

展望 / 今後の仲介市場の展開はどうなるか

流通大手15社の仲介実績推移(2007~09年)調べ
大手15社 / 取扱い高、件数、手数料とも減少
 09年3月期決算 / 店舗数も増加傾向にストップ!

FDJ社恒例 / 「2009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、2009年3月期決算が出揃うの待って実施した流通大手15社の仲介実績推移(2007~09年)(FDJ社調べ / 「2009年夏版」)がまとまった。

それによると、2009年3月期決算では、不動産不況の直撃を受けて、取扱い高 仲介件数 手数料収入 とも減少。2007年3月期をピークに、ホールセール(法人)・リテール(個人)部門とも縮小が続いている。

そこで、過去5年間を対象にした「仲介大手 / 固定15社で見る実績トレンド」(15ページ)をまとめ、今後の市場を予想してみました。(これまでの16社が、今回から西武不動産流通を除く15社が対象)

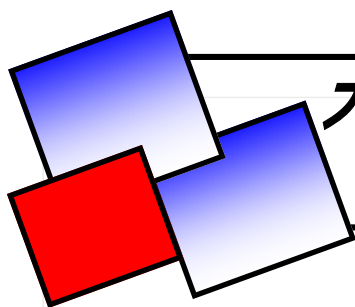
**今後の予想 / ホールセール・リテール(個人)部門とも縮小局面が続く
 店舗数も増加傾向にストップ!**

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 (09年からは15社)	05年3月期	06年3月期	07年3月期	08年3月期	09年3月期
仲介件数	105,923	109,625	113,582	112,396	105,493
(前年比 / 増減)	(1.5%)	(3.5%)	(3.6%)	(1.0%)	(5.8%)

店舗数も増加傾向にストップ!

16社合計 (09年からは15社)	05年3月期	06年3月期	07年3月期	08年3月期	09年3月期
店舗数	892	941	1,004	1,037	1,018
(前年比 / 増減)	(- 1店)	(+ 49店)	(+ 62店)	(+ 33店)	(- 10店)



大手15社 / 取扱い高、件数、手数料とも減少

09年3月期 / 店舗数も増加傾向にストップ!

流通大手15社の仲介実績推移(2005~09年)調べ

FDJ社恒例 / 「2009年夏版」がまとまる!

(株)不動産データ&ジャーナル社では、2009年3月期決算が出揃うのを待って、恒例の大手15社仲介実績調べを「2009年夏版」としてまとめた。

15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。2008年までは16社 / 今回からは西武不動産流通を除く15社対象に変更)の手数料収入は08年3月期の2,460億2,300万円から09年3月期1,827億1,400万円へと25.5%の減少を見せている。

当期の特徴としては、不動産不況の直撃を受けて、取扱い高 仲介件数 手数料収入 とも減少。店舗数も増加傾向にストップ! となっている。

流通大手16社(15社)の仲介実績ランキング(手数料ベース)

単位: 億円

07年3月期		08年3月期中間		08年3月期		09年3月期中間		09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	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	三井不動産販売ネットワーク	276	三井不動産販売ネットワーク	546
住友不動産販売	519	住友不動産販売	262	住友不動産販売	529	住友不動産販売	209	住友不動産販売	400
東急リバブル	383	東急リバブル	193	東急リバブル	364	東急リバブル	132	東急リバブル	254
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	59	野村不動産グループ	115
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UFJ不動産販売	46	三菱UFJ不動産販売	81
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	みずほ信託不動産販売	44	みずほ信託不動産販売	78
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	すみしん不動産	39	大京グループ	78
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	38	三菱地所リアルエステートサービス	71
大京グループ	79	大京グループ	39	大京グループ	85	三菱地所リアルエステートサービス	29	すみしん不動産	70
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	有楽土地住宅販売	26	有楽土地住宅販売	49
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	13	長谷工アーベスト	24
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	長谷工アーベスト	12	藤和不動産流通サービス	20
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	東京建物不動産販売	11	東京建物不動産販売	17
長谷工アーベスト	19	小田急不動産	11	小田急不動産	20	小田急不動産	8	小田急不動産	15
相鉄不動産販売	13	相鉄不動産販売	6	相鉄不動産販売	11	相鉄不動産販売	4	相鉄不動産販売	6
西武不動産流通	10	西武不動産流通	4	西武不動産流通	8	西武不動産流通	3		

FDJ社・仲介実績調べ / 「2009年夏版」固定の16社(15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「2009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 (09年3月期中間まで) 三菱UFJ不動産販売 相鉄不動産販売 (順不同)

