

株主の皆様へ

平成23年度報告書

平成23年4月1日～平成24年3月31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。

現在当社は、次期(平成25年3月期)を最終年度とする「第五次中期経営計画」(右頁参照)に取り組んでおります。本計画は、平成20年3月期に経常利益1,251億円の過去最高益を達成した後、リーマンショックによる世界的な不況の影響を受け、2期連続の減益を余儀なくされた最中に策定したもので、「増収増益路線への復帰」と「過去最高業績の更新」を基本方針に掲げてスタートいたしました。

当期で3か年計画の2年が終了いたしました。その間、東日本大震災もあり、一進一退の経営環境が続きました。3か年累計の業績目標に対する達成状況は、下表の通りで、売上高の目標達成は難しくなりましたが、営業利益と経常利益は、目標の概ね3分の2相当に到達しており、順調に推移していると判断しております。残り1年となりましたが、引き続き、計画目標の達成を最優先課題として全力を挙げて取り組む所存です。

(単位:億円)

	平成23年 3月期	平成24年 3月期(当期)	2か年累計 実績	中計目標 (3か年累計)	達成率
売上高	7,447	6,886	14,334	23,000	62%
営業利益	1,384	1,474	2,859	4,300	66%
経常利益	1,062	1,079	2,142	3,200	67%

計画2年目の当期(平成24年3月期)は、売上高6,886億円、営業利益1,474億円、経常利益1,079億円と、2期連続の営業、経常増益を達成することができました。

当期は、東日本大震災による業績への影響を見極める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」を暫定目標に掲げてスタートいたしました。震災による消費マインドの減退や資材不足などの混乱が比較的早めに収束したのに加え、低金利環境が続く、マンションや仲介など住宅部門の業績が堅調に推移したほか、ビル部門も新規ビルの稼働やコスト削減が寄与して3期ぶりの増益となりました。

その結果、売上高は、分譲マンションの販売戸数が前期に比べ減少したため減収となりましたが、営業利益と経常利益は、当初の暫定予想を上回り、ともに2期連続の増益を達成することができました。お蔭様で、ますますの成果を収めることができたとと言えます。

「第五次計画」最終年度の次期(平成25年3月期)は、主要4事業すべてで増収増益を目指し、売上高7,200億円、営業利益1,500億円、経常利益1,090億円と、増収と3期連続の営業、経常増益を見込みます。

企業業績が回復基調にあり、震災復興による景気回復の期待が高まりつつありますが、欧州不安をはじめ、長引く円高や電力不足問題など、世の中の情勢が不安定で予断を許さない状況に変わりはありません。当社は、今後の情勢をよく見極めながら、この予想業績を着実に達成して「第五次計画」を成功裡に収めるとともに、続く「第六次計画」を成長計画として構築できるよう、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。

平成24年6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/EL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22年3月期	平成23年3月期	平成24年3月期	平成25年3月期
ND/ELレシオ	4.8倍	4.6倍	4.3倍	4倍程度

* ND/EL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

当期は、2期連続の営業、経常増益を達成し、業績は順調に推移いたしました。安定した配当の継続に重きをおき、期末配当金は前期と同様1株につき10円といたします。中間配当(10円)を実施しておりますので、年間配当金は前期と同様1株につき20円となります。

なお、次期(平成25年3月期)の年間配当金は、1株につき20円(うち中間配当10円)を予定しております。

Contents

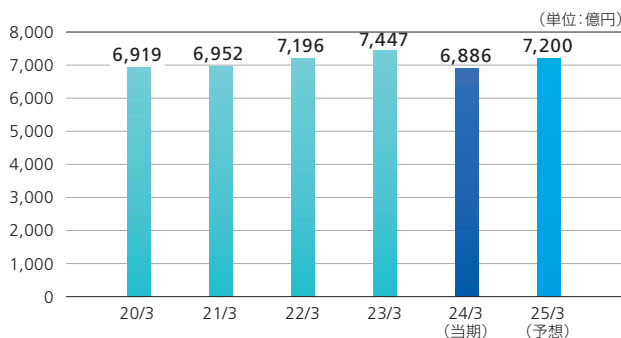
株主の皆様へ……………	1
財務ハイライト(連結)……………	3
事業の概況……………	4
財務諸表(連結)……………	9
会社概要／株式情報……………	10
株主メモ……………	裏表紙

