

株主の皆様へ

平成15年度 事業報告書

平成15年4月1日～

平成16年3月31日

JUNE 2004

A Message from the President

株主の皆様へ



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。

平成15年度の事業報告書をお届けするにあたり、一言ご挨拶申し上げます。

当社は、平成13年4月より推進して参りました「新成長3ヵ年計画」を、おかげさまで持ちまして当期をもって完了することができました。

本計画は、平成13年3月期の業績を、営業収益、営業利益、経常利益の全ての段階で年々更新し、画期的な増収増益を重ねて、収益力を格段に強化することが最大の課題でありました。計画策定時には予想もなかったデフレ経済の長期化という悪条件下ではありましたが、所期の目標通り収益、利益とも過去最高を年々更新することができました。当期は営業収益5,739億円、営業利益960億円、経常利益660億円となり、これで7期連続増収増益を達成し、経常利益は4

期連続で過去最高を更新することができました。

これは、当社が事業環境の変化によく対応し、不動産賃貸事業、不動産販売事業、不動産流通事業に、新たに経営の柱に育った完成工事(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、発展させてきた成果であります。

第2の課題でありました減損会計への前倒し対応につきましては、前期および当期に合計約1,000億円を損失処理し、概ね目途をつけることができました。これにより、「経営再建5ヵ年計画」遂行中に行った2,000億円を超える一連の損失処理と併せ、パブル崩壊による負の遺産処理はほぼ終了し、資産内容を格段に改善することができました。

第3の課題でありました財務体質の改善につきましては、ピーク時1兆7,000億円近くに達していたグループ総有利子負債を、当期末に1兆489億円まで圧縮するとともに、本年3月には公募増資により719億円余を調達し、自己資本の充実を図ることができました。

このように「新成長3ヵ年計画」は、当初の目標をほぼ達成し終了いたしましたので、これに続く新たな中期経営計画として、本年4月より「巡航成長3ヵ年計画」をスタートさせることといたしました。本計画

は、バブル崩壊の打撃を克服した「経営再建5ヵ年計画」、経営の新しい発展段階として増収増益を最大眼目とした「新成長3ヵ年計画」に続く、第2の経営発展段階ともいうべき計画で、「引き続き積極路線の基本は貫くものの、これまでの2つの中期経営計画で実現したハイペースの成長を巡航速度にコントロールし、財務体質の強化を図ること」を基本戦略としております。

「巡航成長3ヵ年計画」のスタートに際し、本計画遂行の陣頭指揮を執る経営陣の実践部隊として、若手の有能な人材を抜擢し、業務執行体制の大幅な強化を図るため、執行役員制度を導入するとともに、事業推進体制の刷新を目的とする、大幅な組織改革を実施いたしました。これら2つの改革により、経営システムを抜本的に刷新し、新たな体制のもと「巡航成長3ヵ年計画」を推進して参ります。

成長の継続と財務体質の強化、ひいては企業価値の拡大を図り、株主の皆様のご期待に沿うべく鋭意邁進して参りますので、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16年6月

取締役社長 高島 準司

「巡航成長3ヵ年計画」の具体的課題

成長力の堅持

平成19年3月期営業収益 7,000億円 (+ 1,261億円)

平成19年3月期営業利益 1,150億円 (+ 190億円)

平成19年3月期経常利益 850億円 (+ 190億円)

平成16年3月期実績比

(参考1) 過去の経営計画との成長ベース計画期間中の増加率の比較

	経営再建 5ヵ年計画 (平成10年3月期 ~ 13年3月期)	新成長 3ヵ年計画 (平成14年3月期 ~ 16年3月期)	巡航成長 3ヵ年計画 (平成17年3月期 ~ 19年3月期)
営業収益	+ 35%	+ 25%	+ 22%
営業利益	+ 74%	+ 28%	+ 20%
経常利益	13倍	+ 71%	+ 29%

4カ年で完了

純有利子負債の抑制

純有利子負債を営業利益の8倍以下に抑制 (ND / OPLシオ)

自己資本の蓄積

自己資本に対する純有利子負債の倍率を3倍以下に改善 (ND / Eシオ)

(参考2) 過去の経営計画基準年度における経営指標の比較

	平成9年 3月期	平成13年 3月期	平成16年 3月期	平成19年 3月期
ND / OPLシオ	29.6倍	15.5倍	9.4倍	8倍以下
ND / Eシオ	5.4倍	6.1倍	3.0倍	3倍以下

注) ND / OPLシオ = (有利子負債 - 現預金) ÷ (営業利益 + 受取利息配当金)

ND / Eシオ = (有利子負債 - 現預金) ÷ 自己資本

資金負担、販売リスクのない受注生産部門の比率アップ
受注生産事業2部門(完成工事、不動産流通)の経常利益シェアを全体の3分の1に高める

新事業分野の創出

大幅な組織改革 ~ 事業推進体制の刷新

不動産を巡る事業環境の変化と、当社事業展開の実態に即応した戦略的な組織改正を行い、都市開発事業、都市管理事業、ハウジング事業、関連事業、企画および総務の6本部と、新規事業企画室に再編成いたしました。

都市開発事業本部

ビル事業本部、マンション事業本部という従来の商品別本部制から開発と管理の機能別組織に改め、ビル、マンションの開発部門を都市開発事業本部に一本化いたしました。マンション立地の都心化がますます進展し、今や都心ではビル用地、マンション用地の区別が無くなりました。また、マンションも大規模、超高層時代を迎えており、ビル事業で蓄積した都市再開発や大型開発さらには用地の直接買収のノウハウをマンション開発にも生かすことができます。

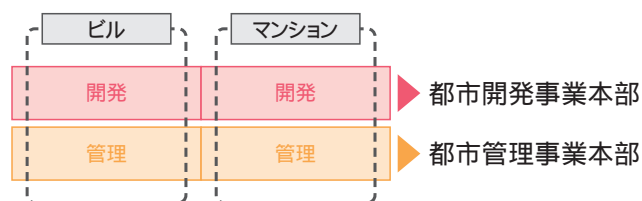
関連事業本部

グループ各社の経営戦略立案と事業展開に積極的に関与し、グループ全体の経営資源の効率的配分と統一性のある経営を実践し、当社全体の業績向上を図るため、関連事業本部を新設いたしました。

