

株主の皆様へ

平成13年度
中間事業報告書

平成13年4月1日～
平成13年9月30日

DEC. 2001



代表取締役社長 高島 準司

株主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

新成長3カ年計画

当社は、バブル崩壊による経営悪化克服のために策定した「経営再建5カ年計画」を、前平成13年3月期において、1年前倒しで達成いたしました。

当期からは、「もはや戦後ではない」という認識をもち、経営の新しい発展段階の第1期として「新成長3カ年計画」をスタートさせ、画期的な増収増益を目指しております。

業績目標

新計画最終年度（平成16年3月期）の業績目標は以下の通りです。

連結営業収益	6,000億円(前期対比約3割増)
連結営業利益	1,050億円(前期対比約4割増)
連結経常利益	700億円(前期対比約8割増)

「経営再建5カ年計画」においては、東京のオフィスビルを中心とする不動産賃貸事業、マンション分譲を主力とする不動産販売事業、住宅売買仲介の不動産流通事業の3本柱が業績回復を力強く牽引いたしました。「新成長3カ年計画」においては、既存の3

本柱をさらに太く大きな柱とするばかりでなく、完成工事業業（ハウジング事業）を新たな経営の柱に育て、4本柱で業容の発展を推し進めます。

不動産賃貸事業は、平成15年3月末までに賃貸オフィスビル13棟（延床面積19万坪、サブリースを含む）を竣工稼働させ、平成16年3月期の売上高を2,000億円以上に引き上げて、賃貸大手3社の一角を占める地位を、名実ともに確立します。

不動産販売事業は、年間4,000戸以上のマンションを安定的に供給できる体制を作り上げ、業界シェア5位以内を目指します。

第4の柱に加わる完成工事業業（ハウジング事業）は、住友不動産ホーム㈱のツーバイフォー注文住宅事業、「アメリカンコンフォート」に代表される輸入住宅事業、および、建て替えの新システム「新築そっくりさん」事業を主力商品とし、3部門合計1万棟を目標に強化します。

不動産流通事業を担当する住友不動産販売㈱は、既に業界第1位の業績を上げており、一段と営業基盤を拡充、着実にシェアアップを図ってまいります。

このように、賃貸、販売、ハウジング、流通の主力4事業の基盤を強化することにより、デフレ経済に打ち勝ち、平成10年3月期から4期続いている増収、営業、経常増益を、さらに継続してまいります。

事業分野別の収益目標

	前期実績	平成16年3月期目標
賃 貸	1,645億円	2,000億円（+21%）
販 売	1,491億円	1,600億円（+7%）
ハウジング	1,135億円	1,800億円（+58%）
流 通	348億円	400億円（+14%）

財務目標

他方、安定した財務基盤を構築することも当社の大きな課題であります。

「新成長3カ年計画」においては、計画最終年度までにグループ総有利子負債(借入金、社債、コマーシャル・ペーパー、保証債務、保証予約の合計)を営業利益の10倍程度に抑えることを目標に掲げ、仮に金利水準が10%に上昇したとしても赤字にならない、強固な財務体質を目指します。また、再建5カ年計画期間中の負の遺産処理によって、自己資本が減少いたしましたので、この回復、充実に図り、債務格付けの向上を目指します。