(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24年3月期(当期)	平成25年3月期(予想)
営業収益	6,919	6,952	7,196	7,447	6,886	7,200
営業利益	1,546	1,463	1,339	1,384	1,474	1,500
経常利益	1,251	1,135	1,004	1,062	1,079	1,090
当期純利益	631	462	526	509	532	580
総資産	28,940	30,064	31,680	32,342	38,596	
自己資本	4,274	4,366	4,888	5,262	5,538	

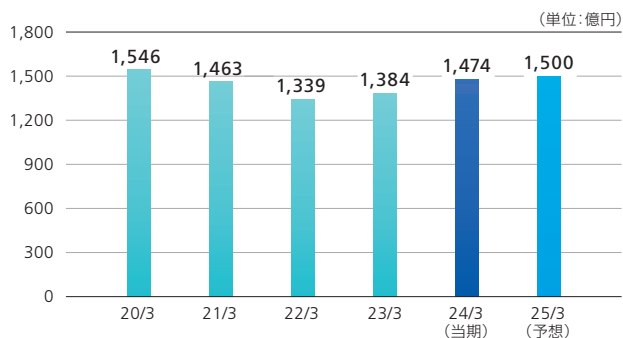
営業収益

平成24年3月期
6,886億円(前期比△560億円) **7,200**億円(前期比+313億円)



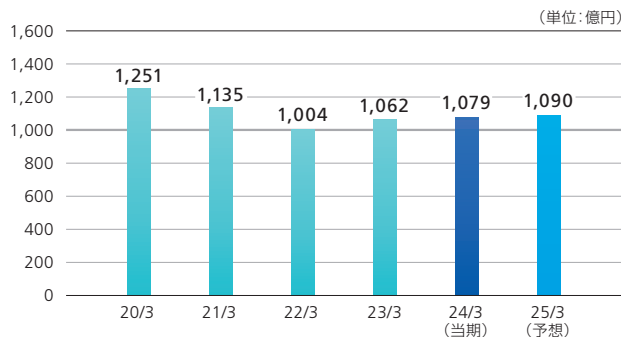
営業利益

平成24年3月期
1,474億円(前期比+90億円) **1,500**億円(前期比+25億円)



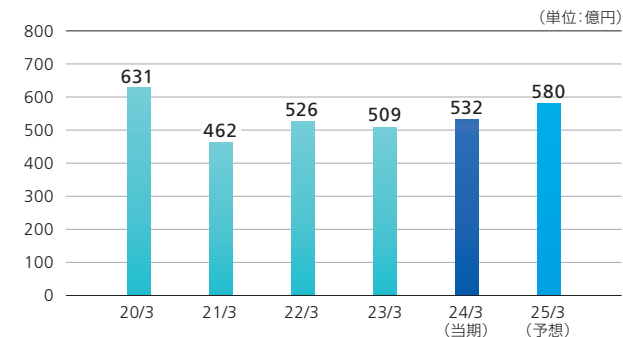
経常利益

平成24年3月期
1,079億円(前期比+16億円) **1,090**億円(前期比+10億円)

