

株主の皆様へ

平成25年度報告書

平成25年4月1日～平成26年3月31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

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。

平成26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。

当社は、昨年4月より「第六次中期経営計画」に取り組んでおります。計画内容は右に記載の通りで、3ヵ年累計の経常利益を4千億円に引き上げ、売上、利益ともに中計業績の過去最高を達成することを最大眼目としております。

計画初年度の当期(平成26年3月期)は、景況感の改善を受け、主要4事業全てで増収増益となった結果、売上高7,802億円、営業利益1,604億円、経常利益1,305億円と、売上、利益ともに3ヵ年累計目標の概ね3分の1相当を達成し、お蔭様で順調な滑り出しとなりました。また、平成20年3月期以来6期ぶりに経

(単位:億円)

	平成25年 3月期	平成26年 3月期 (当期)	前期比	平成27年 3月期 (次期予想)	前期比
売上高	7,366	7,802	+436	8,100	+297
営業利益	1,513	1,604	+91	1,650	+45
経常利益	1,149	1,305	+156	1,350	+44
当期純利益	598	696	+98	770	+73

第六次中期経営計画 (平成26年3月期～平成28年3月期)

①最高業績の更新、3ヵ年累計経常利益4千億円の達成

平成20年3月期に達成した単年度の最高業績(経常利益1,251億円)を速やかに更新するとともに、五次にわたる中期経営計画で達成した経常利益水準を一段と引き上げる。

業績目標(3ヵ年累計)

売上高	2兆5,000億円	(五次中計比)	+15.2%
営業利益	5,000億円	(同)	+14.3%
経常利益	4,000億円	(同)	+21.5%

常最高益を更新、中計で掲げた目標の一つである単年度の最高業績を初年度で達成することができました。残り2年、引き続き目標達成に向けグループ一丸となって邁進してまいります。

計画2年目の次期(平成27年3月期)は、売上高8,100億円、営業利益1,650億円、経常利益1,350億円を見込み、2期連続の最高業績更新を目指します。

主力のオフィスビル賃貸事業では、景況感の改善や企業業績の回復を背景に、テナントの新規需要が増加基調で推移しており、空室率の改善と併せて賃料水準も徐々に回復しつつあります。当社でも、既存ビルの収益改善が継続するとともに、来春に竣工予定の東京・日本橋駅前の大型プロジェクトに続き、泉ガーデンに隣接する六本木の再開発ビルも昨年10月に着工、次期中計以降分も含め、新規の開発プロジェクトは順調に進捗しております。

マンション販売事業では、建設費の高騰問題が依然として懸念材料ではありますが、低金利や販売価格の先高感を背景に良好な販売環境が続いております。当期は、マンション契約戸

■各経営計画の業績比較

	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)	第六次計画 (平成26年3月期~28年3月期)
売上高	2兆1,068億円 (+1,673億円)	2兆1,700億円 (+632億円)	2兆5,000億円 (+3,299億円)
営業利益	4,349億円 (+854億円)	4,372億円 (+23億円)	5,000億円 (+627億円)
経常利益	3,392億円 (+653億円)	3,291億円 (△100億円)	4,000億円 (+708億円)

* いずれも計画期間中の累計額

数が過去最高となりましたが、次期も、東京・晴海で販売を開始した「ドウ・トゥール」をはじめ、大型プロジェクトを中心に年6千戸の契約を目指し、販売体制の拡充を継続してまいります。また、競争が激しさを増している用地取得環境に対応するため、2月に首都圏で、ビル、マンション一体の用地取得部門を新設しました。「第七次計画」以降に向け、相応の用地ストックはすでに確保しておりますが、事業規模拡大のため、引き続き優良な用地を獲得すべく積極的に取り組んでまいります。

「新築そっくりさん」や注文住宅など完成工事事業は、消費税増税の駆け込みと反動減により、当期の業績が過去最高となった一方で次期は収益減を見込んでおりますが、早急に成長路線に復帰させるべく、営業体制の継続強化に努めてまいります。

経済情勢は、「アベノミクス」による景況感の改善に加え、東京オリンピックの招致決定や国家戦略特区による規制緩和への期待が追い風となる一方で、建設コスト高や消費税増税の景気への影響など、先行きの見通しが今なお不透明な状況でもあります。当社グループは、今後も事業環境の変化に柔軟に対

