

株主の皆様へ
平成27年度報告書

平成27年4月1日～平成28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28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。

平成25年4月より取り組んでおりました「第六次中期経営計画」は当期をもって終了いたしました。期間中、消費税増税の影響もありましたが、「アベノミクス」による円安、株高への転換で景気は上向き、経営環境は総じて良好に推移しました。3ヵ年累計の経常利益は4,180億円と、3年前に掲げた当初目標4,000億円を超過達成するとともに、売上高、営業利益、経常利益のすべてにおいて中計毎の過去最高業績を更新することができました。また、単年度でも、平成20年3月期の過去最高業績を初

(単位:億円)

	平成27年 3月期	平成28年 3月期 (当期)	前期比	平成29年 3月期 (次期予想)	前期比
売上高	8,068	8,549	+481	8,800	+250
営業利益	1,658	1,742	+83	1,780	+37
経常利益	1,390	1,484	+93	1,550	+65
親会社株主に帰属 する当期純利益	805	877	+72	970	+92

年度に更新して以降、当期まで3期連続の最高業績更新を達成しております。お陰様で「第六次計画」は所期の目標を達成し、成功裡に終えることができました。

この業績を反映し、当期の年間配当金は、前期に続き1株につき1円増配の22円(うち、中間配当11円)とさせていただきます。次期も同様に1円増配の23円(うち、中間配当11円)を予定しております。

本年4月より、「第七次計画」をスタートさせました。計画内容は右頁の通りで、景気の先行き不透明感が拭えない中、好況に支えられた前六次の環境がさらに3年間は続かないという見通しに立ちつつも、「増収増益路線」を堅持し、「中計最高業績の連続更新」を業績目標に掲げております。

計画初年度の次期(平成29年3月期)は、主力のオフィスビル賃貸事業が引き続き業績を牽引するとともに、主要4部門すべてで増収増益を見込み、4期連続の過去最高業績を目指してまいります。

また、当社の中核事業である東京のビル事業をより一層充実させ、「賃貸棟数200棟超、東京No.1」ビルオーナーの地位を確固たるものとすべく、引き続き、東京都心再開発を最優先投資対象として事業基盤の拡充に努めてまいります。具体的には、これまで年平均5万坪の開発ペースを従来の2倍、年10万坪に引き上げ、加速させる方針です。八重洲、六本木、三田などの国家戦略特区案件をはじめ、「第七次計画」以降、順次稼働予定の延100万坪超規模の開発計画を着実に進めてまいります。

このように、当社グループは、今後の環境変化に柔軟に対処しつつ、「第七次計画」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28年6月

第七次中期経営計画(平成29年3月期～平成31年3月期)の概要

1. 中計最高業績連続更新、3ヵ年累計経常利益4,800億円の達成

好況に支えられた前六次の環境が七次は続かないという見通しに立ちつつも、前中計で達成した中計最高業績を更新し、「増収増益路線」を堅持する。

■ 3ヵ年の累計業績目標

売上高	2兆7,000億円	(六次中計比 +2,580億円、+11%)
営業利益	5,500億円	(同 +494億円、+10%)
経常利益	4,800億円	(同 +620億円、+15%)

(億円)

(3ヵ年累計)	第四次 (20/3-22/3)	第五次 (23/3-25/3)	第六次 (26/3-28/3)	第七次 (29/3-31/3)
売上高	21,068	21,700	24,420	27,000
営業利益	4,349	4,372	5,006	5,500
経常利益	3,392	3,291	4,180	4,800

