

平成16年3月期中間決算
(September 30,2003)

F A C T S H E E T S

I . 平成16年3月期中間決算(連結) Page1－5

September 30,2003 (Consolidated)

II . 平成16年3月期中間決算(単独) Page6

September 30,2003 (Non-consolidated)

III . (参考) 中間決算推移 Page7－10

Historical Trend of First Half Results

住友不動産株式会社

Sumitomo Realty & Development Co., Ltd.

(ご照会先)

—REFERENCE—

Phone 03－3346－2342

Facsimile 03－3346－1652

<http://www.sumitomo-rd.co.jp/ir/>

[損益計算書](Statements of operations)

単位: 億円(¥100million)

		11/3	12/3	13/3	14/3	15/3	16/3	
		(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	(Mar-02)	(Mar-03)	中間期 (Sep-03)	通期予想 (Mar-04)
営業収益	Revenue from operations	3,891	4,216	4,592	4,979	5,339	2,070	5,800
売上総利益	Gross profit	859	1,016	1,096	1,207	1,301	509	1,340
粗利益率	Gross profit margin	22.1%	24.1%	23.9%	24.2%	24.4%	24.6%	23.1%
広告費	Selling expenses	57	45	61	81	86	33	100
一般管理費	G & A expenses	211	244	283	303	310	131	275
貸倒引当金繰入額	Provision for allowance for doubtful receivables	26	21	1	19	21	2	15
販管費	S,G&A expenses	294	310	344	403	416	166	390
営業利益	Operating profit	565	705	752	804	885	343	950
営業利益率	Operating profit margin	14.5%	16.7%	16.4%	16.1%	16.6%	16.6%	16.4%
受取利息・配当金	Interest & dividend income	25	18	12	10	10	6	10
有価証券売却益	Gain on sales of marketable securities	13	1	—	—	—	—	—
その他	Others	18	24	27	12	13	5	10
営業外収益	Non-operating income	56	43	39	22	22	10	20
支払利息	Interest expenses	370	411	354	287	260	122	240
有価証券評価損	Loss on devaluation of marketable securities	13	30	—	—	—	—	—
その他	Others	22	37	52	68	80	48	80
営業外費用	Non-operating expenses	404	478	406	355	340	170	320
(金融収支)	(Net interest receive)	▲ 345	▲ 393	▲ 342	▲ 277	▲ 250	▲ 116	▲ 230
経常利益	Recurring profit	217	271	385	471	568	184	650
固定資産売却益	Gain on sales of fixed assets	3	625					
関係会社株式売却益	Gain on sale of investments in subsidiary	26	4					
その他	Others	0		1	1			
特別利益	Extraordinary income	29	629	1	1	0	0	0
固定資産処分損	Loss on sale of fixed assets			4	2	487	87	500
投資有価証券評価損	Loss on devaluation of investments in securities			1	38	46		
投資有価証券売却損	Loss on sale of marketable securities	54				5		
貸倒損失	Write offs of bad debt	1	43	501				
貸倒引当金繰入額	Provision for allowance for doubtful accounts of a consolidated subsidiary			148				
退職給付会計移行時差異	Provision for employees' retirement benefits		9	17				
販売用不動産整理損	Loss from devaluation of inventories		249					
海外事業整理損	Loss from restructuring of overseas business		226					
過年度賃借料修正損	Loss on adjustment of prior year's sub-lease bussiness rent		142					
その他	Others	2	10	7	9	9	1	10
特別損失	Extraordinary loss	57	678	677	49	547	89	510
税金等調整前当期利益(▲損失)	Income(▲loss) before income taxes	188	222	▲ 291	423	20	95	140
当期純利益(▲損失)	Net income (▲loss)	110	147	▲ 180	230	50	47	60
減価償却費	Depreciation	103	113	104	107	120	63	130

(1) 営業収益 (Revenue from operations)

		11/3	12/3	13/3	14/3	15/3	16/3	
		(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	(Mar-02)	(Mar-03)	中間期 (Sep-03)	通期予想 (Mar-04)
単位: 億円(¥100million)								
賃貸事業	Leasing	1,519	1,528	1,646	1,780	1,930	1,001	2,000
販売事業	Sales	1,377	1,505	1,492	1,704	1,837	453	2,150
完工事業	Housing	666	872	1,135	1,153	1,245	455	1,300
流通事業	Brokerage	280	319	349	362	376	192	400
合計	Total	3,891	4,216	4,592	4,979	5,339	2,070	5,800

