

## 倒産概況

## 2017（平成29）年4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	82億300万円
前年同月比	▲ 21.42%	+ 42.46%
2016年4月	28 件	57億5,800万円
前月比	+ 4.76%	+ 35.31%
2017年3月	21 件	60億6,200万円

※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

## 倒産件数が前年同月比21.4%減、3カ月ぶりに前年同月を下回る

東京商工リサーチがまとめた2017年4月の不動産業倒産は件数が22件（前年同月比21.4%減）、3カ月ぶりに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→8件）で増加をみせた。負債総額は82億300万円（前年同月比42.4%増）で、3カ月ぶりに前年同月を上回った。貸ビル業の大発地所（株）（静岡・負債30億5,200万円・破産）の大型倒産発生が影響した。平均負債は3億7,200万円（前年同月比81.4%増）に増加した。このほか、地区別では全国9地区のうち関東、中部、近畿、九州の4地区で倒産が発生した。4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		
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	95	51,960

## 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7.6%減、前年同月13件）、不動産取引業が10件（同33.3%減、同15件）だった。

さらに小分類では、不動産賃貸業が8件（同33.3%増、同6件）、建物売買業、土地売買業が6件（同25.0%減、同8件）、不動産代理業・仲介業が4件（同42.8%減、同7件）、不動産管理業4件（同20.0%減、同5件）の順。

**原因別**では、販売不振が最多の13件（前年同月比13.3%減、前年同月15件）。次いで、事業上の失敗が3件（同50.0%増、同2件）、他社倒産の余波が3件（同40.0%減、同5件）と続く。

**形態別**では、破産が15件（前年同月比31.8%減、構成比68.1%、前年同月22件）で約7割を占めた。また特別清算が6件（前年同月比50.0%増、前年同月4件）、取引停止処分が1件だった。

**資本金別**では、1千万円以上5千万円未満が11件（前年同月比26.6%減、前年同月15件）、5千万円以上1億円未満が5件（前年同月ゼロ）、5百万円以上1千万円未満が4件（前年同月比100.0%増、前年同月2件）、個人企業が発生なし（前年同月2件）など。

**負債額別**では、1億円未満が12件（前年同月比14.2%減、前年同月14件）。負債10億円以上の大型倒産は2件（前年同月2件）だった。

**従業員数別**では、5人未満が17件（前年同月比34.6%減、構成比77.2%）と小規模企業が全体の約8割を占め、10人以上は3件（前年同月ゼロ）だった。

## 今後の見通し

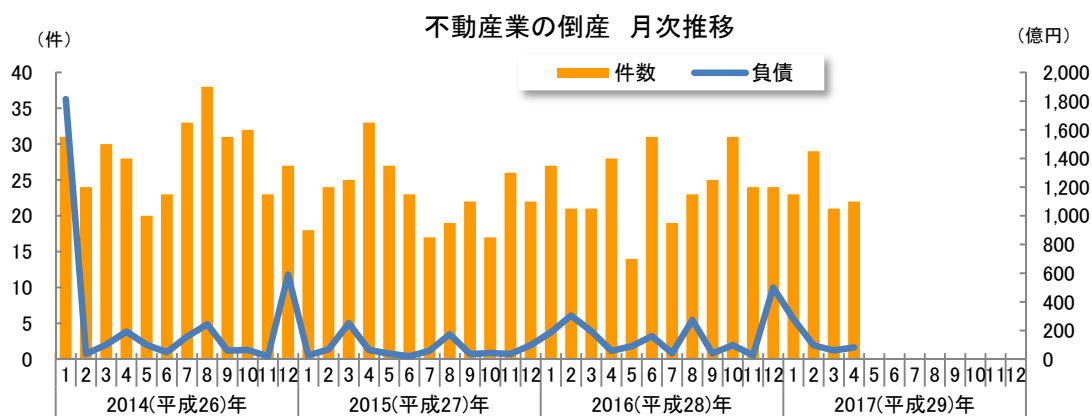
2017年4月の不動産業の倒産件数は22件（前年同月比21.4%減、前年同月28件）になり、3カ月ぶりに前年同月を下回った。

4月の地区別では、全国9地区のうち関東、中部、近畿、九州の4地区で倒産が発生した。内訳は、関東が10件（前年同月19件）、近畿6件（同3件）、中部5件（同4件）、九州1件（同ゼロ）の順だった。

一方、4月の負債総額は82億300万円（前年同月比42.4%増）で、3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2件）発生し、さらに負債5億円以上10億円未満が4件（前年同月1件）と増えたことが影響した。

不動産業倒産は、当面急増する要因が見当たらない。しかし、首都圏の分譲マンションでは、建築費、土地仕入れ価格の高騰を背景とした分譲価格の上昇から、売れ行きが低迷している。低金利の住宅ローンが下支えになっているものの、交通アクセスや利便性に見劣りする郊外物件などを中心に価格調整などが必要になる可能性も出てきた。このように市況の先行きに不透明感が高まっていることから、手放しでは楽観できる状況ではなくなってきた。

