

【研究ノート】

平成21年3月期 主要不動産会社決算状況

鈴木 嗣郎

■はじめに

21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1部上場のうち15社及びジャスダック上場のうち2社、計17社について、当該各社が公表している21年3月期決算短信等に基づき、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1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)、(株)大京、(株)テーオーシー、有楽土地(株)、(株)ゴールドクレスト、空港施設(株)、明和地所(株)、(株)レオパレス21

② ジャスダック上場会社

(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1部及びジャスダック上場会社のうち、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。

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、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21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17社の21年3月期における営業収益の合計額は、5兆9,857億円で、前期における5兆8,103億円と比べると、1,754億円、3.0%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	17年3月期	18年3月期	19年3月期	20年3月期	21年3月期
営業収益合計額	5,092,376	5,274,224	5,715,589	5,810,273	5,985,711
対前期増減額		181,848	441,365	94,684	175,438
対前期増減率		3.6	8.4	1.7	3.0

(注) 調査対象会社のうち、野村不動産ホールディングス(株)の決算は17年3月期から把握可能であることから、17年3月期の対前期増減額及び対前期増減率の欄は空欄としている。以下同じ。

これを増加及び減少企業別に見ると表2のとおり、17社のうち、増加したのは9社でその額は4兆4,302億円、

減少したのは8社でその額は1兆5,555億円である。(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	20年3月期		21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	17	5,810,273	17	5,985,711	175,438	3.0
増加企業数と営業収益	10	4,377,486	9	4,430,189	52,703	1.2
減少企業数と営業収益	7	1,432,787	8	1,555,522	122,735	8.6

② 営業収益・営業利益の部門別内訳

調査対象企業17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。

21年3月期における不動産販売部門(14社)は、営業収益の合計額は1兆9,659億円であったが、このうち7社につ

いて営業費用が営業収益を上回る事となったことから、14社全体では営業損失181億円を計上することとなった。これは今期決算の特徴である。

不動産賃貸部門(17社)の営業収益の合計額は2兆204億円であり、営業利益は4,400億円であった。

(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	20年3月期		21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	17	5,810,273	17	5,985,711	175,438	3.0
営業利益		911,658		569,740	-341,918	-37.5
不動産販売部門	(12)	(1,897,909)	14	1,965,911		
営業利益		(241,944)		-18,108		
不動産賃貸部門	(16)	(1,836,007)	17	2,020,415		
営業利益		(431,000)		439,994		
その他の部門	(16)	(2,274,288)	17	2,207,431		
営業利益		(320,810)		223,443		

(注)1 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 ㈱ゴールドクレストの20年3月期決算においては、事業の種類別セグメント情報の記載が省略されていることから、本表では合計額欄を除き20年3月期の欄を()書で記載し、増減額及び増減率の欄を空欄としている。

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17社の21年3月期における経常利益及び経常損失の通算額は、4,317億円の利益で、前期における8,011億円の利益に比較すると、3,694億円、46.1%の減益となっている。(表4のとおり)

売上高経常利益率は17年3月期の8.7%から20年3月期の13.8%へと順調に伸びてきたが、21年3月期は7.2%と17年3月期を下回る水準まで落ち込んでいる。

なお、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	20年3月期		21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	17	801,116	17	431,708	-369,408	-46.1
経常利益計上企業	17	801,116	13	534,825	-266,291	-33.2
うち 増益企業	11	678,263	3	20,779	-657,484	-96.9
うち 減益企業	6	122,853	10	514,046	391,193	318.4
経常損失計上企業	-	-	4	103,117	103,117	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	17年3月期	18年3月期	19年3月期	21年3月期	20年3月期
経常損益通算額	441,141	599,005	739,189	801,116	431,708
対前期増減額		157,864	140,184	61,927	-369,408
対前期増減率		35.8	23.4	8.4	-46.1

3. 当期純利益の動向

調査対象企業17社の21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1,754億円、3.0%増加する一方、特別利益が244億円、58.4%減少したこと等により、合計で1,508億円、2.6%の増加となった。支出面では、前期に比べ、営業原価が4,746億円、

11.1%、販売・一般管理費が427億円、6.7%、営業外費用が273億円、17.9%、特別損失が603億円、46.1%、とそれぞれ増加する一方、法人税等が868億円、34.6%、法人税等調整額が405億円、94.8%減少したこと等により、合計では4,780億円、8.7%の増加となった。

この結果、当期純利益は前期と比べ3,271億円、82.5%と大幅な減少となった。

(企業別内訳は別表3のとおり。)

表6 営業収益～当期純利益の計上内訳

(単位:百万円、%)

区 分	20年3月期	21年3月期	増減(-)額	増減(-)率
営業収益	5,810,273	5,985,711	175,438	3.0
営業原価	4,264,259	4,738,874	474,615	11.1
営業総利益	1,546,003	1,246,831	-299,172	-19.4
販売・一般管理費	634,337	677,088	42,751	6.7
営業利益	911,658	569,740	-341,918	-37.5
営業外収益	41,951	41,730	-221	-0.5
うち 受取利息	16,775	17,119	344	2.1
営業外費用	152,492	179,763	27,271	17.9
うち 支払利息	114,032	137,425	23,393	20.5
経常利益	801,116	431,708	-369,408	-46.1
特別利益	41,782	17,381	-24,401	-58.4
特別損失	130,572	190,830	60,258	46.1
税金等調整前当期純利益	712,322	258,258	-454,064	-63.7
法人税等	250,560	163,788	-86,772	-34.6
法人税等調整額	42,727	2,226	-40,501	-94.8
少数株主利益	22,342	22,691	349	1.6
当期純利益	396,676	69,545	-327,131	-82.5

4. 有形固定資産の動向

調査対象企業17社の有形固定資産の状況は表7のとおりである。

17社の有形固定資産の21年3月期末における計上額は、9兆1,350億円(前期8兆2,081億円)で、前期比9,269億円、11.3%の増加であった。

有形固定資産のうち土地計上額は、6兆348億円(前期5兆3,952億円)で、前期比6,396億円、11.9%の増加となった。

土地計上額を増やしたのは13社でその額は6,500億円(前期13社、6,026億円)、減らしたのは4社で104億円(前期4社、78億円)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	17年3月期	18年3月期	19年3月期	20年3月期	21年3月期
有形固定資産 (対前期増減額)	6,737,044 ()	6,667,417 (-69,627)	7,136,774 (469,357)	8,208,137 (1,071,363)	9,135,007 (926,870)
うち 土地計上額 (対前期増減額)	4,442,282 ()	4,404,594 (-37,688)	4,800,401 (395,807)	5,395,168 (594,767)	6,034,756 (639,588)
増加企業数と増加額	()	(7) 94,457	(15) 400,244	(13) 602,582	(13) 649,998
減少企業数と減少額	()	(10) -132,145	(2) -4,437	(4) -7,815	(4) -10,410