(2) 営業利益 (Operating profit)

		11/3	12/3	13/3	14/3	15/3	16/3	
		(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	(Mar-02)	(Mar-03)	中間期 (Sep-03)	通期予想 (Mar-04)
単位: 億円(¥100million)								
賃貸事業	Leasing	437	458	464	492	533	273	525
販売事業	Sales	65	186	197	244	258	48	320
完工事業	Housing	24	48	40	48	70	3	80
流通事業	Brokerage	53	72	87	80	78	37	80
合計	Total	565	705	752	804	885	343	950

(3) 営業利益率 (Operating profit margin)

		11/3	12/3	13/3	14/3	15/3	16/3	
		(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	(Mar-02)	(Mar-03)	中間期 (Sep-03)	通期予想 (Mar-04)
賃貸事業	Leasing	28.8%	29.9%	28.2%	27.6%	27.6%	27.2%	26.3%
販売事業	Sales	4.8%	12.3%	13.2%	14.3%	14.0%	10.7%	14.9%
完工事業	Housing	3.6%	5.5%	3.5%	4.1%	5.6%	0.8%	6.2%
流通事業	Brokerage	18.9%	22.6%	25.0%	22.0%	20.7%	19.1%	20.0%
合計	Total	14.5%	16.7%	16.4%	16.1%	16.6%	16.6%	16.4%

(4) 資産 (Assets of segment)

		11/3	12/3	13/3	14/3	15/3
		(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	(Mar-02)	(Mar-03)
単位: 億円(¥100million)						
賃貸事業	Leasing	10,663	14,921	14,158	15,061	15,177
販売事業	Sales	2,198	1,286	1,523	1,934	2,111
完工事業	Housing	169	227	253	203	214
流通事業	Brokerage	230	211	272	210	345
合計	Total	18,358	19,207	19,035	19,727	20,157

(5) 従業員数 (Number of employees)

		11/3	12/3	13/3	14/3	15/3
		(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	(Mar-02)	(Mar-03)
賃貸事業	Leasing	—	1,171	1,206	1,257	1,326
販売事業	Sales	—	555	622	622	689
完工事業	Housing	—	1,262	1,686	1,835	1,668
流通事業	Brokerage	—	1,844	1,896	2,101	2,132
合計	Total	—	5,334	6,008	6,329	6,404

(1) 賃貸事業部門(Leasing)

【連結ベース】(Consolidated base)

単位: 千㎡(1,000㎡)

		11/3	12/3	13/3	14/3	15/3	16/3	
		(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	(Mar-02)	(Mar-03)	中間期 (Sep-03)	通期予想 (Mar-04)
期末延床面積	Gross floor area	—	2,105	2,232	2,360	2,752	2,778	
所有	Outright ownership	—	993	929	1,048	1,198	1,205	
賃借	Sub-lease	—	1,112	1,303	1,312	1,554	1,574	
東京都区部	Tokyo 23wards	—	1,856	1,996	2,114	2,512	2,530	
その他	Other Area	—	250	236	246	240	249	

オフィス期末空室率(※)	Vacancy rate	4.3%	4.6%	2.5%	3.4%	5.4%	8.4%
--------------	--------------	------	------	------	------	------	------

※竣工後1年を経過した既存オフィスビルの空室率(単独ベース)

(2) 販売事業部門(Sales)

【連結ベース】(Consolidated base)

単位: 戸(units)、億円(¥100million)

		11/3	12/3	13/3	14/3	15/3	16/3	
		(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	(Mar-02)	(Mar-03)	中間期 (Sep-03)	通期予想 (Mar-04)
マンション新規発売戸数	Condominiums units supplied	—	3,903	4,490	4,442	4,486	1,839	4,500
マンション契約戸数	Condominiums units sold	—	3,796	4,215	4,358	4,027	1,655	4,500
期末完成済み	Inventory	—	221	355	411	470	457	

