

平成 1 5 年 3 月期中間決算

(September 30,2002)

FACT SHEETS

- ・ 平成 1 5 年 3 月期中間決算（連結） Page 1 - 5
September 30,2002 (Consolidated)
- ・ 平成 1 5 年 3 月期中間決算（単独） Page 6
September 30,2002 (Non-consolidated)
- ・ (参考) 中間決算推移 Page 7 - 1 0
Historical Trend of First Half Results

住友不動産株式会社

Sumitomo Realty & Development Co., Ltd.

(ご照会先)

- REFERENCE -

Phone 0 3 - 3 3 4 6 - 2 3 4 2

Facsimile 0 3 - 3 3 4 6 - 1 6 5 2

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

[損益計算書](Statements of operations)

		10 / 3	11 / 3	12 / 3	13 / 3	14 / 3	15 / 3	
		(Mar-98)	(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	(Mar-02)	中間期 (Sep-02)	通期予想 (Mar-03)
単位：億円(¥100million)								
営業収益	Revenue from operations	3,649	3,891	4,216	4,592	4,979	2,052	5,400
売上総利益	Gross profit	755	859	1,016	1,096	1,207	520	1,315
粗利益率	Gross profit margin	20.7%	22.1%	24.1%	23.9%	24.2%	25.3%	24.4%
広告費	Selling expenses	44	57	45	61	81	30	90
一般管理費	G & A expenses	213	211	244	283	303	153	330
貸倒引当金繰入額	Provision for allowance for doubtful receivables	45	26	21	1	19	3	15
販管費	S,G&A expenses	301	294	310	344	403	186	435
営業利益	Operating profit	454	565	705	752	804	334	880
受取利息・配当金	Interest & dividend income	27	25	18	12	10	6	10
有価証券売却益	Gain on sales of marketable securities	11	13	1	-	-	-	-
その他	Others	9	18	24	27	12	5	10
営業外収益	Non-operating income	46	56	43	39	22	11	20
支払利息	Interest expenses	361	370	411	354	287	133	270
有価証券評価損	Loss on devaluation of marketable securities	67	13	30	-	-	-	-
その他	Others	21	22	37	52	68	37	70
営業外費用	Non-operating expenses	449	404	478	406	355	170	340
(金融収支)	(Net interest receive)	(334)	(345)	(393)	(342)	(277)	(127)	(260)
経常利益	Recurring profit	51	217	271	385	471	174	560
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	0	29	629	1	1	0	0
固定資産売却損	Loss on sale of fixed assets						2	500
投資有価証券評価損	Loss on devaluation of investments in securities					38	27	27
貸倒損失	Write offs of bad debt	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				
有価証券売却損	Loss on sale of marketable securities		21					
その他	Others	6	36	18	11	11	10	13
特別損失	Extraordinary loss	681	57	678	677	49	39	540
税金等調整前当期利益 (損失)	Income(loss) before income taxes	630	188	222	291	423	135	20
当期純利益 (損失)	Net income (loss)	660	110	147	180	230	68	40
減価償却費	Depreciation	136	103	113	104	107	57	130

(1) 営業収益 (Revenue from operations)		10 / 3	11 / 3	12 / 3	13 / 3	14 / 3	15 / 3	
		(Mar-98)	(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	(Mar-02)	中間期 (Sep-02)	通期予想 (Mar-03)
単位：億円(¥100million)								
賃貸事業	Leasing	1,447	1,519	1,528	1,646	1,780	956	1,920
販売事業	Sales	1,256	1,377	1,505	1,492	1,704	462	1,890
完工事業	Housing	621	666	872	1,135	1,153	483	1,270
流通事業	Brokerage	275	280	319	349	362	169	370
合計	Total	3,649	3,891	4,216	4,592	4,979	2,052	5,400

(2) 営業利益 (Operating profit)		10 / 3	11 / 3	12 / 3	13 / 3	14 / 3	15 / 3	
		(Mar-98)	(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	(Mar-02)	中間期 (Sep-02)	通期予想 (Mar-03)
単位：億円(¥100million)								
賃貸事業	Leasing	370	437	458	464	492	273	535
販売事業	Sales	73	65	186	197	244	50	250
完工事業	Housing	1	24	48	40	48	5	60
流通事業	Brokerage	47	53	72	87	80	27	80
合計	Total	454	565	705	752	804	334	880

