

展望／大手では漸増が続く仲介市場

流通大手15社の仲介実績推移(2009～11年)調べ
大手15社／件数、扱い額、収入とも増加が続く
 11年3月期／店舗数は横ばいへ

FDJ社恒例／「2011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、2011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(2009～11年)[FDJ社調べ／「2011年夏版」]がまとまった。

それによると、大手15社の2011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10年3月期のV字回復からの増加が続いている。

仲介件数では、4.4%の伸びをみせている。

店舗数は全体では、横ばい・再配置の傾向にある。

**10年3月期のV字回復から漸増へ
 店舗数は増加傾向にストップ！**

■ 仲介件数は07年3月期がピーク／10年3月期のV字回復から漸増へ

15社合計 (08年までは16社)	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	11年3月期
仲介件数	109,625	113,582	112,396	105,493	114,107	119,172
(前年比／増減)	(3.5%)	(3.6%)	(▲1.0%)	(▲5.8%)	(8.2%)	(4.4%)

■ 店舗数は08年3月期で増加傾向がストップ！／減少から横ばいへ

15社合計 (08年までは16社)	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	11年3月期
店舗数	941	1,004	1,037	1,018	988	987
(前年比／増減)	(+49店)	(+62店)	(+33店)	(-19店)	(-30店)	(-1店)

大手15社 / 仲介件数、扱い額、収入とも増加が続く

2011年3月期 / 手数料収入は9.7%の伸び

流通大手15社の仲介実績推移(2009~11年)調べ

FDJ社恒例 / 「2011年夏版」がまとまる！

(株)不動産データ&ジャーナル社では、2011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「2011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=4兆6,696億円(前期比10.6%増)②仲介件数=11万9,172件(同4.4%増)③手数料収入=2,045億円(同9.7%増)——と3項目とも増加をみせている。

流通大手15社の仲介実績ランキング(手数料ベース)

単位：億円

09年3月期		10年3月期中間		10年3月期		11年3月期中間		11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 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	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 585
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	②	住友不動産販売 210	②	住友不動産販売 433
③	東急リバブル 254	③	東急リバブル 125	③	東急リバブル 258	③	東急リバブル 145	③	東急リバブル 293
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	④	野村不動産グループ 71	④	野村不動産グループ 157
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	⑤	三菱UFJ不動産販売 50	⑤	三菱UFJ不動産販売 104
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	⑥	すみしん不動産 41	⑥	みずほ信託不動産販売 84
⑦	大京グループ 78	⑦	大京グループ 36	⑦	大京グループ 77	⑦	みずほ信託不動産販売 40	⑦	すみしん不動産 82
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	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 78
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	⑨	三菱地所リアルエステートサービス 26	⑨	大京グループ 75
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	⑩	有楽土地グループ 25	⑩	有楽土地グループ 52
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	⑪	東京建物不動産販売 16	⑪	東京建物不動産販売 26
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	⑫	長谷工アーベスト 13	⑫	長谷工アーベスト 26
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	⑬	藤和不動産流通サービス 10	⑬	三菱地所ハウスネット 24
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	⑭	小田急不動産 8	⑭	小田急不動産 17
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	⑮	相鉄不動産販売 4	⑮	相鉄不動産販売 8

FDJ社・仲介実績調べ / 「2011年夏版」固定の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「2011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 ●有楽土地グループ
- 三菱地所ハウスネット(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 ●長谷工エアースト
- 東京建物不動産販売 ●小田急不動産 ●三菱UFJ不動産販売 ●相鉄不動産販売(順不同)

15社合計	10年3月(中間期) (H21.4~21.9)		10年(H22)3月期		11年3月(中間期) (H22.4~22.9)		11年(H23)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	金額(件)
①取扱い高	1,909,748	▲11.6	4,220,327	2.6	2,205,368	15.5	4,669,640	10.6
②仲介件数	55,331	3.5	114,107	8.2	58,156	5.1	119,172	4.4
③手数料収入	87,705	▲7.2	186,379	2.0	97,351	11.0	204,428	9.7
④店舗数	(984)	(-53)	(988)	(-30)	(983)	(-1)	(987)	(-1)

単位：百万円 % (各表とも)

