

2019年4月度 不動産業の倒産状況

プレスリリース

倒産概況

2019（平成31）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
	21 件	31億8,200万円
前年同月比	+ 50.00%	▲ 61.18%
2018年4月	14 件	81億9,700万円
前月比	+ 10.52%	▲ 82.62%
2019年3月	19 件	183億1,400万円

※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

件数が前年同月比1.5倍増、不動産賃貸業などが大幅増

2019年4月の不動産業倒産は、件数が21件（前年同月比50.0%増）で、3カ月ぶりに前年同月を上回った。業種別では、不動産賃貸業、不動産管理業がともに4倍増（1件→4件）と大幅な増加をみせた。

負債総額は31億8,200万円（前年同月比61.1%減）で、3カ月ぶりに前年同月を下回った。前年（2018年4月）は女性向けシェアハウス「かぼちゃの馬車」を運営していた（株）スマートデイズ（TSR企業コード：294730672）が負債60億3,500万円を抱えて民事再生法の適用を申請（その後、破産に移行）したが、今年は負債10億円以上の大型倒産がなく、負債総額を大幅に押し下げた。

スマートデイズを除いた1社あたりの平均負債額は、前年が1億6,600万円に対し、今年は1億5,100万円で大きな格差はなかった。

不動産業の倒産 月次推移

（負債総額単位：百万円）

年 月	2016(平成28)年		2017(平成29)年		2018(平成30)年		2019(平成31)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	27	18,832	23	28,015	14	14,342	20	2,391
2月	21	30,460	29	9,680	27	4,880	22	8,330
3月	21	19,430	21	6,062	34	10,556	19	18,314
4月	28	5,758	22	8,203	14	8,197	21	3,182
5月	14	9,024	28	9,167	24	9,466		
6月	31	15,964	25	7,767	22	4,798		
7月	19	4,234	23	5,413	17	2,398		
8月	23	27,376	15	8,345	31	17,821		
9月	25	3,952	24	3,654	7	1,716		
10月	31	9,761	28	7,789	16	3,939		
11月	24	2,686	22	9,552	21	4,335		
12月	24	49,982	19	36,397	30	3,645		
年計	288	197,459	279	140,044	257	86,093	82	32,217

各種動向

業種中分類別は、不動産取引業が11件（前年同月比22.2%増、前年同月9件）、不動産賃貸業・管理業が10件（同100.0%増、同5件）だった。

小分類別では、不動産代理業・仲介業が7件（同133.3%増、同3件）、建物売買業、土地売買業が4件（同33.3%減、同6件）、不動産賃貸業が4件（同300.0%増、同1件）、不動産管理業が4件（前年同月1件）、貸家業、貸間業が2件（同3件）の順。

原因別では、販売不振が9件（前年同月比80.0%増、前年同月5件）で最多だった。次いで、事業上の失敗が3件（同200.0%増、同1件）、他社倒産の余波が3件（同50.0%増、同2件）、既往のシワ寄せ（赤字累積）が3件（同40.0%減、同5件）。

形態別では、最多が破産の20件（同66.6%増、同12件）、特別清算が1件（前年同数）だった。

資本金別は、1千万円以上5千万円未満が11件（前年同月比37.5%増、前年同月8件）、1百万円以上5百万円未満が8件（同60.0%増、同5件）、5百万円以上1千万円未満、5千万円以上1億円未満は各1件だった。

負債額別では、前年は10億円以上が1件発生したが、今年は発生がなかった。最多は1千万円以上5千万円未満の10件（前年同月比25.0%増、前年同月8件）。次いで、1億円以上5億円未満の6件（同200.0%増、同2件）と続く。

従業員数別では、5人未満が18件（構成比85.7%）で小規模企業が全体の8割以上を占めた。一方、20人以上の発生はなく、人員面でも小・零細規模の倒産が顕著だった。

