

## 【研究ノート 2】

# 平成 6 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 6 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 19 社及び同第 2 部上場の 2 社計 21 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にする。

#### (1) 調査の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、(株)サンケイビル、三井不動産販売(株)、東京建物(株)、ダイビル(株)、(株)東京楽天地、ニチモ(株)

##### 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、9 月期（ニチモ）、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 ▲ 7 6 1 億円

主要不動産会社の平成 6 年 3 月期の経常利益計上額の合計は、4 5 2 億円で、平成 5 年 3 月期（以下、「前期」という。）の経常利益計上額の合計 1, 2 1 3 億円に比較すると、7 6 1 億円（前期比 6 2. 7 % 減）の大幅な減益となっている。

なお、平成 3 年 3 月期以降の経常利益の計上状況は次表のとおりであって、平成 4 年 3 月期以降各年度とも前年度に比較して大幅な減益であって、3 年度連続して経常利益が減益となっているものである。

表1 過年度における経常利益計上状況

(単位：百万円)

区 分	3年3月期	4年3月期	5年3月期	6年3月期
経常利益計上額	325,759	250,705	121,364	45,232
対前年度増減額		△ 75,054	△ 129,341	△ 76,132
対前年度増減率(%)		△ 23.0	△ 51.6	△ 62.7

平成6年3月期において経常利益が大幅な減益となったのは、売上原価が前期に比して251億円（前期比0.9%減）の減少、また、販売管理費においても前期に比して261億円（前期比11.0%減）の減少をみているものの、売上高の減少が前期に比して1,695億円（前期比5.0%減）と大幅な減少となっていることが、経常利益の減少に影響しているものと考えられる。

表2 損益計上内訳概要

(単位：百万円)

区 分	6年3月期	5年3月期	比較増減額	増減率(%)
経常利益	45,232	121,364	△ 76,132	△ 62.7
売上高	3,248,560	3,418,149	△ 169,589	△ 5.0
売上原価	2,723,786	2,748,947	△ 25,161	△ 0.9
売上利益	524,765	669,190	△ 144,425	△ 21.6
販売管理費	212,271	238,377	△ 26,106	△ 11.0
営業利益	312,485	430,800	△ 118,315	△ 27.5
営業外収益	79,400	90,462	△ 11,062	△ 12.2
うち受取利息	51,752	51,246	506	1.0
営業外費用	346,653	399,902	△ 53,249	△ 13.3
うち支払利息	318,308	361,859	△ 43,551	△ 12.0

## (2) 経常損失計上6社、前期比減額計上11社

主要不動産会社の平成6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15社、経常損失を計上している企業は6社となっている。

経常利益を計上している15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4社であって、その増加額は5億円（前期比3.9%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11社で、その減少額は398億円（前期比28.6%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6社の経常損失計上額は686億円にのぼっており、

前期に比して367億円（前期比115.5%増）の経常損失の増加が計上されているものである。経常損失計上企業6社のうち2社は前期において経常利益を計上していた企業であって、平成6年3月期において経常損失302億円（前期経常利益計上額は97億円）を計上するに至っているものである。

表3 経常損益増減区分別計上額内訳

（単位：百万円）

区 分	社数	6年3月期	5年3月期	比較増減額	増減率(%)
経常損益計上額合計	21	45,232	121,364	△ 76,132	△ 62.7
経常利益計上企業	15	113,889	153,225	△ 39,336	△ 25.7
前期より増加企業	4	14,417	13,872	545	3.9
増加率10%未満の企業	3	14,084	13,648	436	3.2
増加率10%以上の企業	1	333	224	109	48.7
前期より減少企業	11	99,472	139,353	△ 39,881	△ 28.6
減少率10%未満の企業	4	11,868	12,736	△ 868	△ 6.8
減少率10%~30%未満企業	4	23,284	29,482	△ 6,198	△ 21.0
減少率30%以上の企業	3	64,320	97,135	△ 32,815	△ 33.8
経常損失計上企業	6	△ 68,657	△ 31,861	△ 36,796	115.5
前期より引続き経常損失計上企業	4	△ 38,385	△ 41,586	3,201	△ 7.7
前期経常利益計上企業	2	△ 30,272	9,725	△ 39,997	△ 411.3

