

株主の皆様へ

**平成18年度
中間報告書**

平成18年4月1日～平成18年9月30日

DEC. 2006

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18年9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。

当期は、平成16年4月にスタートした「巡航成長3ヵ年計画」の最終年度にあたり、当中間期はその達成の可否を計る重要な節目といえます。お蔭様で、営業収益3,142億円、営業利益687億円、経常利益573億円と、中間連結決算制度開始以来7期連続の経常最高益を達成することができ、中間純利益も、3期連続で過去最高を更新いたしました。

この好調に推移した当中間期の業績を踏まえ、通期の業績は、下表の通り、経常利益が期首予想比50億円増の1,100億円に上方修正できる見通しとなりました。営業利益、経常利益ともに、平成15年11月に策定、公表した当初の計画目標を大幅に上回り、「経営再建4ヵ年計画」、「新成長3ヵ年計画」と併せて、これまでの3つの中期経営計画をいずれも達成することとなります。また、増収、営業・経常増益は10期連続に、連続経常最高益も7期連続となります。

(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 (実績)	平成19年 3月期 (業績予想)	平成19年 3月期 (当初計画)
営業収益	573,861	616,114	646,525	680,000	700,000
営業利益	95,976	100,291	112,023	134,000	115,000
経常利益	65,976	74,393	87,038	110,000	85,000
当期純利益	6,320	15,547	32,506	50,000	—



取締役社長

高島 準司

このように当社は、「巡航成長3ヵ年計画」が達成確実な状況となったため、次期(平成20年3月期)を初年度とする新しい中期経営計画「第三次成長3ヵ年計画」(右表ご参照)を策定いたしました。

本計画は、バブル崩壊の打撃を克服し過去最高益を更新した「経営再建4ヵ年計画」と、二次にわたる本格的な成長計画(「新成長3ヵ年計画」、「巡航成長3ヵ年計画」)が、全て達成ないし達成確実となった後を引き継ぐ第三次の成長計画で、「10期連続増収増益」路線の継続と成長ペースの維持を基本方針としております。

当社の原材料である用地価格は上昇を続けており、強含みとなったオフィスビル賃料やマンション価格がそのコスト増を当面吸収できる状況にあります。価格上昇が必要の減退を招く可能性もあり、先行き不透明感が高まります。当社は、その環境変化に的確に対応しつつ、次期計画の達成とその後の持続的な成長のために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18年12月

次期中期経営計画

「第三次成長3カ年計画」

(平成20年3月期～平成22年3月期)

1. 基本方針

- ・「10期連続増収増益」路線の継続
- ・成長ベースの維持

2. 計画の内容

① 3カ年計画期間中の累計業績目標

売上高	2兆4,000億円
営業利益	4,700億円
経常利益	3,800億円

(参考1)各経営計画の成長ペース比較

	第一次成長計画 (平成14年3月期 ～16年3月期)	第二次成長計画 (平成17年3月期 ～19年3月期)	第三次成長計画 (平成20年3月期 ～22年3月期)
売上高	1兆6,056億円 (+3,357億円)	1兆9,426億円 (+3,370億円)	2兆4,000億円 (+4,574億円)
営業利益	2,649億円 (+627億円)	3,463億円 (+814億円)	4,700億円 (+1,237億円)
経常利益	1,699億円 (+826億円)	2,714億円 (+1,015億円)	3,800億円 (+1,086億円)

注)いずれも計画期間中の累計額、平成19年3月期は当期予想業績で計算

第一次成長計画は直前の3期累計額と比較

② 自己資本の蓄積

純有利子負債の自己資本に対する倍率(ND/Eレシオ)を
2倍程度に改善

(参考2)各経営計画の経営指標比較

	平成13年 3月期	平成16年 3月期	平成19年 3月期	平成22年 3月期
ND/Eレシオ	6.1倍	3.0倍	2.8倍	2倍程度

注) ND/Eレシオ = (有利子負債 - 現預金) ÷ 自己資本

平成19年3月期は当期予想業績に基づく推計、平成22年3月期は計画目標

中間配当についてのお知らせ

当中間期は前年と比べ1円増配し、1株につき6円を配当いたします。なお、平成19年3月期の年間配当は前期比2円増配し、12円(期末配当6円)を予定しております。

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)	7
財務諸表(単体)	9
株式情報	10
会社概要	10
株主メモ	裏表紙

