

【研究ノート 3】

平成9年3月期 主要不動産会社決算状況

荒木 寛彦

はじめに

平成9年3月決算期の主要不動産会社の決算状況に関し、東京証券取引所第一部上場のうち19社及び第2部上場のうち2社、計21社について、当該各社が証券取引法第24条の規定により提出した「有価証券取引報告書」に基づき、その概要を以下のように取りまとめた。

(1) 調査対象不動産会社

① 第一部上場会社

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)テーオーシー、(株)東京楽天地、三井不動産販売(株)、地産トークン(株)

② 第二部上場会社

有楽土地(株)、ダイア建設(株)

(2) 決算期のみなし統一

調査対象不動産会社の決算期は、その多くが3月末であり、一部、9月、(ニチモ)、12月(東京建物、地産トークン)、1月(東京楽天地)、2月(東宝不動産)の各月末の企業があるが、本調査においては、これらを3月期とみなして整理した。

調査結果の概要

(1) 平成9年3月決算期の背景

① マクロ経済

平成8年度における我が国経済は、厳しい雇用情勢のなかで個人消費が伸び悩み、これまで景気を下支えしてきた公共投資も減少に転じたものの、低金利の持続、円安の進行による輸出の増加や経営合理化の浸透などもあり、製造業を中心に企業業績が総じて回復に向かい、民間設備投資は着実な増加を示し、住宅投資も高い水準で推移した(新設住宅着工戸数は、平成2年以來の163万戸)。このようなこともあって、実質経済長率は、政府目標のGDPベース2.5%、GNPベース2.5%に対し、それぞれ2.9%、3.2%と緩やかな回復を持続した。

② 不動産業界

平成8年4月から平成9年3月迄の1年間を中心とする、本決算期の不動産業界において、住宅分譲事業は、地価の下落、マンションの大量供給、などに伴う販売価格の低下から採算面は厳しい状況にあったが、価格の低下、低金利の持続、消費税率引き上げ前の駆け込み需要、などを背景に大量に供給されたマンションを中心に販売状況は堅調に推移した。

ビル賃貸事業は、テナントによる選別化が一段と強まるなか、郊外部では依然として厳しい状況にあるものの都心部では大型で設備の優れたビルを中心に空室率の改善傾向、賃料の底入れ感が見られるなど、事業環境は、一部、明るい兆しも見えた。

同時に、業界では、長期的な収益力確保の観点から、事業の合理化、効率化を図るとともに、企業体質改善のために、不稼働資産の処理、関係会社の株式売却を含む大幅な資産処分、有利子負債の縮減がなされたほか、新規事業の展開努力などが行われた。

(2) 経常利益及び経常損失の動向

① 経常利益及び経常損失の通算額

調査対象不動産会社21社の平成9年3月期における経常利益及び経常損失の通算額は119億円の損失で、平成8年3月期における403億円の利益に比較すると、522億円、130%もの大幅な減益となっている。

なお、平成4年3月期以降の各年度における経常利益及び経常損失の通算額は、表1のとおりであるが、同期以降、平成6年3月期に至るまで、3年連続して減益となり、平成7年3月期において増益に転じたものの、平成8年3月期以後、再び、減益が続いている。

表1 経常利益・経常損失通算額

(単位：百万円)

区 分	4年3月期	5年3月期	6年3月期	7年3月期	8年3月期	9年3月期
損益通算額	252,139	118,799	42,126	77,487	40,275	△ 11,881
対前期増減額	△ 75,154	△133,340	△ 76,673	35,361	△ 37,212	△ 52,156
対前期増減率 %	△ 23.0	△ 52.9	△ 64.5	83.9	△ 48.0	△ 129.5

② 経常利益及び経常損失別の計上額

調査対象企業における平成4年3月期以降の経常利益又は経常損失の計上状況は表2のとおりであるが、平成4年3月期においては、経常損失を生じた企業は皆無であった。

経常損失の発生は平成5年3月期以降であり、同期の5社から、翌平成6年3月期には7社へと増加し、相対的に決算状況が改善した平成7年3月期には前期より4社減少したものの、平成8年3月期には5社が経常損失を計上している。平成9年3月期においては、企業数は2社へと減少したものの計714億円の経常損失を計上したため、調査対象企業全体の損益通算額は119億円の赤字となった。

表2 経常利益・経常損失別計上額

(単位：百万円)

