

特別企画：九州・沖縄地区のマンションデベロッパーの経営実態調査

主要 43 社の売上高合計、2017 年は前年比 7.7%増 ～ 売上高トップは第一交通産業（株）～

はじめに

(株)不動産経済研究所の「全国マンション市場動向」によると、九州・沖縄地区（以下、九州）における 2017 年のマンション販売戸数は 8093 戸と、前年（8479 戸）に比べて 4.6%減少した。減少するのは 2 年ぶり。景気回復や世界各国の“緩和マネー”の流入にともない土地の価格が上昇するなか、建築価格の高騰も相まってマンションの販売価格も上昇基調で推移している。政府は 2019 年 10 月に消費税率を 10%へ引き上げる方針を固めており、今後の販売動向に大きな変化が生じる可能性もある。

帝国データバンク福岡支店では、分譲・投資用を問わず、マンションの企画・開発を手がけている企業を「マンションデベロッパー」と定義。企業概要データベース「COSMOS 2」（147 万社収録）の中から、九州・沖縄地区（以下、九州）に本社を置き、2017 年（2017 年 1 月期～2017 年 12 月期）の売上高が 10 億円以上となった 43 社を抽出し、売上高や利益の動向などについて分析した。

九州では、今回が初めての調査となる。

調査結果（要旨）

1. 売上高ランキング 1 位は第一交通産業（株）（北九州市、福証）。売上高伸び率ランキング 1 位は作州商事（株）（福岡市）となった
2. 抽出した 43 社の 2017 年の売上高合計は前年比約 7.7%増の約 2235 億 5300 万円。2013 年から連続で増加した
3. 43 社のうち 30 社が「福岡県」（福岡市内 23 社、北九州市内 7 社）を本社所在地としている
4. 2017 年の決算で増収を果たした企業は 26 社（構成比 60.5%）判明した

1. 売上高ランキング ~ トップは第一交通産業（株）

2017年の売上高ランキング1位は、「グランドパレス」などのシリーズを展開する第一交通産業（株）（北九州市）。タクシー業のイメージが強い同社だが、タクシー事業は連結子会社が担い、同社はその業務管理を行っており、主たる事業は不動産分譲及び賃貸事業となっている。2017年は、九州エリアでの新規供給を抑制する一方、関西エリアでの供給を増加させたものの、大型物件の竣工・引き渡しが少ない。売上高は前年比34.5%減ながら約239億6000万円を確保し、トップの座を維持した。

2位は「サンパークマンション」シリーズを展開する大英産業（株）（北九州市）。在庫物件をはじめ、「ザ・サンパークシティ黒崎」（北九州市八幡西区）、「サンパーク大道グラッセ」（大分市）、「シェリアン熊本新屋敷」（熊本市中央区）、「サンパーク金池イクシア」（大分市）、「サンパーク合志中央レジデンス」（熊本県合志市）の販売を積極的に推進した結果、売上高は前年比7.9%減ながら約232億7400万円となった。

3位は「エイルマンション」シリーズを展開する作州商事（株）（福岡市）。前年に竣工・引き渡した物件が少なかったことに加え、熊本市（163戸）や鹿児島市（65戸）、福岡市（161戸）の大型物件を完売したことから、売上高は前年比約2.9倍の約127億1200万円と大幅に増加した。

2017年の売上高伸び率1位は、作州商事（株）（福岡市）で前年比185.7%だった。2位は「ルピエ」シリーズを展開しているスエヒロ産業（株）（福岡市）で同162.9%。3位は「リブレックス」シリーズを展開している（株）リブゼ（福岡市）で同128.6%だった。

2017年のマンションデベロッパー売上高ランキング

（売上高には推定値を含む）

順位	前年順位	商号	所在地	主な「シリーズ名」	決算月	売上高 (単位:百万円)	前年比売上高 伸び率(%)
1	1	第一交通産業(株)	北九州市	グランドパレス、アーバンパレス	3	23,960	▲ 34.5
2	2	大英産業(株)	北九州市	サンパークマンション	9	23,274	▲ 7.9
3	15	作州商事(株)	福岡市	エイルマンション	12	12,712	185.7
4	9	(株)ウェルホールディングス	福岡市	ウェルブライト	3	10,162	53.6
5	10	西武ハウス(株)	福岡市	モントーレ	2	10,107	61.5
6	13	(株)タイハイ	北九州市	サングレード	11	9,951	117.6
7	6	(株)ベツダイ	大分市	グリーンヒル	12	9,088	20.9
8	7	(株)コーセーアールイー	福岡市	グランフォーレ	1	8,322	20.6
9	3	(株)えんホールディングス	福岡市	エンクレスト	12	8,306	▲ 18.5
10	5	(株)LANDICホールディングス	福岡市	アソシア	9	8,049	▲ 2.0