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)		10 / 3	11 / 3	12 / 3	13 / 3	14 / 3	15 / 3	
		(Mar-98)	(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	(Mar-02)	中間期 (Sep-02)	通期予想 (Mar-03)
賃貸事業	Leasing	25.6%	28.8%	29.9%	28.2%	27.6%	28.6%	27.9%
販売事業	Sales	5.8%	4.8%	12.3%	13.2%	14.3%	10.7%	13.2%
完工事業	Housing	0.1%	3.6%	5.5%	3.5%	4.1%	1.0%	4.7%
流通事業	Brokerage	17.0%	18.9%	22.6%	25.0%	22.0%	16.2%	21.6%
合計	Total	12.4%	14.5%	16.7%	16.4%	16.1%	16.3%	16.3%

(4) 資産 (Assets of segment)		10 / 3	11 / 3	12 / 3	13 / 3	14 / 3	15 / 3	
		(Mar-98)	(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	(Mar-02)	中間期 (Sep-02)	通期予想 (Mar-03)
単位：億円(¥100million)								
賃貸事業	Leasing	10,645	10,663	14,921	14,158	15,061	15,577	
販売事業	Sales	2,853	2,198	1,286	1,523	1,934	2,185	
完工事業	Housing	158	169	227	253	203	213	
流通事業	Brokerage	270	230	211	272	210	178	
合計	Total	18,548	18,358	19,207	19,035	19,727	20,358	

(5) 従業員数 (Number of employees)		10 / 3	11 / 3	12 / 3	13 / 3	14 / 3	15 / 3	
		(Mar-98)	(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	(Mar-02)	中間期 (Sep-02)	通期予想 (Mar-03)
賃貸事業	Leasing	-	-	1,171	1,206	1,257	1,278	
販売事業	Sales	-	-	555	622	622	691	
完工事業	Housing	-	-	1,262	1,686	1,835	1,782	
流通事業	Brokerage	-	-	1,844	1,896	2,101	2,132	
合計	Total	-	-	5,334	6,008	6,329	6,440	

(1) 賃貸事業部門(Leasing)
 【連結ベース】(Consolidated base)
 単位：千㎡(1,000㎡)

		10 / 3	11 / 3	12 / 3	13 / 3	14 / 3	15 / 3	
		(Mar-98)	(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	(Mar-02)	中間期 (Sep-02)	通期予想 (Mar-03)
期末延床面積	Gross floor area	-	-	2,105	2,232	2,360	2,391	/
所有	Outright ownership	-	-	993	929	1,048	1,095	
賃借	Sub-lease	-	-	1,112	1,303	1,312	1,296	
期末建物貸付面積	Rent-generating floor area	-	-	1,591	1,677	1,772	1,799	
期末空室率(単独)	Vacancy rate	3.8%	4.5%	4.5%	2.3%	3.5%	5.2%	N/A

(2) 販売事業部門(Sales)
 【単独ベース】(Non-consolidated base)
 単位：戸(units)、億円(¥100million)

		10 / 3	11 / 3	12 / 3	13 / 3	14 / 3	15 / 3	
		(Mar-98)	(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	(Mar-02)	中間期 (Sep-02)	通期予想 (Mar-03)
マンション新規発売戸数	Condominiums units supplied	2,246	2,982	3,903	4,490	4,442	1,780	4,500
マンション契約戸数	Condominiums units sold	2,042	3,153	3,796	4,215	4,358	1,899	4,400
期末完成在庫	Inventory	328	301	221	355	411	227	/

計上戸数	Units delivered	3,171	3,360	3,610	3,598	4,105	1,077	4,500
マンション	Condominiums	3,009	3,011	3,408	3,397	3,994	1,039	4,400
戸建	Detached houses	132	205	120	121	12	25	} 100
宅地	Land lots	30	144	82	80	99	13	
売上高	Sales income	1,218	1,360	1,461	1,461	1,681	439	1,840
マンション	Condominiums	1,144	1,201	1,352	1,349	1,639	428	1,800
戸建	Detached houses	56	95	57	50	5	7	} 40
宅地	Land lots	17	47	37	61	33	2	
その他	Others	1	17	16	1	3	2	

(3) 完工事業部門(Housing)
 【連結ベース】(Consolidated base)
 単位：棟(units)、億円(¥100million)

