

平成25年度下期(25年10月～26年3月) 仙台地方裁判所競売物件 [開札・落札]分析 SSRI 26-7

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25年度下期(平成25年10月～平成26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。

^{*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、入札者の前で開札して落札者を決定する方式。

要約

開札・落札動向

(100.0%)等の居住用物件は高い。

開札件数

- 開札総件数は168件で前期から減少(前期比▲54件、▲24.3%)。
- 月別の開札件数推移は減少傾向。減少要因は、①震災により中断していた競売(開札)の再開後に開札件数が集中したが、②その後いわゆる中小企業金融円滑化法の効果による競売申立件数の減少等があげられる。
- 種類別では「土地付建物」が多い(56.5%)。
- 「土地付建物」のうち74.7%が居宅(含む併用物件)。

落札件数率

- 落札件数率は85.1%で前期から低下(▲4.5ポイント)。
- 居宅(含む併用物件92.0%)やマンション

落札価額倍率(対買受可能価額)

- 全種類合計の平均倍率は2.1倍(総額ベース)。

応札者数・平均応札者数

- 総応札者数は767人で大幅減少(前期比▲487人、▲38.8%)。
- 平均応札者数も低下(6.4人、前期7.0人)。「マンション」は相対的に多いが前期からは同じく低下(8.1人、前期9.6人)。

地域別落札状況

- 仙台市内の物件数は全体の4割だが、応札者が多く落札件数率は高い。

地域別・買受可能価額別落札状況

- 全件数の半数が5百万円未満物(50.0%)。

●●● 目次

要約.....	1
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
参考 買受可能価額.....	5
(3) 応札者総数・平均応札者数.....	6
3. 個別物件情報.....	6
(1) 買受可能価額上位 5 物件.....	6
(2) 落札価額上位 5 物件(法人・個人).....	7
(3) 応札者数上位 6 物件.....	7
4. 地域別落札状況.....	8
5. 買受可能価額別落札状況.....	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:居宅・共同住宅・店舗・あるいはこれらの併用物件等)
- マンション…… 区分所有建物(居宅・店舗・事務所等)