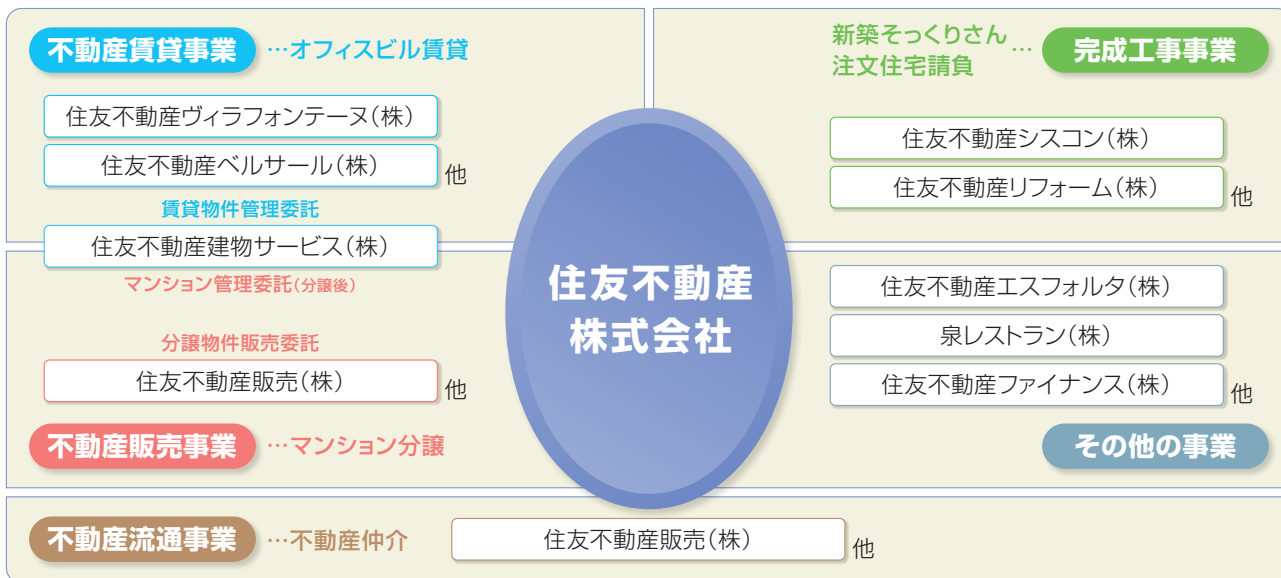


当期純利益

平成24年3月期
532億円(前期比+23億円) **580**億円(前期比+47億円)

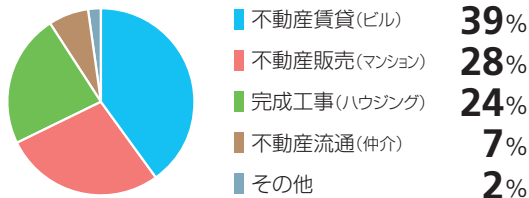


住友不動産グループの事業概要

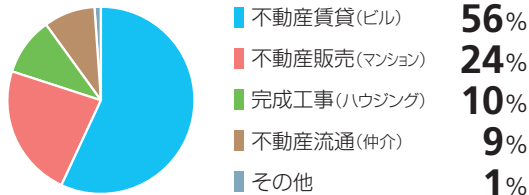


部門別の業績(連結)

営業収益構成



営業利益構成



*構成比率は平成24年3月期実績を消去前の数値で算出しています。

営業収益

(単位:億円)

	当期(前期比)	次期予想(前期比)
不動産賃貸(ビル)	2,718 (△210)	2,750 (+31)
不動産販売(マンション)	1,981 (△415)	2,200 (+218)
完成工事(ハウジング)	1,659 (+30)	1,670 (+10)
不動産流通(仲介)	493 (+29)	540 (+46)

営業利益

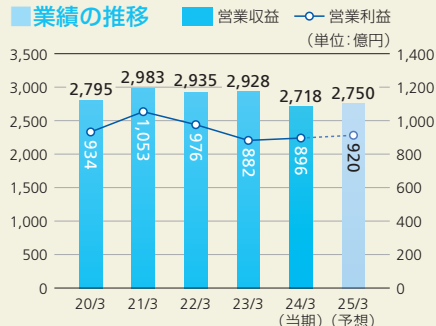
(単位:億円)