流通大手15社(16社)の仲介実績推移(2009~11年) / 2011年夏版

決算期		09年(H21)3月期		10年3月(中間期)		10年(H22)3月期		11年3月(中間期)		11年(H23)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	1,105,926	▲19.8	485,132	▲13.9	1,033,983	▲6.5	529,425	9.1	1,140,158	10.3
	②仲介件数	31,084	▲3.0	15,903	2.1	33,040	6.3	17,106	7.6	35,753	8.2
	③手数料収入	54,571	▲17.8	25,726	▲6.8	53,987	▲1.1	27,647	8.2	58,461	8.3
	④店舗数	(252)	(+8)	(241)	(-7)	(242)	(-10)	(248)	(+7)	(255)	(+13)
住友不動産販売	①取扱い高	821,209	▲25.9	370,909	▲13.5	769,875	▲6.3	411,676	11.0	834,559	8.4
	②仲介件数	27,822	▲6.5	14,764	2.6	29,974	7.7	15,650	6.0	31,293	4.4
	③手数料収入	40,032	▲24.3	19,330	▲7.6	40,514	1.2	20,972	8.5	43,332	7.0
	④店舗数	(243)	(+5)	(243)	(+2)	(243)	(+0)	(243)	(+0)	(243)	(+0)
東急リバブル	①取扱い高	549,321	▲35.8	263,361	▲7.8	548,110	▲0.2	322,566	22.4	651,724	18.9
	②仲介件数	13,395	▲9.0	7,178	7.1	14,669	9.5	7,500	4.5	15,139	3.2
	③手数料収入	25,412	▲30.2	12,461	▲5.3	25,780	1.4	14,480	8.5	29,325	13.7
	④店舗数	(130)	(-3)	(117)	(-3)	(117)	(+0)	(117)	(+0)	(115)	(+1)
大京グループ	①取扱い高	165,944	6.8	79,996	▲4.8	166,665	0.4	114,256	48.9	203,255	28.8
	②仲介件数	6,367	▲1.2	3,015	▲7.3	6,306	▲1.0	2,902	▲2.7	5,973	▲4.0
	③手数料収入	7,757	▲8.8	3,620	▲5.1	7,693	▲0.8	3,793	8.6	7,494	1.5
	④店舗数	(41)	(-14)	(41)	(-15)	(40)	(-15)	(40)	(-1)	(40)	(+0)
みずほ信託不動産販売	①取扱い高	239,349	▲53.2	97,043	▲28.5	199,936	▲16.5	98,157	1.1	211,895	6.0
	②仲介件数	3,673	▲12.5	1,873	▲1.3	3,894	6.0	1,907	1.9	3,888	▲0.2
	③手数料収入	7,833	▲34.5	3,917	▲10.5	7,888	0.7	3,976	1.5	8,391	6.4
	④店舗数	(65)	(-3)	(63)	(-5)	(63)	(-2)	(53)	(-10)	(53)	(-10)
三菱地所リアルエステートサービス	①取扱い高	209,942	▲43.8	71,900	▲5.5	348,909	66.6	76,500	6.3	332,738	▲4.6
	②仲介件数	1,562	▲13.6	802	6.8	1,890	21.0	834	3.9	1,828	▲3.2
	③手数料収入	7,092	▲34.4	2,627	▲8.3	7,499	5.7	2,642	0.5	7,775	3.6
	④店舗数	(16)	(-1)	(15)	(-2)	(14)	(-2)	(14)	(-1)	(12)	(-2)
有楽土地グループ (有楽土地住宅販売)	①取扱い高	102,774	▲18.3	50,871	▲6.2	101,371	▲1.3	55,163	-	116,844	-
	②仲介件数	3,674	▲9.1	1,864	▲1.2	3,734	1.6	1,682	-	3,804	-
	③手数料収入	4,881	▲19.1	2,347	▲10.2	4,673	▲4.2	2,508	-	5,217	-
	④店舗数	(36)	(-1)	(37)	(+0)	(36)	(-1)	(38)	(-)	(38)	(-)
三菱地所ハウスネット (藤和不動産流通サービス)	①取扱い高	50,742	▲39.8	30,729	2.2	69,005	36.0	36,014	17.1	62,613	▲9.3
	②仲介件数	1,224	▲6.3	814	39.1	1,633	33.4	733	▲10.0	1,417	▲13.2
	③手数料収入	1,999	▲35.2	949	▲23.8	2,424	21.3	1,045	10.1	2,428	0.2
	④店舗数	(16)	(+1)	(17)	(+1)	(17)	(1)	(15)	(-2)	(15)	(-2)
すみしん不動産	①取扱い高	217,894	▲32.2	91,007	▲33.0	211,025	▲3.2	115,080	26.4	218,196	3.4
	②仲介件数	4,282	▲4.6	2,243	3.5	4,783	11.7	2,508	11.8	5,126	7.2
	③手数料収入	7,003	▲32.3	3,512	▲10.5	7,546	7.8	4,087	16.3	8,221	8.9
	④店舗数	(69)	(+2)	(69)	(-1)	(69)	(+0)	(65)	(-4)	(65)	(-4)
野村不動産グループ	①取扱い高	293,047	▲27.9	193,909	41.1	386,446	31.8	212,218	9.4	425,274	10.0
	②仲介件数	4,184	3.3	2,456	22.2	5,219	24.7	2,795	13.8	5,774	10.6
	③手数料収入	11,537	▲28.8	6,045	2.5	13,039	13.0	7,125	17.8	15,658	20.0
	④店舗数	(35)	(+2)	(36)	(+1)	(38)	(3)	(40)	(+4)	(42)	(+4)