財務ハイライト(連結)

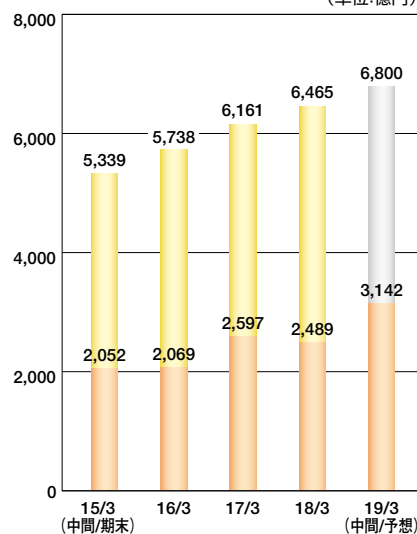
■連結業績の推移

(単位:百万円)

科目	期別	平成15年 3月期	平成16年 3月期	平成17年 3月期	平成17年 9月期	平成18年 3月期	平成18年 9月期	平成19年 3月期(予想)
営業収益		533,914	573,861	616,114	248,943	646,525	314,246	680,000
営業利益		88,511	95,976	100,291	42,619	112,023	68,704	134,000
経常利益		56,760	65,976	74,393	31,299	87,038	57,396	110,000
中間(当期)純利益		4,973	6,320	15,547	11,685	32,506	30,178	50,000
総資産		2,015,667	2,090,970	2,136,329	2,184,122	2,460,080	2,492,888	
自己資本		211,820	303,875	320,097	339,998	375,656	389,674	

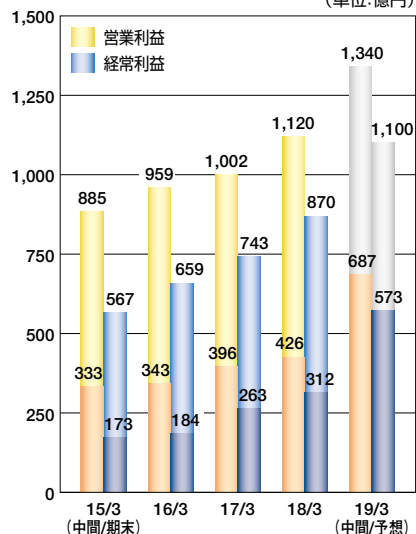
■営業収益

(単位:億円)



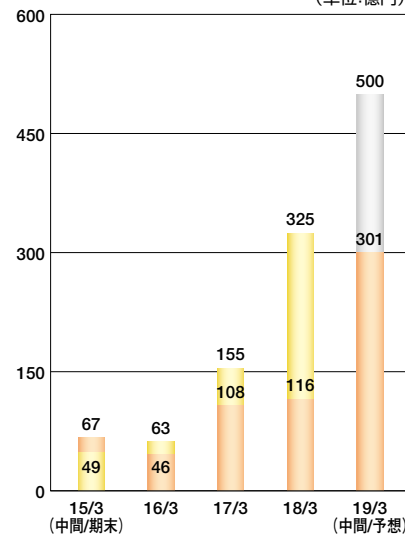
■営業利益/経常利益

(単位:億円)



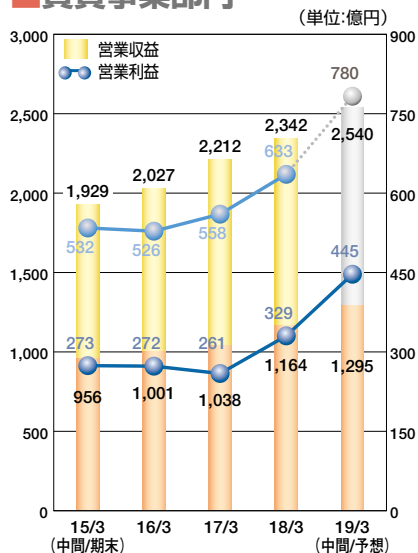
■当期純利益

(単位:億円)

