

株主の皆様へ
平成29年度報告書

平成29年4月1日～平成30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30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、次期(平成31年3月期)を最終年度とする「第七次中期経営計画」に取り組んでおります。計画内容は右頁の通りで、これまでに達成した「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2期目の当期業績は下表の通りで、売上高、営業利益、経常利益、純利益のすべてにおいて5期連続で過去最高を更新、好決算となりました。その結果、売上、利益ともに3ヵ年累計目標の7割相当を達成することができ、お陰様で「第七次計画」は順調に進捗しております。

(単位:億円)

	平成29年 3月期	平成30年 3月期 (当期)	前期比	平成31年 3月期 (次期予想)	前期比
売上高	9,251	9,484	+232	9,700	+215
営業利益	1,881	2,056	+174	2,130	+73
経常利益	1,676	1,868	+191	1,950	+81
親会社株主に帰属 する当期純利益	1,034	1,197	+162	1,300	+102

営業利益の約6割を占める東京のオフィスビル賃貸事業では、テナント企業の好調な業績を背景に引き続き増床などの新規需要が旺盛で、空室率の低位安定と賃料水準の緩やかな上昇傾向が続いております。当期は、既存ビルの収益拡大に加え、前期に竣工した「住友不動産六本木グランドタワー」、「住友不動産麻布十番ビル」などの通期稼働が業績に寄与いたしました。当期竣工の「住友不動産大崎ガーデンタワー」などと併せ、今後もオフィスビル事業の収益基盤拡大が続く見通しです。

マンション販売事業は、引き続き需要が底堅く、契約戸数が初めて7千戸を超え2期連続で過去最高を更新するなど、順調に進捗いたしました。

「新築そっくりさん」などのハウジング事業は、受注が好調に推移した結果、増収増益となりました。仲介事業も、昨年6月に住友不動産販売株式会社を完全子会社としましたが、活発な個人の中古住宅取引を中心に取扱高を伸ばし、11期ぶりに過去最高益を更新しました。

このように、緩やかな景気拡大が続く中、足元の事業環境は堅調に推移しております。

この業績を反映し、当期の年間配当金は当初予定より1円上乘せし、1株につき3円増配の27円(うち、中間配当13円)とさせていただきます。なお、次期も2円増配の29円(うち、中間配当14円)を予定しております。

経済情勢は、国内外ともに先行き不透明感が拭えません。当社グループは、今後の環境変化に柔軟な対応をしつつ、「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、よろしくごお願い申し上げます。

平成30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

※平成28年5月12日公表

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%)

(単位: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事業について成長を促し、主力4本柱※に続く事業への進化を目指す。

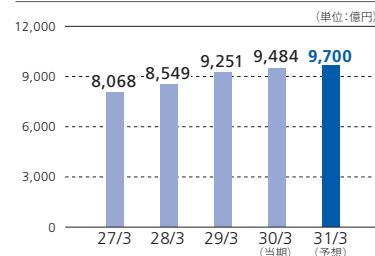
※4本柱：ビル、分譲マンション、仲介、新築そっくりさん

4事業の売上高と構成比

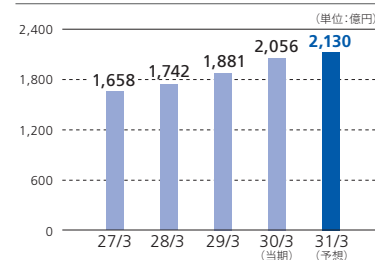
(4事業計)	第四次	第五次	第六次	第七次
売上高	2,220億円 (+240億円)	2,490億円 (+270億円)	3,360億円 (+860億円)	4,300億円 (+940億円)
構成比	11%	11%	14%	16%

財務ハイライト(連結)

