

【研究ノート】

平成18年3月期 主要不動産会社決算状況

上野 正隆

■はじめに

平成18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)リクルートコスモス、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18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18年3月期における営業収益の合計額は、5兆2,279億円で、平成17年3月期における5兆845億円と比べると、1,433億円、2.8%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	14年3月期	15年3月期	16年3月期	17年3月期	18年3月期
営業収益合計額	4,562,410	4,582,689	4,746,830	5,084,599	5,227,958
対前期増減額	-60,385	20,279	164,141	337,769	143,359
対前期増減率	-1.3	0.4	3.6	7.1	2.8

これを増加及び減少企業別に見ると表2のとおり、20 減少したのは7社でその額は1兆2,470億円である。
 社のうち、増加したのは13社でその額は3兆9,809億円、 (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	18年3月期		17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	5,227,958	20	5,084,599	143,359	2.8
増加企業数と営業収益	13	3,980,950	12	4,610,203	-629,353	-13.6
減少企業数と営業収益	7	1,247,008	8	474,396	772,612	162.9

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4/5となっている。

平成18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、1兆9,889億円(前期は16社、2兆

549億円)で、前期に比べ660億円3.2%の減少であったが、営業利益は837億円71.2%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1兆4,764億円(前期18社、1兆3,688億円)で、前期比1,076億円、7.9%の増加(営業利益は415億円の増加)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	18年3月期		17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	5,227,958	20	5,084,599	143,359	2.8
営業利益		656,389		521,004	135,385	26.0
不動産販売部門	16	1,988,918	16	2,054,949	-66,031	-3.2
営業利益		201,367		117,635	83,732	71.2
不動産賃貸部門	19	1,476,478	18	1,368,809	107,669	7.9
営業利益		329,478		287,933	41,545	14.4
その他の部門	20	1,945,497	20	1,835,204	110,293	6.0
営業利益		194,544		178,376	16,168	9.1

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

調査対象企業20社の平成18年3月期における経常利益及び経常損失の通算額は、5,673億円の利益で、平成17年3月期における4,113億円の利益に比較すると、1,559億円、37.9%の増益となっている。(表4のとおり)

売上高経常利益率は14年3月期の6.5%から18年3月期の10.9%へと順調に伸びている。

なお、平成14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	18年3月期		17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	567,359	20	411,377	155,982	37.9
経常利益計上企業	20	567,359	19	437,409	129,950	29.7
うち 増益企業	15	495,848	16	425,307	70,541	16.6
うち 減益企業	5	71,511	3	12,102	59,409	490.9
経常損失計上企業	—	—	1	−26,032	26,032	—

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	14年3月期	15年3月期	16年3月期	17年3月期	18年3月期
経常損益通算額	295,756	331,183	380,913	411,377	567,359
対前期増減額	34,906	35,427	49,730	30,464	155,982
対前期増減率	13.4	12.0	15.0	8.0	37.9

3. 当期純利益の動向

調査対象企業20社の平成18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1,433億円、2.8%増加したが、特別利益が1,778億円、61.8%減少したことにより、合計で269億円、0.5%の減少となった。

支出面では、前期に比べ、販売・一般管理費は173億円、3.3%、法人税等は474億円、60.9%増加したが、営業外費用が131億円、9.3%、特別損失が1,514億円、28.5%減少したこと等により、合計では1,262億円、2.4%の減少となった。

結果、当期純利益は992億円、213.7%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	18年3月期	17年3月期	増減(一)額	増減(一)率
営業収益	5,227,958	5,084,599	143,359	2.8
営業原価	4,032,519	4,041,888	−9,369	−0.2
営業総利益	1,195,429	1,042,701	152,728	14.6
販売・一般管理費	539,030	521,690	17,340	3.3
営業利益	656,389	521,004	135,385	26.0
営業外収益	39,260	31,781	7,479	23.5
うち 受取利息	9,667	9,839	−172	−1.7
営業外費用	128,291	141,407	−13,116	−9.3
うち 支払利息	92,742	111,561	−18,819	−16.9
経常利益	567,359	411,377	155,982	37.9
特別利益	109,893	287,729	−177,836	−61.8
特別損失	380,045	531,476	−151,431	−28.5
税金等調整前当期純利益	297,210	167,633	129,577	77.3
法人税等	125,373	77,918	47,455	60.9
法人税等調整額	9,322	33,946	−24,624	−72.5
少数株主利益	16,755	9,284	7,471	80.5
当期純利益	145,742	46,466	99,276	213.7

(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18年3月期末における計上額は、6兆5,912億円(前期 6兆6,695億円)で、前