都市管理事業本部

当社のビル賃貸事業は、すでに管理面積が50万坪を超えております。これに対し、年間開発面積はこの1割程度で、ビル事業は開発中心から、管理、運営中心となってきております。このため、都市管理事業本部を新設いたしました。併せて、マンション事業本部と住友不動産建物サービスの一部を糾合し、約200棟に達する賃貸ビルの管理網で、近年続々と完成している都心部の大型マンションを効率よくカバーする体制を構築するとともに、賃貸ビル管理のノウハウをマンション管理にも活用し、より良いサービスを提供してまいります。

機能別組織への再編成

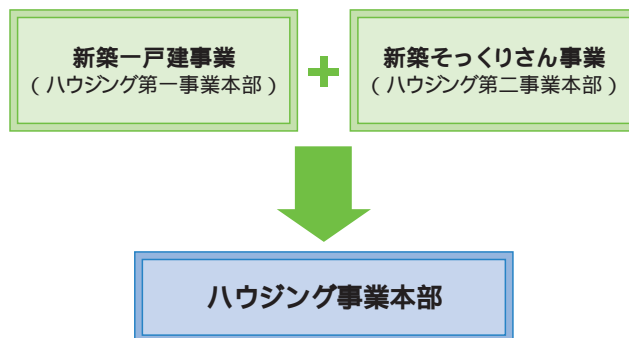


新規事業企画室

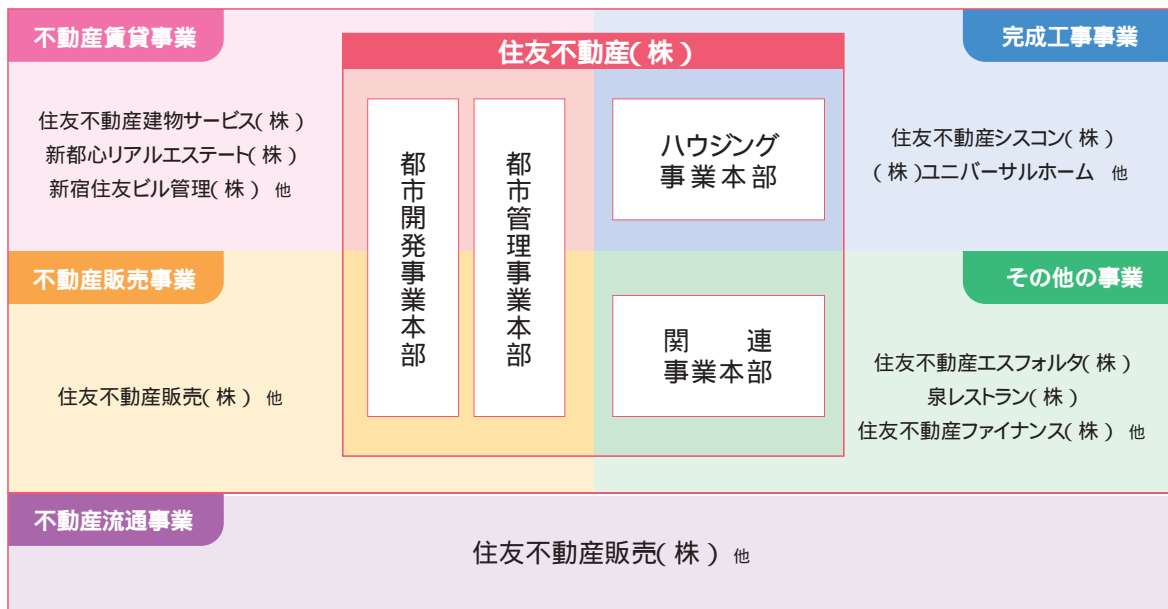
巡航成長3ヵ年計画の課題の一つに掲げている新規事業分野開拓のため、全く新しい発想で果敢に新規事業にチャレンジし、将来の躍進の基礎を確立すべく、新規事業企画室を新設いたしました。

ハウジング事業本部

新築一戸建事業を担当するハウジング第一事業本部と新築そっくりさん事業を担当するハウジング第二事業本部を統合し、ハウジング事業本部といたしました。「新築そっくりさん」事業は、建替の新システムで、まるごと建替えるか、古い構造躯体を生かすかの違いがあるものの、戸建注文住宅に変わりはありません。統合により、従来の第一本部、第二本部の重複事業所網を整理し、また、建築士等の資格を持った職員が営業に当たり、専属の施工者が工事を行う新築そっくりさんのビジネスモデルを新築一戸建事業にも導入し、より効率的な事業推進体制を構築してまいります。



住友不動産グループの事業概要

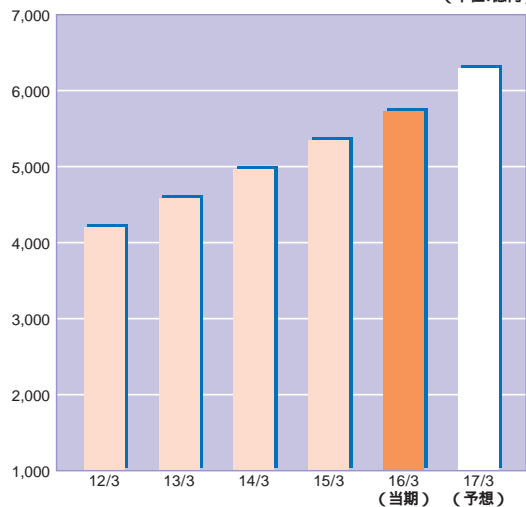


Financial Highlights

財務ハイライト(連結)