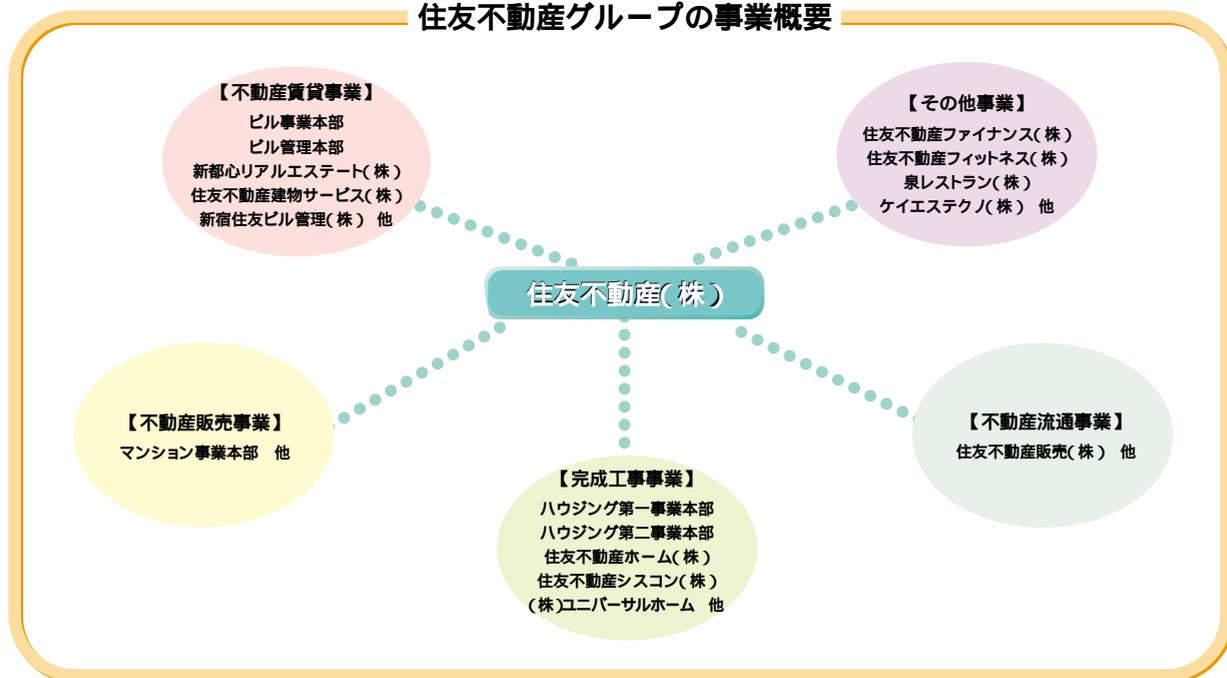
なお、有利子負債固定金利比率は既に70%以上に達していますが、計画期間中これを維持する予定であります。

「新成長3カ年計画」の達成に向けて、全力を挙げて邁進してまいっている所存でありますので、株主の皆様におかれましては、何卒変わらぬご理解とご支援を賜りますようお願い申し上げます。

平成13年12月

代表取締役社長 高島 準司

住友不動産グループの事業概要



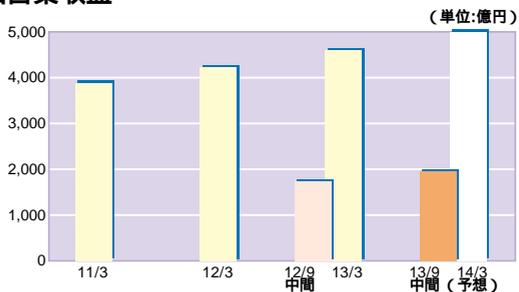
財務ハイライト(連結) *Financial Highlights*

連結業績の推移

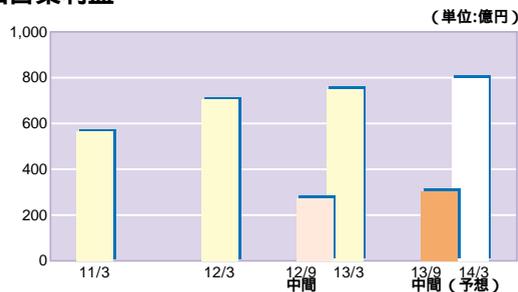
(単位:百万円)

科目	期別	平成11年3月期	平成12年3月期	平成13年3月期		平成14年3月期	
				(中間期)	(通期)	(当中間期)	(通期予想)
営業収益		389,135	421,587	173,125	459,245	195,357	500,000
営業利益		56,515	70,547	27,591	75,218	30,566	80,000
経常利益		21,688	27,069	8,650	38,509	14,551	46,000
当期純利益 (は純損失)		10,983	14,737	33,530	18,008	6,741	24,000
総資産		1,835,825	1,920,737	1,920,784	1,903,529	1,905,926	
自己資本		207,177	215,535	178,847	193,442	197,933	