2. 賃貸ビル成長投資継続、年5万坪の開発ペースを加速

大黒柱の賃貸事業を一層充実させるため、東京都心再開発最重点の基本は変えない。七次以降順次稼働予定の案件、延100万坪超規模を確実に進める。

開発ペースの推移

	第四次	第五次	第六次	第七次
延床面積	16万坪	15万坪	11万坪	22万坪

3. 周辺事業の成長促進、5本目の柱を模索

注文住宅、賃貸住宅、ホテル、イベントホールの4事業を本部に格上げし、主力4本柱^{*}に続く事業への進化を目指す。

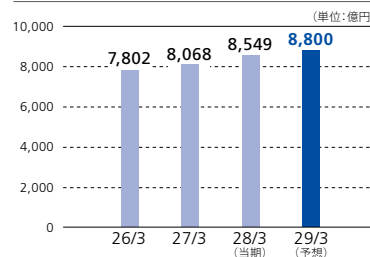
^{*}4本柱：ビル、分譲マンション、仲介、新築そっくりさん

4事業の売上高と構成比

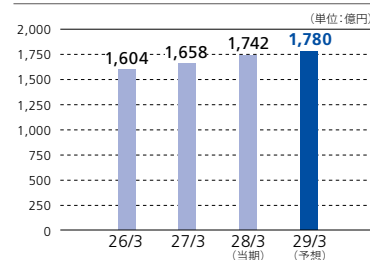
(4事業計)	第四次	第五次	第六次	第七次
売上高	2,220億円 (+240億円)	2,490億円 (+270億円)	3,360億円 (+860億円)	4,300億円 (+940億円)
構成比	11%	11%	14%	16%

財務ハイライト(連結)

