

不動産各社 大手は安定基調続く

9月中間決算

主な不動産社の04年9月中間決算が出そろった。大手4社は、03年問題を乗り切った。市況悪化の影響を最小限にとどめた分譲事業に加え、堅調な収益を計上。マンション事業は、下期中心の引き渡しで中間期は減収を余儀なくされた企業もあるものの、多くは通期で好転を見込んでいる。ただ、競争激化でコストは増加傾向にあり、市況次第では利益の圧迫も予想される。

総代理店「テベロッパ」合ビル空室率が好転

総合テベロッパ大手の三井不動産も首都圏の04年中間は、心配されたビル供給過剰となる。空室率だが、この9月に完売してテナントが100%を超えていた。空室率は4.6%と好転している。六本木「テベロッパ」合ビルは、空室率は4.6%と好転している。六本木「テベロッパ」合ビルは、空室率は4.6%と好転している。

三井不動産の全国各用途のビル空室率は4.6%と好転している。六本木「テベロッパ」合ビルは、空室率は4.6%と好転している。六本木「テベロッパ」合ビルは、空室率は4.6%と好転している。

マンション 今期中は堅調維持

マンション主力の企業は、03年9月の業績を回復し、今期中は堅調維持。大塚が初期の計画を上回し、最大の地位を保持。販売管理費が増加したが、人件費や物件費の圧縮を図り、前期に比べ3億円の微増にとどめた。この結果、売上高販比率は計画より0.6%下の10.7%となっている。