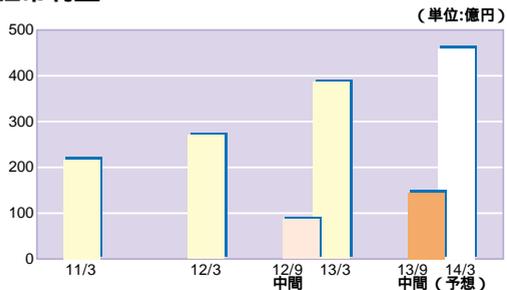
連結営業収益



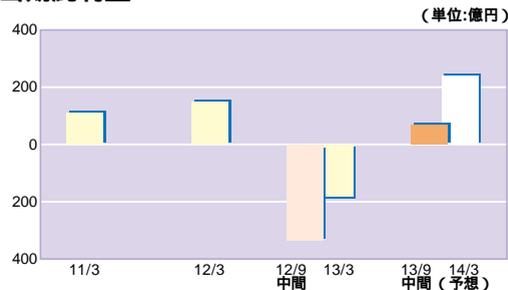
連結営業利益



連結経常利益



連結当期純利益



Review of Operations

当中間期の概況 (平成13年4月1日～平成13年9月30日)

当中間期の連結営業成績は、営業収益1,953億57百万円(前年同期比+222億32百万円)、営業利益305億66百万円(同+29億74百万円)、経常利益145億51百万円(同+59億00百万円)、中間純利益67億41百万円(同+402億72百万円)となりました。営業収益、営業利益、経常利益の各段階において堅調な増加となったほか、前中間期に計上した住友不動産ファイナンス㈱の一般貸付金繰上処分実施に伴う640億円の特別損失がなくなったため、中間純利益は黒字に転換いたしました。

資金調達面におきましては、不動産販売事業および完成工事

事業の売上計上、代金回収が下期に偏ることから、例年中間期においては有利子負債が前期末比増加しておりましたが、事業資金の効率化、平準化を図ったことにより、グループ総有利子負債を1兆2,591億円余(前期末比266億円余)に圧縮することができました。また、500億円の普通社債を発行したほか、668億円の長期借入を行い、連結有利子負債の長期比率を当中間期末76%(前期末75%)に、固定金利比率を当中間期末82%(前期末81%)に、それぞれ維持することができました。

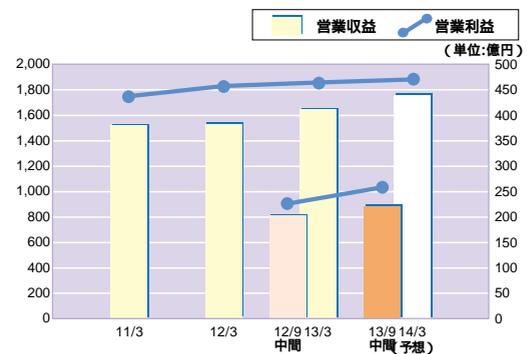
不動産賃貸事業部門

当社が運営する賃貸資産の約9割が集中する東京オフィスビル市場は、前期において、情報通信関連企業や外資系企業の旺盛なオフィス拡張需要が顕在化する一方で新規供給が限定的であったため、空室率が急低下して需給逼迫状態となり、都心部全域にわたって賃料水準が上げ基調となりました。当中間期において

は、世界的なIT不況を契機として企業業績の下方修正が相次ぎ、テナントの移転、拡張の動きが一時的に減少したため、市況過熱感がやや薄らぎましたが、市場空室率が3%台で推移するなど足下の需給は依然としてタイトで、前期に急上昇した新築ビルの賃料水準に調整がみられたものの、既存ビルの賃料水準は堅調に推移いたしました。



住友不動産芝公園タワー



当中間期の本事業部門は、空室率の低下、賃料水準の上昇によって既存ビルが増収に転じたほか、前期に稼働した「飯田橋ファーストビル」や「芝公園ファーストビル」などの通期稼働、新宿住友ビル40%持分のサプリース開始などによって、営業収益884億75百万円(前年同期比+74億61百万円)、営業利益258億19百万円(同+32億43百万円)を計上いたしました。

不動産販売事業部門

当社が主力とする分譲マンション市場におきましては、住宅ローン控除制度による減税効果や、住宅ローン金利の低位安定という好環境のもと、前期に続き市況は概ね順調に維持されました。首都圏ばかりでなく地方各都市においても、マンション人気立地の都心化現象が顕著になり、各都市中心部で供給されるマンションは集客が好調で、販売価格が上昇する事例も散見されるようになった反面、郊外部のマンション価格は引き続き下落したものと見られます。