②財務体質の強化

内部留保の充実と、資金調達期間の長期化を図り、財務基盤を強化する。数値目標は特に設けませんが、引き続き債務格付の維持向上を目指す。

③既存事業の多角化・多様化

主要既存4事業で、新機軸・新分野(海外展開を含む)を開拓する。また、全くの新分野にも挑戦する。

応しつつ、「第六次計画」の目標達成と、その後の持続的成長の実現に向け、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26年6月

配当について

当社の利益配分の基本方針は、安定した配当の継続を第一とし、併せて長期的かつ安定的な事業の成長に必要な内部留保の充実と努めていくこととしております。当期の期末配当金は、前期と同様1株につき10円とさせていただきます。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27年3月期)の年間配当は、1株につき20円(うち中間配当10円)を予定しております。

財務ハイライト(連結)

(単位: 億円)

期別/科目	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	平成26年3月期(当期)	平成27年3月期(予想)
営業収益	7,196	7,447	6,886	7,366	7,802	8,100
営業利益	1,339	1,384	1,474	1,513	1,604	1,650
経常利益	1,004	1,062	1,079	1,149	1,305	1,350
当期純利益	526	509	532	598	696	770
総資産	31,680	32,342	38,596	41,055	42,204	
自己資本	4,888	5,262	5,538	6,270	7,079	

