

株主の皆様へ

平成13年度
事業報告書

平成13年4月1日～
平成14年3月31日

JUNE 2002

A Message from The President

株主の皆様へ



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。

■ 中期経営計画と対処すべき課題

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、平成13年3月期に1年前倒しで達成いたしました。

引き続き平成14年3月期から「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(平成13年3月期比約3割増) |
| 連結営業利益 | 1,050億円(平成13年3月期比約4割増) |
| 連結経常利益 | 700億円(平成13年3月期比約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本柱をさらに大きく

な柱とするばかりでなく、完成工事業(ハウジング事業)を新たな経営の柱に育て、4本柱で業容発展を推し進めます。

当社最大の経営課題である新成長3カ年計画初年度が終了した現時点で、各事業分野の進捗状況を総括いたしますと、新築一戸建の請負事業は不調ながら、分譲マンション事業が好調に伸びているなど、事業分野ごとのバラツキは見られるものの全体としては順調に進展しております。

不動産賃貸事業は、平成16年3月期の売上高を2,000億円以上に引き上げ、賃貸大手3社の一角を占める地位を名実ともに確立することを目標にしましたが、これまでのところ順調に進捗しており、さらに100億円上積みとなる可能性が出てきました。

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、売上高1,600億円、業界シェア5位以内を課題としましたが、順調な市況にも支えられ、平成16年3月期は売上高2,000億円の大台が視野に入りました。

第4の柱に加わる完成工事業(ハウジング事業)は、住友不動産ホーム(株)のツーバイフォー注文住宅事業、「世界をデザインする家」に商品ラインを再構築した規格住宅事業、建て替えの新システム「新築そっくりさん」事業の主力3部門合計1万棟、売上高1,800億円を目標としましたが、全国的な市況の悪化により、8千棟、売上高1,400億円程度にとどまりそうです。

不動産流通事業は、住友不動産販売(株)が、既に業界第1位の業績を上げており、着実にこのシェアアップを図ることとしましたが、売上高目標400億円は計画通り達成できそうです。

このように、収益構造と事業リスクの異なる主力4事業の基盤をそれぞれ強化することによって、平成10年3月期から5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。

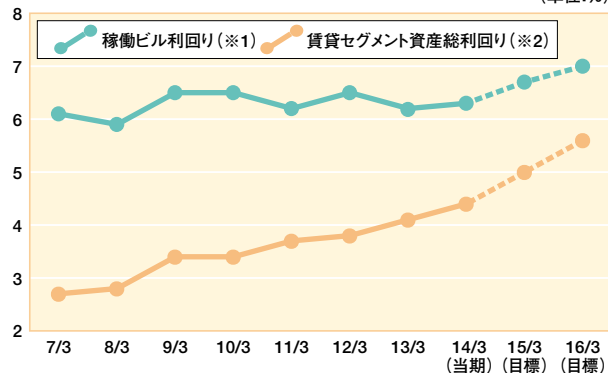
資産内容に対する課題解決の状況

当社は「経営再建5カ年計画」において、販売用不動産、ファイナンス子会社不良貸付金、サブリース事業や海外事業の含み損処理を、2,000億円を超える特別損失を計上してほぼ終了させる一方、連結対象範囲に関する実質支配力基準の導入、金融商品の時価会計、退職給付債務の時価評価といった一連の会計基準の変更にも、積極的に対処いたしました。そして新しい最後の課題として、固定資産に対する減損会計の導入が、平成18年3月期強制適用開始、「新成長3カ年計画」が終了する平成16年3月期より早期適用を認めるという方向で具体化されつつあります。

賃貸用の固定資産について当社は、平成7年3月期に5,000億円以上に達していた未稼働土地の商品化を推進した結果、賃貸セグメント資産総利回り(※)を7年間で約2ポイント改善させて当該事業年度末に4.5%まで引き上げ、さらに、平成16年3月期は6%弱に達する見込みが立ちました。また、稼働賃貸資産の平均利回りは6%を超え、今後7%に改善する予定です。

賃貸利回りの見通し

(単位:%)



(※1) 稼働ビルキャッシュフロー÷稼働ビル期末投資残(サブリース、海外除く)

(※2) (賃貸営業利益+減価償却費)÷(賃貸セグメント総資産-預り保証金・敷金)

減損会計の詳細な基準が明らかでないため、現時点でその影響を正確に計算することはできませんが、上述の賃貸資産収益力と、1,700億円を超える新成長3カ年計画累計経常利益見込額からみて、相当厳しい基準となっても経営基盤は揺るがないと判断しております。具体的な会計基準、評価基準が固まり次第、これまで同様積極的に前倒し適用を図る方針です。

※(賃貸営業利益+減価償却費)÷(賃貸セグメント総資産-預り保証金・敷金)

財務目標

当社にとって大きな課題である安定した財務基盤の構築のため、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倍程度に減らすことを目標に掲げました。この目標が達成できれば、金利水準の上昇にも十分耐えられる強固な利益体質が確立できます。

