



金融マンの目で見、識る資料

平成19年度上期 (19年4月～19年9月)  
大阪地方裁判所 競売物件[開札]分析

---

NO.2 落札物件編

平成20年2月

NO.1 開札物件編 19年12月

NO.2 落札物件編 20年2月

不動産金融のシンクタンク  
株式会社 三友システムアプレイザル

不動産金融研究所

SANYU SYSTEM RESEARCH INSTITUTE (SSRI)

TEL 03-5213-9750

FAX 03-5213-9760

---

このレポートは地方裁判所が公表した情報に基づいて作成しております。件数、期日、金額等については、現時点のデータと差異がある場合がございますのでご注意ください。また、注意して読んでいただきたい項目については、弊社小冊子「レポートの見方」もございますので、ご希望の方は上記までお申出下さい。

## ◆ 落札物件編 ◆

大阪地方裁判所（堺支部、岸和田支部を除く）で、平成19年度上期（平成19年4月から平成19年9月まで）に、開札された物件1,090件のうち、落札された物件の状況を分析した。

・・・目次・・・

まとめ	1
I 担保種別別落札件数分析	2
II 受理年別落札件数分析	2
III 応札者数分析	4
IV 債権回収実績率(落札価額/抵当権設定額)	6
V 落札価額の対市場価額分析	
①対買受可能価額	7
②対売却基準価額(従来の最低売却価額)	7
③対鑑定評価額(注)	8
VI 落札価額上位物件	10
VII 競売取下げ物件	10

### ☆まとめ☆

- ① 落札件数率78%。上昇続けていたが、6期振りに低下。
- ② 直近受理（H18・19年）物件占率98.4%と圧倒的。古い物件の整理終了。
- ③ 応札者数はトレンドとして、2人以下物件激減・10人以上物件激増。
- ④ 債権回収実績率は30%強で横這い。
- ⑤ 落札価額対鑑定評価額（注）倍率は、1.3倍と高倍率（H15年上期までは1.0倍未満）。
- ⑥ 個人落札件数（占率）減少（22%）。法人落札は高額物件かつ高倍率の落札が多い。

### 落札倍率が高い要因として

- ・地価動向と流通状況の改善から入札者に強気の姿勢が出ている（特に高額物件に対する法人の応札状況）。
- ・鑑定評価額（注）を基に売却基準価額（従来の最低売却価額）決定までの算出方法の変更（諸修正率の導入）に伴う評価の低下。

等が考えられる。

（注） 鑑定評価額・・・推定鑑定評価額（詳細は8ページ「V-③」参照）