

【研究ノート1】

平成13年3月期 主要不動産会社決算状況

市橋博喜

1 はじめに

平成13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)、(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、(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 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

調査対象会社20社の平成13年3月期における経常利益及び経常損失の通算額は1,555億円の利益で、平成12年3月期における1,092億円の利益に比較すると、464億円の増益となっている。

なお、平成9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	9年3月期	10年3月期	11年3月期	12年3月期	13年3月期
損益通算額	-12,165	60,935	63,052	109,175	155,555
対前期増減(-)額	-54,331	73,100	2,117	46,123	46,380
対前期増減(-)率(%)			3.5	73.2	42.5

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9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。

平成13年3月期は、調査対象企業の全てが経常利益を計上しており全体の経常利益額は1,556億円の黒字となった。

表2 経常利益・経常損失別計上額

(単位：百万円)

区 分	9年3月期	10年3月期	11年3月期	12年3月期	13年3月期
(企業数) 経常利益額計	(18) 59,195	(18) 77,402	(16) 82,820	(18) 111,457	(20) 155,555
(企業数) 経常損失額計	(2) -71,360	(2) -16,467	(4) -19,768	(2) -2,282	(-) -
当 業 界 経常損失額	(1) -66,470	(2) 16,467	(3) 5,200	(-) -	(-) -
前 業 界 経常損失額	(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13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は前期に比較して464億円の増加となった。収入面では、営業収益(売上高)が1,024億円、3.8%の増加、営業外収益が54億円、16.9%減少した。支出面では営業原価が384億円、1.7%増加及び販売・一般管理費が145億円、6.7%の増加、営業外費用が99億円、5.9%の減少したことによるものである。

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、2.2~35.1%(前期 -1.9~36.9%)、1.1~35.7%(前期 -6.4~35.1%)の間に分布しており、企業間の分散度は高い。

20社の合計では、売上高営業利益率10.1%(前期9.0%)、売上高経常利益率5.5%(前期4.0%)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	13年3月期	12年3月期	増減(-)額	増減(-)率(%)
営業収益(売場)	2,825,820	2,723,447	102,373	3.8
営業原価	2,299,086	2,260,698	38,388	1.7
営業総利益	517,725	462,744	54,981	11.9
販売・一般管理費	231,376	216,914	14,462	6.7
営業利益	286,380	245,823	40,557	16.5
営業外収益	26,481	31,882	-5,401	-16.9
うち 受取利息	14,636	14,605	31	0.2
営業外費用	158,606	168,533	-9,927	-5.9
うち 支払利息	130,890	136,964	-6,074	-4.4
経常利益	155,555	109,175	46,380	42.5

④ 経常利益及び経常損失の計上状況

20社の平成13年3月期の決算状況を見ると、全社が経常利益を計上している。

表4 経常利益・経常損失計上状況

(単位：百万円)

区 分	13年3月期		12年3月期		増減(-)額	増減(-)率(%)
	企業	金額	企業	金額		
経常損益通算額	20	155,555	20	109,175	46,380	42.5
経常利益計上企業	20	155,555	18	111,457	44,098	39.6
対前期増加	15	146,267	10	77,631	68,636	88.4
対前期減少	3	8,108	6	27,032	-18,924	-70.0
前期経常損失計上	2	1,180	2	6,794	-5,614	-82.6
経常損失計上企業	-	-	2	2,282	-2,282	
前期継続計上損失計上	-	-	2	2,282	-2,282	

(注) 企業別内訳は表13のとおり。

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

20社の平成13年3月期における営業収益（売上高）の合計額は2兆8,258億円
で、前期に比べ1,023億円、3.8%の増（平成12年3月期475億円、1.7%の減）
となった。

これを増加及び減少企業別に見ると、20社のうち、増加した15社の企業収益の合計額は1兆
9,945億円で、前期比5,135億円、34.7%の増、減少した5社の合計額は8,31
3億円で、4,111億円、33.1%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	13年3月期		12年3月期		増減(-)額	増減(-)率(%)
	企業	金額	企業	金額		
営業収益合計額	20	2,825,820	20	2,723,447	103,273	3.8
対前期増加	15	1,994,515	10	1,481,012	513,503	34.7
対前期減少	5	831,305	10	1,242,435	-411,130	-33.1

