

## 平成10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10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社及び第二部上場のうち2社、計21社について、当該各社が、証券取引法第24条の規定に従って提出した「有価証券報告書」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10年3月決算期の背景

##### ① マクロ経済

平成9年度における我が国経済は、政府資本形成が対前年度比、実質7.2%減少した他、同年4月の消費税率引き上げや厳しい雇用情勢のなかで、個人消費や住宅投資(新設住宅着工戸数は、134万1千戸、対前年度比△17.7%)が低迷し、さらに、秋以降、金融機関の経営破綻問題やアジア通貨危機等の金融システムに対する不安が高まり、企業や消費者の経済の先行き信頼感も低下し、堅調に推移していた民間設備投資にも翳りが見えはじめるなど、同年秋以降、景気は一段と後退色を強めてきた。

このようなこともあって、実質経済長率は、前年度のGDPベース3.2%、GNPベ

ー3.5%から、それぞれ  $\Delta 0.7\%$ 、 $\Delta 0.6\%$ へと大きく落ち込んだ。

## ② 不動産業界

平成9年4月から平成10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、住宅市場では、低金利の持続にもかかわらず、前期におけるマンションの大量供給及び消費税率引き上げ前の駆け込み需要の反動や景気の停滞に伴う雇用不安の増大、所得の伸び悩み、先行き不透明感の深刻化、などにより実需が減退した。

オフィスビル市場では、テナントによる選別化が一段と強まるなか、前年度来、都心部では大型で設備の優れたビルを中心に需給バランスの改善傾向が見られたものの、年末頃から、企業景況観の悪化や金融機関の貸し渋りもあって、テナントの移転・増床意欲が減退するなど、市況が、やや軟化した。

このように、事業環境は、総じて厳しい状況にあったが、業界では、積極的な営業活動の展開とコスト削減による競争力の強化や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10年3月期における経常利益及び経常損失の通算額は611億円の利益で、平成9年3月期における119億円の損失に比較すると、730億円もの大幅な増益となっている。

ただし、前期が経常損失で、今期に経常利益を計上した2社を除く、19社の今期の通算額は360億円（前期595億円）の利益で、前期に比べ235億円、39.5%の減益である。

表1 経常利益・経常損失通算額

(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	10年3月期
損益通算額	118,799	42,126	77,487	40,275	$\Delta 11,881$	61,074
対前期増減額	$\Delta 133,340$	$\Delta 76,673$	35,361	$\Delta 37,212$	$\Delta 52,156$	72,955
対前期増減率(%)	$\Delta 52.9$	$\Delta 64.5$	83.9	$\Delta 48.0$	$\Delta 129.5$	614.0

さらに、今期において経常損失を計上した2社を除く、17社の今期の通算額は524億円（前期522億円）の利益で、前期に比べ2億円、0.3%の微増となる。

なお、平成5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、2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、その後、平成9年3月期まで減益が続いていた。

## 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5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。

なお、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10年3月期においては、企業数は2社で前期と同数であったものの、今期の2社が、経常損失計165億円（前期経常利益72億円）を計上したのに対し、前期の2社（経常損失計714億円）が、今期において計251億円の経常利益を計上したこともあり、損益通算額は611億円の黒字となった。

表2 経常利益・経常損失別計上額

（単位：百万円）

区 分	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	10年3月期
（企業数） 経常利益額計	（16） 162,011	（14） 112,978	（18） 94,563	（16） 78,890	（19） 59,479	（19） 77,541
（企業数） 経常損失額計	（5） △ 43,212	（7） △ 70,852	（3） △ 17,076	（5） △ 38,615	（2） △ 71,360	（2） △ 16,467
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	（2） △ 16,467
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10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726億もの増加となったのは、表3で明らかのように、

収入面では、営業収益（売上高）が2,143億円、7.0%、営業外収益が69億円、12.8%、それぞれ減少した反面、支出面では、販売・一般管理費及び営業外費用が計220億円、4.8%の減少に止まったものの、営業原価率が前期の87.0%から84.0%へと大きく改善し、営業総利益が578億円、14.5%もの増益となったことによる。

ただし、前期が経常損失で、今期に経常利益を計上した2社を除く、19社の営業原価率は、前期82.2%、今期83.1%と悪化し、営業総利益も352億円、4.8%の減益となる。

業態は異なるものの、調査対象21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、1.6~34.4%（前期 $\Delta$ 5.7~34.7%）、 $\Delta$ 4.2~34.1%