計上戸数	Units delivered	—	3,644	3,626	4,146	4,499	1,124	4,600
マンション・戸建	Condominiums & Detached houses	—	3,542	3,526	4,013	4,391	1,081	4,500
宅地	Land lots	—	102	100	133	108	43	100
売上高	Sales income	—	1,505	1,492	1,704	1,837	453	2,150
マンション・戸建	Condominiums & Detached houses	—	1,414	1,409	1,649	1,781	430	2,100
宅地	Land lots	—	50	81	52	40	21	50
その他	Others	—	41	1	2	17	2	

(3) 完工事業部門(Housing)

【連結ベース】(Consolidated base)

単位: 棟(units)、億円(¥100million)

		11/3	12/3	13/3	14/3	15/3	16/3	
		(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	(Mar-02)	(Mar-03)	中間期 (Sep-03)	通期予想 (Mar-04)
受注棟数	Units contracted	2,530	3,974	5,752	6,132	6,204	3,632	6,900
新築そっくりさん	Remodeling "Shinchiku Sokkurisan"	695	1,569	2,951	3,770	4,121	2,484	4,800
注文住宅	Custom Home	1,835	2,405	2,801	2,362	2,083	1,148	2,100

計上棟数	Units delivered	2,219	3,203	5,267	6,094	6,219	2,404	6,600
新築そっくりさん	Remodeling "Shinchiku Sokkurisan"	577	1,020	2,664	3,547	3,970	1,785	4,500
注文住宅	Custom Home	1,642	2,183	2,603	2,547	2,249	619	2,100
売上高	Revenue from housing business	666	872	1,135	1,153	1,245	455	1,300
新築そっくりさん	Remodeling "Shinchiku Sokkurisan"	63	104	252	335	382	172	440
注文住宅	Custom Home	368	475	559	558	528	140	460
ユニバーサルホーム	Universal Home	61	76	46	25	17	11	20
その他	Others	174	217	278	237	317	132	380

※住友不動産ホーム H14年10月1日付で住友不動産ハウジング第一事業本部に統合

	11/3	12/3	13/3	14/3	15/3	16/3	
	(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	(Mar-02)	(Mar-03)	中間期 (Sep-03)	通期予想 (Mar-04)
単位: 億円(¥100million)							
税金等調整前当期純利益又は損失(△) Income (Loss) before income tax and minority interest	—	222	△ 291	423	20	95	
減価償却費 Depreciation and amortization	—	113	104	107	120	63	
貸倒引当金の増加額又は減少額(△) Provision for allowance for doubtful accounts -- net	—	△ 93	△ 363	△ 113	11	2	
固定資産売却益(△)又は売却損 Loss (Gain) on sale of property and equipment	—	△ 625	4	2	487	87	
海外事業整理損 Loss from reduction of overseas buisness	—	226	—	—	—	—	
売上債権の増加額(△)又は減少額 Decrease (Increase) in notes and accounts receivable -- trade	—	85	3	△ 9	△ 45	43	
たな卸資産の増加額(△)又は減少額 Decrease (Increase) in inventories	—	99	△ 212	△ 74	△ 66	△ 225	
営業貸付金の減少額 Decrease in trade loans receivable	—	157	963	126	20	45	
仕入債務の増加額又は減少額(△) Increase (Decrease) in notes and accounts payable -- trade	—	73	△ 123	76	170	△ 346	
前受金の増加額又は減少額(△) Increase (Decrease) in advances received	—	39	74	28	△ 3	97	
法人税等の還付又は支払額(△) Refund of (Payments for) income tax and other taxes	—	△ 29	△ 57	△ 50	△ 43	11	
その他 Other -- net	—	118	△ 69	△ 76	105	△ 374	
営業活動によるキャッシュ・フロー Net cash provided by (used in) operating activities	—	384	33	441	775	△ 502	
有形固定資産の取得による支出 Payments for purchases of property and equipment	—	△ 980	△ 550	△ 562	△ 556	△ 223	
有形固定資産の売却による収入 Proceeds from sale of property and equipment	—	1,672	796	43	144	30	
有価証券/投資有価証券の純増減 Decrease (Increase) in securities	—	17	△ 158	△ 212	△ 255	2	
差入保証金・敷金の純増減 Decrease (Increase) in guarantee and lease deposits paid to lessors	—	446	509	85	1	△ 13	
預り保証金・敷金の純増減 Increase (Decrease) in guarantee and lease deposits received	—	22	84	△ 18	△ 67	△ 37	
共同投資事業出資預託金の純増減 Receipts (Restitution) of deposits to partnerships	—	298	553	921	584	△ 172	
その他 Other -- net	—	△ 150	△ 118	△ 135	△ 186	54	
投資活動によるキャッシュ・フロー Net cash provided by (used in) investing activities	—	1,324	1,116	122	△ 336	△ 358	
短期借入金・CPの純増減 Increase (Decrease) in short-term bank loans & CP	—	△ 3,490	△ 331	△ 63	△ 186	171	
社債の純増減 Increase (Decrease) in bonds and notes	—	400	△ 637	△ 844	203	△ 180	
長期借入金の純増減 Increase (Decrease) in long-term debt	—	1,028	49	9	△ 494	463	
配当金の支払額 Cash dividends paid	—	△ 26	△ 26	△ 26	△ 27	△ 26	
その他 Other -- net	—	△ 13	317	300	147	518	
財務活動によるキャッシュ・フロー Net cash provided by (used in) financing activities	—	△ 2,100	△ 629	△ 625	△ 358	946	
現金及び現金同等物の増加額又は減少額 Net increase (decrease) in cash and cash equivalents	—	△ 394	521	△ 48	81	83	
現金及び現金同等物の期首残高 Cash and cash equivalents at beginning of year	—	796	402	924	876	957	
現金及び現金同等物の期末残高 Cash and cash equivalents at end of year	—	402	924	876	957	1,040	

