

金融危機の影響などで2008年から相次いだ不動産業界の経営破綻。再建を目指して民事再生法などの適用を申請する企業が多かったが、実際には支援企業が見付けられずに、事業再生を断念せざるを得ない上場企業が増えている。5月のジョイント・コーポレーション以来、大型破綻はないが、景気回復の足取りは重く、今後とも断念を許さない状況だ。

帝国データバンクによると、08年の上場企業の経営破綻は34件と戦後最悪となった。そのうち不動産業はアーバンコーポレーション、モリモト、ゼファーなど14件に上った。09年に入っても状況は改善しておらず、上場企業の経営破綻は上半期でみて18件と過去2番目の水準。そのうち10件を

## 昨年以降破綻の上場企業 不動産で再生断念増

2008年からの主な上場不動産企業の経営破綻

時期	企業名	負債額(億円)	整理方法	推移・結果
3月	レイコフ	376	民事	破産手続きに
6月	スルガコーポレーション	620	民事	自主再建へ
7月	ゼファー	949	民事	仲介などで自主再建へ
8月	アーバンコーポレーション	2,558	民事	事業譲渡し清算へ
9月	Human 21	464	民事	塩野商店をスポンサーに
10月	エルクリエイト	60	破産	
	ノエル	414	破産	
	ダイナシティ	520	民事	清算へ
	ディックスクロキ	181	民事	事業譲渡し清算へ
11月	モリモト	1,615	民事	ジェイ・ウィル・パートナーズをスポンサーに
12月	ダイア建設	300	民事	大和地所をスポンサーに
2009年				
1月	東新住健	491	民事	再生計画を裁判所に提出
2月	日本綜合地所	1,975	会社	更生計画を裁判所に提出
	ニチモ	757	民事	日建に事業譲渡
3月	エスグラントコーポレーション	191	民事	再生計画案策定中
	アゼル	442	破産	
4月	中央コーポレーション	340	民事	再生計画案策定中
	ライフステージ	113	民事	再生計画案策定中
5月	ジョイント・コーポレーション	1,476	会社	更生計画案策定中

(注)民事は民事再生法、会社は会社更生法

### 支援先探し難航 計画認可少数 破産や清算も

不動産業が占める。破綻企業の半数近くが不動産業だ。しかし再建を前提とした再生計画が認可されたのはごくわずかに限られる。ダイア建設は不動産コマンションや戸建て住宅デベロッパーの経営破綻では、民事再生法の適用を申請したケースが大宅を手がける大和地所

（横浜市）がスポンサーとなって再生計画が認可された。大和地所はダイア建設の販売力を活用したいという。Human 21はリフォームを手がける塩野商店再建を目指す。

再建を目指したものの、破産手続きや事業譲渡して清算に移行する企業も少なくない。レイコフは支援企業が見つからず破産手続きに移行。アーバンコーポレーション、ディックスクロキともに事業譲渡したうえで清算する。ニチモは日建（東京・港）に事業譲渡したうえで清算に向かう方針だ。

今年に入ってから経営破綻して法的手続きに入った企業では、再建への道筋が定まった例はまだ少ない。アゼルが破産手続きに入ったほかは東新住建、日本綜合地所はすでにそれぞれ再生計画、更生計画を裁判所に提出済みで、債権者集会での認可を待つ状態となった。ただジョイント・コーポレーションなどは支援企業探しを含めまだ具体的に

再建への計画はできていない状況だ。再建へ動き出せる企業が少ないことで、マンション市場は新規発売が激減している。特に中堅・中小デベロッパーが供給してきた千葉県、埼玉県、神奈川県では09年上半期の新規発売戸数が2けた減と厳しい。このままでは大手が供給する東京都心部に新規発売が集中。その他の地域では消費者が物件を選べない状況が生まれる可能性もある。

マンションコンサルティングのトータルプレイン（東京・港）の久光龍彦社長は「昨年はファンドなどの資金がなくなり破綻するデベロッパーが多かった。今年は融資がおりず、物件を供給できない事例が秋以降で増えるのでは」と懸念している。（丸山修一）