

## 【研究ノート】

# 平成17年3月期 主要不動産会社決算状況

藤田 隆

### ■はじめに

平成17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15社、同第二部上場のうち3社及び店頭上場のうち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）、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）、（株）大京、（株）テーオーシー、（株）アゼル、空港施設（株）、明和地所（株）、（株）レオパレス21

#### ② 第二部上場会社

有楽土地（株）、ダイア建設（株）、ニチモ（株）

#### ③ 店頭上場会社

（株）リクルートコスモス、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）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17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20社の平成17年3月期における営業収益の合計額は、5兆846億円で、平成16年3月期における4兆7,344億円と比べると、3,412億円、7.2%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	13年3月期	14年3月期	15年3月期	16年3月期	17年3月期
営業収益合計額	4,622,462	4,560,509	4,579,816	4,743,479	5,084,601
対前期増減額	178,267	-61,953	19,307	163,663	341,123
対前期増減率	4.0	-1.3	0.4	3.6	7.2

これを増加及び減少企業別に見ると表2のとおり、20社のうち、増加したのは12社でその額は4兆6,102億円で、減少したのは8社でその額は4,744億円である。(企業別内訳は別表1-1のとおり)

表2 営業収益計上状況

(単位：百万円，%)

区 分	17年3月期		16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	5,084,601	20	4,734,481	341,120	7.2
増加企業数と営業収益	12	4,610,204	12	3,321,027	1,289,177	38.8
減少企業数と営業収益	8	474,397	8	1,422,454	-948,057	-66.6

## ② 営業収益・営業利益の部門別内訳

20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17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、2兆550億円（同前期は16社、1兆8,9

45億円）で、前期に比べ1,604億円8.5%の増加であったが、営業利益は204億円14.8%の減少となった。

不動産賃貸部門18社の営業収益の合計額は1兆3,688億円（前期18社合計、1兆3,579億円）で、前期比10.9%の増加（営業利益は58億円の減少）であった。(企業別内訳は別表1-3のとおり)

表3 部門別営業収益・営業利益

(単位：百万円，%)

区 分	17年3月期		16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	5,084,601	20	4,743,481	341,122	7.2
営業利益		521,005		506,707	14,298	2.8
不動産販売部門	16	2,054,950	16	1,894,527	160,423	8.5
営業利益		117,636		138,029	-20,393	-14.8
不動産賃貸部門	18	1,368,810	18	1,357,874	10,936	0.8
営業利益		287,933		293,728	-5,795	-2.0
その他の部門	20	1,835,175	20	1,663,832	171,343	10.3
営業利益		178,377		131,033	47,344	36.1

注：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20社の平成17年3月期における経常利益及び経常損失の通算額は、4,113億円の利益で、平成16年3月期における3,775億円の利益に比較すると、338億円、9.0%の増益となっている。(表4)

売上高経常利益率は13年3月期の5.6%から17年3月期の8.1%へと順調に伸びている。

なお、平成13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。(個別企業の経常利益、売上高経常利益率は別表2-1、2-2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	17年3月期		16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	411,340	20	377,519	33,821	9.0
経常利益計上企業	19	437,372	19	381,266	56,106	14.7
うち 増益企業	16	425,270	15	370,309	54,961	14.8
うち 減益企業	3	12,102	4	10,957	1,145	10.4
経常損失計上企業	1	-26,032	1	-3,747	-22,285	594.7

表5 経常利益・経常損失通算額

(単位：百万円、%)

区分	13年3月期	14年3月期	15年3月期	16年3月期	17年3月期
経常損益通算額	260,571	298,844	328,287	377,519	411,340
対前期増減額	72,060	33,273	34,443	49,232	33,821
対前期増減率	38.2	12.8	11.7	15.0	9.0

### 3. 当期純利益の状況

平成17年3月期における20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（5兆846億円＋7.2%）の増加、特別利益（2,877億円＋131.3%）の

増加により、5,014億円10.2%の増加となった。支出面では前期に比べ、営業原価が3,097億円8.3%増加、販売・一般管理費が172億円3.4%の増加、営業外費用は226億円13.8%の減少、特別損失は2,338億円78.5%増加した。

結果、当期純利益は465億円、54.6%の減少となった。

表6 営業収益～当期純利益の計上内訳

(単位：百万円、%)

区 分	17年3月期	16年3月期	増減(－)額	増減(－)率
営業収益	5,084,601	4,743,481	341,120	7.2
営業原価	4,041,890	3,732,237	309,653	8.3
営業総利益	1,042,704	1,011,236	31,468	3.1
販売・一般管理費	521,692	504,523	17,169	3.4
営業利益	521,005	506,706	14,299	2.8
営業外収益	31,744	34,830	-3,086	-8.9
うち 受取利息	9,790	9,491	299	3.2
営業外費用	141,407	164,014	-22,607	-13.8
うち 支払利息	111,553	126,315	-14,762	-11.7
経常利益	411,340	377,520	33,820	9.0
特別利益	287,729	124,405	163,324	131.3
特別損失	531,477	297,711	233,766	78.5
税金等調整前当期純利益	167,596	204,213	-36,617	-17.9
法人税等	77,881	80,758	-2,877	-3.6
法人税等調整額	33,961	11,615	22,346	192.4
少数株主利益	9,285	9,470	-185	-2.0
当期純利益	46,454	102,356	-55,902	-54.6

