

【研究ノート2】

平成11年3月期 主要不動産会社決算状況

市橋 博喜

はじめに

平成11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)、地産トーカン(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、地産トーカン)、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 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11年3月期における経常利益及び経常損失の通算額は619億円の利益で、平成10年3月期における611億円の利益に比較すると、8億円の増益となっている。

なお、平成6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。

表1 経常利益・経常損失通算額

(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	11年3月期
損益通算額	42,126	77,487	40,275	11,881	61,074	61,930
対前期増減額	76,673	35,361	37,212	52,156	72,955	856
対前期増減率(%)	64.5	83.9	48.0	129.5	614.0	1.4

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6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り、経常損失の発生は平成5年3月期以降である。平成6年3月期は7社、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11年3月期においては、経常損失計上企業数は5社、経常損失額209億円（前期経常損失額165億円）であり、調査対象企業全体の損益通算額は619億円の黒字となった。

表2 経常利益・経常損失別計上額

(単位：百万円)

区 分	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	11年3月期
(企業数) 経常利益額計	(14) 112,978	(18) 94,563	(16) 78,890	(19) 59,479	(19) 77,541	(16) 82,820
(企業数) 経常損失額計	(7) △70,852	(3) △17,076	(5) △38,615	(2) △71,360	(2) △16,467	(5) △20,890
うち 当該期新規計上 経常損失額	(2) △30,272	—	(4) △32,556	(1) △66,470	(2) △16,467	(4) △6,322
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	—	(1) △14,568

③ 経常利益及び経常損失通算額の内訳

平成11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9億円の増加となった。収入面では、営業収益(売上高)が438億円、1.5%、営業外収益が71億円、15.3%、それぞれ減少したが、支出面出でも、販売・一般管理費及び営業外費用が計208億円、4.7%の減少に止まったものの、営業原価が310億円、1.3%減少したことによるものである。

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△16.9%~38.0%(前期 1.6%~34.4%)、△24.8%~34.9%(前期 4.2%~34.1%)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7.6%(前期7.8%)、売上高営業利益率2.2%(前期2.1%)となっている。

表3 経常利益・経常損失通算額内訳

(単位：百万円)

区 分	11年3月期	10年3月期	増減額	増減率(%)
営業収益(売上高)	2,798,759	2,842,576	△43,817	△1.5
営業原価	2,356,423	2,387,401	△30,978	△1.3
営業総利益	442,332	455,170	△12,838	△2.8
販売・一般管理費	228,368	232,927	△4,559	△2.0
営業利益	213,959	222,233	△8,274	△3.7
営業外収益	39,405	46,528	△7,123	△15.3
うち 受取利息	17,663	23,192	△5,529	△23.8
営業外費用	191,436	207,694	△16,258	△7.8
うち 支払利息	159,338	173,388	△14,050	△8.1
経常利益	61,930	61,074	856	1.4

(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。

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11年3月期の決算状況を見ると、経常利益計上企業は16社、経常損失計上企業は5社であった。

16社の経常利益計上額は828億円で、前期比223億円の増益となっている。一方、今期における経常損失計上企業は5社で、その経常損失計上額は209億円で前期の165億円を44億円上回った。

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。

表4 経常利益・経常損失計上状況

(単位：百万円)

区 分	企業数	11年3月期	10年3月期	増減額	増減率(%)
経常損益通算額	21	61,930	61,074	856	1.4
経常利益計上企業	16	82,820	60,499	22,321	36.9
対前期増加	6	58,773	40,356	18,417	45.6
増加率50%未満	3	45,645	37,914	7,731	20.4
増加率50%以上	3	13,128	2,442	10,686	437.6
対前期減少	9	18,011	34,565	16,554	△47.9
減少率10%未満	2	6,174	6,318	144	△2.3
減少率10~30%未満	2	5,228	6,913	1,685	△24.4
減少率30%以上	5	6,609	21,334	14,725	△69.0
前期経常損失計上	1	6,036	△14,422	20,458	141.9
経常損失計上企業	5	△20,890	575	△21,465	△3,733.0
新規経常損失計上	4	△6,322	2,620	△8,942	△341.3
前期継続計上損失計上	1	△14,568	△2,045	△12,523	△712.4