また、経営再建5カ年計画中の負の遺産処理により自己資本が減少いたしましたので、この回復、充実を図り、負債/自己資本比率を改善して債務格付の向上を目指します。

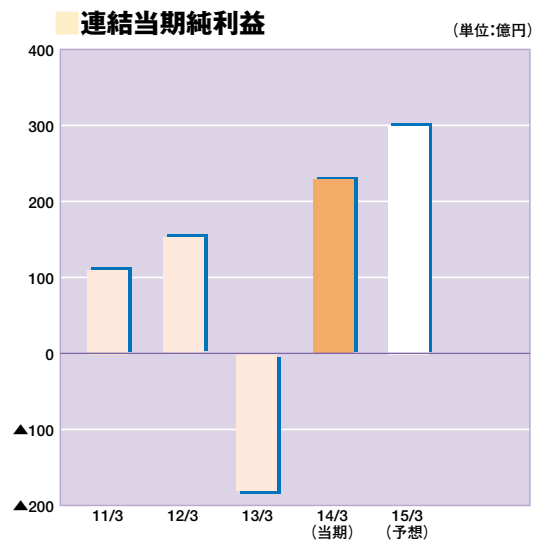
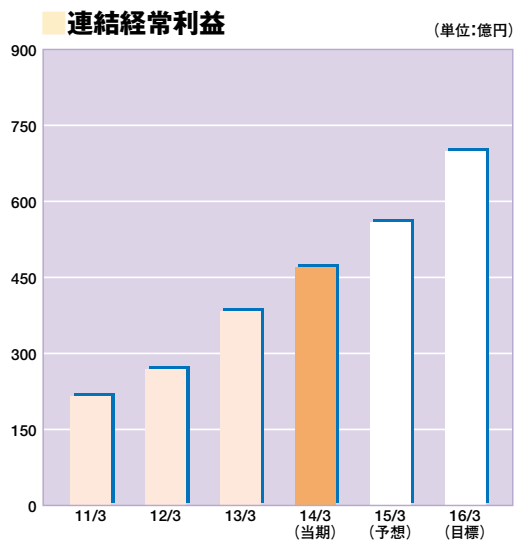
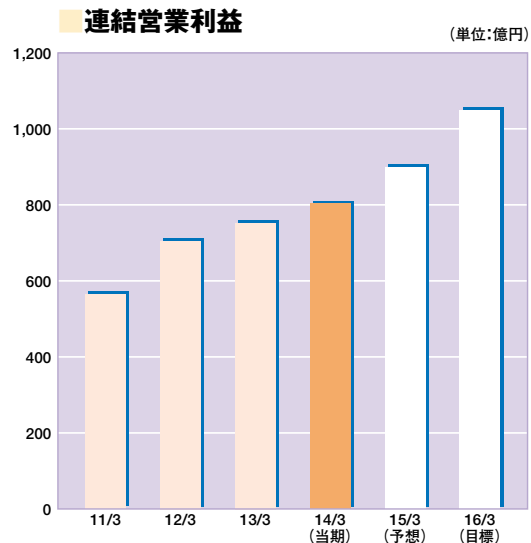
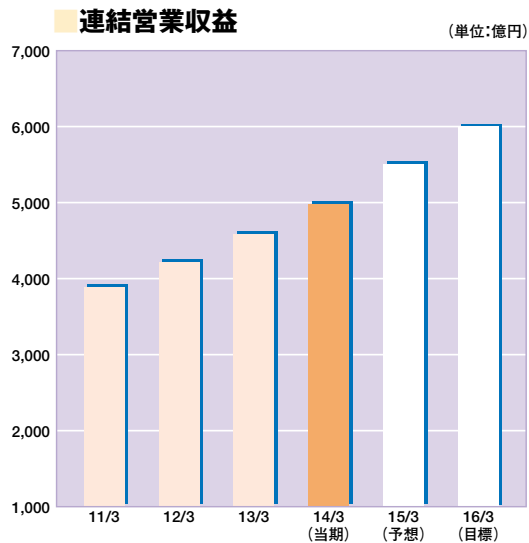
なお、有利子負債固定金利比率は既に70%以上に達していますが、計画期間中これを維持する予定です。

「新成長3カ年計画」の達成に向けて、全力を挙げて邁進する所存ですので、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14年6月

代表取締役社長 高島 準司

財務ハイライト(連結) Financial Highlights

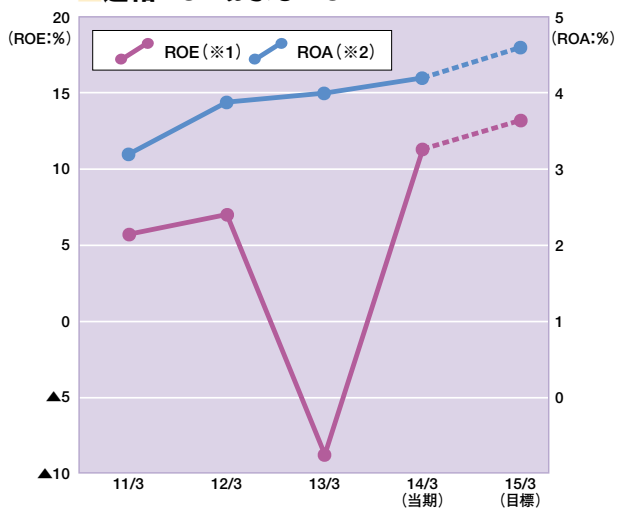


連結業績の推移

(単位:百万円)

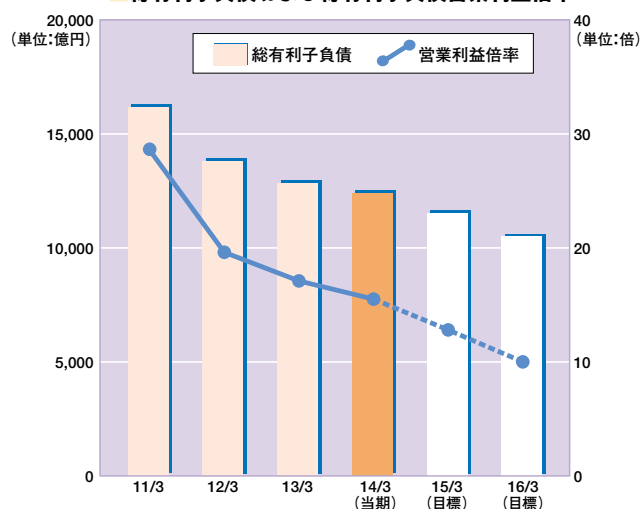
| 科目 | 平成11年3月期 | 平成12年3月期 | 平成13年3月期 | 平成14年3月期 (当期) | 平成15年3月期 (予想) | 平成16年3月期 (目標) |
|------------------|-----------|-----------|-----------|------------------|------------------|------------------|
| 営業収益 | 389,135 | 421,587 | 459,245 | 497,876 | 550,000 | 600,000 |
| 営業利益 | 56,515 | 70,547 | 75,218 | 80,370 | 90,000 | 105,000 |
| 経常利益 | 21,688 | 27,069 | 38,509 | 47,142 | 56,000 | 70,000 |
| 当期純利益 (△は純損失) | 10,983 | 14,737 | △18,008 | 22,996 | 30,000 | |
| 総資産 | 1,835,825 | 1,920,737 | 1,903,529 | 1,972,735 | | |
| 自己資本 | 207,177 | 215,535 | 193,442 | 213,767 | | |

