

【研究ノート】

平成14年3月期 主要不動産会社決算状況

萱野博道

はじめに

平成14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、同第二部上場のうち3社及び店頭上場のうち3社、計25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)、東急不動産(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、三井不動産販売(株)、地産トークン(株)、(株)アゼル、(株)セザール、空港施設(株)、明和地所(株)

② 第二部上場会社

有楽土地(株)、ダイア建設(株)、積和不動産中部(株)

③ 店頭上場会社

(株)リクルートコスモス、(株)レオパレス21、スターツ(株)

(注) 調査の対象とした不動産会社は、原則として東京証券取引所第一部及び第二部上場会社並びに店頭上場会社のうち、上場後5年を経過した会社で、かつ売上高(営業収益)が直近3期平均100億円以上の会社とした。

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月期であり、一部、9月(ニチモ)、12月(東京建物、地産トークン)、1月(積和不動産中部)、2月(東宝不動産)の各月末の会社があるが、本調査においては、これらを3月期とみなして整理した。

主要不動産会社の平成14年3月期決算の概要

1 営業収益（売上高）の動向

① 営業収益の総額及び計上状況

調査対象会社25社の平成14年3月期における営業収益（売上高）の合計額は、3兆3,474億円で、平成13年3月期における3兆3,824億円と比べると、350億円、1.0%の減収となった。

営業収益（売上高）の推移は表1のとおりで、平成10年3月期以降、平成13年3月期を除き、各年度とも減少している。

表1 営業収益（売上高）年度別推移

（単位：百万円，%）

区 分	10年3月期	11年3月期	12年3月期	13年3月期	14年3月期
営業収益合計額	3,270,569	3,261,251	3,257,592	3,382,355	3,347,388
対前期増減額	-175,273	-9,318	-3,659	124,763	-34,967
対前期増減率	-5.1	-0.3	-0.1	3.8	-1.0

これを増加及び減少企業別に見ると下表2のとおり、25社のうち、増加したのは10社でその合計額は1兆6,464億円で、減少したのは15社でその合計額は1兆7,010億円となっている。（企業別内訳は表18のとおり）

表2 営業収益（売上高）計上状況

（単位：百万円，%）

区 分	14年3月期		13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	25	3,347,388	25	3,382,355	-34,967	-1.0
増加企業数と営業収益	10	1,646,434	16	2,082,495	-436,061	-20.9
減少企業数と営業収益	15	1,700,954	9	1,299,860	401,094	30.9

② 営業収益（売上高）の部門別内訳

25社の営業収益（売上高）の部門別内訳は表3のとおりである。

25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10年3月期以降9割前後で推移している。

平成14年3月期における不動産販売部門21社の営業収益（売上高）の合計額は、1兆8,658億円（同前期は21社、2兆97億円）で、前期に比べ1,439億円7.2%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8,279億円（同前期14社合計、1兆2,134億円）で、減少した13社の同合計額は1兆379億円（同前期7社合計、7,963億円）となっている。

また、同期における不動産賃貸部門21社の営業収益の合計額は1兆664億円（同前期21社合計、1兆429億円）で、前期比235億円、2.3%の増加であった。

増減企業別では、増加した14社の営業収益の合計額は7,654億円（同前期12社合計、6,833億円）、減少した7社の合計額は3,010億円（同前期9社合計3,596億円）となっている。

なお、その他営業部門25社の営業収益の合計額は4,152億円（同前期25社合計3,297億円）で、前期比854億円、25.9%の増加であった。

表3 部門別営業（売上高）収益

（単位：百万円，%）

区 分	14年3月期		13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	25	3,347,388	25	3,382,355	-34,967	-1.0
不動産販売部門	21	1,865,819	21	2,009,683	-143,864	-7.2
増加した企業	8	827,948	14	1,213,352	-385,404	-31.8
減少した企業	13	1,037,871	7	796,331	241,540	30.3
不動産賃貸部門	21	1,066,406	21	1,042,938	23,468	2.3
増加した企業	14	765,369	12	683,318	82,051	12.1
減少した企業	7	301,037	9	359,620	-58,583	-16.3
その他営業部門	25	415,163	25	329,734	85,429	25.9

2 営業利益及び営業損失の動向

① 営業利益及び営業損失の合計額

調査対象会社25社の平成14年3月期における営業利益及び営業損失の通算額は、3,476億円の利益で、平成13年3月期における3,323億円の利益に比較すると153億円、4.6%の増益となっている。

なお、平成10年3月期以降の各年度における営業利益及び営業損失の通算額は表4のとおりである。

表4 営業利益・営業損失通算額

(単位：百万円，%)

区 分	10年3月期	11年3月期	12年3月期	13年3月期	14年3月期
営業損益通算額	263,999	254,154	293,783	332,306	347,619
対前期増減額	67,961	- 9,845	39,629	38,523	15,313
対前期増減率	34.7	- 3.7	15.6	13.1	4.6

② 営業利益及び営業損失別の計上額

調査対象会社25社の営業利益及び営業損失の計上状況は表5のとおりである。

25社の平成14年3月期の決算においては、23社が営業利益を計上しているが、そのうち12社(前期20社)が増益、11社(前期5社)が減益となっている。また2社(前期なし)が営業損失を計上している。(企業別内訳は表19のとおり。)

