

株主の皆様へ
平成29年度中間報告書

平成29年4月1日～平成29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30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。

当社は、昨年4月より「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年目の当期(平成30年3月期)は、8期連続の営業、経常増益と、5期連続の最高業績更新を目標にスタートいたしました。

(単位:億円)

	平成28年 9月中間期 (実績)	平成29年 9月中間期 (実績)	前年同期比	平成30年 3月期 (通期予想)	進捗率
売上高	4,696	4,931	+234	9,500	52%
営業利益	975	1,142	+167	2,030	56%
経常利益	878	1,077	+199	1,850	58%
親会社株主に 帰属する純利益	591	740	+148	1,180	63%

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、テナント企業の底堅い業績を背景に新規需要が堅調で、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。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」などの通期稼働も業績に寄与、当期竣工予定の「大崎計画」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では、低金利下で需要は底堅く、安定的に物件供給を続けた結果、契約戸数が中間期で4千戸を超え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、小幅な減益となりましたが、受注は好調に推移、仲介事業では活発な個人の中古住宅取引を中心に増益を確保いたしました。

その結果、当中間期の業績は左下表の通りで、売上高、営業利益、経常利益、純利益のすべてにおいて2期連続で過去最高を更新、好決算となりました。当期の業績が当初想定を上回る見通しとなったため、期初に掲げた経常利益目標を50億円引き上げ、1,850億円に上方修正いたしました。

このように、緩やかな景気拡大が戦後2番目の長さで続く中、足元の事業環境は堅調に推移し、お陰様で「第七次計画」は順調に進捗しております。

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29年12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カ年累計経常利益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カ年の累計業績目標

※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カ年累計)	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。

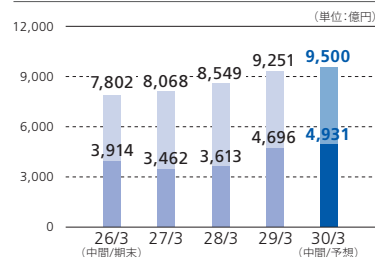
※4本柱：ビル、分譲マンション、仲介、新築そっくりさん

4事業の売上高と構成比

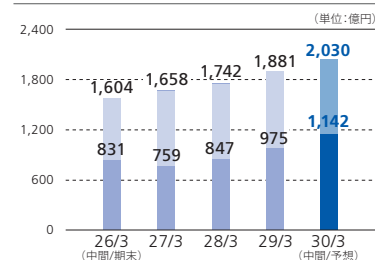
(4事業計)	第四次	第五次	第六次	第七次
売上高	2,220億円 (+240億円)	2,490億円 (+270億円)	3,360億円 (+860億円)	4,300億円 (+940億円)
構成比	11%	11%	14%	16%

財務ハイライト(連結)

