

株主の皆様へ

平成12年度 事業報告書

平成12年4月1日～
平成13年3月31日

JUNE 2001

A Message from The President

株主の皆様へ



代表取締役社長 高島 準司

株主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

経営再建5カ年計画1年前倒し達成

当社は、平成10年3月期を初年度として「経営再建5カ年計画」を策定し、過去最高業績の達成とバランスシートの再構築を行うべく努力してまいりましたが、4年目にあたる当期に、ほぼ所期の目標を達成することができましたため、1年前倒しで終了させることいたしました。

業績面では、連結営業収益は平成5年3月期を超える4,592億円を、同経常利益は平成3年3月期を超える385億円を計上し、いずれも過去最高となりました。

また、資産内容も急速に改善いたしました。まず、平成7年3月期に約5,000億円に達していた賃貸用原材料土地は、当期末に1,240億円余に減少し、この中で開発計画立案未了の在庫は300億円余を残すのみとなりました。また、平成12年3月期に販売用不動産整理損および海外事業整理損を一括計上したほか、長期回収の方針としていた住友不動産ファイナンス(株)の一般貸付金も、当期に繰り上げ処分を断行いたしました。

平成10年3月期に1兆7,000億円弱に達していたグループ総有利子負債(借入金、社債、コマーシャル・ペーパー、保証債務、保証予約の合計)の圧縮も大幅に進み、当期末残高は1兆2,857億円余と、計画期間中に約4,000億円の削減をいたしました。

新成長3カ年計画

「経営再建5カ年計画」を前倒し達成したことにより、バブル崩壊の打撃をほぼ克服することができたため、「もはや戦後ではない」という認識をもって、経営の新しい発展段階に入ります。その第1段階として、平成14年3月期から「新成長3カ年計画」をスタートいたします。

業績目標 新計画の業績目標は以下の通りです。

連結営業収益	6,000億円(当期対比約3割増)
連結営業利益	1,050億円(当期対比約4割増)
連結経常利益	700億円(当期対比約8割増)

「経営再建5カ年計画」においては、東京のオフィスビルを中心とする不動産賃貸事業、マンション分譲を主力とする不動産販売事業、住宅売買仲介の不動産流通事業の3本柱が業績回復を力強く牽引いたしました。「新成長3カ年計画」においては、既存の3本柱をさらに太く大きな柱とするばかりでなく、完成工事業(ハウジング事業)を新たな経営の柱に育て、4本柱で業容の発展を推し進めます。

不動産賃貸事業は、平成15年3月末までに賃貸オフィスビル15棟(延床面積19万坪余、サブリースを含む)を竣工稼働させ、売上高を2,000億円以上に引き上げて、賃貸大手3社の一角を占める地位を名実ともに確立します。

不動産販売事業は、年間マンション供給4,000戸以上を安定的に実施できる体制を作り上げ、業界シェア5位以内を目指します。

第4の柱に加わる完成工事業(ハウジング事業)は、住友不動産ホーム(株)のソーバイフォー注文住宅事業、「アメリカンコンフォート」に代表される輸入住宅事業、および、建て替えの新システム「新築そっくりさん」事業を主力商品とし、3部門合計1万棟を目標に強化します。

不動産流通事業を担当する住友不動産販売(株)は、既に業界第1位の業績を上げており、一段と営業基盤を拡充、着実にシェアアップを図ってまいります。

このように、賃貸、販売、ハウジング、流通の主力4事業の基盤強化により、デフレ経済に打ち勝ち、平成10年3月期から4期続いている増収増益を継続してまいります。

事業分野別の収益目標

	当期実績	新成長3カ年計画目標
賃 貸	1,645億円	2,000億円(+21%)
販 売	1,491億円	1,600億円(+7%)
ハウジング	1,135億円	1,800億円(+58%)
流 通	348億円	400億円(+14%)

財務目標

他方、安定した財務基盤を構築することも当社の大きな課題であります。「新成長3カ年計画」においては、計画最終年度までにグループ総有利子負債を営業利益の10倍程度に抑えることを目標に掲げ、仮に金利水準が10%に上昇したとしても赤字にならない、強固な財務体質を目指します。なお、有利子負債固定金利比率は既に70%以上に達していますが、計画期間中これを維持する予定であります。

「新成長3カ年計画」の達成に向けて、全力を挙げて邁進してまいり所存でありますので、株主の皆様におかれましては、何卒変わらぬご理解とご支援を賜りますようお願い申し上げます。

平成13年6月

代表取締役社長 高島 準司

不動産投資信託事業への取り組み

昨年投資信託法が改正され、その投資対象に不動産が加えられました。また、東京証券取引所において、日本版不動産投資信託(J-REIT)の上場市場が開設されることとなり、優良な賃貸資産を組み入れたJ-REITの上場基準が発表されました。現在、J-REIT市場への上場を目指して、数社がファンドの組成を目指し活動しておりますが、既存収益物件の供給が少ないため、投資資金の確保よりも賃貸資産の取得が障碍となっている模様です。

