

平成 12年 3月期 決算短信 (連結)

平成 12年 5月 23日

上 場 会 社 名 住友不動産株式会社

上場取引所 東大

コード番号 8830

本社所在都道府県

問合せ先 責任者役職名 広報部長

東京都

氏 名 宮下 智

TEL (03) 3346 - 1042

決算取締役会開催日 平成 12年 5月 23日

1. 12年 3月期の連結業績 (平成 11年 4月 1日 ~ 平成 12年 3月 31日)

(1)連結経営成績

| | 売 上 高 | | 営 業 利 益 | | 経 常 利 益 | |
|---------|---------|-----|---------|------|---------|-------|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % |
| 12年 3月期 | 421,587 | 8.3 | 70,547 | 24.8 | 27,069 | 24.8 |
| 11年 3月期 | 389,135 | 6.7 | 56,515 | 24.5 | 21,688 | 324.3 |

| | 当期純利益 | | 1株当たり 当期純利益 | | 潜在株式調整後 1株当たり当期 純利益 | 株主資本 当期純利益率 | 総資本 経常利益率 | 売上高 経常利益率 |
|---------|--------|------|----------------|---|---------------------------|----------------|--------------|--------------|
| | 百万円 | % | 円 | 銭 | 円 | 銭 | % | % |
| 12年 3月期 | 14,737 | 34.2 | 36.23 | - | - | - | 7.0 | 1.4 |
| 11年 3月期 | 10,983 | - | 27.00 | - | - | - | 5.7 | 1.2 |

(注) 持分法投資損益 12年 3月期 - 百万円 11年 3月期 128 百万円
 有価証券の評価損益 6,977 百万円 デリバティブ取引の評価損益 2,501 百万円
 会計処理の方法の変更 有
 売上高、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

(2)連結財政状態

| | 総 資 産 | 株 主 資 本 | 株主資本比率 | 1株当たり株主資本 |
|---------|-----------|---------|--------|-----------|
| | 百万円 | 百万円 | % | 円 銭 |
| 12年 3月期 | 1,920,737 | 215,535 | 11.2 | 529.82 |
| 11年 3月期 | 1,835,825 | 207,177 | 11.3 | 509.28 |

(3)連結キャッシュ・フローの状況

| | 営業活動による キャッシュ・フロー | 投資活動による キャッシュ・フロー | 財務活動による キャッシュ・フロー | 現金及び現金同等物 期 末 残 高 |
|---------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 百万円 | 百万円 | 百万円 | 百万円 |
| 12年 3月期 | 38,438 | 132,444 | 210,046 | 40,235 |
| 11年 3月期 | - | - | - | - |

(4)連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数 30 社 持分法適用非連結子会社数 0 社 持分法適用関連会社数 0 社

(5)連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結 (新規) 7 社 (除外) 4 社 持分法 (新規) 0 社 (除外) 2 社

2. 13年 3月期の連結業績予想 (平成 12年 4月 1日 ~ 平成 13年 3月 31日)

| | 売 上 高 | 経 常 利 益 | 当 期 純 利 益 |
|-----|---------|---------|-----------|
| | 百万円 | 百万円 | 百万円 |
| 中間期 | 175,000 | 7,000 | 3,500 |
| 通 期 | 450,000 | 32,000 | 17,000 |

(参考) 1株当たり予想当期純利益 (通期) 41 円 79 銭

企業集団の状況

当社の企業集団は、当社および連結子会社30社ほかにより構成され、その主要な事業および当該各事業における当社および主要企業の位置づけは次のとおりである。

(1) 不動産賃貸事業

当社（ビル事業本部およびビル管理本部）および新都心リアルエステート(株)ほかは、オフィスビル等を所有し、賃貸事業を行っている。なお、新都心リアルエステート(株)ほかは、所有する国内賃貸事業用資産は、当社が一括賃借し、テナントに転貸している。

また、オフィスビル等の管理については、新宿住友ビルは新宿住友ビル管理(株)に、その他の建物は住友不動産建物サービス(株)ほかへ委託している。

(2) 不動産販売事業

当社（マンション事業本部）およびパルハウジング(株)ほかは、マンション、戸建住宅、宅地等の開発分譲事業を行っており、その販売業務については当社および住友不動産販売(株)が行っている。

なお、マンション分譲後の管理業務については、住友不動産建物サービス(株)が担当している。

(3) 完成工事業

当社（ハウジング事業本部）および住友不動産ホーム(株)ほかは、戸建住宅の建築工事請負事業を、住友不動産シスコン(株)ほかは、一般増改築工事・インテリア工事等の請負事業を行っているほか、(株)ユニバーサルホームは木造軸組住宅建設請負業のフランチャイズ事業を行っている。

また、当社（新規事業開発本部）は、建替の新品「新築そっくりさん」をはじめとする新規事業の展開にあたり、住友不動産シスコン(株)および住友不動産建物サービス(株)を事業支援している。

(4) 不動産流通事業

住友不動産販売(株)ほかは、不動産販売仲介および住宅の販売代理をしている。

(5) ファイナンス事業

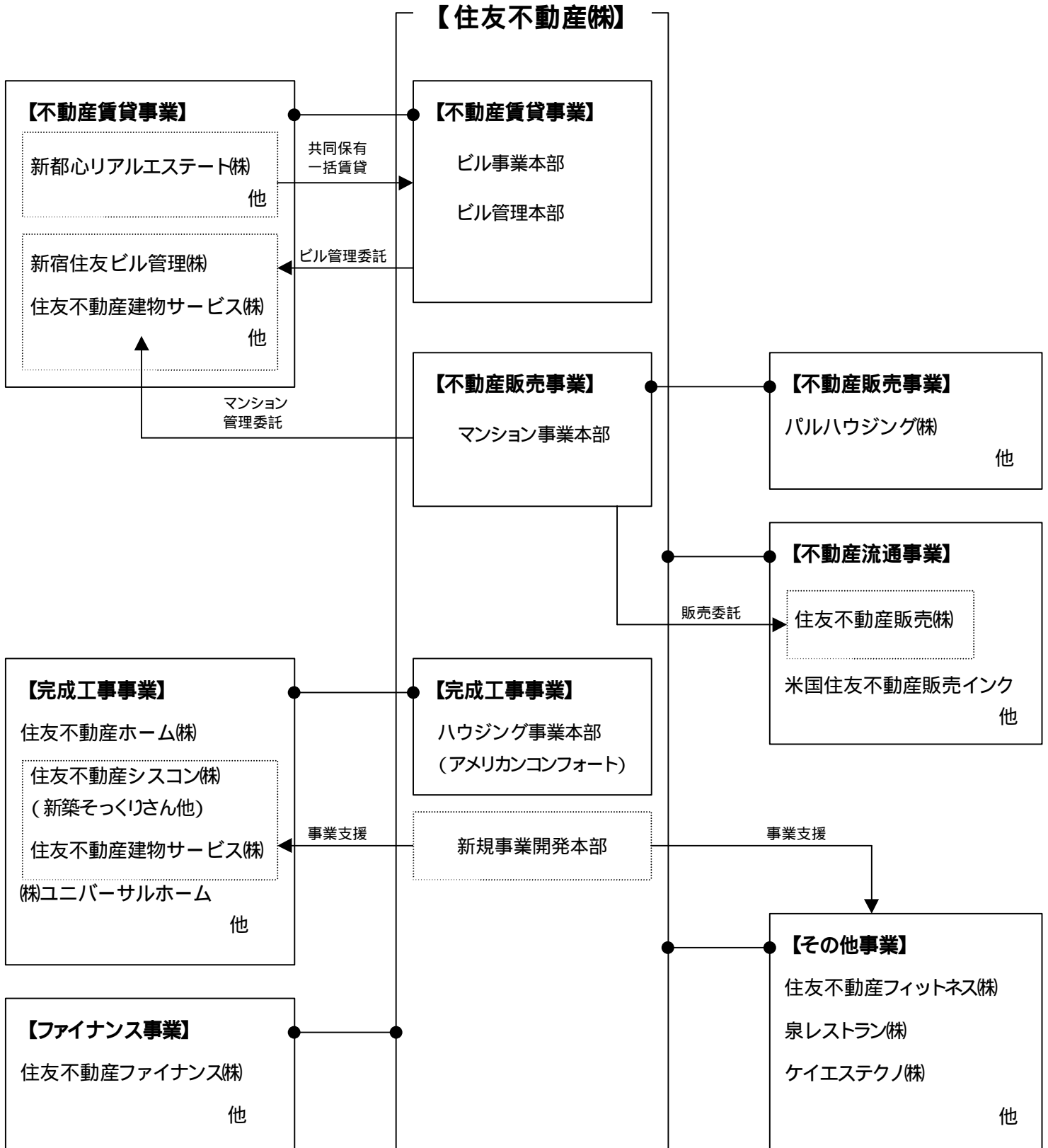
住友不動産ファイナンス(株)は、主として土地建物購入者に対し、金銭の貸付業務を行っている。

(6) その他の事業

住友不動産フィットネス(株)がフィットネスクラブ事業を、泉レストラン(株)が飲食業を行っているほか、ケイエステクノ(株)がセキュリティ機器の製造販売を行っている。

また、当社（新規事業開発本部）は、グループ全体の新規事業の開発・育成を行っている。

以上に述べた事項の系統図は次のとおりである。



経営方針

会社の対処すべき課題と経営戦略

当社は、バブル経済崩壊による経営悪化を克服するため、平成10年3月期を初年度とする「経営再建5カ年計画」を策定し、第1に期間収益力の回復、第2に不動産業の原材料である未稼働土地の商品化、第3に住友不動産ファイナンス㈱の不良貸付金の処理、そして第4に有利子負債の削減という4つの課題を掲げ、まず低金利の間に、有利子負債を増やさずに第1から第3の課題を解決すべく、取り組みを開始いたしました。

その結果、連結経常利益は、前期に8期ぶりに200億円を超え、当期も前期比25%程度的大幅増益を達成することができ、期間収益力は計画を上回るペースで回復してまいりました。また、平成8年に賃貸ビルの着工を再開し、既に8棟（延床面積67千坪余）が竣工、「六本木1丁目再開発」「西新宿6丁目再開発」などの大型ビルを含む6棟（延床面積159千坪余）が建設中、さらに平成13年3月期中に4棟（延床面積26千坪余）が着工できる見通しとなり、原材料土地の商品化は峠を越え、今後の収益に大きく寄与する目途が立ちました。不良貸付金についても、平成10年3月期に巨額の貸倒引当処理を行い、その後も着実に処理を進めてまいりました。

「経営再建5カ年計画」の折り返し点である当期は、このように経営体力が回復し、第1から第3の課題克服に概ね目途がついてきたことから、第4の課題である有利子負債の削減に本格的に取り組む、不動産特定共同事業の出資募集や賃貸ビルの証券化、海外資産の売却など、保有資産の流動化をはかり、総額2,300億円余の削減を達成いたしました。

「経営再建5カ年計画」の最終年度に当たる平成14年3月期の目標は、営業収益5,000億円、営業利益800億円、経常利益400億円、有利子負債総額1兆2,000億円程度と、いずれも当社の過去最高業績を上回ることであります。そのために、賃貸資産の稼働比率と分譲資産の回転率を高め、急成長を続けている「土地レス事業」の営業基盤をさらに強化するなど、一層の経営努力を行ってまいります。また、資産の流動化を継続して行い、資産効率を高めて財務基盤の強化を図ってまいります。

なお、足元の増収増益ペースが計画を上回り、有利子負債削減も順調にスタートしたことから、さらに高い目標を持ち、一段と発展、飛躍を期すため、平成15年3月期を初年度とする「新成長3カ年計画」を策定する予定であります。

