

## 特別企画： マンション分譲会社上位 50 社の経営実態調査

# 2012 年度の売上高合計は前年度比 9.4%増

## ～ リーマン・ショック後、初めて上昇に転じる ～

### はじめに

リーマン・ショック以降、不動産ミニバブルが崩壊し、マンション需要が減退。不動産セクターに対する金融機関の融資姿勢が厳しくなるなか、新規開発案件の凍結に加え、東日本大震災の発生などマンション業界は冬の時代を迎えていた。しかし、ここに来てアベノミクスを背景とした景気の回復期待からマンション需要が上向き、今後も消費増税前の駆け込み需要や住宅ローン金利の先高感などから、マンション販売は好調な推移が続くものと見られる。

帝国データバンクは、マンション分譲を主業とする年商上位50社（上場・未上場）の2007年度から2012年度の売上高、営業損益、棚卸資産、有利子負債について比較・分析を行った。調査対象とした「マンション分譲会社」は、売上高のうち、マンションの分譲が最大の比率を占める不動産販売会社。

住友不動産に関しては、不動産賃貸の比率が上回るが、対象に含めた

各分析項目の対象企業数は、営業損益が、決算期変更による変則決算で比較できない2社を除いた48社。棚卸資産は、数値が判明しない、または決算期変更による変則決算で比較できない15社を除く45社。有利子負債は、数値が判明しない、または決算期変更による変則決算で比較できない14社を除く46社

### 調査結果

1. 50社の売上高合計は、2008年度から2011年度までは前年度比減少で推移したが、**2012年度は前年度比9.4%増と増加に転じた**。50社のうち、7割強の36社で2012年度の売上高が前年度比増加となるなど**マンション販売の回復がうかがえる**
2. 48社の営業損益合計は、リーマン・ショック後の2008年度に大きく落ち込んだが、2009年度以降は回復傾向にある
3. 45社の棚卸資産合計は、2008年度以降、2011年度まで減少が続いたが、**2012年度は前年度を上回り、減少に歯止めがかかった**
4. 46社の有利子負債合計は、2009年度以降減少が続いている。一方、有利子負債が前年度比増加となった企業数は、2010年度以降増加している

## 1. 売上高動向 ～2012年度の売上高合計は前年度比9.4%増加

マンション分譲会社上位 50 社の売上高合計の推移は右表の通り。

リーマン・ショック前の 2007 年度は 3 兆 6890 億 700 万円となっていたが、リーマン・ショック後の 2008 年度以降、不動産不況の影響を受け減少が続き、2011 年度は 2 兆 8984 億 700 万円となった。しかし、2012 年度は不動産市況が回復の兆しを見せるなか、住宅ローン金利が過去最低水準に引き下げられたことに加え、



アベノミクス効果による金利や価格の先高感などの影響も見られ、前年度比9.4%増の3兆1699億4000万円と、リーマン・ショック以降初めて増加に転じた。

また、50社の個別状況を見ると、増収となった企業数が、2008年度は15社だったものが、2009年度が20社、2010年度が25社と年々増加。2011年度は20社といったん減少したものの、2012年度は増収の企業数が36社と、7割強の売り上げが回復した。

売上高の増加率上位は、第1位が**セコムホームライフ**（前年度比150.3%増）。「セコム」グループの新築マンション分譲販売会社として、「グローリオシリーズ」のブランド名で展開している。第2位は**MID都市開発**（同96.4%増）。大阪府下、阪神間などを中心に関東圏、東北圏において自社ブランド「ロジュマン」シリーズのマンションの開発を主体に、戸建住宅の開発も併せて手がけている。