(1) 総資産、自己資本 (Total assets & Equity)		11/3	12/3	13/3	14/3	15/3	16/3	
		(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	(Mar-02)	(Mar-03)	中間期 (Sep-03)	通期予想 (Mar-04)
単位: 億円(¥100million)								
総資産	Total assets	18,358	19,207	19,035	19,727	20,157	20,547	
ROA	Return On Assets(※1)	3.2%	3.9%	4.0%	4.2%	4.5%	N/A	
自己資本	Shareholders' equity	2,072	2,155	1,934	2,138	2,118	2,239	
自己資本比率	Equity Ratio	11.3%	11.2%	10.2%	10.8%	10.5%	10.9%	
ROE	Return On Equity(※2)	5.7%	7.0%	▲8.8%	11.3%	2.3%	N/A	

(※1) (営業利益+受取利息・配当金) ÷ 総資産 (期首期末平均) (Operating Profit + Interest & Dividend Income / Total Assets)

(※2) 当期利益 ÷ 自己資本 (期首期末平均) (Net Income / Shareholder's Equity)

(2) 連結有利子負債 (Outstanding interest-bearing debt)		11/3	12/3	13/3	14/3	15/3	16/3	
		(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	(Mar-02)	(Mar-03)	中間期 (Sep-03)	通期予想 (Mar-04)
CP	Commercial Paper	2,491	258	1,130	639	641	834	
短期借入	Short-term loans	3,332	3,285	2,047	2,476	2,288	2,266	
長期借入	Long-term loans	3,588	5,270	5,319	5,328	4,834	5,297	
社債	Bonds, Debentures	4,497	4,897	4,260	3,416	3,618	3,438	
連結有利子負債	Outstanding interest-bearing debt	13,908	13,710	12,757	11,859	11,381	11,836	
長期比率	Ratio of long-term debt	58%	74%	75%	74%	74%	73%	
固定金利比率	Ratio of fixed-interest debt	59%	75%	79%	73%	78%	73%	
デットエクイティレシオ	D/E Ratio(※3)	6.71	6.36	6.60	5.55	5.37	5.29	
インタレストカバレッジ	Interest Coverage(※4)	1.60	1.76	2.16	2.84	3.44	N/A	
有利子負債/営業利益倍率	Debt/Operating Profit Ratio(※5)	23.6	19.0	16.7	14.6	12.7	N/A	
保証・保証予約	Guarantee	2,272	113	101	70	17	3	
グループ総有利子負債	Outstanding interest-bearing debt (Incl. Guarantee)	16,180	13,823	12,857	11,929	11,399	11,839	

