3月期は計画目標

配当について

当中間期は、前期と同様1株につき10円を配当いたします。

なお、当期(平成23年3月期)の年間配当は、1株につき20円(期末配当10円)を予定しております。

Contents

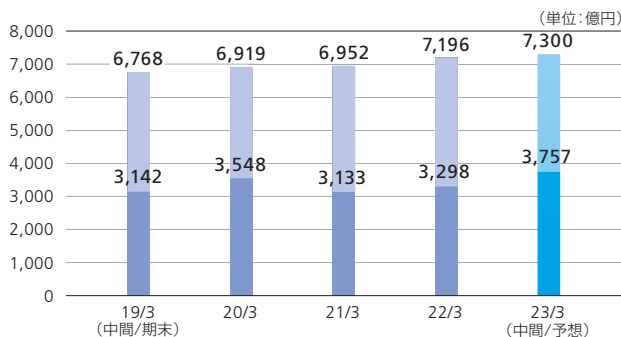
株主の皆様へ……………	1
財務ハイライト(連結)……………	3
事業の概況……………	4
財務諸表(連結)……………	9
会社概要／株式情報……………	10
株主メモ……………	裏表紙

(単位: 億円)

期別/科目	平成19年3月期	平成20年3月期	平成21年3月期	平成22年3月期	平成22年9月期(当中間期)	平成23年3月期(予想)
営業収益	6,768	6,919	6,952	7,196	3,757	7,300
営業利益	1,371	1,546	1,463	1,339	707	1,350
経常利益	1,124	1,251	1,135	1,004	546	1,010
純利益	502	631	462	526	277	530
総資産	27,478	28,940	30,064	31,680	31,473	
自己資本	4,091	4,274	4,366	4,888	5,048	

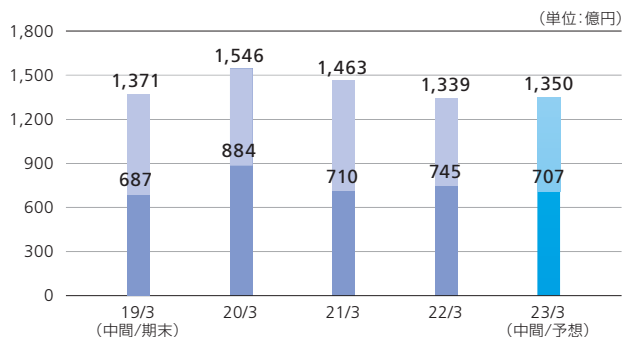
営業収益

平成22年9月期 **3,757**億円(前年同期比+458億円) 平成23年3月期(予想) **7,300**億円(前期比+103億円)



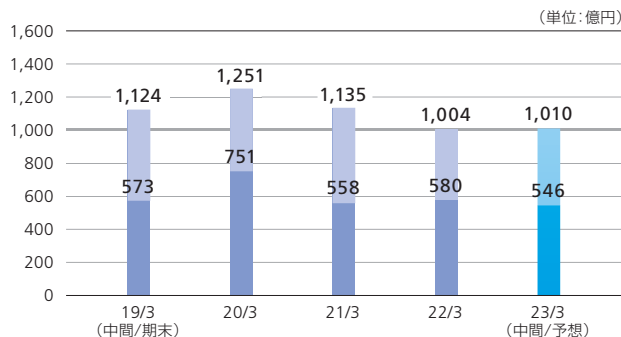
営業利益

平成22年9月期 **707**億円(前年同期比△38億円) 平成23年3月期(予想) **1,350**億円(前期比+10億円)



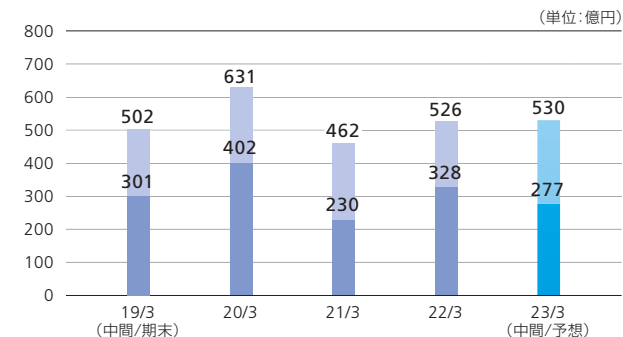
経常利益

平成22年9月期 **546**億円(前年同期比△33億円) 平成23年3月期(予想) **1,010**億円(前期比+5億円)

