

平成28年度上期(28年4~28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 28-15

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28年度上期(平成28年4月~平成28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

- 東京は増加。横浜・さいたま・千葉が減少。東京・横浜・さいたまは、6か月ベースでみれば増減を繰り返しているが、12か月ベースでみれば減少が続いている。千葉は、3期連続減少。
東京……………847件(前期比 +5.7%)
横浜……………667件(同 ▲8.9%)
さいたま………670件(同 ▲3.6%)
千葉……………492件(同 ▲23.4%)
- 先行数値である配当要求公告件数(東京・横浜・千葉の各本庁)は増加したが、水準的には低く、直ちに開札件数が増加に転じるとは思えない。
- 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。

(93.0%、同▲0.5ポイント)が低下した。東京が高水準。横浜は観光地の物件が多く落札率の低水準要因となっている。

- 種類別では、流動性のあるマンションが、各地裁で、依然として高水準。
- 4地裁合計の落札価額は596億円(前期比+12.4%)。H20年度以降のピークに対し約4割の水準。

応札者数

- 東京(8,382人、前期比+5.7%)・横浜(5,867人、同+6.3%)・さいたま(5,418人、同+4.8%)が増加し、千葉(4,085人、同▲12.8%)が減少。
- 平均応札者数は、「マンション」が高水準だが、東京でみると1・2年前の異常人気は終わった模様。

落札者

- 落札者は法人が7割強、個人が3割弱。
- 最多落札件数は、法人127件、個人6件。
- 大手業者(ex落札件数20件以上、11社)は「土地付建物(戸建)」あるいは「マンション」に集中。その中で「マンション」への集中顕著な業者は7社。
- 首都圏全域をカバー(ex各都県で落札)しているのは4社。他は概ねそれぞれの地元都県に注力。

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、地裁別では、東京が増加し、横浜・さいたま・千葉が減少。
- 落札件数率(全種類合計)は、件数の増減に関係なく、東京(96.2%、前期比+1.1ポイント)・横浜(88.8%、同+0.8ポイント)・千葉(94.3%、同2.5ポイント)が上昇し、さいたま

●●● 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).....	8
3. 落札価額倍率(対推定市場価格).....	9
参考 落札価額と市場価格.....	9
4. 落札物件に対する応札者数.....	10
(1) 応札者数.....	10
(2) 平均応札者数.....	10
(3) 落札者(法人・個人別、落札件数別).....	11
5. 競売取り下げ状況.....	14
6. 地域別状況.....	14

本資料は弊社のホームページ(さんゆう資料室)にも掲載しております