	当期(前期比)	次期予想(前期比)
不動産賃貸(ビル)	896 (+13)	920 (+23)
不動産販売(マンション)	378 (+44)	380 (+1)
完成工事(ハウジング)	164 (△2)	170 (+5)
不動産流通(仲介)	145 (+23)	160 (+14)

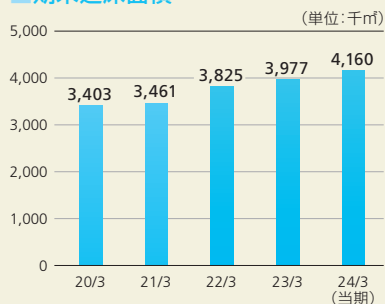
不動産賃貸事業(ビル)

不動産賃貸事業

業績の推移



期末延床面積



当期は、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、3期ぶりの営業増益となりました。

震災以降、高い耐震性能や自家発電設備を備え、災害対応能力の優れたビルへの需要が顕在化し、大型ビルを中心に引き合いが強まりました。当社でも、当期に竣工した「住友不動産新宿グランドタワー」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。

次期は、「住友不動産田町ファーストビル」、「住友不動産渋谷ガーデンタワー」が新規稼働いたします。



① 住友不動産新宿グランドタワー

(平成23年12月竣工)
東京都新宿区・地上40階/地下3階
延床面積: 168,058㎡



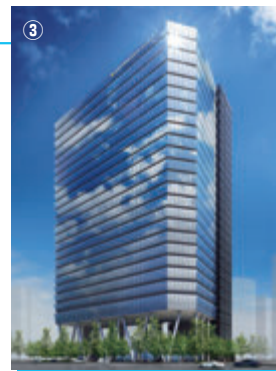
次期竣工ビル

② 住友不動産田町ファーストビル

(平成24年4月竣工)
東京都港区・地上11階/地下1階
延床面積: 22,000㎡

③ 住友不動産渋谷ガーデンタワー

(平成24年6月竣工)
東京都渋谷区・地上24階/地下3階
延床面積: 59,000㎡



不動産販売事業(マンション)

当期は、「シティテラス成増」、「シティハウス府中けやき通り」など、マンション、戸建、宅地の合計で4,119戸(前期比△722戸)を販売計上しました。計上戸数が減少したため、前期比減収となりましたが、利益率の改善により営業増益となりました。低金利などを背景に販売環境は概ね震災前の水準に回復、契約戸数も増加基調となっております。

次期は、「シティタワーさいたま新都心」、「シティテラス横浜仲町台 壱番館」などが竣工予定です。



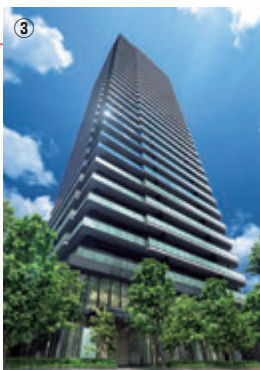
① シティテラス成増

(平成23年10月引渡開始)
東京都板橋区・地上14階/地下1階
総戸数:243戸



② シティハウス府中けやき通り

(平成23年11月引渡開始)
東京都府中市・地上12階/地下1階
総戸数:140戸



③ シティタワーさいたま新都心

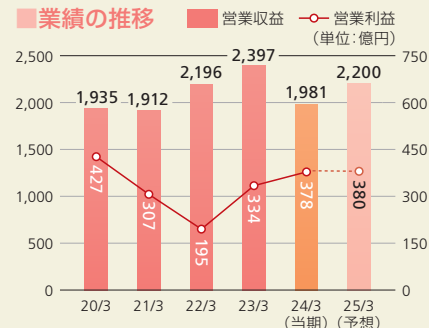
(平成24年7月引渡開始予定)
埼玉県さいたま市
地上32階/地下1階
総戸数:419戸

