

【研究ノート】

平成22年3月期 主要不動産会社決算状況

鈴木 嗣郎

■はじめに

22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14社及びジャスダック上場のうち2社、計16社について、当該各社が公表している22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、(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、これを3月期とみなして整理した。

■主要不動産会社の平成22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16社の22年3月期における営業収益の合計額は、5兆7,969億円で、前期における5兆9,053億円と比べると、1,083億円、1.8%の減収となった。これは今期決算の特徴である。

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	18年3月期	19年3月期	20年3月期	21年3月期	22年3月期
営業収益合計額	5,198,925	5,641,747	5,737,215	5,905,265	5,796,945
対前期増減額	193,398	442,822	95,468	168,050	-108,320
対前期増減率	3.9	8.5	1.7	2.9	-1.8

これを増加及び減少企業別に見ると表2のとおり、16社のうち、増加したのは6社でその額は2兆1,719億円、減少したのは10社でその額は3兆

6,251億円である。

(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	21年3月期		22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	16	5,905,265	16	5,796,945	-108,320	-1.8
増加企業数と営業収益	8	4,349,743	6	2,171,867	-2,177,876	-50.1
減少企業数と営業収益	8	1,555,522	10	3,625,078	2,069,556	33.0

② 営業収益・営業利益の部門別内訳

調査対象企業16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。

22年3月期における営業収益に占める不動産販売部門、賃貸部門の割合は70.4%、営業利益の場合は81.7%となっている。

22年3月期における不動産販売部門(13社)は、営業収益の合計額は1兆9,391億円であったが、このうち7社について営業費用が営業収益を上回

ることとなったことから、13社全体では営業損失117億円を計上することとなった。これは前期に続く今期決算の特徴である。

不動産賃貸部門(16社)の営業収益の合計額は1,337億円増の2兆1,414億円であり、営業利益は3億円増の4,369億円に留まった。

(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	21年3月期		22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	16	5,905,265	16	5,796,945	-108,320	-1.8
営業利益	16	578,275	16	520,504	-57,771	-10.0
不動産販売部門	13	1,906,560	13	1,939,073	32,513	1.7
営業利益	13	-7,070	13	-11,691	-4,621	-65.4
不動産賃貸部門	16	2,007,678	16	2,141,414	133,736	6.7
営業利益	16	436,588	16	436,920	332	0.1
その他の部門	16	2,198,094	16	1,898,182	-299,912	-13.6
営業利益	16	222,508	16	168,752	-53,756	-24.2

(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. 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16社の22年3月期における経常利益及び経常損失の通算額は、3,777億円の利益ではあったが、その額は20年3月期決算額の半額を下回るものとなり、前期に引き続き651億円、14.7%の減益となっている。(表4のとおり)

売上高経常利益率は18年3月期から20年3月期までは11~13%台を維持してきたが、前期からは大幅な減少局面に転じることとなり、今期決算では20年3月期の1/2を下回る6.5%まで落ち込んでいる。

なお、18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	21年3月期		22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	16	442,721	16	377,654	-65,067	-14.7
経常利益計上企業	13	534,825	14	419,066	-115,759	-21.6
うち 増益企業	3	20,779	6	183,890	163,111	785.0
うち 減益企業	10	514,046	8	235,176	-278,870	-54.3
経常損失計上企業	3	-92,104	2	-41,412	50,692	55.0

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	18年3月期	19年3月期	20年3月期	21年3月期	22年3月期
経常損益通算額	590,920	730,909	792,225	442,721	377,654
対前期増減額	158,472	139,989	61,316	-349,504	-65,067
対前期増減率	36.6	23.7	8.4	-44.1	-14.7

3. 当期純利益の動向

調査対象企業16社の22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1,083億円、1.8%減少する一方、特別利益が715億円、422.8%増加したこと等により、合計で511億円、0.9%の減少となった。支出面では、前期に比べ、営業原価が7億円、販売・一般管理費が498億円、

7.5%、営業外費用が70億円、3.9%、法人税等が437億円、26.7%、法人税等調整額が115億円、222.8%とそれぞれ減少する一方、特別損失が523億円、27.8%増加したこと等により、合計では707億円、1.2%の減少となった。

この結果、当期純利益は前期と比べ196億円、24.6%の増加となった。

(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	21年3月期	22年3月期	増減(-)額	増減(-)率
営業収益	5,905,265	5,796,945	-108,320	-1.8
営業原価	4,659,330	4,658,618	-712	-0.0
営業総利益	1,245,929	1,138,321	-107,608	-8.6
販売・一般管理費	667,650	617,811	-49,839	-7.5
営業利益	578,275	520,504	-57,771	-10.0
営業外収益	41,677	27,420	-14,257	-34.2
うち 受取利息	17,096	11,212	-5,884	-34.4
営業外費用	177,232	170,272	-6,960	-3.9
うち 支払利息	134,900	134,348	-552	-0.4
経常利益	442,721	377,654	-65,067	-14.7
特別利益	16,914	88,424	71,510	422.8
特別損失	188,090	240,411	52,321	27.8
税金等調整前当期純利益	271,544	225,665	-45,879	-16.9
法人税等	163,763	120,101	-43,662	-26.7
法人税等調整額	5,144	-6,315	-11,459	-222.8
少数株主利益	22,691	12,293	-10,398	-45.8
当期純利益	79,938	99,576	19,638	24.6

4. 有形固定資産の動向

調査対象企業 16 社の有形固定資産の状況は表 7 のとおりである。

16 社の有形固定資産の 22 年 3 月期末における計上額は、9 兆 2,958 億円(前期 9 兆 448 億円)で、前期比 2,510 億円、2.8%の増加であった。

有形固定資産のうち土地計上額は、6 兆 1,264

億円(前期 5 兆 9,682 億円)で、前期比 1,581 億円、2.6%の増加となった。

土地計上額を増やしたのは 9 社でその額は 1,975 億円(前期 12 社、6,488 億円)、減らしたのは 7 社で 394 億円(前期 4 社、104 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	18年3月期	19年3月期	20年3月期	21年3月期	22年3月期
有形固定資産 (対前期増減額)	6,566,522 (-67,044)	7,037,056 (470,534)	8,116,713 (1,079,657)	9,044,793 (928,080)	9,295,796 (251,003)
うち 土地計上額 (対前期増減額)	4,333,576 (-36,960)	4,729,232 (395,656)	5,329,821 (600,589)	5,968,249 (638,428)	6,126,353 (158,104)
増加企業数と増加額	(7) 94,457	(14) 400,093	(13) 602,582	(12) 648,838	(9) 197,514
減少企業数と減少額	(9) -131,417	(2) -4,437	(3) -1,993	(4) -10,410	(7) -39,410

