

特別企画：四国地区の不動産業者の業績動向調査

2015 年度の総売上高、利益額合計はともに横ばいに

はじめに

全国マンション市場動向（2016 年）（不動産経済研究所）によると、四国で販売されたマンション戸数は 1145 戸で前年比 56.2%増（2015 年は同 7.2%減）だった。また、四国では人口減少の影響もあり賃貸住宅の家賃は低下傾向にある。

そこで、帝国データバンク高松支店では、四国に本社を置く不動産業者の動向を探るため、2013 年度から 2015 年度の売上高、利益額（当期利益、以下同じ）、従業員数の変化を捉えるとともに、収入高上位企業を抽出した。

今回の調査は、四国に本社を置く「不動産業」を主業とする企業のうち、2013 年度（2013 年 4 月期～2014 年 3 月期）、2014 年度（2014 年 4 月期～2015 年 3 月期）、2015 年度（2015 年 4 月期～2016 年 3 月期）の年売上高が比較可能な 2387 社を対象に実施。

調査結果（要旨）

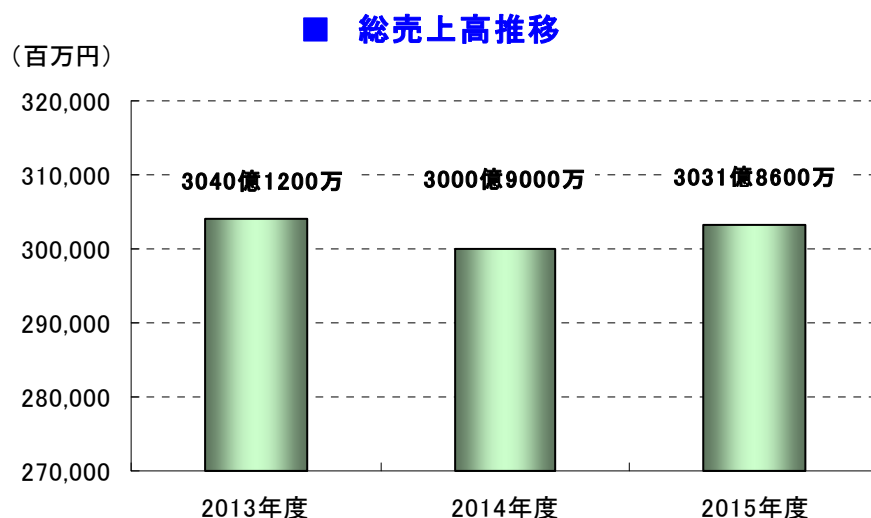
1. 四国に本社を置く不動産業者 2387 社の 2015 年度の総売上高は前年度比 1.0%増の 3031 億 8600 万円。
2. 上記 2387 社のうち、2015 年度の「増収」企業数は 430 社（構成比 18.0%）で、「減収」の 396 社（同 16.6%）を上回った。「増収」企業数は 2014 年度（491 社・同 20.6%）に比べて 61 社減少した。
3. 上記 2387 社のうち、3 年度連続で利益額が比較可能な 341 社の 2015 年度の利益額合計は 132 億 2300 万円。2015 年度の「増益」企業数は 172 社（構成比 50.4%）で、「減益」の 144 社（同 42.2%）を上回った。
4. 上記 2387 社のうち、3 年連続で従業員数（正社員のみ、役員・パートなどを除く）が判明している 2165 社の 2015 年の従業員総数は 6,675 人。2014 年（6,767 人）よりわずかだが減少した。

1. 総売上高

四国に本社を置く不動産業者のうち、3年度連続で売上高が比較可能な2387社の総売上高は3031億8600万円で、2014年度に比べて1.0%増と微増となった。2014年度の総売上高は3000億9000万円で、2013年度（3040億1200万円）に比べて1.3%減で、2年度連続でほぼ横ばいとなった。