この状況を踏まえると、J-REIT市場に参入するには、まずファンド向けに十分な資産を確保する必要があり、そのためには、

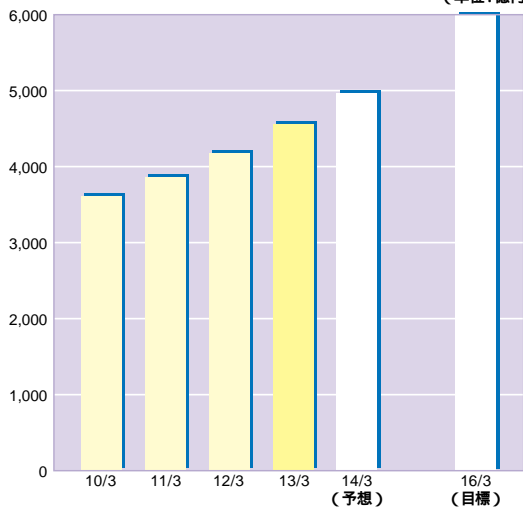
既存収益物件の売却を待つよりも、自ら賃貸資産を開発する方が結果として近道という考えから、「まずモノを押さえる」戦略で対処したいと考えております。この戦略によって、当社賃貸資産の競争力の維持・強化も図ることができます。

「経営再建5カ年計画」では原材料土地の商品化に注力してまいりましたが、概ね建築着工を終え、残余についてもほぼ着工の目途がついたことから、これに続く新たな開発用地を確保するため、当期中に汐留土地区画整理事業区域内の複合開発用地2区画を手当てしたほか、省資金型の事業展開を目指すため、開発用SPC(特別目的会社)などを利用した用地取得を進めております。

財務ハイライト(連結) *Financial Highlights*

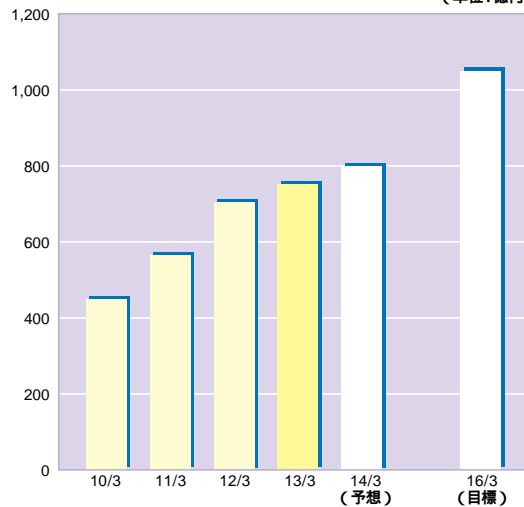
連結営業収益

(単位:億円)



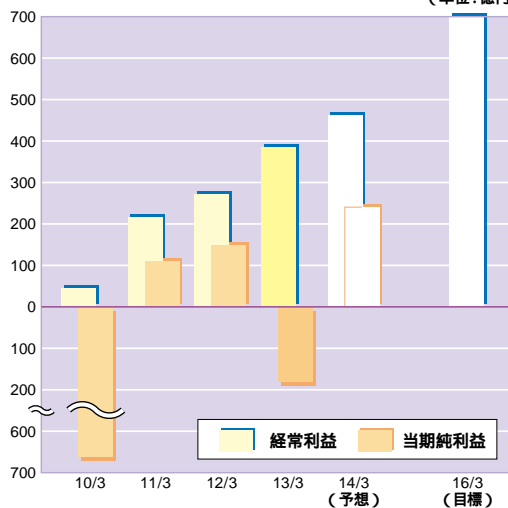
連結営業利益

(単位:億円)



連結経常利益・連結当期純利益

(単位:億円)



特別利益・特別損失の主な内訳

平成10年3月期

(特別損失)

- ・住友不動産ファイナンス(株)一般貸付金貸倒引当金繰入額および貸倒損失 675億円

平成12年3月期

(特別利益)

- ・固定資産売却益(新宿住友ビル) 625億円

(特別損失)

- ・販売用不動産整理損 249億円
- ・海外事業整理損 226億円
- ・サブリースビル過年度賃借料修正損 142億円

平成13年3月期

(特別損失)

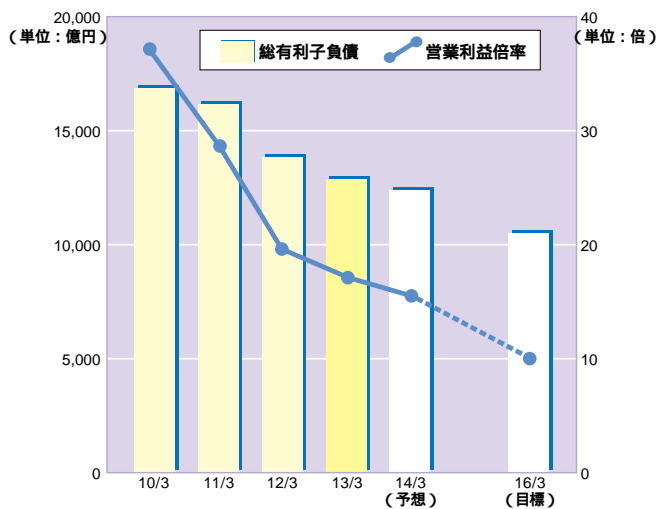
- ・住友不動産ファイナンス(株)一般貸付金売却・整理損および貸倒引当金繰入額 649億円
- ・退職給付会計移行時差異償却 17億円

連結業績の推移

(単位:百万円)