5. 借入金等残高の動向

調査対象企業 16 社の借入金等残高の状況は表 8 のとおりである。

16 社の 22 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 569 億円(前期 8 兆 2,211 億円)で、前期末の残高と比較すると 1,642 億円、2.0%の減少となっている。

増加したのは 6 社で、増加額は 1,398 億円(前期 9 社、1 兆 1,410 億円)、減少したのは 10 社で、減少額は 3,041 億円(前期 7 社、1,037 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	18年3月期	19年3月期	20年3月期	21年3月期	22年3月期
借入金等残高	(16) 5,310,055	(16) 5,690,654	(16) 7,183,827	(16) 8,221,136	(16) 8,056,901
対前期増減額	-116,593	380,599	1,493,173	1,037,309	-164,235
増加企業数と 増加額	(6) 427,442	(11) 422,417	(13) 1,500,701	(9) 1,141,012	(6) 139,819
減少企業数と 減少額	(10) -544,035	(5) -41,818	(3) -7,528	(7) -103,703	(10) -304,054

6. 利払負担率の動向

調査対象企業 16 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、20 年 3 月期までは 11～13% 台と安定的に推移してきたが、20 年 3 月期及び前期において有利

子負債が大幅に増加（表 8、別表 5）したことに加え、前期からは営業利益が大幅に落ち込んできていることから、前期から 20 年 3 月期以前に比べ倍前後の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：%）

18年3月期	19年3月期	20年3月期	21年3月期	22年3月期
13.5	11.3	12.4	23.3	25.8

（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	18年3月期	19年3月期	20年3月期	21年3月期	22年3月期
全 産 業	17.7	11.8	12.1	24.8	23.8
不 動 産 業	17.6	15.3	16.2	48.7	32.9

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 16 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、19 年 3 月期からは 1.75 倍前後と安定的に推移している。

総資産額の連単倍率は 20 年 3 月期までは緩やかな上昇局面となっていたが、前期からは緩やかな

下降局面に変化している。また、純資産額の連単倍率も前期までは緩やかな上昇局面となっていたが、今期は一転して緩やかな下降局面に転じている。

自己資本比率は、連結、単独とも 20 年 3 月期から下降局面へと変化していたが、今期は再び上昇局面に転じている。

（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	18年3月期	19年3月期	20年3月期	21年3月期	22年3月期
営業収益（連結）	5,198,925	5,641,747	5,737,215	5,905,265	5,796,945
（単独）	3,213,183	3,228,096	3,296,942	3,347,725	3,304,168
倍 率	1.62	1.75	1.74	1.76	1.75
総資産額（連結）	13,045,719	14,237,534	16,108,863	16,858,481	16,680,085
（単独）	11,599,652	12,349,097	13,467,205	14,178,540	14,405,985
倍 率	1.12	1.15	1.20	1.19	1.16
純資産額（連結）	3,428,367	4,033,466	4,246,483	4,058,918	4,276,400
（単独）	3,280,320	3,579,375	3,629,257	3,445,940	3,733,275
倍 率	1.05	1.13	1.17	1.18	1.15
自己資本比率（連結）	26.3%	27.4%	25.1%	22.6%	24.1%
（単独）	28.3%	29.0%	26.9%	24.3%	25.9%

8. 連結利益剰余金の動向

調査対象企業 16 社の連結利益剰余金の状況は表 11 のとおりである、22 年 3 月期の期末残高は 1 兆 4, 053 億円の利益剰余金 (14 社、1 兆 4, 452 億円

の黒字。2 社、399 億円の赤字。) となり、前期末残高の 1 兆 4, 446 億円の剰余金 (14 社、1 兆 5, 160 億円の黒字。2 社、715 億円の赤字。) から 392 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	21年3月期	22年3月期	増減額
利益剰余金期首残高	1, 492, 523	1, 444, 569	-47, 954
利益剰余金増加高			
当期純利益	240, 575	187, 357	-53, 218
土地再評価差額金取崩額	2, 086	1, 516	-570
子・関連会社数等の変化による増加額	135	0	-135
資本剰余金取崩額	0	14, 495	14, 495
資本金取崩額	0	0	0
その他	0	0	0
計	242, 796	203, 368	-39, 428
利益剰余金減少高			
当期純損失	160, 637	87, 781	-72, 856
配当金	90, 264	70, 098	-20, 166
役員賞与	0	0	0
土地再評価差額金取崩額	14, 740	19, 366	4, 626
子・関連会社数等の変化による減少額	14, 528	65, 241	50, 713
その他	10, 575	103	-10, 472
計	290, 744	242, 589	-48, 155
利益剰余金期末残高	1, 444, 569	1, 405, 342	-39, 227

9. 連結キャッシュフローの動向

調査対象企業 16 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、20 年 3 月期までは棚卸資産の増加等により急減してきたが、今期は逆に棚卸資産の減少等により大幅な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 兆円の大打に乘ったが、前期は土地取得費が増加したものの投

資有価証券取得費が減少したこと等によりマイナス 8 千億円台になり、今期は土地取得費が大幅に減少したこと等により 5 千億円を割る水準となっている。

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、前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となり、今期は土地取得費の減少などを背景とした新規借入金的大幅減額等によりマイナス局面に転じている。

(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	18年3月期	19年3月期	20年3月期	21年3月期	22年3月期
営業キャッシュフロー	230, 779	135, 657	-5, 419	19, 395	674, 905
投資キャッシュフロー	-326, 149	-576, 383	-1, 029, 211	-820, 127	-488, 900
財務キャッシュフロー	144, 915	422, 406	960, 506	861, 461	-126, 546
現・預金等期末残高	806, 148	797, 646	727, 703	776, 335	840, 387

