

【研究ノート】

平成16年3月期 主要不動産会社決算状況

藤田 隆

■はじめに

平成16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16社、同第二部上場のうち3社及び店頭上場のうち3社、計22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)、藤和不動産(株)、ニチモ(株)、(株)大京、(株)テーオーシー、地産トークン(株)、(株)アゼル、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5年平均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)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16年3月期決算(連結)の概要

1. 営業収益・営業利益の動向

① 営業収益の計上状況

調査対象会社22社の平成16年3月期における営業収益の合計額は、4兆8,278億円で、平成15年3月期における4兆6,748億円と比べると、1,530億円、1.9%の増収となった。

営業収益の推移は表1のとおりである。

表1 営業収益年度別推移

(単位: 百万円, %)

区分	12年3月期	13年3月期	14年3月期	15年3月期	16年3月期
営業収益合計額	4,518,107	4,707,961	4,646,744	4,674,864	4,827,823
対前期増減額		189,854	-61,217	28,120	152,959
対前期増減率		4.0	-1.3	0.6	3.3

これを増加及び減少企業別に見ると下表2のとおり、2016年3月期は361億円である。(企業別内訳は別表1-1のとおり)
2社のうち、増加したのは13社でその合計額は3兆3,917億円で、減少したのは9社でその合計額は1兆4,

表2 営業収益計上状況

(単位：百万円，%)

区 分	16年3月期		15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	22	4,827,823	22	4,674,864	152,959	3.3
増加企業数と営業収益	13	3,391,740	13	2,775,304	616,436	22.2
減少企業数と営業収益	9	1,436,083	8	1,890,560	-454,477	-24.0

② 営業収益・営業利益の部門別内訳

22社の営業収益・営業利益の部門別内訳は表3のとおりである。

営業収益に占める不動産販売部門、賃貸部門の割合は凡そ2/3、営業利益の場合は凡そ3/4となっている。

平成16年3月期における不動産販売部門16社の営業収益の合計額は、1兆8,945億円(同前期は17社、1兆8,432億円)で、前期に比べ512億円2.8%

の増加であったが、営業利益は28億円2%の減少となった。

不動産賃貸部門20社の営業収益の合計額は1兆4,322億円(前期19社合計、1兆3,981億円)で、前期比341億円、2.4%の増加(営業利益は1億円の微増)であった。(企業別内訳は表19のとおり)

なお、収益力を売上高営業利益率で見ると、平均は10.5%(前期10.2%)と伸びている。

表3 部門別営業収益・営業利益

(単位：百万円，%)

区 分	16年3月期		15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	22	4,827,823	22	4,674,866	152,959	3.3
営業利益		506,586		477,506	29,080	6.1
不動産販売部門	16	1,894,527	17	1,843,283	51,244	2.8
営業利益		138,029		140,870	-2,841	-2.0
不動産賃貸部門	20	1,432,239	19	1,398,111	34,128	2.4
営業利益		294,309		294,137	172	0
その他営業部門	22	1,673,804	22	1,607,841	65,963	4.1
営業利益		131,284		95,987	35,297	36.8

各部門の数値は消去等の調整を行うため合計額に一致しない。

2. 経常利益及び経常損失の動向

経常利益及び経常損失の通算額

調査対象会社22社の平成16年3月期における経常利益及び経常損失の通算額は、3,767億円の利益で、平成15年3月期における3,291億円の利益に比較すると、475億円、14.5%の増益となっている。(表4)

売上高経常利益率は12年3月期の4.2%から16年3月期の7.8%へと順調に伸びている。

なお、平成12年3月期以降の各年度における経常利益及び経常損失は表5のとおりである。(個別企業の経常損益、売上高経常利益率は別表3-1、3-2のとおり)

表4 経常利益・経常損失計上状況

(単位：百万円，%)

