

不動産総合大手4社の決算推移

1) 売上高は1兆7,013億円に

不動産総合大手(三井、三菱、東急、住友)の2004年3月期の決算は、4社合計で見ると、売上高は1兆7,013億4,500万円(前期比1.8%増)となり、微増を示している。

次期見通しは、1兆8,030億円となり、6%台の伸び率が期待されている。

営業利益・経常利益については、4社とも前期を上回る実績を確保した。

4社合計による営業利益は前期比5.6%増の2,358億9,700万円。

また、経常利益は同22.6%増の1,795億3,700万円となった。次期は1,775億円を確保する見通し。

2) マンション好調で販売収益アップ!

当期利益は、前期比35.9%減の275億3,300万円となったが、前期に引き続き利益を確保した。次期は、775億円と大幅な増加を見込んでいる。

次に、総合不動産の決算内容を主力分野に分けてみると、4社合計で当期の販売収益は、前期比1.5%増の8,041億2,200万円。同様に、賃貸収益も同0.7%増の7,243億4,100万円となった。販売収益のうちマンション分譲戸数は、大規模・超高層マンションをメインに都心部の大型物件の販売が好調に推移した結果、前期比1.4%増の1万5,268戸と2年連続して1万5,000戸台で推移した。

賃貸ビルは、「2003年問題」に直面したが、総じて稼働率の落ち込みは少なかった。

< 大手不動産 4 社の売上高・利益の推移 >

単位：百万円、%

		売上高 (増減)	営業利益 (増減)	経常利益 (増減)	当期純利益 (増減)
三井不動産	02年3月	599,305 (0.6)	65,851 (1.7)	45,764 (6.2)	8,549 (48.2)
	03年3月	606,222 (1.2)	67,821 (3.0)	47,138 (3.0)	13,209 (54.5)
	04年3月	615,984 (1.6)	65,920 (2.8)	62,922 (33.5)	6,605 (50.0)
	05年3月	598,000 (2.9)	(-) (-)	55,500 (11.8)	26,500 (301.2)
三菱地所	02年3月	381,145 (2.3)	56,798 (7.0)	31,694 (54.8)	77,455 (1309.5)
	03年3月	397,102 (4.2)	66,806 (17.6)	44,020 (38.9)	24,590 (-)
	04年3月	379,340 (4.5)	74,568 (11.6)	54,118 (22.9)	14,930 (39.3)
	05年3月	435,000 (14.7)	(-) (-)	56,000 (3.5)	26,000 (74.1)
東急不動産	02年3月	220,010 (1.5)	15,073 (7.6)	6,024 (53.6)	3,019 (15.3)
	03年3月	226,461 (2.9)	20,589 (36.6)	11,001 (82.6)	2,294 (24.0)
	04年3月	219,136 (3.2)	20,702 (0.5)	11,885 (8.0)	3,112 (35.7)
	05年3月	23,500 (7.2)	(-) (-)	13,000 (9.4)	3,000 (3.6)
住友不動産	02年3月	394,258 (15.6)	62,192 (16.4)	35,282 (46.8)	18,119 (-)
	03年3月	441,149 (11.9)	68,121 (9.5)	44,317 (25.6)	2,877 (84.1)
	04年3月	486,885 (10.4)	74,707 (9.7)	50,612 (14.2)	2,886 (0.3)
	05年3月	535,000 (9.9)	(-) (-)	53,000 (4.7)	22,000 (662.3)
4 社合計	02年3月	1,594,718 (2.9)	199,914 (6.6)	118,764 (22.2)	47,768 (-)
	03年3月	1,670,934 (4.8)	223,337 (11.7)	146,476 (23.3)	42,970 (-)
	04年3月	1,701,345 (1.8)	235,897 (5.6)	179,537 (22.6)	27,533 (35.9)
	05年3月	1,803,000 (6.0)	(-) (-)	177,500 (1.1)	77,500 (181.5)

< 大手不動産 4 社の分譲・賃貸収益推移 >

単位：百万円、%

		販売収益(増減)	マンション 分譲戸数	賃貸収益(増減)	賃貸ビル 空室率(%)
三井不動産	02年3月	315,651 (4.9)	5,333 (10.4)	243,629 (1.7)	4.3
	03年3月	327,044 (3.6)	5,118 (4.0)	240,423 (1.3)	6.4
	04年3月	333,901 (2.1)	5,566 (8.8)	240,484 (0.0)	4.8
三菱地所	02年3月	122,779 (2.9)	2,096 (7.2)	253,805 (0.4)	4.4
	03年3月	141,986 (15.6)	2,437 (16.3)	251,802 (0.8)	5.6
	04年3月	126,700 (10.8)	2,299 (5.7)	248,439 (1.3)	4.8
東急不動産	02年3月	137,162 (4.6)	2,686 (29.1)	52,241 (5.0)	1.7
	03年3月	144,238 (5.2)	3,112 (15.9)	52,694 (0.9)	3.2
	04年3月	133,986 (7.1)	3,045 (2.2)	53,357 (1.3)	4.7
住友不動産	02年3月	168,056 (15.0)	4,013 (13.8)	159,537 (9.9)	3.4
	03年3月	179,343 (6.7)	4,391 (9.9)	174,248 (9.2)	5.4
	04年3月	209,535 (16.8)	4,358 (0.8)	182,061 (4.5)	7.8
4 社合計	02年3月	743,648 (4.7)	14,128 (1.0)	709,212 (2.0)	—
	03年3月	792,611 (6.6)	15,058 (6.6)	719,167 (1.4)	—
	04年3月	804,122 (1.5)	15,268 (1.4)	724,341 (0.7)	—