[すずき しろく]
[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	18年3月期 営業収益	19年3月期 営業収益	20年3月期 営業収益	21年3月期			22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	1,159,280	1,229,193	1,360,023	1,418,945	58,922	4.3	1,384,806	-34,139	-2.4
三菱地所	844,217	947,641	787,652	942,626	154,974	19.7	1,013,415	70,789	7.5
平和不動産	36,599	31,912	31,384	51,935	20,551	65.5	42,004	-9,931	-19.1
東京建物	176,468	234,340	213,218	199,811	-13,407	-6.3	262,609	62,798	31.4
ダイビル	26,521	25,927	32,018	33,845	1,827	5.7	33,639	-206	-0.6
東急不動産	558,646	573,549	633,406	574,361	-59,045	-9.3	552,067	-22,294	-3.9
住友不動産	646,525	676,834	691,928	695,239	3,311	0.5	719,635	24,396	3.5
野村不動産ホールディングス	350,319	367,236	411,493	448,655	37,162	9.0	434,226	-14,429	-3.2
大 京	434,302	376,666	394,102	351,623	-42,479	-10.8	318,356	-33,267	-9.5
テーオーシー	17,989	18,377	21,324	20,427	-897	-4.2	20,491	64	0.3
ゴールドクレスト	72,076	99,319	78,402	64,223	-14,179	-18.1	46,000	-18,223	-28.4
空港施設	24,148	24,588	25,123	25,263	140	0.6	23,609	-1,654	-6.5
明和地所	70,637	76,166	54,634	33,458	-21,176	-38.8	35,509	2,051	6.1
コスモスイニシア	227,957	213,472	194,439	191,616	-2,823	-1.5	169,995	-21,621	-11.3
レオパレス21	465,386	631,608	672,973	733,235	60,262	9.0	620,376	-112,859	-15.4
スターツコーポレーション	87,855	114,919	135,096	120,003	-15,093	-11.2	120,208	205	0.2
合 計	5,198,925	5,641,747	5,737,215	5,905,265	168,050	2.9	5,796,945	-108,320	-1.8

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	18年3月期 営業損益	19年3月期 営業損益	20年3月期 営業損益	21年3月期			22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	137,543	161,842	179,282	171,547	-7,735	-4.3	120,585	-50,962	-29.7
三菱地所	137,614	166,165	177,983	138,567	-39,416	-22.1	148,972	10,405	7.5
平和不動産	8,625	9,637	9,205	8,998	-207	-2.2	6,145	-2,853	-31.7
東京建物	29,470	34,461	45,423	27,710	-17,713	-39.0	29,162	1,452	5.2
ダイビル	10,012	9,961	9,864	9,984	120	1.2	9,269	-715	-7.2
東急不動産	64,866	65,944	82,064	34,990	-47,074	-57.4	35,469	479	1.4
住友不動産	112,023	137,176	154,607	146,366	-8,241	-5.3	133,979	-12,387	-8.5
野村不動産ホールディングス	44,267	54,374	69,821	34,012	-35,809	-51.3	39,274	5,262	15.5
大 京	30,237	34,994	31,117	-44,075	-75,192	-241.6	9,098	53,173	120.6
テーオーシー	5,319	4,670	6,758	6,614	-144	-2.1	6,254	-360	-5.4
ゴールドクレスト	15,782	24,231	25,190	16,746	-8,444	-33.5	2,895	-13,851	-82.7
空港施設	5,269	5,194	5,242	4,860	-382	-7.3	3,814	-1,046	-21.5
明和地所	8,501	8,181	7,442	-17,410	-24,852	-333.9	1,907	19,317	111.0
コスモスイニシア	23,165	17,810	17,956	-18,207	-36,163	-201.4	-4,797	13,410	73.7
レオパレス21	40,775	76,007	71,402	50,156	-21,246	-29.8	-29,727	-79,883	-159.3
スターツコーポレーション	6,387	8,391	7,010	7,417	407	5.8	8,205	788	10.6
合 計	679,855	819,038	900,366	578,275	-322,091	-35.8	520,504	-57,771	-10.0

別表 1-3 営業収益・営業利益部門別内訳

(単位:百万円)

区 分	2 1 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
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	2,007,678	436,588	1,906,560	-7,070	2,198,094	222,508	207,067	73,751	5,905,265	578,275

区 分	2 2 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	554,921	99,787	392,100	12,085	536,262	28,116	98,477	19,403	1,384,806	120,585
三菱地所	489,696	149,836	350,008	-35,730	194,435	52,064	20,724	17,198	1,013,415	148,972
平和不動産	17,989	8,096	12,337	-1,778	13,399	944	1,721	1,117	42,004	6,145
東京建物	68,702	28,659	158,316	8,555	39,332	-966	3,741	7,086	262,609	29,162
ダイビル	25,033	9,488			10,643	1,043	2,037	1,262	33,639	9,269
東急不動産	134,850	49,999	118,812	-14,564	311,542	4,987	13,137	4,953	552,067	35,469
住友不動産	293,533	97,618	219,661	19,592	215,576	28,698	9,135	11,929	719,635	133,979
野村不動産ホールディングス	95,237	21,587	259,069	10,734	89,811	11,620	9,891	4,667	434,226	39,274
大 京	11,424	2,481	198,539	-2,070	110,853	10,387	2,460	1,700	318,356	9,098
テーオーシー	16,179	6,608			5,322	-320	1,010	34	20,491	6,254
ゴールドクレスト	2,637	1,658	40,915	915	2,568	321	120	-1	46,000	2,895
空港施設	16,634	2,922			8,558	892	1,583		23,609	3,814
明和地所	2,562	897	28,957	938	5,125	471	1,135	399	35,509	1,907
コスモスイニシア	13,762	0	130,841	-5,760	27,750	814	2,358	-149	169,995	-4,797
レオパレス21	342,713	-47,875	24,643	-3,356	256,426	25,000	3,406	3,496	620,376	-29,727
スターツコーポレーション	55,542	5,159	4,875	-1,252	70,580	4,681	10,789	383	120,208	8,205
合 計	2,141,414	436,920	1,939,073	-11,691	1,898,182	168,752	181,724	73,477	5,796,945	520,504

