

株主の皆様へ

平成16年度 事業報告書

平成16年4月1日～平成17年3月31日

JUNE 2005

株主の皆様へ

株主の皆様には、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

平成17年3月期の事業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。

現在の当社最大の課題は、平成17年3月期を初年度とする「巡航成長3ヵ年計画（右表ご参照）の達成であります。

この計画は、平成10年3月期にスタートさせた「再建4ヵ年計画」と、それに続く「新成長3ヵ年計画」の後を受けて策定した、当社再構築計画の第3弾にあたるものですが、発表当時から、達成して当然という声が多数寄せられました。当社は、高まる市場の期待に何とでも応えるべく、全社一丸となって計画達成に邁進しております。

下表の通り、初年度平成17年3月期の滑り出しは、まず順調と言って良いと判断しております。また、平成18年3月期の業績も、最終年度の計画目標到達が十分可能なところまで、伸ばせるものと見込んでおります。

（単位：百万円）

	平成16年3月期 （実績）	平成17年3月期 （実績）	平成18年3月期 （業績予想）	平成19年3月期 （計画目標）
営業収益	573,861	616,114	650,000	700,000
営業利益	95,976	100,291	107,000	115,000
経常利益	65,976	74,393	80,000	85,000



取締役社長 高島 準司

一方、営業利益のおよそ8割を占めるビル事業、マンション事業といった先行投資が必要な事業分野（見込生産部門）では、用地の手当てから建物の完成、商品化までに数年を要します。したがって、巡航成長計画終了後の持続的成長を展望して、事業機会の確保を図ることも、本計画達成に劣らぬ重要な課題であります。

ところが最近では、当社のようなディベロッパーのみならず、REIT（上場不動産投資信託）や不動産ファンドなどの新規参入も多く、事業用地の取得競争は激しさを増しております。当社は、長年にわたり培ってきた用地取得ノウハウを活かして、優良な事業機会の確保を着実に進めつつあります。

このように当社は、財務体質の強化を図りつつ、平成17年3月期で8期連続となった増収増益をさらに継続するとともに、その後の成長にも布石を打ち、企業価値拡大のために一層の努力をしておりますので、株主の皆様におかれましては、当社に対し長期的なご支援を賜りますようお願い申し上げます。

平成17年6月

「巡航成長3カ年計画」の具体的課題

成長目標

平成19年3月期営業収益	7,000億円 (+ 1,261億円)
平成19年3月期営業利益	1,150億円 (+ 190億円)
平成19年3月期経常利益	850億円 (+ 190億円)

平成16年3月期実績比

(参考1)過去の経営計画との成長ペース(計画期間中の増加率)の比較

	再建 4カ年計画 (平成10年3月期 ~13年3月期)	新成長 3カ年計画 (平成14年3月期 ~16年3月期)	巡航成長 3カ年計画 (平成17年3月期 ~19年3月期)
営業収益	+35%	+25%	+22%
営業利益	+74%	+28%	+20%
経常利益	13倍	+71%	+29%

純有利子負債の抑制

純有利子負債を営業利益の8倍以下に抑制(ND/Oレシオ)

自己資本の蓄積

自己資本に対する純有利子負債の倍率を3倍以下に改善
(ND/Eレシオ)

(参考2)過去の経営計画基準年度における経営指標の比較

	平成9年 3月期	平成13年 3月期	平成16年 3月期	平成19年 3月期
ND/Oレシオ	29.6倍	15.5倍	9.4倍	8倍以下
ND/Eレシオ	5.4倍	6.1倍	3.0倍	3倍以下

注)ND/Oレシオ=(有利子負債-現預金)÷(営業利益+受取利息配当金)

ND/Eレシオ=(有利子負債-現預金)÷自己資本

資金負担、販売リスクのない受注生産部門の比率アップ
受注生産事業2部門(完成工事、不動産流通)の経常利益
シェアを全体の3分の1に高める

新事業分野の創出

目次

株主の皆様へ	1
財務ハイライト(連結)	3
部門別の業績推移(連結)	4
事業の概況	5
財務諸表(連結)	9
財務ハイライト(単体)	11
財務諸表(単体)	12
株式情報	13
会社概要	13
株主メモ	14