5. 借入金等残高の動向

調査対象企業17社の借入金等残高の状況は表8のとおりである。

17社の21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、8兆3,596億円(前期7兆3,187億円)で、前期末の残高と比較すると1兆409億円、14.2%の増加となっている。

増加したのは10社で、増加額は1兆1,446億円(前期14社、1兆5,105億円)、減少したのは7社で、減少額は1,037億円(前期3社、75億円)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	17年3月期	18年3月期	19年3月期	20年3月期	21年3月期
借入金等残高	(17) 5,526,141	(17) 5,413,055	(17) 5,815,720	(17) 7,318,732	(17) 8,359,636
対前期増減額		-113,086	402,665	1,503,012	1,040,904
増加企業数と 増加額	()	(7) 430,949	(12) 444,483	(14) 1,510,540	(10) 1,144,607
減少企業数と 減少額	()	(10) -544,035	(5) -41,818	(3) -7,528	(7) -103,703

6. 利払負担率の動向

調査対象企業17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、19年3月期までは下降局面にあったが、20年3月期には有利子負債が

大幅に増加(表8、別表5)したことにより上昇局面に転じ、21年3月期は有利子負債が更に増加したことに加え、営業利益が大幅に落ち込んだことから、前期に比べ倍に近い負担率となっている。
(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:%)

17年3月期	18年3月期	19年3月期	20年3月期	21年3月期
20.0	13.5	11.4	12.5	24.1

(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	17年3月期	18年3月期	19年3月期	20年3月期	21年3月期
全 産 業	14.2	17.7	11.8	12.1	24.8
不 動 産 業	24.1	17.6	15.3	16.2	48.7

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17社の営業収益、総資産額、純資産額及び自己資本比率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月期から19年3月期までは上昇局面にあったが、それ以降は1.7倍台で安定的に推移している。

総資産額の連単倍率は1.1倍台で安定的に推移している

が、純資産額の連単倍率は17年3月期及び18年3月期の1.0倍台から19年3月期には1.1倍台に上昇し、以降も漸増傾向を示している。

自己資本比率は、連結、単独とも19年3月期までは上昇局面にあったが、以降は下降傾向を示している。

(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・自己資本比率の連結と単独の比較の年度別推移

(単位:百万円)

区 分	17年3月期	18年3月期	19年3月期	20年3月期	21年3月期
営業収益(連結)	5,092,376	5,274,224	5,715,589	5,810,273	5,985,711
(単独)	3,273,093	3,280,157	3,290,130	3,358,932	3,419,558
倍 率	1.56	1.61	1.74	1.73	1.75
総資産額(連結)	12,483,037	13,233,694	14,443,905	16,327,143	17,068,723
(単独)	10,855,667	11,784,153	12,552,280	13,683,429	14,386,193
倍 率	1.15	1.12	1.15	1.19	1.19
純資産額(連結)	2,819,210	3,461,201	4,072,630	4,289,483	4,090,785
(単独)	2,793,075	3,313,076	3,617,894	3,671,494	3,477,539
倍 率	1.01	1.04	1.13	1.17	1.18
自己資本比率(連結)	22.6%	26.2%	27.3%	25.1%	22.5%
(単独)	25.7%	28.1%	28.8%	26.8%	24.2%

8. 連結利益剰余金の動向

調査対象企業17社の連結利益剰余金の状況は表11のと

おりである、21年3月期の期末残高は1兆4,601億円の利益剰余金(15社、1兆5,316億円の黒字、2社、715億円の赤字。)となり、前期末残高の1兆5,185億円の剰余金

(17社同額の黒字)から584億円の減少となっている。(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	20年3月期	21年3月期	増減額
利益剰余金期首残高	1, 234, 350	1, 518, 500	284, 150
利益剰余金増加高			
当期純利益	396, 676	240, 575	-156, 101
土地再評価差額金取崩額	1, 054	2, 592	1, 538
子・関連会社数等の変化による増加額	1, 429	135	-1, 294
資本剰余金取崩額	0	0	0
資本金取崩額	0	0	0
その他	0	0	0
計	399, 159	243, 302	-155, 857
利益剰余金減少高			
当期純損失	0	171, 030	171, 030
配当金	83, 386	90, 785	7, 399
役員賞与	0	0	0
土地再評価差額金取崩額	19, 178	14, 740	-4, 438
子・関連会社数等の変化による減少額	1, 901	14, 528	12, 627
その他	10, 535	10, 575	40
計	115, 000	301, 658	186, 658
利益剰余金期末残高	1, 518, 500	1, 460, 137	-58, 363

9. 連結キャッシュフローの動向

調査対象企業17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月期から20年3月期までは棚卸資産の増額等により急減してきたが、21年3月期は棚卸資産の減額等によりプラスに転じている。

投資キャッシュフローは、土地取得費の増加等により20

年3月期にはマイナス1兆円の大台に乗ったが、21年3月期は前期に比べ、土地取得費は増加したものの投資有価証券取得費が減少したこと等によりマイナス8千億円台になっている。

財務キャッシュフローは、土地取得費の増加等を反映し20年3月期までは急増してきたが、21年3月期は投資キャッシュフローと同様の理由により減少局面に転じている。

(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	17年3月期	18年3月期	19年3月期	20年3月期	21年3月期
営業キャッシュフロー	496, 537	227, 320	115, 515	-16, 715	22, 357
投資キャッシュフロー	-225, 003	-327, 936	-579, 921	-1, 028, 829	-821, 661
財務キャッシュフロー	-243, 847	148, 014	446, 766	969, 698	864, 534
現・預金等期末残高	761, 026	814, 235	806, 413	734, 748	787, 881