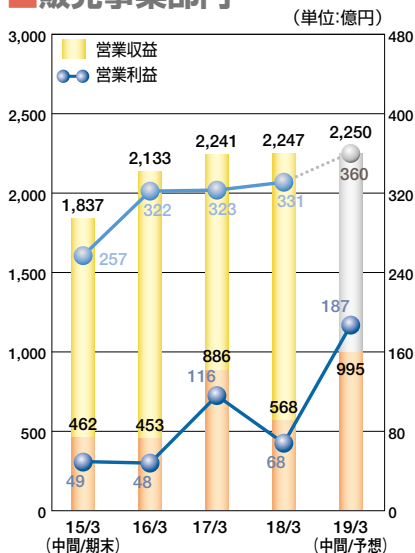


部門別の業績推移 (連結)

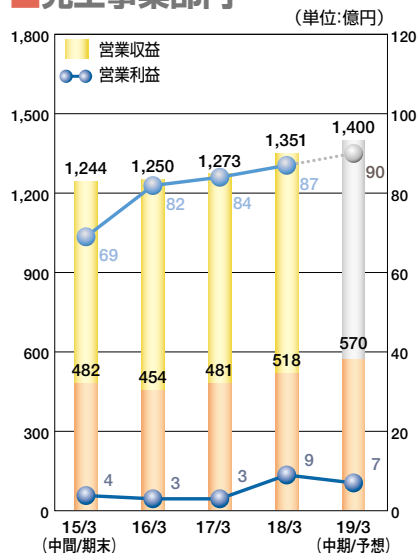
貸貨事業部門



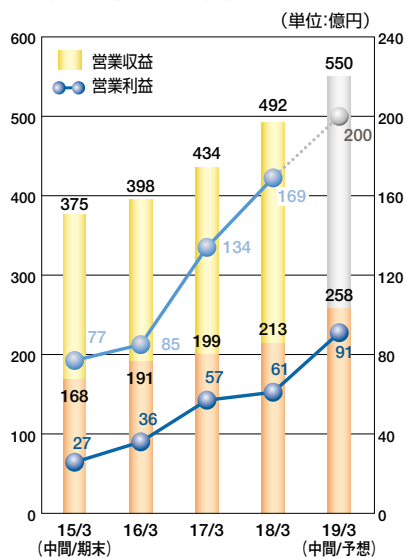
販売事業部門



完工事業部門



流通事業部門



部門別営業収益

(単位:百万円)

	当中間期 (前年同期比)	通期予想 (前期比)
貸貨事業	129,523 (+ 13,102)	254,000 (+ 19,720)
販売事業	99,501 (+ 42,637)	225,000 (+ 265)
完工事業	57,029 (+ 5,140)	140,000 (+ 4,843)
流通事業	25,859 (+ 4,504)	55,000 (+ 5,783)

部門別営業利益

(単位:百万円)

	当中間期 (前年同期比)	通期予想 (前期比)
貸貨事業	44,558 (+ 11,656)	78,000 (+ 14,700)
販売事業	18,792 (+ 11,908)	36,000 (+ 2,883)
完工事業	742 (△ 176)	9,000 (+ 255)
流通事業	9,142 (+ 2,954)	20,000 (+ 3,032)

事業の概況

■ オフィスビル事業

当中間期は、既存ビルの空室率改善と賃料の上昇、昨年9月に竣工した「住友不動産新赤坂ビル」の通期稼働などが寄与し、前期に引き続き大幅な増収増益となりました。また、「住友不動産神田ビル」、「住友不動産三田ツインビル西館」など7棟が新規稼働いたしました。



