

株主の皆様へ

平成17年度 中間事業報告書

平成17年4月1日～平成17年9月30日

DEC. 2005

株主の皆様へ



取締役社長

高島 準司

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3月期の中間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19年3月期を最終年度とする「巡航成長3ヵ年計画」(右表ご参照)の達成であります。

これは、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、当社の第2の経営発展段階と位置付ける経営計画ですが、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しても応えるべく、全社一丸となって計画達成に邁進しております。

(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	108,000	115,000
経常利益	65,976	74,393	85,000	85,000

当中間期の業績は、営業収益2,489億円、営業利益426億円、経常利益312億円と、中間連結決算制度開始以来6期連続の経常最高益となりました。不動産賃貸事業が、市況の好転により期首見通しを上回ったほか、前期に引き続き、金融収支が改善したためです。

9期連続の増収、営業・経常増益を予想していた平成18年3月期の業績見通しは、当中間期の業績を踏まえ、左表の通り、経常利益を期首予想比50億円増の850億円に上方修正いたしました。これが達成できれば、「巡航成長3ヵ年計画」の経常利益最終年度目標を1年先取りするとともに、営業収益、営業利益も、「巡航成長3ヵ年計画」達成が十分視野に入ってくることとなります。

このように当社は、「巡航成長3ヵ年計画」を達成しつつ財務体質の強化を図り、さらにその後の成長にも布石を打って、企業価値の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、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17年12月

「巡航成長3カ年計画」の具体的課題

① 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ベース(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%

② 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)

③ 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

④ 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

⑤ 新事業分野の創出

中間配当についてのお知らせ

当期より中間配当制度を採用いたしました。当期の配当は1株につき1円増配し、年10円を予定しております。当中間期はその半額の5円を配当いたします。

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

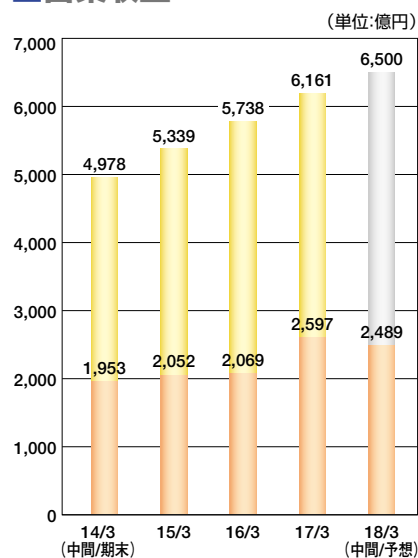
財務ハイライト(連結)

■ 連結業績の推移

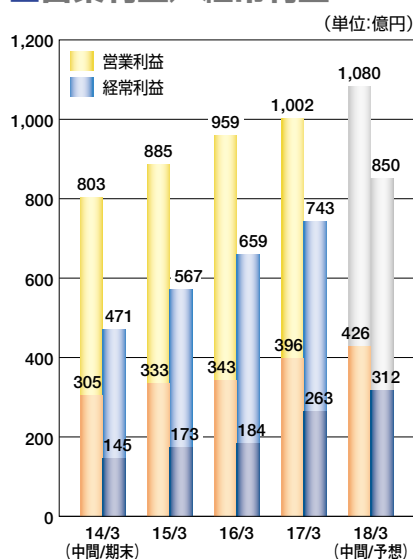
(単位:百万円)

科目	期別	平成14年 3月期	平成15年 3月期	平成16年 3月期	平成16年 9月期	平成17年 3月期	平成17年 9月期	平成18年 3月期(予想)
営業収益		497,876	533,914	573,861	259,758	616,114	248,943	650,000
営業利益		80,370	88,511	95,976	39,668	100,291	42,619	108,000
経常利益		47,142	56,760	65,976	26,307	74,393	31,299	85,000
当期純利益		22,996	4,973	6,320	10,824	15,547	11,685	31,000
総資産		1,972,735	2,015,667	2,090,970	2,125,290	2,136,329	2,184,122	
自己資本		213,767	211,820	303,875	307,945	320,097	339,998	

