

平成 1 4 年 3 月期中間決算

(September 30,2001)

FACT SHEETS

I. 平成 1 4 年 3 月期中間決算 (連結) Page 1 - 4

September 30,2001 (Consolidated)

II. 平成 1 4 年 3 月期中間決算 (単独) Page 5

September 30,2001 (Non-consolidated)

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.com>

[損益計算書(Statements of operations)]

単位: 億円(¥100million)

		9/3	10/3	11/3	12/3	13/3	14/3	
		(Mar-97)	(Mar-98)	(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	中間期 (Sep-01)	通期予想 (Mar-02)
営業収益	Revenue from operations	3,390	3,649	3,891	4,216	4,592	1,954	5,000
売上総利益	Gross profit	780	755	859	1,016	1,096	481	1,200
粗利益率	Gross profit margin	23.0%	20.7%	22.1%	24.1%	23.9%	24.6%	24.0%
広告費	Selling expenses	43	44	57	45	61	30	80
一般管理費	G & A expenses	228	213	211	244	283	140	310
貸倒引当金繰入額	Provision for allowance for doubtful receivables	76	45	26	21	1	5	10
販管費	S,G&A expenses	346	301	294	310	344	175	400
営業利益	Operating profit	433	454	565	705	752	306	800
受取利息・配当金	Interest & dividend income	25	27	25	18	12	5	10
有価証券売却益	Gain on sales of marketable securities	1	11	13	1			
その他	Others	25	9	18	24	27	6	10
営業外収益	Non-operating income	51	46	56	43	39	10	20
支払利息	Interest expenses	370	361	370	411	354	148	300
有価証券評価損	Loss on devaluation of marketable securities	57	67	13	30			
その他	Others	30	21	22	37	52	22	60
営業外費用	Non-operating expenses	457	449	404	478	406	170	360
(金融収支)	(Net interest receive)	(▲345)	(▲334)	(▲345)	(▲393)	(▲342)	(▲143)	(▲290)
経常利益	Recurring profit	28	51	217	271	385	146	460
固定資産売却益	Gain on sales of fixed assets	0		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	0	0	29	629	1	1	0
投資有価証券評価損	Loss on devaluation of investments in securities						9	
貸倒損失	Write offs of bad debt	7	50	1	43	501		
貸倒引当金繰入額	Provision for allowance for doubtful accounts of a consolidated subsidiary		625			148		
退職給付会計移行時差異償却	Provision for employees' retirement benefits					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			
投資有価証券売却損	Loss on sale of investments in securities			34				
有価証券売却損	Loss on sale of marketable securities			21				
その他	Others	4	6	2	18	11	4	10
特別損失	Extraordinary loss	11	681	57	678	677	13	10
税金等調整前当期利益(▲損失)	Income(▲loss) before income taxes	17	▲630	188	222	▲291	133	450
当期純利益(▲損失)	Net income(▲loss)	▲17	▲660	110	147	▲180	67	240

※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 (Revenue from operations)

		9/3	10/3	11/3	12/3	13/3	14/3	
		(Mar-97)	(Mar-98)	(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	中間期 (Sep-01)	通期予想 (Mar-02)
単位: 億円(¥100million)								
賃貸事業	Leasing	1,369	1,447	1,519	1,528	1,646	885	1,780
販売事業	Sales	1,022	1,256	1,377	1,505	1,492	434	1,710
完工事業	Housing	593	621	666	872	1,135	471	1,150
流通事業	Brokerage	321	275	280	319	349	174	380
合計	Total	3,390	3,649	3,891	4,216	4,592	1,954	5,000

(2) 営業利益 (Operating profit)

		9/3	10/3	11/3	12/3	13/3	14/3	
		(Mar-97)	(Mar-98)	(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	中間期 (Sep-01)	通期予想 (Mar-02)
単位: 億円(¥100million)								
賃貸事業	Leasing	330	370	437	458	464	258	485
販売事業	Sales	92	73	65	186	197	35	230
完工事業	Housing	▲7	▲1	24	48	40	1	45
流通事業	Brokerage	74	47	53	72	87	37	90
合計	Total	433	454	565	705	752	306	800

