

平成27年度下期(27年10月～28年3月)

仙台地方裁判所競売物件

[開札・落札]分析

SSRI 28-1

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27年度下期(平成27年10月～平成28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

開札件数

- 開札総件数は153件で前期から増加(前期比+15件、+10.9%)。
- 種類別では「土地付建物」が多い(107件、構成比69.9%)。「マンション」は少ない(23件、同15.0%)。
- 用途別では居住用物件(含む併用)が7割を占める(106件、構成比69.3%)。
- 地域別では、仙台市が58件(構成比37.9%)、その他の市が64件(同41.8%)。
- 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、その後は期毎に多少の増減はあるもののほぼ横這いで推移。開札件数の先行指標ともいえる「配当要求終期公告件数」の状況から、今後も当面はほぼ横ばいで推移するものと思われる。

落札件数率

- 落札件数率は80.3%で前期から低下(前期比▲3.3ポイント)。
- 「マンション」は100%(前期比+5.9ポイント)。
- 居住用物件(含む併用)の場合は84.8%。

応札者数・平均応札者数

- 総応札者数は646人で前期から増加(前期比+66人、+11.4%)。
- 平均応札者数は僅かな上昇(6.3人、前期6.0人、前々期7.2人)。「マンション」は全種類の平均より多いが(7.3人)、一時の二桁台(12人前後)から低下。

地域別落札状況

- 仙台市内の物件数は全体の4割弱だが、応札者は過半数で、落札件数率は高い。

地域別・買受可能価額別落札状況

- 5百万円未満物件数が約半数(47.1%)。

●●● 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.....	5
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).....	6
(3) 応札者数上位 6 物件.....	7
4. 地域別落札状況.....	7
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(さんゆう資料室)にも掲載しております

(※)「配当要求終期公告件数」(3 ページ参照)

- 配当要求終期公告とは、執行裁判所が競売の申立受理・競売決定・差押登記を行った後、当該物件について競売の申立者以外に債権を持っている債権者に対し、債権を届ける旨を催告するもの。
- 配当要求終期の公告がなされた物件は、多くの場合、後に不動産競売で売却となるが、競売ではなく任意で売買され不動産競売申立を取り下げる物件も相当数ある。
- 配当要求終期公告後競売(期間入札)までに要する期間は裁判所によって異なるが、大体 4～6 ヶ月後が多い。