表3 経常利益・経常損失通算額内訳

（単位：百万円）

区 分	10年3月期	9年3月期	増 Δ 減 額	増 Δ 減率(%)
営業収益(売上高)	2,842,576	3,056,856	Δ 214,280	Δ 7.0
営業原価	2,387,401	2,659,474	Δ 272,073	Δ 10.2
営業総利益	455,170	397,379	57,791	14.5
販売・一般管理費	232,927	239,933	Δ 7,006	Δ 2.9
営業利益	222,233	157,435	64,798	41.2
営業外収益	46,528	53,386	Δ 6,858	Δ 12.8
うち 受取利息	23,192	27,301	Δ 4,109	Δ 15.1
営業外費用	207,694	222,709	Δ 15,015	Δ 6.7
うち 支払利息	173,388	191,269	Δ 17,881	Δ 9.3
経常利益	61,074	Δ 11,881	72,955	614.0

（注）原資料において、百万円未満の端数整理上、計数に一部不突合がある。

(前期 $\Delta$ 9.7~32.0%)の間に分布しており、企業間の分散度が高い。

21社の合計では、売上高営業利益率 7.8% (前期 5.2%)、売上高営業利益率2.1% (前期  $\Delta$ 0.4%) で、前期に比べ改善しているが、前述の2社を除く19社について見ると、それぞれ 8.1% (前期 9.1%)、1.8% (前期 2.8%)と悪化している。

#### 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10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。

表4 経常利益・経常損失計上状況

(単位：百万円)

区 分	企業	10年3月期	9年3月期	増 $\Delta$ 減額	増 $\Delta$ 減率(%)
経常損益通算額	21	61,074	$\Delta$ 11,881	72,955	614.0
経常利益計上企業	19	77,541	$\Delta$ 19,082	96,623	506.4
対前期増加	8	38,636	30,825	7,811	25.3
増加率50%未満	4	33,042	28,729	4,313	15.0
増加率50%以上	4	5,594	2,096	3,498	166.9
対前期減少	9	13,804	21,453	$\Delta$ 7,649	$\Delta$ 35.7
減少率10%未満	3	6,793	7,096	$\Delta$ 303	$\Delta$ 4.3
減少率10~30%未満	2	4,731	6,210	$\Delta$ 1,479	$\Delta$ 23.8
減少率30%以上	4	2,280	8,147	$\Delta$ 5,867	$\Delta$ 72.0
前期経常損失計上	2	25,101	$\Delta$ 71,360	96,461	135.2
経常損失計上企業	2	$\Delta$ 16,467	7,201	$\Delta$ 23,668	$\Delta$ 328.7
新規経常損失計上	2	$\Delta$ 16,467	7,201	$\Delta$ 23,668	$\Delta$ 328.7
前期継続経常損失計上	—	—	—	—	—

(注) 企業別内訳は表13のとおり。

19社の経常利益合計額は775億円で、前期比966億円の増益となっている。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17社のうち経常利益が増加した企業は8社で、78億円、25.3%の増、前期に比べ減少した企業は9社で、76億円、35.7%の減益である。

また、前期において経常損失を生じていた企業2社が、今期には経常利益へ転換しており、その合計額は251億円である。当該2社の前期における経常損失額は714億円であったため、前期比965億円の大幅な増加となる。

一方、今期における経常損失計上企業は2社で、前期と同数であったものの、その経常損失合計額は165億円と前期の714億円を大きく下回った。この2社は、前期において計72億円の経常利益を計上しており、前期比237億円、328.7%の大幅な減益となる。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、前期に引き続き、総じて企業間格差が拡大している。

### (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10年3月期における営業収益（売上高）の合計額は2兆8,426億円で、前期に比べ2,143億円、7.0%（平成9年3月期676億円、2.2%）の減となった。

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、増加した5社の営業

表5 営業収益（売上高）計上状況

（単位：百万円）

区 分	企業	10年3月期	9年3月期	増 Δ減額	増 Δ減率(%)
営業収益合計額	21	2,842,576	3,056,856	Δ214,280	Δ 7.0
対前期増加	5	537,491	486,099	51,392	10.6
増加率10%未満	3	219,814	209,541	10,273	4.9
増加率10%以上	2	317,677	276,558	41,119	14.9
対前期減少	16	2,305,085	2,570,757	Δ265,672	Δ 10.3
減少率10%未満	7	1,226,279	1,255,426	Δ 29,147	Δ 2.3
減少率10~20%未満	6	878,381	1,040,688	Δ162,307	Δ 15.6
減少率20%以上	3	200,425	274,643	Δ 74,218	Δ 27.0