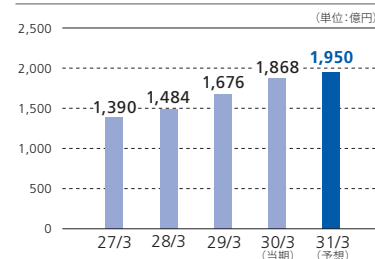
売上高



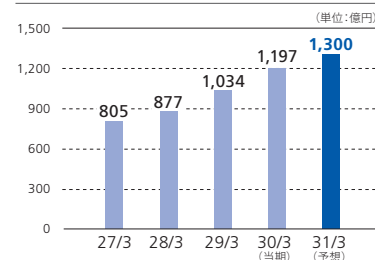
営業利益



経常利益

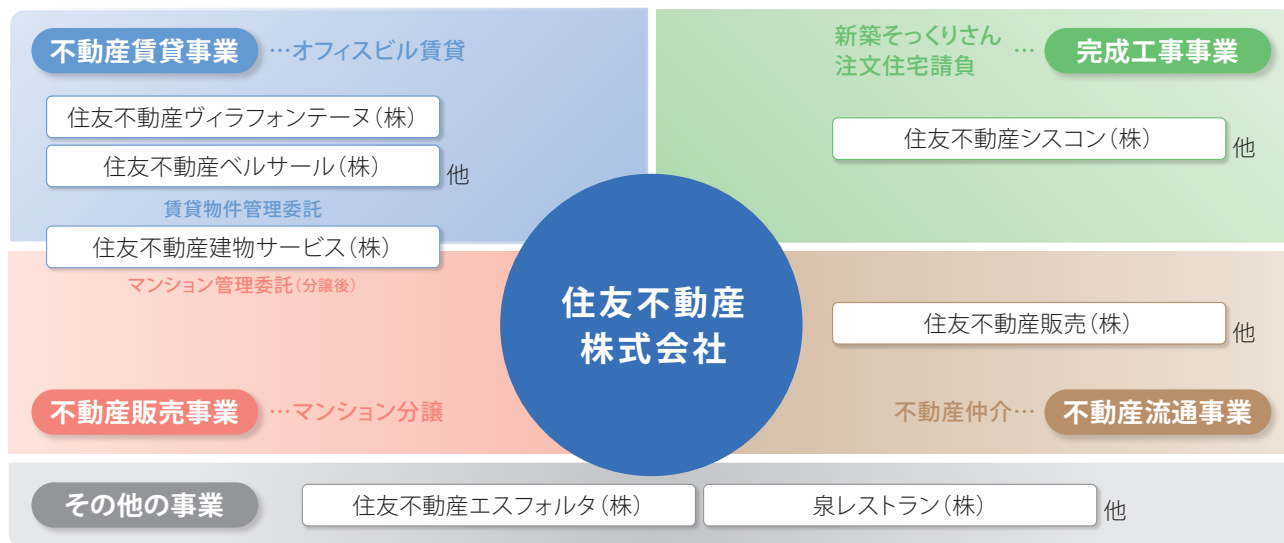


親会社株主に帰属する当期純利益



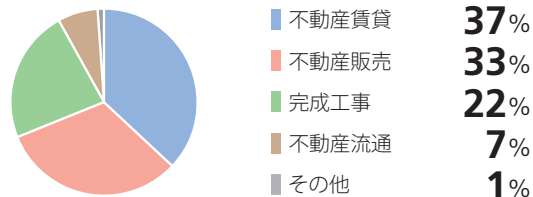
事業の概況

住友不動産グループの事業概要

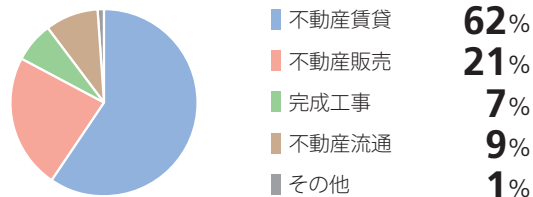


部門別の業績(連結)

売上高構成



営業利益構成



売上高

(単位:億円)

	当期(前期比)	次期予想(前期比)
不動産賃貸	3,538 (+164)	3,650 (+111)
不動産販売	3,111 (△31)	3,100 (△11)
完成工事	2,093 (+57)	2,200 (+106)
不動産流通	691 (+24)	700 (+8)

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	1,393 (+131)	1,450 (+56)
不動産販売	468 (+6)	470 (+1)
完成工事	161 (+21)	180 (+18)
不動産流通	214 (+23)	220 (+5)

※構成比率は平成30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、既存ビルの賃料上昇効果に加え、前期に竣工した「住友不動産六本木グランドタワー」、「住友不動産麻布十番ビル」などの通期稼働による業績寄与が本格化した結果、増収増益となりました。当事業部門の売上高、営業利益はともに3期連続で過去最高を更新しました。