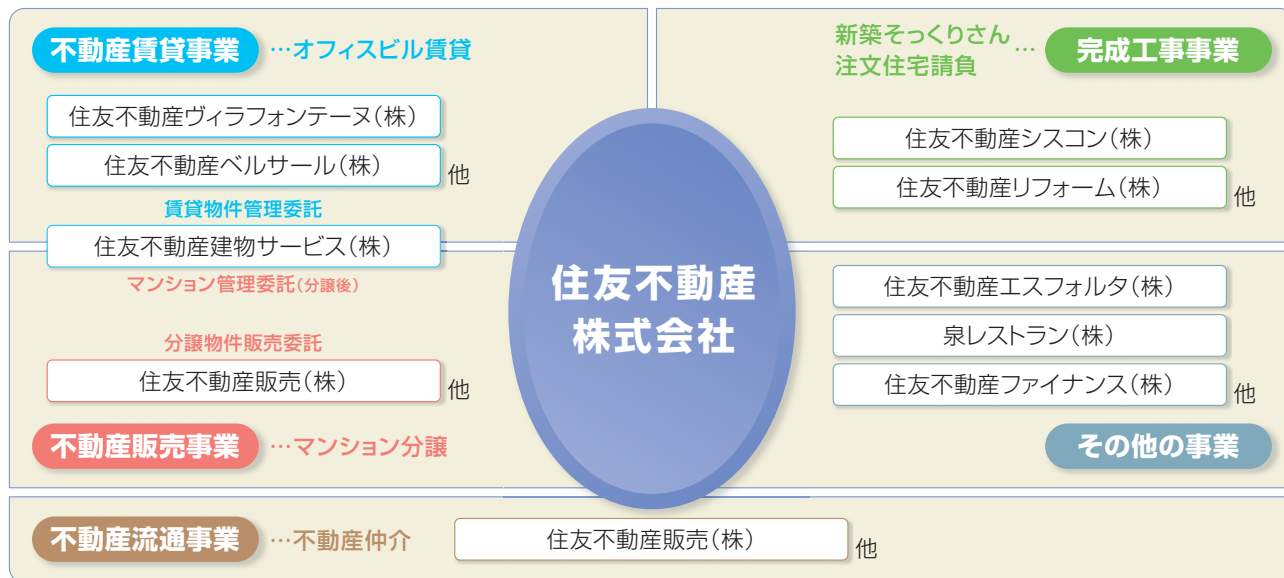


純利益

平成22年9月期 **277**億円(前年同期比△51億円) 平成23年3月期(予想) **530**億円(前期比+3億円)

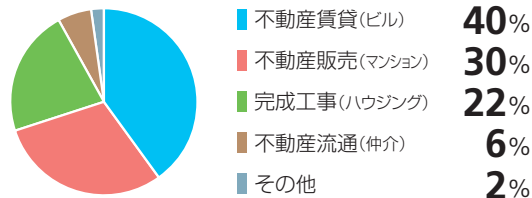


住友不動産グループの事業概要

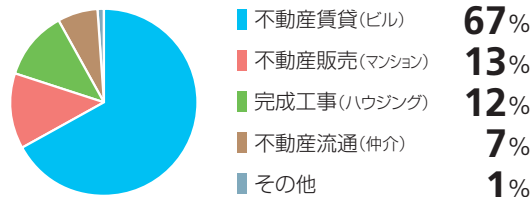


部門別の業績(連結)

営業収益構成



営業利益構成



営業収益

(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(ビル)	1,450 (△58)	2,900 (△35)
不動産販売(マンション)	1,363 (+486)	2,250 (+53)
完成工事(ハウジング)	693 (+17)	1,650 (+67)
不動産流通(仲介)	226 (+13)	470 (+23)

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(ビル)	450 (△116)	850 (△126)
不動産販売(マンション)	196 (+71)	300 (+104)
完成工事(ハウジング)	57 (△1)	180 (+9)
不動産流通(仲介)	55 (+11)	130 (+22)

