

倒産概況

2017（平成29）年11月度 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
	22 件	95億5,200万円
前年同月比	▲ 8.33%	+ 255.62%
2016年11月	24 件	26億8,600万円
前月比	▲ 21.42%	+ 22.63%
2017年10月	28 件	77億8,900万円

※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

問合先：経済研究室
電話：03(6910)3157

倒産件数は22件、4カ月連続で前年同月を下回る

東京商工リサーチがまとめた2017年11月の不動産業倒産は件数が22件（前年同月比8.3%減）で、4カ月連続で前年同月を下回った。こうしたなか、業種別では不動産賃貸業（6→7件）で増加した。

負債総額は95億5,200万円（前年同月比255.6%増）で、4カ月ぶりに前年同月を上回った。負債10億円以上の大型倒産は2件（前年同月ゼロ）発生し、平均負債が4億3,400万円（前年同月比290.9%増、前年同月1億1,100万円）に増加した。

このほか、11月の「中小企業金融円滑化法」の貸付条件変更利用後倒産は発生なし（前年同月ゼロ）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	2014(平成26)年		2015(平成27)年		2016(平成28)年		2017(平成29)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	31	181,343	18	2,614	27	18,832	23	28,015
2月	24	3,575	24	6,881	21	30,460	29	9,680
3月	30	10,154	25	25,104	21	19,430	21	6,062
4月	28	19,294	33	6,459	28	5,758	22	8,203
5月	20	9,957	27	3,809	14	9,024	28	9,167
6月	23	4,868	23	2,042	31	15,964	25	7,767
7月	33	15,636	17	5,825	19	4,234	23	5,413
8月	38	24,378	19	17,384	23	27,376	15	8,345
9月	31	5,974	22	3,483	25	3,952	24	3,654
10月	32	6,378	17	4,294	31	9,761	28	7,789
11月	23	2,094	26	3,633	24	2,686	22	9,552
12月	27	59,042	22	9,823	24	49,982		
年計	340	342,693	273	91,351	288	197,459	260	103,647

各種動向

業種別では、中分類において不動産賃貸業・管理業が12件（前年同月比9.0%増、前年同月11件）、不動産取引業が10件（同23.0%減、同13件）だった。

さらに小分類では、不動産賃貸業が7件（前年同月比16.6%増、前年同月6件）、不動産代理業・仲介業が前年同月同数の7件、建物売買業、土地売買業が3件（前年同月比50.0%減、前年同月6件）、不動産管理業が前年同月同数の3件、駐車場業と貸家業、貸間業が前年同月同数の1件の順。

原因別では、最多が販売不振7件（前年同月比41.6%減、前年同月12件）と既往のシワ寄せ7件（同16.6%増、同6件）。次いで、他社倒産の余波が3件（前年同月4件）、事業上の失敗と金利負担の増加が各2件と続く。

形態別では、破産が17件（前年同月比19.0%減、構成比77.2%）で全体の約8割を占めた。また特別清算が5件（前年同月2件）だった。

資本金別では、最多が1千万円以上5千万円未満が14件（前年同月比12.5%減、前年同月16件）。次いで、1百万円以上5百万円未満の6件（同100.0%増、前年同月3件）、5千万円以上1億円未満と1百万円未満が各1件だった。

負債額別では、1億円未満が前年同月同数の14件（構成比63.6%）。負債10億円以上の大型倒産が2件（前年同月ゼロ）だった。

従業員数別では、5人未満が21件（前年同月比23.5%増、構成比95.4%、前年同月17件）で小規模企業が全体の9割を占めた。10人以上は発生なし（前年同月2件）だった。

今後の見通し

2017年11月の不動産業の倒産件数は22件（前年同月比8.3%減、前年同月24件）で、4カ月連続で前年同月を下回った。

地区別では、全国9地区のうち5地区で倒産が発生した。内訳は北海道1件（前年同月1件）、関東13件（同6件）、中部3件（同5件）、近畿4件（同5件）、九州1件（同1件）。

