

平成 15年 3月期 (March 31,2003)

F A C T S H E E T S

.平成 15年 3月期決算 (連結) Page 1 - 5

March 31,2003 (Consolidated)

.平成 15年 3月期決算 (単独) Page 6

March 31,2003 (Non-consolidated)

住友不動産株式会社

Sumitomo Realty & Development Co., Ltd.

(参照会先)

- REFERENCE -

Phone 03- 3346- 2342

Facsimile 03- 3346- 1652

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

[損益計算書](Statements of operations)

		11/ 3	12/ 3	13/ 3	14/ 3	15/ 3	16/ 3	(予想)
		(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	(Mar-02)	(Mar-03)	中間期 (Sep-03)	通期 (Mar-04)
単位 :億円(¥100million)								
営業収益	Revenue from operations	3,891	4,216	4,592	4,979	5,339	2,150	5,800
売上総利益	Gross profit	859	1,016	1,096	1,207	1,301	510	1,380
粗利益率	Gross profit margin	22.1%	24.1%	23.9%	24.2%	24.4%	23.7%	23.8%
広告費	Selling expenses	57	45	61	81	86	30	95
一般管理費	G & A expenses	211	244	283	303	310	155	320
貸倒引当金繰入額	Provision for allowance for doubtful receivables	26	21	1	19	21	5	15
販管費	S,G&A expenses	294	310	344	403	416	190	430
営業利益	Operating profit	565	705	752	804	885	320	950
営業利益率	Operating profit margin	14.5%	16.7%	16.4%	16.1%	16.6%	14.9%	16.4%
受取利息 配当金	Interest & dividend income	25	18	12	10	10	5	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	120	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	40	80
営業外費用	Non-operating expenses	404	478	406	355	340	160	320
(金融収支)	(Net interest receive)	(345)	(393)	(342)	(277)	(250)	(115)	(230)
経常利益	Recurring profit	217	271	385	471	568	170	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	200	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	5	10
特別損失	Extraordinary loss	57	678	677	49	547	205	510
税金等調整前当期利益 (損失)	Income(loss) before income taxes	188	222	291	423	20	35	140
当期純利益 (損失)	Net income (loss)	110	147	180	230	50	30	60
減価償却費	Depreciation	103	113	104	107	120	60	130

(1) 営業収益 (Revenue from operations)

		11 / 3	12 / 3	13 / 3	14 / 3	15 / 3	16 / 3 (予想)	
		(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	(Mar-02)	(Mar-03)	中間期	通期
単位 : 億円(¥100million)		(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	(Mar-02)	(Mar-03)	(Sep-03)	(Mar-04)
賃貸事業	Leasing	1,519	1,528	1,646	1,780	1,930	980	2,000
販売事業	Sales	1,377	1,505	1,492	1,704	1,837	500	2,180
完工事業	Housing	666	872	1,135	1,153	1,245	510	1,280
流通事業	Brokerage	280	319	349	362	376	190	390
合計	Total	3,891	4,216	4,592	4,979	5,339	2,150	5,800

(2) 営業利益 (Operating profit)

		11 / 3	12 / 3	13 / 3	14 / 3	15 / 3	16 / 3 (予想)	
		(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	(Mar-02)	(Mar-03)	中間期	通期
単位 : 億円(¥100million)		(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	(Mar-02)	(Mar-03)	(Sep-03)	(Mar-04)
賃貸事業	Leasing	437	458	464	492	533	260	535
販売事業	Sales	65	186	197	244	258	45	320
完工事業	Housing	24	48	40	48	70	10	70
流通事業	Brokerage	53	72	87	80	78	30	80
合計	Total	565	705	752	804	885	320	950

(3) 営業利益率 (Operating profit margin)

		11 / 3	12 / 3	13 / 3	14 / 3	15 / 3	16 / 3 (予想)	
		(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	(Mar-02)	(Mar-03)	中間期	通期
		(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	(Mar-02)	(Mar-03)	(Sep-03)	(Mar-04)
賃貸事業	Leasing	28.8%	29.9%	28.2%	27.6%	27.6%	26.5%	26.8%
販売事業	Sales	4.8%	12.3%	13.2%	14.3%	14.0%	9.0%	14.7%
完工事業	Housing	3.6%	5.5%	3.5%	4.1%	5.6%	2.0%	5.5%
流通事業	Brokerage	18.9%	22.6%	25.0%	22.0%	20.7%	15.8%	20.5%
合計	Total	14.5%	16.7%	16.4%	16.1%	16.6%	14.9%	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)		(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	(Mar-02)	(Mar-03)
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 (予想)	
		(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	(Mar-02)	(Mar-03)	中間期 (Sep-03)	通期 (Mar-04)
期末延床面積	Gross floor area	-	2,105	2,232	2,360	2,743		
所有	Outright ownership	-	993	929	1,048	1,195		
賃借	Sub-lease	-	1,112	1,303	1,312	1,548		
東京都区部	Tokyo 23wards	-	1,856	1,996	2,114	2,503		
その他	Other Area	-	250	236	246	240		