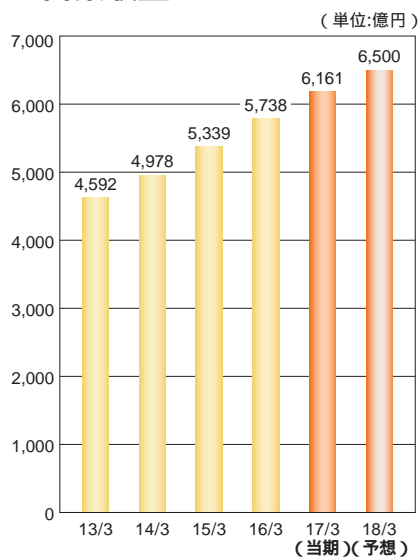
財務ハイライト(連結)

連結業績の推移

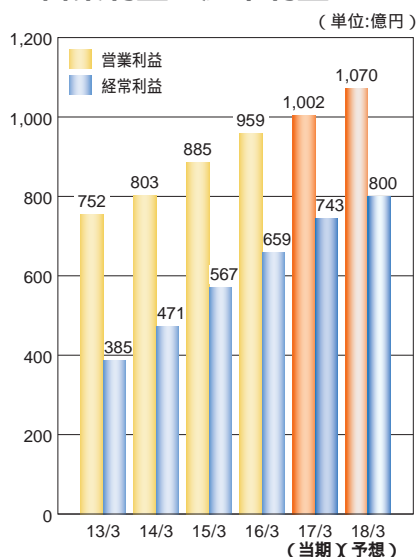
(単位:百万円)

科目	期別	平成13年 3月期	平成14年 3月期	平成15年 3月期	平成16年 3月期	平成17年 3月期(当期)	平成18年 3月期(予想)
営業収益		459,245	497,876	533,914	573,861	616,114	650,000
営業利益		75,218	80,370	88,511	95,976	100,291	107,000
経常利益		38,509	47,142	56,760	65,976	74,393	80,000
当期純利益(は純損失)		18,008	22,996	4,973	6,320	15,547	30,000
総資産		1,903,529	1,972,735	2,015,667	2,090,970	2,136,329	
自己資本		193,442	213,767	211,820	303,875	320,097	

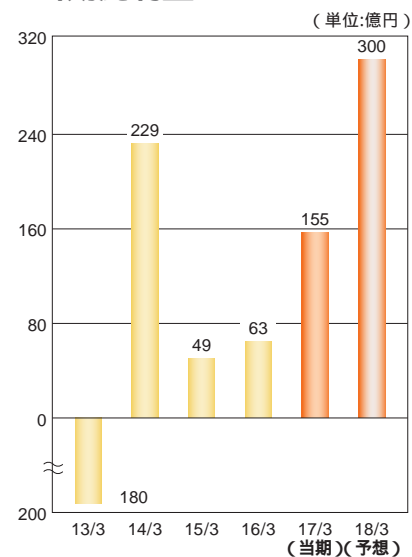
営業収益



営業利益 / 経常利益

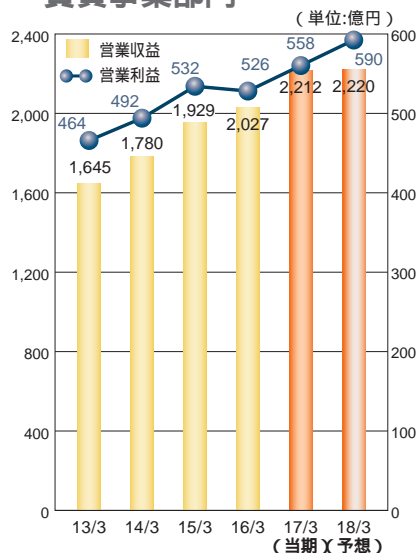


当期純利益

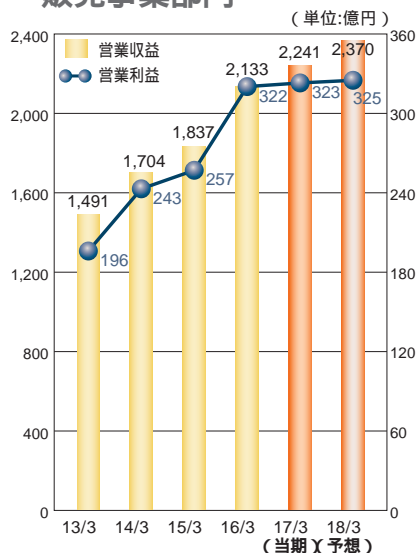


部門別の業績推移(連結)

