

展望 / V字回復をみせてきた仲介市場

流通大手15社の仲介実績推移(2008~10年)調べ
大手15社 / 件数、扱い額、収入とも増加へ反転
10年3月期決算 / 店舗数は縮小トレンドに

FDJ社恒例 / 「2010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、2010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(2008~10年)[FDJ社調べ / 「2010年夏版」]がまとまった。

それによると、大手15社の2010年3月期決算では、①取扱い高②仲介件数③手数料収入——とも一挙に増加へ反転した。ホールセール部門(法人仲介)の厳しさは続いているものの、リセール部門(個人仲介)がV字回復の気配をみせている。

店舗数は縮小・再配置の傾向にある。

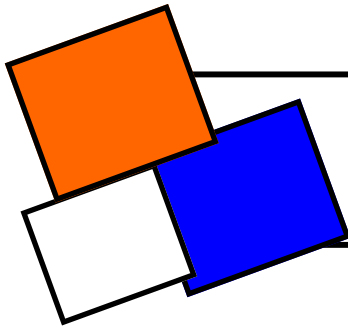
**今後の予想 / 仲介件数の伸びが回復へ
 店舗数は増加傾向にストップ!**

■ **伸びがストップしていた仲介件数が2010年3月期に8.2%増!**

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	10年3月期
仲介件数	105,923	109,625	113,582	112,396	105,493	114,107
(前年比 / 増減)	(▲1.5%)	(3.5%)	(3.6%)	(▲1.0%)	(▲5.8%)	(8.2%)

■ **店舗数は2008年3月期で増加傾向がストップ!**

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	10年3月期
店舗数	892	941	1,004	1,037	1,018	988
(前年比 / 増減)	(-1店)	(+49店)	(+62店)	(+33店)	(-19店)	(-30店)



大手15社／仲介件数、扱い額、収入とも増加へ反転

2010年3月期／V字回復に入った仲介市場

流通大手15社の仲介実績推移(2008～10年)調べ

FDJ社恒例／「2010年夏版」がまとまる！

(株)不動産データ&ジャーナル社では、2010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「2010年夏版」としてまとめた。

固定の対象が変わらない時系列調査となっているが、2008年までは16社（西武不動産流通を含む）／2009年からは西武不動産流通を除く15社対象に変更。

当期の特徴としては、①取扱い高＝4兆2,203億円(前期比2.6%増)②仲介件数＝11万4,107件(同8.2%増)③手数料収入＝1,864億円(同2.0%増)——と3項目とも増加をみせている。