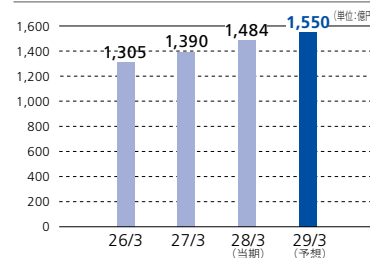
営業収益



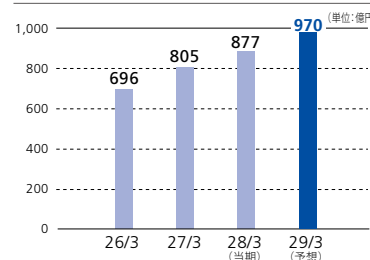
営業利益



経常利益

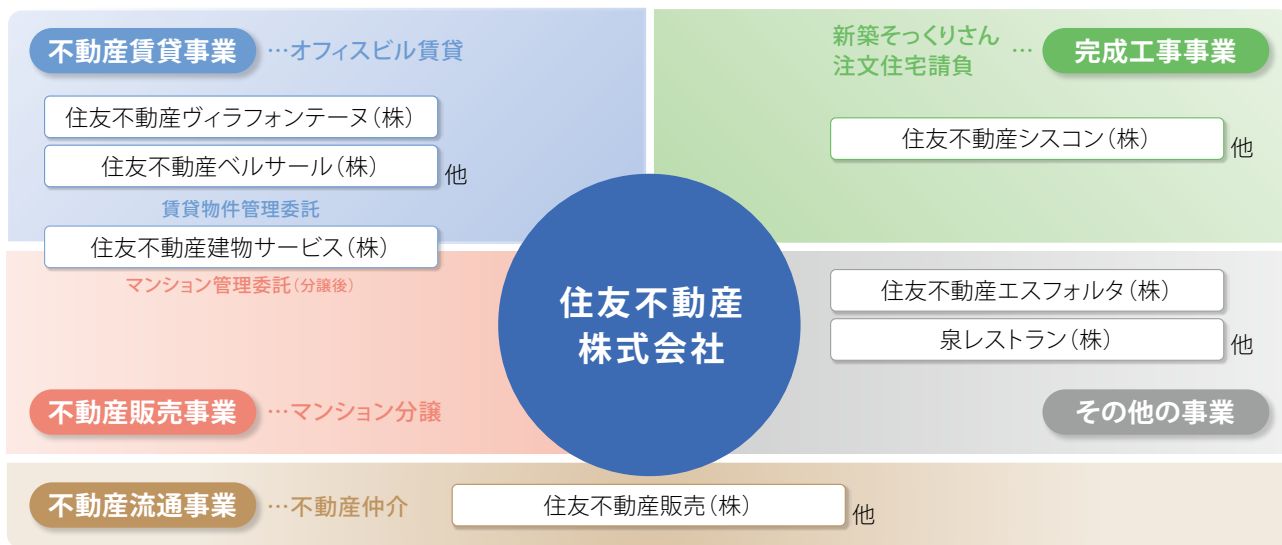


親会社株主に帰属する当期純利益



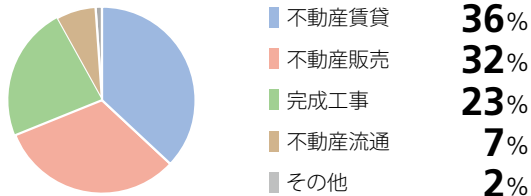
事業の概況

住友不動産グループの事業概要

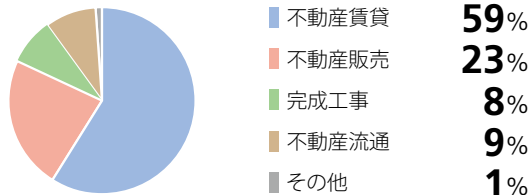


部門別の業績(連結)

営業収益構成



営業利益構成



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	3,133 (+242)	3,300 (+166)
不動産販売	2,747 (+105)	2,800 (+52)
完成工事	1,991 (+101)	2,000 (+8)
不動産流通	614 (+30)	630 (+15)

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	1,113 (+68)	1,190 (+76)
不動産販売	441 (+4)	445 (+3)
完成工事	153 (+23)	155 (+1)
不動産流通	177 (+12)	180 (+2)

※構成比率は平成28年3月期実績を消去前の数値で算出しています。

不動産賃貸事業(ビル)

当期は、景況感の改善や企業業績の回復を背景にテナント需要が堅調に推移、空室率が低位安定したため、成約賃料、継続賃料ともに上昇幅が拡大しました。

前期に竣工した「住友不動産御成門ビル」、「住友不動産平河町ビル」の通期稼働が業績に寄与、増収増益となった結果、当事業部門の営業収益、営業利益はともに7期ぶりに過去最高を更新しました。また当期竣工の「東京日本橋タワー」、「住友不動産新宿ガーデンタワー」がほぼ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)

	当期(前期比)	次期予想(前期比)
営業収益	3,133 (+242)	3,300 (+166)
営業利益	1,113 (+68)	1,190 (+76)



麻布十番計画

(平成28年12月竣工予定)
東京都港区 地上10階
延床面積:46,000㎡



住友不動産六本木グランドタワー

(平成28年10月グランドオープン予定)
東京都港区 地上40階/地下5階
延床面積:210,500㎡



住友不動産新宿ガーデンタワー

(平成28年3月竣工)
東京都新宿区 地上37階/地下2階
延床面積:143,372㎡

事業の概況

不動産販売事業(マンション)

当期は、「ドウ・トゥール」(晴海)、「シティタワー武蔵小杉」など、マンション、戸建、宅地の合計で4,996戸(前期比△355戸)を販売計上しました。計上戸数は減少しましたが、戸当たり価格の上昇により、増収増益を達成、営業収益、営業利益はともに2期連続で過去最高を更新しました。

マンションの契約戸数は5,524戸(前期比+320戸)と、4期連続で5,000戸を上回り高水準となりました。

次期は、「シティテラス東陽町」、「シティタワー梅田東」、「シティタワー広島」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	2,747 (+105)	2,800 (+52)
営業利益	441 (+4)	445 (+3)



シティテラス東陽町

(平成29年3月引渡開始予定)

東京都江東区 地上15階 総戸数:522戸



シティタワー梅田東

(平成29年1月引渡開始予定)

大阪府大阪市 地上44階/地下1階
総戸数:501戸



ドウ・トゥール

(平成28年2月引渡開始)

東京都中央区(晴海) 地上52階/地下1階
総戸数:1,450戸(住宅)・216区画(SOHO)

完成工事業(ハウジング)

〈新築そっくりさん〉施行事例



Before



〈注文住宅〉新潟南モデルハウス 平成27年10月オープン



当期の受注棟数は、新築そっくりさん事業で8,454棟(前期比+15.6%)、注文住宅事業で2,882棟(同+17.4%)と2桁の伸び率を達成し、ともに過去最高を更新しました。計上棟数、売上高も増加に転じており、当事業部門の業績は、消費増税による反動減の影響から脱却して2期ぶりに増収増益を達成しました。

両事業ともに商品群の充実と営業体制の強化を引き続き積極的に進めております。

(単位:億円)

	当期(前期比)	次期予想(前期比)
営業収益	1,991 (+101)	2,000 (+8)
営業利益	153 (+23)	155 (+1)

