

【研究ノート】

平成20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20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2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」等に基づき、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)、野村不動産ホールディングス(株)、藤和不動産(株)、(株)大京、(株)テーオーシー、有楽土地(株)、(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)、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ているが、これまで調査対象としてきた小田急不動産(株)が19年8月に東京証券取引所への上場を廃止したことから、新たに野村不動産ホールディングス(株)(18年10月上場)を調査対象としている。なお、同社の決算は17年3月期から把握可能であることから、各表の16年3月期の合計額等は19社による合計額等としたため、()書により表示することとした。

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20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20年3月期における営業収益の合計額は、6兆768億円で、前期における5兆9,527億円と比べると、1,242億円、2.1%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	16年3月期	17年3月期	18年3月期	19年3月期	20年3月期
営業収益合計額	(4,716,463)	5,393,400	5,544,762	5,952,654	6,076,821
対前期増減額			151,362	407,892	124,167
対前期増減率			2.8	7.4	2.1

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4兆6,067億円、減少したのは8社でその額は1兆4,701億円である。(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		20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	5,952,654	20	6,076,821	124,167	2.1
増加企業数と営業収益	13	5,030,657	12	4,606,747	-423,910	-8.4
減少企業数と営業収益	7	921,997	8	1,470,074	548,077	59.4

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、賃貸部門の割合は大凡2/3、営業利益の場合は大凡3/4となっている。

平成20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、2兆1,742億円(前期は16社、2兆1,743億円)で、前期に比べ1億円、0.0%の減少であり、

営業利益も4億円、0.2%の減少となった。

不動産賃貸部門19社の営業収益の合計額は1兆8,507億円(前期19社、1兆6,553億円)で、前期比1,954億円、11.8%の増加(営業利益は584億円の増加)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		20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	5,952,654	20	6,076,821	124,167	2.1
営業利益		832,345		902,912	70,567	8.5
不動産販売部門	16	2,174,318	16	2,174,234	-84	-0.0
営業利益		258,215		257,775	-440	-0.2
不動産賃貸部門	19	1,655,305	19	1,850,724	195,419	11.8
営業利益		373,875		432,318	58,443	15.6
その他の部門	20	2,308,183	20	2,251,764	-56,419	-2.4
営業利益		273,931		297,443	23,512	8.6

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20年3月期における経常利益及び経常損失の通算額は、7,866億円の利益で、前期における7,380億円の利益と比較すると、486億円、6.6%の増益となっている。(表4のとおり)

売上高経常利益率は17年3月期の8.2%から20年3月期の12.9%へと順調に伸びている。

なお、平成17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		20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	738,038	20	786,623	48,585	6.6
経常利益計上企業	20	738,038	19	789,442	51,404	7.0
うち 増益企業	15	705,313	11	657,163	-48,150	-6.8
うち 減益企業	5	32,725	8	132,279	99,554	304.2
経常損失計上企業	—	—	1	2,819	2,819	皆増

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	16年3月期	17年3月期	18年3月期	19年3月期	20年3月期
経常損益通算額	(380,235)	442,367	602,753	738,038	786,623
対前期増減額			160,386	135,285	48,585
対前期増減率			36.3	22.4	6.6

3. 当期純利益の動向

調査対象企業20社の平成20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1,242億円、2.1%増加する一方、特別利益が849億円、62.6%減少したこと等により、合計で400億円、0.7%の増加とな

った。支出面では、前期に比べ、販売・一般管理費が532億円、8.5%、営業外費用が227億円、16.6%、法人税等は173億円、7.8%とそれぞれ増加する一方、特別損失が397億円21.2%減少したこと等により、合計では728億円、1.3%の増加となった。

結果、当期純利益は328億円、7.8%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	19年3月期	20年3月期	増減(一)額	増減(一)率
営業収益	5,952,654	6,076,821	124,167	2.1
営業原価	4,493,393	4,493,776	383	0.0
営業総利益	1,459,251	1,583,032	123,781	8.5
販売・一般管理費	626,899	680,112	53,213	8.5
営業利益	832,345	902,912	70,567	8.5
営業外収益	41,986	42,684	698	1.7
うち 受取利息	13,309	16,906	3,597	27.0
営業外費用	136,290	158,970	22,680	16.6
うち 支払利息	98,774	119,375	20,601	20.9
経常利益	738,038	786,623	48,585	6.6
特別利益	135,487	50,631	-84,856	-62.6
特別損失	187,159	147,451	-39,708	-21.2
税金等調整前当期純利益	686,365	689,800	3,435	0.5
法人税等	223,358	240,687	17,329	7.8
法人税等調整額	25,738	40,410	14,672	57.0
少数株主利益	18,112	22,346	4,234	23.4
当期純利益	419,148	386,337	-32,811	-7.8

(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20年3月期末における計上額は、8兆2,414億円(前期7兆1,799億円)で、前

期比1兆615億円、14.8%の増加であった。

有形固定資産のうち土地計上額は、5兆4,264億円(前期4兆8,382億円)で、前期比5,882億円、12.2%の増加となった。

土地計上額を増やしたのは12社でその額は6,012億円(前期16社、3,974億円)、減らしたのは7社で130億円(前期3社、46億円)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	16年3月期	17年3月期	18年3月期	19年3月期	20年3月期
有形固定資産 (対前期増減額)	(7,067,240) ()	6,807,561 ()	6,722,904 (-84,657)	7,179,897 (456,993)	8,241,404 (1,061,507)
うち 土地計上額 (対前期増減額)	(4,707,229) ()	4,495,394 ()	4,445,430 (-49,964)	4,838,159 (392,729)	5,426,400 (588,241)
増加企業数と増加額			(7) 94,464	(16) 397,369	(12) 601,199
減少企業数と減少額			(12) -144,428	(3) -4,640	(7) -12,958

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20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、7兆4,520億円(前期5兆9,543億円)で、前期末の残高と比較すると1兆4,977億円、25.2%の増加となっている。

増加したのは18社で、増加額は1兆5,032億円(前期14社、4,575億円)、減少したのは2社で、減少額は55億円(前期6社、792億円)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	16年3月期	17年3月期	18年3月期	19年3月期	20年3月期
借入金等残高	(19) (6,061,566)	(20) 5,685,086	(20) 5,576,081	(20) 5,954,339	(20) 7,452,025
対前期増減額			-109,005	378,258	1,497,686
増加企業数と 増加額			(7) 451,262	(14) 457,495	(18) 1,503,214
減少企業数と 減少額			(13) -560,267	(6) -79,237	(2) -5,528

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、これ

まで低下傾向を示していたが、平成20年3月期は有利子負債が大幅に増加（表8、別表5）したこと等により、上昇局面に転じている。

（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:%)

16年3月期	17年3月期	18年3月期	19年3月期	20年3月期
(24.7)	20.7	13.9	11.9	13.2

(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	16年3月期	17年3月期	18年3月期	19年3月期	20年3月期
全 産 業	18.6	14.2	17.7	11.8	12.1
不 動 産 業	31.0	24.1	17.6	15.3	16.2

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、17年3月期及び18年3月期は1.5倍台で推移していたが、19年3月期及び20年3月期は1.7倍台に上昇し、平均倍率を超える会社は5社となっている。

総資産額の連単倍率は1.12~1.19倍で推移しているが、純資産額の連単倍率は20年3月期で1.17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、単独とも毎年上昇し続けてきたが、20年3月期はともに前期を2ポイント下回る水準となっている。

（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	16年3月期	17年3月期	18年3月期	19年3月期	20年3月期
営業収益(連結)	(4,716,463)	5,393,400	5,544,762	5,952,654	6,076,821
(単独)	(3,315,093)	3,476,067	3,494,308	3,472,021	3,568,663
倍 率	(1.42)	1.55	1.59	1.71	1.70
総資産額(連結)	(12,537,936)	12,685,218	13,442,523	14,663,069	16,594,757
(単独)	(11,328,298)	11,141,034	11,982,718	12,758,884	13,946,654
倍 率	(1.11)	1.14	1.12	1.15	1.19
純資産額(連結)	(2,578,654)	2,802,179	3,449,775	4,071,593	4,283,059
(単独)	(2,611,209)	2,777,153	3,301,064	3,614,598	3,665,445
倍 率	(0.99)	1.01	1.05	1.13	1.17
自己資本比(連結)	(20.6)	22.1	25.7	27.8	25.8
率(単独)	(23.1)	24.9	27.5	28.3	26.3