主な不動産会社の03年9月中間決算（上段）と通期の予想（下段）
単位：百万円。▲は増益、▼は減益。カッコ内は前年同期比で▲はマイナス

会社名	売上高		営業利益		経常利益		当期利益	
	04年9月	03年9月	04年9月	03年9月	04年9月	03年9月	04年9月	03年9月
三井不動産（連結）	486,098	▲1.0	45,184	▲19.0	33,448	▲42.1	20,111	▲224.9
三井不動産（単体）	1,105,000	▲2.1	104,000	▲0.7	78,000	▲1.9	45,000	▲76.1
三菱地所（連結）	262,277	▲1.8	29,027	▲7.6	20,273	▲17.1	11,553	▲172.0
三菱地所（単体）	619,000	▲2.1	63,000	▲7.1	44,000	▲6.7	25,000	▲89.3
東急不動産（連結）	280,694	▲1.3	40,351	▲18.8	26,319	▲34.0	11,446	▲40.9
東急不動産（単体）	659,000	▲3.3	97,000	▲1.0	69,000	▲3.0	30,000	▲16.8
住友不動産（連結）	164,738	▲1.4	33,488	▲19.5	22,123	▲33.5	8,348	▲53.0
住友不動産（単体）	374,000	▲5.8	71,000	▲6.3	48,000	▲9.0	17,000	▲30.9
友都不動産（連結）	206,967	▲0.8	34,335	▲2.9	18,428	▲6.1	4,669	▲30.9
友都不動産（単体）	580,000	▲8.6	95,000	▲7.3	65,000	▲14.5	6,000	▲20.7
東急不動産（連結）	167,350	▲4.6	24,257	▲3.7	11,339	▲19.5	1,424	▲76.9
東急不動産（単体）	498,000	▲10.6	74,000	▲8.6	50,000	▲12.8	4,000	▲39.0
大京（連結）	221,842	▲2.7	11,063	▲8.6	6,243	▲23.4	1,927	▲59.5
大京（単体）	510,000	▲0.2	31,000	▲0.4	20,000	▲1.8	4,000	▲22.2
明和地所（連結）	84,987	▲8.2	7,931	▲12.5	3,936	▲53.6	2,789	▲266.4
明和地所（単体）	225,000	▲0.6	20,500	▲0.4	10,500	▲4.6	3,000	▲30.8
小田急不動産（連結）	155,612	▲7.1	1,251	▲49.0	1,938	▲9.1	3,191	▲99.2
小田急不動産（単体）	328,000	▲2.6	—	—	12,400	▲22.8	6,100	▲98.4
藤和不動産（連結）	19,438	▲40.8	401	▲10.7	256	▲27.8	145	▲54.6
藤和不動産（単体）	71,900	▲14.5	—	—	6,000	▲54.5	3,400	▲88.7
ゴールドクレスト（連結）	12,839	▲8.8	—	—	850	▲21.6	420	▲28.2
ゴールドクレスト（単体）	34,000	▲7.9	—	—	—	—	—	—
ジョイント・コーポレーション（連結）	65,171	▲30.4	2,376	▲2.4	1,300	▲7.6	5,500	▲—
ジョイント・コーポレーション（単体）	196,000	▲5.9	16,000	▲11.7	13,000	▲7.6	5,500	▲—
日本総合地所（連結）	31,025	▲32.0	4,179	▲48.6	3,663	▲52.3	1,921	▲51.1
日本総合地所（単体）	85,700	▲11.9	—	—	11,600	▲18.9	6,050	▲18.6
アーバンコーポレーション（連結）	30,127	▲1.9	1,766	▲55.2	1,237	▲78.2	846	▲32.6
アーバンコーポレーション（単体）	93,930	▲0.0	5,360	▲3.1	3,820	▲0.0	2,380	▲40.9
アゼル（連結）	16,990	▲21.8	854	▲66.5	395	▲80.4	206	▲81.8
アゼル（単体）	62,000	▲31.4	—	—	5,000	▲24.1	2,800	▲24.1
ダイア建設（連結）	10,188	▲38.3	1,359	▲1.6	971	▲12.5	525	▲2.9
ダイア建設（単体）	47,200	▲45.2	—	—	4,500	▲30.9	2,500	▲31.3
タカラレーベン（連結）	13,007	▲27.1	2,011	▲90.8	1,944	▲99.5	1,113	▲108.2
タカラレーベン（単体）	30,600	▲8.1	—	—	4,300	▲8.6	2,400	▲8.3
リクルートコスモス（連結）	25,483	▲30.6	150	▲30.8	4407	▲—	4493	▲—
リクルートコスモス（単体）	12,899	▲1.3	743	▲15.8	900	▲133.2	800	▲—
有楽土地（連結）	43,850	▲19.6	—	—	3,030	▲1.9	1,530	▲10.6
有楽土地（単体）	70,361	▲2.9	88	▲97.5	43,132	▲—	43,004	▲—
グローバルズ（連結）	132,000	▲26.3	—	—	1,586	▲2.2	884	▲28.0
グローバルズ（単体）	83,296	▲4.5	3,336	▲5.1	5,100	▲8.9	2,000	▲9.1
扶桑レクセル（連結）	189,000	▲5.0	6,084	▲157.7	5,165	▲254.2	2,953	▲300.4
扶桑レクセル（単体）	44,267	▲67.3	—	—	6,600	▲5.8	3,750	▲2.7
フージャースコーポレーション（連結）	9,492	▲30.2	543	▲71.5	486	▲127.4	492	▲163.4
フージャースコーポレーション（単体）	15,000	▲2.1	—	—	540	▲60.7	42	▲63.4
新日本建物（連結）	27,634	▲11.9	192	▲76.2	4,109	▲—	4,130	▲—
新日本建物（単体）	75,000	▲1.3	—	—	4,000	▲32.3	2,200	▲69.9
ダイオシティ（連結）	5,714	▲—	688	▲—	650	▲—	376	▲—
ダイオシティ（単体）	13,045	▲—	—	—	1,300	▲—	685	▲—
菱和ライフクリエイト（連結）	20,994	▲36.0	352	▲—	83	▲—	15	▲—
菱和ライフクリエイト（単体）	44,200	▲22.5	—	—	530	▲76.6	250	▲79.7
サンウッド（連結）	16,679	▲5.6	1	▲99.9	4495	▲—	4365	▲—
サンウッド（単体）	37,570	▲5.6	2,303	▲9.2	1,540	▲19.4	808	▲13.9
ヒューネット（連結）	18,645	▲36.8	2,699	▲26.5	2,229	▲28.3	1,214	▲36.3
ヒューネット（単体）	40,906	▲13.6	6,241	▲13.1	5,378	▲17.0	2,919	▲19.5
サンケイビル（連結）	7,104	▲438.0	393	▲—	312	▲—	180	▲—
サンケイビル（単体）	11,000	▲13.2	—	—	163	▲—	62	▲—
住友不動産販売（連結）	14,500	▲30.9	—	—	1,400	▲219.6	730	▲272.4
住友不動産販売（単体）	11,307	▲1.3	4,461	▲4.6	3,872	▲4.6	2,226	▲5.9
東急リアルバブル（連結）	22,100	▲2.7	—	—	7,100	▲3.0	3,900	▲1.6
東急リアルバブル（単体）	9,481	▲1.3	1,409	▲0.0	1,000	▲4.7	592	▲6.6
エイブル（連結）	18,700	▲0.2	—	—	1,840	▲3.0	1,050	▲28.4
エイブル（単体）	22,857	▲15.2	4,520	▲17.5	4,461	▲25.1	2,488	▲24.4
東急コミュニティ（連結）	49,000	▲7.9	10,800	▲2.3	10,500	▲4.0	5,800	▲—
東急コミュニティ（単体）	19,444	▲9.7	1,335	▲122.4	1,266	▲109.5	593	▲206.1
日本ハウズイング（連結）	41,530	▲2.6	3,930	▲12.5	3,810	▲10.3	1,600	▲14.6
日本ハウズイング（単体）	13,444	▲6.1	845	▲13.2	1,043	▲27.0	513	▲23.7
センチュリー21ジャパン（連結）	48,610	▲6.4	1,531	▲1.0	1,641	▲0.2	764	▲16.5
センチュリー21ジャパン（単体）	98,000	▲5.9	3,550	▲15.0	3,670	▲9.8	1,870	▲4.7
※日神不動産（連結・本決算）	25,229	▲5.9	658	▲57.4	439	▲65.0	187	▲69.4
※日神不動産（単体）	58,000	▲9.3	—	—	1,800	▲20.0	750	▲32.9
センチュリー21ジャパン（単体）	1,037	▲21.1	302	▲70.6	330	▲58.5	179	▲53.6
※日神不動産（連結・本決算）	2,093	▲11.9	—	—	603	▲28.8	330	▲35.8
※日神不動産（単体）	45,073	▲0.6	4,840	▲6.6	4,409	▲0.7	2,243	▲4.3
※日神不動産（単体）	45,500	▲0.9	—	—	4,510	▲2.3	2,350	▲4.8