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	18年3月期 経常損益	19年3月期 経常損益	20年3月期 経常損益	21年3月期			22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	118,970	142,324	162,835	146,090	-16,745	-10.3	93,901	-52,189	-35.7
三菱地所	121,236	151,674	162,061	108,624	-53,437	-33.0	117,381	8,757	8.1
平和不動産	7,570	8,164	7,176	6,178	-998	-13.9	2,895	-3,283	-53.1
東京建物	24,444	31,289	39,487	20,500	-18,987	-48.1	19,331	-1,169	-5.7
ダイビル	8,789	8,865	9,105	9,270	165	1.8	8,182	-1,088	-11.7
東急不動産	56,810	60,424	75,427	27,674	-47,753	-63.3	28,174	500	1.8
住友不動産	87,038	112,406	125,176	113,581	-11,595	-9.3	100,464	-13,117	-11.5
野村不動産ホールディングス	37,378	47,446	60,291	23,702	-36,589	-60.7	23,967	265	1.1
大 京	26,131	32,823	27,700	-51,845	-79,545	-287.2	6,359	58,204	112.3
テーオーシー	5,225	4,342	6,202	5,947	-255	-4.1	5,262	-685	-11.5
ゴールドクレスト	14,553	22,871	23,920	14,965	-8,955	-37.4	1,599	-13,366	-89.3
空港施設	4,806	4,765	4,868	5,041	173	3.6	3,542	-1,499	-29.7
明和地所	7,721	7,105	6,157	-17,857	-24,014	-390.0	967	18,824	105.4
コスモスイニシア	19,688	15,800	14,692	-22,402	-37,094	-252.5	-7,581	14,821	66.2
レオパレス21	44,151	73,002	60,847	46,785	-14,062	-23.1	-33,831	-80,616	-172.3
スターツコーポレーション	6,410	7,609	6,281	6,468	187	3.0	7,042	574	8.9
合 計	590,920	730,909	792,225	442,721	-349,504	-44.1	377,654	-65,067	-14.7

別表2-2 売上高経常利益率企業別推移

(単位:%)

区 分	18年3月期	19年3月期	20年3月期	21年3月期	22年3月期
三井不動産	10.3	11.6	12.0	10.3	6.8
三菱地所	14.4	16.0	20.6	11.5	11.6
平和不動産	20.7	25.6	22.9	11.9	6.9
東京建物	13.9	13.4	18.5	10.3	7.4
ダイビル	33.1	34.2	28.4	27.4	24.3
東急不動産	10.4	10.5	11.9	4.8	5.1
住友不動産	13.5	16.6	18.1	16.3	14.0
野村不動産ホールディングス	10.7	12.9	14.7	5.3	5.5
大 京	6.0	8.7	7.0	-14.7	2.0
テーオーシー	29.0	23.6	29.1	29.1	25.7
ゴールドクレスト	20.2	23.0	30.5	23.3	3.5
空港施設	19.9	19.4	19.4	20.0	15.0
明和地所	10.9	9.3	11.3	-53.4	2.7
コスモスイニシア	8.6	7.4	7.6	-11.7	-4.5
レオパレス21	9.5	11.6	9.0	6.4	-5.5
スターツコーポレーション	7.3	6.6	4.6	5.4	5.9
合 計	11.4	13.0	13.8	7.5	6.5

別表3 連結損益計算書内訳 (21年3月期、22年3月期)

(単位:百万円)

区 分	21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	1,418,945	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	-6,606	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	3,734	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	351,623	358,235	-6,612	37,463	-44,075	1,037	126	8,807	3,655	-51,845	2,286	2,505	-52,064	1,199	3,149	-	-56,414
テーオーシー	20,427	11,208	9,218	2,604	6,614	292	182	959	734	5,947	1,235	1,408	5,773	52	2,616	-50	3,154
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
コスモスインシア	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
レオパレス21	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	594
合 計	5,905,265	4,659,330	1,245,929	667,650	578,275	41,677	17,096	177,232	134,900	442,721	16,914	188,090	271,544	163,763	5,144	22,691	79,938

区 分	22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	1,384,806	1,120,091	264,715	144,130	120,585	6,839	2,754	33,523	29,544	93,901	26,339	22,550	97,690	28,013	8,560	1,031	60,084
三菱地所	1,013,415	784,789	228,625	79,653	148,972	9,342	3,171	40,933	29,207	117,381	2,323	88,832	30,872	16,319	-4,966	7,618	11,900
平和不動産	42,004	31,515	10,489	4,343	6,145	291	240	3,541	3,270	2,895	2,734	18,335	-12,706	105	-3,032	-1,072	-8,706
東京建物	262,809	201,781	60,828	31,665	29,162	1,803	660	11,634	8,529	19,331	4,232	16,131	7,433	4,041	-818	-2,135	6,345
ダイビル	33,639	21,561	12,078	2,809	9,269	357	310	1,444	1,326	8,182	194	1,236	7,139	2,583	129	150	4,276
東急不動産	552,067	445,609	106,458	70,988	35,469	1,102	528	8,397	7,476	28,174	3,630	3,750	28,054	14,190	836	1,969	11,058
住友不動産	719,635	534,269	185,366	51,386	133,979	3,190	2,559	36,705	29,812	100,464	1,006	10,262	91,207	35,136	1,805	1,603	52,662
野村不動産ホールディングス	434,226	328,649	105,576	66,301	39,274	494	179	15,802	13,529	23,967	484	10,981	13,469	11,624	-5,278	2,463	4,660
大 京	318,356	281,829	36,527	27,428	9,098	1,064	80	3,803	2,610	6,359	248	1,389	5,218	1,081	-2,170	-	6,307
テーオーシー	20,491	11,592	8,899	2,644	6,254	266	180	1,258	1,097	5,262	-	4,629	633	100	-107	-51	691
ゴールドクレスト	46,000	37,307	8,692	5,797	2,895	216	57	1,512	1,320	1,599	-	-	1,599	195	473	-	930
空港施設	23,609	18,087	5,522	1,708	3,814	74	29	347	311	3,542	233	2,865	910	1,578	-1,019	51	299
明和地所	35,509	28,137	7,372	5,464	1,907	621	9	1,561	1,386	967	49	368	649	179	-50	-	519
コスモスインシア	169,995	153,389	16,605	21,403	-4,797	344	6	3,129	2,514	-7,581	44,973	12,666	24,724	16	-993	-	25,701
レオパレス21	620,376	570,749	49,626	79,354	-29,727	897	175	5,000	1,196	-33,831	1,855	45,551	-77,526	1,687	-139	-	-79,075
スターツコーポレーション	120,208	89,264	30,943	22,738	8,205	520	275	1,683	1,221	7,042	124	866	6,300	3,254	454	666	1,925
合 計	5,796,945	4,658,618	1,138,321	617,811	520,504	27,420	11,212	170,272	134,348	377,654	88,424	240,411	225,665	120,101	-6,315	12,293	99,576

