

特別企画： 2015 年 マンションデベロッパー117 社の経営実態調査

反動減と価格上昇で減少に転じる

～ マイナス金利、消費増税で先行きは流動的 ～

はじめに

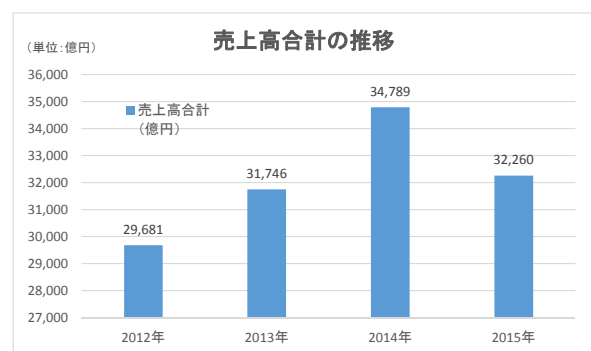
マンション業界は、リーマン・ショックや東日本大震災などの影響で苦戦を強いられていた。しかし、第2次安倍内閣の発足以降、アベノミクスによる景気回復への期待感から業界環境は好転した。これにより、凍結していたマンション分譲の新規開発案件が再稼働したほか、増税前の駆け込み需要、オリンピック需要の効果で新規案件が増加するなどの追い風もあった。だが、ここへきて金融庁が不動産バブルに警鐘を鳴らすなど、先行きを不安視する声も上がってきている。

帝国データバンクでは、2016年4月時点の企業概要データベース「COSMOS 2」(146万社収録)の中から、マンションの分譲販売を主業とし、2015年(2015年1月期～2015年12月期)中に迎えた決算で年商50億円超であった企業117社を抽出。これら企業を「マンションデベロッパー」として、売上高の推移、損益の状況などについて分析した。

※住友不動産、野村不動産は、マンション分譲だけでなくオフィスビル賃貸事業など他事業も多く手がけているため、総合不動産会社として本調査からは除外

調査結果（要旨）

1. 今回の調査対象となるマンションデベロッパーは117社。うち約半数にあたる58社が「東京都」を所在地としている
2. 2015年の総売上高は約3兆2260億円。直近ピークである2014年と比較して、2015年は7.3%減少した
3. 2015年の決算で増収を果たした企業は62社判明。2014年(83社)と比べ、21社減少した
4. 一方で、損益状況を見ると、114社(構成比97.4%)が黒字
5. 売上高ランキング1位は三井不動産レジデンシャル。売上高伸び率ランキング1位は木下不動産



1. 都道府県別 ～ 東京、大阪、福岡など主要都市に集積

今回の調査対象となるマンションデベロッパーは、117社。うち約半数にあたる58社が「東京都」に本社を置いていることが判明した。次いで、「大阪府」に15社、「福岡県」に13社が所在している。

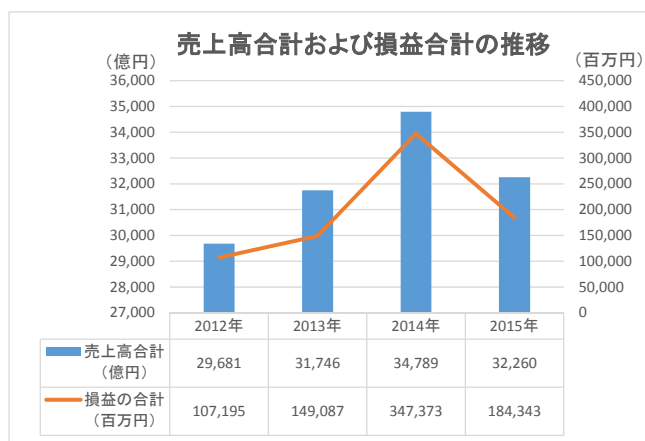
図表外では、「埼玉県」、「千葉県」、「三重県」、「山口県」を本社所在地とする企業が1社ずつあり、新規開発案件の多い主要都市、もしくは主要都市近辺に拠点を置いている傾向があった。

順位	都道府県	企業数
1	東京都	58
2	大阪府	15
3	福岡県	13
4	愛知県	7
5	神奈川県	6
6	北海道	3
6	香川県	3
8	静岡県	2
8	京都府	2
8	兵庫県	2
8	広島県	2

2. 売上高合計の推移 ～2014年をピークに失速

調査対象117社の売上高合計を見ると、2015年は約3兆2260億円となった。2012年からの推移をみると、2013年(売上高合計約3兆1746億円、前年比約7.0%増)、2014年(同3兆4789億円、同約9.6%増)は増加傾向にあったが、2015年は一転して減少。前年比7.3%減の水準まで落ち込んだ。

また、各社が計上した税引後純損益の合計額も、2014年を直近ピークとして同様の傾向となっており、業績推移は転換期を迎えつつある様相がうかがえる。



3. 増減収 ～ 減収企業が半数近くまで増加

2015年の決算で増収を果たした企業は62社判明し、構成比は53.0%であった。2014年と比べ、増収企業は21社減少、構成比は17.9ポイント減少している。一方、2015年の減収企業は前年から21社増加し、半数近くに至った。このことから、前述した総売上高の減少は特定企業の大幅減収によるものではなく、業界全体の傾向であることがうかがえる。

