

## 【研究ノート3】

# 「平成5年3月期 主要不動産会社決算状況」

梅 津 昭 三

### 1. はじめに

平成5年3月期の主要不動産会社の決算状況について、東京証券取引所第1部上場の不動産会社18社及び同第2部上場の2社計20社を、同不動産会社が証券取引法の規定に基づいて提出した「有価証券報告書」に記載された財務諸表より集計調査し、調査結果の主な項目について述べることとする。

#### (1) 対象とした不動産会社（順不同）

##### ① 第1部上場会社

三井不動産(株)、平和不動産(株)、東急不動産(株)、三菱地所(株)、(株)エルカクエイ、大和団地(株)、住友不動産(株)、太平洋興発(株)、藤和不動産(株)、小田急不動産(株)、東宝不動産(株)、(株)大京、(株)テーオーシー、サンケイビル(株)、三井不動産販売(株)、東京建物(株)、ダイビル(株)、(株)東京楽天地

##### ② 第2部上場会社

有楽土地(株)、ダイア建設(株)

以下不動産会社の会社名については、「(株)」を省略して掲記する。

(2) 上記不動産会社のうち決算期が、12月期（東京建物）、1月期（東京楽天地）、2月期（東宝不動産）の企業があるが、本調査においては3月期として整理した。

### 2. 調査結果の概要

#### ① 経常利益計上額前期比 ▲1,189億円

主要不動産会社の平成5年3月期の経常利益計上額の合計は、1,311億円で、平成4年3月期（以下、「前期」という。）の経常利益計上額の合計2,501億円に比較すると、1,189億円（前期比47.6%減）と大幅な減益となっている。

前期の経常利益は、平成3年3月期（以下、「前前期」という。）の経常利益に比して672億円（21.1%減）の減益であったところから、平成5年3月期の経常利益は前期に引続き大幅な減益となっており、減益幅も前期の約1.8倍に拡大している。

平成5年3月期において経常利益が大幅な減益となったのは、売上高が前期に比して139億円（前期比0.4%増）の増加に対し、売上原価が前期に比して1,526億円（前期比5.9%増）の増加となっているのが大きな要因となっており、売上利益において、前期に比して1,389億円（前期比17.2%減）の減収となり、また、販売管理費が前期に比して195億円（前期比7.7%減）の減少をみているものの、売上原価の増加が経常利益の大幅な減少に大きな影響を与えているものと考えらる。

表 1 損益計上内訳概要

(単位：百万円)

区 分	5.3月期	4.3月期	比較増減額	増減率(%)
経常利益	131,168	250,120	△ 118,952	△ 47.6
売上高	3,377,811	3,363,928	13,903	0.4
売上原価	2,709,493	2,556,800	152,693	5.9
売上利益	668,227	807,118	△ 138,981	△ 17.2
販売管理費	233,475	253,070	△ 19,595	△ 7.7
営業利益	434,739	554,038	△ 119,299	△ 21.5
営業外収益	88,426	119,552	△ 31,126	△ 26.0
うち受取利息	50,489	70,715	△ 20,226	△ 28.6
営業外費用	392,000	423,475	△ 31,475	△ 7.4
うち支払利息	354,310	384,063	△ 29,753	△ 7.7

## ②経常損失計上3社、前年比減額計上10社

主要不動産会社の平成5年3月期の経常利益の計上状況をみると、経常利益を計上している企業は17社、経常損失を計上している企業は3社となっている。

経常利益を計上している17社の経常利益の計上状況を区分すると、前期に比して計上額が増加している企業は7社であって、その増加額は15億円（前期比8.6%増）にとどまっているものであり、前期に比して計上額が減少している企業は10社で、その減少額は738億円（前期比34.0%減）と大幅な減少が計上されている状況にある。

経常損失を計上している3社の経常損失計上額は317億円にのぼっており、その主な原因は、販売価格の下落や支払い利息の軽減が図れなかったこと等によると考えられる。

なお、前期の経常利益の計上額と、前前期の経常利益の計上額をみると、両期とも全企業が経常利益を計上しており、前期の経常利益は前前期の経常利益に比

較して672億円(21.2%減)の減額計上となっており、その増減内訳は、増加している企業は6社のみで、その増加額は11億円と、平成5年3月期における経常利益の増加計上状況とほぼ同様であり、また、その他の14社においては経常損失の計上はなかったものの経常利益が減額計上されており、減額計上額は683億円に達していたものであり、平成5年3月期の経常利益の計上は前期に引続き大幅な減益計上となっているものである。