連結ROEおよびROA



(※1) 当期純利益 ÷ 自己資本 (期首期末平均) (Return On Equity)
 (※2) (営業利益 + 受取利益・配当金) ÷ 総資産 (期首期末平均)
 (Return On Assets)

総有利子負債および総有利子負債営業利益倍率



(注) 総有利子負債は、借入金、社債、コマーシャル・ペーパー、保証および保証予約の合計

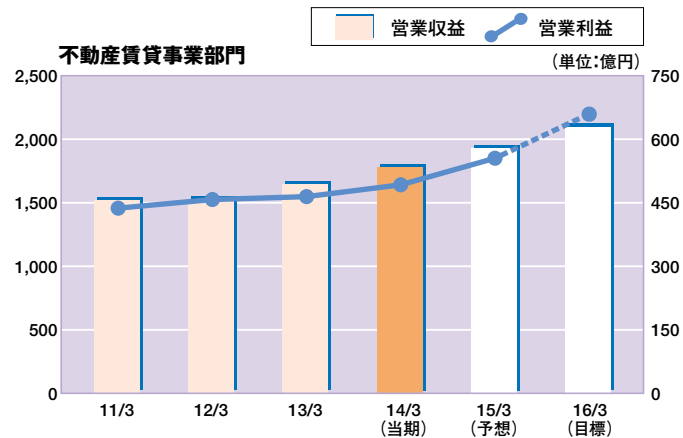
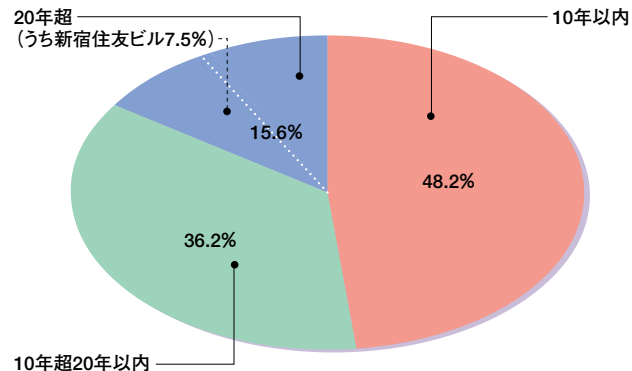
事業の概況(平成13年4月1日～平成14年3月31日)

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貸料水準が上げ基調となりました。一転して当期においては、世界的なIT不況を契機として企業業績の下方修正や大幅なリストラ発表が相次ぎ、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が主導した軍事行動の影響もあって景況感が一段と悪化、テナントの移転、拡張の動きが一時的に減少して需要が潜在化した模様です。また、平成15年(西暦2003年)に相次いで竣工する大型ビルのプレリース活動が本格化し、大口テナントの激しい誘致合戦の結果、前期に急上昇した新築ビルの賃貸料水準が反転下落しました。これに対して既存ビルは、年度末に4%台に上昇したとはいえ市場空室率が概ね3%台で推移するなど足下の需給はタイトで、賃貸料水準も維持されました。

当期の本事業部門は、空室率の安定、賃貸料水準の上昇によ

賃貸ビル延床面積の築年別割合



って既存ビルが増収に転じたほか、「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、「住友不動産芝公園タワー」などの新規稼働、および、「新宿住友ビル」40%持分のサブリース開始などによって、不動産賃貸事業収益1,780億33百万円(前期比+134億58百万円)、営業利益492億24百万円(同+27億87百万円)を計上いたしました。



住友不動産芝公園タワー

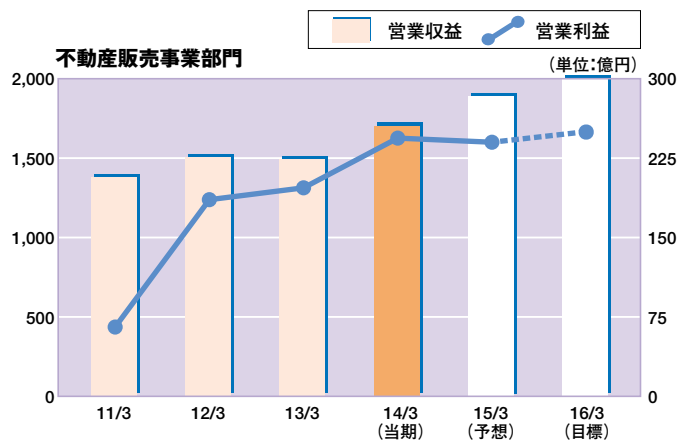
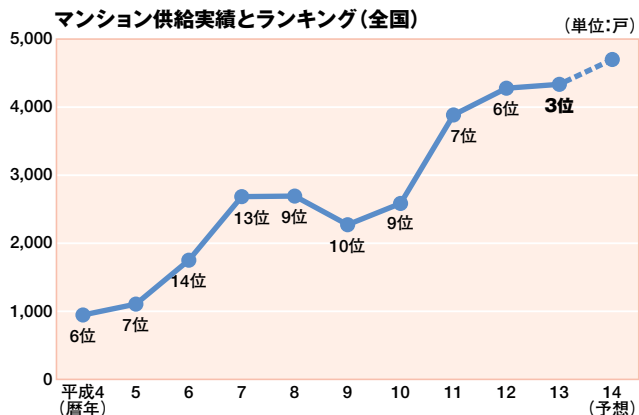


仮称：六本木一丁目再開発ビル

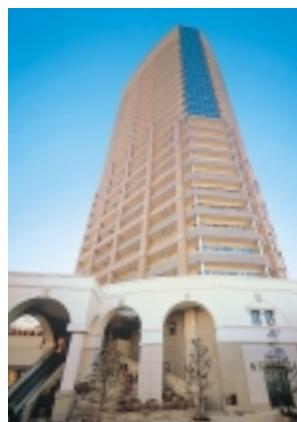
不動産販売事業部門

本事業部門の95%以上を占め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。首都圏では、高層タワーマンションや駅近の大規模物件が消費者の支持を集め、マンション人気立地の都心化現象が顕著となったほか、立地や商品企画の向上によって高齢者や単身者がマンション購入に積極的となり、需要層が拡大しました。この結果、都区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、郊外の一般的な物件の販売価格は引き続き下落したものと見られます。また、各地方都市においても、首都圏と同様の傾向が見られるようになりました。