四国外でマンション販売を伸ばし増収とした企業がある一方で、消費税率引き上げの反動減の影響を受けた企業

もあった。また、賃貸住宅の家賃相場は下落傾向にあったこともあり、全体の売上高は2年度連続でほぼ横ばいとなった。



2. 売上高動向

分析対象である

2387社の売上高動向をみると、2015年度に「増収」の企業は430社（構成比18.0%）で、2014年度（491社・同20.6%）より61社減少していた。一方、「減収」の企業は396社（同22.2%）で、2014年度（494社・同20.7%）より98社減少した。

なお、2年度連続で「増収」の企業は149社（同6.2%）で、「減収」の企業（110社・同4.6%）を39社上回った。

「増収」の企業数、「減収」の企業数が共に減少し、「横ばい」の企業が増えたことから、2015年度の総売上高は横ばいとなった。

■ 増減収状況

	2014年度		2015年度	
	社数	構成比(%)	社数	構成比(%)
増収	491	20.6	430	18.0
うち2年度連続増収			149	6.2
減収	494	20.7	396	16.6
うち2年度連続減収			110	4.6
横ばい	1402	58.7	1561	65.4
合計	2387	100.0	2387	100.0

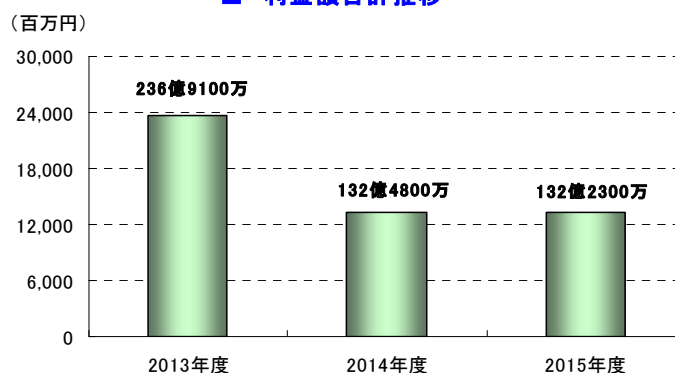
3. 収益動向

分析対象の 2387 社のうち、利益が 3 年度連続して比較可能な 341 社の 2015 年度の利益額合計は、132 億 2300 万円で、2014 年度に比べ横ばいとなった。2014 年度の利益額合計は、132 億 4800 万円で、2013 年度 (236 億 9100 万円) に比べ 44.1% 減だった。

341 社のうち、2015 年度が「増益」の企業は 172 社 (構成比 50.4%) で、2014 年度 (170 社・同 49.9%) に比べ 2 社増加した。一方、「減益」の企業は 144 社 (同 42.2%) で、2014 年度 (147 社・同 43.1%) より 3 社減少していた。

「増収」の企業数、「減収」の企業数に大きな変動がなかったことから、2015 年の利益額合計は横ばいで推移した。

■ 利益額合計推移



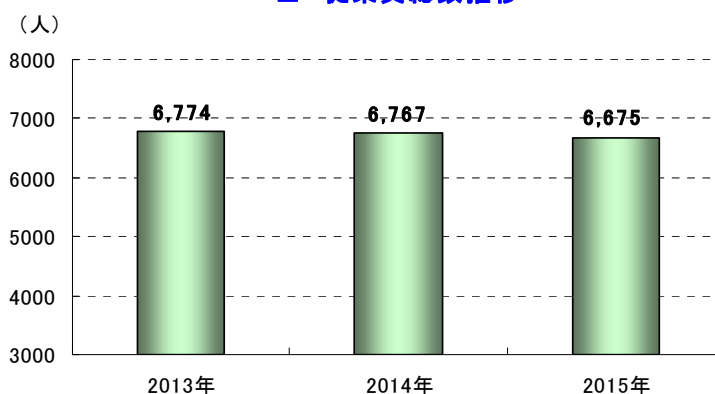
■ 増減益状況

	2014年度		2015年度	
	社数	構成比 (%)	社数	構成比 (%)
増益	170	49.9	172	50.4
うち2年度連続増益			68	19.9
減益	147	43.1	144	42.2
うち2年度連続減益			45	13.2
横ばい	24	7.0	25	7.3
合計	341	100.0	341	100.0

