



業界レポート

不動産取引業

産業分類コード68

あなたの会社の **e-審査部®**
リスクモンスター株式会社

市場概要

(1) 営業種目

- ・建物売買業、土地売買業
- ・不動産代理業・仲介業

(2) 業界規模

約14兆円

上場企業数 56社

非上場企業数 122,943社

(3) 業界サマリー

不動産業は、主として不動産の売買、交換またはその代理、仲介を行う「不動産取引業」と、主として不動産の賃貸、管理を行う「不動産賃貸・管理業」に大別される。

不動産取引業は、「建物売買業、土地売買業」と「不動産代理業・仲介業」に分けられる。

「建物売買業、土地売買業」

- ・土地や建物(分譲を含む)の売買を行う事業であり、土地を売却するための土地開発を行う事業者も含まれる。不動産の売買や仲介取引のみを扱う業種を、「宅地建物取引業(宅建業)」と呼ぶ。
- ・不動産の開発を行う業者を一般的に「ディベロッパー」と呼ぶが、ディベロッパーといわれる企業は、不動産業、鉄道会社、総合建設業、総合商社、土地保有企業など広範に渡る。
- ・自ら労働者を雇用して建物を建設し、分譲する事業者は、建設業に含まれる。

「不動産代理業・仲介業」

- ・主として不動産の売買、賃借、交換の代理または仲介を行う事業者であり、駐車場の賃借を行う事業者も含まれる。

(業界の特徴)

- ・宅地建物取引業は、宅地建物取引業法の規制により、国土交通大臣または都道府県知事の免許を受けた事業者でなければ営むことができない。
- ・不動産市場は、国内景気の動向や、政府の政策に影響を受けやすい。マンション市場においては、国内景気、地価、金利の動向によって、供給量の変動する。
- ・不動産代理業・仲介業においては、賃貸仲介のみを行う事業者は少なく、不動産売買の代理・仲介や賃貸物件の管理業務を行う事業者が多い。また、大企業から家族経営の零細企業まで幅広く存在し、新規参入が比較的容易であるため、中小企業の割合が高い。
- ・住居用不動産の仲介業務は、学生の進級・進学、就職の時期や、企業勤務者の転勤時期に需要が集中するため、閑散期と繁忙期の活動や売上高に差が出やすい。

ビジネスモデル

不動産業の業態は、開発・分譲、流通、賃貸、管理の4つに大別され、不動産取引業はそのうち、開発・分譲、流通に該当する。

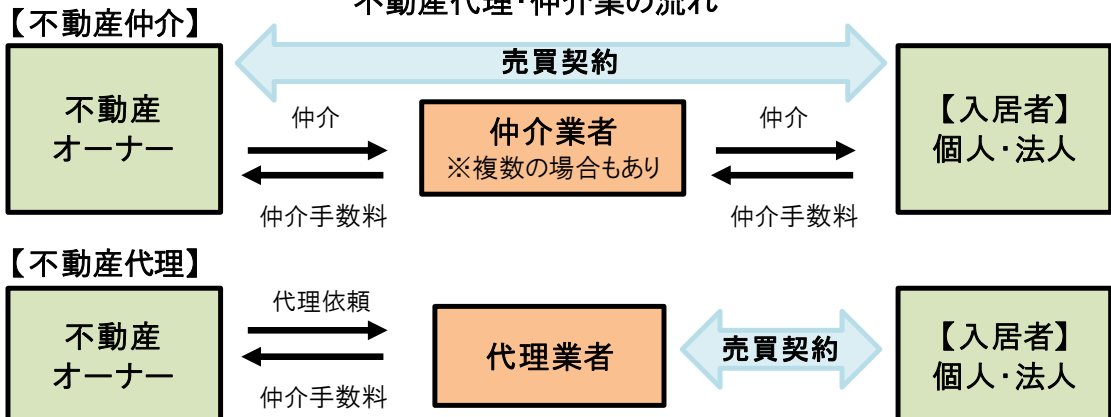
戸建住宅やマンションの分譲を行う場合、土地情報の収集から始まり、用地の仕入れ、近隣への説明、商品企画、自治体の許認可取得、建物建設、販売まで長期に渡る。マンションにおいては、用地仕入れから販売まで、3年超を要するケースが多い。また、この間、地価や金利の変動、各種公的制度、税制、消費者ニーズが変化する可能性があり、リスク要因となるため、様々なリスクを踏まえつつ長期に渡るマネジメント能力が求められる。