(※3) 連結有利子負債 ÷ 連結自己資本 (Outstanding Interest-bearing Debt / Shareholders' Equity)

(※4) (営業利益+受取利息・配当金) ÷ 支払利息 (Operating Profit + Interest & Dividend Income / Interest Expenses)

(※5) 連結有利子負債 ÷ (営業利益+受取利息・配当金) (Outstanding Interest-bearing Debt / Operating Profit + Interest & Dividend Income)

(3) 賃貸セグメント資産総利回り (Return on Leasing Assets)		11/3	12/3	13/3	14/3	15/3
		(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	(Mar-02)	(Mar-03)
単位: 億円(¥100million)						
賃貸営業利益	Operating profit of leasing business	—	458	464	492	533
減価償却費	Depreciation	—	106	97	99	111
賃貸キャッシュフロー	Cash flows from leasing business	—	564	561	592	644
賃貸セグメント資産	Assets of leasing segment	—	14,921	14,158	15,061	15,177
預り保証金・敷金	Guarantee & security deposits received from tenants	—	▲1,269	▲1,323	▲1,306	▲1,345
賃貸投資残	Net assets of leasing business	—	13,652	12,834	13,755	13,832
賃貸セグメント資産総利回り	Return on leasing assets(※6)	—	—	4.2%	4.5%	4.7%

(※6) 賃貸キャッシュフロー ÷ 賃貸投資残 (期首期末平均) (Cashflows from leasing business / Net assets of leasing business)

(4) 棚卸資産 (Turnover of sales business inventories)		11/3	12/3	13/3	14/3	15/3
		(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	(Mar-02)	(Mar-03)
単位: 億円(¥100million)						
不動産販売事業収益	Revenue from sales business	1,377	1,505	1,492	1,704	1,837
棚卸資産	Inventories	2,067	1,283	1,492	1,785	1,891
棚卸資産回転率	Turnover of inventories(※7)	0.67	1.17	1.00	0.96	0.97

(※7) 不動産販売事業収益 ÷ 棚卸資産 (Revenue from sales business / Inventories)

[損益計算書](Statements of operations)

		11/3	12/3	13/3	14/3	15/3	16/3	
		(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	(Mar-02)	(Mar-03)	中間期 (Sep-03)	通期予想 (Mar-04)
単位: 億円(¥100million)								
賃貸事業	Leasing	1,287	1,310	1,451	1,595	1,742	903	1,790
販売事業	Sales	1,360	1,461	1,461	1,681	1,793	437	2,130
完成工事事業	Housing	203	231	454	617	821	312	900
その他事業	Others		43	45	49	55	21	60
営業収益	Revenue from operations	2,850	3,045	3,412	3,943	4,411	1,674	4,880
賃貸事業	Leasing	366	359	361	381	402	205	380
販売事業	Sales	132	236	257	321	342	73	410
完成工事事業	Housing	49	34	80	126	170	63	190
その他事業	Others		37	40	45	52	20	55
売上総利益	Gross profit	547	667	738	873	966	361	1,035
賃貸事業	Leasing	28.5%	27.4%	24.9%	23.9%	23.1%	22.7%	21.2%
販売事業	Sales	9.7%	16.2%	17.6%	19.1%	19.1%	16.7%	19.2%
完成工事事業	Housing	24.2%	14.7%	17.7%	20.4%	20.7%	20.0%	21.1%
その他事業	Others		87.5%	87.9%	90.4%	95.1%	96.7%	91.7%
粗利益率	Gross profit margin	19.2%	21.9%	21.6%	22.1%	21.9%	21.6%	21.2%
販売費	Selling expenses	83	74	98	114	128	43	135
一般管理費	G & A expenses	62	72	106	136	157	75	160
販管費	S,G&A expenses	146	146	204	251	285	119	295
営業利益	Operating profit	402	520	534	622	681	243	740
受取利息・配当金	Interest & dividend income	12	9	12	61	79	31	65
その他	Others	14	9	19	6	7	3	5
営業外収益	Non-operating income	26	17	31	67	86	34	70
支払利息	Interest expenses	294	298	278	266	243	116	230
有価証券評価損	Loss on devaluation of marketable securities	12	27	—	—	—	—	—
その他	Others	20	30	46	71	81	47	80
営業外費用	Non-operating expenses	325	355	325	336	324	164	310
(金融収支)	(Net interest receive)	(▲283)	(▲289)	(▲267)	(▲205)	(▲164)	(▲85)	(▲165)
経常利益	Recurring profit	102	183	240	353	443	113	500
固定資産売却益	Gain on sales of fixed assets		625					
その他	Others	28		6	0			
特別利益	Extraordinary income	28	625	6	0	0	0	0
固定資産処分損	Loss on sale of fixed assets					325	87	420
投資有価証券評価損	Loss on devaluation of investments in securities			1	36	43		
関係会社債権放棄額	Loss from forgiveness of loan receivable from an affiliated company			600				
退職給付会計移行時差異償却	Provision for employees' retirement benefits			12				
販売用不動産整理損	Loss from devaluation of inventories		246					
海外事業整理損	Loss from restructuring of overseas business		386					
過年度賃借料修正損	Loss on adjustment of prior year's sub-lease bussiness rent		142					
その他	Others	32	33	14	4	21	1	10
特別損失	Extraordinary loss	32	807	627	40	389	88	430
税引前当期利益	Income(▲loss) before income taxes	98	1	▲380	313	54	25	70
当期利益	Net income (▲loss)	57	0	▲220	181	29	14	40
減価償却費	Depreciation	71	68	68	70	79	41	85