第3位は**グローバル・エルシード**（同78.8%増）。首都圏を中心とした展開を基本とし、新築分譲マンションは「ウィルローズ」のブランド名で販売を行っている。

### 売上高増加率上位10社

単位：百万円

順位	社名	所在地	2011年度 売上高	2012年度 売上高	増加率 (%)
1	セコムホームライフ(株)	東京	12,250	30,657	150.3
2	MID都市開発(株)	大阪	11,403	22,401	96.4
3	(株)グローバル・エルシード	東京	12,691	22,688	78.8
4	清水総合開発(株)	東京	18,172	29,953	64.8
5	(株)フージャースコーポレーション	東京	20,246	31,956	57.8
6	大英産業(株)	福岡	8,432	12,281	45.6
7	日本土地建物販売(株)	東京	15,571	22,162	42.3
8	新星和不動産(株)	大阪	21,645	29,562	36.6
9	日本エスリード(株)	大阪	19,579	26,625	36.0
10	阪急不動産(株)	大阪	69,129	90,333	30.7

## 2. 営業損益動向 ～2009年度以降、営業損益合計は回復

決算期変更による変則決算で比較が出来ない2社を除いた、48社の営業損益合計の推移は右表の通り。

リーマン・ショック前の2007年度は5489億7200万円あったものの、リーマン・ショック直後の2008年度の損益合計は1747億6700万円と大幅に減少した。2009年度以降は、増加に転じたものの、2011年度は減収による影響や営業費用が増加した企業も見られ

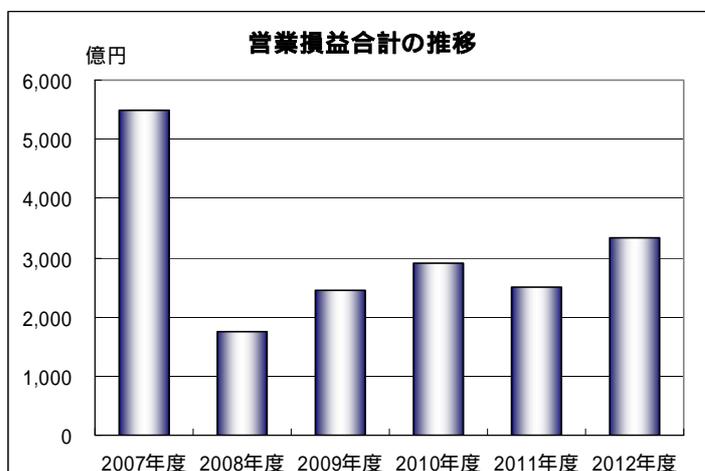
再び減少。しかし、2012年度は前年度比32.9%増の3342億3500万円まで回復している。なお2012年度においては、約6割の企業で営業損益が前年度比増加となっている。

また営業損失となった企業数は、2007年度はゼロだったものの、2008年度は12社に増加した。その後、2009年度は11社、2010年度は2社と減少。2011年度は4社と増加したものの、2012年度は1社と再び減少している。

営業損益の増加率上位は、第1位が**青山メインランド**(前年度比226.6%増)。港区、千代田区、渋谷区の東京都心部、城東地区、城南地区を主体に、JR中央線沿線や横浜、川崎など首都圏近郊を営業エリアに投資用ワンルームマンション「メインステージ」およびファミリーマンション「ランドステージ」の企画開発及び販売を主体として手がけている。

第2位は**新星和不動産**(同222.4%増)。大林組の100%出資子会社で、明石から草津の関西圏を主体として一部首都圏を営業エリアに、「プラネ」とハイグレードを追求した「プラネスーパー」の2つのオリジナルブランドで分譲を展開している。

第3位は**静岡鉄道**(同189.1%増)。静岡県下を営業エリアとする不動産事業を主業とし、鉄道、ロープウェイ、ゴルフ場・ホテル運営、広告業と幅広い事業を行っている。「マークス・アネシスタワー」「マークス・ザ・タワー」「メゾン・グランツ」のブランドで展開している。



### 営業損益増加率上位10社

単位: 百万円

順位	社名	所在地	2011年度 損益	2012年度 損益	増加率 (%)
1	(株)青山メインランド	東京	338	1,104	226.6
2	新星和不動産(株)	大阪	1,418	4,572	222.4
3	静岡鉄道(株)	静岡	524	1,515	189.1
4	大英産業(株)	福岡	190	517	172.1
5	セントラル総合開発(株)	東京	181	453	150.3
6	近鉄不動産(株)	大阪	1,293	2,745	112.3
7	名鉄不動産(株)	愛知	2,146	3,883	80.9
8	阪急不動産(株)	大阪	8,937	14,681	64.3
9	東急不動産(株)	東京	15,402	25,120	63.1
10	第一交通産業(株)	福岡	1,804	2,872	59.2

