

株主の皆様へ

平成27年度中間報告書

平成27年4月1日～平成27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

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28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。

現在当社は、当期(平成28年3月期)を最終年度とする「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。

(単位:億円)

	平成26年 9月中間期 (実績)	平成27年 9月中間期 (実績)	前年同期比	平成28年 3月期 (通期予想)	進捗率
売上高	3,462	3,613	+151	8,500	43%
営業利益	759	847	+88	1,740	49%
経常利益	618	732	+114	1,470	50%
純利益	379	471	+92	880	54%

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%

計画最終年度の当期は、3期連続の過去最高業績更新を目指しスタートいたしました。当中間期の業績は左表の通りで、売上高3,613億円、営業利益847億円、経常利益732億円、純利益471億円となりました。主力の賃貸事業と販売事業が業績を牽引した結果、売上、利益のすべてで前年同期を上回り増収増益を達成、お陰さまで好決算となりました。年度の経常利益目標1,470億円に対する進捗率は50%となり、目標達成に向け順調に進捗しているものと判断しております。

東京のオフィスビル市場では、企業業績の回復を背景にテナント需要が堅調に推移、市況は緩やかな改善傾向が続いております。当社でも、空室率が5%を下回り、賃料の増額改定が本格化してきました。また、今年4月に竣工した「東京日本橋タワー」や、来春竣工予定の「六本木三丁目計画」など、引き合いは依然として強く、新築ビルのテナント募集も順調に進捗しております。

■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

マンション販売事業では、低金利を背景に良好な販売環境が続きました。特に東京都心の好立地物件を中心に販売価格の上昇傾向が顕著となりました。一方、杭施工データに関する問題をはじめ、市況の先行きは決して楽観できない情勢です。当期の契約は順調に推移しておりますが、来期以降分を含め、引き続き販売契約の確保に努めてまいります。

新築そっくりさん、注文住宅、仲介の各事業は、昨年の消費増税反動減から脱却し、受注や契約は駆け込み前の水準に回復、業績は順調に推移しております。

このように、「第六次計画」の目標達成に向けて順調に進捗しておりますが、同時に次期「第七次計画」の事業基盤も整いつつあります。オフィスビル事業では、今年7月に着工した大規模再開発「大崎計画」をはじめ、「第六次計画」同様、3ヵ年で15万坪程度の供給に目処が立ちつつあります。分譲マンションも、計画に必要な用地はほぼ確保できました。競争環境は激しさを増しておりますが、引き続き、「第八次計画」以降の成長に向けて、再開発中心の用地取得に取り組んでまいります。

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。

中国経済の減速懸念をはじめ、国内外ともに景気は先行き不透明感を拭えない情勢が続いております。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27年12月

配当について

当中間期は前年と比べ1円増配し、1株につき11円を配当いたします。なお、当期(平成28年3月期)の年間配当は、1株につき22円(期末配当11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24年3月期	平成25年3月期	平成26年3月期	平成27年3月期	平成27年9月期(当中間期)	平成28年3月期(予想)
営業収益	6,886	7,366	7,802	8,068	3,613	8,500
営業利益	1,474	1,513	1,604	1,658	847	1,740
経常利益	1,079	1,149	1,305	1,390	732	1,470
純利益	532	598	696	805	471	880
総資産	38,596	41,055	42,204	45,238	45,449	
自己資本	5,538	6,270	7,079	8,324	8,569	

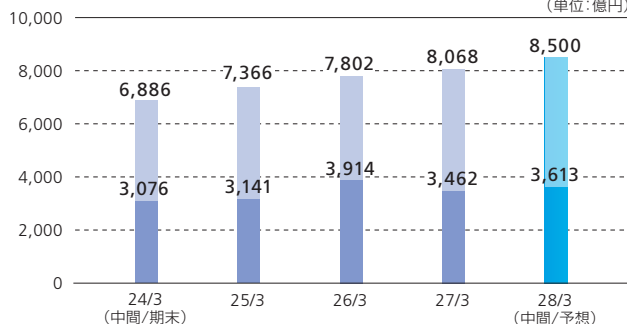
営業収益

平成27年9月期

平成28年3月期(予想)

3,613億円(前年同期比+151億円) **8,500**億円(前期比+431億円)

(単位: 億円)



