

2015 平成27年度上半期
(2015年4-9月)

不動産業の倒産状況

プレスリリース

倒産概況

2015年度上半期（4-9月） 不動産業の倒産
 （負債額1,000万円以上の企業倒産）

	倒産件数	負債総額
	141 件	390億200万円
前年同期比	▲ 18.49%	▲ 51.31%
2014年度上半期	173 件	801億700万円
前期比	▲ 5.36%	▲ 61.80%
2014年度下半期	149 件	1,021億1,300万円

※TSRの倒産集計は、1952年の集計開始以来、法的倒産と私的倒産を含む

問合せ：経済研究室
 電話：03(6910)3157

倒産件数は141件、年度上半期としては過去20年間で最少

東京商工リサーチがまとめた2015年度上半期（4-9月）の不動産業倒産は、141件（前年同期比18.4%減）で、年度上半期としては過去20年間で最少だった。

負債総額は、390億200万円（同51.3%減）。年度上半期としては7年連続で前年同期を下回った。負債10億円以上の大型倒産が8件（前年同期15件）とほぼ半減したことが影響した。形態別では、事業の解体・消滅である破産が122件（前年同期比10.9%減、構成比86.5%）で約9割を占めた。また、金融円滑化法に基づく貸付条件変更利用後倒産は1件（前年同期3件）、「震災関連」倒産はゼロ（同3件）だった。

不動産業の倒産 月次推移

（負債総額単位：百万円）

年 月	2012(平成24)年		2013(平成25)年		2014(平成26)年		2015(平成27)年	
	件数	負債総額	件数	負債総額	件数	負債総額	件数	負債総額
1月	30	17,302	38	33,087	31	181,343	18	2,614
2月	21	7,387	20	6,793	24	3,575	24	6,881
3月	32	34,585	28	4,928	30	10,154	25	25,104
4月	36	29,436	24	6,986	28	19,294	33	6,459
5月	46	61,692	34	14,407	20	9,957	27	3,809
6月	36	11,728	21	8,445	23	4,868	23	2,042
7月	35	8,927	19	25,271	33	15,636	17	5,825
8月	24	7,562	27	31,972	38	24,378	19	17,384
9月	28	6,434	24	4,144	31	5,974	22	3,483
10月	28	14,808	29	23,631	32	6,378		
11月	21	5,505	26	13,220	23	2,094		
12月	30	16,058	25	9,113	27	59,042		
年計	367	221,424	315	181,997	340	342,693	208	73,601

各種動向

業種中分類別では、不動産取引業が78件（前年同期比20.4%減、前年同期98件）、不動産賃貸業・管理業が63件（同16.0%減、同75件）だった。

小分類別では、不動産代理業・仲介業が47件（同2.1%増、同46件）を筆頭にして、不動産賃貸業が32件（同11.1%減、同36件）、建物売買業、土地売買業31件（同40.3%減、同52件）、不動産管理業19件（同32.1%減、同28件）、貸家業、貸間業12件（同50.0%増、同8件）だった。

原因別では、販売不振が72件（前年同期比20.8%減）で、全体の過半数（構成比51.0%）を占めた。次に、既往のシワ寄せ（赤字累積）が27件（前年同期比6.8%減）、他社倒産の余波が21件（同8.6%減）など。

形態別では、最多が破産の122件（前年同期比10.9%減、前年同期137件）だった。次いで、特別清算10件（同50.0%減、同20件）、取引停止処分7件、民事再生法2件の順で、法的倒産が134件（構成比95.0%）と全体の9割を占めた。

資本金別では、1千万円以上5千万円未満が68件（前年同期比15.0%減）、1百万円以上5百万円未満が40件（同14.8%減）、5百万円以上1千万円未満が15件（同25.0%減）、1億円以上が2件（前年同期3件）だった。

負債額別では、負債10億円以上が8件（前年同期比46.6%減、前年同期15件）、1億円未満は99件（前年同期比10.8%減）で全体の7割（構成比70.2%）を占めた。

従業員数別では、5人未満が125件（前年同期比17.7%減、構成比88.6%）で、小規模企業が全体の約9割を占めた。一方、50人以上はゼロ（前年同期ゼロ）だった。