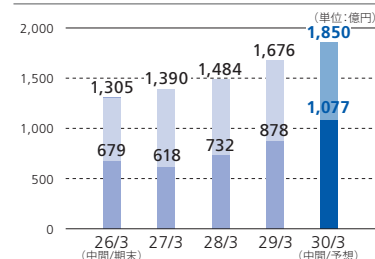
営業収益



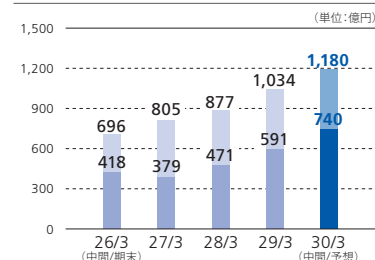
営業利益



経常利益

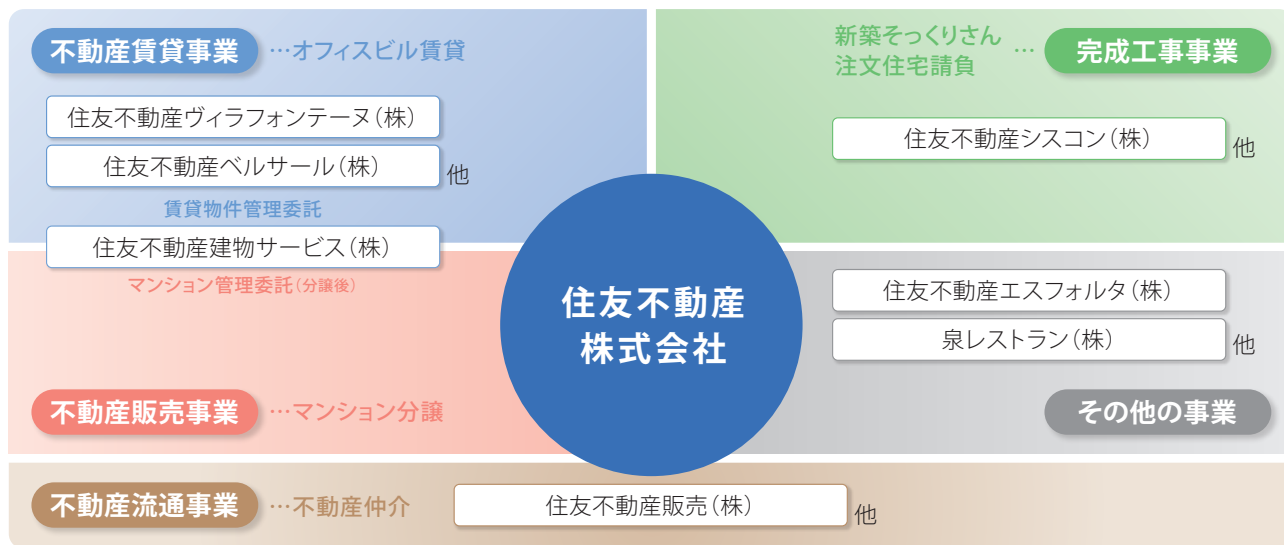


親会社株主に帰属する純利益



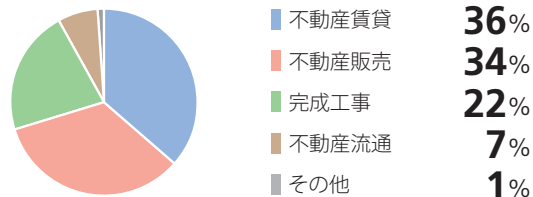
事業の概況

住友不動産グループの事業概要

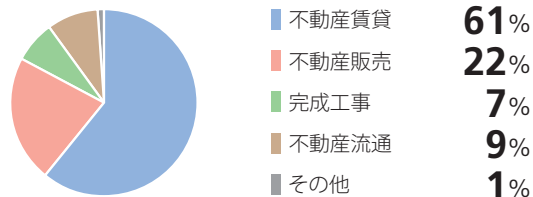


部門別の業績(連結)

営業収益構成



営業利益構成



営業収益

(単位:億円)

	当中間期(前年同期比)	通期予想(前期比)
不動産賃貸	1,739 (+65)	3,500 (+125)
不動産販売	2,047 (+155)	3,150 (+7)
完成工事	787 (△20)	2,100 (+63)
不動産流通	331 (+24)	700 (+32)

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	748 (+94)	1,400 (+137)
不動産販売	360 (+59)	470 (+8)
完成工事	22 (△2)	150 (+10)
不動産流通	100 (+18)	200 (+8)

※構成比率は平成29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)

当中間期は、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」などの通期稼働が業績に寄与した結果、増収増益となりました。

東京のオフィスビル市場では、館内増床、拡張移転などのテナント需要が引き続き堅調に推移、当社既存ビルの空室率は4.6%(前期末4.5%)と低位安定しております。

当期竣工予定の「大崎計画」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)

	当中間期(前年同期比)	通期予想(前期比)
営業収益	1,739 (+65)	3,500 (+125)
営業利益	748 (+94)	1,400 (+137)



大崎計画

(平成30年1月竣工予定)

東京都品川区 地上24階／地下2階

延床面積: 220,000㎡



住友不動産田町ビル

(平成29年8月竣工)

東京都港区 地上12階

延床面積: 11,826㎡

事業の概況

不動産販売事業(マンション)

当中間期は、「シティタワー目黒」、「ガーデンヒルズ四ツ谷 迎賓の森」、「シティタワー白金」などが引渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で3,770戸(前年同期比+211戸)を販売計上しました。その結果、3期連続の増収増益を達成し、売上、利益ともに過去最高を更新しました。