16社合計 (09年からは15社)	08年3月(中間期) (H19.4~H19.9)		08年(H20)3月期		09年3月(中間期) (H20.4~H20.9)		09年(H21)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
取扱い高	3,028,438	6.1	5,937,061	1.9	2,158,510	28.7	4,111,658	30.6
仲介件数	55,479	0.5	112,396	1.0	53,648	3.3	105,493	5.8
手数料収入	124,371	7.8	246,023	0.0	94,840	23.7	182,714	25.5
店舗数	(1,017)	(+62)	(1,037)	(+33)	(1,046)	(+29)	(1,018)	(-10)

単位：百万円 % (各表とも)

流通大手16社(15社)の仲介実績推移(2007~09年) / 2009年夏版

決算期		07年(H19)3月期		08年3月(中間期)		08年(H20)3月期		09年3月(中間期)		09年(H21)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	1,382,097	13.5	659,588	3.5	1,378,571	0.3	563,663	14.5	1,105,926	19.8
	仲介件数	31,963	0.0	15,427	0.5	32,040	1.1	15,569	0.9	31,084	3.0
	手数料収入	63,742	10.3	32,242	10.1	66,386	4.1	27,604	14.4	54,571	17.8
	店舗数	(238)	(+14)	(240)	(+13)	(244)	(+6)	(248)	(+8)	(252)	(+8)
住友不動産販売	取扱い高	1,051,998	13.3	539,066	5.3	1,107,850	5.3	428,656	20.5	821,209	25.9
	仲介件数	29,199	4.5	14,858	4.1	29,753	1.9	14,388	3.2	27,822	6.5
	手数料収入	51,932	16.1	26,217	8.2	52,903	1.9	20,927	20.2	40,032	24.3
	店舗数	(231)	(+7)	(233)	(+6)	(238)	(+7)	(241)	(+8)	(243)	(+5)
東急リパブル	取扱い高	924,923	19.0	442,370	6.3	855,272	7.5	285,607	35.4	549,321	35.8
	仲介件数	15,248	3.9	7,419	0.6	14,717	3.5	6,703	9.7	13,395	9.0
	手数料収入	38,325	19.4	19,266	6.4	36,399	5.0	13,154	31.7	25,412	30.2
	店舗数	(133)	(-2)	(135)	(+1)	(139)	(+6)	(135)	(+0)	(130)	(-3)
大京グループ	取扱い高	155,029	50.6	72,516	5.0	155,293	0.2	84,032	15.9	165,944	6.8
	仲介件数	6,584	30.9	3,053	0.3	6,446	2.1	3,254	6.6	6,367	1.2
	手数料収入	7,900	36.7	3,871	13.0	8,504	7.6	3,813	1.5	7,757	8.8
	店舗数	(41)	(+12)	(51)	(+17)	(55)	(+14)	(56)	(+5)	(41)	(-14)
みずほ信不動産販売	取扱い高	351,675	35.4	343,774	148.1	515,009	46.5	135,809	60.5	239,349	53.2
	仲介件数	4,263	0.2	2,031	2.1	4,196	1.6	1,898	6.5	3,673	12.5
	手数料収入	11,445	36.5	5,671	14.2	11,390	0.0	4,376	22.8	7,833	34.5
	店舗数	(66)	(+6)	(68)	(+3)	(68)	(+2)	(68)	(+0)	(65)	(-3)
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	295,158	23.2	138,792	6.5	373,715	26.9	76,078	45.2	209,942	43.8
	仲介件数	1,888	9.1	920	1.1	1,809	4.2	751	18.4	1,562	13.6
	手数料収入	10,574	5.8	5,395	3.8	10,759	1.7	2,864	46.9	7,092	34.4
	店舗数	(15)	(+0)	(17)	(+2)	(17)	(+2)	(17)	(+0)	(16)	(-1)
有楽土地住宅販売	取扱い高	148,499	27.7	66,309	18.6	125,822	15.3	54,222	18.2	102,774	18.3
	仲介件数	4,146	0.4	2,040	1.0	4,046	2.4	1,886	7.5	3,674	9.1
	手数料収入	6,269	14.3	3,420	0.4	6,039	3.7	2,614	0.4	4,881	19.1
	店舗数	(35)	(+1)	(36)	(+2)	(36)	(+1)	(37)	(+1)	(36)	(-1)
藤和不動産流通サービス	取扱い高	81,939		56,587	21.2	84,386	3.0	30,062	46.9	50,742	39.8
	仲介件数	1,235		673	4.3	1,151	6.8	585	13.1	1,224	6.3
	手数料収入	3,007		1,958	50.4	3,089	2.7	1,246	36.4	1,999	35.2
	店舗数	(14)	(+1)	(13)	(+1)	(15)	(+1)	(15)	(+1)	(16)	(+1)
すみしん不動産	取扱い高	328,531	7.0	156,706	1.6	321,821	2.0	135,730	13.4	217,894	32.2
	仲介件数	4,638	3.5	2,194	2.7	4,493	3.1	2,168	1.2	4,282	4.6
	手数料収入	11,281	20.0	5,294	0.4	10,348	8.3	3,923	25.9	7,003	32.3
	店舗数	(67)	(+7)	(67)	(+4)	(67)	(+0)	(70)	(+3)	(69)	(+2)
野村不動産グループ	取扱い高	388,479	11.6	195,140	1.6	406,635	4.7	137,385	29.6	293,047	27.9
	仲介件数	3,949	0.7	2,030	0.1	4,047	2.5	2,009	1.1	4,184	3.3
	手数料収入	15,841	22.9	8,289	8.0	16,244	2.4	5,898	28.9	11,537	28.8
	店舗数	(33)	(+0)	(33)	(+0)	(33)	(+0)	(35)	(+2)	(35)	(+2)