（注）企業別内訳は表14のとおり。

収益の合計額は5,375億円で、前期比514億円、10.6%（平成9年3月期10社、1,194億円、8.4%）の増、減少した16社の合計額は2兆3,051億円で、2,657億円、10.3%（前期11社、1,869億円、11.0%）の減となっている。

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、平成8年3月期に若干の改善を見た後、前期に引き続き、再度、減少した。

表6 営業収益（売上高）年度別推移

（単位：百万円）

区 分	6年3月期	7年3月期	8年3月期	9年3月期	10年3月期
営業収益合計額	3,233,784	3,081,579	3,124,412	3,056,856	2,842,576
対前期増△減額	△154,352	△152,205	42,833	△67,556	△214,280
対前期増△減率(%)	△4.6	△0.8	1.4	△2.2	△7.0

## 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部分を占め、当該両部門からの収益の割合は、平成7年3月期92%の後、平成8年3月期以降、93%で推移している。

平成10年3月期における不動産販売部門16社の営業収益（売上高）の合計額は1兆8,323億円で、前期比2,073億円、10.2%（平成9年3月期504億円、2.4%）の減少であった。

増減企業別では、増加した5社の営業収益の合計額は3,594億円で、407億円、12.8%（前期10社、1,425億円、13.6%）の増、減少した11社の合計額は1兆4,729億円で、2,479億円、14.4%（前期6社、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8,045億円で、前期比35億円、0.4%の減少であった。

増減企業別では、増加した10社の合計額4,647億円で82億円、1.8%（前期8社59億円、2.7%）の増、減少した9社の合計額は3,398億円で117億円、3.3%（前期11社、178億円、3.0%）の減となっている。

なお、その他営業部門20社の営業収益の合計額は2,057億で、前期比35億円、1.7%（平成9年3月期54億円、1.7%）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	10年3月期	9年3月期	増△減額	増△減率(%)
営業収益合計額	21	2,842,576	3,056,856	△214,280	△ 7.0
不動産販売部門	16	1,832,302	2,039,571	△207,269	△ 10.2
対前期増加	5	359,388	318,723	40,665	12.8
対前期減少	11	1,472,914	1,720,848	△247,934	△ 14.4
不動産賃貸部門	19	804,539	808,069	△ 3,530	△ 0.4
対前期増加	10	464,721	456,534	8,187	1.8
対前期減少	9	339,818	351,535	△ 11,717	△ 3.3
その他営業部門	20	205,735	209,216	△ 3,481	△ 1.7

#### (4) 販売用不動産等の状況

調査対象不動産会社のうち、販売用土地建物、仕掛土地建物、開発用土地から成る販売用不動産等を有する18社の平成10年3月決算期末における流動資産計上額は、2兆8,655億円で、前期比845億円、2.9%（平成9年3月期2,551億円、8.0%）の減少であった。

完成資産である販売用土地建物の合計額は、18社において1兆1,262億円で、917億円、7.5%（前期1,520億円、11.1%）の減少となっている。

このうち、増加した8社の合計額は2,593億円で、465億円、21.9%（前期5社、292億円、7.5%）の増、減少した9社の合計額は8,666億円で、1,382億円、13.8%（前期、13社、1,812億円、18.5%）の減であった。

なお、今期においては、前期と同額（3億8百万円）の企業が1社ある。

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、14社において1兆7,393億円で、73億円、0.4%の増加（前期1,032億円、5.6%の減少）となっている。

このうち、増加した5社の合計額は5、137億円で、685億円、15.4%（前期8社、783億円、8.1%）の増、減少した9社の合計額は1兆2、256億円で、612億円、4.8%（前期6社、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	10年3月期	9年3月期	増△減額	増△減率(%)
販売用不動産等合計額	18	2,865,505	2,949,958	△84,453	△2.9
販売用土地建物	18	1,126,219	1,217,922	△91,703	△7.5
対前期末増加	8	259,298	212,772	46,526	21.9
対前期末減少	9	866,613	1,004,842	△138,229	△13.8
対前期 同額	1	308	308	0	0.0
仕掛不動産等	14	1,739,286	1,732,036	7,250	0.4
対前期末増加	5	513,694	445,216	68,478	15.4
対前期末減少	9	1,225,592	1,286,820	△61,228	△4.8

（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15のとおり。

#### (5) 借入金等残高の動向

調査対象不動産会社21社の平成10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、153億円で、前期末の残高と比較すると、近年における各社の有利子負債の縮減努力にもかかわらず、200億円、0.3%の減少に止まった。