表5 営業利益・営業損失計上状況

(単位：百万円，%)

区 分	14年3月期		13年3月期		増減(-)額	増減(-)率
	企業	金額	企業	金額		
営業損益通算額	25	347,619	25	332,306	15,313	4.6
営業利益計上企業	23	350,037	25	332,306	17,731	5.3
うち 増益企業	12	222,779	20	305,005	-82,226	-5.5
うち 減益企業	11	127,258	5	27,301	99,957	366.1
営業損失計上企業	2	-2,418	-	-	-2,418	-

調査対象25社の平成10年3月期以降の営業利益又は営業損失の計上状況は表6のとおりである

平成14年3月期は、25社のうち23社が営業利益を計上し、2社が営業損失を計上した。

表6 営業利益・営業損失別計上額

(単位：百万円)

区 分	10年3月期	11年3月期	12年3月期	13年3月期	14年3月期
(企業数) 営業利益通算額	(25) 263,999	(25) 254,154	(25) 293,783	(25) 332,306	(25) 347,619
(企業数) 営業利益計上	(25) 263,999	(24) 264,067	(25) 293,783	(25) 332,306	(23) 350,037
(企業数) 営業損失計上	(-) -	(1) -9,913	(-) -	(-) -	(2) -2,418

3 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25社の平成14年3月期における経常利益及び経常損失の通算額は、2,246億円の利益で、平成13年3月期における1,907億円の利益に比較すると、339億円、17.8%の増益となっている。

なお、平成10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7のとおりである。

表7 経常利益・経常損失通算額

(単位：百万円，%)

区 分	10年3月期	11年3月期	12年3月期	13年3月期	14年3月期
経常損益通算額	86,360	91,715	140,385	190,670	224,581
対前期増減額	77,451	5,355	48,670	50,285	33,911
対前期増減率	869.4	6.2	53.1	35.8	17.8

② 経常利益及び経常損失の計上状況

調査対象会社25社の経常利益及び計上損失の計上状況は表8のとおりである。

25社の平成14年3月期の決算においては、23社が経常利益を計上しているが、そのうち15社(前期20社)が増益、8社(前期5社)が減益となっている。また2社(前期なし)が経常損失を計上している。(企業別内訳は表20のとおり。)

表8 経常利益・経常損失計上状況

(単位：百万円，%)

区 分	14年3月期		13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	25	224,581	25	190,670	33,911	17.8
経常利益計上企業	23	228,060	25	190,670	37,390	19.6
うち 増益企業	15	158,877	20	168,165	-9,288	-5.5
うち 減益企業	8	69,183	5	22,505	46,678	207.4
経常損失計上企業	2	-3,479	-	-	-3,479	-

③ 経常利益及び経常損失の計上額

調査対象25社の平成10年3月期以降の経常利益又は経常損失の計上状況は表9のとおりである。

平成14年3月期は、25社のうち23社が経常利益を計上し、2社が経常損失を計上した。

表9 経常利益・経常損失別計上額

(単位：百万円)

区 分	10年3月期	11年3月期	12年3月期	13年3月期	14年3月期
(企業数)	(25)	(25)	(25)	(25)	(25)
経常利益通算額	86,360	91,715	140,385	190,670	224,581
(企業数)	(23)	(21)	(24)	(25)	(23)
経常利益計上	102,827	114,899	142,179	190,670	228,060
(企業数)	(2)	(4)	(1)	(-)	(2)
経常損失計上	-16,467	-23,184	-1,794	-	-3,479

④ 経常利益及び経常損失通算額の計上内訳

平成14年3月期における25社の営業収益（売上高）、営業損益及び経常損益計上額の増減内訳は表10のとおりである。

収入面では前期に比べ、営業収益（売上高）が350億円、1.0%減少し、営業外収益が24億円、7.7%増加した。支出面では前期に比べ、営業原価が689億円、2.5%減少、販売・一般管理費が186億円、6.4%の増加、営業外費用が162億円、9.4%減少した。

また、25社の収益力を売上高営業利益率で見ると、-4.3~38.4%(前期1.5~35.7%)、売上高経常利益率で見ると-4.4~35.7%(前期0.5~35.7%)の間に分布しており、企業間の分散度は高い。25社の合計では、売上高営業利益率10.4%(前期9.8%)、売上高営業利益率6.7%(前期5.6%)となっている。

表10 営業収益（売上高）・営業損益及び経常損益等の計上内訳

(単位：百万円, %)

区 分	14年3月期	13年3月期	増減(-)額	増減(-)率
営業収益(売上高)	3,347,388	3,382,355	-34,967	- 1.0
営業原価	2,691,167	2,760,059	-68,892	- 2.5
営業総利益	656,221	622,296	33,925	5.5
販売・一般管理費	308,602	289,990	18,612	6.4
営業利益	347,619	332,306	15,313	4.6
営業外収益	33,180	30,806	2,374	7.7
うち 受取利息	20,243	15,836	4,407	27.8
営業外費用	156,218	172,442	-16,224	-9.4
うち 支払利息	130,972	135,233	-4,261	-3.2
経常利益	224,581	190,670	33,911	17.8
売上高営業利益率	10.4	9.8		
売上高経常利益率	6.7	5.6		