今後の見通し

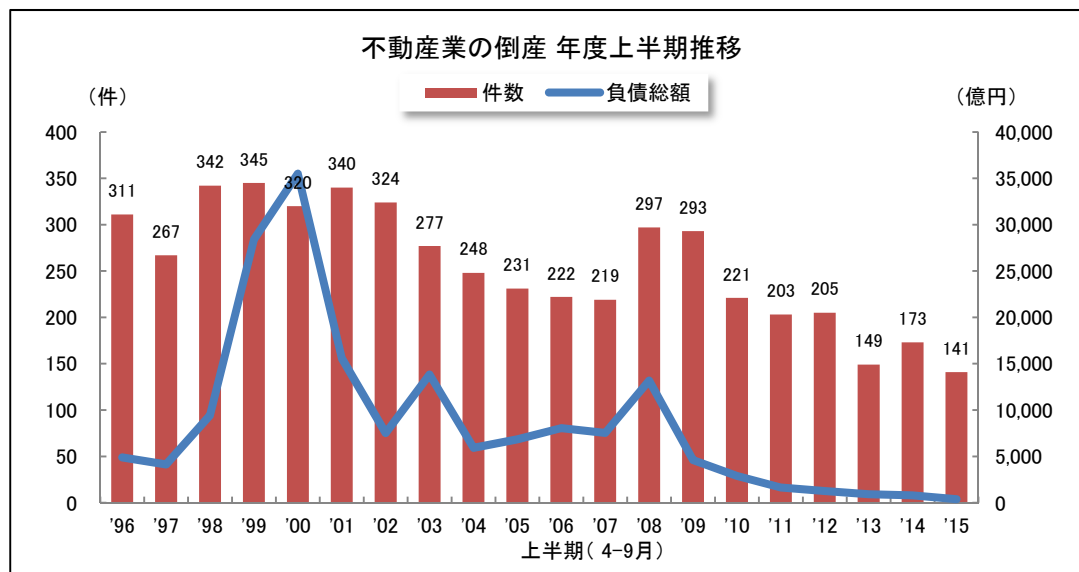
2015年度上半期(4-9月)の不動産業の倒産件数は、141件（前年同期比18.4%減）。年度上半期としては、1990年度上半期（130件）に次ぐ低水準にとどまった。これは、金融機関が中小企業のリスク要請に応じるなどの金融支援が続いていることや、景況拡大に伴う不動産投資の伸びも影響した。

四半期別件数をみると、2015年4-6月が前年同期比16.9%増（71→83件）だったのに対し、同7-9月は同43.1%減（102→58件）になり、年度上半期の後半にかけて減少が大きくなった。これは前年7-9月は消費税率引上げによる影響から倒産が増加したため、減少幅が拡大した。また、地区別件数では、9地区のうち5地区で前年同期を下回った。減少率では、北海道77.7%減（9→2件）、東北62.5%減（8→3件）、中国が55.5%減（9→4件）、関東28.7%減（87→62件）、中部7.6%減（13→12件）の順。一方、増加は九州62.5%増（8→13件）、近畿14.7%増（34→39件）、四国が1件（前年同期ゼロ）の3地区。このほかに北陸が前年同期同数の5件だった。

形態別では、破産が122件（構成比86.5%）と約9割を占めたのに対し、再建型の民事再生法は2件だけだった。

低金利や株高、円安を背景に大都市圏や地方中核都市の地価が上昇する一方で、地元産業が低迷している地域では地価下落が続いている。こうした地価動向の「二極化」は、都市と地方との地域間格差から、同一地域内での圏内格差に拡大にしているとの指摘がある。このため、需要低迷が目立つ地方の小規模事業者を中心に今後の動向が注目される、

年度上半期推移



不動産業の倒産 年度上半期推移

上半期 (4-9月)	件数		負債総額		平均 負債額
	(件)	前年比	(百万円)	前年比	
1996年度上半期	311	-	488,769	-	1,571
1997年度上半期	267	▲14.14%	413,023	▲15.49%	1,546
1998年度上半期	342	28.08%	943,057	128.33%	2,757
1999年度上半期	345	0.87%	2,840,827	201.23%	8,234
2000年度上半期	320	▲7.24%	3,550,706	24.98%	11,095
2001年度上半期	340	6.25%	1,557,214	▲56.14%	4,580
2002年度上半期	324	▲4.70%	750,772	▲51.78%	2,317
2003年度上半期	277	▲14.50%	1,383,854	84.32%	4,995
2004年度上半期	248	▲10.46%	591,949	▲57.22%	2,386
2005年度上半期	231	▲6.85%	684,844	15.69%	2,964
2006年度上半期	222	▲3.89%	805,300	17.58%	3,627
2007年度上半期	219	▲1.35%	753,639	▲6.41%	3,441
2008年度上半期	297	35.61%	1,317,964	74.88%	4,437
2009年度上半期	293	▲1.34%	460,245	▲65.07%	1,570
2010年度上半期	221	▲24.57%	287,923	▲37.44%	1,302
2011年度上半期	203	▲8.14%	163,660	▲43.15%	806
2012年度上半期	205	0.98%	125,779	▲23.14%	613
2013年度上半期	149	▲27.31%	91,225	▲27.47%	612
2014年度上半期	173	16.10%	80,107	▲12.18%	463
2015年度上半期	141	▲18.49%	39,002	▲51.31%	276