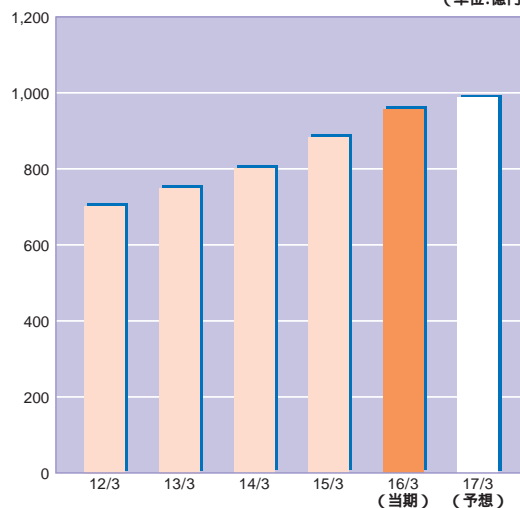
連結営業収益

(単位:億円)



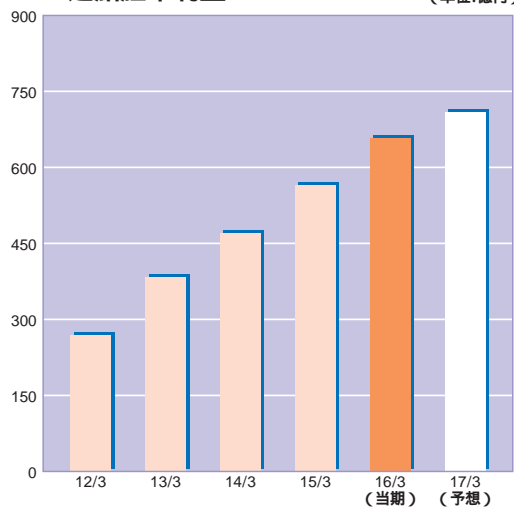
連結営業利益

(単位:億円)



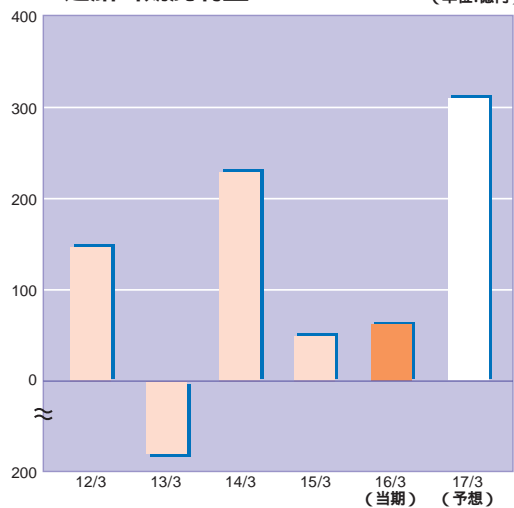
連結経常利益

(単位:億円)



連結当期純利益

(単位:億円)

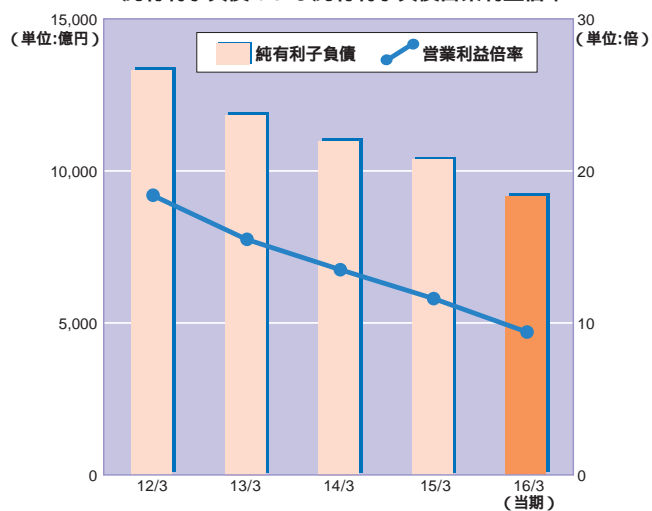


連結業績の推移

(単位:百万円)

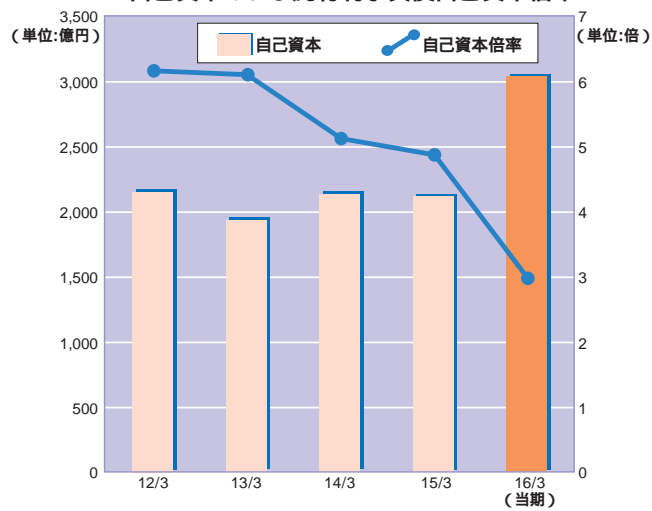
科目 \ 期別	平成12年3月期	平成13年3月期	平成14年3月期	平成15年3月期	平成16年3月期 (当期)	平成17年3月期 (予想)
営業収益	421,587	459,245	497,876	533,914	573,861	630,000
営業利益	70,547	75,218	80,370	88,511	95,976	99,000
経常利益	27,069	38,509	47,142	56,760	65,976	71,000
当期純利益 (は純損失)	14,737	18,008	22,996	4,973	6,320	31,000
総資産	1,920,737	1,903,529	1,972,735	2,015,667	2,090,970	
自己資本	215,535	193,442	213,767	211,820	303,875	

純有利子負債および純有利子負債営業利益倍率



(注) 純有利子負債営業利益倍率=(有利子負債-現預金)÷(営業利益+受取利息配当金)