経営成績

(1) 当期の概況

当期の営業成績は、営業収益4,215億87百万円(前期比+324億51百万円)、営業利益705億47百万円(前期比+140億31百万円)、経常利益270億69百万円(前期比+53億80百万円)、当期純利益147億37百万円(前期比+37億54百万円)と、昨年にく大幅な増収増益を達成することができました。再建5カ年計画の直前期である平成9年3月期と比較すると、営業収益が826億円(+24%)、営業利益が272億円(+62%)、経常利益が243億円(+882%)それぞれ増加しており、経営方針に記載した平成14年3月期目標に対する達成率は、それぞれ84%、88%、67%となっております。

資金調達面におきましては、当社第4の経営課題である有利子負債削減を推進するため、不動産特定共同事業法に基づく小口化商品「住友不動産ファンドSURF(サーフ)」の販売、「新宿住友ビル」等の証券化、「666フィフスアヴェニュービル(ニューヨーク)」等の売却を実施し、保証、保証予約を含むグループ総有利子負債を、前期末の1兆6,180億円余から、当期末1兆3,823億円余に2,357億円余削減いたしました。さらに、将来の金利上昇に備え、1,300億円の普通社債を発行したほか、1,453億円余の長期借入を実施し、連結有利子負債の長期比率を当期末74%(前期末58%)に、固定金利比率を当期末75%(前期末59%)に、それぞれ高めることができました。

また、上記資金回収に伴って発生した固定資産売却益624億円余を中心として、総額628億円余を特別利益に計上いたしました。一方、販売用不動産整理損248億円余、海外事業の大幅縮小に対応する海外事業整理損226億円余、いわゆるサブリース賃料減額請求訴訟における過年度賃借料修正損141億円余など、財務体質の改善、強化のために、総額677億円余の特別損失を計上いたしました。これら一連の処理により、不動産販売事業、海外事業、サブリース事業の整理にほぼ目途が立ちました。

このほか、当期におけるグループ会社の主な異動として、関係会社新都心リアルエステート株式会社の発行済み全株式を取得して100%子会社としたほか、子会社株式会社ユニバーサルホームが日本証券業協会に株式を店頭登録いたしました。子会社の株式公開は、前期に東京証券取引所第2部に上場した住友不動産販売株式会社と合わせ2社となりました。

不動産賃貸事業部門

当社が運営する賃貸資産の9割以上が集中する東京オフィスビル市場は、金融システム不安と景気悪化によって、平成9年末を境に一転して弱含みに転じ、前期は、事務所賃借料コストの削減を目的としたテナントの部分解約によって空室率が上昇いたしました。当期に入ってその動きもようやくおさまり、徐々に景気回復感が醸成されるなか逆に借り増しの動きが出始めるなど、市場全体の底打ち感が強まってまいりました。特に、IT革命の重要性が喧伝され、企業による情報通信関連投資が活発になったことから、その投資に耐える近・新・大の優良物件に対するテナント需要は旺盛で、また、ベンチャーの起業が活発になり、起業家が集まる渋谷周辺が「ビットバレー」と呼ばれて人気を集めるなど、比較的新興のオフィスビルゾーンである城南城西部では、賃貸料水準

の上昇も散見されるようになりました。

このような環境下、当期の不動産賃貸事業部門は、前期に竣工した「千代田ファーストビル」ほか計4棟の通期稼働や、当期に竣工した「住友中野坂上ビル」の新規稼働によって、市場悪化による既存ビルの減収をカバーし、不動産賃貸事業収益1,528億2百万円(前期比+9億14百万円)、営業利益457億52百万円(前期比+20億41百万円)を計上いたしました。

なお、当期中に、「住友不動産九段下ビル」などオフィスビル11棟を対象資産とする「住友不動産ファンドSURF(サーフ)」の販売で297億円余を、オフィスビル9棟を対象資産とする不動産の証券化による売却で1,075億円余を、また、米国に所有する3棟のオフィスビルを売却して565億円余を、それぞれ資金回収いたしました。今後賃貸事業は、国内に集中させる方針であります。

また、いわゆるサブリース賃料減額請求訴訟においては、株式会社ニチレイとの和解、および、横浜倉庫株式会社、センチュリータワー株式会社との東京高等裁判所判決に基づいて、過年度の賃借料計上不足額を合理的に見積もり、過年度賃借料修正損141億円余を特別損失に一括計上し、サブリース関連未確定債務の会計上の処理を行いました。なお、当社勝訴の横浜倉庫株式会社との裁判については相手方が、また、これまでの判例を覆す異例の判決となったセンチュリータワー株式会社との裁判については当社が、それぞれ最高裁判所に上告しております。

不動産販売事業部門

分譲住宅市場におきましては、住宅ローン税額控除制度の創設をはじめとする大型減税や、住宅金融公庫金利の引き下げと金利先高感の発生により、平成10年末より全国的に売れ行きが急回復し、年度を通じて市況は大変好調に推移いたしました。

このような環境下、当期の不動産販売事業部門は、マンション契約戸数3,730戸(前期比+577戸)と過去最高の販売成績を収め、さらに好調な販売を反映して粗利益率が大幅に改善、販売広告費も圧縮できたことから、マンション、戸建て、宅地の当社単独総計上戸数は3,610戸(前期比+250戸)に増加、その結果、不動産販売事業収益1,504億86百万円(前期比+127億41百万円)、営業利益185億74百万円(前期比+120億30百万円)を計上し、画期的な増益となりました。

なお、当期に、販売用不動産に対する強制評価減を厳格に適用し、将来の価格回復可能性の有無にかかわらず、現時点の販売回収見込額が簿価の50%を下回る資産について簿価の見直し等を行い、販売用不動産整理損248億円余を特別損失に計上いたしました。また、前期末において販売用不動産に計上されていた資産のうち、現在第三者に対して賃貸運用中で賃貸目的の所有であることが明らかな土地建物(簿価総額596億円余)を、その実態に合わせて当期末に固定資産に振り替えました。この一連の処理により、販売用不動産の整理は完了いたしました。

完成工事事業部門

住宅建設請負事業とリフォーム事業を中心として、当社グループの新規戦略的分野として特に注力している本事業部門は、マンションほどの市況好転の追い風もなく、全体的な市況としては低調に推移したものの、当社業績は高成長を維持いたしました。

当期の営業成績を商品別に概観いたしますと、ツーパフォー工法の中高級注文住宅の建設請負を手がける住友不動産ホーム株式会社は、完工棟数1,016棟(前期比+204棟)と前期を底

に業績は反転拡大し、黒字基調が定着いたしました。

次に、住友不動産ハウジング事業本部を事業主体とするツーバイフォー工法規格住宅「アメリカンコンフォート」は、完工棟数1,167棟（前期比+337棟）となり、事業開始5年目にして1千棟の大台に乗せました。

木造軸組工法の規格住宅請負事業をフランチャイズ方式で全国展開する株式会社ユニバーサルホームも、加盟店の合計上棟棟数3,449棟（前期比+443棟）と業績を着実に伸ばしました。

また、住宅建て替えの新システム「戸建て新築そっくりさん」は、前期まで首都圏を主たる営業基盤としておりましたが、事業開始後4年目に当たる当期に思い切った全国展開を行い、完工棟数1,020棟（前期比+443棟）と高成長を継続、特に受注棟数は1,569棟（前期比+874棟）と125%増の飛躍的な成果を収め、地方を含め幅広く消費者に受け入れられる商品となりました。

このほか一般リフォーム、内装工事等を含め、完成工事業業収益871億66百万円（前期比+205億43百万円）、営業利益47億53百万円（前期比+23億71百万円）を計上し、営業利益率が5%を超えました。

不動産流通事業部門

不動産流通市場におきましても、住宅分譲市場と同様に、物件価格の値ごろ感から中古マンション、戸建てとも取引件数が増加し、特に土地取引が大幅な伸びを示しました。

このような環境下、当期の不動産流通事業部門は、仲介店舗の8カ店増設（当期末現在合計185店舗）と生産性の向上、インターネットを媒体とした顧客開拓の強化、平成11年2月に新設した法人営業本部のフル稼働等により、営業収益319億22百万円（前期比+39億56百万円）、営業利益72億25百万円（前期比+19億40百万円）を計上いたしました。

ファイナンス事業およびその他の事業

ファイナンス事業は、当社顧客に対する住宅関連融資および関係会社資金融通業務に特化し、一般貸付金は回収業務のみを行っているため、営業収益62億81百万円（前期比16億69百万円）、営業利益22億11百万円（前期比4億40百万円）となりました。

飲食業、フィットネス事業など、その他の事業は、住友不動産フィットネス株式会社、ケイエステクノ株式会社を連結対象に加えたことにより、営業収益69億11百万円（前期比+34億47百万円）、営業利益5億29百万円（前期比+2億85百万円）を計上いたしました。

（2）次期の見通し

今後の日本経済は、景気回復に向けた官・民挙げての努力により、徐々に持ち直していくものと思われま

す。東京のオフィス市場は、リストラの進展による業績改善と景気回復期待から攻めの経営に転換する企業が増加しつつあり、情報通信関連投資やベンチャーの起業は活況を継続すると考えられることから、緩やかに改善傾向を強めるものと予想されます。今後新規大型ビルの供給が増加することにより、耐震性能に劣り情報通信投資に耐えない商品力を失ったビルからのテナントの移転、借り換えが促進され、結果として優良ビルへの需要の集中が起きることにより、市場内の選別が一段と進むと考えられます。

分譲住宅、注文住宅、不動産流通市場は、消費者に直結しており、消費マインド、税制、金利動向に大きく左右されるため予断を許しませんが、平成13年6月の住宅ローン税額控除制度期限切れ後の反落は、同年7月以降に竣工する分譲マンションの好調な売れ行きを見る限り、過度に懸念する必要はないものと思われます。何よりも、消費者に受け入れられる質の高い商品を、適正価格で供給することが重要といえましょう。

次期の業績は、完成工事業、不動産流通事業が引き続き増収増益となる見込みであること、不動産販売事業が当期並みの成績を維持できる見込みであること、当期に実施した資産流動化の影響により不動産賃貸事業は営業減益が予想されるものの、それを上回る金融収支の改善が見込まれることなどから、営業収益4,500億円、営業利益710億円、経常利益320億円、当期純利益170億円と、平成3年3月期の過去最高益（経常利益347億円、当期純利益184億円）に迫るものと予想しております。当社といたしましては、現在遂行中の「経営再建5カ年計画」目標達成に全力を注ぎ、収益力、投資効率の向上に引き続き邁進いたします。