2015年度上半期不動産業 原因別倒産状況

主因	明細	件数				負債総額(百万円)			
		当期	構成比	前年同期比	前年同期	当期	構成比	前年同期比	前年同期
放漫経営	事業上の失敗	8	5.67%	0.00%	8	8,555	21.93%	1198.17%	659
	事業外の失敗	1	0.70%	▲50.00%	2	130	0.33%	▲82.04%	724
	融手操作	0	0.00%	-	0	0	0.00%	-	0
	(小計)	(9)	(6.38%)	(▲10.00%)	(10)	(8,685)	(22.26%)	(527.98%)	(1,383)
過小資本	運転資金の欠乏	3	2.12%	▲57.14%	7	370	0.94%	▲79.36%	1,793
	金利負担の増加	0	0.00%	▲100.00%	3	0	0.00%	▲100.00%	3,809
	(小計)	(3)	(2.12%)	(▲70.00%)	(10)	(370)	(0.94%)	(▲93.39%)	(5,602)
他社倒産の余波		21	14.89%	▲8.69%	23	6,198	15.89%	156.00%	2,421
既往のシワ寄せ	①赤字累積	27	19.14%	▲6.89%	29	14,655	37.57%	▲60.75%	37,347
信用性低下	取引先の打切り	1	0.70%	-	0	50	0.12%	-	0
販売不振	②	72	51.06%	▲20.87%	91	7,407	18.99%	▲75.13%	29,787
売掛金等回収難	③	0	0.00%	-	0	0	0.00%	-	0
在庫状態悪化		0	0.00%	-	0	0	0.00%	-	0
設備投資過大		3	2.12%	50.00%	2	1,170	2.99%	▲41.79%	2,010
その他	偶発的原因	5	3.54%	▲37.50%	8	467	1.19%	▲70.00%	1,557
合計		141	100.00%	▲18.49%	173	39,002	100.00%	▲51.31%	80,107
不況型倒産(①+②+③)		99	70.21%	▲17.50%	120	22,062	56.56%	▲67.13%	67,134

2015年度上半期不動産業 業種小分類別倒産状況

小分類	件数				負債総額(百万円)			
	当期	構成比	前年同期比	前年同期	当期	構成比	前年同期比	前年同期
建物売買業、土地売買業	31	21.98%	▲40.38%	52	6,136	15.73%	▲49.92%	12,254
不動産代理業・仲介業	47	33.33%	2.17%	46	3,258	8.35%	▲72.47%	11,837
不動産賃貸業	32	22.69%	▲11.11%	36	25,416	65.16%	▲31.27%	36,984
貸家業、貸間業	12	8.51%	50.00%	8	2,272	5.82%	5.18%	2,160
駐車場業	0	0.00%	▲100.00%	3	0	0.00%	▲100.00%	660
不動産管理業	19	13.47%	▲32.14%	28	1,920	4.92%	▲88.15%	16,212
合計	141	100.00%	▲18.49%	173	39,002	100.00%	▲51.31%	80,107

2015年度上半期 主な「不動産業」の倒産

企業コード	商号	所在地	資本金 (千円)	負債額 (百万円)	倒産原因	倒産形態
290286000	(株)不二屋ビルデング	東京都	10,000	6,153	放漫経営	民事再生法
280104561	つくば管財(株)	茨城県	50,000	4,400	既往のシワ寄せ	特別清算
015035468	(株)名阪フレンドリーパーク	三重県	20,000	3,600	他社倒産の余波	破産
950309648	宮古島マリンターミナル(株)	沖縄県	770,000	2,346	既往のシワ寄せ	特別清算
280242808	(株)ショッピングプラザ三和	茨城県	33,600	1,950	既往のシワ寄せ	破産
470051612	まるふじ商事(株)	岐阜県	104,000	1,937	販売不振	破産
720024277	(株)ミヤケ	東京都	60,000	1,400	既往のシワ寄せ	破産
170009335	(株)イーグル商事	岩手県	10,000	1,370	既往のシワ寄せ	破産
292196024	アサヒ建設東(株)	東京都	15,000	986	既往のシワ寄せ	破産
870605780	(株)ニューコーポレーション	福岡県	48,000	851	販売不振	特別清算

