

倒産概況

2017（平成29）年10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
	28 件	77億8,900万円
前年同月比	▲ 9.67%	▲ 20.20%
2016年10月	31 件	97億6,100万円
前月比	+ 16.66%	+ 113.16%
2017年9月	24 件	36億5,400万円

※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

問合先：経済研究室
電話：03(6910)3157

倒産件数は28件、3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10月の不動産業倒産は件数が28件（前年同月比9.6%減）で、3カ月連続で前年同月を下回った。こうしたなか、業種別では不動産代理業・仲介業（8→10件）で増加した。

負債総額は77億8,900万円（前年同月比20.2%減）で、3カ月連続で前年同月を下回った。負債10億円以上の大型倒産は2件（前年同月3件）で、平均負債は2億7,800万円（前年同月比11.4%減）だった。

このほか、10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		
12月	27	59,042	22	9,823	24	49,982		
年計	340	342,693	273	91,351	288	197,459	238	94,095

各種動向

業種別では、中分類において不動産取引業が16件（前年同月比6.6%増、前年同月15件）、不動産賃貸業・管理業が12件（同25.0%減、同16件）だった。

さらに小分類では、不動産代理業・仲介業が10件（前年同月比25.0%増、前年同月8件）、不動産賃貸業が8件（同33.3%減、同12件）、建物売買業、土地売買業が6件（同14.2%減、同7件）、貸家業、貸間業が2件（前年同月2件）、不動産管理業1件（同2件）、駐車場業が1件（同ゼロ）の順。

原因別では、販売不振が最多の11件（前年同月比42.1%減、前年同月19件）。次いで、他社倒産の余波が5件（前年同月1件）、既往のシワ寄せが5件（同4件）、事業上の失敗が3件（同3件）と続く。

形態別では、破産が23件（前年同月比11.5%減、構成比82.1%）で全体の8割を占めた。また特別清算が3件、取引停止処分が2件だった。

資本金別では、最多が1百万円以上5百万円未満の10件（前年同月比25.0%増、前年同月8件）。次いで、1千万円以上5千万円未満が8件（同38.4%減、同13件）、5百万円以上1千万円未満が前年同月同数の5件。また、個人企業が3件（前年同月ゼロ）だった。

負債額別では、1億円未満が18件（前年同月比12.5%増、前年同月16件）。負債10億円以上の大型倒産は2件（前年同月3件）だった。

従業員数別では、5人未満が27件（前年同月比8.0%増、構成比96.4%、前年同月25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10月の不動産業の倒産件数は28件（前年同月比9.6%減、前年同月31件）で、3カ月連続で前年同月を下回った。

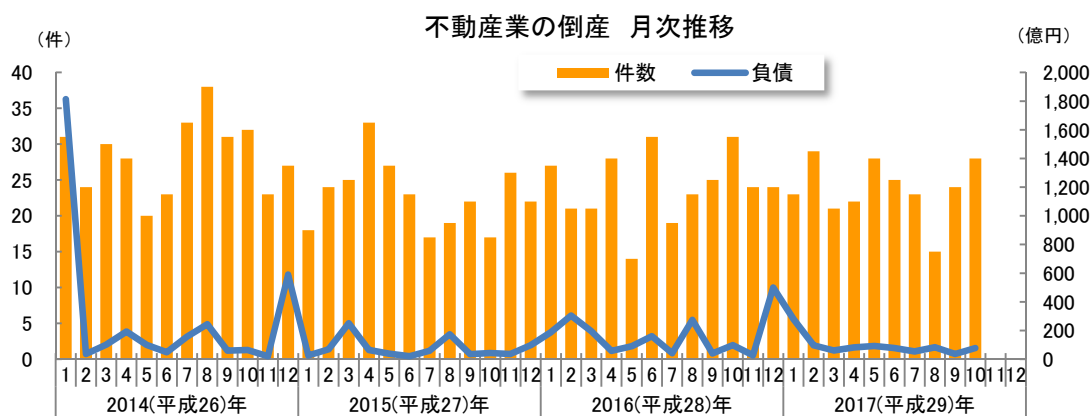
地区別では、全国9地区のうち5地区で前年同月を上回った。増加は、九州4件（前年同月3件）、北陸2件（同ゼロ）、北海道1件（同ゼロ）、東北1件（同ゼロ）、四国1件（同ゼロ）の順。一方減少は、関東9件（同12件）、近畿5件（同9件）、中国2件（同4件）の3地区で、中部が前年同月同数の3件だった。

負債総額は、77億8,900万円（前年同月比20.2%減）で、3カ月連続で前年同月を下回った。負債10億円以上の大型倒産が2件（前年同月3件）にとどまったことが影響した。

形態別では、最多は破産の23件（構成比82.1%）と変わりがないが、同じ清算型の法的手続きである特別清算は前年同月同数の3件だった。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。

不動産取引の現場からは「展示場来場者の増加など復調の兆しはあるものの、全体としては緩やかな上昇に留まっている」との声が聞かれる。依然として、不動産取引での「決め手」の欠如と商談の長期化傾向が続いている。

10月の倒産件数は前年同月比減少になったが、件数自体は2月（29件）に次いで今年2番目に多い件数であり、決して先行きについて楽観はできない。今後も経営体力に乏しい企業を中心に、「息切れ倒産」の増加が懸念される。