既存ビルの空室率は引き続き低水準を維持、当期竣工の「住友不動産大崎ガーデンタワー」をはじめ、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)
売上高	3,538 (+164)	3,650 (+111)
営業利益	1,393 (+131)	1,450 (+56)



住友不動産御成門タワー

(平成30年5月竣工)

東京都港区 地上22階/地下2階
延床面積: 32,692㎡



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)

東京都港区 地上43階/地下2階
延床面積: 202,525㎡

事業の概況

不動産販売事業(マンション)

当期は、「シティタワー目黒」、「ガーデンヒルズ四ツ谷 迎賓の森」、「シティテラス杉並方南町」などが引渡しを開始、マンション・戸建、宅地の合計で5,881戸(前期比+165戸)を販売計上しました。その結果、当事業部門の業績は、計上戸数の増加により「マンション・戸建」が6期連続の増収を達成、営業利益は4期連続で過去最高を更新しました。

「シティタワーズ東京ベイ」、「シティタワー銀座東」などが販売を開始、マンションの契約戸数は7,355戸(前期比+888戸)と初めて7千戸を超え、2期連続で過去最高を更新しました。

(単位:億円)

	当期(前期比)	次期予想(前期比)
売上高	3,111 (△31)	3,100 (△11)
営業利益	468 (+6)	470 (+1)



シティテラス杉並方南町

(平成30年3月引渡開始)

東京都杉並区

ノース 地上6階

サウス 地上11階/地下1階

総戸数:298戸



エントランスホール完成予想図



パーティールーム完成予想図

シティタワーズ東京ベイ

(平成29年8月販売開始)

東京都江東区

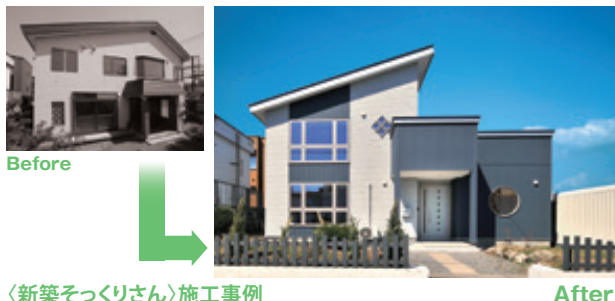
ウエスト 地上32階/地下1階

セントラル 地上33階

イースト 地上33階

総戸数:1,539戸

完成工事業(ハウジング)



〈新築そっくりさん〉施工事例

After



〈注文住宅〉浜北モデルハウス J・アーバンコート

当期は、「新築そっくりさん」事業、注文住宅事業ともに、受注棟数、計上棟数、売上高のすべてにおいて過去最高を更新、好調に推移しました。「新築そっくりさん」事業では、戸建に加え、マンションリフォームの受注拡大が継続、業績に寄与しました。注文住宅事業では、スタイリッシュな外観や高級マンション仕様の住設機器などが引き続き好評を博しております。その結果、当事業部門の業績は、計上棟数の増加と利益率の改善により、増収増益を達成しました。

(単位:億円)

	当期(前期比)	次期予想(前期比)
売上高	2,093 (+57)	2,200 (+106)
営業利益	161 (+21)	180 (+18)

受注棟数

(単位:棟)

	当期(前期比)	次期予想(前期比)
新築そっくりさん	9,350 (+580)	10,000 (+650)
注文住宅	2,990 (+229)	3,200 (+210)

不動産流通事業(仲介)

当期は、個人の中古住宅取引を中心に、仲介件数が37,058件(前期比+2.6%)と過去最高を更新、取扱単価も上昇した結果、増収増益となりました。

直営仲介店舗は6店舗を新規出店、当期末時点で全国計266店舗となりました。

(平成30年3月末現在)

	首都圏	関西圏	地方圏	合計
仲介店舗数	153	72	41	266

(単位:億円)

	当期(前期比)	次期予想(前期比)
売上高	691 (+24)	700 (+8)
営業利益	214 (+23)	220 (+5)