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、20年3月期の期末残高は1兆4,755億円

の利益剰余金(19社、1兆4,773億円の黒字。1社、18億円の赤字。)となり、前期末残高の1兆2,018億円の剰余金(20社同額の黒字)から2,738億円の増加となっている。(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	20年3月期	増減額
利益剰余金期首残高	825,260	1,201,755	376,495
利益剰余金増加高			
当期純利益	419,148	391,722	-27,426
土地再評価差額金取崩額	114	1,054	940
子・関連会社数等の変化による増加額	4,302	1,443	-2,859
資本剰余金取崩額	75,367	0	-75,367
資本金取崩額	7,610	0	-7,610
その他	257	0	-257
計	506,798	394,219	-112,579
利益剰余金減少高			
当期純損失	0	5,385	5,385
配当金	47,491	83,459	35,968
役員賞与	875	0	-875
土地再評価差額金取崩額	58,454	19,178	-39,276
子・関連会社数等の変化による減少額	23	12,436	12,413
その他	23,449	0	-23,449
計	130,292	120,458	-9,834
利益剰余金期末残高	1,201,755	1,475,509	273,754

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17年3月期の5,000億円台から低下傾向にあったが、20年3月期はたな卸資産の減額等の影響によりマイナスに転じている。投資キャッシュフローは17年3月期以降、資産投資が資産処分

等による回収を上回る傾向を示していたが、20年3月期は前期の78%増の1兆円台となっている。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、20年3月期は前期の2.4倍増の1兆円台となっている。

(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	16年3月期	17年3月期	18年3月期	19年3月期	20年3月期
営業キャッシュフロー	(485,841)	514,939	279,681	94,307	-57,199
投資キャッシュフロー	(-105,680)	-149,792	-318,353	-575,838	-1,027,178
財務キャッシュフロー	(-311,395)	-339,358	157,562	425,714	1,030,841
現・預金等期末残高	(704,069)	755,822	880,526	834,527	785,172

[すずき しろう]
[土地総合研究所 参事役]

別表1-1 営業収益(売上高)企業別推移(連結)

(単位:百万円、%)

区 分	16年3月期 営業収益	17年3月期 営業収益	18年3月期 営業収益	19年3月期			20年3月期		
				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	1,102,844	1,111,359	1,159,280	1,229,193	69,913	6.0	1,360,023	130,830	10.6
三菱地所	679,918	775,381	844,217	947,641	103,424	12.3	787,652	-159,989	-16.9
平和不動産	24,408	21,352	36,599	31,912	-4,687	-12.8	31,384	-528	-1.7
東京建物	129,130	161,296	176,468	234,340	57,872	32.8	213,218	-21,122	-9.0
ダイビル	22,288	21,990	26,521	25,927	-594	-2.2	32,018	6,091	23.5
東急不動産	508,334	540,303	558,646	573,549	14,903	2.7	633,406	59,857	10.4
住友不動産	573,861	616,114	646,525	676,834	30,309	4.7	691,928	15,094	2.2
野村不動産ホールディングス		345,894	350,319	367,236	16,917	4.8	411,493	44,257	12.1
藤和不動産	204,568	206,315	150,105	143,809	-6,296	-4.2	162,750	18,941	13.2
ニチモ	70,409	54,185	59,091	56,369	-2,722	-4.6	66,511	10,142	18.0
大 京	340,584	450,651	434,302	376,666	-57,636	-13.3	394,102	17,436	4.6
テオーシー	17,831	17,725	17,989	18,377	388	2.2	21,324	2,947	16.0
有楽土地	81,034	86,849	75,299	73,842	-1,457	-1.9	73,058	-784	-1.1
ダイア建設	125,666	86,302	64,253	64,814	561	0.9	56,086	-8,728	-13.5
アゼール	58,274	55,216	69,165	71,392	2,227	3.2	59,603	-11,789	-16.5
空港施設	28,044	26,823	24,148	24,588	440	1.8	25,123	535	2.2
明和地所	64,219	68,224	70,637	76,166	5,529	7.8	54,634	-21,532	-28.3
コスモイニシア	192,801	190,803	227,957	213,472	-14,485	-6.4	194,439	-19,033	-8.9
レオパレス21	422,224	476,266	465,386	631,608	166,222	35.7	672,973	41,365	6.5
スターツコーポレーション	70,026	80,352	87,855	114,919	27,064	30.8	135,096	20,177	17.6
合 計	4,716,463	5,393,400	5,544,762	5,952,654	407,892	7.4	6,076,821	124,167	2.1

別表1-2 営業利益・営業損失企業別推移(連結)

(単位:百万円、%)

区 分	16年3月期 営業損益	17年3月期 営業損益	18年3月期 営業損益	19年3月期			20年3月期		
				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	109,246	115,764	137,543	161,842	24,299	17.7	179,282	17,440	10.8
三菱地所	103,749	118,233	137,614	166,165	28,551	20.7	177,983	11,818	7.1
平和不動産	6,634	6,348	8,625	9,637	1,012	11.7	9,205	-432	-4.5
東京建物	19,633	23,545	29,470	34,461	4,991	16.9	45,423	10,962	31.8
ダイビル	8,557	7,095	10,012	9,961	-51	-0.5	9,864	-97	-1.0
東急不動産	32,330	40,314	64,866	65,944	1,078	1.7	82,064	16,120	24.4
住友不動産	95,976	100,291	112,023	137,176	25,153	22.5	154,607	17,431	12.7
野村不動産ホールディングス		35,741	44,267	54,374	10,107	22.8	69,821	15,447	28.4
藤和不動産	16,496	17,868	16,421	18,343	1,922	11.7	12,789	-5,554	-30.3
ニチモ	4,382	2,339	3,335	4,014	679	20.4	4,408	394	9.8
大 京	18,058	-20,480	30,237	34,994	4,757	15.7	31,117	-3,877	-11.1
テオーシー	5,553	5,591	5,319	4,670	-649	-12.2	6,758	2,088	44.7
有楽土地	9,443	10,279	9,685	10,521	836	8.6	11,292	771	7.3
ダイア建設	627	5,123	2,009	1,604	-405	-20.2	-1,672	-3,276	-204.2
アゼール	1,171	1,333	2,897	3,056	159	5.5	919	-2,137	-69.9
空港施設	4,865	5,224	5,269	5,194	-75	-1.4	5,242	48	0.9
明和地所	5,350	6,237	8,501	8,181	-320	-3.8	7,442	-739	-9.0
コスモイニシア	9,669	13,451	23,165	17,810	-5,355	-23.1	17,956	146	0.8
レオパレス21	51,670	54,682	40,775	76,007	35,232	86.4	71,402	-4,605	-6.1
スターツコーポレーション	5,649	6,285	6,387	8,391	2,004	31.4	7,010	-1,381	-16.5
合 計	509,058	555,263	698,420	832,345	133,925	19.2	902,912	70,567	8.5

別表1-3 営業収益・営業利益部門別内訳

(単位:百万円)

区 分	19年3月期									
	賃 貸		分 譲		そ の 他		消 去		合 計	
	営業収益	営業利益	営業収益	営業利益	営業収益	営業利益	営業収益	営業利益	営業収益	営業利益
三井不動産	404,469	81,350	341,637	49,239	570,986	48,498	87,899	17,245	1,229,193	161,842
三菱地所	353,956	100,214	231,514	23,979	383,608	55,036	21,437	13,064	947,641	166,165
平和不動産	16,725	7,593	5,436	319	12,458	2,811	2,707	1,086	31,912	9,637
東京建物	44,163	19,193	155,666	18,351	37,757	3,945	3,246	7,028	234,340	34,461
ダイビル	22,866	10,488			4,547	358	1,486	885	25,927	9,961
東急不動産	101,368	35,704	153,073	18,956	336,111	16,561	17,003	5,277	573,549	65,944
住友不動産	262,619	83,494	211,035	36,536	209,467	27,270	6,287	10,124	676,834	137,176
野村不動産ホールディングス	51,342	8,372	205,950	23,627	117,516	28,213	7,572	5,838	367,236	54,374
藤和不動産	4,403	1,170	131,418	16,020	8,173	1,056	185	-97	143,809	18,343
ニチモ	2,537	246	51,298	5,246	2,677	221	143	1,699	56,369	4,014
大 京	12,077	1,347	297,619	31,622	72,149	4,751	5,179	2,726	376,666	34,994
テ ー オ ー シ ー	13,130	4,458			6,331	326	1,084	114	18,377	4,670
有 楽 土 地	10,652	3,054	52,512	5,576	11,877	3,466	1,199	1,575	73,842	10,521
ダイア建設			50,991	1,424	15,822	165	1,999	-15	64,814	1,604
アゼール	4,084	375	34,951	2,197	32,541	995	184	511	71,392	3,056
空港施設	16,817	4,053			9,269	1,141	1,498		24,588	5,194
明和地所	1,996	922	70,512	8,897	8,527	153	4,869	1,791	76,166	8,181
コスモスイニシア	12,175	146	157,687	15,528	50,216	2,622	6,606	486	213,472	17,810
レオパレス21	277,166	7,031			358,146	73,077	3,704	4,101	631,608	76,007
スターツコーポレーション	42,760	4,665	23,019	698	60,005	3,266	10,865	238	114,919	8,391
合 計	1,655,305	373,875	2,174,318	258,215	2,308,183	273,931	185,152	73,676	5,952,654	832,345

