

株主の皆様へ

# 平成24年度中間報告書

平成24年4月1日～平成24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 研一

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25年3月期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。

「第五次中期経営計画」の最終年度となる当期(平成25年3月期)は、震災復興による国内景気の回復期待が高まる一方で、欧州不安や円高などの問題が長引くなど不安定な経済情勢が続く中、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、増収ならびに3期連続の営業、経常増益を目標に掲げてスタートいたしました。

当中間期は、景況感がなかなか上向かず、引き続き厳しい経営環境となりましたが、主力のオフィスビル賃貸事業とマンション販売事業が業績を牽引した結果、下表の通り、売上高、営業利益、経常利益、純利益のすべてで前年実績を上回り、増収増益を達成、お蔭様で好決算となりました。通期予想に対する経常利益進捗率は47%と、業績は順調に推移していると判断しております。

(単位:億円)

	平成23年 9月中間期 (実績)	平成24年 9月中間期 (実績)	前年同期比	平成25年 3月期 (通期予想)	進捗率
売上高	3,076	3,141	+65	7,200	44%
営業利益	645	687	+42	1,500	46%
経常利益	445	507	+61	1,090	47%
純利益	233	263	+30	580	45%

オフィスビル賃貸事業では、リーマンショック以降、およそ4年続いた既存ビルの収益悪化によりやく歯止めがかかり、新規ビルの収益が純増となって寄与しはじめました。増床などの新規需要も徐々に増えつつあり、市況は底入れ感が広がってまいりました。マンション販売事業では、低金利を背景に堅調な販売環境が続いております。当中間期の契約戸数は前年に比べ大幅に増加、利益率の改善とあいまって、当期の業績は順調に推移しております。新築そっくりさんや注文住宅などの完成工事(ハウジング)事業も受注が増加基調で推移しており、概ね計画通りの進捗となっております。このほか、不動産流通事業で当初計画をやや下回って推移しているものの、調達金利の低下による支払利息の減少効果もあり、業績は全体的にみて順調であると言えます。

このように、当期の業績が順調なため、「第五次計画」の利益目標達成の可能性は一段と高まっておりますが、国内景気回復の足取りは重く、対中関係や政局などが新たな懸念として浮上するなど、先行きは未だ楽観できず、予断を許さない情勢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、当期の業績目標を着実に達成して「第五次計画」を成功裡に収めるとともに、続く「第六次計画」を成長計画として策定できるよう、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/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/E 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25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	平成24年9月期(当中間期)	平成25年3月期(予想)
営業収益	6,952	7,196	7,447	6,886	3,141	7,200
営業利益	1,463	1,339	1,384	1,474	687	1,500
経常利益	1,135	1,004	1,062	1,079	507	1,090
純利益	462	526	509	532	263	580
総資産	30,064	31,680	32,342	38,596	38,860	
自己資本	4,366	4,888	5,262	5,538	5,728	

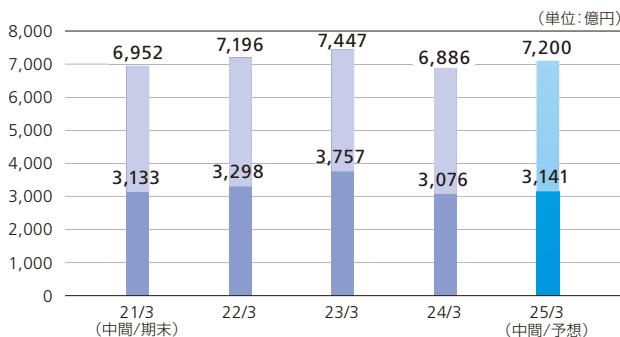
## 営業収益

平成24年9月期

**3,141**億円(前年同期比+65億円)

平成25年3月期(予想)