4. 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25社の平成14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、不良資産の処理等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11のとおりである。

平成14年3月期には、特別利益勘定において不良資産の処理に伴う不動産売却益や債務免除益の計上等により502億円（前期2,420億円）の利益が計上され、特別損失勘定においては、固定資産評価損や関係会社関係の整理損などにより、8,123億円（前期、4,695億円）が計上された。

経常損益通算額はコストの削減などにより、2,246億円の黒字となったが、当期純損益の合計額は、特別利益の減少、特別損失の増加等により、前期の227億円の赤字から5,251億円と赤字が拡大することとなった。このうち、当期純利益計上企業は21社、当期純損失計上企業は4社となっている。

表11 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
14年3月期	224,581	50,225	812,271	-537,465	-525,082
13年3月期	190,670	241,953	469,526	-36,903	-22,650
増減(-)額	33,911	-191,728	342,745	-500,562	-502,432

(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・住民税等 - 法人税等調整額

なお、特別利益及び特別損失の詳細は、次表12のとおりである。

表 1 2 特別利益及び特別損失の内訳

(単位：百万円)

〔特別利益〕合計 14年3月期 50,225 (20社)		(13年3月期 241,953 (21社))	
固定資産売却益 (7社)	10,760 (77,241)	退職給付信託設定益	— (27,352)
関係会社株式売却益 (4)	6,886 (49,213)	営業譲渡益 (1)	900 (—)
投資有価証券売却益 (6)	1,422 (39,870)	債務免除益 (2)	12,408 (18,026)
固定資産信託受益権売却益	— (21,123)	債務買戻益 (1)	13,614 (1,629)
貸倒引当金戻入額 (4)	115 (1,797)	その他特別利益 (9)	4,114 (5,698)
〔特別損失〕合計 14年3月期 812,271 (25社)		(13年3月期 469,526 (25社))	
固定資産売却損 (13社)	22,823 (13,213)	関係会社債権放棄損	— (60,000)
固定資産評価損 (4)	356,434 (—)	退職給付引当金繰入額等 (5)	1,366 (12,873)
固定資産除却損 (15)	5,316 (11,218)	役員退職慰労・弔慰金 (3)	350 (405)
販売用不動産等評価損 (6)	97,596 (26,895)	貸倒引当金繰入額 (12)	38,777 (86,745)
たな卸し資産評価損 (3)	9,680 (95,468)	開発事業支出金評価損 (2)	7,232 (4,049)
投資有価証券売却損 (5)	5,085 (20,793)	投資等評価引当金繰入額 (2)	3,263 (9,101)
有価証券評価損 (20)	38,370 (14,671)	債務保証損失引当金繰入額 (3)	34,264 (3,792)
関係会社等整理損 (3)	152,180 (8,235)	臨時償却費 (4)	18,477 (—)
関係会社等支援損 (3)	52 (3,658)	その他特別損失 (18)	7,020 (10,272)
関係会社株式出資損 (4)	13,980 (88,132)		

(注) 1. 〈 〉書は、平成14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13のとおりである。

25社の平成14年3月期における当期末処分損益については、当期純損失の合計額5,251億円に、前期繰越損失の合計額718億円及び中間配当額等190億円を加減算した結果、6,159億円の当期末処分損失となったが、これは前期純損失625億円を大幅に上回る当期純損失計上となった。

これに対して、969億円に上る任意積立金等の取崩しが行われ、さらに利益処分として株主配当金147億円(13社)、役員賞与金5億円(11社)の利益処分がなされ、一方、損失処理として、利益準備金の取崩し(積増しと取崩しの相殺額)48億円、任意積立金の取崩し(積増しと取崩しの相殺額)14億円、資本準備金の取崩し1,032億円(4社)、合計1,094億円の損失処理がなされたことから損益処理額としては、損失処理額が利益処分量を大幅に上回る942億円となった。この結果、次期繰越損益は、4,247億円の繰越損失となったものである。

企業別にその内訳をみると、次期繰越利益計上企業19社（合計574億円）、次期繰越損失計上企業3社（合計4,822億円）、次期繰越利益ゼロ計上は3社となっている。

表13 利益処分及び損失処理

(単位：百万円)

区 分	当期純損益	前期繰越 損 益	当期末処分 損 益	積立金 取崩額	損益処理額	次期繰越 損 益
14年3月期	-525,082	-71,763	-615,865	96,902	-94,217	-424,745
13年3月期	-22,650	-7,557	-62,500	53,209	62,472	-71,763
増減(一)額	-502,432	-64,206	-553,365	43,693	-156,689	-352,982

- (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) - 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) + 資本準備金取崩高
 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14年3月決算期における主要不動産会社25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をまとめてみると次のとおりとなる。

〔支出〕 (百万円)			〔収入〕 (百万円)		
	14年3月期	(13年3月期)		14年3月期	(13年3月期)
特別損失	812,271	(469,526)	経常損益	224,581	(190,670)
法人税等調整額等	-12,383	(-14,253)	特別利益	50,225	(241,953)
中間配当額等	19,020	(32,293)	前期繰越損益	-71,763	(-7,557)
利益処分量	-94,217	(62,472)	積立金取崩高	96,902	(53,209)
次期繰越損益	-424,745	(-71,763)			
合計(百万円)	299,945	(478,275)	合計(百万円)	299,945	(478,275)