		10 / 3	11 / 3	12 / 3	13 / 3	14 / 3	15 / 3	
		(Mar-98)	(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	(Mar-02)	中間期 (Sep-02)	通期予想 (Mar-03)
受注棟数	Units contracted	2,089	2,530	3,974	5,752	6,132	3,318	6,900
新築そっくりさん	"Shinchiku Sokkurisan"	462	695	1,569	2,951	3,770	2,180	4,600
世界をデザインする家	"Series of World Home Designs"	697	1,008	1,257	1,498	1,254	577	} 2,300
住友不動産ホーム	Sumitomo Fudosan Home	930	827	1,148	1,303	1,108	561	

計上棟数	Units delivered	1,935	2,219	3,203	5,267	6,094	2,646	6,700
新築そっくりさん	"Shinchiku Sokkurisan"	334	577	1,020	2,664	3,547	1,848	4,400
世界をデザインする家	"Series of World Home Designs"	624	830	1,167	1,304	1,358	459	} 2,300
住友不動産ホーム	Sumitomo Fudosan Home	977	812	1,016	1,299	1,189	339	
売上高	Revenue from housing business	621	666	872	1,135	1,153	483	1,270
新築そっくりさん	"Shinchiku Sokkurisan"	33	63	104	252	335	174	420
世界をデザインする家	"Series of World Home Designs"	119	165	230	263	282	98	} 505
住友不動産ホーム	Sumitomo Fudosan Home	253	203	245	296	276	78	
ユニバーサルホーム	Universal Home	63	61	76	46	25	7	
その他	Others	153	174	217	278	237	125	325

	10/3	11/3	12/3	13/3	14/3	15/3	
	(Mar-98)	(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	(Mar-02)	中間期 (Sep-02)	通期予想 (Mar-03)
単位：億円(¥100million)							
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	135	
減価償却費 Depreciation and amortization	-	-	113	104	107	57	
貸倒引当金の減少額 Provision for allowance for doubtful accounts -- net	-	-	93	363	113	6	
固定資産売却益()又は売却損 Loss (Gain) on sale of property and equipment	-	-	625	4	2	2	
海外事業整理損 Loss from reduction of overseas business	-	-	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	50	
たな卸資産の増加額()又は減少額 Decrease (Increase) in inventories	-	-	99	212	74	237	
営業貸付金及び長期営業貸付金の減少額 Decrease in trade loans receivable	-	-	157	963	126	30	
仕入債務の増加額又は減少額() Increase (Decrease) in notes and accounts payable -- trade	-	-	73	123	76	203	
前受金の増加額 Increase in advances received	-	-	39	74	28	86	
法人税等の支払額 Payments for income tax and other taxes	-	-	29	57	50	25	
その他 Other -- net	-	-	118	69	76	99	
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	210	
有形固定資産の取得による支出 Payments for purchases of property and equipment	-	-	980	550	562	397	
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	6	
有価証券/投資有価証券の純増減 Decrease (Increase) in securities	-	-	17	158	212	142	
差入保証金・敷金の純増減 Decrease in guarantee and lease deposits paid to lessors	-	-	446	509	85	7	
預り保証金・敷金の純増減 Increase (Decrease) in guarantee and lease deposits received	-	-	22	84	18	9	
共同投資事業出資預託金の純増減 Receipts of contributions to partnerships	-	-	298	553	921	134	
その他 Other -- net	-	-	150	118	135	125	
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	508	
短期借入金・CPの純増減 Increase (Decrease) in short-term bank loans	-	-	3,490	331	63	530	
社債の純増減 Increase (Decrease) in bonds and notes	-	-	400	637	844	283	
長期借入金の純増減 Increase (Decrease) in long-term debt	-	-	1,028	49	9	263	
少数株主への株式発行による収入 Proceeds from issuance of common stock to minority shareholders	-	-	10	-	-	-	
配当金の支払額 Cash dividends paid	-	-	26	26	26	26	
その他 Other -- net	-	-	22	317	300	50	
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	575	
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	145	
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	731	

(1) 総資産、自己資本 (Total assets & Equity)

