

【研究ノート】

平成12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12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18社及び第二部上場のうち2社、計20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)、サンケイビル、東急不動産(株)、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、テーオーシー、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 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20社の平成12年3月期における経常利益及び経常損失の通算額は1,092億円の利益で、平成11年3月期における631億円の利益に比較すると、461億円の増益となっている。

なお、平成8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	8年3月期	9年3月期	10年3月期	11年3月期	12年3月期
損益通算額	42,166	△ 12,165	60,935	63,052	109,175
対前期増△減額	△ 34,951	△ 54,331	73,100	2,117	46,123
対前期増△減率(%)	△ 45.3			3.5	73.2

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8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が、平成5年3月期以降は経常損失を計上している企業がある。

平成12年3月期においては、経常損失計上企業数は2社、経常損失額23億円（前期経常損失額198億円）であり、調査対象企業全体の損益通算額は1,092億円の黒字となった。

表 2 経常利益・経常損失別計上額

:百万円 (単位)

区 分	8年3月期	9年3月期	10年3月期	11年3月期	12年3月期
(企業数) 経常利益額計	(16) 78,890	(18) 59,195	(18) 77,402	(16) 82,820	(18) 111,457
(企業数) 経常損失額計	(4) △ 36,724	(2) △ 71,360	(2) △ 16,467	(4) △ 19,768	(2) △ 2,282
うち 当該期新規計上 経常損失額	(3) △ 30,665	(1) △ 66,470	(2) △ 16,467	(3) △ 5,200	—
うち 前期連続計上 経常損失額	(1) △ 6,059	(1) △ 4,890	—	(1) △ 14,568	(2) △ 2,282

③ 経常利益及び経常損失通算額の内訳

平成12年3月期において、調査対象企業20社の経常利益及び経常損失の通算額が前期に比較して461億円の増加となった。収入面では、営業収益（売上高）が475億円、2.7%、営業外収益が70億円、18.0%、それぞれ減少したが、支出面でも、販売・一般管理費及び営業外費用が計284億円、6.4%の減少及び営業原価が722億円、3.1%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20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、△1.9～36.9%（前期△16.9@～38.0%）、△6.4～35.1%（前期△24.8～34.9%）の間に分布しており、企業間の分散度が高い。

20社の合計では、売上高営業利益率9.0%（前期7.7%）、売上高営業利益率4.0%（前期2.3%）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	12年3月期	11年3月期	増 Δ 減 額	増 Δ 減 率 (%)
営業収益（売上高）	2,723,447	2,770,904	Δ 47,458	Δ 1.7
営業原価	2,260,698	2,332,880	Δ 72,182	3.1
営業総利益	462,744	438,021	24,723	Δ 5.6
販売・一般管理費	216,914	224,372	Δ 7,458	Δ 3.3
営業利益	245,823	213,642	32,181	15.1
営業外収益	31,882	38,871	Δ 6,989	Δ 18.0
うち 受取利息	14,605	17,450	Δ 2,845	Δ 16.3
営業外費用	168,533	189,463	Δ 20,930	Δ 11.0
うち 支払利息	136,964	157,373	Δ 20,409	Δ 13.0
経常利益	109,175	63,051	46,124	73.2

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20社の平成12年3月期の決算状況を見ると、経常利益計上企業は18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	12年3月期	11年3月期	増△減額	増△減率(%)
経常損益通算額	20	109,175	63,051	46,124	73.2
経常利益計上企業	18	111,457	65,248	46,209	70.8
対前期増加	10	77,631	46,337	31,294	67.5
増加率50%未満	4	11,304	10,077	1,227	12.2
増加率50%以上	6	66,327	36,260	30,067	82.9
対前期減少	6	27,032	36,482	△ 9,450	△ 25.9
減少率10%未満	2	7,904	8,371	△ 467	△ 5.6
減少率10~30%未満	1	2,533	2,848	△ 315	△ 11.1
減少率30%以上	3	16,595	25,263	△ 8,668	△ 34.3
前期経常損失計上	2	6,794	△ 17,571	24,365	
経常損失計上企業	2	△ 2,282	△ 2,197	△ 85	
前期継続計上損失計上	2	△ 2,282	△ 2,197	△ 85	

