

特別企画：不動産代理・仲介業者の倒産動向調査（2016年度）

2016年度の倒産件数、2割増加

～小規模倒産が7割超える～

はじめに

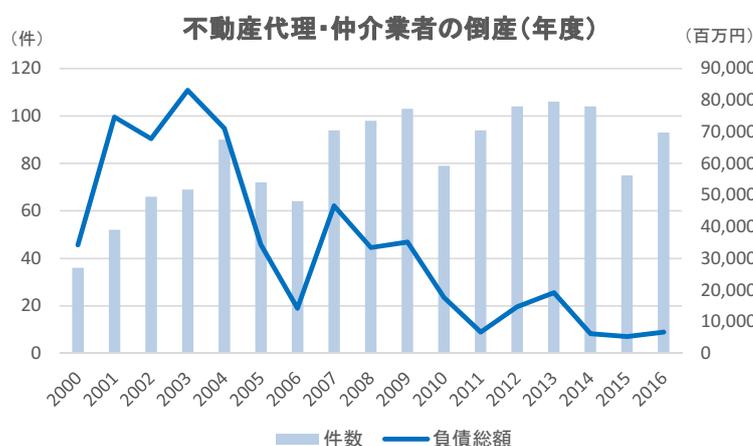
不動産業界を取り巻く環境は変化の時を迎えている。全国的な空き家の増加が問題視されるなかで、地方銀行の個人に対するアパート向け融資が過去最高となるなど、住宅の供給過多を心配する声は多い。不動産流通の要となる「不動産代理・仲介業者」への注目も高まっている。

帝国データバンクは、2016年度（2016年4月～2017年3月）の不動産代理・仲介業者の倒産（負債1000万円以上、法的整理のみ）について、件数・負債推移、地域別、倒産態様別、負債額別に集計・分析した。

なお、不動産代理・仲介業者の倒産動向に関する調査は今回が初めて。

調査結果（要旨）

- 2016年度の不動産代理・仲介業者の倒産は93件。前年度の75件を24.0%上回り、3年ぶりの増加となった
- 負債総額は67億1400万円となり、3年ぶりの増加になるも、低水準が続いている
- 地域別では、「関東」が52件でトップ、「近畿」（26件）が続いた。都道府県別では東京都が最多の29件、大阪府（18件）、神奈川県（12件）と都市圏が件数上位を占めた
- 倒産態様別では、「破産」が90件（96.8%）を占める一方で、「民事再生法」は1件のみ
- 負債額別では、負債5000万円未満の小規模倒産が68件を数え、全体の7割を超えた



1. 件数・負債推移 — 件数・負債ともに3年ぶりの増加

2016年度の不動産代理・仲介業者の倒産は93件。前年度（75件）を24.0%上回った。これにより、2013年度（106件）以来3年ぶりの増加となった。

全業種の倒産件数がリーマン・ショック以降、8年連続で減少する中で、不動産代理・仲介業者の倒産はリーマン・ショック後も高止まりの状況が継続。2015年度は4年ぶりに100件を下回ったが、2016年度は再び増加に転じた。

負債総額は67億1400万円となり、低水準ながらも3年ぶりに前年度（53億1700万円）を上回った。

不動産代理・仲介業者の倒産

	件数	前年度比 (%)	負債総額 (百万円)	前年度比 (%)
2000年度	36	-	34,269	-
01年度	52	44.4	74,690	118.0
02年度	66	26.9	67,802	▲ 9.2
03年度	69	4.5	83,101	22.6
04年度	90	30.4	71,111	▲ 14.4
05年度	72	▲ 20.0	34,346	▲ 51.7
06年度	64	▲ 11.1	14,238	▲ 58.5
07年度	94	46.9	46,577	227.1
08年度	98	4.3	33,379	▲ 28.3
09年度	103	5.1	35,123	5.2
10年度	79	▲ 23.3	17,575	▲ 50.0
11年度	94	19.0	6,740	▲ 61.7
12年度	104	10.6	14,700	118.1
13年度	106	1.9	19,179	30.5
14年度	104	▲ 1.9	6,174	▲ 67.8
15年度	75	▲ 27.9	5,317	▲ 13.9
16年度	93	24.0	6,714	26.3

2. 地域別 — 件数トップは「関東」

地域別では、「関東」が52件（55.9%）でトップ。このうち、東京都が29件を占め、神奈川県が12件と続いた。「近畿」が26件で続き、大阪府が18件、兵庫県が6件となった。倒産はいずれも都市圏に集中、住宅戸数が多く、不動産代理・仲介業者が集まる地域に多い。

地域別件数 (件)

	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2016年度	
					構成比 (%)	前年度比 (%)
北海道	2	0	0	3	3.2	-
東北	2	2	2	2	2.2	0.0
関東	52	57	47	52	55.9	10.6
北陸	2	0	0	0	0.0	-
中部	8	3	7	6	6.5	▲ 14.3
近畿	34	31	14	26	28.0	85.7
中国	3	4	2	1	1.1	▲ 50.0
四国	0	1	0	0	0.0	-
九州	3	6	3	3	3.2	0.0
総計	106	104	75	93	100.0	24.0

3. 倒産態様別 — 「民事再生法」は1件のみ

倒産態様別では、「破産」が90件（96.8%）を数え、清算型の倒産が大半を占めている。

他方、「民事再生法」は1件のみで、再建型の法的整理を選択するケースが稀なことが分かる。

倒産態様別件数 (件)

	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2016年度	
					構成比 (%)	前年度比 (%)
会社更生法	0	0	0	0	0.0	-
破産	99	96	73	90	96.8	23.3
特別清算	4	5	1	2	2.2	100.0
民事再生法	3	3	1	1	1.1	0.0
総計	106	104	75	93	100.0	24.0

4. 負債額別 — 5000万円未満の小規模倒産が7割

負債額別では、「5000万円未満」の小規模倒産が68件（73.1%）と全体の7割強を占めた。近時は大手の仲介業者により、ネット等で簡単に不動産検索が可能になったことで、いわゆる“街の不動産屋”の情報優位性が低下。また、低価格の仲介手数料を売りにする事業者により、小規模事業者の収益性は悪化している可能性が高い。

負債額上位の倒産は、(株)うちナビ（2016年10月破産、東京都、負債7億1300万円）などが挙げられる。

	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2016年度	
					構成比 (%)	前年度比 (%)
5000万円未満	77	77	58	68	73.1	17.2
5000万以上1億円未満	10	10	11	12	12.9	9.1
1億以上5億円未満	15	15	4	10	10.8	150.0
5億以上10億円未満	0	2	1	2	2.2	100.0
10億以上50億円未満	3	0	1	1	1.1	0.0
50億以上100億円未満	1	0	0	0	0.0	-
100億円以上	0	0	0	0	0.0	-
総計	106	104	75	93	100.0	24.0

【 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：瓦田 真人

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

Email: masato.kawarada@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。