

平成12年11月6日

各位

住友不動産株式会社

住友不動産ファイナンス(株)の不良債権処理と それに伴う当期業績修正に関する補足説明

本日発表いたしました業績修正に関連して、当社グループの経営状況および経営判断の背景を、以下の通り補足説明いたします。

1. 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、過去の業績のピークである平成3年3月期を超えることを目標に、取り組みを開始いたしました。具体的には、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(株)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、経営再建に邁進してまいりました。
2. まず、期間収益力は計画を上回るペースで回復を続け、新規ビルの相次ぐ稼働と昨今の東京オフィスビル市場の回復、持続するマンション好況、企画型注文住宅「アメリカンコンフォート」事業や準建替リフォーム「新築そっくりさん」事業の急成長、不動産流通事業を担当する住友不動産販売(株)の成長などにより、今平成13年3月期において、連結営業収益4,600億円、連結経常利益350億円と、いずれも過去最高を更新できる見込みとなりました。

(参考) 連結営業収益過去最高 4,465億円(平成5年3月期)
連結経常利益過去最高 348億円(平成3年3月期)
3. 未稼働土地の商品化も順調に進み、平成7年3月期の最悪期には約5,000億円に達していた未着工土地在庫は、平成8年に賃貸ビルの着工を再開して以来着実に減少し、「飯田橋ファーストビル」「芝公園ファーストビル」など既に9棟(延床面積88千坪余)が竣工、今後3年以内に「(仮称)六本木1丁目再開発ビル」「(仮称)西新宿6丁目再開発ビル」などを含む9棟(延床面積150千坪余)が完成して収益に大きく寄与する予定となるなど、今期末にはピークの4分の1である1,300億円以下に減少する見込みとなりました。
4. また昨年度には、「新宿住友ビル」などの証券化や、海外に保有する賃貸ビルの売却を行って、2,300億円余の有利子負債削減を一挙に実現、今期末には保証・保証予約を含む連結有利子負債総額を1兆3千億円以下に削減する予定で、過去最高益を達成した平成3年3月期以来、10年ぶりの水準に圧縮できることとなりました。

- 5．有利子負債削減と合わせて含み損失の処理も積極的に行い、平成12年3月期（前期）に、「新宿住友ビル」の売却益を特別利益に計上する一方、販売用不動産評価損、海外事業整理損およびサブリース事業の未払損失を一括処理して、住友不動産ファイナンス株の不良貸付金を除きほぼ目途をつけました。

- 6．このように、「経営再建5カ年計画」は極めて順調に推移し、今期いよいよ連結経常利益過去最高を達成できる見通しとなったことから、この際残る不良貸付金問題を一挙に片づけ、1年前倒して「経営再建5カ年計画」を完了させて、来期から新しい中期経営計画に移行し、後顧の憂い無く更なる発展を目指すこととしたものです。

- 7．住友不動産ファイナンス株の一般貸付金（関係会社向け貸付、住宅ローン等を除く）は、バブル経済期の不動産投資ブームに乗って急増し、平成3年3月期に残高がピークの約3,300億円に達した後、バブル経済崩壊によって債務者の延滞・経営破綻が続出しました。当社は、新規融資を中止し、担保処分を進めて貸付金の回収に専念させる一方、当社の支援のもと債権償却・貸倒引当金の計上を進め、ピークの7割にあたる約2,400億円を処理いたしました。平成12年3月期末においてもなお、貸倒引当金控除後のネット一般貸付金残高が、約870億円残っております。当期に600億円強の損失処理をすることによって、平成13年3月期末の一般貸付金残高は200億円を下回り、残余は担保処分等による回収見通しが立つ予定です。

- 8．なお、「新成長3カ年計画」につきましては、現在最終的な詰めを行っているところで、中間決算発表時に具体的な数値目標・戦略等を公表する予定としております。

以上