

# 大手16社 / 仲介手数料は10.4%伸張 法人仲介が後押し / 05年3月期決算

## 流通大手16社の仲介実績推移(2003~05年)調べ

FDJ社恒例 / 「2005年夏版」がまとまる！

(株)不動産データ&ジャーナル社では、2005年3月期決算が出揃うのを待って、恒例の仲介実績調べを「2005年夏版」として編集。2003年3月期からは三菱信不動産販売と相鉄不動産販売が加わり、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た)の当期手数料収入は04年3月期の1,629億7,800万円から1,798億7,900万円へと10.4%の伸びを見せる結果となった。

当期の特徴は、一般市場が引き続き好調の中で、法人仲介(ホールセール)の伸びも著しかったこと。このため、仲介件数は前期比1.5%減となったものの取扱い高、手数料収入とも2ケタ台の大幅な伸びをみせている。対象16社の実績では、13社が仲介収入実績を伸ばしている。

## 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

03年3月期		04年3月期中間		04年3月期		05年3月期中間		05年3月期	
ランキング	手数料								
三井のリハウス	388	三井のリハウス	223	三井のリハウス	467	三井のリハウス	237	三井のリハウス	496
住友不動産販売	327	住友不動産販売	172	住友不動産販売	361	住友不動産販売	187	住友不動産販売	399
東急リバブル	212	東急リバブル	117	東急リバブル	245	東急リバブル	133	東急リバブル	271
野村不動産グループ	83	野村不動産グループ	46	野村不動産グループ	103	野村不動産グループ	57	野村不動産グループ	114
みずほ信不動産販売	61	すみしん不動産	31	すみしん不動産	64	すみしん不動産	33	三菱地所住宅販売	77
すみしん不動産	58	三菱信不動産販売	28	みずほ信不動産販売	61	三菱信不動産販売	33	すみしん不動産	75
三菱地所住宅販売	54	みずほ信不動産販売	29	三菱信不動産販売	57	三菱地所住宅販売	33	三菱信不動産販売	74
大京グループ	53	有楽土地住宅販売	27	三菱地所住宅販売	53	みずほ信不動産販売	31	みずほ信不動産販売	71
三菱信不動産販売	48	三菱地所住宅販売	24	有楽土地住宅販売	51	有楽土地住宅販売	24	大京グループ	68
有楽土地住宅販売	44	大京グループ	22	大京グループ	66	大京グループ	19	有楽土地住宅販売	49
藤和不動産流通サービス	27	東京建物不動産販売	12	東京建物不動産販売	23	東京建物不動産販売	15	東京建物不動産販売	30
東京建物不動産販売	26	藤和不動産流通サービス	12	藤和不動産流通サービス	30	藤和不動産流通サービス	11	藤和不動産流通サービス	21
小田急不動産	15	小田急不動産	8	小田急不動産	16	長谷工アーベスト	7	小田急不動産	18
長谷工アーベスト	14	長谷工アーベスト	7	長谷工アーベスト	15	小田急不動産	8	長谷工アーベスト	15
相鉄不動産販売	9	相鉄不動産販売	4	相鉄不動産販売	11	相鉄不動産販売	6	相鉄不動産販売	11
西武不動産販売	8	西武不動産販売	4	西武不動産販売	8	西武不動産販売	4	西武不動産販売	9

(6) 不動産業戦略 e-REVIEW / 2005年7月号

FDJ社・仲介実績調べ / '2005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では、「2005年夏版」は以下の16社(三菱信不動産販売と相鉄不動産販売を2003年3月期から対象に追加)となっている。

三井のリハウス 住友不動産販売 東急リバブル 大京グループ みずほ信不動産販売 三菱地所住宅販売  
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 西武不動産販売 三菱信不動産販売 相鉄不動産販売 (順不同)

16社合計	03(H15)年3月		04年(H16)3月期		05年3月(中間期) (H16.4~16.9)		05年(H17)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	3,281,979	-	3,728,760	13.6	1,890,288	8.2	4,218,337	13.1
仲介件数	96,132	-	107,557	11.9	51,813	2.3	105,923	1.5
手数料収入	142,492	-	162,978	14.4	83,896	9.6	179,879	10.4
店舗数	(879)		(893)	(+14)	(892)	(+11)	(892)	(-1)