なお、退職給付債務につきましては、次期決算において積み立て不足額を全額特別損失に計上して処理を完了する予定であり、その見積総額は、現時点で約20億円であります。

比較連結貸借対照表

(表示単位未満切捨)

| 期 別 科 目 | 当連結会計年度 (12.31現在) | | 前連結会計年度 (11.31現在) | | 増 減 |
|------------------------|----------------------|--------------|----------------------|--------------|----------------|
| | 金 額 | 構成比 | 金 額 | 構成比 | 金 額 |
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 |
| (資 産 の 部) | | | | | |
| 流 動 資 産 | | | | | |
| 現 金 ・ 預 金 | 39,727 | | 79,427 | | 39,700 |
| 受取手形・営業未収入金 | 16,033 | | 23,295 | | 7,262 |
| 営 業 貸 付 金 | 157,354 | | 363,932 | | 206,578 |
| 有 価 証 券 | 9,667 | | 9,425 | | 242 |
| た な 卸 資 産 | 128,310 | | 206,714 | | 78,404 |
| 繰 延 税 金 資 産 | 14,183 | | 5,405 | | 8,777 |
| そ の 他 | 38,387 | | 55,743 | | 17,356 |
| 貸 倒 引 当 金 | 33,585 | | 43,253 | | 9,667 |
| 流 動 資 産 合 計 | 370,078 | 19.3 | 700,692 | 38.2 | 330,614 |
| 固 定 資 産 | | | | | |
| 有形固定資産 | | | | | |
| 建 物 ・ 構 築 物 | 317,845 | | 313,597 | | 4,247 |
| 土 地 | 896,060 | | 512,417 | | 383,643 |
| 建 設 仮 勘 定 | 40,018 | | 33,172 | | 6,845 |
| そ の 他 | 16,322 | | 14,999 | | 1,323 |
| 減 価 償 却 累 計 額 | 120,003 | | 130,461 | | 10,457 |
| 有 形 固 定 資 産 合 計 | 1,150,243 | 59.9 | 743,726 | 40.5 | 406,516 |
| 無形固定資産 | 123,127 | 6.4 | 77,583 | 4.2 | 45,544 |
| 投資その他の資産 | | | | | |
| 投 資 有 価 証 券 | 7,294 | | 12,897 | | 5,602 |
| 差 入 保 証 金 ・ 敷 金 | 214,393 | | 243,762 | | 29,368 |
| 繰 延 税 金 資 産 | 4,954 | | 15,373 | | 10,419 |
| そ の 他 | 124,764 | | 112,612 | | 12,152 |
| 貸 倒 引 当 金 | 78,514 | | 79,503 | | 989 |
| 投 資 其 他 資 産 合 計 | 272,892 | 14.2 | 305,143 | 16.6 | 32,250 |
| 固 定 資 産 合 計 | 1,546,264 | 80.5 | 1,126,453 | 61.3 | 419,811 |
| 為 替 換 算 調 整 勘 定 | 4,394 | 0.2 | 8,679 | 0.5 | 4,284 |
| 資 産 合 計 | 1,920,737 | 100.0 | 1,835,825 | 100.0 | 84,912 |

(表示単位未満切捨)

| 期 別 科 目 | 当連結会計年度 (12.31現在) | | 前連結会計年度 (11.31現在) | | 増 減 |
|--------------------------|----------------------|--------------|----------------------|--------------|----------------|
| | 金 額 | 構成比 | 金 額 | 構成比 | 金 額 |
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 |
| (負債の部) | | | | | |
| 流動負債 | | | | | |
| 支払手形・営業未払金 | 42,538 | | 33,939 | | 8,598 |
| 短期借入金 | 454,507 | | 361,692 | | 92,815 |
| コマーシャル・ペーパー | 25,800 | | 249,112 | | 223,312 |
| 一年内償還予定社債 | 127,000 | | 90,000 | | 37,000 |
| 未払法人税等 | 3,418 | | 1,554 | | 1,864 |
| 繰延税金負債 | 214 | | 617 | | 403 |
| 賞与引当金 | 2,217 | | 2,169 | | 48 |
| その他の | 77,229 | | 63,297 | | 13,932 |
| 流動負債合計 | 732,926 | 38.2 | 802,382 | 43.7 | 69,456 |
| 固定負債 | | | | | |
| 社債 | 362,700 | | 359,700 | | 3,000 |
| 長期借入金 | 400,989 | | 330,258 | | 70,730 |
| 退職給与引当金 | 1,567 | | 574 | | 992 |
| 役員退職慰労引当金 | 242 | | 199 | | 43 |
| 預り保証金・敷金 | 163,411 | | 125,100 | | 38,311 |
| その他の | 34,119 | | 3,191 | | 30,927 |
| 固定負債合計 | 963,030 | 50.1 | 819,025 | 44.6 | 144,005 |
| 負債合計 | 1,695,957 | 88.3 | 1,621,408 | 88.3 | 74,549 |
| (少数株主持分) | | | | | |
| 少数株主持分 | 9,244 | 0.5 | 7,239 | 0.4 | 2,005 |
| (資本の部) | | | | | |
| 資本金 | 86,773 | 4.5 | 86,773 | 4.7 | - |
| 資本準備金 | 96,821 | 5.0 | 96,821 | 5.3 | - |
| 連結剰余金 | 31,941 | 1.7 | 23,583 | 1.3 | 8,358 |
| | 215,536 | 11.2 | 207,178 | 11.3 | 8,358 |
| 自己株式 | 1 | 0.0 | 1 | 0.0 | - |
| 資本合計 | 215,535 | 11.2 | 207,177 | 11.3 | 8,358 |
| 負債、少数株主持分及び資本の部合計 | 1,920,737 | 100.0 | 1,835,825 | 100.0 | 84,912 |

比較連結損益及び剰余金結合計算書

(表示単位未満切捨)

| 科 目 | 期 別 | | 当連結会計年度 (11.4.1 ~ 12.3.31) | | 前連結会計年度 (10.4.1 ~ 11.3.31) | | 増 減 |
|--|---------|-------|-------------------------------|-------|-------------------------------|--|-----|
| | 金 額 | 百分比 | 金 額 | 百分比 | 金 額 | | |
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | | |
| 営 業 収 益 | 421,587 | 100.0 | 389,135 | 100.0 | 32,451 | | |
| 営 業 原 価 | 319,997 | 75.9 | 303,255 | 77.9 | 16,742 | | |
| 売 上 総 利 益 | 101,589 | 24.1 | 85,880 | 22.1 | 15,709 | | |
| 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費 | 31,042 | 7.4 | 29,364 | 7.6 | 1,678 | | |
| 営 業 利 益 | 70,547 | 16.7 | 56,515 | 14.5 | 14,031 | | |
| 営 業 外 収 益 | 4,321 | 1.0 | 5,587 | 1.4 | 1,265 | | |
| 営 業 外 費 用 | 47,799 | 11.3 | 40,414 | 10.3 | 7,385 | | |
| 経 常 利 益 | 27,069 | 6.4 | 21,688 | 5.6 | 5,380 | | |
| 特 別 利 益 | 62,895 | 14.9 | 2,879 | 0.7 | 60,016 | | |
| 特 別 損 失 | 67,781 | 16.0 | 5,741 | 1.5 | 62,040 | | |
| 税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益 | 22,183 | 5.3 | 18,826 | 4.8 | 3,356 | | |
| 法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税 | 4,740 | 1.1 | 2,737 | 0.7 | 2,002 | | |
| 法 人 税 等 調 整 額 | 1,090 | 0.3 | 3,800 | 1.0 | 2,709 | | |
| 少 数 株 主 利 益 (減 算) | 1,614 | 0.4 | 1,305 | 0.3 | 309 | | |
| 当 期 純 利 益 | 14,737 | 3.5 | 10,983 | 2.8 | 3,754 | | |
| 連 結 剰 余 金 期 首 残 高 又 は 欠 損 金 期 首 残 高 () | 23,583 | | 4,218 | | 27,802 | | |
| 連 結 剰 余 金 増 加 高 | - | | 19,299 | | 19,299 | | |
| 過 年 度 税 効 果 調 整 に よ る 連 結 剰 余 金 増 加 高 | - | | 19,299 | | 19,299 | | |
| 連 結 剰 余 金 減 少 高 | 6,379 | | 2,479 | | 3,900 | | |
| 配 当 金 | 2,440 | | 2,440 | | - | | |
| 役 員 賞 与 | 14 | | 3 | | 11 | | |
| 連 結 子 会 社 増 加 に よ る 連 結 剰 余 金 減 少 高 | 3,924 | | 36 | | 3,888 | | |
| 連 結 剰 余 金 期 末 残 高 | 31,941 | | 23,583 | | 8,358 | | |

連結キャッシュ・フロー計算書

| 科目 | 期別 | 当連結会計年度 (H11.4.1-H12.3.31) |
|-------------------------|----|-------------------------------|
| | | 百万円 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 1. 税金等調整前当期純利益 | | 22,183 |
| 2. 減価償却費 | | 11,268 |
| 3. 連結調整勘定償却額 | | 19 |
| 4. 有価証券評価損 | | 2,896 |
| 5. 貸倒引当金の減少額 | | 9,305 |
| 6. 固定資産除却損 | | 485 |
| 7. 会員権評価損 | | 471 |
| 8. 関係会社株式売却益 | | 418 |
| 9. 退職給与引当金の増加額 | | 993 |
| 10. 受取利息及び受取配当金 | | 1,783 |
| 11. 支払利息 | | 41,089 |
| 12. 有価証券売却益 | | 130 |
| 13. 固定資産売却益 | | 62,477 |
| 14. 海外事業整理損 | | 22,641 |
| 15. 売上債権の減少額 | | 8,475 |
| 16. 棚卸資産の減少額 | | 9,898 |
| 17. 営業貸付金・長期営業貸付金の減少額 | | 15,740 |
| 18. 仕入債務の増加額 | | 7,250 |
| 19. 前受金の増加額 | | 3,861 |
| 20. その他 | | 6,204 |
| (小計) | | 79,326 |
| 21. 利息及び配当金の受取額 | | 1,942 |
| 22. 利息の支払額 | | 39,963 |
| 23. 法人税等の支払額 | | 2,866 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | 38,438 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 1. 有価証券の取得による支出 | | 7,062 |
| 2. 有価証券の売却による収入 | | 8,718 |
| 3. 短期貸付金の純増減 | | 1,885 |
| 4. 有形固定資産の取得による支出 | | 97,964 |
| 5. 有形固定資産の売却による収入 | | 167,237 |
| 6. 出資金による支出 | | 7,443 |
| 7. 出資金の売却による収入 | | 245 |
| 8. 差入保証金・敷金による支出 | | 7,732 |
| 9. 差入保証金・敷金の返還による収入 | | 52,314 |
| 10. 預り保証金敷金の返還による支出 | | 13,529 |
| 11. 預り保証金敷金による収入 | | 15,716 |
| 12. 匿名組合出資預託金の受入による収入 | | 29,768 |
| 13. その他 | | 9,710 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | | 132,444 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 1. 短期借入金の純増加額 | | 130,046 |
| 2. マーシャル・バンの純増加額 | | 218,959 |
| 3. 長期借入金による収入 | | 145,332 |
| 4. 長期借入金の返済による支出 | | 42,544 |
| 5. 社債の発行による収入 | | 130,000 |
| 6. 社債の償還による支出 | | 90,000 |
| 7. 少数株主への株式の発行による収入 | | 986 |
| 8. 自己株式の売買による収入 | | 0 |
| 9. 配当金の支払額 | | 2,437 |
| 10. 少数株主への配当金支払額 | | 131 |
| 11. その他 | | 2,246 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | 210,046 |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額 | | 260 |
| 現金及び現金同等物の減少額 | | 39,423 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | | 79,614 |
| 子会社の新規連結による現金及び現金同等物増加額 | | 62 |
| 子会社の連結除外による現金及び現金同等物減少額 | | 17 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | | 40,235 |

連結財務諸表作成の基本となる事項

1. 連結の範囲および持分法の適用に関する事項

(1) 連結子会社の数および主要な会社名

連結子会社 30社

(主要な会社名) 住友不動産販売(株)、住友不動産ホーム(株)、住友不動産シスコン(株)、住友不動産建物サービス(株)、(株)ユニバーサルホーム、新都心リアルエステート(株)

(2) 連結範囲の異動

連結(新規) 7社

(株)エコロホーム(新規設立による)、住友不動産オーストラリア、泉不動産(株)、(有)クベレ(以上、重要性の増加による)、新都心リアルエステート(株)(株式の取得による)、ケイエステクノ(株)、新都心ブレインズ(有)(以上、支配力基準の適用による)

連結(除外) 4社

泉ハウジング(株)、欧州住友不動産、英国住友不動産(以上、会社清算による)、エスアールイーエスフィフスアヴェニューインク(吸収合併による)

持分法(除外) 2社

ケイエステクノ(株)、新都心リアルエステート(株)(以上、新規連結による)

2. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結決算日(3月31日)と決算日が異なる連結子会社は次のとおりである。

在外子会社(香港住友置業有限公司を除く) (決算日: 12月31日)

泉不動産(株)および(有)クベレ (決算日: 2月29日)

連結財務諸表の作成にあたっては、連結決算日との差が3ヶ月以内であるため、当該子会社の決算日時点の財務諸表を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っている。