5 販売用不動産等の状況

調査対象25社の販売用不動産等の状況は表14のとおりである。

流動資産に計上される販売用土地建物及び仕掛土地建物・開発用土地からなる販売用不動産等を有する23社の平成14年3月決算期末における販売用不動産等の計上資産額は、1兆9,735億円(前期23社、2兆1,132億円)で、前期比1,397億円、6.6%の減少であった。

このうち完成資産である販売用土地建物の合計額は、23社合計で7,949億円(前期23社、8,135億円)で、前期比2.3%の減少となっている。

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、18社の合計で1兆1,786億円(前期17社、1兆2,997億円)で、前期比9.3%の減少となっている。

また、25社の平成10年3月期以降における販売用不動産等の推移は下表のとおりであるが、この5年間は一貫して減少している。

なお、企業別内訳は表21のとおりである。

表14 販売用不動産等の内訳

(単位：百万円)

区 分	10年3月期	11年3月期	12年3月期	13年3月期	14年3月期
販売用不動産	(23) 3,127,111	(23) 2,856,560	(23) 2,285,969	(23) 2,113,216	(23) 1,973,503
対前期増減額	(23) -69,430	(23) -270,551	(23) -570,591	(23) -172,752	(23) -139,714
増加企業数と 増加額	(10) 92,113	(4) 16,430	(2) 8,233	(9) 56,612	(11) 90,201
減少企業数と 減少額	(12) -161,543	(19) -286,981	(21) -578,824	(14) -229,364	(10) -229,915
増減なし	(1) 0	(-) -	(-) -	(-) -	(2) 0

(注) 1. 販売用不動産等のない企業が2社ある。

2. ()書きは企業数。

6 有形固定資産の動向

調査対象25社の有形固定資産の状況は表15のとおりである。

25社の有形固定資産の平成14年3月決算期末における計上額は、5兆7,896億円（前期、5兆1,447億円）で、前期比6,449億円、12.5%の増加であった。

有形固定資産のうち土地計上額は4兆532億円（前期、3兆2,198億円）で、前期比8,334億円、25.9%の増加となった。

土地計上額が増加したのは10社で合計3兆1,708億円（前期16社、2兆399億円）、減少したのは11社で合計8,193億円（前期8社、1兆1,777億円）、増減がなかったのは4社で合計631億円（前期1社、22億円）となっている。

なお、有形固定資産に占める土地の構成比は、25社合計ベースでは過去5年間でみると増加傾向にあり、平成14年3月期末においては70.0%となっている。

また、有形固定資産回転率は、0.63回（前期0.68回）となっており、過去5年間は一貫して低下を続けている。なお、企業別内訳は表22のとおりである。

表15 有形固定資産の年度別推移

（単位：百万円）

区 分	10年3月期	11年3月期	12年3月期	13年3月期	14年3月期
有形固定資産 A	4,447,179	4,717,571	5,034,760	5,144,737	5,789,623
(対前期増減額)	(不明)	(270,392)	(317,189)	(109,977)	(644,886)
増加企業数と増加額	(不明)	(17) 288,969	(15) 355,209	(14) 234,083	(8) 979,196
減少企業数と減少額	(不明)	(8) - 18,577	(10) - 38,020	(11) -124,106	(17) -334,310
うち土地計上額 B	2,468,912	2,754,675	3,081,342	3,219,826	4,053,226
(対前期増減額)	(不明)	(285,763)	(326,667)	(138,484)	(833,400)
B/A (%)	55.5	58.4	61.2	62.6	70.0
有形固定資産回転率	0.77回	0.75回	0.69回	0.68回	0.63回

(注) 1. 有形固定資産回転率=売上高/有形固定資産（建設仮勘定を除く）（期首・期末平均）

2. 平成9年3月期の計数が不明のため、平成10年3月期の有形固定資産回転率は同期末の計数のみで計算した。

7 借入金等残高の動向

調査対象25社の借入金等残高の状況は表16のとおりである。

25社の平成14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、7兆501億円（前期、6兆8,609億円）で、前期末の残高と比較すると1,892億円、2.8%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、増加したのは12社で、期末残高4兆7,955億円（前期10社、4兆6,845億円）、減少したのは同じく12社で、2兆2,547億円（前期12社、2兆1,447億円）の期末残高となっている。

表16 借入金等残高及び増減別内訳

（単位：百万円，%）

区 分	14年3月期		13年3月期		増減(-)額	増減(-)率
	企業	金額	企業	金額		
短期借入金等	24	3,154,220	24	2,723,638	430,582	15.8
長期借入金等	24	3,895,921	23	4,137,257	-241,336	- 5.8
借入金残高の合計	24	7,050,141	24	6,860,895	189,246	2.8
増加した企業の残高	12	4,795,454	10	4,684,525	110,929	2.4
減少した企業の残高	12	2,254,687	13	2,144,669	110,018	5.1
増減のない企業の残高	-	-	1	31,700	- 31,700	-
借入金のない企業	1	-	1	-	-	-

