

平成24年度下期(24年10月～25年3月)

仙台地方裁判所競売物件

[開札・落札]状況

SSRI 25-7

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24年度下期(平成24年10月～平成25年3月)に、仙台地方裁判所本庁^{*1}において開札日(期間入札^{*2}、農地を除く)が到来した競売物件の開札及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。

^{*1} 宮城県内所在の不動産競売物件は、すべて仙台地方裁判所本庁で取り扱っている。

仙台地方裁判所では、不動産競売は平成23年3月11日の東日本大震災以後約5カ月間にわたって中断し、同年8月から再開されている。

^{*2} 入札方法には「期間入札」と「期日入札」があり、「期間入札」とは、一定期間に入札者を募り、後日開札して落札者を決定する方式。入札期間は1週間以上1カ月以内の範囲で各裁判所が定めるが8日間が多い。一方、「期日入札」は、指定の日時・場所において入札を実施し、入札締め切り後、入札者の面前で開札して落札者を決定する方式。

要約

開札・落札動向

開札件数

- 開札件数総数は220件。前期(298件)から減少。
- 減少要因は、①前期は震災により中断していた競売(開札)再開後で開札件数が集中していた、②いわゆる中小企業金融円滑化法の効果等があげられる。
- 種類別では「土地付建物」が多い(約6割)。「マンション」は約2割、「土地付建物」の7割が「居宅」であり、「マンション」を含め6割強が居住用物件。

落札件数率

- 落札件数率は88.0%。
- 居宅やマンション等居住用物件は高い。

落札価額倍率(対買受可能価額)

- 全種類合計の平均倍率は2.3倍(総額ベース)。

- 各物件の倍率分布状況は、「土地付建物」「マンション」いずれも集中化傾向はなく、バラついていて高倍率物件も多い。

応札者数・平均応札者数

- 総応札者数は1,312人。開札(落札)件数動向とほぼ見合いの減少。
- 平均応札者数は8.1人(前期8.5人)。「マンション」は多い(11.6人)。

都市別開札状況

- 仙台市内の開札最多でウエイト5割弱(106件、48.2%)。次いで大崎市(20件)。
- 「マンション」は仙台市内に集中。

地域別・買受可能価額別落札状況

- 6割が5百万円未満物件。
- 仙台市内の落札率は高い(97.5%)。

●●● 目次

要約.....	1
開札・落札動向	3
1. 開札件数.....	3
2. 落札件数率・落札価額倍率・平均応札者数.....	4
(1) 落札件数率.....	4
(2) 落札価額倍率(対買受可能価額).....	4
(3) 平均応札者数	6
3. 個別物件情報.....	7
(1) 買受可能価額上位 5 物件	7
(2) 応札者数上位 6 物件	7
4. 都市別開札状況	8
5. 買受可能価額帯別落札状況	8

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

[用語解説] 仙台地方裁判所の区分による不動産競売物件の種類

- 土 地..... 土地のみ(農地は含まない)
- 戸 建 て..... 土地付建物あるいは建物のみ(利用例:一軒家・共同住宅・店舗等)
- マンション..... 区分所有建物