

展望 / 今後の仲介市場の展開はどうなるか

流通大手16社の仲介実績推移(2006~08年)調べ
大手16社 / 手数料の伸びがストップ!
 08年3月期 / 店舗数は過去最高の1,037店に

FDJ社恒例 / 「2008年夏版」がまとまる!

(株)不動産データ&ジャーナル社では、流通大手の仲介実績を、決算期ごとの時系列でまとめている。このほど、2008年3月期決算が出揃うの待って実施した流通大手16社の仲介実績推移(2006~08年)(FDJ社調べ / 「2008年夏版」)がまとまった。

それによると、2008年3月期決算では、大手16社の仲介店舗数は前期の1,017店から1,037店へと33店も増加したのにも係わらず、仲介件数は113,582件から112,396件へ1.0%ダウンした。明らかな流通市場の局面変化である。

過去5年間を対象にした「仲介大手 / 固定16社で見る実績トレンド」(15ページ)をまとめ、今後の市場変化を予想してみました。

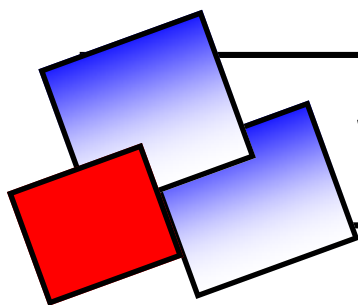
店舗は大幅増でも仲介件数の伸びがストップ / 失速感が高まる!
 2007年3月期がピーク / 明らかに流通市場の局面が変化

仲介件数の伸びがストップ / 2007年3月期がピーク

16社合計	04年3月期	05年3月期	06年3月期	07年3月期	08年3月期)
仲介件数	107,557	105,923	109,625	113,582	112,396
(前年比 / 増)	(11.9%)	(1.5%)	(3.5%)	(3.6%)	(1.0%)

店舗は増加が続く / 過去最高に

16社合計	04年3月期	05年3月期	06年3月期	07年3月期	08年3月期
店舗数	893	892	941	1,004	1,037
(前年比 / 増)	(+14店)	(-1店)	(+49店)	(+63店)	(+33店)



大手16社 / 手数料収入の伸びがストップ!

08年3月期 / 店舗数は33店増で過去最高1,037店に

流通大手16社の仲介実績推移(2006~08年)調べ

FDJ社恒例 / 「2008年夏版」がまとまる!

(株)不動産データ&ジャーナル社では、2008年3月期決算が出揃うのを待って、恒例の大手16社仲介実績調べを「2008年夏版」としてまとめた。

16社合計(固定の対象が変わらない初の時系列調査となっている)の手数料収入は07年3月期の2,460億3,200万円から2,460億2,300万円へと伸びがストップ。

当期の特徴としては、法人仲介(ホールセール)、一般仲介(リセール)とも伸び悩みが目立ち、取扱い額がわずかに1.0%増加したものの、仲介件数は1.0%減少した。

店舗数は、前期の1,004店から1,037店へと33店舗増加し、過去最高になっている。

流通大手16社の仲介実績ランキング(手数料ベース)

単位: 億円

06年3月期		07年3月期中間		07年3月期		08年3月期中間		08年3月期	
ランキング	手数料	ランキング	手数料	ランキング	手数料	ランキング	手数料	ランキング	手数料
三井不動産販売ネットワーク	578	三井不動産販売ネットワーク	293	三井不動産販売ネットワーク	637	三井不動産販売ネットワーク	322	三井不動産販売ネットワーク	664
住友不動産販売	447	住友不動産販売	242	住友不動産販売	519	住友不動産販売	262	住友不動産販売	529
東急リバブル	321	東急リバブル	181	東急リバブル	383	東急リバブル	193	東急リバブル	364
三菱UFJ不動産販売	133	野村不動産グループ	77	野村不動産グループ	158	野村不動産グループ	83	野村不動産グループ	162
野村不動産グループ	129	三菱UFJ不動産販売	75	三菱UFJ不動産販売	154	三菱UFJ不動産販売	70	三菱UFJ不動産販売	133
三菱地所住宅販売	100	すみしん不動産	53	みずほ信託不動産販売	115	みずほ信託不動産販売	57	みずほ信託不動産販売	114
すみしん不動産	94	三菱地所住宅販売	52	すみしん不動産	113	三菱地所リアルエステートサービス	54	三菱地所リアルエステートサービス	108
みずほ信託不動産販売	83	みずほ信託不動産販売	48	三菱地所リアルエステートサービス	106	すみしん不動産	53	すみしん不動産	103
大京グループ	58	大京グループ	34	大京グループ	79	大京グループ	39	大京グループ	85
有楽土地住宅販売	55	有楽土地住宅販売	34	有楽土地住宅販売	63	有楽土地住宅販売	34	有楽土地住宅販売	60
東京建物不動産販売	38	東京建物不動産販売	23	東京建物不動産販売	40	東京建物不動産販売	23	東京建物不動産販売	42
藤和不動産流通サービス	31	藤和不動産流通サービス	13	藤和不動産流通サービス	30	藤和不動産流通サービス	20	藤和不動産流通サービス	31
小田急不動産	17	小田急不動産	11	小田急不動産	21	長谷工アーベスト	14	長谷工アーベスト	27
長谷工アーベスト	17	長谷工アーベスト	8	長谷工アーベスト	19	小田急不動産	11	小田急不動産	20
相鉄不動産販売	12	相鉄不動産販売	7	相鉄不動産販売	13	相鉄不動産販売	6	相鉄不動産販売	11
西武不動産流通	8	西武不動産流通	3	西武不動産流通	10	西武不動産流通	4	西武不動産流通	8

