

平成24年度下期(24年10月～25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 25-4

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24年度下期(平成24年10月～平成25年3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………1,406件(前期比▲17.6%)
- 横浜………1,180件(同 +9.3%)
- さいたま……1,118件(同 +3.8%)
- 千葉………1,211件(同 ▲8.5%)
- 4地裁いずれも前期と逆現象(増減)。毎に増減を繰り返す中で、直前12ヶ月ベースでみれば各地裁はそれぞれ減少あるいは横ばい傾向が続く。
- 4地裁合計4,915件(前期比▲271件、▲5.2%)。
- 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(273億円)・横浜(121億円)・さいたま(89億円)・千葉(75億円)の4地裁合計558億円(前期比▲12億円)。

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3,816件(前期比▲237件、▲5.8%)。
- 落札件数率は、東京(95.2%、前期比+2.0

ポイント)とさいたま(92.5%、同+2.0ポイント)と高く、横浜(87.4%、同▲1.9ポイント)と千葉(87.1%、同▲1.4ポイント)は87%台と個別要因もあるが低い。種類別では、「マンション」が高水準(千葉除き)。

- 4地裁合計の落札価額は738億円で、落札価額倍率(対買受可能価額)は1.8倍。

応札者数

- 開札(落札)件数が減少した東京・千葉も1件当たりで見れば応札者数は増加。さいたまも含めた3地裁が増加(横浜は横這い)し前期まで続いた応札者数の減少に歯止めがかかった。消費税増税前の駆け込み需要に対する中古物件調達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3,816件に対し、落札者数は、法人1,146社・個人589人で計1,735社(人)。1社(人)当たり落札件数は2.2件。
- 落札件数10件以上の「社(人)」数は56社(全て法人、構成比3.2%)。この56社の落札件数は1,208件で全体の31.7%を占める。
- 最多落札件数は、法人では165件、個人で8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.....	8
1. 落札件数・落札件数率.....	8
2. 落札価額・落札価額倍率(対買受可能価額).....	10
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).....	11
4. 競売取り下げ状況.....	14
5. 地域別・買受可能価額帯別落札状況.....	14