表4 一部企業の経常利益計上額

（単位：百万円）

会 社 名	6年3月期	5年3月期	比較増減額	増減率(%)
三 菱 地 所	47,436	70,652	△ 23,216	△ 32.9
三 井 不 動 産	16,443	25,759	△ 9,316	△ 36.2
住 友 不 動 産	9,331	11,900	△ 2,569	△ 21.6
ダ イ ビ ル	7,103	7,062	41	0.6
テ ー オ ー シ ー	6,343	7,001	△ 658	△ 9.4
東 急 不 動 産	5,515	6,612	△ 1,097	△ 16.6
東 京 建 物	5,254	6,950	△ 1,696	△ 24.4
大 京	△ 15,888	7,797	△ 23,685	△ 303.8
有 楽 土 地	△ 14,384	1,928	△ 16,312	△ 846.1

(3)売上高3兆2千億円計上

主要不動産会社の平成6年3月期の売上高計上額の合計は、3兆2,485億円で、前期の計上額の合計3兆4,181億円に比較すると1,695億円（前期比5.0%減）の減少となっている。

主要不動産会社のうち10社については、前期の売上高に対し1,794億円

(前期比21.3%増)の増加を計上しており、その他の11社については、前期の売上高に対し3,490億円(前期比13.6%減)の減額計上となっている。

表5 売上高増減区分別計上額内訳

(単位：百万円)

区 分	社数	6年3月期	5年3月期	比較増減額	増減率(%)
売上高計上額合計	21	3,248,560	3,418,149	△ 169,589	△ 5.0
前期より増加企業	10	1,022,891	843,419	179,472	21.3
増加率10%未満の企業	5	317,525	307,783	9,742	3.2
増加率10%~30%未満企業	4	594,745	474,266	120,479	25.4
増加率30%以上の企業	1	110,621	61,370	49,251	80.3
前期より減少企業	11	2,225,669	2,574,730	△ 349,061	△ 13.6
減少率10%未満の企業	4	922,256	970,821	△ 48,565	△ 5.0
減少率10%以上の企業	7	1,303,413	1,603,909	△ 300,496	△ 18.7

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6年3月期の不動産販売部門の売上高は2兆958億円が計上されており、前期に比較すると1,788億円(前期比7.9%減)の減額計上となっている。

その内訳をみると、前期より増額計上している企業が8社で、1,255億円(前期比31.0%増)の増額が計上され、前期より減額計上している企業が10社で、3,043億円(前期比16.3%減)の減額計上となっているものである。

また、平成6年3月期の不動産賃貸部門の売上高は、7,973億円が計上され、前期に比較すると298億円(前期比3.9%増)の増額計上となっており、大部分の企業において増額計上となっているが、4企業においては122億円(前期比7.8%減)の減額計上となっているものである。

表6 部門別売上高計上額内訳

(単位：百万円)

区 分	社数	6年3月期	5年3月期	比較増減額	増減率(%)
売上高計上額合計	21	3,248,560	3,418,149	△ 169,589	△ 5.0
不動産販売部門	18	2,095,885	2,274,719	△ 178,834	△ 7.9
前期より増加企業	8	530,008	404,472	125,536	31.0
前期より減少企業	10	1,565,877	1,870,247	△ 304,370	△ 16.3
不動産賃貸部門	17	797,354	767,481	29,873	3.9
前期より増加企業	13	653,158	611,077	42,081	6.9
前期より減少企業	4	144,196	156,404	△ 12,208	△ 7.8
その他部門	21	355,321	375,949	△ 20,628	△ 5.5

表7 一部企業の売上高計上額

(単位：百万円)

会 社 名	6年3月期	5年3月期	比較増減額	増減率(%)
三井不動産	795,224	838,410	△ 43,186	△ 5.2
大 京	524,646	604,380	△ 79,734	△ 13.2
三菱地所	440,143	349,005	91,138	26.1
住友不動産	280,351	317,098	△ 36,747	△ 11.6
東急不動産	266,847	257,882	8,965	3.5
藤和不動産	227,523	319,433	△ 91,910	△ 28.8
ディア建設	118,826	162,230	△ 43,404	△ 26.8
有楽土地	110,621	61,370	49,251	80.3
東京建物	102,189	82,932	19,257	23.2
大和団地	71,401	101,134	△ 29,733	△ 29.4