マンションの契約戸数は、4,225戸(同+984戸)と上半期として過去最高を更新し、引き続き高水準で推移しております。

下半期は、「シティテラス杉並方南町」、「シティテラス小金井公園」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	2,047 (+155)	3,150 (+7)
営業利益	360 (+59)	470 (+8)



ガーデンヒルズ四ツ谷 迎賓の森

(平成29年4月引渡開始)

東京都新宿区 地上7階/地下2階

総戸数:139戸



シティタワー白金

(平成29年9月引渡開始)

東京都港区 地上19階/地下1階

総戸数:83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〉港北モデルハウス J・LECONTE(ジェイ・ルコンテ)

当中間期の受注棟数は、注文住宅事業で1,493棟(前年同期比+143棟)と過去最高を更新、「新築そっくりさん」事業でも4,833棟(同+272棟)と前年同期を上回り、引続き高水準となりました。

当事業部門の業績は、計上棟数、売上高が前年同期比微減にとどまったため減収減益となりましたが、計上棟数は下半期に増加する見通しで、通期では計画通りの進捗と判断しております。

(単位:億円)

	当中間期(前年同期比)	通期予想(前期比)
営業収益	787 (△20)	2,100 (+63)
営業利益	22 (△2)	150 (+10)

受注棟数

(単位:棟)

	当中間期(前年同期比)	通期予想(前期比)
新築そっくりさん	4,833 (+272)	9,000 (+230)
注文住宅	1,493 (+143)	2,800 (+39)

不動産流通事業(仲介)

当中間期は、個人の中古住宅取引を中心に、仲介件数が18,529件(前年同期比+3.3%)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。

なお、本事業を担当する住友不動産販売(株)の直営店舗は3店舗を新規出店、当中間期末時点で263店舗となりました。

(平成29年9月末現在)

	首都圏	関西圏	地方圏	合計
仲介店舗数	152	72	39	263

(単位:億円)

	当中間期(前年同期比)	通期予想(前期比)
営業収益	331 (+24)	700 (+32)
営業利益	100 (+18)	200 (+8)

TOPICS

国土交通省より「民間都市再生事業計画」の認定

TOPIC ① 「新宿住友ビル 大規模改修計画」進行中

平成31年の完成を目指し開発を進めている、新宿住友ビル 大規模改修計画が、本年8月、国土交通省より「民間都市再生事業計画」の認定を受けました。

「民間都市再生事業計画」は、都市再生のモデル地区となる都市再生緊急整備地域[※]内において、その地区の整備方針に沿った街づくりに貢献する事業を認定するもので、都市防災力の強化への貢献などが評価されました。

本計画では、新宿駅のポテンシャルを活かした国際的なビジネス交流・ビジネスネットワークの場となる国際会議場施設を整備するとともに、既存ビル周りの公開空地全体に大屋根をかけ、新たに生まれる全天候型屋内アトリウム広場で大規模な国際催事の開催を可能とします。



外観イメージ

この広場は、柱のない大空間で、スポーツ、飲食、文化などの大規模なイベントや様々なアクティビティに対応可能です。広場に面する建物1階にはカフェなどの店舗を導入する予定で、イベント開催のない平常時でも、多くの人が集う居心地の良い場所として、幅広い活用方法が想定されます。また、天候に左右されないこの広場は、大規模災害発生時には帰宅困難者の一時退避施設として、退避された方々が安心して滞在できる施設となります。広場内の大型ビジョンでは鉄道運行情報・各地の被災状況などの防災情報を提供する予定で、本施設整備を通じて都市防災力の強化にも貢献してまいります。

本計画は、国家戦略特別区域計画の特定事業として内閣総理大臣認定を受けており、国際的なビジネス環境および観光都市としての魅力向上と、都市防災力の強化に資する事業として評価されております。



内観イメージ

※ 都市再生緊急整備地域：都市開発事業などにより緊急かつ重点的に市街地整備を進め、都市再生の拠点となるべき地域のこと。
指定を受けると土地利用の規制緩和や税制上の優遇を受けることができます。