区 分	4年3月期	5年3月期	6年3月期	7年3月期	8年3月期	9年3月期
(企業数) 経常利益額計	(21) 252,139	(16) 162,011	(14) 112,978	(18) 94,563	(16) 78,890	(19) 59,479
(企業数) 経常損失額計	—	(5) △43,212	(7) △70,852	(3) △17,076	(5) △38,615	(2) △71,360
うち 当該期新規計上 経常損失額	—	(5) △43,212	(2) △30,272	—	(4) △32,556	(1) △66,470
うち 前期連続計上 経常損失額	—	—	(5) △40,580	(3) △17,076	(1) △6,059	(1) △4,890

③ 経常利益及び経常損失通算額の内訳

平成9年3月期において、調査対象企業21社の経常利益及び経常損失の通算額が前期に比較して522億円、130%もの減少となったのは、表3で明らかのように、営業収益(売上高)の676億円、2.2%の減少に対し、販売・一般管理費及び営業外費用は計574億円、11.0%の大幅な減少となったものの、営業原価が406億円、1.5%も増加したためである。

業態は異なるものの、調査対象企業の収益力を売上高営業利益率及び売上高経常利益率で見ると、それぞれ△5.7～34.7% (前期△3.9%～36.4%)、△9.7～32.0% (前期△15.9～32.8%)の間に分布しており、加重平均では、それぞれ5.2%(前期8.2%)、

△0.4%(前期 1.3%)で、前期に比べ一段と悪化している。

表3 経常利益・経常損失通算額内訳

(単位：百万円)

区 分	9年3月期	8年3月期	増 △減額	増減率(%)
営業収益	3,056,856	3,124,412	△ 67,556	△ 2.2
営業原価	2,659,474	2,618,885	40,589	1.5
営業総利益	397,379	505,520	△ 108,141	△ 21.4
販売・一般管理費	239,933	250,212	△ 10,279	△ 4.1
営業利益	157,435	255,298	△ 97,863	△ 38.3
営業外収益	53,386	54,807	△ 1,421	△ 2.6
うち受取利息	27,301	27,784	△ 483	△ 1.7
営業外費用	222,709	269,831	△ 47,122	△ 17.5
うち支払利息	191,258	236,925	△ 45,667	△ 19.3
経常利益	△ 11,881	40,275	△ 52,156	△ 129.5

(注) 原資料において、百万円未満の端数整理上、係数に不突合がある。

④ 経常利益及び経常損失の計上状況

調査対象不動産会社21社の平成9年3月期の決算状況を見ると、経常利益計上企業は19社、経常損失計上企業は2社であった。

19社の経常利益合計額は595億円で、前期比111億円、23.0%の増加となっている。その計上状況を見ると、前期においても経常利益を計上していた15社のうち経常利益が増加した企業は6社で、その増加額は38億円、33.1%の増、前期に比べ減少した企業は9社で、その減少額は199億円、33.8%の減と大幅に減益している。また、前期において経常損失を生じていた企業のうち、4社が今期には経常利益へ転換しており、その合計額は51億円であるが、これら4社の前期における経常損失額は221億円であった。

一方、経常損失計上企業は2社で、前期の5社を下回ったものの、その経常損失合計額は714億円と前期の386億円を大きく上回っており、このうち前期において経常利益を計上していたが、今期、経常損失を生じた企業が1社あり、その額は665億円（前期経常利益額84億円）にも達している。

経常損益は、企業の経常的な経営活動の業績を示すものであるが、今期決算状況を見ると、上記のように総じて企業間格差が拡大している。

表4 経常利益・経常損失計上状況

(単位：百万円)

区 分	企業	9年3月期	8年3月期	増△減額	増減率(%)
経常損益 通算額	21	△ 11,881	40,275	△ 52,156	△ 129.5
経常利益計上企業	19	59,479	48,368	11,111	23.0
対前期増加	6	15,383	11,558	3,825	33.1
増加率50%未満	3	11,121	9,492	1,629	17.2
増加率50%以上	3	4,262	2,066	2,196	106.3
対前期減少	9	39,009	58,927	△ 19,918	△ 33.8
減少率10%未満	5	16,060	17,110	△ 1,050	△ 6.1
減少率10~30%未満	2	5,482	7,708	△ 2,226	△ 28.9
減少率30%以上	2	17,467	34,109	△ 16,642	△ 48.8
前期経常損失計上	4	5,087	△ 22,117	27,204	123.0
経常損失計上企業	2	△ 71,360	△ 8,093	△ 63,267	△ 781.7
新規経常損失計上	1	△ 66,470	8,405	△ 74,875	△ 890.8
前期継続経常損失計上	1	△ 4,890	△ 16,498	11,608	70.4