		10 / 3	11 / 3	12 / 3	13 / 3	14 / 3	15 / 3	
		(Mar-98)	(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	(Mar-02)	中間期	通期予想
単位：億円(¥100million)							(Sep-02)	(Mar-03)
総資産	Total assets	18,548	18,358	19,207	19,035	19,727	20,358	
ROA (1)	Return On Assets	2.6%	3.2%	3.9%	4.0%	4.2%	-	
自己資本	Shareholders' equity	1,794	2,072	2,155	1,934	2,138	2,183	
自己資本比率	Equity Ratio	9.7%	11.3%	11.2%	10.2%	10.8%	10.7%	
ROE (2)	Return On Equity	30.8%	5.7%	7.0%	8.8%	11.3%	-	

(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)

		10 / 3	11 / 3	12 / 3	13 / 3	14 / 3	15 / 3	
		(Mar-98)	(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	(Mar-02)	中間期	通期予想
単位：億円(¥100million)							(Sep-02)	(Mar-03)
CP	Commercial Paper	2,019	2,491	258	1,130	639	1,005	
短期借入	Short-term loans	4,208	3,332	3,285	2,047	2,476	2,640	
長期借入	Long-term loans	2,986	3,588	5,270	5,319	5,328	5,065	
社債	Bonds/Debentures	5,360	4,497	4,897	4,260	3,416	3,699	
連結有利子負債	Outstanding interest-bearing debt	14,573	13,908	13,710	12,757	11,859	12,409	
長期比率	Ratio of long-term debt	57%	58%	74%	75%	74%	71%	
固定金利比率	Ratio of fixed-interest debt	60%	59%	75%	79%	73%	72%	
デットエクイティレシオ (3)	D/E Ratio	8.12	6.71	6.36	6.60	5.55	5.68	
インタレストカバレッジ (4)	Interest Coverage	1.33	1.60	1.76	2.16	2.84	-	
保証・保証予約	Guarantee	2,289	2,272	113	101	70	37	
グループ総有利子負債	Outstanding interest-bearing debt (Incl. Guarantee)	16,862	16,180	13,823	12,857	11,929	12,446	

(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)

(3) 賃貸セグメント資産総利回り (Return on Leasing Assets)

		10 / 3	11 / 3	12 / 3	13 / 3	14 / 3
		(Mar-98)	(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	(Mar-02)
単位：億円(¥100million)						
賃貸営業利益	Operating profit of leasing business	-	-	458	464	492
減価償却費	Depreciation	-	-	106	97	99
賃貸キャッシュフロー	Cash flows from leasing business	-	-	564	561	592
賃貸セグメント資産	Assets of leasing segment	-	-	14,921	14,158	15,061
預り保証金・敷金	Guarantee & security deposits received from tenants	-	-	1,269	1,323	1,306
賃貸投資残	Net assets of leasing business	-	-	13,652	12,835	13,755
賃貸セグメント資産総利回り (5)	Return on leasing assets	-	-	-	4.2%	4.5%

(5) 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)

		10 / 3	11 / 3	12 / 3	13 / 3	14 / 3
		(Mar-98)	(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	(Mar-02)
単位：億円(¥100million)						
不動産販売事業収益	Revenue from sales business	1,256	1,377	1,505	1,492	1,704
棚卸資産	Inventories	2,577	2,067	1,283	1,492	1,785
棚卸資産回転率 (6)	Turnover of inventories	0.49	0.67	1.17	1.00	0.96

(6) 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)