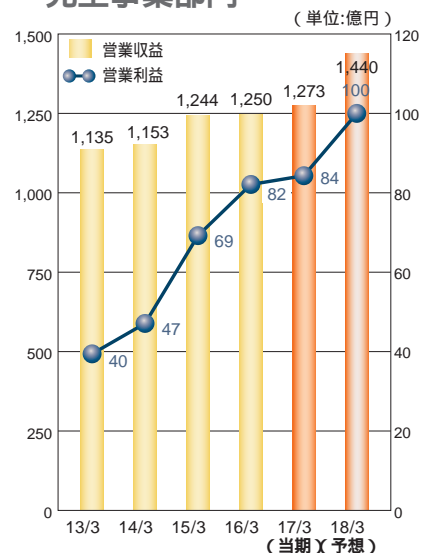
賃貸事業部門



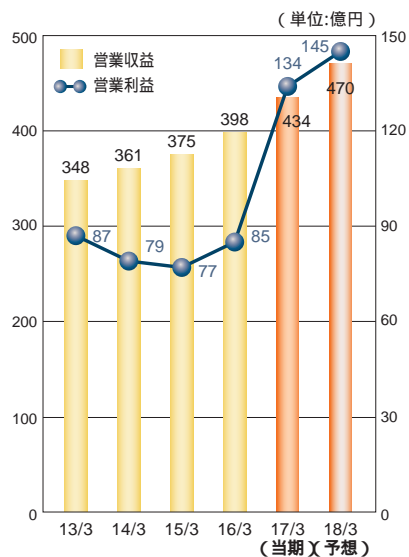
販売事業部門



完工事業部門



流通事業部門



部門別営業収益

(単位:百万円)

	当期(前年同期比)	次期予想(前年同期比)
賃貸事業	221,234 (+ 18,457)	222,000 (+ 766)
販売事業	224,191 (+ 10,888)	237,000 (+ 12,809)
完工事業	127,387 (+ 2,301)	144,000 (+ 16,613)
流通事業	43,444 (+ 3,635)	47,000 (+ 3,556)

部門別営業利益

(単位:百万円)

	当期(前年同期比)	次期予想(前年同期比)
賃貸事業	55,867 (+ 3,210)	59,000 (+ 3,133)
販売事業	32,355 (+ 74)	32,500 (+ 145)
完工事業	8,430 (+ 219)	10,000 (+ 1,570)
流通事業	13,488 (+ 4,950)	14,500 (+ 1,012)

事業の概況

オフィスビル事業

当期のオフィスビル事業は、需給の改善が市場全体に広がるなか、空室率の改善と更改賃料の下げ止まりによって既存ビルの減収に歯止めがかかる一方、「千代田ファーストビル西館」などの通期稼働、「汐留住友ビル」などの新規稼働が寄与し、増収増益になりました。

当期中に汐留地区で最新鋭大規模オフィスビル2棟が完成しました。



東京汐留ビルディング >>>

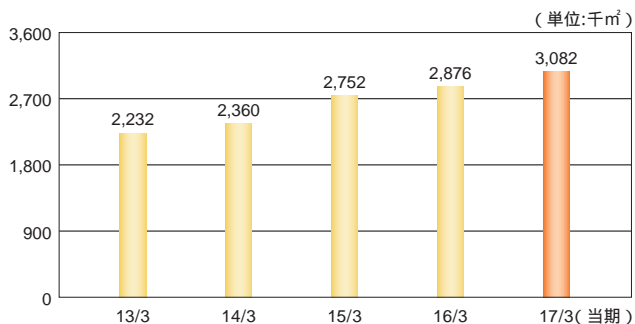
(平成17年1月竣工)
東京都港区
地上37階/地下4階
延床面積：190,257㎡

<<< 汐留住友ビル

(平成16年7月竣工)
東京都港区
地上25階/地下3階
延床面積：99,913㎡



延床面積の推移



今後のプロジェクト

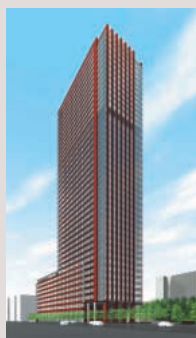
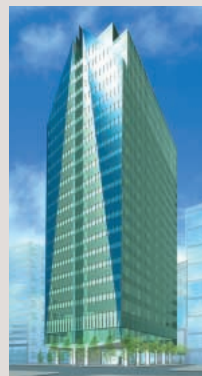