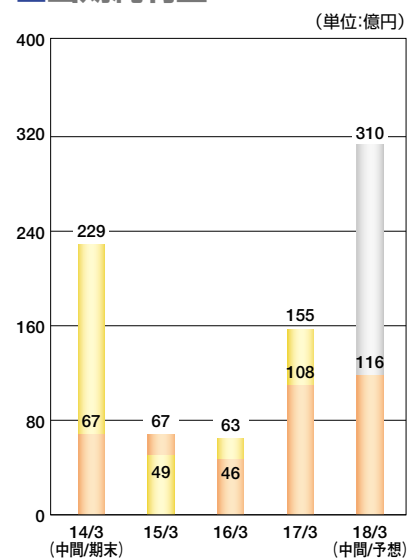
■ 営業収益



■ 営業利益/経常利益

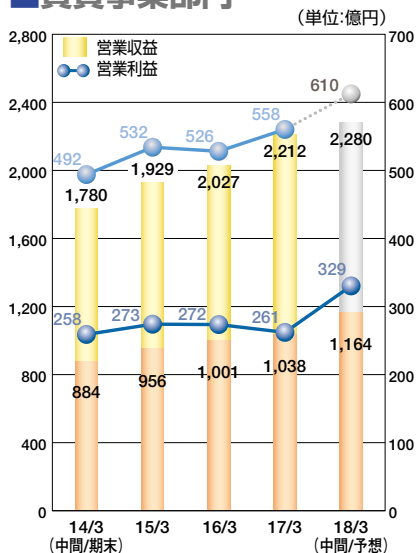


■ 当期純利益

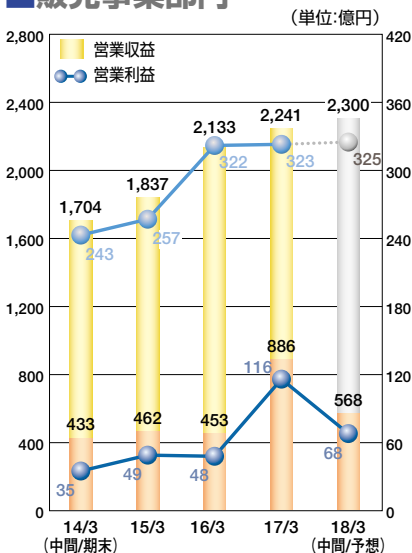


部門別の業績推移 (連結)

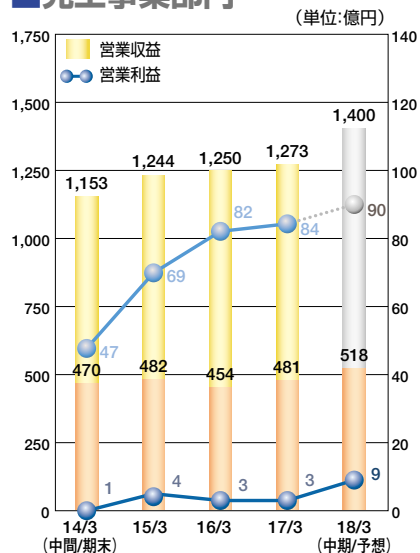
貸貨事業部門



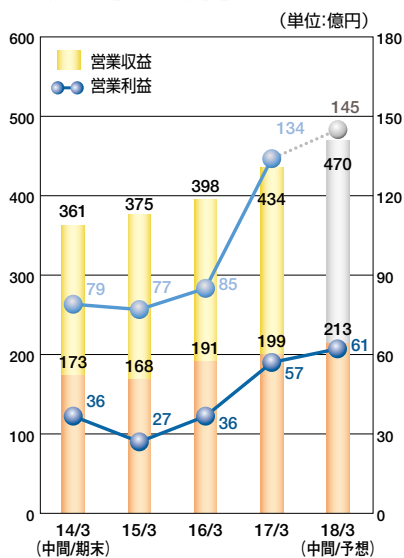
販売事業部門



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	116,421 (+ 12,601)	228,000 (+ 6,766)
販売事業	56,863 (△ 31,769)	230,000 (+ 5,809)
完工事業	51,889 (+ 3,766)	140,000 (+ 12,613)
流通事業	21,355 (+ 1,427)	47,000 (+ 3,556)