今後の見通し

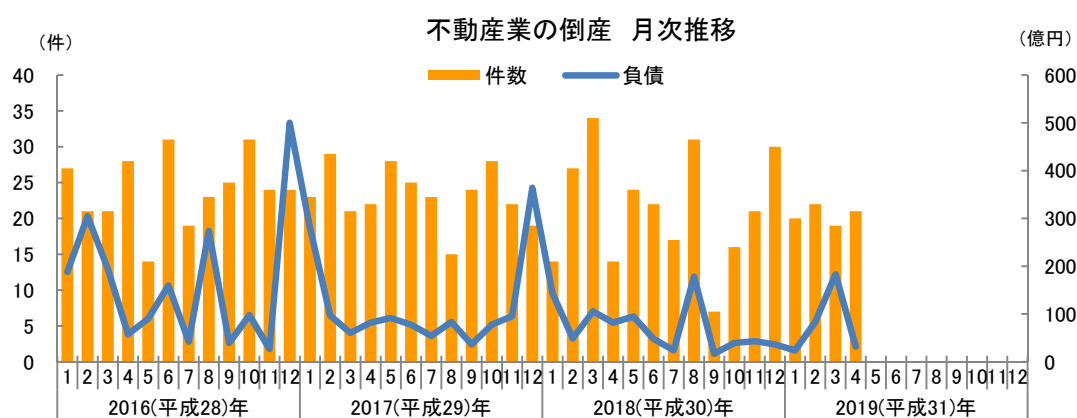
2019年4月の不動産業の倒産は21件（前年同月比50.0%増）で、3カ月ぶりに前年同月を上回った。地区別では、全国9地区のうち、6地区で倒産が発生した。内訳は関東が9件（前年同月6件）、近畿4件（同4件）、九州4件（同0件）、中国2件（同0件）、北陸1件（同0件）、四国1件（同1件）の順。

業種別では、不動産賃貸業が前年1件から4件に大幅に増えた。地域も鳥取県、新潟県、沖縄県、徳島県と地方に偏在している。これは人口減少が進む地域や、インバウンド効果の恩恵を受けにくい地域に物件所有しているほか、従来から経営不振の企業の淘汰が進んでいることが背景にある。

賃貸用アパート運営などを含む貸家業、貸間業は2件で、前年の3件から1件減少した。ただ、2件はさいたま市、世田谷区に所在し、都市部でも物件の状態や賃料などで顧客の選別志向は強まり、経営環境は決して順風ではない。

不動産業界は4月、新たな不祥事が発覚した。住宅金融支援機構の「フラット35」を不動産投資に悪用する不正問題で、加担した不動産販売業者や仲介業者への影響は避けられないだろう。また、賃貸アパート大手の（株）レオパレス21（TSR企業コード：291293581、東京都中野区）の「界壁不備」などの施工不良問題は、対象物件が1万4,599棟（2019年3月時点）を超え、さらに拡大する可能性もある。

シェアハウス問題や投資用不動産のサブリースの不動産業者の失態は、業界全体への信頼度にも影響し、金融機関の取引姿勢は厳しくなっている。今後、不動産業界の体質改善のスピード次第で、次第に小・零細企業を中心に倒産を押し上げることも危惧される。



2019(平成31)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	14.28%	200.00%	1	810	25.45%	▲86.57%	6,035
	事業外の失敗	1	4.76%	-	0	114	3.58%	-	0
	融手操作	0	0.00%	-	0	0	0.00%	-	0
	(小計)	(4)	(19.04%)	(300.00%)	(1)	(924)	(29.03%)	(▲84.68%)	(6,035)
過小資本	運転資金の欠乏	1	4.76%	-	0	165	5.18%	-	0
	金利負担の増加	1	4.76%	0.00%	1	275	8.64%	▲66.86%	830
	(小計)	(2)	(9.52%)	(100.00%)	(1)	(440)	(13.82%)	(▲46.98%)	(830)
他社倒産の余波		3	14.28%	50.00%	2	212	6.66%	324.00%	50
既往のシワ寄せ	①赤字累積	3	14.28%	▲40.00%	5	978	30.73%	▲6.14%	1,042
信用性低下	取引先の打切り	0	0.00%	-	0	0	0.00%	-	0
販売不振	②	9	42.85%	80.00%	5	628	19.73%	161.66%	240
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	0	0.00%	-	0	0	0.00%	-	0
合計		21	100.00%	50.00%	14	3,182	100.00%	▲61.18%	8,197
不況型倒産(①+②+③)		12	57.14%	20.00%	10	1,606	50.47%	25.27%	1,282