区 分	16年3月期		15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	22	376,700	22	329,131	47,569	14.5
経常利益計上企業	20	382,821	20	335,271	47,550	13.9
うち 増益企業	18	371,864	14	307,654	64,210	20.9
うち 減益企業	4	10,957	6	27,617	－16,660	－60.3
経常損失計上企業	2	－6,121	2	－6,140	19	－0.3

表5 経常利益・経常損失通算額

(単位：百万円，%)

区分	12年3月期	13年3月期	14年3月期	15年3月期	16年3月期
経常損益通算額	190,050	262,631	295,890	329,131	376,700
対前期増減額	－	72,581	33,259	33,241	47,569
対前期増減率	－	38.2	12.7	11.2	14.5

3. 当期純利益の状況

平成16年3月期における22社の当期純利益の状況は表6のとおりである。

収入面では前期に比べ、営業収益が1,529億円 3.3%増加、営業外収益が32億円 10.3%増加したが、特別利益が6,259億円 83.5%と大幅に減少した。

支出面では前期に比べ、営業原価が1,251億円 3.4%増加、販売・一般管理費が16億円 0.3%の増加に留まり、営業外費用は151億円 8.4%減少、特別損失は3,325億円 52.7%減少した。

結果、当期純利益は2,623億円、72.3%の大幅な減少となったが、損失計上企業は前期の5社(1,426億円)から2社(592億円)に減った。

表6 営業収益～当期純利益の計上内訳

(単位：百万円，%)

区 分	16年3月期	15年3月期	増減(－)額	増減(－)率
営業収益	4,827,823	4,674,864	152,959	3.3
営業原価	3,809,815	3,684,613	125,192	3.4
営業総利益	1,018,002	990,243	27,759	2.8
販売・一般管理費	514,411	512,730	1,681	0.3
営業利益	506,585	477,535	29,050	6.1
営業外収益	34,966	31,713	3,253	10.3
うち 支払利息	9,517	10,836	－1,319	－12.2
営業外費用	164,848	179,997	－15,149	－8.4
うち 支払利息	127,122	143,347	－16,225	－11.3
経常利益	376,701	329,225	47,476	14.4
特別利益	124,817	754,360	－629,543	－83.5
特別損失	298,394	630,926	－332,532	－52.7
税金等調整前当期純利益	203,122	452,667	－249,545	－55.1
法人税等	81,525	50,168	31,357	62.5

法人税等調整額	11,623	38,554	-26,931	-69.9
少数株主利益	9,488	1,072	8,416	785.1
当期純利益	100,462	362,853	-262,391	-72.3

企業別内訳は別表3のとおり。

4. 有形固定資産の動向

調査対象22社の有形固定資産の状況は表7のとおりである。

22社の有形固定資産の平成16年3月決算期末における計上額は、7兆1,152億円（前期、7兆2,884億円）で、前期比1,732億円、2.4%の減少であった。

た。

有形固定資産のうち土地計上額は4兆7,330億円（前期、4兆8,260億円）で、前期比930億円、1.9%の減少となった。

土地計上額を増やしたのは9社でその額は181億円（前期11社、618億円）、減らしたのは13社で1,111億円（前期11社、2,959億円）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、22社合計ベースでは過去5年間でみると増加傾向から横這い状況にある。

表7 有形固定資産の年度別推移

（単位：百万円）

区分	12年3月期	13年3月期	14年3月期	15年3月期	16年3月期
有形固定資産 A	6,841,866	7,003,947	7,553,315	7,288,495	7,115,289
(対前期増減額)		(162,081)	(549,368)	(-264,820)	(-173,206)
増加企業数と増加額		(15) 212,975	(7) 863,745	(10) 133,028	(7) 26,561
減少企業数と減少額		(7) -50,894	(15) -314,377	(12) -397,848	(15) -199,767
うち土地計上額 B	4,107,504	4,318,339	5,060,194	4,826,062	4,733,009
(対前期増減額)		(210,835)	(741,855)	(-234,132)	(-93,053)
B/A (%)	60.0	61.7	67.0	66.2	66.5