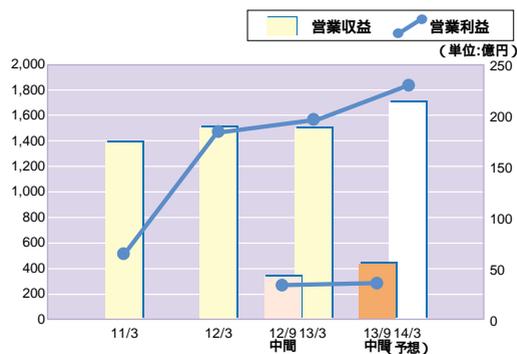


パークスクエア横浜

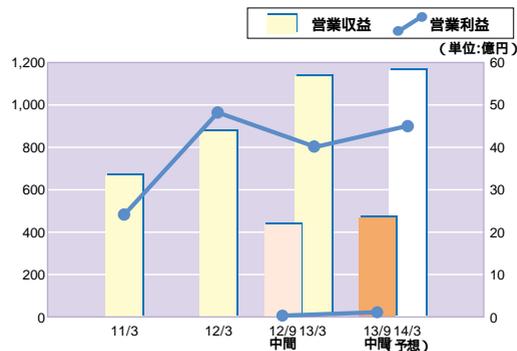
完成工事(ハウジング)事業部門

住宅建設請負事業とリフォーム事業を中心に、当社グループの新規戦略的分野として注力している本事業部門は、不況感の浸透に加え、マンションに住宅需要がシフトしつつあることを受けて全国的に市況が悪化し、当社も新築一戸建て建設受注件数が前年同期比減少を余儀なくされ、住宅建て替えの新システム「新築そっくりさん」の受注増でカバーしたものの、当中間期の受注総額は557億57百万円(前年同期比 16億99百万円)にとどまりました。

営業成績を事業別に概観いたしますと、「新築そっくりさん」は完成件数1,622件(同+591件)と高成長を継続したものの、ツーバイフォー工法の規格住宅「アメリカンコンフォート」は完工棟数572棟(同+111棟)、ツーバイフォー工法の中高級注文住宅を手がける住友不動産ホーム(株)は完工棟数408棟(同 37棟)となりました。



当中間期の本事業部門は、マンション、戸建て、宅地の合計で、1,054戸(前年同期比+264戸)を販売計上し、営業収益433億51百万円(同+97億81百万円)、営業利益35億12百万円(同+1億50百万円)となりました。さらに、マンション販売契約戸数も1,953戸(同+143戸)となりました。



このほか、在来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)ユニバーサルホーム、一般リフォーム、内・外装工事等を含め、営業収益470億61百万円(同+33億97百万円)、営業利益1億33百万円(同+1億17百万円)を計上しました。

不動産流通事業部門

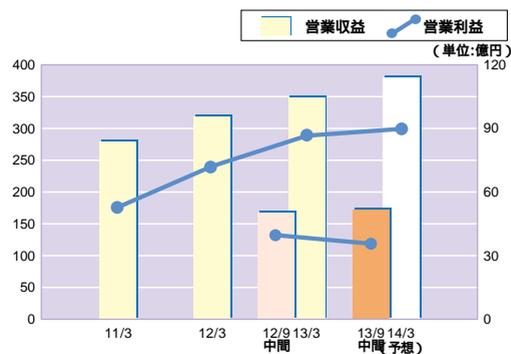
中古住宅市場におきましては、物件価格の値ごろ感に減税、低金利効果が加わったことによって好調な市況が続いておりましたが、当中間期は、取引価格が引き続き下落基調で推移したほか、失業率の上昇など景況感の悪化を反映してか、市場取引件数が前年対比減少に転じたため、市場全体の取扱高は前年同期を下回りました。

当中間期の本事業部門は、仲介店舗の5カ店増設、当期末現在合計198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などにより、営業収益173億97百万円(前年同期比+7億6百万円)と増収を達成いたしました。営業利益は36億53百万円(同3億85百万円)にとどまりました。

通期の見通し

足下の日本経済は、第2四半期実質GDPが企業設備投資や公共投資の減少を主因としてマイナスに陥るなど、景気悪化の一途をたどっております。さらに、9月にニューヨークで発生した同時多発テロ事件と、米国の軍事行動による世界経済への悪影響も懸念されています。政府は、構造改革の推進によって現状を打破する方針で、一時的な企業倒産の増加や失業率の上昇は不可避とみられており、当分の間、景気は下押しの可能性が大きいとみられるべきでしょう。

足下需給逼迫状態にある東京のオフィスビル市場に対しても、景気悪化の影響が短期的に出る可能性はありますが、地方から東京へのオフィス需要シフトが続くこと、一人当たり床面積が拡大傾向にあることから、中長期的に堅調な需要増加が見込めるため、供給増加による需給バランスの悪化を過度に懸念する必要はないものと考えております。さらに、市場内においては、IT革



