

株主の皆様へ

平成23年度中間報告書

平成23年4月1日～平成23年9月30日



代表取締役会長

高島 準司



代表取締役社長

小野 幸一

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。

平成24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。

現在当社は、「増収増益路線への復帰」を基本方針に掲げ、「第五次中期経営計画」(右頁参照)に取り組んでおります。計画2年目の当期は、東日本大震災による業績への影響を見通すことが困難な状況のなか、6期連続の経常利益1,000億円超を暫定目標としてスタートいたしました。

幸い、サプライチェーンの急速な回復や堅調な国内消費に支えられ、資材や電力不足などによる事業環境への影響は比較的軽微なものにとどまっております。

その結果、当中間期の業績は、売上高3,076億円、営業利益645億円、経常利益445億円と、まずまずの成果を収めることができました。当期は分譲マンションの売上計上が下半期に偏るため、前年同期比では減収減益となりましたが、年度の暫定目標としておりました経常利益1,000億円の達成可能性は高まっており、お陰様で業績は順調に推移しているものと判断しております。

(単位:億円)

	平成22年 9月中間期 (実績)	平成23年 9月中間期 (実績)	前年同期比	平成24年 3月期 (通期予想)	進捗率
売上高	3,757	3,076	△681	7,100	43%
営業利益	707	645	△61	1,400	46%
経常利益	546	445	△100	1,000	45%
純利益	277	233	△44	520	45%

主力のオフィスビル賃貸事業では、耐震性や自家発電設備などの防災機能が充実したビルへの需要が急速に高まっております。当社では、新築ビルをはじめ、テナント募集が順調に推移しており、業績には底入れ感が出てまいりました。

分譲マンション事業でも、低金利や住宅取得促進策に支えられ、販売環境は概ね震災前の状況に回復、契約戸数も増加基調となりました。利便性や価格など物件本来の魅力が再認識され、液状化懸念などの風評から一時減退していた湾岸エリアの販売も徐々に本来のペースに戻りつつあります。今後も耐震性や防災機能といった新しい消費者ニーズに応えつつ、より付加価値の高い商品やサービスの提供に努めるとともに、営業体制の継続強化を図ってまいります。

一方、円高、欧州の財政問題を背景とした世界経済の混乱懸念、タイの洪水による景気への悪影響が新たな懸念として浮上しており、未だ楽観できない情勢が続いております。

当社は、今後の環境変化に機動的に対処しつつ、「第五次計画」の目標達成とその後の持続的成長に向け、グループの総力を挙げて取り組む所存です。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、よろしくごお願い申し上げます。

平成23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

◆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カ年累計)

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/エレシオ)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/エレシオ=(SPCの借入金等を含む有利子負債-現金預金)÷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24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

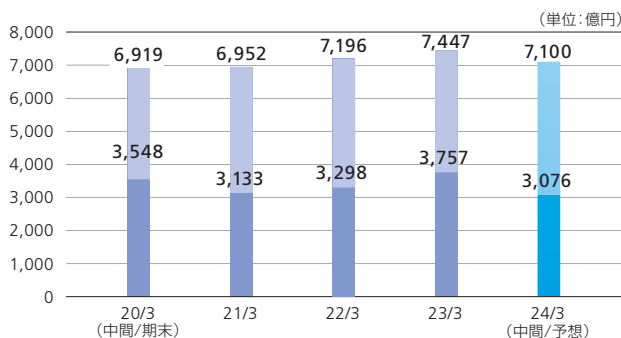
株主の皆様へ……………	1
財務ハイライト(連結)……………	3
事業の概況……………	4
財務諸表(連結)……………	9
会社概要/株式情報……………	10
株主メモ……………	裏表紙

(単位: 億円)

期別/科目	平成20年3月期	平成21年3月期	平成22年3月期	平成23年3月期	平成23年9月期(当中間期)	平成24年3月期(予想)
営業収益	6,919	6,952	7,196	7,447	3,076	7,100
営業利益	1,546	1,463	1,339	1,384	645	1,400
経常利益	1,251	1,135	1,004	1,062	445	1,000
純利益	631	462	526	509	233	520
総資産	28,940	30,064	31,680	32,342	36,661	
自己資本	4,274	4,366	4,888	5,262	5,237	