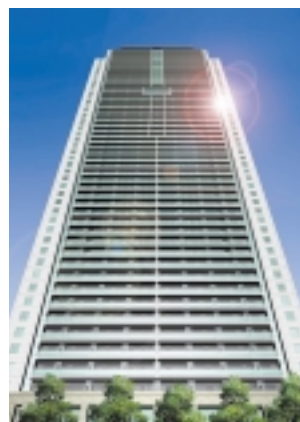
当期の本事業部門は、大規模物件や各都市中心部に立地する物件に絞り込んだ用地取得戦略が奏効し、マンション、戸建て、宅地の合計で、4,146戸（前期比+520戸）を販売計上、不動産販売事業収益1,704億28百万円（同+212億32百万円）、営業利益



243億88百万円（同+46億94百万円）と大幅な増収増益となりました。さらに、不動産経済研究所が毎年発表している全国マンション供給ランキングで、平成13年（暦年）は3位（前年は6位）に入るなど市場シェアが高まり、マンション販売契約戸数も4,358戸（前期比+143戸）と史上最高を更新いたしました。



セントラルレジデンス新宿シティタワー

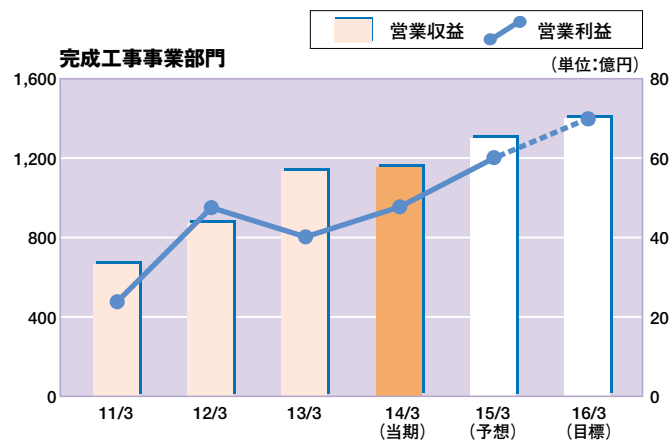
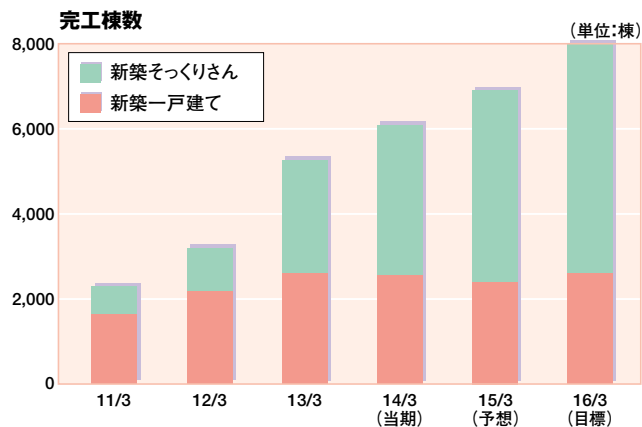


シティタワー大阪

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分野として注力している本事業部門は、失業率の上昇や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一段と市況が悪化しました。当社も、新築一戸建て受注件数が前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、当期の受注総額は1,121億72百万円(前期比+24億67百万円)にとどまりました。

当期の営業成績を事業別に概観いたしますと、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」は受注棟数1,254棟(前期比△244棟)、完工棟数1,358棟(同+54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)は受注棟数1,108棟(同△195棟)、完工棟数1,189棟(同△110棟)と厳しい結果になりましたが、「新築そっくりさん」は受注件数3,770件(同+819件)、完工件数3,547件(同+883件)と高成長を継続し、部門全体の業績を押し上げました。



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、完成工事業収益1,153億29百万円(前期比+17億80百万円)、営業利益47億72百万円(同+7億55百万円)を計上いたしました。

