

平成 1 3 年 3 月期 (March 31,2001)

FACT SHEETS

. 平成 1 3 年 3 月期決算 (連結) Page 1 - 4

March 31,2001 (Consolidated)

. 平成 1 3 年 3 月期決算 (単独) Page 5

March 31,2001 (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 (予 想)	
		(Mar-97)	(Mar-98)	(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	中間期 (Sep-01)	通 期 (Mar-02)
営業収益	Revenue from operations	3,390	3,649	3,891	4,216	4,592	2,000	5,000
売上総利益	Gross profit	780	755	859	1,016	1,096	480	1,200
粗利益率	Gross profit margin	23.0%	20.7%	22.1%	24.1%	23.9%	24.0%	24.0%
広告費	Selling expenses	43	44	57	45	61	30	75
一般管理費	G & A expenses	228	213	211	244	283	145	320
貸倒引当金繰入額	Provision for allowance for doubtful receivables	76	45	26	21	1	5	5
販管費	S,G&A expenses	346	301	294	310	344	180	400
営業利益	Operating profit	433	454	565	705	752	300	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	15	40
営業外収益	Non-operating income	51	46	56	43	39	20	50
支払利息	Interest expenses	370	361	370	411	354	160	320
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	30	70
営業外費用	Non-operating expenses	457	449	404	478	406	190	390
(金融収支)	(Net interest receive)	(▲345)	(▲334)	(▲345)	(▲393)	(▲342)	(▲155)	(▲310)
経常利益	Recurring profit	28	51	217	271	385	130	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		
特別利益	Extraordinary income	0	0	29	629	1	0	0
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 business 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		10
特別損失	Extraordinary loss	11	681	57	678	677	0	10
税金等調整前当期利益(▲損失)	Income(▲loss) before income taxes	17	▲630	188	222	▲291	130	450
当期純利益(▲損失)	Net income(▲loss)	▲17	▲660	110	147	▲180	60	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			9/3	10/3	11/3	12/3	13/3	14/3 (予想)	
			(Mar-97)	(Mar-98)	(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	中間期 (Sep-01)	通期 (Mar-02)
単位: 億円(¥100million)									
賃貸事業	Leasing		1,369	1,447	1,519	1,528	1,646	880	1,760
販売事業	Sales		1,022	1,256	1,377	1,505	1,492	450	1,700
完工事業	Housing		593	621	666	872	1,135	500	1,200
流通事業	Brokerage		321	275	280	319	349	180	380
合計	Total of net sales		3,390	3,649	3,891	4,216	4,592	2,000	5,000

(2) 営業利益			9/3	10/3	11/3	12/3	13/3	14/3 (予想)	
			(Mar-97)	(Mar-98)	(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	中間期 (Sep-01)	通期 (Mar-02)
単位: 億円(¥100million)									
賃貸事業	Leasing		330	370	437	458	464	235	470
販売事業	Sales		92	73	65	186	197	35	220
完工事業	Housing		▲7	▲1	24	48	40	5	50
流通事業	Brokerage		74	47	53	72	87	45	95
合計	Total of operating income		433	454	565	705	752	300	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			9/3	10/3	11/3	12/3	13/3	14/3 (予想)	
			(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%	26.7%	26.7%
販売事業	Sales		9.0%	5.8%	4.8%	12.3%	13.2%	7.8%	12.9%
完工事業	Housing		▲1.3%	▲0.1%	3.6%	5.5%	3.5%	1.0%	4.2%
流通事業	Brokerage		23.1%	17.0%	18.9%	22.6%	25.0%	25.0%	25.0%
合計	Total of operating income		12.8%	12.4%	14.5%	16.7%	16.4%	15.0%	16.0%

(4) 資産			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 assets		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 (予想)	
		(Mar-97)	(Mar-98)	(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	中間期 (Sep-01)	通期 (Mar-02)
期末延床面積	Gross floor area	—	—	—	2,105	2,232		
所有	Outright ownership	—	—	—	993	929		
賃借	Sub-lease	—	—	—	1,112	1,303		
期末建物貸付面積	Rent-generating floor area	—	—	—	1,591	1,677		
期末空室率(単独)	Vacancy rate	4.4%	3.8%	4.5%	4.5%	2.3%	3.0%	3.0%

(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 (予想)	
		(Mar-97)	(Mar-98)	(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	中間期 (Sep-01)	通期 (Mar-02)
マンション新規発売戸数		2,583	2,246	2,982	3,903	4,490	2,300	4,600
	Condominiums units supplied							
マンション契約戸数		2,561	2,042	3,153	3,796	4,215	2,200	4,500
	Condominiums units sold							
期末完成在庫	Inventory	190	328	301	221	355	N/A	N/A

計上戸数		Units delivered	2,619	3,171	3,360	3,610	3,598	1,100	4,100
マンション	Condominiums	2,415	3,009	3,011	3,408	3,397	1,050	4,000	
戸建	Detached houses	88	132	205	120	121	} 50	} 100	
宅地	Land lots	116	30	144	82	80			
売上高	Sales income	969	1,218	1,360	1,461	1,461	450	1,700	
マンション	Condominiums	873	1,144	1,201	1,352	1,349	430	1,650	
戸建	Detached houses	45	56	95	57	50	} 20	} 50	
宅地	Land lots	36	17	47	37	61			
その他	Others	16	1	17	16	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 (予想)	
		(Mar-97)	(Mar-98)	(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	中間期 (Sep-01)	通期 (Mar-02)
受注棟数	Units sold	2,158	2,089	2,530	3,974	5,752	3,200	6,600
新築そっくりさん	"Shinchiku Sokkurisan"	191	462	695	1,569	2,951	1,800	3,800
アメリカンコンフォート	"American Comfort"	743	697	1,008	1,257	1,498	700	1,500
住友不動産ホーム	Sumitomo Fudosan Home	1,224	930	827	1,148	1,303	700	1,300