オフィス期末空室率 ()	Vacancy rate	4.3%	4.6%	2.5%	3.4%	5.4%		
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 (予想)	
		(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	(Mar-02)	(Mar-03)	中間期 (Sep-03)	通期 (Mar-04)
マンション新規発売戸数	Condominiums units supplied	-	3,903	4,490	4,442	4,486	2,000	4,500
マンション契約戸数	Condominiums units sold	-	3,796	4,215	4,358	4,027	2,000	4,500
期末完成済み	Inventory	-	221	355	411	470		

計上戸数	Units delivered	-	3,644	3,626	4,146	4,499	1,210	4,600
マンション・戸建	Condominiums & Detached houses	-	3,542	3,526	4,013	4,391	1,180	4,500
宅地	Land lots	-	102	100	133	108	30	100
売上高	Sales income	-	1,505	1,492	1,704	1,837	500	2,180
マンション・戸建	Condominiums & Detached houses	-	1,414	1,409	1,649	1,781	480	2,000
宅地	Land lots	-	50	81	52	40	} 20	} 180
その他	Others	-	41	1	2	17		

(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 (予想)	
		(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	(Mar-02)	(Mar-03)	中間期 (Sep-03)	通期 (Mar-04)
受注棟数	Units contracted	2,530	3,974	5,752	6,132	6,204	3,300	6,600
新築そっくりさん	Remodeling "Shinchiku Sokkurisan"	695	1,569	2,951	3,770	4,121	2,300	4,600
注文住宅	Custom Home	1,835	2,405	2,801	2,362	2,083	1,000	2,000

計上棟数	Units delivered	2,219	3,203	5,267	6,094	6,219	2,750	6,400
新築そっくりさん	Remodeling "Shinchiku Sokkurisan"	577	1,020	2,664	3,547	3,970	2,100	4,400
注文住宅	Custom Home	1,642	2,183	2,603	2,547	2,249	650	2,000
売上高	Revenue from housing business	666	872	1,135	1,153	1,245	510	1,280
新築そっくりさん	Remodeling "Shinchiku Sokkurisan"	63	104	252	335	382	200	430
注文住宅	Custom Home	368	475	559	558	528	140	450
ユニバーサルホーム	Universal Home	61	76	46	25	17	10	20
その他	Others	174	217	278	237	317	160	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

単位 :億円(¥100million)	11/ 3	12/ 3	13/ 3	14/ 3	15/ 3	16/ 3 (予想)	
	(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	(Mar-02)	(Mar-03)	中間期 (Sep-03)	通期 (Mar-04)
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		
減価償却費 Depreciation and amortization	-	113	104	107	120		
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		
固定資産売却益 ()又は売却損 Loss (Gain) on sale of property and equipment	-	625	4	2	487		
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		
たな卸資産の増加額 ()又は減少額 Decrease (Increase) in inventories	-	99	212	74	66		
営業貸付金の減少額 Decrease in trade loans receivable	-	157	963	126	20		
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		
前受金の増加額又は減少額 () Increase (Decrease) in advances received	-	39	74	28	3		
法人税等の支払額 Payments for income tax and other taxes	-	29	57	50	43		
その他 Other -- net	-	118	69	76	105		
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		
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		
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		
有価証券 / 投資有価証券の純増減 Decrease (Increase) in securities	-	17	158	212	255		
差入保証金・敷金の純増減 Decrease in guarantee and lease deposits paid to lessors	-	446	509	85	1		
預り保証金・敷金の純増減 Increase (Decrease) in guarantee and lease deposits received	-	22	84	18	67		
共同投資事業出資預託金の純増減 Receipts of contributions to partnerships	-	298	553	921	584		
その他 Other -- net	-	150	118	135	186		
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		
短期借入金・CPの純増減 Increase (Decrease) in short-term bank loans & CP	-	3,490	331	63	186		
社債の純増減 Increase (Decrease) in bonds and notes	-	400	637	844	203		
長期借入金の純増減 Increase (Decrease) in long-term debt	-	1,028	49	9	494		
配当金の支払額 Cash dividends paid	-	26	26	26	27		
その他 Other -- net	-	13	317	300	147		
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		
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		
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		
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) 総資産、自己資本 (Total assets & Equity)		11 / 3	12 / 3	13 / 3	14 / 3	15 / 3	16 / 3 (予想)	
		(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	(Mar-02)	(Mar-03)	中間期 (Sep-03)	通期 (Mar-04)
単位 : 億円(¥100million)								
総資産	Total assets	18,358	19,207	19,035	19,727	20,157		
ROA	Return On Assets(1)	3.2%	3.9%	4.0%	4.2%	4.5%		
自己資本	Shareholders' equity	2,072	2,155	1,934	2,138	2,118		
自己資本比率	Equity Ratio	11.3%	11.2%	10.2%	10.8%	10.5%		
ROE	Return On Equity(2)	5.7%	7.0%	8.8%	11.3%	2.3%		