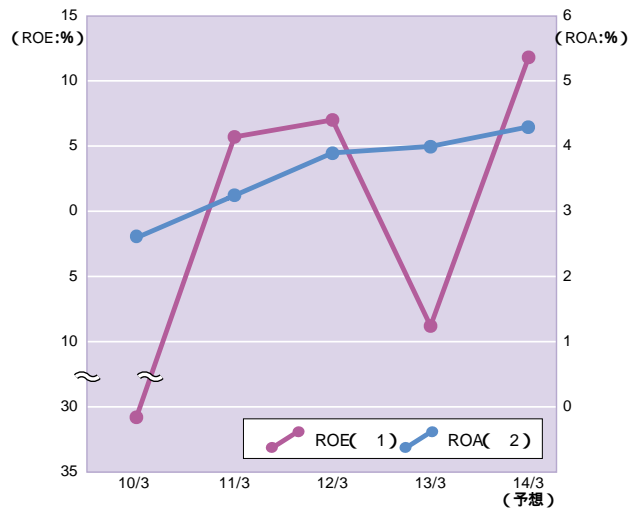
科目	期別	平成10年3月期	平成11年3月期	平成12年3月期	平成13年3月期 (当期)	平成14年3月期 (予想)	平成16年3月期 (目標)
営業収益		364,858	389,135	421,587	459,245	500,000	600,000
営業利益		44,911	56,515	70,547	75,218	80,000	105,000
経常利益		4,484	21,688	27,069	38,509	46,000	70,000
当期純利益 (は純損失)		66,047	10,983	14,737	18,008	24,000	
総資産		1,854,799	1,835,825	1,920,737	1,903,529		
自己資本		179,374	207,177	215,535	193,442		

総有利子負債および総有利子負債営業利益倍率



(注) 総有利子負債は、借入金、社債、コマーシャル・ペーパー、保証および保証予約の合計

連結ROEおよびROA

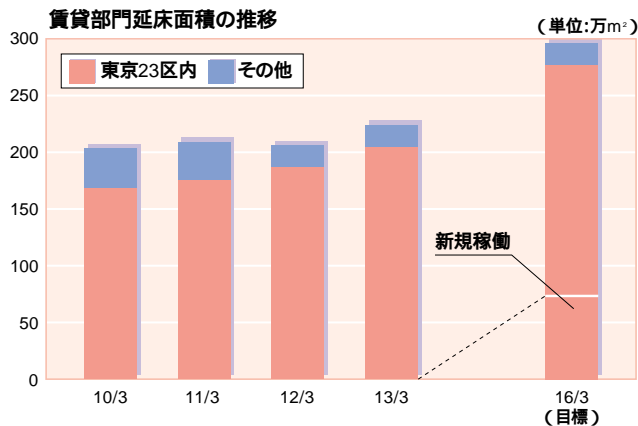
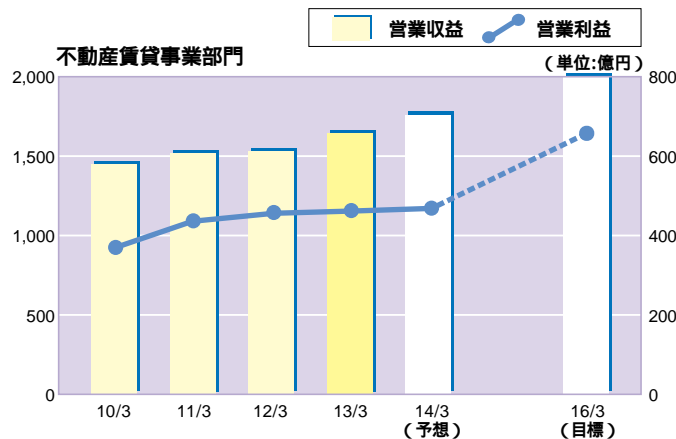


(1) 当期純利益 ÷ 自己資本(期首期末平均) × Return On Equity)
 (2) 営業利益 + 受取利益・配当金 ÷ 総資産(期首期末平均) × Return On Assets)

不動産賃貸事業部門

東京オフィスビル市場は、情報通信関連企業や外資系企業の強いオフィス拡張需要が顕在化し、ある調査機関によれば、バブル崩壊後のピークに迫る約150万坪の賃貸借契約が行われるなど、大変な活況を呈しました。これに対して、供給は昨年に続き低水準に留まったため、空室率が急低下して需給逼迫状態となり、賃貸料水準は明確な上げ基調となりました。エリア別に見ても、新宿・渋谷地区から始まった回復の動きが、今や都心部全域に及ぶに至っております。年度末には再び景気が弱含み傾向となったため、先行きの不安なしとはしませんが、足下の需給逼迫のため依然として強い市場が続いております。

当期の不動産賃貸事業部門は、前期末に竣工した「飯田橋ファーストビル」や当期に竣工した「芝公園ファーストビル」の新規稼働と、空室率の低下によって、前期に実施した米国所在のビル売却や不動産証券化による減収減益要因をカバーし、不動産賃貸事業収益1,645億74百万円(前期比+117億72百万円)、営業利益464億37百万円(前期比+6億85百万円)を計上いたしました。



芝公園ファーストビル

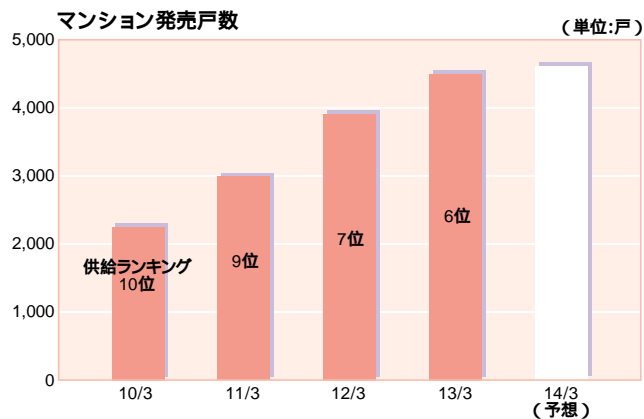
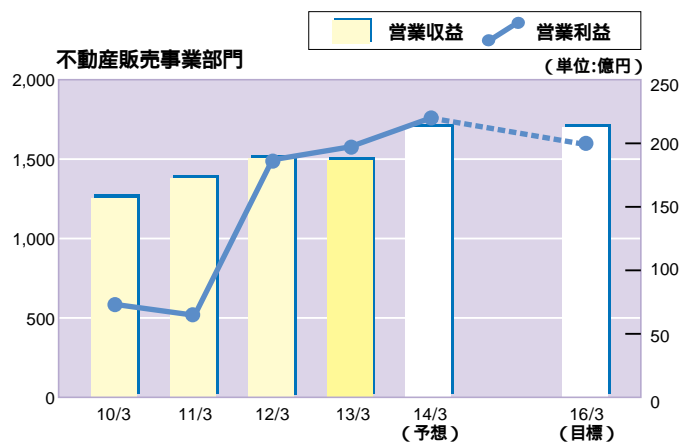
不動産販売事業部門