4. 従業員総数推移

分析対象である 2387 社のうち従業員数 (正社員のみ、役員・パートなどの非正社員を除く) が判明している 2165 社の従業員総数をみると、2015 年度は 6,675 人と 2014 年度に比べ 92 人 (1.4%) 減少した。2014 年度は 6,767 人と 2013 年度 (6,774 人) に比べ 7 人 (0.01%) の減少とほぼ横ばいの状態であった。

■ 従業員総数推移



5. 売上高上位 10 社

1 位の穴吹工務店は、「サーパス」ブランドのマンション分譲を行うデベロッパーで、大手マンションデベロッパー（株）大京の 100%子会社。マンションの企画、開発から施工までの自社で手掛け、全国を営業エリアとしている。近年はサービス付き高齢者住宅にも注力している。

2016 年 3 月期は、新潟や広島など四国外でのマンション販売が進んだことや、地元を中心にサービス付き高齢者住宅の販売を進めたこともあって増収となった。

2 位の穴吹興産は、東証 1 部上場のマンションデベロッパー。「アルファ」ブランドのマンション分譲を行っている。中四国・九州を主な営業エリアとしており、連結子会社を含めたグループで不動産関連の事業を総合的にを行っている。

2015 年 6 月期は、主力となる新築マンション販売事業で、消費税率引き上げの反動減を考慮して分譲戸数を絞り込んだこともあって減収となった。

3 位の穴吹コミュニティは穴吹工務店の 100%子会社で、親会社が施工販売したマンションを中心にマンション管理業務を手掛けている。また、マンションの修繕工事の請け負いや、インターネットプロバイダーなど居住者向けサービス事業も行っている。

2016 年 3 月期は、親会社のほか大京グループが施工したマンションの修繕工事の受注が好調だったことに加えて、期初に関係会社を吸収合併したことから増収となった。

■ 四国 2015年度不動産業者売上高上位10社

（単位：百万円）

順位	社名	所在地	2015年度売上高
1	株式会社穴吹工務店	香川県高松市	37,882
2	穴吹興産株式会社	香川県高松市	34,141
3	株式会社穴吹コミュニティ	香川県高松市	19,019
4	株式会社穴吹ハウジングサービス	香川県高松市	10,029
5	株式会社和田コーポレーション	香川県丸亀市	7,292
6	株式会社セイコー不動産	愛媛県新居浜市	2,665
7	徳島都市開発株式会社	徳島県徳島市	1,892
8	松山空港ビル株式会社	愛媛県松山市	1,814
9	協和開発株式会社	香川県観音寺市	1,762
10	株式会社渡辺不動産	徳島県板野郡	1,732

※2015年4月期～2016年3月期が対象。

まとめ

今回の調査で、四国に本社を置く不動産業者の総売上高は3年度連続でほぼ横ばいで、利益額合計は、2014年度は大幅に減少したが、2015年度は横ばいとなったことがわかった。建築費の高騰やマンション適地不足などもあり、不動産業者のなかでは売上高の大きいマンション販売が伸びていない。また、商業施設などの運営業者のなかには、入居するテナントの不振により、売上高や収益で苦戦することも多い。

低金利の恩恵を受けて、ローコスト住宅を中心に住宅販売は好調な状態にある。しかし、出生率の低下や都市部への流出による人口減の影響などから、四国内での不動産全体での伸展は期待しにくい。不動産業界の活性化には様々な手段があるが、時代の要望に応じたスマートシティの実現などにより新たな需要が生まれることを期待したい。

(内容に関する問い合わせ先)

(株) 帝国データバンク 高松支店 担当：伊藤

TEL:087-851-1571 FAX:087-851-3837

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。