(注) 企業別内訳は表13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11年3月期における営業収益（売上高）の合計額は2兆7,988億円で、前期に比べ438億円、1.5%（平成10年3月期2,143億円、7.0%）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9社の営業収益の合計額は1兆6,469億円で、前期比1,043億円、6.8%の増、減少した12社の合計額は1兆1,519億円

で、1,481億円、11.4%の減となっている。

表5 営業収益（売上高）計上状況

（単位：百万円）

区 分	企業数	11年3月期	10年3月期	増減額	増減率(%)
営業収益合計額	21	2,798,759	2,842,576	△43,817	△1.5
対前期増加	9	1,646,903	1,542,603	104,300	6.8
増加率10%未満	6	1,490,766	1,413,405	77,361	5.5
増加率10%以上	1	27,162	23,510	3,652	15.5
増加率20%以上	2	128,975	105,688	23,287	22.0
対前期減少	12	1,151,856	1,299,973	△148,117	△11.4
減少率10%未満	8	641,152	686,765	△45,613	△6.6
減少率10~20%未満	3	464,580	554,688	△90,108	△16.2
減少率20%以上	1	46,124	58,520	△12,396	△22.2

（注）企業別内訳は表14のとおり。

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	7年3月期	8年3月期	9年3月期	10年3月期	11年3月期
営業収益合計額	3,081,579	3,124,412	3,056,856	2,842,576	2,798,759
対前期増減額	△152,205	42,833	△67,556	△214,280	△43,817
対前期増減率(%)	△0.8	1.4	△2.2	△7.0	△1.5

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11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1兆7,988億円で、前期比335億円、1.8%

（平成10年3月期2,073億円、10.2%）の減少であった。

増減企業別では、増加した9社の営業収益の合計額は1兆333億円で、953億億円、10.2%（前期5社、407億円、12.8%）の増、減少した7社の合計額は7,655億円で、1,288億円、14.4%（前期11社、2,479億円、14.4%）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8,075億円で、前期比30億円、0.4%の増加であった。

増減企業別では、増加した6社の合計額4,700億円で99億円、2.2%（前期10社82億円、1.8%）の増、減少した13社の合計額は3,375億円で69億円、2.0%（前期9社、117億円、3.3%）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1,925億で、前期比133億円、6.5%（平成10年3月期35億円、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	企業数	11年3月期	10年3月期	増減額	増減率(%)
営業収益合計額	21	2,798,759	2,842,576	△43,617	△1.5
不動産販売部門	16	1,798,765	1,832,302	△33,537	△1.8
対前期増加	9	1,033,255	937,971	95,284	10.2
対前期減少	7	765,510	894,331	△128,821	△14.4
不動産賃貸部門	19	807,532	804,539	2,993	0.4
対前期増加	6	470,005	460,108	9,897	2.2
対前期減少	13	337,527	344,431	△6,904	△2.0
その他営業部門	20	192,462	205,735	△13,273	△6.5

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11年3月決算期末における流動資産計上額は、2兆6,304億円で、前期比2,351億円、8.2%（平成10年3月期845億円、2.9%）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1兆2,149億円で、887億円、6.9%（前期917億円、7.5%の減少）の増加となっている。

このうち、増加した11社の合計額は8,433億円で2,108億円、33.3%（前期、8社、465億円、21.9%）の増、減少した7社の合計額は3,716億円で、1,221億円、24.7%（前期、9社、1,382億円、13.8%）の減であった。

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1兆4,155億円で、3,238億円、18.6%の減少（前期、14社、73億円、0.4%の減少）となっている。