## (4)販売用不動産3兆5千億円計上

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6年3月期の資産計上額は3兆5,834億円であって、前期計上額3兆8,596億円に比較して2,762億円（前期比7.2%減）の減少となっている。

平成6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1兆5,158億円であって、前期に比して1,494億円（前期比9.0%減）の減少であって、その内訳をみると、前期より増額計上している企業は6社で、412億円（前期比4.2%増）の増額が計上され、前期より減額計上している企業は12社で、1,907億円（前期比28.0%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2兆675億円であって、前期に比して1,268億円（前期比5.8%減）の減少となっており、その内訳をみると、前期より増額計上している企業は6社で、433億円（前期比3.7%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、1,701億円（前期比16.5%減）の減額計上となっている。

表8 販売用等不動産区別資産計上額内訳 (単位：百万円)

区 分	社数	6年3月期	5年3月期	比較増減額	増減率(%)
販売用不動産等計上額合計	18	3,583,402	3,859,681	△ 276,279	△ 7.2
完成不動産	18	1,515,898	1,665,358	△ 149,460	△ 9.0
前期より増加企業	6	1,025,689	984,419	41,270	4.2
前期より減少企業	12	490,209	680,939	△ 190,730	△ 28.0
仕掛不動産	13	2,067,504	2,194,323	△ 126,819	△ 5.8
前期より増加企業	6	1,205,179	1,161,834	43,345	3.7
前期より減少企業	7	862,325	1,032,489	△ 170,164	△ 16.5

(注) 販売用不動産の計上のない企業が3社ある。

表9 一部企業の販売用等不動産資産計上額 (単位：百万円)

会社名	6年3月期	5年3月期	比較増減額	増減率(%)
三井不動産	870,121	874,973	△ 4,852	△ 0.6
大 京	814,569	867,406	△ 52,837	△ 6.1
藤和不動産	377,413	393,545	△ 16,132	△ 4.1
東急不動産	359,751	359,198	553	0.2
三菱地所	295,034	282,534	12,500	4.4
住友不動産	244,444	333,357	△ 88,913	△ 26.7
大和団地	136,273	149,992	△ 13,719	△ 9.1
東京建物	112,426	125,776	△ 13,350	△ 10.6
エルカクエイ	79,936	79,833	103	0.1
有楽土地	78,934	118,664	△ 39,730	△ 33.5

(5)借入金等残高7兆6百億円、前期末比1.5%増加

主要不動産会社の平成6年3月期末の借入金等残高は、7兆637億円で、前期末の残高6兆9,571億円に比較し1,066億円（前期比1.5%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4,006億円、

増加率 6.1%と大幅な増加であったが、平成 6 年 3 月期においては前期の増加額に比較し大幅な減少となっているものである。

平成 6 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 2,528 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 1,461 億円となっている。

表 10 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	6 年 3 月 期	5 年 3 月 期	比 較 増 減 額	増 減 率 (%)
借入金等残高計上額	20	7,063,782	6,957,103	106,679	1.5
前期より増加企業	9	3,972,398	3,719,533	252,865	6.8
増加率10%未満の企業	6	3,095,936	2,950,507	145,429	4.9
増加率10%以上の企業	3	876,462	769,026	107,436	14.0
前期より減少企業	11	3,091,384	3,237,570	△ 146,186	△ 4.5
減少率10%未満の企業	6	2,837,277	2,859,931	△ 22,654	△ 0.8
減少率10%以上の企業	5	254,107	377,639	△ 123,532	△ 32.7

(注) 6.3月期、5.3月期において借入金等残高のない企業が1社ある。

表 11 一部企業の借入金残高計上額 (単位：百万円)

会 社 名	6 年 3 月 期	5 年 3 月 期	比 較 増 減 額	増 減 率 (%)
三井不動産	1,351,219	1,357,444	△ 6,225	△ 0.5
三菱地所	1,209,782	1,163,324	46,458	4.0
大 京	1,163,491	1,110,117	53,374	4.8
住友不動産	990,718	998,750	△ 8,032	△ 0.8
東急不動産	513,729	464,752	48,977	10.5
藤和不動産	488,824	452,285	36,539	8.1
ダイア建設	320,161	268,351	51,810	19.3
東京建物	246,189	247,867	△ 1,679	△ 0.7

(うめつ しょうぞう)  
土地総合研究所 参事役