平成15年9月期(Sep-03) 連結決算(Consolidated base)

7/10

[損益計算書](Statements of operations)

		11/9	12/9	13/9	14/9	15/9
		(Sep-99)	(Sep-00)	(Sep-01)	(Sep-02)	(Sep-03)
営業収益	Revenue from operations	—	1,731	1,954	2,052	2,070
売上総利益	Gross profit	—	434	481	520	509
粗利益率	Gross profit margin	—	25.1%	24.6%	25.3%	24.6%
広告費	Selling expenses	—	20	30	30	33
一般管理費	G & A expenses	—	129	140	153	131
貸倒引当金繰入額	Provision for allowance for doubtful receivables	—	9	5	3	2
販管費	S,G&A expenses	—	158	175	186	166
営業利益	Operating profit	—	276	306	334	343
受取利息・配当金	Interest & dividend income	—	7	5	6	6
その他	Others	—	16	6	5	5
営業外収益	Non-operating income	—	23	10	11	10
支払利息	Interest expenses	—	184	146	133	122
その他	Others	—	28	24	37	48
営業外費用	Non-operating expenses	—	212	170	170	170
(金融収支)	(Net interest receive)	—	▲ 177	▲ 141	▲ 127	▲ 116
経常利益	Recurring profit	—	87	146	174	184
固定資産売却益	Gain on sales of fixed assets	—	1			
その他	Others	—	1	1		
特別利益	Extraordinary income	—	2	1	0	0
固定資産処分損	Loss on sale of fixed assets	—				87
投資有価証券評価損	Loss on devaluation of investments in securities	—		9	27	
貸倒引当金繰入額	Provision for allowance for doubtful accounts of a consolidated subsidiary	—	640			
過年度退職給付引当金繰入損	Provision for employee's retirement benefit	—	8			
その他	Others	—	3	4	12	1
特別損失	Extraordinary loss	—	651	13	39	89
税金等調整前中間純利益(▲損失)	Income(▲loss) before income taxes	—	▲ 562	133	135	95
中間純利益(▲損失)	Net income (▲loss)	—	▲ 335	67	68	47
減価償却費	Depreciation	—	54	50	57	63
連結有利子負債	Outstanding interest-bearing debt	—	13,624	12,505	12,409	11,836
保証・保証予約	Guarantee	—	106	87	37	3
グループ総有利子負債	Outstanding interest-bearing debt (Incl. Guarantee)	—	13,731	12,591	12,446	11,839

[セグメント情報](Segment Information)

(1)営業収益(Revenue from operations)