*構成比率は平成22年3月期実績を消去前の数値で算出しています。

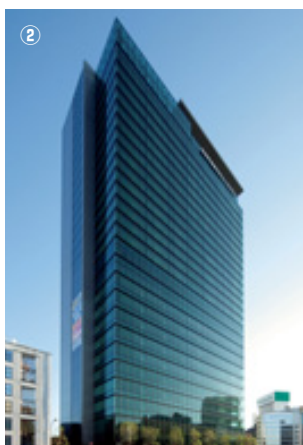
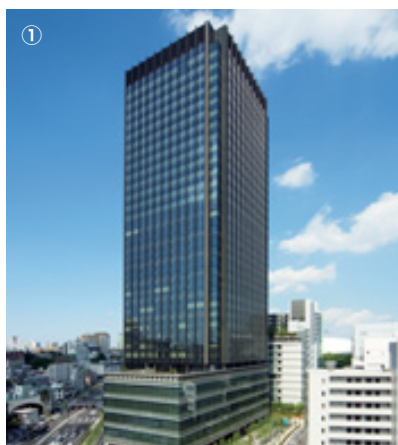
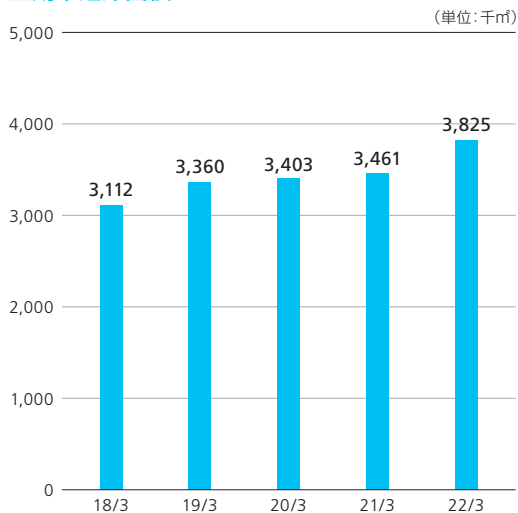
事業の概況

不動産賃貸事業(ビル)

当中間期は、前期に竣工した「住友不動産西新宿ビル」、「住友不動産汐留浜離宮ビル」などの通期稼働が業績に寄与した一方、既存ビルの空室率上昇や賃料減額改定の影響などにより、前年同期比減収減益となりました。大型ビルを中心にテナント需要は回復基調となっており、下半期の空室率は改善に転じる見通しです。また、当中間期に竣工した「住友不動産飯田橋ファーストタワー」、「住友不動産渋谷ファーストタワー」など、新築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)	当中間期(前年同期比)	通期予想(前期比)
営業収益	1,450 (△58)	2,900 (△35)
営業利益	450 (△116)	850 (△126)

期末延床面積



① 住友不動産 飯田橋ファーストタワー

(平成22年4月竣工)
東京都文京区
地上34階 / 地下3階
延床面積: 68,382㎡

② 住友不動産 渋谷ファーストタワー

(平成22年8月竣工)
東京都渋谷区
地上25階 / 地下3階
延床面積: 52,942㎡

③ 住友不動産 半蔵門駅前ビル

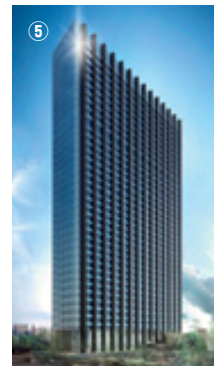
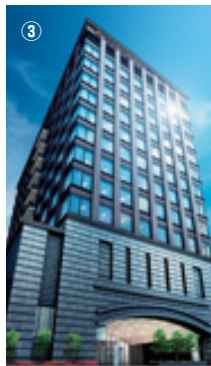
(平成23年1月竣工予定)
東京都千代田区・地上11階 / 地下1階
延床面積: 17,000㎡

④ 住友不動産 渋谷インフォスアネックス

(平成23年1月竣工予定)
東京都渋谷区・地上10階 / 地下1階
延床面積: 5,900㎡

⑤ 西新宿八丁目プロジェクト

(平成23年8月竣工予定)
東京都新宿区・地上40階 / 地下3階
延床面積: 146,000㎡



不動産販売事業(マンション)