<<< 住友不動産神田ビル

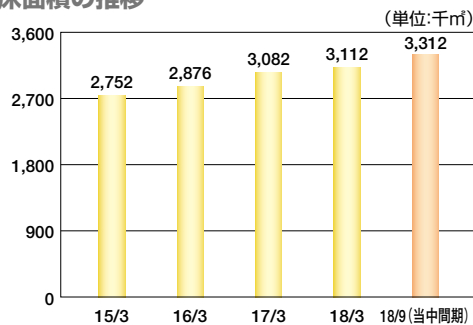
(平成18年6月竣工)
東京都千代田区
地上20階 / 地下2階
延床面積：29,031.79㎡



住友不動産三田ツインビル西館 >>>

(平成18年9月竣工)
東京都港区
地上43階 / 地下2階
延床面積：98,338.13㎡

■ 延床面積の推移



■ マンション分譲事業

当中間期は、前年同期比約4割増の2,018戸(前年同期比+575戸)を販売計上し、大幅な増収増益となりました。また、当期は「ワールドシティタワーズ(B,C棟)」など4,900戸の販売計上を予定しており、その契約進捗率は88%(前中間期末87%)と順調に進展しております。



販売開始

<<< シティテラス
さいたま新都心

(平成19年12月竣工予定)
さいたま市中央区
地上19階 / 地下1階
総戸数396戸

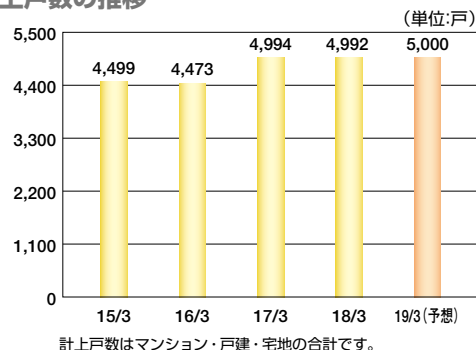
パークスクエア
さいたま新都心 >>>

(B、C棟：平成19年2月
A棟：平成20年3月竣工予定)
さいたま市中央区
地上15階
総戸数498戸

販売開始



■ 計上戸数の推移



ハウジング事業

・注文住宅事業

当中間期は、工事体制、検査体制の強化を重点課題として受注抑制方針を採用した結果、受注棟数は前年同期比△24.2%となり、計上棟数は前年並みにとどまりました。

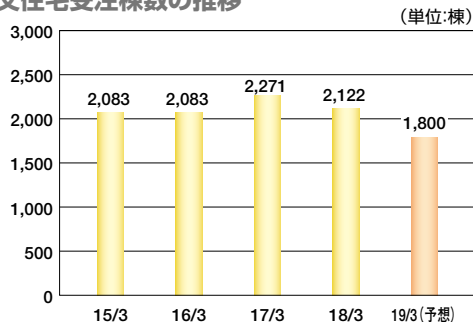
郊外型デザイン住宅

【J・URBAN COURT】 >>>

- ・中庭のある家
- ・2階居室を勾配天井とし、平均天井高3.3mを実現
- ・箕面モデルハウス（大阪府箕面市）オープン（平成18年4月）



■ 注文住宅受注棟数の推移

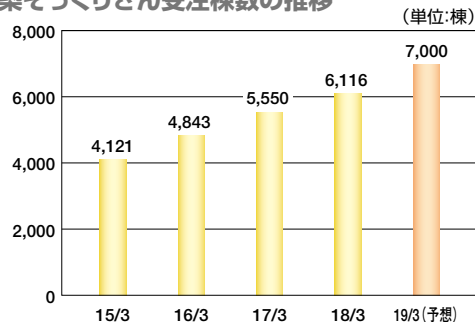


・新築そっくりさん事業

「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、受注棟数前年同期比+16.8%、計上棟数同+10.4%といずれも2桁の伸び率を維持、順調な事業拡大が続いております。