このうち、増加した3社の合計額は227億円で、49億円、27.7%（前期5社、685億円、15.4%）の増、減少した11社の合計額は1兆3,928億円で、3,287億円、19.1%（前期、9社、612億円、4.8%）の減少となっている。

表8 販売用不動産等内訳

（単位：百万円）

区 分	企業数	11年3月期	10年3月期	増減額	増減率(%)
販売用不動産等合計額	18	2,630,400	2,865,505	△235,105	△8.2
販売用土地建物	18	1,214,890	1,126,219	88,671	7.9
対前期末増加	11	843,320	632,513	210,807	33.3
対前期末減少	7	371,570	493,706	△122,136	△24.7
仕掛不動産等	14	1,415,510	1,739,286	△323,776	△18.6
対前期末増加	3	22,723	17,790	4,933	27.7
対前期末減少	11	1,392,787	1,721,496	△328,709	△19.1

- （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11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、6兆5,591億円で、前期末の残高と比較すると、439億円、0.7%の増加となっている。

これを増加及び減少企業別に見ると、増加した7社において、期末残高3兆554億円（平成10年3月期 12社、3兆4,987億円）、対前期末1,512億円、5.2%（平成10年3月期2,713億円、8.4%）の増、減少した14社においては、期末残高3兆5,0

38億円、（平成10年3月期 8社、3兆106億円）、対前期末1,073億円、3.0%、（平成10年3月期 2,912億円、8.8%）の減と なっている。

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9年3月期3,648億円、5.3%、平成10年3月期200億円、0.3%とそれぞれ減少であったが、平成11年3月期においては増加となった。

しかしながら、企業の規模は異なるものの、平成11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2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3,123億円、同期中における利子支払額は76億円に達しており、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	企業数	11年3月期	10年3月期	増減額	増減率(%)
短期借入金等	20	3,031,334	3,351,274	△319,940	△9.5
長期借入金等	21	3,527,786	3,163,993	363,793	11.5
借入金等残高合計	21	6,559,120	6,515,267	43,853	0.7
対前期末増加	7	3,055,357	2,904,168	151,189	5.2
増加率10%未満	5	2,980,209	2,846,936	133,273	4.7
増加率10%以上	2	75,148	57,232	17,916	31.3
対前期末減少	14	3,503,763	3,611,099	△107,336	△3.0
増加率10%未満	11	3,382,023	3,469,880	△87,857	△2.5
増加率10%以上	3	121,740	141,219	△19,479	△13.8

（注）1.平成11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11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、バブル崩壊後の財務体質、収益体質の強化を図るための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、「特別利益」や「特別損失」などが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11年3月期には、バブル崩壊による株価の低迷や不良資産の処理、また、有利子負債の縮減等体質強化のために、特別利益勘定において、固定資産や関係会社株式の売却及び債務免除などにより、前期よりも1,691億円多い3,208億円の利益が、特別損失勘定においては、関係会社等支援損、関係会社整理損、固定資産売却損、有価証券評価損、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672億円下回る3,392億円の損失が計上された。

このため、経常損益通算額は619億円の黒字となり、当期純利益・当期純損失の通算額は、前期の2,041億円の赤字から、307億円の黒字を計上することとなった。

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
11年3月期	61,930	20,804	39,213	43,520	30,696
10年3月期	61,074	51,712	06,452	△193,664	△204,126
増 減 額	856	169,092	△67,239	37,184	234,822