3. 会計処理基準に関する事項

(1) 有価証券の評価基準と評価方法

取引所の相場のあるものは移動平均法による低価法(洗替え方式)、その他は原価法によっている。

(2) たな卸資産の評価基準と評価方法

主として個別法に基づく原価法によっている。なお、一部連結子会社は借入金利息のたな卸資産原価への算入処理を行っているが、当連結会計年度の算入額はない。

(3) 固定資産の減価償却または償却の方法

有形固定資産

法人税法の規定に準拠して、建物(その他付属設備を除く)は定額法、その他は定率法を採用している。ただし、在外連結子会社は当該国の会計基準に基づき、定額法を採用している。

無形固定資産

ソフトウェア(自社利用分)については、社内における見込利用可能期間(5年)による定額法によっている。

投資その他の資産

法人税法の規定に準拠して、期限内均等償却によっている。

(4) 引当金の計上基準

貸倒引当金

連結会社相互間債権債務消去後の営業未収入金等の回収事故に対処して、主として過去の一定期間における貸倒実績から算出した債権の貸倒経験率を用いて計算した金額を計上している。

(会計処理の変更)

当社における貸倒引当金の計上基準は、従来、連結会社相互間債権債務消去後の営業未収入金等の回収事故に対処して、法人税法の規定による限度額のほか、債権の実情を考慮して計上していたが、当連結会計年度より過去の一定期間における貸倒実績から算出した債権の貸倒経験率を用いて計算した金額を計上する方法に変更した。この変更は、財務体質の強化策の一環として販売用不動産や海外不動産の整理・処分を実施したことに加え、「金融商品に係る会計基準の設定に関する意見書」の公表に伴い、貸倒見積高の算定方法が規定されたことから、合理的な貸倒引当金を計上することにより、財政状態の健全化をはかるために行ったものである。

この変更の結果、従来の方法によった場合に比べ、販売費及び一般管理費が 50 百万円減少し、営業利益、経常利益、および税金等調整前当期純利益がそれぞれ増加している。

賞与引当金

従業員に対する賞与の支給に対処して、将来の支給見込額のうち当連結会計年度の負担額を計上している。

退職給与引当金

国内の連結子会社は従業員の退職に伴う退職金の支払に対処して、所定の退職給与規程に基づき、自己都合による期末要支給額の 40%相当額まで設定を行っている。ただし、住友不動産販売(株)は、従業員の退職金の支給に対処して、従業員が将来退職した時に支給する退職金費用予測額のうち、当連結会計年度までに負担すべき金額の現在価値額(現価方式に基づく将来支給額予測方式)を計上している。

(会計処理の変更)

住友不動産販売(株)は、従来、退職金規程に基づく自己都合退職による期末要支給総額の 40%を計上する方法によっていたが、当連結会計年度から現価方式に基づく将来支給額予測方式への変更を行っている。

この変更の結果、営業原価が 64 百万円、販売費及び一般管理費が 8 百万円、それぞれ増加し、また過年度相当額 852 百万円を特別損失として計上している。それに伴い、営業利益および経常利益は 72 百万円、税金等調整前当期純利益は 924 百万円、それぞれ減少している。

役員退職慰労引当金

国内連結子会社 2 社は役員の退任に伴う退職慰労金の支払に対処して内規に基づく期末要支給額を計上している。

(5) リース取引の処理方法

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっている。

(6) 消費税等の会計処理について

消費税および地方消費税の会計処理は税抜処理によっており、資産にかかる控除対象外消費税等は、長期前払費用に計上し、5 年間で均等償却を行っている。

4. 連結子会社の資産および負債の評価に関する事項

連結子会社の資産および負債の評価方法は、全面時価評価法によっている。

5. 連結調整勘定の償却に関する事項

連結調整勘定は、20年以内で均等償却を行っている。なお、当連結会計年度においては金額が僅少であったため、一括償却を行った。

6. 利益処分項目等の取扱いに関する事項

連結損益及び剰余金結合計算書は、連結会社の利益処分について、連結会計年度中に確定した利益処分に基づいて作成している。

7. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金および容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクシカ負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなる。

(注記事項)

1. 連結貸借対照表関係

(1) 保証債務等

| | 当 期 | 前 期 |
|---------|-----------|-------------|
| 保 証 債 務 | 7,967 百万円 | 8,590 百万円 |
| 保 証 予 約 | 3,337 百万円 | 218,665 百万円 |

(2) 非連結子会社および関連会社の株式および社債等

| | 当 期 | 前 期 |
|------------|-----------|------------|
| 投資有価証券(株式) | 5,679 百万円 | 11,572 百万円 |
| 出 資 金 | 0 百万円 | - |

2. 連結損益及び剰余金結合計算書関係

(1) 特別利益の主な内訳

| | 当 期 |
|-----------|------------|
| 固定資産売却益 | 62,477 百万円 |
| 関係会社株式売却益 | 418 百万円 |
| (合計) | 62,895 百万円 |

(2) 特別損失の主な内訳

| | 当 期 |
|-----------|------------|
| 販売用不動産整理損 | 24,864 百万円 |
| 海外事業整理損 | 22,641 百万円 |
| 過年度賃借料修正損 | 14,168 百万円 |
| 貸倒損失 | 4,271 百万円 |
| その他 | 1,836 百万円 |
| (合計) | 67,781 百万円 |

3. 連結キャッシュフロー計算書関係

現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目との関係

| | 当 期 |
|----------------|------------|
| 現金・預金勘定 | 39,727 百万円 |
| 預入期間が3ヶ月超の定期預金 | 2 百万円 |
| 預入期間が3ヶ月以内のMMF | 511 百万円 |
| 現金及び現金同等物 | 40,235 百万円 |

4. リース取引関係

(1) リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引借手側

(イ) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額および期末残高相当額

| | 当 期 | | | 前 期 | | |
|--------|-------------|--------------------|-------------|-------------|--------------------|-------------|
| | 取得価額 相当額 | 減価償却 累計額 相当額 | 期末残高 相当額 | 取得価額 相当額 | 減価償却 累計額 相当額 | 期末残高 相当額 |
| 建物・構築物 | 1,440 | 712 | 727 | 1,320 | 795 | 524 |
| その他 | 1,317 | 878 | 439 | 1,138 | 613 | 524 |
| 合 計 | 2,757 | 1,591 | 1,166 | 2,458 | 1,409 | 1,049 |

なお、取得価額相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定している。

(ロ) 未経過リース料期末残高相当額

| | 当 期 | 前 期 |
|------|-------|-------|
| 1年以内 | 521 | 477 |
| 1年超 | 644 | 572 |
| 合 計 | 1,166 | 1,049 |

なお、未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定している。

(ハ) 支払リース料および減価償却費相当額

| | 当 期 | 前 期 |
|--------|-----|-----|
| 支払リース料 | 606 | 523 |
| 減価償却費 | 606 | 523 |

(ニ) 減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっている。

貸手側

(イ) 固定資産に含まれているリース物件の取得価額、減価償却累計額および期末残高

| | 当 期 | | | 前 期 | | |
|----------------|-------|-------------|------|-------|-------------|------|
| | 取得価額 | 減価償却 累計額 | 期末残高 | 取得価額 | 減価償却 累計額 | 期末残高 |
| その他 (リース資産) | 1,010 | 959 | 50 | 1,010 | 959 | 50 |
| 合 計 | 1,010 | 959 | 50 | 1,010 | 959 | 50 |

(ロ) 未経過リース料期末残高相当額

| | 当 期 | 前 期 |
|------|-----|-----|
| 1年以内 | 78 | 93 |
| 1年超 | - | 78 |
| 合 計 | 78 | 171 |

(注) 未経過リース料期末残高相当額は、営業債権の期末残高等に占める未経過リ

リース料期末残高および見積残存価額の残高の合計額の割合が低いため、受取利
子込み法により算定している。

(ハ) 受取リース料および減価償却費

| | <u>当 期</u> | <u>前 期</u> |
|--------|------------|------------|
| 受取リース料 | 93 | 93 |
| 減価償却費 | - | 11 |

(2) オペレーティング・リース取引

借手側

| | <u>当 期</u> | <u>前 期</u> |
|---------|------------|------------|
| 未経過リース料 | | |
| 1年以内 | 39 | 29 |
| 1年超 | 251 | 319 |
| 合 計 | <u>291</u> | <u>349</u> |

貸手側

| | <u>当 期</u> | <u>前 期</u> |
|---------|--------------|---------------|
| 未経過リース料 | | |
| 1年以内 | 488 | 6,401 |
| 1年超 | 2,424 | 50,111 |
| 合 計 | <u>2,912</u> | <u>56,512</u> |

(3) 転貸リース取引に係る注記

未経過受取リース料

| | <u>当 期</u> |
|------|------------|
| 1年以内 | 51 |
| 1年超 | 135 |
| 合 計 | <u>187</u> |

未経過支払リース料

| | <u>当 期</u> |
|------|------------|
| 1年以内 | 20 |
| 1年超 | 20 |
| 合 計 | <u>40</u> |

セグメント情報

[1]事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(平成10年4月1日から平成11年3月31日まで)

(百万円未満切捨)

| | 不動産 賃貸 | 不動産 販売 | 完成工事 | 不動産 流通 | ファイナ ンス | その他 | 計 | 消去又は 全社 | 連結 |
|----------------------------|-----------|-----------|--------|-----------|------------|--------|-----------|------------|-----------|
| 営業収益及び営業損益 | | | | | | | | | |
| 営業収益 | | | | | | | | | |
| (1) 外部顧客に対する営業収益 | 150,975 | 137,735 | 61,190 | 27,828 | 7,947 | 3,457 | 389,135 | - | 389,135 |
| (2) セグメント間の内部営業収益 又は振替高 | 913 | 10 | 5,433 | 138 | 3 | 7 | 6,504 | 6,504 | - |
| 計 | 151,888 | 137,745 | 66,623 | 27,966 | 7,950 | 3,464 | 395,639 | 6,504 | 389,135 |
| 営業費用 | 108,177 | 131,200 | 64,241 | 22,680 | 5,299 | 3,220 | 334,821 | 2,201 | 332,619 |
| 営業利益 | 43,711 | 6,544 | 2,382 | 5,285 | 2,651 | 244 | 60,818 | 4,302 | 56,515 |
| 資産、減価償却費 及び資本的支出 | | | | | | | | | |
| 資産 | 1,066,259 | 219,772 | 16,892 | 22,966 | 353,440 | 24,786 | 1,704,118 | 131,706 | 1,835,825 |
| 減価償却費 | 9,702 | 22 | 201 | 150 | 3 | 131 | 10,211 | 129 | 10,340 |
| 資本的支出 | 30,904 | 29 | 436 | 48 | 3 | 58 | 31,479 | 170 | 31,650 |

当連結会計年度(平成11年4月1日から平成12年3月31日まで)

(百万円未満切捨)

| | 不動産 賃貸 | 不動産 販売 | 完成工事 | 不動産 流通 | ファイナ ンス | その他 | 計 | 消去又は 全社 | 連結 |
|----------------------------|-----------|-----------|--------|-----------|------------|-------|-----------|------------|-----------|
| 営業収益及び営業損益 | | | | | | | | | |
| 営業収益 | | | | | | | | | |
| (1) 外部顧客に対する営業収益 | 151,267 | 150,483 | 80,064 | 31,632 | 2,192 | 5,946 | 421,587 | - | 421,587 |
| (2) セグメント間の内部営業収益 又は振替高 | 1,535 | 3 | 7,102 | 290 | 4,089 | 965 | 13,984 | 13,984 | - |
| 計 | 152,802 | 150,486 | 87,166 | 31,922 | 6,281 | 6,911 | 435,571 | 13,984 | 421,587 |
| 営業費用 | 107,049 | 131,912 | 82,412 | 24,697 | 4,069 | 6,381 | 356,523 | 5,483 | 351,039 |
| 営業利益 | 45,752 | 18,574 | 4,753 | 7,225 | 2,211 | 529 | 79,047 | 8,500 | 70,547 |
| 資産、減価償却費 及び資本的支出 | | | | | | | | | |
| 資産 | 1,492,128 | 128,571 | 22,664 | 21,123 | 372,082 | 7,835 | 2,044,407 | 123,669 | 1,920,737 |
| 減価償却費 | 10,648 | 27 | 208 | 163 | 3 | 81 | 11,134 | 134 | 11,268 |
| 資本的支出 | 104,567 | 463 | 128 | 121 | - | 25 | 105,306 | 442 | 105,749 |

