

【研究ノート】

平成19年3月期 主要不動産会社決算状況

鈴木 嗣郎

■はじめに

平成19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

ニチモ(株)、有楽土地(株)、ダイア建設(株)

③ 店頭上場会社

(株)コスモスイニシア、スターツコーポレーション(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100億円以上の企業とした。

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月期であるため、9月期(ニチモ)、12月期(東京建物)の会社については、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19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

調査対象企業20社の平成19年3月期における営業収益の合計額は、5兆6,168億円で、平成18年3月期における5兆2,279億円と比べると、3,889億円、7.4%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 営業収益の年度別推移

(単位:百万円, %)

区 分	15年3月期	16年3月期	17年3月期	18年3月期	19年3月期
営業収益合計額	4,582,689	4,746,830	5,084,599	5,227,958	5,616,865
対前期増減額	20,279	164,141	337,769	143,359	388,907
対前期増減率	0.4	3.6	7.1	2.8	7.4

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4兆6,634億円、減少したのは8社でその額は9,534億円である。(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:社、百万円, %)

区 分	19年3月期		18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	5,616,865	20	5,227,958	388,907	7.4
増加企業数と営業収益	12	4,663,420	13	3,980,950	682,470	17.1
減少企業数と営業収益	8	953,445	7	1,247,008	-293,563	-23.5

② 営業収益・営業利益の部門別内訳

調査対象企業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19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、1兆9,908億円(前期は16社、1兆

9,889億円)で、前期に比べ19億円、0.1%の増加であり、営業利益も350億円、17.4%の増加となった。

不動産賃貸部門19社の営業収益の合計額は1兆6,111億円(前期19社、1兆4,764億円)で、前期比1,346億円、9.1%の増加(営業利益は371億円の増加)であった。

(企業別内訳は別表1-2、1-3のとおり。)

表3 営業収益・営業利益の部門別内訳

(単位:社、百万円, %)

区 分	19年3月期		18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	5,616,865	20	5,227,958	388,907	7.4
営業利益		780,219		656,389	123,830	18.9
不動産販売部門	16	1,990,846	16	1,988,918	1,928	0.1
営業利益		236,454		201,367	35,087	17.4
不動産賃貸部門	19	1,611,175	19	1,476,478	134,697	9.1
営業利益		366,614		329,478	37,136	11.3
その他の部門	20	2,192,587	20	1,945,497	247,090	12.7
営業利益		246,293		194,544	51,749	26.6

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

調査対象企業20社の平成19年3月期における経常利益及び経常損失の通算額は、6,925億円の利益で、平成18年3月期における5,673億円の利益に比較すると、1,252億円、22.1%の増益となっている。(表4のとおり)

売上高経常利益率は15年3月期の7.2%から19年3

月期の12.3%へと順調に伸びている。

なお、平成15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。

(企業別の経常損益、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:社、百万円、%)

区 分	19年3月期		18年3月期		増減(一)額	増減(一)率
	企業	金額	企業	金額		
経常損益通算額	20	692,596	20	567,359	125,237	22.1
経常利益計上企業	20	692,596	20	567,359	125,237	22.1
うち 増益企業	15	659,871	15	495,848	164,023	33.1
うち 減益企業	5	32,725	5	71,511	-38,786	-54.2
経常損失計上企業	-	-	-	-	-	-

表5 経常利益・経常損失通算額の年度別推移

(単位:百万円、%)

区 分	15年3月期	16年3月期	17年3月期	18年3月期	19年3月期
経常損益通算額	331,183	380,913	411,377	567,359	692,596
対前期増減額	35,427	49,730	30,464	155,982	125,237
対前期増減率	12.0	15.0	8.0	37.9	22.1

3. 当期純利益の動向

調査対象企業20社の平成19年3月期における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、営業収益は3,889億円、7.4%、特別利益は243億円、22.1%とそれぞれ増加したこと等により、合計で4,150億円、7.7%の増加とな

った。支出面では、前期に比べ、営業原価は2,271億円、5.6%、販売・一般管理費は379億円、7.0%、法人税等は763億円、60.9%とそれぞれ増加する一方、特別損失が1,937億円51.0%減少したこと等により、合計では1,667億円、3.2%の増加となった。

結果、当期純利益は2,483億円、170.4%の増加となった。

表6 営業収益～当期純利益の計上内訳

(単位:百万円、%)