[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	17年3月期 営業収益	18年3月期 営業収益	19年3月期 営業収益	20年3月期			21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	1,111,359	1,159,280	1,229,193	1,360,023	130,830	10.6	1,418,945	58,922	4.3
三菱地所	775,381	844,217	947,641	787,652	-159,989	-16.9	942,626	154,974	19.7
平和不動産	21,352	36,599	31,912	31,384	-528	-1.7	51,935	20,551	65.5
東京建物	161,296	176,468	234,340	213,218	-21,122	-9.0	199,811	-13,407	-6.3
ダイビル	21,990	26,521	25,927	32,018	6,091	23.5	33,845	1,827	5.7
東急不動産	540,303	558,646	573,549	633,406	59,857	10.4	574,361	-59,045	-9.3
住友不動産	616,114	646,525	676,834	691,928	15,094	2.2	695,239	3,311	0.5
野村不動産ホールディングス	345,894	350,319	367,236	411,493	44,257	12.1	448,655	37,162	9.0
大 京	450,651	434,302	376,666	394,102	17,436	4.6	351,623	-42,479	-10.8
テーオーシー	17,725	17,989	18,377	21,324	2,947	16.0	20,427	-897	-4.2
有楽土地	86,849	75,299	73,842	73,058	-784	-1.1	80,446	7,388	10.1
ゴールドクレスト	100,994	72,076	99,319	78,402	-20,917	-21.1	64,223	-14,179	-18.1
空港施設	26,823	24,148	24,588	25,123	535	2.2	25,263	140	0.6
明和地所	68,224	70,637	76,166	54,634	-21,532	-28.3	33,458	-21,176	-38.8
コスモスイニシア	190,803	227,957	213,472	194,439	-19,033	-8.9	191,616	-2,823	-1.5
レオパレス21	476,266	465,386	631,608	672,973	41,365	6.5	733,235	60,262	9.0
スターツコーポレーション	80,352	87,855	114,919	135,096	20,177	17.6	120,003	-15,093	-11.2
合 計	5,092,376	5,274,224	5,715,589	5,810,273	94,684	1.7	5,985,711	175,438	3.0

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	17年3月期 営業損益	18年3月期 営業損益	19年3月期 営業損益	20年3月期			21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	115,764	137,543	161,842	179,282	17,440	10.8	171,547	-7,735	-4.3
三菱地所	118,233	137,614	166,165	177,983	11,818	7.1	138,567	-39,416	-22.1
平和不動産	6,348	8,625	9,637	9,205	-432	-4.5	8,998	-207	-2.2
東京建物	23,545	29,470	34,461	45,423	10,962	31.8	27,710	-17,713	-39.0
ダイビル	7,095	10,012	9,961	9,864	-97	-1.0	9,984	120	1.2
東急不動産	40,314	64,866	65,944	82,064	16,120	24.4	34,990	-47,074	-57.4
住友不動産	100,291	112,023	137,176	154,607	17,431	12.7	146,366	-8,241	-5.3
野村不動産ホールディングス	35,741	44,267	54,374	69,821	15,447	28.4	34,012	-35,809	-51.3
大 京	-20,480	30,237	34,994	31,117	-3,877	-11.1	-44,075	-75,192	-241.6
テーオーシー	5,591	5,319	4,670	6,758	2,088	44.7	6,614	-144	-2.1
有楽土地	10,279	9,685	10,521	11,292	771	7.3	-8,535	-19,827	-175.6
ゴールドクレスト	21,539	15,782	24,231	25,190	959	4.0	16,746	-8,444	-33.5
空港施設	5,224	5,269	5,194	5,242	48	0.9	4,860	-382	-7.3
明和地所	6,237	8,501	8,181	7,442	-739	-9.0	-17,410	-24,852	-333.9
コスモスイニシア	13,451	23,165	17,810	17,956	146	0.8	-18,207	-36,163	-201.4
レオパレス21	54,682	40,775	76,007	71,402	-4,605	-6.1	50,156	-21,246	-29.8
スターツコーポレーション	6,285	6,387	8,391	7,010	-1,381	-16.5	7,417	407	5.8
合 計	550,139	689,540	829,559	911,658	82,099	9.9	569,740	-341,918	-37.5

別表1-3 営業収益・営業利益部門別内訳

(単位:百万円)

区 分	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
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
ゴールドクレスト									78,402	25,190
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	1,836,007	431,000	1,897,909	241,944	2,274,288	320,810	197,931	82,096	5,810,273	911,658

区 分	21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	538,456	99,529	396,249	48,611	584,044	41,698	99,804	18,291	1,418,945	171,547
三菱地所	406,606	119,204	309,039	-15,460	246,733	48,132	19,752	13,309	942,626	138,567
平和不動産	25,663	7,997	9,571	-3,860	18,654	6,082	1,953	1,221	51,935	8,998
東京建物	59,386	26,176	92,919	1,262	51,394	8,081	3,888	7,809	199,811	27,710
ダイビル	23,510	10,237			12,196	988	1,861	1,241	33,845	9,984
東急不動産	111,760	34,331	157,005	4,074	324,456	1,662	18,860	5,077	574,361	34,990
住友不動産	298,359	105,343	191,224	30,738	217,319	23,001	11,663	12,716	695,239	146,366
野村不動産ホールディングス	90,400	15,769	231,628	11,786	137,678	12,771	11,051	6,314	448,655	34,012
大 京	11,206	2,184	267,845	-50,436	75,595	6,217	3,023	2,040	351,623	-44,075
テーオーシー	16,156	6,806			5,213	-203	942	-11	20,427	6,614
有楽土地	12,737	3,406	59,351	-11,038	9,337	935	979	1,838	80,446	-8,535
ゴールドクレスト	2,343	1,446	59,605	14,938	2,301	362	26	0	64,223	16,746
空港施設	17,539	3,885			9,284	975	1,560		25,263	4,860
明和地所	2,065	845	27,676	-17,848	5,158	284	1,441	691	33,458	-17,410
コスモスイニシア	14,801	429	137,311	-20,295	44,264	1,733	4,760	74	191,616	-18,207
レオパレス21	334,776	-1,538	11,468	-10,664	391,812	67,140	4,821	4,782	733,235	50,156
スターツコーポレーション	54,652	3,945	15,020	84	71,993	3,585	21,662	197	120,003	7,417
合 計	2,020,415	439,994	1,965,911	-18,108	2,207,431	223,443	208,046	75,589	5,985,711	569,740

(注) 20年3月期のゴールドクレストについては、新築マンション等分譲事業の売上高、営業利益及び資産の金額は、全セグメントの売上高の合計、営業利益及び全セグメント資産の合計額に占める割合がいずれも90%超であるため、事業の種類別セグメント情報の記載は省略されている。