区 分	20年3月期									
	賃 貸		分 譲		そ の 他		消 去		合 計	
	営業収益	営業利益	営業収益	営業利益	営業収益	営業利益	営業収益	営業利益	営業収益	営業利益
三井不動産	477,227	90,666	382,266	57,809	593,777	49,335	93,247	18,528	1,360,023	179,282
三菱地所	380,562	114,490	213,903	24,326	217,741	52,582	24,554	13,415	787,652	177,983
平和不動産	17,747	7,603	5,752	429	9,399	2,421	1,514	1,248	31,384	9,205
東京建物	54,249	27,772	107,400	9,562	57,212	16,673	5,643	8,584	213,218	45,423
ダイビル	23,451	10,505			10,238	688	1,671	1,329	32,018	9,864
東急不動産	120,097	53,623	176,972	20,946	351,657	13,695	15,320	6,200	633,406	82,064
住友不動産	279,567	93,414	193,574	42,727	227,069	31,091	8,282	12,625	691,928	154,607
野村不動産ホールディングス	56,889	9,414	238,802	26,066	127,575	42,684	11,773	8,343	411,493	69,821
藤和不動産	5,081	887	150,405	11,343	7,511	581	247	22	162,750	12,789
ニチモ	2,789	290	60,949	5,857	2,910	197	137	1,936	66,511	4,408
大 京	12,555	1,748	312,036	27,863	74,116	4,405	4,605	2,899	394,102	31,117
テ ー オ ー シ ー	15,664	6,537			6,621	210	961	-11	21,324	6,758
有 楽 土 地	12,112	3,366	50,647	7,376	11,284	2,546	985	1,996	73,058	11,292
ダイア建設			41,096	-1,791	16,370	264	1,380	145	56,086	-1,672
アゼール	6,847	141	23,875	422	29,087	781	206	425	59,603	919
空港施設	17,167	4,126			9,428	1,116	1,472		25,123	5,242
明和地所	2,056	870	48,387	7,211	6,601	313	2,410	952	54,634	7,442
コスモスイニシア	13,283	-21	136,021	17,050	49,993	2,309	4,858	1,382	194,439	17,956
レオパレス21	302,753	3,036			374,442	72,796	4,222	4,430	672,973	71,402
スターツコーポレーション	50,628	3,851	32,149	579	68,733	2,756	16,414	176	135,096	7,010
合 計	1,850,724	432,318	2,174,234	257,775	2,251,764	297,443	199,901	84,624	6,076,821	902,912

別表2-1 経常利益・経常損失企業別推移(連結)

(単位:百万円、%)

区 分	16年3月期 経常損益	17年3月期 経常損益	18年3月期 経常損益	19年3月期			20年3月期		
				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	87,236	94,637	118,970	142,324	23,354	19.6	162,835	20,511	14.4
三菱地所	78,701	93,675	121,236	151,674	30,438	25.1	162,061	10,387	6.8
平和不動産	4,908	4,853	7,570	8,164	594	7.8	7,176	-988	-12.1
東京建物	14,208	17,951	24,444	31,289	6,845	28.0	39,487	8,198	26.2
ダイビル	7,401	6,019	8,789	8,865	76	0.9	9,105	240	2.7
東急不動産	22,378	30,775	56,810	60,424	3,614	6.4	75,427	15,003	24.8
住友不動産	65,976	74,393	87,038	112,406	25,368	29.1	125,176	12,770	11.4
野村不動産ホールディングス		32,179	37,378	47,446	10,068	26.9	60,291	12,845	27.1
藤和不動産	13,923	15,586	12,632	16,161	3,529	27.9	9,263	-6,898	-42.7
ニチモ	2,967	1,230	2,135	2,653	518	24.3	2,820	167	6.3
大 京	12,712	-26,032	26,131	32,823	6,692	25.6	27,700	-5,123	-15.6
テ ー オ ー シ ー	5,348	5,446	5,225	4,342	-883	-16.9	6,202	1,860	42.8
有 楽 土 地	7,673	8,693	8,085	8,280	195	2.4	8,891	611	7.4
ダイア建設	-3,747	4,690	1,418	713	-705	-49.7	-2,819	-3,532	-495.4
アゼール	23	387	2,116	2,193	77	3.6	163	-2,030	-92.6
空港施設	4,201	4,487	4,806	4,765	-41	-0.9	4,868	103	2.2
明和地所	4,152	5,154	7,721	7,105	-616	-8.0	6,157	-948	-13.3
コスモスイニシア	5,829	9,426	19,688	15,800	-3,888	-19.7	14,692	-1,108	-7.0
レオパレス21	41,299	53,265	44,151	73,002	28,851	65.3	60,847	-12,155	-16.7
スターツコーポレーション	5,047	5,553	6,410	7,609	1,199	18.7	6,281	-1,328	-17.4
合 計	380,235	442,367	602,753	738,038	135,285	22.4	786,623	48,585	6.6

別表2-2 売上高経常利益率企業別推移

(単位:%)

区 分	16年3月期	17年3月期	18年3月期	19年3月期	20年3月期
三井不動産	7.9	8.5	10.3	11.6	12.0
三菱地所	11.6	12.1	14.4	16.0	20.6
平和不動産	20.1	22.7	20.7	25.6	22.9
東京建物	11.0	11.1	13.9	13.4	18.5
ダイビル	33.2	27.4	33.1	34.2	28.4
東急不動産	4.4	5.7	10.4	10.5	11.9
住友不動産	11.5	12.1	13.5	16.6	18.1
野村不動産ホールディングス		9.3	10.7	12.9	14.7
藤和不動産	6.8	7.6	8.4	11.2	5.7
ニチモ	4.2	2.3	3.6	4.7	4.2
大 京	3.7	-5.8	6.0	8.7	7.0
テ ー オ ー シ ー	30.0	30.7	29.0	23.6	29.1
有 楽 土 地	9.5	10.0	10.7	11.2	12.2
ダイア建設	-3.0	5.4	2.2	1.1	-5.0
アゼール	0.0	0.7	3.1	3.1	0.3
空港施設	15.0	16.7	19.9	19.4	19.4
明和地所	6.5	7.6	10.9	9.3	11.3
コスモスイニシア	3.0	4.9	8.6	7.4	7.6
レオパレス21	9.8	11.2	9.5	11.6	9.0
スターツコーポレーション	7.2	6.9	7.3	6.6	4.6
合 計	8.1	8.2	10.9	12.4	12.9

別表3 連結損益計算書内訳(19年3月期、20年3月期)

(単位:百万円)