流通大手15（16社）の仲介実績ランキング（手数料ベース）

単位：億円

08年3月期		09年3月期中間		09年3月期		10年3月期中間		10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
①	三井不動産販売ネットワーク 664	①	三井不動産販売ネットワーク 276	①	三井不動産販売ネットワーク 546	①	三井不動産販売ネットワーク 257	①	三井不動産販売ネットワーク 540
②	住友不動産販売 529	②	住友不動産販売 209	②	住友不動産販売 400	②	住友不動産販売 193	②	住友不動産販売 405
③	東急リパブル 364	③	東急リパブル 132	③	東急リパブル 254	③	東急リパブル 125	③	東急リパブル 258
④	野村不動産グループ 162	④	野村不動産グループ 59	④	野村不動産グループ 115	④	野村不動産グループ 60	④	野村不動産グループ 130
⑤	三菱UFJ不動産販売 133	⑤	三菱UFJ不動産販売 46	⑤	三菱UFJ不動産販売 81	⑤	三菱UFJ不動産販売 41	⑤	三菱UFJ不動産販売 88
⑥	みずほ信託不動産販売 114	⑥	みずほ信託不動産販売 44	⑥	みずほ信託不動産販売 78	⑥	みずほ信託不動産販売 39	⑥	みずほ信託不動産販売 79
⑦	三菱地所リアルエステートサービス 108	⑦	すみしん不動産 39	⑦	大京グループ 78	⑦	大京グループ 36	⑦	大京グループ 77
⑧	すみしん不動産 103	⑧	大京グループ 38	⑧	三菱地所リアルエステートサービス 71	⑧	すみしん不動産 35	⑧	すみしん不動産 75
⑨	大京グループ 85	⑨	三菱地所リアルエステートサービス 29	⑨	すみしん不動産 70	⑨	三菱地所リアルエステートサービス 26	⑨	三菱地所リアルエステートサービス 74
⑩	有楽土地住宅販売 60	⑩	有楽土地住宅販売 26	⑩	有楽土地住宅販売 49	⑩	有楽土地住宅販売 23	⑩	有楽土地住宅販売 47
⑪	東京建物不動産販売 42	⑪	藤和不動産流通サービス 13	⑪	長谷工アーベスト 24	⑪	長谷工アーベスト 13	⑪	長谷工アーベスト 26
⑫	藤和不動産流通サービス 31	⑫	長谷工アーベスト 12	⑫	藤和不動産流通サービス 20	⑫	藤和不動産流通サービス 9	⑫	藤和不動産流通サービス 24
⑬	長谷工アーベスト 27	⑬	東京建物不動産販売 11	⑬	東京建物不動産販売 17	⑬	小田急不動産 8	⑬	小田急不動産 16
⑭	小田急不動産 20	⑭	小田急不動産 8	⑭	小田急不動産 15	⑭	東京建物不動産販売 7	⑭	東京建物不動産販売 15
⑮	相鉄不動産販売 11	⑮	相鉄不動産販売 4	⑮	相鉄不動産販売 6	⑮	相鉄不動産販売 4	⑮	相鉄不動産販売 8
⑯	西武不動産流通 8	⑯	西武不動産流通 3						

FDJ社・仲介実績調べ「2010年夏版」固定の15社(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「2010年夏版」は以下の15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 ●東急リバブル ●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)

15社合計 (09年まで16社)	09年3月(中間期) (H20.4~H20.9)		09年(H21)3月期 (西武不動産流通を除く15社)		10年3月(中間期) (H21.4~21.9) (西武不動産流通を除く15社)		10年(H22)3月期 (西武不動産流通を除く15社)	
	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)
①取扱い高	2,158,510	▲28.7	4,111,658	▲30.6	1,909,748	▲11.6	4,220,327	2.6
②仲介件数	53,648	▲3.3	105,493	▲5.8	55,331	3.5	114,107	8.2
③手数料収入	94,840	▲23.7	182,714	▲25.5	87,705	▲7.2	186,379	2.0
④店舗数	(1,046)	(+29)	(1,018)	(-10)	(984)	(-53)	(988)	(-30)

単位：百万円 % (各表とも)