- (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		11年3月期	⑬	20,804	(10年3月期	⑭	51,712)
⑦固定資産売却益	23,445	(98,355)		②過年度損益修正益	128	(559)	
④関係会社株式売却	5,817	(23,643)		- 保険金受入額	-	(550)	
- 有価証券現物出資	-	(19,577)		①債務免除益	287,100	(-)	
④投資有価証券売却	622	(7,729)		①その他特別利益	1,253	(29)	
⑥貸倒引当金戻入額	2,434	(1,266)					
〔特別損失〕合計		11年3月期	⑰	39,213	(10年3月期	⑱	06,452)
②会社等支援損	27,136	(71,573)		①建替関連損失	72	(547)	
①会社株式現物	816	(69,559)		③役員退職慰労・弔慰金	305	(459)	
- 会社債権放棄額	-	(67,000)		①適格退職年金			
⑩固定資産売却損	18,942	(57,654)		過年度勤務費用	1,581	(373)	
③会社等整理損	87,282	(57,386)		②過年度損益修正損	1,216	(325)	
⑨有価証券評価損	19,296	(36,274)		③貸倒引当金繰入額	1,544	(245)	
①販売用不動産	4,725	(31,005)		⑨投資有価証券	11,407	(220)	
④投資等評価	7,253	(8,579)		②特別退職金	626	(-)	
⑫固定資産除却損	56,072	(4,599)		⑦その他特別損失	925	(13)	
- 固定資産圧縮損	-	(633)					

- (注) 1. 合計欄を除き、○書は、平成11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、当期末処分損益（当期末処分利益と当期末処理損失の通算額）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11年3月期における調査対象企業21社の当期末処分損益は、当期純損益の307億円という利益額から前期繰越損益の損失額331億円を控除、税効果会計適用関連590億円（4社）を加算、さらに中間配当額等91億円（7社）を控除すると、前期における2,622億円の赤字から、それを3,097億円も下回る、475億円の黒字となった。

さらに、利益準備金8億円（2社）、資本準備金166億円（1社）、任意積立金303億円（6社）の、計477億円（計7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、952億円の黒字となったが、利益処分として、株主配当金125億円（10社）、役員賞与5億円（7社）、利益準備金積立8億円（7社）任意積立金積立874（9社）の計1,010億円（11社、重複あり）が計上されたため、次期繰越損益は58億円の赤字となった。

これを企業別にみると、次期繰越利益332億円（16社）、次期繰越損失390億円（3社）、次期繰越利益ゼロ（2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
11年3月期	△33,070	47,524	47,704	101,035	△5,804
10年3月期	△48,337	△262,161	305,522	76,429	△33,070
増減額	15,267	309,685	△257,818	24,606	27,266

（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 + 税効果会計適用関連 - （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）
 - 利益処分量（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11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) 11年3月期 (10年3月期) (支出) 11年3月期 (10年3月期)

経常損益	61,930 (61,074)	特別損失	339,213 (406,452)
特別利益	254,664 (151,712)	法人税住民税等	12,824 (10,462)
前期繰越損益	33,070 (48,337)	中間配当額	9,060 (9,698)
積立金取崩高	47,704 (79,342)	利益処分量	101,035 (76,429)
税効果会計適用関連	58,960 (-)	次期繰越損益	△5,804 (△33,070)
(合計)	456,328 (469,971)	(合計)	456,328 (469,971)

[いちはし ひろよし]

[(財)土地総合研究所 参事役]

表13 経常利益・経常損失企業別内訳

(単位:百万円・%)

