

株主の皆様へ

平成30年度中間報告書

平成30年4月1日～平成30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31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、当期(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。

計画最終年度となる当中間期の業績は下表の通りで、4期連続で増収増益を達成するとともに、売上高、営業利益、経常利益、純利益のすべてにおいて過去最高を更新、通期目標の6期連続最高業績更新に向け、順調な進捗となりました。

(単位:億円)

	平成29年 9月中間期 (実績)	平成30年 9月中間期 (実績)	前年同期比	平成31年 3月期 (通期予想)	進捗率
売上高	4,931	5,407	+476	9,700	56%
営業利益	1,142	1,249	+106	2,130	59%
経常利益	1,077	1,182	+105	1,950	61%
親会社株主に 帰属する純利益	740	798	+58	1,300	61%

その結果、おかげさまで中計3ヵ年累計の経常利益は5,500億円に到達し、計画目標4,800億円に対し15%の超過達成と、前六次中計4,180億円から3割超となる増益を達成できる見込みとなりました。

営業利益の約6割を占める主力の東京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増床などの新規需要が旺盛で、空室率の低下と賃料の緩やかな上昇傾向が続いております。新築ビルでも、前期に竣工した「住友不動産大崎ガーデンタワー」が満室稼働となったのに続き、「住友不動産麴町ファーストビル」、「住友不動産御成門タワー」など当期竣工の8棟もほぼ満室となるなど、今後もオフィスビル事業の収益拡大が続く見通しです。

マンション販売事業では、引き続き需要は底堅く、都心、郊外の区別なく良好な販売環境が続いております。マンション契約は、当期の計上予定戸数の9割以上と次期計上予定分の過半がすでに契約済みとなっており、当面の業績は安定的に推移する見通しです。

「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、中間期として9期連続の増収となった仲介事業とともに当期の業績は計画通り推移していると判断しております。

このように、足元では好調な事業環境が続いておりますが、一方で国際情勢は不透明感が増しつつあり、これによる国内景気への影響も否定できません。当社グループは、今後の環境変化に柔軟に対処しつつ、次期中期計画以降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30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。

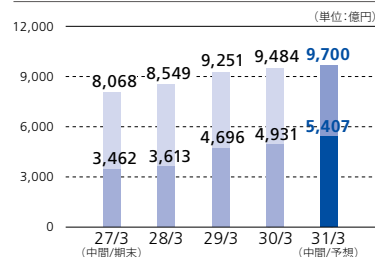
※4本柱：ビル、分譲マンション、仲介、新築そっくりさん

4事業の売上高と構成比

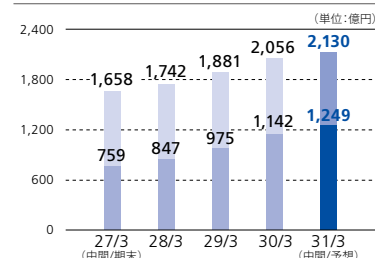
(4事業計)	第四次	第五次	第六次	第七次
売上高	2,220億円 (+240億円)	2,490億円 (+270億円)	3,360億円 (+860億円)	4,300億円 (+940億円)
構成比	11%	11%	14%	16%

財務ハイライト(連結)