これを増加及び減少企業別に見ると、増加した12社において、期末残高3兆4、987億円（平成9年3月期8社、6、530億円）、対前期末2、713億円、8.4%（平成9年3月期350億円、5.7%）の増、減少した8社においては、期末残高3兆1.06億円、（平成9年3月期12社、5兆8、763億円）、対前期末2、912億円、8.8%、（平成9年3月期3、998億円、6.4%）の減となっ

ている。

なお、期末残高が60億円で、前期と同額の企業が1社有る。

最近における決算期期末の借入金等残高は、対前期比、平成7年3月期527億円、0.7%、平成8年3月期1,294億円、1.8%、平成8年3月期3,642億円、5.3%の、それぞれ減少であったが、平成10年3月期においては、不良資産の処理等もあって、200億円、0.3%の微減となった。

しかしながら、企業の規模は異なるものの、平成10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3,103億円、同期中における利子支払額は83億円に達しており、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	10年3月期	9年3月期	増△減額	増△減率(%)
短期借入金等	20	3,351,274	3,267,680	83,594	2.6
長期借入金等	21	3,163,993	3,267,540	△103,547	△ 3.2
借入金等残高合計	21	6,515,267	6,535,220	△ 19,953	△ 0.3
対前期末増加	12	3,498,692	3,227,440	271,252	8.4
増加率10%未満	7	2,935,077	2,788,008	147,069	5.3
増加率10%以上	5	563,615	439,432	124,183	28.3
対前期末同額	1	5,947	5,947	0	0.0
対前期末減少	8	3,010,628	3,301,833	△291,205	△ 8.8
増加率10%未満	4	954,065	992,413	△ 38,348	△ 3.9
増加率10%以上	4	2,056,563	2,309,420	△252,857	△ 10.9

(注) 1. 平成10年3月決算期期末において、短期借入金等残高の無い企業が1社ある。

2. 企業別内訳は表16のとおり。

## (6) 次期繰越利益及び次期繰越損失等の動向

企業の経常的な経営活動を示す経常利益及び経常損失について、調査対象21社の平成10年3月決算期におけるこれらの動向は上述のとおりであるが、同期においては、バブル崩壊に伴う不良資産の処理等もあって、経常的な経営活動以外の分野で、特に、「特別損失」や「積立金取崩高」などが、例年になく多額に上っていることもあり、経常損益から次期繰越損益にいたる全般的な財務内容を概観すると、以下のとおりである。

### ① 経常利益・経常損失～当期純利益・当期純損失

経常損益から当期純損益にいたる勘定科目の内訳は表10のとおりである。

平成10年3月期には、バブル崩壊による株価の低落や不良資産の処理、また、有利子負債の縮減等のために、特別利益勘定において、固定資産や関係会社株式・投資有価証券の売却などにより、前期よりも183億円多い1,517億円の利益が、特別損失勘定においては、関係会社等支援損、関係会社債権放棄額、固定資産売却損、販売用不動産等評価損、関係会社等整理損などにより、前期を2,972億円も上回る、4,064億円の損失が計上された。

このため、前期において経常損失計714億円を計上した2社が、今期において251億円の経常利益を計上したこともあり、経常損益通算額は611億円の黒字となったものの、当期純利益・当期純損失の通算赤字額は、前期の24億円から、さらに大きく落ち込んで、2,041億円となった。

なお、特別利益及び特別損失の詳細は、表11に示すとおりである。

表10 当期純利益・当期純損失通算額等

(単位：百万円)

区 分	経常損益	特別利益	特別損失	税引前当期純損益	当期純損益
10年3月期	61,074	151,712	406,452	△ 193,664	△ 204,126
9年3月期	△ 11,881	133,364	109,217	12,266	△ 2,405
増 △減額	72,955	18,348	297,235	△ 205,930	△ 201,721

- (注) 1. 税引前当期純損益 = 経常損益 + 特別利益 - 特別損失。  
2. 当期純損益 = 税引前当期純損益 - (法人税 + 住民税 + 長期納税引当金繰入額)。  
3. 原資料において、百万円未満の端数整理上、計数に一部不突合がある。

表 1 1 特別利益及び特別損失の内訳

(単位：百万円)