計上棟数		Units delivered	2,127	1,935	2,219	3,203	5,267	2,300	6,100
新築そっくりさん	"Shinchiku Sokkurisan"	165	334	577	1,020	2,664	1,250	3,400	
アメリカンコンフォート	"American Comfort"	628	624	830	1,167	1,304	650	1,400	
住友不動産ホーム	Sumitomo Fudosan Home	1,334	977	812	1,016	1,299	400	1,300	
売上高	Revenue from housing business	593	621	666	872	1,135	500	1,200	
新築そっくりさん	"Shinchiku Sokkurisan"	17	33	63	104	236	110	300	
アメリカンコンフォート	"American Comfort"	110	119	165	230	263	130	280	
住友不動産ホーム	Sumitomo Fudosan Home	367	253	203	245	296	100	300	
ユニバーサルホーム	Universal Home	—	63	61	76	46	20	40	
その他	Others	99	153	174	217	294	140	280	

(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 (予想)	
		(Mar-97)	(Mar-98)	(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	中間期 (Sep-01)	通期 (Mar-02)
単位: 億円(¥100million)								
総資産	Total assets	18,539	18,548	18,358	19,207	19,035		
自己資本	Shareholders' equity	2,498	1,794	2,072	2,155	1,934		
自己資本比率	Equity Ratio	13.5%	9.7%	11.3%	11.2%	10.2%		
連結有利子負債	Outstanding interest-bearing debt	13,973	14,573	13,908	13,710	12,757		
長期比率	Ratio of long-term debt	57%	57%	58%	74%	75%		
固定金利比率	Ratio of fixed-interest debt	52%	60%	59%	75%	81%		
デットエクイティレシオ(※)	D/E Ratio	5.59	8.12	6.71	6.36	6.60		
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	N/A	12,400

(※)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 (予想)	
		(Mar-97)	(Mar-98)	(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	中間期 (Sep-01)	通期 (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		
借地権	Leasehold interests	695	808	769	1,185	675		
差入保証金・敷金	Guarantee & lease deposits paid to lessors	2,271	2,403	2,438	2,144	1,962		
預り保証金・敷金	Guarantee & security deposits received from tenants	▲1,246	▲1,258	▲1,251	▲1,634	▲1,875		
期末投資残	Investments	8,224	9,322	9,392	13,197	12,232		
減価償却費	Depreciation							
単独	Non-consolidated base	105	96	71	68	68	35	71
連結	Consolidated base	141	136	103	113	104	57	117

(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 (予 想)	
		(Mar-97)	(Mar-98)	(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	中間期	通 期
単位: 億円(¥100million)		(Mar-97)	(Mar-98)	(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	(Sep-01)	(Mar-02)
賃貸事業	Leasing	1,174	1,222	1,287	1,310	1,451	775	1,550
販売事業	Sales	969	1,218	1,360	1,461	1,461	450	1,700
完成工事業	Housing	95	151	203	231	454	240	580
その他事業	Others				43	45	25	50
営業収益	Revenue from operations	2,238	2,592	2,850	3,045	3,412	1,490	3,880
賃貸事業	Leasing	285	312	366	359	361	175	350
販売事業	Sales	137	123	132	236	257	60	300
完成工事業	Housing	27	38	49	34	80	45	120
その他事業	Others				37	40	20	40
売上総利益	Gross profit	449	474	547	667	738	300	810
賃貸事業	Leasing	24.3%	25.5%	28.5%	27.4%	24.9%	22.6%	22.6%
販売事業	Sales	14.1%	10.1%	9.7%	16.2%	17.6%	13.3%	17.6%
完成工事業	Housing	28.7%	25.2%	24.2%	14.7%	17.7%	18.8%	20.7%
その他事業	Others				87.5%	87.9%	80.0%	80.0%
粗利益率	Gross profit margin	20.1%	18.3%	19.2%	21.9%	21.6%	20.1%	20.9%
販売費	Selling expenses	49	62	83	74	98	40	120
一般管理費	G & A expenses	78	63	62	72	106	60	130
販管費	S,G&A expenses	127	125	146	146	204	100	250
営業利益	Operating profit	322	348	402	520	534	200	560
受取利息・配当金	Interest & dividend income	39	16	12	9	12	30	60
その他	Others	22	5	14	9	19	10	30
営業外収益	Non-operating income	61	22	26	17	31	40	90
支払利息	Interest expenses	296	289	294	298	278	150	300
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	30	60
営業外費用	Non-operating expenses	372	359	325	355	325	180	360
(金融収支)	(Net interest receive)	(▲257)	(▲272)	(▲283)	(▲289)	(▲267)	(▲120)	(▲240)
経常利益	Recurring profit	11	11	102	183	240	60	290
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
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 bussiness 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	0	10
特別損失	Extraordinary loss	1	671	32	807	627	0	10
税引前当期利益	Income(▲loss) before income taxes	11	▲661	98	1	▲380	60	280
当期利益	Net income	11	▲661	57	0	▲220	35	160