(注) 企業別内訳は表13のとおり。

18社の経常利益計上額は1,115億円で、前期比462億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2社で、その経常損失計上額は23億円と前期の22億円を1億円上回った。

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。

2 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20社の平成12年3月期における営業収益(売上高)の合計額は2兆7,234億円で、前期に比べ475億円、1.7%(平成11年3月期397億円、1.4%)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20社のうち、増加した10社の

表5 営業収益（売上高）計上状況

（単位：百万円）

区 分	企業	12年3月期	11年3月期	増△減額	増△減率(%)
営業収益合計額	20	2,723,447	2,770,904	△47,457	△1.7
対前期増加	10	1,481,012	1,373,663	107,349	7.8
増加率10%未満	7	1,317,181	1,234,551	82,630	6.7
増加率10%以上	2	71,228	62,588	8,640	13.8
増加率20%以上	1	92,603	76,524	16,079	21.0
対前期減少	10	1,242,435	1,397,241	△159,426	△11.1
減少率10%未満	5	409,468	414,853	△5,385	△1.3
減少率10~20%未満	4	805,804	947,474	△141,670	△15.0
減少率20%以上	1	27,163	34,914	△7,751	△22.2

（注）企業別内訳は表14のとおり。

営業収益の合計額は1兆4,810億円で、前期比1,073億円、7.8%の増、減少した10社の合計額は1兆2,424億円で、1,594億円、11.1%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、平成9年3月期以降減少している。

表6 営業収益（売上高）年度別推移

（単位：百万円）

区 分	8年3月期	9年3月期	10年3月期	11年3月期	12年3月期
営業収益合計額	3,078,258	3,008,631	2,810,579	2,770,905	2,723,447
対前期増△減額	34,463	△69,627	△198,052	△39,674	△47,458
対前期増△減率(%)	1.1	△2.3	△6.6	△1.4	△1.7

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8年3月期以降92～93%で推移している。

平成12年3月期における不動産販売部門15社の営業収益（売上高）の合計額は1兆6,874億円で、前期比871億円、4.9%（平成11年3月期297億円、1.6%）の減少であった。

増減企業別では、増加した8社の営業収益の合計額は8,105億円で、788億円、10.8%（前期9社、953億円、10.2%）の増、減少した7社の合計額は8,769億円で、1,659億円、15.9%（前期6社、1,250億円、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18社の営業収益の合計額は8,241億円で、前期比241億円、2.3%（平成11年3月期、30億円、0.4%）の増加であった。

増減企業別では、増加した8社の合計額5,123億円で232億円、5.4%（前期5社99億円、2.2%）の増、減少した10社の合計額は3,119億円で77億円、2.4%（前期13社、69億円、2.0%）の減となっている。

なお、その他営業部門19社の営業収益の合計額は2,119億円で、前期比209億円、11.0%（平成11年3月期129億円、6.3%の減）の増加であった。

表7 部門別営業（売上高）収益

（単位：百万円）

区 分	企業	12年3月期	11年3月期	増△減額	増△減率(%)
営業収益合計額	20	2,723,447	2,770,904	△47,457	△1.7
不動産販売部門	14	1,687,399	1,774,509	△87,110	△4.9
対前期増加	8	810,468	731,672	78,796	10.8
対前期減少	6	876,931	1,042,837	△165,906	△15.9
不動産賃貸部門	18	824,149	805,419	24,084	2.3
対前期増加	8	512,270	485,872	23,183	5.4
対前期減少	10	311,879	319,547	△7,668	△2.4
その他営業部門	19	211,899	190,976	20,923	11.0