雑誌版で表のタイトルが「2010年冬版」とあるの「2011年夏版」の誤りでした。

後ページへ続く

(16) 不動産業戦略 e-REVIEW / 2011年7月号

前ページからの続き

決算期		09年(H21)3月期		10年3月(中間)期		10年(H22)3月期		11年3月(中間)期		11年(H23)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
長谷工 アーベスト	①取扱い高	48,124	▲5.7	27,569	12.5	54,314	12.9	26,892	▲2.4	52,759	▲2.9
	②仲介件数	1,645	▲8.5	961	17.5	1,925	16.7	925	▲3.7	1,821	▲5.4
	③手数料収入	2,377	▲10.5	1,298	8.9	2,584	9.6	1,310	0.9	2,557	▲1.0
	④店舗数	(25)	(+1)	(26)	(+2)	(26)	(+1)	(26)	(+ - 0)	(24)	(-2)
東京建物 不動産販売	①取扱い高	51,102	▲61.5	17,203	▲47.6	43,724	▲14.4	49,865	189.9	82,615	88.9
	②仲介件数	788	▲7.0	396	▲7.7	866	9.9	388	▲2.0	835	▲3.6
	③手数料収入	1,693	▲59.3	668	▲37.0	1,557	▲8.0	1,562	133.8	2,581	65.7
	④店舗数	(16)	(+ - 0)	(15)	(-1)	(15)	(-1)	(15)	(+ - 0)	(15)	(+ - 0)
小田急 不動産	①取扱い高	35,567	▲21.1	17,486	▲1.2	37,207	4.6	18,356	4.9	41,215	10.7
	②仲介件数	1,047	▲4.2	602	19.4	1,189	13.5	588	▲2.3	1,187	▲0.1
	③手数料収入	1,532	▲22.6	769	▲4.4	1,604	4.6	808	5.0	1,746	8.8
	④店舗数	(18)	(+ - 0)	(18)	(+1)	(18)	(+ - 0)	(17)	(-1)	(17)	(-1)
三菱UFJ 不動産販売	①取扱い高	205,262	▲40.6	105,759	▲15.1	235,623	14.8	132,167.2	24.9	281,401	19.4
	②仲介件数	4,173	▲13.7	2,201	0.3	4,466	7.0	373	7.8	4,824	8.0
	③手数料収入	8,143	▲38.7	4,056	▲10.1	8,809	8.2	5,005	23.3	10,449	18.6
	④店舗数	(43)	(-3)	(34)	(-10)	(38)	(-5)	(40)	(+6)	(41)	(+3)
相鉄 不動産販売	①取扱い高	15,455	▲31.3	6,874	▲19.1	14,134	▲8.5	7,033	2.3	14,394	1.8
	②仲介件数	573	▲16.9	259	▲13.1	519	▲9.4	265	2.3	510	1.7
	③手数料収入	852	▲24.0	380	▲14.6	782	▲8.2	391	2.9	793	1.4
	④店舗数	(13)	(+1)	(12)	(-1)	(12)	(-1)	(12)	(+ - 0)	(12)	(+ - 0)
15社合計	①取扱い高	4,111,658	▲30.6	1,909,748	▲11.6	4,220,327	2.6	2,205,368	15.5	4,669,640	10.6
	②仲介件数	105,493	▲5.8	55,331	3.5	114,107	8.2	58,156	5.1	119,172	4.4
	③手数料収入	182,714	▲25.5	87,705	▲7.2	186,379	2.0	97,351	11.0	204,428	9.7
	④店舗数	(1,018)	(-10)	(984)	(-53)	(988)	(-30)	(983)	(-1)	(987)	(-1)