不動産代理業・仲介業は、自己所有不動産の販売・賃貸を希望する不動産オーナー(売り手)と、購入・賃貸ニーズのある顧客(買い手)を仲介し、契約を成立させることで仲介手数料を得る。仲介不動産は、事業用建物と居住用建物に大別され、貸家・アパートの仲介を専業としている事業者から、大規模宅地の造成・販売を兼業している事業者まで、取扱い内容に幅がみられる。

マンション分譲フロー

	物件情報	土地売買	着工	販売開始	竣工	引渡
土地	・情報入手 ・物件調査・判断	・売買契約 ・引渡				
企画設計	・商品企画 ・企画設計	・商品企画、商品内容確定 ・基本設計・実施設計				
近隣説明 許認可	・事前調査・相談	・標識設置、説明・折衝 ・事前協議、建築確認申請	・建築確認取得	・建築主事等検査 ・検査済証交付		
施工			・着工		・竣工	・引渡し
販売	・販売センター・モデル ルーム	・販売センター・モデル ルーム 用地確定	・着工、竣工	・モデルルーム オープン		
	・販売管理	・販売方法・価格打合わせ ・管理会社決定		・販売開始 ・契約 ・内覧会		・引渡し ・6ヵ月～2年目検査

不動産代理・仲介業の流れ



業界動向

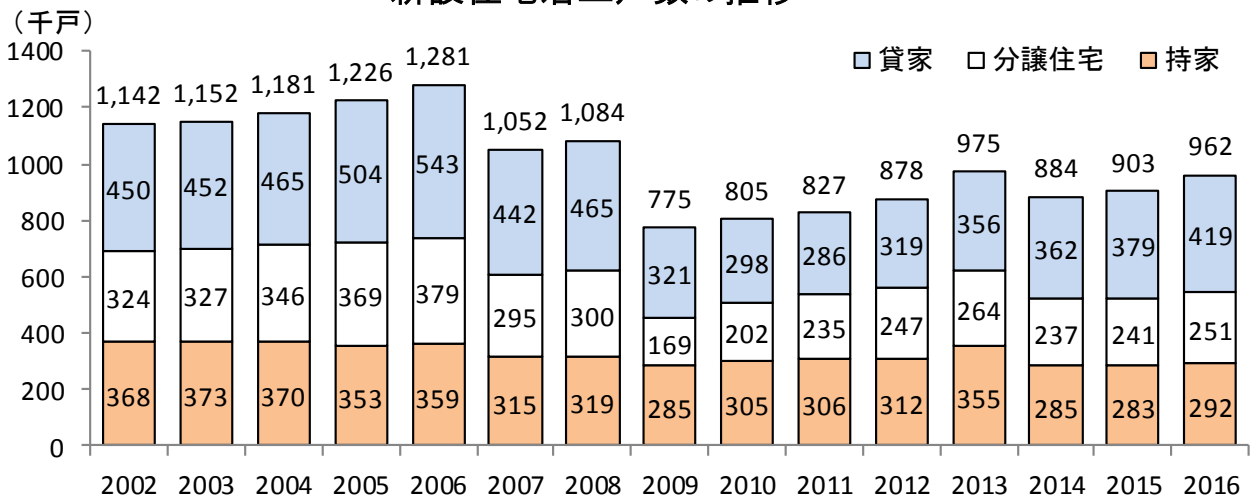
2009年に需要が底打ちした後、景況感の好転に加え、住宅取得支援策や低金利が追い風となり、住宅着工数は増加傾向で推移した。2014年4月の消費税増税を受け、消費税増税前の駆け込み需要によって2013年は前年の住宅着工数を大幅に上回ったものの、翌2014年は、駆け込み需要の反動減により、5年ぶりの減少に転じている。以降の住宅着工数は、徐々に回復しながら推移している。

