

平成24年度下期(24年10月～25年3月) 大阪地方裁判所競売物件 [開札・落札]分析

SSRI 25-3

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24年度下期(平成24年10月～平成25年3月)に、大阪地方裁判所(本庁のみ、堺支部・岸和田支部は除く)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。開札日到来物件なので、地裁の発表する競売申立受理件数とは異なる。

要約

開札動向

開札件数

- 開札件数(全種類合計)は 995 件(前期比 ▲19.9%)。3 期連続減少。H8 年以降最低水準(ボトム H19/下期 980 件)。
- 種類別では「土地付建物」が多い(構成比約 6 割)。「マンション」は約 3 割。

買受可能価額(開札ベース)

- 応札可能な最低価額である買受可能価額の総額は 102 億円(前期比 ▲21.8%)。
- 1 件当たり平均買受可能価額は 10.2 百万円(前期比 ▲0.3 百万円)。

落札動向

落札件数・落札件数率

- 落札件数(全種類合計)は 840 件(前期比 ▲16.7%)。H8 年以降の最低件数(H20/上期 840 件)まで落ち込んだ。
- 落札件数率は 94.9%(前期比+1.0 ポイント)。ここ数期 93～94%台が続く。「土地付建物」「マンション」は高水準(96%台)。

落札価額・落札価額倍率(対買受可能価額)

- 落札物件(全種類合計)の買受可能価額 84.1 億円に対し落札価額は 167.9 億円。
- 倍率は 2.0 倍。ここ数期ほぼ横這い。

応札者数

- 応札者総数は 7,719 人(前期比+57 人、+0.7%)。
- 開札(落札)件数は大幅に減少したが、応札者数は減少に歯止めがかかりほぼ横這い。
- 1 件当たりの平均応札者数は 9.2 人と7人台から一転上昇(前期 7.6 人)。
- 「マンション」は 10 人台へ回復。

落札者

- 落札者総数は法人 232 社・個人 135 人で計 367 社(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)」数は僅か 7 社(構成比 1.9%)。この 7 社による落札件数は 254 件で全体の 3 割を占める(30.2%)。
- 最多落札件数は、法人は 108 件、個人は 5 件。落札多件数業者はいずれも応札対象物件は「土地付建物」(戸建)あるいは「マンション」への集中が顕著。

地域別・買受可能価額帯別落札状況

- 「大阪市中心 6 区」は「マンション」件数割合が高く、他のエリアは「土地付建物」が高い。
- 「大阪市中心 6 区」内の「土地付建物」(収益物件)は応札者が多い。

●●● 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.....	4
II. 落札動向.....	6
1. 落札件数・落札件数率.....	6
2. 落札価額・落札価額倍率(対買受可能価額).....	7
3. 落札価額倍率(対売却基準価額).....	8
4. 落札物件に対する応札者数.....	8
(1) 応札者数.....	8
(2) 落札者数.....	10
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

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