（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9年3月期以降減少していたが、今期、増加を見た。

表6 営業収益（売上高）年度別推移

（単位：百万円）

区 分	9年3月期	10年3月期	11年3月期	12年3月期	13年3月期
営業収益合計額	3,008,631	2,810,579	2,770,905	2,723,447	2,825,820
対前期増(-)減額	-69,627	-198,052	-39,674	-47,458	102,273
対前期増減(-)率(%)	-2.3	-6.6	-1.4	-1.7	3.8

② 営業収益（売上高）の部門別内訳

調査対象会社の営業収益（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なるが、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9年3月期以降92～93%で推移している。

平成13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1兆7,310億円で、前期比436億円、2.6%の増加（平成12年3月期871億円、4.9%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9,767億円で、1,662億円、20.5%（前期8社、788億円、10.8%）の増、減少した5社の合計額は7,544億円で、1,226億円、14.0%（前期7社、1,659億円、15.9%）の減少となっている。

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8,707億円で、448億円、5.4%（平成12年3月期、441億円、2.3%）の増加であった。

増減企業別では、増加した12社の合計額5,559億円で437億円、8.5%（前期8社232億円、5.4%）の増、減少した8社の合計額は3,147億円で11億円、0.4%（前期10社、77億円、2.4%）の減少となっている。

なお、その他営業部門19社の営業収益の合計額は2,249億円で、前期比140億円、6.7%（平成12年3月期209億円、11.0%の増加）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	13年3月期		12年3月期		増減(-)額	増(-)率(%)
	企業	金額	企業	金額		
営業収益合計額	20	2,825,820	20	2,723,447	102,373	3.8
不動産販売部門	15	1,731,020	14	1,687,399	43,621	2.6
対前期増加	9	976,659	8	810,468	166,191	20.5
対前期減少	5	754,361	6	876,931	-122,570	-14.0
不動産賃貸部門	18	870,674	18	825,906	44,768	5.4
対前期増加	12	555,933	8	512,270	43,663	8.5
対前期減少	8	314,741	10	313,636	1,105	0.4
その他営業部門	19	224,126	19	210,142	13,984	6.7

3 販売用不動産等の状況

調査対象会社のうち、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13年3月決算期末における流動資産計上額は、1兆9,304億円で、前期比1,237億円、6.0%（平成12年3月期5,220億円、20.3%）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、17社合計で7,841億円、前期比50.4億円、6.0%（前期3,522億円、29.7%の減少）の減少となっている。このうち、増加した3社の合計額は1,910億円で869億円、83.4%（前期2社、44億円、4.4%）の増加、減少した3社の合計額は5,930億円で、1,374億円、18.8%（前期15社、3,566億32.8%）の減少であった。

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、12社において1兆1,463億円で、733億円、6.0%の減少（前期13社、1,698億円、12.2%の減少）となっている。

このうち、増加した5社の合計額は5,166億円で、3,761億円、267.7%（前期4社、33億円、2.4%）の増加、減少した7社の合計額は6,297億円で、4,494億円、41.6%（前期9社、1,732億円、13.6%）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	13年3月期		12年3月期		増減(-)額	増(-)率(%)
	企業	金額	企業	金額		
販売用不動産等合計額	17	1,930,375	17	2,054,029	-123,654	-6.0
販売用土地建物	17	784,059	17	834,426	-50,367	-6.0
対前期末増加	3	190,972	2	104,111	86,861	83.4
対前期末減少	13	592,957	15	730,315	-137,358	-18.8
対前期末同額	1	130	-	-	130	
仕掛不動産等	12	1,146,316	13	1,219,603	-73,287	-6.0
対前期末増加	5	516,628	4	140,494	376,134	267.7
対前期末減少	7	629,688	9	1,079,109	-449,421	-41.6

(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20社の平成13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商業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、6兆3,433億円で、前期末の残高と比較すると860億円、1.4%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10社において、期末残高4兆6,404億円(平成12年3月期3社、1兆1,598億円)、対前期末4兆4,806億円、2,803.7%(平成12年3月期306億円、29.7%)の増加、減少した9社において、期末残高1兆6,711億円、(平成12年3月期15社、5兆9,349億円)、対前期末4兆2,637億円、71.8%、(平成12年3月期2,202億円、3.6%)の減少となっている。