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	18年3月期	19年3月期	20年3月期	21年3月期			22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	1,642,348	1,691,086	1,931,592	2,018,583	86,991	4.5	2,074,946	56,363	2.8
三菱地所	1,996,372	2,184,239	2,714,735	2,869,718	154,983	5.7	2,872,021	2,303	0.1
平和不動産	151,369	165,684	202,202	219,691	17,489	8.6	204,267	-15,424	-7.0
東京建物	312,689	338,528	372,535	426,667	54,132	14.5	466,464	39,797	9.3
ダイビル	207,497	207,570	211,703	230,464	18,761	8.9	240,340	9,876	4.3
東急不動産	334,663	366,611	397,330	402,218	4,888	1.2	444,486	42,268	10.5
住友不動産	1,336,691	1,453,548	1,622,838	1,801,408	178,570	11.0	1,896,411	95,003	5.3
野村不動産ホールディングス	153,170	174,992	195,271	575,761	380,490	194.9	626,268	50,507	8.8
大 京	21,719	17,885	17,805	12,751	-5,054	-28.4	12,355	-396	-3.1
テ ー オ ー シ ー	74,532	79,500	80,383	102,133	21,750	27.1	111,714	9,581	9.4
ゴールドクレスト	8,746	22,785	24,305	31,884	7,579	31.2	30,446	-1,438	-4.5
空港施設	66,328	63,833	64,582	62,893	-1,689	-2.6	58,616	-4,277	-6.8
明和地所	19,248	18,972	19,342	35,677	16,335	84.5	33,430	-2,247	-6.3
コスモスイニシア	14,815	14,281	16,430	8,913	-7,517	-45.8	489	-8,424	-94.5
レオパレス21	196,512	207,112	199,124	191,343	-7,781	-3.9	170,731	-20,612	-10.8
スターツコーポレーション	29,823	30,430	46,536	54,689	8,153	17.5	52,812	-1,877	-3.4
合 計	6,566,522	7,037,056	8,116,713	9,044,793	928,080	11.4	9,295,796	251,003	2.8

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	18年3月期	19年3月期	20年3月期	21年3月期			22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	1,082,012	1,155,208	1,363,479	1,441,255	77,776	5.7	1,466,951	25,696	1.8
三菱地所	1,293,186	1,414,754	1,564,953	1,632,779	67,826	4.3	1,652,937	20,158	1.2
平和不動産	76,949	87,617	119,883	133,470	13,587	11.3	121,428	-12,042	-9.0
東京建物	239,109	256,027	273,721	289,763	16,042	5.9	326,006	36,243	12.5
ダイビル	143,468	143,547	144,018	144,013	-5	0.0	147,960	3,947	2.7
東急不動産	199,299	227,880	251,431	255,303	3,872	1.5	281,925	26,622	10.4
住友不動産	1,013,232	1,128,751	1,261,992	1,438,070	176,078	14.0	1,490,605	52,535	3.7
野村不動産ホールディングス	71,392	89,141	110,093	380,591	270,498	245.7	412,477	31,886	8.4
大 京	18,247	14,619	14,599	9,712	-4,887	-33.5	9,679	-33	-0.3
テ ー オ ー シ ー	41,086	41,090	41,115	44,344	3,229	7.9	44,344	0	0.0
ゴールドクレスト	5,560	10,167	11,550	16,230	4,680	40.5	15,201	-1,029	-6.3
空港施設	3,853	3,960	4,150	4,607	457	11.0	5,034	427	9.3
明和地所	12,880	12,884	13,214	24,542	11,328	85.7	23,546	-996	-4.1
コスモスイニシア	11,511	10,702	10,689	6,552	-4,137	-38.7	0	-6,552	-100.0
レオパレス21	107,216	118,255	116,295	114,914	-1,381	-1.2	96,293	-18,621	-16.2
スターツコーポレーション	14,576	14,630	28,639	32,104	3,465	12.1	31,967	-137	-0.4
合 計	4,333,576	4,729,232	5,329,821	5,968,249	638,428	12.0	6,126,353	158,104	2.6

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	18年3月期	19年3月期	20年3月期	21年3月期			22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	1,199,291	1,258,425	1,550,420	1,733,558	183,138	11.8	1,746,719	13,161	0.8
三菱地所	1,007,758	1,012,586	1,645,405	1,831,732	186,327	11.3	1,753,820	-77,912	-4.3
平和不動産	91,723	112,932	191,780	210,292	18,512	9.7	208,872	-1,420	-0.7
東京建物	273,982	319,221	430,799	539,605	108,806	25.3	503,933	-35,672	-6.6
ダイビル	90,229	84,404	82,324	88,609	6,285	7.6	102,353	13,744	15.5
東急不動産	344,081	370,487	411,490	477,033	65,543	15.9	478,938	1,905	0.4
住友不動産	1,267,032	1,473,644	1,665,042	1,847,627	182,585	11.0	1,935,166	87,539	4.7
野村不動産ホールディングス	413,038	394,884	408,016	778,072	370,056	90.7	759,636	-18,436	-2.4
大 京	164,127	188,502	228,648	182,374	-46,274	-20.2	160,702	-21,672	-11.9
テ ー オ ー シ ー	31,674	29,890	38,022	57,782	19,760	52.0	65,160	7,378	12.8
ゴールドクレスト	120,715	123,000	121,000	98,000	-23,000	-19.0	93,000	-5,000	-5.1
空 港 施 設	24,601	19,900	21,220	18,841	-2,379	-11.2	16,467	-2,374	-12.6
明 和 地 所	57,777	73,439	77,835	64,176	-13,659	-17.5	53,848	-10,328	-16.1
コスモスイニシア	108,821	118,868	195,054	187,766	-7,288	-3.7	58,621	-129,145	-68.8
レオパレス21	64,512	53,158	49,710	40,389	-9,321	-18.8	56,481	16,092	39.8
スターツコーポレーション	50,694	57,314	67,062	65,280	-1,782	-2.7	63,185	-2,095	-3.2
合 計	5,310,055	5,690,654	7,183,827	8,221,136	1,037,309	14.4	8,056,901	-164,235	-2.0