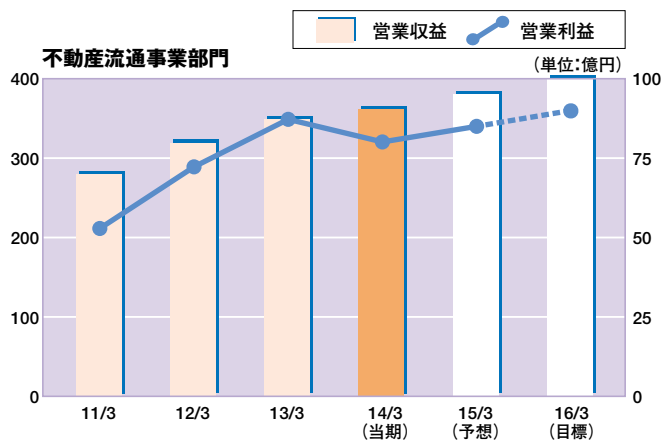


新築そっくりさん

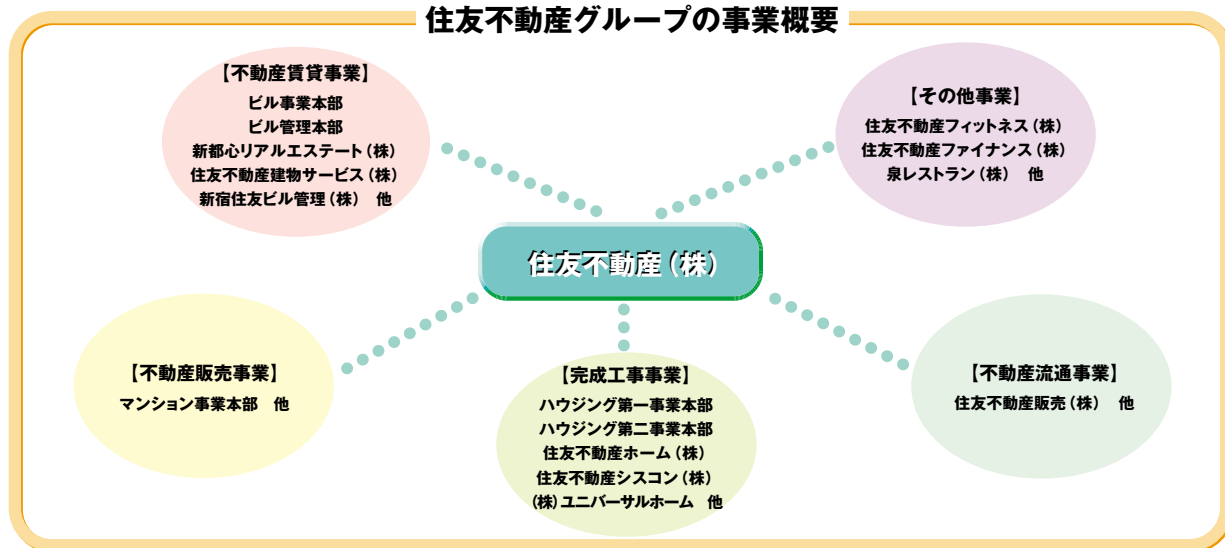
不動産流通事業部門

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期を下回りました。

当期の本事業部門は、直営仲介店舗を8カ店増設して目標としていた「全国200店舗体制」を達成（当期末現在合計201店舗）し、収益の拡大に努めましたが、取り扱い件数が増加して市場シェアが拡大したものの、価格下落の影響で1件あたりの手数料収入が減少、営業収益は361億84百万円（前期比+13億2百万円）と微増にとどまり、営業利益は79億53百万円（同△7億67百万円）と5期ぶりの減益になりました。



住友不動産グループの事業概要



■新シリーズ「世界をデザインする家」発売

ツーバイフォー工法の規格住宅の新シリーズ「世界をデザインする家」を発売いたしました。これは、従来の「アメリカンコンフォート」、「グローバルコンフォート」シリーズを再編し、グレードアップさせたものです。

ラインアップを充実

南欧をデザインした新モデル「コート・ダジュール」の追加により、ラインアップを6カ国(8種類)から、7カ国(9種類)に充実させました。

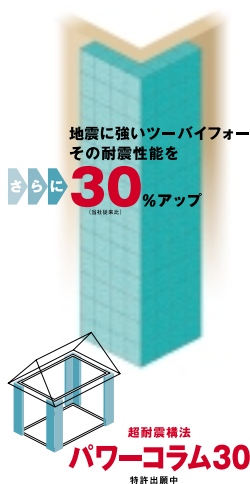
どこの国のデザインを選んでも同一価格

従来は各国のデザインによって販売価格が異なっていましたが、新シリーズでは建物の延床面積が同じであれば、どこの国のデザインでも同一の価格といたしました。

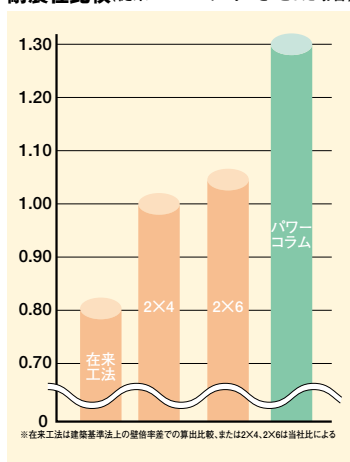
スタンダード商品 29.8万円(70坪)~39.8万円(35坪)
 ハイグレード商品 スタンダードに坪あたり4万円をプラス



世界をデザインする家



耐震性比較(従来のツーバイフォーを1とした場合)



超耐震構法「パワーコラム30」を標準装備

また、従来のツーバイフォー住宅のコーナー部(四隅)を強固に補強することで、耐震性をさらに30%アップ(当社従来比)させた「パワーコラム30」(特許出願中)構法を開発いたしました。

「パワーコラム30」は地震による建物倒壊のメカニズム、すなわち「ねじれ破壊」に着目して開発した、今までにない新発想の耐震構法です。この構法により、今後予想されている東海地震(阪神・淡路大震災の1.4倍以上と想定されている)においても、その耐震性が十分に評価されるものと考えております。

本件に関するお問い合わせは、フリーダイヤル 0120 - 204 - 186

大人のためのフィットネスクラブ「エスフォルタ」誕生

今年1月、住友不動産フィットネス(株)において展開してきた会員制フィットネスクラブの名称を「エスフォルタ」に改め、新たなスタートを切りました。今年2月に「エスフォルタ横浜店」をオープン。10月には、六本木1丁目再開発ビル内に「エスフォルタ六本木店」が新規オープン予定です。