なお、総収入に対するマンション開発事業収入の割合が低位にとどまるため、集計の対象からは除外したが、九州旅客鉄道（株）の分譲マンション販売を含む「不動産販売事業収入」は約211億2700万円（2017年3月期）。西日本鉄道（株）の不動産業態のうち「住宅事業」の売上高は約258億5100万円（同）だった。

2. 売上高・利益合計の推移

43社の売上高合計をみると、2017年は前年比7.7%増の約2235億5300万円となった。伸び率は、2014年4月に実施された消費税率引き上げを前にした駆け込み需要の取り込みから2014年は22.4%（約1828億9700万円）を記録。2015年はその反動で9.3%（約1999億8900万円）、2016年も熊本地震などの影響から3.8%（約2075億6700万円）と伸び率が鈍化していたが、2017年は大型物件の竣工・引き渡しが相次いだほか、九州域外への進出を積極化させたことから、統計上は販売戸数減となったものの、伸び率は3年ぶりに増加した。



もともと、こうした増収の背景には、地価高騰や建材高を含む建築コスト高騰の影響によるマンションの販売価格の値上がり分も含まれている。

3. 都道府県別 ～福岡県に集積

43社の本店所在地をみると、「福岡県」が30社（うち福岡市内23社、北九州市内7社）で最多。新規開発需要の多い主要都市に拠点を置いている傾向があった。以下、「沖縄県」が6社、「熊本県」「大分県」が各2社、「長崎県」「鹿児島県」が各1社となった。

都道府県

都道府県	企業数	
福岡県	福岡市	23
	北九州市	7
佐賀県	0	
長崎県	1	
熊本県	2	
大分県	2	
宮崎県	0	
鹿児島県	1	
沖縄県	6	

4. 増減収動向 ～ 増収企業は26社

2017年に前年より売上高が増加した企業は26社（構成比は60.5%）となった。このうち、前年比伸び率が30%を超えた企業は、2017年は16社、2016年は10社、2015年は11社、2014年は21社だった。

	2014年		15年		16年		17年	
	企業数	構成比 (%)	企業数	構成比 (%)	企業数	構成比 (%)	企業数	構成比 (%)
増収	29	67.4	27	62.8	25	58.1	26	60.5
減収	14	32.6	16	37.2	18	41.9	17	39.5

5. 損益動向 ～ 9割超が利益確保

各年で赤字を計上した企業は、過去4年間で最も多かった2017年でも3社（同7.0%）にとどまり、大半の企業が利益を計上できていることが明らかとなった。

	14年		15年		16年		17年	
	企業数	構成比 (%)	企業数	構成比 (%)	企業数	構成比 (%)	企業数	構成比 (%)
黒字	42	97.7	41	95.3	42	97.7	40	93.0
赤字	1	2.3	2	4.7	1	2.3	3	7.0

まとめ

九州のマンションデベロッパーの売上高ランキングは、開発する物件の規模や、その竣工、販売状況により大きく左右されるためランキングの変動が激しい。2017年売上高ランキング1位は、「グランドパレス」などのシリーズを展開する第一交通産業（株）（北九州市）、2位は「サンパークマンション」シリーズを展開する大英産業（株）（北九州市）、3位は「エイルマンション」シリーズを展開する作州商事（株）（福岡市）となった。

43社の売上高合計は、2017年まで4年連続で増加している。しかし、建材高や人手不足による労務費・外注費高騰の影響から、マンションの販売価格は値上がりが続き、福岡エリアでは、人気のある駅近物件でさえ、竣工後に売れ残りが発生している。そうしたなか、各社は開発余地が見込める近畿、首都圏などへの進出を加速することで生き残りを図っている。

2019年10月に実施予定の消費税率引き上げ前には、駆け込み需要が生じる見通しであることから、販売戸数は一時的に増加する公算が大きい。政府は、そうした駆け込みにとまなう反動減を抑制すべく、住宅ローン減税の拡充策などについて議論を重ねているが、税率引き上げ後、国内消費が停滞する恐れがあるほか、所得水準に対する割高感による“価格転嫁の限界”を踏まえると、極端な落ち込みはないにせよ、このまま増加基調が続くとは言い切れない。2018年決算では既に減収となったマンションデベロッパーも確認されている。今後の動向には注意が必要だ。

【内容に関する問い合わせ先】

株式会社帝国データバンク福岡支店 情報部 担当：永田憲哉

TEL：092-738-7779（直通） FAX：092-738-8687

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。