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	17年3月期 経常損益	18年3月期 経常損益	19年3月期 経常損益	20年3月期			21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	94,637	118,970	142,324	162,835	20,511	14.4	146,090	-16,745	-10.3
三菱地所	93,675	121,236	151,674	162,061	10,387	6.8	108,624	-53,437	-33.0
平和不動産	4,853	7,570	8,164	7,176	-988	-12.1	6,178	-998	-13.9
東京建物	17,951	24,444	31,289	39,487	8,198	26.2	20,500	-18,987	-48.1
ダイビル	6,019	8,789	8,865	9,105	240	2.7	9,270	165	1.8
東急不動産	30,775	56,810	60,424	75,427	15,003	24.8	27,674	-47,753	-63.3
住友不動産	74,393	87,038	112,406	125,176	12,770	11.4	113,581	-11,595	-9.3
野村不動産ホールディングス	32,179	37,378	47,446	60,291	12,845	27.1	23,702	-36,589	-60.7
大 京	-26,032	26,131	32,823	27,700	-5,123	-15.6	-51,845	-79,545	-287.2
テーオーシー	5,446	5,225	4,342	6,202	1,860	42.8	5,947	-255	-4.1
有楽土地	8,693	8,085	8,280	8,891	611	7.4	-11,013	-19,904	-223.9
ゴールドクレスト	20,667	14,553	22,871	23,920	1,049	4.6	14,965	-8,955	-37.4
空港施設	4,487	4,806	4,765	4,868	103	2.2	5,041	173	3.6
明和地所	5,154	7,721	7,105	6,157	-948	-13.3	-17,857	-24,014	-390.0
コスモスイニシア	9,426	19,688	15,800	14,892	-1,108	-7.0	-22,402	-37,094	-252.5
レオパレス21	53,265	44,151	73,002	60,847	-12,155	-16.7	46,785	-14,062	-23.1
スターツコーポレーション	5,553	6,410	7,609	6,281	-1,328	-17.5	6,468	187	3.0
合 計	441,141	599,005	739,189	801,116	61,927	8.4	431,708	-369,408	-46.1

別表2-2 売上高経常利益率企業別推移

(単位:%)

区 分	17年3月期	18年3月期	19年3月期	20年3月期	21年3月期
三井不動産	8.5	10.3	11.6	12.0	10.3
三菱地所	12.1	14.4	16.0	20.6	11.5
平和不動産	22.7	20.7	25.6	22.9	11.9
東京建物	11.1	13.9	13.4	18.5	10.3
ダイビル	27.4	33.1	34.2	28.4	27.4
東急不動産	5.7	10.4	10.5	11.9	4.8
住友不動産	12.1	13.5	16.6	18.1	16.3
野村不動産ホールディングス	9.3	10.7	12.9	14.7	5.3
大 京	-5.8	6.0	8.7	7.0	-14.7
テーオーシー	30.7	29.0	23.6	29.1	29.1
有楽土地	10.0	10.7	11.2	12.2	-13.7
ゴールドクレスト	20.5	20.2	23.0	30.5	23.3
空港施設	16.7	19.9	19.4	19.4	20.0
明和地所	7.6	10.9	9.3	11.3	-53.4
コスモスイニシア	4.9	8.6	7.4	7.6	-11.7
レオパレス21	11.2	9.5	11.6	9.0	6.4
スターツコーポレーション	6.9	7.3	6.6	4.6	5.4
合 計	8.7	11.4	12.9	13.8	7.2

別表3 連結損益計算書内訳(20年3月期、21年3月期)

(単位:百万円)

区 分	20年3月期														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
	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	法人税等	法人税等調整額					
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	2,839	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		
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		
ゴ ー ル ド ク レ ス ト	78,402	45,961	32,441	7,250	25,190	299	160	1,570	1,567	23,920	3	395	23,527	10,320	-81	-	13,288		
空 港 施 設	25,123	18,125	6,998	1,756	5,242	88	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	2,080	1,869	6,157	33	132	6,058	1,903	518	-	3,636		
コ ス モ ス イ ニ 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 バ レ ス 2 1	672,973	511,063	161,919	90,516	71,402	1,802	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	604	1,906	1,454	6,281	115	943	5,453	3,659	-285	617	1,461		
合 計	5,810,273	4,264,259	1,546,003	634,337	911,658	41,951	16,775	152,492	114,032	801,116	41,782	130,572	712,322	250,560	42,727	22,342	396,676		

区 分	21年3月期														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
	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	法人税等	法人税等調整額					
三井不動産	1,418,945	1,098,425	320,520	148,972	171,547	15,370	3,043	40,828	29,768	146,090	-	30,108	115,981	24,785	6,059	1,565	83,572		
三 菱 地 所	942,626	728,002	214,623	76,056	138,567	11,235	5,767	41,179	31,073	108,624	6,283	24,902	90,005	34,707	-6,006	16,481	45,423		
平 和 不 動 産	51,935	37,725	14,209	5,211	8,998	331	244	3,150	2,966	6,178	11	4,335	1,855	1,307	-463	148	862		
東 京 建 物	199,811	136,697	63,114	35,403	27,710	1,963	1,260	9,173	7,592	20,500	730	8,145	13,085	5,975	-2,923	-67	10,101		
ダ イ ビ ル	33,845	20,869	12,976	2,992	9,984	639	491	1,353	1,205	9,270	-	825	8,444	3,409	-144	181	4,998		
東 急 不 動 産	574,361	460,014	114,347	79,356	34,990	1,222	573	8,537	7,850	27,674	2,978	6,876	23,776	8,489	2,748	2,346	10,192		
住 友 不 動 産	695,239	496,546	198,693	52,327	146,366	4,384	3,735	37,168	30,399	113,581	1,065	35,393	79,253	29,361	2,685	1,001	46,205		
野村不動産ホールディングス	448,655	347,891	100,763	66,751	34,012	552	199	10,863	9,602	23,702	544	716	23,530	20,012	-11,025	772	13,770		
大 京	351,823	358,235	-6,612	37,463	-44,075	1,037	126	8,807	3,655	-51,845	2,286	2,505	-52,084	1,199	3,149	-	-56,414		
テ ー オ ー シ ー	20,427	11,208	9,218	2,604	6,614	282	182	959	734	5,947	1,235	1,408	5,773	52	2,616	-50	3,154		
有 楽 土 地	80,446	79,544	902	9,438	-8,535	53	22	2,531	2,525	-11,013	487	2,740	-13,286	25	-2,918	-	-10,393		
ゴ ー ル ド ク レ ス ト	64,223	39,947	24,275	7,529	16,746	268	134	2,049	1,533	14,965	-	-	14,965	6,501	-189	-	8,653		
空 港 施 設	25,263	18,625	6,638	1,778	4,860	594	524	414	366	5,041	171	164	5,048	2,115	-200	32	3,100		
明 和 地 所	33,458	45,166	-11,707	5,703	-17,410	1,266	72	1,713	1,472	-17,857	8	159	-18,008	670	-2,543	-	-16,135		
コ ス モ ス イ ニ シ ア	191,616	182,592	9,023	27,231	-18,207	514	141	4,709	4,020	-22,402	805	53,876	-75,473	1,078	11,537	-	-88,088		
レ オ バ レ ス 2 1	733,235	589,833	143,401	93,244	50,156	1,269	295	4,640	1,224	46,785	695	14,035	33,446	21,502	1,992	-	9,951		
スターツコーポレーション	120,003	87,555	32,448	25,030	7,417	741	311	1,690	1,441	6,468	103	4,643	1,928	2,601	-1,549	282	584		
合 計	5,985,711	4,738,874	1,246,831	677,088	569,740	41,730	17,119	179,763	137,425	431,708	17,381	190,830	258,258	163,788	2,226	22,691	69,545		