区 分	19年3月期																
	営業収益	営業原価	営業総利益	販売費及び一般管理費	営業利益	営業外収益	うち受取利息	営業外費用	うち支払利息	経常利益	特別利益	特別損失	税金等調整前当期純利益	法人税等	法人税等調整額	少数株主利益	当期純利益
三井不動産	1,229,193	942,928	286,265	124,423	161,842	10,751	2,190	30,269	21,421	142,324	17,604	43,909	116,020	26,044	12,953	1,807	75,213
三菱地所	947,641	719,337	228,303	62,137	166,165	14,703	4,112	29,194	18,867	151,674	45,222	18,926	177,969	54,069	20,100	6,137	97,662
平和不動産	31,912	19,081	12,830	3,192	9,637	209	133	1,682	1,571	8,164	31	428	7,767	3,334	-105	4	4,534
東京建物	234,340	170,046	64,294	29,833	34,461	2,201	634	5,374	4,649	31,289	5,173	4,814	31,648	11,624	2,739	-122	17,406
ダイビル	25,927	14,279	11,648	1,686	9,961	510	450	1,606	1,490	8,865	-	86	8,778	1,672	1,616	-	5,489
東急不動産	573,549	437,188	136,360	70,415	65,944	2,130	1,261	7,651	6,880	60,424	12,524	31,001	41,947	21,763	-14,869	3,689	31,364
住友不動産	676,834	490,490	186,343	49,167	137,176	3,547	2,306	28,317	20,555	112,406	47,924	68,223	92,107	39,591	-1,054	3,271	50,299
野村不動産ホールディングス	367,236	258,568	108,668	54,293	54,374	929	443	7,857	6,514	47,446	1,290	869	47,867	21,648	-222	144	26,297
藤和不動産	143,809	106,412	37,397	19,053	18,343	1,081	437	3,263	2,821	16,161	154	2,676	13,640	134	1,619	-	11,885
ニチモ	56,369	43,724	12,645	8,631	4,014	233	56	1,594	1,324	2,653	15	83	2,585	7	-27	-	2,606
大 京	376,666	304,812	71,853	36,859	34,994	2,125	444	4,296	2,588	32,823	650	5,506	27,967	2,268	-400	1,415	24,683
テーオーシー	18,377	11,456	6,920	2,250	4,670	160	68	488	468	4,342	-	107	4,234	1,717	47	21	2,448
有楽土地	73,842	55,285	18,556	8,035	10,521	127	105	2,367	1,901	8,280	21	1,054	7,247	3,300	-299	-	4,246
ダイア建設	64,814	52,942	11,871	10,267	1,604	155	33	1,045	701	713	440	568	585	51	-7	2	540
アゼル	71,392	59,683	11,709	8,652	3,056	120	1	982	744	2,193	6	52	2,148	132	-	-	2,015
空港施設	24,588	17,644	6,944	1,751	5,194	109	25	537	401	4,765	40	108	4,697	2,192	-166	51	2,621
明和地所	76,166	60,976	15,190	7,009	8,181	410	35	1,485	1,349	7,105	11	94	7,022	2,521	417	-	4,084
コスモスインシア	213,472	168,531	44,940	27,130	17,810	479	154	2,489	2,172	15,800	606	790	15,616	786	-982	127	15,685
レオパレス21	631,808	474,713	156,895	80,887	76,007	1,497	216	4,502	1,332	73,002	3,725	7,397	69,329	26,437	4,662	871	37,358
スターツコーポレーション	114,919	85,298	29,620	21,229	8,391	510	206	1,292	1,026	7,609	51	468	7,192	4,068	-284	695	2,713
合 計	5,952,654	4,493,393	1,459,251	626,899	832,345	41,986	13,309	136,290	98,774	738,038	135,487	187,159	686,365	223,358	25,738	18,112	419,148

区 分	20年3月期																
	営業収益	営業原価	営業総利益	販売費及び一般管理費	営業利益	営業外収益	うち受取利息	営業外費用	うち支払利息	経常利益	特別利益	特別損失	税金等調整前当期純利益	法人税等	法人税等調整額	少数株主利益	当期純利益
三井不動産	1,360,023	1,039,342	320,680	141,398	179,282	12,372	2,822	28,818	26,030	162,835	22,200	29,969	155,066	48,638	17,610	1,439	87,378
三菱地所	787,652	551,455	236,196	58,213	177,983	14,316	6,823	30,238	22,167	162,061	5,690	8,088	159,663	52,390	9,472	10,836	86,963
平和不動産	31,384	18,480	12,903	3,698	9,205	309	184	2,338	2,288	7,176	349	878	6,646	214	2,548	146	3,737
東京建物	213,218	136,094	77,123	31,700	45,423	1,861	609	7,796	6,212	39,487	3,237	687	42,038	19,636	112	544	21,744
ダイビル	32,018	19,401	12,617	2,753	9,864	634	509	1,393	1,312	9,105	-	1,187	7,918	3,764	-202	86	4,269
東急不動産	633,406	473,469	159,936	77,872	82,064	1,219	570	7,856	7,195	75,427	730	18,292	57,864	14,302	10,165	4,700	28,696
住友不動産	691,928	488,202	203,725	49,117	154,607	4,637	3,483	34,069	25,609	125,176	2,838	14,044	113,970	43,520	4,093	3,222	63,132
野村不動産ホールディングス	411,493	281,102	130,391	60,569	69,821	521	215	10,051	7,284	60,291	968	-	61,260	25,202	549	253	35,254
藤和不動産	162,750	125,599	37,150	24,360	12,789	536	72	4,062	3,663	9,263	550	6,339	3,473	208	-2,371	-	5,636
ニチモ	66,511	51,862	14,648	10,240	4,408	229	110	1,816	1,456	2,820	13	105	2,729	16	14	-	2,698
大 京	394,102	325,362	68,739	37,621	31,117	1,428	199	4,846	3,443	27,700	60	217	27,542	837	10,238	210	16,255
テーオーシー	21,324	12,203	9,121	2,362	6,758	165	86	721	574	6,202	11	1,656	4,557	1,966	-49	2	2,639
有楽土地	73,058	52,682	20,375	9,082	11,292	42	18	2,443	2,310	8,891	18	193	8,715	2,653	1,104	-	4,957
ダイア建設	56,086	47,795	8,291	9,964	-1,672	137	28	1,284	923	-2,819	8,282	7,357	-1,894	92	-44	4	-1,947
アゼル	59,603	50,222	9,381	8,461	919	130	4	886	868	163	7	3,473	-3,303	131	3	-	-3,438
空港施設	25,123	18,125	6,998	1,756	5,242	86	27	460	353	4,868	360	194	5,034	2,334	-249	30	2,919
明和地所	54,634	41,399	13,235	5,793	7,442	776	82	2,060	1,869	6,157	33	132	6,058	1,903	518	-	3,636
コスモスインシア	194,439	148,140	46,298	28,342	17,956	507	134	3,770	2,903	14,692	-	104	14,587	359	-5,777	-	20,006
レオパレス21	672,973	511,053	161,919	90,516	71,402	1,602	250	12,157	1,462	60,847	5,170	53,593	12,424	18,863	-7,039	257	342
スターツコーポレーション	135,096	101,789	33,306	26,295	7,010	1,177	681	1,906	1,454	6,281	115	943	5,453	3,659	-285	617	1,461
合 計	6,076,821	4,493,776	1,583,032	680,112	902,912	42,684	16,906	158,970	119,375	786,623	50,631	147,451	689,800	240,687	40,410	22,346	386,337

別表4-1 有形固定資産計上額企業別推移(連結)

(単位:百万円、%)

区 分	16年3月期	17年3月期	18年3月期	19年3月期			20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	1,620,778	1,615,619	1,642,348	1,691,086	48,738	3.0	1,931,592	240,506	14.2
三菱地所	2,086,821	2,100,961	1,996,372	2,184,239	187,867	9.4	2,714,735	530,496	24.3
平和不動産	140,250	142,691	151,369	165,684	14,315	9.5	202,202	36,518	22.0
東京建物	312,553	307,550	312,689	338,528	25,839	8.3	372,535	34,007	10.0
ダイビル	183,293	207,680	207,497	207,570	73	0.0	211,703	4,133	2.0
東急不動産	434,607	378,976	334,663	366,611	31,948	9.5	397,330	30,719	8.4
住友不動産	1,162,954	1,225,594	1,336,691	1,453,548	116,857	8.7	1,622,838	169,290	11.6
野村不動産ホールディングス		159,119	153,170	174,992	21,822	14.2	195,271	20,279	11.6
藤和不動産	174,944	35,512	35,655	34,618	-1,037	-2.9	33,602	-1,016	-2.9
ニチモ	74,064	112	79	91	12	15.2	151	60	65.9
大 京	252,840	36,142	21,719	17,885	-3,834	-17.7	17,805	-80	-0.4
テ ー オ ー シ ー	53,608	57,314	74,532	79,500	4,968	6.7	80,383	883	1.1
有 楽 土 地	104,559	103,478	100,895	99,718	-1,177	-1.2	91,424	-8,294	-8.3
ダイア建設	7,823	4,498	2,431	4,503	2,072	85.2	853	-3,650	-81.1
アゼール	40,556	39,185	26,068	26,696	628	2.4	22,966	-3,730	-14.0
空港施設	75,628	70,978	66,328	63,833	-2,495	-3.8	64,582	749	1.2
明和地所	39,933	21,949	19,248	18,972	-276	-1.4	19,342	370	1.9
コスモスイニシア	49,586	42,072	14,815	14,281	-534	-3.6	16,430	2,149	15.0
レオパレス21	238,655	243,010	196,512	207,112	10,600	5.4	199,124	-7,988	-3.9
スターツコーポレーション	13,788	15,121	29,823	30,430	607	2.0	46,536	16,106	52.9
合 計	7,067,240	6,807,561	6,722,904	7,179,897	456,993	6.8	8,241,404	1,061,507	14.8