	2013年		2014年		2015年	
	企業数	構成比 (%)	企業数	構成比 (%)	企業数	構成比 (%)
増収	77	65.8	83	70.9	62	53.0
減収	40	34.2	34	29.1	55	47.0

4. 損益状況 ～ 減収傾向も黒字は維持

2015年に黒字計上となった企業は、114社（構成比97.4%）であった。一方、赤字計上となった企業は3社（同2.6%）であった。赤字計上した企業の推移を見ると、2013年が7社（同6.0%）で最も多く、総売上高が直近ピークとなった2014年は1社のみであった。2015年は減収企業が増加した一方で、赤字企業は3社（同2.6%）にとどまっており、大部分の企業が利益計上を維持していることが明らかとなった。

	2013年		2014年		2015年	
	企業数	構成比 (%)	企業数	構成比 (%)	企業数	構成比 (%)
黒字	110	94.0	116	99.1	114	97.4
赤字	7	6.0	1	0.9	3	2.6

5. 売上高ランキング ～ 1位は「パークマンション」の三井不動産レジデンシャル

2015年の単体業績における売上上位1位は、「パークマンション」ブランドを展開する三井不動産レジデンシャル（株）（中央区、売上高約3142億3500万円）となった。次いで2位は「The Parkhouse（ザ・パークハウス）」ブランドを展開する三菱地所レジデンス（株）（千代田区、同約2544億9700万円）、3位は「BRANZ」ブランドを展開する東急不動産（株）（港区、同約2383億700万円）となった。

順位	TDB企業コード	商号	売上高 (百万円)
1	988939971	三井不動産レジデンシャル(株)	314,235
2	985550561	三菱地所レジデンス(株)	254,497
3	985471403	東急不動産(株)	238,307
4	985494373	東京建物(株)	153,481
5	985376370	大成有楽不動産(株)	102,438
6	985373028	(株)大京	86,605
7	580240261	阪急不動産(株)	84,269
8	987839425	オリックス不動産(株)	82,562
9	510374410	近鉄不動産(株)	77,812
10	982250338	(株)タカラレーベン	68,819

6. 売上高の伸び率ランキング ～ 1位は木下ホールディングス傘下の木下不動産

2015年の単体業績における売上高の伸び率1位は、(株)木下ホールディングス傘下で「プレール・ドゥーク」ブランドを展開、グループ間で業務の再編を進めている(株)木下不動産(伸び率85.0%、売上高約131億7900万円)となった。次いで、2位は「Alice Style」ブランドを展開する(株)アライアンス(同72.5%、同約85億2400万円)、3位は高齢者向けマンション「スマートヴィレッジ稲毛」を分譲販売した(株)スマートコミュニティ(同67.0%、約53億500万円)などがランクインしている。

順位	TDB企業コード	商号	伸び率 (%)	売上高 (百万円)
1	168006490	(株)木下不動産	85.0	13,179
2	800664371	(株)アライアンス	72.5	8,524
3	985838170	(株)スマートコミュニティ	67.0	5,305
4	970090269	新日本住建(株)	62.3	5,847
5	586739362	サムティ(株)	57.4	34,055
6	800549403	(株)えん	55.9	15,718
7	201279146	(株)大和地所	53.6	10,145
8	967383204	相鉄不動産(株)	52.0	25,593
9	581716098	(株)日本エスコ	50.8	26,548
10	960471056	(株)9GATES	48.4	5,564

7. まとめ

リーマン・ショックや東日本大震災の発生により、消費者のマンション購入意欲は低下し、新規分譲案件は凍結状態にあったが、2012年に第2次安倍内閣が発足して以降、景気回復への期待感や税制優遇措置によりマンション購入者が増加。消費税8%への増税前の駆け込み需要も追い風となった。

しかし、今回の調査対象となったマンションデベロッパー117社の売上高合計を見ると、2014年（総売上高約3兆4789億円）までは増加傾向だったのに対し、2015年は一転して前年比7.3%減の約3兆2260億円となった。これは、増税前の駆け込み需要の反動減と販売価格の高騰が主な要因とみられる。

金融機関の融資姿勢を見ると、今後もマンションデベロッパーは新規分譲案件を手がけるための資金調達をしやすい環境が続くであろう。また、史上初となったマイナス金利によって、購入者の住宅ローンは低下が続いていることが好材料となっている。一方で施工費用高騰による販売価格のさらなる上昇や、景気の停滞感などから、分譲戸数と消費者のマンション購買意欲との間のギャップが拡大する可能性は否めない。

今後のカギとなる消費増税や税制優遇措置打ち切りによる駆け込み需要のタイミングで、再び上昇シナリオを描けるかどうか注目される。

【 内容に関する問い合わせ先 】

(株) 帝国データバンク 東京支社 情報部

綴木 猛 (つづるき たける)

TEL 03-5919-9341 FAX 03-5919-9348

E-mail takeru.tusuzuruki@mail.tdb.co.jp

当レポートの著作権は株式会社帝国データバンクに帰属します。

当レポートはプレスリリース用資料として作成しております。報道目的以外の利用につきましては、著作権法の範囲内でご利用いただき、私的利用を超えた複製および転載を固く禁じます。