<<< (仮)赤坂見附プロジェクト

(平成17年9月竣工予定)
東京都港区
地上12階/地下1階
延床面積：19,700㎡

(仮)神田プロジェクト >>>

(平成18年6月竣工予定)
東京都千代田区
地上20階/地下2階
延床面積：29,000㎡



<<< (仮)三田プロジェクト

(平成18年9月竣工予定)
東京都港区
地上43階/地下2階
延床面積：98,500㎡

マンション分譲事業

当期も都心、大規模物件を中心に良好な販売環境が続きました。当期のマンション販売契約戸数は5,229戸に達し、これまでの年度契約戸数記録4,358戸(平成14年3月期)を大幅に更新いたしました。計上戸数も大幅に増加し、増収増益になりました。



<<< 東京メガシティ

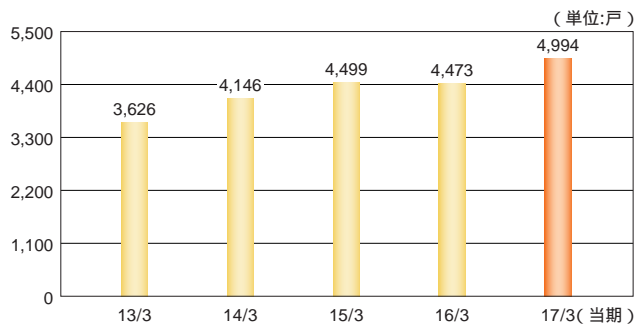
(平成16年9月竣工)
東京都北区
地上20階他
総戸数863戸



シティタワー新宿新都心 >>>

(平成17年3月竣工)
東京都新宿区
地上37階/地下1階
総戸数262戸

計上戸数の推移



計上戸数はマンション・戸建・宅地の合計です。

今後のプロジェクト

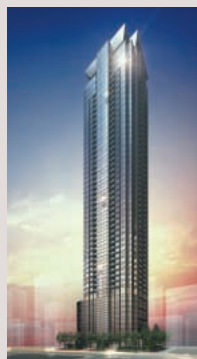


<<< ワールドシティタワーズ

(A棟:平成18年3月
B、C棟:平成19年3月竣工予定)
東京都港区
地上42階/地下2階
総戸数2,090戸

目白ガーデンヒルズ >>>

(平成18年3月竣工予定)
東京都豊島区
地上11階/地下1階
総戸数396戸



<<< シティタワー西梅田

(平成18年12月竣工予定)
大阪市福島区
地上50階/地下1階
総戸数349戸

事業の概況

ハウジング事業

新築一戸建事業

当期の受注棟数は、前期に投入した都市型商品「J・URBAN」の浸透などにより、前期比9.0%の増加となりました。次期も「J・URBAN III」などの新商品の投入により受注拡大を目指します。



<<< 「J・URBAN」新百合ヶ丘モデルハウス
平成16年8月オープン



新商品「J・URBAN III」>>>

平成17年4月発表

- ・ガラス・カーテンウォールによる斬新な外観デザイン
- ・地震エネルギーを低減する制震システム設置可能



新築そっくりさん事業

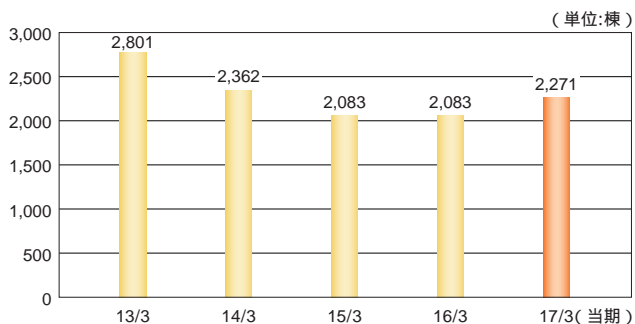
「建て替えに代わる新システム」の新築そっくりさん事業は、受注棟数前期比+14%、計上棟数同+17%と顕著に増加、順調な事業拡大が続いております。



