

2020年（1-12月） 不動産業の倒産状況

プレスリリース

おかげさまで128年

 株式会社 東京商工リサーチ

倒産概況

2020（令和2）年 不動産業の倒産

（負債額1,000万円以上の企業倒産）

	倒産件数	負債総額
	251 件	838億2,000万円
前年比	+ 0.00%	+ 36.41%
2019（令和1）年	251 件	614億4,300万円

※TSRの倒産集計は、1952年の集計開始以来、法的倒産と私的倒産を含む

問合せ先：経済研究室
電話：03(6910)3157

件数、年後半に大幅に減少

2020年の不動産業倒産は、件数が251件（前年同数）だった。2019年まで3年連続で前年を下回っていた。1-9月の累計は196件（前年同期比9.4%増、前年同期179件）と高水準で推移したものの、10月以降は減少傾向で推移した。

負債総額は、838億2,000万円（前年比36.4%増）で、4年ぶりに前年を上回った。負債10億円以上の大型倒産が18件（前年14件）発生する一方、1億円未満は155件（同167件）へ減少するなど、相対的に負債が大型化した。

形態別では、破産が218件、特別清算が20件で、消滅型が合計238件（構成比94.8%）と9割以上を占めた。業績不振に陥った企業の事業再建は難しいことを示した。

不動産業の倒産 月次推移

（負債総額単位：百万円）

年 月	2017(平成29)年		2018(平成30)年		2019(令和1)年		2020(令和2)年	
	件数	負債総額	件数	負債総額	件数	負債総額	件数	負債総額
1月	23	28,015	14	14,342	20	2,391	23	16,741
2月	29	9,680	27	4,880	21	7,780	17	3,673
3月	21	6,062	34	10,556	19	18,314	21	3,244
4月	22	8,203	14	8,197	21	3,182	22	4,226
5月	28	9,167	24	9,466	18	3,130	5	902
6月	25	7,767	22	4,798	17	1,314	37	6,677
7月	23	5,413	17	2,398	29	8,010	23	8,906
8月	15	8,345	31	17,821	20	3,889	27	2,611
9月	24	3,654	7	1,716	14	2,262	21	18,705
10月	28	7,789	16	3,939	27	2,162	20	12,279
11月	22	9,552	21	4,335	22	4,412	16	2,441
12月	19	36,397	30	3,645	23	4,597	19	3,415
年計	279	140,044	257	86,093	251	61,443	251	83,820

各種動向

業種中分類別では、不動産取引業が159件（前年比1.8%減、前年162件）、不動産賃貸業・管理業が92件（同3.3%増、同89件）だった。

小分類別では、不動産代理業・仲介業の83件（前年比9.2%増、前年76件）を筆頭に、建物売買業、土地売買業が76件（同11.6%減、同86件）、不動産賃貸業が45件（同7.1%増、同42件）、不動産管理業が30件（前年同数）、貸家業、貸間業が14件（前年比6.6%減、前年15件）、駐車場業が3件（同50.0%増、同2件）の順。

原因別では、最多は販売不振の149件（前年比15.5%増、前年129件）で、約6割（構成比59.3%）を占めた。以下、既往のシワ寄せ（赤字累積）が33件（前年同数）、他社倒産の余波が27件（前年比6.8%減、前年29件）など。

形態別では、最多が破産の218件（前年比0.9%減、前年220件）。以下、特別清算20件（同33.3%増、同15件）、取引停止処分8件（同42.8%減、同14件）、民事再生法4件（同100.0%増、同2件）など。法的倒産が242件（構成比96.4%）と大半を占めた。

資本金別では、1千万円以上5千万円未満の100件（前年比1.9%減、前年102件）が最多。以下、1百万円以上5百万円未満が85件（前年同数）、5百万円以上1千万円未満が26件（前年比7.1%減、前年28件）と続く。1億円以上は3件（同50.0%増、同2件）だった。

負債額別では、負債10億円以上が18件（前年比28.5%増、前年14件）だった。1億円未満は155件（同7.1%減、同167件）で全体の約6割（構成比61.7%）を占めた。