3 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17社の平成12年3月決算期期末における流動資産計

上額は、2兆540億円で、前期比5,220億円、20.3%（平成11年3月期2,295億円、8.2%）の大幅な減少であった。

完成資産である販売用土地建物の合計額は、17社合計で8,344億円、前期比3,522億円、29.7%（前期851億円、7.7%の増加）の減少となっている。

このうち、増加した2社の合計額は1,041億円で44億円、4.4%（前期10社、2,072億円、34.1%）の増、減少した15社の合計額は7,303億円で、3,566億円、32.8%（前期、7社、1,221億円、24.7%）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、13社において1兆2,196億円で、1,698億円、12.2%の減少（前期3,146億円、18.5%の減少）となっている。

このうち、増加した4社の合計額は1,405億円で、33億円、2.4%（前期3社、49億円、27.7%）の増、減少した9社の合計額は1兆791億円で、1,732億円、13.8%（前期10社、3,195億円、18.9%）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	12年3月期	11年3月期	増△減額	増△減率(%)
販売用不動産等合計額	17	2,054,029	2,576,056	△522,027	△20.3
販売用土地建物	17	834,426	1,186,606	△352,180	△29.7
対前期末増加	2	104,111	99,736	4,375	4.4
対前期末減少	15	730,315	1,086,870	△356,555	△32.8
仕掛不動産等	13	1,219,603	1,389,450	△169,847	△12.2
対前期末増加	4	140,494	137,165	3,329	2.4
対前期末減少	9	1,079,109	1,252,285	△173,176	△13.8

（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。

4 借入金等残高の動向

調査対象不動産会社20社の平成12年3月決算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年以内償還予定長期借入金、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、6兆2,573億円で、前期末の残高と比較すると、1,837億円、2.9%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、増加した3社において、期末残高1,598億円(平成11年3月期7社、3兆554億円)、対前期末306億円、29.7%(平成11年3月期1,512億円、5.2%)の増、減少した15社において、期末残高5兆9,349億円、(平成11年3月期13社、3兆3,856億円)、対前期末2,202億円、3.6%、(平成11年3月期1,059億円、3.0%)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8年3月期1,054億円、1.5%、平成9年3月期3,452億円、5.1%、平成10年3月期112億円、0.2%とそれぞれ減少していたが、平成11年3月期においては453億円、0.7%の増加となり、平成12年3月期は、再び1,837億円、2.9%の減少となった。

しかしながら、企業の規模は異なるものの、平成12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3,129億円、同期中における利子支払額は68億円に達しており、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	12年3月期	11年3月期	増△減額	増△減率(%)
短期借入金等	19	2,505,426	2,925,844	△420,418	△14.4
長期借入金等	19	3,751,880	3,515,126	236,754	6.7
借入金等残高合計	20	6,257,306	6,440,970	△183,664	△2.9
対前期末増加	3	159,809	123,248	30,561	29.7
増加率10%以上	3	159,809	123,248	30,561	29.7
対前期末減少	15	5,934,860	6,155,085	△220,225	△3.6
増加率10%未満	11	5,477,848	5,609,612	△131,764	△2.3
増加率10%以上	4	457,012	545,473	△88,461	△16.2

(注) 1. 平成12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、長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。

5 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20社の平成12年3月決算期における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、引き続き、不良資産の処理、借入金の縮減を行ったこともあって、経常的な経営活動以外の分野で、「特別利益」や「特別損失」などに多くの額を計上しており、経常損益から次期繰越損益にいたる計数を概観すると、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12年3月期には、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、主に、固定資産の売却などにより、前期よりも1,580億円減の1,628億円の利益を、特別損失勘定においては、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634億円上回る4,012億円の損失が計上された。