流通大手16社(15社)の仲介実績推移(2008~10年) / 2010年夏版

決算期		08年(H20)3月期		09年3月(中間期)		09年(H21)3月期		10年3月(中間期)		10年(H22)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	①取扱い高	1,378,571	▲0.3	563,663	▲14.5	1,105,926	▲19.8	485,132	▲13.9	1,033,983	▲6.5
	②仲介件数	32,040	1.1	15,569	0.9	31,084	▲3.0	15,903	2.1	33,040	6.3
	③手数料収入	66,386	4.1	27,604	▲14.4	54,571	▲17.8	25,726	▲6.8	53,987	▲1.1
	④店舗数	(244)	(+6)	(248)	(+8)	(252)	(+8)	(241)	(-7)	(242)	(-10)
住友不動産販売	①取扱い高	1,107,850	5.3	428,656	▲20.5	821,209	▲25.9	370,909	▲13.5	769,875	▲6.3
	②仲介件数	29,753	1.9	14,388	▲3.2	27,822	▲6.5	14,764	2.6	29,974	7.7
	③手数料収入	52,903	1.9	20,927	▲20.2	40,032	▲24.3	19,330	▲7.6	40,514	1.2
	④店舗数	(238)	(+7)	(241)	(+8)	(243)	(+5)	(243)	(+2)	(243)	(+0)
東急リバブル	①取扱い高	855,272	▲7.5	285,607	▲35.4	549,321	▲35.8	263,361	▲7.8	548,110	▲0.2
	②仲介件数	14,717	▲3.5	6,703	▲9.7	13,395	▲9.0	7,178	7.1	14,669	9.5
	③手数料収入	36,399	▲5.0	13,154	▲31.7	25,412	▲30.2	12,461	▲5.3	25,780	1.4
	④店舗数	(139)	(+6)	(135)	(+0)	(130)	(-3)	(117)	(-11)	(117)	(+0)
大京グループ	①取扱い高	155,293	0.2	84,032	15.9	165,944	6.8	79,996	▲4.8	166,665	0.4
	②仲介件数	6,446	▲2.1	3,254	6.6	6,367	▲1.2	3,015	▲7.3	6,306	▲1.0
	③手数料収入	8,504	7.6	3,813	▲1.5	7,757	▲8.8	3,620	▲5.1	7,693	▲0.8
	④店舗数	(55)	(+14)	(56)	(+5)	(41)	(-14)	(41)	(-15)	(40)	(-15)
みずほ信不動産販売	①取扱い高	515,009	46.5	135,809	▲60.5	239,349	▲53.2	97,043	▲28.5	199,936	▲16.5
	②仲介件数	4,196	▲1.6	1,898	▲6.5	3,673	▲12.5	1,873	▲1.3	3,894	6.0
	③手数料収入	11,390	0.0	4,376	▲22.8	7,833	▲34.5	3,917	▲10.5	7,888	0.7
	④店舗数	(68)	(+2)	(68)	(+0)	(65)	(-3)	(63)	(-5)	(63)	(-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)	①取扱い高	373,715	26.9	76,078	▲45.2	209,942	▲43.8	71,900	▲5.5	348,909	66.6
	②仲介件数	1,809	▲4.2	751	▲18.4	1,562	▲13.6	802	6.8	1,890	21.0
	③手数料収入	10,759	1.7	2,864	▲46.9	7,092	▲34.4	2,627	▲8.3	7,499	5.7
	④店舗数	(17)	(+2)	(17)	(+0)	(16)	(-1)	(15)	(-2)	(14)	(-2)
有楽土地住宅販売	①取扱い高	125,822	▲15.3	54,222	▲18.2	102,774	▲18.3	50,871	▲6.2	101,371	▲1.3
	②仲介件数	4,046	▲2.4	1,886	▲7.5	3,674	▲9.1	1,864	▲1.2	3,734	1.6
	③手数料収入	6,039	▲3.7	2,614	▲0.4	4,881	▲19.1	2,347	▲10.2	4,673	▲4.2
	④店舗数	(36)	(+1)	(37)	(+1)	(36)	(-1)	(37)	(+0)	(36)	(-1)
藤和不動産流通サービス	①取扱い高	84,386	3.0	30,062	▲46.9	50,742	▲39.8	30,729	2.2	69,005	36.0
	②仲介件数	1,151	▲6.8	585	▲13.1	1,224	▲6.3	814	39.1	1,633	33.4
	③手数料収入	3,089	2.7	1,246	▲36.4	1,999	▲35.2	949	▲23.8	2,424	21.3
	④店舗数	(15)	(+1)	(15)	(+1)	(16)	(+1)	(17)	(+1)	(17)	(1)
すみしん不動産	①取扱い高	321,821	▲2.0	135,730	▲13.4	217,894	▲32.2	91,007	▲33.0	211,025	▲3.2
	②仲介件数	4,493	▲3.1	2,168	▲1.2	4,282	▲4.6	2,243	3.5	4,783	11.7
	③手数料収入	10,348	▲8.3	3,923	▲25.9	7,003	▲32.3	3,512	▲10.5	7,546	7.8
	④店舗数	(67)	(+0)	(70)	(+3)	(69)	(+2)	(69)	(-1)	(69)	(+0)
野村不動産グループ	①取扱い高	406,635	4.7	137,385	▲29.6	293,047	▲27.9	193,909	41.1	386,446	31.8
	②仲介件数	4,047	2.5	2,009	▲1.1	4,184	3.3	2,456	22.2	5,219	24.7
	③手数料収入	16,244	2.4	5,898	▲28.9	11,537	▲28.8	6,045	2.5	13,039	13.0
	④店舗数	(33)	(+0)	(35)	(+2)	(35)	(+2)	(36)	(+1)	(38)	(3)