受注棟数

(単位:棟)

	当期	次期予想
新築そっくりさん	8,454	8,600
注文住宅	2,882	3,000

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35,987件(前期比+5.9%)と、消費増税の影響を受けた前年から増加に転じ、過去最高を更新、当事業部門の業績は、7期連続の増収により営業収益は過去最高、営業利益は2期ぶりに増益となりました。

なお直営店舗は2店舗を新規出店、当期末時点で257店舗となりました。

(平成28年3月末時点)

	首都圏	関西圏	地方圏	合計
仲介店舗数	148	72	37	257

(単位:億円)

	当期(前期比)	次期予想(前期比)
営業収益	614 (+30)	630 (+15)
営業利益	177 (+12)	180 (+2)

TOPICS

緑豊かな防災性に優れた職住近接の街が誕生

TOPIC ① 「新宿ガーデン」全体竣工

平成28年3月、当社が開発を進めておりました職住近接の街「新宿ガーデン」が竣工いたしました。

「新宿ガーデン」は、JR山手線「高田馬場」駅の南側、戸山公園に隣接する約2.4haの広大な敷地に業務・住宅・商業・多目的ホールなどで構成される大規模複合プロジェクトです。(オフィス棟については、P.4参照)

中核となる超高層オフィスタワーは、ワンフロア面積800坪超の整形無柱空間を確保、免震構造や停電リスクを回避する三重のバックアップなど、BCP(事業継続計画)の観点からも最新のスペックを備えております。

また周辺環境に配慮し地域と調和した一体的な開発を行うため、公共に資する空地や道路を整備するとともに、東日本大震災を受けて、イベントホールを帰宅困難者の一時滞在施設として地域に開放するなど、地域の防災拠点として安心安全な街づくりを実施いたしました。



「新宿ガーデン」施設・設備

■ 1.5haの大規模緑地空間

「新宿ガーデン」では敷地面積の約66%、1.5haを空地や緑地として整備しました。平時には憩いの場となる「芝生広場」は災害時には避難場所となるほか、敷地内には防災倉庫やマンホール直結型トイレ等を設置しています。



■ ベルサール高田馬場 (イベントホール・会議室)

「ベルサール高田馬場」は、山手線内で最大級、約2,300㎡の整形無柱空間をもつイベントホールです。2,000名規模の大型催事に対応可能なほか、災害時には帰宅困難者へ開放し、スクリーンに災害状況や鉄道運行情報など防災情報を提供します。



■ 快適な歩行者ネットワーク

本開発では、通行の障害となっていた高低差約4mの擁壁を撤去し、バリアフリー動線として敷地内に貫通道路を整備、災害時に歩行者を周辺へと安全に誘導するための広場や、だれもが快適に利用できる歩行者空間を実現しました。



■ ラ・トゥール新宿ガーデン (高級賃貸レジデンス)

「ラ・トゥール新宿ガーデン」は、全住戸地上100m超の、全方位都心の絶景を享受できる全363戸の高級賃貸レジデンスで、24時間対応のコンシェルジュサービスや気品と落ち着きを兼ね備えたパブリックスペースなどホテルライクなサービスを提供します。



TOPIC ②

東京都とともに「東京ブランド発信」
「OFFICE & TOKYO」

東京都が推進する、オリジナルロゴ「OFFICE & TOKYO」を活用した“東京の魅力を世界に発信”する取り組みにおいて、当社は都心で200棟超のオフィスビルを運営する“東京NO.1”*のビルオーナーとして、「OFFICE & TOKYO」を掲げて“東京のオフィス”の魅力を世界に発信しております。

*自社調べ

東京ブランド「ロゴ」
利用許諾番号 L-0000734



TOPIC ③

分譲マンション
供給戸数2年連続No.1(全国・首都圏)

当社は、平成27年(1~12月)に「ドゥ・トゥール」(東京・晴海、総戸数1,450戸)や「シティタワー武蔵小杉」(神奈川県川崎市、総戸数800戸)をはじめ、全国で5,398戸のマンションを発売し、昨年につき、2年連続で全国、首都圏ともに年間供給戸数第一位*になりました。

