

2016 平成28年度
(2016年4月-2017年3月)

不動産業の倒産状況

プレスリリース

おかげさまで125年

 株式
会社 **東京商工リサーチ**

倒産概況

2016（平成28）年度 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
	292 件	1,724億9,400万円
前年度比	+ 6.18%	+ 37.47%
2015（平成27）年度	275 件	1,254億7,400万円

※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

2016年度の倒産件数は292件、年度としては2年ぶりに前年を上回る

東京商工リサーチがまとめた2016年度の不動産業倒産は、件数が292件（前年度比6.1%増）で年度としては2年ぶりに前年を上回った。ただし、2年連続の300件割れで低水準にあることには変わりがない。負債総額は1,724億9,400万円（同37.4%増）になり、年度としては3年ぶりに前年度を上回った。これは、負債10億円以上の大型倒産が28件（前年度22件）で、このうち負債100億円以上の大型倒産が、宅地造成開発のアイエス（株）（負債465億9,200万円）、資産管理の（株）KK資産管理会社（同220億円）の2件（前年度3件）だった。2016年度の金融円滑化法に基づく貸付条件変更利用後倒産は1件（前年度2件）、「東日本大震災」関連倒産は発生なし（同1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	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		
5月	20	9,957	27	3,809	14	9,024		
6月	23	4,868	23	2,042	31	15,964		
7月	33	15,636	17	5,825	19	4,234		
8月	38	24,378	19	17,384	23	27,376		
9月	31	5,974	22	3,483	25	3,952		
10月	32	6,378	17	4,294	31	9,761		
11月	23	2,094	26	3,633	24	2,686		
12月	27	59,042	22	9,823	24	49,982		
年計	340	342,693	273	91,351	288	197,459	73	43,757

各種動向

業種中分類別では、不動産取引業が165件（前年度比16.1%増、前年度142件）、不動産賃貸業・管理業が127件（同4.5%減、同133件）だった。

小分類別では、不動産代理業・仲介業の86件（同2.3%増、同84件）を筆頭にして、建物売買業、土地売買業が79件（同36.2%増、同58件）、不動産賃貸業が77件（同11.5%増、同69件）、不動産管理業が32件（同20.0%減、同40件）、貸家業、貸間業が12件（同47.8%減、同23件）、駐車場業6件（同500.0%増、同1件）の順。

原因別では、販売不振が153件（前年度比6.2%増）で、過半数（構成比52.3%）を占めた。次いで、既往のシワ寄せ（赤字累積）が59件（前年度比20.4%増）、他社倒産の余波が33件（同10.8%減）など。

形態別では、最多が破産の235件（前年度比0.8%増、前年度233件）だった。次いで、特別清算36件（同56.5%増、同23件）、取引停止処分15件、民事再生6件の順で、法的倒産が277件（構成比94.8%）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155件（前年度比8.3%増）、1百万円以上5百万円未満が64件（同9.8%減）、5百万円以上1千万円未満が29件（同16.0%増）、5千万円以上1億円未満が18件（同5.8%増）と続き、このほか1億円以上が4件（前年度3件）。

負債額別では、負債10億円以上が28件（前年度比27.2%増、前年度22件）、1億円未満は167件（前年度比6.1%減）で全体の約6割（構成比57.1%）を占めた。

従業員数別では、5人未満が244件（前年度比0.8%減、構成比83.5%）で、小規模企業が全体の8割を占めた。一方、50人以上は2件（前年ゼロ）だった。

今後の見通し

2016年度（2016年4月-2017年3月）の不動産業の倒産件数は292件（前年度比6.1%増）。年度としては2年ぶりに前年を上回った。

四半期別件数をみると、2016年4-6月が前年同期比12.0%減（83→73件）、7-9月が同15.5%増（58→67件）、10-12月が同21.5%増（65→79件）、2017年1-3月が同5.7%増（69→73件）と増加が目立った。

