

株式会社都市未来総合研究所

公開

## 賃貸等不動産にみる上場企業等の 保有不動産状況

2024年3月

SPECIAL REPORT

2023年度 vol.4

正村美里 (Masamura Misato)

m.masamura@tmri.co.jp

### 概要

- ・有価証券報告書で賃貸等不動産の時価等を開示した法人を対象に、賃貸等不動産の簿価、時価、含み損益、取得等(合併や企業買収による増加を含む)、売却等を集計した。ただし、賃貸等不動産以外の不動産(例えば自社使用)と区別できない形式で開示している法人は集計対象から除いた。
- ・2022年の内国会社における賃貸等不動産開示法人は1,011社で、有価証券報告書を提出した内国会社の23.9%が賃貸等不動産を保有していた。2023年1月～11月期決算の内国会社のうち賃貸等不動産開示法人は893社であった。
- ・賃貸等不動産の含み益は、東京都や大阪府に本拠地を置く法人が多く、地方で事業展開する法人には含み損が発生している傾向がみられる。
- ・賃貸等不動産の取得等及び売却等は、不動産賃貸業が本業もしくは本業と密接に関係する不動産業、建設業、保険業及び沿線開発を中心に不動産事業を展開してきた鉄道会社を中心だが、商船三井が海運市況の変動によるボラティリティの高さを低減する目的で不動産事業の強化を図るなど、それ以外の業種でも不動産事業の拡大を図る法人がみられる。

## 1.2023年1月～11月期決算の法人のうち893社が賃貸等不動産を保有

2023年1月～11月期決算の内国会社のうち、賃貸等不動産の時価等を開示した法人(賃貸等不動産以外の不動産と区分しない形式で開示している法人は除いた)は893社であった。

賃貸等不動産を保有する法人数を業種別にみると、不動産業94社、卸売業89社、小売業88社、サービス業82社の順に多いが、1社あたりの平均期末時価で見ると、不動産業3,236億円、電気・ガス業2,701億円、保険業2,469億円、その他金融業(リース会社等)1,952億円、陸運業1,532億円、海運業1,426億円と続いた[図表1]。不動産賃貸事業が本業もしくは本業と密接に関係する業種ほど賃貸等不動産の時価が大きくなる傾向がみられる。

## 2.都市部の法人ほど含み益が多く、地方で事業を展開する法人は含み損が発生する傾向

賃貸等不動産を保有している893社のうち含み損益<sup>1</sup>が算定可能な法人は877社であった。

図表2は含み益が1兆円以上の三菱地所、住友不動産、三井不動産及び東日本旅客鉄道の4社を除い

た873社の含み損益と期末時価を散布図にしたものである。含み損を抱える法人は161社あるが、うち133社は10億円未満にとどまっている。対して、含み益を抱える法人は693社で、含み益は平均399億円と多い。

含み益で上位を占める法人は、東京都もしくは大阪府に本拠地を構える不動産会社(三菱地所、住友不動産など)、鉄道会社(東日本旅客鉄道、阪急阪神ホールディングスなど)、生命保険会社(第一生命ホールディングス)、電気・ガス会社(東京瓦斯、関西電力)、新聞・テレビ会社(朝日新聞社、東京放送ホールディングス)、ゼネコン(大林組、鹿島建設など)であった。含み益が多い上位30社をみると、鉄道会社は30社中6社で、不動産会社の9社に次いで多かった。

一方、含み損が多い法人はガソリンスタンドなどロードサイドに店舗を持つ形態の小売会社(出光興産、三井E&S、イエローハット、エディオン、MrMaxHDなど)や地方でドミナント戦略を展開するスーパー(平和堂)、地方に本拠地を構える陸運会社(新潟交通、大分交通、島原鉄道など)、百貨店(井筒屋)が目立った。