別表4-2 有形固定資産(土地)計上額企業別推移(連結)

(単位:百万円、%)

区 分	16年3月期	17年3月期	18年3月期	19年3月期			20年3月期		
	土地	土地	土地	土地	対前期増減額	増減率	土地	対前期増減額	増減率
三井不動産	1,087,266	1,089,664	1,082,012	1,155,208	73,196	6.8	1,363,479	208,271	18.0
三菱地所	1,341,932	1,365,534	1,293,186	1,414,754	121,568	9.4	1,564,953	150,199	10.6
平和不動産	70,858	70,467	76,949	87,617	10,668	13.9	119,883	32,266	36.8
東京建物	250,185	247,084	239,109	256,027	16,918	7.1	273,721	17,694	6.9
ダイビル	130,493	142,514	143,468	143,547	79	0.1	144,018	471	0.3
東急不動産	260,815	212,523	199,299	227,880	28,581	14.3	251,431	23,551	10.3
住友不動産	894,428	936,002	1,013,232	1,128,751	115,519	11.4	1,261,992	133,241	11.8
野村不動産ホールディングス		70,449	71,392	89,141	17,749	24.9	110,093	20,952	23.5
藤和不動産	118,969	28,632	28,682	28,479	-203	-0.7	27,993	-486	-1.7
ニチモ	52,454	0	0	0	0	0.0	0	0	0.0
大 京	173,984	27,569	18,247	14,619	-3,628	-19.9	14,599	-20	-0.1
テ ー オ ー シ ー	38,297	38,281	41,086	41,090	4	0.0	41,115	25	0.1
有 楽 土 地	71,465	71,746	71,018	71,169	151	0.2	65,347	-5,822	-8.2
ダイア建設	5,753	3,185	1,664	2,730	1,066	64.1	584	-2,146	-78.6
アゼール	28,125	26,812	16,050	16,716	666	4.1	14,205	-2,511	-15.0
空港施設	3,915	3,915	3,853	3,960	107	2.8	4,150	190	4.8
明和地所	30,133	14,667	12,880	12,884	4	0.0	13,214	330	2.6
コスモスイニシア	33,772	28,034	11,511	10,702	-809	-7.0	10,689	-13	-0.1
レオパレス21	106,458	109,740	107,216	118,255	11,039	10.3	116,295	-1,960	-1.7
スターツコーポレーション	7,927	8,576	14,576	14,630	54	0.4	28,639	14,009	95.8
合 計	4,707,229	4,495,394	4,445,430	4,838,159	392,729	8.8	5,426,400	588,241	12.2

別表5 期末借入金等残高企業別推移(連結)

(単位:百万円、%)

区 分	16年3月期	17年3月期	18年3月期	19年3月期			20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	1,321,500	1,279,049	1,199,291	1,258,425	59,134	4.9	1,550,420	291,995	23.2
三菱地所	1,211,886	1,198,369	1,007,758	1,012,586	4,828	0.5	1,645,405	632,819	62.5
平和不動産	103,372	101,597	91,723	112,932	21,209	23.1	191,780	78,848	69.8
東京建物	294,609	279,189	273,982	319,221	45,239	16.5	370,799	51,578	16.2
ダイビル	93,638	94,059	90,229	84,404	-5,825	-6.5	82,324	-2,080	-2.5
東急不動産	440,062	418,052	344,081	370,487	26,406	7.7	411,490	41,003	11.1
住友不動産	1,048,628	1,038,388	1,267,032	1,473,644	206,612	16.3	1,665,042	191,398	13.0
野村不動産ホールディングス		300,246	413,038	394,884	-18,154	-4.4	408,016	13,132	3.3
藤和不動産	283,062	113,709	186,168	148,749	-37,419	-20.1	192,197	43,448	29.2
ニチモ	106,710	36,926	36,652	47,168	10,516	28.7	48,604	1,436	3.0
大 京	485,999	223,914	164,127	188,502	24,375	14.9	228,648	40,146	21.3
テ ー オ ー シ ー	16,874	17,813	31,674	29,890	-1,784	-5.6	38,022	8,132	27.2
有 楽 土 地	109,969	99,493	103,000	125,066	22,066	21.4	134,905	9,839	7.9
ダイア建設	40,156	35,261	24,742	26,138	1,396	5.6	26,468	330	1.3
ア ゼ ル	40,906	41,618	36,179	39,564	3,385	9.4	47,024	7,460	18.9
空 港 施 設	35,949	29,738	24,601	19,900	-4,701	-19.1	21,220	1,320	6.6
明 和 地 所	64,541	51,542	57,777	73,439	15,662	27.1	77,835	4,396	6.0
コスモスイニシア	162,476	180,409	108,821	118,868	10,047	9.2	195,054	76,186	64.1
レオパレス21	162,664	108,784	64,512	53,158	-11,354	-17.6	49,710	-3,448	-6.5
スターツコーポレーション	38,565	36,930	50,694	57,314	6,620	13.1	67,062	9,748	17.0
合 計	6,061,566	5,685,086	5,576,081	5,954,339	378,258	6.8	7,452,025	1,497,686	25.2

別表6 利払負担率企業別推移

(単位:%)

区 分	16年3月期	17年3月期	18年3月期	19年3月期	20年3月期
三井不動産	20.8	17.7	14.7	13.2	14.5
三菱地所	26.5	22.1	14.4	11.4	12.5
平和不動産	23.6	25.2	15.2	16.3	24.9
東京建物	34.2	27.5	18.5	13.5	13.7
ダイビル	13.4	17.4	14.1	15.0	13.3
東急不動産	31.5	22.3	11.6	10.4	8.8
住友不動産	24.5	19.6	15.7	15.0	16.6
野村不動産ホールディングス		10.0	10.9	12.0	10.4
藤和不動産	16.6	13.5	14.8	15.4	28.6
ニチモ	35.5	51.4	34.2	33.0	33.0
大 京	46.1	-42.8	15.6	7.4	11.1
テオーシー	5.1	4.5	6.3	10.0	8.5
有楽土地	19.6	16.1	14.8	18.1	20.5
ダイア建設	720.7	15.2	41.3	43.7	-55.2
アゼル	101.8	77.0	30.9	24.3	94.5
空港施設	16.9	12.0	9.1	7.7	6.7
明和地所	23.3	18.7	11.1	16.5	25.1
コスモスイニシア	40.7	29.6	11.1	12.2	16.2
レオパレス21	9.9	7.1	5.6	1.8	2.0
スターツコーポレーション	16.9	15.5	14.7	12.2	20.7
合 計	24.7	20.7	13.9	11.9	13.2

(注) 利払負担率=支払利息÷営業利益

別表 7-1 営業収益の連結・単独比較

(単位:百万円)