営業収益



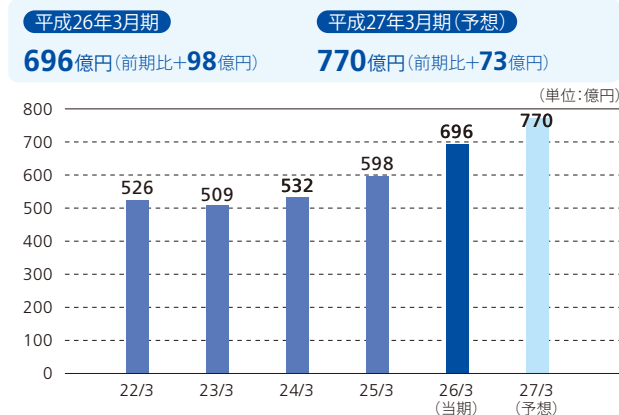
営業利益



経常利益

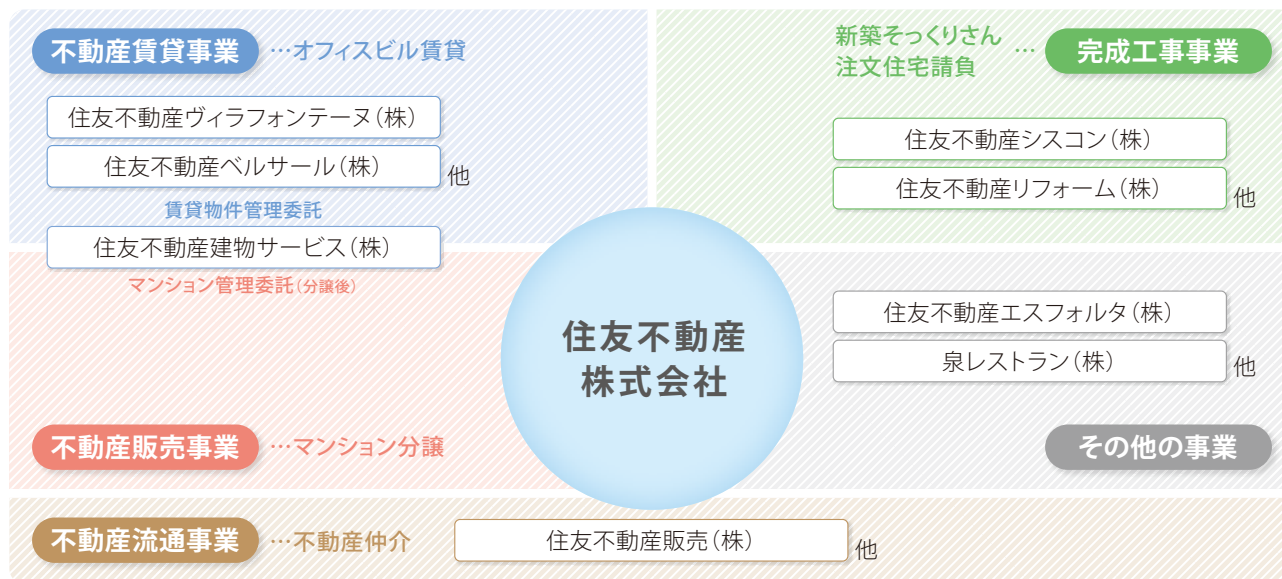


当期純利益



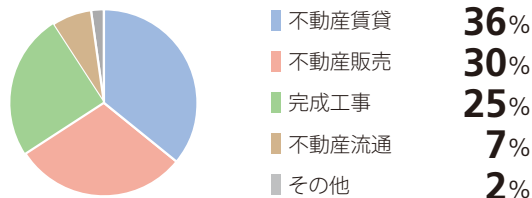
事業の概況

住友不動産グループの事業概要

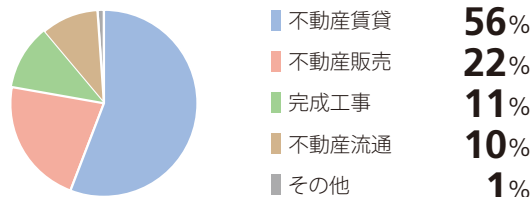


部門別の業績(連結)

営業収益構成



営業利益構成



※構成比率は平成26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	2,837 (+54)	2,870 (+32)
不動産販売	2,340 (+19)	2,650 (+309)
完成工事	2,011 (+301)	1,900 (△111)
不動産流通	572 (+62)	610 (+37)

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	979 (+37)	1,020 (+40)
不動産販売	392 (+2)	420 (+27)
完成工事	187 (+29)	160 (△27)
不動産流通	179 (+34)	190 (+10)

事業の概況

不動産賃貸事業(ビル)



①日本橋二丁目計画
(平成27年2月竣工予定)
東京都中央区・
地上35階/地下4階
延床面積:138,000㎡

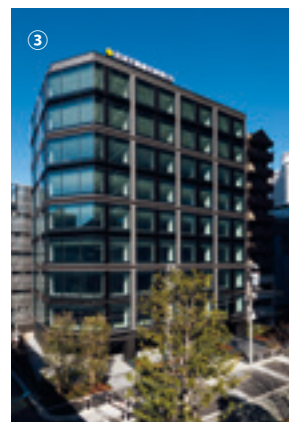
当期は、既存ビルの空室率改善と、「住友不動産渋谷ガーデンタワー」などの通期稼働が業績に寄与、増収増益となりました。景況感の改善や企業業績の回復を背景にテナント需要は堅調に推移、既存ビルの空室率は5.9% (前期末7.1%)と引き続き改善しました。

当期竣工の「住友不動産千代田ファーストウイング」、「住友不動産元赤坂ビル」をはじめ、次期竣工予定の「日本橋二丁目計画」、「半蔵門建替計画」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)	当期(前期比)	次期予想(前期比)
営業収益	2,837 (+54)	2,870 (+32)
営業利益	979 (+37)	1,020 (+40)



②住友不動産千代田ファーストウイング
(平成26年1月竣工)
東京都千代田区・
地上7階/地下1階
延床面積:8,888㎡



③住友不動産元赤坂ビル
(平成26年2月竣工)
東京都港区・
地上9階/地下1階
延床面積:5,974㎡

不動産販売事業(マンション)



①スカイフォレストレジデンス(高田馬場)

(平成27年3月引渡開始予定)
東京都新宿区・地上26階/地下2階
総戸数:361戸

当期は、「シティタワー神戸三宮」、「シティテラス加賀」など、マンション、戸建、宅地の合計で4,958戸(前期比+270戸)を販売計上しました。計上戸数の増加により営業収益は2期連続で増収を確保、営業利益は4期連続の増益となりました。