FDJ社・仲介実績調べ / 「2008年夏版」固定の16社を対象に時系列で集計

(株)不動産データ&ジャーナル社の仲介実績調べ「2008年夏版」は以下の16社が対象となっている。

三井不動産販売ネットワーク 住友不動産販売 東急リパブル 大京グループ(大京リアルド)
 みずほ信託不動産販売 三菱地所リアルエステートサービス 有楽土地住宅販売 藤和不動産流通サービス
 すみしん不動産 野村不動産グループ 長谷工アーベスト 東京建物不動産販売 小田急不動産
 西武不動産流通 三菱UFJ不動産販売 相鉄不動産販売 (順不同)

16社合計	07年3月(中間期) (H18.4~H18.9)		07年(H19)3月期		08年3月(中間期) (H19.4~H19.9)		08年(H20)3月期	
	実績内容	金額(件)	前年比	金額(件)	前年比	金額(件)	前年比	
取扱い高	2,853,698	33.5	5,827,598	17.7	3,028,438	6.1	5,937,061	1.9
仲介件数	55,190	6.0	113,582	3.6	55,479	0.5	112,396	1.0
手数料収入	115,385	21.9	246,032	16.0	124,371	7.8	246,023	0.0
店舗数	(955)	(+45)	(1,004)	(+63)	(1,017)	(+62)	(1,037)	(+33)

単位：百万円 % (各表とも)