		11/9	12/9	13/9	14/9	15/9
		(Sep-99)	(Sep-00)	(Sep-01)	(Sep-02)	(Sep-03)
単位: 億円(¥100million)						
賃貸事業	Leasing	—	810	885	956	1,001
販売事業	Sales	—	336	434	462	453
完工事業	Housing	—	437	471	483	455
流通事業	Brokerage	—	167	174	169	192
合計	Total	—	1,731	1,954	2,052	2,070

(2)営業利益(Operating profit)

		11/9	12/9	13/9	14/9	15/9
		(Sep-99)	(Sep-00)	(Sep-01)	(Sep-02)	(Sep-03)
単位: 億円(¥100million)						
賃貸事業	Leasing	—	226	258	273	273
販売事業	Sales	—	34	35	50	48
完工事業	Housing	—	0	1	5	3
流通事業	Brokerage	—	40	37	27	37
合計	Total	—	276	306	334	343

(3)営業利益率(Operating profit margin)

		11/9	12/9	13/9	14/9	15/9
		(Sep-99)	(Sep-00)	(Sep-01)	(Sep-02)	(Sep-03)
賃貸事業	Leasing	—	27.9%	29.2%	28.6%	27.2%
販売事業	Sales	—	10.0%	8.1%	10.7%	10.7%
完工事業	Housing	—	0.0%	0.3%	1.0%	0.8%
流通事業	Brokerage	—	24.2%	21.0%	16.2%	19.1%
合計	Total	—	15.9%	15.6%	16.3%	16.6%

(4)資産(Assets of segment)

		11/9	12/9	13/9	14/9	15/9
		(Sep-99)	(Sep-00)	(Sep-01)	(Sep-02)	(Sep-03)
単位: 億円(¥100million)						
賃貸事業	Leasing	—	15,097	14,859	15,577	15,306
販売事業	Sales	—	1,698	1,792	2,185	2,348
完工事業	Housing	—	260	227	213	223
流通事業	Brokerage	—	134	173	178	209
合計	Total	—	19,208	19,059	20,358	20,547

(5)従業員数(Number of employees)

		11/9	12/9	13/9	14/9	15/9
		(Sep-99)	(Sep-00)	(Sep-01)	(Sep-02)	(Sep-03)
賃貸事業	Leasing	—	1,216	1,246	1,278	1,384
販売事業	Sales	—	574	629	691	751
完工事業	Housing	—	1,582	1,811	1,782	1,842
流通事業	Brokerage	—	1,941	2,059	2,132	2,249
合計	Total	—	5,802	6,229	6,440	6,839

[事業の概況]

(1) 賃貸事業部門(Leasing)		11/9	12/9	13/9	14/9	15/9
【連結ベース】(Consolidated base)		(Sep-99)	(Sep-00)	(Sep-01)	(Sep-02)	(Sep-03)
単位: 千㎡(1,000㎡)						
期末延床面積	Gross floor area	—	2,168	2,225	2,391	2,778
所有	Outright ownership	—	1,034	925	1,095	1,205
賃借	Sub-lease	—	1,134	1,300	1,296	1,574
オフィス期末空室率(単独)	Vacancy rate	5.1%	3.7%	3.5%	5.2%	8.4%

※竣工後1年を経過した既存オフィスビルの空室率(単独ベース)

(2) 販売事業部門(Sales)		11/9	12/9	13/9	14/9	15/9
【連結ベース】(Consolidated base)		(Sep-99)	(Sep-00)	(Sep-01)	(Sep-02)	(Sep-03)
単位: 戸(units)、億円(¥100million)						
マンション新規発売戸数	Condominiums units supplied	2,044	2,043	2,050	1,780	1,839
マンション契約戸数	Condominiums units sold	2,303	1,810	1,953	1,899	1,655
期末完成済み	Inventory	—	152	230	227	457

計上戸数	Units delivered	—	790	1,054	1,111	1,124
マンション・戸建	Condominiums & Detached houses	—	768	1,011	1,073	1,081
宅地	Land lots	—	22	43	38	43
売上高	Sales income	—	336	434	462	453
マンション・戸建	Condominiums & Detached houses	—	311	411	438	430
宅地	Land lots	—	22	22	10	21
その他	Others	—	3	1	15	2