**7,200**億円(前期比+313億円)



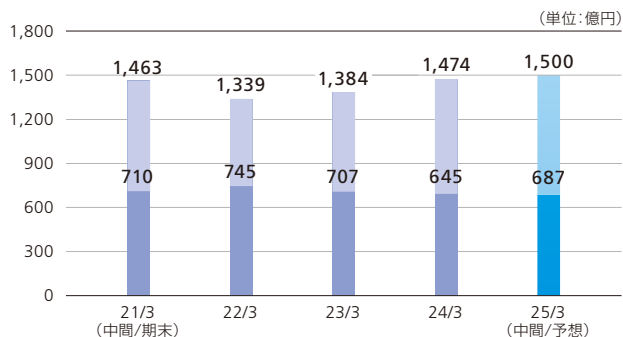
## 営業利益

平成24年9月期

**687**億円(前年同期比+42億円)

平成25年3月期(予想)

**1,500**億円(前期比+25億円)



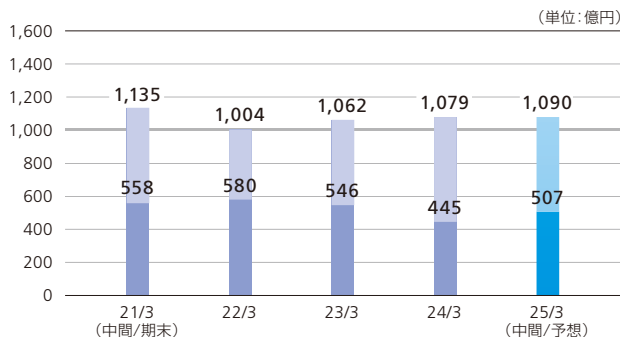
## 経常利益

平成24年9月期

**507**億円(前年同期比+61億円)

平成25年3月期(予想)

**1,090**億円(前期比+10億円)



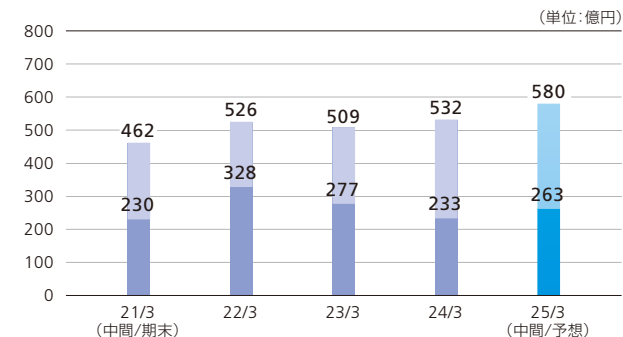
## 純利益

平成24年9月期

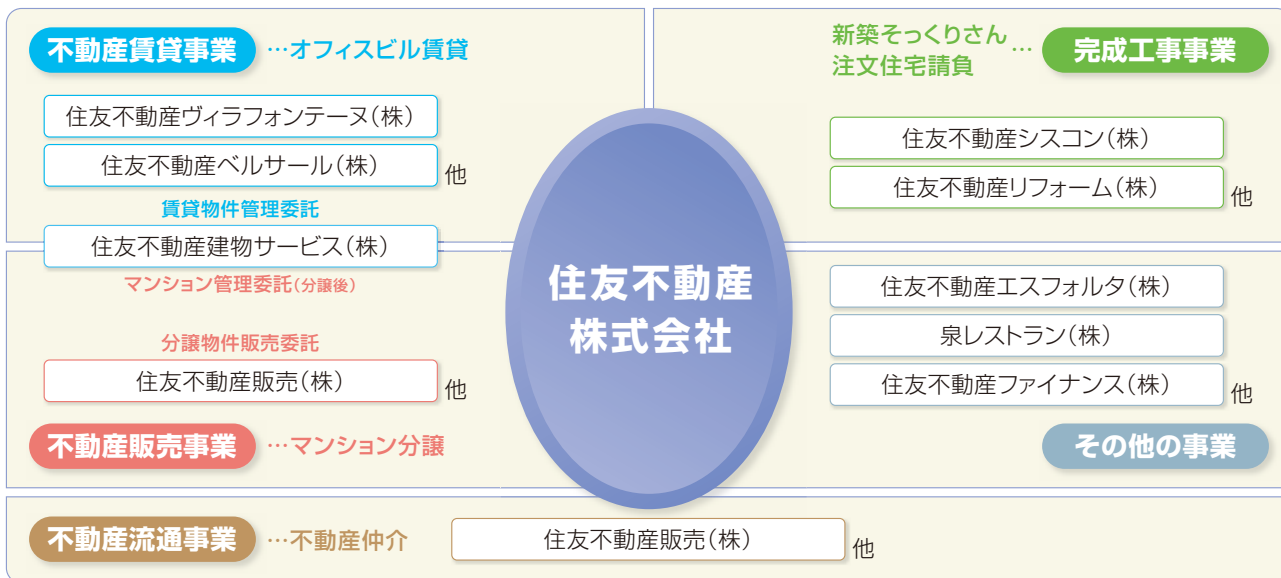
**263**億円(前年同期比+30億円)