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	17年3月期 有形固定資産	18年3月期 有形固定資産	19年3月期 有形固定資産	20年3月期			21年3月期		
				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	1,615,619	1,642,348	1,691,086	1,931,592	240,506	14.2	2,018,583	86,991	4.5
三菱地所	2,100,961	1,996,372	2,184,239	2,714,735	530,496	24.3	2,869,718	154,983	5.7
平和不動産	142,691	151,369	165,684	202,202	36,518	22.0	219,691	17,489	8.6
東京建物	307,550	312,689	338,528	372,535	34,007	10.0	426,667	54,132	14.5
ダイビル	207,680	207,497	207,570	211,703	4,133	2.0	230,464	18,761	8.9
東急不動産	378,976	334,663	366,611	397,330	30,719	8.4	402,218	4,888	1.2
住友不動産	1,225,594	1,336,691	1,453,548	1,622,838	169,290	11.6	1,801,408	178,570	11.0
野村不動産ホールディングス	159,119	153,170	174,992	195,271	20,279	11.6	575,761	380,490	194.9
大 京	36,142	21,719	17,885	17,805	-80	-0.4	12,751	-5,054	-28.4
テ ー オ ー シ ー	57,314	74,532	79,500	80,383	883	1.1	102,133	21,750	27.1
有 楽 土 地	103,478	100,895	99,718	91,424	-8,294	-8.3	90,214	-1,210	-1.3
ゴールドクレスト	8,790	8,746	22,785	24,305	1,520	6.7	31,884	7,579	31.2
空 港 施 設	70,978	66,328	63,833	64,582	749	1.2	62,893	-1,689	-2.6
明 和 地 所	21,949	19,248	18,972	19,342	370	1.9	35,677	16,335	84.5
コスモスイニシア	42,072	14,815	14,281	16,430	2,149	15.0	8,913	-7,517	-45.8
レオパレス21	243,010	196,512	207,112	199,124	-7,988	-3.9	191,343	-7,781	-3.9
スターツコーポレーション	15,121	29,823	30,430	46,536	16,106	52.9	54,689	8,153	17.5
合 計	6,737,044	6,667,417	7,136,774	8,208,137	1,071,363	15.0	9,135,007	926,870	11.3

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	17年3月期 土 地	18年3月期 土 地	19年3月期 土 地	20年3月期			21年3月期		
				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	1,089,664	1,082,012	1,155,208	1,363,479	208,271	18.0	1,441,255	77,776	5.7
三菱地所	1,365,534	1,293,186	1,414,754	1,564,953	150,199	10.6	1,632,779	67,826	4.3
平和不動産	70,467	76,949	87,617	119,883	32,266	36.8	133,470	13,587	11.3
東京建物	247,084	239,109	256,027	273,721	17,694	6.9	289,763	16,042	5.9
ダイビル	142,514	143,468	143,547	144,018	471	0.3	144,013	-5	-0.0
東急不動産	212,523	199,299	227,880	251,431	23,551	10.3	255,303	3,872	1.5
住友不動産	936,002	1,013,232	1,128,751	1,261,992	133,241	11.8	1,438,070	176,078	14.0
野村不動産ホールディングス	70,449	71,392	89,141	110,093	20,952	23.5	380,591	270,498	245.7
大 京	27,569	18,247	14,619	14,599	-20	-0.1	9,712	-4,887	-33.5
テ ー オ ー シ ー	38,281	41,086	41,090	41,115	25	0.1	44,344	3,229	7.9
有 楽 土 地	71,746	71,018	71,169	65,347	-5,822	-8.2	66,507	1,160	1.8
ゴールドクレスト	5,517	5,560	10,167	11,550	1,383	13.6	16,230	4,680	40.5
空 港 施 設	3,915	3,853	3,960	4,150	190	4.8	4,607	457	11.0
明 和 地 所	14,667	12,880	12,884	13,214	330	2.6	24,542	11,328	85.7
コスモスイニシア	28,034	11,511	10,702	10,689	-13	-0.1	6,552	-4,137	-38.7
レオパレス21	109,740	107,216	118,255	116,295	-1,960	-1.7	114,914	-1,381	-1.2
スターツコーポレーション	8,576	14,576	14,630	28,639	14,009	95.8	32,104	3,465	12.1
合 計	4,442,282	4,404,594	4,800,401	5,395,168	594,767	12.4	6,034,756	639,588	11.9

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	17年3月期	18年3月期	19年3月期	20年3月期			21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	1,279,049	1,199,291	1,258,425	1,550,420	291,995	23.2	1,733,558	183,138	11.8
三菱地所	1,198,369	1,007,758	1,012,586	1,645,405	632,819	62.5	1,831,732	186,327	11.3
平和不動産	101,597	91,723	112,932	191,780	78,848	69.8	210,292	18,512	9.7
東京建物	279,189	273,982	319,221	430,799	111,578	35.0	539,605	108,806	25.3
ダイビル	94,059	90,229	84,404	82,324	-2,080	-2.5	88,609	6,285	7.6
東急不動産	418,052	344,081	370,487	411,490	41,003	11.1	477,033	65,543	15.9
住友不動産	1,038,388	1,267,032	1,473,644	1,665,042	191,398	13.0	1,847,627	182,585	11.0
野村不動産ホールディングス	300,246	413,038	394,884	408,016	13,132	3.3	778,072	370,056	90.7
大 京	223,914	164,127	188,502	228,648	40,146	21.3	182,374	-46,274	-20.2
テ ー オ ー シ ー	17,813	31,674	29,890	38,022	8,132	27.2	57,782	19,760	52.0
有 楽 土 地	99,493	103,000	125,066	134,905	9,839	7.9	138,500	3,595	2.7
ゴールドクレスト	68,569	120,715	123,000	121,000	-2,000	-1.6	98,000	-23,000	-19.0
空 港 施 設	29,738	24,601	19,900	21,220	1,320	6.6	18,841	-2,379	-11.2
明 和 地 所	51,542	57,777	73,439	77,835	4,396	6.0	64,176	-13,659	-17.5
コスモスイニシア	180,409	108,821	118,868	195,054	76,186	64.1	187,766	-7,288	-3.7
レオパレス21	108,784	64,512	53,158	49,710	-3,448	-6.5	40,389	-9,321	-18.8
スターツコーポレーション	36,930	50,694	57,314	67,062	9,748	17.0	65,280	-1,782	-2.7
合 計	5,526,141	5,413,055	5,815,720	7,318,732	1,503,012	25.8	8,359,636	1,040,904	14.2

別表6 利払負担率企業別推移

(単位:%)