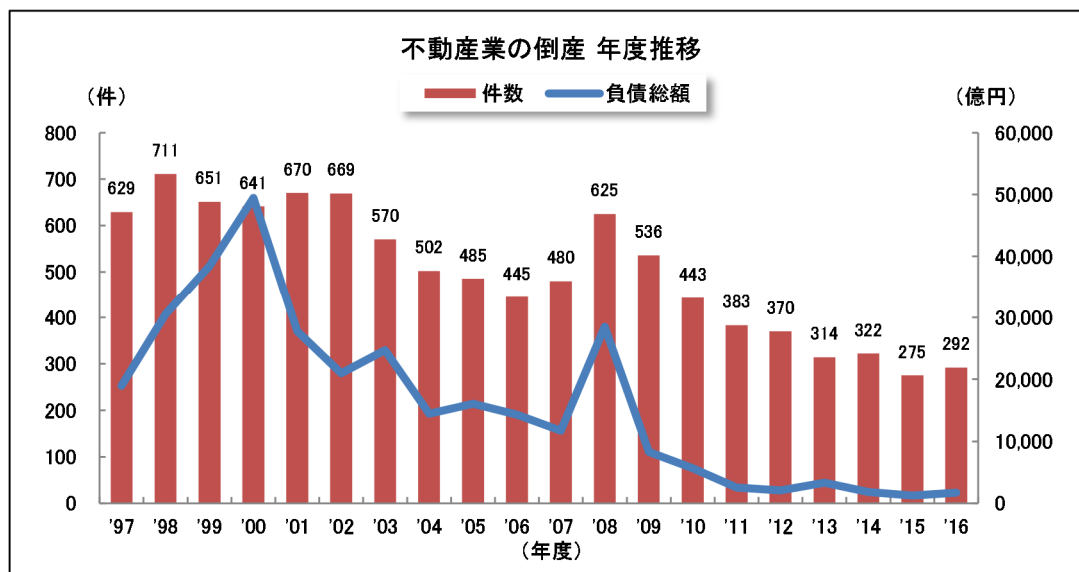
地区別件数では、9地区のうち5地区で前年度を上回った。前年度比増加率では、中国157.1%増（7→18件）、東北128.5%増（7→16件）、四国の40.0%増（5→7件）、中部27.2%増（22→28件）、関東11.6%増（120→134件）の順。

一方、減少は北陸75.0%減（8→2件）、北海道42.8%減（14→8件）、九州15.0%減（20→17件）、近畿13.8%減（72→62件）の4地区だった。

形態別では、破産と特別清算を合わせて271件（構成比92.8%）にのぼり、事業消滅型が9割を占めた。一方、再生型の民事再生法は6件にとどまり、業績不振企業の再建は容易ではないことを物語った。また従業員数別では、5人未満が244件（構成比83.5%）と8割を占めた一方で、50人以上は2件（前年度ゼロ）にとどまり小規模零細企業が目立った。

全体の企業倒産が低水準で推移するなかで、不動産業倒産は年度としては2年ぶりに増加に転じた。住宅ローン減税等の住宅需要の下支えもあるなかで、規模や地域などによって業者間格差が広がっているとの指摘がある。このため小規模業者を中心に「息切れ倒産」が増える可能性を払拭できないため、今後の推移が注目される。

年次推移



不動産業の倒産 年度推移

年度	件数		負債総額		平均 負債額
	(件)	前年比	(百万円)	前年比	
1997年度	629	-	1,897,565	-	3,016
1998年度	711	13.03%	3,054,654	60.97%	4,296
1999年度	651	▲8.43%	3,845,722	25.89%	5,907
2000年度	641	▲1.53%	4,945,664	28.60%	7,715
2001年度	670	4.52%	2,778,809	▲43.81%	4,147
2002年度	669	▲0.14%	2,099,622	▲24.44%	3,138
2003年度	570	▲14.79%	2,470,087	17.64%	4,333
2004年度	502	▲11.92%	1,444,970	▲41.50%	2,878
2005年度	485	▲3.38%	1,607,236	11.22%	3,313
2006年度	445	▲8.24%	1,431,135	▲10.95%	3,216
2007年度	480	7.86%	1,170,724	▲18.19%	2,439
2008年度	625	30.20%	2,846,824	143.16%	4,554
2009年度	536	▲14.24%	826,923	▲70.95%	1,542
2010年度	443	▲17.35%	563,113	▲31.90%	1,271
2011年度	383	▲13.54%	256,694	▲54.41%	670
2012年度	370	▲3.39%	206,958	▲19.37%	559
2013年度	314	▲15.13%	332,261	60.54%	1,058
2014年度	322	2.54%	182,220	▲45.15%	565
2015年度	275	▲14.59%	125,474	▲31.14%	456
2016年度	292	6.18%	172,494	37.47%	590