コストの削減などにより、経常損益通算額は1,092億円の黒字となったが、当期純利益・当期純損失の通算額は、特別利益の減（債務免除の減）、特別損失の増（販売用不動産等不良資産の評価損の増）などにより、前期の325億円の黒字から、809億円の赤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
12年3月期	109,175	162,765	401,957	△130,017	△80,855
11年3月期	63,051	320,804	338,513	45,342	32,531
増 △減額	46,124	△158,039	63,444	△175,359	△113,386

- (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 - 法人税等調整額。
 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 12年3月期 ⑱ 162,765 (11年3月期 ⑲ 320,804)	
⑪固定資産売却益 132,786 (23,445)	②過年度損益修正益 184 (128)
①関係会社株式売却益 64 (5,817)	①債務免除益 1,011 (287,100)
①有価証券現物出資益 1,574 (-)	②投資有価証券
⑦投資有価証券売却益 22,226 (622)	評価損戻入益 2,535 (-)
④貸倒引当金戻入額 232 (2,434)	⑥その他特別利益 2,153 (1,258)
〔特別損失〕合計 12年3月期 ⑳ 401,957 (11年3月期 ㉑ 338,513)	
③関係会社等支援損 10,676 (127,136)	③たな卸資産評価損 42,768 (-)
①海外事業整理損 38,598 (-)	⑤役員退職慰労・弔慰金 1,081 (305)
①関係会社債権放棄額 4,297 (-)	③適格退職年金
⑩固定資産売却損 18,040 (18,942)	過年度勤務費用 9,641 (1,581)
③関係会社等整理損 4,618 (87,282)	③過年度損益修正損 15,194 (1,216)
⑧有価証券評価損 2,033 (18,799)	②貸倒引当金繰入額 1,639 (1,544)
⑦販売用不動産等評価額 170,907 (4,725)	③投資有価証券売却損 628 (11,407)
③投資等評価引当金繰入額 12,908 (7,253)	①特別退職金 95 (465)
⑮固定資産除却損 13,462 (56,062)	②債務保証損失引当金繰入額 46,859 (-)
①固定資産圧縮損 78 (-)	⑭その他特別損失 8,434 (1,796)

(注) 1. 合計欄を除き、○書は、平成12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5～①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12年3月期における調査対象企業20社の当期末処分損益は、当期純損益の809億円という損失額に前期繰越損益の損失額26億円を加算、税効果会計適用関連563億円（10社）を控除、さらに中間配当額等88億円（7社）を加算すると、前期における508億円の黒字から、それを876円下回る、368億円の赤字となった。

さらに、利益準備金4億円（1社）、資本準備金203億円（3社）、任意積立金755億円（5社）の、計962億円（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、593億円の黒字となったが、利益処分として、株主配当金127億円（12社）、役員賞与4億円（8社）、利益準備金積立8億円（9社）、

任意積立金積立628（8社）の計768億円（13社、重複あり）が計上されたため、次期繰越損益は174億円の赤字となった。

これを企業別にみると、次期繰越利益322億円（15社）、次期繰越損失496億円（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
12年3月期	△ 2,575	△ 36,825	96,159	76,687	△ 17,351
11年3月期	△ 31,672	50,753	47,704	101,035	△ 2,575
増 △減額	29,097	△ 87,578	48,455	△ 24,348	△ 14,776

- （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） - 利益処分量（株主配当金 + 役員賞与 + 利益準備金積立 + 任意積立金積立金）
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12年3月決算期における主要不動産会社20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）	12年3月期（11年3月期）	（支 出）	12年3月期（11年3月期）
経常損益	109,175（63,051）	特別損失	401,957（338,513）
特別利益	162,765（320,804）	法人税等調整額	△ 49,162（12,811）
前期繰越損益	△ 2,575（△ 31,672）	中間配当額	8,765（8,765）
積立金取崩高	96,159（47,704）	利益処分量	76,687（101,035）
税効果会計適用関連	55,372（58,662）	次期繰越損益	△ 17,351（△ 2,575）
合計(百万円)	420,896（458,549）	合計(百万円)	420,896（458,549）