TOPICS

都内最大級の基準階面積 5,400㎡超、大崎エリア最大の賃貸オフィスビル

TOPIC ① 「住友不動産大崎ガーデンタワー」開業

当社が、JR線「大崎」駅より400m程南に位置した約3.9haの広大な施行区域で、地権者ならびに参加組合員として事業推進している「西品川一丁目地区第一種市街地再開発事業」の中核施設「住友不動産大崎ガーデンタワー（オフィス棟）」が、平成30年3月20日に開業を迎えました。

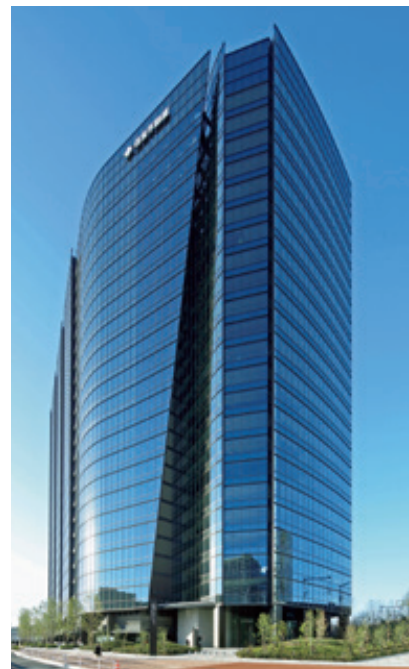
このオフィス棟は都内最大級の基準階面積5,400㎡超を誇り、大崎エリアで3年ぶりの供給となる大規模オフィスビルです。ゆとりある快適なオフィス空間とBCP対応強化を図った最新鋭のオフィスペックに加え、高い交通利便性も評価され、9割超の入居が決定しております。



広大なオフィスフロア



エントランス



災害から人々の安全とビジネスを守るリスク対応設備

◆直接基礎+免震構造の安心安全な建物構造

安心安全なオフィスビル造りを目指し、建物を直接地面の支持層（面）で支える直接基礎としています。さらに建物下部に免震装置を設け、揺れを吸収し建物に直接地震エネルギーを伝えにくくする構造となっています。

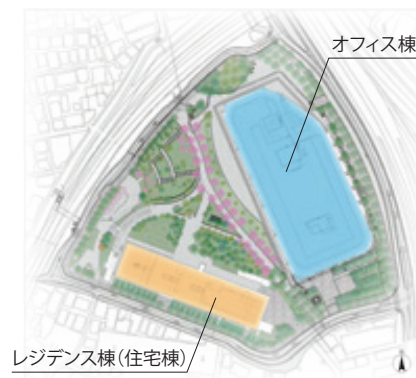
◆3重の電力バックアップ体制

2回線（本線と予備線）受電方式のほか、中圧ガス、重油の双方を使用して発電できる非常用発電機を採用しております。災害などで発電所からの送電がストップした場合、3重の電力バックアップ体制により、停電リスクを回避しております。

「西品川一丁目地区第一種市街地再開発事業」概要

街区名を「大崎ガーデンシティ」とし、延床面積17万㎡超のオフィス棟（地上24階）、総戸数423戸の住宅棟（地上22階）、約8千㎡の広大な緑地広場で構成される総延床面積約22万㎡の大規模複合開発です。

住宅棟を含めた街区全体の開業は平成30年秋頃を予定しています。



敷地配置図

TOPIC ② 分譲マンション

国分寺の新たなランドマーク
「シティタワー国分寺ザ・ツイン」完成

当社が特定建築者として推進していた「国分寺駅北口地区第一種市街地再開発事業」の大規模複合ビルが平成30年4月1日に開業、ツインタワーの大部分を占める分譲マンション「シティタワー国分寺ザ・ツイン」が完成いたしました。

総戸数583戸のツインタワー

本施設は、高さ135m・地上36階建ての西棟、高さ125m・地上35階建ての東棟からなる延床面積約9万㎡のツインタワーで、住宅を中心とした商業・公益施設等が入る大規模複合ビルです。

住宅部分は総戸数583戸の分譲マンション「シティタワー国分寺ザ・ツイン」、建物低層層は4フロアに及び商業施設や国分寺市の公益フロアとなっております。

駅直結で抜群の利便性

市内最高層の建物として国分寺の新たなランドマークとなる「シティタワー国分寺ザ・ツイン」は、駅の改札口からデッキで直結する抜群の交通アクセスに加えて、駅周辺の生活利便施設を気軽に使いこなせる立地環境など、資産性が高く評価されご好評をいただいております。