別表6 利払負担率企業別推移

(単位:%)

区 分	18年3月期	19年3月期	20年3月期	21年3月期	22年3月期
三井不動産	14.7	13.2	14.5	17.4	24.5
三菱地所	14.4	11.4	12.5	22.4	19.6
平和不動産	15.2	16.3	24.9	33.0	53.2
東京建物	18.5	13.5	13.7	27.4	29.2
ダイビル	14.1	15.0	13.3	12.1	14.3
東急不動産	11.6	10.4	8.8	22.4	21.1
住友不動産	15.7	15.0	16.6	20.8	22.3
野村不動産ホールディングス	10.9	12.0	10.4	28.2	34.4
大 京	15.6	7.4	11.1	-8.3	28.7
テ ー オ ー シ ー	6.3	10.0	8.5	11.1	17.5
ゴールドクレスト	5.8	6.3	6.2	9.2	45.6
空 港 施 設	9.1	7.7	6.7	7.5	8.2
明 和 地 所	11.1	16.5	25.1	-8.5	72.7
コスモスイニシア	11.1	12.2	16.2	-22.1	-52.4
レオパレス21	5.6	1.8	2.0	2.4	-4.0
スターツコーポレーション	14.7	12.2	20.7	19.4	14.9
合 計	13.5	11.3	12.4	23.3	25.8

(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	18年3月期			19年3月期			20年3月期			21年3月期			22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	1,159,280	629,318	1.84	1,229,193	453,227	2.71	1,360,023	460,618	2.95	1,418,945	522,130	2.72	1,384,806	521,377	2.66
三菱地所	844,217	465,557	1.81	947,641	510,190	1.86	787,652	524,711	1.50	942,626	511,758	1.84	1,013,415	572,829	1.77
平和不動産	36,599	34,975	1.05	31,912	27,721	1.15	31,384	28,212	1.11	51,935	48,834	1.06	42,004	38,218	1.10
東京建物	176,468	140,989	1.25	234,340	191,283	1.23	213,218	163,787	1.30	199,811	148,410	1.35	262,609	208,925	1.26
ダイビル	26,521	24,353	1.09	25,927	23,849	1.09	32,018	24,423	1.31	33,845	24,175	1.40	33,639	24,557	1.37
東急不動産	558,646	240,019	2.33	573,549	223,483	2.57	633,406	265,702	2.38	574,361	232,143	2.47	552,067	219,693	2.51
住友不動産	646,525	544,880	1.19	676,834	561,156	1.21	691,928	572,892	1.21	695,239	592,878	1.17	719,635	615,630	1.17
野村不動産ホールディングス	350,319	5,578	62.80	367,236	12,483	29.42	411,493	23,996	17.15	448,655	30,844	14.55	434,226	31,737	###
大 京	434,302	296,194	1.47	376,666	226,367	1.66	394,102	244,022	1.62	351,623	222,457	1.58	318,356	194,832	1.63
テーオーシー	17,989	13,637	1.32	18,377	14,192	1.29	21,324	16,826	1.27	20,427	17,049	1.20	20,491	15,104	1.36
ゴールドクレスト	72,076	71,062	1.01	99,319	98,064	1.01	78,402	76,762	1.02	64,223	62,031	1.04	46,000	43,637	1.05
空港施設	24,148	21,366	1.13	24,588	21,857	1.12	25,123	22,304	1.13	25,263	22,429	1.13	23,609	21,136	1.12
明和地所	70,637	66,743	1.06	76,166	71,732	1.06	54,634	49,733	1.10	33,458	29,106	1.15	35,509	30,641	1.16
コスモスイニシア	227,957	182,631	1.25	213,472	164,894	1.29	194,439	152,029	1.28	191,616	152,157	1.26	169,995	146,511	1.16
レオパレス21	465,386	457,135	1.02	631,608	624,553	1.01	672,973	666,472	1.01	733,235	727,316	1.01	620,376	615,367	1.01
スターツコーポレーション	87,855	18,746	4.69	114,919	3,045	###	135,096	4,453	###	120,003	4,008	###	120,208	3,974	###
合 計	5,198,925	3,213,183	1.62	5,641,747	3,228,096	1.75	5,737,215	3,296,942	1.74	5,905,265	3,347,725	1.76	5,796,945	3,304,168	1.75

別表 7-2 総資産額の連結・単独比較

(単位:百万円)

区 分	18年3月期			19年3月期			20年3月期			21年3月期			22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	2,986,501	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	3,710,423	3,331,869	1.11
三菱地所	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	4,355,065	3,422,062	1.27
平和不動産	186,476	185,130	1.01	213,298	209,650	1.02	298,728	282,981	1.06	317,439	302,002	1.05	303,456	295,641	1.03
東京建物	614,307	584,353	1.05	675,267	647,553	1.04	833,536	796,203	1.05	964,030	900,272	1.07	969,492	887,520	1.09
ダイビル	249,870	249,987	1.00	248,089	247,602	1.00	243,705	241,076	1.01	253,251	250,334	1.01	265,167	262,150	1.01
東急不動産	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	1,055,364	830,218	1.27
住友不動産	2,460,080	2,347,439	1.05	2,747,899	2,589,578	1.06	2,894,003	2,741,724	1.06	3,006,411	2,883,221	1.04	3,168,097	3,047,378	1.04
野村不動産ホールディングス	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	1,405,424	989,738	1.42
大 京	400,886	321,099	1.25	429,362	336,684	1.28	464,733	395,665	1.17	367,521	341,910	1.07	330,456	306,985	1.08
テーオーシー	106,147	104,332	1.02	108,541	106,740	1.02	118,343	116,095	1.02	135,134	130,941	1.03	146,471	141,502	1.04
ゴールドクレスト	231,145	230,650	1.00	240,641	239,985	1.00	231,584	230,713	1.00	209,379	208,301	1.01	195,350	194,119	1.01
空港施設	77,143	66,088	1.17	74,385	64,682	1.15	76,806	67,259	1.14	75,284	66,578	1.13	71,012	63,080	1.13
明和地所	116,363	109,402	1.06	143,584	138,338	1.04	139,880	133,423	1.05	95,776	92,331	1.04	82,439	79,015	1.04
コスモスイニシア	243,981	205,470	1.19	250,535	225,020	1.11	316,446	301,956	1.05	231,817	219,266	1.06	105,734	98,900	1.07
レオパレス21	412,803	409,721	1.01	454,819	444,020	1.02	493,956	483,200	1.02	467,300	469,632	1.00	396,511	395,539	1.00
スターツコーポレーション	104,780	31,857	3.29	119,275	34,652	3.44	129,901	45,179	2.88	126,421	56,738	2.23	119,624	60,269	1.98
合 計	13,045,719	11,599,652	1.12	14,237,534	12,349,097	1.15	16,108,863	13,467,205	1.20	16,858,481	14,178,540	1.19	16,680,095	14,405,985	1.16