(注) 企業別内訳は表10のとおり。

(3) 営業収益(売上高)の動向

① 営業収益の総額及び計上状況

調査対象不動産会社21社の平成9年3月期における営業収益（売上高）の合計額は3兆569億円で、前期に比べ676億円、2.2%の減少となっている。

これを増加及び減少企業別に見ると、調査対象21社のうち、10社においては前期比1,194億円、8.4%増加したが、調査対象の過半を占める11社においては1,869億円、11.0%もの減少となった。

営業収益（売上高）総額は、平成4年3月期以降、毎年度、減少し続けてきたが、前期に若干の改善を見た後、今期において、再度、減少となった。

表5 営業収益（売上高）計上状況

（単位：百万円）

区 分	企業	9年3月期	8年3月期	増△減額	増減率(%)
営業収益合計額	21	3,056,856	3,124,412	△67,556	△2.2
対前期増加	10	1,542,705	1,423,318	119,387	8.4
増加率10%未満	5	1,035,602	1,008,625	26,977	2.7
増加率10~30%未満	2	352,390	306,096	46,294	15.1
増加率30%以上	3	154,713	108,597	46,116	42.5
対前期減少	11	1,514,151	1,701,094	△186,943	△11.0
減少率10%未満	8	1,252,429	1,326,115	△73,686	△5.6
減少率10%以上	3	261,722	374,979	△113,257	△30.2

（注）企業別内訳は表11のとおり。

表6 営業収益（売上高）年度別推移

（単位：百万円）

区 分	5年3月期	6年3月期	7年3月期	8年3月期	9年3月期
営業収益合計額	3,388,136	3,233,784	3,081,579	3,124,412	3,056,856
対前期増減額	△27,336	△154,352	△152,205	42,833	△67,556
対前期増減率(%)	△0.8	△4.6	△0.8	1.4	△2.2

② 営業収益（売上高）の部門別内訳

調査対象不動産会社の営業収益（売上高）は、土地建物販売、土地建物賃貸、請負工事、設計管理、不動産仲介・鑑定・コンサルティング及びその他営業の各部門から成るが、従来、土地建物販売、土地建物賃貸の両部門からの収益がその大層を占め、平成9年3月期においても93%となっている。なお、平成7年3月期には92%、平成8年3月期には93%であった。

今期における不動産販売部門16社の営業収益の合計額は、2兆395億円、前期比505億円、2.4%の減少で、これを増減企業別に見ると、10社で1,425億円、13.6%の増、6社で1,929億円、18.5%の減となっている。

また、同期における不動産賃貸部門19社の営業収益の合計額は、8,108億円、前期比119億円、1.4%の減で、増減企業別では、8社で59億円、2.7%の増、11社で178億円、3.0%の減となっている。

なお、その他営業部門21社の営業収益の合計額は、2,066億、前期比52億円、2.5%の減であった。

表7 部門別営業（売上高）収益

（単位：百万円）

区 分	企業	9年3月期	8年3月期	増△減額	増減率(%)
営業収益合計額	21	3,056,856	3,124,412	△67,556	△2.2
不動産販売部門	16	2,039,501	2,089,972	△50,471	△2.4
対前期増加	10	1,188,582	1,046,118	142,464	13.6
対前期減少	6	850,919	1,043,854	△192,935	△18.5
不動産賃貸部門	19	810,794	822,664	△11,870	△1.4
対前期増加	8	227,471	221,539	5,932	2.7
対前期減少	11	583,323	601,125	△17,802	△3.0
その他営業部門	21	206,561	211,776	△5,215	△2.5

(4) 販売用不動産等の状況

調査対象不動産会社の販売用土地建物、仕掛土地建物、開発用土地等から成る販売

用不動産等の平成9年3月決算期期末における流動資産計上額は、2兆9,500億円で、前期比2,551億円、8.0%の減少となっている。

完成資産である販売用土地建物の合計額は、1兆2,179億円であって、前期比1,520億円、11.1%の減少となっており、このうち、前期末に比べ増加した企業は5社で、292億円、7.5%の増、減少した企業は13社で、1,812億円、18.5%の減となっている。