区 分	16年3月期			17年3月期			18年3月期			19年3月期			20年3月期		
	連結	単独	倍率	連結	単独	倍率	連結	単独	倍率	連結	単独	倍率	連結	単独	倍率
三井不動産	1,102,844	615,984	1.79	1,111,359	604,456	1.84	1,159,280	629,318	1.84	1,229,193	453,227	2.71	1,360,023	460,618	2.95
三菱地所	679,918	379,340	1.79	775,381	441,713	1.76	844,217	465,557	1.81	947,641	510,190	1.86	787,652	524,711	1.50
平和不動産	24,408	23,569	1.04	21,352	20,191	1.06	36,599	34,975	1.05	31,912	27,721	1.15	31,384	28,212	1.11
東京建物	129,130	104,496	1.24	161,296	132,716	1.22	176,468	140,989	1.25	234,340	191,283	1.23	213,218	163,787	1.30
ダイビル	22,288	20,320	1.10	21,990	19,834	1.11	26,521	24,353	1.09	25,927	23,849	1.09	32,018	24,423	1.31
東急不動産	508,334	219,136	2.32	540,303	235,119	2.30	558,646	240,019	2.33	573,549	223,483	2.57	633,406	265,702	2.38
住友不動産	573,861	486,885	1.18	616,114	521,184	1.18	646,525	544,880	1.19	676,834	561,156	1.21	691,928	572,892	1.21
野村不動産ホールディングス				345,894	150	2,305.96	350,319	5,578	62.80	367,236	12,483	29.42	411,493	23,996	17.15
藤和不動産	204,568	158,403	1.29	206,315	154,440	1.34	150,105	140,596	1.07	143,809	134,705	1.07	162,750	151,660	1.07
ニチモ	70,409	66,846	1.05	54,185	50,489	1.07	59,091	54,172	1.09	56,369	51,385	1.10	66,511	60,961	1.09
大 京	340,584	319,831	1.06	450,651	353,337	1.28	434,302	296,194	1.47	376,666	226,367	1.66	394,102	244,022	1.62
テーオーシー	17,831	13,721	1.30	17,725	13,443	1.32	17,989	13,637	1.32	18,377	14,192	1.29	21,324	16,826	1.27
有楽土地	81,034	70,722	1.15	86,849	77,494	1.12	75,299	66,974	1.12	73,842	62,034	1.19	73,058	61,990	1.18
ダイア建設	125,666	101,779	1.23	86,302	69,950	1.23	64,253	51,221	1.25	64,814	50,915	1.27	56,086	40,976	1.37
アゼ ル	58,274	31,768	1.83	55,216	28,227	1.96	69,165	39,224	1.76	71,392	42,950	1.66	59,603	32,896	1.81
空港施設	28,044	21,797	1.29	26,823	21,978	1.22	24,148	21,366	1.13	24,588	21,857	1.12	25,123	22,304	1.13
明和地所	64,219	60,198	1.07	68,224	64,581	1.06	70,637	66,743	1.06	76,166	71,732	1.06	54,634	49,733	1.10
コスモスイニシア	192,801	159,371	1.21	190,803	148,954	1.28	227,957	182,631	1.25	213,472	164,894	1.29	194,439	152,029	1.28
レオパレス21	422,224	416,590	1.01	476,266	469,181	1.02	465,386	457,135	1.02	631,608	624,553	1.01	672,973	666,472	1.01
スターツコーポレーション	70,026	44,337	1.58	80,352	48,630	1.65	87,855	18,746	4.69	114,919	3,045	37.74	135,096	4,453	30.34
合 計	4,716,463	3,315,093	1.42	5,393,400	3,476,067	1.55	5,544,762	3,494,308	1.59	5,952,654	3,472,021	1.71	6,076,821	3,568,663	1.70

別表 7-2 総資産額の連結・単独比較

(単位:百万円)

区 分	16年3月期			17年3月期			18年3月期			19年3月期			20年3月期		
	連結	単独	倍率	連結	単独	倍率	連結	単独	倍率	連結	単独	倍率	連結	単独	倍率
三井不動産	2,916,582	2,611,093	1.12	2,928,199	2,613,534	1.12	2,986,501	2,711,431	1.10	3,294,190	2,773,633	1.19	3,634,489	3,092,323	1.18
三菱地所	3,068,842	2,743,562	1.12	3,124,514	2,836,083	1.10	3,280,209	2,928,705	1.12	3,447,272	3,001,119	1.15	4,327,137	3,165,713	1.37
平和不動産	174,319	173,114	1.01	172,560	171,470	1.01	186,476	185,130	1.01	213,298	209,650	1.02	298,728	282,981	1.06
東京建物	484,237	445,276	1.09	519,520	477,564	1.09	614,307	584,353	1.05	675,267	647,553	1.04	833,536	796,203	1.05
ダイビル	230,408	230,748	1.00	237,945	238,012	1.00	249,870	249,987	1.00	248,089	247,602	1.00	243,705	241,076	1.01
東急不動産	893,881	717,479	1.25	874,942	682,251	1.28	885,741	669,959	1.32	954,074	745,290	1.28	1,013,916	777,116	1.30
住友不動産	2,090,970	1,944,508	1.08	2,136,329	2,025,253	1.05	2,460,080	2,347,439	1.05	2,747,899	2,589,578	1.06	2,894,003	2,741,724	1.06
野村不動産ホールディングス				580,130	47,791	12.14	689,287	444,029	1.55	836,303	544,551	1.54	891,700	596,579	1.49
藤和不動産	381,977	357,507	1.07	187,809	274,199	0.68	264,234	260,916	1.01	250,509	247,180	1.01	292,810	290,655	1.01
ニチモ	138,543	123,772	1.12	53,267	52,467	1.02	57,569	56,326	1.02	77,038	75,483	1.02	79,858	78,178	1.02
大 京	750,059	646,258	1.16	430,072	357,124	1.20	400,886	321,099	1.25	429,362	336,684	1.28	464,733	395,665	1.17
テーオーシー	85,995	84,007	1.02	89,397	87,582	1.02	106,147	104,332	1.02	108,541	106,740	1.02	118,343	116,095	1.02
有楽土地	171,184	172,149	0.99	171,681	171,332	1.00	187,975	184,501	1.02	206,371	203,183	1.02	218,280	216,224	1.01
ダイア建設	73,351	67,842	1.08	59,595	57,198	1.04	57,412	52,493	1.09	64,404	58,673	1.10	57,592	57,592	1.00
アゼ ル	69,814	68,535	1.02	71,445	71,035	1.01	60,759	59,480	1.02	67,854	65,253	1.04	68,938	67,513	1.02
空港施設	87,505	73,293	1.19	80,000	68,480	1.17	77,143	66,088	1.17	74,385	64,682	1.15	76,806	67,259	1.14
明和地所	129,047	119,437	1.08	108,639	101,177	1.07	116,363	109,402	1.06	143,584	138,338	1.04	139,880	133,423	1.05
コスモスイニシア	299,472	266,207	1.12	329,253	285,801	1.15	243,981	205,470	1.19	250,535	225,020	1.11	316,446	301,956	1.05
レオパレス21	421,163	432,552	0.97	453,434	469,467	0.97	412,803	409,721	1.01	454,819	444,020	1.02	493,956	483,200	1.02
スターツコーポレーション	70,587	50,959	1.39	76,487	53,214	1.44	104,780	31,857	3.29	119,275	34,652	3.44	129,901	45,179	2.88
合 計	12,537,936	11,328,298	1.11	12,685,218	11,141,034	1.14	13,442,523	11,982,718	1.12	14,663,069	12,758,884	1.15	16,594,757	13,946,654	1.19

別表7-3 純資産額の連結・単独比較

(単位:百万円)