当社が主力とする分譲マンション市場におきましては、住宅ローン税額控除制度が3年間の適用延長となったほか、住宅ローン金利の低位安定が通年維持され、前期に続き市況は概ね好調に推移いたしました。特に、大型物件が人気を博して好調な売れ行きを示し、中でも東京都心部の超高層マンションが注目を集めました。

当期の不動産販売事業部門は、マンション、戸建て、宅地合計で3,626戸(前期比 18戸)を販売計上し、不動産販売事業収益1,491億95百万円(前期比 12億91百万円)、営業利益196億94百万円(前期比 + 11億20百万円)と、画期的な増収増益となった前期にほぼ匹敵する業績となりました。さらに、先行指標となるマンション販売契約戸数は、3年連続して過去最高を更新し、4,215戸(前期比 + 419戸)に達しました。



セントラルレジデンス新宿シティタワー



セントラルレジデンス番町シティタワー



セントラルレジデンス九段下シティタワー

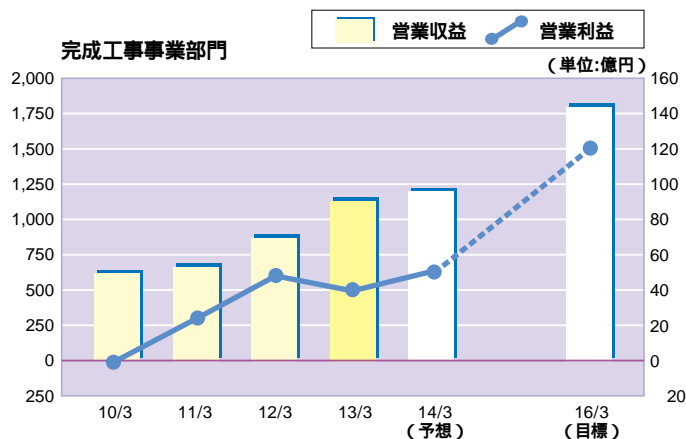
完成工事(ハウジング)事業部門

当社グループの新規戦略的分野としてかねてより注力している本事業部門は、昭和57年の創業以来、ツーバイフォー工法の中高級注文住宅を手がける住友不動産ホーム(株)、平成7年に事業を開始した規格型輸入住宅「アメリカンコンフォート」および平成8年に着手した住宅建て替えの新システム「新築そっくりさん」を主力としております。

全体的な市況としては前期に続き低調に推移いたしました。当社主力商品はいずれも前期比受注増を確保し、なかでも「新築そっくりさん」は、ほぼ倍増となりました。

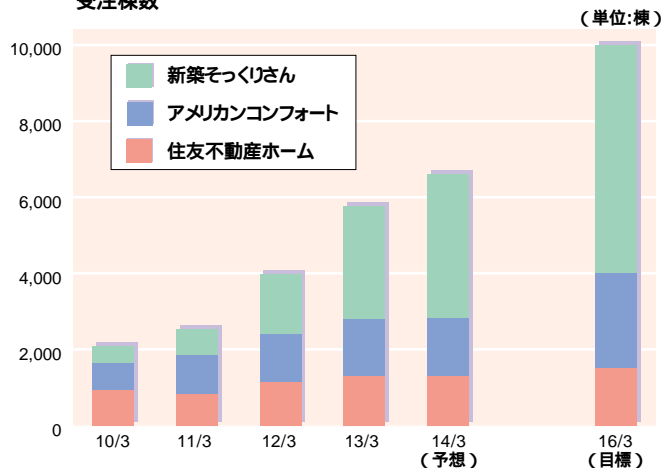
この結果、一般リフォーム、内外装工事等を含め、完成工事業業収益は1,135億48百万円(前期比+263億82百万円)と、初めて1千億円の大台に乗せることができましたが、次期以降の高成長

完成工事業業部門



を実現するため人員を大幅に増やしたこと、厳しい受注競争の影響で戸建て新築工事の粗利益率が低下したことにより、営業利益は40億16百万円(前期比 7億37百万円)にとどまりました。

受注棟数

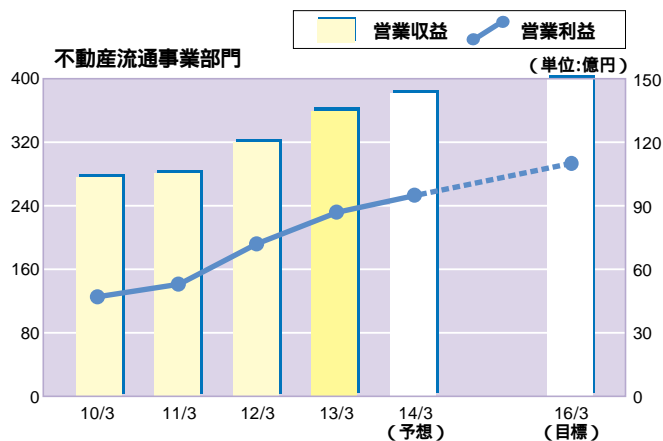


アメリカンコンフォートシリーズ(ドリームコンフォート)