### 3. 棚卸資産動向 ～2012年度はリーマン・ショック以降、初めて上昇

棚卸資産が判明しない、または決算期変更による変則決算で比較できない5社を除く45社の棚卸資産合計の推移は右表の通り。

リーマン・ショック前の2007年度は3兆3246億9700万円だったが、リーマン・ショック後の2008年度以降、不動産不況の影響を受けた新規開発案件の減少に加え、在庫処分を進めたことにより、棚卸資産合計は2011年度まで減少。2012年度は前年度比0.1%増の2兆3422億5100万円となり、リーマン・ショック以降、初めて減少に歯止めがかかった。

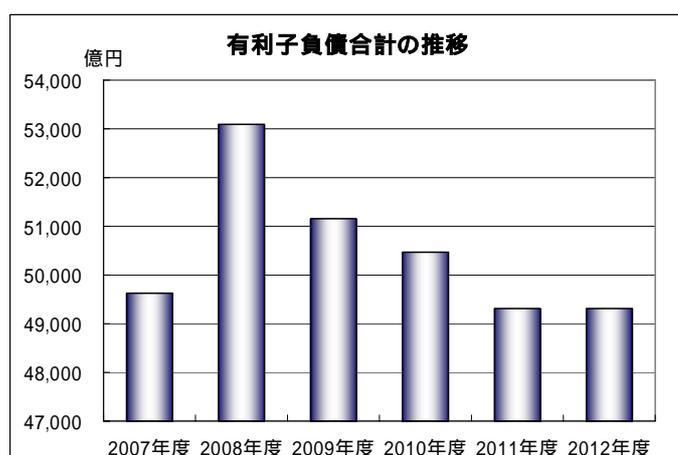


一方、45社の個別状況を見ると、棚卸資産が前年度比増加となった企業数は、2008年度に19社だったものが、2009年度には9社にまで大きく落ち込んだが、2010年度が20社、2011年度が22社、2012年度が20社と2009年度を底に持ち直しつつあり、徐々にではあるがマンション市況が上向き、それに伴い在庫を積み増している企業が増加していることが判明した。

### 4. 有利子負債動向 ～有利子負債合計は2009年度以降、減少で推移

有利子負債が判明しないまたは、決算期変更による変則決算で比較できない4社を除く、46社の有利子負債合計の推移は右表の通り。

リーマン・ショックが発生した2008年度は5兆3102億2100万円だったものの、2009年度以降、新規開発案件の減少に伴う資金需要の減少や在庫不動産の販売を進めた結果、金融機関に対する返済が進んだものと見られ、2012年度は4兆9317億5300万円にまで減少している。



一方、46社の個別状況を見ると、有利子負債が前年度比増加となった企業数は、2008年度の26社から2009年度には14社と大きく落ち込んだが、2010年度が17社、2011年度が19社、2012年度が21社と2009年度を底に増加。マンション市況の回復や在庫不動産の販売が進んだことに伴い、新規開発に向けた資金調達が活発化していることがうかがえる。

## 今後の見通し

アベノミクスを背景とした景気の回復期待から今年に入り、マンション需要は好調に推移しており、今後も消費増税前の駆け込み需要や住宅ローン金利の先高感などから、マンション販売は好調が続くものと見られる。

しかし一方で、マンション開発用地の取得競争は激化。加えて、人手不足による労務費や円安による輸入建材の上昇などで建設コストが高騰している。マンション販売価格の先高観が出ているものの、アベノミクス効果が消費者の所得増加まで十分に波及しているとは言えず、本格的な回復には今しばらく時間がかかるものと見られる。価格引き上げについては、ようやく訪れた“春”に水を差す可能性があり、その意味では慎重な判断が求められ、各社の価格戦略が今後の鍵を握ることになりそうだ。

【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 担当：渡辺

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

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。