

株主の皆様へ

平成14年度 事業報告書

平成14年4月1日～

平成15年3月31日

JUNE 2003



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。

中期経営計画と対処すべき課題

連結業績

当社は現在、平成16年3月期を最終年度とする「新成長3カ年計画」を推進しております。

この計画は、バブル崩壊の経営悪化克服を目的として平成10年3月期にスタートした「経営再建5カ年計画」が、平成13年3月期に経常過去最高益を10期ぶりに更新し、1年前倒しで完了できたのを踏まえて、更なる飛躍を目指して策定した中期経営計画です。

本計画の最大の課題は、営業収益、営業利益、経常利益の全ての段階で、過去最高をさらに年々更新し、画期的な増収増益を達成して、収益力を格段に強化することです。事業環境の変化に対応しつつこの課題を達成するために、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という既存の主力3事業に、新たな経営の柱に育ってきた完成工事(ハウジング)事業を加え、収益構造

と事業リスクの異なるこれら4事業をバランス良く成長させ、4本柱で業容発展を推し進めております。

最終年度を迎えた現在、新成長3カ年計画策定時の予想を超える、デフレ経済の長期化という悪条件下にはありますが、それぞれの事業基盤は着実に強化されており、平成10年3月期から6期続いている増収増益は、次期も継続できる見込みです。

経営再建5カ年計画着手前の平成9年3月期と、次期の予想業績を比較すると以下の通りです。

	平成9年3月期実績	平成16年3月期予想
連結営業収益	3,390億円	5,800億円 (+71%)
連結営業利益	433億円	950億円 (+119%)
連結経常利益	28億円	650億円 (23倍)

(参考) 事業分野別営業収益比較

	平成9年3月期実績	平成16年3月期予想
賃 貸	1,369億円	2,000億円 (+46%)
販 売	1,022億円	2,180億円 (+113%)
ハウジング	593億円	1,280億円 (+116%)
流 通	321億円	390億円 (+21%)

資産内容の課題(減損会計への対応)

当社は、経営再建5カ年計画において、多くの課題を抱えたバランスシートの改善にも力を注ぎました。まず、簿価5,000億円を超えていたビル開発用地の商品化を進め、未着工の土地在庫を1,000億円程度の適正在庫に戻しました。また、過去、融資残高3,300億円に達していたファイナンス事業と、投資残高1,700億円を超えていた海外事業を、償

却、回収を進めてそれぞれ100億円台に圧縮したほか、パブル期に取得した高値マンション用地の一括損切りとサブリース事業の含み損処理も行い、合計2,000億円を超える特別損失を計上いたしました。また、連結対象範囲に関する実質支配力基準の導入、金融商品の時価会計、退職給付債務の時価評価といった一連の会計基準の変更にも、全て対応を完了いたしました。

そして、土地、建物などの賃貸用不動産を対象とする固定資産の減損会計が、平成18年3月期強制適用開始というスケジュールで導入されることが当期中に決定となりましたので、当社は、これまでの会計基準の変更と同様に前倒しで対応するべく、減損対象と判断される資産を、当期、次期の2年間で損失処理する方針といたしました。

減損会計の具体的な評価基準は未だ成案を得ていないものの、減損の有無の判定基準は20年間の割引前将来キャッシュフロー合計額が簿価を下回る資産と決定されたため、この基準に抵触する資産、すなわち、開発予定が具体化していない素地と簿価ベースの投資利回りが2.5%に満たない賃貸資産が売却対象となります。この基準に該当する資産は、連結総資産の7%に相当する簿価総額1,400億円余で、売却損は約1,000億円と見積もっております。これに対して、当期中に500億円弱の売却損を計上したほか、次期も500億円の損失計上を見込んでおり、この措置によって、新成長3カ年計画中に、概ね減損会計への前倒し対応を終了できる予定です。

財務体質の改善

当社にとって、安定した財務基盤の構築も大きな課題です。

平成10年3月期末のピーク時に1兆7千億円近く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)は、5年間で5,500億円弱圧縮して当期末には1兆1,400億円程度となりましたが、計画最終年度の平成16年3月期末までにさらに1千億円程度削減し、1兆500億円を目指します。次期および将来にわたる負債削減と資金効率の改善を実現するため、当社が保有資産を提供し、当社グループで運営を受託する不動産投資信託を組成することも、有力な手段の一つと考えております。

また、再建5カ年計画では負の遺産処理により一時的に自己資本を毀損しましたが、減損会計対応に際しては自己資本を減少させずに対応することとしました。引き続きその回復、充実を図り、債務格付の向上を目指します。

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、全力を挙げて邁進する所存ですので、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。