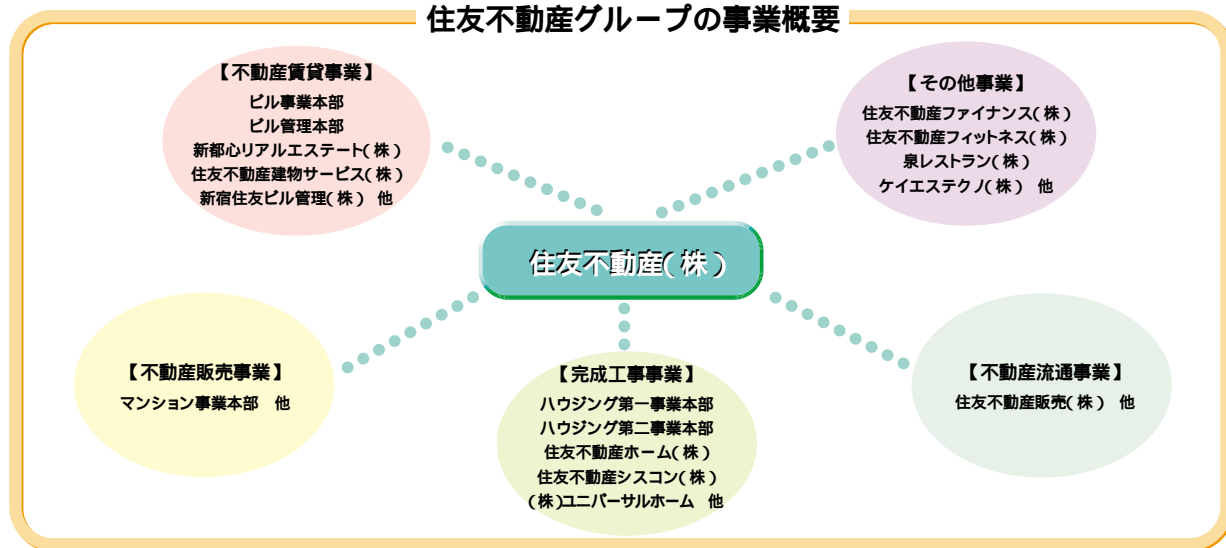
不動産流通事業部門

不動産流通市場におきましては、中古物件価格の低下と、若年層の住宅取得能力の高まりを背景に、取引件数は順調な伸びを示しました。

当期の不動産流通事業部門は、直営仲介店舗の8ヶ店増設(当期末現在193店舗)、インターネットを媒体とした不動産仲介業務の拡充など、取扱件数の増加を主眼とする営業方針が奏功し、取り扱い単価の下落を取扱件数の伸びが吸収して、営業収益348億81百万円(前期比+29億59百万円)、営業利益87億21百万円(前期比+14億96百万円)と、消費税率引き上げの反動減があった平成10年3月期以降、3期連続の増収増益を達成いたしました。



住友不動産グループの事業概要



大好評のホテル「ヴィラフォンテーヌ」シリーズ —「ハイグレード&エコノミー」都心型ビジネスホテルを展開—

平成9年7月より、東京都心部を中心に展開してまいりました、ホテル「ヴィラフォンテーヌ」は、現在5棟667室を営業いたしております。

都心ならではのアクセスの良さ、ご満足頂けるハイグレードな客室、朝食付きで7,800円～と気軽にご利用頂けるリーズナブルな価格設定で、ビジネスユースはもちろんのこと、週末のレジャーの拠点としても、大変なご好評を頂いております。



ヴィラフォンテーヌ日本橋

「ヴィラフォンテーヌ」シリーズ

大手町

東京都千代田区内神田1-8-8
地下鉄丸ノ内線「大手町」駅徒歩4分
JR線「神田」駅徒歩5分・「東京」駅徒歩13分

日本橋

東京都中央区日本橋本町1-7-6
地下鉄銀座線「三越前」駅徒歩4分
地下鉄浅草線「日本橋」駅徒歩6分

箱崎

東京都中央区日本橋箱崎町20-10
地下鉄半蔵門線「水天宮前」駅徒歩1分
地下鉄日比谷線「人形町」駅徒歩5分
東京シティアターミナル徒歩1分

上野

東京都台東区小島2-4-4
地下鉄大江戸線「新御徒町」駅徒歩4分
JR線「御徒町」駅徒歩8分

心斎橋

大阪市中央区南船場3-5-24
地下鉄御堂筋線「心斎橋」駅徒歩1分



朝食無料サービス

パン・サラダ・コーヒーを主としたご朝食を無料でサービスいたします。(7:00～9:30)



ダブルベッド

全室ダブルベッド / セミダブルベッドでゆったりお休み頂けます。



広い部屋

同クラスのホテルより、ひとまわり大きいお部屋をご用意しました。



ゆったりバスルーム

足の延ばせる、ゆったりサイズの広いバスルームをご用意しました。

その他、エアコン(個別空調)、ウォシュレット、OA用モジュラージャックを設置。スポンプレッサーの貸出や、コインランドリー設備もご用意。

今後3年間で、5棟・1,100室を開業予定



ヴィラフォンテーヌ浜松町

「ヴィラフォンテーヌ浜松町」

平成13年7月23日(月)
グランド・オープン
東京都港区芝1-6-5
JR線「浜松町」駅徒歩6分

今後の開業スケジュール(予定)