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9年3月期3,452億円、5.1%、平成10年3月期112億円、0.2%の減少、平成11年3月期においては453億円、0.7%の増加、平成12年3月期は、1,837億円、2.9%の減少となっていた。

しかしながら、企業の規模は異なるものの、平成13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3,172億円、同期中における利子支払額は65億円強に達しており、財務体質改善上、有利子負債の縮減が必要となる。

表9 借入金等残高及び増減別内訳

(単位：百万円)

区 分	13年3月期		12年3月期		増減(-)額	増(-)率(%)
	企業	金額	企業	金額		
短期借入金等	19	2,534,033	19	2,505,426	28,607	1.1
長期借入金等	18	3,809,285	19	3,751,880	57,405	1.5
借入金等残高合計	20	6,343,318	20	6,257,306	86,012	1.4
対前期末増加	10	4,640,410	3	159,809	4,480,601	2,803.7
対前期末減少	9	1,671,208	15	5,934,860	-4,263,652	-71.8
対前期末同額	1	31,700	2	162,637	-130,937	-80.5

(注) 1. 平成13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2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13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13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718億円増の2,345億円の利益を、特別損失勘定においては、関係会社関係の整理損などにより、前期を58億円下回る3,961億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1,556億円の黒字となったが、当期純損益の通算額は、特別利益の増加、特別損失の減少により、前期の809億円の赤字から28億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
13年3月期	155,555	234,519	396,133	-6,059	2,802
12年3月期	109,175	162,765	401,957	-130,017	-80,855
増減(-)額	46,380	71,752	-5,824	-123,958	83,657

- (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11 特別利益及び特別損失の内訳

(単位：百万円)

〔特別利益〕合計		13年3月期 ⑰ 234,519	(12年3月期 ⑱ 162,765)
⑪固定資産売却益	77,141	(132,786)	②退職給付信託設定益 27,352 (-)
⑤関係会社株式売却益	49,213	(64)	①債務免除益 9,000 (1,011)
⑥投資有価証券売却益	43,146	(22,226)	②固定資産出資益 3,805 (-)
①固定資産信託受益権売却益	21,123	(-)	①債務買戻益 1,629 (-)
④貸倒引当金戻入額	667	(232)	⑦その他特別利益 1,443 (6,446)

〔特別損失〕合計 13年3月期 ㉓ 396,133		(12年3月期 ㉒ 401,957)	
①関係会社等支援損	3,658 (10,676)	①たな卸資産評価損	93,474 (42,768)
①開発事業支出金評価損	4,049 (-)	④役員退職慰勞・弔慰金	186 (1,081)
①関係会社債権放棄額	6,0000 (4,297)	③退職給付金会計基準	
①①固定資産売却損	13,016 (18,040)	変更時差異償却	7,499 (-)
③関係会社等整理損	8,235 (4,618)	⑧貸倒引当金繰入額	22,823 (1,639)
①①有価証券評価損	14,463 (2,033)	④投資有価証券売却損	23,356 (628)
⑧販売用不動産等評価額	26,740 (170,907)	①債務保証損失引当金繰入額	3,500 (46,859)
①投資等評価引当金繰入額	9,101 (12,908)	⑧関係会社株式出資損	79,282 (-)
①④固定資産除却損	10,607 (13,462)	①④その他特別損失	16,061 (71,963)
①①固定資産圧縮損	83 (78)		

- (注) 1. 合計欄を除き、○書は、平成13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の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のとおりである。

平成13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、当期純損益の通算額28億円(5社)の利益額に前期繰越損益の通算額174億円の損失額、税効果会計適用関連70億円(5社)、中間配当額等95億円(8社)、さらにその他の損失額285億円を加減算すると、前期における368億円の赤字から、それを88億円上回る、456億円の赤字となった。