単位：百万円 % (各表とも)

流通大手16社の仲介実績推移(2003~05年) / 2005年夏版

決算期		03年(H15)3月期		04年3月(中間期)		04年(H16)3月期		05年3月(中間期)		05年(H17)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
三井のリハウス	取扱い高	844,633	0.1	458,441	10.8	1,010,835	19.7	481,206	5.0	1,027,063	1.6
	仲介件数	26,672	2.9	14,382	11.9	30,476	14.3	14,744	2.5	30,599	0.4
	手数料収入	38,785	10.5	22,324	23.6	46,722	20.5	23,667	6.0	49,641	6.2
	店舗数	(226)		(234)		(234)		(232)	(-2)	(230)	(-4)
住友不動産販売	取扱い高	684,062		386,272	17.1	791,562	15.7	393,594	1.9	899,719	13.7
	仲介件数	24,436	1.4	13,341	11.0	26,953	10.3	13,541	1.5	27,236	1.0
	手数料収入	32,726	2.0	17,205	11.7	36,104	10.2	18,729	8.9	39,920	10.6
	店舗数	(206)	0.0	(209)		(211)		(213)	(+4)	(218)	(+7)
東急リバブル	取扱い高	457,162		250,192		522,848	14.4	285,051	13.9	640,698	22.5
	仲介件数	12,441	-	6,778	-	13,995	12.5	7,232	6.7	14,299	2.2
	手数料収入	21,239	-	11,711	-	24,494	15.3	13,290	13.5	27,058	10.5
	店舗数	(114)	-	(116)		(122)		(120)	(+4)	(121)	(-1)
大京グループ	取扱い高	113,040	8.0	46,651	17.9	148,414	1.4	44,319	6.6	163,344	
	仲介件数	5,443	4.0	2,289	16.8	6,403	0.3	2,138	8.8	6,172	
	手数料収入	5,305	0.2	2,243	16.8	6,572	2.0	1,937	14.5	6,821	
	店舗数	(26)		(22)		(21)		(20)	(-2)	(20)	(-1)
みずほ信不動産販売	取扱い高	161,564	2.8	79,806	7.9	167,314	3.6	83,255	4.3	196,348	17.4
	仲介件数	4,433	5.5	2,094	2.4	4,407	0.6	2,064	1.5	4,260	3.3
	手数料収入	6,053	1.1	2,850	1.3	6,085	0.5	3,115	9.2	7,081	16.4
	店舗数	(64)		(62)		(62)		(61)	(-1)	(58)	(-4)
三菱地所住宅販売	取扱い高	135,474	7.9	63,316	16.9	142,797	5.4	83,693	32.2	175,843	23.1
	仲介件数	1,808	1.1	852	1.5	1,835	1.4	884	3.8	1,901	3.6
	手数料収入	5,360	16.4	2,432	8.1	5,335	0.5	3,285	35.1	7,694	44.2
	店舗数	(18)		(17)		(17)		(15)	(-2)	(15)	(-2)
有楽土地住宅販売	取扱い高	93,959	0.5	57,098	29.1	109,989	17.1	49,185	13.9	105,782	3.8
	仲介件数	3,561	5.5	2,120	21.1	4,177	17.3	1,888	10.9	3,968	5.0
	手数料収入	4,402	1.3	2,680	24.5	5,052	14.8	2,427	9.4	4,926	2.5
	店舗数	(30)		(30)		(31)		(31)	(+1)	(32)	(+1)
藤和不動産流通サービス	取扱い高	88,947	0.5	31,153	23.5	88,998	0.7	37,471	20.1	72,231	
	仲介件数	2,375	12.3	797	33.5	2,611	9.5	986	23.7	1,627	
	手数料収入	2,652	6.6	997	15.8	3,026	14.1	1,103	10.6	2,089	
	店舗数	(19)		(14)		(17)		(15)	(+1)	(13)	(-1)
すみしん不動産	取扱い高	155,367	13.4	80,034	18.4	163,810	5.4	81,579	1.9	202,316	23.5
	仲介件数	3,832	9.9	1,890	2.6	3,888	1.5	2,006	6.1	4,124	6.1
	手数料収入	5,838	9.6	3,108	14.1	6,415	9.9	3,329	7.1	7,505	17.0
	店舗数	(50)		(51)		(52)		(54)	(+3)	(55)	(+3)
野村不動産グループ	取扱い高	226,692	18.4	124,199	13.0	251,573	11.0	157,394	26.7	323,389	
	仲介件数	3,942	15.4	2,231	24.8	4,768	21.0	2,310	3.5	3,698	
	手数料収入	8,307	15.4	4,622	14.0	10,288	23.9	5,707	23.5	11,445	
	店舗数	(38)		(38)		(37)		(36)	(-2)	(33)	(-4)