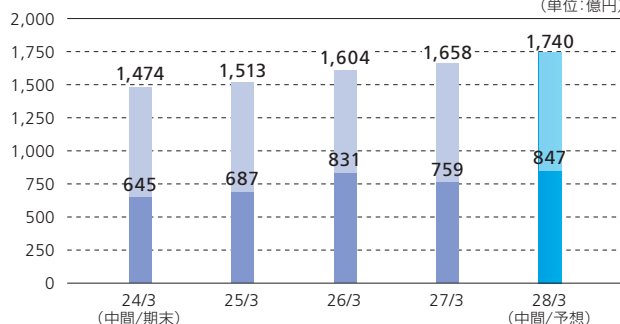
営業利益

平成27年9月期

平成28年3月期(予想)

847億円(前年同期比+88億円) **1,740**億円(前期比+81億円)

(単位: 億円)



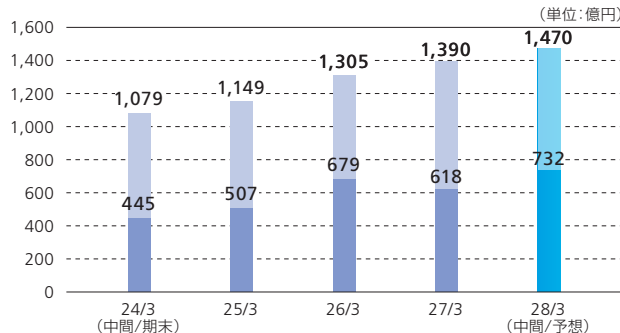
経常利益

平成27年9月期

平成28年3月期(予想)

732億円(前年同期比+114億円) **1,470**億円(前期比+79億円)

(単位: 億円)



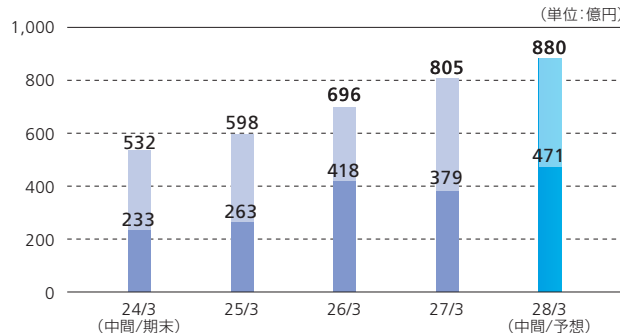
純利益

平成27年9月期

平成28年3月期(予想)

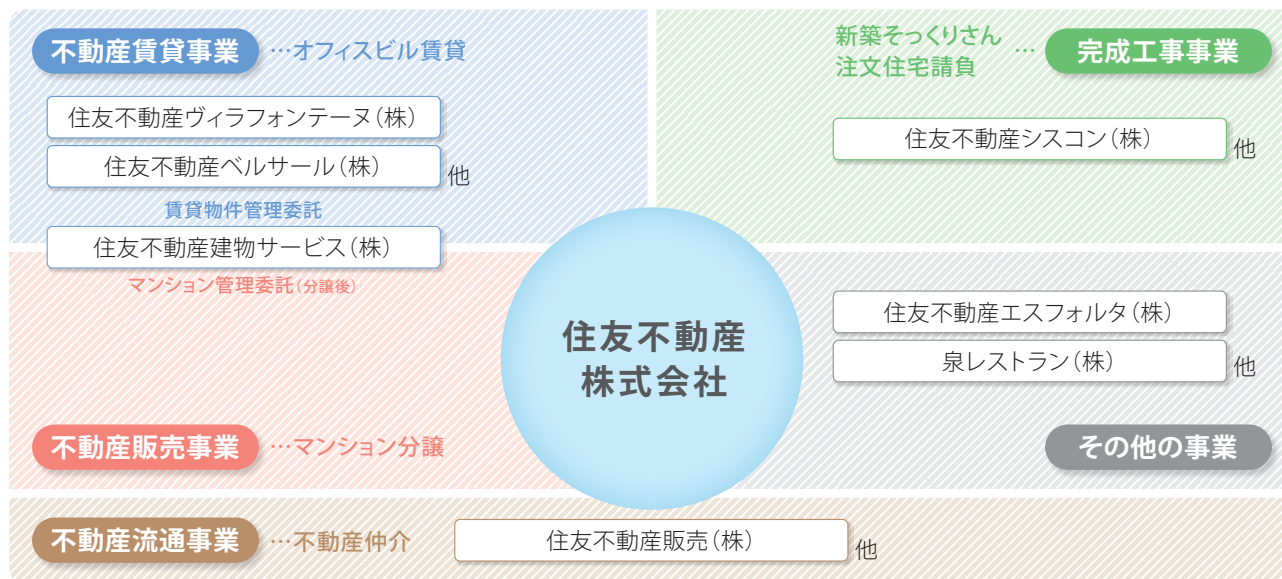
471億円(前年同期比+92億円) **880**億円(前期比+74億円)

