

SSRI 20-9



金融マンの目で見、識る資料

平成19年度下期 (19年10月～20年3月)

競売物件 [開札・落札]分析 (東京・大阪・名古屋 地方裁判所)

開札・落札物件編

平成20年11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。

平成 19 年度下期（平成 19 年 10 月から平成 20 年 3 月まで）に、東京・大阪（注 1）・名古屋（注 2）地方裁判所において、競売の開札日が到来した物件の分析を行った。開札期日到来物件数なので、地裁の発表する競売申立受理件数とは異なる。

注 1 大阪……大阪地裁（堺・岸和田支部を除く）

注 2 名古屋…名古屋地裁（豊橋支部を除く）

————— 目次 —————

☆開札動向

I 売却種類別開札件数	.....	2
II 受理年別開札件数（暦年）	.....	3
III 買受可能価額	.....	4

☆落札動向

IV 落札件数・落札件数率	.....	5
V 落札物件に対する応札者数	.....	6
★個人落札状況	.....	8
VI 落札価額、落札価額対買受可能価額倍率	.....	9
★売却基準価額未満での落札状況	.....	9
★落札価額上位状況（個人・法人）	.....	9
VII 落札価額対市場価額倍率	.....	10
VIII 競売取り下げ状況	.....	12

☆まとめ

競売市場は、バブル崩壊後長らく低迷が続いたが、これを打破すべく平成 15 年頃より諸施策が講じられ、また同じく下落が続いていた地価も 3 大都市圏から徐々に反転上昇の動きもあり、平成 16・17・18 年と応札者数の増加・落札率の上昇・落札倍率の上昇が見られた。なお、競売件数は、バブル期の不良債権処理が進んだこと・景気回復等から、減少著しい。

一方、平成 19 年は、競売件数は引き続き減少するなかで漸く上昇（or 下落幅の縮小）に転じていた地価も早くも反転下落傾向を示し、加えて資金調達環境の激変もあり、応札者数の激減・落札率の下落・落札倍率の低下という状況下となった。落札倍率は平均ではまだやや高めではあるが、今後は更に低下が予想される。

東京・大阪・名古屋地裁のそれぞれの状況は多少の特異性があるものの、3 地裁を通して見た今後の競売市場の大勢は再び過渡期状況に入ったといえる。