

平成26年度下期(26年10~27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 27-4

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26年度下期(平成26年10月~平成27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……………874件(前期比 ▲20.0%)
- 横浜……………804件(同 ▲9.7%)
- さいたま………679件(同 ▲9.5%)
- 千葉……………813件(同 +11.7%)
- 4地裁合計3,170件(前期比▲290件、▲8.4%)。11期連続減少。千葉も12か月ベースでみれば減少。
- 先行数値である配当要求公告件数(東京本庁)は減少が続いている。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(159億円)と横浜(88億円)・さいたま(56億円)・千葉(48億円)では差が大きい。4地裁合計は351億円(前期比▲76億円、▲17.8%)。

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の増減を受け3地裁が減少、千葉のみ増加。4地裁合計で2,591件(前期比▲190件、▲6.8%)。5期連続減

少。

- 落札件数率(全種類合計)は、東京が高水準(98.3%、前期比+1.1ポイント)。横浜(92.4%、同▲1.6ポイント)・さいたま(93.9%、同+0.6ポイント)・千葉(94.6%、同+0.4ポイント)に対し3ポイント超の差がある。東京・千葉はいずれも過去最高値更新(H20年度以降)。4地裁合計は、94.9%(前期比+0.1ポイント)でH25/下期(95.1%)に次ぐ高水準。
- 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97.0%、前期比▲0.9ポイント)。
- 4地裁合計の落札価額は536億円(前期比▲17.0%)。落札価額倍率(対買受可能価額)は2.0倍。対推定市場価額倍率は1.1倍。いずれも前期からほぼ横這い。

応札者数

- 総応札者数・1件平応札者数も、開札(落札)件数と同様、地裁別には増減がある。
- 平均応札者数を種類別にみると、「マンション」が高水準。

落札者

- 4地裁合計の落札件数2,591件に対し、落札者数は、1,192社(人)(法人847社、個人345人)。1社(人)当たり落札件数は2.2件。
- 最多落札件数は、法人142件、個人15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
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