表13 経常利益・経常損失企業別内訳

(単位:百万円・%)

区 分	8年3月期	9年3月期	10年3月期	11年3月期			12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	8,405	-66,470	12,377	17,540	5,163	41.7	30,196	12,656	72.2
三菱地所	29,308	16,321	19,568	21,773	2,205	11.3	15,155	-6,618	-30.4
平和不動産	4,158	4,590	4,485	3,189	-1,296	-28.9	1,307	-1,882	-59.0
東京建物	-13,401	947	3,450	1,187	-2,263	-65.6	1,418	231	19.5
ダイビル	5,820	5,291	5,969	6,332	363	6.1	5,880	-452	-7.1
サンケイビル	1,988	1,936	326	-471	-797	-244.5	-488	-17	
東急不動産	-16,498	-4,890	12,724	2,848	-9,876	-77.6	2,533	-315	-11.1
大和団地	867	1,360	1,238	2,716	1,478	119.4	3,515	799	29.4
住友不動産	4,801	1,146	1,070	10,183	9,113	851.7	18,288	8,105	79.6
小田急不動産	-766	2	134	229	95	70.9	1,000	771	336.7
東宝不動産	2,504	2,346	2,428	2,039	-389	-16.0	2,024	-15	-0.7
藤和不動産	-6,059	3,854	731	-3,003	-3,734	-510.8	3,446	6,449	
ニチモ	500	829	1,424	-1,726	-3,150	-221.2	-1,794	-68	
大 京	7,300	5,164	-14,422	6,036	20,458	-141.9	11,333	5,297	87.8
テーオーシー	4,946	4,771	5,077	5,026	-51	-1.0	5,039	13	0.3
東京楽天地	1,852	1,716	1,241	1,148	-93	-7.5	1,332	184	16.0
三井不動産販売	1,444	2,037	-2,045	-14,568	-12,523	612.4	3,348	17,916	
地産トーカー	408	318	586	302	-284	-48.5	133	-169	-56.0
有楽土地	699	2,073	1,084	646	-438	-40.4	1,586	940	145.5
ダイア建設	3,890	4,494	3,490	1,626	-1,864	-53.4	3,924	2,298	141.3
合 計	42,166	-12,165	60,935	63,052	2,117	3.5	109,175	46,123	73.2

(参考) 経常利益・経常損失の推移

(単位:百万円)

区 分	8年3月期	9年3月期	10年3月期	11年3月期	12年3月期
経常利益計上企業	(16) 78,890	(18) 59,195	(18) 77,402	(16) 82,820	(18) 111,457
経常損失計上企業	(4) -36,724	(2) -71,360	(2) -16,467	(4) -19,768	(2) -2,282
うち 当該期新規	(3) -30,665	(1) -66,470	(2) -16,467	(3) -5,200	(-) -
うち 前期継続	(1) -6,059	(1) -4,890	(-) -	(1) -14,568	(2) -2,282
合 計	(20) 42,166	(20) -12,165	(20) 60,935	(20) 63,052	(20) 109,175