区 分	7年3月期	8年3月期	9年3月期	10年3月期			11年3月期		
	損益額	損益額	損益額	損益額	対前期増減額	増減率	損益額	対前期増減額	増減率
三井不動産	11,031	8,405	-66,470	12,377	78,847	—	17,540	5,163	41.7
三菱地所	32,688	29,308	16,321	19,568	3,247	19.9	21,773	2,205	11.3
平和不動産	4,086	4,158	4,590	4,485	-105	-2.3	3,189	-1,296	-28.9
東京建物	5,155	-13,401	947	3,450	2,503	264.3	1,187	-2,263	-65.6
ダイビル	6,425	5,820	5,291	5,969	678	12.8	6,332	363	6.1
サンケイビル	2,262	1,988	1,936	326	-1,610	-83.2	-471	-797	-244.5
東急不動産	2,450	-16,498	-4,890	12,724	17,614	—	2,848	-9,876	-77.6
エルカクエイ	370	-1,891	284	139	-145	-51.1	-1,122	-1,261	-907.2
大和団地	610	867	1,360	1,238	-122	-9.0	2,716	1,478	119.4
住友不動産	5,488	4,801	1,146	1,070	-76	-6.6	10,183	9,113	851.7
小田急不動産	268	-766	2	134	132	6,600.0	229	95	70.9
東宝不動産	2,780	2,504	2,346	2,428	82	3.5	2,039	-389	-16.0
藤和不動産	-6,958	-6,059	3,854	731	-3,123	-81.0	-3,003	-3,734	-510.8
ニチモ	-7,334	500	829	1,424	595	71.8	-1,726	-3,150	-221.2
大 京	5,766	7,300	5,164	-14,422	-19,586	-379.3	6,036	20,458	—
テーオーシー	5,751	4,946	4,771	5,077	306	6.4	5,026	-51	-1.0
東京楽天地	1,811	1,852	1,716	1,241	-475	-27.7	1,148	-93	-7.5
三井不動産販売	2,729	1,444	2,037	-2,045	-4,082	-200.4	-14,568	-12,523	—
地産トーカー	253	408	318	586	268	84.3	302	-284	-48.5
有楽土地	-2,784	699	2,073	1,084	-989	-47.7	646	-438	-40.4
ダイヤ建設	4,640	3,890	4,494	3,490	-1,004	-22.3	1,626	-1,864	-53.4
合 計	77,487	40,275	-11,881	61,074	72,955	—	61,930	856	1.4

(参考) 経常利益・経常損失の推移

(単位:百万円)

区 分	7年3月期	8年3月期	9年3月期	10年3月期	11年3月期
経常利益計上企業	(18) 94,563	(16) 78,890	(19) 59,479	(19) 77,541	(16) 82,820
経常損失計上企業	(3) -17,076	(5) -38,615	(2) -71,360	(2) -16,467	(5) -20,890
うち 当該期新規	(-) -	(4) -32,556	(2) -71,360	(2) -16,467	(4) -6,322
うち 前期継続	(3) -17,076	(1) -6,059	(-) -	(-) -	(1) -14,568
合 計	(21) 77,487	(21) 40,275	(21) -11,881	(21) 61,074	(21) 61,930

(注) 書きは、企業数。

表14 営業収益(売上高)企業別内訳

(単位:百万円・%)

区 分	7年3月期	8年3月期	9年3月期	10年3月期			11年3月期		
	営業収益額	営業収益額	営業収益額	営業収益額	対前期増減額	増減率	営業収益額	対前期増減額	増減率
三井不動産	737,564	664,351	687,740	570,388	-117,352	-17.1	574,020	3,632	0.6
三菱地所	420,136	404,749	401,920	391,203	-10,717	-2.7	363,732	-27,471	-7.0
平和不動産	15,939	15,130	21,795	18,674	-3,121	-14.3	16,465	-2,209	-11.8
東京建物	85,781	84,379	67,178	70,672	3,494	5.2	76,524	5,852	8.3
ダイビル	19,393	18,523	18,273	18,323	50	0.3	18,155	-168	-0.9
サンケイビル	10,755	10,340	9,891	8,412	-1,479	-15.0	8,022	-390	-4.6
東急不動産	267,350	264,114	264,225	262,568	-1,657	-0.6	282,482	19,914	7.6
エルカクエイ	37,784	46,154	48,225	31,997	-16,228	-33.7	27,854	-4,143	-12.9
大和団地	95,167	106,952	124,090	130,819	6,729	5.4	143,669	12,850	9.8
住友不動産	204,249	245,287	223,794	259,157	35,363	15.8	285,009	25,852	10.0
小田急不動産	19,766	27,921	29,277	23,510	-5,767	-19.7	27,162	3,652	15.5
東宝不動産	12,290	11,805	11,561	11,476	-85	-0.7	10,504	-972	-8.5
藤和不動産	224,789	248,158	157,185	119,801	-37,384	-23.8	129,062	9,261	7.7
ニチモ	33,177	55,430	52,764	58,520	5,756	10.9	46,124	-12,396	-21.2
大 京	509,570	564,917	519,301	504,017	-15,284	-2.9	420,261	-83,756	-16.6
テーオーシー	16,007	15,064	14,925	14,898	-27	-0.2	14,440	-458	-3.1
東京楽天地	6,140	6,085	6,135	5,781	-354	-5.8	5,480	-301	-5.2
三井不動産販売	54,348	49,002	69,233	48,627	-20,606	-29.8	58,826	10,199	21.0
地産トーカー	45,901	42,442	37,359	36,336	-1,023	-2.7	34,914	-1,422	-3.9
有楽土地	77,007	44,465	63,685	57,061	-6,624	-10.4	70,149	13,088	22.9
ダイア建設	188,466	199,144	228,300	200,336	-27,964	-12.2	185,905	-14,431	-7.2
合 計	3,081,579	3,124,412	3,056,856	2,842,576	-214,280	-7.0	2,798,759	-43,817	-1.5