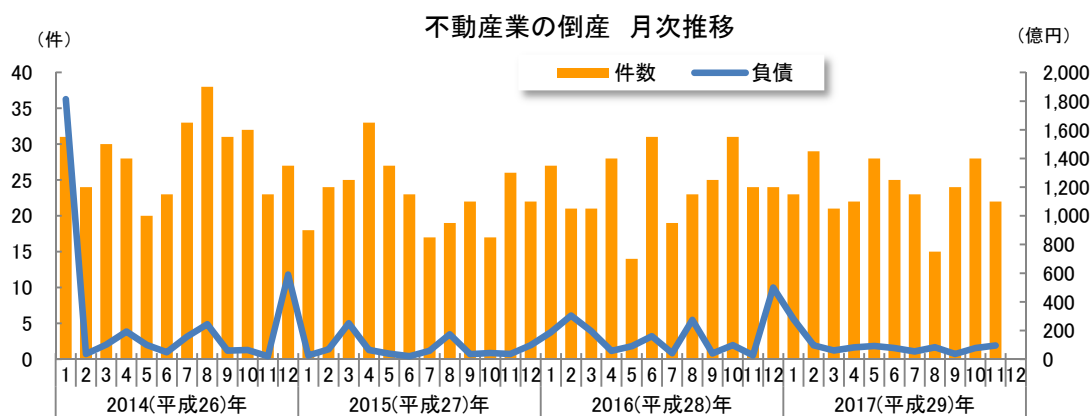
このほか発生なしが、東北（前年同月3件）、北陸（同ゼロ）、中国（同3件）、四国（同ゼロ）の4地区だった。

2017年1-11月の累計件数は260件（前年同期比1.5%減、前年同期264件）だが、年間（1-12月）では2年連続で前年を上回る可能性を残している。

負債総額は、95億5,200万円（前年同月比255.6%増）で、4カ月ぶりに前年同月を上回った。負債10億円以上の大型倒産が2件（前年同月ゼロ）発生したことが影響した。

一方、2017年1-11月の累計負債は1,036億4,700万円（前年同期比29.7%減、前年同期1,474億7,700万円）で、年間（1-12月）では2年ぶりに前年を割り込む模様である。

11月の形態別では、最多は破産の17件（構成比77.2%）と変わりが無いが、同じ清算型の法的手続きである特別清算が5件（前年同月2件）と倍増して目を引いた。事業再生の手法として、収益性のある事業と不採算事業を分離して、別会社に事業譲渡したうえで会社を解散し、負債を抱えたまま清算するケースがみられる。不動産取引の現場では、新築マンションの高騰につられて中古物件価格も上昇し、成約低迷から在庫が増加している。このため先行きについて楽観はできず、今後も「息切れ倒産」の発生が懸念される。



2017(平成29)年11月度不動産業 原因別倒産状況

主因	明細	件数				負債総額(百万円)			
		当月	構成比	前年同月比	前年同月	当月	構成比	前年同月比	前年同月
放漫経営	事業上の失敗	2	9.09%	100.00%	1	35	0.36%	▲5.40%	37
	事業外の失敗	0	0.00%	-	0	0	0.00%	-	0
	融手操作	0	0.00%	-	0	0	0.00%	-	0
	(小計)	(2)	(9.09%)	(100.00%)	(1)	(35)	(0.36%)	(▲5.40%)	(37)
過小資本	運転資金の欠乏	0	0.00%	▲100.00%	1	0	0.00%	▲100.00%	17
	金利負担の増加	2	9.09%	-	0	1,050	10.99%	-	0
	(小計)	(2)	(9.09%)	(100.00%)	(1)	(1,050)	(10.99%)	(6076.47%)	(17)
他社倒産の余波		3	13.63%	▲25.00%	4	1,560	16.33%	382.97%	323
既往のシワ寄せ	①赤字累積	7	31.81%	16.66%	6	5,317	55.66%	581.66%	780
信用性低下	取引先の打ち切り	0	0.00%	-	0	0	0.00%	-	0
販売不振	②	7	31.81%	▲41.66%	12	1,320	13.81%	▲13.66%	1,529
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		0	0.00%	-	0	0	0.00%	-	0
その他	偶発的原因	1	4.54%	-	0	270	2.82%	-	0
合計		22	100.00%	▲8.33%	24	9,552	100.00%	255.62%	2,686
不況型倒産(①+②+③)		14	63.63%	▲22.22%	18	6,637	69.48%	187.44%	2,309