表 2 経常損益増減区分別計上額内訳

(単位：百万円)

区 分	社数	5.3月期	4.3月期	比較増減額	増減率(%)
経常損益計上額合計	20	131,168	250,120	△ 118,952	△ 47.6
経常利益計上企業	17	162,950	235,232	△ 72,282	△ 30.7
前期より増加企業	7	19,814	18,239	1,575	8.6
増加率5%未満の企業	4	15,226	14,951	275	1.8
増加率5%~10%未満の企業	2	2,660	2,453	207	8.4
増加率10%以上の企業	1	1,928	835	1,093	130.9
前期より減少企業	10	143,136	216,993	△ 73,857	△ 34.0
減少率30%未満の企業	6	93,660	116,982	△ 23,322	△ 19.9
減少率30%~50%未満の企業	2	29,779	53,579	△ 23,800	△ 44.4
減少率50%以上の企業	2	19,697	46,432	△ 26,735	△ 57.6
経常損失計上企業	3	△ 31,782	14,888	△ 46,670	△ 313.5

表 3 企業別経常利益計上額 (一部企業)

(単位：百万円)

会 社 名	5.3月期	4.3月期	比較増減額	増減率(%)
三菱地所	70,652	90,227	△ 19,575	△ 21.7
三井不動産	25,759	46,216	△ 20,457	△ 44.3
住友不動産	11,900	25,229	△ 13,329	△ 52.8
大 京	7,797	21,203	△ 13,406	△ 63.2
東京建物	6,950	9,106	△ 2,156	△ 23.7
東急不動産	6,612	7,189	△ 577	△ 8.0
三井販売	4,020	7,363	△ 3,343	△ 45.4
平和不動産	3,898	4,377	△ 479	△ 10.9
藤和不動産	△ 26,977	4,250	△ 31,227	△ 734.8
大和団地	△ 3,924	6,038	△ 9,962	△ 165.0

### ③売上高 3兆3千億円計上

主要不動産会社の平成5年3月期の売上高計上額の合計は、3兆3,778億円で、前期の計上額の合計3兆3,639億円に比較すると139億円（前期比0.4%増）の増加となっている。

主要不動産会社のうち12社については、前期の売上高に対し2,096億円（前期比16.5%増）の増加を計上しており、その他の8社については、1,957億円（前期比9.4%減）の減額計上となっている。

売上高は、不動産販売部門、不動産賃貸部門、その他仲介・受託業務等部門の収益に細分されるが、不動産販売部門、不動産賃貸部門による収益が売上高のおよそ90%を占めている。

平成5年3月期の不動産販売部門の売上高は2兆2,401億円が計上されており（注、不動産販売部門の売上高を計上している企業は17社）、前期に比較すると542億円（前期比2.3%減）の減額計上となっており、その内訳をみると前期より増額計上している企業が10社で、1,836億円（前期比36.5%増）の増額が計上され、前期より減額計上している企業が7社で、2,379億円（前期比13.3%減）の減額計上となっているものである。

また、平成5年3月期の不動産賃貸部門の売上高は、全企業が増額計上しており、7,638億円が計上されているもので、（注、不動産賃貸部門の売上高を計上している企業は16社）、前期に比較すると759億円（前期比11.5%増）の増額計上となっている。

なお、前期の売上高は、前前期の売上高に対し2,241億円（7.1%増）の増額計上となっており、売上高が前前期より増加していたのは14社、その増加額は2,854億円（11.1%増）であって、減少しているのは6社、その減少額は612億円（10.2%減）で、平成5年3月期の売上高の増加額が激減しているものである。

表 4 売上高増減区分別計上額内訳

（単位：百万円）

区 分	社数	5.3月期	4.3月期	比較増減額	増減率(%)
売上高計上額合計	20	3,377,831	3,363,928	13,903	0.4
前期より増加企業	12	1,480,555	1,270,944	209,611	16.5
増加率10%未満の企業	9	818,278	795,618	22,660	2.8
増加率10%以上の企業	3	662,277	475,326	186,951	39.3
前期より減少企業	8	1,897,276	2,092,984	△ 195,708	△ 9.4
減少率10%未満の企業	5	1,029,532	1,075,929	△ 46,397	△ 4.3
減少率10%以上の企業	3	867,744	1,017,055	△ 149,311	△ 14.7