後ページへ続く

前ページからの続き

決算期		03年(H15)3月期		04年3月(中間期)		04年(H16)3月期		05年3月(中間期)		05年(H17)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	取扱い高	24,063	15.2	13,623	29.8	27,196	13.0	13,388	1.7	26,770	1.6
	仲介件数	1,151	10.2	644	26.0	1,302	13.1	648	0.6	1,293	0.7
	手数料収入	1,390	0.5	722	1.5	1,499	7.8	738	2.2	1,496	0.2
	店舗数	(15)		(15)		(15)		(15)	(+ - 0)	(15)	(+ - 0)
東京建物 不動産販売	取扱い高	94,321	24.3	42,116	28.1	72,771	22.8	51,045	21.2	96,698	28.1
	仲介件数	966	3.0	461	4.0	946	2.1	534	15.8	1,012	7.1
	手数料収入	2,545	5.4	1,197	7.9	2,284	9.7	1,495	24.9	2,987	30.8
	店舗数	(14)		(14)		(15)		(16)	(+ 2)	(16)	(+ 1)
小田急 不動産	取扱い高	52,085	4.2	29,180	18.9	55,248	6.1	29,914	2.5	64,244	16.3
	仲介件数	1,093	11.3	632	20.6	1,237	13.2	565	10.6	1,137	8.1
	手数料収入	1,450	4.7	815	18.5	1,547	6.7	826	1.0	1,767	14.2
	店舗数	(17)		(17)		(17)		(18)	(+ 1)	(18)	(+ 1)
西武 不動産販売	取扱い高	19,580	1.8	10,252	17.3	20,857	6.5	7,888	23.1	19,768	1.8
	仲介件数	597	1.0	306	11.3	619	3.7	283	7.5	505	4.9
	手数料収入	801	8.2	383	10.4	814	1.6	375	2.1	914	18.2
	店舗数	(11)		(10)		(10)		(10)	(+ - 0)	(10)	(+ 1)
三菱信 不動産販売	取扱い高	112,367	-	63,554	-	133,444	18.8	80,572	26.7	182,891	37.1
	仲介件数	2,708	-	1,456	-	3,214	18.7	1,646	13.0	3,373	13.8
	手数料収入	4,765	-	2,843	-	5,688	19.4	3,315	16.6	7,387	28.6
	店舗数	(21)		(22)		(22)		(25)	(+ 3)	(27)	(+ 5)
相鉄 不動産販売	取扱い高	18,663	-	10,655	-	21,104	13.1	10,734	0.8	21,233	0.6
	仲介件数	674	-	385	-	726	7.7	344	10.6	719	1.0
	手数料収入	874	-	402	-	1,053	20.5	558	13.9	1,148	9.0
	店舗数	(10)		(10)		(10)		(11)	(+ 1)	(11)	(+ 1)
16社合計	取扱い高	3,281,979	-	1,746,542	-	3,728,760	13.6	1,890,288	8.2	4,218,337	13.1
	仲介件数	96,132	-	50,658	-	107,557	11.9	51,813	2.3	105,923	1.5
	手数料収入	142,492	-	76,534	-	162,978	14.4	83,896	9.6	179,879	10.4
	店舗数	(879)		(881)		(893)	(+ 14)	(892)	(+ 11)	(892)	(- 1)