<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。
- 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。2011年3月(中間)期から集計方式を変更。前年同期も修正している。
- 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。
- ⑧有楽土地住宅販売は、2011年3月(中間)期から、有楽土地グループとして発表(のため前期との比較なし)。
- ⑨三菱地所ハウスネット(藤和不動産流通サービスが社名変更/2011年4月から新社名で営業開始)の実績は、2011年3月(中間)までは藤和不動産流通サービスのもの。

仲介大手 / 固定15社(16社)で見る実績トレンド [FDJ社調べ / 「2011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
- 2010年版 http://www.fdj.com/r-data1/2010_07.pdf

そうした中で、このほどまとまった大手15社(13ページ参照)による2011年3月期決算のデータ(今号で、FDJ社恒例 / 「2011年夏版」として公開)による、2010年3月期と直近の2011年3月期の比較では、①取扱い高=4兆6,696億円(前期比10.6%増)②仲介件数=11万9,172件(同4.4%増)③手数料収入=2,045億円(同9.7%増)——と3項目とも増加をみせている。

通期と半期で見た長期のトレンドは、以下のようになっている。

◎2006年3月～11年3月 / 通期で見た長期トレンド

16社(15社)合計	07年(H19)3月期 (16社)		08年(H20)3月期 (16社)		09年(H21)3月期 (15社)		10年(H22)3月期 (15社)		11年(H23)3月期 (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)	前年比	金額(件)
①取扱い高	5,827,598	17.7	5,937,061	1.9	4,111,658	▲30.6	4,220,327	2.6	4,669,640	10.6
②仲介件数	113,582	3.6	112,396	▲1.0	105,493	▲5.8	114,107	8.2	119,172	4.4
③手数料収入	246,032	16.0	246,023	▲0.0	182,714	▲25.5	186,379	2.0	204,428	9.7
④店舗数	(1,004)	(+63)	(1,037)	(+33)	(1,018)	(-10)	(988)	(-30)	(987)	(-1)

2007年3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①取扱い高=1.9%増②仲介件数=1.0%減③手数料収入=0.0% (伸びがなく横ばい状態) ④店舗数=33店増——という展開をみせていた。

それが、2008年3月期と2009年3月期の15社通期比較では、①取扱い高=30.6%減②仲介件数=5.8%減③手数料収入=25.5%減④店舗数=19店減——と局面の悪化が続いてきた。10年3月期には、①取扱い高=2.6%増②仲介件数=8.2%増③手数料収入=2.0%増とV字回復に転じ、11年3月期も増加が続いている。

■ 2007年3月～11年3月 / 中間期で見た長期トレンド

15社合計 (09年3月・中間期までは16社)	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)		10年3月(中間期) (H21.4～21.9)		11年3月(中間期) (H22.4～22.9)	
	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)
①取扱い高	2,853,698	33.5	3,028,438	6.1	2,158,510	▲28.7	1,909,748	▲11.6	2,205,368	15.5
②仲介件数	55,190	6.0	55,479	0.5	53,648	▲3.3	55,331	3.5	58,156	5.1
③手数料収入	115,385	21.9	124,371	7.8	94,840	▲23.7	87,705	▲7.2	97,351	11.0
④店舗数	(955)	(+45)	(1,017)	(+62)	(1,046)	(+29)	(984)	(-53)	(983)	(-1)