(3) 完工事業部門(Housing)		11/9	12/9	13/9	14/9	15/9
【連結ベース】(Consolidated base)		(Sep-99)	(Sep-00)	(Sep-01)	(Sep-02)	(Sep-03)
単位: 棟(units)、億円(¥100million)						
受注棟数	Units contracted	—	2,965	3,098	3,318	3,632
新築そっくりさん	"Shinchiku Sokkurisan"	—	1,475	1,899	2,180	2,484
注文住宅	Custom Home	—	1,490	1,199	1,138	1,148

計上棟数	Units delivered	—	1,937	2,602	2,646	2,404
新築そっくりさん	"Shinchiku Sokkurisan"	—	1,031	1,622	1,848	1,785
注文住宅	Custom Home	—	906	980	798	619
売上高	Revenue from housing business	—	437	471	483	455
新築そっくりさん	"Shinchiku Sokkurisan"	—	95	153	174	172
注文住宅	Custom Home	—	190	209	176	140
ユニバーサルホーム	Universal Home	—	26	15	7	11
その他	Others	—	124	93	125	132

※住友不動産ホーム H14年10月1日付で住友不動産ハウジング第一事業本部に統合

(参考)平成15年9月期(Sep-03) 単独決算(Non-consolidated base)

[損益計算書](Statements of operations)

		11/9	12/9	13/9	14/9	15/9
単位:億円(¥100million)		(Sep-99)	(Sep-00)	(Sep-01)	(Sep-02)	(Sep-03)
賃貸事業	Leasing	657	715	792	866	903
販売事業	Sales	386	323	421	439	437
完成工事業	Housing	92	135	270	272	312
その他事業	Others	17	20	19	23	21
営業収益	Revenue from operations	1,152	1,194	1,502	1,600	1,674
賃貸事業	Leasing	—	178	200	212	205
販売事業	Sales	—	46	56	63	73
完成工事業	Housing	—	19	50	63	63
その他事業	Others	—	19	16	22	20
売上総利益	Gross profit	242	261	323	361	361
賃貸事業	Leasing	—	24.8%	25.3%	24.5%	22.7%
販売事業	Sales	—	14.1%	13.4%	14.4%	16.7%
完成工事業	Housing	—	13.8%	18.6%	23.3%	20.0%
その他事業	Others	—	93.1%	88.4%	94.6%	96.7%
粗利率率	Gross profit margin	21.0%	21.8%	21.5%	22.5%	21.6%
販売費	Selling expenses	—	26	38	41	43
一般管理費	G & A expenses	—	43	64	68	75
販管費	S,G&A expenses	54	69	102	109	119
営業利益	Operating profit	189	192	221	252	243
受取利息・配当金	Interest & dividend income	5	6	30	47	31
その他	Others	4	13	3	3	3
営業外収益	Non-operating income	9	19	33	50	34
支払利息	Interest expenses	137	140	137	124	116
その他	Others	35	25	23	37	47
営業外費用	Non-operating expenses	172	164	160	161	164
(金融収支)	(Net interest receive)	▲ 132	▲ 134	▲ 106	▲ 78	▲ 85
経常利益	Recurring profit	26	46	94	141	113
固定資産売却益	Gain on sales of fixed assets		2			
その他	Others		6			
特別利益	Extraordinary income	0	8	0	0	0
固定資産処分損	Loss on sale of fixed assets					87
投資有価証券評価損	Loss on devaluation of investments in securities			7	24	
関係会社貸倒引当金繰入損	Provision for allowance for doubtful accounts with an affiliated company		600			
退職給付債務	Provision for employees' retirement benefits		6			
過年度賃借料修正損	Loss on adjustment of prior year's sub-lease business rent	112				
投資評価引当金繰入額	Provision for losses on investments in affiliated companies		6			
その他	Others	14	2	2	10	1
特別損失	Extraordinary loss	126	614	10	34	88
税引前中間純利益	Income(▲loss) before income taxes	▲ 100	▲ 560	84	107	25
中間純利益	Net income(▲loss)	▲ 58	▲ 324	49	62	14
減価償却費	Depreciation	34	38	33	38	41