従業員数別では、5人未満が224件（前年比1.3%増、構成比89.2%）で、小規模企業が全体の約9割を占めた。300人以上は発生しなかった。

今後の見通し

2020年（1-12月）の不動産業の倒産件数は251件（前年同数）、負債総額は838億2,000万円（前年比36.4%増）だった。

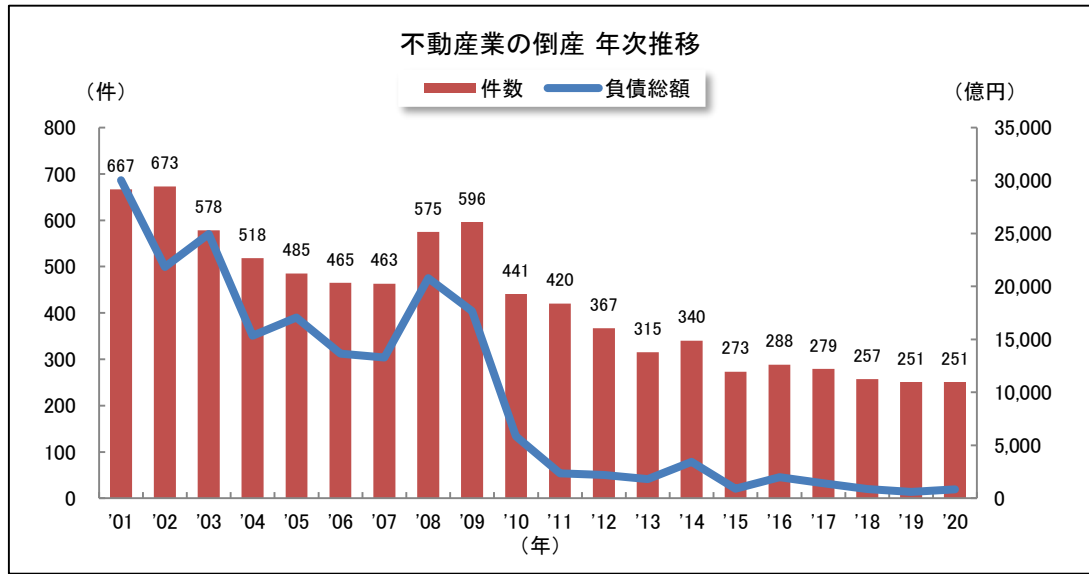
件数は、緊急事態宣言による裁判所の一部業務縮小や法的手続き準備が遅延した5月を除いて、9月まで概ね増加基調で推移。10月以降は大幅に減少したものの、年間としては前年同数となった。負債は、代表者が「姫路の不動産王」としてメディアへ数多く出演していた（株）ANGELO（TSR企業コード:675268710、兵庫県、負債125億3,700万円）が再度の資金ショートを引き起こし、9月10日に行き詰まりを表面化させるなど、大型の倒産が複数発生したため、前年を上回った。

地区別件数では、9地区のうち3地区で前年を下回った。内訳は、北海道が6件（前年6件）、東北が12件（同9件）、関東が119件（同109件）、中部が13件（同26件）、北陸が6件（同2件）、近畿が58件（同62件）、中国が11件（同11件）、四国が6件（同3件）、九州が20件（同23件）。

業種小分類では、不動産代理業・仲介業が前年比9.2%増（76件→83件）と、増加が目立った。新型コロナウイルス感染防止のため、代理や仲介の現場では、来店や内見客数の減少が見受けられる。オンラインでの接客や内見の取り組みも進んでいるが、全ての企業で導入が広がっている訳ではなく、また顧客への訴求力でも課題を残している。

2021年1月に入り、緊急事態宣言が再発令された。コロナ禍の収束が長引くと、4月の新年度・新学期に向けた賃貸や仲介に暗い影を落とす。このため、不動産業の倒産は業種により濃淡ある展開が続きそうだ。