命の進展からより新しいオフィスビルに需要が集まることは必至で、今後市場内選別が一段と進むことになりましょう。

分譲住宅、注文住宅、不動産流通市場は、消費者に直結しているため、消費マインドの振れに左右されるおそれはありますが、税制、金利動向、価格動向といったマクロ的な枠組みに当面変更はなく、現在の市況が大きく変化することは想定しにくい状況と思われます。消費者に受け入れられるより質の高い商品・サービスを、適正価格で供給することが重要でありましょう。

通期の業績は、低金利局面の継続によって金融収支が改善する見込みですが、景気の悪化による影響を勘案し、営業収益5,000億円、営業利益800億円、経常利益460億円、当期純利益240億円の当初業績予想を据え置いております。なお、いずれも過去最高を更新する見込みです。

Consolidated Financial Data

連結財務諸表

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	前期	科目	期別	前期
	当中間期 (平成13年9月30日現在)	前期 (平成13年3月31日現在)		当中間期 (平成13年9月30日現在)	前期 (平成13年3月31日現在)
流動資産			流動負債		
現金・預金	51,865	91,986	支払手形・営業未払金	22,108	30,206
受取手形・営業未収入金	15,924	19,435	短期借入金	405,089	330,811
営業貸付金	102,906	107,394	コマーシャル・ペーパー	63,300	113,000
有価証券	-	401	一年内償還予定社債	103,090	117,690
たな卸資産	166,074	149,214	未払法人税等	2,247	2,826
繰延税金資産	18,975	16,368	繰延税金負債	11	31
その他	29,971	26,595	賞与引当金	2,627	2,487
貸倒引当金	36,485	37,067	その他	136,637	112,406
流動資産合計	349,231	374,328	流動負債合計	735,111	709,459
固定資産			固定負債		
有形固定資産			社債	317,920	308,320
建物・構築物	306,264	306,671	長期借入金	361,053	405,839
土地	917,798	916,447	繰延税金負債	42	82
建設仮勘定	59,773	24,274	退職給付引当金	3,567	3,387
その他	15,382	15,142	役員退職慰労引当金	260	255
減価償却累計額	119,092	115,534	預り保証金・敷金	186,851	187,464
有形固定資産合計	1,180,125	1,147,000	その他	91,530	84,217
無形固定資産	72,886	72,533	固定負債合計	961,225	989,566
投資その他の資産			負債合計	1,696,337	1,699,026
投資有価証券	54,869	49,791	少数株主持分		
差入保証金・敷金	190,871	196,242	少数株主持分	11,655	11,060
繰延税金資産	15,322	20,153	資本の部		
その他	68,660	81,595	資本金	86,787	86,773
貸倒引当金	26,042	38,115	資本準備金	96,821	96,821
投資その他の資産合計	303,682	309,666	連結剰余金	15,956	11,672
固定資産合計	1,556,695	1,529,200		199,564	195,267
資産合計	1,905,926	1,903,529	その他有価証券評価差額金	846	1,016
			為替換算調整勘定	783	2,839
			自己株式	1	1
			資本合計	197,933	193,442
			負債、少数株主持分及び資本合計	1,905,926	1,903,529

中間連結損益及び剰余金結合計算書

(単位:百万円)

科目	期別 当中間期 (平成13年4月1日～ 平成13年9月30日)	前中間期 (平成12年4月1日～ 平成12年9月30日)	前期(参考) (平成12年4月1日～ 平成13年3月31日)
営業収益	195,357	173,125	459,245
営業原価	147,282	129,750	349,597
売上総利益	48,074	43,374	109,648
販売費及び一般管理費	17,508	15,782	34,429
営業利益	30,566	27,591	75,218
営業外収益	1,023	2,274	3,925
営業外費用	17,038	21,216	40,635
経常利益	14,551	8,650	38,509
特別利益	70	199	128
特別損失	1,321	65,096	67,723
税金等調整前中間純利益又は中間(当期)純損失()	13,300	56,246	29,085
法人税、住民税及び事業税	2,310	2,456	5,097
法人税等調整額	3,519	26,035	18,221
少数株主利益(減算)	729	862	2,047
中間純利益又は中間(当期)純損失()	6,741	33,530	18,008
連結剰余金期首残高	11,672	31,941	31,941
連結剰余金増加高	-	195	195
連結子会社減少による連結剰余金増加高	-	195	195
連結剰余金減少高	2,457	2,455	2,455
配当金	2,440	2,440	2,440
役員賞与	17	15	15
連結剰余金中間期末(期末)残高又は欠損金中間期末残高()	15,956	3,848	11,672