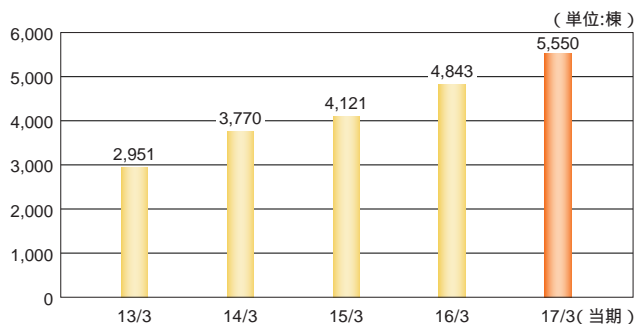
<<< 施工事例



新築一戸建受注棟数の推移



新築そっくりさん受注棟数の推移



不動産仲介事業

当期は、直営仲介店舗の7ヵ店増設(期末現在218店舗)と既存店舗の移転・リニューアルによって集客力の向上を図ったほか、急速に拡大した不動産ファンドへの収益物件仲介に注力いたしました。その結果、取扱件数は前期比+1%に留まりましたが、取扱高は前期比+13%の大幅増となりました。

新規店舗

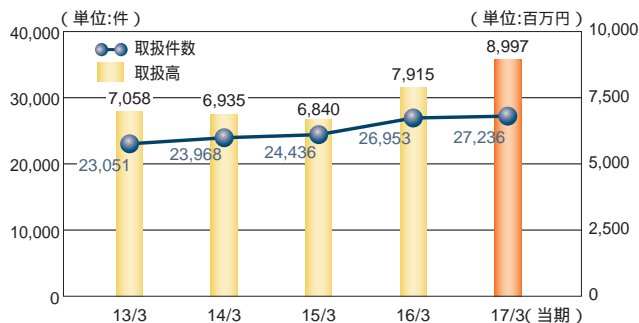
当期中に7店舗がオープンしました。

赤羽営業センター	平成16年9月オープン
武蔵小杉営業センター	平成16年9月オープン
中目黒営業センター	平成16年11月オープン
千里中央営業センター	平成17年1月オープン
六本木営業センター	平成17年3月オープン
新浦安営業センター	平成17年3月オープン
尼崎営業センター	平成17年3月オープン



<<< 新浦安営業センター

仲介取扱件数および取扱高



ホテル「ヴィラフォンテーヌ」

平成16年8月に汐留店(497室)が開業し、全10店舗、1,907室になりました。



エントランスロビー

<<< ヴィラフォンテーヌ汐留



客室



La Tour 「ラ・トゥール」シリーズ

ハイグレード賃貸レジデンス



<<< ラ・トゥール千代田

ラ・トゥールシリーズ

- 泉ガーデンレジデンス
- ラ・トゥール汐留
- ラ・トゥール芝公園
- ラ・トゥール芝公園Ⅱ
- ラ・トゥール千代田
- ラ・トゥール半蔵門
- ラ・トゥール代々木上原
- ラ・トゥール神楽坂

財務諸表(連結)

連結貸借対照表

(単位:百万円)

資産の部			
科目	期別	当期	前期
		(平成17年3月31日現在)	(平成16年3月31日現在)
流動資産		481,340	503,911
現金・預金		103,234	132,473
受取手形・営業未収入金		31,461	36,252
営業貸付金		56,843	83,782
販売用不動産エクイティ		49,434	44,472
たな卸資産		211,179	189,547
繰延税金資産		6,409	12,602
その他		46,368	41,318
貸倒引当金		23,590	36,537
固定資産		1,654,988	1,587,058
有形固定資産		1,225,594	1,162,954
建物・構築物		403,732	366,049
土地		936,002	894,428
建設仮勘定		2,839	24,648
その他		17,293	17,587
減価償却累計額		134,274	139,759
無形固定資産		55,769	55,171
投資その他の資産		373,624	368,932
投資有価証券		170,800	117,254
差入保証金・敷金		182,353	185,913
繰延税金資産		2,958	3,751
その他		38,719	87,595
貸倒引当金		21,206	25,581
資産合計		2,136,329	2,090,970

(単位:百万円)