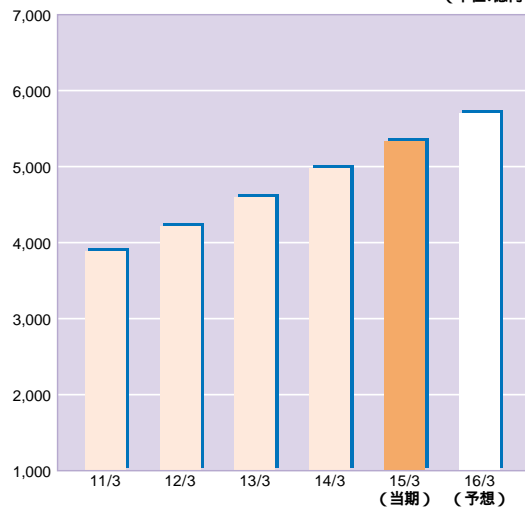
平成15年6月

代表取締役社長 高島 準司

財務ハイライト(連結) *Financial Highlights*

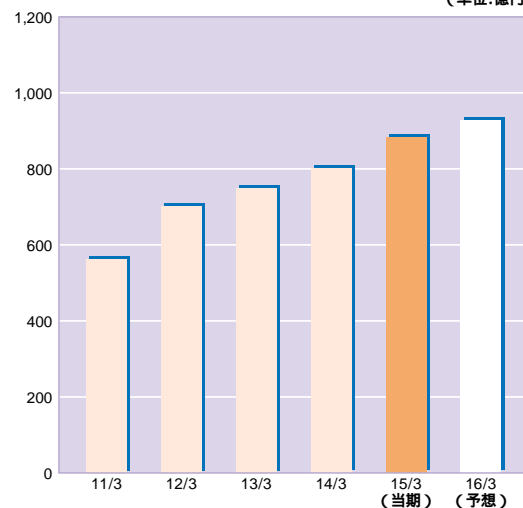
連結営業収益

(単位:億円)



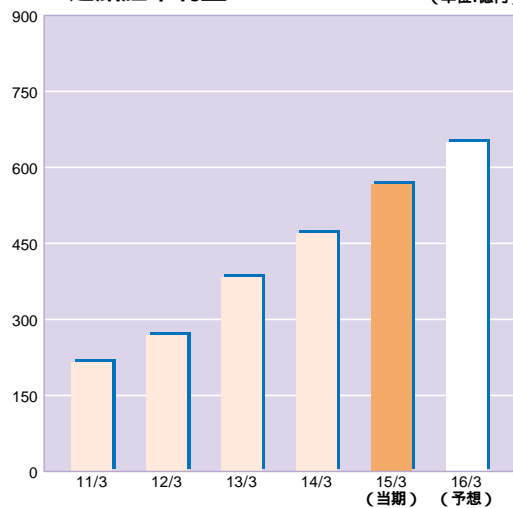
連結営業利益

(単位:億円)



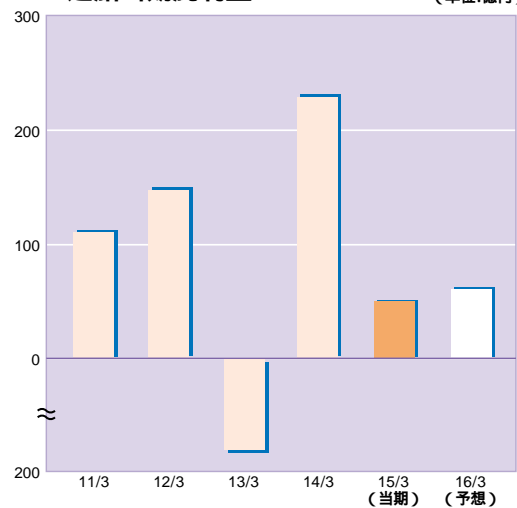
連結経常利益

(単位:億円)



連結当期純利益

(単位:億円)

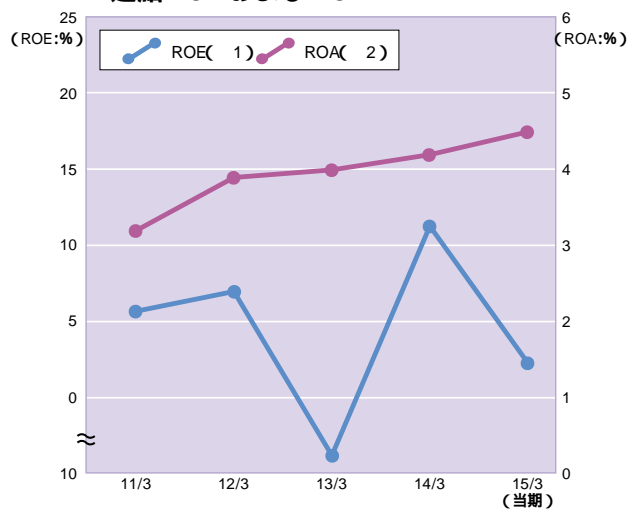


連結業績の推移

(単位:百万円)