さらに、利益準備金4億円(1社)、資本準備金45億円(1社)、任意積立金481億円(5社)の、計530億円(計5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、115億円の黒字となったが、利益処分として、株主配当金131億円(11社)、役員賞与6億円(9社)、利益準備金積立8億円(8社)、任意積立金積立399億円(7社)の計543億円(12社、重複あり)が計上されたため、次期繰越損益は428億円の赤字となった。

これを企業別にみると、次期繰越利益317億円(14社)、次期繰越損失745億円(4社)、次期繰越利益ゼロ(1社)となっている。

表 1 2 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
1 3 年 3 月 期	- 5,533	- 45,597	52,950	54,279	- 42,785
1 2 年 3 月 期	- 2,575	- 36,825	96,159	76,687	- 17,351
増減(-)額	- 2,958	- 8,772	- 43,209	- 22,408	- 26,434

- (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。
 4. 大和団地は、平成 1 3 年 4 月 1 日付けでダイワハウスと合併したため、平成 1 3 年 3 月末の損失金の処理は行っていない。

③ 収支バランス

平成 1 2 年 3 月決算期における主要不動産会社 2 0 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)	1 3 年 3 月 期 (1 2 年 3 月 期)		(支 出)	1 3 年 3 月 期 (1 2 年 3 月 期)	
経常損益	155,555	(109,175)	特別損失	396,133	(401,957)
特別利益	234,519	(162,765)	法人税等調整額	-8,861	(-49,162)
前期繰越損益	-17,358	(-2,575)	中間配当額	9,548	(8,765)
積立金取崩高	52,950	(96,159)	利益処分量	54,279	(76,687)
税効果会計適用関連	6,995	(56,254)	次期繰越損益	-46,926	(-17,351)
その他	-28,488	-882	合計(百万円)	404,196	(420,896)
合計(百万円)	404,173	(420,896)			

表13 経常利益・経常損失企業別内訳

(単位:百万円、%)

区 分	9年3月期	10年3月期	11年3月期	12年3月期			13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	-66,470	12,377	17,540	30,196	12,656	72.2	48,771	18,575	61.5
三菱地所	16,321	19,568	21,773	15,155	-6,618	-30.4	20,477	5,322	35.1
平和不動産	4,590	4,485	3,189	1,307	-1,882	-59.0	2,664	1,357	103.8
東京建物	947	3,450	1,187	1,418	231	19.5	4,259	2,841	200.4
ダイビル	5,291	5,969	6,332	5,880	-452	-7.1	6,211	331	5.6
サンケイビル	1,936	326	-471	-488	-17	3.6	109	597	
東急不動産	-4,890	12,724	2,848	2,533	-315	-11.1	3,923	1,390	54.9
大和団地	1,360	1,238	2,716	3,515	799	29.4	2,288	-1,227	-34.9
住友不動産	1,146	1,070	10,183	18,288	8,105	79.6	24,038	5,750	31.4
小田急不動産	2	134	229	1,000	771	336.7	1,681	681	68.1
東宝不動産	2,346	2,428	2,039	2,024	-15	-0.7	1,971	-53	-2.6
藤和不動産	3,854	731	-3,003	3,446	6,449	-214.8	6,230	2,784	80.8
ニチモ	829	1,424	-1,726	-1,794	-68	3.9	1,071	2,865	
大 京	5,164	-14,422	6,036	11,333	5,297	87.8	11,560	227	2.0
テーオーシー	4,771	5,077	5,026	5,039	13	0.3	5,120	81	1.6
東京楽天地	1,716	1,241	1,148	1,332	184	16.0	1,975	643	48.3
三井不動産販売	2,037	-2,045	-14,568	3,348	17,916	-123.0	4,501	1,153	34.4
地産トーカー	318	586	302	133	-169	-56.0	357	224	168.4
有楽土地	2,073	1,084	646	1,586	940	145.5	4,500	2,914	183.7
ダイア建設	4,494	3,490	1,626	3,924	2,298	141.3	3,849	-75	-1.9
合 計	-12,165	60,935	63,052	109,175	46,123	73.2	155,555	46,380	42.5

表14 営業収益(売上高)企業別内訳

(単位:百万円、%)