平成25年3月期(予想)

**580**億円(前期比+47億円)

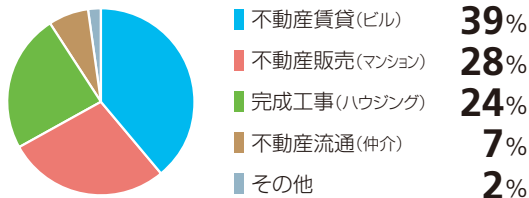


## 住友不動産グループの事業概要

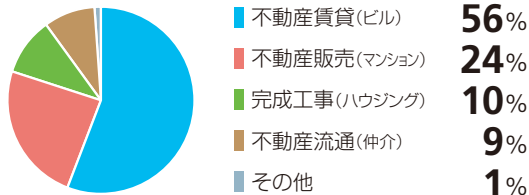


## 部門別の業績(連結)

### 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)

	当中間期(前年同期比)	通期予想(前期比)
不動産賃貸(ビル)	1,398 (+70)	2,750 (+31)
不動産販売(マンション)	790 (△26)	2,200 (+218)
完成工事(ハウジング)	681 (+0)	1,670 (+10)
不動産流通(仲介)	238 (+9)	540 (+46)

### 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)	494 (+27)	920 (+23)
不動産販売(マンション)	146 (+23)	380 (+1)
完成工事(ハウジング)	42 (△7)	170 (+5)
不動産流通(仲介)	60 (△1)	160 (+14)

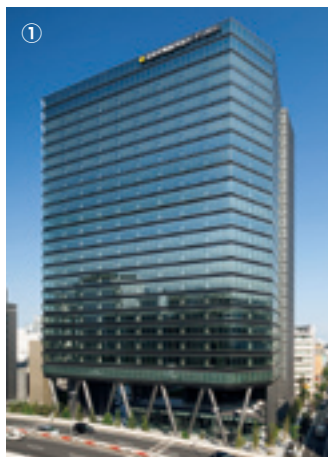
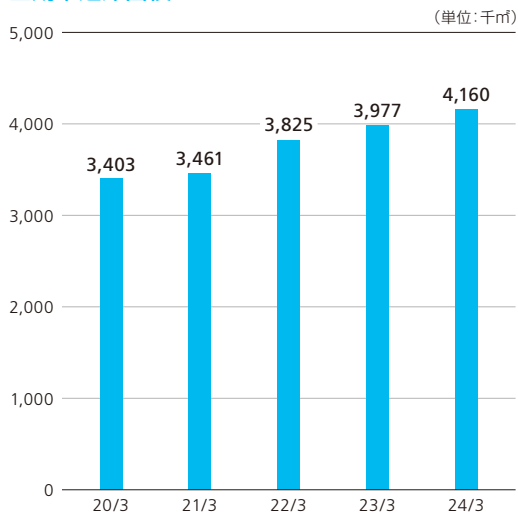
## 事業の概況