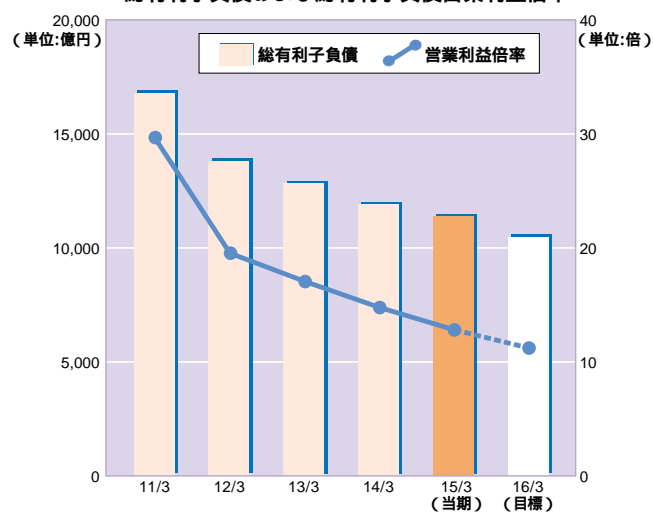
科目	平成11年3月期	平成12年3月期	平成13年3月期	平成14年3月期	平成15年3月期 (当期)	平成16年3月期 (予想)
営業収益	389,135	421,587	459,245	497,876	533,914	580,000
営業利益	56,515	70,547	75,218	80,370	88,511	95,000
経常利益	21,688	27,069	38,509	47,142	56,760	65,000
当期純利益 (は純損失)	10,983	14,737	18,008	22,996	4,973	6,000
総資産	1,835,825	1,920,737	1,903,529	1,972,735	2,015,667	
自己資本	207,177	215,535	193,442	213,767	211,820	

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)

総有利子負債および総有利子負債営業利益倍率



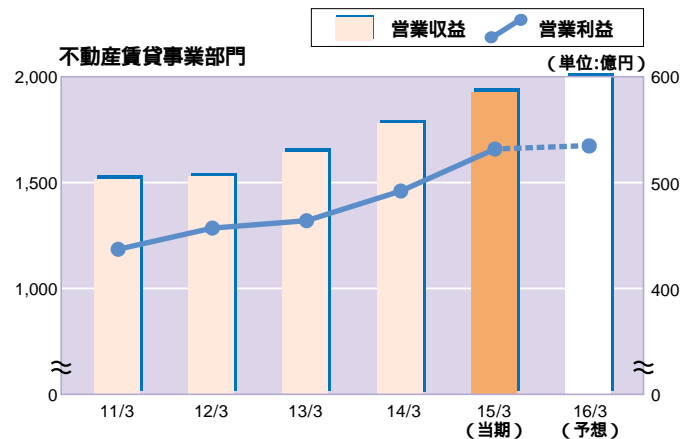
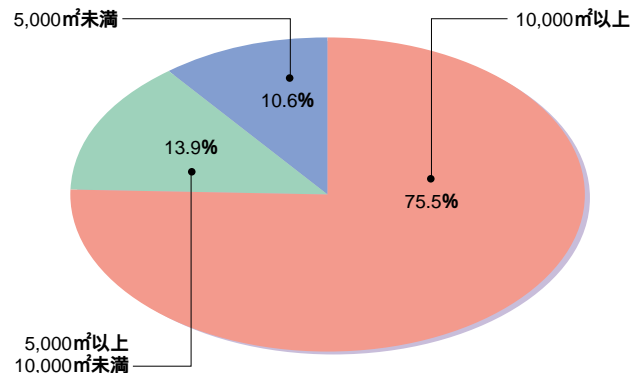
(注) 総有利子負債は、借入金、社債、コマーシャル・ペーパー、保証および保証予約の合計

不動産賃貸事業部門

当社の賃貸資産の9割以上が集中する東京のオフィスビル市場は、大型ビルの供給が一時的に増加したため、調査機関によって異なりますが、期末の空室率は6～8%程度に上昇した模様です。また、景気低迷と長期化するデフレの影響で、テナントのオフィスコスト削減希望は引き続き強く、競争力が高いにもかかわらず大幅な値引き要求を受け入れても早期に空室を埋めようとするビルが現れたため、市場賃料は弱含みで推移しました。他方、企業の流出が続き空室率が軒並み2桁に高止まりしている地方都市と異なり、供給増加をオフィス確保の好機と捉えた企業の統合、集約ニーズが顕在化したため、市場全体の契約面積は高水準となりました。

このような環境下、当期の本事業部門は、空室率が上昇した影響で既存ビルが微減収となりましたが、「住友不動産芝公園タワー」などの通期稼働、「泉ガーデン(六本木1丁目再開発)」などの新規稼働によって、大幅な増収増益になりました。

賃貸ビル延床面積の規模別割合



(単位: 百万円)

	平成15年3月期(当期)	平成16年3月期(予想)
営業収益(前期比)	192,979 (+14,945)	200,000 (+7,020)
営業利益(前期比)	53,260 (+4,035)	53,500 (+239)