2017(平成29)年10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	10.71%	0.00%	3	180	2.31%	▲84.34%	1,150
	事業外の失敗	1	3.57%	-	0	62	0.79%	-	0
	融手操作	0	0.00%	-	0	0	0.00%	-	0
	(小計)	(4)	(14.28%)	(33.33%)	(3)	(242)	(3.10%)	(▲78.95%)	(1,150)
過小資本	運転資金の欠乏	1	3.57%	0.00%	1	60	0.77%	20.00%	50
	金利負担の増加	1	3.57%	0.00%	1	600	7.70%	500.00%	100
	(小計)	(2)	(7.14%)	(0.00%)	(2)	(660)	(8.47%)	(340.00%)	(150)
他社倒産の余波		5	17.85%	400.00%	1	1,744	22.39%	9078.94%	19
既往のシワ寄せ	①赤字累積	5	17.85%	25.00%	4	4,477	57.47%	226.07%	1,373
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	11	39.28%	▲42.10%	19	586	7.52%	▲85.75%	4,113
売掛金等回収難	③	0	0.00%	-	0	0	0.00%	-	0
在庫状態悪化		1	3.57%	-	0	80	1.02%	-	0
設備投資過大		0	0.00%	▲100.00%	1	0	0.00%	▲100.00%	2,900
その他	偶発的原因	0	0.00%	▲100.00%	1	0	0.00%	▲100.00%	56
合計		28	100.00%	▲9.67%	31	7,789	100.00%	▲20.20%	9,761
不況型倒産(①+②+③)		16	57.14%	▲30.43%	23	5,063	65.00%	▲7.71%	5,486

2017(平成29)年10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
不動産代理業・仲介業	10	35.71%	25.00%	8	4,142	53.17%	9.54%	3,781
不動産賃貸業	8	28.57%	▲33.33%	12	1,916	24.59%	▲58.48%	4,615
建物売買業、土地売買業	6	21.42%	▲14.28%	7	1,096	14.07%	7.45%	1,020
貸家業、貸間業	2	7.14%	0.00%	2	365	4.68%	30.35%	280
駐車場業	1	3.57%	-	0	20	0.25%	-	0
不動産管理業	1	3.57%	▲50.00%	2	250	3.20%	284.61%	65
合計	28	100.00%	▲9.67%	31	7,789	100.00%	▲20.20%	9,761

2017(平成29)年10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
740028235	KE(株)	広島県	100,000	3,652	既往のシワ寄せ	特別清算
360028209	(有)加藤企画	神奈川県	43,000	1,300	他社倒産の余波	破産
522103120	(有)輝報企画	三重県	5,000	600	過小資本	破産
017992389	(有)AIR LIFE	群馬県	3,000	315	既往のシワ寄せ	破産
014658500	SMMグローバルゲート (株)	大阪府	1,000	250	他社倒産の余波	破産

2017(平成29)年10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	23	82.14%	▲11.53%	26	3,952	50.73%	▲53.45%	8,491
特別清算	3	10.71%	0.00%	3	3,722	47.78%	229.38%	1,130
(消滅型)	(26)	(92.85%)	(▲10.34%)	(29)	(7,674)	(98.52%)	(▲20.23%)	(9,621)
法的倒産	26	92.85%	▲10.34%	29	7,674	98.52%	▲20.23%	9,621
取引停止処分	2	7.14%	0.00%	2	115	1.47%	▲17.85%	140
内整理	0	0.00%	-	0	0	0.00%	-	0
私的倒産	2	7.14%	0.00%	2	115	1.47%	▲17.85%	140
合計	28	100%	▲9.67%	31	7,789	100%	▲20.20%	9,761

2017(平成29)年10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	1	3.57%	0.00%	1	3,652	46.88%	356.50%	800
5千万円以上	1	3.57%	▲75.00%	4	20	0.25%	▲99.67%	6,130
1千万円以上	8	28.57%	▲38.46%	13	2,169	27.84%	10.83%	1,957
5百万円以上	5	17.85%	0.00%	5	922	11.83%	267.33%	251
1百万円以上	10	35.71%	25.00%	8	976	12.53%	56.66%	623
1百万円未満	0	0.00%	-	0	0	0.00%	-	0
個人企業他	3	10.71%	-	0	50	0.64%	-	0
合計	28	100%	▲9.67%	31	7,789	100%	▲20.20%	9,761

2017(平成29)年10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	7.14%	▲33.33%	3	4,952	63.57%	▲18.55%	6,080
5億円以上	1	3.57%	0.00%	1	600	7.70%	▲25.00%	800
1億円以上	7	25.00%	▲36.36%	11	1,503	19.29%	▲34.10%	2,281
5千万円以上	7	25.00%	40.00%	5	513	6.58%	62.34%	316
1千万円以上	11	39.28%	0.00%	11	221	2.83%	▲22.18%	284
合計	28	100%	▲9.67%	31	7,789	100%	▲20.20%	9,761

2017(平成29)年10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%	2	0	0.00%	▲100.00%	2,980
20~49人	0	0.00%	-	0	0	0.00%	-	0
10~19人	0	0.00%	-	0	0	0.00%	-	0
5~9人	1	3.57%	▲75.00%	4	80	1.02%	▲77.33%	353
~4人	27	96.42%	8.00%	25	7,709	98.97%	19.92%	6,428
合計	28	100%	▲9.67%	31	7,789	100%	▲20.20%	9,761