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	32,901 (+ 6,771)	61,000 (+ 5,133)
販売事業	6,883 (△ 4,771)	32,500 (+ 145)
完工事業	918 (+ 520)	9,000 (+ 570)
流通事業	6,187 (+ 460)	14,500 (+ 1,012)

事業の概況

■ オフィスビル事業

当中間期は、昨年竣工した「汐留住友ビル」などの大型ビルが通期稼働し収益に寄与、既存ビルでも空室率と成約賃料がともに改善いたしました。また、9月に竣工した「住友不動産新赤坂ビル」は満室稼働となり、「(仮)三田プロジェクト」など次期竣工予定ビル7棟のテナント募集活動も順調に推移しております。



<<< 住友不動産新赤坂ビル

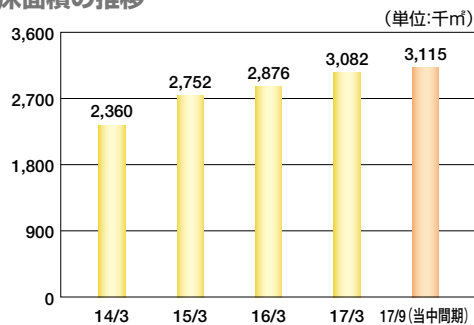
(平成17年9月竣工)
東京都港区
地上12階 / 地下1階
延床面積：19,711.27㎡



(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㎡

■ 延床面積の推移



■ マンション分譲事業

当中間期も幅広い需要層に支えられ、良好な販売環境が続きました。当中間期のマンション販売契約戸数は2,527戸と年間5,000戸台のペースを維持しており、順調に推移しております。当期は「ワールドシティタワーズ (A棟)」など5,100戸 (前期比+106戸) の販売計上を予定しております。



販売開始

<<< シティタワー西梅田

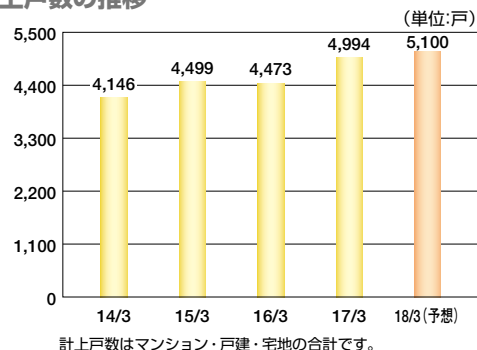
(平成18年12月竣工予定)
大阪市福島区
地上50階 / 地下1階
総戸数349戸



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

■ 計上戸数の推移



ハウジング事業

・新築一戸建事業

当中間期は、都市型商品「J・URBAN」が人気を博しているものの受注棟数は前年同期比△8.7%となりました。下半期は、新商品「J・URBAN Ⅲ」などの投入によって集客力を高めるとともに営業体制の強化を図り、受注拡大を目指します。

都市型3階建て住宅新商品 「J・URBANⅢ」>>>

(平成17年4月発表)

- ・ガラスカーテンウォールの斬新な外観デザイン
- ・たまプラーザ(横浜市青葉区)にモデルハウスオープン(平成17年8月)



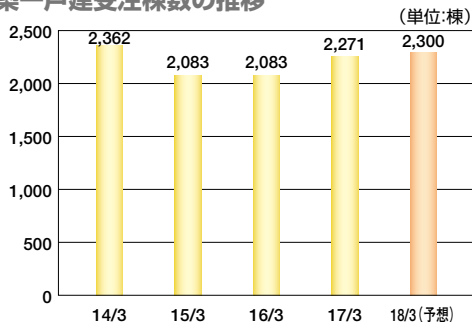
・新築そっくりさん事業

「建て替わり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+13.5%、計上棟数同+18.6%といずれも2桁の伸び率となり、順調な事業拡大が続いております。