当中間期は、「シティタワーズ豊洲 ザ・シンボル」、「シティタワー有明」など、マンション、戸建、宅地の合計で2,762戸(前年同期比+1,075戸)を販売計上しました。計上戸数が大幅に増加したため、前年同期比5割を超える増収増益となりました。マンションの契約戸数は2,623戸(前年同期比+304戸)と高水準で推移、通期計画達成に向け順調に推移しております。

下半期は、「サザンスカイトワーレジデンス」、「メガシティタワーズ」などが竣工予定です。

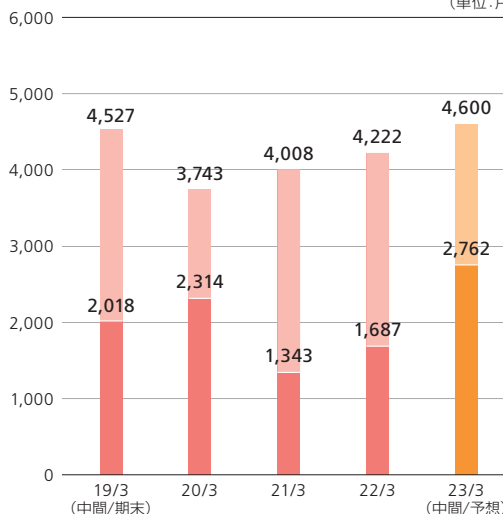
(単位:億円)

	当中間期(前年同期比)	通期予想(前期比)
営業収益	1,363 (+486)	2,250 (+53)
営業利益	196 (+71)	300 (+104)

計上戸数

※計上戸数はマンション・戸建・宅地の合計です。

(単位:戸)



① シティタワーズ豊洲 ザ・シンボル

(平成22年7月引渡開始)
東京都江東区・地上44階/地下1階
総戸数:850戸



② シティタワー有明

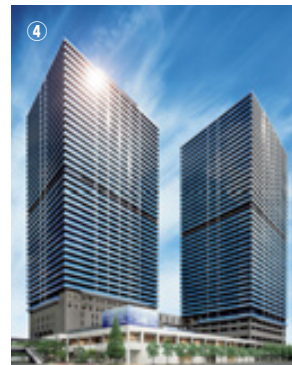
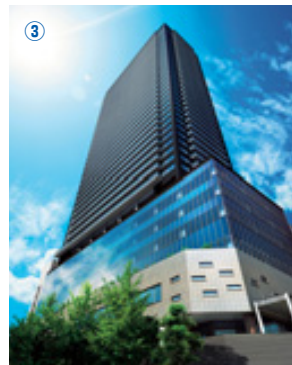
(平成22年4月引渡開始)
東京都江東区・地上33階/地下1階
総戸数:483戸

③ サザンスカイトワーレジデンス

(平成22年12月引渡開始予定)
東京都八王子市・地上41階/地下2階
総戸数:390戸

④ メガシティタワーズ

(平成23年3月引渡開始予定)
大阪府八尾市・地上41階
総戸数:1,499戸

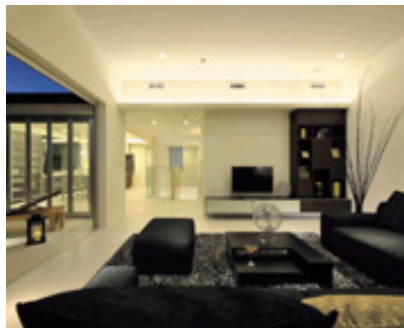


事業の概況

完成工事業業(ハウジング)

当中間期の「新築そっくりさん」事業は、受注、計上棟数ともに上半期の過去最高を更新、好調に推移しております。一方、注文住宅事業は、受注、計上棟数、売上高のいずれも、ほぼ前年同期並みとなりました。その結果、当事業部門の業績は、前年同期比増収ながら微減益となりました。通期予想に対する営業利益進捗率は32%となりましたが、計上棟数は下半期に増加する見通しで、計画通りの進捗と判断しております。