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20社の有形固定資産の状況は表7のとおりである。

20社の有形固定資産の平成17年3月決算期末における計上額は、6兆6,696億円（前期、7兆910億円）で、

前期比4,214億円、5.9%の減少であった。

有形固定資産のうち土地計上額は4兆4,371億円（前期、4兆7,218億円）で、前期比2,847億円、6.0%の減少となった。

土地計上額を増やしたのは7社でその額は838億円（前期7社、181億円）、減らしたのは12社で3,685億円（前期12社、1,104億円）となっている。

表7 有形固定資産の年度別推移

（単位：百万円）

区分	13年3月期	14年3月期	15年3月期	16年3月期	17年3月期
有形固定資産	6,983,657	7,533,364	7,263,602	7,091,005	6,669,573
(対前期増減額)	(164,209)	(549,707)	(-269,762)	(-172,597)	(-421,432)
うち土地計上額 (対前期増減額)	4,308,790 (210,958)	5,050,978 (742,188)	4,814,103 (-236,875)	4,721,769 (-92,334)	4,437,107 (-284,662)
増加企業数と増加額	(17) 211,512	(10) 990,278	(9) 59,092	(7) 18,057	(7) 83,808
減少企業数と減少額	(2) -554	(9) -248,090	(11) -295,967	(12) -110,391	(12) -368,470

#### 5. 借入金等残高の動向

調査対象20社の借入金等残高の状況は表16のとおりである。

20社の平成17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、5兆4,063億円（前

期、6兆869億円）で、前期末の残高と比較すると6,806億円、11.2%の減少となっている。

増加したのは4社で、増加額は200億円（前期3社、578億円）、減少したのは16社で、7,006億円（前期17社、4,605億円）となっている。

また、ここ5年間における借入金等残高は表8のとおりである。

なお、企業別内訳は別表5のとおり。

表8 借入金残高の年度別推移

（単位：百万円）

区分	13年3月期	14年3月期	15年3月期	16年3月期	17年3月期
借入金残高	(20) 7,968,832	(20) 7,613,298	(20) 6,495,619	(20) 6,086,948	(20) 5,406,322
対前期増減額	-419,894	-355,534	-1,117,679	-408,671	-680,626
増加企業数と 増加額	(5) 189,144	(4) 61,332	(7) 67,367	(3) 57,814	(4) 20,005
減少企業数と 減少額	(14) -609,038	(16) -416,860	(13) -1,185,046	(17) -466,485	(16) -700,631

（注）（ ）書きは企業数。

## 6. 利払い負担率の動向

調査対象20社の利払い負担率（支払い利息÷営業利益）の状況は表9のとおりである。有利子負債の減少（表

8、別表5）、収益の改善（表6別表1-2）、金利水準の低下により、13年3月期の41.4%から17年3月期の20.6%まで大幅に低下している。

なお、企業別内訳は別表9のとおり。

表9 利払い負担率の年度別推移

(単位：%)

13年3月期	14年3月期	15年3月期	16年3月期	17年3月期
41.4	35.7	29.9	24.9	20.6

参考 資本金10億円以上の全産業、不動産業の利払い負担率

(単位：%)

区分	13年3月期	14年3月期	15年3月期	16年3月期	17年3月期
全産業	25.3	28.4	21.6	18.6	14.2
不動産業	61.7	48.6	37.7	31.0	24.1

注：財務省「法人企業統計」

## 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	13年3月期	14年3月期	15年3月期	16年3月期	17年3月期
営業収益(連)	4,622,462	4,532,509	4,579,817	4,743,479	5,084,601
(単)	3,192,388	3,154,462	3,209,237	3,337,661	3,508,459
倍率	1.45	1.44	1.43	1.42	1.45
総資産(連)	13,041,006	13,314,669	12,623,252	12,579,063	12,139,930
(単)	11,039,726	11,715,829	11,336,984	11,367,633	11,126,331
倍率	1.18	1.14	1.11	1.11	1.09
純資産(連)	1,697,305	1,870,890	2,298,575	2,581,025	2,756,739
(単)	1,878,146	1,930,208	2,346,068	2,613,495	2,732,850
倍率	0.90	0.97	0.98	0.99	1.01
自己資本(連)	17.5	16.9	17.5	20.2	23.6
比率(単)	27.4	18.9	19.1	21.7	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	17年3月期	16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 親会社の支配比率が減る・連結対象から外れると	増 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 親会社の支配比率が減る・連結対象から外れると	減 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】