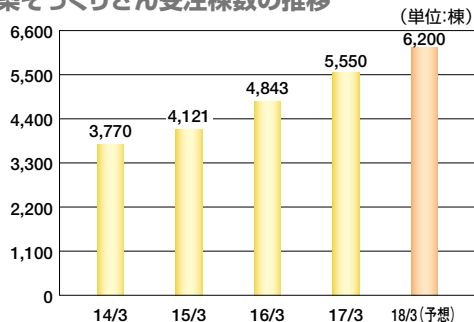


施工事例

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

当中間期は、主力のリテール部門で直営仲介店舗を2カ店増設し、その結果、中間期末現在で全国220店舗となりました。さらに、既存店舗のリニューアルによって認知度及び集客力の向上を図ったほか、収益物件の仲介やオフィス等のリーシング活動にも注力いたしました。

新規店舗

品川営業センター	平成17年7月オープン
中央林間営業センター	平成17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		(単位：百万円)	
科目	期別	当中間期 (平成17年9月30日現在)	前期 (平成17年3月31日現在)
流動資産		485,320	481,340
現金・預金		80,548	103,234
受取手形・営業未収入金		13,703	31,461
営業貸付金		70,853	56,843
販売用不動産エクイティ		54,022	49,434
たな卸資産		235,705	211,179
繰延税金資産		6,316	6,409
その他		47,884	46,368
貸倒引当金		△23,714	△23,590
固定資産		1,698,802	1,654,988
有形固定資産		1,235,121	1,225,594
建物・構築物		402,351	403,732
土地		921,198	936,002
建設仮勘定		30,238	2,839
その他		18,017	17,293
減価償却累計額		△136,684	△134,274
無形固定資産		49,807	55,769
投資その他の資産		413,873	373,624
投資有価証券		209,999	170,800
差入保証金・敷金		182,134	182,353
繰延税金資産		2,918	2,958
その他		40,025	38,719
貸倒引当金		△21,205	△21,206
資産合計		2,184,122	2,136,329

(単位：百万円)

負債の部		(単位：百万円)	
科目	期別	当中間期 (平成17年9月30日現在)	前期 (平成17年3月31日現在)
流動負債		731,892	719,247
支払手形・営業未払金		19,062	45,004
短期借入金		149,300	132,745
コマーシャル・ペーパー		44,000	40,500
一年内返済予定長期借入金		118,006	132,514
一年内償還予定社債		106,691	92,667
未払法人税等		12,022	7,798
預り金		202,585	193,872
賞与引当金		2,834	2,940
その他		77,390	71,204
固定負債		1,098,869	1,084,518
社債		233,904	242,441
長期借入金		438,677	397,521
繰延税金負債		16,085	8,249
退職給付引当金		4,967	5,002
役員退職慰勞引当金		221	358
預り保証金・敷金		149,236	160,273
長期預り金		252,398	267,544
その他		3,379	3,129
負債合計		1,830,762	1,803,765
少数株主持分		13,362	12,465
資本の部			
資本金		122,805	122,805
資本剰余金		132,747	132,747
利益剰余金		57,206	49,829
その他有価証券評価差額金		30,747	18,964
為替換算調整勘定		△2,716	△3,582
自己株式		△792	△665
資本合計		339,998	320,097
負債、少数株主持分及び資本合計		2,184,122	2,136,329

中間連結損益計算書

(単位:百万円)

