

## 平成23年度下期(23年10月～24年3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 24-7

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・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、8,410件(前期比▲697件、▲7.7%)。地裁別では東京が最も多い(1,588件)。
- ・9地裁中唯一さいたまのみ前期比増となったが、他8地裁が減少。
- ・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874億円(前期比▲157億円、▲15.2%)。高額物件の減少により件数以上に金額が減少。

## 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、90.4%。前期から1.3ポイント低下。東京が最も高く95.4%(前期比+1.0ポイント)。逆に福岡は84.1%と低い(同▲1.7ポイント)。
- ・種類別では、「土地付建物」(91.9%)・「マンション」(95.1%)は高水準(やや低下の兆しはあるが)。「土地」(61.2%)・「建物」(69.5%)は低い。

## 落札価額倍率(対一般市場価額)

- ・競売市場修正率による減価前の一般市場価額に対する倍率をみると、最小は0.9倍(名古屋・さいたま)、最大は1.1倍(大阪・京都)で差は小さい。
- ・種類別では、福岡・京都・神戸の「マンション」が高倍率。

## 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、9地裁全てが前期より減少し一時的応札増加の勢いは減退。
- ・「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7～8割が「落札件数1件」のみ。10件以上落札者は各地裁1～3%。
- ・多件数落札業者は、「土地付建物」あるいは「マンション」に特化。

## 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.....	5
(3) 買受可能価額最高額 .....	5
<b>参考</b> 売却基準価額と買受可能価額.....	6
(4) 受理年別開札件数(暦年) .....	7
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. 落札価額倍率(対一般市場価額).....	9
<b>参考</b> 落札価額と一般市場価格 .....	10
4. 落札物件に対する応札者数.....	10
(1) 落札者数.....	10
① 応札者総数.....	10
② 1件平均応札者数.....	11
③ 応札者総数・1件平均応札者数の推移 .....	11
<b>参考</b> 応札者数・落札件数率相関(全種類合計・9地裁合計).....	12
④ 最多応札者数 .....	14
(2) 落札者(法人・個人別、落札件数別).....	14
5. 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