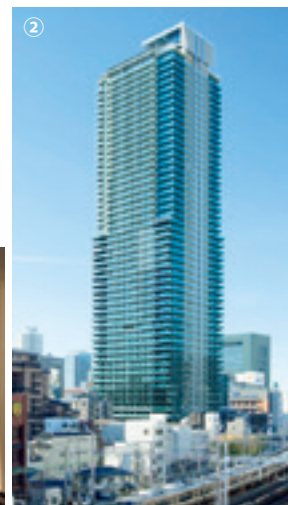
景況感の改善を背景に良好な販売環境が続いた結果、マンションの契約戸数は5,634戸(前期比+483戸)と、期初計画(5,500戸)を上回り、過去最高となりました。

次期は、「スカイフォレストレジデンス」(高田馬場)、「スカイティアラ」(志村坂上)などが竣工予定です。

(単位:億円)	当期(前期比)	次期予想(前期比)
営業収益	2,340 (+19)	2,650 (+309)
営業利益	392 (+2)	420 (+27)

②シティタワー神戸三宮

(平成25年4月引渡開始)
兵庫県神戸市・地上54階/地下1階
総戸数:640戸



事業の概況

完成工事業業（ハウジング）



〈注文住宅〉新潟・長岡モデルハウス 平成25年9月オープン

新規オープンモデルハウス

相模原古淵モデルハウス	平成25年 5月	青山モデルハウス	平成25年 8月	市原モデルハウス	平成25年10月
浦和東モデルハウス	平成25年 5月	津モデルハウス	平成25年 8月	五条モデルハウス(京都)	平成25年11月
浜松モデルハウス	平成25年 5月	札幌モデルハウス	平成25年 8月	東名横浜モデルハウス	平成25年11月
石巻モデルハウス	平成25年 5月	長岡モデルハウス	平成25年 9月	森林公園モデルハウス(北海道)	平成25年11月
新前橋モデルハウス	平成25年 5月	戸塚モデルハウス	平成25年 9月	香椎浜モデルハウス(福岡)	平成26年 1月
豊洲モデルハウス	平成25年 7月	三郷モデルハウス	平成25年10月		

当期は、「新築そっくりさん」事業、注文住宅事業ともに、消費税増税に伴う経過措置期限後の反動減により下半期の受注棟数が前年に比べ減少したため、当期の受注棟数は両事業ともほぼ前期並みの水準にとどまりました。一方、計上棟数と売上高は、「新築そっくりさん」事業で初めて8千棟、1,000億円を突破して過去最高を更新、注文住宅事業とともに前期実績を大幅に上回りました。

その結果、当事業部門の業績は、営業収益、営業利益ともに過去最高を更新、前期比で二桁の伸び率となる大幅な増収増益となりました。

(単位:億円)	当期(前期比)	次期予想(前期比)
営業収益	2,011 (+301)	1,900 (△111)
営業利益	187 (+29)	160 (△27)

不動産流通事業（仲介）

当期は、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35,455件(前期比+6.9%)と、5期連続で過去最高を更新したほか、大型の法人取引が増加して取扱単価上昇に寄与、取扱高は前期比15.0%の増加となりました。

その結果、営業収益、営業利益ともに二桁の伸び率となる大幅な増収増益を達成しました。

(平成26年3月末現在)

	首都圏	関西圏	地方圏	合計
仲介店舗数	143	72	36	251

(単位:億円)	当期(前期比)	次期予想(前期比)
営業収益	572 (+62)	610 (+37)
営業利益	179 (+34)	190 (+10)

TOPICS

〈完成予想図〉



大規模免震ツインタワーマンション

「ドゥ・トゥール キャナル&スパ」販売開始

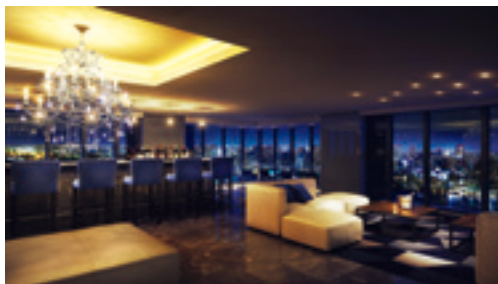
平成26年5月、オリンピック招致で注目を集めている「湾岸エリア」東京都中央区晴海において、“フラッグシッププロジェクト”となる地上52階建て、総戸数1,450戸の大規模免震ツインタワーマンション「ドゥ・トゥール キャナル&スパ」の販売を開始いたしました。