### 不動産賃貸事業(ビル)

当中間期は、既存ビルの収益悪化がほぼ止まり、前期竣工の「住友不動産新宿グランドタワー」などの通期稼働が業績に寄与、前年同期比で増収増益となりました。BCP対応力の高い優良ビルへの移転需要は引き続き堅調で、拡張移転や増床などの新規需要も徐々に増えつつあります。既存ビルの空室率は7.7%と前期末に比べ小幅改善、当中間期までに竣工した「住友不動産渋谷ガーデンタワー」が満室稼働となるなど、新規ビルのテナント募集も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	<b>1,398</b> (+70)	<b>2,750</b> (+31)
営業利益	<b>494</b> (+27)	<b>920</b> (+23)

#### 期末延床面積



#### ①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: 59,417㎡



#### ②元赤坂計画

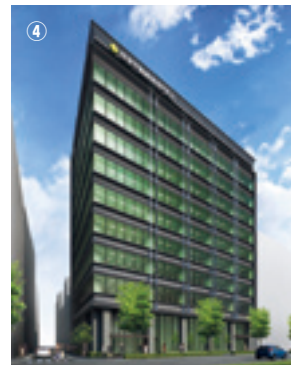
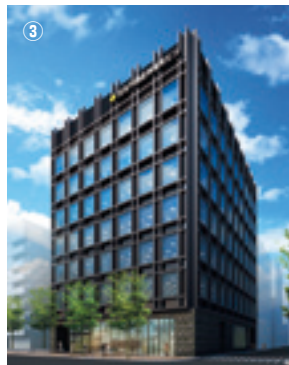
(平成25年10月竣工予定)  
東京都港区・地上9階/地下1階  
延床面積: 6,000㎡

#### ③神保町計画

(平成26年1月竣工予定)  
東京都千代田区・地上7階/地下1階  
延床面積: 9,000㎡

#### ④御成門計画

(平成26年1月竣工予定)  
東京都港区・地上11階  
延床面積: 9,000㎡



## 不動産販売事業(マンション)

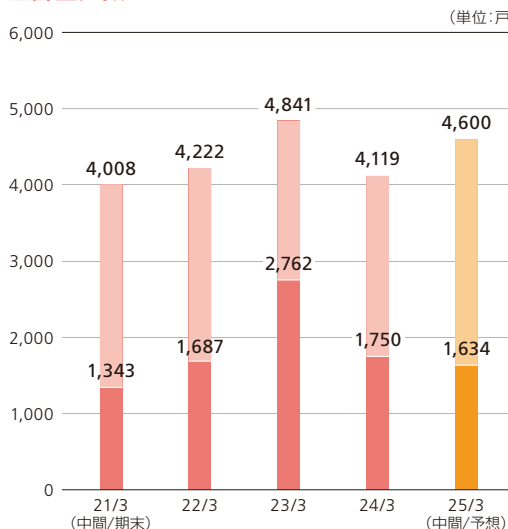
当中間期は、マンション、戸建、宅地の合計で1,634戸(前年同期比△116戸)を販売計上いたしました。計上戸数が減少したため、前年同期比で減収となりましたが、利益率の改善により営業増益となりました。マンションの契約戸数は2,417戸(前年同期比+555戸)と前年に比べ大幅に増加、低金利下で堅調な販売環境が続いております。

下半期は、「シティテラス横浜仲町台壱番館」、「シティテラス下目黒」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	790 (△26)	2,200 (+218)
営業利益	146 (+23)	380 (+1)