さらに4月の倒産形態別では、事業消滅型の法的手続きである特別清算が6件（前年同月4件）と増加し、過剰負債を抱える企業が金融機関や取引先などとの協議のうえで、整理に踏み切るケースが多くなったともみられる。一層こうした動きが加速する可能性があるため、今後の倒産動向を注意して見ていく必要がある。



## 2017(平成29)年4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	3	13.63%	50.00%	2	750	9.14%	257.14%	210
	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)	(3)	(13.63%)	(50.00%)	(2)	(750)	(9.14%)	(257.14%)	(210)
過小資本	運転資金の欠乏	1	4.54%	0.00%	1	80	0.97%	▲40.74%	135
	金利負担の増加	0	0.00%	-	0	0	0.00%	-	0
	(小計)	(1)	(4.54%)	(0.00%)	(1)	(80)	(0.97%)	(▲40.74%)	(135)
他社倒産の余波		3	13.63%	▲40.00%	5	741	9.03%	▲56.20%	1,692
既往のシワ寄せ	①赤字累積	1	4.54%	▲66.66%	3	90	1.09%	▲92.17%	1,150
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	13	59.09%	▲13.33%	15	3,490	42.54%	180.09%	1,246
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		1	4.54%	▲50.00%	2	3,052	37.20%	130.33%	1,325
その他	偶発的原因	0	0.00%	-	0	0	0.00%	-	0
合計		22	100.00%	▲21.42%	28	8,203	100.00%	42.46%	5,758
不況型倒産(①+②+③)		14	63.63%	▲22.22%	18	3,580	43.64%	49.41%	2,396

## 2017(平成29)年4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	6	27.27%	▲25.00%	8	2,380	29.01%	106.06%	1,155
不動産代理業・仲介業	4	18.18%	▲42.85%	7	299	3.64%	▲17.17%	361
不動産賃貸業	8	36.36%	33.33%	6	5,340	65.09%	201.69%	1,770
貸家業, 貸間業	0	0.00%	▲100.00%	1	0	0.00%	▲100.00%	40
駐車場業	0	0.00%	▲100.00%	1	0	0.00%	▲100.00%	482
不動産管理業	4	18.18%	▲20.00%	5	184	2.24%	▲90.56%	1,950
合計	22	100.00%	▲21.42%	28	8,203	100.00%	42.46%	5,758

## 2017(平成29)年4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
450082555	大発地所(株)	静岡県	10,000	3,052	設備投資過大	破産
490032303	谷津不動産(株)	愛知県	80,000	1,450	販売不振	破産
910213461	(株)マルカミ	熊本県	20,000	657	他社倒産の余波	破産
420214798	松本土建不動産(株)	長野県	53,500	579	販売不振	特別清算
292145950	(株)自然村建設本部	栃木県	10,000	300	販売不振	破産

## 2017(平成29)年4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	15	68.18%	▲31.81%	22	6,562	79.99%	46.21%	4,488
特別清算	6	27.27%	50.00%	4	1,591	19.39%	29.34%	1,230
(消滅型)	(21)	(95.45%)	(▲19.23%)	(26)	(8,153)	(99.39%)	(42.58%)	(5,718)
法的倒産	21	95.45%	▲19.23%	26	8,153	99.39%	42.58%	5,718
取引停止処分	1	4.54%	▲50.00%	2	50	0.60%	25.00%	40
内整理	0	0.00%	-	0	0	0.00%	-	0
私的倒産	1	4.54%	▲50.00%	2	50	0.60%	25.00%	40
合計	22	100%	▲21.42%	28	8,203	100%	42.46%	5,758

## 2017(平成29)年4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	5	22.72%	-	0	2,819	34.36%	-	0
1千万円以上	11	50.00%	▲26.66%	15	5,122	62.44%	22.18%	4,192
5百万円以上	4	18.18%	100.00%	2	193	2.35%	▲19.58%	240
1百万円以上	2	9.09%	▲75.00%	8	69	0.84%	▲82.57%	396
1百万円未満	0	0.00%	▲100.00%	1	0	0.00%	▲100.00%	900
個人企業他	0	0.00%	▲100.00%	2	0	0.00%	▲100.00%	30
合計	22	100%	▲21.42%	28	8,203	100%	42.46%	5,758

## 2017(平成29)年4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%	0.00%	2	4,502	54.88%	125.10%	2,000
5億円以上	4	18.18%	300.00%	1	2,236	27.25%	148.44%	900
1億円以上	4	18.18%	▲63.63%	11	879	10.71%	▲65.35%	2,537
5千万円以上	6	27.27%	500.00%	1	413	5.03%	694.23%	52
1千万円以上	6	27.27%	▲53.84%	13	173	2.10%	▲35.68%	269
合計	22	100%	▲21.42%	28	8,203	100%	42.46%	5,758

## 2017(平成29)年4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	1	4.54%	-	0	10	0.12%	-	0
10~19人	2	9.09%	-	0	647	7.88%	-	0
5~9人	2	9.09%	0.00%	2	1,480	18.04%	335.29%	340
~4人	17	77.27%	▲34.61%	26	6,066	73.94%	11.96%	5,418
合計	22	100%	▲21.42%	28	8,203	100%	42.46%	5,758