注）※日神不動産は03年9月決算。下段は次期予想

減益となったものの、ほぼ前期並みの1625戸の販売を確保した。一方、市況悪化に伴う販売管理費の増加が損益面の圧迫要因となった企業も多かった。

明和地所では販売費が3.9%増、日本総合地所は7.6%増、タカラレーベン2.7%増、ゴールドクレスト2.9%増、いずれも販売費が増え、販売コストがかさためたため減益が拡大した。

逆に、ジョイント・コーポレーションやフージャースコーポレーションでは利益率が改善、ジョイントでは販売費が減少、フージャースコーポレーションは販売費が下がり、利益率が改善、更に、わずかながらも販売費が低下したことで減収増益となった。同社は、前期までの利益圧迫要因だったマンションのフレンド向けに「棟売」の事業の見直しも取り組む。リーシングを先行して収益化し、たまたま販売するといった手法を採用し始めている。フージャースも利益率16.8%から22.3%に上昇、単体で6割の増益要因になった。

今後の市況悪化を視野に入れ、価格調整を進めながら完成在庫の処理に取り組んだ企業も減収や減益になった。アーバンコーポレーションは在庫処理中心だった分譲事業の営業損失が赤字を計上、ダイオシティも値引きの影響で利益率が23%から16.3%に下がり、大幅な減収要因になった。新日本建物は初期に建てたマンション合計が53億あった在庫処理に注力し、結果、ほぼ処理が一巡。また、在庫処理に伴う値引きも減収要因となった。また、リクルートコスモスではマンション市況悪化を見越して前期比3倍増を供給した戸建て分譲を成功し、マンションの売上減を吸収している。

一方、不動産流通業の2社は、仲介を中心とした順調な業績を伸ばした。住友不動産販売は法人仲介が好調な首都圏で1件当たりの取扱単価が上昇、関西圏も含め取扱件数を伸ばし、2割程度の増収増益になった。東急リアルバブルも都心シフトが奏功して売買仲介の