また、仕掛不動産等（仕掛土地建物、開発用土地等）の合計額は、1兆7,320億円で、前期比1,031億円、5.6%の減少となっており、このうち、前期末に比べ増加した企業は8社で、783億円、8.1%の増、減少した企業は6社で、1,814億円、20.9%の減となっている。

表8 販売用不動産等内訳

(単位：百万円)

区 分	企業	9年3月期	8年3月期	増△減額	増減率(%)
販売用不動産等合計額	18	2,949,958	3,205,099	△255,141	△ 8.0
販売用土地建物	18	1,217,922	1,369,929	△152,007	△ 11.1
対前期末増加	5	420,960	391,730	29,230	7.5
対前期末減少	13	796,962	978,199	△181,237	△ 18.5
仕掛不動産等	14	1,732,036	1,835,170	△103,134	△ 5.6
対前期末増加	8	1,044,229	965,954	78,275	8.1
対前期末減少	6	687,807	869,216	△181,409	△ 20.9

- (注) 1. 販売用不動産等の無い企業が3社ある。
2. 企業別内訳は表12のとおり。

(5) 借入金等残高の動向

調査対象不動産会社の平成9年3月決算期期末における借入金等残高（流動負債のうち、短期借入金、1年以内返済予定長期借入金、短期償還社債、短期償還転換社債及びコマーシャルペーパー並びに固定負債のうち、長期借入金、社債及び転換社債の残高）の合計額は、6兆5,346億円で、前期末の残高と比較すると、各社における有利子負債の縮減努力もあり、3,648億円、5.3%もの大幅な減少となった。

これを増加・減少企業別に見ると、8社で、35.0億円、5.7%の増、12社で3,998億円、6.4%の減となっている。

平成7年3月決算期期末における借入金等残高は、前期末比477億円、0.7%の減、前期決算期期末においては1,294億円、1.8%の減であったが、今期において、更に、長期借入金等を主体に減少率が加速した。

しかしながら、企業の規模は異なるものの、平成9年3月決算期期末における借入金等残高が1兆円を越える企業が3社有り、また、単純平均で見ても、1社当たりの借入金等残高は3,112億円に達しており、今後とも、財務体質改善上、有利子負債の縮減が急務となる。

表9 借入金等残高及び増減別内訳

(単位：百万円)

区 分	企業	9年3月期	8年3月期	増△減額	増減率(%)
短期借入金等	20	3,267,680	3,309,065	△41,385	△1.3
長期借入金等	20	3,266,910	3,590,323	△323,413	△9.0
借入金等残高合計	21	6,534,590	6,899,388	△364,798	△5.3
対前期末増加	8	653,016	617,968	35,048	5.7
増加率10%未満	5	583,053	559,789	23,264	4.2
増加率10%以上	3	69,963	58,179	11,784	20.3
対前期末同額	1	5,252	5,252	0	0.0
対前期末減少	12	5,876,322	6,276,168	△399,846	△6.4
増加率10%未満	6	4,415,651	4,591,200	△175,549	△3.8
増加率10%以上	6	1,460,671	1,684,968	△224,297	△13.3

(注) 1. 平成9年3月決算期期末において、短期借入金等残高又は長期借入金等残高の無い企業が各1社ある。

2. 企業別内訳は表13のとおり。

表10 経常利益・経常損失企業別内訳

(単位：百万円・%)