ドゥ・トゥールは、運河沿いという立地特性を活かし、水辺の光景と緑に彩られたランドスケープを構築しております。ファサードはガラスを多用し、周辺のタワーマンションとは一線を画したデザインを採用いたしました。建物内には24時間営業のスーパーを誘致するほか、200㎡のスパやビュラウンジ、バーなど、非日常性を感じさせる多彩な共用施設もご用意しております。

また、間取りやインテリアカラーを無償で選べる同社独自のシステム「カスタムオーダーマンション」にも対応しております。

事業概要

名称：ドゥ・トゥール キャナル&スパ
 所在地：東京都中央区晴海三丁目
 総戸数：1,450戸(住宅)・SOHO216区画・
 その他店舗2区画
 竣工予定：平成27年9月
 入居予定：平成28年3月



《お問い合わせ》

「ドゥ・トゥール」ゲストサロン

☎ 0120-432-863

受付時間／午前10時～午後6時(定休日:水曜日)

メール: dt@j.sumitomo-rd.co.jp

財務諸表(連結)

連結貸借対照表

資産の部		当期	前期
科 目	期 別	(平成26年3月31日現在)	(平成25年3月31日現在)
流動資産		924,451	965,785
現金及び預金		147,266	225,774
受取手形及び営業未収入金		18,813	17,886
販売用不動産		161,437	203,451
仕掛販売用不動産		545,534	469,550
その他		51,399	49,123
固定資産		3,295,977	3,139,714
有形固定資産		2,800,045	2,684,200
建物及び構築物(純額)		571,548	591,084
土地		2,149,668	2,042,669
建設仮勘定		73,017	43,580
その他(純額)		5,811	6,865
無形固定資産		53,960	51,538
投資その他の資産		441,970	403,976
投資有価証券		286,006	234,980
敷金及び保証金		111,913	125,855
その他		44,050	43,139
資産合計		4,220,428	4,105,500

* 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)

負債の部		当期	前期
科 目	期 別	(平成26年3月31日現在)	(平成25年3月31日現在)
流動負債		829,517	930,385
支払手形及び営業未払金		45,502	38,811
短期借入金、コマーシャル・ペーパー		144,995	197,476
1年内償還予定の社債*		88,348	78,848
1年内返済予定の長期借入金*		269,419	284,082
預り金		146,690	206,864
その他		134,562	124,302
固定負債		2,658,379	2,526,250
社債*		371,324	311,672
長期借入金*		1,926,108	1,778,628
預り敷金及び保証金		161,486	160,469
長期預り金		163,651	243,941
その他		35,809	31,538
負債合計		3,487,897	3,456,635
純資産の部			
株主資本		675,014	615,158
その他の包括利益累計額		32,933	11,852
少数株主持分		24,583	21,853
純資産合計		732,531	648,865
負債純資産合計		4,220,428	4,105,500

連結損益計算書

(単位:百万円)

科 目	期 別	当期	前期
		(平成25年4月1日～ 平成26年3月31日)	(平成24年4月1日～ 平成25年3月31日)
営業収益		780,273	736,652
売上総利益		221,286	206,739
販売費及び一般管理費		60,815	55,394
営業利益		160,471	151,345
営業外収益		5,276	4,724
営業外費用		35,210	41,153
経常利益		130,536	114,916
特別利益		1,684	1,827
特別損失		17,099	20,681
税金等調整前当期純利益		115,121	96,062
法人税等		42,603	33,924
少数株主利益		2,820	2,312
当期純利益		69,697	59,825

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25年4月1日～ 平成26年3月31日)	(平成24年4月1日～ 平成25年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		116,993	33,594
投資活動によるキャッシュ・フロー		△295,449	△52,531
財務活動によるキャッシュ・フロー		97,454	102,757
現金及び現金同等物に係る換算差額		2,492	712
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△78,508	84,532
現金及び現金同等物の期首残高		224,732	140,199
現金及び現金同等物の期末残高		146,223	224,732