(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 (予想)	
		(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	(Mar-02)	(Mar-03)	中間期 (Sep-03)	通期 (Mar-04)
CP	Commercial Paper	2,491	258	1,130	639	641		
短期借入	Short-term loans	3,332	3,285	2,047	2,476	2,288		
長期借入	Long-term loans	3,588	5,270	5,319	5,328	4,834		
社債	Bonds; Debentures	4,497	4,897	4,260	3,416	3,618		
連結有利子負債	Outstanding interest-bearing debt	13,908	13,710	12,757	11,859	11,381		
長期比率	Ratio of long-term debt	58%	74%	75%	74%	74%		
固定金利比率	Ratio of fixed-interest debt	59%	75%	79%	73%	78%		
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		
インタレストカバレッジ	Interest Coverage(4)	1.60	1.76	2.16	2.84	3.44		
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		
保証 保証予約	Guarantee	2,272	113	101	70	17		
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		

(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 (予想)	
		(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	(Mar-02)	(Mar-03)	中間期 (Sep-03)	通期 (Mar-04)
単位: 億円(¥100million)								
賃貸事業	Leasing	1,287	1,310	1,451	1,595	1,742	880	1,790
販売事業	Sales	1,360	1,461	1,461	1,681	1,793	500	2,170
完成工事事業	Housing	203	231	454	617	821	340	880
その他事業	Others		43	45	49	55	30	60
営業収益	Revenue from operations	2,850	3,045	3,412	3,943	4,411	1,750	4,900
賃貸事業	Leasing	366	359	361	381	402	190	390
販売事業	Sales	132	236	257	321	342	65	420
完成工事事業	Housing	49	34	80	126	170	70	190
その他事業	Others		37	40	45	52	25	50
売上総利益	Gross profit	547	667	738	873	966	350	1,050
賃貸事業	Leasing	28.5%	27.4%	24.9%	23.9%	23.1%	21.6%	21.8%
販売事業	Sales	9.7%	16.2%	17.6%	19.1%	19.1%	13.0%	19.4%
完成工事事業	Housing	24.2%	14.7%	17.7%	20.4%	20.7%	20.6%	21.6%
その他事業	Others		87.5%	87.9%	90.4%	95.1%	83.3%	83.3%
粗利益率	Gross profit margin	19.2%	21.9%	21.6%	22.1%	21.9%	20.0%	21.4%
販売費	Selling expenses	83	74	98	114	128	50	150
一般管理費	G & A expenses	62	72	106	136	157	80	170
販管費	S,G&A expenses	146	146	204	251	285	130	320
営業利益	Operating profit	402	520	534	622	681	220	730
受取利息 配当金	Interest & dividend income	12	9	12	61	79	32	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	35	70
支払利息	Interest expenses	294	298	278	266	243	110	220
有価証券評価損	Loss on devaluation of marketable securities	12	27	-	-	-	-	-
その他	Others	20	30	46	71	81	35	80
営業外費用	Non-operating expenses	325	355	325	336	324	145	300
(金融収支)	(Net interest receive)	(283)	(289)	(267)	(205)	(164)	(78)	(155)
経常利益	Recurring profit	102	183	240	353	443	110	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	200	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	5	10
特別損失	Extraordinary loss	32	807	627	40	389	205	430
税引前当期利益	Income(loss) before income taxes	98	1	380	313	54	95	70
当期利益	Net income (loss)	57	0	220	181	29	55	40
減価償却費	Depreciation	71	68	68	70	79	40	85