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13年4月1日～ 平成13年9月30日)	前中間期 (平成12年4月1日～ 平成12年9月30日)	前期(参考) (平成12年4月1日～ 平成13年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
1.税金等調整前中間純利益又は中間(当期)純損失()	13,300	56,246	29,085
2.減価償却費	5,044	5,387	10,376
3.貸倒引当金の減少額 又は増加額	12,655	64,218	36,258
4.固定資産除却損	178	237	255
5.固定資産売却損	136	-	374
6.退職給与引当金又は退職給付引当金の増加額	-	955	1,818
7.受取利息及び受取配当金	452	1,160	1,186
8.支払利息及びコマースナル・ペーパー利息	14,789	18,400	35,395
9.売上債権の減少額	3,520	1,154	272
10.たな卸資産の増加額	16,987	46,389	21,194
11.営業貸付金及び長期営業貸付金の減少額	16,458	2,750	96,301
12.仕入債務の減少額	8,114	25,611	12,340
13.前受金の増加額	8,219	8,348	7,384
14.その他	6,429	4,168	7,296
小計	17,010	32,122	44,815
15.利息及び配当金の受取額	391	431	1,328
16.利息の支払額	14,629	17,163	37,202
17.法人税等の支払額	2,884	3,484	5,685
営業活動によるキャッシュ・フロー	111	52,338	3,255
投資活動によるキャッシュ・フロー			
1.有形固定資産の取得による支出	40,398	29,065	55,014
2.有形固定資産の売却による収入	1,825	279	79,582
3.投資有価証券の取得による支出	19,475	1,442	18,428
4.投資有価証券の売却による収入	10,731	1,941	2,659
5.差入保証金・敷金による支出	3,338	6,142	7,701
6.差入保証金・敷金の流動化・返還による収入	8,198	17,039	58,598
7.預り保証金・敷金返還による支出	7,280	7,061	8,800
8.預り保証金・敷金による収入	6,684	7,626	17,192
9.共同投資事業出資預託金の受入による収入	19,079	13,355	55,397
10.共同投資事業出資預託金の返還による支出	5,050	30	95
11.その他	2,367	8,454	11,797
投資活動によるキャッシュ・フロー	26,656	4,953	111,591
財務活動によるキャッシュ・フロー			
1.短期借入金純増減	27,457	46,683	120,295
2.コマースナル・ペーパー純増減	49,700	22,399	87,199
3.社債の発行による収入	50,000	70,000	70,000
4.社債の償還による支出	55,000	81,500	133,690
5.長期借入金による収入	66,800	71,300	154,500
6.長期借入金の返済による支出	64,841	39,921	149,623
7.自己株式の売買による収入又は支出()	0	2	0
8.配当金の支払額	2,436	2,452	2,436
9.少数株主への配当金支払額	125	269	206
10.契約済未引渡住宅分譲代金受領権の売却による収入	2,847	32,374	29,149
11.その他	10,861	10,376	2,550
財務活動によるキャッシュ・フロー	14,135	35,619	62,853
現金及び現金同等物に係る換算差額	892	38	151
現金及び現金同等物増加額又は減少額	40,011	11,726	52,145
現金及び現金同等物の期首残高	92,379	40,235	40,235
子会社の新規連結による現金及び現金同等物増加額	-	0	0
子会社の連結除外による現金及び現金同等物減少額	-	2	2
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高	52,368	28,507	92,379

Non-consolidated Financial Data

単独財務諸表

中間貸借対照表の要旨

(単位:百万円)