(参考) 営業収益(売上高)の増減別推移

(単位:百万円)

区 分	7年3月期	8年3月期	9年3月期	10年3月期	11年3月期
対前期増加企業	(4) 96,182	(8) 180,995	(11) 119,387	(5) 51,392	(9) 104,300
対前期減少企業	(17) -248,387	(13) -138,162	(10) -186,943	(16) -265,672	(12) -148,117
合 計	(21) -152,205	(21) 42,833	(21) -67,556	(21) -214,280	(21) -43,817

(注)書きは、企業数。

表15 販売用不動産等資産計上額企業別内訳

(単位:百万円・%)

区 分	7年3月期	8年3月期	9年3月期	10年3月期			11年3月期		
	販売用不動産額	販売用不動産額	販売用不動産額	販売用不動産額	対前期増減額	増減率	販売用不動産額	対前期増減額	増減率
三井不動産	848,263	752,315	542,719	522,193	-20,526	-3.8	515,317	-6,876	-1.3
三菱地所	283,468	285,536	276,633	243,267	-33,366	-12.1	241,596	-1,671	-0.7
平和不動産	16,784	17,783	13,866	11,635	-2,231	-16.1	16,242	4,607	39.6
東京建物	102,957	75,384	82,336	119,032	36,696	44.6	130,564	11,532	9.7
ダイビル	-	-	308	308	0	0.0	294	-14	-4.5
サンケイビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-
東急不動産	357,070	313,219	334,730	327,161	-7,569	-2.3	263,241	-63,920	-19.5
エルカクエイ	76,833	65,021	60,324	59,949	-375	-0.6	54,344	-5,605	-9.3
大和団地	133,177	144,027	156,200	166,337	10,137	6.5	141,016	-25,321	-15.2
住友不動産	257,744	254,959	256,941	253,666	-3,275	-1.3	201,834	-51,832	-20.4
小田急不動産	24,173	21,659	14,383	17,521	3,138	21.8	16,490	-1,031	-5.9
東宝不動産	34	41	58	55	-3	-5.2	59	4	7.3
藤和不動産	395,247	357,957	306,544	305,014	-1,530	-0.5	279,996	-25,018	-8.2
ニチモ	31,727	29,828	33,554	41,801	8,247	24.6	40,130	-1,671	-4.0
大 京	774,359	681,410	688,552	621,491	-67,061	-9.7	612,676	-8,815	-1.4
テーオーシー	-	-	-	-	-	-	-	-	-
東京楽天地	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三井不動産販売	66,224	71,348	50,688	47,173	-3,515	-6.9	4,994	-42,179	-89.4
地産トーカー	29,259	24,661	26,601	23,950	-2,651	-10.0	19,806	-4,144	-17.3
有楽土地	54,961	65,892	64,681	75,128	10,447	16.2	63,586	-11,542	-15.4
ダイア建設	45,040	44,059	40,840	29,824	-11,016	-27.0	28,215	-1,609	-5.4
合 計	3,497,320	3,205,099	2,949,958	2,865,505	-84,453	-2.9	2,630,400	-235,105	-8.2