トレーニングからリラクゼーション、カルチャーまで
活気に満ちた時間を演出する多彩なメニューをご用意

●手ぶらでフィットネス

思い立った時、いつでも「エスフォルタ」へ。タオルセット、Tシャツ、トレーニングシューズ、水着等を無料で貸し出しいたします。

●エスフォルタ全店を共通利用可能

●フレンドネットワーク

全国100カ所以上の提携フィットネスクラブが、特別提携料金にてご利用いただけます。

●リゾートセレクション

国内外のリゾートホテルやゴルフ場を優待料金でご利用いただけます。

●カルチャースクール「ベル・エスプリ」

会員の方のために、多彩な講座をご用意しております。



池袋店 ☎03-3982-4640

東京都豊島区東池袋1-10-1

住友池袋駅前ビル3F

JR線「池袋」駅徒歩3分

市ヶ谷店 ☎03-3269-8799

東京都新宿区市谷本村町1-1

住友市ヶ谷ビル1F

JR線「市ヶ谷」駅徒歩5分

水道橋店 ☎03-3292-0911

東京都千代田区猿楽町2-8-8

住友不動産猿楽町ビルB1

JR線「水道橋」駅徒歩5分

赤坂店 ☎03-3405-1177

東京都港区赤坂8-5-26

赤坂DSビルB1

地下鉄銀座線「青山一丁目」駅徒歩5分

渋谷店 ☎03-3780-5551

東京都渋谷区桜丘町20-1

渋谷インフォスタワーB1

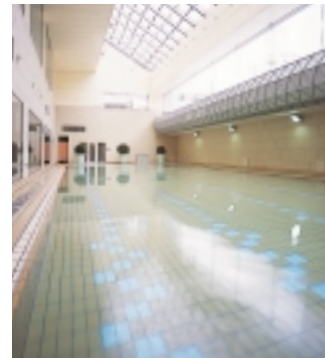
JR線「渋谷」駅徒歩4分

横浜店 ☎045-641-6111

神奈川県横浜市中区吉浜町1-2

パークスクエアプラザ横浜2F、B1

JR線「石川町」駅徒歩1分



エスフォルタ渋谷店

本件に関するお問い合わせは、03 - 5320 - 3460

日本一の不動産小口化商品「住友不動産ファンド」 「住友不動産ファンド」利益分配実績

平成11年3月に第1号商品の募集を開始した「住友不動産ファンド」は、低金利時代における高利回り商品として募集開始後3年間でファンド総額1,500億円を突破し、日本一の不動産小口化商品になりました。これまで全ての商品で、当初想定以上の利益分配(配当)を実施することができ、1万人以上の出資者の皆様から大変な好評を頂いております。

| | 当初想定 | 実績 | 分配時期 | | 当初想定 | 実績 | 分配時期 |
|-----|------|-------|----------|------|-------|-------|----------|
| 第1号 | 3.5% | 3.51% | 平成14年 5月 | 第9号 | 3.0% | 3.09% | 平成13年11月 |
| 第2号 | 3.5% | 3.52% | 平成13年11月 | 第10号 | 3.2% | 3.24% | 平成14年 5月 |
| 第3号 | 3.4% | 3.44% | 平成14年 5月 | 第11号 | 3.1% | 3.15% | 平成14年 5月 |
| 第4号 | 3.4% | 3.40% | 平成14年 5月 | 第12号 | 2.9% | 2.99% | 平成14年 5月 |
| 第5号 | 2.4% | 2.45% | 平成14年 5月 | 第13号 | 2.7% | 2.77% | 平成14年 5月 |
| 第6号 | 2.4% | 2.51% | 平成13年11月 | 第14号 | 2.45% | 2.55% | 平成13年11月 |
| 第7号 | 3.2% | 3.27% | 平成13年11月 | 第17号 | 2.45% | 2.54% | 平成14年 5月 |
| 第8号 | 3.2% | 3.27% | 平成13年11月 | 第18号 | 2.45% | 2.55% | 平成14年 5月 |

※第15号、第16号の初回利益分配は、平成14年11月予定。

本件に関するお問い合わせは、フリーダイヤル 0120 - 320 - 354

Consolidated Financial Data

連結財務諸表

連結貸借対照表

(単位:百万円)

| 資産の部 | | | 負債の部 | | | | |
|-------------|----|----------------|----------------|-----------------|----|----------------|----------------|
| 科目 | 期別 | 当期 | 前期 | 科目 | 期別 | 当期 | 前期 |
| | | (平成14年3月31日現在) | (平成13年3月31日現在) | | | (平成14年3月31日現在) | (平成13年3月31日現在) |
| 流動資産 | | | | 流動負債 | | | |
| 現金・預金 | | 87,472 | 91,986 | 支払手形・営業未払金 | | 37,823 | 30,206 |
| 受取手形・営業未収入金 | | 20,347 | 19,435 | 短期借入金 | | 441,310 | 330,811 |
| 営業貸付金 | | 106,695 | 107,394 | コマーシャル・ペーパー | | 63,900 | 113,000 |
| 有価証券 | | — | 401 | 一年内償還予定社債 | | 78,800 | 117,690 |
| 販売用不動産エクイティ | | 21,915 | — | 未払法人税等 | | 2,452 | 2,826 |
| たな卸資産 | | 156,535 | 149,214 | 繰延税金負債 | | 19 | 31 |
| 繰延税金資産 | | 20,618 | 16,368 | 賞与引当金 | | 2,407 | 2,487 |
| その他 | | 29,152 | 26,595 | その他 | | 138,693 | 112,406 |
| 貸倒引当金 | | △37,737 | △37,067 | 流動負債合計 | | 765,406 | 709,459 |
| 流動資産合計 | | 404,998 | 374,328 | 固定負債 | | | |
| 固定資産 | | | | 社債 | | 262,784 | 308,320 |
| 有形固定資産 | | | | 長期借入金 | | 339,085 | 405,839 |
| 建物・構築物 | | 334,601 | 306,671 | 繰延税金負債 | | 47 | 82 |
| 土地 | | 925,282 | 916,447 | 退職給付引当金 | | 3,743 | 3,387 |
| 建設仮勘定 | | 47,370 | 24,274 | 役員退職慰労引当金 | | 282 | 255 |
| その他 | | 16,636 | 15,142 | 預り保証金・敷金 | | 185,678 | 187,464 |
| 減価償却累計額 | | △123,838 | △115,534 | 長期預り金 | | 186,572 | — |
| 有形固定資産合計 | | 1,200,052 | 1,147,000 | その他 | | 2,978 | 84,217 |
| 無形固定資産 | | 68,986 | 72,533 | 固定負債合計 | | 981,171 | 989,566 |
| 投資その他の資産 | | | | 負債合計 | | 1,746,577 | 1,699,026 |
| 投資有価証券 | | 48,992 | 49,791 | 少数株主持分 | | | |
| 差入保証金・敷金 | | 187,652 | 196,242 | 少数株主持分 | | 12,390 | 11,060 |
| 繰延税金資産 | | 5,186 | 20,153 | 資本の部 | | | |
| その他 | | 83,019 | 81,595 | 資本金 | | 86,787 | 86,773 |
| 貸倒引当金 | | △26,153 | △38,115 | 資本準備金 | | 96,821 | 96,821 |
| 投資その他資産合計 | | 298,698 | 309,666 | 連結剰余金 | | 32,165 | 11,672 |
| 固定資産合計 | | 1,567,736 | 1,529,200 | | | 215,774 | 195,267 |
| 資産合計 | | 1,972,735 | 1,903,529 | その他有価証券評価差額金 | | 2,158 | 1,016 |
| | | | | 為替換算調整勘定 | | 182 | 2,839 |
| | | | | 自己株式 | | 30 | 1 |
| | | | | 資本合計 | | 213,767 | 193,442 |
| | | | | 負債、少数株主持分及び資本合計 | | 1,972,735 | 1,903,529 |