5. 借入金等残高の動向

調査対象22社の借入金等残高の状況は表16のとおりである。

22社の平成16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ーポレート紙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、5兆9,298億円（前期、6兆5,175億円）で、前期末の残高と比較すると5,877億円、9.0%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、増加したのは4社で、期末残高1兆4,318億円（前期7社、6,557億円）、減少したのは17社で、4兆4980億円（前期11社、5兆8,618億円）の期末残高となっている。

表8 借入金等残高及び増減別内訳

(単位：百万円，%)

区 分	1 6年3月期		1 5年3月期		増減(-)額	増減(-)率
	企業	金額	企業	金額		
短期借入金等	21	1,962,746	21	2,270,935	-308,189	-13.6
長期借入金等	21	3,967,138	21	4,246,664	-279,526	-6.6
借入金残高の合計	21	5,929,884	22	6,517,599	-587,715	-9.0
増加した企業の残高	4	1,431,832	7	655,787	776,045	118.3
減少した企業の残高	17	4,498,052	11	5,861,812	-1,363,760	-23.3
増減のない企業の残高	-	-	-	-	-	-
借入金のない企業	1	-	1	-	-	-

また、ここ5年間における借入金等残高は表9のとおりである。なお、企業別内訳は別表5のとおり。

表9 借入金残高の年度別推移

(単位：百万円)

区分	1 2年3月期	1 3年3月期	1 4年3月期	1 5年3月期	1 6年3月期
借入金残高	(21)	(21)	(21)	(21)	(21)
	8,405,809	7,989,197	7,636,400	6,517,599	5,929,884
対前期増減額		-416,612	-352,797	-1,118,801	-587,715
増加企業数と 増 加 額		(6) 192,426	(5) 64,069	(7) 67,367	(4) 58,770
減少企業数と 減 少 額		(14) -609,038	(16) -416,866	(14) -1,186,168	(17) -646,485
増 減 な し		(1)	(1)	(-) -	(-) -
借入金のない企業		(1)	(1)	(1)	(1)

(注) () 書きは企業数。

6. 連結と単独の比較

調査対象22社の営業収益、総資産、純資産の連結と単独の状況は表10のとおりである。

営業収益の連単倍率は1.4倍強で推移しているが、個別では1.00～2.32倍(16年3月期)の間に分布し、うち18社が1.3倍以下である。

総資産・純資産(自己資本)の連単倍率は1.0倍前後であり、連結ベースの規模が見劣りする。

連結ベースの自己資本比率は殆ど例外なく単独に比べて低い。

この要因として考えられるのは、連結バランスシートでは、親会社経由の子会社の借入金は連結によって親会社が保有する債権と相殺・消去される。しかし親会社が抱えた借入金とこれによって取得した資産はバランスシート上に残り、資産合計をそれだけ膨らませることになる。

この結果自己資本の対総資産比率を示す自己資本比率は、連結ベースでは低くなりやすい。

表10 営業収益・総資産・純資産の連結と単独の比較表

区 分	12年3月期	13年3月期	14年3月期	15年3月期	16年3月期
営業収益 (連)	4,517,836	4,707,961	4,615,744	4,674,865	4,827,823
(単)	3,158,158	3,277,887	3,240,697	3,303,552	3,420,935
倍率	1.43	1.44	1.42	1.42	1.41
総資産 (連)	13,105,984	13,111,972	13,388,292	12,688,053	12,643,628
(単)	10,973,245	11,110,692	11,789,452	11,396,279	11,428,089
倍率	1.19	1.18	1.14	1.11	1.11
純資産 (連)	1,592,690	1,717,889	1,891,279	2,307,100	2,590,627
(単)	1,870,712	1,898,730	1,950,597	2,357,450	2,622,880
倍率	0.85	0.90	0.97	0.98	0.99
自己資本 (連)	19.5	18.5	20.7	20.1	22.1
比率 (単)	22.3	27.6	22.7	22.3	23.6