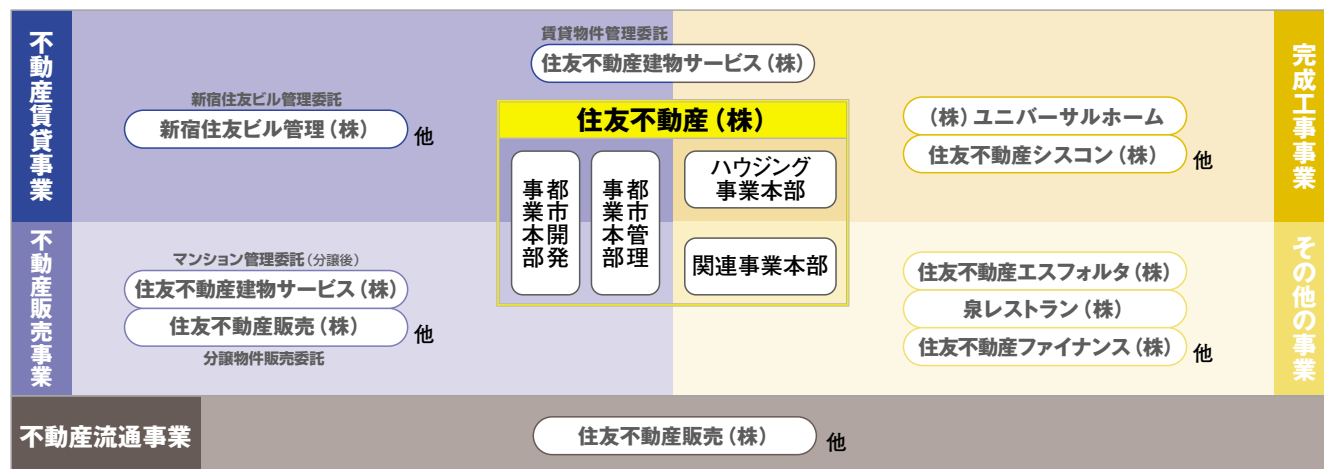
科目	期別 当中間期 (平成17年4月1日～ 平成17年9月30日)	前中間期 (平成16年4月1日～ 平成16年9月30日)	前期 (平成16年4月1日～ 平成17年3月31日)
営業収益	248,943	259,758	616,114
営業原価	186,628	199,224	470,635
売上総利益	62,314	60,533	145,478
販売費及び一般管理費	19,694	20,864	45,187
営業利益	42,619	39,668	100,291
営業外収益	1,697	1,328	2,254
受取利息及び受取配当金	1,212	910	1,390
その他	485	417	863
営業外費用	13,017	14,689	28,151
支払利息及びコマース・ペーパー利息	8,964	10,143	19,644
その他	4,053	4,546	8,507
経常利益	31,299	26,307	74,393
特別利益	16,692	6	126
特別損失	23,749	5,449	43,828
税金等調整前中間(当期)純利益	24,242	20,864	30,691
法人税、住民税及び事業税	11,599	5,591	7,414
法人税等調整額	△60	3,530	5,591
少数株主利益	1,018	917	2,137
中間(当期)純利益	11,685	10,824	15,547

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17年4月1日～ 平成17年9月30日)	前中間期 (平成16年4月1日～ 平成16年9月30日)	前期 (平成16年4月1日～ 平成17年3月31日)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	△23,148	△21,217	48,031
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	△73,196	△65,038	△60,819
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	73,034	45,453	△16,260
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額	623	328	△160
V 現金及び現金同等物の 増加額又は減少額(△)	△22,686	△40,473	△29,209
VI 現金及び現金同等物の期首残高	103,237	132,476	132,476
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	△30
VIII 合併により受け入れた 現金及び現金同等物	—	—	1
IX 現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高	80,550	91,971	103,237

住友不動産グループの事業概要



財務諸表(単体)

中間貸借対照表

(単位:百万円)

資産の部		(単位:百万円)	
科目	期別	当中間期 (平成17年9月30日現在)	前期 (平成17年3月31日現在)
流動資産		494,601	466,727
現金・預金		66,941	72,087
受取手形・営業未収入金		10,802	29,945
たな卸資産・販売用不動産クイティ		285,319	256,508
その他		131,537	108,186
固定資産		1,594,202	1,558,525
有形固定資産		1,092,018	1,088,377
建物		252,930	258,846
土地		803,164	821,072
建設仮勘定		30,204	2,839
その他		5,718	5,619
無形固定資産		47,867	54,653
投資その他の資産		454,317	415,493
投資有価証券		202,318	163,477
差入保証金・敷金		177,231	177,675
その他		74,768	74,340
資産合計		2,088,804	2,025,253