区 分	17年3月期	18年3月期	19年3月期	20年3月期	21年3月期
三井不動産	17.7	14.7	13.2	14.5	17.4
三菱地所	22.1	14.4	11.4	12.5	22.4
平和不動産	25.2	15.2	16.3	24.9	33.0
東京建物	27.5	18.5	13.5	13.7	27.4
ダイビル	17.4	14.1	15.0	13.3	12.1
東急不動産	22.3	11.6	10.4	8.8	22.4
住友不動産	19.6	15.7	15.0	16.6	20.8
野村不動産ホールディングス	10.0	10.9	12.0	10.4	28.2
大 京	-42.8	15.6	7.4	11.1	-8.3
テ ー オ ー シ ー	4.5	6.3	10.0	8.5	11.1
有 楽 土 地	16.1	14.8	18.1	20.5	-29.6
ゴールドクレスト	4.1	5.8	6.3	6.2	9.2
空 港 施 設	12.0	9.1	7.7	6.7	7.5
明 和 地 所	18.7	11.1	16.5	25.1	-8.5
コスモスイニシア	29.6	11.1	12.2	16.2	-22.1
レオパレス21	7.1	5.6	1.8	2.0	2.4
スターツコーポレーション	15.5	14.7	12.2	20.7	19.4
合 計	20.0	13.5	11.4	12.5	24.1

(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	17年3月期			18年3月期			19年3月期			20年3月期			21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	1,111,359	604,456	1.84	1,159,280	629,319	1.84	1,229,193	453,227	2.71	1,360,023	460,618	2.95	1,418,945	522,130	2.72
三菱地所	775,381	441,713	1.76	844,217	465,557	1.81	947,641	510,190	1.86	787,652	524,711	1.50	942,626	511,758	1.84
平和不動産	21,352	20,191	1.06	36,599	34,975	1.05	31,912	27,721	1.15	31,384	28,212	1.11	51,935	48,834	1.06
東京建物	161,296	132,716	1.22	176,468	140,989	1.25	234,340	191,283	1.23	213,218	163,787	1.30	199,811	148,410	1.35
ダイビル	21,990	19,834	1.11	26,521	24,353	1.09	25,927	23,849	1.09	32,018	24,423	1.31	33,845	24,175	1.40
東急不動産	540,303	235,119	2.30	558,646	240,019	2.33	573,549	223,483	2.57	633,406	265,702	2.38	574,361	232,143	2.47
住友不動産	616,114	521,184	1.18	646,525	544,880	1.19	676,834	561,156	1.21	691,928	572,892	1.21	695,239	592,878	1.17
野村不動産ホールディングス	345,894	150	###	350,319	5,578	62.80	367,236	12,483	29.42	411,493	23,996	17.15	448,655	30,844	14.55
大 京	450,651	353,337	1.28	434,302	296,194	1.47	376,666	226,367	1.66	394,102	244,022	1.62	351,623	222,457	1.58
テーオーシー	17,725	13,443	1.32	17,989	13,637	1.32	18,377	14,192	1.29	21,324	16,826	1.27	20,427	17,049	1.20
有楽土地	86,849	77,494	1.12	75,299	66,974	1.12	73,842	62,034	1.19	73,058	61,990	1.18	80,446	71,833	1.12
ゴールドクレスト	100,994	100,132	1.01	72,076	71,062	1.01	99,319	98,064	1.01	78,402	76,782	1.02	64,223	62,031	1.04
空港施設	26,823	21,978	1.22	24,148	21,366	1.13	24,588	21,857	1.12	25,123	22,304	1.13	25,263	22,429	1.13
明和地所	68,224	64,581	1.06	70,637	66,743	1.06	76,166	71,732	1.06	54,634	49,733	1.10	33,458	29,106	1.15
コスモスイニシア	190,803	148,954	1.28	227,957	182,631	1.25	213,472	164,894	1.29	194,439	152,029	1.28	191,616	152,157	1.26
レオパレス21	476,266	469,181	1.02	465,386	457,135	1.02	631,608	624,553	1.01	672,973	666,472	1.01	733,235	727,316	1.01
スターツコーポレーション	80,352	48,630	1.65	87,855	18,746	4.69	114,919	3,045	37.74	135,096	4,453	30.34	120,003	4,008	29.94
合 計	5,092,376	3,273,093	1.56	5,274,224	3,280,157	1.61	5,715,589	3,290,130	1.74	5,810,273	3,358,932	1.73	5,985,711	3,419,558	1.75

別表 7-2 総資産額の連結・単独比較

(単位:百万円)

区 分	17年3月期			18年3月期			19年3月期			20年3月期			21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	2,928,199	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	3,758,386	3,208,824	1.17
三菱地所	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	4,429,070	3,284,712	1.35
平和不動産	172,560	171,470	1.01	186,476	185,130	1.01	213,298	209,650	1.02	298,728	282,981	1.06	317,439	302,002	1.05
東京建物	519,520	477,564	1.09	614,307	584,353	1.05	675,267	647,553	1.04	833,536	796,203	1.05	964,030	900,272	1.07
ダイビル	237,945	238,012	1.00	249,870	249,987	1.00	248,089	247,602	1.00	243,705	241,076	1.01	253,251	250,334	1.01
東急不動産	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	1,035,731	814,453	1.27
住友不動産	2,136,329	2,025,253	1.05	2,460,080	2,347,439	1.05	2,747,999	2,589,578	1.06	2,894,003	2,741,724	1.06	3,006,411	2,883,221	1.04
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	1,385,531	949,025	1.46
大 京	430,072	357,124	1.20	400,886	321,099	1.25	429,362	336,684	1.28	464,733	395,665	1.17	387,521	341,910	1.07
テーオーシー	89,397	87,582	1.02	106,147	104,332	1.02	108,541	106,740	1.02	118,343	116,095	1.02	135,134	130,941	1.03
有楽土地	171,681	171,332	1.00	187,975	184,501	1.02	206,371	203,183	1.02	218,280	216,224	1.01	210,242	207,653	1.01
ゴールドクレスト	169,935	169,532	1.00	231,145	230,650	1.00	240,641	239,985	1.00	231,584	230,713	1.00	209,379	208,301	1.01
空港施設	80,000	68,480	1.17	77,143	66,088	1.17	74,385	64,682	1.15	76,806	67,259	1.14	75,284	66,578	1.13
明和地所	108,639	101,177	1.07	116,363	109,402	1.06	143,584	138,338	1.04	139,880	133,423	1.05	95,776	92,331	1.04
コスモスイニシア	329,253	285,801	1.15	243,981	205,470	1.19	250,535	225,020	1.11	316,446	301,956	1.05	231,817	219,266	1.06
レオパレス21	453,434	469,467	0.97	412,803	409,721	1.01	454,819	444,020	1.02	493,956	483,200	1.02	467,300	469,632	1.00
スターツコーポレーション	76,487	53,214	1.44	104,780	31,857	3.29	119,275	34,652	3.44	129,901	45,179	2.88	126,421	56,738	2.23
合 計	12,483,037	10,855,667	1.15	13,233,894	11,784,153	1.12	14,443,905	12,552,280	1.15	16,327,143	13,683,429	1.19	17,068,723	14,386,193	1.19