泉ガーデンタワー

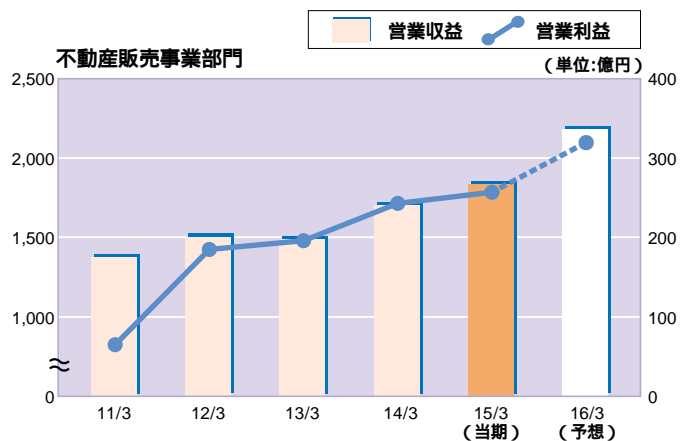
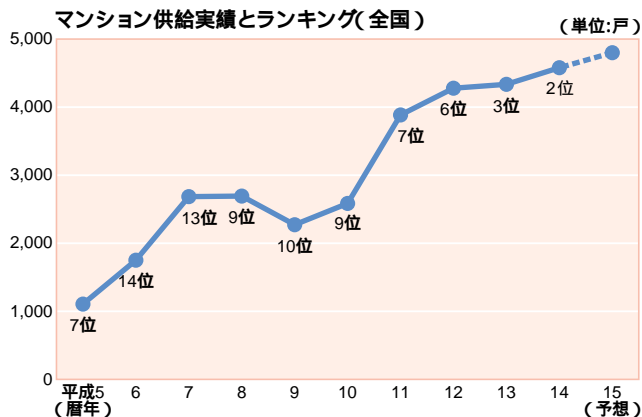


住友不動産新宿オークタワー

不動産販売事業部門

当部門の95%以上を占める分譲マンション市場におきましては、住宅ローン控除制度による減税や、住宅ローン金利の低位安定という好環境は続きましたが、販売モデルルームの来訪者数が減少するなど、前期と比べると若干減速感が出てまいりました。首都圏では、都心の高層タワーマンションや駅近の大規模物件が消費者の支持を集め、立地や商品企画の向上によって高齢者や単身者などを含めた厚い需要層が市況を支える状況が続きました。この結果、都区部で供給されるマンションは集客が好調で、販売価格が上昇するエリアが拡大傾向にある反面、郊外の一般的な物件の販売価格は引き続き下落した模様です。また、各地方都市においても、首都圏と同様に、マンション立地の都心化現象が顕著になっております。

このような環境下、当期の本事業部門は、マンション、戸建て、宅地の合計で、4,499戸(前期比+353戸)を販売計上しました。また、マンション販売契約戸数は、来訪者数減少の影響からか、4,027戸(前期比-331戸)となりました。

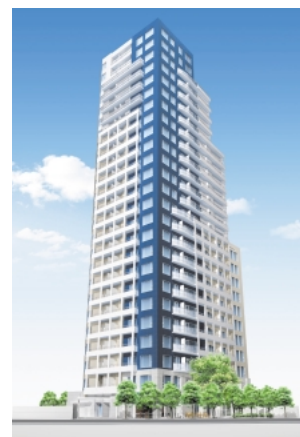


(単位:百万円)

	平成15年3月期(当期)	平成16年3月期(予想)
営業収益(前期比)	183,745 (+13,317)	218,000 (+34,254)
営業利益(前期比)	25,787 (+1,399)	32,000 (+6,212)



横浜シティタワー馬車道



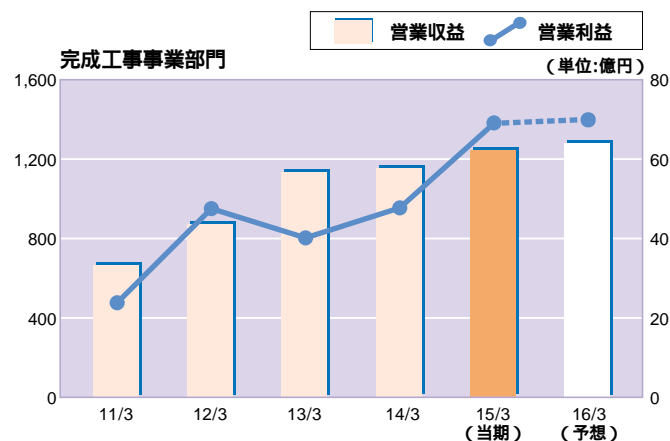
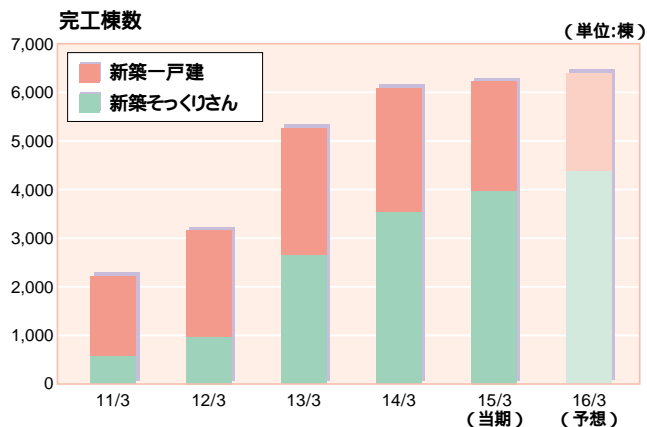
シティタワー四谷