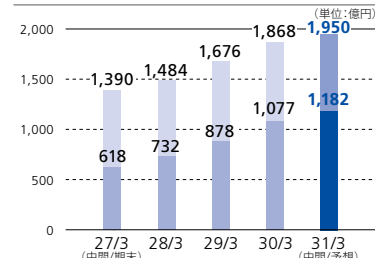
売上高



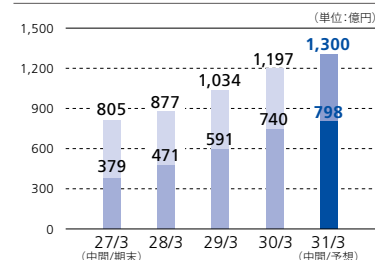
営業利益



経常利益

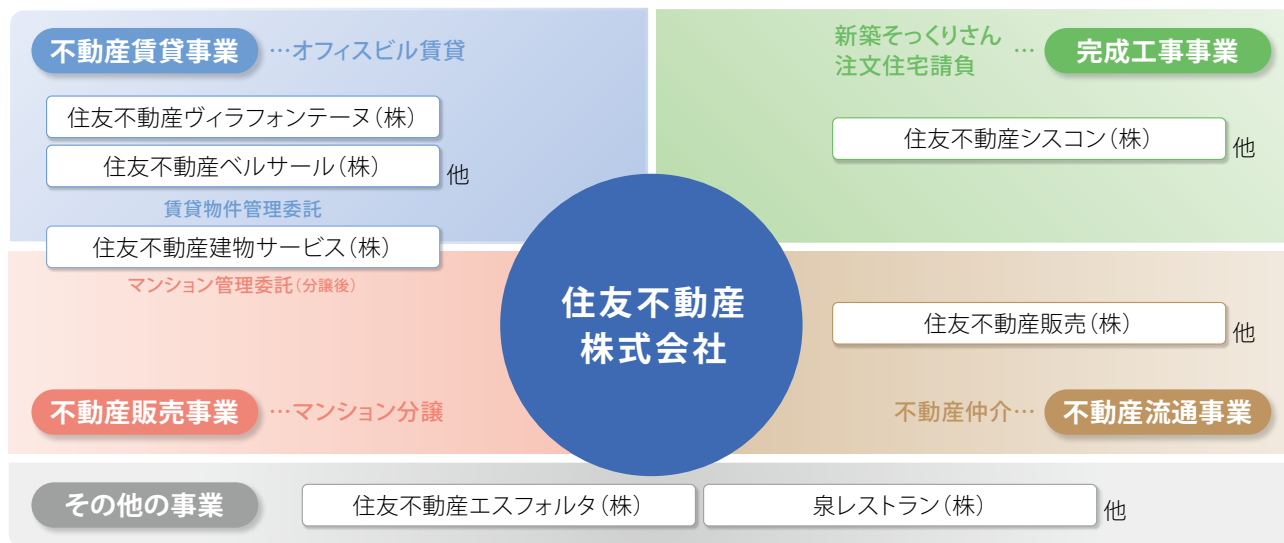


親会社株主に帰属する純利益



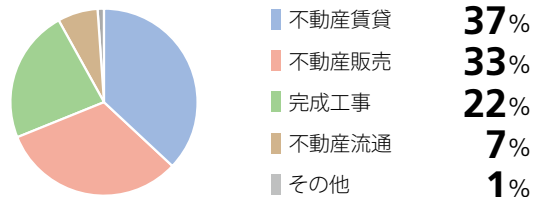
事業の概況

住友不動産グループの事業概要

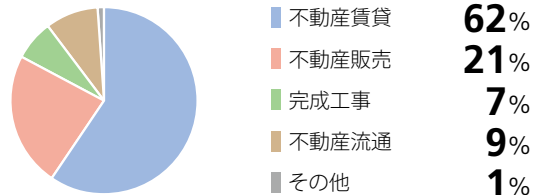


部門別の業績(連結)

売上高構成



営業利益構成



売上高

(単位:億円)

	当中間期(前年同期比)	通期予想(前期比)
不動産賃貸	1,863 (+124)	3,650 (+111)
不動産販売	2,372 (+324)	3,100 (△11)
完成工事	800 (+13)	2,200 (+106)
不動産流通	345 (+13)	700 (+8)

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	771 (+23)	1,450 (+56)
不動産販売	446 (+86)	470 (+1)
完成工事	28 (+6)	180 (+18)
不動産流通	99 (△0)	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)

当中間期は、前期竣工の「住友不動産大崎ガーデンタワー」など新規ビルの開業費用が先行したものの、テナントの新規増床需要は旺盛で、既存ビルの賃料上昇効果などにより増収増益となりました。

空室率は引き続き低水準を維持、当中間期に竣工の「住友不動産麴町ファーストビル」、「住友不動産御成門タワー」、下期竣工予定の「住友不動産秋葉原北ビル」、「住友不動産渋谷タワー」がいずれも満室となるなど、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)

	当中間期(前年同期比)	通期予想(前期比)
売上高	1,863 (+124)	3,650 (+111)
営業利益	771 (+23)	1,450 (+56)



秋葉原万世橋計画(外神田一丁目)
(2019年8月竣工予定)

東京都千代田区 地上23階/地下1階
延床面積:27,160㎡



住友不動産渋谷タワー
(2019年2月竣工予定)

東京都渋谷区 地上21階/地下2階
延床面積:37,949㎡



住友不動産御成門タワー
(2018年5月竣工)

東京都港区 地上22階/地下2階
延床面積:32,693㎡

事業の概況

不動産販売事業(マンション)