別表7-3 純資産額の連結・単独比較

(単位:百万円)

区 分	17年3月期			18年3月期			19年3月期			20年3月期			21年3月期		
	連結	単独	倍率												
三井不動産	687,717	688,638	1.00	858,363	821,814	1.04	963,213	841,763	1.14	992,003	813,667	1.22	999,860	796,627	1.26
三菱地所	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	1,274,713	1,090,387	1.17
平和不動産	42,094	41,766	1.01	62,100	61,675	1.01	67,014	66,537	1.01	70,456	67,137	1.05	70,598	67,637	1.04
東京建物	131,308	126,616	1.04	201,638	194,870	1.03	214,879	203,584	1.06	230,534	214,501	1.07	231,354	213,894	1.08
ダイビル	97,417	96,056	1.01	109,791	110,245	1.00	115,373	113,200	1.02	112,760	112,105	1.01	111,694	110,618	1.01
東急不動産	83,978	87,605	0.96	145,470	144,404	1.01	196,282	154,980	1.27	218,178	169,572	1.29	222,480	172,183	1.29
住友不動産	320,097	304,497	1.05	375,656	352,101	1.07	427,046	382,600	1.12	447,335	397,102	1.13	454,425	414,513	1.10
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	281,375	197,170	1.43
大 京	53,722	51,154	1.05	91,080	75,082	1.21	98,853	72,501	1.36	113,201	98,888	1.14	62,820	55,277	1.14
テーオーシー	57,926	57,559	1.01	61,554	61,071	1.01	63,208	62,172	1.02	64,664	63,238	1.02	62,973	61,083	1.03
有楽土地	33,433	33,810	0.99	32,834	32,756	1.00	39,164	38,519	1.02	43,000	42,237	1.02	31,867	31,599	1.01
ゴールドクレスト	61,338	61,018	1.01	68,349	67,955	1.01	79,636	79,148	1.01	90,436	89,793	1.01	96,592	95,782	1.01
空港施設	36,662	33,980	1.08	39,074	36,261	1.08	42,845	38,282	1.12	44,264	40,064	1.10	45,718	42,004	1.09
明和地所	34,588	32,910	1.05	34,395	33,438	1.03	37,287	36,252	1.03	39,500	38,364	1.03	22,586	21,359	1.06
コスモスイニシア	52,259	47,040	1.11	37,399	29,971	1.25	46,613	37,170	1.25	50,095	39,564	1.27	-45,183	-53,972	0.84
レオパレス21	149,798	168,457	0.89	133,622	133,106	1.00	185,784	167,796	1.11	170,155	160,187	1.06	146,442	150,053	0.98
スタートコーポレーション	9,299	7,521	1.24	15,521	11,836	1.31	20,060	12,029	1.67	20,056	11,095	1.81	20,471	11,325	1.81
合 計	2,819,210	2,793,075	1.01	3,461,201	3,313,076	1.04	4,072,830	3,617,894	1.13	4,289,483	3,671,494	1.17	4,090,785	3,477,539	1.18

別表7-4 自己資本比率の連結・単独比較

区 分	17年3月期		18年3月期		19年3月期		20年3月期		21年3月期	
	連結	単独								
三井不動産	23.5%	26.3%	28.7%	30.3%	28.7%	30.3%	26.7%	26.3%	26.0%	24.8%
三菱地所	29.5%	32.1%	34.6%	37.5%	35.6%	37.9%	28.6%	35.7%	25.9%	33.2%
平和不動産	24.4%	24.4%	33.3%	33.3%	31.4%	31.7%	22.6%	23.7%	21.3%	22.4%
東京建物	25.3%	26.5%	32.8%	33.3%	31.4%	31.4%	27.1%	26.9%	23.2%	23.8%
ダイビル	40.9%	40.4%	43.9%	44.1%	46.5%	45.7%	45.9%	46.5%	43.7%	44.2%
東急不動産	9.6%	12.8%	16.4%	21.6%	18.2%	20.8%	19.0%	21.8%	18.9%	21.1%
住友不動産	15.0%	15.0%	15.3%	15.0%	14.9%	14.8%	14.8%	14.5%	14.5%	14.4%
野村不動産ホールディングス	8.0%	95.0%	8.8%	11.2%	25.5%	31.8%	26.1%	30.7%	17.0%	20.7%
大 京	12.5%	14.3%	22.7%	23.4%	20.3%	21.4%	24.2%	24.8%	17.1%	16.1%
テーオーシー	64.8%	65.7%	58.0%	58.5%	57.9%	58.2%	54.2%	54.5%	46.2%	46.6%
有楽土地	19.5%	19.7%	17.5%	17.8%	19.0%	19.0%	19.7%	19.5%	15.2%	15.2%
ゴールドクレスト	36.1%	36.0%	29.6%	29.5%	33.1%	33.0%	39.1%	38.9%	46.1%	46.0%
空港施設	45.8%	49.6%	50.7%	54.9%	55.0%	59.2%	55.6%	59.6%	58.6%	63.1%
明和地所	31.8%	32.5%	29.6%	30.6%	26.0%	26.2%	28.2%	28.8%	23.6%	23.1%
コスモスイニシア	15.9%	16.5%	15.3%	14.6%	18.6%	16.5%	15.8%	13.1%	-19.5%	-24.6%
レオパレス21	33.0%	35.9%	32.4%	32.5%	37.0%	37.8%	33.4%	33.2%	31.3%	32.0%
スタートコーポレーション	12.2%	14.1%	14.8%	37.2%	15.0%	34.7%	13.4%	24.6%	14.0%	20.0%
合 計	22.6%	25.7%	26.2%	28.1%	27.3%	28.8%	25.1%	26.8%	22.5%	24.2%

(注) 17年3月期及び18年3月期の自己資本比率は、「純資産額/総資産額」により計算している。

別表8 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
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
ゴ ー ル ド ク レ ス ト	55,164	13,288							13,288
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 2 1	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	1,234,350	396,676	1,054	819	610	0	0	0	399,159

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		
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
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
ゴ ー ル ド ク レ ス ト		2,496					0	2,496	65,956
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 2 1		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	0	83,386	0	19,178	1,901	0	10,535	115,000	1,518,500

