

## 平成23年度下期(23年10月~24年3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 24-4

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年度下期(平成23年10月~平成24年3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。

※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地裁の中で最多(1,588件)。5期連続減少(前期比▲3.6%)。
- ・横浜…4地裁の中で最少(1,119件)。5期連続減少(同▲6.4%)。
- ・さいたま…1,315件で増加(同+8.9%)。毎年度下期は上期に対し増加しているが、年度ベースでみればH22年度・23年度と減少が続く。
- ・千葉…1,198件で4期連続減少(同▲10.3%)。

4地裁いずれも減少傾向にあるが、景気の先行き不透明感もあり、今後も減少が続くかは不明。

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)

裁判所が定めた応札可能な最低基準価額である買受可能価額の総額は、東京(318億円)・横浜(120億円)・さいたま(98億円)・千葉(79億円)で、4地裁合計616億円。

## 落札動向

## 落札件数・落札件数率・落札価額倍率

落札件数率は東京が95.4%となり、横浜(86.2%)・さいたま(88.9%)・千葉(88.3%)とは差がある。種類別では、各地裁いずれも「マンション」が高水準(特に東京は97.1%)。

4地裁合計の落札価額は786億円で、落札価額倍率(対買受可能価額)は1.8倍。

## 応札者数

総応札者数は、開札件数が増加したさいたまのみ増加し、他は減少した。開札件数同様、年度ベースではいずれの地裁も減少が続く。

1件当たりの応札者数は4地裁いずれも低下。特に「マンション」集中状況も薄らいできた。

## 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4,001件に対し、落札者数は法人1,218社・個人693人で計1,911社(人)。1社(人)当たり落札件数は2.1件。

落札件数10件以上の「社(人)」数は53社(全て法人、構成比2.8%)。この53社の落札件数は全体の27.4%を占める。

最多落札件数は、法人は132件、個人は6件。

## ●●● 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.....	10
(1) 応札者数.....	10
(2) 落札者(法人・個人別、落札件数別).....	12
4. 競売取り下げ状況 .....	15
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 大阪府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 愛知県名古屋市中区錦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