別表7-3 純資産額の連結・単独比較

(単位:百万円)

区 分	18年3月期			19年3月期			20年3月期			21年3月期			22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	858,363	821,814	1.04	963,213	841,763	1.14	992,003	813,667	1.22	999,860	796,627	1.26	1,029,226	876,781	1.17
三菱地所	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	1,306,222	1,133,150	1.15
平和不動産	62,100	61,675	1.01	67,014	66,537	1.01	70,456	67,137	1.05	70,598	67,637	1.04	58,764	58,185	1.01
東京建物	201,638	194,870	1.03	214,879	203,584	1.06	230,534	214,501	1.07	231,354	213,894	1.08	259,292	245,650	1.06
ダイビル	109,791	110,245	1.00	115,373	113,200	1.02	112,760	112,105	1.01	111,694	110,618	1.01	114,641	113,212	1.01
東急不動産	145,470	144,404	1.01	196,282	154,980	1.27	218,178	169,572	1.29	222,480	172,183	1.29	230,986	176,989	1.31
住友不動産	375,656	352,101	1.07	427,046	382,600	1.12	447,335	397,102	1.13	454,425	414,513	1.10	507,400	465,473	1.09
野村不動産ホールディングス	60,732	49,684	1.22	214,465	173,399	1.24	235,551	183,079	1.29	281,375	197,170	1.43	349,437	271,327	1.29
大 京	91,080	75,082	1.21	98,853	72,501	1.36	113,201	98,888	1.14	62,820	55,277	1.14	87,367	79,606	1.10
テーオーシー	61,554	61,071	1.01	63,208	62,172	1.02	64,664	63,238	1.02	62,973	61,083	1.03	61,552	59,634	1.03
ゴールドクレスト	68,349	67,955	1.01	79,636	79,148	1.01	90,436	89,793	1.01	96,592	95,782	1.01	95,561	94,585	1.01
空港施設	39,074	36,261	1.08	42,845	38,282	1.12	44,264	40,064	1.10	45,718	42,004	1.09	44,897	41,352	1.09
明和地所	34,395	33,438	1.03	37,287	36,252	1.03	39,500	38,364	1.03	22,586	21,359	1.06	23,093	21,771	1.06
コスモスイニシア	37,399	29,971	1.25	46,613	37,170	1.25	50,095	39,564	1.27	-45,183	-53,972	0.84	14,011	11,871	1.18
レオパレス21	133,622	133,106	1.00	185,784	167,796	1.11	170,155	160,187	1.06	146,442	150,053	0.98	70,979	71,654	0.99
スターツコーポレーション	15,521	11,836	1.31	20,060	12,029	1.67	20,056	11,095	1.81	20,471	11,325	1.81	22,972	12,035	1.91
合 計	3,428,367	3,280,320	1.05	4,033,466	3,579,375	1.13	4,246,483	3,629,257	1.17	4,058,918	3,445,940	1.18	4,276,400	3,733,275	1.15

別表7-4 自己資本比率の連結・単独比較

区 分	18年3月期		19年3月期		20年3月期		21年3月期		22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	28.7%	30.3%	28.7%	30.3%	26.7%	26.3%	26.0%	24.8%	27.2%	26.3%
三菱地所	34.6%	37.5%	35.6%	37.9%	28.6%	35.7%	25.9%	33.2%	27.2%	33.1%
平和不動産	33.3%	33.3%	31.4%	31.7%	22.6%	23.7%	21.3%	22.4%	19.2%	19.7%
東京建物	32.8%	33.3%	31.4%	31.4%	27.1%	26.9%	23.2%	23.8%	26.2%	27.7%
ダイビル	43.9%	44.1%	46.5%	45.7%	45.9%	46.5%	43.7%	44.2%	42.8%	43.2%
東急不動産	16.4%	21.6%	18.2%	20.8%	19.0%	21.8%	18.9%	21.1%	19.2%	21.3%
住友不動産	15.3%	15.0%	14.9%	14.8%	14.8%	14.5%	14.5%	14.4%	15.4%	15.3%
野村不動産ホールディングス	8.8%	11.2%	25.5%	31.8%	26.1%	30.7%	17.0%	20.7%	21.4%	27.4%
大 京	22.7%	23.4%	20.3%	21.4%	24.2%	24.8%	17.1%	16.1%	26.4%	25.9%
テーオーシー	58.0%	58.5%	57.9%	58.2%	54.2%	54.5%	46.2%	46.6%	41.7%	42.1%
ゴールドクレスト	29.6%	29.5%	33.1%	33.0%	39.1%	38.9%	46.1%	46.0%	48.9%	48.7%
空港施設	50.7%	54.9%	55.0%	59.2%	55.6%	59.6%	58.6%	63.1%	61.2%	65.6%
明和地所	29.6%	30.6%	26.0%	26.2%	28.2%	28.8%	23.6%	23.1%	28.0%	27.6%
コスモスイニシア	15.3%	14.6%	18.6%	16.5%	15.8%	13.1%	-19.5%	-24.6%	13.3%	12.0%
レオパレス21	32.4%	32.5%	37.0%	37.8%	33.4%	33.2%	31.3%	32.0%	17.9%	18.1%
スターツコーポレーション	14.8%	37.2%	15.0%	34.7%	13.4%	24.6%	14.0%	20.0%	16.4%	20.0%
合 計	26.3%	28.3%	27.4%	29.0%	25.1%	26.9%	22.6%	24.3%	24.1%	25.9%

(注) 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 (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
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 2 1	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	1,492,523	240,575	2,086	135	0	0	0	0	242,796