茅場町	平成13年12月
神保町	平成14年1月
六本木	平成14年8月
汐留	平成15年10月

ご予約に関するお問い合わせは、
宿泊予約センター：03-5339-1200

土・日のお得なプランをご用意しております。

日本一の不動産小口化商品「住友不動産ファンド」

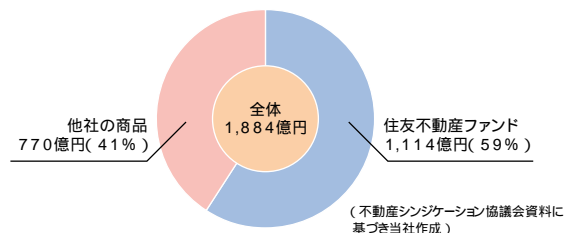
平成11年3月に第一号商品の募集を開始した「住友不動産ファンド」は、低金利時代における高利回り商品として募集開始後2年間でファンド総額1,000億円を突破し、日本一の不動産小口化商品になりました。これまで全ての商品で、予定以上の利益分配(配当)を実施することができ、のべ1万人目となった出資者の皆様から大変なご好評を頂いております。

	当初想定	実績	分配時期
第1号	3.5%	3.51%	平成13年 5月
第2号	3.5%	3.52%	平成12年11月
第3号	3.4%	3.43%	平成13年 5月
第4号	3.4%	3.40%	平成13年 5月
第5号	2.4%	2.45%	平成13年 5月
第6号	2.4%	2.44%	平成12年11月
第7号	3.2%	3.26%	平成12年11月
第8号	3.2%	3.26%	平成12年11月
第10号	3.2%	3.25%	平成13年 5月
第11号	3.1%	3.16%	平成13年 5月

本件に関するお問い合わせは、フリーダイヤル 0120 - 320 - 354

住友不動産ファンドは投資家の皆様への配当・元本償還を安全にするために、国内不動産小口化商品で初めて「優先出資」方式を採用いたしました。運用期間が5年のSURF(サーフ)シリーズと、運用期間が10年で、2年毎に予定利回りがステップアップするREF(リーフ)シリーズがあります。

不動産特定共同事業法商品に占める住友不動産ファンド
(平成11年度～12年度)



第5号、第6号は「リーフ」シリーズ。第9号の初回利益分配は、平成13年11月予定。

業界初の完全フリープランマンション発売

当社は、排水管の制約のために変更が難しかった、キッチン、バス、トイレの位置まで間取りを自由に設計できる、業界初の完全フリープランマンションの開発に成功いたしました。さらに、間取り変更に伴う追加費用は一切頂かず、住設機器や内装材もお客様のご希望通りグレードアップ(オプション)できるシステムといたしました。「神宮前シティタワー(渋谷区神宮前2丁目)」「目白御留山(おとめやま)シティハウス(新宿区下落合4丁目)を皮切りに、当社の中小規模の高級物件にこの新システムを順次導入してまいります。

100年コンクリートなど、高度な構造・技術を使って建物の耐久性を飛躍的に向上させ、住まう方のライフスタイルに調和し、各々の時代に生きる人々が求める様々な快適さを、3世代に亘り提供できる「新世紀型ユニバーサルマンション」を提案してまいります。



目白御留山(おとめやま)シティハウス

本件に関するお問い合わせは、フリーダイヤル
神宮前シティタワー 0120 - 569 - 566
目白御留山シティハウス 0120 - 755 - 445

Consolidated Financial Data

連結財務諸表

連結貸借対照表

(単位:百万円)

資産の部			負債の部		
科目	期別	期別	科目	期別	期別
	当期 (平成13年3月31日現在)	前期 (平成12年3月31日現在)		当期 (平成13年3月31日現在)	前期 (平成12年3月31日現在)
流動資産			流動負債		
現金・預金	91,986	39,727	支払手形・営業未払金	30,206	42,538
受取手形・営業未収入金	19,435	16,033	短期借入金	330,811	454,507
営業貸付金	107,394	157,354	コマーシャル・ペーパー	113,000	25,800
有価証券	401	9,667	一年内償還予定社債	117,690	127,000
たな卸資産	149,214	128,310	未払法人税等	2,826	3,418
繰延税金資産	16,368	14,183	繰延税金負債	31	214
その他	26,595	38,387	賞与引当金	2,487	2,217
貸倒引当金	37,067	33,585	その他	112,406	77,229
流動資産合計	374,328	370,078	流動負債合計	709,459	732,926
固定資産			固定負債		
有形固定資産			社債	308,320	362,700
建物・構築物	298,380	317,845	長期借入金	405,839	400,989
土地	916,447	896,060	繰延税金負債	82	-
建設仮勘定	24,274	40,018	退職給与引当金	-	1,567
その他	14,369	16,322	退職給付引当金	3,387	-
減価償却累計額	106,470	120,003	役員退職慰労引当金	255	242
有形固定資産合計	1,147,000	1,150,243	預り保証金・敷金	187,464	163,411
無形固定資産	72,533	123,127	その他	84,217	34,119
投資その他の資産			固定負債合計	989,566	963,030
投資有価証券	49,791	7,294	負債合計	1,699,026	1,695,957
差入保証金・敷金	196,242	214,393	少数株主持分		
繰延税金資産	20,153	4,954	少数株主持分	11,060	9,244
その他	81,595	124,764	資本の部		
貸倒引当金	38,115	78,514	資本金	86,773	86,773
投資その他資産合計	309,666	272,892	資本準備金	96,821	96,821
固定資産合計	1,529,200	1,546,264	連結剰余金	11,672	31,941
為替換算調整勘定	-	4,394		195,267	215,536
資産合計	1,903,529	1,920,737	その他有価証券評価差額金	1,016	-
			為替換算調整勘定	2,839	-
			自己株式	1	1
			資本合計	193,442	215,535
			負債、少数株主持分及び資本合計	1,903,529	1,920,737