（注）平成14年3月決算期末において、借入金等残高のない企業が1社ある。

なお、企業の規模は異なるものの、平成14年3月決算期末における借入金等残高が1兆円を超える企業が4社（前期3社）あり、また、単純平均で見ても、1社当たりの借入金等残高は2,938億円（前期、2,859億円）、14年3月期中における利子支払額は52億円強に達しており、財務体質改善上、有利子負債の縮減が課題である。

また、ここ5年間ににおける各決算期末の借入金等残高は表17のとおりである。

前期と比較してみると、平成10年3月期856億円、1.2%減少、平成11年3月期359億円、0.5%の減少、平成12年3月期1,949億円、2.8%の減少、平成13

年3月期53億円、0.1%と減少してきたが、平成14年3月期においては1,892億円
2.8%の増加となっている。

なお、企業別内訳は表23のとおり。

表17 借入金残高の年度別推移

(単位：百万円)

区 分	10年3月期	11年3月期	12年3月期	13年3月期	14年3月期
借入金残高	(24) 7,096,986	(24) 7,061,077	(24) 6,866,212	(24) 6,860,894	(24) 7,050,141
対前期増減額	(25) -85,565	(24) -35,909	(24) -194,865	(24) -5,317	(24) 189,246
増加企業数と 増 加 額	(12) 268,379	(6) 140,369	(6) 49,634	(10) 220,013	(12) 434,467
減少企業数と 減 少 額	(12) -353,944	(18) -176,278	(18) -244,499	(13) -225,330	(12) -245,221
増 減 な し	(1) 0	(-) -	(-) -	(1) 0	(-) -
借入金のない企業	(-)	(1)	(1)	(1)	(1)

(注) ()書きは企業数。

表18 営業収益(売上高)企業別推移

(単位:百万円、%)

区 分	10年3月期	11年3月期	12年3月期	13 年 3 月 期			14 年 3 月 期		
	営業収益	営業収益	営業収益	営業収益	対前期増減額	増 減 率	営業収益	対前期増減額	増 減 率
三 井 不 動 産	570,388	574,020	622,751	595,793	-26,958	-4.3	599,305	3,512	0.6
三 菱 地 所	391,203	363,732	359,078	389,995	30,917	8.6	381,145	-8,850	-2.3
平 和 不 動 産	18,674	16,465	18,472	19,129	657	3.6	19,475	346	1.8
東 京 建 物	70,672	76,524	92,603	105,950	13,347	14.4	84,935	-21,015	-19.8
ダ イ ビ ル	18,323	18,155	17,998	23,678	5,680	31.6	21,147	-2,531	-10.7
東 急 不 動 産	262,568	282,482	231,438	223,386	-8,052	-3.5	220,010	-3,376	-1.5
住 友 不 動 産	259,157	285,009	304,509	341,158	36,649	12.0	394,258	53,100	15.6
小 田 急 不 動 産	23,510	27,162	29,451	31,087	1,636	5.6	30,146	-941	-3.0
東 宝 不 動 産	11,476	10,504	10,373	9,971	-402	-3.9	10,320	349	3.5
藤 和 不 動 産	119,801	129,062	137,586	147,071	9,485	6.9	152,346	5,275	3.6
ニ チ モ	58,520	46,124	52,756	52,579	-177	-0.3	50,317	-2,262	-4.3
大 京	504,017	420,261	359,649	366,998	7,349	2.0	319,631	-47,367	-12.9
テ ー オ ー シ ー	14,898	14,440	14,368	14,352	-16	-0.1	14,626	274	1.9
三 井 不 動 産 販 売	48,627	58,826	51,840	57,153	5,313	10.2	61,291	4,138	7.2
地 産 ト ー カ ン	36,336	34,914	27,163	31,781	4,618	17.0	26,538	-5,243	-16.5
有 楽 土 地	57,061	70,149	73,271	80,504	7,233	9.9	71,554	-8,950	-11.1
ダ イ ア 建 設	200,336	185,905	162,877	158,610	-4,267	-2.6	132,740	-25,870	-16.3
ア ゼ ル	39,159	44,328	51,598	43,512	-8,086	-15.7	45,554	2,042	4.7
セ ザ ー ル	38,448	50,986	39,889	41,644	1,755	4.4	35,080	-6,564	-15.8
空 港 施 設	20,688	20,759	20,931	20,579	-352	-1.7	20,542	-37	-0.2
明 和 地 所	75,869	79,442	89,406	100,138	10,732	12.0	79,450	-20,688	-20.7
積 和 不 動 産 中 部	34,501	41,296	46,749	53,718	6,969	14.9	59,697	5,979	11.1
リクルートコスモス	178,131	180,067	203,838	242,423	38,585	18.9	182,228	-60,195	-24.8
レオパレス21	160,203	184,916	200,378	181,078	-19,300	-9.6	289,562	108,484	59.9
ス タ ー ツ	58,003	45,723	38,620	50,068	11,448	29.6	45,491	-4,577	-9.1
合 計	3,270,569	3,261,251	3,257,592	3,382,355	124,763	3.8	3,347,388	-34,967	-1.0