※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 (Operating profit margin)

		9/3	10/3	11/3	12/3	13/3	14/3	
		(Mar-97)	(Mar-98)	(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	中間期 (Sep-01)	通期予想 (Mar-02)
賃貸事業	Leasing	24.1%	25.6%	28.8%	29.9%	28.2%	29.2%	27.2%
販売事業	Sales	9.0%	5.8%	4.8%	12.3%	13.2%	8.1%	13.5%
完工事業	Housing	▲1.3%	▲0.1%	3.6%	5.5%	3.5%	0.3%	3.9%
流通事業	Brokerage	23.1%	17.0%	18.9%	22.6%	25.0%	21.0%	23.7%
合計	Total	12.8%	12.4%	14.5%	16.7%	16.4%	15.6%	16.0%

(4) 資産 (Assets of segment)

		9/3	10/3	11/3	12/3	13/3
		(Mar-97)	(Mar-98)	(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)
単位: 億円(¥100million)						
賃貸事業	Leasing	9,522	10,645	10,663	14,921	14,158
販売事業	Sales	3,246	2,853	2,198	1,286	1,523
完工事業	Housing	184	158	169	227	253
流通事業	Brokerage	224	270	230	211	272
合計	Total	18,539	18,548	18,358	19,207	19,035
資本的支出(賃貸)	CAPEX of Leasing business	282	525	309	1,046	457

(1) 賃貸事業部門(Leasing)

【連結ベース】

単位: 千㎡(1,000㎡)

		9/3	10/3	11/3	12/3	13/3	14/3	
		(Mar-97)	(Mar-98)	(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	中間期 (Sep-01)	通期予想 (Mar-02)
期末延床面積	Gross floor area	—	—	—	2,105	2,232	2,225	N/A
所有	Outright ownership	—	—	—	993	929	925	N/A
賃借	Sub-lease	—	—	—	1,112	1,303	1,300	N/A
期末建物貸付面積	Rent-generating floor area	—	—	—	1,591	1,677	1,668	N/A
期末空室率(単独)	Vacancy rate	4.4%	3.8%	4.5%	4.5%	2.3%	3.3%	3.5%

(2) 販売事業部門(Sales)

【単独ベース】

単位: 戸(units)、億円(¥100million)

		9/3	10/3	11/3	12/3	13/3	14/3	
		(Mar-97)	(Mar-98)	(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	中間期 (Sep-01)	通期予想 (Mar-02)
マンション新規発売戸数	Condominiums units supplied	2,583	2,246	2,982	3,903	4,490	2,050	4,600
マンション契約戸数	Condominiums units sold	2,561	2,042	3,153	3,796	4,215	1,953	4,500
期末完成在庫	Inventory	190	328	301	221	355	230	N/A

計上戸数	Units delivered	2,619	3,171	3,360	3,610	3,598	1,043	4,100
マンション	Condominiums	2,415	3,009	3,011	3,408	3,397	1,001	4,000
戸建	Detached houses	88	132	205	120	121	8	100
宅地	Land lots	116	30	144	82	80	34	
売上高	Sales income	969	1,218	1,360	1,461	1,461	421	1,690
マンション	Condominiums	873	1,144	1,201	1,352	1,349	401	1,650
戸建	Detached houses	45	56	95	57	50	4	40
宅地	Land lots	36	17	47	37	61	15	
その他	Others	16	1	17	16	1	1	1

(3) 完工事業部門(Housing)

【連結ベース】

単位: 棟(units)、億円(¥100million)