2015年度上半期不動産業 形態別倒産状況

形態	件数				負債総額(百万円)			
	当期	構成比	前年同期比	前年同期	当期	構成比	前年同期比	前年同期
会社更生法	0	0.00%	-	0	0	0.00%	-	0
民事再生法	2	1.41%	100.00%	1	6,173	15.82%	285.81%	1,600
(再建型)	(2)	(1.41%)	(100.00%)	(1)	(6,173)	(15.82%)	(285.81%)	(1,600)
破産	122	86.52%	▲10.94%	137	22,272	57.10%	▲53.65%	48,053
特別清算	10	7.09%	▲50.00%	20	8,821	22.61%	▲66.59%	26,407
(消滅型)	(132)	(93.61%)	(▲15.92%)	(157)	(31,093)	(79.72%)	(▲58.24%)	(74,460)
法的倒産	134	95.03%	▲15.18%	158	37,266	95.54%	▲51.00%	76,060
取引停止処分	7	4.96%	▲53.33%	15	1,736	4.45%	▲57.10%	4,047
内整理	0	0.00%	-	0	0	0.00%	-	0
私的倒産	7	4.96%	▲53.33%	15	1,736	4.45%	▲57.10%	4,047
合計	141	100%	▲18.49%	173	39,002	100%	▲51.31%	80,107

2015年度上半期不動産業 資本金別倒産状況

資本金	件数				負債総額(百万円)			
	当期	構成比	前年同期比	前年同期	当期	構成比	前年同期比	前年同期
1億円以上	2	1.41%	▲33.33%	3	4,283	10.98%	▲5.34%	4,525
5千万円以上	8	5.67%	▲11.11%	9	8,620	22.10%	▲80.45%	44,098
1千万円以上	68	48.22%	▲15.00%	80	21,644	55.49%	▲6.72%	23,204
5百万円以上	15	10.63%	▲25.00%	20	1,378	3.53%	▲40.70%	2,324
1百万円以上	40	28.36%	▲14.89%	47	2,759	7.07%	▲44.83%	5,001
1百万円未満	2	1.41%	▲71.42%	7	170	0.43%	▲55.61%	383
個人企業他	6	4.25%	▲14.28%	7	148	0.37%	▲74.12%	572
合計	141	100%	▲18.49%	173	39,002	100%	▲51.31%	80,107

2015年度上半期不動産業 負債額別倒産状況

負債額	件数				負債総額(百万円)			
	当期	構成比	前年同期比	前年同期	当期	構成比	前年同期比	前年同期
10億円以上	8	5.67%	▲46.66%	15	23,156	59.37%	▲62.18%	61,237
5億円以上	10	7.09%	▲16.66%	12	7,512	19.26%	▲2.36%	7,694
1億円以上	24	17.02%	▲31.42%	35	4,844	12.41%	▲37.07%	7,698
5千万円以上	30	21.27%	7.14%	28	2,006	5.14%	6.25%	1,888
1千万円以上	69	48.93%	▲16.86%	83	1,484	3.80%	▲6.66%	1,590
合計	141	100%	▲18.49%	173	39,002	100%	▲51.31%	80,107

2015年度上半期不動産業 従業員数別倒産状況

従業員数	件数				負債総額(百万円)			
	当期	構成比	前年同期比	前年同期	当期	構成比	前年同期比	前年同期
300人以上	0	0.00%	-	0	0	0.00%	-	0
50~299人	0	0.00%	-	0	0	0.00%	-	0
20~49人	0	0.00%	▲100.00%	1	0	0.00%	▲100.00%	1,000
10~19人	5	3.54%	▲16.66%	6	1,105	2.83%	▲79.31%	5,342
5~9人	11	7.80%	▲21.42%	14	9,214	23.62%	47.73%	6,237
~4人	125	88.65%	▲17.76%	152	28,683	73.54%	▲57.52%	67,528
合計	141	100%	▲18.49%	173	39,002	100%	▲51.31%	80,107