負債の部			
科目	期別	当期	前期
		(平成17年3月31日現在)	(平成16年3月31日現在)
流動負債		719,247	720,231
支払手形・営業未払金		45,004	72,002
短期借入金		132,745	171,423
一年内返済予定長期借入金		132,514	120,718
コマーシャル・ペーパー		40,500	34,000
一年内償還予定社債		92,667	77,523
未払法人税等		7,798	762
預り金		193,872	181,456
賞与引当金		2,940	2,705
その他		71,204	59,639
固定負債		1,084,518	1,054,953
社債		242,441	255,108
長期借入金		397,521	389,856
繰延税金負債		8,249	6,533
退職給付引当金		5,002	4,747
役員退職慰労引当金		358	313
預り保証金・敷金		160,273	168,357
長期預り金		267,544	229,102
その他		3,129	935
負債合計		1,803,765	1,775,184
少数株主持分			
少数株主持分		12,465	11,910
資本の部			
資本金		122,805	122,805
資本剰余金		132,747	132,744
利益剰余金		49,829	38,571
その他有価証券評価差額金		18,964	14,419
為替換算調整勘定		3,582	4,262
自己株式		665	403
資本合計		320,097	303,875
負債、少数株主持分及び資本合計		2,136,329	2,090,970

連結損益計算書

(単位:百万円)

科目	期別	当期	前期
		(平成16年4月1日-平成17年3月31日)	(平成15年4月1日-平成16年3月31日)
営業収益		616,114	573,861
売上総利益		145,478	138,783
販売費及び一般管理費		45,187	42,807
営業利益		100,291	95,976
営業外収益		2,254	2,272
営業外費用		28,151	32,272
経常利益		74,393	65,976
特別利益		126	0
特別損失		43,828	50,393
税金等調整前当期利益		30,691	15,582
法人税、住民税及び事業税		7,414	1,036
法人税等調整額		5,591	6,333
少数株主利益		2,137	1,892
当期純利益		15,547	6,320

連結剰余金計算書

(単位:百万円)

科目	期別	当期	前期
		(平成16年4月1日-平成17年3月31日)	(平成15年4月1日-平成16年3月31日)
資本剰余金の部			
資本剰余金期首残高		132,744	96,821
資本剰余金増加高		2	35,922
自己株式処分差益		2	1
増資による新株の発行		-	35,921
資本剰余金期末残高		132,747	132,744
利益剰余金の部			
利益剰余金期首残高		38,571	34,692
利益剰余金増加高		15,560	6,320
当期純利益		15,547	6,320
連結子会社の合併・除外による利益剰余金増加高		12	-
利益剰余金減少高		4,303	2,441
配当金		4,279	2,440
役員賞与		23	-
連結子会社の合併による利益剰余金減少高		-	0
利益剰余金期末残高		49,829	38,571

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16年4月1日-平成17年3月31日)	(平成15年4月1日-平成16年3月31日)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		48,031	33,617
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		60,819	12,508
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		16,260	17,422
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額		160	1,762
V 現金及び現金同等物の増加額又は減少額()		29,209	36,768
VI 現金及び現金同等物の期首残高		132,476	95,703
VII 子会社の連結除外による現金及び現金同等物減少額		30	-
VIII 合併により受け入れた現金及び現金同等物		1	4
IX 現金及び現金同等物の期末残高		103,237	132,476

財務ハイライト(単体)

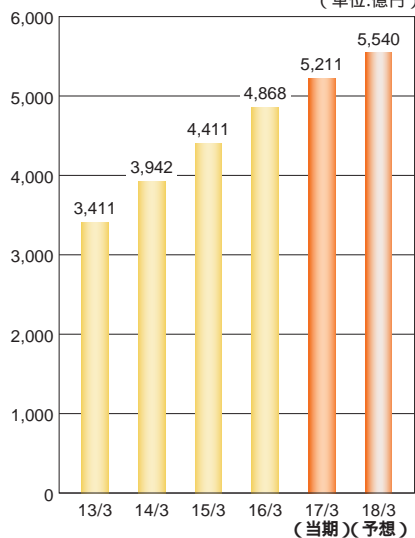
単体業績の推移

(単位:百万円)

科目	期別	平成13年 3月期	平成14年 3月期	平成15年 3月期	平成16年 3月期	平成17年 3月期(当期)	平成18年 3月期(予想)
営業収益		341,158	394,258	441,149	486,885	521,184	554,000
営業利益		53,433	62,192	68,121	74,707	76,744	93,000
経常利益		24,038	35,282	44,317	50,612	56,702	68,000
当期純利益(は純損失)		22,013	18,119	2,877	2,886	14,662	25,000
総資産		1,721,850	1,802,269	1,862,869	1,944,508	2,025,253	
自己資本		193,208	205,778	203,606	294,634	304,497	