区 分	5年3月期	6年3月期	7年3月期	8年3月期			9年3月期		
	損益額	損益額	損益額	損益額	前期増減額	増減率	損益額	前期増減額	増減率
三井不動産	25,759	16,443	11,031	8,405	△ 2,626	△ 23.8	△ 66,470	△ 74,875	△ 890.8
三菱地所	70,652	47,436	32,688	29,308	△ 3,380	△ 10.3	16,321	△ 12,987	△ 44.3
平和不動産	3,898	4,143	4,086	4,158	72	1.8	4,590	432	10.4
東京建物	6,950	5,254	5,155	△ 13,401	△ 18,556	△ 360.0	947	14,348	107.7
ダイビル	7,062	7,103	6,425	5,820	△ 605	△ 9.4	5,291	△ 529	△ 9.1
サンケイビル	2,860	2,793	2,262	1,988	△ 274	△ 12.1	1,936	△ 52	△ 2.6
東急不動産	6,612	5,515	2,450	△ 16,498	△ 18,948	△ 773.4	△ 4,890	11,608	70.4
カカイ	224	333	370	△ 1,891	△ 2,261	△ 611.1	284	2,175	115.0
大和団地	△ 3,924	△ 4,699	610	867	257	42.1	1,360	493	56.9
住友不動産	11,900	9,331	5,488	4,801	△ 687	△ 12.5	1,146	△ 3,655	△ 76.1
小田急不動産	724	441	268	△ 766	△ 1,034	△ 385.8	2	768	100.3
東宝不動産	2,688	2,838	2,780	2,504	△ 276	△ 9.9	2,346	△ 158	△ 6.3
藤和不動産	△ 26,977	△ 14,206	△ 6,958	△ 6,059	899	12.9	3,854	9,913	163.6
ニチモ	△ 9,804	△ 10,118	△ 7,334	500	7,834	106.8	829	329	65.8
大京	7,797	△ 15,888	5,766	7,300	1,534	26.6	5,164	△ 2,136	△ 29.3
テーオーシー	7,001	6,343	5,751	4,946	△ 805	△ 14.0	4,771	△ 175	△ 3.5
東京楽天地	1,936	1,821	1,811	1,852	41	2.3	1,716	△ 136	△ 7.3
三井不動産	4,020	3,184	2,729	1,444	△ 1,285	△ 47.1	2,037	593	41.1
地産トカ	△ 1,626	△ 2,195	253	408	155	61.3	318	△ 90	△ 22.1
有楽土地	1,928	△ 14,384	△ 2,784	699	3,483	125.1	2,073	1,374	196.6
ダイア建設	△ 881	△ 9,362	4,640	3,890	△ 750	△ 16.2	4,494	604	15.5
合 計	118,799	42,126	77,487	40,275	△ 37,212	△ 48.0	△ 11,881	△ 52,156	△ 129.5

(参考) 経常利益・経常損失の推移

(単位：百万円)

区 分	5年3月期	6年3月期	7年3月期	8年3月期	9年3月期
経常利益計上企業	(16) 162,011	(14) 112,978	(18) 94,563	(16) 78,890	(19) 59,479
経常損失計上企業	(5)△ 43,212	(7)△ 70,852	(3)△ 17,076	(5)△ 38,615	(2)△ 71,360
うち当該期新規	(5)△ 43,212	(2)△ 30,272	(-) —	(4)△ 32,556	(1)△ 66,470
うち前期継続	(-) —	(5)△ 40,580	(3)△ 17,076	(1)△ 6,059	(1)△ 4,890
合 計	(21) 118,799	(21) 42,126	(21) 77,487	(21) 40,275	(21)△ 11,881

(注) () 書きは、企業数。

表11 営業収益(売上高)企業別内訳

(単位:百万円・%)

区 分	5年3月期	6年3月期	7年3月期	8年3月期			9年3月期		
	営業収益額	営業収益額	営業収益額	営業収益額	増減額	増減率	営業収益額	増減額	増減率
三井不動産	838,410	795,224	737,564	664,351	△73,213	△9.9	687,740	23,389	3.5
三菱地所	349,005	440,143	420,136	404,749	△15,387	△3.7	401,920	△2,829	△0.7
平和不動産	14,699	16,902	15,939	15,130	△809	△5.1	21,795	6,665	44.1
東京建物	82,932	102,189	85,781	84,379	△1,402	△1.6	67,178	△17,201	△20.3
ダイビル	20,442	20,644	19,393	18,523	△870	△4.5	18,273	△250	△1.3
サンケイビル	11,154	11,314	10,755	10,340	△415	△3.9	9,891	△449	△4.3
東急不動産	257,882	266,847	267,350	264,114	△3,236	△1.2	264,225	111	0.0
エフケイ	27,630	35,511	37,784	46,154	8,370	22.2	48,225	2,071	4.5
大和団地	101,134	71,401	95,167	106,952	11,785	12.4	124,090	17,138	16.0
住友不動産	317,098	280,351	204,249	245,287	41,038	20.1	223,794	△21,493	△8.8
小田急不動産	25,746	21,323	19,766	27,921	8,155	41.3	29,277	1,356	4.9
東宝不動産	12,480	12,518	12,290	11,805	△485	△3.9	11,561	△244	△2.1
藤和不動産	319,433	227,523	224,789	248,158	23,369	10.4	157,185	△90,973	△36.7
ニチモ	40,318	36,316	33,177	55,430	22,253	67.1	52,764	△2,666	△4.8
大京	604,380	524,646	509,570	564,917	55,347	10.9	519,301	△45,616	△8.1
テーオー	17,188	16,777	16,007	15,064	△943	△5.9	14,925	△139	△0.9
東京楽天地	5,825	6,202	6,140	6,085	△55	△0.9	6,135	50	0.8
三井不動産	73,888	59,343	54,348	49,002	△5,346	△9.8	69,233	20,231	41.3
地産トカ	44,892	59,163	45,901	42,442	△3,459	△7.5	37,359	△5,083	△12.0
有楽土地	61,370	110,621	77,007	44,465	△32,542	△42.3	63,685	19,220	43.2
ダイア建設	162,230	118,826	188,466	199,144	10,678	5.7	228,300	29,156	14.6
合 計	3,388,136	3,233,784	3,081,579	3,124,412	42,833	1.4	3,056,856	△67,556	△2.2