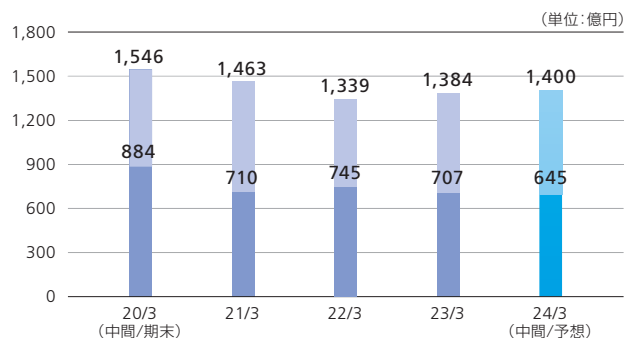
営業収益

平成23年9月期
3,076億円(前年同期比△681億円)
 平成24年3月期(予想)
7,100億円(前期比△347億円)



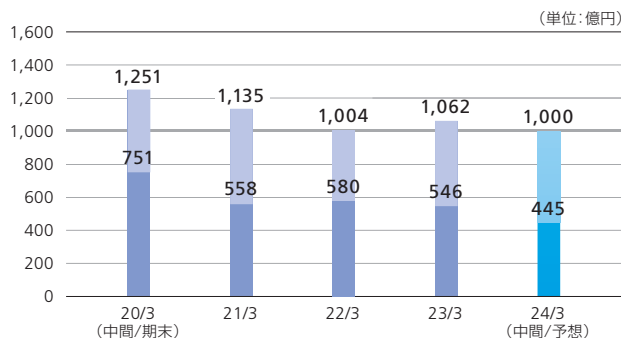
営業利益

平成23年9月期
645億円(前年同期比△61億円)
 平成24年3月期(予想)
1,400億円(前期比+15億円)



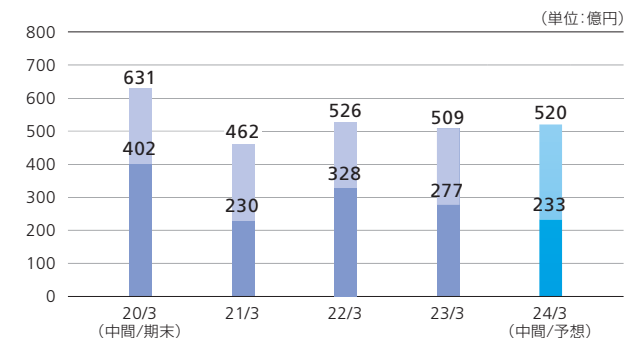
経常利益

平成23年9月期
445億円(前年同期比△100億円)
 平成24年3月期(予想)
1,000億円(前期比△62億円)