資産の部			負債の部				
科目	期別	当中間期 (平成13年9月30日現在)	前期 (平成13年3月31日現在)	科目	期別	当中間期 (平成13年9月30日現在)	前期 (平成13年3月31日現在)
流動資産		741,996	752,487	流動負債		676,402	641,766
現金・預金		40,021	66,824	支払手形・営業未払金		18,612	18,825
受取手形・営業未収入金		12,687	17,176	短期借入金		366,642	295,401
たな卸資産		159,342	143,923	その他		291,147	327,539
その他		529,955	524,572	固定負債		872,141	886,874
貸倒引当金		10	9	社債		318,220	308,620
固定資産		1,000,574	969,363	長期借入金		333,582	364,569
有形固定資産		588,375	565,829	その他		220,338	213,684
建物		142,128	144,000	負債合計		1,548,543	1,528,641
土地		402,991	401,760				
建設仮勘定		39,549	16,163	資本の部			
その他		3,706	3,905	資本金		86,787	86,773
無形固定資産		60,145	60,215	法定準備金		102,328	102,078
投資その他の資産		352,053	343,318	その他の剰余金		5,447	3,240
差入保証金・敷金		186,670	192,117	(うち中間未処分利益又は当期末処理損失())		(5,447)	(19,458)
その他		165,413	151,225	その他有価証券評価差額金		535	1,115
貸倒引当金		31	25	資本合計		194,027	193,208
資産合計		1,742,570	1,721,850	負債及び資本合計		1,742,570	1,721,850

中間損益計算書の要旨

(単位:百万円)

科目	期別	当中間期 (平成13年4月1日～ 平成13年9月30日)	前中間期 (平成12年4月1日～ 平成12年9月30日)	前期(参考) (平成12年4月1日～ 平成13年3月31日)
営業収益		150,157	119,350	341,158
営業費用		128,078	100,155	287,725
営業利益		22,078	19,195	53,433
営業外収益		3,328	1,852	3,062
営業外費用		15,976	16,433	32,457
経常利益		9,430	4,613	24,038
特別利益		-	777	648
特別損失		985	61,363	62,657
税引前中間純利益又は中間(当期)純損失()		8,445	55,972	37,970
住民税		26	22	48
法人税等調整額		3,522	23,608	16,005
中間純利益又は中間(当期)純損失()		4,897	32,386	22,013
前期繰越利益		549	2,554	2,554
中間未処分利益又は中間(当期)未処理損失()		5,447	29,832	19,458

株式情報 (平成13年9月30日現在)

会社が発行する株式総数.....780,000,000株
 発行済株式総数407,085,978株
 株主数31,161名(うち単位株主数24,361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)	37,392	9.19%
三菱信託銀行株式会社(信託口)	13,848	3.40%
東洋信託銀行株式会社(信託勘定A口)	13,021	3.20%
みずほ信託銀行株式会社(信託A口)	12,710	3.12%
株式会社三井住友銀行	11,990	2.95%
指定単 受託者中央三井信託銀行株式会社A口	10,000	2.46%
株式会社あおぞら銀行	9,662	2.37%
住友生命保険相互会社	7,689	1.89%
住友信託銀行株式会社(信託B口)	6,800	1.67%
バンカース トラスト カンパニー クライアント レンディング アカウント	6,739	1.66%

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)
 役員(平成13年9月30日現在)

設立.....昭和24年12月1日
 資本金.....86,787,350,767円
 (平成13年9月30日現在)

従業員数.....1,849名(平成13年9月30日現在)
 ホームページ
 アドレス.....http://www.sumitomo-rd.co.jp

取締役会長.....高城申一郎	専務取締役.....大橋正義	取締役.....杉本健一郎	取締役.....宮下 智
取締役社長.....高島準司	常務取締役.....森 満	取締役.....神田 章	取締役.....大山 勉
取締役相談役.....安藤 太郎	常務取締役.....牛丸貞夫	取締役.....福室治男	監査役.....徳重芳弘
専務取締役.....市川博久	常務取締役.....益岡和雄	取締役.....亀山賢一	監査役(常勤).....堀切尚喜
専務取締役.....中村陽一	常務取締役.....小野寺研一	取締役.....秋山羊三	監査役(常勤).....荒牧孝人
専務取締役.....鶴田哲郎	取締役.....岩井重人	取締役.....鈴木省三	監査役(常勤).....佐藤 瑛
専務取締役.....松井久生	取締役.....宮澤阿良多	取締役.....木下 康	監査役(常勤).....小林邦雄

代表取締役

株主メモ

決算期日	3月末日
定時株主総会	6月中
株主確定基準日	3月末日(中間配当制度はございません)
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 ホームページURL)	http://www.sumitomotrust.co.jp/STA/retail /service/daiko/index.html
同取次所	住友信託銀行株式会社本店および全国各支店
公告掲載新聞	東京都および大阪市において発行する日本経済新聞
会計監査人	東京都新宿区津久戸町1番2号 朝日監査法人