連結損益及び剰余金結合計算書

(単位:百万円)

科目	期別 当期 (平成12年4月1日～ 平成13年3月31日)	前期 (平成11年4月1日～ 平成12年3月31日)
営業収益	459,245	421,587
営業原価	349,597	319,997
売上総利益	109,648	101,589
販売費及び一般管理費	34,429	31,042
営業利益	75,218	70,547
営業外収益	3,925	4,321
営業外費用	40,635	47,799
経常利益	38,509	27,069
特別利益	128	62,895
特別損失	67,723	67,781
税金等調整前当期純利益(損失)	29,085	22,183
法人税、住民税及び事業税	5,097	4,740
法人税等調整額	18,221	1,090
少数株主利益	2,047	1,614
当期純利益(損失)	18,008	14,737
連結剰余金期首残高	31,941	23,583
連結剰余金増加高	195	-
連結子会社減少による連結剰余金増加高	195	-
連結剰余金減少高	2,455	6,379
配当金	2,440	2,440
役員賞与	15	14
連結子会社増加による連結剰余金減少高	-	3,924
連結剰余金期末残高	11,672	31,941

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	期別 当期 (平成12年4月1日～ 平成13年3月31日)	前期 (平成11年4月1日～ 平成12年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
1.税金等調整前当期純利益又は損失()	29,085	22,183
2.減価償却費	10,376	11,268
3.連結調整勘定償却額	10	19
4.有価証券評価損	-	2,896
5.貸倒引当金の減少額	36,258	9,305
6.固定資産売却損	255	485
7.会員権評価損	16	471
8.関係会社株式売却益	-	418
9.退職給付引当金又は退職給付引当金の増加額	1,818	993
10.受取利息及び受取配当金	1,186	1,783
11.支払利息及びコマース・ペーパー利息	35,395	41,089
12.有価証券売却益	-	130
13.固定資産売却益(又は売却損)	374	62,477
14.海外事業整理損	-	22,641
15.売上債権の減少額	272	8,475
16.たな卸資産の増加額(又は減少額)	21,194	9,898
17.営業貸付金及び長期営業貸付金の減少額	96,301	15,740
18.仕入債務の増加額又は減少額()	12,340	7,250
19.前受金の増加額	7,384	3,861
20.その他	7,302	6,204
小計	44,815	79,326
21.利息及び配当金の受取額	1,328	1,942
22.利息の支払額	37,202	39,963
23.法人税等の支払額	5,685	2,866
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,255	38,438
投資活動によるキャッシュ・フロー		
1.有価証券の取得による支出	-	7,062
2.有価証券の売却による収入	-	8,718
3.短期貸付金の純増減	178	1,885
4.有形固定資産の取得による支出	55,014	97,964
5.有形固定資産の売却による収入	79,582	167,237
6.投資有価証券の取得による支出	18,428	-
7.投資有価証券の売却による収入	2,659	-
8.出資金による支出	12,405	7,443
9.出資金回収による収入	134	245
10.差入保証金・敷金による支出	7,701	7,732
11.差入保証金・敷金の流動化・返還による収入	58,598	52,314
12.預り保証金・敷金の返還による支出	8,800	13,529
13.預り保証金・敷金による収入	17,192	15,716
14.共同投資事業出資預託金の受入による収入	55,397	29,768
15.共同投資事業出資預託金の返還による支出	95	-
16.その他	295	9,710
投資活動によるキャッシュ・フロー	111,591	132,444
財務活動によるキャッシュ・フロー		
1.短期借入金の純増減	120,295	130,046
2.コマース・ペーパーの純増減	87,199	218,959
3.社債の発行による収入	70,000	130,000
4.社債の償還による支出	133,690	90,000
5.長期借入金による収入	154,500	145,332
6.長期借入金の返済による支出	149,623	42,544
7.少数株主への株式発行による収入	-	986
8.自己株式の売買による支出	0	0
9.配当金の支払額	2,436	2,437
10.少数株主への配当金支払額	206	131
11.契約済未引渡住宅分譲代金受領権の売却による収入	29,149	-
12.その他	2,550	2,246
財務活動によるキャッシュ・フロー	62,853	210,046
現金及び現金同等物に係る換算差額	151	280
現金及び現金同等物の増加額又は減少額	52,145	39,423
現金及び現金同等物の期首残高	40,235	79,614
子会社の新規連結による現金及び現金同等物増加額	0	62
子会社の連結除外による現金及び現金同等物減少額	2	17
現金及び現金同等物の期末残高	92,379	40,235

Non-consolidated Financial Data

単独財務諸表

貸借対照表の要旨

(単位:百万円)