区 分	16年3月期			17年3月期			18年3月期			19年3月期			20年3月期		
	連結	単独	倍率	連結	単独	倍率	連結	単独	倍率	連結	単独	倍率	連結	単独	倍率
三井不動産	659,165	671,859	0.98	687,717	688,638	1.00	858,363	821,814	1.04	963,213	841,763	1.14	992,003	813,667	1.22
三菱地所	897,499	894,433	1.00	920,930	909,062	1.01	1,133,623	1,096,807	1.03	1,260,908	1,137,962	1.11	1,347,295	1,130,901	1.19
平和不動産	39,866	39,570	1.01	42,094	41,766	1.01	62,100	61,675	1.01	67,014	66,537	1.01	70,456	67,137	1.05
東京建物	99,485	96,892	1.03	131,308	126,616	1.04	201,638	194,870	1.03	214,879	203,584	1.06	230,534	214,501	1.07
ダイビル	96,362	97,227	0.99	97,417	96,056	1.01	109,791	110,245	1.00	115,373	113,200	1.02	112,760	112,105	1.01
東急不動産	81,986	90,010	0.91	83,978	87,605	0.96	145,470	144,404	1.01	196,282	154,980	1.27	218,178	169,572	1.29
住友不動産	303,875	294,634	1.03	320,097	304,497	1.05	375,656	352,101	1.07	427,046	382,600	1.12	447,335	397,102	1.13
野村不動産ホールディングス				46,644	45,386	1.03	60,732	49,684	1.22	214,465	173,399	1.24	235,551	183,079	1.29
藤和不動産	17,699	22,884	0.77	9,432	11,799	0.80	22,801	23,926	0.95	33,179	33,187	1.00	42,057	42,403	0.99
ニチモ	-41,425	-41,284	1.00	1,303	1,446	0.90	7,372	7,505	0.98	9,718	9,824	0.99	11,947	12,053	0.99
大 京	94,176	100,108	0.94	53,722	51,154	1.05	91,080	75,082	1.21	98,853	72,501	1.36	113,201	98,888	1.14
テーオーシー	56,275	55,750	1.01	57,926	57,559	1.01	61,554	61,071	1.01	63,208	62,172	1.02	64,664	63,238	1.02
有楽土地	28,679	29,947	0.96	33,433	33,810	0.99	32,834	32,756	1.00	39,164	38,519	1.02	43,000	42,237	1.02
ダイア建設	4,859	2,845	1.71	9,279	6,858	1.35	11,076	8,678	1.28	16,122	13,555	1.19	14,092	14,092	1.00
アゼール	23,834	24,843	0.96	24,293	24,993	0.97	15,674	15,834	0.99	19,580	19,286	1.02	15,916	15,196	1.05
空港施設	35,409	32,934	1.08	36,662	33,980	1.08	39,074	36,261	1.08	42,845	38,282	1.12	44,264	40,064	1.10
明和地所	41,848	40,467	1.03	34,588	32,910	1.05	34,395	33,438	1.03	37,287	36,252	1.03	39,500	38,364	1.03
コスモスイニシア	49,988	45,874	1.09	52,259	47,040	1.11	37,399	29,971	1.25	46,613	37,170	1.25	50,095	39,564	1.27
レオパレス21	81,419	105,568	0.77	149,798	168,457	0.89	133,622	133,106	1.00	185,784	167,796	1.11	170,155	160,187	1.06
スターツコーポレーション	7,655	6,648	1.15	9,299	7,521	1.24	15,521	11,836	1.31	20,060	12,029	1.67	20,056	11,095	1.81
合 計	2,578,654	2,611,209	0.99	2,802,179	2,777,153	1.01	3,449,775	3,301,064	1.05	4,071,593	3,614,598	1.13	4,283,059	3,665,445	1.17

別表7-4 自己資本比率の連結・単独比較

(単位:%)

区 分	16年3月期		17年3月期		18年3月期		19年3月期		20年3月期	
	連結	単独	連結	単独	連結	単独	連結	単独	連結	単独
三井不動産	22.6	25.7	23.5	26.3	28.7	30.3	28.7	30.3	26.7	26.3
三菱地所	29.2	32.6	29.5	32.1	34.6	37.5	35.6	37.9	28.6	35.7
平和不動産	22.9	22.9	24.4	24.4	33.3	33.3	31.4	31.7	22.6	23.7
東京建物	20.5	21.8	25.3	26.5	32.8	33.3	31.8	31.4	27.7	26.9
ダイビル	41.8	42.1	40.9	41.2	43.9	44.1	46.5	45.7	45.9	46.5
東急不動産	9.2	12.5	9.6	12.8	16.4	21.6	18.2	20.8	19.0	21.8
住友不動産	14.5	15.2	15.0	15.0	15.3	15.0	14.9	14.8	14.8	14.5
野村不動産ホールディングス			8.0	9.5	8.8	11.2	25.5	31.8	26.1	30.7
藤和不動産	4.6	6.4	5.0	4.3	8.6	9.2	13.2	13.4	14.4	14.6
ニチモ	-29.9	-33.4	2.4	2.8	12.8	13.3	12.6	13.0	15.0	15.4
大 京	12.6	15.5	12.5	14.3	22.7	23.4	20.3	21.4	24.2	24.8
テーオーシー	65.4	66.4	64.8	65.7	58.0	58.5	57.9	58.2	54.2	54.5
有楽土地	16.8	17.4	19.5	19.7	17.5	17.8	19.0	19.0	19.7	19.5
ダイア建設	6.6	4.2	15.6	12.0	19.3	16.5	24.9	23.1	24.4	24.4
アゼール	34.1	36.2	34.0	35.2	25.8	26.6	28.9	29.6	23.1	22.5
空港施設	40.5	44.9	45.8	49.6	50.7	54.9	55.0	59.2	55.6	59.6
明和地所	32.4	33.9	31.8	32.5	29.6	30.6	26.0	26.2	28.2	28.8
コスモスイニシア	16.7	17.2	15.9	16.5	15.3	14.6	18.6	16.5	15.8	13.1
レオパレス21	19.3	24.4	33.0	35.9	32.4	32.5	37.0	37.8	33.4	33.2
スターツコーポレーション	10.8	13.0	12.2	14.1	14.8	37.2	15.0	34.7	13.4	24.6
合 計	20.6	23.1	22.1	24.9	25.7	27.5	27.8	28.3	25.8	26.3

(注) 自己資本比率=純資産額÷総資産額

別表8 連結株主資本等変動計算書・利益剰余金の部(19年3月期)

(単位:百万円)

区 分	期首残高	利 益 剰 余 金 増 加 高							計
		当期純利益	土地再評価 差額金取崩 額	連結子会社 に係る増加 額	持分法適用 会社に係る 増加額	資本剰余金 取崩額	資本金取崩 額	その他	
三井不動産	199,706	75,213		2,453					77,666
三菱地所	246,246	97,662							97,662
平和不動産	28,739	4,534		0					4,534
東京建物	18,549	17,406							17,406
ダイビル	55,467	5,489		1,835					7,324
東急不動産	29,539	31,364		12					31,376
住友不動産	75,652	50,299							50,299
野村不動産ホールディングス	33,288	26,297	114						26,411
藤和不動産	-12,581	11,885				11,456		257	23,598
ニチモ	2,926	2,606							2,606
大 京	41,374	24,683		0					24,683
テ ー オ ー シ ー	39,720	2,448							2,448
有 楽 土 地	17,826	4,246							4,246
ダ イ ア 建 設	4,000	540							540
ア ゼ ル	-9,049	2,015				1,278	7,610		10,903
空 港 施 設	25,445	2,621		2					2,623
明 和 地 所	25,753	4,084							4,084
コスモスイニシア	-56,175	15,685				62,633			78,318
レオパレス21	53,123	37,358							37,358
スターツコーポレーション	5,712	2,713							2,713
合 計	825,260	419,148	114	4,302	—	75,367	7,610	257	506,798

区 分	利 益 剰 余 金 減 少 高								計	期末残高
	当期純損失	配当金	役員賞与	土地再評価 差額金取崩 額	連結子会社 に係る減少 額	持分法適用 会社減少に よる減少額	自己株式処 分による減 少額	その他		
三井不動産		8,795	176	49,719					58,690	218,682
三菱地所		15,131	5	4,138			13	8	19,295	324,611
平和不動産		1,488	58	0					1,546	31,726
東京建物		3,498	189	3,783					7,470	28,484
ダイビル		1,049	45	0					1,094	61,697
東急不動産		2,656	105	814	9				3,584	57,329
住友不動産		5,224	36						5,260	120,690
野村不動産ホールディングス		453			1				454	59,244
藤和不動産									—	11,019
ニチモ		377							377	5,155
大 京		600	5					23,441	24,046	42,009
テ ー オ ー シ ー		816	19						835	41,331
有 楽 土 地		401							401	21,672
ダ イ ア 建 設									—	4,540
ア ゼ ル									—	1,855
空 港 施 設		723	52						775	27,293
明 和 地 所		1,022	133						1,155	28,681
コスモスイニシア			6						6	22,136
レオパレス21		4,780							4,780	85,700
スターツコーポレーション		478	46						524	7,901
合 計	0	47,491	875	58,454	10	—	13	23,449	130,292	1,201,755

連結株主資本等変動計算書・利益剰余金の部(20年3月期)

(単位:百万円)