〔特別利益〕合計 10年3月期 ⑩ 151,712 (9年3月期 ⑬ 133,364)			
⑨固定資産売却益	98,355 (72,563)	③過年度損益修正益	559 (611)
③関係会社株式売却益	23,643 (59,051)	①保険金受入額	550 (—)
①有価証券現物出資益	19,577 (—)	- 災害修繕損失引当金戻入益	— (220)
④投資有価証券売却益	7,729 (404)	- 受取補償金	— (32)
⑤貸倒引当金戻入額	1,266 (354)	①その他特別利益	29 (125)
〔特別損失〕合計 10年3月期 ⑭ 406,452 (9年3月期 ⑯ 109,217)			
②縣会社等支援損	71,573 (13,292)	①建替関連損失	547 (—)
①縣会社株式現物出資損	69,559 (—)	⑤役員退職慰労・弔慰金	459 (159)
①縣会社債権放棄額	67,000 (—)	①過剰退職年金過年度勤務費用	373 (367)
⑦固定資産売却損	57,654 (58,395)	③過年度損益修正損	325 (1,942)
②縣会社等整理損	57,386 (2,406)	②貸倒引当金繰入額	245 (47)
⑧有価証券評価損	36,274 (4,512)	②投資有価証券売却損	220 (285)
②販売用不動産等評価損	31,005 (—)	- 社債償還損	— (14,783)
②投資等評価引当金繰入損	8,579 (2,772)	- 特別退職金	— (216)
⑬固定資産除却損	4,599 (9,787)	- 債権譲渡損	— (41)
②固定資産圧縮損	633 (—)	①その他特別損失	13 (201)

(注) 1. 合計欄を除き、○書は、平成10年3月期における該当企業数。

2. 原資料において、百万円未満の端数整理上、計数に一部不突合がある。

## ② 当期純利益・当期純損失～次期繰越利益・次期繰越損失

上記(6)～①の当期純損益から次期繰越損益にいたる勘定科目の内訳は表12のとおりであり、このうち、当期未処分損益(当期未処分利益と当期未処理損失の通算額)から次期繰越損益までの事項は、決算書における「利益処分計算書」と合致する。

平成10年3月期における調査対象企業21社の当期未処分損益は、当期純損益の2,041億円という損失額に、前期繰越損益の損失額484億円が加わり、さらに中間配当額等97億円(9社)を控除すると、前期における808億円の赤字から、それを1,814億円も上回る、2,622億円という大幅な赤字となった。

この赤字を補填するために、利益準備金36億円(2社)、資本準備金769億円(2社)、任意積立金2,250億円(10社)の、計3,055億円(計10社、

重複あり)に上る積立金等の取り崩しが行われ、この時点では、433億円の黒字となったが、さらに、利益処分として、株主配当金116億円(10社)、役員賞与4億円(7社)、利益準備金積立7億円(7社)、任意積立金積立637(7社)の計764億円(11社、重複あり)が計上されたため、次期繰越損益は331億円の赤字となった。

これを企業別にみると、次期繰越利益246億円(13社)、次期繰越損失577億円(4社)、次期繰越利益ゼロ(4社)となっている。

表12 利益処分及び損失処理

(単位：百万円)

区 分	前期繰越損益	当期末処分損益	積立金等取崩高	利益処分高	次期繰越損益
10年3月期	△ 48,337	△ 262,161	305,522	76,429	△ 33,070
9年3月期	△ 65,734	△ 80,815	79,342	46,859	△ 48,337
増 △ 減 額	17,397	△ 181,346	226,180	29,570	15,267

- (注) 1. 当期末処分損益 = 当期純損益 + 前期繰越損益 + 中間配当積立金取崩額 - (中間配当額 + 中間配当利益準備金積立額)。  
 2. 次期繰越損益 = 当期末処分損益 + 積立金等取崩高(任意積立金 + 利益準備金 + 資本準備金) - 利益処分類(株主配当金 + 役員賞与 + 利益準備金積立 + 任意積立金積立)。  
 3. 原資料において、百万円未満の端数整理上、計数に一部不突合がある。

### ③ 収支バランス

平成10年3月決算期における主要不動産会社21社の決算状況の概要は上記のとおりであるが、経常損益以降の収支バランスは次のとおりとなる。

(収 入)	10年3月期	(9年3月期)	(支 出)	10年3月期	(9年3月期)
経常損益	61,074	(△ 11,881)	特別損失	406,452	(109,217)
特別利益	151,712	(133,364)	法人税・住民税	10,462	(14,670)
前期繰越損益	△ 48,337	(△ 65,734)	中間配当額	9,698	(12,682)
積立金取崩高	305,522	(79,342)	利益処分類	76,429	(46,859)
			次期繰越損益	△ 33,070	(△ 48,337)
合計(百万)	469,971	(135,091)	合計(百万)	469,971	(135,091)

表 1 3 経常利益・経常損失企業別内訳

(単位：百万円・%)