完成工事(ハウジング)事業部門

住宅建設請負事業とリフォーム事業を中心に、当社グループの新規戦略分野として注力している本事業部門は、新築一戸建市場が前期に続き全国的に低調なまま推移したほか、拡大を続けてきたリフォーム市場も消費低迷の影響からか停滞感が見受けられました。

当社は、これまで注文住宅と規格住宅を2つの事業部門に分けてそれぞれ強化してきましたが、新築一戸建市場の長期低迷という環境を踏まえ、住友不動産ホーム(株)の注文住宅事業を、規格住宅を扱う住友不動産(株)ハウジング第一事業本部に10月1日付で統合いたしました。当面、間接コスト削減効果が見込めるのに加え、両部門の人材・ノウハウを戦略的に再編することによって、営業力、商品開発力、施工能力、資材調達力の向上が見込めると判断しております。

当期の本事業部門(在来工法の規格住宅請負事業をフランチャイズ方式で全国展開する(株)ユニバーサルホーム、住友不動産シスコ(株)等が手がける一般リフォームおよび内・外装工事等を



(単位:百万円)

	平成15年3月期(当期)	平成16年3月期(予想)
営業収益(前期比)	124,464 (+9,135)	128,000 (+3,535)
営業利益(前期比)	6,992 (+2,220)	7,000 (+7)

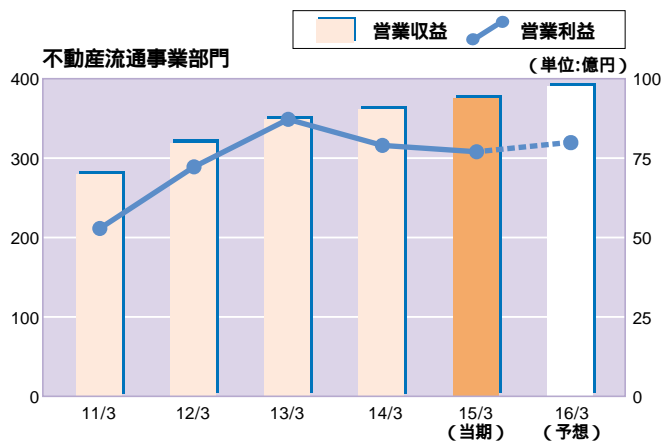
含む)は、新築一戸建事業統合による間接コスト削減効果が寄与したこともあって、大幅な増収増益となりました。



不動産流通事業部門

中古住宅流通市場は、住み替え希望者の動きが引き続き低迷したものの、一時取得者ニーズや都心回帰を希望する高齢者ニーズが盛り上がりを見せ、市場全体の取り扱い件数は増加いたしました。首都圏では、中古マンションの平均成約価格がバブル崩壊後初めて前期比上昇に転じましたが、関西圏はじめその他の地域では、価格の下落基調が依然として続いております。

このような環境下、当期の本事業部門は、直営仲介店舗の5カ店増設(期末現在206店舗)や既存店舗のリニューアルを実施したほか、売却希望者を掘り起こす「求むネット」サービスを開始するなどIT戦略を強化した結果、取り扱い件数が増加して市場シェアを拡大させることができました。また、マンション販売代理の取扱高も増加したため、営業収益は増収を確保しましたが、営業利益は微減益となりました。



(単位: 百万円)

	平成15年3月期(当期)	平成16年3月期(予想)
営業収益(前期比)	37,576 (+1,392)	39,000 (+1,423)
営業利益(前期比)	7,792 (161)	8,000 (+207)

住友不動産グループの事業概要



企画住宅「J・アーバン」「チロル」新発売

「世界をデザインする家」シリーズの新たなラインアップとして、都市型企画住宅「J・アーバン」、都市近郊型企画住宅「チロル」の2商品を発売いたしました。都市中心部においては、敷地が狭いため、企画住宅は建築できないというのが業界の常識でしたが、これを覆す画期的な新商品です。

定価制

「新築そっくりさん」で好評の定価制を導入し、お客様が予算を把握しやすくしました。注文住宅業界では初の試みです。

販売価格(坪単価)

	30坪	40坪	50坪
J・アーバン	488千円	428千円	408千円
チロル	448千円	388千円	368千円

オプションは含まれておりません。

ハイグレードな設備機器

定評ある当社マンションで採用しているハイグレードなキッチン・バスを導入し、一段と高級感を演出しています。

Tirol

2階建価格で3階建を実現

一般的な2階建価格で床面積30%アップの3階建が建築可能です。

マルチプランニングにより712プランが選択可能



チロル

J・URBAN

陸屋根を採用したモダンな外観

先進的ビルを彷彿とさせるガラスクリーン・御影石などオプションも可能です。

多開口耐力壁(特許出願中)