2016(平成28)年度不動産業 原因別倒産状況

主因	明細	件数				負債総額(百万円)			
		当年度	構成比	前年度比	前年度	当年度	構成比	前年度比	前年度
放漫経営	事業上の失敗	18	6.16%	20.00%	15	59,686	34.60%	142.96%	24,566
	事業外の失敗	2	0.68%	▲33.33%	3	1,000	0.57%	212.50%	320
	融手操作	1	0.34%	-	0	70	0.04%	-	0
	(小計)	(21)	(7.19%)	(16.66%)	(18)	(60,756)	(35.22%)	(144.13%)	(24,886)
過小資本	運転資金の欠乏	7	2.39%	0.00%	7	483	0.28%	▲23.33%	630
	金利負担の増加	2	0.68%	-	0	256	0.14%	-	0
	(小計)	(9)	(3.08%)	(28.57%)	(7)	(739)	(0.42%)	(17.30%)	(630)
他社倒産の余波		33	11.30%	▲10.81%	37	8,956	5.19%	▲9.70%	9,919
既往のシワ寄せ	①赤字累積	59	20.20%	20.40%	49	41,335	23.96%	▲20.16%	51,778
信用性低下	取引先の打ち切り	2	0.68%	100.00%	1	2,851	1.65%	5602.00%	50
販売不振	②	153	52.39%	6.25%	144	24,673	14.30%	▲28.68%	34,595
売掛金等回収難	③	1	0.34%	-	0	500	0.28%	-	0
在庫状態悪化		0	0.00%	▲100.00%	1	0	0.00%	▲100.00%	47
設備投資過大		4	1.36%	▲20.00%	5	26,225	15.20%	1133.53%	2,126
その他	偶発的原因	10	3.42%	▲23.07%	13	6,459	3.74%	347.60%	1,443
合計		292	100.00%	6.18%	275	172,494	100.00%	37.47%	125,474
不況型倒産(①+②+③)		213	72.94%	10.36%	193	66,508	38.55%	▲22.99%	86,373

2016(平成28)年度不動産業 業種小分類別倒産状況

小分類	件数				負債総額(百万円)			
	当年度	構成比	前年度比	前年度	当年度	構成比	前年度比	前年度
建物売買業, 土地売買業	79	27.05%	36.20%	58	83,131	48.19%	173.11%	30,438
不動産代理業・仲介業	86	29.45%	2.38%	84	10,465	6.06%	54.69%	6,765
不動産賃貸業	77	26.36%	11.59%	69	44,137	25.58%	▲44.60%	79,674
貸家業, 貸間業	12	4.10%	▲47.82%	23	1,398	0.81%	▲62.01%	3,680
駐車場業	6	2.05%	500.00%	1	639	0.37%	6290.00%	10
不動産管理業	32	10.95%	▲20.00%	40	32,724	18.97%	566.88%	4,907
合計	292	100.00%	6.18%	275	172,494	100.00%	37.47%	125,474

2016(平成28)年度 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
740150707	アイエス(株)	広島県	200,000	46,592	放漫経営	破産
740037862	(株)KK資産管理会社	広島県	48,000	22,000	設備投資過大	特別清算
571011497	ハイエリア(株)	大阪府	20,000	9,270	既往のシワ寄せ	特別清算
912085959	(株)ヤマイ	熊本県	10,000	7,100	放漫経営	民事再生法
151024855	浜通り旅客運送(株)	福島県	98,000	6,800	既往のシワ寄せ	特別清算
642379769	日本リゾート(株)	京都府	50,000	4,000	その他	民事再生法
575882182	(株)タケツプロデュース	大阪府	10,000	3,160	他社倒産の余波	特別清算
291710506	(株)TNDウエアハウス	東京都	90,000	3,100	放漫経営	民事再生法
520025148	(株)ニシアセツ	三重県	90,000	2,900	設備投資過大	破産
830029192	土佐木材(株)	高知県	20,000	2,841	信用性低下	破産