(単位: 億円)



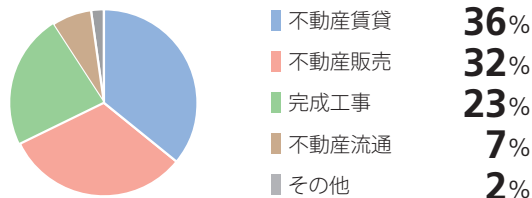
事業の概況

住友不動産グループの事業概要

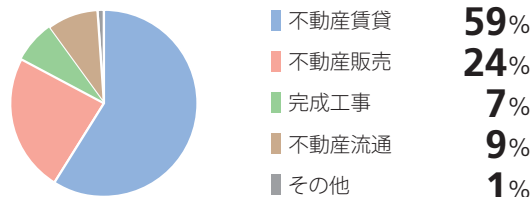


部門別の業績(連結)

営業収益構成



営業利益構成



※構成比率は平成27年3月期末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	1,522 (+106)	3,000 (+108)
不動産販売	1,024 (+89)	2,900 (+257)
完成工事	741 (△69)	1,900 (+10)
不動産流通	288 (+23)	630 (+45)

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	594 (+62)	1,100 (+55)
不動産販売	216 (+35)	440 (+2)
完成工事	25 (△8)	135 (+5)
不動産流通	78 (+17)	200 (+35)

事業の概況

不動産賃貸事業(ビル)



六本木三丁目計画
(平成28年3月竣工予定)
東京都港区
地上40階/地下5階
延床面積:205,000㎡

当中間期は、既存ビルの収益改善と、「住友不動産御成門ビル」などの通期稼働が業績に寄与、増収増益となりました。好調な企業業績を背景に増床などの新規需要は引き続き増加基調で、空室率の低下とともに既存テナントの賃料増額改定も増えており、市況の回復感がより鮮明になってきました。

また当中間期に竣工した「東京日本橋タワー」や、下半期に竣工予定の「住友不動産新宿ガーデンタワー」、「六本木三丁目計画」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)	当中間期(前年同期比)	通期予想(前期比)
営業収益	1,522 (+106)	3,000 (+108)
営業利益	594 (+62)	1,100 (+55)



住友不動産新宿ガーデンタワー
(平成28年3月竣工予定)
東京都新宿区
地上37階/地下2階
延床面積:139,000㎡



住友不動産二番町ファーストビル
(平成28年3月竣工予定)
東京都千代田区
地上7階/地下1階
延床面積:20,000㎡

不動産販売事業(マンション)



シティタワー武蔵小杉
 (平成28年3月引渡開始予定)
 神奈川県川崎市
 地上53階/地下3階
 総戸数:800戸

当中間期は、「スカイフォレストレジデンス」(高田馬場)、「グランドミレーニア」(南池袋)など、マンション、戸建、宅地の合計で1,989戸(前年同期比+24戸)を販売計上しました。計上戸数の増加と営業利益率の改善により、前年同期比で増収増益となりました。

マンションの契約戸数は2,839戸(前年同期比+313戸)と、低金利を背景に引き続き高水準で推移しております。

下半期は、「ドゥ・トゥール」(晴海)、「シティタワー武蔵小杉」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	1,024 (+89)	2,900 (+257)
営業利益	216 (+35)	440 (+2)



スカイティアラ
 (平成27年3月引渡開始)
 東京都板橋区
 地上19階
 総戸数:621戸



事業の概況

完成工事業業(ハウジング)



〈注文住宅〉前橋みなみモデルハウス 平成27年4月オープン



〈注文住宅〉大野城モデルハウス 平成27年4月オープン

当中間期の受注棟数は、新築そっくりさん事業で+23.4%、注文住宅事業で+29.5%と前年同期比で大幅増となり、消費増税に伴う駆け込み前の水準に回復しました。

駆け込み効果が寄与した前年同期に比べ計上棟数が減少し、当中間期は減収減益となりましたが、第2四半期(7-9月)の計上棟数は前年比プラスに転じており、通期では計画通りの進捗と判断しております。

