

平成23年度上期(23年4月～23年9月)

競売物件分析

東京・大阪・名古屋・福岡

横浜・さいたま・千葉・京都・神戸 地方裁判所

SSRI 23-16

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・大阪・名古屋・福岡・横浜・さいたま・千葉・京都・神戸の計9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。なお、開札日到来物件数なので、地方裁判所の発表する競売申立受理件数とは異なる。また、各地裁の統計データについて網羅されている範囲は右表のとおりである。

東京・横浜・さいたま・千葉地裁	本庁および全支部
大阪地裁	本庁のみ(本庁+2支部中)
名古屋地裁	本庁および一宮・岡崎支部のみ(本庁+3支部中)
福岡地裁	本庁および小倉支部のみ(本庁+9支部中)
京都地裁	本庁のみ(本庁+3支部中)
神戸地裁	本庁のみ(本庁+3支部中)

※本文・表・グラフではそれぞれ地方裁判所(地裁)を省略し、地名のみで記載表記した。

要約

開札動向

開札件数

- ・9地裁合計の開札件数(全種類合計)は、9,107件(前期比▲294件、▲3.1%)。地裁別では東京が最も多い(1,647件)。
- ・9地裁中4地裁が前期から減少。5地裁が増加。中小企業金融円滑化法の効果で、開札件数の減少が予想されていたが、減少・増加と二分した。増加は今期だけの一時的現象かどうかは現時点では不明である。
- ・種類別では、東京のみ「マンション」が多い。

買受可能価額(開札ベース)

- ・買受可能価額の総額は、9地裁合計で1,031億円(前期比▲71億円、▲6.4%)。東京(376億円)が最大。開札件数の減少により金額も減少。

落札動向

落札件数・落札件数率

- ・落札件数率(全種類合計)の9地裁平均は91.7%。東京が最も高く94.4%。逆に福岡は85.8%と低い。前期から3地裁が上昇(福岡・横浜・さいたま)、6地裁が下落。前々期までの上昇一途からやや低下の兆しが現れてきた。

- ・種類別落札件数率では、各地裁いずれも「マンション」が94%以上の高水準。

落札価額倍率(対買受可能価額)

- ・最小は東京の1.7倍。最大は名古屋の2.2倍。
- ・種類別では「マンション」が高い。

応札者数

- ・開札(落札)件数の増減に相応し、各地裁の応札者総数も増減した。
- ・1件平均応札者数(全種類合計)は8地裁が前期より減少した(京都のみ増加)。
- ・「マンション」は依然として高水準。

落札者

- ・各地裁いずれも落札者の7割が「落札件数1件」のみ。10件以上落札者は各地裁1～4%。
- ・法人に比べ個人のウェイトは低い。

都市別・買受可能価額帯別落札状況

- ・各都市いずれも「マンション」への応札者が多く、落札件数率も高い。特に福岡市。

●●● 目次

要約.....	1
I. 開札動向	3
1. 開札状況.....	3
(1) 開札件数.....	3
(2) 買受可能価額.....	4
(3) 受理年別開札件数(暦年).....	5
(4) 買受可能価額最高額	6
参考 買受可能価額.....	6
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).....	8
参考 落札価額と一般市場価格	9
3. 落札物件に対する応札者数.....	9
(1) 落札者数.....	9
① 応札者総数.....	9
② 1件平均応札者数.....	10
③ 応札者総数・1件平均応札者数の推移	10
④ 応札者数上位5位.....	12
(2) 落札者(法人・個人別、落札件数別).....	12
4. 都市別・買受可能価額帯別落札状況(東京都特別区ならびに府県庁所在地).....	14

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