国分寺マンションギャラリー

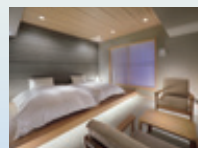
TEL:0120-901-587



再開発街区図



グランドエントランスホール



ウエストゲストルーム

TOPIC ③ 新築そっくりさん

全年代の建物に対する制震補強 「新築そっくりさんジャスト制震工法」受注開始

当社は、「新築そっくりさん」事業で、現行の「新耐震基準」で建てられた比較的新しい住宅を対象とした新たな制震補強工法を開発、従来の制震工法と併せ、すべての建築年代に対する補強提案ができる「新築そっくりさんジャスト制震工法」として、平成30年4月より全国営業拠点にて受注を開始しました。

平成28年の熊本地震では、耐震補強を不要とする「新耐震基準」の建物でも倒壊などの被害が発生しました。当社は、新たな構造補強が必要と考え、今般、この新工法を開発しました。「新築そっくりさん」では、より一層の安心安全な住宅への再生をご提案し、さらなる業容拡大に努めてまいります。

「新築そっくりさん」受付センター TEL:0120-093-370

制震装置
<MAMORY>

新しい制震工法は、住友ゴム工業開発の制震装置「MAMORY」を用いた「新築そっくりさん」オリジナル工法です。

*住友不動産と住友ゴム工業共同で特許出願中

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			
科目	期別	当期 (平成30年3月31日現在)	前期 (平成29年3月31日現在)
流動資産		1,147,911	1,197,507
現金及び預金		263,209	269,312
受取手形及び営業未収入金		23,772	18,475
販売用不動産		380,735	345,184
仕掛販売用不動産		395,730	492,340
その他		84,462	72,195
固定資産		4,038,990	3,782,532
有形固定資産		3,370,353	3,162,476
建物及び構築物(純額)		804,054	730,824
土地		2,464,160	2,390,150
建設仮勘定		94,397	34,486
その他(純額)		7,740	7,013
無形固定資産		54,752	53,802
投資その他の資産		613,884	566,253
投資有価証券		487,693	411,203
敷金及び保証金		71,063	97,323
その他		55,127	57,726
資産合計		5,186,901	4,980,039

負債の部			
科目	期別	当期 (平成30年3月31日現在)	前期 (平成29年3月31日現在)
流動負債		668,638	658,046
支払手形及び営業未払金		28,750	41,373
短期借入金、コマースナル・ペーパー		61,416	66,108
1年内償還予定の社債*		64,900	81,700
1年内返済予定の長期借入金*		260,261	230,880
預り金		60,381	68,860
その他		192,928	169,124
固定負債		3,403,287	3,282,889
社債*		344,200	377,400
長期借入金*		2,742,734	2,614,386
預り敷金及び保証金		207,823	193,110
長期預り金		59,390	56,991
その他		49,138	41,000
負債合計		4,071,926	3,940,936
純資産の部			
株主資本		987,841	913,975
その他の包括利益累計額		127,133	93,371
非支配株主持分		—	31,756
純資産合計		1,114,975	1,039,103
負債純資産合計		5,186,901	4,980,039

連結損益計算書

(単位:百万円)

科目	期別	当期 (平成29年4月1日～ 平成30年3月31日)	前期 (平成28年4月1日～ 平成29年3月31日)
営業収益		948,402	925,151
売上総利益		284,386	260,967
販売費及び一般管理費		78,749	72,796
営業利益		205,637	188,171
営業外収益		9,557	7,475
営業外費用		28,323	27,949
経常利益		186,870	167,697
特別利益		1,113	58
特別損失		11,540	17,131
税金等調整前当期純利益		176,444	150,623
法人税等		55,918	43,628
非支配株主に帰属する当期純利益		794	3,506
親会社株主に帰属する当期純利益		119,731	103,488

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	期別	当期 (平成29年4月1日～ 平成30年3月31日)	前期 (平成28年4月1日～ 平成29年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		189,933	158,507
投資活動によるキャッシュ・フロー		△220,534	△274,161
財務活動によるキャッシュ・フロー		26,461	197,996
現金及び現金同等物に係る換算差額		△124	△388
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△4,263	81,954
現金及び現金同等物の期首残高		267,943	185,989
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額		△1,634	—
現金及び現金同等物の期末残高		262,045	267,943