区 分	19年3月期	18年3月期	増減(一)額	増減(一)率
営業収益	5,616,865	5,227,958	388,907	7.4
営業原価	4,259,689	4,032,519	227,170	5.6
営業総利益	1,357,166	1,195,429	161,737	13.5
販売・一般管理費	576,938	539,030	37,908	7.0
営業利益	780,219	656,389	123,830	18.9
営業外収益	41,109	39,260	1,849	4.7
うち 受取利息	12,901	9,667	3,234	33.5
営業外費用	128,731	128,291	440	0.3
うち 支払利息	92,514	92,742	-228	-0.2
経常利益	692,596	567,359	125,237	22.1
特別利益	134,197	109,893	24,304	22.1
特別損失	186,315	380,045	-193,730	-51.0
税金等調整前当期純利益	640,476	297,210	343,266	115.5
法人税等	201,729	125,373	76,356	60.9
法人税等調整額	26,732	9,322	17,410	186.8
少数株主利益	17,937	16,755	1,182	7.1
当期純利益	394,069	145,742	248,327	170.4

(企業別内訳は別表3のとおり。)

4. 有形固定資産の動向

調査対象企業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19年3月期末における計上額は、7兆287億円(前期6兆5,912億円)で、前期

比4,375億円、6.6%の増加であった。

有形固定資産のうち土地計上額は、4兆7,632億円(前期4兆3,865億円)で、前期比3,767億円、8.6%の増加となった。

土地計上額を増やしたのは16社でその額は3,813億円(前期7社、938億円)、減らしたのは3社で46億円(前期12社、1,444億円)となっている。

(企業別内訳は別表4-1、4-2のとおり。)

表7 有形固定資産の年度別推移

(単位:社、百万円)

区 分	15年3月期	16年3月期	17年3月期	18年3月期	19年3月期
有形固定資産 (対前期増減額)	7,263,602 (-269,764)	7,091,005 (-172,597)	6,669,572 (-421,433)	6,591,244 (-78,328)	7,028,781 (437,537)
うち 土地計上額 (対前期増減額)	4,814,100 (-236,875)	4,721,769 (-92,331)	4,437,105 (-284,664)	4,386,518 (-50,587)	4,763,235 (376,717)
増加企業数と増加額	(9) 59,092	(7) 18,057	(7) 83,807	(7) 93,841	(16) 381,357
減少企業数と減少額	(11) -295,967	(12) -110,388	(12) -368,471	(12) -144,428	(3) -4,640

5. 借入金等残高の動向

調査対象企業20社の借入金等残高の状況は表8のとおりである。

20社の平成19年3月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年以内返済予定長期借入金、短期償還社債及びコマーシャルペーパー等並びに固定負債のうち、長期借入金、社債及び転換社債等の残高)

の合計額は、5兆5,829億円(前期5兆1,811億円)で、前期末の残高と比較すると4,017億円、7.8%の増加となっている。

増加したのは15社で、増加額は4,628億円(前期6社、3,384億円)、減少したのは5社で、610億円(前期14社、5,648億円)となっている。

(企業別内訳は別表5のとおり。)

表8 借入金等残高の年度別推移

(単位:社、百万円)

区 分	15年3月期	16年3月期	17年3月期	18年3月期	19年3月期
借入金等残高	(20) 6,556,268	(20) 6,086,948	(20) 5,407,520	(20) 5,181,153	(20) 5,582,906
対前期増減額	-1,070,534	-469,320	-679,428	-226,367	401,753
増加企業数と 増加額	(7) 53,866	(2) 12,798	(4) 20,005	(6) 338,470	(15) 462,837
減少企業数と 減少額	(13) -1,124,400	(18) -482,118	(16) -699,433	(14) -564,837	(5) -61,084

6. 利払負担率の動向

調査対象企業20社の利払負担率（支払利息÷営業利益）の状況は表9のとおりである。利払負担率は、有利子負債は増加（表8、別表5）に転じたものの、収益の

改善（表6、別表1-2）、金利水準の低下により、15年3月期の29.8%から19年3月期の11.9%へと大幅に低下している。

（企業別内訳は別表6のとおり。）

表9 利払負担率の年度別推移 (単位:%)

15年3月期	16年3月期	17年3月期	18年3月期	19年3月期
29.8	24.8	21.4	14.1	11.9

(参考) 資本金10億円以上の全産業、不動産業の利払負担率の年度別推移

(単位:%)

区分	15年3月期	16年3月期	17年3月期	18年3月期	19年3月期
全産業	21.6	18.6	14.2	17.7	11.8
不動産業	37.7	31.0	24.1	17.6	15.3