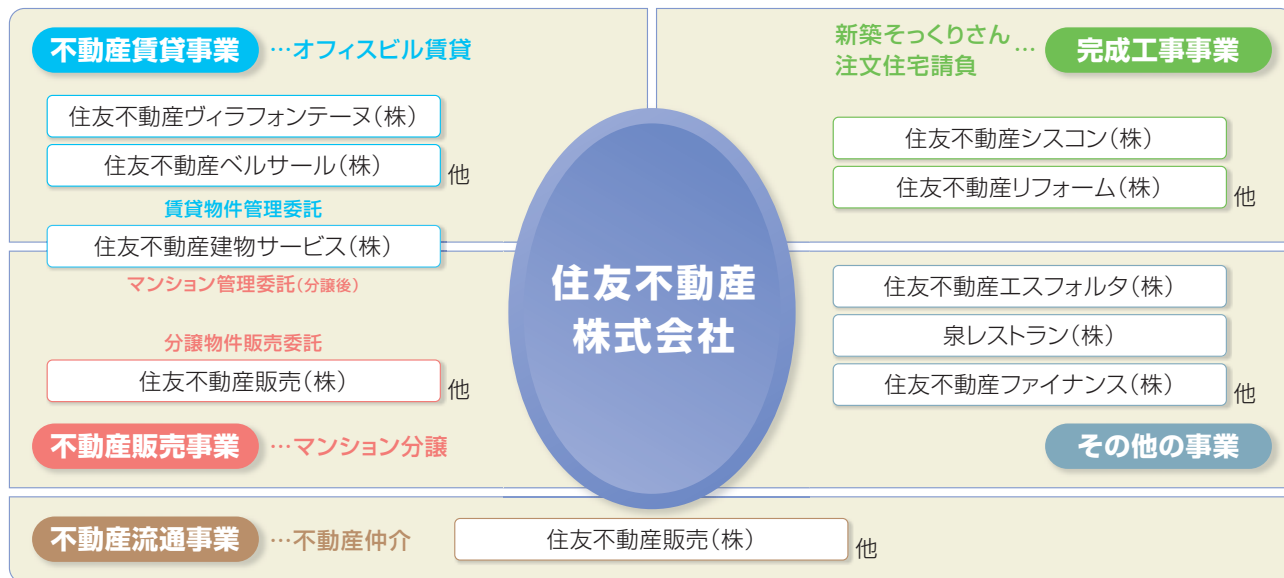


純利益

平成23年9月期
233億円(前年同期比△44億円)
 平成24年3月期(予想)
520億円(前期比+10億円)

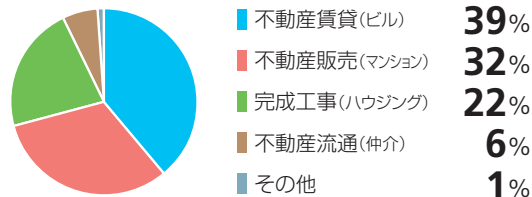


住友不動産グループの事業概要

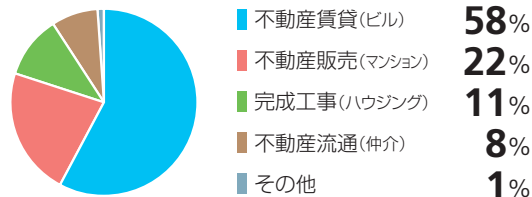


部門別の業績(連結)

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)	1,328 (△121)	2,750 (△178)
不動産販売(マンション)	817 (△546)	2,200 (△197)
完成工事(ハウジング)	680 (△13)	1,650 (+20)
不動産流通(仲介)	228 (+2)	480 (+15)

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)	467 (+17)	890 (+7)
不動産販売(マンション)	122 (△73)	330 (△4)
完成工事(ハウジング)	49 (△7)	170 (+3)
不動産流通(仲介)	61 (+5)	130 (+7)

*構成比率は平成23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、既存ビルの空室率改善と、「住友不動産飯田橋ファーストタワー」などの通期稼働が業績に寄与しました。耐震性や自家発電設備など災害時のバックアップ機能の優れたビルへの需要は旺盛で、当中間期に竣工した「住友不動産千代田富士見ビル」が満室稼働となったほか、「住友不動産新宿グランドタワー(西新宿8丁目計画)」、「住友不動産田町ファーストビル」など当期竣工予定ビルのテナント募集は順調に進捗しております。



① **住友不動産千代田富士見ビル**
(平成23年4月竣工)
東京都千代田区・地上14階/地下1階
延床面積: 22,544㎡



② **住友不動産新宿グランドタワー**
(平成23年12月竣工予定)
東京都新宿区・地上40階/地下3階
延床面積: 157,000㎡

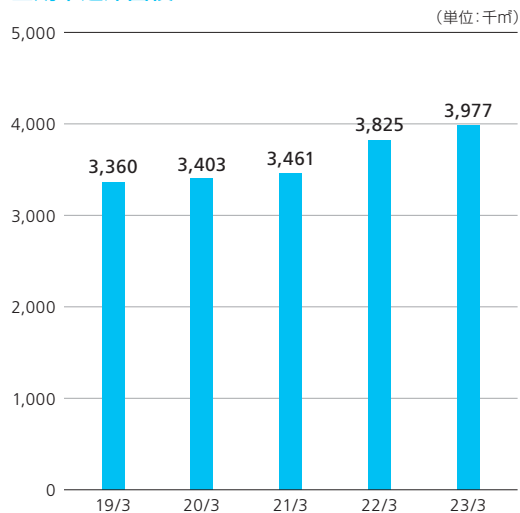
③ **住友不動産田町ファーストビル**
(平成24年1月竣工予定)
東京都港区・地上11階/地下1階
延床面積: 22,000㎡