企業別内訳は別表6-1、6-2、6-3、6-4のとおり。

7. 連結剰余金の動向

連結剰余金の状況は表9のとおりである、15年3月期

の期首残高は418億円の欠損金（7社 5,649億円の赤字、14社 5,231億円の黒字）が生じていたが、16年3月期末は5,516億円の剰余金（6社 1,227億円の赤字、16社 6,743億円の黒字）が生じた。これは、この2ヵ年度にわたり純利益6,645億円、資本金等の取崩2,015億円が大きく寄与し、純損失2,021億円等の剰余金減少要因を補ったものである。

表11 連結剰余金・利益剰余金の内訳

区 分	16年3月期	15年3月期	増減額
期首残高	431,763	-41,833	473,596
利益剰余金増加高			
土地再評価差額金取り崩額	4,408		4,408
子・関連会社数等の変化による増加額	3,703	70	3,633
資本剰余金取崩額	35,430	106,386	-70,956
資本金取崩額	24,649	35,046	-10,397
当期純利益	159,710	504,766	-345,056
その他		735	-735
計	227,902	647,010	-419,108
利益剰余金減少高			
土地再評価差額金取崩額	16,711	11,148	5,563
子・関連会社数等の変化による増加額	2,530	384	2,146
配当金	28,335	23,919	4,416
役員賞与	717	505	212
当期純損失	59,460	142,649	-83,189
その他	284	59	225
計	108,049	178,679	-70,630
期末残高	551,623	426,497	125,126

企業別内訳は別表7のとおり。

参考 「連結剰余金」の増減要因

要 因	残高の変化する方向
年間の最終利益が 膨らむと 減少すると	増 減
年間の最終損失が 膨らむと 減少すると	減 増
黒字の溜まっている子会社・持分法適用 会社で	親会社の支配比率が増える・連結対象に入ると 増 親会社の支配比率が減る・連結対象から外れると 減
赤字の溜まっている子会社・持分法適用 会社で	親会社の支配比率が増える・連結対象に入ると 減 親会社の支配比率が減る・連結対象から外れると 増
利益蓄積を原資にした自己株式償却が 実施されると	減

8. 連結キャッシュフローの動向

企業の本業の現金創造能力をみるための重要な指標である営業キャッシュフロー（CFI）は5千億円前後のプラスを維持している。投資キャッシュフロー（CFO）上では14年以降投資が資産処分等に依る回収を上まわって

いる。財務キャッシュフロー（CFF）では借入金等残高の減少と平仄を合わせ過去に調達した資金の返済に向かっていること示している。

ここ5年間の状況は表12のとおりである。
なお企業別内訳は別表8のとおりである。

表12 キャッシュフロー計算書の年度別推移

区 分	12年3月期	13年3月期	14年3月期	15年3月期	16年3月期
営業キャッシュフロー	451,515	578,434	437,558	499,232	458,619
投資キャッシュフロー	54,208	10,771	-224,115	-199,843	-93,975
財務キャッシュフロー	-508,721	-357,393	-323,082	-310,696	-294,899
現・預金等期末残高	612,809	738,250	639,977	624,233	690,630

12年3月期以前より連結財務諸表を作成している企業を対象とする。

なお、個別企業のキャッシュフローは別表8のとおりである。

キャッシュフローのパターンについて、一般的には、次のような特性があるとされている。

CFO +、CFI -、CFF - のパターンが多いが、営業活動から生み出した現金を、投資に振り向けたり債務の返済等に充てているとみられる。

CFO +、CFI -、CFF + の場合、営業活動の現金に加え外部からの資金調達を行い、投資活動を積極的に行っているとみられる。

CFO +、CFI +、CFF - の場合、営業活

動や投資活動の現金を過去に調達した資金の返済に充てているとみられる。

【ふじた たかし】
【土地総合研究所 参事役】