新規オープンモデルハウス

前橋みなみモデルハウス	平成27年 4月
大野城モデルハウス	平成27年 4月
新宿モデルハウス(賃貸併用住宅)	平成27年 4月
湘南第二モデルハウス	平成27年 9月

(単位:億円)	当中間期(前年同期比)	通期予想(前期比)
営業収益	741 (△69)	1,900 (+10)
営業利益	25 (△8)	135 (+5)

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18,123件(前年同期比+7.4%)と中間期での過去最高を更新し、増収増益となりました。例年通り、売上計上は下半期に偏る見通しで、通期業績予想に対し順調に進捗していると判断しております。

(平成27年9月末現在)

	首都圏	関西圏	地方圏	合計
仲介店舗数	148	72	36	256

(単位:億円)	当中間期(前年同期比)	通期予想(前期比)
営業収益	288 (+23)	630 (+45)
営業利益	78 (+17)	200 (+35)

TOPICS

“建替え”に代わる新システム、一棟丸ごとリフォーム

「新築そっくりさん」おかげさまで累計受注10万棟達成!

当社は、リフォーム事業部門において古い住まいを一棟丸ごと再生する「新築そっくりさん」事業を手掛けており、事業開始から20年目を迎えた本年の9月末に累計受注棟数が10万棟を突破いたしました。

「新築そっくりさん」は平成8年の事業開始以来、営業エリアを順次拡大し、現在では全国46都道府県(沖縄県を除く)に拠点を配置、年間受注約8,000棟、売上は単独事業者で1,000億円を超え、リフォーム業界のトップブランドに成長しております。

今後もライフスタイルの変化や耐震補強・省エネルギー化など多様化するリフォームニーズに応じてまいります。



施工前



施工後

累計受注棟数推移



《マンションリフォームギャラリー新宿》オープン

平成27年8月、当社初となるマンションリフォームに特化した総合情報館「マンションリフォームギャラリー新宿」をオープンいたしました。

当社のマンションリフォーム事業は、業界売上No.1*の実績を築いておりますが、さらなる成長が見込まれる大都市圏を中心に業容の拡大に努めてまいります。

*リフォーム産業新聞「マンションリフォーム売上ランキング」より



《マンションリフォーム ギャラリー新宿》

☎ 0120-093-295

新宿NSビル2階

受付時間 /

午前10時 - 午後7時

(定休日:水曜・年末年始)

財務諸表(連結)

連結貸借対照表

資産の部		
科 目	期 別	期 別
	当中間期 (平成27年9月30日現在)	前 期 (平成27年3月31日現在)
流動資産	1,050,661	1,025,702
現金及び預金	126,640	151,367
受取手形及び営業未収入金	13,641	27,597
販売用不動産	165,392	189,770
仕掛販売用不動産	681,251	604,455
その他	63,734	52,512
固定資産	3,494,248	3,498,101
有形固定資産	2,935,746	2,923,355
建物及び構築物(純額)	568,402	551,510
土地	2,272,157	2,259,845
建設仮勘定	89,644	106,737
その他(純額)	5,542	5,262
無形固定資産	51,670	54,015
投資その他の資産	506,831	520,731
投資有価証券	349,911	366,530
敷金及び保証金	105,238	107,251
その他	51,681	46,949
資産合計	4,544,910	4,523,804

* 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		
科 目	期 別	期 別
	当中間期 (平成27年9月30日現在)	前 期 (平成27年3月31日現在)
流動負債	779,070	797,543
支払手形及び営業未払金	22,576	66,963
短期借入金、コマーシャル・ペーパー	73,818	87,000
1年内償還予定の社債*	52,040	68,264
1年内返済予定の長期借入金*	420,212	381,789
預り金	79,462	61,172
その他	130,961	132,353
固定負債	2,880,906	2,866,722
社債*	429,100	416,060
長期借入金*	2,166,282	2,073,914
預り敷金及び保証金	171,792	168,273
長期預り金	73,537	160,119
その他	40,195	48,355
負債合計	3,659,976	3,664,265
純資産の部		
株主資本	785,557	745,584
その他の包括利益累計額	71,360	86,877
非支配株主持分	28,015	27,076
純資産合計	884,933	859,538
負債純資産合計	4,544,910	4,523,804

連結損益計算書

(単位:百万円)

