

平成25年度上期(25年4月～25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 25-12

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25年度上期(平成25年4月～平成25年9月)に、東京・横浜・さいたま・千葉各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……………1,550件(前期比+10.2%)
- 横浜……………1,099件(同▲6.9%)
- さいたま………986件(同▲11.8%)
- 千葉……………979件(同▲19.2%)
- 4地裁合計4,614件(前期比▲301件、▲6.1%)。地裁別には、期によって増減が見られるが、4地裁合計件数は8期連続減少。
- 東京は増加したが、先行数値である配当要求公告件数(東京本庁)は減少傾向であることから、開札件数も当面横ばい乃至減少が予想される。
- 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、東京が増加(300億円、前期比+9.6%)。横浜(118億円、同▲2.4%)・さいたま(72億円、同▲18.6%)・千葉(61億円、同▲19.1%)は減少。4地裁合計は551億円(同▲1.4%)。

落札動向

落札件数(率)・落札価額倍率

- 落札件数は、4地裁合計で3,680件(前期比

▲136件、▲3.6%)。

- 落札件数率(全種類合計)は、さいたまが最も高く(94.5%、前期比+2.0ポイント)。次いで東京(94.3%、前期比▲0.8ポイント)・千葉(93.5%、同+6.3ポイント)・横浜(91.7%、同+4.3ポイント)。種類別では、マンションが相対的に高い。
- 4地裁合計の落札価額は805億円で、落札価額倍率(対買受可能価額)は2.0倍。対推定市場価額倍率は1.1倍。

応札者数

- 開札(落札)件数の増減に関係なく応札者数は各地裁増加した。消費税増税前の需要増に対する中古物件仕入れ意向の強まりが現れたものといえる。

落札者

- 4地裁合計の落札件数3,680件に対し、落札者数は、1,590社(人)で、内訳は法人1,072社、個人518人。1社(人)当たり落札件数は2.3件。
- 落札件数10件以上の「社(人)」数は52社(全て法人、構成比3.3%)。この52社の落札件数は1,297件で全体の35.2%を占める。
- 最多落札件数は、法人では194件、個人で6件。

●●● 目次

要約.....	1
I. 開札動向.....	3
1. 開札件数.....	3
2. 買受可能価額.....	5
3. 受理年別開札件数.....	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(対市場価額).....	9
4. 落札物件に対する応札者数.....	11
(1) 応札者数.....	11
(2) 落札者(法人・個人別、落札件数別).....	13
5. 競売取り下げ状況.....	15
6. 地域別・買受可能価額帯別落札状況.....	15

本資料は弊社のホームページ(SSRI REPORT)にも掲載しております