連結損益及び剰余金結合計算書

(単位:百万円)

| 科目 | 期別 当期 (平成13年4月1日～ 平成14年3月31日) | 前期 (平成12年4月1日～ 平成13年3月31日) |
|--------------------|--|----------------------------------|
| 営業収益 | 497,876 | 459,245 |
| 営業原価 | 377,198 | 349,597 |
| 売上総利益 | 120,678 | 109,648 |
| 販売費及び一般管理費 | 40,308 | 34,429 |
| 営業利益 | 80,370 | 75,218 |
| 営業外収益 | 2,229 | 3,925 |
| 営業外費用 | 35,457 | 40,635 |
| 経常利益 | 47,142 | 38,509 |
| 特別利益 | 70 | 128 |
| 特別損失 | 4,879 | 67,723 |
| 税金等調整前当期純利益(損失) | 42,333 | 29,085 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 4,608 | 5,097 |
| 法人税等調整額 | 13,108 | △18,221 |
| 少数株主利益(減算) | 1,621 | 2,047 |
| 当期純利益(損失) | 22,996 | 18,008 |
| 連結剰余金期首残高 | 11,672 | 31,941 |
| 連結剰余金増加高 | — | 195 |
| 連結子会社減少による連結剰余金増加高 | — | 195 |
| 連結剰余金減少高 | 2,503 | 2,455 |
| 配当金 | 2,440 | 2,440 |
| 役員賞与 | 17 | 15 |
| 連結子会社減少による連結剰余金減少高 | 45 | — |
| 連結剰余金期末残高 | 32,165 | 11,672 |

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

| 科目 | 期別 当期 (平成13年4月1日～ 平成14年3月31日) | 前期 (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.税金等調整前当期純利益又は損失(△) | 42,333 | △29,085 |
| 2.減価償却費 | 10,731 | 10,376 |
| 3.連結調整勘定償却額 | — | △10 |
| 4.貸倒引当金の減少額(△) | △11,292 | △36,258 |
| 5.退職給付引当金の増加額 | — | 1,818 |
| 6.会員権評価損 | — | 16 |
| 7.投資有価証券評価損 | 3,750 | — |
| 8.固定資産売却損 | 477 | 255 |
| 9.固定資産売却損 | 201 | 374 |
| 10.受取利息及び受取配当金 | △1,026 | △1,186 |
| 11.支払利息及びコマース・ペーパー利息 | 28,700 | 35,395 |
| 12.販売用不動産エクイティの増加額 | △9,112 | — |
| 13.売上債権の増加額(△)又は減少額 | △858 | 272 |
| 14.たな卸資産の増加額 | △7,362 | △21,194 |
| 15.営業貸付金及び長期営業貸付金の減少額 | 12,565 | 96,301 |
| 16.仕入債務の増加額又は減少額(△) | 7,588 | △12,340 |
| 17.前受金の増加額 | 2,823 | 7,384 |
| 18.その他 | △1,382 | △7,302 |
| 小計 | 78,137 | 44,815 |
| 19.利息及び配当金の受取額 | 857 | 1,328 |
| 20.利息の支払額 | △29,894 | △37,202 |
| 21.法人税等の支払額 | △4,973 | △5,685 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 44,127 | 3,255 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 1.短期貸付金の純増減 | — | 178 |
| 2.有形固定資産の取得による支出 | △56,240 | △55,014 |
| 3.有形固定資産の売却による収入 | 4,263 | 79,582 |
| 4.投資有価証券の取得による支出 | △22,133 | △18,428 |
| 5.投資有価証券の売却による収入 | 924 | 2,659 |
| 6.出資金による支出 | △12,370 | △12,405 |
| 7.出資金回収による収入 | 24 | 134 |
| 8.差入保証金・敷金による支出 | △4,882 | △7,701 |
| 9.差入保証金・敷金の流動化・返還による収入 | 13,390 | 58,598 |
| 10.預り保証金・敷金返還による支出 | △13,198 | △8,800 |
| 11.預り保証金・敷金による収入 | 11,406 | 17,192 |
| 12.共同投資事業出資預託金の受入による収入 | 97,392 | 55,397 |
| 13.共同投資事業出資預託金の返還による支出 | △5,245 | △95 |
| 14.その他 | △1,123 | 295 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | 12,207 | 111,591 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 1.短期借入金の純増減 | 42,812 | △120,295 |
| 2.コマース・ペーパーの純増減 | △49,100 | 87,199 |
| 3.社債の発行による収入 | 61,258 | 70,000 |
| 4.社債の償還による支出 | △145,684 | △133,690 |
| 5.長期借入金による収入 | 136,896 | 154,500 |
| 6.長期借入金の返済による支出 | △136,042 | △149,623 |
| 7.自己株式の売買による支出(△) | △28 | △0 |
| 8.配当金の支払額 | △2,439 | △2,436 |
| 9.少数株主への配当金支払額 | △210 | △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 | 15,938 | 29,149 |
| 11.その他 | 14,058 | 2,550 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 62,542 | 62,853 |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額 | 1,395 | 151 |
| 現金及び現金同等物増加額又は減少額 | 4,811 | 52,145 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 92,379 | 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 |
| 子会社の連結除外による現金及び現金同等物減少額 | 0 | 2 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 87,567 | 92,379 |