④ **住友不動産渋谷ガーデンタワー**
(平成24年4月竣工予定)
東京都渋谷区・地上24階/地下3階
延床面積: 59,000㎡



(単位: 億円)	当中間期(前年同期比)	通期予想(前期比)
営業収益	1,328 (△121)	2,750 (△178)
営業利益	467 (+17)	890 (+7)

期末延床面積



不動産販売事業(マンション)

当中間期は、マンション、戸建、宅地の合計で1,750戸(前年同期比△1,012戸)を販売計上しました。当期は下半期に売上計上が偏るため、前年同期比では減収減益となりましたが、通期業績予想に対し計画通りの進捗と判断しております。モデルルームへの来場数は震災前の水準に戻り、契約戸数も増加基調となっております。

下半期は、「シティハウス府中けやき通り」、「シティテラス成増」などが竣工予定です。



① **シティハウス新宿戸山**
(平成23年8月引渡開始)
東京都新宿区・地上6階/地下1階
総戸数: 40戸

② **シティハウス府中けやき通り**
(平成23年12月引渡開始予定)
東京都府中市・地上12階/地下1階
総戸数: 140戸

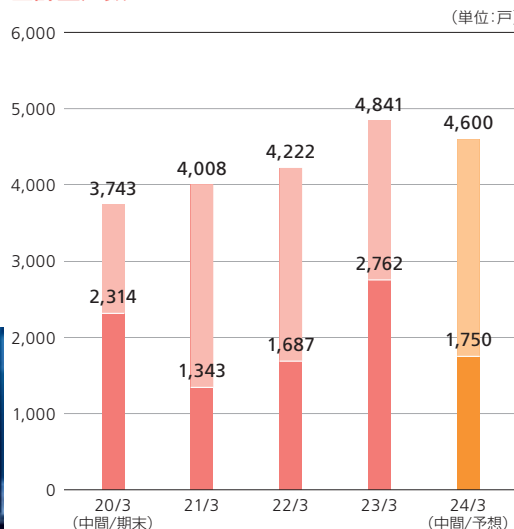
③ **シティテラス成増**
(平成23年10月引渡開始予定)
東京都板橋区・地上14階/地下1階
総戸数: 243戸



(単位: 億円)	当中間期(前年同期比)	通期予想(前期比)
営業収益	817 (△546)	2,200 (△197)
営業利益	122 (△73)	330 (△4)

計上戸数

※計上戸数はマンション・戸建・宅地の合計です。



事業の概況

完成工事業(ハウジング)

当中間期の新築そっくりさん事業は、震災直後の混乱で一時的に施工が停滞した影響により、計上棟数および売上高が前年同期比減少しました。受注棟数も前年同期比減少しましたが、震災直後の営業活動自粛が主な要因です。注文住宅事業は、受注棟数が前年同期比6.3%増と堅調だったほか、計上棟数、売上高もほぼ前年同期並みを確保しました。

その結果、当事業部門の通期業績予想に対する営業利益進捗率は29%となりましたが、例年通り、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

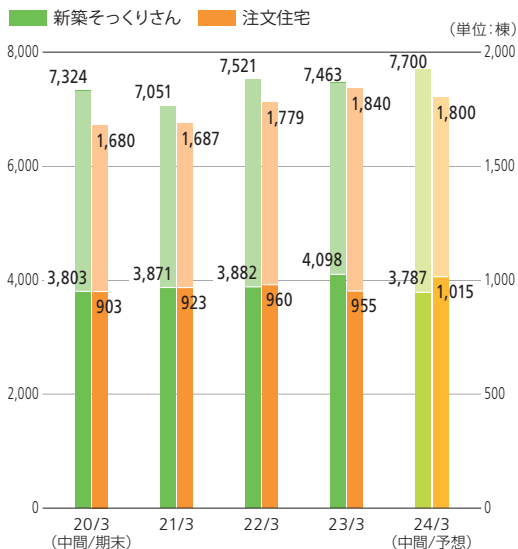
J・SKY



平成23年4月オープン みなとみらいモデルハウス

(単位:億円)	当中間期(前年同期比)	通期予想(前期比)
営業収益	680(△13)	1,650(+20)
営業利益	49(△7)	170(+3)