外観イメージ

TOPIC ② 高級賃貸マンション La Tour/ラ・トゥール

高級賃貸マンション、続々誕生! 「南麻布」「京都東山」「札幌」

当社が誇る高級賃貸マンションブランド「La Tour/ラ・トゥール」シリーズは、これまで東京都心の一等地で事業展開をし、現在20棟、約2,800戸のラインナップを誇ります。来春、広尾駅徒歩2分、有栖川宮記念公園を借景にした静寂に包まれる邸宅街に(仮称)「ラ・トゥール南麻布」が誕生いたします。その後も、東京以外では初の案件となる、平安神宮や南禅寺と寄り添う大人の隠れ家「ラ・トゥール京都東山」、札幌の中心地にありながら、植物園の緑に囲まれた別世界「ラ・トゥール札幌伊藤ガーデン」と続いてまいります。



(仮称)ラ・トゥール南麻布 (外観完成予想図)
地上12階/地下2階 総戸数145戸

「La Tour/ラ・トゥール」シリーズ特徴

- ・人々の憧れを誘い、アドレスを誇れる邸宅として、都心の一等地に立地
- ・都市の優雅な暮らしを叶える、ゆとりある空間設計による住戸空間
- ・24時間対応のコンシェルジュサービス



(外観完成予想図)ラ・トゥール京都東山
地上5階 総戸数52戸

(外観完成予想図)



ラ・トゥール札幌伊藤ガーデン
地上30階/地下1階 総戸数337戸

TOPIC ③ 新築そっくりさん マンションリフォーム

「CITY HOUSE STYLE」モデル開設

一六本木にハイエンドのマンションリフォーム体感空間が誕生

当社の分譲マンション「シティハウス」シリーズと同等グレードのハイエンドなマンションリフォーム商品「CITY HOUSE STYLE」を具体的にイメージ、体感いただけるモデルを本年7月に六本木マンションリフォームギャラリー(TEL: 0120-093-205)に増設いたしました。リフォーム完成後をイメージできるモデルルーム、大手メーカーの最新キッチンなど水廻りから建具などをご覧いただける展示ルームを取り揃え、ご相談から、体感、選択までを、ワンストップでご提供いたします。

施工イメージ図

Before



Skeleton



TOPIC ④ 当社提供番組放送中

本年10月よりテレビ東京ミニ番組

「夢遺産～リーダーの夢の先～」

一社提供をしております。

番組名: 夢遺産～リーダーの夢の先～

放送時間: 毎週月曜夜10時54分～11時00分

放送局: テレビ東京(ローカル)



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)

科目	期別	当中間期	前期
		(平成29年9月30日現在)	(平成29年3月31日現在)
資産の部			
流動資産		1,178,374	1,197,507
現金及び預金		263,471	269,312
受取手形及び営業未収入金		11,529	18,475
販売用不動産		264,357	345,184
仕掛販売用不動産		547,876	492,340
その他		91,138	72,195
固定資産		3,879,867	3,782,532
有形固定資産		3,207,830	3,162,476
建物及び構築物(純額)		722,923	730,824
土地		2,427,663	2,390,150
建設仮勘定		50,761	34,486
その他(純額)		6,481	7,013
無形固定資産		54,669	53,802
投資その他の資産		617,366	566,253
投資有価証券		468,951	411,203
敷金及び保証金		94,448	97,323
その他		53,967	57,726
資産合計		5,058,241	4,980,039

科目	期別	当中間期	前期
		(平成29年9月30日現在)	(平成29年3月31日現在)
負債の部			
流動負債		598,671	658,046
支払手形及び営業未払金		17,179	41,373
短期借入金、コマースナル・ペーパー		68,604	66,108
1年内償還予定の社債*		81,700	81,700
1年内返済予定の長期借入金*		208,237	230,880
預り金		48,130	68,860
その他		174,819	169,124
固定負債		3,380,780	3,282,889
社債*		367,400	377,400
長期借入金*		2,703,793	2,614,386
預り敷金及び保証金		199,373	193,110
長期預り金		55,602	56,991
その他		54,610	41,000
負債合計		3,979,451	3,940,936
純資産の部			
株主資本		948,293	913,975
その他の包括利益累計額		130,496	93,371
非支配株主持分		—	31,756
純資産合計		1,078,789	1,039,103
負債純資産合計		5,058,241	4,980,039

連結損益計算書

(単位:百万円)