注:財務省「法人企業統計」

7. 連結と単独の比較

調査対象企業20社の営業収益、総資産額、純資産額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ここ4年間は1.4倍強で推移してきたが、19年3月期は1.61倍に上昇し、平均倍率を超える会社は6社となっている。

総資産額の連単倍率は1.1倍前後で推移しているが、純資産額の連単倍率は19年3月期で1.13倍と徐々に高くなってきている。

自己資本比率（純資産額÷総資産額）は、連結、単独とも15年3月期以降、毎年上昇し続けている。

（企業別内訳は別表7-1、7-2、7-3、7-4のとおり。）

表10 営業収益・総資産額・純資産額の連結と単独の比較の年度別推移

(単位:百万円)

区分	15年3月期	16年3月期	17年3月期	18年3月期	19年3月期
営業収益(連結)	4,582,689	4,746,830	5,084,599	5,227,958	5,616,865
(単独)	3,212,109	3,341,012	3,508,458	3,517,445	3,486,225
倍率	1.43	1.42	1.45	1.49	1.61
総資産額(連結)	12,628,739	12,588,301	12,149,267	12,796,593	13,876,663
(単独)	11,342,472	11,376,871	11,135,668	11,579,865	12,261,951
倍率	1.11	1.11	1.09	1.11	1.13
純資産額(連結)	2,301,576	2,585,986	2,761,711	3,394,976	3,863,995
(単独)	2,349,069	2,618,456	2,737,822	3,257,158	3,447,808
倍率	0.98	0.99	1.01	1.04	1.12
自己資本比(連結)	17.6	20.3	23.7	26.3	27.5
率(単独)	19.1	21.7	24.8	28.2	28.9

8. 連結利益剰余金の動向

調査対象企業20社の連結利益剰余金の状況は表11のとおりである、19年3月期の期末残高は1兆1,474億円の利益剰余金（20社同額の黒字）となり、18年3月期

末残高の7,959億円の剰余金（3社、778億円の赤字。17社、8,737億円の黒字）から3,515億円の大幅な増加となった。これは、資本剰余金の取崩が719億円の減となった一方、純利益が1,551億円の増、純損失が全社皆無となったこと等によるものである。（企業別内訳は別

表8のとおり。)

表11 連結利益剰余金の内訳

(単位:百万円)

区 分	19年3月期	18年3月期	増減額
利益剰余金期首残高	795, 970	570, 210	225, 760
利益剰余金増加高			
当期純利益	394, 069	238, 954	155, 115
土地再評価差額金取り崩額	0	58	-58
子・関連会社数等の変化による増加額	4, 302	4, 511	-209
資本剰余金取崩額	75, 367	147, 340	-71, 973
資本金取崩額	7, 610	17, 701	-10, 091
その他	257	47	210
計	481, 609	408, 618	72, 991
利益剰余金減少高			
当期純損失	0	93, 212	-93, 212
配当金	47, 250	35, 910	11, 340
役員賞与	902	663	239
土地再評価差額金取崩額	58, 454	52, 929	5, 525
子・関連会社数等の変化による減少額	9	134	-125
その他	23, 462	0	23, 462
計	130, 077	182, 858	-52, 781
利益剰余金期末残高	1, 147, 487	795, 970	351, 517

9. 連結キャッシュフローの動向

調査対象企業20社の連結キャッシュフローの状況は表12のとおりである。

営業キャッシュフローは5, 000億円前後のプラスで推移してきたが、18年3月期は4, 000億円を下回り、19年3月期は更に2, 000億円を下回ることとなった。投資キャッシュフローは15年3月期以降、資産投資が資産

処分等による回収を上回っており、19年3月期は5, 532億円と大幅に上回ったものとなっている。財務キャッシュフロー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が続いていたが、18年3月期は資産投資に伴う借入金等の増加等によりプラスに転ずることとなり、19年3月期は3, 299億円と更に大幅なプラスとなっている。

(企業別内訳は別表9のとおり。)

表12 連結キャッシュフロー計算書の年度別推移

(単位:百万円)

区 分	15年3月期	16年3月期	17年3月期	18年3月期	19年3月期
営業キャッシュフロー	509, 169	492, 407	543, 501	385, 932	182, 911
投資キャッシュフロー	-202, 552	-106, 630	-130, 670	-301, 593	-553, 240
財務キャッシュフロー	-315, 884	-317, 036	-405, 719	38, 947	329, 961
現・預金等期末残高	640, 214	705, 577	708, 784	837, 883	807, 336

[すずき しろう]
[土地総合研究所 参事役]