2016(平成28)年度不動産業 形態別倒産状況

形態	件数				負債総額(百万円)			
	当年度	構成比	前年度比	前年度	当年度	構成比	前年度比	前年度
会社更生法	0	0.00%	-	0	0	0.00%	-	0
民事再生法	6	2.05%	100.00%	3	15,760	9.13%	▲26.26%	21,373
(再建型)	(6)	(2.05%)	(100.00%)	(3)	(15,760)	(9.13%)	(▲26.26%)	(21,373)
破産	235	80.47%	0.85%	233	97,103	56.29%	58.96%	61,083
特別清算	36	12.32%	56.52%	23	57,368	33.25%	41.13%	40,649
(消滅型)	(271)	(92.80%)	(5.85%)	(256)	(154,471)	(89.55%)	(51.84%)	(101,732)
法的倒産	277	94.86%	6.94%	259	170,231	98.68%	38.28%	123,105
取引停止処分	15	5.13%	0.00%	15	2,263	1.31%	▲1.82%	2,305
内整理	0	0.00%	▲100.00%	1	0	0.00%	▲100.00%	64
私的倒産	15	5.13%	▲6.25%	16	2,263	1.31%	▲4.47%	2,369
合計	292	100%	6.18%	275	172,494	100%	37.47%	125,474

2016(平成28)年度不動産業 資本金別倒産状況

資本金	件数				負債総額(百万円)			
	当年度	構成比	前年度比	前年度	当年度	構成比	前年度比	前年度
1億円以上	4	1.36%	33.33%	3	51,378	29.78%	295.73%	12,983
5千万円以上	18	6.16%	5.88%	17	27,307	15.83%	▲19.87%	34,079
1千万円以上	155	53.08%	8.39%	143	83,559	48.44%	19.26%	70,062
5百万円以上	29	9.93%	16.00%	25	2,946	1.70%	42.11%	2,073
1百万円以上	64	21.91%	▲9.85%	71	4,199	2.43%	▲27.65%	5,804
1百万円未満	5	1.71%	25.00%	4	2,294	1.32%	992.38%	210
個人企業他	17	5.82%	41.66%	12	811	0.47%	208.36%	263
合計	292	100%	6.18%	275	172,494	100%	37.47%	125,474

2016(平成28)年度不動産業 負債額別倒産状況

負債額	件数				負債総額(百万円)			
	当年度	構成比	前年度比	前年度	当年度	構成比	前年度比	前年度
10億円以上	28	9.58%	27.27%	22	137,370	79.63%	44.75%	94,901
5億円以上	20	6.84%	11.11%	18	13,819	8.01%	6.73%	12,947
1億円以上	77	26.36%	35.08%	57	15,668	9.08%	38.04%	11,350
5千万円以上	44	15.06%	▲15.38%	52	3,023	1.75%	▲15.65%	3,584
1千万円以上	123	42.12%	▲2.38%	126	2,614	1.51%	▲2.89%	2,692
合計	292	100%	6.18%	275	172,494	100%	37.47%	125,474

2016(平成28)年度不動産業 従業員数別倒産状況

従業員数	件数				負債総額(百万円)			
	当年度	構成比	前年度比	前年度	当年度	構成比	前年度比	前年度
300人以上	0	0.00%	-	0	0	0.00%	-	0
50~299人	2	0.68%	-	0	2,980	1.72%	-	0
20~49人	4	1.36%	300.00%	1	3,310	1.91%	120.66%	1,500
10~19人	9	3.08%	50.00%	6	3,746	2.17%	216.11%	1,185
5~9人	33	11.30%	50.00%	22	37,114	21.51%	32.47%	28,016
~4人	244	83.56%	▲0.81%	246	125,344	72.66%	32.25%	94,773
合計	292	100%	6.18%	275	172,494	100%	37.47%	125,474