後ページへ続く

(14) 不動産業戦略 e-REVIEW / 2009年7月号

前ページからの続き

企業名	実績内容	07年(H19)3月期		08年3月(中間期)		08年(H20)3月期		09年3月(中間期)		09年(H21)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	39,380	26.0	24,891	35.8	50,621	28.5	24,515	1.5	48,124	5.7
	仲介件数	1,609	13.1	891	18.5	1,797	11.7	818	8.2	1,645	8.5
	手数料収入	1,883	12.0	1,377	70.4	2,658	43.1	1,236	10.2	2,377	10.5
	店舗数	(21)	(+6)	(23)	(+8)	(24)	(+3)	(25)	(+2)	(25)	(+1)
東京建物 不動産販売	取扱い高	169,402	42.7	73,623	12.6	132,673	21.7	32,828	55.4	51,102	61.5
	仲介件数	894	2.8	413	10.4	847	5.3	429	3.9	788	7.0
	手数料収入	4,024	7.0	2,274	0.3	4,159	3.4	1,059	53.4	1,693	59.3
	店舗数	(15)	(+ - 0)	(16)	(+ 1)	(16)	(+ 1)	(16)	(+ - 0)	(16)	(+ - 0)
小田急 不動産	取扱い高	54,690	33.6	38,922	18.5	45,096	17.5	27,847	28.5	35,567	21.1
	仲介件数	1,258	10.0	524	16.2	1,093	13.1	504	3.8	1,047	4.2
	手数料収入	2,142	25.0	1,102	4.9	1,980	7.6	804	27.0	1,532	22.6
	店舗数	(18)	(+ - 0)	(18)	(+ - 0)	(18)	(+ - 0)	(17)	(- 1)	(18)	(+ - 0)
三菱UFJ 不動産販売	取扱い高	407,022	16.2	199,170	2.7	345,725	15.1	124,593	37.4	205,262	40.6
	仲介件数	5,407	5.1	2,438	6.6	4,841	10.5	2,194	10.0	4,173	13.7
	手数料収入	15,427	16.3	6,982	6.8	13,290	13.9	4,557	34.7	8,143	38.7
	店舗数	(51)	(+ 7)	(46)	(- 5)	(46)	(- 5)	(44)	(- 2)	(43)	(- 3)
相鉄 不動産販売	取扱い高	27,856	13.9	11,732	14.7	22,513	19.2	8,500	27.5	15,455	31.3
	仲介件数	848	1.2	361	16.8	690	18.6	298	17.4	573	16.9
	手数料収入	1,283	6.9	618	8.0	1,122	12.3	445	26.6	852	24.0
	店舗数	(12)	(+ - 0)	(12)	(+ - 0)	(12)	(+ - 0)	(13)	(+ 1)	(13)	(+ 1)
西武不動産 流通 (西武不動産販売)	取扱い高	20,920	3.0	9,252	12.9	16,059	23.2	8,983	4.1		
	仲介件数	453	30.9	207	7.6	430	5.1	194	6.3		
	手数料収入	957	13.0	395	13.8	753	21.3	320	22.1		
	店舗数	(14)	(+ - 0)	(9)	(- 5)	(9)	(- 5)	(9)	(+ - 0)		
16社合計	取扱い高	5,827,598	17.7	3,028,438	6.1	5,937,061	1.9	2,158,510	28.7		
	仲介件数	113,582	3.6	55,479	0.5	112,396	1.0	53,648	3.3		
	手数料収入	246,032	16.0	124,371	7.8	246,023	0.0	94,840	23.7		
	店舗数	(1,004)	(+ 63)	(1,017)	(+ 62)	(1,037)	(+ 33)	(1,046)	(+ 29)		
15社合計 (西武不動産 流通を除く)	取扱い高					5,921,002	2.0	2,149,527	28.8	4,111,658	30.6
	仲介件数					111,966	1.3	53,454	3.3	105,493	5.8
	手数料収入					245,270	0.1	94,520	23.8	182,714	25.5
	店舗数					(1,028)	(+ 38)	(1,037)	(+ 29)	(1,018)	(- 10)