当中間期は、「グランドヒルズ元麻布」、「シティタワー国分寺 ザ・ツイン」、「シティテラス八潮」などが引き渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で4,257戸(前年同期比+487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、売上高、営業利益のすべてで中間期として過去最高を更新、営業利益は2割を超える大幅な増益となりました。

マンションの契約戸数は、当期計上予定の約95%をすでに確保済みで、翌期以降計上分を含め計画通り順調に推移しております。

(単位:億円)

	当中間期(前年同期比)	通期予想(前期比)
売上高	2,372 (+324)	3,100 (△11)
営業利益	446 (+86)	470 (+1)



グランドヒルズ元麻布

(2018年4月引渡開始)

東京都港区 地上5階/地下1階

総戸数:32戸



シティタワー国分寺 ザ・ツイン

(2018年4月引渡開始)

東京都国分寺市 地上36階/地下3階(ウエスト) 地上35階/地下2階(イースト)

総戸数:583戸

完成工事業(ハウジング)



Before



After

〈新築そっくりさん〉施工事例

〈注文住宅〉プレミアム・J 駒沢



当中間期の受注棟数は、注文住宅事業で1,597棟(前年同期比+104棟)と、中間期として過去最高を更新、「新築そっくりさん」事業でも4,941棟(同+108棟)と、過去最高だった平成25年度中間期に次ぐ高水準となりました。

当事業部門の業績は、中間期としては5期ぶりに増収増益に復帰しました。

通期業績予想に対する営業利益の進捗率は16%にとどまりましたが、例年通り、計上棟数は下半期に増加する見通しで、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)
売上高	800 (+13)	2,200 (+106)
営業利益	28 (+6)	180 (+18)

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	4,941 (+108)	10,000 (+650)
注文住宅	1,597 (+104)	3,200 (+210)



〈注文住宅〉プレミアム・J 駒沢

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18,625件(前年同期比+0.5%)と過去最高を更新、取扱単価も上昇した結果、売上高は9期連続で増収となり過去最高を更新しました。

直営仲介店舗は2店舗を新規出店、当中間期末時点で全国計268店舗となりました。

(2018年9月末現在)

	首都圏	関西圏	地方圏	合計
仲介店舗数	154	72	42	268

(単位:億円)

	当中間期(前年同期比)	通期予想(前期比)
売上高	345 (+13)	700 (+8)
営業利益	99 (△0)	220 (+5)

TOPICS

多機能を備えた国際水準のビジネスを中心とする新拠点形成

TOPIC ① 「三田三・四丁目地区第一種市街地再開発事業」再開発組合設立認可

当社が地権者ならびに参加組合員として参画しております「三田三・四丁目地区第一種市街地再開発事業」が、2018年6月22日付けで東京都知事より再開発組合の設立認可を受けました。

計画地は、JR「田町」駅西側、国道15号線と三田通りに面した札の辻交差点角地にあり、交通便利性の高いエリアで、特定都市再生緊急整備地域に含まれております。国家戦略特区にも認定されており、国際水準の魅力的な街づくりを目指してまいります。

エリア最大の新ランドマークタワー

本事業は、約4haの区域に新たなランドマークとなる田町、三田エリア最高の高さ約215m、当社開発ビルにおいて最大となる延床面積19万6,000㎡超の業務棟を中核とし、住宅、商業、学校、文化・交流など多様な機能を備えた全4棟、総延床面積約22万5,500㎡の大規模複合開発です。

街と街、人と人を繋ぐ新拠点

地区周辺に所在するこれまでに当社が開発してきた様々な施設と用途の相互補完など連携を図るほか、新たにバリアフリー化した歩道橋や歩行者デッキなどを新設し、地区と周辺市街地を繋ぐ安全で快適な歩行者ネットワークを形成します。また、住友不動産三田ツインビル西館を含む隣接街区一体の緑豊かな合計約15,400㎡もの緑地や広場などを設けることにより、人が行き交い、集い、賑わう、災害時の対応拠点ともなる充実した都市基盤整備を行います。