表19 営業利益・営業損失企業別推移

(単位:百万円、%)

区 分	10年3月期	11年3月期	12年3月期	13 年 3 月 期			14 年 3 月 期		
	営業損益	営業損益	営業損益	営業損益	対前期増減額	増 減 率	営業損益	対前期増減額	増 減 率
三 井 不 動 産	38,642	41,229	48,556	67,003	18,447	38.0	65,851	-1,152	-1.7
三 菱 地 所	50,218	51,485	47,500	53,100	5,600	11.8	56,798	3,698	7.0
平 和 不 動 産	5,566	3,956	2,610	4,318	1,708	65.4	4,833	515	11.9
東 京 建 物	9,072	9,832	9,640	11,528	1,888	19.6	11,597	69	0.6
ダ イ ビ ル	6,305	6,892	6,648	7,285	637	9.6	8,121	836	11.5
東 急 不 動 産	20,566	15,030	12,288	14,010	1,722	14.0	15,073	1,063	7.6
住 友 不 動 産	34,842	40,163	52,026	53,433	1,407	2.7	62,192	8,759	16.4
小 田 急 不 動 産	718	968	1,543	2,152	609	39.5	1,824	-328	-15.2
東 宝 不 動 産	2,488	2,081	2,093	1,896	-197	-9.4	2,022	126	6.6
藤 和 不 動 産	6,301	704	6,691	10,806	4,115	61.5	15,651	4,845	44.8
ニ チ モ	3,758	760	370	3,549	3,179	859.2	2,534	-1,015	-28.6
大 京	13,847	25,979	23,717	23,964	247	1.0	17,732	-6,232	-26.0
テ ー オ ー シ ー	4,919	4,987	5,038	5,120	82	1.6	5,248	128	2.5
三 井 不 動 産 販 売	798	-9,913	5,878	8,100	2,222	37.8	8,018	-82	-1.0
地 産 ト ー カ ン	1,124	730	457	712	255	55.8	1,008	296	41.6
有 楽 土 地	3,694	3,042	4,127	6,370	2,243	54.3	6,722	352	5.5
ダ イ ア 建 設	11,545	9,349	9,761	6,134	-3,627	-37.2	2,996	-3,138	-51.2
ア ゼ ル	1,528	1,020	747	653	-94	-12.6	-1,946	-2,599	-398.0
セ ザ ー ル	2,641	1,416	1,109	2,132	1,023	92.2	-472	-2,604	-122.1
空 港 施 設	4,024	4,231	4,788	4,990	202	4.2	4,966	-24	-0.5
明 和 地 所	9,050	9,736	10,937	11,594	657	6.0	9,709	-1,885	-16.3
積 和 不 動 産 中 部	1,287	5,373	5,552	1,708	-3,844	-69.2	1,499	-209	1,311.0
リ ク ル ー ト コ ス モ ス	11,114	4,155	10,655	11,211	556	5.2	8,861	-2,350	-21.0
レ オ パ レ ス 2 1	16,160	17,789	18,661	16,910	-1,751	-9.4	33,514	16,604	98.2
ス タ ー ツ	3,792	3,160	2,391	3,628	1,237	51.7	3,268	-360	-9.9
合 計	263,999	254,154	293,783	332,306	38,523	13.1	347,619	15,313	4.6

表20 経常利益・経常損失企業別推移

(単位:百万円、%)

区 分	10年3月期	11年3月期	12年3月期	13 年 3 月 期			14 年 3 月 期		
	経常損益	経常損益	経常損益	経常損益	対前期増減額	増 減 率	経常損益	対前期増減額	増 減 率
三井不動産	12,377	17,540	30,196	48,771	18,575	61.5	45,764	-3,007	-6.2
三菱地所	19,568	21,773	15,155	20,477	5,322	35.1	31,694	11,217	54.8
平和不動産	4,485	3,189	1,307	2,664	1,357	103.8	2,782	118	4.4
東京建物	3,450	1,187	1,418	4,259	2,841	200.4	6,472	2,213	52.0
ダイビル	5,969	6,332	5,880	6,211	331	5.6	6,933	722	11.6
東急不動産	12,724	2,848	2,533	3,923	1,390	54.9	6,024	2,101	53.6
住友不動産	1,070	10,183	18,288	24,038	5,750	31.4	35,282	11,244	46.8
小田急不動産	134	229	1,000	1,681	681	68.1	1,379	-302	-18.0
東宝不動産	2,428	2,039	2,023	1,971	-52	-2.6	2,185	214	10.9
藤和不動産	731	-3,003	3,446	6,230	2,784	80.8	11,447	5,217	83.7
ニチモ	1,424	-1,726	-1,794	1,071	2,865	-159.7	270	-801	-74.8
大 京	-14,422	6,036	11,333	11,560	227	2.0	7,447	-4,113	-35.6
テオーシー	5,077	5,026	5,038	5,120	82	1.6	5,215	95	1.9
三井不動産販売	-2,045	-14,568	3,348	4,501	1,153	34.4	5,944	1,443	32.1
地産トーカー	586	302	133	357	224	168.4	513	156	43.7
有楽土地	1,084	646	1,586	4,500	2,914	183.7	5,243	743	16.5
ダイア建設	3,490	1,626	3,924	3,849	-75	-1.9	1,262	-2,587	-67.2
アゼル	1,043	1,730	422	212	-210	-49.8	-1,993	-2,205	-1,040.1
セザール	1,765	6,544	323	1,413	1,090	337.5	-1,486	-2,899	-205.2
空港施設	2,042	2,715	3,493	3,988	495	14.2	4,401	413	10.4
明和地所	7,509	8,563	10,028	10,541	513	5.1	9,124	-1,417	-13.4
積和不動産中部	1,310	1,317	1,406	1,703	297	21.1	1,533	-170	1,311.0
リクルートコスモス	1,059	-3,887	3,643	4,080	437	12.0	4,129	49	1.2
レオパレス21	10,882	13,512	15,354	15,060	-294	-1.9	30,613	15,553	103.3
スターツ	2,620	1,562	902	2,490	1,588	176.1	2,404	-86	-3.5
合 計	86,360	91,715	140,385	190,670	50,285	35.8	224,581	33,911	17.8