2017(平成29)年11月度不動産業 業種小分類別倒産状況

小分類	件数				負債総額(百万円)			
	当月	構成比	前年同月比	前年同月	当月	構成比	前年同月比	前年同月
建物売買業, 土地売買業	3	13.63%	▲50.00%	6	380	3.97%	▲63.98%	1,055
不動産代理業・仲介業	7	31.81%	0.00%	7	201	2.10%	▲63.71%	554
不動産賃貸業	7	31.81%	16.66%	6	6,192	64.82%	728.91%	747
貸家業, 貸間業	1	4.54%	0.00%	1	270	2.82%	629.72%	37
駐車場業	1	4.54%	0.00%	1	63	0.65%	530.00%	10
不動産管理業	3	13.63%	0.00%	3	2,446	25.60%	764.31%	283
合計	22	100.00%	▲8.33%	24	9,552	100.00%	255.62%	2,686

2017(平成29)年11月度 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
521031940	(株)リゾートイン鳥羽	三重県	50,000	900	過小資本	破産
342054678	近藤産業(株)	山梨県	10,000	820	販売不振	破産
400554879	(株)テナココーポレーション	愛知県	10,000	320	販売不振	破産
320423204	(株)東関東建設	千葉県	20,000	270	その他	破産
320101568	(株)主婦の店いしわたり	千葉県	48,000	150	過小資本	特別清算

2017(平成29)年11月度不動産業 形態別倒産状況

形態	件数				負債総額(百万円)			
	当月	構成比	前年同月比	前年同月	当月	構成比	前年同月比	前年同月
会社更生法	0	0.00%	-	0	0	0.00%	-	0
民事再生法	0	0.00%	-	0	0	0.00%	-	0
(再建型)	(0)	(0.00%)	-	(0)	(0)	(0.00%)	-	(0)
破産	17	77.27%	▲19.04%	21	2,752	28.81%	12.51%	2,446
特別清算	5	22.72%	150.00%	2	6,800	71.18%	4150.00%	160
(消滅型)	(22)	(100.00%)	(▲4.34%)	(23)	(9,552)	(100.00%)	(266.53%)	(2,606)
法的倒産	22	100.00%	▲4.34%	23	9,552	100.00%	266.53%	2,606
取引停止処分	0	0.00%	▲100.00%	1	0	0.00%	▲100.00%	80
内整理	0	0.00%	-	0	0	0.00%	-	0
私的倒産	0	0.00%	▲100.00%	1	0	0.00%	▲100.00%	80
合計	22	100%	▲8.33%	24	9,552	100%	255.62%	2,686

2017(平成29)年11月度不動産業 資本金別倒産状況

資本金	件数				負債総額(百万円)			
	当月	構成比	前年同月比	前年同月	当月	構成比	前年同月比	前年同月
1億円以上	0	0.00%	-	0	0	0.00%	-	0
5千万円以上	1	4.54%	-	0	900	9.42%	-	0
1千万円以上	14	63.63%	▲12.50%	16	8,491	88.89%	251.44%	2,416
5百万円以上	0	0.00%	▲100.00%	2	0	0.00%	▲100.00%	166
1百万円以上	6	27.27%	100.00%	3	120	1.25%	155.31%	47
1百万円未満	1	4.54%	-	0	41	0.42%	-	0
個人企業他	0	0.00%	▲100.00%	3	0	0.00%	▲100.00%	57
合計	22	100%	▲8.33%	24	9,552	100%	255.62%	2,686

2017(平成29)年11月度不動産業 負債額別倒産状況

負債額	件数				負債総額(百万円)			
	当月	構成比	前年同月比	前年同月	当月	構成比	前年同月比	前年同月
10億円以上	2	9.09%	-	0	6,500	68.04%	-	0
5億円以上	2	9.09%	100.00%	1	1,720	18.00%	158.64%	665
1億円以上	4	18.18%	▲55.55%	9	840	8.79%	▲48.52%	1,632
5千万円以上	5	22.72%	150.00%	2	275	2.87%	111.53%	130
1千万円以上	9	40.90%	▲25.00%	12	217	2.27%	▲16.21%	259
合計	22	100%	▲8.33%	24	9,552	100%	255.62%	2,686

2017(平成29)年11月度不動産業 従業員数別倒産状況

従業員数	件数				負債総額(百万円)			
	当月	構成比	前年同月比	前年同月	当月	構成比	前年同月比	前年同月
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%	-	0	0	0.00%	-	0
10~19人	0	0.00%	▲100.00%	2	0	0.00%	▲100.00%	715
5~9人	1	4.54%	▲80.00%	5	320	3.35%	▲38.46%	520
~4人	21	95.45%	23.52%	17	9,232	96.64%	536.25%	1,451
合計	22	100%	▲8.33%	24	9,552	100%	255.62%	2,686