耐震性を損なわずに、採光を確保し、開放感と明るさを演出します。

プライベートパティオ(建物内中庭)を採用

日照を確保できます。

オープンLDPで30畳の空間を確保できます。

高い防犯性を実現しています。

リビング+ダイニング+プライベートパティオ



プライベートパティオ



J・アーバン

本件に関するお問い合わせは、フリーダイヤル 0120 - 204 - 186

部分的なリフォームなら「リフォームチョイス」

「リフォームチョイス」は、住友不動産シスコの豊富なリフォーム実績をもとに開発された部分リフォーム商品です。

見積り金額や工期を明確にするなど、お客様の立場に立った安心できるリフォームを実現しました。

リフォームチョイスの5つの特長

自分で見積もれる安心の定価制

明確な工期

専属スタッフ

お客様のご要望に応じた

納得の提案力

万全のアフターサービス



リフォームチョイス

「チョイス」シリーズ 住友不動産シスコ

住まいのリフォームをトータルにご提案します。



本件に関するお問い合わせは、フリーダイヤル0120 - 89 - 1717

日本一の不動産小口化商品「住友不動産ファンド」 「住友不動産ファンド」利益分配実績

平成11年3月に第1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4年間でファンド総額1,900億円を突破し、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、1万2千人以上の出資者の皆様から大変な好評を頂いております。

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

	当初想定	実績		当初想定	実績	
平成14年11月分配	第2号	3.50%	3.52%	第9号	3.00%	3.07%
	第6号	2.40%	2.50%	第14号	2.45%	2.55%
	第7号	3.20%	3.26%	第15号	2.45%	2.55%
	第8号	3.20%	3.26%	第16号	2.45%	2.54%
	第1号	3.50%	3.51%	第17号	2.45%	2.54%
	第3号	3.40%	3.42%	第18号	2.45%	2.54%
	第4号	3.40%	3.40%	第19号	2.45%	2.54%
	第5号	3.40%	3.40%	第20号	2.45%	2.54%
平成15年5月分配	第10号	3.20%	3.23%	第23号	2.45%	2.52%
	第11号	3.10%	3.14%	第24号	2.00%	2.11%
	第12号	2.90%	2.97%	第25号	2.45%	2.52%
	第13号	2.70%	2.76%	第26号	2.45%	2.52%

第21号、第22号の初回利益分配は、平成15年11月予定。

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15年3月31日現在)	前期 (平成14年3月31日現在)		当期 (平成15年3月31日現在)	前期 (平成14年3月31日現在)
流動資産	423,445	404,998	流動負債	791,137	765,406
現金・預金	101,700	87,472	支払手形・営業未払金	54,793	37,823
受取手形・営業未収入金	24,901	20,347	短期借入金	228,751	247,557
営業貸付金	89,512	106,695	一年内返済長期借入金	118,715	193,752
販売用不動産エクイティ	27,980	21,915	コマースナル・ペーパー	64,100	63,900
たな卸資産	161,156	156,535	一年内償還予定社債	99,147	78,800
繰延税金資産	14,361	20,618	未払法人税等	266	2,452
その他	41,737	29,152	繰延税金負債	7	19
貸倒引当金	37,903	37,737	預り金	159,329	80,976
固定資産	1,592,221	1,567,736	賞与引当金	2,731	2,407
有形固定資産	1,200,929	1,200,052	その他	63,296	57,716
建物・構築物	359,606	334,601	固定負債	1,002,371	981,171
土地	940,289	925,282	社債	262,693	262,784
建設仮勘定	13,883	47,370	長期借入金	364,712	339,085
その他	17,368	16,636	繰延税金負債	-	47
減価償却累計額	130,218	123,838	退職給付引当金	4,310	3,743
無形固定資産	55,340	68,986	役員退職慰労引当金	287	282
投資その他の資産	335,952	298,698	預り保証金・敷金	178,598	185,678
投資有価証券	64,841	48,992	長期預り金	190,764	186,572
差入保証金・敷金	185,626	187,652	その他	1,005	2,978
繰延税金資産	15,078	5,186	負債合計	1,793,509	1,746,577
その他	97,527	83,019	少数株主持分		
貸倒引当金	27,121	26,153	少数株主持分	10,337	12,390
資産合計	2,015,667	1,972,735	資本の部		
			資本金	-	86,787
			資本準備金	-	96,821
			連結剰余金	-	32,165
			其他有価証券評価差額金	-	2,158
			為替換算調整勘定	-	182
			自己株式	-	30
			資本合計	-	213,767
			資本金	86,787	-
			資本剰余金	96,821	-
			利益剰余金	34,692	-
			其他有価証券評価差額金	4,885	-
			為替換算調整勘定	1,370	-
			自己株式	224	-
			資本合計	211,820	-
			負債、少数株主持分及び資本合計	2,015,667	1,972,735

連結損益計算書

(単位:百万円)

科目	期別	当期 (平成14年4月1日～ 平成15年3月31日)	前期 (平成13年4月1日～ 平成14年3月31日)
営業収益		533,914	497,876
営業原価		403,776	377,198
売上総利益		130,138	120,678
販売費及び一般管理費		41,626	40,308
営業利益		88,511	80,370
営業外収益		2,234	2,229
営業外費用		33,986	35,457
経常利益		56,760	47,142
特別利益		-	70
特別損失		54,727	4,879
税金等調整前当期純利益		2,032	42,333
法人税、住民税及び事業税		781	4,608
法人税等調整額		1,903	13,108
少数株主利益(又は少数株主損失)		1,819	1,621
当期純利益		4,973	22,996