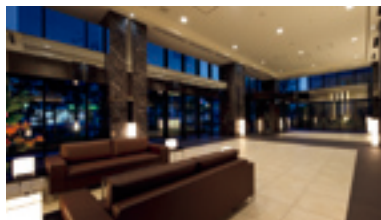
### 計上戸数

※計上戸数はマンション・戸建・宅地の合計です。



### ① シティタワーさいたま新都心

(平成24年6月引渡開始)  
埼玉県さいたま市・地上32階/地下1階  
総戸数:419戸



### ② シティテラス横浜仲町台壱番館

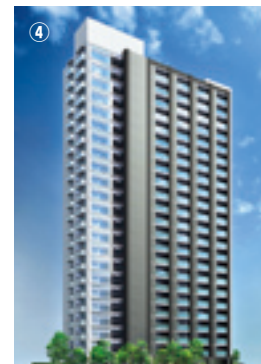
(平成24年10月引渡開始予定)  
神奈川県横浜市・地上7階  
総戸数:245戸

### ③ シティテラス下目黒

(平成25年3月引渡開始予定)  
東京都目黒区・地上4階  
総戸数:175戸

### ④ シティテラス 大井仙台坂ヒルトップガーデン

(平成25年2月引渡開始予定)  
東京都品川区・地上23階/地下1階  
総戸数:132戸



## 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、前年同期比で減収となりましたが、受注棟数は震災直後で引き合いが多かった前年とほぼ同水準を確保しました。注文住宅事業は、新商品「J・レジデンス」を発売、受注棟数、計上棟数、売上高のすべてで前年同期を上回り好調に推移しております。

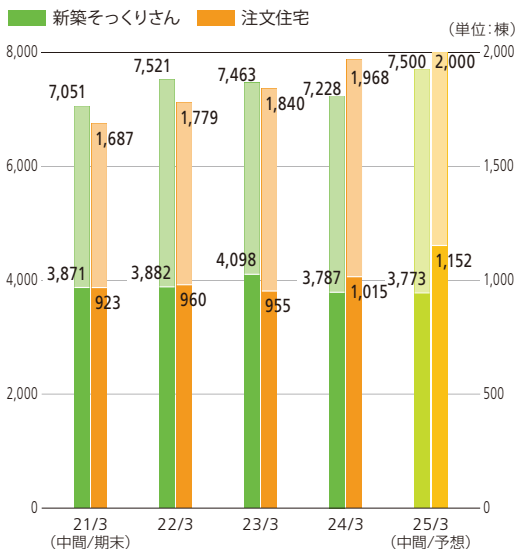
その結果、住友不動産リフォーム(株)などを含めた当事業部門の業績は、小幅増収を確保したものの、営業体制強化に伴うコスト増を吸収しきれず営業減益となりましたが、例年通り、計上棟数は下半期に偏る見通しで、通期業績予想に対しほぼ計画線の進捗と判断しております。

### 新築そっくりさん施工事例



(単位:億円)	当中間期(前年同期比)	通期予想(前期比)
営業収益	681 (+0)	1,670(+10)
営業利益	42 (△7)	170 (+5)

### 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、仲介件数が16,682件と第2四半期の過去最高を更新しましたが、前年に大型の法人取引があった反動減で取扱高は減少しました。その結果、増収を確保したものの、営業利益はほぼ前年並みにとどまりました。

(単位:億円)	当中間期(前年同期比)	通期予想(前期比)
営業収益	238 (+9)	540(+46)
営業利益	60 (△1)	160(+14)





瀬田モデルハウス(東京都世田谷区)平成24年6月オープン

### 〈主な特徴〉

#### レジデンシャルスタイル

総合デベロッパーの強みを活かし、当社分譲マンションで採用しているハイグレードな室内装をリーズナブルな価格で戸建住宅にも取り入れました。



#### ニューパワーキューブ(新制震システム)

地震時の揺れを低減することを目的に開発した独自の“制震技術”「ニューパワーキューブ」(特許申請中)は、揺れを最大約25%、変形を最大約55%低減します。



#### ハイパネル・ハイサッシ

ハイパネルによりリビング階は約2.7mの天井高とし、リビング階のテラスやバルコニーへの出入り口には高さ約2.4mのハイサッシを採用、開放感あふれる空間を実現しています。