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 | 当期 (平成14年3月31日現在) | 前期 (平成13年3月31日現在) | 科目 | 期別 | 当期 (平成14年3月31日現在) | 前期 (平成13年3月31日現在) |
| 流動資産 | | 790,475 | 752,487 | 流動負債 | | 693,041 | 641,766 |
| 現金・預金 | | 72,587 | 66,824 | 支払手形・営業未払金 | | 30,414 | 18,825 |
| 受取手形・営業未収入金 | | 18,152 | 17,176 | 短期借入金 | | 398,635 | 295,401 |
| たな卸資産 | | 172,800 | 143,923 | その他 | | 263,992 | 327,539 |
| その他 | | 526,945 | 524,572 | 固定負債 | | 903,450 | 886,874 |
| 貸倒引当金 | | △10 | △9 | 社債 | | 263,084 | 308,620 |
| 固定資産 | | 1,011,794 | 969,363 | 長期借入金 | | 323,287 | 364,569 |
| 有形固定資産 | | 598,825 | 565,829 | その他 | | 317,078 | 213,684 |
| 建物 | | 157,173 | 144,000 | 負債合計 | | 1,596,491 | 1,528,641 |
| 土地 | | 410,460 | 401,760 | 資本の部 | | | |
| 建設仮勘定 | | 27,114 | 16,163 | 資本金 | | 86,787 | 86,773 |
| その他 | | 4,076 | 3,905 | 法定準備金 | | 102,328 | 102,078 |
| 無形固定資産 | | 56,262 | 60,215 | その他の剰余金 | | 18,669 | 3,240 |
| 投資その他の資産 | | 356,706 | 343,318 | (うち当期利益(△損失)) | | (18,119) | (△22,013) |
| 差入保証金・敷金 | | 193,308 | 192,117 | その他有価証券評価差額金 | | 1,977 | 1,115 |
| その他 | | 163,462 | 151,225 | 自己株式 | | 30 | - |
| 貸倒引当金 | | △63 | △25 | 資本合計 | | 205,778 | 193,208 |
| 資産合計 | | 1,802,269 | 1,721,850 | 負債及び資本合計 | | 1,802,269 | 1,721,850 |

損益計算書の要旨

(単位:百万円)

| 科目 | 期別 | 当期 (平成13年4月1日～ 平成14年3月31日) | 前期 (平成12年4月1日～ 平成13年3月31日) |
|----------------|----|----------------------------------|----------------------------------|
| 営業収益 | | 394,258 | 341,158 |
| 営業費用 | | 332,066 | 287,725 |
| 営業利益 | | 62,192 | 53,433 |
| 営業外収益 | | 6,709 | 3,062 |
| 営業外費用 | | 33,619 | 32,457 |
| 経常利益 | | 35,282 | 24,038 |
| 特別利益 | | 4 | 648 |
| 特別損失 | | 3,971 | 62,657 |
| 税引前当期利益(損失) | | 31,314 | △37,970 |
| 住民税 | | 52 | 48 |
| 法人税等調整額 | | 13,143 | △16,005 |
| 当期利益(損失) | | 18,119 | △22,013 |
| 前期繰越利益 | | 549 | 2,554 |
| 当期末処分利益(未処理損失) | | 18,669 | △19,458 |

利益処分

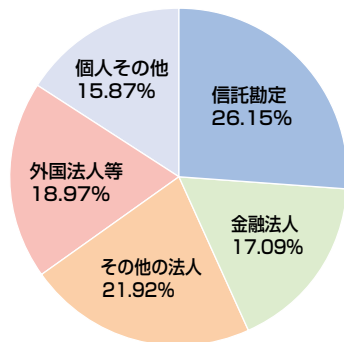
(単位:百万円)

| 科目 | 期別 | 当期 (平成14年6月27日 定時株主総会) | 前期 (平成13年6月28日 定時株主総会) |
|----------------|----|------------------------------|------------------------------|
| 当期末処分利益(未処理損失) | | 18,669 | △19,458 |
| 圧縮積立金取崩額 | | - | 2,699 |
| 別途積立金取崩額 | | - | 20,000 |
| 任意積立金取崩額 | | - | 22,699 |
| 合計 | | 18,669 | 3,240 |
| 利益準備金 | | - | 250 |
| 株主配当金 | | 2,442 | 2,440 |
| | | (1株につき6円) | (1株につき6円) |
| 利益処分数額 | | 2,442 | 2,690 |
| 次期繰越利益 | | 16,227 | 549 |

株式情報(平成14年3月31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.....31,855名(うち単元株主数 24,939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) | 33,386 | 8.20% |
| UFJ信託銀行株式会社(信託勘定A口) | 14,204 | 3.49% |
| 三菱信託銀行株式会社(信託口) | 13,546 | 3.33% |
| 株式会社三井住友銀行 | 11,990 | 2.95% |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社(信託A口) | 10,829 | 2.66% |
| 株式会社あおぞら銀行 | 9,662 | 2.37% |
| ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン | 9,252 | 2.27% |
| 住友生命保険相互会社 | 7,689 | 1.89% |
| 三井住友海上火災保険株式会社 | 7,436 | 1.83% |
| 鹿島建設株式会社 | 6,912 | 1.70% |

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14年6月27日現在)

※取締役会長.....高城中一郎
 ※取締役社長.....高島 準 司
 ※取締役相談役.....安藤 太郎
 ※専務取締役.....市川 博 久
 ※専務取締役.....中村 陽 一
 ※専務取締役.....鶴田 哲 郎
 ※専務取締役.....松井 久 生

設 立.....昭和24年12月1日

資本金.....86,787,350,767円
 (平成14年3月31日現在)

※専務取締役.....大橋 正義
 常務取締役.....森 満
 常務取締役.....牛丸 貞 夫
 常務取締役.....益岡 和 雄
 常務取締役.....小野寺研一
 取締役.....杉本健一郎
 取締役.....神田 章

取締役.....福室 治 男
 取締役.....亀山 賢 一
 取締役.....秋山 羊 三
 取締役.....鈴木 省 三
 取締役.....木下 康
 取締役.....宮下 智
 取締役.....大山 勉

従業員数.....1,868名(平成14年3月31日現在)

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

取締役.....浅野 博 幸
 取締役.....中村 芳 文
 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

※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) <http://www.sumitomotrust.co.jp/STA/retail/service/daiko/index.html>
(ホームページURL)
- 同取次所 住友信託銀行株式会社本店および全国各支店
- 公告の方法 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3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
朝日監査法人