自己資本および純有利子負債自己資本倍率

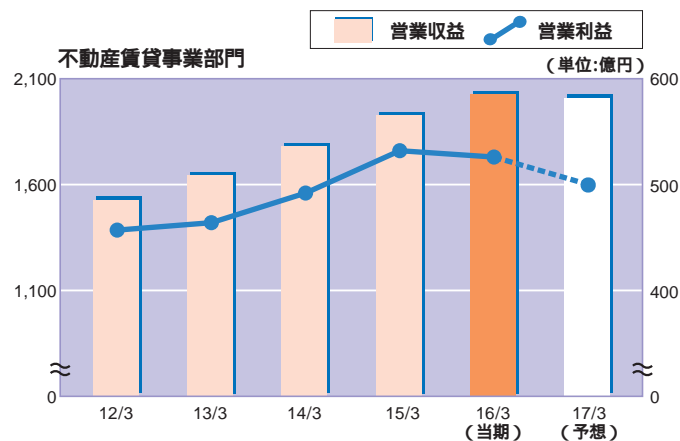


(注) 純有利子負債自己資本倍率=(有利子負債-現預金)÷自己資本

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、景気低迷とデフレの影響により、大型ビルの一時的な供給増加を需要が吸収しきれず、年度前半は空室率が上昇、賃料水準も弱含みました。しかしながら、これをオフィス確保の好機と捉えた企業の統合、集約ニーズが年央以降盛り上がり、市場全体の契約面積はバブル期以降で最高の水準となりました。すでに空室率はピークを打ち、改善基調にあります。また、テナント確保を終えた新築ビルの賃料水準は反騰の兆しを見せ、競争力が高い既存の大型ビルも空室が解消してきており、賃料も下げ止まりつつあります。

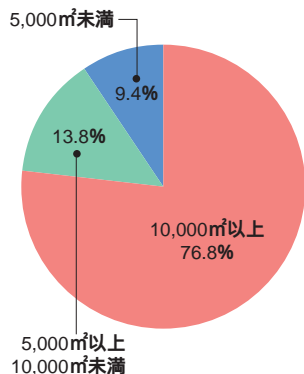
このような環境下、当期の不動産賃貸事業部門は、空室率の上昇等の影響による既存ビルの減収を「泉ガーデンタワー」や「住友不動産新宿オークタワー」などの通期稼働、「住友不動産本郷ビル」などの新規稼働でカバーし、不動産賃貸事業収益は初めて2,000億円を突破しました。



(単位: 百万円)

	平成16年3月期(当期)	平成17年3月期(予想)
営業収益(前期比)	202,776 (+9,797)	201,000 (1,776)
営業利益(前期比)	52,657 (603)	50,000 (2,657)

賃貸ビル延床面積の規模別割合



千代田ファーストビル西館



汐留住友ビル(H16/7竣工予定)

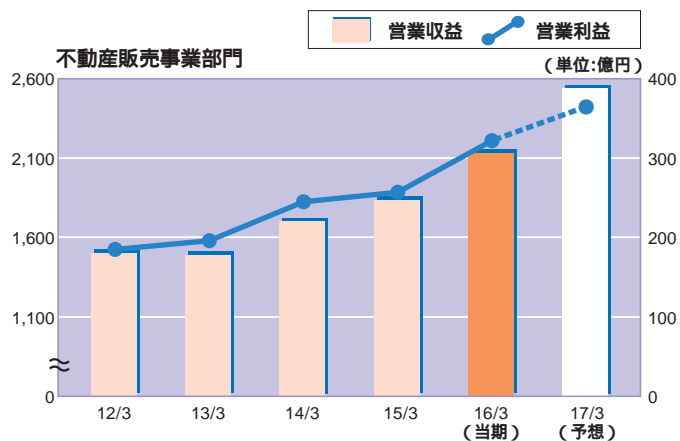
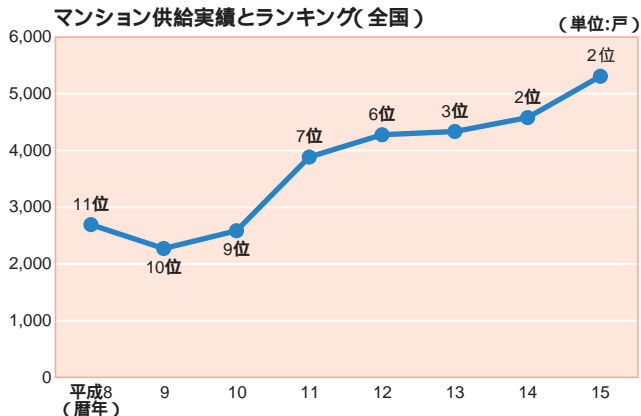


東京汐留ビルディング H17/1竣工予定)

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、全国では供給戸数が減っているものの首都圏では依然8万戸以上の供給が続いておりますが、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のもと、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、高齢者や単身者などを含めた厚い需要層が市況を支えました。この結果、都心で供給されるマンションは集客が好調で、販売価格も安定的に推移する一方、立地や商品力の劣る郊外の物件は引き続き値下がりしております。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、当期の不動産販売事業部門は、「シティタワー池袋」「シティタワー大崎」「シティタワー四谷」「シティタワー高輪」「シティタワー大阪」の5大タワーマンションをはじめ、都心部の大型マンションの販売が順調に推移し、マンション、戸建て、宅地の合計で、前期並みの4,473戸(前期比 26戸)を販売計上し、大幅な増収増益となりました。また、マンション販売契約戸



(単位:百万円)

	平成16年3月期(当期)	平成17年3月期(予想)
営業収益(前期比)	213,302 (+29,557)	254,000 (+40,698)
営業利益(前期比)	32,280 (+6,492)	36,500 (+4,220)