(注)

1. 事業区分の方法

企業集団の事業内容を勘案して区分している。

2. 各事業区分の主な内容は次のとおりである。

不動産賃貸 : オフィスビル、マンション等の賃貸管理

不動産販売 : 戸建住宅、中高層住宅および宅地の分譲

完成工事 : 戸建住宅、中高層住宅およびオフィスビル等の建築工事

不動産流通 : 不動産の仲介および販売代理受託

ファイナンス : 不動産担保貸付等の金融業

その他 : レストラン事業、フィットネス事業など

3. 当連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は 4,326 百万円であり、主として連結財務諸表提出会社での一般管理部門に係る費用である。

4. 当連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた会社資産の金額は 107,656 百万円であり、主として連結財務諸表提出会社での現金・預金、有価証券、投資有価証券および一般管理部門に係る資産等である。

なお、ファイナンスセグメントの資産には、住友不動産ファイナンス(株)から新都心リアルエステート(株)ほか連結子会社への営業貸付金 225,585 百万円を含んでおり、同額を消去又は全社の項目にて減算している。

5. 減価償却費および資本的支出には、長期前払費用とその償却額が含まれている。

6. 「連結財務諸表作成の基本となる事項」の「会計処理基準に関する事項」記載のとおり、当社における貸倒引当金の計上方法の変更および連結子会社・住友不動産販売(株)の退職給与引当金の計上方法の変更に伴い、前連結会計基準と同一の方法によった場合に比べ、営業利益が、「不動産賃貸」では 0 百万円、「不動産販売」では 7 百万円、「不動産流通」では 64 百万円、それぞれ減少し、「消去又は全社」では 50 百万円増加している。

[2]所在地別セグメント情報

当連結会計年度においては、全セグメントの営業収益合計および全セグメントの資産金額合計に占める本邦の営業収益および資産金額の割合がいずれも 90%を超えているため、記載を省略している。

[3]海外営業収益

当連結会計年度においては、本邦営業収益が連結営業収益の 90%を超えているため、記載を省略している。

生産、受注及び販売の状況

1. 生産の状況

該当事項なし

2. 受注の状況

当連結会計年度の受注状況を示すと、次のとおりである。なお、事業の性格上、完成工事事業セグメント以外で受注の実績を把握することは困難である。

| セグメント名 | 受注金額 | 前年同期比 |
|-------------|---------------|-------|
| 完成工事事業セグメント | 百万円 94,281 | - |

3. 販売の状況

当連結会計年度の販売状況を示すと、次のとおりとなる。なお、事業の性格上、不動産販売事業セグメント以外で販売の実績を把握することは困難である。

不動産販売事業セグメント

| 区 分 | 販売金額 | | 販売戸数（区画数） | |
|----------------|---------|-------|-----------|-------|
| | 百万円 | 前年同期比 | 戸・件 | 前年同期比 |
| 住宅分譲（マンション・建売） | 141,406 | - | 3,542 | - |
| 宅地分譲 | 5,001 | - | 102 | - |
| その他 | 4,075 | - | - | - |
| 合 計 | 150,483 | - | 3,644 | - |

有価証券の時価等

(表示単位未満切捨)

| 種類 | 当連結会計年度(平成12年3月31日現在) | | |
|------------|-----------------------|--------|-------|
| | 貸借対照表 計上額 | 時価 | 評価損益 |
| 流動資産に属するもの | 百万円 | 百万円 | 百万円 |
| 株式 | 22,167 | 29,022 | 6,855 |
| 債券 | 216 | 308 | 92 |
| その他 | 710 | 695 | 14 |
| 小計 | 23,094 | 30,027 | 6,932 |
| 固定資産に属するもの | | | |
| 株式 | - | - | - |
| 債券 | 1,144 | 1,189 | 44 |
| その他 | - | - | - |
| 小計 | 1,144 | 1,189 | 44 |
| 合計 | 24,239 | 31,216 | 6,977 |

(注) 1. 時価(時価相当額を含む。)の算定方法

| | |
|-----------------------------|----------------------------|
| 上場有価証券 | 主に東京証券取引所の最終価格 |
| 気配等を有する有価証券 (上場有価証券を除く。) | 日本証券業協会が公表する公社債 店頭基準気配等 |
| 非上場の証券投資信託 | 基準価格 |

2. 開示から除いた有価証券の貸借対照表計上額

(流動資産)

| | |
|-----------------|-----------|
| マネー・マネジメント・ファンド | 300 百万円 |
| 非上場の外国債券 | 2,000 百万円 |
| 非上場株式 | 0 百万円 |

(固定資産)

| | |
|------------------------|-----------|
| 非上場債券のうち残存償還期間が1年以内のもの | 137 百万円 |
| 店頭売買株式を除く非上場株式 | 7,015 百万円 |

デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益

(1)通貨関連

| 区分 | 種類 | 当連結会計年度（平成12年3月31日現在） | | | |
|-----------|--------|-----------------------|--------------|--------|------|
| | | 契約額等 | | 時価 | 評価損益 |
| | | 百万円 | うち1年超 百万円 | | |
| 市場取引以外の取引 | 為替予約取引 | | | | |
| | 売建円 | 7,376 | - | 7,503 | 126 |
| | 買建円 | 4,086 | - | 4,194 | 108 |
| 合計 | | 11,463 | - | 11,698 | 18 |

外貨建金銭債権債務等に為替予約が付されていることにより、決済時における円価額が確定している外貨建金銭債権債務等で連結貸借対照表において当該円価額で表示されているものについては開示の対象から除いている。

期末の時価については、先物相場を使用している。

(2)金利関連

| 区分 | 種類 | 当連結会計年度（平成12年3月31日現在） | | | |
|-----------|-----------|-----------------------|--------------|-------|-------|
| | | 契約額等 | | 時価 | 評価損益 |
| | | 百万円 | うち1年超 百万円 | | |
| 市場取引以外の取引 | スワップ取引 | | | | |
| | 受取固定・支払変動 | 45,000 | 25,000 | 3,760 | 3,760 |
| | 受取変動・支払固定 | 221,850 | 181,550 | 6,243 | 6,243 |
| 合計 | | 266,850 | 206,550 | 2,482 | 2,482 |

上記スワップ取引における契約額等の金額は、計算上の想定元本であり、当該金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスク量を示すものではない。

時価については、当該契約を締結している取引金融機関から提示された価格によっている。

関連当事者との取引

該当事項なし

重要な後発事象

平成12年4月1日以降、以下の条件の国内普通社債を発行した。

第17回国内普通社債

| | |
|-----------|-------------|
| (1) 発行会社 | 住友不動産(株) |
| (2) 発行総額 | 10,000百万円 |
| (3) 発行価額 | 額面金額の100.0% |
| (4) 利率 | 年2.35% |
| (5) 払込期日 | 平成12年4月28日 |
| (6) 償還期限 | 平成15年7月28日 |
| (7) 資金の用途 | 社債償還資金 |

第18回国内普通社債

| | |
|-----------|-------------|
| (1) 発行会社 | 住友不動産(株) |
| (2) 発行総額 | 20,000百万円 |
| (3) 発行価額 | 額面金額の100.0% |
| (4) 利率 | 年2.45% |
| (5) 払込期日 | 平成12年5月19日 |
| (6) 償還期限 | 平成16年8月19日 |
| (7) 資金の用途 | 社債償還資金 |

第19回国内普通社債

| | |
|-----------|-------------|
| (1) 発行会社 | 住友不動産(株) |
| (2) 発行総額 | 10,000百万円 |
| (3) 発行価額 | 額面金額の100.0% |
| (4) 利率 | 年2.45% |
| (5) 払込期日 | 平成12年5月19日 |
| (6) 償還期限 | 平成16年8月19日 |
| (7) 資金の用途 | 社債償還資金 |

平成 12年 3月期 個別財務諸表の概要

平成 12年 5月 23日

上場会社名 住友不動産株式会社

上場取引所 東大

コード番号 8830

本社所在都道府県

問合せ先 責任者役職名 広報部長

東京都

氏名 宮下 智

TEL (03) 3346 - 1042

決算取締役会開催日 平成 12年 5月 23日

中間配当制度の有無 無

定時株主総会開催日 平成 12年 6月 29日

1. 12年 3月期の業績 (平成 11年 4月 1日 ~ 平成 12年 3月 31日)

(1) 経営成績

| | 売上高 | | 営業利益 | | 経常利益 | |
|---------|---------|------|--------|------|--------|-------|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % |
| 12年 3月期 | 304,509 | 6.8 | 52,026 | 29.5 | 18,288 | 79.6 |
| 11年 3月期 | 285,009 | 10.0 | 40,163 | 15.3 | 10,183 | 851.3 |

| | 当期純利益 | | 1株当たり 当期純利益 | 潜在株式調整後 1株当たり当期 純利益 | 株主資本 当期純利益率 | 総資本 経常利益率 | 売上高 経常利益率 |
|---------|-------|------|----------------|---------------------------|----------------|--------------|--------------|
| | 百万円 | % | 円 銭 | 円 銭 | % | % | % |
| 12年 3月期 | 49 | 99.1 | 0.12 | - | 0.0 | 1.2 | 6.0 |
| 11年 3月期 | 5,711 | - | 14.04 | - | 2.8 | 0.7 | 3.6 |

(注) 期中平均株式数 12年 3月期 406,810,631 株 11年 3月期 406,810,631 株

会計処理の方法の変更 有

売上高、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

(2) 配当状況

| | 1株当たり年間配当金 | | | 配当金総額 (年間) | 配当性向 | 株主資本 配当率 |
|---------|------------|-----------|-----------|---------------|---------|-------------|
| | 円 銭 | 中間 円 銭 | 期末 円 銭 | | | |
| 12年 3月期 | 6.00 | | 6.00 | 2,440 | 4,957.0 | 1.1 |
| 11年 3月期 | 6.00 | | 6.00 | 2,440 | 42.7 | 1.1 |

(注) 12年 3月期期末配当金の内訳 記念配当 円 銭、特別配当 円 銭

(3) 財政状態

| | 総資産 | 株主資本 | 株主資本比率 | 1株当たり株主資本 |
|---------|-----------|---------|--------|-----------|
| | 百万円 | 百万円 | % | 円 銭 |
| 12年 3月期 | 1,559,963 | 216,547 | 13.9 | 532.30 |
| 11年 3月期 | 1,532,715 | 218,938 | 14.3 | 538.18 |

(注) 期末発行済株式数 12年 3月期 406,810,631 株 11年 3月期 406,810,631株

2. 13年 3月期の業績予想 (平成 12年 4月 1日 ~ 平成 13年 3月 31日)

| | 売上高 | 経常利益 | 当期純利益 | 1株当たり年間配当金 | | |
|-----|---------|--------|--------|------------|-----------|------|
| | | | | 中間 円 銭 | 期末 円 銭 | 円 銭 |
| 中間期 | 118,000 | 3,000 | 1,500 | - | - | - |
| 通期 | 322,000 | 20,000 | 10,500 | - | 6.00 | 6.00 |