連結剰余金計算書

(単位:百万円)

科目	期別	当期 (平成14年4月1日～ 平成15年3月31日)	前期 (平成13年4月1日～ 平成14年3月31日)
連結剰余金期首残高		-	11,672
連結剰余金減少高		-	2,503
配当金		-	2,440
役員賞与		-	17
連結子会社減少による連結剰余金減少高		-	45
当期純利益		-	22,996
連結剰余金期末残高		-	32,165
資本剰余金の部			
資本剰余金期首残高		96,821	-
資本剰余金期末残高		96,821	-
利益剰余金の部			
利益剰余金期首残高		32,165	-
利益剰余金増加高		4,983	-
当期純利益		4,973	-
連結子会社の合併による利益剰余金増加高		9	-
利益剰余金減少高		2,456	-
配当金		2,442	-
役員賞与		14	-
利益剰余金期末残高		34,692	-

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14年4月1日～ 平成15年3月31日)	前期 (平成13年4月1日～ 平成14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		2,032	42,333
2.減価償却費		11,972	10,731
3.貸倒引当金の増加額又は減少額()		1,133	11,292
4.特別固定資産処分損等		48,666	-
5.固定資産売却損		-	201
6.固定資産売却損		597	477
7.投資有価証券評価損		4,642	3,750
8.投資有価証券売却損		499	-
9.受取利息及び受取配当金		955	1,026
10.支払利息及びコミューナル・ペーパー利息		25,990	28,700
11.販売用不動産エクイティの増加額		6,065	9,112
12.売上債権の増加額		4,512	858
13.たな卸資産の増加額		6,626	7,362
14.営業貸付金の減少額		2,030	12,565
15.仕入債務の増加額		16,984	7,588
16.前受金の増加額又は減少額()		294	2,823
17.その他		10,657	1,382
小計		106,754	78,137
18.利息及び配当金の受取額		1,326	857
19.利息の支払額		26,215	29,894
20.法人税等の支払額		4,334	4,973
営業活動によるキャッシュ・フロー		77,530	44,127
投資活動によるキャッシュ・フロー			
1.有形固定資産の取得による支出		55,616	56,240
2.有形固定資産の売却による収入		14,368	4,263
3.投資有価証券の取得による支出		47,489	22,133
4.投資有価証券の売却・減資による収入		22,036	924
5.出資金による支出		8,015	12,370
6.差入保証金・敷金による支出		4,024	4,882
7.差入保証金・敷金の流動化・返還による収入		4,083	13,390
8.預り保証金・敷金返還による支出		29,486	13,198
9.預り保証金・敷金による収入		22,750	11,406
10.共同投資事業出資預託金の受入による収入		71,789	97,392
11.共同投資事業出資預託金の返還による支出		13,413	5,245
12.その他		10,632	1,099
投資活動によるキャッシュ・フロー		33,649	12,207
財務活動によるキャッシュ・フロー			
1.短期借入金純増減		18,806	42,812
2.コミューナル・ペーパーの純増減		200	49,100
3.社債の発行による収入		126,700	61,258
4.社債の償還による支出		106,444	145,684
5.長期借入金による収入		154,220	136,896
6.長期借入金の返済による支出		203,630	136,042
7.自己株式の取得による支出		194	28
8.配当金の支払額		2,445	2,439
9.少数株主への配当金支払額		225	210
10.契約済未引渡住宅分譲代金受領権の売却による収入		11,700	15,938
11.その他		3,172	14,058
財務活動によるキャッシュ・フロー		35,753	62,542
現金及び現金同等物に係る換算差額		7	1,395
現金及び現金同等物の増加額又は減少額()		8,135	4,811
現金及び現金同等物の期首残高		87,567	92,379
子会社の連結除外による現金及び現金同等物減少額		-	0
合併により受け入れた現金及び現金同等物		0	-
現金及び現金同等物の期末残高		95,703	87,567

貸借対照表

(単位:百万円)

資産の部			負債の部				
科目	期別	当期 (平成15年3月31日現在)	前期 (平成14年3月31日現在)	科目	期別	当期 (平成15年3月31日現在)	前期 (平成14年3月31日現在)
流動資産		782,541	790,475	流動負債		731,054	693,041
現金・預金		78,281	72,587	支払手形・営業未払金		49,049	30,414
受取手形・営業未収入金		25,830	18,152	短期借入金		320,151	398,635
たな卸資産		185,635	172,800	その他		361,853	263,992
その他		492,813	526,945	固定負債		928,208	903,450
貸倒引当金		20	10	社債		262,993	263,084
				長期借入金		339,302	323,287
				その他		325,913	317,078
				負債合計		1,659,263	1,596,491
固定資産		1,080,328	1,011,794	資本の部			
有形固定資産		588,167	598,825	資本金		-	86,787
建物		162,792	157,173	法定準備金		-	102,328
土地		407,289	410,460	その他の剰余金		-	18,669
建設仮勘定		13,782	27,114	その他有価証券評価差額金		-	1,977
その他		4,302	4,076	自己株式		-	30
無形固定資産		54,641	56,262	資本合計		-	205,778
投資その他の資産		437,519	356,706	資本金		86,787	-
差入保証金・敷金		210,862	193,308	資本剰余金		96,821	-
その他		226,687	163,462	利益剰余金		24,611	-
貸倒引当金		30	63	その他有価証券評価差額金		4,389	-
				自己株式		224	-
				資本合計		203,606	-
資産合計		1,862,869	1,802,269	負債及び資本合計		1,862,869	1,802,269