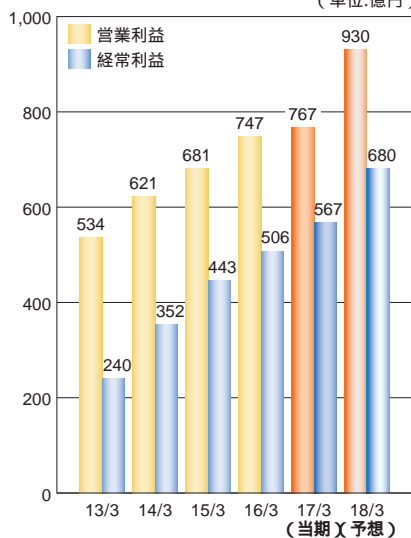
単体営業収益

(単位:億円)



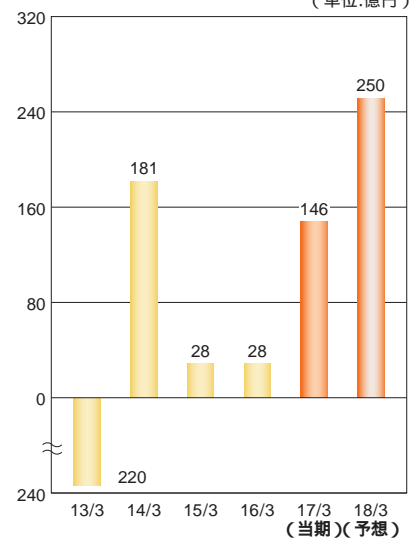
単体営業利益 / 単体経常利益

(単位:億円)



単体当期純利益

(単位:億円)



財務諸表(単体)

貸借対照表

資産の部			
科目	期別	当期	前期
		(平成17年3月31日現在)	(平成16年3月31日現在)
流動資産		466,727	835,138
現金・預金		72,087	121,742
受取手形・営業未収入金		29,945	26,460
たな卸資産		256,508	227,580
その他		108,186	459,355
固定資産		1,558,525	1,109,370
有形固定資産		1,088,377	585,183
建物		258,846	162,867
土地		821,072	394,126
建設仮勘定		2,839	24,116
その他		5,619	4,074
無形固定資産		54,653	54,596
投資その他の資産		415,493	469,590
投資有価証券		163,477	109,579
差入保証金・敷金		177,675	210,193
その他		74,340	149,816
資産合計		2,025,253	1,944,508

(単位:百万円)

負債の部			
科目	期別	当期	前期
		(平成17年3月31日現在)	(平成16年3月31日現在)
流動負債		650,739	664,173
支払手形・営業未払金		35,868	62,122
短期借入金、コマーシャル・ペーパー		158,500	188,725
一年内返済予定長期借入金		117,046	110,330
一年内償還予定社債		92,967	77,523
その他		246,357	225,472
固定負債		1,070,016	985,700
社債		242,441	255,408
長期借入金		387,627	368,834
その他		439,948	361,458
負債合計		1,720,756	1,649,874
資本の部			
資本金		122,805	122,805
資本剰余金		132,747	132,744
利益剰余金		30,647	25,057
その他有価証券評価差額金		18,962	14,430
自己株式		665	403
資本合計		304,497	294,634
負債及び資本合計		2,025,253	1,944,508

損益計算書

(単位:百万円)

科目	期別	当期	前期
		(平成16年4月1日～平成17年3月31日)	(平成15年4月1日～平成16年3月31日)
営業収益		521,184	486,885
営業費用		444,439	412,178
営業利益		76,744	74,707
営業外収益		7,191	7,080
営業外費用		27,234	31,176
経常利益		56,702	50,612
特別利益		74	0
特別損失		32,250	45,439
税引前当期純利益		24,526	5,173
法人税、住民税及び事業税		1,297	63
法人税等調整額		8,566	2,224
当期純利益		14,662	2,886
前期繰越利益		15,270	16,664
合併に伴う関係会社株式消却額		4,792	0
当期末処分利益		25,140	19,550