		9/3	10/3	11/3	12/3	13/3	14/3	
		(Mar-97)	(Mar-98)	(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	中間期 (Sep-01)	通期予想 (Mar-02)
受注棟数	Units sold	2,158	2,089	2,530	3,974	5,752	3,098	6,200
新築そっくりさん	"Shinchiku Sokkurisan"	191	462	695	1,569	2,951	1,899	3,800
アメリカンコンフォート	"American Comfort"	743	697	1,008	1,257	1,498	616	1,250
住友不動産ホーム	Sumitomo Fudosan Home	1,224	930	827	1,148	1,303	583	1,150

計上棟数	Units delivered	2,127	1,935	2,219	3,203	5,267	2,602	6,000
新築そっくりさん	"Shinchiku Sokkurisan"	165	334	577	1,020	2,664	1,622	3,600
アメリカンコンフォート	"American Comfort"	628	624	830	1,167	1,304	572	1,250
住友不動産ホーム	Sumitomo Fudosan Home	1,334	977	812	1,016	1,299	408	1,150
売上高	Revenue from housing business	593	621	666	872	1,135	471	1,150
新築そっくりさん	"Shinchiku Sokkurisan"	17	33	63	104	252	153	340
アメリカンコンフォート	"American Comfort"	110	119	165	230	263	115	250
住友不動産ホーム	Sumitomo Fudosan Home	367	253	203	245	296	94	260
ユニバーサルホーム	Universal Home	—	63	61	76	46	15	30
その他	Others	99	153	174	217	278	93	270

(1) 自己資本、総資産、有利子負債

		9/3	10/3	11/3	12/3	13/3	14/3	
		(Mar-97)	(Mar-98)	(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	中間期 (Sep-01)	通期予想 (Mar-02)
単位: 億円(¥100million)								
総資産	Total assets	18,539	18,548	18,358	19,207	19,035	19,059	N/A
自己資本	Shareholders' equity	2,498	1,794	2,072	2,155	1,934	1,979	N/A
自己資本比率	Equity Ratio	13.5%	9.7%	11.3%	11.2%	10.2%	10.4%	N/A
連結有利子負債	Outstanding interest-bearing debt	13,973	14,573	13,908	13,710	12,757	12,505	N/A
長期比率	Ratio of long-term debt	57%	57%	58%	74%	75%	76%	N/A
固定金利比率	Ratio of fixed-interest debt	52%	60%	59%	75%	81%	82%	N/A
デットエクイティレシオ(※)	D/E Ratio	5.59	8.12	6.71	6.36	6.60	6.32	N/A
連結有利子負債(含、保証・保証予約)	Outstanding interest-bearing debt (Incl. Guarantee)	16,334	16,862	16,180	13,823	12,857	12,591	12,000

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

(2) 投資残

		9/3	10/3	11/3	12/3	13/3	14/3	
		(Mar-97)	(Mar-98)	(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	中間期 (Sep-01)	通期予想 (Mar-02)
単位: 億円(¥100million)								
有形固定資産	Property & equipment	6,503	7,368	7,437	11,502	11,470	11,801	
借地権	Leasehold rights	695	808	769	1,185	675	675	
差入保証金・敷金	Guarantee & lease deposits paid to lessors	2,271	2,403	2,438	2,144	1,962	1,909	
預り保証金・敷金	Guarantee & security deposits received from tenants	▲1,246	▲1,258	▲1,251	▲1,634	▲1,875	▲1,869	
期末投資残	Investments	8,224	9,322	9,392	13,197	12,232	12,516	
減価償却費	Depreciation							
単独	Non-consolidated base	105	96	71	68	68	33	70
連結	Consolidated base	141	136	103	113	104	50	110

(3) 棚卸資産回転率

		9/3	10/3	11/3	12/3	13/3
		(Mar-97)	(Mar-98)	(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)
単位: 億円(¥100million)						
不動産販売事業収益	Revenue from sales business	1,022	1,256	1,377	1,505	1,492
棚卸資産	Inventories	3,005	2,577	2,067	1,283	1,492
棚卸資産回転率(※)	Turnover of inventories	0.34	0.49	0.67	1.17	1.00