図表3は、含み益がある法人の平均含み益額と、含み損がある法人の

平均含み損額を表したものである。賃貸等不動産の時価が多い業種ほど、含み益が大きくなる傾向がある。

## 3.本業における業績のボラティリティが高い法人のなかには、収益基盤安定化のために不動産事業を選択、強化する動きも

図表4は賃貸等不動産の1社あたりの取得等<sup>2</sup>と売却等<sup>3</sup>の平均金額を表したものである。賃貸等不動産の取得等がある法人に関して業種別に取得等の金額を合算し、当該法人数で割り戻し1社あたりの取得額を算出した(売却等も同様)。

取得等があった法人は313社で、売却等があった法人は135社であった。1社あたりの取得等が100億円以上の業界はその他金融業(9社)、海運業(1社)、保険業(6社)、情報・通信業(15社)、建設業(30社)、電気・ガス業(4社)、不動産業(51社)であった。1社あたりの取得等の金額が多かった海運業は新型コロナウイルス感染症拡大による物流混乱でコンテナ特需を享受し、大手3社は連結純利益で過去最高益を更新した。しかし、海運事業(特にコンテナ船事業)はボラティリティが大きいため、非海運事業の事業を強化し、コンテナ事業の依存度を低減させることで収益基盤の安定化を図る動きがでてい

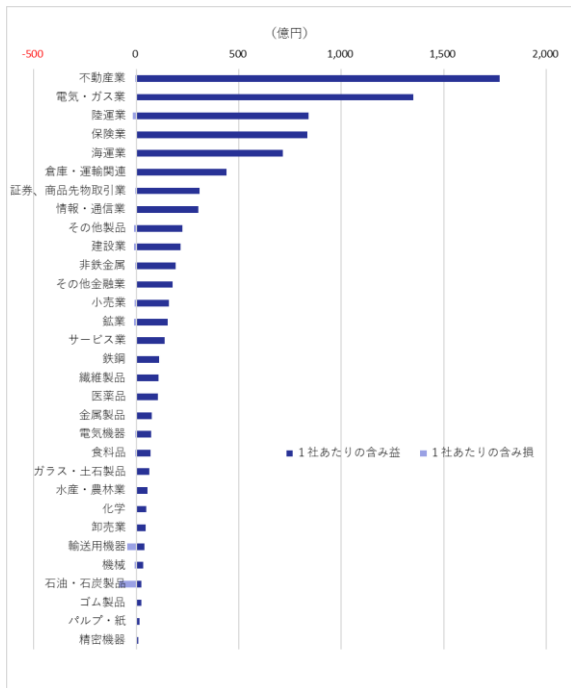
<sup>1</sup> 通常、物件ごとの「時価・簿価」を指すが、有価証券報告書では賃貸等不動産の開示の大半が簿価と時価を法人単位で記載している。そのため、本稿では特に断りがない限り、賃貸等不動産の含み損益は法人全体の含み益合計額から法人全体の含み損合計額を差し引いた金額とする。

<sup>2</sup> 賃貸等不動産の取得、建設、改修等の資本的支出、賃貸等不動産を保有する法人の連結子会社化及び合併・企業買収等による増加を含む。

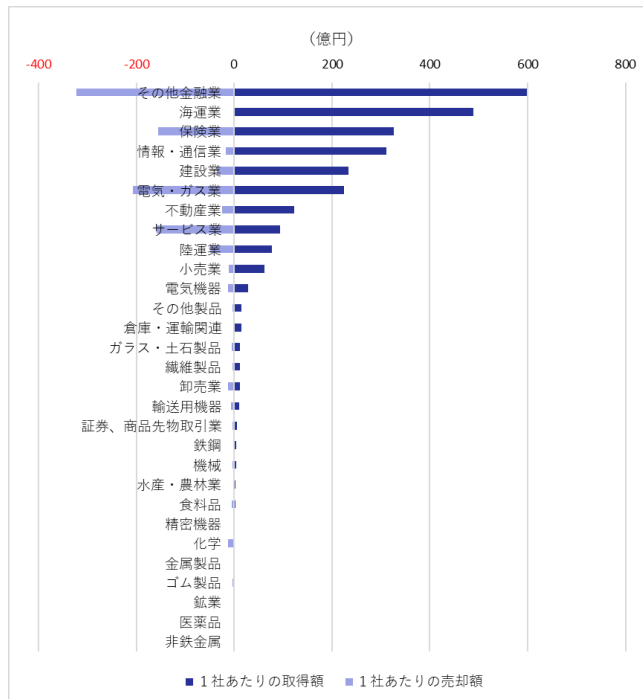
<sup>3</sup> 賃貸等不動産の売却、除却、賃貸等不動産を保有する法人の連結子会社からの除外等による減少を含む。