(参考) 営業収益(売上高)増減別推移

(単位:百万円)

区 分	5年3月期	6年3月期	7年3月期	8年3月期	9年3月期
対前期増加企業	(12) 209,611	(11) 193,743	(4) 96,182	(8) 180,995	(11) 119,387
対前期減少企業	(9) △236,947	(10) △348,095	(17) △248,387	(13) △138,162	(10) △186,943
合 計	(21) △27,336	(21) △154,352	(21) △152,205	(21) 42,833	(21) △67,556

(注) () 書きは、企業数。

表12 販売用不動産等資産計上額企業別内訳

(単位：百万円・%)

区 分	5年3月期	6年3月期	7年3月期	8年3月期			9年3月期		
	販売用不動産等額	販売用不動産等額	販売用不動産等額	販売用不動産等額	対前期増減額	増減率	販売用不動産等額	対前期増減額	増減率
三井不動産	874,973	870,121	848,263	752,315	△ 95,948	△ 11.3	542,719	△209,596	△ 27.9
三菱地所	282,534	295,034	283,468	285,536	2,068	0.7	296,633	11,097	3.9
平和不動産	11,804	13,541	16,784	17,783	999	6.0	13,866	△ 3,917	△ 22.0
東京建物	125,776	112,426	102,957	75,384	△ 27,573	△ 26.8	82,336	6,952	9.2
ダイビル	—	—	—	—	—	—	308	308	100.0
サンケイビル	—	—	—	—	—	—	—	—	—
東急不動産	359,198	359,751	357,070	313,219	△ 43,851	△ 12.3	334,730	21,511	6.9
トカイ	79,833	79,936	76,883	65,021	△ 11,862	△ 15.4	60,324	△ 4,697	△ 7.2
大和団地	149,992	136,273	133,177	144,027	10,850	8.1	156,200	12,173	8.5
住友不動産	333,357	244,444	257,744	254,959	△ 2,785	△ 1.1	256,941	1,982	0.8
小田急不動産	23,416	20,589	24,173	21,659	△ 2,514	△ 10.4	14,383	△ 7,276	△ 33.6
東宝不動産	27	28	34	41	7	20.6	58	17	41.5
藤和不動産	393,545	377,413	395,247	357,957	△ 37,290	△ 9.4	306,544	△ 51,413	△ 14.4
ニチモ	85,158	51,776	31,727	29,828	△ 1,899	△ 6.0	33,554	3,726	12.5
大京	867,406	814,569	774,359	681,410	△ 92,949	△ 12.0	688,552	7,142	1.0
テーオー	265	206	—	—	—	—	—	—	—
東京楽天地	—	—	—	—	—	—	—	—	—
三井不動産	72,781	74,605	66,224	71,348	5,124	7.7	50,688	△ 20,660	△ 29.0
地産トカ	42,144	38,264	29,259	24,661	△ 4,598	△ 15.7	26,601	1,940	7.9
有楽土地	118,664	78,934	54,961	65,892	10,931	19.9	64,681	△ 1,211	△ 1.8
ダイア建設	66,057	42,931	45,040	44,059	△ 981	△ 2.2	40,840	△ 3,219	△ 7.3
合 計	3,886,930	3,610,841	3,497,370	3,205,099	△292,271	△ 8.4	2,969,958	△235,141	△ 7.3