土地取引の件数は、40年前と比べ半減している。地方圏での減少が著しく、40年前は約30%であった首都圏における取引割合は、約50%にまで増加しており、首都圏への集中がみられる。

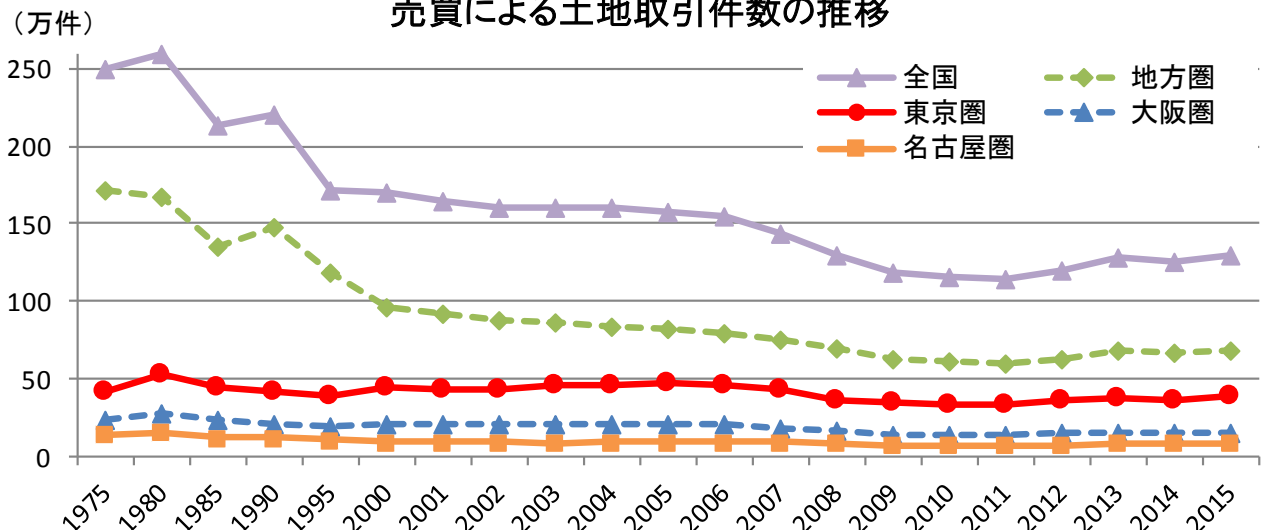
ここ数年の着工数は、東日本大震災以降緩やかに回復し、近年は安定して推移している。首都圏から地方圏まで同様のトレンドで推移している。

東日本大震災や熊本地震からの復興事業や、東京オリンピックに向けた事業の影響により、短期的には需要が高まりつつあるが、長期的には、少子高齢化による人口減少が進むことで、事業者の統廃合が進むと推測される。

新設住宅着工戸数の推移



売買による土地取引件数の推移



出所：国土交通省「建築着工統計調査報告(平成28年計)」、法務省「法務統計月報」

財務指標分析

業界標準値
比較業界: 不動産賃貸・管理業

(安全性分析)

販売用不動産の仕入において、金融機関から資金を調達する必要があるため、自己資本比率は20.9%とやや低い水準となり、借入依存度は64.2%と高い水準にある。不動産を販売するまでの期間が長期となるため、取得時にかかるコストは自己資本や長期の借入金で賄うことが望ましく、長短借入金の割合にも注意が必要である。

(効率性分析)

販売目的の不動産は棚卸資産に計上され、用地仕入れから販売まで長期間を要するため、棚卸資産回転期間は5.7ヵ月と長期になっている。取り扱う商品が高額であるため、販売できない空き物件が多く発生すれば、取得に関わるコストを回収できず、資金繰りの悪化を招く。長期間滞留している物件がないか把握に努める。