■ 新築そっくりさん受注棟数の推移



不動産仲介事業

当中間期は、主力のリテール部門で直営仲介店舗を3カ店増設（中間期末現在全国227店舗）したほか、既存店舗の移転・リニューアルなどによって集客力の向上を図った結果、仲介件数は前年同期比+5.3%となりました。物件価格の上昇

により取扱単価が同+20.5%となり、好調な業績をおさめることができました。

新規店舗

麴町営業センター	平成18年7月オープン
武蔵境営業センター	平成18年7月オープン
新石切営業センター	平成18年9月オープン

財務諸表(連結)

■中間連結貸借対照表

(単位：百万円)

資産の部			負債の部				
科目	期別	当中間期 (平成18年9月30日現在)	前期 (平成18年3月31日現在)	科目	期別	当中間期 (平成18年9月30日現在)	前期 (平成18年3月31日現在)
流動資産		607,429	619,219	流動負債		848,300	832,458
現金・預金		89,203	116,152	支払手形・営業未払金		24,106	55,304
受取手形・営業未収入金		11,349	26,240	短期借入金		189,370	197,770
営業貸付金		49,974	61,994	コマーシャル・ペーパー		95,500	51,500
販売用不動産エクイティ		52,489	57,926	一年内返済予定長期借入金		117,125	122,814
たな卸資産		377,338	330,700	一年内償還予定社債		78,904	80,874
繰延税金資産		16,245	18,379	未払法人税等		22,016	32,555
その他		33,968	32,889	預り金		238,881	210,645
貸倒引当金		△23,141	△25,063	賞与引当金		3,143	2,915
				その他		79,253	78,080
固定資産		1,885,459	1,840,860	固定負債		1,239,115	1,236,732
有形固定資産		1,372,919	1,336,691	社債		265,000	251,567
建物・構築物		423,560	417,502	長期借入金		604,251	562,507
土地		1,028,634	1,013,232	繰延税金負債		22,176	31,419
建設仮勘定		52,872	30,641	退職給付引当金		4,823	4,934
その他		18,280	18,075	役員退職慰勞引当金		257	236
減価償却累計額		△150,427	△142,761	預り保証金・敷金		161,136	151,691
無形固定資産		49,803	49,709	長期預り金		177,740	230,820
投資その他の資産		462,736	454,460	その他		3,728	3,556
投資有価証券		240,269	249,696	負債合計		2,087,415	2,069,191
差入保証金・敷金		198,837	192,008	少数株主持分			
繰延税金資産		4,839	2,908	少数株主持分			15,232
その他		45,146	31,255	資本の部			
貸倒引当金		△26,355	△21,408	資本合計			375,656
資産合計		2,492,888	2,460,080	純資産の部			
				株主資本		357,327	—
				評価・換算差額等		32,347	—
				少数株主持分		15,798	—
				純資産合計		405,473	—
				負債、少数株主持分及び資本合計		—	2,460,080
				負債、純資産合計		2,492,888	—

中間連結損益計算書

(単位:百万円)

