

平成25年度下期(25年10月～26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 26-3

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25年度下期(平成25年10月～平成26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…………… 1,437 件(前期比 ▲7.3%)
- 横浜…………… 954 件(同 ▲13.2%)
- さいたま…………… 918 件(同 ▲6.9%)
- 千葉…………… 979 件(前期と同じ)
- 4 地裁合計 4,288 件(前期比▲326 件、▲7.1%)。地裁別には、期によって増減が見られるが、4 地裁合計件数は 9 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、開札件数は当面横ばい乃至減少が予想される。
- 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の総額は、千葉が増加したが他 3 地裁が減少。4 地裁合計は 518 億円(前期比▲33 億円、▲6.0%)。

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 3,479 件(前期比 ▲201 件、▲5.5%)。
- 落札件数率(全種類合計)は、東京が最も高く

(96.9%、前期比+2.5 ポイント)、次いでさいたま(95.3%、同+0.8 ポイント)・千葉(94.2%、同+0.7 ポイント)・横浜(93.2%、同+1.5 ポイント)。4 地裁合計で 95.1%(前期比+1.5 ポイント)で更に上昇。

- 種類別では、流動性のあるマンションが高い(4 地裁合計 98.0%)。
- 4 地裁合計の落札価額は 844 億円で、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。

応札者数

- さいたまは僅かに増加(前期比 2.2%)したが他 3 地裁は減少。
- 4 地裁合計では、総数は 4 期ぶりに減少(36,766 人、前期比▲7.2%)したが、1 件平均応札者数は依然として高水準(10.6 人、前期 10.8 人)。特に「マンション」が高い。

落札者

- 4 地裁合計の落札件数 3,479 件に対し、落札者数は、1,481 社(人)で、内訳は法人 1,013 社、個人 468 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 49 社(全て法人、構成比 3.3%)。この 49 社の落札件数は 1,176 件で全体の 33.8%を占める。

●●● 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).....	8
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.....	14

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