区 分	利 益 剰 余 金 減 少 高								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
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	14,668
コ ス モ ス イ ニ シ ア	88,088	1,418							89,506	-59,906
レ オ パ レ ス 2 1		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	160,637	90,264	0	14,740	14,514	14	103	10,472	290,744	1,444,569

連結株主資本等変動計算書・利益剰余金の部(22年3月期)

(単位:百万円)

区 分	期首残高	利 益 剰 余 金 増 加 高							
		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	計
三井不動産	332,333	60,084							60,084
三菱地所	408,775	11,900	1,516						13,416
平和不動産	30,046								0
東京建物	45,797	6,345							6,345
ダイビル	68,479	4,276							4,276
東急不動産	85,513	11,058							11,058
住友不動産	208,457	52,662							52,662
野村不動産ホールディングス	91,490	4,660							4,660
大 京	-11,558	6,307				14,495			20,802
テーオーシー	45,221	691							691
ゴールドクレスト	72,112	930							930
空港施設	31,150	299							299
明和地所	14,668	519							519
コスモスイニシア	-59,906	25,701							25,701
レオパレス21	73,412								0
スターツコーポレーション	8,580	1,925							1,925
合 計	1,444,569	187,357	1,516	0	0	14,495	0	0	203,368

区 分	利 益 剰 余 金 減 少 高									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	計	
三井不動産		19,329		8,992		62,442			90,763	301,653
三菱地所		19,372					27		19,399	402,792
平和不動産	8,706	1,339		5,737			0		15,782	14,263
東京建物		4,131		1,978					6,109	46,032
ダイビル		1,282							1,282	71,473
東急不動産		3,984		2,659					6,643	89,927
住友不動産		9,485			2,799				12,284	248,835
野村不動産ホールディングス		6,793							6,793	89,356
大 京								0	0	9,243
テーオーシー		1,021							1,021	44,890
ゴールドクレスト		1,961							1,961	71,081
空港施設		827							827	30,623
明和地所									0	15,187
コスモスイニシア									0	-34,204
レオパレス21	79,075								79,075	-5,663
スターツコーポレーション		574			0			76	650	9,854
合 計	87,781	70,098	0	19,366	2,799	62,442	27	76	242,589	1,405,342

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	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	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	22,510	-60,833	-12,445	62,587	57,969	-77,006	38,085	81,816	97,762	-392,160	276,136	63,495
三菱地所	169,744	29,883	-132,463	167,090	150,710	-85,389	-34,093	206,089	-16,248	-212,207	238,942	219,712
平和不動産	7,948	-12,136	5,417	3,217	8	-17,181	17,872	4,118	-10,237	-56,878	68,332	5,670
東京建物	-941	-42,141	44,170	8,241	-3,983	-42,699	44,994	7,507	-17,227	-84,054	104,494	10,697
ダイビル	13,936	-8,988	-4,785	2,253	9,621	-3,451	-6,879	1,543	13,561	-8,609	-3,250	3,245
東急不動産	54,232	-2,003	-29,498	119,933	13,844	-106,424	24,248	51,701	24,910	-79,949	36,930	33,454
住友不動産	11,357	-209,658	209,299	116,155	-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	-99,830	-17,995	113,818	44,215	-89,849	-26,787	100,862	28,437	7,639	-13,347	8,790	31,510
大 京	30,602	16,813	-59,880	77,273	-25,207	15,125	-10,036	57,175	-42,111	802	37,292	53,162
テ ー オ ー シ ー	3,707	-19,729	14,415	8,690	5,434	-6,254	-2,617	5,254	6,553	-12,672	7,185	6,320
ゴ ー ル ド ク レ ス ト	-59,131	-278	50,641	54,209	8,303	-9,461	636	53,688	-6,755	-1,871	-4,486	40,575
空 港 施 設	8,166	-1,301	-6,027	4,052	7,575	-2,243	-5,761	3,631	8,045	-6,996	340	5,020
明 和 地 所	8,629	-510	5,468	39,227	-7,075	31	14,638	46,822	-13,800	-518	3,038	35,541
コ ス モ ス イ ニ シ ア	1,044	27,190	-22,521	30,553	-14,458	-2,321	1,908	15,679	-50,814	-3,602	60,947	22,188
レ オ パ レ ス 2 1	56,971	-11,266	-47,946	44,612	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	1,835	-13,197	17,252	23,841	8,337	-8,506	5,514	29,198	1,006	-18,524	7,865	19,614
合 計	230,779	-326,149	144,915	806,148	135,657	-576,383	422,406	797,646	-5,419	-1,029,211	960,506	727,703

区 分	21年3月期				22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	-40,996	-141,633	182,215	62,891	84,389	-64,834	-19,762	62,739
三菱地所	45,824	-214,500	141,055	184,552	212,668	-112,639	-106,852	177,825
平和不動産	17,711	-12,081	17,754	29,055	16,399	-5,740	-3,104	36,610
東京建物	-16,753	-76,761	100,176	17,159	66,293	-48,915	-18,487	16,078
ダイビル	6,799	-11,994	5,057	3,174	15,365	-27,536	12,460	3,464
東急不動産	13,354	-82,971	68,029	30,337	72,476	-26,697	-30,859	46,609
住友不動産	-52,673	-110,146	173,431	124,896	93,801	-167,592	98,437	149,315
野村不動産ホールディングス	-108,030	-141,788	295,507	78,473	19,266	-24,571	13,098	89,334
大 京	48,899	14,055	-48,502	67,577	1,913	-540	-3,708	65,245
テ ー オ ー シ ー	11,533	-28,348	15,545	5,051	8,477	-9,207	4,795	9,117
ゴ ー ル ド ク レ ス ト	21,107	2,502	-25,797	38,389	20,768	-14	-7,103	52,038
空 港 施 設	8,213	-4,309	-3,772	4,929	7,443	-3,594	-4,191	4,587
明 和 地 所	-8,374	449	-14,407	13,209	6,987	61	-10,329	9,930
コ ス モ ス イ ニ シ ア	2,766	3,510	-8,180	20,241	54,058	15,332	-63,235	26,423
レ オ パ レ ス 2 1	62,843	-10,048	-33,885	78,375	-12,990	-8,889	15,281	72,031
スターツコーポレーション	7,172	-6,064	-2,765	18,027	7,592	-3,525	-2,987	19,042
合 計	19,395	-820,127	861,461	776,335	674,905	-488,900	-126,546	840,387