表 5 部門別売上高計上額内訳

(単位：百万円)

区 分	社数	5.3月期	4.3月期	比較増減額	増減率(%)
売上高計上額合計	20	3,377,831	3,363,928	13,903	0.4
不動産販売部門	17	2,240,110	2,294,346	Δ 54,236	Δ 2.3
前期より増加企業	10	687,070	503,388	183,682	36.5
前期より減少企業	7	1,553,040	1,790,958	Δ 237,918	Δ 13.3
不動産賃貸部門	16	763,385	687,418	75,967	11.5
その他部門	20	374,336	382,164	Δ 7,828	Δ 2.0

表 6 企業別売上高計上額 (一部企業)

(単位：億円)

会 社 名	5.3月期	4.3月期	比較増減額	増減率(%)
三井不動産	8,384	8,812	Δ 428	Δ 4.9
大 京	6,043	7,111	Δ 1,067	Δ 15.1
三菱地所	3,490	3,454	35	1.0
藤和不動産	3,194	2,287	907	39.7
住友不動産	3,170	2,232	938	42.0
東急不動産	2,578	2,578	0	-
ダイヤ建設	1,623	1,909	Δ 287	Δ 15.6
大和団地	1,011	1,149	Δ 138	Δ 12.0

## ④販売用不動産 3兆7千億円計上

主要不動産会社の販売用等不動産（販売用不動産、仕掛不動産、開発用不動産等）の平成5年3月期の資産計上額は3兆7,745億円であって、前期計上額4兆161億円に比較して2,416億円（前期比6.0%減）の減少となっている。

平成5年3月期の販売用等不動産資産計上額のうち、完成資産である販売用不動産の計上額は1兆5,999億円であって、前期に比して1,116億円（前期比7.5%増）の増加となっており、その内訳を見ると、前期より増額計上している企業は10社で、1,555億円（前期比12.8%増）の増額が計上され、前期より減額計上している企業は7社で、439億円（前期比16.3%減）の減額計上となっている。

また、仕掛不動産・開発用不動産等の資産計上額は2兆1,746億円であって、前期に比して3,533億円（前期比14.0%減）の減少となっており、その内訳を見ると、前期より増額計上している企業は5社で、188億円（前期比6.7%増）の増額が計上され、前期より減額計上している企業は7社で、3,722億円（前期比16.6%減）の減額計上となっている。

表 7 販売用等不動産区分別資産計上額内訳

(単位：百万円)

区 分	社数	5.3月期	4.3月期	比較増減額	増減率(%)
販売用不動産等計上額合計		3,774,523	4,016,178	Δ 241,655	Δ 0.4
完成不動産	17	1,599,908	1,488,225	111,683	7.5
前期より増加企業	10	1,373,932	1,218,334	155,598	12.8
前期より減少企業	7	225,976	269,891	Δ 43,915	Δ 16.3
仕掛不動産	12	2,174,615	2,527,953	Δ 353,338	Δ 14.0
前期より増加企業	5	299,196	280,303	18,893	6.7
前期より減少企業	7	1,875,419	2,247,650	Δ 372,231	Δ 16.6

表 8 企業別販売用等不動産資産計上額 (一部企業)

(単位：億円)

会 社 名	5.3月期	4.3月期	比較増減額	増減率(%)
三井不動産	8,749	8,734	15	0.2
大 京	8,674	10,560	Δ 1,886	Δ 17.9
藤和不動産	3,935	4,779	Δ 843	Δ 17.7
東急不動産	3,591	3,419	172	5.1
住友不動産	3,333	3,404	Δ 70	Δ 2.1
三菱地所	2,825	2,525	300	11.9
大和団地	1,499	1,547	Δ 47	Δ 3.1
東京建物	1,257	1,202	55	4.6
有楽土地	1,186	1,298	Δ 111	Δ 8.6

## ⑤借入金等残高6兆8千億円、前期末比6.5%増加

主要不動産会会社の平成5年3月期末の借入金等残高は、6兆8,525億円で、前期末の残高6兆4,317億円に比較し4,207億円(前期比6.5%増)の増額となっている。

前期末の借入金等残高は、前前期末の借入金等残高に比して8,602億円、増加率15.4%と大幅な増加であったが、平成5年3月期においては前期の増加額に比較し増加額がおよそ半減しているものである。