④ シティテラス横浜仲町台 壱番館

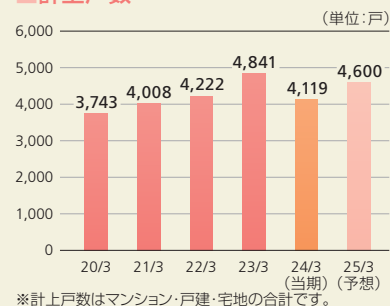
(平成24年10月引渡開始予定)
神奈川県横浜市・地上7階
総戸数:245戸

不動産販売事業

業績の推移



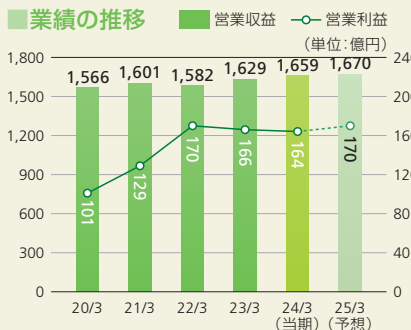
計上戸数



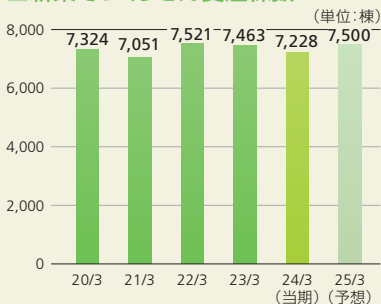
完成工事業(ハウジング)

完成工事業

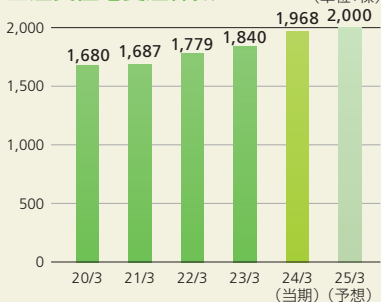
業績の推移



新築そっくりさん受注棟数



注文住宅受注棟数



当期の新築そっくりさん事業は、東日本大震災直後の営業活動自粛や一時的な施工停滞の影響により、受注棟数、計上棟数ともに前期比で減少しましたが、耐震補強工事を実施する割合が一段と高まって1棟当りの売上が増加したため、売上高は増収を確保、過去最高を更新しました。注文住宅事業は、受注棟数、計上棟数、売上高のすべてで前期を上回り、好調に推移しました。

その結果、当事業部門の業績は、前期比増収を確保したものの、震災による営業コスト増を吸収しきれずに営業微減益となりました。

新築そっくりさん事業

施工事例



注文住宅事業

新規オープンモデルハウス

みなとみらいモデルハウス	平成23年4月
春日井モデルハウス(愛知)	平成23年7月
春日部モデルハウス	平成23年8月
名駅北モデルハウス(愛知)	平成23年10月
所沢モデルハウス	平成23年12月
瀬谷モデルハウス	平成24年1月
武蔵小杉モデルハウス	平成24年1月
練馬第一モデルハウス(右写真)	平成24年2月



不動産流通事業(仲介)

当期は、平成20年以来の新規出店を再開、仲介件数は31,443件(前期比+0.5%)と3期連続で過去最高を更新しました。また、平均取扱単価が上昇、取扱高は前期比+7.0%となりました。その結果、当事業部門の業績は、3期連続の増収増益を達成しました。