区 分	9年3月期	10年3月期	11年3月期	12年3月期			13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	687,740	570,388	574,020	622,751	48,731	8.5	595,793	-26,958	-4.3
三菱地所	401,920	391,203	363,732	359,078	-4,654	-1.3	389,995	30,917	8.6
平和不動産	21,795	18,674	16,465	18,472	2,007	12.2	19,129	657	3.6
東京建物	67,178	70,672	76,524	92,603	16,079	21.0	105,950	13,347	14.4
ダイビル	18,273	18,323	18,155	17,998	-157	-0.9	23,678	5,680	31.6
サンケイビル	9,891	8,412	8,022	7,651	-371	-4.6	9,549	1,898	24.8
東急不動産	264,225	262,568	282,482	231,438	-51,044	-18.1	233,386	1,948	0.8
大和団地	124,090	130,819	143,669	144,124	455	0.3	150,504	6,380	4.4
住友不動産	223,794	259,157	285,009	304,509	19,500	6.8	341,158	36,649	12.0
小田急不動産	29,277	23,510	27,162	29,451	2,289	8.4	31,087	1,636	5.6
東宝不動産	11,561	11,476	10,504	10,373	-131	-1.2	9,971	-402	-3.9
藤和不動産	157,185	119,801	129,062	137,586	8,524	6.6	147,071	9,485	6.9
ニチモ	52,764	58,520	46,124	52,756	6,632	14.4	52,579	-177	-0.3
大 京	519,301	504,017	420,261	359,649	-60,612	-14.4	366,998	7,349	2.0
テーオーシー	14,925	14,898	14,440	14,368	-72	-0.5	14,352	-16	-0.1
東京楽天地	6,135	5,781	5,480	5,489	9	0.2	6,572	1,083	19.7
三井不動産販売	69,233	48,627	58,826	51,840	-6,986	-11.9	57,153	5,313	10.2
地産トーカー	37,359	36,336	34,914	27,163	-7,751	-22.2	31,781	4,618	17.0
有楽土地	63,685	57,061	70,149	73,271	3,122	4.5	80,504	7,233	9.9
ダイヤ建設	228,300	200,336	185,905	162,877	-23,028	-12.4	158,610	-4,267	-2.6
合 計	3,008,631	2,810,579	2,770,905	2,723,447	-47,458	-1.7	2,825,820	102,373	3.8

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	9年3月期	10年3月期	11年3月期	12年3月期			13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	542,719	522,193	515,317	384,542	-130,775	-25.4	363,234	-21,308	-5.5
三菱地所	276,633	243,267	241,596	218,684	-22,912	-9.5	238,049	19,365	8.9
平和不動産	13,866	11,635	16,242	11,322	-4,920	-30.3	10,207	-1,115	-9.8
東京建物	82,336	119,032	130,564	113,416	-17,148	-13.1	62,136	-51,280	-45.2
ダイビル	308	308	294	715	421	143.2	130	-585	-81.8
サンケイビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-
東急不動産	334,730	327,161	263,241	166,435	-96,806	-36.8	163,300	-3,135	-1.9
大和団地	156,200	166,337	141,016	130,649	-10,367	-7.4	117,413	-13,236	-10.1
住友不動産	256,941	253,666	201,834	121,581	-80,253	-39.8	141,567	19,986	16.4
小田急不動産	14,383	17,521	16,490	12,124	-4,366	-26.5	14,033	1,909	15.7
東宝不動産	58	55	59	53	-6	-10.2	57	4	7.5
藤和不動産	306,544	305,014	279,996	230,055	-49,941	-17.8	229,528	-527	-0.2
ニチモ	33,554	41,801	40,130	27,099	-13,031	-32.5	27,459	360	1.3
大 京	688,552	621,491	612,676	528,312	-84,364	-13.8	472,006	-56,306	-10.7
テーオーシー	-	-	-	-	-	-	-	-	-
東京楽天地	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三井不動産販売	50,688	47,173	4,994	4,622	-372	-7.4	4,198	-424	-9.2
地産トーカー	26,601	23,950	19,806	18,214	-1,592	-8.0	16,037	-2,177	-12.0
有楽土地	64,681	75,128	63,586	59,638	-3,948	-6.2	48,268	-11,370	-19.1
ダイア建設	40,840	29,824	28,215	26,568	-1,647	-5.8	22,753	-3,815	-14.4
合 計	2,889,634	2,805,556	2,576,056	2,054,029	-522,027	-20.3	1,930,375	-123,654	-6.0