流通大手16社の仲介実績推移(2006~08年) / 2008年夏版

決算期		06年(H18)3月期		07年3月(中間期)		07年(H19)3月期		08年3月(中間期)		08年(H20)3月期	
企業名	実績内容	金額(件)	前年比	金額(件)	前年比	金額(件)	前年比	金額(件)	前年比	金額(件)	前年比
三井不動産販売ネットワーク	取扱い高	1,218,017	18.6	683,463	31.4	1,382,097	13.5	659,588	3.5	1,378,571	0.3
	仲介件数	31,684	3.5	15,352	2.4	31,963	0.0	15,427	0.5	32,040	1.1
	手数料収入	57,802	16.4	29,293	13.0	63,742	10.3	32,242	10.1	66,386	4.1
	店舗数	(224)	(-6)	(227)	(+3)	(238)	(+14)	(240)	(+13)	(244)	(+6)
住友不動産販売	取扱い高	928,894	3.2	511,805	27.0	1,051,998	13.3	539,066	5.3	1,107,850	5.3
	仲介件数	27,943	2.6	14,273	5.3	29,199	4.5	14,858	4.1	29,753	1.9
	手数料収入	44,716	12.0	24,239	21.1	51,932	16.1	26,217	8.2	52,903	1.9
	店舗数	(224)	(+6)	(227)	(+3)	(231)	(+7)	(233)	(+6)	(238)	(+7)
東急リパブル	取扱い高	777,355	21.3	471,959	39.1	924,923	19.0	442,370	6.3	855,272	7.5
	仲介件数	14,670	2.6	7,467	6.2	15,248	3.9	7,419	0.6	14,717	3.5
	手数料収入	32,097	18.6	18,104	23.6	38,325	19.4	19,266	6.4	36,399	5.0
	店舗数	(135)	(14)	(121)	(+1)	(133)	(-2)	(135)	(+1)	(139)	(+6)
大京グループ	取扱い高	102,933		69,037	54.2	155,029	50.6	72,516	5.0	155,293	0.2
	仲介件数	5,029		3,004	33.5	6,584	30.9	3,053	0.3	6,446	2.1
	手数料収入	5,777		3,426	43.6	7,900	36.7	3,671	13.0	8,504	7.6
	店舗数	(29)	(+9)	(34)	(+9)	(41)	(+12)	(51)	(+17)	(55)	(+14)
みずほ信託不動産販売	取扱い高	240,110	22.3	138,754	31.7	351,675	35.4	343,774	148.1	515,009	46.5
	仲介件数	4,270	0.2	1,988	2.4	4,263	0.2	2,031	2.1	4,196	1.6
	手数料収入	8,332	17.7	4,826	28.3	11,445	36.5	5,671	14.2	11,390	0.0
	店舗数	(60)	(+2)	(65)	(+5)	(66)	(+6)	(68)	(+3)	(68)	(+2)
三菱地所リアルエステートサービス (三菱地所住宅販売)	取扱い高	239,451	36.1	130,205	38.5	295,158	23.2	138,792	6.5	373,715	26.9
	仲介件数	2,077	9.2	931	3.7	1,888	9.1	920	1.1	1,809	4.2
	手数料収入	9,991	29.8	5,194	28.1	10,574	5.8	5,395	3.8	10,759	1.7
	店舗数	(15)	(+0)	(15)	(+0)	(15)	(+0)	(17)	(+2)	(17)	(+2)
有楽土地住宅販売	取扱い高	116,263	9.9	81,488	40.6	148,499	27.7	66,309	18.6	125,822	15.3
	仲介件数	4,130	4.0	2,062	0.6	4,146	0.4	2,040	1.0	4,046	2.4
	手数料収入	5,486	11.4	3,406	18.3	6,269	14.3	3,420	0.4	6,039	3.7
	店舗数	(34)	(+2)	(34)	(+1)	(35)	(+1)	(36)	(+2)	(36)	(+1)
藤和不動産流通サービス	取扱い高	65,212		46,700		81,939		56,587	21.2	84,386	3.0
	仲介件数	1,581		703		1,235		673	4.3	1,151	6.8
	手数料収入	3,063		1,302		3,007		1,958	50.4	3,089	2.7
	店舗数	(13)	(+0)	(13)		(14)	(+1)	(13)	(+1)	(15)	(+1)
すみしん不動産	取扱い高	307,007	51.7	160,709	31.2	328,531	7.0	156,706	1.6	321,821	2.0
	仲介件数	4,482	8.6	2,256	3.9	4,638	3.5	2,194	2.7	4,493	3.1
	手数料収入	9,405	25.3	5,270	28.8	11,281	20.0	5,294	0.4	10,348	8.3
	店舗数	(60)	(+5)	(61)	(+3)	(67)	(+7)	(67)	(+4)	(67)	(+0)
野村不動産グループ	取扱い高	347,990	7.6	192,089	40.4	388,479	11.6	195,140	1.6	406,635	4.7
	仲介件数	3,923	6.1	2,028	6.4	3,949	0.7	2,030	0.1	4,047	2.5
	手数料収入	12,889	12.6	7,676	38.9	15,841	22.9	8,289	8.0	16,244	2.4
	店舗数	(33)	(+0)	(33)	(+0)	(33)	(+0)	(33)	(+0)	(33)	(+0)

