

# 平成25年度上期(25年4月～25年9月) 福岡地方裁判所競売物件 [開札・落札]分析

SSRI 25-13

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25年度上期(平成25年4月～平成25年9月)に、福岡地方裁判所(本庁と9支部\*の  
中で、本統計は本庁と小倉支部扱分を集計)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。

\*飯塚・久留米・小倉・直方・柳川・大牟田・八女・行橋・田川の計9支部

## 要約

### 開札動向

#### 開札件数

- 開札件数は4期連続減少(433件、前期比▲60件・▲12.2%の大幅減少)。
- ピーク時(H21年上期、1,270件)の三分の一の水準(34.1%)。
- 減少の要因として、①金融機関からの住宅ローン物件の競売申立が一段落したことに加え、②H21年12月施行の中小企業金融円滑化法の政策的効果が現れているものといえる。
- 同法はH25年3月末で終了したが、当面は微減あるいは横這い状況が続くと予想される。

#### 買受可能価額(開札ベース)

- 入札可能な最低価額(買受可能価額)の総額は高額物件もあり横這い。(33.5億円、前期33.6億円)。
- 1件平均買受可能価額は上昇(7.7百万円、前期6.8百万円)。

### 落札動向

#### 落札件数

- 落札件数は4期連続減少(299件、前期比▲66件・▲18.1%)。

- 落札件数率は低下(85.9%、前期比▲2.5ポイント)。
- 「マンション」はやや低下したものの高水準(95.7%、前期比▲2.0ポイント)。

#### 落札価額倍率(対買受可能価額)

- 全種類合計の平均倍率(金額ベース)は2.8倍。
- 特に、「マンション」は恒常的に高倍率(2.5～2.7倍)。
- 対市場価額倍率は1.4倍。件数毎の倍率分布状況をみても高倍率物件が多い。

#### 応札者数

- 総応札者数は前期横這いから今期大幅減少(2,995人、前期比▲461人・▲13.3%)。
- ただ、競争倍率(1件当たりの平均応札者数)は上昇(10.0人、前期9.5人)。
- 特に、「マンション」は高水準(12.8人、前期12.0人)。

#### 地域別・買受可能価額帯別落札状況

- 買受可能価額は、全種類では約6割が「5百万円未満」。特に「マンション」は約7割が「5百万円未満」。
- 福岡市内は「マンション」が多く、2期連続落札率100%。

●●● 目次

要約.....	1
I. 開札動向.....	3
1. 開札件数.....	3
2. 買受可能価額.....	4
<b>参考</b> 落札価額と市場価格.....	4
II. 落札動向.....	5
1. 落札件数・落札件数率.....	5
2. 落札価額・落札価額倍率(対買受可能価額).....	6
3. 落札価額倍率(対推定市場価額).....	6
<b>参考</b> 落札価額と市場価格.....	9
4. 落札物件に対する応札者数.....	9
5. 競売取り下げ状況.....	12
6. 地域別・買受可能価額帯別落札状況.....	12
(1) 開札件数.....	12
(2) 買受可能価額帯.....	12
(3) 平均応札者数.....	12
(4) 落札件数率.....	12

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