後ページへ続く

(18) 不動産業戦略 e-REVIEW / 2010年7月号

前ページからの続き

企業名	実績内容	08年(H20)3月期		09年3月(中間期)		09年(H21)3月期		10年3月(中間期)		10年(H22)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	①取扱い高	50,621	28.5	24,515	▲1.5	48,124	▲5.7	27,569	12.5	54,314	12.9
	②仲介件数	1,797	11.7	818	▲8.2	1,645	▲8.5	961	17.5	1,925	16.7
	③手数料収入	2,658	43.1	1,236	▲10.2	2,377	▲10.5	1,298	8.9	2,584	9.6
	④店舗数	(24)	(+3)	(25)	(+2)	(25)	(+1)	(26)	(+2)	(26)	(+1)
東京建物 不動産販売	①取扱い高	132,673	▲21.7	32,828	▲55.4	51,102	▲61.5	17,203	▲47.6	43,724	▲14.4
	②仲介件数	847	▲5.3	429	▲3.9	788	▲7.0	396	▲7.7	866	9.9
	③手数料収入	4,159	3.4	1,059	▲53.4	1,693	▲59.3	668	▲37.0	1,557	▲8.0
	④店舗数	(16)	(+1)	(16)	(+ - 0)	(16)	(+ - 0)	(15)	(-1)	(15)	(-1)
小田急 不動産	①取扱い高	45,096	▲17.5	27,847	▲28.5	35,567	▲21.1	17,486	▲1.2	37,207	4.6
	②仲介件数	1,093	▲13.1	504	▲3.8	1,047	▲4.2	602	19.4	1,189	13.5
	③手数料収入	1,980	▲7.6	804	▲27.0	1,532	▲22.6	769	▲4.4	1,604	4.6
	④店舗数	(18)	(+ - 0)	(17)	(-1)	(18)	(+ - 0)	(18)	(+1)	(18)	(+ - 0)
三菱UFJ 不動産販売	①取扱い高	345,725	▲15.1	124,593	▲37.4	205,262	▲40.6	105,759	▲15.1	235,623	14.8
	②仲介件数	4,841	▲10.5	2,194	▲10.0	4,173	▲13.7	2,201	0.3	4,466	7.0
	③手数料収入	13,290	▲13.9	4,557	▲34.7	8,143	▲38.7	4,056	▲10.1	8,809	8.2
	④店舗数	(46)	(-5)	(44)	(-2)	(43)	(-3)	(34)	(-10)	(38)	(-5)
相鉄 不動産販売	①取扱い高	22,513	▲19.2	8,500	▲27.5	15,455	▲31.3	6,874	▲19.1	14,134	▲8.5
	②仲介件数	690	▲18.6	298	▲17.4	573	▲16.9	259	▲13.1	519	▲9.4
	③手数料収入	1,122	▲12.3	445	▲26.6	852	▲24.0	380	▲14.6	782	▲8.2
	④店舗数	(12)	(+ - 0)	(13)	(+1)	(13)	(+1)	(12)	(-1)	(12)	(-1)
西武不動産 流通 (西武不動産販売)	①取扱い高	16,059	▲23.2	8,983	▲4.1						
	②仲介件数	430	▲5.1	194	▲6.3						
	③手数料収入	753	▲21.3	320	▲22.1						
	④店舗数	(9)	(-5)	(9)	(+ - 0)						
16社合計	①取扱い高	5,937,061	1.9	2,158,510	▲28.7						
	②仲介件数	112,396	▲1.0	53,648	▲3.3						
	③手数料収入	246,023	▲0.0	94,840	▲23.7						
	④店舗数	(1,037)	(+33)	(1,046)	(+29)						
15社合計 (西武不動産 流通を除く)	①取扱い高	5,921,002	2.0	2,149,527	▲28.8	4,111,658	▲30.6	1,909,748	▲11.6	4,220,327	2.6
	②仲介件数	111,966	▲1.3	53,454	▲3.3	105,493	▲5.8	55,331	3.5	114,107	8.2
	③手数料収入	245,270	0.1	94,520	▲23.8	182,714	▲25.5	87,705	▲7.2	186,379	2.0
	④店舗数	(1,028)	(+38)	(1,037)	(+29)	(1,018)	(-10)	(984)	(-53)	(988)	(-30)