(参考) 販売用不動産等資産計上額増減別推移

(単位：百万円)

区 分	5年3月期	6年3月期	7年3月期	8年3月期	9年3月期
対前期増加企業	(7) 64,293	(6) 16,718	(6) 40,076	(6) 29,979	(10) 66,848
対前期減少企業	(11)△320,170	(12)△292,807	(12)△153,547	(11)△322,250	(8)△301,989
合 計	(18)△255,877	(18)△276,089	(18)△113,471	(17)△292,271	(18)△235,141

(注) () 書きは、企業数。

表 1 3 期末借入金等残高企業別内訳

(単位：百万円・%)

区 分	5年3月期	6年3月期	7年3月期	8年3月期			9年3月期		
	期末借入金等残高	期末借入金等残高	期末借入金等残高	期末借入金等残高	対前期増減額	増減率	期末借入金等残高	対前期増減額	増減率
三井不動産	1,357,444	1,351,219	1,336,569	1,291,481	△45,088	△3.4	1,126,074	△165,407	△12.8
三菱地所	1,163,324	1,209,782	1,172,084	1,072,873	△99,211	△8.5	998,319	△74,554	△6.9
平和不動産	53,112	55,140	63,678	50,594	△13,084	△20.5	55,640	5,046	10.0
東京建物	247,867	246,189	249,959	257,066	7,107	2.8	259,751	2,685	1.0
ダイビル	35,923	42,572	38,736	44,052	5,316	13.7	44,494	442	1.0
サンケイビル	5,252	5,252	5,180	5,252	72	1.4	5,252	0	0.0
東急不動産	464,752	513,729	498,881	489,239	△9,642	△1.9	479,999	△9,240	△1.9
カカエ	166,417	173,447	171,322	147,338	△23,984	△14.0	128,389	△18,949	△12.9
大和団地	141,851	139,619	135,249	139,900	4,651	3.4	151,291	11,391	8.1
住友不動産	998,750	990,718	994,529	1,005,803	11,274	1.1	1,001,912	△3,891	△0.4
小田急不動産	37,549	35,967	38,151	37,838	△313	△0.8	31,779	△6,059	△16.0
東宝不動産	9,540	7,887	7,600	7,585	△15	△0.2	8,376	791	10.4
藤和不動産	452,285	488,824	492,903	495,789	2,886	0.6	464,359	△31,430	△6.3
ニチモ	104,589	88,133	90,159	88,277	△1,882	△2.1	95,224	6,947	7.9
大京	1,110,117	1,163,491	1,172,780	1,182,791	10,011	0.9	1,142,677	△40,114	△3.4
テーオー	4,093	3,666	3,190	4,270	1,080	33.9	3,716	△554	△13.0
東京楽天地	-	-	-	-	-	-	5,947	5,947	100.0
三井不動産	76,470	73,565	74,925	95,075	20,150	26.9	74,600	△20,475	△21.5
地産トカ	44,829	39,929	32,651	30,494	△2,157	△6.6	32,293	1,799	5.9
有楽土地	232,809	132,187	110,600	108,966	△1,634	△1.5	96,113	△12,853	△11.8
ダイア建設	268,351	320,161	339,652	344,705	5,053	1.5	328,385	△16,320	△4.7
合 計	6,975,324	7,081,477	7,028,798	6,899,388	△129,410	△1.8	6,534,590	△364,798	△5.3

(参考) 期末借入金等残高増減別推移

(単位：百万円)

区 分	5年3月期	6年3月期	7年3月期	8年3月期	9年3月期
対前期増加企業	(8) 577,644	(8) 252,865	(9) 54,548	(10) 67,600	(8) 35,048
対前期減少企業	(13)△185,259	(11)△146,712	(11)△107,227	(10)△197,010	(12)△399,846
対前期同額企業	(-) -	(1) 0	(-) -	(-) -	(1) 0
合 計	(21) 392,385	(20) 106,153	(20)△52,679	(20)△129,410	(21)△364,798

(注) () 書きは、企業数。

(あらき ひろひこ)
土地総合研究所 参事役