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

(4) 主要財務指標

		9/3	10/3	11/3	12/3	13/3
		(Mar-97)	(Mar-98)	(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)
ROE(※1)	Return On Equity	▲0.7%	▲30.8%	5.7%	7.0%	▲8.8%
ROA(※2)	Return On Assets	2.5%	2.6%	3.2%	3.9%	4.0%
インタレストカバレッジ(※3)	Interest Coverage	1.24	1.33	1.60	1.76	2.16

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

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

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

[損益計算書(Statements of operations)]

		9/3	10/3	11/3	12/3	13/3	14/3	
		(Mar-97)	(Mar-98)	(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	中間期	通期予想
							(Sep-01)	(Mar-02)
単位: 億円(¥100million)								
賃貸事業	Leasing	1,174	1,222	1,287	1,310	1,451	792	1,590
販売事業	Sales	969	1,218	1,360	1,461	1,461	421	1,690
完成工事事業	Housing	95	151	203	231	454	270	590
その他事業	Others				43	45	19	40
営業収益	Revenue from operations	2,238	2,592	2,850	3,045	3,412	1,502	3,910
賃貸事業	Leasing	285	312	366	359	361	200	370
販売事業	Sales	137	123	132	236	257	56	305
完成工事事業	Housing	27	38	49	34	80	50	120
その他事業	Others				37	40	16	35
売上総利益	Gross profit	449	474	547	667	738	323	830
賃貸事業	Leasing	24.3%	25.5%	28.5%	27.4%	24.9%	25.3%	23.3%
販売事業	Sales	14.1%	10.1%	9.7%	16.2%	17.6%	13.4%	18.0%
完成工事事業	Housing	28.7%	25.2%	24.2%	14.7%	17.7%	18.6%	20.3%
その他事業	Others				87.5%	87.9%	88.4%	87.5%
粗利益率	Gross profit margin	20.1%	18.3%	19.2%	21.9%	21.6%	21.5%	21.2%
販売費	Selling expenses	49	62	83	74	98	38	120
一般管理費	G & A expenses	78	63	62	72	106	64	130
販管費	S,G&A expenses	127	125	146	146	204	102	250
営業利益	Operating profit	322	348	402	520	534	221	580
受取利息・配当金	Interest & dividend income	39	16	12	9	12	30	65
その他	Others	22	5	14	9	19	3	5
営業外収益	Non-operating income	61	22	26	17	31	33	70
支払利息	Interest expenses	296	289	294	298	278	137	280
有価証券評価損	Loss on devaluation of marketable securities	55	62	12	27			
その他	Others	21	9	20	30	46	23	60
営業外費用	Non-operating expenses	372	359	325	355	325	160	340
(金融収支)	(Net interest receive)	(▲257)	(▲272)	(▲283)	(▲289)	(▲267)	(▲106)	(▲215)
経常利益	Recurring profit	11	11	102	183	240	94	310
固定資産売却益	Gain on sales of fixed assets				625			
その他	Others			28		6		
特別利益	Extraordinary income	0	0	28	625	6	0	0
投資有価証券評価損	Loss on devaluation of investments in securities						7	
関係会社債権放棄額	Loss from forgiveness of loan receivable from an affiliated company		670			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			
投資評価引当金繰入額	Provision for losses on investments in affiliated companies				29			
過年度賃借料修正損	Loss on adjustment of prior year's sub-lease business rent				142			
有価証券売却損	Loss on sale of marketable securities			21				
その他	Others	1	1	11	4	15	2	10
特別損失	Extraordinary loss	1	671	32	807	627	10	10
税引前当期利益	Income(▲loss) before income taxes	11	▲661	98	1	▲380	84	300
当期利益	Net income(▲loss)	11	▲661	57	0	▲220	49	175