*不動産経済研究所調べ



TOPIC ④

マンションスタイル戸建住宅
「CITY HOUSE STYLE」

当社は、注文戸建において従来の自由設計(フリープラン)とは一線を画す、提案型新商品「CITY HOUSE STYLE」を三大都市圏*で発売開始いたしました。総合デベロッパーの強みをいかし、高級マンションと同等の上質で機能面に優れた住宅設備を採用、お客様のライフスタイルに合わせてご提案をスピーディに行います。

*首都圏・関西圏・東海圏



TOPIC ⑤

住まいのリフォームコンクール
『国土交通大臣賞』受賞

一棟丸ごとリフォーム“新築そっくりさん”事業において、安心・快適な住宅のあり方の一つとして、高齢化に備え不要なスペースをなくし、耐震性の高い“平屋への再生”を提案した施工物件が、「第32回住まいのリフォームコンクール」*で、最優秀賞である「国土交通大臣賞」を受賞しました。

*公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター主催



財務諸表(連結)

連結貸借対照表

* 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)

資産の部		当期	前期
科目	期別	(平成28年3月31日現在)	(平成27年3月31日現在)
流動資産			
現金及び預金		1,122,189	1,025,702
受取手形及び営業未収入金		187,233	151,367
販売用不動産		19,664	27,597
仕掛販売用不動産		311,305	189,770
その他		535,399	604,455
		68,585	52,512
固定資産			
有形固定資産		3,553,725	3,498,101
建物及び構築物(純額)		2,988,583	2,923,355
土地		627,787	551,510
建設仮勘定		2,317,729	2,259,845
その他(純額)		36,447	106,737
無形固定資産		6,618	5,262
投資その他の資産		51,718	54,015
投資有価証券		513,423	520,731
敷金及び保証金		355,698	366,530
その他		103,980	107,251
		53,744	46,949
資産合計		4,675,914	4,523,804

負債の部		当期	前期
科目	期別	(平成28年3月31日現在)	(平成27年3月31日現在)
流動負債			
支払手形及び営業未払金		832,414	797,543
短期借入金、コマーシャル・ペーパー		54,316	66,963
1年内償還予定の社債*		78,718	87,000
1年内返済予定の長期借入金*		36,460	68,264
預り金		402,241	381,789
その他		71,619	61,172
		189,059	132,353
固定負債			
社債*		2,926,223	2,866,722
長期借入金*		424,600	416,060
預り敷金及び保証金		2,216,882	2,073,914
長期預り金		181,497	168,273
その他		68,302	160,119
		34,941	48,355
負債合計		3,758,637	3,664,265
純資産の部			
株主資本		820,958	745,584
その他の包括利益累計額		67,140	86,877
非支配株主持分		29,177	27,076
純資産合計		917,277	859,538
負債純資産合計		4,675,914	4,523,804

連結損益計算書

(単位:百万円)

科目	期別	当期	前期
		(平成27年4月1日～平成28年3月31日)	(平成26年4月1日～平成27年3月31日)
営業収益		854,964	806,835
売上総利益		240,773	226,870
販売費及び一般管理費		66,532	60,976
営業利益		174,240	165,894
営業外収益		6,313	5,902
営業外費用		32,129	32,742
経常利益		148,424	139,055
特別利益		546	3
特別損失		13,416	8,392
税金等調整前当期純利益		135,553	130,666
法人税等		44,729	47,445
非支配株主に帰属する当期純利益		3,026	2,654
親会社株主に帰属する当期純利益		87,797	80,566

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27年4月1日～平成28年3月31日)	(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		96,107	35,067
投資活動によるキャッシュ・フロー		△105,384	△220,917
財務活動によるキャッシュ・フロー		44,980	187,814
現金及び現金同等物に係る換算差額		126	2,076
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		35,830	4,041
現金及び現金同等物の期首残高		150,264	146,223
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額		△105	—
現金及び現金同等物の期末残高		185,989	150,264