利益処分

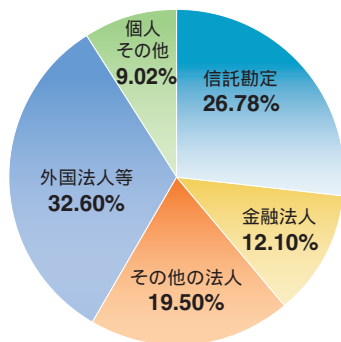
(単位:百万円)

科目	期別	当期	前期
		(平成17年6月29日定時株主総会)	(平成16年6月29日定時株主総会)
当期末処分利益		25,140	19,550
合計		25,140	19,550
株主配当金		4,277	4,279
		(1株につき9円)	(1株につき9円)
利益処分額		4,277	4,279
次期繰越利益		20,862	15,270

株式情報 (平成17年3月31日現在)

会社が発行する株式総数..... 780,000,000株
 発行済株式総数.....476,085,978株
 株主数.....24,584名(うち単元株主数 17,272名)

所有者別分布状況



大株主

株主名	持株数(千株)	持株比率
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	43,499	9.14%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	35,368	7.43%
株式会社三井住友銀行	11,990	2.52%
株式会社あおぞら銀行	9,662	2.03%
鹿島建設株式会社	7,912	1.66%
住友信託銀行株式会社(信託B口)	7,860	1.65%
ステート ストリート バンク アンドトラスト カンパニー	6,924	1.45%
三井住友海上火災保険株式会社	6,740	1.42%
ザチェスマンハットンバンクエヌエイロンドンエスエル 仏ニビスアカウント	6,364	1.34%
資産管理サービス信託銀行株式会社(信託B口)	6,339	1.33%

Corporate Profile

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17年3月31日現在)
 従業員数.....2,691名(平成17年3月31日現在)
 ホームページ
 アドレス.....<http://www.sumitomo-rd.co.jp>

役員(平成17年6月29日現在) 代表取締役

取締役会長.....高城申一郎	常務執行役員.....鈴木省三	執行役員.....齋藤隆	執行役員.....仁島浩順
取締役社長兼執行役員社長...高島準司	常務執行役員.....福室治男	執行役員.....高橋正行	執行役員.....尾台賀幸
取締役相談役.....安藤太郎	常務執行役員.....亀山賢一	執行役員.....小川正氣	執行役員.....片山久壽
取締役兼専務執行役員.....鶴田哲郎	常務執行役員.....大山勉	執行役員.....海野良哉	執行役員.....青木斗益
取締役兼専務執行役員.....大橋正義	常務執行役員.....浅野博幸	執行役員.....坂本善信	監査役.....産本眞作
取締役兼専務執行役員.....小野寺研一	執行役員.....代阪孝博	執行役員.....竹村信昭	監査役(常勤)...野村了一
取締役兼専務執行役員.....杉本健一郎	執行役員.....村上昭	執行役員.....伊藤公二	監査役(常勤)...北村忠司
取締役兼専務執行役員.....益岡和雄	執行役員.....西本芳照	執行役員.....田中俊和	監査役(常勤)...小林邦雄
専務執行役員.....中村芳文	執行役員.....松上尚義	執行役員.....小林正人	

株主メモ

決算期日	3月31日
定時株主総会	6月中
1単元の株式の数	1,000株
名義書換代理人	大阪府中央区北浜四丁目5番33号 住友信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番4号 住友信託銀行株式会社証券代行部
(郵便物送付先)	〒183-8701 東京都府中市日鋼町1番10 住友信託銀行株式会社証券代行部
(電話照会先)	(住所変更等用紙のご請求) ☎0120-175-417 (その他の照会) ☎0120-176-417
(インターネット ホームページURL)	http://www.sumitomotrust.co.jp/STA/retail/service/daiko/index.html 当社は、単元未満株式の買増請求のお取扱いを しております。お手続きの詳細は、上記にお問い 合わせください(証券保管振替制度をご利用され る場合は、お取引の証券会社にお問い合わせくだ さい)。
同取次所	住友信託銀行株式会社本店および全国各支店
公告の方法	東京都および大阪市において発行する日本経済新聞 に掲載します。ただし、商法特例法第16条第3項に 定める貸借対照表および損益計算書に係る情報は http://www.sumitomo-rd.co.jp/ir/ において提供します。
会計監査人	東京都新宿区津久戸町1番2号 あずさ監査法人