<全体注記>

- ①賃貸仲介・買取仲介は原則として除外している。
- ②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)。
- ③前年比は伸び率(%)である。
- ④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>

- ①三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。
- ②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。2010年3月(中間)期からの店舗数は、東急リバブル単体。
- ③大京グループ(大京リアルド)＝店舗数は大京リアルドの実績。
- ④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。
- ⑤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。
- ⑥小田急不動産＝店舗数は直営店のみの数値である。
- ⑦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 / 「2010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か年間に遡って開始)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社に固定した統計を発表してきました。

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
2009年版 http://www.fdj.com/r-data1/2009_07.pdf

そうした中で、このほどまとまった2010年3月期決算のデータ(今号で、FDJ社恒例 / 「2010年夏版」として公開)によると、2009年3月期まで続いてきた①取扱い高②仲介件数③手数料収入の大幅な減少がストップ。2010年3月期では、それぞれ①2.6%、②8.2%、③2.0%——と3項目とも増加をみせている。

■ 2006年3月～10年3月 / 通期で見たトレンド

16社(15社) 合計	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)		10年(H22)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
①取扱い高	4,952,625	17.4	5,827,598	17.7	5,937,061	1.9	4,111,658	▲30.6	4,220,327	2.6
②仲介件数	109,625	3.5	113,582	3.6	112,396	▲1.0	105,493	▲5.8	114,107	8.2
③手数料収入	212,024	17.9	246,032	16.0	246,023	▲0.0	182,714	▲25.5	186,379	2.0
④店舗数	(941)	(+49)	(1,004)	(+63)	(1,037)	(+33)	(1,018)	(-10)	(988)	(-30)

流通大手16社(15社)の仲介実績推移(2010年1月号) / 修正のお知らせ

流通大手16社(15社)の仲介実績推移(2008～10年) / 2009年冬版

決算期		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		10年3月(中間期)	
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
東急リバブル(修正前)	①取扱い高	442,370	▲6.3	855,272	▲7.5	285,607	▲35.4	549,321	▲35.8	263,361	▲7.8
	②仲介件数	7,419	▲0.6	14,717	▲3.5	6,703	▲9.7	13,395	▲9.0	7,178	7.1
	③手数料収入	19,266	6.4	36,399	▲5.0	13,154	▲31.7	25,412	▲30.2	12,461	▲5.3
	④店舗数	(135)	(+1)	(139)	(+6)	(135)	(+0)	(130)	(-3)	(117)	(-3)
東急リバブル(修正後)	①取扱い高	442,370	▲6.3	855,272	▲7.5	285,607	▲35.4	549,321	▲35.8	263,361	▲7.8
	②仲介件数	7,419	▲0.6	14,717	▲3.5	6,703	▲9.7	13,395	▲9.0	7,178	7.1
	③手数料収入	19,266	6.4	36,399	▲5.0	13,154	▲31.7	25,412	▲30.2	12,461	▲5.3
	④店舗数	(122)	(+1)	(120)	(+0)	(120)	(-2)	(117)	(-3)	(117)	(-3)

東急リバブルの店舗数を、上記のように修正致しました。

<社別注記>

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。修正店舗数は、東急リバブル単体。

(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か年間に遡って開始)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社に固定した統計を発表してきました。 <http://www.fdj.com/r-data1/index.html>

このため、東急リバブルの店舗数についての新基準採用は、過去の本誌と<不動産関連データ>では、修正を行わず、<不動産関連データ>への反映は今回の2010年3月期以降からとなります。