損益計算書

(単位:百万円)

科目	期別	当期 (平成14年4月1日-平成15年3月31日)	前期 (平成13年4月1日-平成14年3月31日)
営業収益		441,149	394,258
営業費用		373,028	332,066
営業利益		68,121	62,192
営業外収益		8,625	6,709
営業外費用		32,429	33,619
経常利益		44,317	35,282
特別利益		-	4
特別損失		38,882	3,971
税引前当期利益		5,435	31,314
住民税		54	52
法人税等調整額		2,504	13,143
当期利益		2,877	18,119
前期繰越利益		16,227	549
当期末処分利益		19,104	18,669

利益処分

(単位:百万円)

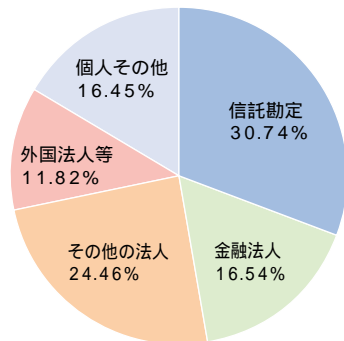
科目	期別	当期 (平成15年6月27日 定時株主総会)	前期 (平成14年6月27日 定時株主総会)
当期末処分利益		19,104	18,669
合計		19,104	18,669
株主配当金		2,440 (1株につき6円)	2,442 (1株につき6円)
利益処分額		2,440	2,442
次期繰越利益		16,664	16,227

Stock Information

株式情報 (平成15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.....407,085,978株
 株主数.....32,147名(うち単元株主数 25,462名)

所有者別分布状況



大株主

株主名	持株数(千株)	持株比率
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	37,722	9.27%
日本マスター・トラスト信託銀行株式会社(信託口)	19,595	4.81%
株式会社三井住友銀行	11,990	2.95%
資産管理サービス信託銀行株式会社(信託A口)	10,409	2.56%
UFJ信託銀行株式会社(信託勘定A口)	9,914	2.44%
株式会社あおぞら銀行	9,662	2.37%
鹿島建設株式会社	7,912	1.94%
年金信託 受託者三井アセット信託銀行株式会社2口	7,694	1.89%
三井住友海上火災保険株式会社	7,435	1.83%
投資信託 受託者三井アセット信託銀行株式会社2口	7,420	1.82%

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15年6月27日現在)

設立.....昭和24年12月1日
 資本金.....86,787,350,767円
 (平成15年3月31日現在)

従業員数.....2,253名(平成15年3月31日現在)
 ホームページ.....<http://www.sumitomo-rd.co.jp>
 アドレス.....

取締役会長.....高城申一郎	専務取締役.....大橋正義	取締役.....神田章	取締役.....浅野博幸
取締役社長.....高島準司	常務取締役.....森満	取締役.....福室治男	取締役.....中村芳文
取締役相談役.....安藤太郎	常務取締役.....牛丸貞夫	取締役.....亀山賢一	監査役.....産本眞作
専務取締役.....市川博久	常務取締役.....益岡和雄	取締役.....秋山羊三	監査役(常勤).....野村了一
専務取締役.....中村陽一	常務取締役.....小野寺研一	取締役.....木下康	監査役(常勤).....北村忠司
専務取締役.....鶴田哲郎	常務取締役.....鈴木省三	取締役.....宮下智	監査役(常勤).....小林邦雄
専務取締役.....松井久生	取締役.....杉本健一郎	取締役.....大山勉	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単元の株式の数	1,000株
名義書換代理人	大阪府中央区北浜四丁目5番33号 住友信託銀行株式会社
同事務取扱場所 (郵便物送付先) (電話照会先) (インターネット ホームページURL)	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 住友信託銀行株式会社証券代行部 (住所変更等用紙のご請求) ☎0120-175-417 (その他の照会) ☎0120-176-417 http://www.sumitomotrust.co.jp/STA/retail/service/daiko/index.html 当社は、単元未満株式の買増請求のお取扱いを しております。お手続きの詳細は、上記にお問い 合わせください(証券保管振替制度をご利用され る場合は、お取引の証券会社にお問い合わせくだ さい)
同取次所	住友信託銀行株式会社本店および全国各支店
公告の方法	東京都および大阪市において発行する日本経済新聞 に掲載します。ただし、商法特例法第16条第3項に 定める貸借対照表および損益計算書に係る情報は http://www.sumitomo-rd.co.jp/ir/ において提供します。
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