(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	7年3月期	8年3月期	9年3月期	10年3月期	11年3月期
対前期増加企業	(6) 40,076	(6) 29,979	(9) 55,751	(5) 68,665	(3) 16,143
対前期減少企業	(12) -153,547	(11) -322,250	(9) -310,892	(12) -153,118	(15) -251,248
対前期同額企業	(-) -	(-) -	(-) -	(1) -	(-) -
合 計	(18) -113,471	(17) -292,271	(18) -255,141	(18) -84,453	(18) -235,105

(注)書きは、企業数。

表16 期末借入金等残高企業別内訳

(単位:百万円・%)

区 分	7年3月期	8年3月期	9年3月期	10年3月期			11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	1,336,569	1,291,481	1,126,074	998,895	-127,179	-11.3	998,466	-429	-0.0
三菱地所	1,172,084	1,072,873	998,319	1,029,409	31,090	3.1	1,089,461	60,052	5.8
平和不動産	63,678	50,594	55,640	50,326	-5,314	-9.6	48,100	-2,226	-4.4
東京建物	249,959	257,066	259,751	314,507	54,756	21.1	335,046	20,539	6.5
ダイビル	38,736	44,052	45,124	49,052	3,928	8.7	56,148	7,096	14.5
サンケイビル	5,180	5,252	5,252	8,180	2,928	55.8	19,000	10,820	132.3
東急不動産	498,881	489,239	479,999	479,691	-308	-0.1	464,689	-15,002	-3.1
エルカクエイ	171,322	147,338	128,389	119,619	-8,770	-6.8	118,150	-1,469	-1.2
大和団地	135,249	139,900	151,291	155,891	4,600	3.0	151,991	-3,900	-2.5
住友不動産	994,529	1,005,803	1,001,912	1,084,491	82,579	8.2	1,115,414	30,923	2.9
小田急不動産	38,151	37,838	31,779	34,731	2,952	9.3	34,541	-190	-0.5
東宝不動産	7,600	7,585	8,376	7,229	-1,147	-13.7	6,756	-473	-6.5
藤和不動産	492,903	495,789	464,359	477,409	13,050	2.8	441,858	-35,551	-7.4
ニチモ	90,159	88,277	95,224	104,094	8,870	9.3	90,706	-13,388	-12.9
大 京	1,172,780	1,182,791	1,142,677	1,025,970	-116,707	-10.2	998,835	-27,135	-2.6
テーオーシー	3,190	4,270	3,716	12,656	8,940	240.6	10,646	-2,010	-15.9
東京楽天地	-	-	5,947	5,947	0	0.0	5,547	-400	-6.7
三井不動産販売	74,925	95,075	74,600	114,100	39,500	52.9	118,999	4,899	4.3
地産トークン	32,651	30,494	32,293	24,469	-7,824	-24.2	20,388	-4,081	-16.7
有楽土地	110,600	108,966	96,113	114,172	18,059	18.8	113,090	-1,082	-0.9
ダイヤ建設	339,652	344,705	328,385	304,429	-23,956	-7.3	321,289	16,860	5.5
合 計	7,028,798	6,899,388	6,535,220	6,515,267	-19,953	-0.3	6,559,120	43,853	0.7

(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	7年3月期	8年3月期	9年3月期	10年3月期	11年3月期
対前期増加企業	(9) 54,548	(10) 67,600	(8) 35,678	(12) 271,252	(7) 151,189
対前期減少企業	(11) -107,227	(10) -197,010	(12) -399,846	(8) -291,205	(14) -107,336
対前期同額企業	(-) -	(-) -	(1) 0	(1) 0	(-) -
合 計	(20) -52,679	(20) -129,410	(21) -364,168	(18) -19,953	(18) 43,853

(注)書きは、企業数。