J・URBAN シリーズ 第6弾 J・SKY



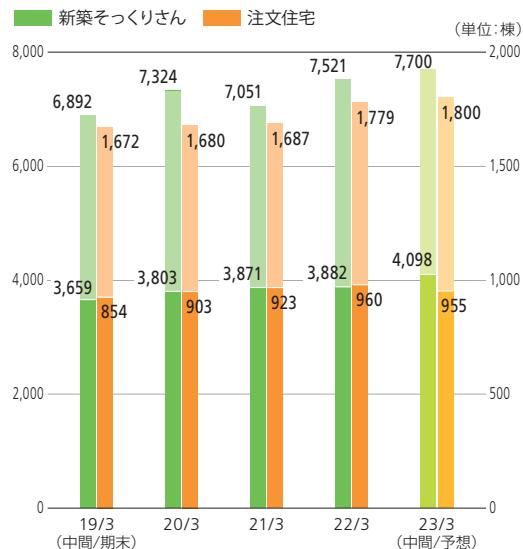
新宿モデルハウス



一宮モデルハウス

(単位:億円)	当中間期(前年同期比)	通期予想(前期比)
営業収益	693(+17)	1,650(+67)
営業利益	57(△1)	180(+9)

■新築そっくりさん・注文住宅受注棟数



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、取扱単価ともに前年同期比で増加しました。その結果、当事業部門の業績は、上半期としては3期ぶりに増収増益を達成、計画通り順調に推移しております。

(単位:億円)	当中間期(前年同期比)	通期予想(前期比)
営業収益	226(+13)	470(+23)
営業利益	55(+11)	130(+22)

ハイグレード賃貸レジデンス「ラ・トゥール」シリーズ

都心主要エリアを中心に展開する高級賃貸マンション「ラ・トゥール」は、ホテルライクな24時間コンシェルジュサービスや高度なセキュリティシステムなど、高品質のサービスや設備に加え、ハイグレードなデザイン性でご好評をいただいております。当中間期は、「ラ・トゥール飯田橋」、「ラ・トゥール渋谷」、「ラ・トゥール代官山」が新規竣工いたしました。



ラ・トゥール渋谷

(平成22年8月竣工)
東京都渋谷区・地上25階／地下3階・総戸数：121戸



ラ・トゥール飯田橋

(平成22年4月竣工)
東京都文京区・地上34階／地下3階・総戸数：173戸



ラ・トゥール代官山

(平成22年9月竣工)
東京都渋谷区・地上6階／地下2階・総戸数：139戸

連結貸借対照表

(単位:百万円)

資産の部		期中	前期中
科目	期別	当中間期 (平成22年9月30日現在)	前期中 (平成22年3月31日現在)
流動資産			
現金及び預金		728,711	802,692
受取手形及び営業未収入金		129,782	149,312
販売用不動産工クイティ		11,811	17,232
販売用不動産		62,935	62,885
仕掛販売用不動産		239,643	240,517
その他		229,057	276,416
その他		55,481	56,329
固定資産			
有形固定資産		2,418,637	2,365,405
建物及び構築物		1,964,724	1,896,411
土地		385,856	340,878
建設仮勘定		1,507,035	1,490,605
その他		66,188	60,050
その他		5,644	4,877
無形固定資産		51,898	51,362
投資その他の資産		402,015	417,630
投資有価証券		212,630	222,666
敷金及び保証金		154,830	166,570
その他		34,553	28,393
資産合計		3,147,349	3,168,097

負債の部		期中	前期中
科目	期別	当中間期 (平成22年9月30日現在)	前期中 (平成22年3月31日現在)
流動負債			
支払手形及び営業未払金		821,094	945,225
短期借入金、コマーシャル・ペーパー		15,332	54,170
短期借入金、コマーシャル・ペーパー		271,639	328,225
1年内償還予定の社債		90,000	80,000
1年内返済予定の長期借入金		239,930	193,621
預り金		109,226	187,537
その他		94,965	101,671
固定負債			
社債		1,802,656	1,715,472
長期借入金		320,000	340,000
長期借入金		1,040,990	993,320
預り敷金及び保証金		165,821	171,308
長期預り金		239,097	199,017
その他		36,747	11,826
負債合計		2,623,751	2,660,697
純資産の部			
株主資本		523,833	500,846
評価・換算差額等		△19,015	△11,949
少数株主持分		18,780	18,503
純資産合計		523,598	507,400
負債純資産合計		3,147,349	3,168,097

連結損益計算書

(単位:百万円)