■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が堅調に推移したほか、法人取引で大型案件の成約が寄与しました。その結果、仲介件数は前年同期比微減の15,529件(前年同期比△0.8%)となりましたが、取扱高、取扱単価がともに増加し、増収増益となりました。

(単位:億円)	当中間期(前年同期比)	通期予想(前期比)
営業収益	228(+2)	480(+15)
営業利益	61(+5)	130(+7)



秋葉原館エントランスホール

【総合マンションギャラリー】

《新宿館》	JR山手線「新宿」駅より徒歩9分 TEL:0120-767-675
《渋谷館》	JR山手線「渋谷」駅より徒歩6分 TEL:0120-553-428
《池袋館》	JR山手線「池袋」駅より徒歩2分 TEL:0120-338-296
《秋葉原館》	JR山手線「秋葉原」駅より徒歩4分 TEL:0120-009-897
《田町館》	JR山手線「田町」駅より徒歩11分 TEL:0120-371-035
営業時間:10時~20時 無休(全館共通) http://www.sumitomo-rd-mansion.jp/gallery/	

《新宿・渋谷・池袋・秋葉原・田町》 総合マンションギャラリー

10月29日(土)
5館同時オープン

画期的な総合展示場を都心5ターミナル駅に新設!

当社が首都圏で販売する全てのマンション*の物件情報をご案内する「総合マンションギャラリー」を、都心5ターミナル駅の徒歩圏に新設し、10月29日(土)に5館同時オープンいたしました。

“お客様の利便性と満足度の向上”をコンセプトに、①相談②選択③体感のセクションを各館でご用意し、お客様それぞれの目的に応じて、必要な情報をワンストップサービスでご提供する施設です。

モデルルームを一つ一つまわらなくても、一箇所で当社全販売中マンション*が検討でき、インターネットとは異なり、環境・間取り・設備・インテリアが体感できます。

*首都圏全77物件(販売予定含む) 平成23年10月現在

相談

counsel

コンシェルジュデスク・ミーティングコーナー等

- 物件についてのご相談
- 金利や税制等のご説明
- 新築/中古、分譲/賃貸マンション比較 等



選択

Choice

タッチパネルコーナー・コンセプトシアター等

- 当社首都圏全分譲マンションのエリア別一覧
- タッチパネルでの物件の特徴検索
- パンフレット閲覧コーナー 等



体感

Experience

コンセプトルーム・展示コーナー等

- インテリアカラーや内装材の確認
- ミストサウナ・インターホンセキュリティ機能等最新の設備の体感 等



連結貸借対照表

(単位:百万円)

資産の部		当中間期	前 期
科 目	期 別	(平成23年9月30日現在)	(平成23年3月31日現在)
流動資産		735,853	805,957
現金及び預金		118,730	119,748
受取手形及び営業未収入金		11,415	14,283
販売用不動産		193,792	206,339
仕掛販売用不動産		352,498	345,164
その他		59,415	118,416
固定資産		2,930,258	2,428,245
有形固定資産		2,533,111	1,978,663
建物及び構築物		555,254	385,708
土地		1,903,980	1,523,346
建設仮勘定		67,170	64,250
その他		6,705	5,356
無形固定資産		51,857	51,815
投資その他の資産		345,290	397,766
投資有価証券		157,091	217,730
敷金及び保証金		139,482	145,706
その他		48,715	34,329
資産合計		3,666,111	3,234,202

負債の部		当中間期	前 期
科 目	期 別	(平成23年9月30日現在)	(平成23年3月31日現在)
流動負債		951,257	890,340
支払手形及び営業未払金		25,792	31,756
短期借入金、コマーシャル・ペーパー		160,747	215,738
1年内償還予定の社債*		160,696	90,000
1年内返済予定の長期借入金*		316,906	284,792
預り金		186,457	169,719
その他		100,657	98,334
固定負債		2,171,671	1,798,533
社債*		295,744	310,000
長期借入金*		1,530,349	1,121,068
預り敷金及び保証金		163,614	164,317
長期預り金		149,148	167,985
その他		32,814	35,161
負債合計		3,122,928	2,688,873
純資産の部			
株主資本		539,746	542,168
その他の包括利益累計額		△15,989	△15,940
少数株主持分		19,426	19,101
純資産合計		543,183	545,328
負債純資産合計		3,666,111	3,234,202