年次推移



不動産業の倒産 年次推移

年	件数		負債総額		平均 負債額
	(件)	前年比	(百万円)	前年比	
2001年	667	-	3,004,210	-	4,504
2002年	673	0.89%	2,182,767	▲27.34%	3,243
2003年	578	▲14.11%	2,493,972	14.25%	4,314
2004年	518	▲10.38%	1,535,161	▲38.44%	2,963
2005年	485	▲6.37%	1,705,791	11.11%	3,517
2006年	465	▲4.12%	1,364,237	▲20.02%	2,933
2007年	463	▲0.43%	1,329,275	▲2.56%	2,871
2008年	575	24.19%	2,079,252	56.42%	3,616
2009年	596	3.65%	1,766,984	▲15.01%	2,964
2010年	441	▲26.00%	586,649	▲66.79%	1,330
2011年	420	▲4.76%	235,930	▲59.78%	561
2012年	367	▲12.61%	221,424	▲6.14%	603
2013年	315	▲14.16%	181,997	▲17.80%	577
2014年	340	7.93%	342,693	88.29%	1,007
2015年	273	▲19.70%	91,351	▲73.34%	334
2016年	288	5.49%	197,459	116.15%	685
2017年	279	▲3.12%	140,044	▲29.07%	501
2018年	257	▲7.88%	86,093	▲38.52%	334
2019年	251	▲2.33%	61,443	▲28.63%	244
2020年	251	0.00%	83,820	36.41%	333

2020(令和2)年不動産業 原因別倒産状況

主因	明細	件数				負債総額(百万円)			
		当期	構成比	前年同期比	前年同期	当期	構成比	前年同期比	前年同期
放漫経営	事業上の失敗	17	6.77%	▲26.08%	23	16,230	19.36%	65.95%	9,780
	事業外の失敗	2	0.79%	▲60.00%	5	110	0.13%	▲82.94%	645
	融手操作	0	0.00%	-	0	0	0.00%	-	0
	(小計)	(19)	(7.56%)	(▲32.14%)	(28)	(16,340)	(19.49%)	(56.73%)	(10,425)
過小資本	運転資金の欠乏	5	1.99%	▲58.33%	12	1,728	2.06%	▲17.39%	2,092
	金利負担の増加	2	0.79%	▲50.00%	4	1,210	1.44%	▲42.16%	2,092
	(小計)	(7)	(2.78%)	(▲56.25%)	(16)	(2,938)	(3.50%)	(▲29.78%)	(4,184)
他社倒産の余波		27	10.75%	▲6.89%	29	5,600	6.68%	▲23.67%	7,337
既往のシワ寄せ	①赤字累積	33	13.14%	0.00%	33	11,101	13.24%	▲41.97%	19,130
信用性低下	取引先の打ち切り	0	0.00%	-	0	0	0.00%	-	0
販売不振	②	149	59.36%	15.50%	129	43,494	51.88%	224.46%	13,405
売掛金等回収難	③	2	0.79%	-	0	224	0.26%	-	0
在庫状態悪化		1	0.39%	0.00%	1	350	0.41%	▲60.40%	884
設備投資過大		1	0.39%	▲50.00%	2	2,100	2.50%	▲34.43%	3,203
その他	偶発的原因	12	4.78%	▲7.69%	13	1,673	1.99%	▲41.80%	2,875
合計		251	100.00%	0.00%	251	83,820	100.00%	36.41%	61,443
不況型倒産(①+②+③)		184	73.30%	13.58%	162	54,819	65.40%	68.49%	32,535

2020(令和2)年不動産業 業種小分類別倒産状況

小分類	件数				負債総額(百万円)			
	当期	構成比	前年同期比	前年同期	当期	構成比	前年同期比	前年同期
建物売買業, 土地売買業	76	30.27%	▲11.62%	86	45,905	54.76%	31.08%	35,018
不動産代理業・仲介業	83	33.06%	9.21%	76	6,112	7.29%	▲13.97%	7,105
不動産賃貸業	45	17.92%	7.14%	42	13,139	15.67%	60.66%	8,178
貸家業, 貸間業	14	5.57%	▲6.66%	15	13,568	16.18%	492.23%	2,291
駐車場業	3	1.19%	50.00%	2	643	0.76%	1909.37%	32
不動産管理業	30	11.95%	0.00%	30	4,453	5.31%	▲49.50%	8,819
合計	251	100.00%	0.00%	251	83,820	100.00%	36.41%	61,443

2020(令和2)年 主な「不動産業」の倒産

企業コード	商号	所在地	資本金 (千円)	負債額 (百万円)	倒産原因	倒産形態
675268710	(株)ANGELO	兵庫県	487,000	12,537	放漫経営	取引停止処分
295662735	(株)ユニカ	福岡県	80,000	11,200	販売不振	特別清算
880348453	(株)メイト黒崎	福岡県	90,000	2,500	販売不振	破産
296191698	日生開発(株)	東京都	10,000	2,100	設備投資過大	破産
297060848	パークリープロパティ(株)	島根県	500	1,592	他社倒産の余波	破産
820058874	(株)伊予住宅	愛媛県	10,000	1,500	既往のシワ寄せ	破産
480017034	(株)主婦の店土岐店	岐阜県	49,400	1,483	販売不振	破産
136466460	盛岡市上厨川土地区画整理組合	岩手県	0	1,278	販売不振	破産
510080596	豊川市開発ビル(株)	愛知県	78,000	1,190	販売不振	特別清算
140109510	(株)TELEインダストリー	宮城県	10,000	1,178	既往のシワ寄せ	破産