区 分	6年3月期	7年3月期	8年3月期	9年3月期			10年3月期		
	損益額	損益額	損益額	損益額	増減額	増減率	損益額	増減額	増減率
三井不動産	16,443	11,031	8,405	△ 66,470	△ 74,875	△ 890.8	12,377	78,847	118.6
三菱地所	47,436	32,688	29,308	16,321	△ 12,987	△ 44.3	19,568	3,247	19.9
平和不動産	4,143	4,086	4,158	4,590	432	10.4	4,485	△ 105	△ 2.3
東京建物	5,254	5,155	△ 13,401	947	14,348	107.7	3,450	2,503	264.3
ダイビル	7,103	6,425	5,820	5,291	△ 529	△ 9.1	5,969	678	12.8
サンケイビル	2,793	2,262	1,988	1,936	△ 52	△ 2.6	326	△ 1,610	△ 83.2
東急不動産	5,515	2,450	△ 16,498	△ 4,890	11,608	70.4	12,724	17,614	360.2
エルカクエイ	333	370	△ 1,891	284	2,175	115.0	139	△ 145	△ 51.1
大和団地	△ 4,699	610	867	1,360	493	56.9	1,238	△ 122	△ 9.0
住友不動産	9,331	5,488	4,801	1,146	△ 3,655	△ 76.1	1,070	△ 76	△ 6.6
小田急不動産	441	268	△ 766	2	768	100.3	134	132	6,600
東宝不動産	2,838	2,780	2,504	2,346	△ 158	△ 6.3	2,428	82	3.5
藤和不動産	△ 14,206	△ 6,958	△ 6,059	3,854	9,913	163.6	731	△ 3,123	△ 81.0
ニチモ	△ 10,118	△ 7,334	500	829	329	65.8	1,424	595	71.8
大 京	△ 15,888	5,766	7,300	5,164	△ 2,136	△ 29.3	△ 14,422	△ 19,586	△ 379.3
テ-オ-シ-	6,343	5,751	4,946	4,771	△ 175	△ 3.5	5,077	306	6.4
東京楽天地	1,821	1,811	1,852	1,716	△ 136	△ 7.3	1,241	△ 475	△ 27.7
三井不動産販売	3,184	2,729	1,444	2,037	593	41.1	△ 2,045	△ 4,082	△ 200.4
地産ト-カン	△ 2,195	253	408	318	△ 90	△ 22.1	586	268	84.3
有楽土地	△ 14,384	△ 2,784	699	2,073	1,374	196.6	1,084	△ 989	△ 47.7
ダイア建設	△ 9,362	4,640	3,890	4,494	604	15.5	3,490	△ 1,004	△ 22.3
合 計	42,126	77,487	40,275	△ 11,881	△ 52,156	△ 129.5	61,074	72,955	614.0

(参考) 経常利益・経常損失の推移

(単位：百万円)

区 分	6年3月期	7年3月期	8年3月期	9年3月期	10年3月期
経常利益計上企業	(14) 112,978	(18) 94,563	(16) 78,890	(19) 59,479	(19) 77,541
経常損失計上企業	(7)△ 70,852	(3)△ 17,076	(5)△ 38,615	(2)△ 71,360	(2)△ 16,467
うち 当該期新規	(2)△ 30,272	(-) -	(4)△ 32,556	(2)△ 71,360	(2)△ 16,467
うち 前期継続	(5)△ 40,580	(3)△ 17,076	(1)△ 6,059	(-) -	(-) -
合 計	(21) 42,126	(21) 77,487	(21) 40,275	(21)△ 11,881	(21) 61,074