(収益性分析)

不動産取引業の売上高総利益率は、36.0%と不動産賃貸・管理業の半分程度の水準である。販売用不動産の取得に関わる原価が高額となるため、売上高総利益率はやや低い水準となっている。借入に対する支払利息コストを考慮すると、業界標準程度の営業利益率は確保したい。

		不動産取引業	不動産賃貸業・管理業
安全性	自己資本比率(%)	20.9	29.2
	流動比率(%)	238.6	96.8
	固定比率(%)	177.2	289.1
	借入依存度(%)	64.2	51.4
資本効率	総資本回転数(回)	0.5	0.2
	棚卸資産回転月数(ヵ月)	5.7	0.7
収益性	売上高総利益率(%)	36.0	68.4
	営業利益率(%)	6.2	10.8
	経常利益率(%)	5.7	10.9

出所:平成25年度中小企業実態基本調査報告書(中小企業庁)

与信管理のポイント

不動産取引業は、不動産の仕入れから販売までの期間が長期に渡るため、現金化されるまでの取得・管理コストを自己資本や長期借入金などの長期資金で賄う必要がある。不動産の調達原資及びその構成比を確認し、長期的な安全性を有しているかを押さえる。また、業績の変動が比較的大きい業種であり、業績悪化時の支援背景として、メインバンクの有無、資金調達先、金融機関の支援状況についても把握すべきである。

不動産の調達費用は高額なため、長期間販売が滞る物件を多数抱えると、資金繰りの悪化を招く。また、販売までの期間が長期化するほど、地価や金利の変動、各種公的制度、税制、消費者ニーズの変化といったリスクが増大するため、長期間滞留している物件の有無や、リスクを踏まえたマネジメント能力の有無を把握する。

土地・建物売買業は、不動産仕入が事業開始の第一歩となるため、質の高い不動産を収集できるネットワークを構築しているかも重要な観点となる。

不動産の価値は、立地・周辺環境・形状・面積・接道など、固有の条件に大きく左右されるため、制約条件を前提として、ターゲット層のニーズ(都市・郊外、高級・大衆向け、居住・ビジネス・リゾート用など)を満たす商品を実現しているかが大きなポイントとなる。特に、分譲・開発事業においては、不動産の仕入能力、販売力に加え、商品の企画力も重要なポイントとなる。

仲介業においては、情報収集力、店舗ネットワーク構築、販売力を総合的に評価する必要がある。事業開始時のイニシャルコストが低く、新規参入が比較的容易であるため、中小・零細企業も多い。土地・建物売買業同様、契約の締結ごとに報酬が発生するフロービジネスであるため、収入が安定しづらい。しかしながら、ストックビジネスである不動産管理業を併営しているケースが多く、管理業の割合が高いとキャッシュフローの安定性が高まる傾向にあるため、仲介業のキャッシュフローリスクを補完する管理業などの事業構成比を把握する。

不動産取引業は、宅地建物取引業法の規制により、国土交通大臣または都道府県知事の免許を受けて事業を行うため、法令に違反すると、業務改善のための指示処分、業務停止処分、免許取消処分などの行政処分を受ける。取引先の過去の処分有無や内容の確認も怠ることなく、定量面、定性面の総合的な判断が求められる。

参考資料

総務省：「平成26年経済センサス-基礎調査」

総務省：総務省「住宅・土地統計調査」(平成25年、15年)

業種別審査事典(一般社団法人 金融財政事情研究会)

業界地図(業界地図 2016年版：東洋経済新報社)

中小企業庁：「平成25年度中小企業実態基本調査報告書」

国土交通省：「住宅着工統計(各年)」、「賃貸住宅管理業の適正化について」

免責事項

リスクモンスター株式会社(以下、当社)は当コンテンツに掲載されている情報の正確性について万全を期しておりますが、当社は利用者が当コンテンツの情報をを用いて行う一切の行為について何ら責任を負うものではありません。