科 目	期 別	期 別	期 別
	当中間期 (平成27年4月1日~ 平成27年9月30日)	前中間期 (平成26年4月1日~ 平成26年9月30日)	前 期 (平成26年4月1日~ 平成27年3月31日)
営業収益	361,393	346,290	806,835
売上総利益	113,327	102,663	226,870
販売費及び一般管理費	28,595	26,740	60,976
営業利益	84,731	75,923	165,894
営業外収益	3,497	2,920	5,902
営業外費用	14,932	16,995	32,742
経常利益	73,297	61,847	139,055
特別利益	176	3	3
特別損失	1,076	1,596	8,392
税金等調整前純利益	72,397	60,254	130,666
法人税等	23,898	21,388	47,445
非支配株主に帰属する純利益	1,341	946	2,654
親会社株主に帰属する純利益	47,157	37,919	80,566

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科 目	期 別	期 別	期 別
	当中間期 (平成27年4月1日~ 平成27年9月30日)	前中間期 (平成26年4月1日~ 平成26年9月30日)	前 期 (平成26年4月1日~ 平成27年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	△34,693	△53,232	35,067
投資活動によるキャッシュ・フロー	△32,178	△83,652	△220,917
財務活動によるキャッシュ・フロー	41,723	163,462	187,814
現金及び現金同等物に係る換算差額	412	△392	2,076
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△24,735	26,185	4,041
現金及び現金同等物の期首残高	150,264	146,223	146,223
現金及び現金同等物の期末残高	125,423	172,408	150,264

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27年9月30日現在)
 従業員数 11,998名(平成27年9月30日現在・連結)
 HPアドレス <http://www.sumitomo-rd.co.jp/>

役員(平成27年11月10日現在)

取締役・監査役

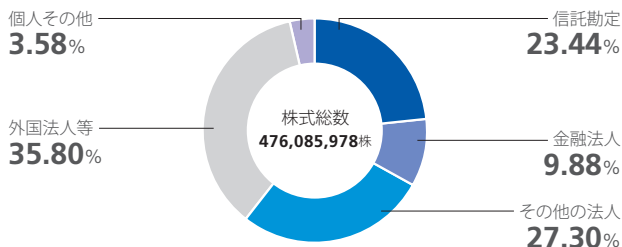
代表取締役会長 高島 準司
 取締役副会長 小野寺 研一
 代表取締役社長 仁島 浩順
 代表取締役副社長 竹村 信昭
 小林 正人
 代表取締役 尾台 賀幸

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

株式情報(平成27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 11,083名
 (うち単元株主数 6,529名)

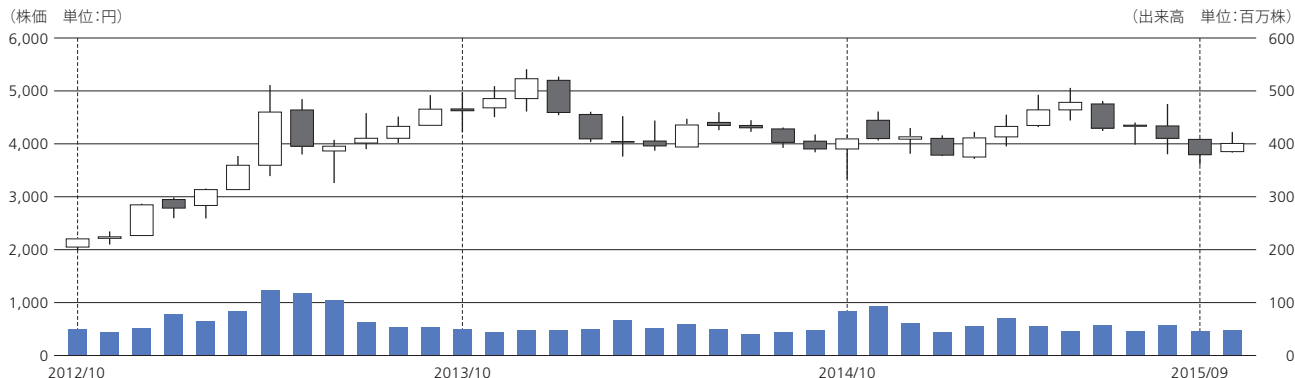
所有者別分布情報



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)	25,528	5.36%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	24,065	5.05%
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)	10,423	2.19%
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	10,374	2.18%
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%
STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	6,473	1.36%
STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	6,304	1.32%

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) 〒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/>