数は、4,030戸(前期比+3戸)と上期の遅れを取り戻し、前年並みを確保しました。



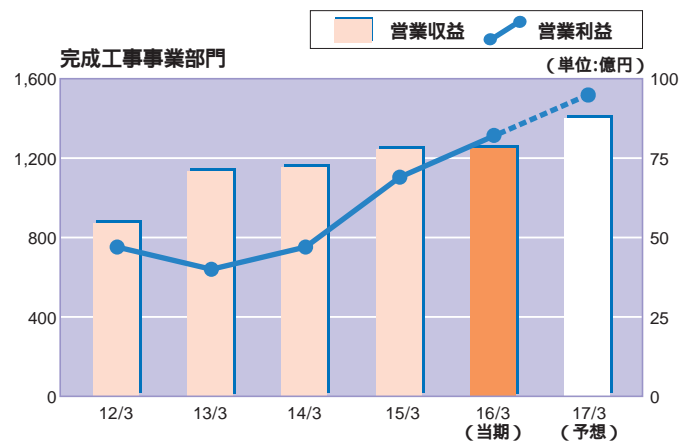
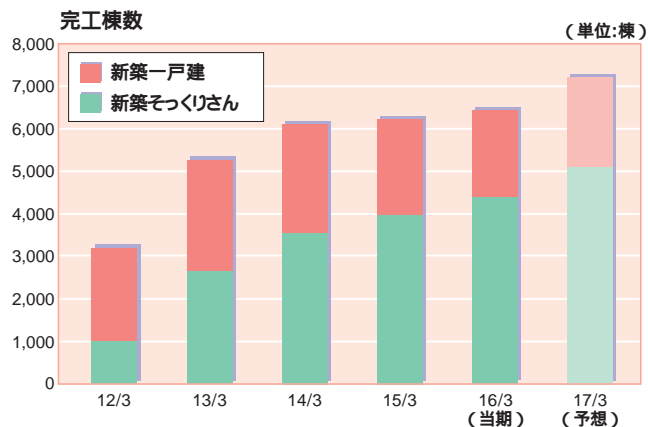
シティタワー新宿新都心

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とする完成工事業部門は、住宅ローン控除制度の期限切れや住宅ローン金利の上昇懸念による駆け込み需要による受注増もあって、持家の着工戸数の増加など、新築一戸建市場に回復の兆しがでてきました。

当社の新築一戸建事業の当期は、完工棟数こそ前年下期の受注減少の影響で2,043棟(前期比 206棟)となりましたが、受注棟数は2,083棟(前期比±0)と前年並みを確保いたしました。一方、「新築そっくりさん」事業は、営業体制を格段に強化するため大幅な人員の増強を行った結果、当期は受注件数4,843件(前期比+722件)、完工件数4,391件(前期比+421件)といずれも2桁の成長率を達成しました。

このほか、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、住友不動産シスコン(株)等が手がける一般リフォーム、内・外装工事等を含め、当期は増収増益となりました。



(単位:百万円)

	平成16年3月期(当期)	平成17年3月期(予想)
営業収益(前期比)	125,085 (+621)	140,000 (+14,915)
営業利益(前期比)	8,210 (+1,218)	9,500 (+1,290)

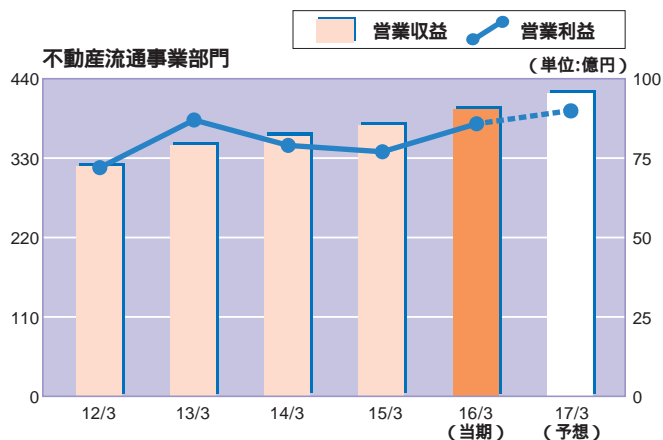


J・URBAN(グッドデザイン賞受賞)

不動産流通事業部門

住宅流通市場は、景況感の改善を背景に一次取得者を中心とした住宅購入ニーズが増加し、市場全体の取り扱い件数は順調に増加しました。首都圏中古マンションの平均成約価格は前期に引き続き上昇しており、関西圏でも下落率が縮小してきました。

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211店舗)や既存店舗のリニューアルを実施したほか、平成15年7月に物件情報検索システム「My ページ」を導入するなどIT戦略を強化したことにより、取り扱い件数、取扱高ともに過去最高を達成しました。



(単位:百万円)

	平成16年3月期(当期)	平成17年3月期(予想)
営業収益(前期比)	39,808 (+2,231)	42,000 (+2,192)
営業利益(前期比)	8,538 (+745)	9,000 (+462)

Myページ サービスのご紹介

あなた専用のTOPページ

何度でも物件検索するのは面倒...
そんなあなたに!!

Myページサービスのご案内

Point 1

あなた専用のTOPページ
一度行った「検索条件」を記憶し、次回以降ワンクリックで物件指示。

Point 2

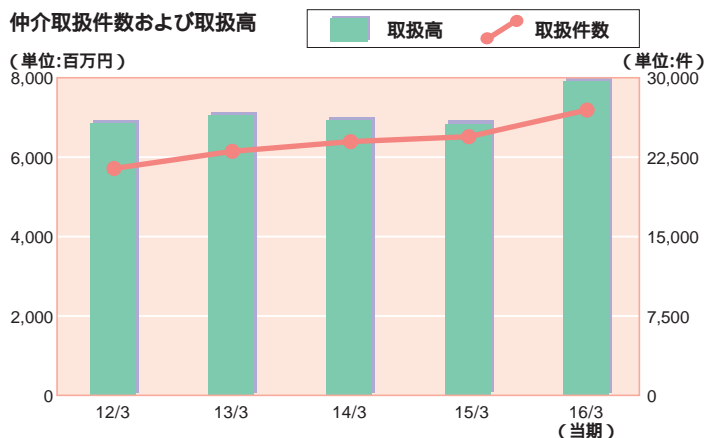
新着メール配信
メールアドレスをご登録いただくと新着物件をメールにてお知らせ致します

あなた専用の検索条件がTOPページに表示

希望条件に合致した物件をメールにてお知らせ!!