		10/3	11/3	12/3	13/3	14/3	15/3	
		(Mar-98)	(Mar-99)	(Mar-00)	(Mar-01)	(Mar-02)	中間期 (Sep-02)	通期予想 (Mar-03)
単位：億円(¥100million)								
賃貸事業	Leasing	1,222	1,287	1,310	1,451	1,595	866	1,725
販売事業	Sales	1,218	1,360	1,461	1,461	1,681	439	1,840
完成工事業	Housing	151	203	231	454	617	272	845
その他事業	Others			43	45	49	23	60
営業収益	Revenue from operations	2,592	2,850	3,045	3,412	3,943	1,600	4,470
賃貸事業	Leasing	312	366	359	361	381	212	405
販売事業	Sales	123	132	236	257	321	63	320
完成工事業	Housing	38	49	34	80	126	63	180
その他事業	Others			37	40	45	22	55
売上総利益	Gross profit	474	547	667	738	873	361	960
賃貸事業	Leasing	25.5%	28.5%	27.4%	24.9%	23.9%	24.5%	23.5%
販売事業	Sales	10.1%	9.7%	16.2%	17.6%	19.1%	14.4%	17.4%
完成工事業	Housing	25.2%	24.2%	14.7%	17.7%	20.4%	23.3%	21.3%
その他事業	Others			87.5%	87.9%	90.4%	94.6%	91.7%
粗利益率	Gross profit margin	18.3%	19.2%	21.9%	21.6%	22.1%	22.5%	21.5%
販売費	Selling expenses	62	83	74	98	114	41	125
一般管理費	G & A expenses	63	62	72	106	136	68	165
販管費	S,G&A expenses	125	146	146	204	251	109	290
営業利益	Operating profit	348	402	520	534	622	252	670
受取利息・配当金	Interest & dividend income	16	12	9	12	61	47	70
その他	Others	5	14	9	19	6	3	5
営業外収益	Non-operating income	22	26	17	31	67	50	75
支払利息	Interest expenses	289	294	298	278	266	124	255
有価証券評価損	Loss on devaluation of marketable securities	62	12	27				
その他	Others	9	20	30	46	71	37	70
営業外費用	Non-operating expenses	359	325	355	325	336	161	325
(金融収支)	(Net interest receive)	(272)	(283)	(289)	(267)	(205)	(78)	(185)
経常利益	Recurring profit	11	102	183	240	353	141	420
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	28	625	6	0	0	0
固定資産売却損	Loss on sale of fixed assets						2	320
投資有価証券評価損	Loss on devaluation of investments in securities					36	24	24
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				
過年度賃借料修正損	Loss on adjustment of prior year's sub-lease business rent			142				
投資評価引当金繰入額	Provision for losses on investments in affiliated companies			29				
その他	Others	1	32	4	15	4	8	16
特別損失	Extraordinary loss	671	32	807	627	40	34	360
税引前当期利益	Income(loss) before income taxes	661	98	1	380	313	107	60
当期利益	Net income (loss)	661	57	0	220	181	62	35
減価償却費	Depreciation	96	71	68	68	70	38	85

平成14年9月期(Sep-02) 連結決算(Consolidated base)

[損益計算書](Statements of operations)

		10 / 9	11 / 9	12 / 9	13 / 9	14 / 9
		(Sep-98)	(Sep-99)	(Sep-00)	(Sep-01)	(Sep-02)
営業収益	Revenue from operations	-	-	1,731	1,954	2,052
売上総利益	Gross profit	-	-	434	481	520
粗利益率	Gross profit margin	-	-	25.1%	24.6%	25.3%
広告費	Selling expenses	-	-	20	30	30
一般管理費	G & A expenses	-	-	129	140	153
貸倒引当金繰入額	Provision for allowance for doubtful receivables	-	-	9	5	3
販管費	S,G&A expenses	-	-	158	175	186
営業利益	Operating profit	-	-	276	306	334
受取利息・配当金	Interest & dividend income	-	-	7	5	6
その他	Others	-	-	16	6	5
営業外収益	Non-operating income	-	-	23	10	11
支払利息	Interest expenses	-	-	184	146	133
その他	Others	-	-	28	24	37
営業外費用	Non-operating expenses	-	-	212	170	170
(金融収支)	(Net interest receive)	-	-	(177)	(141)	(127)
経常利益	Recurring profit	-	-	87	146	174
固定資産売却益	Gain on sales of fixed assets	-	-	1		
その他	Others	-	-	1	1	
特別利益	Extraordinary income	-	-	2	1	0
投資有価証券評価損	Loss on devaluation of investments in securities	-	-		9	27
貸倒引当金繰入額	Provision for allowance for doubtful accounts of a consolidated subsidiary	-	-	640		
過年度退職給付引当金繰入損	Provision for employee's retirement benefit	-	-	8		
その他	Others	-	-	3	4	12
特別損失	Extraordinary loss	-	-	651	13	39
税金等調整前中間純利益 (損失)	Income(loss) before income taxes	-	-	562	133	135
中間純利益 (損失)	Net income (loss)	-	-	335	67	68
減価償却費	Depreciation	-	-	54	50	57
連結有利子負債	Outstanding interest-bearing debt	-	-	13,624	12,505	12,409
保証・保証予約	Guarantee	-	-	106	87	37
グループ総有利子負債	Outstanding interest-bearing debt (Incl. Guarantee)	-	-	13,731	12,591	12,446

[セグメント情報] (Segment Information)