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 25円81銭

比較貸借対照表

(百万円未満切捨)

| 資 産 の 部 | | | | | | | |
|-------------------|-----|----------------------|--------------|----------------------|--------------|---------------|------------|
| 科 目 | 期 別 | 当 期 (12.3.31 現在) | | 前 期 (11.3.31 現在) | | 増 減 | |
| | | 金 額 | 構成比 | 金 額 | 構成比 | 金 額 | 前期比 |
| | | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % |
| 資 産 の 部 | | 1,559,563 | 100.0 | 1,532,715 | 100.0 | 26,847 | 1.8 |
| 流 動 資 産 | | 587,439 | 37.7 | 615,184 | 40.1 | 27,745 | 4.5 |
| 現 金 ・ 預 金 | | 21,838 | | 62,903 | | 41,064 | |
| 受 取 手 形 | | 21 | | 56 | | 35 | |
| 営 業 未 収 入 金 | | 8,470 | | 15,559 | | 7,088 | |
| 有 価 証 券 | | 8,108 | | 7,792 | | 315 | |
| 自 己 株 式 | | 1 | | 1 | | 0 | |
| 販 売 用 住 宅 ・ 宅 地 | | 10,077 | | 83,469 | | 73,392 | |
| 住 宅 ・ 宅 地 仕 掛 勘 定 | | 61,964 | | 57,283 | | 4,681 | |
| 開 発 用 土 地 | | 49,540 | | 61,082 | | 11,542 | |
| 未 成 工 事 支 出 金 | | 1,033 | | 495 | | 537 | |
| 前 払 費 用 | | 5,150 | | 4,715 | | 435 | |
| 繰 延 税 金 資 産 | | 13,158 | | 5,497 | | 7,661 | |
| 短 期 貸 付 金 | | 387,312 | | 295,598 | | 91,714 | |
| そ の 他 金 | | 21,288 | | 24,107 | | 2,819 | |
| 貸 倒 引 当 金 | | 527 | | 3,379 | | 2,852 | |
| 固 定 資 産 | | 972,124 | 62.3 | 917,530 | 59.9 | 54,593 | 6.0 |
| 有 形 固 定 資 産 | | 620,968 | 39.8 | 518,417 | 33.8 | 102,551 | 19.8 |
| 建 物 | | 159,543 | | 126,463 | | 33,079 | |
| 構 築 物 | | 1,523 | | 1,484 | | 39 | |
| 機 械 ・ 装 置 | | 2,157 | | 2,510 | | 352 | |
| 車 両 ・ 運 搬 具 | | 8 | | 3 | | 5 | |
| 工 具 器 具 ・ 備 品 | | 625 | | 759 | | 133 | |
| 土 地 | | 417,136 | | 354,057 | | 63,078 | |
| 建 設 仮 勘 定 | | 39,973 | | 33,139 | | 6,834 | |
| 無 形 固 定 資 産 | | 75,152 | 4.8 | 77,899 | 5.1 | 2,746 | 3.5 |
| 借 地 権 | | 74,251 | | 76,821 | | 2,569 | |
| そ の 他 | | 900 | | 1,077 | | 177 | |
| 投 資 等 | | 276,002 | 17.7 | 321,213 | 21.0 | 45,210 | 14.1 |
| 投 資 有 価 証 券 | | 6,224 | | 5,779 | | 445 | |
| 子 会 社 株 式 | | 24,127 | | 55,325 | | 31,198 | |
| 出 資 金 | | 13,454 | | 7,258 | | 6,196 | |
| 子 会 社 出 資 金 | | 0 | | 0 | | 0 | |
| 長 期 貸 付 金 | | 265 | | 315 | | 50 | |
| 長 期 前 払 費 用 | | 408 | | 554 | | 145 | |
| 繰 延 税 金 資 産 | | 2,928 | | 10,592 | | 7,664 | |
| 差 入 保 証 金 ・ 敷 金 | | 213,864 | | 238,746 | | 24,882 | |
| そ の 他 金 | | 14,733 | | 2,663 | | 12,070 | |
| 貸 倒 引 当 金 | | 3 | | 21 | | 18 | |
| 合 計 | | 1,559,563 | 100.0 | 1,532,715 | 100.0 | 26,847 | 1.8 |

(百万円未満切捨)

| 負債および資本の部 | | | | | | |
|-------------------------|------------------|-------|------------------|-------|---------------|------|
| 科 目 | 期 別 | | 前 期 | | 増 減 | |
| | (12.3.31 現在) | | (11.3.31 現在) | | 金 額 | 前期比 |
| | 金 額 | 構成比 | 金 額 | 構成比 | 金 額 | 前期比 |
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % |
| 負 債 の 部 | 1,343,016 | 86.1 | 1,313,776 | 85.7 | 29,239 | 2.2 |
| 流 動 負 債 | 492,348 | 31.6 | 547,043 | 35.7 | 54,695 | 10.0 |
| 支 払 手 形 | 88 | | | | 88 | |
| 営 業 未 払 金 | 33,655 | | 24,974 | | 8,680 | |
| 短 期 借 入 金 | 178,440 | | 181,040 | | 2,600 | |
| コマ - シヤル ・ ペ - パ | 25,800 | | 185,800 | | 160,000 | |
| 一 年 内 返 済 予 定 長 期 借 入 金 | 71,195 | | 17,223 | | 53,972 | |
| 一 年 内 償 還 予 定 社 債 | 127,000 | | 90,000 | | 37,000 | |
| 未 払 金 | 8,837 | | 1,476 | | 7,361 | |
| 未 払 法 人 税 等 | 34 | | 23 | | 10 | |
| 未 払 消 費 税 等 | 953 | | 1,603 | | 650 | |
| 未 払 費 用 | 15,791 | | 10,764 | | 5,026 | |
| 前 受 金 | 13,443 | | 11,899 | | 1,544 | |
| 未 成 工 事 受 入 金 | 1,255 | | 1,300 | | 45 | |
| 預 り 引 当 金 | 14,589 | | 19,706 | | 5,117 | |
| 賞 与 の 他 | 484 | | 466 | | 18 | |
| そ の 他 | 781 | | 766 | | 15 | |
| 固 定 負 債 | 850,668 | 54.5 | 766,733 | 50.0 | 83,934 | 10.9 |
| 社 債 | 363,000 | | 360,000 | | 3,000 | |
| 長 期 借 入 金 | 330,049 | | 281,351 | | 48,697 | |
| 預 り 保 証 金 ・ 敷 金 | 126,153 | | 124,267 | | 1,886 | |
| 長 期 預 り 金 | 31,421 | | | | 31,421 | |
| そ の 他 | 44 | | 1,113 | | 1,069 | |
| 資 本 の 部 | 216,547 | 13.9 | 218,938 | 14.3 | 2,391 | 1.1 |
| 資 本 金 | 86,773 | 5.6 | 86,773 | 5.7 | | |
| 法 定 準 備 金 | 101,828 | 6.5 | 101,578 | 6.6 | 250 | 0.2 |
| 資 本 準 備 金 | 96,821 | | 96,821 | | | |
| 利 益 準 備 金 | 5,007 | | 4,757 | | 250 | |
| 剰 余 金 | 27,944 | 1.8 | 30,586 | 2.0 | 2,641 | 8.6 |
| 圧 縮 積 立 金 | 2,699 | | 1,439 | | 1,259 | |
| 圧 縮 特 別 勘 定 積 立 金 | | | 1,259 | | 1,259 | |
| 別 途 積 立 金 | 20,000 | | | | 20,000 | |
| 当 期 未 処 分 利 益 | 5,245 | | 27,886 | | 22,641 | |
| (うち 当 期 純 利 益) | 49 | | 5,711 | | 5,661 | |
| 合 計 | 1,559,563 | 100.0 | 1,532,715 | 100.0 | 26,847 | 1.8 |

比較損益計算書

(百万円未満切捨)

| 科 目 | | 期 別 | 当 期 (11.4.1 ~ 12.3.31) | | 前 期 (10.4.1 ~ 11.3.31) | | 増 減 | |
|----------------------------|---------------------|-------------|---------------------------|--------|---------------------------|--------|---------|------|
| | | | 金 額 | 百分比 | 金 額 | 百分比 | 金 額 | 前期比 |
| 経常 損益 の 部 | 営業 損益 の 部 | 不動産賃貸事業収益 | 131,000 | 43.0 | 128,686 | 47.2 | 2,313 | 1.8 |
| | | 不動産販売事業収益 | 146,116 | 48.0 | 135,998 | 47.0 | 10,118 | 7.4 |
| | | その他の事業収益 | 27,393 | 9.0 | 20,325 | 5.8 | 7,068 | 34.8 |
| | | 営業収益計 | 304,509 | 100.0 | 285,009 | 100.0 | 19,500 | 6.8 |
| | 営業 費用 の 部 | 営業原価 | 237,840 | | 230,284 | | 7,555 | |
| | | 販売費および一般管理費 | 14,643 | | 14,562 | | 80 | |
| | | 営業費用計 | 252,483 | | 244,846 | | 7,636 | |
| | 営業利益 | 52,026 | (17.1) | 40,163 | (14.1) | 11,863 | (29.5) | |
| | 営業外 損益 の 部 | 受取利息および配当金 | 949 | | 1,218 | | 269 | |
| | | その他 | 798 | | 1,343 | | 544 | |
| | | 営業外収益計 | 1,747 | | 2,562 | | 814 | |
| | | 支払利息 | 29,765 | | 29,418 | | 346 | |
| | 営業外 費用 の 部 | その他 | 5,721 | | 3,123 | | 2,597 | |
| 営業外費用計 | | 35,486 | | 32,542 | | 2,944 | | |
| 経常利益 | 18,288 | (6.0) | 10,183 | (3.6) | 8,105 | (79.6) | | |
| 特別 損益 の 部 | 特別利益 | 62,477 | | 2,791 | | 59,686 | | |
| | 特別損失 | 80,673 | | 3,181 | | 77,492 | | |
| 税引前当期純利益 | | 92 | (0.0) | 9,793 | (3.4) | 9,700 | (99.1) | |
| 住民税 | | 40 | | 39 | | 1 | | |
| 法人税等調整額 | | 3 | | 4,043 | | 4,040 | | |
| 当期純利益 | | 49 | (0.0) | 5,711 | (2.0) | 5,661 | (99.1) | |
| 前期繰越利益 | | 5,196 | | 84 | | 5,111 | | |
| 過年度税効果調整額 | | | | 20,132 | | 20,132 | | |
| 税効果会計適用に伴う 圧縮積立金取崩額 | | | | 1,044 | | 1,044 | | |
| 税効果会計適用に伴う 圧縮特別勘定積立金取崩額 | | | | 915 | | 915 | | |
| 当期未処分利益 | | 5,245 | | 27,886 | | 22,641 | | |

比較利益処分案

(百万円未満切捨)

| 科 目 | 当 期 〔平成12年6月29日〕 定時株主総会付議予定 | 前 期 |
|----------------|-----------------------------------|--------------------|
| | 百万円 | 百万円 |
| 当 期 未 処 分 利 益 | 5,245 | 27,886 |
| 圧縮特別勘定積立金取崩額 | | 1,259 |
| 計 | 5,245 | 29,146 |
| これを次のとおり処分します。 | | |
| 利 益 準 備 金 | 250 | 250 |
| 株 主 配 当 金 | 2,440 (1株につき6円) | 2,440 (1株につき6円) |
| 圧 縮 積 立 金 | | 1,259 |
| 別 途 積 立 金 | | 20,000 |
| 次 期 繰 越 利 益 | 2,554 | 5,196 |

(重要な会計方針)

1. 販売用住宅・宅地、住宅・宅地仕掛勘定、開発用土地および未成工事支出金は、いずれも個別法に基づく原価法によって評価しております。
2. 有価証券は、移動平均法に基づき、取引所の相場のあるものは低価法（洗替え方式）、その他は原価法によって評価しております。
3. 有形固定資産の減価償却の方法は、法人税法の規定に準拠して、建物（その付属設備を除く。）は定額法、その他は定率法を採用しております。
4. 営業権は、5年間で每期均等額を償却しております。
5. 貸倒引当金は、営業未収入金等の回収事故に対処して、過去の一定期間における貸倒実績から算出した債権の貸倒経験率を用いて計算した金額を計上しております。