<全体注記>

各社の決算期は必ずしも一致していない。(各社の決算期は、社別注記を参照)  
 賃貸仲介・買取仲介は原則として除外している/一部にホールセール部門を含む。  
 前年比は伸び率(%)である。

<社別注記>

三井のリハウス=リハウス会社との共同仲介に係る実績である。  
 東急リパブル=特約店などリパブルネットワークの実績を含む。2003年3月期からはホールセール部門を含む。賃貸仲介は除く。  
 大京グループ=大京住宅流通、西日本大京、北海道大京、沖縄大京の合算。店舗数は大京住宅流通の数値。  
 野村不動産グループ=2002年3月期からは野村不動産アーバンネットの実績。2004年は野村不動産本社分との合算。  
 みずほ信不動産販売=2002年3月期までは安信住宅販売/2002年10月からみずほアセット住宅販売に/2004年10月からみずほ信不動産販売に社名変更。  
 すみしん不動産=2003年4月より住信住宅販売から社名を変更。  
 藤和不動産流通サービス=2001年3月期中間からは、藤和不動産流通サービスのみの数字。  
 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。  
 住友不動産販売=2001年3月期中間以降は連結数字となっている。

<2005年3月期注記>

野村不動産グループ、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、前期比は計算していない。  
 前期比店舗数の増減が合わないところがあるが、前記・当期とも発表数字を優先した。

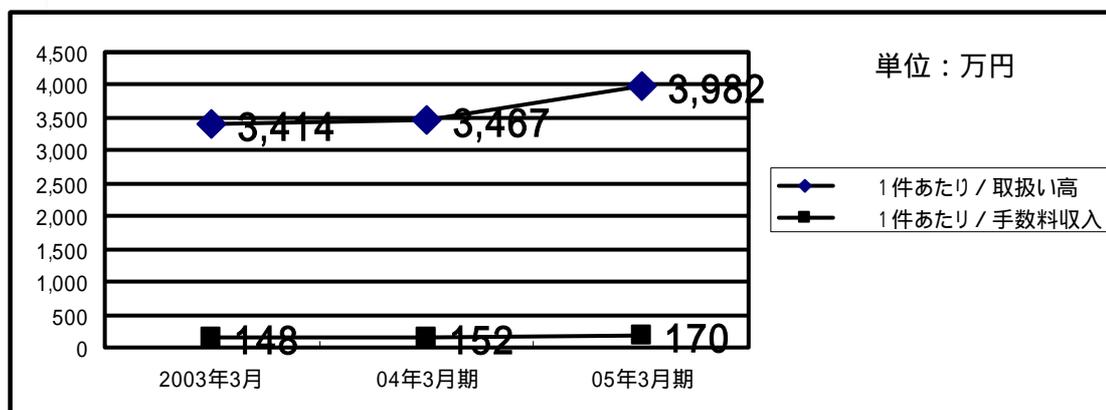
FDJ社・仲介実績調べ / 1件あたり取扱い高・手数料収入、手数料率  
1店舗あたり取扱い高・手数料収入

1件あたり取扱い高・手数料収入/手数料率/ 1店舗あたり取扱い高・手数料収入

16社合計	03(H15)年3月		04年(H16)3月期		05年(H17)3月期	
	金額(件)	前年比	金額(件)	前年比	金額(件)	前年比
取扱い高	328,197,900	-	372,876,000	13.6	421,833,700	13.1
仲介件数	96,132	-	107,557	11.9	105,923	1.5
1件あたり取扱い高	3,414	-	3,467	+	3,982	+
手数料収入	14,249,200	-	16,297,800	14.4	17,987,900	10.4
1件あたり手数料収入	148	-	152	+4	170	+18
手数料率	4.34	-	4.37	+0.30P	4.26	-0.11P
店舗数	(879)	-	(893)	(+14)	(892)	(-1)
1店舗あたり	373,376	-	417,554	+44,178	472,907	+55,353
1店舗あたり手数料収入	16,210	-	18,251	+2,041	20,165	+1,914

単位：万円 %

16社 / 1件あたり取扱い高・手数料収入の推移



16社 / 1店舗あたり取扱い高・手数料収入