連結株主資本等変動計算書

当期(平成29年4月1日～平成30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29年4月1日残高	122,805	132,747	662,801	△4,379	913,975	97,192	△2,528	△1,265	△26	93,371	31,756	1,039,103
当期変動額												
剰余金の配当			△12,322		△12,322							△12,322
親会社株主に帰属する当期純利益			119,731		119,731							119,731
自己株式の取得				△63	△63							△63
自己株式の処分					—							—
連結範囲の変動			△4,884		△4,884							△4,884
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△28,594			△28,594							△28,594
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						33,923	479	△827	186	33,762	△31,756	2,006
当期変動額合計		△28,594	102,523	△63	73,865	33,923	479	△827	186	33,762	△31,756	75,872
平成30年3月31日残高	122,805	104,153	765,325	△4,443	987,841	131,115	△2,048	△2,092	159	127,133	—	1,114,975

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30年3月31日現在)
 従業員数 12,934名(平成30年3月31日現在・連結)
 HPアドレス <http://www.sumitomo-rd.co.jp/>

役員(平成30年6月28日現在)

取締役・監査役

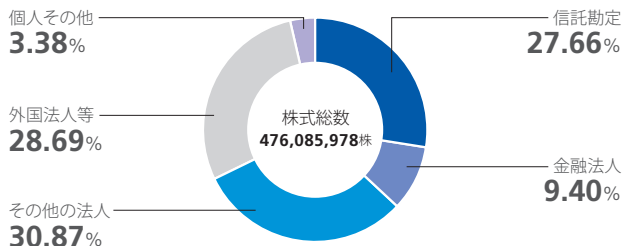
代表取締役会長 高島 準司
 取締役副会長 小野寺 研一
 代表取締役社長 仁島 浩順
 代表取締役副社長 竹村 信昭
 小林 正人

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

株式情報(平成30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 10,579名
 (うち単元株主数 6,130名)

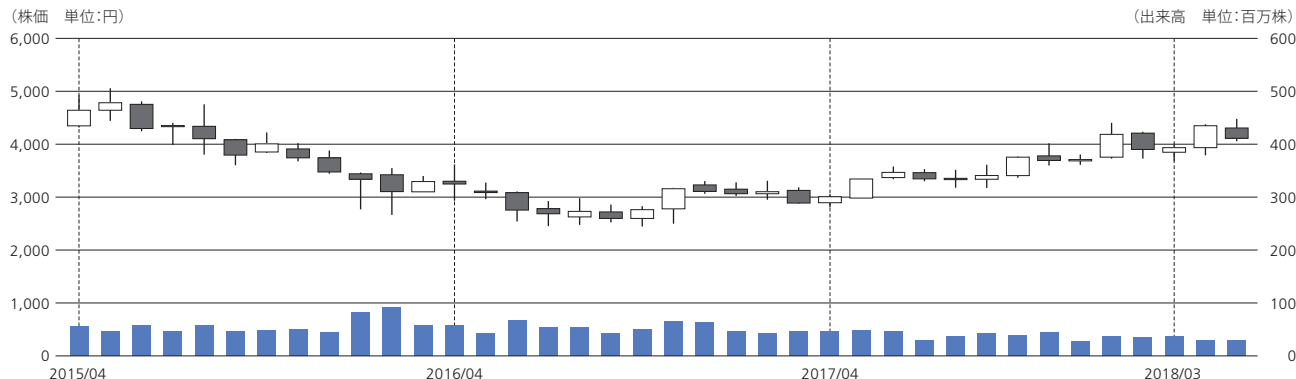
所有者別分布情報



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)	35,559	7.50%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	26,731	5.64%
株式会社三井住友銀行	11,990	2.53%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	10,937	2.31%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5)	9,038	1.91%
ダイキン工業株式会社	8,367	1.77%
STATE STREET BANK - WEST CLIENT - TREATY 505234	8,211	1.73%
STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	7,701	1.62%
清水建設株式会社	7,500	1.58%
株式会社大林組	7,090	1.50%

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/>