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	8年3月期	9年3月期	10年3月期	11年3月期			12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	664,351	687,740	570,388	574,020	3,632	0.6	622,751	48,731	8.5
三菱地所	404,749	401,920	391,203	363,732	-27,471	-7.0	359,078	-4,654	-1.3
平和不動産	15,130	21,795	18,674	16,465	-2,209	-11.8	18,472	2,007	12.2
東京建物	84,379	67,178	70,672	76,524	5,852	8.3	92,603	16,079	21.0
ダイビル	18,523	18,273	18,323	18,155	-168	-0.9	17,998	-157	-0.9
サンケイビル	10,340	9,891	8,412	8,022	-390	-4.6	7,651	-371	-4.6
東急不動産	264,114	264,225	262,568	282,482	19,914	7.6	231,438	-51,044	-18.1
大和団地	106,952	124,090	130,819	143,669	12,850	9.8	144,124	455	0.3
住友不動産	245,287	223,794	259,157	285,009	25,852	10.0	304,509	19,500	6.8
小田急不動産	27,921	29,277	23,510	27,162	3,652	15.5	29,451	2,289	8.4
東宝不動産	11,805	11,561	11,476	10,504	-972	-8.5	10,373	-131	-1.2
藤和不動産	248,158	157,185	119,801	129,062	9,261	7.7	137,586	8,524	6.6
ニチモ	55,430	52,764	58,520	46,124	-12,396	-21.2	52,756	6,632	14.4
大 京	564,917	519,301	504,017	420,261	-83,756	-16.6	359,649	-60,612	-14.4
テーオーシー	15,064	14,925	14,898	14,440	-458	-3.1	14,368	-72	-0.5
東京楽天地	6,085	6,135	5,781	5,480	-301	-5.2	5,489	9	0.2
三井不動産販売	49,002	69,233	48,627	58,826	10,199	21.0	51,840	-6,986	-11.9
地産トーカー	42,442	37,359	36,336	34,914	-1,422	-3.9	27,163	-7,751	-22.2
有楽土地	44,465	63,685	57,061	70,149	13,088	22.9	73,271	3,122	4.5
ダイヤ建設	199,144	228,300	200,336	185,905	-14,431	-7.2	162,877	-23,028	-12.4
合 計	3,078,258	3,008,631	2,810,579	2,770,905	-39,674	-1.4	2,723,447	-47,458	-1.7

(参考) 営業収益(売上高)の増減別推移

(単位:百万円)

区 分	8年3月期	9年3月期	10年3月期	11年3月期	12年3月期
対前期増加企業	(7) 172,625	(10) 117,316	(5) 51,392	(9) 104,300	(10) 107,348
対前期減少企業	(13) -138,162	(10) -186,943	(15) -249,444	(11) -143,974	(10) -154,806
合 計	(20) 34,463	(20) -69,627	(20) -198,052	(20) -39,674	(20) -47,458

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	8年3月期	9年3月期	10年3月期	11年3月期			12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	752,315	542,719	522,193	515,317	-6,876	-1.3	384,542	-130,775	-25.4
三菱地所	285,536	276,633	243,267	241,596	-1,671	-0.7	218,684	-22,912	-9.5
平和不動産	17,783	13,866	11,635	16,242	4,607	39.6	11,322	-4,920	-30.3
東京建物	75,384	82,336	119,032	130,564	11,532	9.7	113,416	-17,148	-13.1
ダイビル	-	308	308	294	-14	-4.5	715	421	143.2
サンケイビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-
東急不動産	313,219	334,730	327,161	263,241	-63,920	-19.5	166,435	-96,806	-36.8
大和団地	144,027	156,200	166,337	141,016	-25,321	-15.2	130,649	-10,367	-7.4
住友不動産	254,959	256,941	253,666	201,834	-51,832	-20.4	121,581	-80,253	-39.8
小田急不動産	21,659	14,383	17,521	16,490	-1,031	-5.9	12,124	-4,366	-26.5
東宝不動産	41	58	55	59	4	7.3	53	-6	-10.2
藤和不動産	357,957	306,544	305,014	279,996	-25,018	-8.2	230,055	-49,941	-17.8
ニチモ	29,828	33,554	41,801	40,130	-1,671	-4.0	27,099	-13,031	-32.5
大 京	681,410	688,552	621,491	612,676	-8,815	-1.4	528,312	-84,364	-13.8
テーオーシー	-	-	-	-	-	-	-	-	-
東京楽天地	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三井不動産販売	71,348	50,688	47,173	4,994	-42,179	-89.4	4,622	-372	-7.4
地産トーカーン	24,661	26,601	23,950	19,806	-4,144	-17.3	18,214	-1,592	-8.0
有楽土地	65,892	64,681	75,128	63,586	-11,542	-15.4	59,638	-3,948	-6.2
ダイヤ建設	44,059	40,840	29,824	28,215	-1,609	-5.4	26,568	-1,647	-5.8
合 計	3,140,078	2,889,634	2,805,556	2,576,056	-229,500	-8.2	2,054,029	-522,027	-20.3