(1) 営業収益 (Revenue from operations)

		10 / 9	11 / 9	12 / 9	13 / 9	14 / 9
		(Sep-98)	(Sep-99)	(Sep-00)	(Sep-01)	(Sep-02)
単位：億円(¥100million)						
賃貸事業	Leasing	-	-	810	885	956
販売事業	Sales	-	-	336	434	462
完工事業	Housing	-	-	437	471	483
流通事業	Brokerage	-	-	167	174	169
合計	Total	-	-	1,731	1,954	2,052

(2) 営業利益 (Operating profit)

		10 / 9	11 / 9	12 / 9	13 / 9	14 / 9
		(Sep-98)	(Sep-99)	(Sep-00)	(Sep-01)	(Sep-02)
単位：億円(¥100million)						
賃貸事業	Leasing	-	-	226	258	273
販売事業	Sales	-	-	34	35	50
完工事業	Housing	-	-	0	1	5
流通事業	Brokerage	-	-	40	37	27
合計	Total	-	-	276	306	334

(3) 営業利益率 (Operating profit margin)

		10 / 9	11 / 9	12 / 9	13 / 9	14 / 9
		(Sep-98)	(Sep-99)	(Sep-00)	(Sep-01)	(Sep-02)
賃貸事業	Leasing	-	-	27.9%	29.2%	28.6%
販売事業	Sales	-	-	10.0%	8.1%	10.7%
完工事業	Housing	-	-	0.0%	0.3%	1.0%
流通事業	Brokerage	-	-	24.2%	21.0%	16.2%
合計	Total	-	-	15.9%	15.6%	16.3%

(4) 資産 (Assets of segment)

		10 / 9	11 / 9	12 / 9	13 / 9	14 / 9
		(Sep-98)	(Sep-99)	(Sep-00)	(Sep-01)	(Sep-02)
単位：億円(¥100million)						
賃貸事業	Leasing	-	-	15,097	14,859	15,577
販売事業	Sales	-	-	1,698	1,792	2,185
完工事業	Housing	-	-	260	227	213
流通事業	Brokerage	-	-	134	173	178
合計	Total	-	-	19,208	19,059	20,358

(5) 従業員数 (Number of employees)

		10 / 9	11 / 9	12 / 9	13 / 9	14 / 9
		(Sep-98)	(Sep-99)	(Sep-00)	(Sep-01)	(Sep-02)
賃貸事業	Leasing	-	-	1,216	1,246	1,278
販売事業	Sales	-	-	574	629	691
完工事業	Housing	-	-	1,582	1,811	1,782
流通事業	Brokerage	-	-	1,941	2,059	2,132
合計	Total	-	-	5,802	6,229	6,440

[事業の概況]

(1) 賃貸事業部門(Leasing)		10/9	11/9	12/9	13/9	14/9
【連結ベース】(Consolidated base)		(Sep-98)	(Sep-99)	(Sep-00)	(Sep-01)	(Sep-02)
単位: 千㎡(1,000㎡)						
期末延床面積	Gross floor area	-	-	2,168	2,225	2,391
所有	Outright ownership	-	-	1,034	925	1,095
賃借	Sub-lease	-	-	1,134	1,300	1,296
期末建物貸付面積	Rent-generating floor area	-	-	1,637	1,668	1,799
期末空室率(単独)	Vacancy rate	4.3%	4.9%	3.6%	3.3%	5.2%

(2) 販売事業部門(Sales)		10/9	11/9	12/9	13/9	14/9
【単独ベース】(Non-consolidated base)		(Sep-98)	(Sep-99)	(Sep-00)	(Sep-01)	(Sep-02)
単位: 戸(units)、億円(¥100million)						
マンション新規発売戸数	Condominiums units supplied	1,433	2,044	2,043	2,050	1,780
マンション契約戸数	Condominiums units sold	1,241	2,303	1,810	1,953	1,899
期末完成在庫	Inventory	-	-	152	230	227

計上戸数	Units delivered	1,054	1,017	777	1,043	1,077
マンション	Condominiums	977	923	721	1,001	1,039
戸建	Detached houses	57	46	36	8	25
宅地	Land lots	20	48	20	34	13
売上高	Sales income	440	385	323	421	439
マンション	Condominiums	410	345	290	401	428
戸建	Detached houses	25	23	13	4	7
宅地	Land lots	5	19	20	15	2
その他	Others	1	-	1	1	2