連結株主資本等変動計算書 当期(平成25年4月1日～平成26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	退職給付に係る 調整累計額	その他の包括 利益累計額合計		
平成25年4月1日残高	122,805	132,748	363,384	△3,779	615,158	19,980	△1,392	△6,735	—	11,852	21,853	648,865
当期変動額												
剰余金の配当			△9,481		△9,481							△9,481
当期純利益			69,697		69,697							69,697
自己株式の取得				△362	△362							△362
自己株式の処分		1		1	2							2
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)						17,782	△248	3,373	173	21,080	2,730	23,811
当期変動額合計		1	60,215	△361	59,855	17,782	△248	3,373	173	21,080	2,730	83,666
平成26年3月31日残高	122,805	132,750	423,599	△4,140	675,014	37,762	△1,640	△3,362	173	32,933	24,583	732,531

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 昭和24年12月1日
 資本金 122,805,350,767円(平成26年3月31日現在)
 従業員数 11,473名(平成26年3月31日現在・連結)
 HPアドレス <http://www.sumitomo-rd.co.jp/>

役員(平成26年6月27日現在)

取締役・監査役

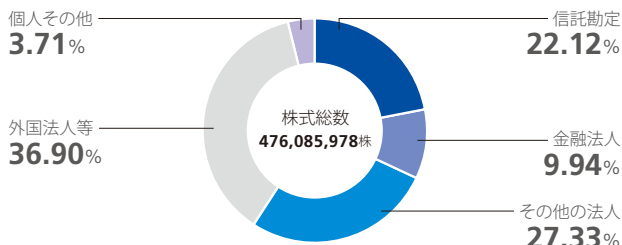
代表取締役会長 高島 準司
 取締役副会長 小野寺 研一
 代表取締役社長 仁島 浩順
 代表取締役副社長 竹村 信昭
 小林 正人
 代表取締役 尾台 賀幸

取締役 坂本 善信 監査役 安部 正一
 加藤 宏史 出原 洋三
 伊藤 公二 友保 宏
 田中 俊和 北村 忠司
 中村 芳文

株式情報(平成26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 11,656名
 (うち単元株主数 6,916名)

所有者別分布情報

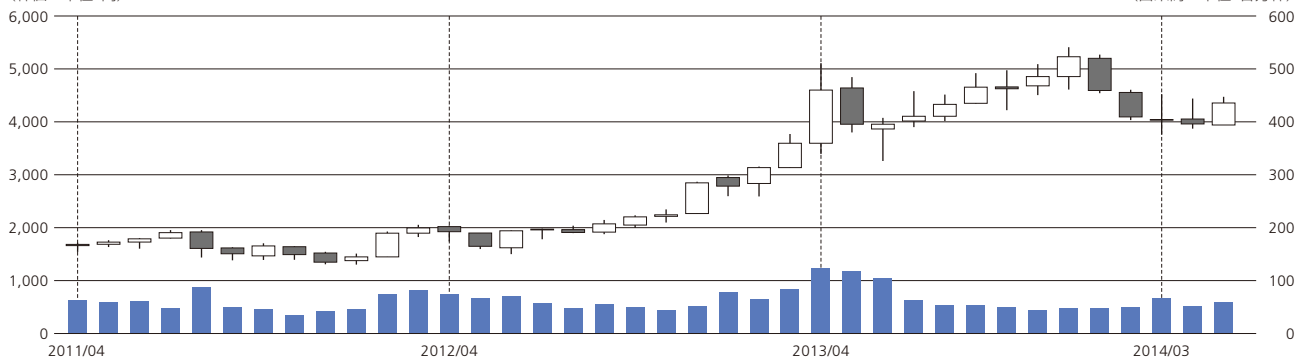


大株主

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)	25,223	5.30%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	22,919	4.81%
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)	9,973	2.09%
THE BANK OF NEW YORK, NON-TREATY JASDEC ACCOUNT	9,911	2.08%
株式会社大林組	7,527	1.58%
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%
株式会社住友倉庫	6,130	1.29%
ダイキン工業株式会社	5,836	1.23%

株価の推移

(株価 単位:円)



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) <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(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(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。

—信用と創造—



ホームページアドレス: <http://www.sumitomo-rd.co.jp/>