期比783億円、1.2%の減少であった。

有形固定資産のうち土地計上額は、4兆3,865億円(前期 4兆4,371億円)で、前期比505億円、1.1%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938億円(前期 7社、838億円)、減らしたのは12社で1,444億円(前期 12社、3,684億円)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	14年3月期	15年3月期	16年3月期	17年3月期	18年3月期
有形固定資産 (対前期増減額)	7,533,366 (549,809)	7,263,602 (-269,764)	7,091,005 (-172,597)	6,669,572 (-421,433)	6,591,244 (-78,328)
うち 土地計上額 (対前期増減額)	5,050,975 (742,185)	4,814,100 (-236,875)	4,721,769 (-92,331)	4,437,105 (-284,664)	4,386,518 (-50,587)
増加企業数と増加額	(10) 990,275	(9) 59,092	(7) 18,057	(7) 83,807	(7) 93,841
減少企業数と減少額	(9) -248,090	(11) -295,967	(12) -110,388	(12) -368,471	(12) -144,428

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18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、5兆1,811億円(前期 5兆4,075億円)で、前期末の残高と比較すると2,263億円、4.2%の減少となっている。

増加したのは6社で、増加額は3,384億円(前期 4社、200億円)、減少したのは14社で、5,648億円(前期 16社、6,994億円)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	14年3月期	15年3月期	16年3月期	17年3月期	18年3月期
借入金等残高	(20) 7,626,802	(20) 6,556,268	(20) 6,086,948	(20) 5,407,520	(20) 5,181,152
対前期増減額	-339,969	-1,070,534	-469,320	-679,428	-226,368
増加企業数と 増加額	(4) 61,337	(7) 53,866	(2) 12,798	(4) 20,005	(6) 338,470
減少企業数と 減少額	(16) -401,306	(13) -1,124,400	(18) -482,118	(16) -699,433	(14) -564,838

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、14年3月期の35.6%から18年3月期の14.1%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：%)

14年3月期	15年3月期	16年3月期	17年3月期	18年3月期
35.6	29.8	24.8	21.4	14.1

(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	14年3月期	15年3月期	16年3月期	17年3月期	18年3月期
全 産 業	28.4	21.6	18.6	14.2	17.7
不 動 産 業	48.6	37.7	31.0	24.1	17.6

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1.4倍強で推移しているが、個別では、2社を除き1.00～2.00倍（18年3月期）の間に分布し、うち14社は1.4倍以下である。

総資産額・純資産額の連単倍率は1.0倍前後であり、連結ベースの規模が見劣りするが、純資産額の連単倍率は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	14年3月期	15年3月期	16年3月期	17年3月期	18年3月期
営業収益(連結)	4,562,410	4,582,689	4,746,830	5,084,599	5,227,958
(単独)	3,156,363	3,212,109	3,341,012	3,508,458	3,517,445
倍 率	1.45	1.43	1.42	1.45	1.49
総資産額(連結)	13,314,112	12,628,739	12,588,301	12,149,267	12,796,593
(単独)	11,717,272	11,342,472	11,376,871	11,135,668	11,579,865
倍 率	1.14	1.11	1.11	1.09	1.11
純資産額(連結)	1,872,208	2,301,576	2,585,986	2,761,711	3,394,976
(単独)	1,931,527	2,349,069	2,618,456	2,737,822	3,257,158
倍 率	0.97	0.98	0.99	1.01	1.04
自己資本比(連結)	16.9	17.6	20.3	23.7	26.3
率(単独)	18.9	19.1	21.7	24.8	28.2

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、18年3月期の期末残高は7,959億円の利益剰余金（3社、778億円の赤字。17社、8,737億円の

黒字）となり、17年3月期末残高の5,702億円の剰余金（5社、1,815億円の赤字。15社、7,517億円の黒字）から2,257億円の大幅な増加となった。これは、純利益が495億円の増、資本剰余金の取崩しが1,429億円の増となった一方、純損失が497億円の減少となったことによ

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	18年3月期	17年3月期	増減額
利益剰余金期首残高	570,210	559,252	10,958
利益剰余金増加高			
当期純利益	238,954	189,431	49,523
土地再評価差額金取り崩額	58	18,923	-18,865
子・関連会社数等の変化による増加額	4,511	10,859	-6,348
資本剰余金取崩額	143,740	807	142,933
資本金取崩額	17,701	14,677	3,024
その他	47	335	-288
計	408,618	235,037	173,581
利益剰余金減少高			
当期純損失	93,212	142,965	-49,753
配当金	35,910	31,586	4,324
役員賞与	663	585	78
土地再評価差額金取崩額	52,929	38,458	14,471
子・関連会社数等の変化による減少額	134	10,472	-10,338
その他			
計	182,858	224,080	-41,222
利益剰余金期末残高	795,970	570,210	225,760

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4,000億円を下回った。投資キャッシュフローは14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じた。

(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	14年3月期	15年3月期	16年3月期	17年3月期	18年3月期
営業キャッシュフロー	424,413	509,169	492,407	543,501	385,932
投資キャッシュフロー	-225,545	-202,552	-106,630	-130,670	-301,593
財務キャッシュフロー	-318,563	-315,884	-317,036	-405,719	38,947
現・預金等期末残高	651,890	640,214	705,577	708,784	837,883

【うえの まさたか】
【(財) 土地総合研究所 参事役】