【図表 3】1社あたりの賃貸等不動産の  
含み益と含み損



【図表 4】1社あたりの賃貸等不動産の  
取得額、売却額



注) 取得額には、建設、改修等の資本的支出、賃貸等不動産を保有する法人の連結子会社化及び合併・企業買収等による増加額を含む。売却額には、除却、賃貸等不動産を保有する法人の連結子会社からの除外等による減少額を含む。

図表 3 と図表 4 のデータ出所: 有価証券報告書

### 【責任に関する注意事項】

株式会社都市未来総合研究所(以下、「都市未来総合研究所」)は、本レポートに掲載されている内容(文章、図表、画像、データ、分析または評価手法)の一部または全部(以下「本書内容」)について、都市未来総合研究所との許諾契約(業務請負契約における許諾条項の設定等を含む。)の締結または都市未来総合研究所による事前の許可を得ることなく、転載、複製、頒布を行うことを禁じます。都市未来総合研究所は、本書内容に関して、第三者の著作権、商標権その他いかなる権利も許諾するものではありません。本書内容を不法な目的のために、または不法な方法で使用することを禁じます。

都市未来総合研究所およびその取締役、執行役員、従業員、株主(以下、総称して「都市未来総合研究所関係者」)はいずれも、本書内容に関して、その正確性、完全性、適時性および利用可能性について保証いたしません。都市未来総合研究所関係者はいずれも、原因に関わらず(過失その他のいかなる理由によるものであっても)、本書内容の誤謬や脱漏に対して一切責任を負わず、本書内容を利用したことにより得られた結果に対して一切の責任を負いません。損害が生じる可能性について事前に報告を受けていた場合を含むいかなる場合においても、都市未来総合研究所関係者は、本書内容の利用に関連する直接的、間接的、付随的、派生的な損害または損失(実損失、逸失利益または機会費用、過失によって生じた損失等を含むが、これらに限定されません。)、経費、費用等に対して、いかなる者に対しても一切責任を負いません。

本書内容における分析、評価および見解は、それらを作成した時点の執筆者の意見を示すものであって、必ずしも事実を記述したものではありません。本書内容には、意図したかどうかに関わらず、執筆者をはじめとする都市未来総合研究所関係者の主観や特定のバイアス、期待または誘導が含まれている可能性があります。本書内容における都市未来総合研究所の意見、分析、評価および見解は、実物不動産または有価証券の購入、保有もしくは売却の推奨や勧誘を行うものではなく、何らかの投資判断を推奨するものでもありません。

都市未来総合研究所は、本書内容について、公表後に更新または訂正する義務を負いません。都市未来総合研究所は、信頼に足ると判断した情報源から情報を入手してはいますが、入手したいかなる情報についても鑑査はせず、その正確性、完全性、適時性および利用可能性について検証は行っていません。

---

Copyright© 株式会社都市未来総合研究所 〒103-0027 東京都中央区日本橋 2-3-4 日本橋プラザビル 11F

Telephone:03-3273-1431、URL:<http://www.tmri.co.jp/>

設立:昭和62年12月21日、資本金:1億円、株主:みずほ信託銀行グループ各社

【主な業務】(1)不動産に係る市場・顧客環境の調査研究と事業戦略・投資戦略に関するコンサルティング、(2)資産マネジメント:CRE(企業不動産)・FM、AM・PM に関する調査研究とコンサルティング、(3)開発プロジェクトのための調査研究とコンサルティング、(4)都市開発および地域開発の調査研究とコンサルティング