表16 期末借入金等残高企業別内訳

(単位:百万円、%)

区 分	9年3月期	10年3月期	11年3月期	12年3月期			13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	1,126,074	998,895	998,466	997,892	-574	-0.1	1,008,704	10,812	1.1
三菱地所	998,319	1,029,409	1,089,461	1,059,360	-30,101	-2.8	1,116,382	57,022	5.4
平和不動産	55,640	50,326	48,100	54,050	5,950	12.4	75,850	21,800	40.3
東京建物	259,751	314,507	335,046	318,722	-16,324	-4.9	274,247	-44,475	-14.0
ダイビル	45,124	49,052	56,148	74,259	18,111	32.3	85,101	10,842	14.6
サンケイビル	5,252	8,180	19,000	31,500	12,500	65.8	35,175	3,675	11.7
東急不動産	479,999	479,691	464,689	439,352	-25,337	-5.5	432,132	-7,220	-1.6
大和団地	151,291	155,891	151,991	151,991	0	0.0	132,000	-19,991	-13.2
住友不動産	1,001,912	1,084,491	1,115,414	1,095,484	-19,930	-1.8	1,199,280	103,796	9.5
小田急不動産	31,779	34,731	34,541	31,700	-2,841	-8.2	31,700	0	0.0
東宝不動産	8,376	7,229	6,756	6,343	-413	-6.1	4,854	-1,489	-23.5
藤和不動産	464,359	477,409	441,858	410,504	-31,354	-7.1	391,249	-19,255	-4.7
ニチモ	95,224	104,094	90,706	80,360	-10,346	-11.4	87,338	6,978	8.7
大 京	1,142,677	1,025,970	998,835	998,457	-378	-0.0	999,115	658	0.1
テーオーシー	3,716	12,656	10,646	10,646	0	0.0	13,100	2,454	23.1
東京楽天地	5,947	5,947	5,547	5,036	-511	-9.2	4,936	-100	-2.0
三井不動産販売	74,600	114,100	118,999	114,998	-4,001	-3.4	108,998	-6,000	-5.2
地産トーカー	32,293	24,469	20,388	17,083	-3,305	-16.2	20,365	3,282	19.2
有楽土地	96,113	114,172	113,090	94,860	-18,230	-16.1	77,943	-16,917	-17.8
ダイア建設	328,385	304,429	321,289	264,709	-56,580	-17.6	244,849	-19,860	-7.5
合 計	6,406,831	6,395,648	6,440,970	6,257,306	-183,664	-2.9	6,343,318	86,012	1.4

(参考) 営業収益(売上高)の増減別推移

(単位:百万円)

区 分	9 年 3 月 期	10 年 3 月 期	11 年 3 月 期	12 年 3 月 期	13 年 3 月 期
対前期増加企業	(10) 117,316	(5) 51,392	(9) 104,300	(10) 107,348	(15) 134,193
対前期減少企業	(10) -186,943	(15) -249,444	(11) -143,974	(10) -154,806	(5) -31,820
合 計	(20) -69,627	(20) -198,052	(20) -39,674	(20) -47,458	(20) 102,373

(注)書きは、企業数。

(参考) 期末借入金等残高の増減別推移

(単位:百万円)

区 分	9 年 3 月 期	10 年 3 月 期	11 年 3 月 期	12 年 3 月 期	13 年 3 月 期
対前期増加企業	(8) 35,678	(12) 271,252	(7) 151,189	(3) 36,561	(10) 221,319
対前期減少企業	(11) -380,897	(7) -282,435	(13) -105,867	(15) -220,225	(9) -135,307
対前期同額企業	(1) 0	(1) 0	(-) -	(2) 0	(1) 0
合 計	(20) -345,219	(20) -11,183	(20) 45,322	(20) -183,664	(20) 86,012

(注)書きは、企業数。

[いちはし ひろよし]
〔(財)土地総合研究所 参事役〕