(単位:百万円)

負債の部		(単位:百万円)	
科目	期別	当中間期 (平成17年9月30日現在)	前期 (平成17年3月31日現在)
流動負債		680,321	650,739
支払手形・営業未払金		13,380	35,868
短期借入金、コマーシャル・ペーパー		173,500	158,500
一年内返済予定長期借入金		107,663	117,046
一年内償還予定社債		106,991	92,967
その他		278,786	246,357
固定負債		1,086,782	1,070,016
社債		233,904	242,441
長期借入金		431,492	387,627
その他		421,386	439,948
負債合計		1,767,103	1,720,756
資本の部			
資本金		122,805	122,805
資本剰余金		132,747	132,747
利益剰余金		36,386	30,647
その他有価証券評価差額金		30,553	18,962
自己株式		△792	△665
資本合計		321,700	304,497
負債及び資本合計		2,088,804	2,025,253

損益計算書

(単位:百万円)

科目	期別	当中間期 (平成17年4月1日～ 平成17年9月30日)	前中間期 (平成16年4月1日～ 平成16年9月30日)	前期 (平成16年4月1日～ 平成17年3月31日)
営業収益		204,614	218,242	521,184
営業費用		168,042	189,126	444,439
営業利益		36,572	29,116	76,744
営業外収益		2,576	3,835	7,191
営業外費用		12,945	14,194	27,234
経常利益		26,203	18,757	56,702
特別利益		16,670	6	74
特別損失		23,555	4,268	32,250
税引前中間(当期)純利益		19,318	14,495	24,526
法人税、住民税及び事業税		9,503	2,215	1,297
法人税等調整額		△201	3,699	8,566
中間(当期)純利益		10,016	8,581	14,662
前期繰越利益		20,862	15,270	15,270
合併に伴う関係会社株式消却額		—	—	4,792
中間(当期)未処分利益		30,879	23,852	25,140

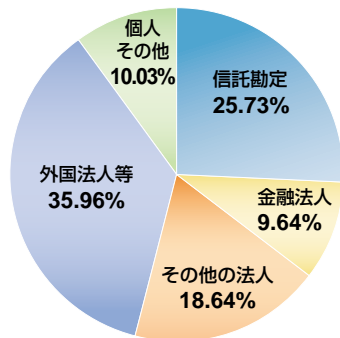
株式情報 (平成17年9月30日現在)

会社が発行する株式総数……………1,900,000,000株

発行済株式総数……………476,085,978株

株主数……………22,993名(うち単元株主数 15,792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)	41,406	8.70%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	25,085	5.27%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	14,085	2.96%
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	9,397	1.97%
鹿島建設株式会社	7,912	1.66%
ザバンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャステック アカウト	7,487	1.57%
三井住友海上火災保険株式会社	6,740	1.42%
住友信託銀行株式会社(信託B口)	6,412	1.35%
清水建設株式会社	5,500	1.16%

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9月30日現在)

従業員数……………2,777名(平成17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17年11月10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……………亀山賢一
 常務執行役員……………大山勉
 常務執行役員……………浅野博幸
 執行役員……………代阪孝博
 執行役員……………村上昭
 執行役員……………西本芳照
 執行役員……………松上尚義
 執行役員……………齋藤隆

執行役員……………高橋正行
 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(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

- 決算期日 3月31日
- 定時株主総会 6月中
- 株主確定基準日
 - ・定時株主総会、利益配当金 3月31日
 - ・中間配当金 9月30日
- 1単元の株式の数 1,000株
- 名義書換代理人 大阪市中央区北浜四丁目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)
※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5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