(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	8年3月期	9年3月期	10年3月期	11年3月期	12年3月期
対前期増加企業	(6) 29,979	(9) 55,751	(5) 68,665	(3) 16,143	(1) 715
対前期減少企業	(10) -310,438	(8) -306,195	(11) -152,743	(14) -245,643	(16) -522,742
対前期同額企業	(-) -	(-) -	(1) 0	(-) -	(-) -
合 計	(16) -280,459	(17) -250,444	(17) -84,078	(17) -229,500	(17) -522,027

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	8年3月期	9年3月期	10年3月期	11年3月期			12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	1,291,481	1,126,074	998,895	998,466	-429	-0.0	997,892	-574	-0.1
三菱地所	1,072,873	998,319	1,029,409	1,089,461	60,052	5.8	1,059,360	-30,101	-2.8
平和不動産	50,594	55,640	50,326	48,100	-2,226	-4.4	54,050	5,950	12.4
東京建物	257,066	259,751	314,507	335,046	20,539	6.5	318,722	-16,324	-4.9
ダイビル	44,052	45,124	49,052	56,148	7,096	14.5	74,259	18,111	32.3
サンケイビル	5,252	5,252	8,180	19,000	10,820	132.3	31,500	12,500	65.8
東急不動産	489,239	479,999	479,691	464,689	-15,002	-3.1	439,352	-25,337	-5.5
大和団地	139,900	151,291	155,891	151,991	-3,900	-2.5	151,991	0	0.0
住友不動産	1,005,803	1,001,912	1,084,491	1,115,414	30,923	2.9	1,095,484	-19,930	-1.8
小田急不動産	37,838	31,779	34,731	34,541	-190	-0.5	31,700	-2,841	-8.2
東宝不動産	7,585	8,376	7,229	6,756	-473	-6.5	6,343	-413	-6.1
藤和不動産	495,789	464,359	477,409	441,858	-35,551	-7.4	410,504	-31,354	-7.1
ニチモ	88,277	95,224	104,094	90,706	-13,388	-12.9	80,360	-10,346	-11.4
大 京	1,182,791	1,142,677	1,025,970	998,835	-27,135	-2.6	998,457	-378	-0.0
テーオーシー	4,270	3,716	12,656	10,646	-2,010	-15.9	10,646	0	0.0
東京楽天地	-	5,947	5,947	5,547	-400	-6.7	5,036	-511	-9.2
三井不動産販売	95,075	74,600	114,100	118,999	4,899	4.3	114,998	-4,001	-3.4
地産トーカー	30,494	32,293	24,469	20,388	-4,081	-16.7	17,083	-3,305	-16.2
有楽土地	108,966	96,113	114,172	113,090	-1,082	-0.9	94,860	-18,230	-16.1
ディア建設	344,705	328,385	304,429	321,289	16,860	5.5	264,709	-56,580	-17.6
合 計	6,752,050	6,406,831	6,395,648	6,440,970	45,322	0.7	6,257,306	-183,664	-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	8年3月期	9年3月期	10年3月期	11年3月期	12年3月期
対前期増加企業	(10) 67,600	(8) 35,678	(12) 271,252	(7) 151,189	(3) 36,561
対前期減少企業	(9) -173,026	(11) -380,897	(7) -282,435	(13) -105,867	(15) -220,225
対前期同額企業	(-) -	(1) 0	(1) 0	(-) -	(2) 0
合 計	(20) -105,426	(20) -345,219	(20) -11,183	(20) 45,322	(20) -183,664

注()書きは、企業数。

[いちはし ひろよし]

[財団法人土地総合研究所 参事役]