平成5年3月期末の借入金等残高が、前期末より増加している企業は9社、その増加額が5,812億円であり、また、前期末より減少している企業は11社、その減少額が1,605億円となっている。

なお、前期末の借入金等残高を、前前期末の借入金等残高に比較するとすべての企業が増加傾向を示しているものであったが、平成5年3月期末においては、前期末より借入金等残高が減額している企業が11社と、残高の減少企業が大幅に増加していることから資金の調達事情等に変化があったものと考えられる。

表 9 借入金等残高増減区分別計上額内訳

(単位：百万円)

区 分	社数	5.3月期	4.3月期	比較増減額	増減率(%)
借入金等残高計上額	20	6,852,514	6,431,778	420,736	6.5
前期より増加企業	9	4,799,822	4,218,536	581,286	13.8
増加率10%未満の企業	4	2,221,422	2,127,663	93,759	4.4
増加率10%以上の企業	5	2,578,400	2,090,873	487,527	23.3
前期より減少企業	11	2,052,692	2,213,242	△ 160,550	△ 7.8
減少率10%未満の企業	7	1,585,615	1,653,878	△ 68,263	△ 4.1
減少率10%~50%未満の企業	2	461,825	543,847	△ 82,022	△ 15.1
減少率50%以上の企業	2	5,252	15,517	△ 10,265	△ 66.2

表 10 企業別借入金残高計上額 (一部企業)

(単位：億円)

会 社 名	5.3月期	4.3月期	比較増減額	増減率(%)
三井不動産	13,574	13,054	520	4.0
三菱地所	11,633	9,058	2,575	28.4
大 京	11,101	11,508	△ 407	△ 3.5
住友不動産	9,987	8,375	1,612	19.2
東急不動産	4,647	4,371	276	6.3
藤和不動産	4,522	5,329	△ 806	△ 15.1
ダイヤ建設	2,683	2,843	△ 159	△ 5.6
東京建物	2,478	2,063	415	20.1

## ⑥支払利息 3,543億円計上、前期比297億円減少

主要不動産会社の平成5年3月期の支払利息計上額は、3,543億円で、前期の計上額3,840億円に比較し297億円(前期比7.7%減)減額しているものである。

前期の支払利息計上額は、前前期の支払利息計上額に比較し663億円、増加率20.9%と大幅な増加であったが、平成5年3月期の支払利息計上額は、借入金等の減少及び借入金利率の低下等によって大幅な減少となったものとする。

平成5年3月期支払利息計上額が、前期より増加している企業は僅か5社であって、その増加額が67億円(前年比7.2%増)であり、また、前期より減少している企業は15社、その減少額が365億円となっている。

なお、前期の支払利息計上額を、前前期の支払利息計上額と比較すると、支払利息計上額が減少しているのは2社、その減少額も40百万円で、他の18社はすべて増額計上されており、その増加額は664億円となっている。

平成5年3月期においては、前期までの現象と全く逆の状態となり支払利息計上額が前期より減少している企業が増加している。

表 1 1 支払利息増減区分別計上額内訳

(単位：百万円)

区 分	社数	5.3月期	4.3月期	比較増減額	増減率(%)
借入金等残高計上額	20	354,310	384,063	Δ 29,753	Δ 7.7
前期より増加企業	5	101,161	94,388	6,773	7.2
増加率20%未満の企業	2	94,440	89,038	5,402	6.1
増加率20%以上の企業	3	6,721	5,350	1,371	25.6
前期より減少企業	15	253,149	289,675	Δ 36,526	Δ 12.6
減少率10%未満の企業	7	147,461	159,574	Δ 12,113	Δ 7.6
減少率10%以上の企業	8	105,688	130,101	Δ 24,413	Δ 18.8

表 1 2 企業別支払利息計上額 (一部企業)

(単位：百万円)

会 社 名	5.3月期	4.3月期	比較増減額	増減率(%)
大 京	66,633	83,786	Δ 17,153	Δ 20.5
三 井 不 動 産	66,685	73,785	Δ 7,100	Δ 9.6
三 菱 地 所	53,081	47,807	5,274	11.0
住 友 不 動 産	41,359	41,231	128	0.3
藤 和 不 動 産	35,646	38,072	Δ 2,426	Δ 6.3
東 急 不 動 産	25,384	27,072	Δ 1,688	Δ 6.2

{ う め つ し ょ う ぞ う }  
土地総合研究所 参 事