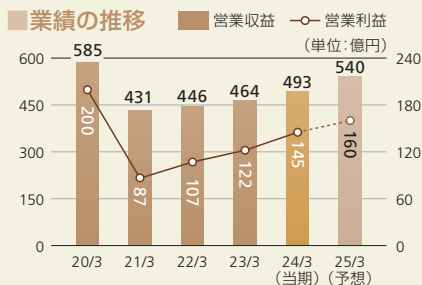
新規店舗

横浜元町営業センター	平成23年9月30日開設
一宮営業センター	平成23年9月30日開設
京都西営業センター	平成24年2月2日開設

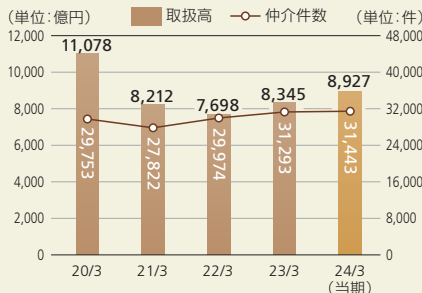
	首都圏	関西圏	地方圏	合計
仲介店舗数	142	71	33	246

不動産流通事業

業績の推移



仲介件数および取扱高



室内設計のセミオーダーメイド化

カスタムオーダーマンション

平成24年1月
発表

マンション選びにおけるお客様の満足度向上を図るため、“室内設計のセミオーダーメイド化”をコンセプトに新築分譲マンションの新しい商品企画「カスタムオーダーマンション」を開発しました。

「カスタムオーダーマンション」では、従来には無かったキッチンやバスルームなど水廻り位置の異なる間取りが選択可能になったほか、これまで対応できなかった建物完成後でも、あらかじめご用意したプランバリエーションの中から、お好みの間取りやインテリアカラーを無償でお選びいただくことができるようになりました。

「カスタムオーダーマンション」の特長

	今まで	カスタムオーダー
① 1つの部屋の中で 選択できる室内設計	2~3種類	最大13種類 × インテリアカラーは 3種類から選択可能
② 室内設計選択期間	着工後短期間 (完成前)	建物完成後も 選択可能
③ 建物完成後の選択費用	対応不可	無償にて対応可

〈対象物件例〉

シティテラス下目黒



シティテラス西荻窪



住友不動産の新築・分譲マンションサイト: <http://www.sumitomo-rd-mansion.jp/>

「カスタムオーダーマンション」サイト: <http://www.sumitomo-rd-mansion.jp/custom/>

連結貸借対照表

(単位:百万円)

科目	期別	当期	前期
		(平成24年3月31日現在)	(平成23年3月31日現在)
資産の部			
流動資産		801,141	805,957
現金及び預金		146,475	119,748
受取手形及び営業未収入金		17,058	14,283
販売用不動産		172,678	206,339
仕掛販売用不動産		407,955	345,164
その他		56,973	120,420
固定資産		3,058,556	2,428,245
有形固定資産		2,672,522	1,978,663
建物及び構築物		600,175	385,708
土地		2,005,363	1,523,346
建設仮勘定		59,818	64,250
その他		7,165	5,356
無形固定資産		51,587	51,815
投資その他の資産		334,446	397,766
投資有価証券		155,551	217,730
敷金及び保証金		134,067	145,706
その他		44,828	34,329
資産合計		3,859,698	3,234,202

科目	期別	当期	前期
		(平成24年3月31日現在)	(平成23年3月31日現在)
負債の部			
流動負債		880,808	890,340
支払手形及び営業未払金		34,663	31,756
短期借入金、コマーシャル・ペーパー		169,694	215,738
1年内償還予定の社債*		179,828	90,000
1年内返済予定の長期借入金*		265,233	284,792
預り金		121,814	169,719
その他		109,575	98,334
固定負債		2,396,223	1,798,533
社債*		298,520	310,000
長期借入金*		1,640,840	1,121,068
預り敷金及び保証金		165,002	164,317
長期預り金		261,783	167,985
その他		30,078	35,161
負債合計		3,277,031	2,688,873
純資産の部			
株主資本		564,889	542,168
その他の包括利益累計額		△11,045	△15,940
少数株主持分		28,822	19,101
純資産合計		582,666	545,328
負債純資産合計		3,859,698	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	当期	前期
		(平成23年4月1日～平成24年3月31日)	(平成22年4月1日～平成23年3月31日)
営業収益		688,662	744,756
売上総利益		198,225	193,392
販売費及び一般管理費		50,760	54,929
営業利益		147,465	138,462
営業外収益		4,442	4,341
営業外費用		43,995	36,508
経常利益		107,912	106,295
特別利益		449	727
特別損失		11,194	19,264
税金等調整前当期純利益		97,167	87,757
法人税等		41,840	35,010
少数株主利益		2,090	1,839
当期純利益		53,236	50,908