ご登録はこちら <http://www.stepon.co.jp/mypage/>

物件情報検索システム「My ページ」



超高層の代表作「ワールド シティ タワーズ」

「ワールド シティ タワーズ」は、日本最大の総戸数2,082戸の大規模超高層マンションです。

場所 / 港区

景観 / 部屋いっぱいのパノラマビュー(床から天井まで総ガラス)

施設 / スーパー(24時間営業)から室内プールまで(10数種類の利便施設)

Resort & Relax (都心にしてリゾート)



居住者専用のマリンステーション(桟橋)



アクアサイトプール



ワールド シティ タワーズ

All In City(24時間快適を約束する施設とサービス)

24時間大型スーパーマーケット

24時間有人管理の

セキュリティシステム

認可保育園(予定)

金融機関(有人店舗・ATM付)

クリニック(内科・小児科 予定)



スーパー(マルエツグループ)

本件に関するお問い合わせは、フリーダイヤル0120 - 865 - 062
詳細はパンフレットにてお確かめください。

ビジネスホテル「ヴィラ フォンテーヌ」

当社直営の宿泊特化型ホテル「ヴィラ フォンテーヌ」シリーズは、都心の好ロケーションに加えて、ハイグレードな広い客室・リーズナブルな料金で新しいホテルスタイルを提案しており、大変なご好評をいただいております。2004年8月にヴィラフォンテーヌ汐留がオープンすると、全10店舗1,907室となります。



ヴィラ フォンテーヌ 六本木

「ヴィラ フォンテーヌ」シリーズ

汐留

東京都港区東新橋1-9-2
地下鉄大江戸線「汐留」駅 出口直結

六本木

東京都港区六本木1-6-2
地下鉄南北線「六本木一丁目」駅
出口直結

神保町

東京都千代田区神田神保町1-3-0
地下鉄半蔵門線「神保町」駅
徒歩2分

茅場町

東京都中央区新川1-8-2
地下鉄東西線「茅場町」駅 徒歩3分

浜松町

東京都港区芝1-6-5
JR線「浜松町」駅 徒歩6分

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

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

箱崎

東京都中央区日本橋箱崎町2-0-10
地下鉄半蔵門線「水天宮前」駅
徒歩1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

心齋橋

大阪府大阪市中央区南船場3-5-2-4
地下鉄御堂筋線「心齋橋」駅 徒歩1分

ご予約に関するお問い合わせは、総合予約センター03-5339-1200

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5年間でファンド総額2,700億円を突破し、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、1万7千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。また、第1号商品は満期を迎え、元本を100%償還いたしました。

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」利益分配実績

	当初想定	実績		当初想定	実績	
平成15年1月分配	第2号	3.50%	3.52%	第16号	2.45%	2.53%
	第6号	3.20%	3.22%	第21号	2.45%	2.52%
	第7・8号	3.20%	3.23%	第22号	2.00%	2.10%
	第9号	3.00%	3.04%	第30号	2.45%	2.54%
	第14・15号	2.45%	2.52%			
平成16年5月分配	第1号	3.50%	3.51%	第17～20号	2.45%	2.53%
	第3～5号	3.40%	3.40%	第23号	2.45%	2.51%
	第10号	3.20%	3.20%	第24号	2.00%	2.09%
	第11号	3.10%	3.10%	第25～29号	2.45%	2.51%
	第12号	2.90%	2.96%	第32～35号	2.45%	2.52%
	第13号	2.70%	2.70%			

第31号の初回利益分配は、平成16年11月予定。

財務諸表(連結)

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16年3月31日現在)	前期 (平成15年3月31日現在)		当期 (平成16年3月31日現在)	前期 (平成15年3月31日現在)
流動資産	503,911	423,445	流動負債	720,231	791,137
現金・預金	132,473	101,700	支払手形・営業未払金	72,002	54,793
受取手形・営業未収入金	36,252	24,901	短期借入金	171,423	228,751
営業貸付金	83,782	89,512	一年内返済予定長期借入金	120,718	118,715
販売用不動産エクイティ	44,472	27,980	コマーシャル・ペーパー	34,000	64,100
たな卸資産	189,547	161,156	一年内償還予定社債	77,523	99,147
繰延税金資産	12,602	14,361	未払法人税等	762	266
その他	41,318	41,737	繰延税金負債	-	7
貸倒引当金	36,537	37,903	預り金	181,456	159,329
固定資産	1,587,058	1,592,221	賞与引当金	2,705	2,731
有形固定資産	1,162,954	1,200,929	その他	59,639	63,296
建物・構築物	366,049	359,606	固定負債	1,054,953	1,002,371
土地	894,428	940,289	社債	255,108	262,693
建設仮勘定	24,648	13,883	長期借入金	389,856	364,712
その他	17,587	17,368	繰延税金負債	6,533	-
減価償却累計額	139,759	130,218	退職給付引当金	4,747	4,310
無形固定資産	55,171	55,340	役員退職慰労引当金	313	287
投資その他の資産	368,932	335,952	預り保証金・敷金	168,357	178,598
投資有価証券	117,254	64,841	長期預り金	229,102	190,764
差入保証金・敷金	185,913	185,626	その他	935	1,005
繰延税金資産	3,751	15,078	負債合計	1,775,184	1,793,509
その他	87,595	97,527	少数株主持分		
貸倒引当金	25,581	27,121	少数株主持分	11,910	10,337
資産合計	2,090,970	2,015,667	資本の部		
			資本金	122,805	86,787
			資本剰余金	132,744	96,821
			利益剰余金	38,571	34,692
			その他有価証券評価差額金	14,419	4,885
			為替換算調整勘定	4,262	1,370
			自己株式	403	224
			資本合計	303,875	211,820
			負債、少数株主持分及び資本合計	2,090,970	2,015,667

連結損益計算書

(単位:百万円)

科目	期別	当期 (平成15年4月1日～ 平成16年3月31日)	前期 (平成14年4月1日～ 平成15年3月31日)
営業収益		573,861	533,914
営業原価		435,077	403,776
売上総利益		138,783	130,138
販売費及び一般管理費		42,807	41,626
営業利益		95,976	88,511
営業外収益		2,272	2,234
営業外費用		32,272	33,986
経常利益		65,976	56,760
特別損失		50,393	54,727
税金等調整前当期純利益		15,582	2,032
法人税、住民税及び事業税		1,036	781
法人税等調整額		6,333	1,903
少数株主利益(又は少数株主損失)		1,892	1,819
当期純利益		6,320	4,973

連結剰余金計算書

(単位:百万円)