2020(令和2)年不動産業 形態別倒産状況

形態	件数				負債総額(百万円)			
	当期	構成比	前年同期比	前年同期	当期	構成比	前年同期比	前年同期
会社更生法	0	0.00%	-	0	0	0.00%	-	0
民事再生法	4	1.59%	100.00%	2	90	0.10%	▲89.85%	887
(再建型)	(4)	(1.59%)	(100.00%)	(2)	(90)	(0.10%)	(▲89.85%)	(887)
破産	218	86.85%	▲0.90%	220	40,441	48.24%	▲24.04%	53,246
特別清算	20	7.96%	33.33%	15	27,773	33.13%	422.04%	5,320
(消滅型)	(238)	(94.82%)	(1.27%)	(235)	(68,214)	(81.38%)	(16.47%)	(58,566)
法的倒産	242	96.41%	2.10%	237	68,304	81.48%	14.88%	59,453
取引停止処分	8	3.18%	▲42.85%	14	15,391	18.36%	673.41%	1,990
内整理	1	0.39%	-	0	125	0.14%	-	0
私的倒産	9	3.58%	▲35.71%	14	15,516	18.51%	679.69%	1,990
合計	251	100%	0.00%	251	83,820	100%	36.41%	61,443

2020(令和2)年不動産業 資本金別倒産状況

資本金	件数				負債総額(百万円)			
	当期	構成比	前年同期比	前年同期	当期	構成比	前年同期比	前年同期
1億円以上	3	1.19%	50.00%	2	13,827	16.49%	360.90%	3,000
5千万円以上	12	4.78%	9.09%	11	19,448	23.20%	▲13.58%	22,506
1千万円以上	100	39.84%	▲1.96%	102	36,547	43.60%	48.33%	24,638
5百万円以上	26	10.35%	▲7.14%	28	1,454	1.73%	▲46.54%	2,720
1百万円以上	85	33.86%	0.00%	85	6,265	7.47%	▲14.85%	7,358
1百万円未満	13	5.17%	30.00%	10	4,116	4.91%	486.32%	702
個人企業他	12	4.78%	▲7.69%	13	2,163	2.58%	316.76%	519
合計	251	100%	0.00%	251	83,820	100%	36.41%	61,443

2020(令和2)年不動産業 負債額別倒産状況

負債額	件数				負債総額(百万円)			
	当期	構成比	前年同期比	前年同期	当期	構成比	前年同期比	前年同期
10億円以上	18	7.17%	28.57%	14	56,167	67.00%	59.72%	35,165
5億円以上	14	5.57%	16.66%	12	10,294	12.28%	22.11%	8,430
1億円以上	64	25.49%	10.34%	58	12,798	15.26%	0.70%	12,708
5千万円以上	34	13.54%	▲8.10%	37	2,201	2.62%	▲9.46%	2,431
1千万円以上	121	48.20%	▲6.92%	130	2,360	2.81%	▲12.88%	2,709
合計	251	100%	0.00%	251	83,820	100%	36.41%	61,443

2020(令和2)年不動産業 従業員数別倒産状況

従業員数	件数				負債総額(百万円)			
	当期	構成比	前年同期比	前年同期	当期	構成比	前年同期比	前年同期
300人以上	0	0.00%	-	0	0	0.00%	-	0
50~299人	1	0.39%	-	0	319	0.38%	-	0
20~49人	3	1.19%	▲25.00%	4	11,503	13.72%	222.48%	3,567
10~19人	11	4.38%	▲8.33%	12	5,553	6.62%	▲10.73%	6,221
5~9人	12	4.78%	▲14.28%	14	3,755	4.47%	▲13.31%	4,332
~4人	224	89.24%	1.35%	221	62,690	74.79%	32.47%	47,323
合計	251	100%	0.00%	251	83,820	100%	36.41%	61,443