(3) 完工事業部門(Housing)		10/9	11/9	12/9	13/9	14/9
【連結ベース】(Consolidated base)		(Sep-98)	(Sep-99)	(Sep-00)	(Sep-01)	(Sep-02)
単位: 棟(units)、億円(¥100million)						
受注棟数	Units contracted	-	-	2,965	3,098	3,318
新築そっくりさん	"Shinchiku Sokkurisan"	-	-	1,475	1,899	2,180
世界をデザインする家	"Series of World Home Designs"	-	-	817	616	577
住友不動産ホーム	Sumitomo Fudosan Home	-	-	673	583	561

計上棟数	Units delivered	-	-	1,937	2,602	2,646
新築そっくりさん	"Shinchiku Sokkurisan"	-	-	1,031	1,622	1,848
世界をデザインする家	"Series of World Home Designs"	-	-	461	572	459
住友不動産ホーム	Sumitomo Fudosan Home	-	-	445	408	339
売上高	Revenue from housing business	-	-	437	471	483
新築そっくりさん	"Shinchiku Sokkurisan"	-	-	95	153	174
世界をデザインする家	"Series of World Home Designs"	-	-	93	115	98
住友不動産ホーム	Sumitomo Fudosan Home	-	-	97	94	78
ユニバーサルホーム	Universal Home	-	-	26	15	7
その他	Others	-	-	124	93	125

(参考) 平成14年9月期(Sep-02) 単独決算(Non-consolidated base)

[損益計算書](Statements of operations)		10 / 9	11 / 9	12 / 9	13 / 9	14 / 9
単位：億円(¥100million)		(Sep-98)	(Sep-99)	(Sep-00)	(Sep-01)	(Sep-02)
賃貸事業	Leasing	633	657	715	792	866
販売事業	Sales	440	386	323	421	439
完成工事業	Housing	54	92	135	270	272
その他事業	Others	11	17	20	19	23
営業収益	Revenue from operations	1,138	1,152	1,194	1,502	1,600
賃貸事業	Leasing	-	-	178	200	212
販売事業	Sales	-	-	46	56	63
完成工事業	Housing	-	-	19	50	63
その他事業	Others	-	-	19	16	22
売上総利益	Gross profit	236	242	261	323	361
賃貸事業	Leasing	-	-	24.8%	25.3%	24.5%
販売事業	Sales	-	-	14.1%	13.4%	14.4%
完成工事業	Housing	-	-	13.8%	18.6%	23.3%
その他事業	Others	-	-	93.1%	88.4%	94.6%
粗利益率	Gross profit margin	20.7%	21.0%	21.8%	21.5%	22.5%
販売費	Selling expenses	-	-	26	38	41
一般管理費	G & A expenses	-	-	43	64	68
販管費	S,G&A expenses	60	54	69	102	109
営業利益	Operating profit	176	189	192	221	252
受取利息・配当金	Interest & dividend income	7	5	6	30	47
その他	Others	1	4	13	3	3
営業外収益	Non-operating income	8	9	19	33	50
支払利息	Interest expenses	138	137	140	137	124
その他	Others	12	35	25	23	37
営業外費用	Non-operating expenses	150	172	164	160	161
(金融収支)	(Net interest receive)	(131)	(132)	(134)	(106)	(78)
経常利益	Recurring profit	34	26	46	94	141
固定資産売却益	Gain on sales of fixed assets			2		
その他	Others	24		6		
特別利益	Extraordinary income	24	0	8	0	0
投資有価証券評価損	Loss on devaluation of investments in securities				7	24
有価証券評価損	Loss on devaluation of marketable securities	63				
関係会社貸倒引当金繰入損	Provision for allowance for doubtful accounts with an affiliated company			600		
退職給付債務	Provision for employees' retirement benefits			6		
過年度賃借料修正損	Loss on adjustment of prior year's sub-lease bussiness rent		112			
投資評価引当金繰入額	Provision for losses on investments in affiliated companies			6		
その他	Others	0	14	2	2	10
特別損失	Extraordinary loss	64	126	614	10	34
税引前中間純利益	Income(loss) before income taxes	5	100	560	84	107
中間純利益	Net income (loss)	6	58	324	49	62
減価償却費	Depreciation	37	34	38	33	38