(会計処理の変更)

貸倒引当金は、従来、法人税法の規定による限度額のほか、債権の実情を考慮して計上していましたが、当期から過去の一定期間における貸倒実績から算出した債権の貸倒経験率を用いて計算した金額を計上することに変更しました。

この変更は、当期に財務体質の強化策の一環として、販売用不動産や海外不動産の整理・処分を実施したことに加え、「金融商品に係る会計基準の設定に関する意見書」の公表に伴い、貸倒見積高の算定方法が規定されたことから、合理的な貸倒引当金を計上することにより財政状態の健全化を図るために行ったものであります。

この変更の結果、従来の方法によった場合に比べ、販売費及び一般管理費が1,075百万円減少し、営業利益、経常利益、および税引前当期純利益がそれぞれ同額増加しております。

なお、この変更は上記の一連の財務体質の強化策が平成12年3月に完了し、貸倒見積高の算定方法について実務上の対応が可能となったことから、当下半期に会計処理方法を変更しました。従って、当中間期は従来の方法によっており、当中間期は変更後の方法によった場合に比べ、税引前中間純損失が2,920百万円増加しております。

6. 投資評価引当金は、子会社等への投資に係る損失に備えるため、子会社等の財政状態等が悪化し、当面回復の見込みがないものに関して、実質価額の低下相当分を計上しております。
なお、貸借対照表上は、子会社株式から当該引当金を控除して表示しております。
7. 賞与引当金は、将来の支給見込額のうち当期の負担額を計上しております。
8. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。
9. 消費税等の会計処理は税抜処理によっており、資産にかかる控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却を行っております。

(注記事項)

1. 貸借対照表に関する事項

(1) 保証債務

6,070 百万円 (前期 6,332 百万円)

上記のほか、保証予約債務が 205,765 百万円 (前期 414,775 百万円) あります。

(2) 有形固定資産の減価償却累計額

102,066 百万円 (前期 108,102 百万円)

(3) 受取手形裏書譲渡高 - 百万円 (前期 30 百万円)

(4) 自己株式

4,562 株 (前期 3,205 株)

(5) 当期中の発行済株式数の増加

な し

2. 損益計算書に関する事項

(1) 特別利益の内訳

固定資産売却益 62,477 百万円

(2) 特別損失の主な内訳

海外事業整理損 38,598 百万円

販売用不動産整理損 24,623 百万円

過年度賃借料修正損 14,168 百万円

投資評価引当金繰入額 2,870 百万円

[損益計算書(Statements of operations)]

| | 8 / 3 (Mar-96) | 9 / 3 (Mar-97) | 10 / 3 (Mar-98) | 11 / 3 (Mar-99) | 12 / 3 (Mar-00) | 13 / 3 (予 想) | |
|--|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----------------|-----------------|
| | | | | | | 中間期 (Sep-00) | 通 期 (Mar-01) |
| 単位：億円(¥100million) | (Mar-96) | (Mar-97) | (Mar-98) | (Mar-99) | (Mar-00) | (Sep-00) | (Mar-01) |
| 営業収益 Revenue from operations | 3,444 | 3,390 | 3,649 | 3,891 | 4,216 | 1,750 | 4,500 |
| 売上総利益 Gross profit | 754 | 780 | 755 | 859 | 1,016 | 395 | 1,030 |
| 粗利益率 Gross profit margin | 21.9% | 23.0% | 20.7% | 22.1% | 24.1% | 22.6% | 22.9% |
| 広告費 Selling expenses | 44 | 43 | 44 | 57 | 45 | 20 | 45 |
| 一般管理費 G & A expenses | 180 | 228 | 213 | 211 | 244 | 120 | 250 |
| 貸倒引当金繰入額 Provision for allowance for doubtful receivables | 20 | 76 | 45 | 26 | 21 | | 25 |
| 販管費 S,G&A expenses | 244 | 346 | 301 | 294 | 310 | 140 | 320 |
| 営業利益 Operating profit | 509 | 433 | 454 | 565 | 705 | 255 | 710 |
| 受取利息・配当金 Interest income | 31 | 25 | 27 | 25 | 18 | 5 | 10 |
| 有価証券売却益 Gain on sales of marketable securities | 12 | 1 | 11 | 13 | 1 | | |
| その他 Others | 15 | 25 | 9 | 18 | 24 | 5 | 10 |
| 営業外収益 Non-operating income | 58 | 51 | 46 | 56 | 43 | 10 | 20 |
| 支払利息 Interest expenses | 396 | 370 | 361 | 370 | 411 | 180 | 375 |
| 有価証券評価損 Loss on devaluation of marketable securities | 6 | 57 | 67 | 13 | 30 | | |
| その他 Others | 21 | 30 | 21 | 22 | 37 | 15 | 35 |
| 営業外費用 Non-operating expenses | 423 | 457 | 449 | 404 | 478 | 195 | 410 |
| (金融収支) (Net interest receive) | (366) | (345) | (334) | (345) | (393) | (175) | (365) |
| 経常利益 Recurring profit | 145 | 28 | 51 | 217 | 271 | 70 | 320 |
| 固定資産売却益 | 17 | 0 | | 3 | 625 | | |
| 関係会社株式売却益 | | | | 26 | 4 | | |
| その他 | 1 | | | 0 | | | |
| 特別利益 Extraordinary income | 18 | 0 | 0 | 29 | 629 | 0 | 0 |
| 固定資産除去損 | 4 | 4 | 6 | 3 | | | |
| 長期為替差損 | 17 | | | | | | |
| 販売用不動産整理損 | 17 | | | | 249 | | |
| 貸倒損失 | 89 | 7 | 50 | 1 | 43 | | |
| 貸倒引当金繰入額 | | | 625 | | | | |
| 有価証券売却損 | | | | 21 | | | |
| 投資有価証券売却損 | | | | 34 | | | |
| 過年度賃借料修正損 | | | | | 142 | | |
| 過年度退職給付引当金繰入損 | | | | | | | 20 |
| 海外事業整理損 | | | | | 226 | | |
| その他 | 2 | 0 | 1 | | 18 | | |
| 特別損失 Extraordinary loss | 129 | 11 | 681 | 57 | 678 | 0 | 20 |
| 税金等調整前当期利益 (損失) Income(loss) before income taxes | 33 | 17 | 630 | 188 | 222 | 70 | 300 |
| 当期純利益 (損失) Net income (loss) | 17 | 17 | 660 | 110 | 147 | 35 | 170 |

10 / 3期は改訂後の連結財務諸表規則に基づき組み替えています。

| (1) 営業収益 | | 8 / 3 | 9 / 3 | 10 / 3 | 11 / 3 | 12 / 3 | 13 / 3 |
|--------------------|--------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 単位：億円(¥100million) | | (Mar-96) | (Mar-97) | (Mar-98) | (Mar-99) | (Mar-00) | (Mar-01) |
| 賃貸事業 | Leasing | 1,307 | 1,369 | 1,447 | 1,519 | 1,528 | 1,560 |
| 販売事業 | Sales | 1,308 | 1,022 | 1,256 | 1,377 | 1,505 | 1,500 |
| 完工事業 | Construction | 444 | 593 | 621 | 666 | 872 | 1,100 |
| 流通事業 | Brokerage | 270 | 321 | 275 | 280 | 319 | 350 |
| 合計 | Total of net sales | 3,444 | 3,390 | 3,649 | 3,891 | 4,216 | 4,500 |

| (2) 営業利益 | | 8 / 3 | 9 / 3 | 10 / 3 | 11 / 3 | 12 / 3 | 13 / 3 |
|--------------------|---------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 単位：億円(¥100million) | | (Mar-96) | (Mar-97) | (Mar-98) | (Mar-99) | (Mar-00) | (Mar-01) |
| 賃貸事業 | Leasing | 259 | 330 | 370 | 437 | 458 | 430 |
| 販売事業 | Sales | 215 | 92 | 73 | 65 | 186 | 180 |
| 完工事業 | Construction | 18 | 7 | 1 | 24 | 48 | 65 |
| 流通事業 | Brokerage | 46 | 74 | 47 | 53 | 72 | 85 |
| 合計 | Total of operating income | 509 | 433 | 454 | 565 | 705 | 710 |

10 / 3期は改訂後の連結財務諸表規則に基づき組み替えています。

| (3) 営業利益率 | | 8 / 3 | 9 / 3 | 10 / 3 | 11 / 3 | 12 / 3 | 13 / 3 |
|-----------|---------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | | (Mar-96) | (Mar-97) | (Mar-98) | (Mar-99) | (Mar-00) | (Mar-01) |
| 賃貸事業 | Leasing | 19.9% | 24.1% | 25.6% | 28.8% | 29.9% | 27.6% |
| 販売事業 | Sales | 16.4% | 9.0% | 5.8% | 4.8% | 12.3% | 12.0% |
| 完工事業 | Construction | 4.1% | 1.3% | 0.1% | 3.6% | 5.5% | 5.9% |
| 流通事業 | Brokerage | 17.1% | 23.1% | 17.0% | 18.9% | 22.6% | 24.3% |
| 合計 | Total of operating income | 14.8% | 12.8% | 12.4% | 14.5% | 16.7% | 15.8% |

| (4) 資産 | | 8 / 3 | 9 / 3 | 10 / 3 | 11 / 3 | 12 / 3 |
|--------------------|--------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 単位：億円(¥100million) | | (Mar-96) | (Mar-97) | (Mar-98) | (Mar-99) | (Mar-00) |
| 賃貸事業 | Leasing | 9,234 | 9,522 | 10,645 | 10,663 | 14,921 |
| 販売事業 | Sales | 3,091 | 3,246 | 2,853 | 2,198 | 1,286 |
| 完工事業 | Construction | 172 | 184 | 158 | 169 | 227 |
| 流通事業 | Brokerage | 433 | 224 | 270 | 230 | 211 |
| 合計 | Total assets | 18,695 | 18,539 | 18,548 | 18,358 | 19,207 |
| 資本的支出(賃貸) | | 621 | 282 | 525 | 309 | 1,046 |

| (1) 賃貸事業部門(Leasing) 【単独】 | | 8 / 3 | 9 / 3 | 10 / 3 | 11 / 3 | 12 / 3 | 13 / 3 (予 想) | |
|-----------------------------|-----------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|--------------|-----------------|
| | | (Mar-96) | (Mar-97) | (Mar-98) | (Mar-99) | (Mar-00) | 中間期 | 通 期 (Mar-01) |
| 単位：千㎡(1,000㎡) | | | | | | | | |
| 期末延床面積 | Gross floor space | 1,678 | 1,680 | 1,732 | 1,807 | 1,944 | | |
| 所有 | Outright ownership | 764 | 765 | 771 | 737 | 720 | | |
| 賃借 | Sub-lease | 914 | 915 | 961 | 1,070 | 1,224 | | |
| 期末建物貸付面積 | | 1,284 | 1,284 | 1,321 | 1,419 | 1,566 | | |
| | Rent-generating floor space | | | | | | | |
| 期末空室率 | Vacancy rate | 4.9% | 4.4% | 3.8% | 4.5% | 4.5% | 4.0% | 3.5% |

| 【連結】 | | 8 / 3 | 9 / 3 | 10 / 3 | 11 / 3 | 12 / 3 |
|---------------|-----------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 単位：千㎡(1,000㎡) | | (Mar-96) | (Mar-97) | (Mar-98) | (Mar-99) | (Mar-00) |
| 期末延床面積 | Gross floor space | - | - | - | - | 2,105 |
| 所有 | Outright ownership | - | - | - | - | 993 |
| 賃借 | Sub-lease | - | - | - | - | 1,112 |
| 期末建物貸付面積 | | - | - | - | - | 1,591 |
| | Rent-generating floor space | | | | | |