* ノンリコース社債・ノンリコース長期借入金を含む

連結損益計算書

(単位:百万円)

科 目	期 別	当中間期	前中間期	前 期
		(平成23年4月1日~ 平成23年9月30日)	(平成22年4月1日~ 平成22年9月30日)	(平成22年4月1日~ 平成23年3月31日)
営業収益		307,604	375,723	744,756
売上総利益		88,523	97,279	193,392
販売費及び一般管理費		23,990	26,549	54,929
営業利益		64,532	70,730	138,462
営業外収益		2,307	2,208	4,341
営業外費用		22,276	18,299	36,508
経常利益		44,563	54,638	106,295
特別利益		422	154	727
特別損失		4,648	7,413	19,264
税金等調整前純利益		40,338	47,379	87,757
法人税等		16,125	18,758	35,010
少数株主利益		901	868	1,839
純利益		23,310	27,752	50,908

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科 目	期 別	当中間期	前中間期	前 期
		(平成23年4月1日~ 平成23年9月30日)	(平成22年4月1日~ 平成22年9月30日)	(平成22年4月1日~ 平成23年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		32,665	30,051	14,441
投資活動によるキャッシュ・フロー		11,530	△55,185	△75,512
財務活動によるキャッシュ・フロー		△66,524	5,379	31,835
現金及び現金同等物に係る換算差額		△296	224	△330
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△22,625	△19,529	△29,566
現金及び現金同等物の期首残高		119,748	149,315	149,315
現金及び現金同等物の期末残高		115,918	129,785	119,748

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23年9月30日現在)
 従業員数 10,017名(平成23年9月30日現在・連結)
 HPアドレス <http://www.sumitomo-rd.co.jp/>

役員(平成23年11月7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
 代表取締役専務執行役員 竹村 信昭
 仁島 浩順
 小林 正人
 取締役専務執行役員 坂本 善信
 岩本 雅千
 尾台 賀幸
 取締役 大橋 正義
 監査役 圓田 直人
 野村 了一
 友保 宏
 北村 忠司
 中村 芳文

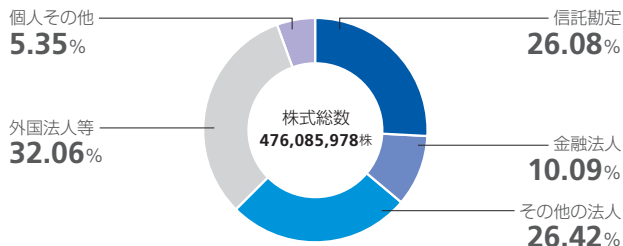
主な執行役員

専務執行役員 代阪 孝博
 齋藤 隆
 常務執行役員 小澤 覚
 塩島 高雄
 小川 正氣
 上坊 勇
 伊藤 公二
 田中 俊和
 和泉沢忠晴
 依田 和男
 橋爪 弘幸
 山本 直人
 香月 秋裕
 高橋 克展

株式情報(平成23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 15,469名
 (うち単元株主数 10,280名)

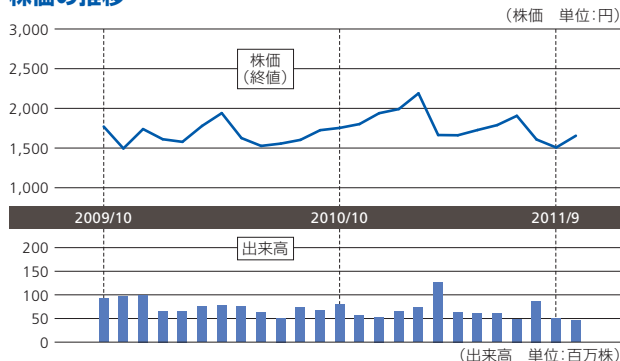
所有者別分布情報



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)	33,162	6.97%
日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	23,341	4.90%
株式会社三井住友銀行	11,990	2.52%
SSBT ODO5 OMNIBUS ACCOUNT-TREATY CLIENTS	11,143	2.34%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	10,680	2.24%
住友信託銀行株式会社	8,136	1.71%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	7,986	1.68%
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%

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 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
 - (郵便物送付先) 〒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(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。