連結株主資本等変動計算書・利益剰余金の部(21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	278,748	83,572							83,572
三菱地所	387,214	45,423	2,062	123					47,608
平和不動産	30,897	862							862
東京建物	41,811	10,101							10,101
ダイビル	64,780	4,998		12					5,010
東急不動産	81,499	10,192							10,192
住友不動産	176,228	46,205							46,205
野村不動産ホールディングス	89,272	13,770							13,770
大 京	57,492								0
テ ー オ ー シ ー	43,086	3,154							3,154
有 楽 土 地	25,977		506						506
ゴールドクレスト	65,956	8,653							8,653
空港施設	29,385	3,100							3,100
明和地所	31,550								0
コスモスイニシア	29,601								0
レオパレス21	76,211	9,951							9,951
スターツコーポレーション	8,793	594	24						618
合 計	1,518,500	240,575	2,592	135	0	0	0	0	243,302

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		19,334		5,313	5,338			1	29,986	332,333
三菱地所		22,088			3,860		99		26,047	408,775
平和不動産		1,625		83			4		1,712	30,046
東京建物		4,767		1,328	5	14			6,114	45,797
ダイビル		1,224		87					1,311	68,479
東急不動産		4,516		1,603	59				6,178	85,513
住友不動産		9,489			4,486				13,975	208,457
野村不動産ホールディングス		5,226		6,326					11,552	91,490
大 京	56,414	2,165						10,471	69,050	-11,558
テ ー オ ー シ ー		1,019							1,019	45,221
有 楽 土 地	10,393	521					0		10,914	15,568
ゴールドクレスト		2,496							2,496	72,112
空港施設		827			508				1,335	31,150
明和地所	16,135	746							16,881	14,688
コスモスイニシア	88,088	1,418							89,506	-59,906
レオパレス21		12,750							12,750	73,412
スターツコーポレーション		574			258				832	8,580
合 計	171,030	90,785	0	14,740	14,514	14	103	10,472	301,658	1,460,137

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	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	投資キャッシ ュフロー	財務キャッシ ュフロー	現金・預金等 期末残高	営業キャ ッシュフロー	投資キャッシ ュフロー	財務キャッシ ュフロー	現金・預金等 期末残高	営業キャ ッシュフロー	投資キャッシ ュフロー	財務キャッシ ュフロー	現金・預金等 期末残高
三井不動産	100,135	-76,870	-52,081	113,078	22,510	-60,833	-12,445	62,587	67,969	-77,006	38,085	81,816
三菱地所	88,900	-92,409	-33,485	97,324	169,744	29,883	-132,463	167,090	150,710	-85,389	-34,093	206,089
平和不動産	4,358	-9,485	-2,640	1,987	7,948	-12,136	5,417	3,217	8	-17,181	17,872	4,118
東京建物	24,918	-27,613	2,574	6,619	-941	-42,141	44,170	8,241	-3,983	-42,699	44,994	7,507
ダイビル	9,220	-22,529	-604	2,091	13,936	-8,988	-4,785	2,253	9,821	-3,451	-6,879	1,543
東急不動産	34,467	17,571	-27,622	97,188	54,232	-2,003	-29,498	119,933	13,844	-106,424	24,248	51,701
住友不動産	48,031	-60,819	-16,260	103,237	11,357	-209,658	209,299	116,155	-48,880	-187,887	250,053	129,822
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	-89,849	-26,787	100,862	28,437
大 京	94,749	88,535	-120,900	89,566	30,602	16,813	-59,880	77,273	-25,207	15,125	-10,036	57,175
テ ー オ ー シ ー	5,176	-4,865	267	10,297	3,707	-19,729	14,415	8,690	5,434	-6,254	-2,617	5,254
有 楽 土 地	16,387	-927	-10,768	10,235	-3,459	-1,787	3,099	8,087	-20,142	-3,538	24,360	8,767
ゴールドクレスト	31,807	-5,004	-5,094	62,978	-59,131	-278	50,641	54,209	8,303	-9,461	636	53,688
空 港 施 設	8,472	-2,602	-7,620	3,214	8,166	-1,301	-6,027	4,052	7,575	-2,243	-5,761	3,631
明 和 地 所	10,496	2,822	-13,897	25,640	8,629	-510	5,468	39,227	-7,075	31	14,638	46,822
コスモスイニシア	-6,062	569	3,706	24,832	1,044	27,190	-22,521	30,553	-14,458	-2,321	1,908	15,679
レオパレス21	40,348	-8,978	-20,959	46,852	56,971	-11,266	-47,946	44,612	63,308	-15,930	-17,018	75,166
スターツコーポレーション	9,764	-1,937	-1,908	17,666	1,835	-13,197	17,252	23,841	8,337	-8,506	5,514	29,198
合 計	496,537	-225,003	-243,847	761,026	227,320	-327,936	148,014	814,235	115,515	-579,921	446,766	806,413

区 分	20年3月期				21年3月期			
	営業キャ ッシュフロー	投資キャッシ ュフロー	財務キャッシ ュフロー	現金・預金等 期末残高	営業キャ ッシュフロー	投資キャッシ ュフロー	財務キャッシ ュフロー	現金・預金等 期末残高
三井不動産	97,762	-392,160	276,136	63,495	-40,996	-141,633	182,215	62,891
三菱地所	-16,248	-212,207	238,942	219,712	45,824	-214,500	141,055	184,552
平和不動産	-10,237	-56,878	68,332	5,670	17,711	-12,081	17,754	29,055
東京建物	-17,227	-84,054	104,494	10,697	-16,753	-76,761	100,176	17,159
ダイビル	13,561	-8,609	-3,250	3,245	6,799	-11,994	5,057	3,174
東急不動産	24,910	-79,949	36,930	33,454	13,354	-82,971	68,029	30,337
住友不動産	-19,448	-138,774	144,730	116,535	-52,673	-110,146	173,431	124,896
野村不動産ホールディングス	7,639	-13,347	8,790	31,510	-108,030	-141,788	295,507	78,473
大 京	-42,111	802	37,292	53,162	48,899	14,055	-48,502	67,577
テ ー オ ー シ ー	6,553	-12,672	7,185	6,320	11,533	-28,348	15,545	5,051
有 楽 土 地	-11,296	382	9,192	7,045	2,962	-1,534	3,073	11,546
ゴールドクレスト	-6,755	-1,871	-4,486	40,575	21,107	2,502	-25,797	38,389
空 港 施 設	8,045	-6,996	340	5,020	8,213	-4,309	-3,772	4,929
明 和 地 所	-13,800	-518	3,038	35,541	-8,374	449	-14,407	13,209
コスモスイニシア	-50,814	-3,602	60,947	22,188	2,766	3,510	-8,180	20,241
レオパレス21	11,745	148	-26,779	60,965	62,843	-10,048	-33,885	78,375
スターツコーポレーション	1,006	-18,524	7,865	19,614	7,172	-6,064	-2,765	18,027
合 計	-16,715	-1,028,829	969,698	734,748	22,357	-821,661	864,534	787,881