| (2) 販売事業部門(Sales) (単独) | | 8 / 3 | 9 / 3 | 10 / 3 | 11 / 3 | 12 / 3 | 13 / 3 (予 想) | |
|-----------------------------|-----------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|--------------|-----------------|
| 単位：戸(units)、億円(¥100million) | | (Mar-96) | (Mar-97) | (Mar-98) | (Mar-99) | (Mar-00) | 中間期 | 通 期 (Mar-01) |
| マンション新規発売戸数 | Condominiums units supplied | 2,566 | 2,583 | 2,246 | 2,982 | 3,903 | 1,600 | 4,000 |
| 期末完成在庫 | Inventory | 371 | 190 | 328 | 301 | 221 | N . A | N . A |
| 計上戸数 | Units sold | 3,106 | 2,619 | 3,171 | 3,360 | 3,610 | 860 | 3,600 |
| マンション | Condominiums | 2,835 | 2,415 | 3,009 | 3,011 | 3,408 | 800 | 3,500 |
| 戸建 | Detached houses | 97 | 88 | 132 | 205 | 120 | } 60 | } 100 |
| 宅地 | Land lots | 174 | 116 | 30 | 144 | 82 | | |
| 売上高 | Sales income | 1,285 | 969 | 1,218 | 1,360 | 1,461 | 360 | 1,470 |
| マンション | Condominiums | 1,027 | 873 | 1,144 | 1,201 | 1,352 | 320 | 1,400 |
| 戸建 | Detached houses | 39 | 45 | 56 | 95 | 57 | } 40 | } 70 |
| 宅地 | Land lots | 38 | 36 | 17 | 47 | 37 | | |
| その他 | Others | 181 | 16 | 1 | 17 | 16 | | |

| (3) 完工事業部門(Construction) | | 8 / 3 | 9 / 3 | 10 / 3 | 11 / 3 | 12 / 3 | 13 / 3 (予 想) | |
|-----------------------------|--------------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------------|-----------------|
| 単位：棟(units)、億円(¥100million) | | (Mar-96) | (Mar-97) | (Mar-98) | (Mar-99) | (Mar-00) | 中間期 (Sep-00) | 通 期 (Mar-01) |
| 計上棟数 | Units sold | 1,265 | 2,127 | 1,935 | 2,219 | 3,203 | 2,000 | 4,800 |
| | 新築そっくりさん | - | 165 | 334 | 577 | 1,020 | 900 | 2,000 |
| | アメリカン コンフォート | - | 628 | 624 | 830 | 1,167 | 600 | 1,600 |
| | 住友不動産ホーム | 1,265 | 1,334 | 977 | 812 | 1,016 | 500 | 1,200 |
| 売上高 | Sales income | 444 | 593 | 621 | 666 | 872 | 440 | 1,100 |
| | 新築そっくりさん | - | 17 | 33 | 63 | 104 | 90 | 200 |
| | アメリカン コンフォート | - | 110 | 119 | 165 | 230 | 120 | 320 |
| | 住友不動産ホーム | 334 | 367 | 253 | 203 | 245 | 120 | 280 |
| | ユニバースホーム | - | - | 63 | 61 | 76 | 35 | 75 |
| | その他 | 110 | 99 | 153 | 174 | 217 | 75 | 225 |

| (1) 自己資本、総資産、有利子負債 | | 8 / 3 | 9 / 3 | 10 / 3 | 11 / 3 | 12 / 3 |
|--------------------|--|----------|----------|----------|----------|----------|
| 単位：億円(¥100million) | | (Mar-96) | (Mar-97) | (Mar-98) | (Mar-99) | (Mar-00) |
| 総資産 | Total assets | 18,695 | 18,539 | 18,548 | 18,358 | 19,207 |
| 自己資本 | Shareholders' equity | 2,530 | 2,498 | 1,794 | 2,072 | 2,155 |
| 自己資本比率 | Equity Ratio | 13.5% | 13.5% | 9.7% | 11.3% | 11.2% |
| 連結有利子負債 | Outstanding interest-bearing debt | 13,936 | 13,973 | 14,573 | 13,908 | 13,710 |
| 長期比率 | Ratio of long-term debt | 52% | 57% | 57% | 58% | 74% |
| 固定金利比率 | Ratio of fixed-interest debt | 42% | 52% | 60% | 59% | 75% |
| デットエクイティレシオ() | D/E Ratio | 5.51 | 5.59 | 8.12 | 6.71 | 6.36 |
| 連結有利子負債(含、保証・保証予約) | Outstanding interest-bearing debt + guaranty | 16,432 | 16,334 | 16,862 | 16,180 | 13,823 |

() 連結有利子負債(期末) ÷ 自己資本

| (2) 投資残 | | 8 / 3 | 9 / 3 | 10 / 3 | 11 / 3 | 12 / 3 |
|--------------------|--|----------|----------|----------|----------|----------|
| 単位：億円(¥100million) | | (Mar-96) | (Mar-97) | (Mar-98) | (Mar-99) | (Mar-00) |
| 有形固定資産 | Property & equipment | 6,327 | 6,503 | 7,368 | 7,437 | 11,502 |
| 借地権 | Leasehold rights | 668 | 695 | 808 | 769 | 1,185 |
| 差入保証金・敷金 | Guarantee & lease deposits paid to lessors | 2,260 | 2,271 | 2,403 | 2,438 | 2,144 |
| 預り保証金・敷金 | Guarantee & lease deposits received from tenants | 1,286 | 1,246 | 1,258 | 1,251 | 1,634 |
| 期末投資残 | Investments | 7,969 | 8,224 | 9,322 | 9,392 | 13,197 |
| 減価償却費 | Depreciation | 143 | 141 | 136 | 103 | 113 |

| (3) 棚卸資産回転率 | | 8 / 3 | 9 / 3 | 10 / 3 | 11 / 3 | 12 / 3 |
|--------------------|-----------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 単位：億円(¥100million) | | (Mar-96) | (Mar-97) | (Mar-98) | (Mar-99) | (Mar-00) |
| 不動産販売事業収益 | Revenue from sales business | 1,308 | 1,022 | 1,256 | 1,377 | 1,505 |
| 棚卸資産 | Inventories | 2,852 | 3,005 | 2,577 | 2,067 | 1,283 |
| 棚卸資産回転率() | Turnover of inventories | 0.46 | 0.34 | 0.49 | 0.67 | 1.17 |

() 不動産販売事業収益 ÷ 棚卸資産(期末)

| (4) 主要財務指標 | | 8 / 3 | 9 / 3 | 10 / 3 | 11 / 3 | 12 / 3 |
|-----------------|-------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | | (Mar-96) | (Mar-97) | (Mar-98) | (Mar-99) | (Mar-00) |
| ROE(1) | Return On Equity | 0.7% | 0.7% | 30.8% | 5.7% | 7.0% |
| ROA(2) | Return On Assets | 2.9% | 2.5% | 2.6% | 3.2% | 3.9% |
| インタレストカバレッジ(3) | Interest Coverage | 1.36 | 1.24 | 1.33 | 1.60 | 1.76 |

(1) 当期利益 ÷ 自己資本(期首期末平均)

(3) (営業利益 + 受取利息・配当金) ÷ 支払利息

(2) (営業利益 + 受取利息・配当金) ÷ 総資産(期首期末平均)

[損益計算書(Statements of operations)]

| | | 8 / 3 | 9 / 3 | 10 / 3 | 11 / 3 | 12 / 3 | 13 / 3 (予 想) | |
|--------------------|--|----------|----------|----------|----------|----------|-----------------|-----------------|
| 単位：億円(¥100million) | | (Mar-96) | (Mar-97) | (Mar-98) | (Mar-99) | (Mar-00) | 中間期 (Sep-00) | 通 期 (Mar-01) |
| 賃貸事業 | Leasing | 1,143 | 1,174 | 1,222 | 1,287 | 1,310 | 680 | 1,380 |
| 販売事業 | Sales | 1,285 | 969 | 1,218 | 1,360 | 1,461 | 360 | 1,470 |
| その他事業 | Others | 26 | 95 | 151 | 203 | 274 | 140 | 370 |
| 営業収益 | Revenue from operations | 2,453 | 2,238 | 2,592 | 2,850 | 3,045 | 1,180 | 3,220 |
| 賃貸事業 | Leasing | 230 | 285 | 312 | 366 | 359 | 165 | 335 |
| 販売事業 | Sales | 274 | 137 | 123 | 132 | 236 | 50 | 235 |
| その他事業 | Others | 13 | 27 | 38 | 49 | 71 | 25 | 90 |
| 売上総利益 | Gross profit | 517 | 449 | 474 | 547 | 667 | 240 | 660 |
| 賃貸事業 | Leasing | 20.1% | 24.3% | 25.5% | 28.5% | 27.4% | 24.3% | 24.3% |
| 販売事業 | Sales | 21.3% | 14.1% | 10.1% | 9.7% | 16.2% | 13.9% | 16.0% |
| その他事業 | Others | 50.6% | 28.7% | 25.2% | 24.2% | 26.0% | 17.9% | 24.3% |
| 粗利益率 | Gross profit margin | 21.1% | 20.1% | 18.3% | 19.2% | 21.9% | 20.3% | 20.5% |
| 販売費 | Selling expenses | 61 | 49 | 62 | 83 | 74 | 30 | 75 |
| 一般管理費 | G & A expenses | 75 | 78 | 63 | 62 | 72 | 30 | 75 |
| 販管費 | S,G&A expenses | 136 | 127 | 125 | 146 | 146 | 60 | 150 |
| 営業利益 | Operating profit | 381 | 322 | 348 | 402 | 520 | 180 | 510 |
| 受取利息・配当金 | Interest income | 12 | 39 | 16 | 12 | 9 | 7 | 10 |
| その他 | Others | 21 | 22 | 5 | 14 | 9 | 3 | 5 |
| 営業外収益 | Non-operating income | 34 | 61 | 22 | 26 | 17 | 10 | 15 |
| 支払利息 | Interest expenses | 317 | 296 | 289 | 294 | 298 | 145 | 290 |
| 有価証券評価損 | Loss on devaluation of marketable securities | 4 | 55 | 62 | 12 | 27 | | |
| その他 | Others | 46 | 21 | 9 | 20 | 30 | 15 | 35 |
| 営業外費用 | Non-operating expenses | 366 | 372 | 359 | 325 | 355 | 160 | 325 |
| (金融収支) | (Net interest receive) | (304) | (257) | (272) | (283) | (289) | (138) | (280) |
| 経常利益 | Recurring profit | 48 | 11 | 11 | 102 | 183 | 30 | 200 |
| 固定資産売却益 | | | | | | 625 | | |
| 関係会社株式売却益 | | | | | 24 | | | |
| その他 | | 1 | | | 4 | | | |
| 特別利益 | Extraordinary income | 1 | 0 | 0 | 28 | 625 | 0 | 0 |
| 過年度賃借料修正損 | | | | | | 142 | | |
| 海外事業整理損 | | | | | | 386 | | |
| 販売用不動産整理損 | | | | | | 246 | | |
| 投資評価引当金繰入額 | | | | | | 29 | | |
| 関係会社債権放棄額 | | | | 670 | | | | |
| 有価証券売却損 | | | | | 21 | | | |
| 退職給付債務 | | | | | | | | 15 |
| その他 | | 19 | 1 | 1 | 11 | 4 | | |
| 特別損失 | Extraordinary loss | 19 | 1 | 671 | 32 | 807 | 0 | 15 |
| 税引前当期利益 | Income(loss) before income taxes | 30 | 11 | 661 | 98 | 1 | 30 | 185 |
| 当期利益 | Net income | 30 | 11 | 661 | 57 | 0 | 15 | 105 |