### 〈6月16日新発売 注文住宅〉

## J・レジデンス

平成24年6月16日、当社は注文住宅の新商品「J・レジデンス」を発売いたしました。

「J・レジデンス」は、建物の角にバルコニーを設けることで生まれる深い軒や統一感のある窓周りなどが特徴的な外観デザインで、これまでの個性的でモダンな都市型住宅「J・アーバン」シリーズとは一線を画し、お客様の平均像にマッチした幅広い世代に受け入れられる商品として開発いたしました。

また、高品質なマンションクオリティの設備・仕様を取り入れた「レジデンシャルスタイル」や地震時の揺れを低減することを目的とした独自の制震システム「ニューパワーキューブ」を標準仕様としております。

### 「J・レジデンス」モデルハウス(平成24年9月末現在)

瀬田モデルハウス	東京都世田谷区
浜田山モデルハウス	東京都杉並区
立川第二モデルハウス	東京都立川市
横須賀モデルハウス	神奈川県横須賀市
千葉中央モデルハウス	千葉県千葉市
大宮モデルハウス	埼玉県さいたま市
豊田モデルハウス	愛知県豊田市
千里モデルハウス	大阪府吹田市
中百舌鳥モデルハウス	大阪府堺市

〈無料カタログ請求・お問い合わせ〉

 0120-204-186

受付時間: 平日9:00~18:00

## 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24年9月30日現在)	前期中 (平成24年3月31日現在)
<b>流動資産</b>			
現金及び預金		814,735	801,141
受取手形及び営業未収入金		121,419	146,475
販売用不動産		13,988	17,058
仕掛販売用不動産		173,016	172,678
その他		444,577	407,955
固定資産		61,733	56,973
<b>有形固定資産</b>			
建物及び構築物		3,071,269	3,058,556
土地		2,677,495	2,672,522
建設仮勘定		606,493	600,175
その他		2,008,590	2,005,363
無形固定資産		55,443	59,818
投資その他の資産		6,967	7,165
投資有価証券		51,534	51,587
敷金及び保証金		342,239	334,446
その他		165,433	155,551
資産合計		130,732	134,067
		46,073	44,828
		3,886,004	3,859,698

負債の部		期中	前期中
科目	期別	当中間期 (平成24年9月30日現在)	前期中 (平成24年3月31日現在)
<b>流動負債</b>			
支払手形及び営業未払金		792,907	880,808
短期借入金、コマーシャル・ペーパー		28,871	34,663
1年内償還予定の社債*		198,590	169,694
1年内返済予定の長期借入金*		42,248	179,828
預り金		260,369	265,233
その他		157,184	121,814
固定負債		105,643	109,575
社債*		2,499,698	2,396,223
長期借入金*		288,396	298,520
預り敷金及び保証金		1,806,910	1,640,840
長期預り金		164,946	165,002
その他		212,111	261,783
負債合計		27,334	30,078
		3,292,605	3,277,031
<b>純資産の部</b>			
株主資本		586,488	564,889
その他の包括利益累計額		△13,654	△11,045
少数株主持分		20,566	28,822
純資産合計		593,399	582,666
負債純資産合計		3,886,004	3,859,698

\* 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	期中	前期中	前期中
期別	当中間期 (平成24年4月1日~ 平成24年9月30日)	前期中 (平成23年4月1日~ 平成23年9月30日)	前期中 (平成23年4月1日~ 平成24年3月31日)
営業収益	314,129	307,604	688,662
売上総利益	93,933	88,523	198,225
販売費及び一般管理費	25,160	23,990	50,760
営業利益	68,773	64,532	147,465
営業外収益	2,404	2,307	4,442
営業外費用	20,464	22,276	43,995
経常利益	50,713	44,563	107,912
特別利益	—	422	449
特別損失	6,845	4,648	11,194
税金等調整前純利益	43,867	40,338	97,167
法人税等	16,508	16,125	41,840
少数株主利益	994	901	2,090
純利益	26,365	23,310	53,236