(注) ( ) 書きは、企業数。

表 1 4 営業収益（売上高）企業別内訳

（単位：百万円・％）

区 分	6年3月期	7年3月期	8年3月期	9年3月期			10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	795,224	737,564	664,351	687,740	23,389	3.5	570,388	△117,352	△ 17.1
三菱地所	440,143	420,136	404,749	401,920	△ 2,829	△ 0.7	391,203	△ 10,717	△ 2.7
平和不動産	16,902	15,939	15,130	21,795	6,665	44.1	18,674	△ 3,121	△ 14.3
東京建物	102,189	85,781	84,379	67,178	△ 17,201	△ 20.3	70,672	3,494	5.2
ダイビル	20,644	19,393	18,523	18,273	△ 250	△ 1.3	18,323	50	0.3
サンケイビル	11,314	10,755	10,340	9,891	△ 449	△ 4.3	8,412	△ 1,479	△ 15.0
東急不動産	266,847	267,350	264,114	264,225	111	0.0	262,568	△ 1,657	△ 0.6
エルカクイ	35,511	37,784	46,154	48,225	2,071	4.5	31,997	△ 16,228	△ 33.7
大和団地	71,401	95,167	106,952	124,090	17,138	16.0	130,819	6,729	5.4
住友不動産	280,351	204,249	245,287	223,794	△ 21,493	△ 8.8	259,157	35,363	15.8
小田急不動産	21,323	19,766	27,921	29,277	1,356	4.9	23,510	△ 5,767	△ 19.7
東宝不動産	12,518	12,290	11,805	11,561	△ 244	△ 2.1	11,476	△ 85	△ 0.7
藤和不動産	227,523	224,789	248,158	157,185	△ 90,973	△ 36.7	119,801	△ 37,384	△ 23.8
ニチモ	36,316	33,177	55,430	52,764	△ 2,666	△ 4.8	58,520	5,756	10.9
大 京	524,646	509,570	564,917	519,301	△ 45,616	△ 8.1	504,015	△ 15,284	△ 2.9
テ-オ-シ-	16,777	16,007	15,064	14,925	△ 139	△ 0.9	14,898	△ 27	△ 0.2
東京楽天地	6,202	6,140	6,085	6,135	50	0.8	5,781	△ 354	△ 5.8
三井不動産販売	59,343	54,348	49,002	69,233	20,231	41.3	48,627	△ 20,606	△ 29.8
地産ト-カソ	59,163	45,901	42,442	37,359	△ 5,083	△ 12.0	36,336	△ 1,033	△ 2.7
有楽土地	110,621	77,007	44,465	63,685	19,220	43.2	57,061	△ 6,624	△ 10.4
ダイア建設	118,826	188,466	199,144	228,300	29,156	14.6	200,336	△ 27,965	△ 12.2
合 計	3,233,784	3,081,579	3,124,412	3,056,856	△ 67,556	△ 2.2	2,842,576	△214,280	△ 7.0

（参考） 営業収益（売上高）の増減別推移

（単位：百万円）

区 分	6年3月期	7年3月期	8年3月期	9年3月期	10年3月期
対前期増加企業	(11) 193,743	(4) 96,182	(8) 180,995	(11) 119,387	(5) 51,392
対前期減少企業	(10)△348,095	(17)△248,387	(13)△138,162	(10)△186,943	(16)△265,672
合 計	(21)△154,352	(21)△152,205	(21) 42,833	(21)△ 67,556	(21)△214,280

（注）（ ）書きは、企業数。

表 1 5 販売用不動産等資産計上額企業別内訳

(単位：百万円・%)

区 分	6年3月期	7年3月期	8年3月期	9年3月期			10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	870,121	848,263	752,315	542,719	△209,596	△ 27.9	522,193	△ 20,526	△ 3.8
三菱地所	295,034	283,468	285,536	276,633	△ 8,903	△ 3.1	243,267	△ 33,366	△ 12.1
平和不動産	13,541	16,784	17,783	13,866	△ 3,917	△ 22.0	11,635	△ 2,231	△ 16.1
東京建物	112,426	102,957	75,384	82,336	6,952	9.2	119,032	36,696	44.6
ダイビル	—	—	—	308	308	100.0	308	0	0.0
サンケイビル	—	—	—	—	—	—	—	—	—
東急不動産	359,751	357,070	313,219	334,730	21,511	6.9	327,161	△ 7,569	△ 2.3
エルカクエイ	79,936	76,883	65,021	60,324	△ 4,697	△ 7.2	59,949	△ 375	△ 0.6
大和団地	136,273	133,177	144,027	156,200	12,173	8.5	166,337	10,137	6.5
住友不動産	244,444	257,744	254,959	256,941	1,982	0.8	253,666	△ 3,275	△ 1.3
小田急不動産	20,589	24,173	21,659	14,383	△ 7,276	△ 33.6	17,521	3,138	21.8
東宝不動産	28	34	41	58	17	41.5	55	△ 3	△ 5.2
藤和不動産	377,413	395,247	357,957	306,544	△ 51,413	△ 14.4	305,014	△ 1,530	△ 0.5
ニチモ	51,776	31,727	29,828	33,554	3,726	12.5	41,801	8,247	24.6
大 京	814,569	774,359	681,410	688,552	7,142	1.0	621,491	△ 67,061	△ 9.7
テ-オ-シ-	206	—	—	—	—	—	—	—	—
東京楽天地	—	—	—	—	—	—	—	—	—
三井不動産販売	74,605	66,224	71,348	50,688	△ 20,660	△ 29.0	47,173	△ 3,515	△ 6.9
地産ト-カン	38,264	29,259	24,661	26,601	1,940	7.9	23,950	△ 2,651	△ 10.0
有楽土地	78,934	54,961	65,892	64,681	△ 1,211	△ 1.8	75,128	10,477	16.2
ダイア建設	42,931	45,040	44,059	40,840	△ 3,219	△ 7.3	29,824	△ 11,016	△ 27.0
合 計	3,610,841	3,497,370	3,205,099	2,949,958	△255,141	△ 8.0	2,865,505	△ 84,453	△ 2.9