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	期別	当期	前期
		(平成23年4月1日～平成24年3月31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		101,402	14,441
投資活動によるキャッシュ・フロー		△72,100	△75,512
財務活動によるキャッシュ・フロー		△30,065	31,835
現金及び現金同等物に係る換算差額		△464	△330
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△1,227	△29,566
現金及び現金同等物の期首残高		119,748	149,315
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額		21,678	—
現金及び現金同等物の期末残高		140,199	119,748

連結株主資本等変動計算書 当期(平成23年4月1日～平成24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				少数株主持分	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	その他の包括利益累計額合計		
平成23年3月31日残高	122,805	132,748	290,259	△3,644	542,168	△6,700	△1,924	△7,315	△15,940	19,101	545,328
当期変動額											
連結範囲の変動			△20,971		△20,971						△20,971
剰余金の配当			△9,483		△9,483						△9,483
当期純利益			53,236		53,236						53,236
自己株式の取得				△62	△62						△62
自己株式の処分			△0	2	1						1
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						4,768	953	△826	4,895	9,721	14,616
当期変動額合計			△0	22,781	△59	4,768	953	△826	4,895	9,721	37,338
平成24年3月31日残高	122,805	132,747	313,041	△3,704	564,889	△1,932	△971	△8,141	△11,045	28,822	582,666

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24年3月31日現在)
 従業員数 9,954名(平成24年3月31日現在・連結)
 HPアドレス <http://www.sumitomo-rd.co.jp/>

役員(平成24年4月1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

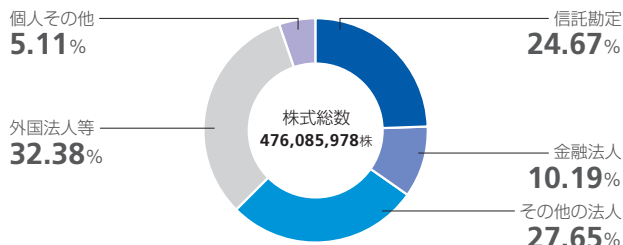
専務執行役員 代阪 孝博
齋藤 隆
和泉沢忠晴

常務執行役員 塩島 高雄
上坊 勇
伊藤 公二
田中 俊和
山本 直人
香月 秋裕
高橋 克展
加藤 宏史

株式情報(平成24年3月31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 14,710名
 (うち単元株主数 9,663名)

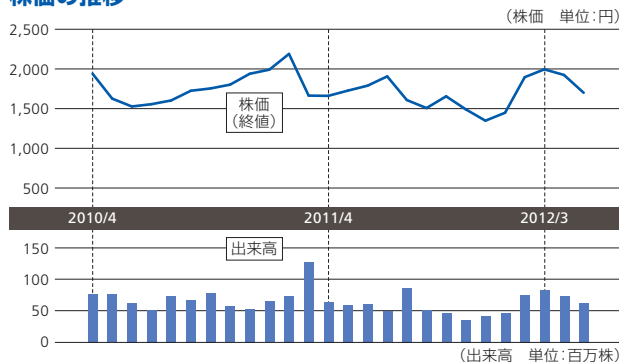
所有者別分布情報



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)	32,360	6.80%
日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	22,382	4.70%
株式会社三井住友銀行	11,990	2.52%
SSBT ODO5 OMNIBUS ACCOUNT - TREATY CLIENTS	11,368	2.39%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	10,548	2.22%
CBLDN STICHTING PGGM DEPOSITARY	8,263	1.74%
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%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	6,738	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 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) 〒183-8701 東京都府中市日鋼町1番10
三井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.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、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〉

三井住友信託銀行(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。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。