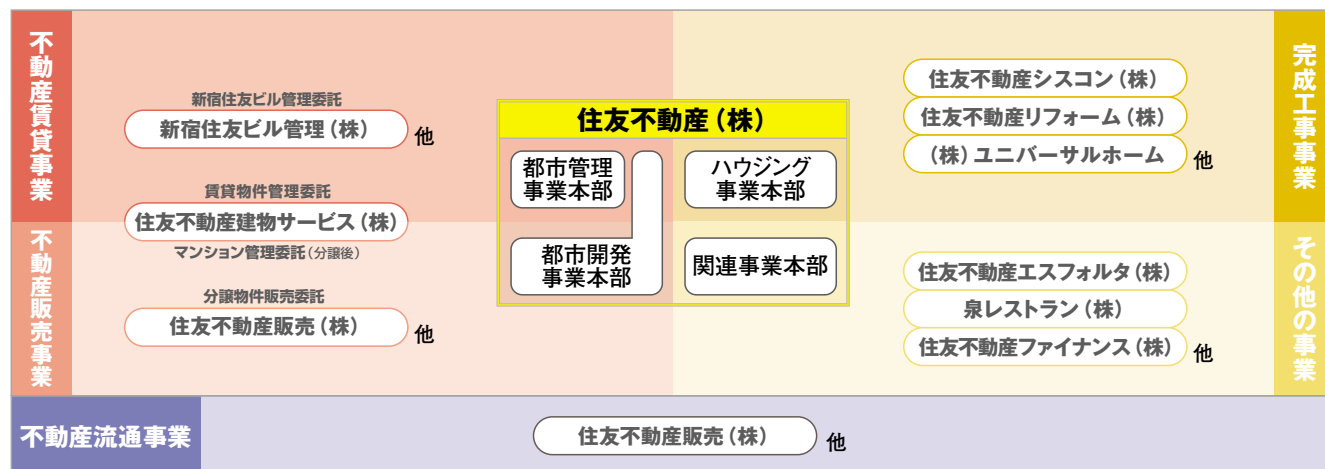
科目	期別	当中間期 (平成18年4月1日～ 平成18年9月30日)	前中間期 (平成17年4月1日～ 平成17年9月30日)	前期 (平成17年4月1日～ 平成18年3月31日)
営業収益		314,246	248,943	646,525
売上総利益		90,260	62,314	158,720
販売費及び一般管理費		21,556	19,694	46,697
営業利益		68,704	42,619	112,023
営業外収益		1,780	1,697	3,043
営業外費用		13,088	13,017	28,028
経常利益		57,396	31,299	87,038
特別利益		74	16,692	18,592
特別損失		4,492	23,749	44,087
税金等調整前中間(当期)純利益		52,978	24,242	61,542
法人税、住民税及び事業税		22,111	11,599	34,114
法人税等調整額		△381	△60	△7,784
少数株主利益		1,069	1,018	2,705
中間(当期)純利益		30,178	11,685	32,506

中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	期別	当中間期 (平成18年4月1日～ 平成18年9月30日)	前中間期 (平成17年4月1日～ 平成17年9月30日)	前期 (平成17年4月1日～ 平成18年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		△40,533	△23,148	11,357
投資活動によるキャッシュ・フロー		△84,729	△73,196	△209,658
財務活動によるキャッシュ・フロー		98,406	73,034	209,299
現金及び現金同等物に係る換算差額		△91	623	1,920
現金及び現金同等物の 増加額又は減少額(△)		△26,949	△22,686	12,918
現金及び現金同等物の期首残高		116,155	103,237	103,237
現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高		89,206	80,550	116,155

住友不動産グループの事業概要



財務諸表(単体)

(単位:百万円)

■ 中間貸借対照表

資産の部				負債の部			
科目	期別	当中間期	前期	科目	期別	当中間期	前期
		(平成18年9月30日現在)	(平成18年3月31日現在)			(平成18年9月30日現在)	(平成18年3月31日現在)
流動資産				流動負債			
現金・預金		632,831	620,520	支払手形・営業未払金		800,579	769,924
受取手形・営業未収入金		74,546	90,225	短期借入金、コマースャル・ペーパー		19,523	45,981
たな卸資産・販売用不動産エウイティ		8,610	20,856	短期借入金、コマースャル・ペーパー		266,500	231,000
その他		421,758	383,158	一年内返済予定長期借入金		111,407	117,696
		127,916	126,280	一年内償還予定社債		78,904	80,874
固定資産				固定負債			
有形固定資産		1,765,012	1,726,918	社債		324,245	294,371
建物		1,222,497	1,185,047	長期借入金		1,232,520	1,225,414
土地		259,340	259,441	その他		265,000	251,567
建設仮勘定		905,093	889,652	負債合計		2,033,100	1,995,338
その他		52,872	30,617	資本の部			
無形固定資産		5,191	5,335	資本合計		—	352,101
投資その他の資産		48,093	47,867	純資産の部			
投資有価証券		494,421	494,004	株主資本		330,808	—
差入保証金・敷金		232,949	242,180	評価・換算差額等		33,935	—
その他		193,933	187,017	純資産合計		364,743	—
		67,538	64,806	負債、資本合計		—	2,347,439
資産合計		2,397,844	2,347,439	負債、純資産合計		2,397,844	—