区 分	期首残高	利 益 剰 余 金 増 加 高							計
		当期純利益	土地再評価 差額金取崩 額	連結子会社 に係る増加 額	持分法適用 会社減少に よる増加額	資本剰余金 取崩額	資本金取崩 額	その他	
三井不動産	218,682	87,378			70				87,448
三菱地所	324,611	86,963							86,963
平和不動産	31,726	3,737							3,737
東京建物	28,484	21,744							21,744
ダイビル	61,697	4,269							4,269
東急不動産	57,329	28,696	1,054	0					29,750
住友不動産	120,690	63,132							63,132
野村不動産ホールディングス	59,244	35,254							35,254
藤和不動産	11,019	5,636							5,636
ニチモ	5,155	2,698							2,698
大 京	42,009	16,255		607					16,862
テ ー オ ー シ ー	41,331	2,639							2,639
有 楽 土 地	21,672	4,957							4,957
ダ イ ア 建 設	4,540			14					14
ア ゼ ル	1,855								—
空 港 施 設	27,293	2,919							2,919
明 和 地 所	28,681	3,636							3,636
コスモスイニシア	22,136	20,006							20,006
レオパレス21	85,700	342			540				882
スターツコーポレーション	7,901	1,461		212					1,673
合 計	1,201,755	391,722	1,054	833	610	0	0	0	394,219

区 分	利 益 剰 余 金 減 少 高								計	期末残高
	当期純損失	配当金	役員賞与	土地再評価 差額金取崩 額	連結子会社 に係る減少 額	持分法適用 会社減少に よる減少額	自己株式処 分による減 少額	その他		
三井不動産		15,824		9,780	1,777				27,381	278,748
三菱地所		22,089		2,180			90		24,359	387,214
平和不動産		1,751		2,701	113				4,565	30,897
東京建物		4,132		4,284					8,416	41,811
ダイビル		1,166		19					1,185	64,780
東急不動産		5,580							5,580	81,499
住友不動産		7,595							7,595	176,228
野村不動産ホールディングス		5,226							5,226	89,272
藤和不動産		1,976							1,976	14,679
ニチモ		391							391	7,462
大 京		1,379							1,379	57,492
テ ー オ ー シ ー		884							884	43,086
有 楽 土 地		643		8					651	25,977
ダ イ ア 建 設	1,947								1,947	2,608
ア ゼ ル	3,438	202							3,640	-1,784
空 港 施 設		827							827	29,385
明 和 地 所		766							766	31,550
コスモスイニシア		2,095					10,445		12,540	29,601
レオパレス21		10,359			11				10,370	76,211
スターツコーポレーション		574		206					780	8,793
合 計	5,385	83,459	0	19,178	1,901	0	10,535	0	120,458	1,475,509

別表9 連結キャッシュフロー企業別推移

(単位:百万円)

区 分	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	投資キャッ ッシュ フロー	財務キャッ ッシュ フロー	現金・預金等 期末残高	営業キャ ッシュフロー	投資キャッ ッシュ フロー	財務キャッ ッシュ フロー	現金・預金等 期末残高	営業キャ ッシュフロー	投資キャッ ッシュ フロー	財務キャッ ッシュ フロー	現金・預金等 期末残高
三井不動産	141,600	-21,122	-92,509	141,717	100,135	-76,870	-52,081	113,078	22,510	-60,833	-12,445	62,587
三菱地所	77,708	-60,645	-31,658	136,063	88,900	-92,409	-33,485	97,324	169,744	29,883	-132,463	167,090
平和不動産	11,257	-10,774	1,047	9,754	4,358	-9,485	-2,640	1,987	7,948	-12,136	5,417	3,217
東京建物	25,663	-11,409	-17,317	6,745	24,918	-27,613	2,574	6,619	-941	-42,141	44,170	8,241
ダイビル	8,899	-4,750	10,083	16,004	9,220	-22,529	-604	2,091	13,936	-8,988	-4,785	2,253
東急不動産	45,146	-10,986	-20,836	72,780	34,467	17,571	-27,622	97,188	54,232	-2,003	-29,498	119,933
住友不動産	33,617	-12,508	17,422	132,476	48,031	-60,819	-16,260	103,237	11,357	-209,658	209,299	116,155
野村不動産ホールディングス					-24,629	-20,462	63,444	48,222	-99,830	-17,995	113,818	44,215
藤和不動産	39,228	-761	-30,520	17,661	40,850	42,313	-64,932	35,899	-17,411	3,010	72,390	93,888
ニチモ	4,585	-415	-4,820	2,341	7,753	24,655	-31,473	3,276	598	-89	2,699	6,485
大 京	7,459	25,556	-30,655	30,850	94,749	88,535	-120,900	89,566	30,602	16,813	-59,880	77,273
テーオーシー	3,863	-2,784	-3,727	9,694	5,176	-4,865	267	10,297	3,707	-19,729	14,415	8,690
有楽土地	3,898	2,639	-7,643	5,543	16,387	-927	-10,768	10,235	-3,459	-1,787	3,099	8,087
ダイア建設	18,105	15,195	-30,579	14,240	1,158	3,244	-4,895	13,752	6,549	3,429	-10,519	13,212
アゼール	8,936	1,099	-13,961	3,682	448	-5	695	4,847	3,494	2,955	-4,381	6,915
空港施設	8,998	-3,010	-6,138	4,965	8,472	-2,602	-7,620	3,214	8,166	-1,301	-6,027	4,052
明和地所	11,365	83	-8,998	26,218	10,496	2,822	-13,897	25,640	8,629	-510	5,468	39,227
コスモイニシア	-6,440	3,020	-8,028	24,977	-6,062	569	3,706	24,832	1,044	27,190	-22,521	30,553
レオパレス21	35,032	-13,363	-30,129	36,596	40,348	-8,978	-20,959	46,852	56,971	-11,266	-47,946	44,612
スターツコーポレーション	6,922	-745	-2,429	11,763	9,764	-1,937	-1,908	17,666	1,835	-13,197	17,252	23,841
合 計	485,841	-105,680	-311,395	704,069	514,939	-149,792	-339,358	755,822	279,681	-318,353	157,562	880,526

区 分	19年3月期				20年3月期			
	営業キャ ッシュフロー	投資キャッ ッシュ フロー	財務キャッ ッシュ フロー	現金・預金等 期末残高	営業キャ ッシュフロー	投資キャッ ッシュ フロー	財務キャッ ッシュ フロー	現金・預金等 期末残高
三井不動産	57,969	-77,006	38,085	81,816	97,762	-392,160	276,136	63,495
三菱地所	150,710	-85,389	-34,093	206,089	-16,248	-212,207	238,942	219,712
平和不動産	8	-17,181	17,872	4,118	-10,237	-56,878	68,332	5,670
東京建物	-3,983	-42,699	44,994	7,507	-17,227	-84,054	104,494	10,697
ダイビル	9,621	-3,451	-6,879	1,543	13,561	-8,609	-3,250	3,245
東急不動産	13,844	-106,424	24,248	51,701	24,910	-79,949	36,930	33,454
住友不動産	-48,880	-187,887	250,053	129,822	-19,448	-138,774	144,730	116,535
野村不動産ホールディングス	-89,849	-26,787	100,862	28,437	7,639	-13,347	8,790	31,510
藤和不動産	733	100	-38,973	55,749	-31,191	-466	46,614	70,705
ニチモ	-5,332	-2,532	10,226	8,847	2,857	1,412	1,047	14,163
大 京	-25,207	15,125	-10,036	57,175	-42,111	802	37,292	53,162
テーオーシー	5,434	-6,254	-2,617	5,254	6,553	-12,672	7,185	6,320
有楽土地	-20,142	-3,538	24,360	8,767	-11,296	382	9,192	7,045
ダイア建設	-5,559	-598	3,238	10,293	-10,921	2,955	1,762	4,090
アゼール	-2,747	-2,348	5,093	6,913	-7,984	-4,121	7,234	2,041
空港施設	7,575	-2,243	-5,761	3,631	8,045	-6,996	340	5,020
明和地所	-7,075	31	14,638	46,822	-13,800	-518	3,038	35,541
コスモイニシア	-14,458	-2,321	1,908	15,679	-50,814	-3,602	60,947	22,188
レオパレス21	63,308	-15,930	-17,018	75,166	11,745	148	-26,779	60,965
スターツコーポレーション	8,337	-8,506	5,514	29,198	1,006	-18,524	7,865	19,614
合 計	94,307	-575,838	425,714	834,527	-57,199	-1,027,178	1,030,841	785,172