表21 販売用不動産等資産計上額企業別推移

(単位:百万円、%)

区 分	10年3月期	11年3月期	12年3月期	13年3月期			14年3月期		
	販売用不動産	販売用不動産	販売用不動産	販売用不動産	対前期増減額	増減率	販売用不動産	対前期増減額	増減率
三井不動産	522,193	515,317	384,542	363,234	-21,308	-5.5	400,591	37,357	10.3
三菱地所	243,267	241,596	218,684	238,049	19,365	8.9	231,815	-6,234	-2.6
平和不動産	11,635	16,242	11,322	10,207	-1,115	-9.8	12,295	2,088	20.5
東京建物	119,032	130,564	113,416	62,136	-51,280	-45.2	70,049	7,913	12.7
ダイビル	308	294	715	130	-585	-81.8	130	0	0.0
東急不動産	327,161	263,241	166,435	163,300	-3,135	-1.9	166,133	2,833	1.7
住友不動産	253,666	201,834	121,581	141,567	19,986	16.4	148,907	7,340	5.2
小田急不動産	17,521	16,490	12,124	14,033	1,909	15.7	13,974	-59	-0.4
東宝不動産	55	59	53	57	4	7.5	58	1	1.8
藤和不動産	305,014	279,996	230,055	229,528	-527	-0.2	228,048	-1,480	-0.6
ニチモ	41,801	40,130	27,099	27,459	360	1.3	47,987	20,528	74.8
大 京	621,491	612,676	528,312	472,006	-56,306	-10.7	289,460	-182,546	-38.7
テ ー オ ー シ ー	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三井不動産販売	47,173	4,994	4,622	4,198	-424	-9.2	4,198	0	0.0
地産トーカー	23,950	19,806	18,214	16,037	-2,177	-12.0	20,598	4,561	28.4
有楽土地	75,128	63,586	59,638	48,268	-11,370	-19.1	48,160	-108	-0.2
ダイア建設	29,824	28,215	26,568	22,753	-3,815	-14.4	20,388	-2,365	-10.4
アゼール	63,127	42,196	38,927	47,587	8,660	22.2	26,123	-21,464	-45.1
セザール	43,841	25,098	25,062	29,678	4,616	18.4	34,884	5,206	17.5
空港施設	-	-	-	-	-	-	-	-	-
明和地所	60,003	58,435	66,247	60,759	-5,488	-8.3	59,308	-1,451	-2.4
積和不動産中部	3,376	1,625	1,258	1,741	483	38.4	1,912	171	9.8
リクルートコスモス	264,289	254,366	202,250	136,873	-65,377	-32.3	122,946	-13,927	-10.2
レオパレス21	946	1,233	573	1,802	1,229	214.5	4,005	2,203	122.3
スターツ	52,310	38,567	28,272	21,814	-6,458	-22.8	21,534	-280	-1.3
合 計	3,127,111	2,856,560	2,285,969	2,113,216	-172,753	-7.6	1,973,503	-139,713	-6.6

表22 有形固定資産計上額企業別推移

(単位:百万円、%)