(参考) 販売用不動産等資産計上額の増減別推移

(単位：百万円)

区 分	6年3月期	7年3月期	8年3月期	9年3月期	10年3月期
対前期増加企業	(6) 16,718	(6) 40,076	(6) 29,979	(9) 55,751	(5) 68,665
対前期減少企業	(12)△292,807	(12)△153,547	(11)△322,250	(9)△310,892	(12)△153,118
対前期同額企業	(-) —	(-) —	(-) —	(-) —	(1) 0
合 計	(18)△276,089	(18)△113,471	(17)△292,271	(18)△255,141	(18)△ 84,453

(注) ( ) 書きは、企業数。

表 1 6 期末借入金等残高企業別内訳

(単位：百万円・%)

区 分	6年3月期	7年3月期	8年3月期	9年3月期			10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	1,351,219	1,336,569	1,291,481	1,126,074	△165,407	△ 12.8	998,895	△127,179	△ 11.3
三菱地所	1,209,782	1,172,084	1,072,873	998,319	△ 74,554	△ 6.9	1,029,409	31,090	3.1
平和不動産	55,140	63,678	50,594	55,640	5,046	10.0	50,326	△ 5,314	△ 9.6
東京建物	246,189	249,959	257,066	259,751	2,685	1.0	314,507	54,756	21.1
ダイビル	42,572	38,736	44,052	45,124	1,072	2.4	49,052	3,928	8.7
サンケイビル	5,252	5,180	5,252	5,252	0	0.0	8,180	2,928	55.8
東急不動産	513,729	498,881	489,239	479,999	△ 9,240	△ 1.9	479,691	△ 308	△ 0.1
エルカクエイ	173,447	171,322	147,338	128,389	△ 18,949	△ 12.9	119,619	△ 8,770	△ 6.8
大和団地	139,619	135,249	139,900	151,291	11,391	8.1	155,891	4,600	3.0
住友不動産	990,718	994,529	1,005,803	1,001,912	△ 3,891	△ 0.4	1,084,491	82,579	8.2
小田急不動産	35,967	38,151	37,838	31,779	△ 6,059	△ 16.0	34,731	2,952	9.3
東宝不動産	7,887	7,600	7,585	8,376	791	10.4	7,229	△ 1,147	△ 13.7
藤和不動産	488,824	492,903	495,789	464,359	△ 31,430	△ 6.3	477,409	13,050	2.8
ニチモ	88,133	90,159	88,277	95,224	6,947	7.9	104,094	8,870	9.3
大 京	1,163,491	1,172,780	1,182,791	1,142,677	△ 40,114	△ 3.4	1,025,970	△116,707	△ 10.2
テ-オ-シ-	3,666	3,190	4,270	3,716	△ 554	△ 13.0	12,656	8,940	240.6
東京楽天地	-	-	-	5,947	5,947	100.0	5,947	0	0.0
三井不動産販売	73,565	74,925	95,075	74,600	△ 20,475	△ 21.5	114,100	39,500	52.9
地産ト-カン	39,929	32,651	30,494	32,293	1,799	5.9	24,469	△ 7,824	△ 24.2
有楽土地	132,187	110,600	108,966	96,113	△ 12,853	△ 11.8	114,172	18,059	18.8
ダイア建設	320,161	339,652	344,705	328,385	△ 16,320	△ 4.7	304,429	△ 23,936	△ 7.3
合 計	7,081,477	7,028,798	6,899,388	6,535,220	△364,168	△ 5.3	6,515,267	△ 19,953	△ 0.3

(参考) 期末借入金等残高の増減別推移

(単位：百万円)

区 分	6年3月期	7年3月期	8年3月期	9年3月期	10年3月期
対前期増加企業	(8) 252,865	(9) 54,548	(10) 67,600	(8) 35,678	(12) 271,252
対前期減少企業	(11)△146,712	(11)△107,227	(10)△197,010	(12)△399,846	(8)△291,205
対前期同額企業	(1) 0	(-) -	(-) -	(1) 0	(1) 0
合 計	(20) 106,153	(20)△ 52,679	(20)△129,410	(21)△364,168	(21)△ 19,953

(注) ( ) 書きは、企業数。

(あらき ひろひこ)  
土地総合研究所 参事役