当社は、再開発組合の皆様と共に、早期の権利変換、着工に向けて引き続き本事業を推進してまいります。



住友不動産三田ツインビル西館の広場から緑地を臨む

北側より臨む斜面緑地の完成イメージ

再開発の完成イメージ

TOPIC ② 「(仮称)梅田曽根崎計画」着工

大阪市中心部に誕生する地上56階建て大規模複合タワー

当社は、大阪市北区曽根崎二丁目にて開発を推進しておりました「(仮称)梅田曽根崎計画」の建築工事に本年7月着手いたしました。大阪市の中心部である梅田地区に所在し、高い交通利便性と、大阪北・梅田地区の就労者や周辺居住者などで昼夜賑わう「お初天神通り商店街」に面する立地特性を活かした施設計画として、高層部に“都心型住宅”、中層部には国内外のビジネス・観光客の利用が見込まれる“ホテル”、低層部には商店街と連続した賑わい空間を演出する“物販・飲食店舗”と“文化・交流施設”を導入し、都市機能の高度化と地域の活性化に寄与する街づくりを意図いたしました。梅田地区では最高層の地上56階建て(高さ191m、延床面積約10万7,560㎡)の新たなエリアのシンボルタワーは、2022年3月下旬の竣工を予定しております。



曽根崎中洲通り沿い・リンクモール



2階交流施設・リンクガーデン



外観完成予想図

TOPIC ③ マンションリフォーム売上 5年連続No.1^(※)

(※)リフォーム産業新聞調べ

六本木に“収納事例を集約展示した専用提案ルーム”を開設

当社は、古い住まいを一棟まるごと新築同様に再生する「新築そっくりさん」事業においてマンション専有部をまるごと再生する「マンションスケルトンリノベーション」を展開しておりますが、この度、同リフォーム事業において、様々な“収納事例を集約展示した専用提案ルーム”を本年7月に開設いたしました。

マンションリフォーム売上No.1^(※)を誇る当社は、一層の競争力向上を図るべく、本施設の開設により主力となる首都圏のマンションリフォーム受注強化に努め、更なる業容拡大を図ってまいります。

マンションリフォームギャラリー六本木 TEL：0120-093-205



ダイニングボード



大型玄関収納



建材展示ルーム



TOPIC ④ エスフォルタ赤坂店

本年10月リニューアルオープン

1985年にスタートした、住友不動産グループ直営の総合フィットネスクラブ「エスフォルタ」は、「エスフォルタ赤坂店」をリニューアルオープンいたしました。

“動”と“静”をコンセプトに、高級感のあるエントランスや最新設備、多彩なプログラムなどを導入し、年齢を重ねても続けやすいフィットネスクラブとしてアップグレードいたしました。

【施設概要】

住所：東京都港区赤坂8-5-26
住友不動産青山ビル西館 B1F
ホームページ：

<https://www.esforta.co.jp/lp/akasaka/>



ésforta™

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30年9月30日現在)	(平成30年3月31日現在)
資産の部			
流動資産		1,011,977	1,126,118
現金及び預金		241,291	263,209
受取手形及び営業未収入金		14,992	23,772
販売用不動産		260,370	380,735
仕掛販売用不動産		420,669	395,730
その他		74,653	62,669
固定資産		4,106,426	4,041,080
有形固定資産		3,417,807	3,370,353
建物及び構築物(純額)		821,269	804,054
土地		2,482,369	2,464,160
建設仮勘定		106,438	94,397
その他(純額)		7,729	7,740
無形固定資産		57,129	54,752
投資その他の資産		631,490	615,974
投資有価証券		502,732	487,693
敷金及び保証金		71,065	71,063
その他		57,692	57,217
資産合計		5,118,404	5,167,198

科目	期別	当中間期	前期
		(平成30年9月30日現在)	(平成30年3月31日現在)
負債の部			
流動負債		604,637	668,579
支払手形及び営業未払金		16,382	28,750
短期借入金、コマースナル・ペーパー		27,263	61,416
1年内償還予定の社債*		34,900	64,900
1年内返済予定の長期借入金*		301,702	260,261
預り金		46,301	60,381
その他		178,087	192,869
固定負債		3,313,254	3,383,644
社債*		334,200	344,200
長期借入金*		2,678,142	2,742,734
預り敷金及び保証金		219,864	207,823
長期預り金		47,378	59,390
その他		33,669	29,494
負債合計		3,917,891	4,052,223
純資産の部			
株主資本		1,060,960	987,841
その他の包括利益累計額		139,551	127,133
純資産合計		1,200,512	1,114,975
負債純資産合計		5,118,404	5,167,198