科目	期別	当期 (平成15年4月1日～ 平成16年3月31日)	前期 (平成14年4月1日～ 平成15年3月31日)
資本剰余金の部			
資本剰余金期首残高		96,821	96,821
資本準備金期首残高		-	96,821
資本剰余金増加高		35,922	-
増資による新株の発行		35,921	-
自己株式処分差益		1	-
資本剰余金期末残高		132,744	96,821
利益剰余金の部			
利益剰余金期首残高		34,692	32,165
連結剰余金期首残高		-	32,165
利益剰余金増加高		6,320	4,983
当期純利益		6,320	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		2,441	2,456
配当金		2,440	2,442
役員賞与		-	14
連結子会社の合併による利益剰余金減少高		0	-
利益剰余金期末残高		38,571	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15年4月1日～ 平成16年3月31日)	前期 (平成14年4月1日～ 平成15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		15,582	2,032
2.減価償却費		12,210	11,972
3.貸倒引当金の増加額又は減少額()		2,905	1,133
4.退職給付引当金の増加額		437	566
5.特別固定資産処分損等		49,414	48,666
6.固定資産売却損		539	597
7.投資有価証券売却損		286	499
8.投資有価証券評価損		143	4,642
9.受取利息及び受取配当金		983	955
10.支払利息及びコマースナル・ペーパー利息		23,544	25,990
11.販売用不動産クワイティの増加額		16,492	6,065
12.売上債権の増加額		11,360	4,512
13.たな卸資産の増加額		22,032	6,626
14.営業貸付金の減少額		7,533	2,030
15.仕入債務の増加額		17,224	16,984
16.前受金の減少額		2,336	294
17.その他		15,312	10,090
小計		55,492	106,754
18.利息及び配当金の受取額		962	1,326
19.利息の支払額		23,662	26,215
20.法人税等の還付又は支払額()		824	4,334
営業活動によるキャッシュ・フロー		33,617	77,530
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		34,189	55,616
2.有形固定資産の売却による収入		18,095	14,368
3.投資有価証券の取得による支出		21,966	47,489
4.投資有価証券の売却・減資による収入		768	22,036
5.出資金による支出		10,324	8,015
6.出資金の売却・減資による収入		8,000	-
7.差入保証金・敷金による支出		8,334	4,024
8.差入保証金・敷金の流動化・返還による収入		5,489	4,083
9.預り保証金・敷金返還による支出		36,062	29,486
10.預り保証金・敷金による収入		25,851	22,750
11.共同投資事業出資預託金の受入による収入		112,943	71,789
12.共同投資事業出資預託金の返還による支出		76,247	13,413
13.その他		3,469	10,632
投資活動によるキャッシュ・フロー		12,508	33,649
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		57,328	18,806
2.コマースナル・ペーパーの純増減		30,100	200
3.社債の発行による収入		85,000	126,700
4.社債の償還による支出		114,209	106,444
5.長期借入金による収入		152,300	154,220
6.長期借入金の返済による支出		125,151	203,630
7.株式の発行による収入		71,939	-
8.自己株式の取得による支出		177	194
9.配当金の支払額		2,444	2,445
10.少数株主への配当金支払額		251	225
11.契約済未引渡住宅分譲代金受領権売却による預り金の純増減		6,432	11,700
12.その他		44,277	3,172
財務活動によるキャッシュ・フロー		17,422	35,753
現金及び現金同等物に係る換算差額		1,762	7
現金及び現金同等物の増加額		36,768	8,135
現金及び現金同等物の期首残高		95,703	87,567
合併により受け入れた現金及び現金同等物		4	0
現金及び現金同等物の期末残高		132,476	95,703

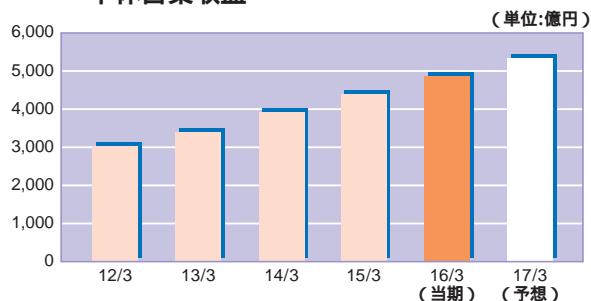
財務ハイライト(単体) *Financial Highlights*

単体業績の推移

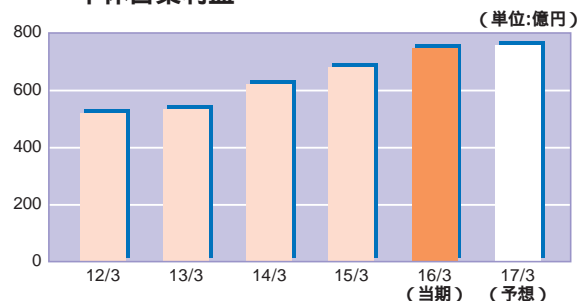
(単位:百万円)

科目	期別 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	平成16年3月期 (当期)	平成17年3月期 (予想)
営業収益	304,509	341,158	394,258	441,149	486,885	535,000
営業利益	52,026	53,433	62,192	68,121	74,707	76,000
経常利益	18,288	24,038	35,282	44,317	50,612	53,000
当期純利益 (は純損失)	49	22,013	18,119	2,877	2,886	22,000
総資産	1,559,563	1,721,850	1,802,269	1,862,869	1,944,508	
自己資本	216,547	193,208	205,778	203,606	294,634	

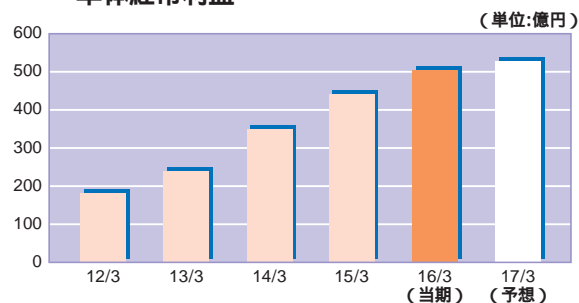
単体営業収益



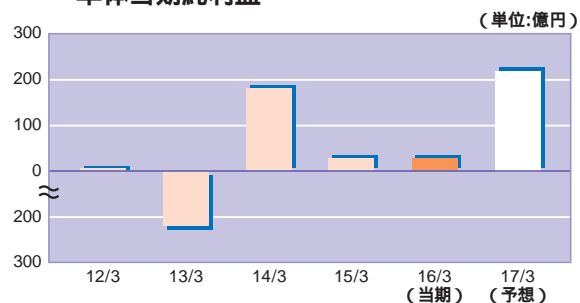
単体営業利益



単体経常利益



単体当期純利益



財務諸表(単体)