後ページへ続く

(14) 不動産戦略 e-REVIEW / 2008年7月号

前ページからの続き

企業名	実績内容	06年(H18)3月期		07年3月(中間期)		07年(H19)3月期		08年3月(中間期)		08年(H20)3月期	
		金額(件)	前年比	金額(件)	前年比	金額(件)	前年比	金額(件)	前年比	金額(件)	前年比
長谷工 アーベスト	取扱い高 仲介件数	31,254	16.8	18,330	28.6	39,380	26.0	24,891	35.8	50,621	28.5
	手数料収入	1,423	10.1	752	15.9	1,609	13.1	891	18.5	1,797	11.7
	店舗数	1,681	12.4	808	7.1	1,883	12.0	1,377	70.4	2,658	43.1
		(15)	(+ - 0)	(15)	(+ - 0)	(21)	(+ 6)	(23)	(+ 8)	(24)	(+ 3)
東京建物 不動産販売	取扱い高 仲介件数	118,699		84,219	20.5	169,402	42.7	73,623	12.6	132,673	21.7
	手数料収入	920		461	2.4	894	2.8	413	10.4	847	5.3
	店舗数	3,760		2,280	0.1	4,024	7.0	2,274	0.3	4,159	3.4
		(15)	()	(15)	(+ - 0)	(15)	(+ - 0)	(16)	(+ 1)	(16)	(+ 1)
小田急 不動産	取扱い高 仲介件数	63,179	1.7	47,769	42.0	54,690	33.6	38,922	18.5	45,096	17.5
	手数料収入	1,144	0.6	626	15.4	1,258	10.0	524	16.2	1,093	13.1
	店舗数	1,713	3.1	1,050	8.1	2,142	25.0	1,102	4.9	1,980	7.6
		(18)	(+ - 0)	(18)	(+ - 0)	(18)	(+ - 0)	(18)	(+ - 0)	(18)	(+ - 0)
西武 不動産流通 (西武不動産販売)	取扱い高 仲介件数	21,565		8,188		20,920	3.0	9,252	12.9	16,059	23.2
	手数料収入	346		224		453	30.9	207	7.6	430	5.1
	店舗数	847		347		957	13.0	395	13.8	753	21.3
		(10)	()	(14)	()	(14)	(+ - 0)	(9)	(- 5)	(9)	(- 5)
三菱UFJ 不動産販売 (三菱信 不動産販売)	取扱い高 仲介件数	350,235	91.5	195,224	17.0	407,022	16.2	199,170	2.7	345,725	15.1
	手数料収入	5,145	52.5	2,629	5.9	5,407	5.1	2,438	6.6	4,841	10.5
	店舗数	13,265	79.6	7,492	22.4	15,427	16.3	6,982	6.8	13,290	13.9
		(44)	()	(51)	(+ 6)	(51)	(+ 7)	(46)	(- 5)	(46)	(- 5)
相鉄 不動産販売	取扱い高 仲介件数	24,461	15.2	13,759	14.0	27,856	13.9	11,732	14.7	22,513	19.2
	手数料収入	858	19.3	434	4.0	848	1.2	361	16.8	690	18.6
	店舗数	1,200	4.5	672	12.5	1,283	6.9	618	8.0	1,122	12.3
		(12)	(+ 1)	(12)	(+ - 0)	(12)	(+ - 0)	(12)	(+ - 0)	(12)	(+ - 0)
16社合計	取扱い高 仲介件数	4,952,625	17.4	2,853,698	33.5	5,827,598	17.7	3,028,438	6.1	5,937,061	1.9
	手数料収入	109,625	3.5	55,190	6.0	113,582	3.6	55,479	0.5	112,396	1.0
	店舗数	212,024	17.9	115,385	21.9	246,032	16.0	124,371	7.8	246,023	0.0
		(941)	(+ 49)	(955)	(+ 45)	(1,004)	(+ 63)	(1,017)	(+ 62)	(1,037)	(+ 33)

<三菱UFJ不動産販売について> 三菱信不動産販売とUFJ住宅販売は、2005年10月から新会社「三菱UFJ不動産販売」として統合。「三菱UFJ不動産販売」としての実績掲載は、06年(H18)3月期 からとなっている。

<全体注記>

賃貸仲介・買取仲介は原則として除外している(1部に含めているところがある)。
各社ともホールセール部門を含む(1部に含めていないところがある)。
前年比は伸び率(%)である。

<社別注記>

三井不動産販売ネットワーク = 三井不動産販売単体 + 連結会社の仲介実績とリハウス会社との共同仲介実績の合算。賃貸仲介分を含む。
東急リバブル = 特約店などリバブルネットワークの実績を含む。賃貸仲介は除く。
大京グループ(大京リアルド) = 西日本大京、北海道大京、東北大京の仲介部門が大京住宅流通に移管されたため、07年3月(中間期)は大京住宅流通と沖縄大京の合算。店舗数は大京住宅流通の数値。05年(H17)3月期と06年(H18)3月期は連結セグメントで事業区分の見直しが行われているが、新基準は06年(H18)3月期から採用。大京住宅流通は、2007年4月に社名を大京リアルドに変更。
08年3月(中間期)の実績は、大京リアルド、大京・扶桑レクセル・大京アステージの合計で、店舗数は大京リアルドの実績
野村不動産グループ = 野村不動産アーバンネットと野村不動産本社分との合算。
東京建物不動産販売 = 12月期決算のため、各年とも前年12月期(およびその中間期)の実績である。06年3月期の数字は、公表時のもの。
小田急不動産 = 店舗数は直営店のみの数値である。
三菱地所リアルエステートサービス = 三菱地所住宅販売から2007年4月に社名変更。

