

【研究ノート2】

平成7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7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とする。

(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)、三菱地所(株)、平和不動産(株)、東京建物(株)、ダイビル(株)、(株)サンケイビル、東急不動産(株)、(株)エルカクエイ、大和団地(株)、住友不動産(株)、小田急不動産(株)、東宝不動産(株)、藤和不動産(株)、ニチモ(株)、(株)大京、(株)テオーシー、(株)東京楽天地、三井不動産販売(株)、太平洋興発(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 328億円の増加

主要不動産会社の平成7年3月期の経常利益計上額の合計は、780億円で、平成6年3月期（以下、「前期」という。）の経常利益計上額の合計452億円に比較すると、328億円（前期比72.6%増）の増益となっている。

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3年度連続して経常利益が減益となっていたが、平成7年3月期において増益に転じているものである。

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	7年3月期
経常利益計上額	325,759	250,705	121,364	45,232	78,062
対前年度増減額		△ 75,054	△129,341	△ 76,132	32,830
対前年度増減率(%)		△ 23.0	△ 51.6	△ 62.7	72.6

平成3年3月期以降の経常損益計上企業の状況は次表のとおりであって、平成3年3月期及び平成4年3月期においては、経常損失を計上した企業はなく、調査対象のすべての企業において経常利益を計上していたものである。

経常損失の計上は平成5年3月期以降であり、平成5年3月期においては4企業が、平成6年3月期においては6企業が、平成7年3月期においては前期より3企業が減少し、経常損失の計上している企業は3企業となっており、170億円の経常損失を計上しているものである。

表2 経常損益計上企業の状況

(金額 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	7年3月期
経常利益計上企業数	21	21	17	15	18
経常利益計上額	325,759	250,705	162,950	113,889	95,138
経常損失計上企業数	0	0	4	6	3
経常損失計上額	0	0	△ 41,586	△ 68,657	△ 17,076
うち当該年度新規に経常損失を計上した企業数	0	0	4	2	0
経常損失計上額	0	0	△ 41,586	△ 30,272	0
うち前年度に引続き経常損失を計上した企業数	0	0	0	4	3
経常損失計上額	0	0	0	△ 38,385	△ 17,076

平成7年3月期において経常利益が増益となったのは、売上高が前期に比して1,406億円（前期比4.3%減）の減少であるのに対し、売上原価が前期に比して1,768億円（前期比6.5%減）の減少とその減少額が売上高の減少額を上回ることとなったことが、経常利益の増加に影響しているものと考えられる。

表3 損益計上内訳概要

(単位：百万円)

区 分	7年3月期	6年3月期	比較増減額	増減率(%)
経常利益	78,062	45,232	32,830	72.6
売上高	3,107,953	3,248,560	△140,607	△4.3
売上原価	2,546,982	2,723,786	△176,804	△6.5
売上利益	560,963	524,765	36,198	6.9
販売管理費	213,272	212,271	1,001	0.5
営業利益	347,381	312,485	34,896	11.2
営業外収益	53,516	79,400	△25,884	△32.6
うち受取利息	33,365	51,752	△18,387	△35.5
営業外費用	323,136	346,653	△23,517	△6.8
うち支払利息	287,693	318,308	△30,615	△9.6

(2) 経常利益減額計上企業14企業、経常損失計上企業 3企業

主要不動産会社の平成7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18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18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1社であって、その増加額は37百万円（前期比11.1%増）にとどまっているものであり、経常利益を計上している企業の大部分である14企業においては経常利益の計上額が減少しているものであってその減少額は298億円（前期比26.2%減）と大幅な減少が計上されている状況にある。また、前年度経常損失を計上していた企業のうち3企業が経常利益を計上するに至っておりその経常利益計上額は110億円（前年度経常損失計上額299億円）となっている。

経常損失を計上している3社の経常損失計上額は170億円にのぼっており、いずれも前年度から引続き経常損失を計上している企業であるが、その計上額は前年度に比して216億円（55.9%減）の減額となっているものである。

表4 経常損益増減区分別計上額内訳

(単位：百万円)

区 分	社 数	7年3月期	6年3月期	比較増減額	増減率(%)
経常損益計上額合計	21	78,062	45,232	32,830	72.6
経常利益計上企業	18	95,138	83,940	11,198	13.3
前期より増加企業	1	370	333	37	11.1
増加率10%以上の企業	1	370	333	37	11.1
前期より減少企業	14	83,752	113,556	△ 29,804	△ 26.2
減少率10%未満の企業	7	26,836	28,413	△ 1,577	△ 5.5
減少率10%~30%未満企業	2	4,991	5,977	△ 986	△ 16.5
減少率30%以上の企業	5	51,925	79,166	△ 27,241	△ 34.4
前期経常損失計上企業	3	11,016	△ 29,949	40,965	△ 136.8
経常損失計上企業	3	△ 17,076	△ 38,708	21,632	△ 55.9
前期より引続き経常損失計上企業	3	△ 17,076	△ 38,708	21,632	△ 55.9