<全体注記>

賃貸仲介・買取仲介は原則として除外している。

各社ともホールセール部門を含む(一部に含めていないところがある)。

前年比は伸び率(%)である。

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、過去・当期とも発表数字を優先。

<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。

大京住宅流通は、2007年4月に社名を大京リアルドに変更。店舗数は大京リアルドの実績。
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。

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。

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。

西武不動産流通は2009年1月に解散を決議。同年3月に営業を終了したため、対象から消滅。

仲介大手 / 固定15社(16社)で見る実績トレンド (FDJ社調べ / 「2009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カ年間に遡って開始)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。

今回の2009年からは、西武不動産流通(2009年3月に営業を終了)を除く15社対象に変更。

FDJ社<不動産関連データ> 2008年版 http://www.fdj.com/r-data1/2008_07.pdf

そうした中で、このほどまとまった2009年3月期のデータ(今号で、FDJ社恒例 / 「2009年夏版」として公開)では、2008年3月期の直近と2009年3月期の15社通期比較では、取扱い高 = 30.6%減 仲介件数 = 5.8%減 手数料収入 = 25.5%減 店舗数 = 10店減 と局面の悪化が続いている。

直近の中間期ベースでは、09年3月(中間期)の実績で、08年3月(中間期)に比べて、店舗数が1,017店から1,046店へと29店も増加(08年3月中間期では62店増加)したのにも係わらず、仲介件数は55,479件(08年3月中間期では07年3月・中間期の55,190件から0.5%増)から53,648件と3.3%の減少に転じていたもの。

本誌2008年7月号の大手16社仲介実績調べ(FDJ社恒例 / 「2008年夏版」)でも、08年3月期の仲介件数は112,396件(前期113,582件)と前期比1.0%の減少をみせていた。

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、2007年3月期をピークに、ホールセール・リテール(個人仲介)部門とも縮小局面に転換。今後の展望も楽観を許さない状況になっている。

2005年3月～09年3月 / 中間期で見たトレンド

16社合計	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)		09年3月(中間期) (H20.4～20.9)	
	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	1,890,288	8.2	2,137,392	13.1	2,853,698	33.5	3,028,438	6.1	2,158,510	28.7
仲介件数	51,813	2.3	52,069	0.5	55,190	6.0	55,479	0.5	53,648	3.3
手数料収入	83,896	9.6	94,643	12.8	115,385	21.9	124,371	7.8	94,840	23.7
店舗数	(892)	(+11)	(910)	(+18)	(955)	(+45)	(1,017)	(+62)	(1,046)	(+29)

2005年3月～09年3月 / 通期で見たトレンド

16社(15社) 合計	05年(H17)3月期		06年(H18)3月期		07年(H19)3月期		08年(H20)3月期		09年(H21)3月期 (西武不動産流通 を除く15社)	
	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	4,218,337	13.1	4,952,625	17.4	5,827,598	17.7	5,937,061	1.9	4,111,658	30.6
仲介件数	105,923	1.5	109,625	3.5	113,582	3.6	112,396	1.0	105,493	5.8
手数料収入	179,879	10.4	212,024	17.9	246,032	16.0	246,023	0.0	182,714	25.5
店舗数	(892)	(-1)	(941)	(+49)	(1,004)	(+63)	(1,037)	(+33)	(1,018)	(-10)

2007年7月期から2008年3月期までの16社通期比較では、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% (伸びがなく横ばい状態) 店舗数 = 33店増 という展開をみせていた。それが、2008年3月期の直近と2009年3月期の15社通期比較では、取扱い高 = 30.6%減 仲介件数 = 5.8%減 手数料収入 = 25.5%減 店舗数 = 10店減 と局面の悪化が続いている。