■ 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18年4月1日～平成18年9月30日)	(平成17年4月1日～平成17年9月30日)	(平成17年4月1日～平成18年3月31日)
営業収益		261,846	204,614	544,880
営業費用		202,822	168,042	448,702
営業利益		59,024	36,572	96,177
営業外収益		2,686	2,576	4,628
営業外費用		13,035	12,945	28,048
経常利益		48,675	26,203	72,757
特別利益		74	16,670	18,382
特別損失		1,664	23,555	44,027
税引前中間(当期)純利益		47,085	19,318	47,112
法人税、住民税及び事業税		18,146	9,503	27,168
法人税等調整額		853	△201	△7,250
中間(当期)純利益		28,086	10,016	27,194
前期繰越利益		—	20,862	20,862
中間配当額		—	—	2,376
中間(当期)未処分利益		—	30,879	45,681

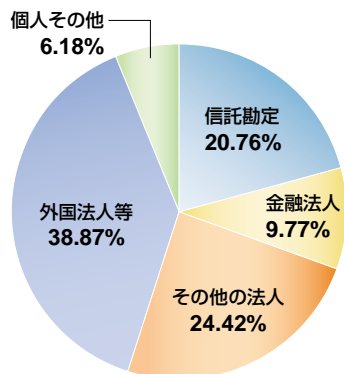
株式情報 (平成18年9月30日現在)

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……19,147名(うち単元株主数 11,801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)	23,426	4.92%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	20,612	4.33%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	12,223	2.57%
株式会社三井住友銀行	11,990	2.52%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103	8,892	1.87%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	8,799	1.85%
住友信託銀行株式会社	8,136	1.71%
鹿島建設株式会社	7,912	1.66%
三井住友海上火災保険株式会社	6,740	1.42%
清水建設株式会社	6,500	1.37%

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18年9月30日現在)

従業員数……2,991名(平成18年9月30日現在)

ホームページアドレス……<http://www.sumitomo-rd.co.jp>

役員(平成18年11月16日現在) ※代表取締役

※取締役会長……高城申一郎
 ※取締役社長兼執行役員社長…高島 準 司
 ※取締役相談役……安藤 太郎
 ※取締役兼専務執行役員……鶴田 哲 郎
 ※取締役兼専務執行役員……大橋 正義
 ※取締役兼専務執行役員……小野寺研一
 取締役兼専務執行役員……杉本健一郎
 取締役兼専務執行役員……益岡 和 雄
 専務執行役員……中村 芳 文

常務執行役員……鈴木 省 三
 常務執行役員……代 阪 孝 博
 常務執行役員……亀山 賢 一
 常務執行役員……大山 勉
 常務執行役員……浅野 博 幸
 常務執行役員……西本 芳 照
 常務執行役員……松上 尚 義
 常務執行役員……齋藤 隆
 常務執行役員……高橋 正 行

執行役員……村上 昭
 執行役員……小川 正 氣
 執行役員……坂本 善 信
 執行役員……竹村 信 昭
 執行役員……伊藤 公 二
 執行役員……小澤 寛
 執行役員……田中 俊 和
 執行役員……小林 正 人
 執行役員……仁島 浩 順

執行役員……尾台 賀 幸
 執行役員……片山 久 壽
 執行役員……青木 斗 益
 監査役……産本 眞 作
 監査役……圓田 直 人
 監査役(常勤)…野村 了 一
 監査役(常勤)…北村 忠 司
 監査役(常勤)…小林 邦 雄

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
- 株主確定基準日
 - ・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 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) <http://www.sumitomotrust.co.jp/STA/retail/service/daiko/index.html>
(ホームページURL)
- 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 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、大阪証券取引所 (各第一部)