連結株主資本等変動計算書

当期(平成27年4月1日～平成28年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本					その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	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27年4月1日残高	122,805	132,750	494,275	△4,246	745,584	88,798	△1,615	△550	244	86,877	27,076	859,538
会計方針の変更による累積的影響額												
会計方針の変更を反映した当期首残高	122,805	132,750	494,275	△4,246	745,584	88,798	△1,615	△550	244	86,877	27,076	859,538
当期変動額												
剰余金の配当			△10,427		△10,427							△10,427
親会社株主に帰属する当期純利益			87,797		87,797							87,797
自己株式の取得				△88	△88							△88
自己株式の処分		0		0	0							0
連結範囲の変動			△1,905		△1,905							△1,905
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△2			△2							△2
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						△16,536	△2,631	40	△608	△19,736	2,100	△17,635
当期変動額合計	—	△1	75,464	△88	75,374	△16,536	△2,631	40	△608	△19,736	2,100	57,738
平成28年3月31日残高	122,805	132,748	569,740	△4,335	820,958	72,261	△4,247	△509	△364	67,140	29,177	917,277

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28年3月31日現在)
 従業員数 12,116名(平成28年3月31日現在・連結)
 HPアドレス <http://www.sumitomo-rd.co.jp/>

役員(平成28年6月29日現在)

取締役・監査役

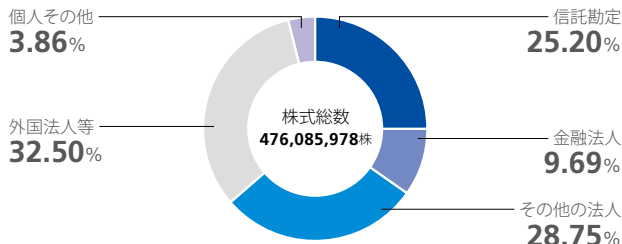
代表取締役会長 高島 準司
 取締役副会長 小野寺 研一
 代表取締役社長 仁島 浩順
 代表取締役副社長 竹村 信昭
 小林 正人

取締役	加藤 宏史	社外監査役	出原 洋三
	伊藤 公二		小野 孝昭
	青木 斗益	監査役	北村 忠司
	尾台 賀幸		中村 芳文
	田中 俊和		
社外取締役	米倉 弘昌		
	安部 正一		

株式情報(平成28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 11,681名
 (うち単元株主数 7,154名)

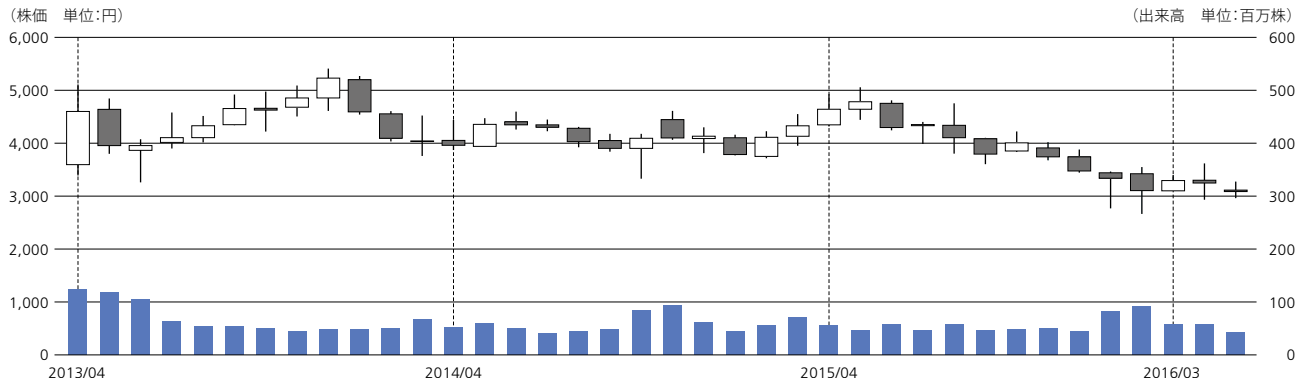
所有者別分布情報



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)	26,626	5.59%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	26,202	5.50%
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)	10,650	2.24%
株式会社大林組	7,527	1.58%
清水建設株式会社	7,500	1.58%
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	7,224	1.52%
三井住友海上火災保険株式会社	6,740	1.42%
STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	6,551	1.38%
STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	6,528	1.37%

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。

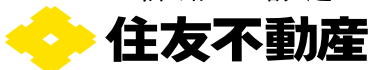
【単元未満株式をご所有の株主様へ】

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/>