科目	期別	当中間期	前中間期	前期
		(平成29年4月1日~平成29年9月30日)	(平成28年4月1日~平成28年9月30日)	(平成28年4月1日~平成28年9月31日)
営業収益		493,120	469,676	925,151
売上総利益		150,589	131,684	260,967
販売費及び一般管理費		36,290	34,130	72,796
営業利益		114,299	97,554	188,171
営業外収益		6,050	4,052	7,475
営業外費用		12,596	13,766	27,949
経常利益		107,752	87,840	167,697
特別利益		37	36	58
特別損失		430	220	17,131
税金等調整前純利益		107,358	87,656	150,623
法人税等		32,553	27,037	43,628
非支配株主に帰属する純利益		794	1,435	3,506
親会社株主に帰属する純利益		74,010	59,184	103,488

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	期別	当中間期	前中間期	前期
		(平成29年4月1日~平成29年9月30日)	(平成28年4月1日~平成28年9月30日)	(平成28年4月1日~平成28年9月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		76,221	40,536	158,507
投資活動によるキャッシュ・フロー		△69,548	△70,087	△274,161
財務活動によるキャッシュ・フロー		△10,605	110,095	197,996
現金及び現金同等物に係る換算差額		△81	△2,733	△388
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△4,013	77,811	81,954
現金及び現金同等物の期首残高		267,943	185,989	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		262,296	263,800	267,943

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29年9月30日現在)
従業員数 12,977名(平成29年9月30日現在・連結)
HPアドレス <http://www.sumitomo-rd.co.jp/>

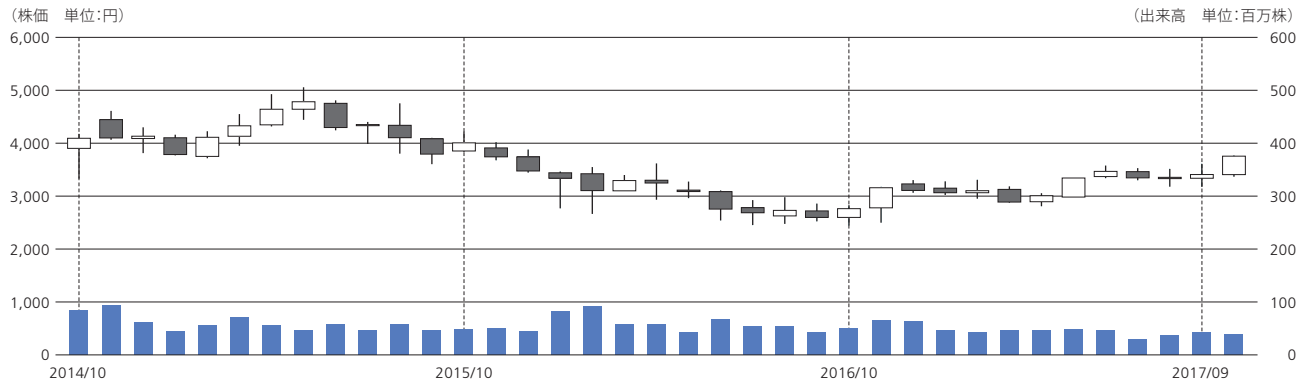
役員(平成29年11月14日現在)

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
青木 斗益 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
安部 正一

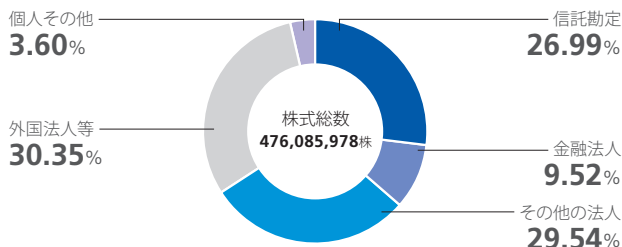
株価の推移



株式情報(平成29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 10,985名
(うち単元株主数 6,618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)	32,598	6.85%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	25,545	5.37%
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)	10,996	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)	8,930	1.88%
STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	8,307	1.74%
清水建設株式会社	7,500	1.58%
株式会社大林組	7,477	1.57%
STATE STREET BANK - WEST CLIENT - TREATY 505234	6,993	1.47%
三井住友海上火災保険株式会社	6,740	1.42%

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/>