2019(平成31)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	4	19.04%	▲33.33%	6	464	14.58%	▲75.17%	1,869
不動産代理業・仲介業	7	33.33%	133.33%	3	632	19.86%	507.69%	104
不動産賃貸業	4	19.04%	300.00%	1	1,799	56.53%	5040.00%	35
貸家業、貸間業	2	9.52%	▲33.33%	3	45	1.41%	▲99.26%	6,149
不動産管理業	4	19.04%	300.00%	1	242	7.60%	505.00%	40
合計	21	100.00%	50.00%	14	3,182	100.00%	▲61.18%	8,197

2019(平成31)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
027182029	(株)琉球451交易	沖縄県	4,510	760	放漫経営	破産
782021980	(株)米城商社	鳥取県	3,000	650	既往のシワ寄せ	特別清算
296659797	マックスリアルエステート(株)	東京都	10,000	300	販売不振	破産
295653558	(株)アパート・マンションプラザ	東京都	10,000	293	既往のシワ寄せ	破産
840009810	神原エネルギー産業(株)	徳島県	50,000	275	過小資本	破産

2019(平成31)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%	▲100.00%	1	0	0.00%	▲100.00%	6,035
(再建型)	(0)	(0.00%)	(▲100.00%)	(1)	(0)	(0.00%)	(▲100.00%)	(6,035)
破産	20	95.23%	66.66%	12	2,532	79.57%	85.90%	1,362
特別清算	1	4.76%	0.00%	1	650	20.42%	▲18.75%	800
(消滅型)	(21)	(100.00%)	(61.53%)	(13)	(3,182)	(100.00%)	(47.17%)	(2,162)
法的倒産	21	100.00%	50.00%	14	3,182	100.00%	▲61.18%	8,197
取引停止処分	0	0.00%	-	0	0	0.00%	-	0
内整理	0	0.00%	-	0	0	0.00%	-	0
私的倒産	0	0.00%	-	0	0	0.00%	-	0
合計	21	100%	50.00%	14	3,182	100%	▲61.18%	8,197

2019(平成31)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%	▲100.00%	1	0	0.00%	▲100.00%	6,035
5千万円以上	1	4.76%	-	0	275	8.64%	-	0
1千万円以上	11	52.38%	37.50%	8	1,034	32.49%	▲47.85%	1,983
5百万円以上	1	4.76%	-	0	114	3.58%	-	0
1百万円以上	8	38.09%	60.00%	5	1,759	55.27%	882.68%	179
1百万円未満	0	0.00%	-	0	0	0.00%	-	0
個人企業他	0	0.00%	-	0	0	0.00%	-	0
合計	21	100%	50.00%	14	3,182	100%	▲61.18%	8,197

2019(平成31)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	0	0.00%	▲100.00%	1	0	0.00%	▲100.00%	6,035
5億円以上	2	9.52%	0.00%	2	1,410	44.31%	▲13.49%	1,630
1億円以上	6	28.57%	200.00%	2	1,329	41.76%	423.22%	254
5千万円以上	3	14.28%	200.00%	1	184	5.78%	211.86%	59
1千万円以上	10	47.61%	25.00%	8	259	8.13%	18.26%	219
合計	21	100%	50.00%	14	3,182	100%	▲61.18%	8,197

2019(平成31)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%	▲100.00%	1	0	0.00%	▲100.00%	6,035
20~49人	0	0.00%	-	0	0	0.00%	-	0
10~19人	2	9.52%	100.00%	1	568	17.85%	▲31.56%	830
5~9人	1	4.76%	0.00%	1	182	5.71%	▲77.25%	800
~4人	18	85.71%	63.63%	11	2,432	76.42%	357.14%	532
合計	21	100%	50.00%	14	3,182	100%	▲61.18%	8,197