<2006年3月期・07年3月(中間期)・07年3月期の注記>

藤和不動産流通サービス、大京グループは計算基準変更のため、西武不動産流通は05年7月からの分社・発足のため前期比は計算していない期がある。
前期比伸び率、前期比店舗数の増減が合わないところがあるが、発表数字を優先した。

仲介大手 / 固定16社で見る実績トレンド (FDJ社調べ / 「2008年夏版」から)

(株)不動産データ&ジャーナル社では、長期に続けてきた流通大手各社の仲介実績調べ(1989年から過去5ヵ年間に遡って開始)を<不動産関連データ>として1996年からネットで公開。2003年3月期からは大手16社(13ページ参照)に固定した統計を発表してきました。

FDJ社<不動産関連データ> 2007年版 <http://www.fdj.com/index2/redata.html>

そうした中で、このほどまとまった2008年3月期のデータ(今号で、FDJ社恒例 / 「2008年夏版」として公開)では、07年3月期に比べて、店舗数が1,004店から1,037店へと33店舗増加し過去最高になったのにも関わらず、仲介件数は113,582件(過去最高)から112,396件と1.0%の減少に転じた。

本誌2007年7月号の大手16社仲介実績調べ(FDJ社恒例 / 「2007年夏版」)でも、07年3月期の仲介件数は、前期比63店舗の増加にも関わらず、113,582件(前期109,625件)と前期比3.6%増にとどまっていた。

07年9月(中間期 / 下表参照)から目立っていた減速・失速感が高まってきたこと示す、明らかな流通市場の局面変化である。

不動産流通大手各社の間では、ここ数年ホールセール(法人仲介)部門が順調な成長をみせてきたが、2008年3月期決算では、ホールセール・リテール(個人仲介)部門とも伸び悩んでいる。

今後の市場変化を予想するために、過去5年間のトレンドを表にまとめてみました。

2004年3月～08年3月 / 中間期で見たトレンド

16社合計	04年3月(中間期) (H15.4～15.9)		05年3月(中間期) (H16.4～16.9)		06年3月(中間期) (H17.4～17.9)		07年3月(中間期) (H18.4～18.9)		08年3月(中間期) (H19.4～19.9)	
	金額(件)	前年比	金額(件)	前年比	金額(件)	前年比	金額(件)	前年比	金額(件)	前年比
取扱い高	1,746,542	-	1,890,288	8.2	2,137,392	13.1	2,853,698	33.5	3,028,438	6.1
仲介件数	50,658	-	51,813	2.3	52,069	0.5	55,190	6.0	55,479	0.5
手数料収入	76,534	-	83,896	9.6	94,643	12.8	115,385	21.9	124,371	7.8
店舗数	(881)	-	(892)	(+11)	(910)	(+18)	(955)	(+45)	(1,017)	(+62)

2004年3月～08年3月 / 通期で見たトレンド

16社合計	04年(H16)3月期		05年(H17)3月期		06年(H18)3月期		07年(H19)3月期		08年(H20)3月期	
	金額(件)	前年比	金額(件)	前年比	金額(件)	前年比	金額(件)	前年比	金額(件)	前年比
取扱い高	3,728,760	13.6	4,218,337	13.1	4,952,625	17.4	5,827,598	17.7	5,937,061	1.9
仲介件数	107,557	11.9	105,923	1.5	109,625	3.5	113,582	3.6	112,396	1.0
手数料収入	162,978	14.4	179,879	10.4	212,024	17.9	246,032	16.0	246,023	0.0
店舗数	(893)	(+14)	(892)	(-1)	(941)	(+49)	(1,004)	(+63)	(1,037)	(+33)

大手16社の仲介実績は、前中間9月(07年4-9月)とその直近の前々中間9月(06年4-9月)の半期比較では、取扱い高=6.1%増 仲介件数=0.5%増 手数料収入=7.8%増 店舗数=62店増 と店舗数を除いて伸び率が大幅に低下していた。

それが、07年3月と08年3月の通期比較では、前年度に比べ 取扱い高=1.9%増 仲介件数=1.0%減 手数料収入=0.0%の横ばい 店舗数=33店増 という展開をみせた。