## 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24年4月1日~ 平成24年9月30日)	前期中 (平成23年4月1日~ 平成23年9月30日)	前期中 (平成23年4月1日~ 平成24年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	128	32,665	101,402
投資活動によるキャッシュ・フロー	△34,495	11,530	△72,100
財務活動によるキャッシュ・フロー	13,149	△66,524	△30,065
現金及び現金同等物に係る換算差額	144	△296	△464
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△21,072	△22,625	△1,227
現金及び現金同等物の期首残高	140,199	119,748	119,748
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	18,795	21,678
現金及び現金同等物の期末残高	119,127	115,918	140,199

## 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9月30日現在)  
 従業員数 10,486名(平成24年9月30日現在・連結)  
 HPアドレス <http://www.sumitomo-rd.co.jp/>

## 役員(平成24年11月8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 竹村 信昭      監査役 圓田 直人

仁島 浩順      野村 了一

小林 正人      友保 宏

取締役 坂本 善信      北村 忠司

岩本 雅千      中村 芳文

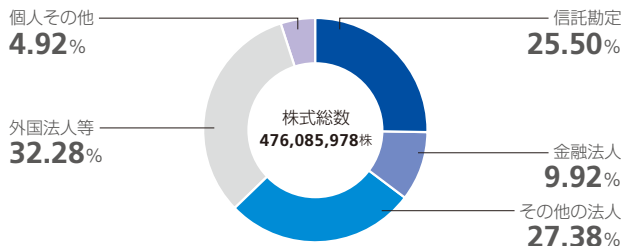
尾台 賀幸

大橋 正義

## 株式情報(平成24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 14,194名  
 (うち単元株主数 9,219名)

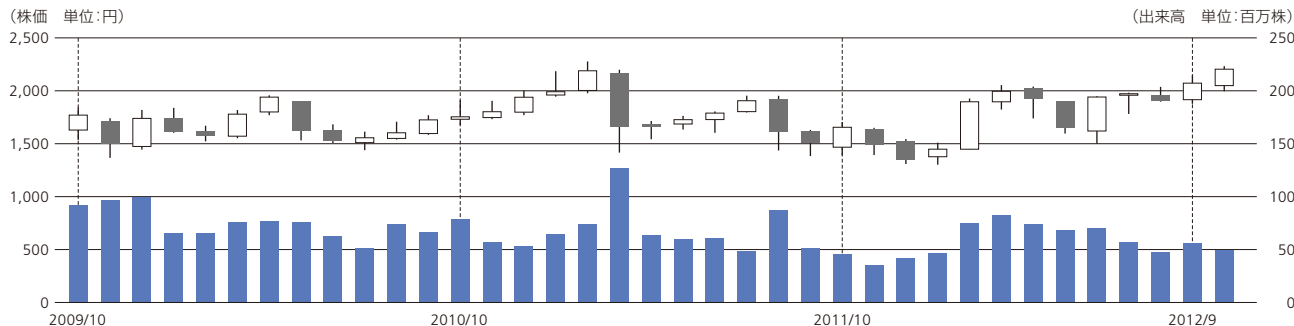
## 所有者別分布情報



## 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)	33,765	7.09%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	24,649	5.18%
株式会社三井住友銀行	11,990	2.52%
SSBT ODO5 OMNIBUS ACCOUNT-TREATY CLIENTS	11,844	2.49%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	10,575	2.22%
CBLDN STICHTING PGGM DEPOSITARY-LISTED REAL ESTATE PF FUND	9,665	2.03%
鹿島建設株式会社	7,912	1.66%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	7,671	1.61%
株式会社大林組	7,527	1.58%
清水建設株式会社	7,500	1.58%

## 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) 〒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
- 〈※平成25年1月より郵便物送付先・電話照会先が変更となります。〉  
〒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  
☎ 0120-782-031
- (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注意ください)。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。