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30年4月1日~平成30年9月30日)	(平成29年4月1日~平成29年9月30日)	(平成29年4月1日~平成29年3月31日)
営業収益		540,774	493,120	948,402
売上総利益		166,014	150,589	284,386
販売費及び一般管理費		41,034	36,290	78,749
営業利益		124,979	114,299	205,637
営業外収益		6,042	6,050	9,557
営業外費用		12,728	12,596	28,323
経常利益		118,294	107,752	186,870
特別利益		1	37	1,113
特別損失		974	430	11,540
税金等調整前純利益		117,321	107,358	176,444
法人税等		37,483	32,553	55,918
非支配株主に帰属する純利益		—	794	794
親会社株主に帰属する純利益		79,837	74,010	119,731

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30年4月1日~平成30年9月30日)	(平成29年4月1日~平成29年9月30日)	(平成29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		158,199	76,221	189,933
投資活動によるキャッシュ・フロー		△79,032	△69,548	△220,534
財務活動によるキャッシュ・フロー		△104,925	△10,605	26,461
現金及び現金同等物に係る換算差額		232	△81	△124
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△25,526	△4,013	△4,263
現金及び現金同等物の期首残高		262,045	267,943	267,943
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額		3,630	—	—
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額		—	△1,634	△1,634
現金及び現金同等物の期末残高		240,150	262,296	262,045

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9月30日現在)
 従業員数 13,251名(平成30年9月30日現在・連結)
 HPアドレス <http://www.sumitomo-rd.co.jp/>

役員(平成30年11月13日現在)

取締役・監査役

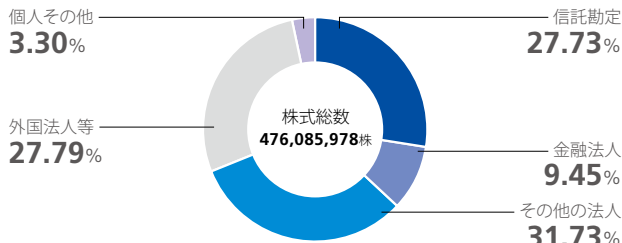
代表取締役会長 高島 準司
 取締役副会長 小野寺 研一
 代表取締役社長 仁島 浩順
 代表取締役副社長 竹村 信昭
 小林 正人

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 10,451名
 (うち単元株主数 5,981名)

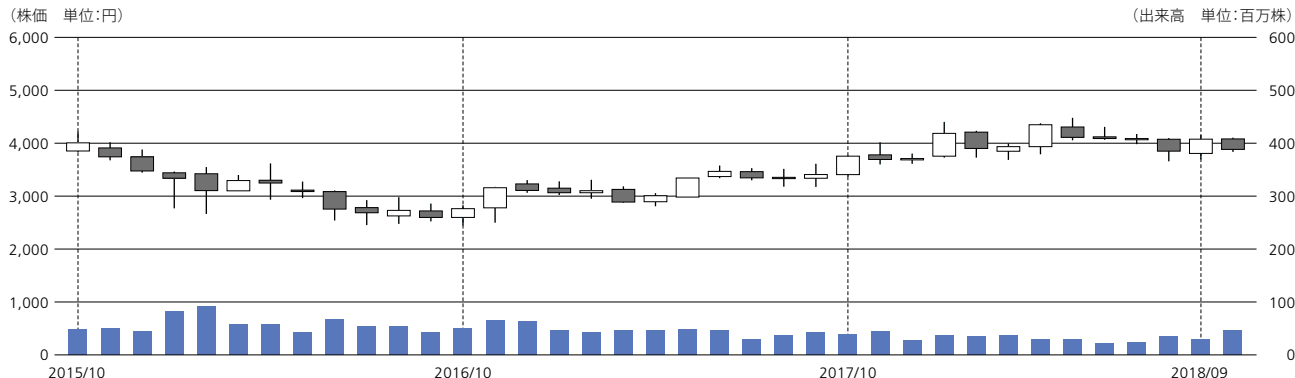
所有者別分布情報



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)	37,611	7.94%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	25,696	5.42%
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)	10,843	2.29%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5)	8,929	1.88%
ダイキン工業株式会社	8,367	1.77%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	7,871	1.66%
JP MORGAN CHASE BANK 385151	7,761	1.64%
清水建設株式会社	7,500	1.58%
STATE STREET BANK - WEST CLIENT - TREATY 505234	7,441	1.57%

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。

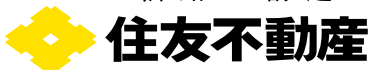
【単元未満株式をご所有の株主様へ】

単元未満株式(100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(100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/>