貸借対照表

(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16年3月31日現在)	(平成15年3月31日現在)			(平成16年3月31日現在)	(平成15年3月31日現在)
流動資産		835,138	782,541	流動負債		664,173	731,054
現金・預金		121,742	78,281	支払手形・営業未払金		62,122	49,049
受取手形・営業未収入金		26,460	25,830	短期借入金		265,055	320,151
たな卸資産		227,580	185,635	その他		336,995	361,853
その他		459,397	492,813	固定負債		985,700	928,208
貸倒引当金		41	20	社債		255,408	262,993
固定資産		1,109,370	1,080,328	長期借入金		368,834	339,302
有形固定資産		585,183	588,167	その他		361,458	325,913
建物		162,867	162,792	負債合計		1,649,874	1,659,263
土地		394,126	407,289				
建設仮勘定		24,116	13,782	資本の部			
その他		4,074	4,302	資本金		122,805	86,787
無形固定資産		54,596	54,641	資本剰余金		132,744	96,821
投資その他の資産		469,590	437,519	利益剰余金		25,057	24,611
差入保証金・敷金		210,193	210,862	その他有価証券評価差額金		14,430	4,389
その他		259,425	226,687	自己株式		403	224
貸倒引当金		29	30	資本合計		294,634	203,606
資産合計		1,944,508	1,862,869	負債及び資本合計		1,944,508	1,862,869

損益計算書

(単位:百万円)

科目	期別	当期	前期
		(平成15年4月1日 - 平成16年3月31日)	(平成14年4月1日 - 平成15年3月31日)
営業収益		486,885	441,149
営業費用		412,178	373,028
営業利益		74,707	68,121
営業外収益		7,080	8,625
営業外費用		31,176	32,429
経常利益		50,612	44,317
特別損失		45,439	38,882
税引前当期純利益		5,173	5,435
住民税		63	54
法人税等調整額		2,224	2,504
当期純利益		2,886	2,877
前期繰越利益		16,664	16,227
当期末処分利益		19,550	19,104

利益処分

(単位:百万円)

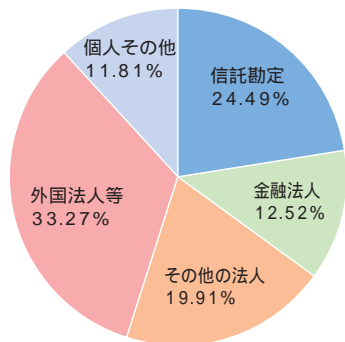
科目	期別	当期	前期
		(平成16年6月29日 定時株主総会)	(平成15年6月27日 定時株主総会)
当期末処分利益		19,550	19,104
合計		19,550	19,104
株主配当金		4,279	2,440
		(1株につき9円)	(1株につき6円)
利益処分額		4,279	2,440
次期繰越利益		15,270	16,664

Stock Information

株式情報 (平成16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.....476,085,978株
 株主数.....30,948名(うち単元株主数 23,884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)	40,396	8.49%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	30,276	6.36%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	25,369	5.33%
株式会社三井住友銀行	11,990	2.52%
株式会社あおぞら銀行	9,662	2.03%
鹿島建設株式会社	7,912	1.66%
ザチェスマンハッタンバンクエヌエイロンドンエスエルオムバスアカウント	7,116	1.49%
三井住友海上火災保険株式会社	6,743	1.42%
ザバンク オブ ニューヨークトリティージャスデック アカウント	6,248	1.31%
清水建設株式会社	5,500	1.16%

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) 設立.....昭和24年12月1日
 資本金.....122,805,350,767円 (平成16年3月31日現在)
 従業員数.....2,500名 (平成16年3月31日現在)
 役員 平成16年6月29日現在) 代表取締役
 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	常務執行役員.....牛丸 貞 夫	執行役員.....村 上 昭	執行役員.....伊 藤 公 二
取締役社長兼執行役員社長...高 島 準 司	常務執行役員.....鈴木 省 三	執行役員.....西 本 芳 照	執行役員.....田 中 俊 和
取締役相談役.....安 藤 太 郎	常務執行役員.....福 室 治 男	執行役員.....松 上 尚 義	執行役員.....小 林 正 人
取締役兼専務執行役員.....松 井 久 生	常務執行役員.....亀 山 賢 一	執行役員.....齋 藤 隆	執行役員.....仁 島 浩 順
取締役兼専務執行役員.....鶴 田 哲 郎	常務執行役員.....大 山 勉	執行役員.....高 橋 正 行	監査役.....産 本 眞 作
取締役兼専務執行役員.....大 橋 正 義	常務執行役員.....浅 野 博 幸	執行役員.....小 川 正 氣	監査役(常勤)...野 村 一
取締役兼専務執行役員.....杉 本 健 一 郎	常務執行役員.....中 村 芳 文	執行役員.....海 野 良 哉	監査役(常勤)...北 村 忠 司
取締役兼専務執行役員.....益 岡 和 雄	執行役員.....代 阪 孝 博	執行役員.....坂 本 善 信	監査役(常勤)...小 林 邦 雄
取締役兼専務執行役員.....小 野 寺 研 一	執行役員.....宮 下 智	執行役員.....竹 村 信 昭	

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
(郵便物送付先)	〒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
(電話照会先)	(住所変更等用紙のご請求) ☎0120-175-417 (その他の照会) ☎0120-176-417
(インターネット ホームページURL)	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 あずさ監査法人



ホームページアドレス：<http://www.sumitomo-rd.co.jp>



この冊子は古紙配合率100%の再生紙を使用しています。