資産の部			負債の部				
科目	期別	当期	前期	科目	期別	当期	前期
		(平成13年3月31日現在)	(平成12年3月31日現在)			(平成13年3月31日現在)	(平成12年3月31日現在)
流動資産		752,487	587,439	流動負債		641,766	492,348
現金・預金		66,824	21,838	支払手形・営業未払金		18,825	33,743
受取手形・営業未収入金		17,176	8,492	短期借入金		295,401	249,635
棚卸資産		143,923	122,615	その他		327,539	208,968
その他		524,572	435,019	固定負債		886,874	850,668
貸倒引当金		9	527	社債		308,620	363,000
固定資産		969,363	972,124	長期借入金		364,569	330,049
有形固定資産		565,829	620,968	その他		213,684	157,619
建物		144,000	159,543	負債合計		1,528,641	1,343,016
土地		401,760	417,136	資本の部			
建設仮勘定		16,163	39,973	資本金		86,773	86,773
その他		3,905	4,315	法定準備金		102,078	101,828
無形固定資産		60,215	75,152	剰余金		3,240	27,944
投資等		343,318	276,002	(うち当期利益(損失))		(22,013)	(49)
差入保証金・敷金		192,117	213,864	評価差額金		1,115	-
その他		151,225	62,140	資本合計		193,208	216,547
貸倒引当金		25	3	負債及び資本合計		1,721,850	1,559,563
資産合計		1,721,850	1,559,563				

損益計算書の要旨

(単位:百万円)

科目	期別	当期	前期
		(平成12年4月1日 - 平成13年3月31日)	(平成11年4月1日 - 平成12年3月31日)
営業収益		341,158	304,509
営業費用		287,725	252,483
営業利益		53,433	52,026
営業外収益		3,062	1,747
営業外費用		32,457	35,486
経常利益		24,038	18,288
特別利益		648	62,477
特別損失		62,657	80,673
税引前当期利益(損失)		37,970	92
住民税		48	40
法人税等調整額		16,005	3
当期利益(損失)		22,013	49
前期繰越利益		2,554	5,196
当期末処分利益(未処理損失)		19,458	5,245

利益処分

(単位:百万円)

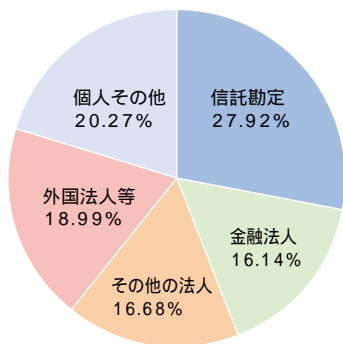
科目	期別	当期	前期
		(平成13年6月28日 定時株主總會)	(平成12年6月29日 定時株主總會)
当期末処分利益(未処理損失)		19,458	5,245
圧縮積立金取崩額		2,699	-
別途積立金取崩額		20,000	-
任意積立金取崩額		22,699	-
合計		3,240	5,245
利益準備金		250	250
株主配当金		2,440	2,440
		(1株につき6円)	(1株につき6円)
利益処分額		2,690	2,690
次期繰越利益		549	2,554

Stock Information

株式情報 (平成13年3月31日現在)

会社が発行する株式総数..... 780,000,000株
 発行済株式総数.....406,810,631株
 株主数.....36,111名(うち単位株主数 29,844名)

所有者別分布状況



大株主

株主名	持株数(千株)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	33,047
みずほ信託銀行株式会社(信託A口)	20,718
三菱信託銀行株式会社(信託口)	15,986
株式会社住友銀行	11,990
株式会社あおぞら銀行	9,662
住友信託銀行株式会社(信託B口)	9,004
住友生命保険相互会社	7,689
株式会社新生銀行	6,714
ポストン セーフ デポジット ビーエスディーティー トリーティー クライアーツ オムニバ	6,477
みずほ信託銀行株式会社(年金信託口)	6,472

Corporate Profile

会社概要

商号.....住友不動産株式会社
 本社.....東京都新宿区西新宿二丁目4番1号(新宿NSビル)
 役員(平成13年6月28日現在)

設立.....昭和24年12月1日
 資本金.....86,773,583,417円
 (平成13年3月31日現在)

従業員数.....1,693名(平成13年3月31日現在)
 ホームページ
 アドレス.....<http://www.sumitomo-rd.co.jp>

取締役会長..... 高城申一郎	専務取締役..... 大橋 正義	取締役..... 杉本健一郎	取締役..... 宮下 智
取締役社長..... 高島 準 司	常務取締役..... 森 満	取締役..... 神田 章	取締役..... 大山 勉
取締役相談役..... 安藤 太郎	常務取締役..... 牛丸 貞夫	取締役..... 福室 治男	監査役..... 徳重 芳弘
専務取締役..... 市川 博 久	常務取締役..... 益岡 和雄	取締役..... 亀山 賢一	監査役(常勤)..... 堀切 尚喜
専務取締役..... 中村 陽 一	常務取締役..... 小野寺研一	取締役..... 秋山 羊三	監査役(常勤)..... 荒牧 孝人
専務取締役..... 鶴田 哲郎	取締役..... 岩井 重人	取締役..... 鈴木 省三	監査役(常勤)..... 佐藤 瑛
専務取締役..... 松井 久生	取締役..... 宮澤阿良多	取締役..... 木下 康	監査役(常勤)..... 小林 邦雄

代表取締役

株主メモ

決算期日	3月末日
定時株主総会	6月中
株主確定基準日	3月末日(中間配当制度はございません)
1単位の株式の数	1,000株
名義書換代理人	大阪市中央区北浜四丁目5番33号 住友信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番4号 住友信託銀行株式会社証券代行部 〒183-8701 東京都府中市日鋼町1番10 (電話お問合せ) 住友信託銀行株式会社証券代行部 (郵便物送付先) 電話 東京 (042)351-2211 大阪 (06)6833-4700
同取次所	住友信託銀行株式会社本店および各支店
公告掲載新聞	東京都および大阪市において発行する日本経済新聞
会計監査人	東京都新宿区津久戸町1番2号 朝日監査法人