

平成26年度上期(26年4月～26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 26-11

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26年度上期(平成26年4月～平成26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…………… 1,092 件(前期比 ▲24.0%)
- 横浜…………… 890 件(同 ▲6.7%)
- さいたま…………… 750 件(同 ▲18.3%)
- 千葉…………… 728 件(同 ▲25.6%)
- 4 地裁合計 3,460 件(前期比 ▲828 件、▲19.3%)。10期連続減少。
- 先行数値である配当要求公告件数(東京本庁)は微減傾向が続いている。全体的にも、開札件数は当面減少乃至横ばいが予想される。
- 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は、東京(225 億円)と横浜(93 億円)・さいたま(55 億円)・千葉(55 億円)では差が大きい。4 地裁いずれも前期から減少し、また 4 地裁合計は 427 億円(前期比 ▲90 億円、▲17.5%)。

落札動向

落札件数(率)・落札価額・落札価額倍率

- 落札件数も開札件数減少を受け各地裁が減少。4 地裁合計で 2,781 件(前期比 ▲698 件、

▲20.1%)。4 期連続減少。

- 落札件数率(全種類合計)は、東京(97.2%、前期比+0.3 ポイント)と横浜(94.0%、同+0.8 ポイント)・さいたま(93.3%、同▲2.0 ポイント)・千葉(94.2%、同±0 ポイント)では差がある。東京・横浜・千葉は過去最高値。4 地裁合計は、さいたまの低下を受け 94.8%(前期比▲0.2 ポイント)とわずかに低下。
- 種類別では、流動性のあるマンションが高水準(4 地裁合計 97.9%、前期比▲0.1 ポイント)。
- 4 地裁合計の落札価額は 646 億円で減少。うち東京が 346 億円。落札価額倍率(対買受可能価額)は 2.1 倍。対推定市場価額倍率は 1.1 倍。いずれも前期から横這い。

応札者数

- 落札件数の減少により、総応札者数は各地裁いずれも減少したが、1 件平応札者数は東京・横浜・千葉が前期から上昇。特に東京・千葉は過去最高値。
- 平均応札者数を種類別にみると、特に「マンション」への集中が顕著で高水準。

落札者

- 4 地裁合計の落札件数 2,781 件に対し、落札者数は、1,261 社(人)(法人 888 社、個人 373 人)。1 社(人)当たり落札件数は 2.2 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.....	4
参考 買受可能価額	6
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(対推定市場価額).....	8
参考 落札価額と市場価格.....	10
4. 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)	12
5. 競売取り下げ状況	14
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