

# 平成23年度上期(23年4月～23年9月) 東京・横浜・さいたま・千葉 地方裁判所競売物件 [開札・落札]分析 SSRI 23-13

不動産鑑定評価・調査・研究・データサービス  
株式会社 三友システムアプライザル  
不動産金融研究所

〒102-0093

東京都千代田区平河町 1-2-10

平河町第一生命ビル4F

Tel:03-5213-9750 Fax:03-5213-9760

<http://www.sanyu-appraisal.co.jp>

平成23年度上期(平成23年4月～平成23年9月)に、東京地方裁判所・横浜地方裁判所・さいたま地方裁判所・千葉地方裁判所において開札日が到来した競売物件の開札および落札動向に関する分析を行った。開札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。ようやく

※本文では、東京地方裁判所→東京、横浜地方裁判所→横浜、さいたま地方裁判所→さいたま、千葉地方裁判所→千葉と表示

## 要約

### 開札動向

#### 開札件数

- ・東京…4 地裁の中で最も多い(1,647 件)。4 期連続減少(前期比▲10.4%)。
- ・横浜…4 地裁の中で最少(1,196 件)。4 期連続減少(同▲9.7%)。
- ・さいたま…1,207 件で減少に転じた(同▲22.0%)。
- ・千葉…1,335 件で3 期連続減少(同▲13.0%)。

4 地裁いずれも減少し今後も引き続き減少が予想されるが、一方で長引く不況の影響で再び増加に転じる可能性も見受けられる。(3～4 ページ参照)

種類別では、東京は「マンション」が多く、さいたま・千葉は「土地付建物」が多い。

#### 買受可能価額(開札ベース)

入札可能最低価額である買受可能価額の総額は、東京(376 億円)が最大で、横浜(143 億円)・さいたま(103 億円)・千葉(80 億円)とでは大差がある。

### 落札動向

#### 落札件数・落札件数率

落札件数率は、東京(94.4%)と横浜

(91.9%)・さいたま(90.8%)・千葉(91.3%)とは差がある。種類別では、各地裁いずれも「マンション」が94%以上(特に東京は97.5%)の高水準。

#### 応札者数

総応札者数は、東京(10,670 人)・横浜(8,000 人)・さいたま(7,388 人)・千葉(8,352 人)でいずれも前期から▲10%以上の大幅減。1 件平均応札者数の状況を種類別にみると「マンション」への応札者はいずれの地裁でも依然として高い。

#### 落札者(4 地裁全体状況)

4 地裁を合わせてみた場合、4 地裁合計の落札件数 4,160 件に対し、落札者数は法人 1,249 社・個人 656 人で計 1,905 社(人)。1 社(人)当たり落札件数は 2.2 件。(4 地裁全てで落札する法人があり落札者数は 4 地裁個々にみた場合の社(人)合計とは一致しない)

落札件数 10 件以上の「社(人)」数は 52 社(人)(構成比 3%)。この 52 社(人)の落札件数は全体の三分の一を占める(32.0%)。最多落札件数は、法人では 226 件(東京:97 件、横浜:50 件、さいたま:40 件、千葉 39 件と全域で落札)、個人は 11 件が最多。

●●● 目次

要約.....	1
I. 開札動向 .....	3
1. 開札件数.....	3
2. 受理年別開札件数.....	4
3. 買受可能価額.....	5
II. 落札動向 .....	7
1. 落札件数・落札件数率.....	7
2. 落札価額・落札価額倍率(対買受可能価額).....	9
3. 落札物件に対する応札者数.....	9
(1) 応札者数.....	9
(2) 落札者(法人・個人別、落札件数別).....	11
4. 競売取り下げ状況 .....	14
5. 地域別・買受可能価額帯別落札状況.....	15

株式会社  
三友システムアプレイザル

---

株式会社三友システムアプレイザルは国内最大の不動産鑑定士・不動産調査員の提携網を有し、不動産の鑑定評価・調査・データサービスを提供する不動産鑑定業界のリーディング・カンパニーです。

**本 社** 〒102-0093 東京都千代田区平河町 1 丁目 2 番 10 号  
平河町第一生命ビル4F  
TEL: 03-5213-9750 FAX: 03-5213-9760

**大阪支店** 〒541-0056 大阪市中央区久太郎町 2 丁目 1 番 30 号  
船場ダイヤモンドビル 15F  
TEL 06-6266-0240 FAX 06-6261-0873

**名古屋支店** 〒460-0003 名古屋市中区錦 1 丁目 18 番 24 号  
HF 伏見ビル 8F  
TEL 052-201-1651 FAX 052-201-1658

**東北支所** 〒980-0811 宮城県仙台市青葉区一番町 4 丁目 7 番 17 号  
小田急仙台ビル 6F  
TEL 022-748-7358 FAX 022-393-9192

**グループ企業** 株式会社九段経済研究所(不動産鑑定評価)  
株式会社タス(インターネットによる不動産マーケット情報)

**海外提携先** 米国 Joseph J. Blake and Associates, Inc  
韓国 大アセット鑑定評価法人(Daeil Appraisal Board)  
タイ Agency for Real Estate Affairs