科目	期中	前期中	前期中
期別	当中間期 (平成22年4月1日～ 平成22年9月30日)	前期中 (平成21年4月1日～ 平成21年9月30日)	前期中 (平成21年4月1日～ 平成22年3月31日)
営業収益	375,723	329,849	719,635
売上総利益	97,279	98,250	185,366
販売費及び一般管理費	26,549	23,688	51,386
営業利益	70,730	74,561	133,979
営業外収益	2,208	1,674	3,190
営業外費用	18,299	18,224	36,705
経常利益	54,638	58,012	100,464
特別利益	154	108	1,006
特別損失	7,413	1,693	10,262
税金等調整前純利益	47,379	56,428	91,207
法人税等	18,758	22,901	36,942
少数株主利益	868	652	1,603
純利益	27,752	32,873	52,662

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	期中	前期中	前期中
期別	当中間期 (平成22年4月1日～ 平成22年9月30日)	前期中 (平成21年4月1日～ 平成21年9月30日)	前期中 (平成21年4月1日～ 平成22年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	30,051	34,290	93,801
投資活動によるキャッシュ・フロー	△55,151	△71,699	△167,592
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,429	13,422	98,437
現金及び現金同等物に係る換算差額	224	429	△229
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△19,529	△23,557	24,416
現金及び現金同等物の期首残高	149,315	124,896	124,896
現金及び現金同等物の期末残高	129,785	101,339	149,315

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22年9月30日現在)
 従業員数 9,769名(平成22年9月30日現在・連結)
 HPアドレス <http://www.sumitomo-rd.co.jp/>

役員(平成22年11月5日現在)

取締役・監査役

代表取締役会長 高島 準司
 代表取締役社長 小野寺研一
 取締役副会長 鶴田 哲郎
 代表取締役 中村 芳文
 竹村 信昭
 仁島 浩順
 小林 正人
 取締役 小澤 寛
 大橋 正義
 監査役 圓田 直人
 野村 了一
 北村 忠司
 小林 邦雄
 友保 宏

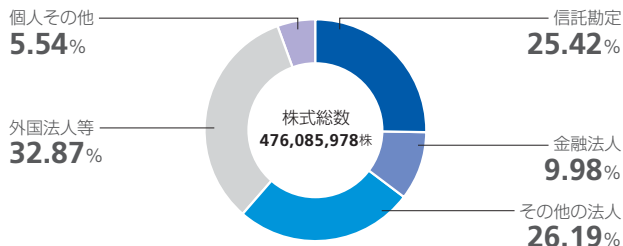
主な執行役員

上席執行役員 代阪 孝博
 塩島 高雄
 齋藤 隆
 高橋 正行
 小川 正氣
 上坊 勇
 坂本 善信
 伊藤 公二
 田中 俊和
 岩本 雅千

株式情報(平成22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 16,073名
 (うち単元株主数 10,694名)

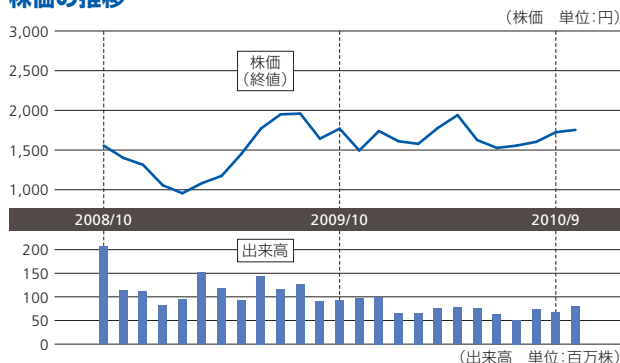
所有者別分布情報



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)	30,638	6.44%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	23,292	4.89%
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)	10,658	2.24%
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%
三井住友海上火災保険株式会社	6,740	1.42%
SSBT OD05 OMNIBUS ACCOUNT - TREATY CLIENTS	6,636	1.39%
株式会社大林組	6,527	1.37%

株価の推移



■ 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	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
■ 株主名簿管理人事務取扱場所 (郵便物送付先)	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 〒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)	☎ 0120-176-417
(ホームページ)	http://www.sumitomotrust.co.jp/STA/retail/service/daiko/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、大阪証券取引所 (各第一部)

【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〉

住友信託銀行(株) 証券代行部(電話照会先) ☎ 0120-176-417

【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(1,000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(1,000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。