なお、各企業の経常利益計上状況については、「表9」のとおりである。

(3) 売上高 3兆1千億円計上

主要不動産会社の平成7年3月期の売上高計上額の合計は、3兆1,079億円で、前期の計上額の合計3兆2,485億円に比較すると1,406億円（前期比4.3%減）の減少となっている。

主要不動産会社のうち4社については、前期の売上高に対し961億円（前期比19.5%増）の増額が計上され、主要不動産会社の大部分の企業である17社については、前期の売上高に対し2,367億円（前期比8.6%減）の減額計上となっているものである。

表5 売上高増減区分別計上額内訳

(単位：百万円)

区 分	社 数	7年3月期	6年3月期	比較増減額	増減率(%)
売上高計上額合計	21	3,107,953	3,248,560	△ 140,607	△ 4.3
前期より増加企業	4	588,767	492,585	96,182	19.5
増加率10%未満の企業	2	305,134	302,358	2,776	0.9
増加率30%以上の企業	2	283,633	190,227	93,406	49.1
前期より減少企業	17	2,519,186	2,755,975	△ 236,789	△ 8.6
減少率10%未満の企業	14	2,152,149	2,262,814	△ 110,665	△ 4.9
減少率10%~30%未満企業	2	290,030	382,540	△ 92,510	△ 24.2
減少率30%以上の企業	1	77,007	110,621	△ 33,614	△ 30.4

なお、各企業の売上高計上状況については、「表10」のとおりである。

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91%を占めている。

平成7年3月期の不動産販売部門の売上高は2兆377億円が計上されており、前期と比較すると581億円（前期比2.8%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4社で、1,147億円（前期比34.7%増）の増額が計上され、前期より減額計上している企業が14社、1,728億円（前期比9.8%減）の減額計上となっているものである。

また、平成7年3月期の不動産賃貸部門の売上高は、8,009億円が計上され、前期と比較すると35億円（前期比0.4%増）の増額計上となっており、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、90億円（前期比2.6%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、54億円（前期比1.2%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	7年3月期	6年3月期	比較増減額	増減率(%)
売上高計上額合計	21	3,107,953	3,248,560	△ 140,607	△ 4.3
不動産販売部門	18	2,037,765	2,095,885	△ 58,120	△ 2.8
前期より増加企業	4	445,537	330,790	114,747	34.7
前期より減少企業	14	1,592,228	1,765,095	△ 172,867	△ 9.8
不動産賃貸部門	17	800,914	797,354	3,560	0.4
前期より増加企業	10	360,176	351,167	9,009	2.6
前期より減少企業	7	440,738	446,187	△ 5,449	△ 1.2
その他部門	21	269,274	355,321	△ 86,047	△ 24.2

(4) 販売用不動産 3兆4千億円計上

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7年3月期の資産計上額は3兆4,777億円であって、前期計上額3兆5,834億円に比較して1,056億円（前期比2.9%減）の減少となっている。

平成7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1兆4,858億円で、前期に比して300億円（前期比2.0%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9社で、547億円（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9社で、848億円（前期比12.2%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1兆9,919億円であって、前期に比して755億円（前期比3.7%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、554億円（前期比8.5%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、1,310億円（前期比9.3%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	7年3月期	6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	3,477,712	3,583,402	△ 105,690	△ 2.9
完 成 不 動 産	18	1,485,803	1,515,898	△ 30,095	△ 2.0
前期より増加企業	9	877,510	822,756	54,754	6.7
前期より減少企業	9	608,293	693,142	△ 84,849	△ 12.2
仕 掛 不 動 産	13	1,991,909	2,067,504	△ 75,595	△ 3.7
前期より増加企業	6	708,360	652,935	55,425	8.5
前期より減少企業	7	1,283,549	1,414,569	△ 131,020	△ 9.3

(注) 販売用不動産の計上のない企業が3社ある。

なお、各企業の販売用等不動産資産計上状況については、「表11」のとおりである。

(5) 借入金等残高 7兆160億円計上

主要不動産会社の平成7年3月期末の借入金等残高は、7兆160億円で、前期末の残高7兆637億円に比較し477億円（前期比0.7%減）の減額となっている。

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1,066億円、増加率1.5%の増加であったが、平成7年3月期末においては前期末の借入金等残高に比較し減少となっているものである。

平成7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、その増加額は545億円であり、また、前期末より減少している企業は11社、その減少額は1,022億円となっている。

表8 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	7年3月期	6年3月期	比較増減額	増減率(%)
借入金等残高計上額	20	7,016,059	7,063,782	△ 47,723	△ 0.7
前期より増加企業	9	3,516,745	3,462,188	54,557	1.6
増加率10%未満の企業	8	3,453,058	3,407,048	46,010	1.4
増加率10%以上の企業	1	63,687	55,140	8,547	15.5
前期より減少企業	11	3,499,314	3,601,594	△ 102,280	△ 2.8
減少率10%未満の企業	8	3,365,621	3,443,507	△ 77,886	△ 2.3
減少率10%以上の企業	3	133,693	158,087	△ 24,394	△ 15.4

(注) 7年3月期及び6年3月期において借入金等残高のない企業が1社ある。

なお、各企業の借入金等残高計上状況については、「表12」のとおりである。