区 分	10年3月期	11年3月期	12年3月期	13 年 3 月 期			14 年 3 月 期		
	有形固定資産	有形固定資産	有形固定資産	有形固定資産	対前期増減額	増 減 率	有形固定資産	対前期増減額	増 減 率
三井不動産	820,754	834,846	852,257	867,172	14,915	1.8	1,191,659	324,487	37.4
三菱地所	1,173,123	1,260,624	1,278,647	1,225,431	-53,216	-4.2	1,757,767	532,336	43.4
平和不動産	73,074	71,617	82,237	120,011	37,774	45.9	118,490	-1,521	-1.3
東京建物	233,822	256,899	259,392	295,886	36,494	14.1	288,398	-7,488	-2.5
ダイビル	103,433	112,055	130,495	154,264	23,769	18.2	167,200	12,936	8.4
東急不動産	271,940	290,846	340,708	379,620	38,912	11.4	370,088	-9,532	-2.5
住友不動産	500,469	518,417	620,968	565,829	-55,139	-8.9	598,825	32,996	5.8
小田急不動産	18,384	19,693	21,296	23,346	2,050	9.6	22,170	-1,176	-5.0
東宝不動産	28,915	29,058	28,446	27,303	-1,143	-4.0	26,921	-382	-1.4
藤和不動産	135,351	184,442	218,619	217,889	-730	-0.3	216,914	-975	-0.4
ニチモ	71,263	70,155	70,054	64,901	-5,153	-7.4	62,238	-2,663	-4.1
大 京	303,997	352,808	437,072	483,818	46,746	10.7	276,666	-207,152	-42.8
テーオーシー	45,010	44,593	43,446	47,167	3,721	8.6	46,433	-734	-1.6
三井不動産販売	115,468	120,799	120,331	119,028	-1,303	-1.1	41,872	-77,156	-64.8
地産トーカー	9,942	9,588	9,253	7,023	-2,230	-24.1	6,448	-575	-8.2
有楽土地	61,963	62,964	42,407	46,246	3,839	9.1	108,073	61,827	133.7
ダイア建設	108,809	106,745	106,805	127,108	20,303	19.0	126,408	-700	-0.6
アゼル	40,979	48,548	47,512	48,790	1,278	2.7	37,014	-11,776	-24.1
セザール	41,185	41,257	41,623	45,363	3,740	9.0	35,161	-10,202	-22.5
空港施設	61,625	59,287	56,480	53,085	-3,395	-6.0	66,072	12,987	24.5
明和地所	27,194	27,166	27,685	28,125	440	1.6	27,681	-444	-1.6
積和不動産中部	12,184	13,030	13,165	13,267	102	0.8	13,503	236	1.8
リクルートコスモス	29,732	29,793	44,478	43,506	-972	-2.2	43,003	-503	-1.2
レオパレス21	144,000	133,189	127,285	127,231	-54	-0.0	128,622	1,391	1.1
スターツ	14,563	19,152	14,099	13,328	-771	-5.5	11,997	-1,331	-10.0
合 計	4,447,179	4,717,571	5,034,760	5,144,737	109,977	2.2	5,789,623	644,886	12.5

表23 期末借入金等残高企業別推移

(単位:百万円、%)

区 分	10年3月期	11年3月期	12年3月期	13 年 3 月 期			14 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	998,895	998,466	997,892	1,008,704	10,812	1.1	1,220,059	211,355	21.0
三菱地所	1,029,409	1,089,461	1,059,360	1,116,382	57,022	5.4	1,230,742	114,360	10.2
平和不動産	50,326	48,100	54,050	75,850	21,800	40.3	79,990	4,140	5.5
東京建物	314,507	335,046	318,722	274,247	-44,475	-14.0	283,071	8,824	3.2
ダイビル	49,052	56,148	74,259	85,101	10,842	14.6	74,775	-10,326	-12.1
東急不動産	479,691	464,689	439,352	432,132	-7,220	-1.6	402,483	-29,649	-6.9
住友不動産	1,084,491	1,115,414	1,095,484	1,199,280	103,796	9.5	1,127,705	-71,575	-6.0
小田急不動産	34,731	34,541	31,700	31,700	0	0.0	27,181	-4,519	-14.3
東宝不動産	7,229	6,756	6,343	4,854	-1,489	-23.5	2,600	-2,254	-46.4
藤和不動産	477,409	441,858	410,504	391,249	-19,255	-4.7	405,522	14,273	3.6
ニチモ	104,094	90,706	80,360	87,338	6,978	8.7	97,943	10,605	12.1
大 京	1,025,970	998,835	998,457	999,115	658	0.1	1,006,356	7,241	0.7
テーオーシー	12,656	10,646	10,646	13,100	2,454	23.1	9,100	-4,000	-30.5
三井不動産販売	114,100	118,999	114,998	108,998	-6,000	-5.2	77,999	-30,999	-28.4
地産トーカー	24,469	20,388	17,083	20,365	3,282	19.2	23,102	2,737	13.4
有楽土地	114,172	113,090	94,860	77,943	-16,917	-17.8	126,871	48,928	62.8
ダイヤ建設	304,429	321,289	264,709	244,849	-19,860	-7.5	246,218	1,369	0.6
アゼール	73,864	73,625	76,921	79,290	2,369	3.1	65,208	-14,082	-17.8
セザール	64,342	43,745	45,876	42,932	-2,944	-6.4	44,781	1,849	4.3
空港施設	37,268	32,752	31,300	22,012	-9,288	-29.7	30,799	8,787	39.9
明和地所	75,345	69,765	86,583	69,070	-17,513	-20.2	58,564	-10,506	-15.2
積和不動産中部	2,741	-	-	-	-	-	-	-	-
リクルートコスモス	287,131	283,036	286,364	227,655	-58,709	-20.5	172,961	-54,694	-24.0
レオパレス21	259,946	233,912	215,521	203,995	-11,526	-5.3	192,307	-11,688	-5.7
スターツ	70,719	59,810	54,868	44,733	-10,135	-18.5	43,804	-929	-2.1
合 計	7,096,986	7,061,077	6,866,212	6,860,894	-5,318	-0.1	7,050,141	189,247	2.8

〔かやのひろみち〕

〔(財)土地総合研究所 参事役〕