

平成28年度下期(28年10~29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 29-4

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28年度下期(平成28年10月~平成29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

- 開札件数(全種類合計)は、東京・さいたまが減少、横浜・千葉が増加。いずれの地裁も6か月毎の期単位では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。
東京 …… 740件(前期比 ▲12.6%)
横浜 …… 668件(同 +0.1%)
さいたま …… 656件(同 ▲2.1%)
千葉 …… 535件(同 +8.7%)
- 先行数値である配当要求公告件数は、減少が続いている。当面は、減少ないし横這いが続くものと考えられる。
- 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。

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高いが、特に東京・さいたまが高水準。
- 4地裁合計の落札価額は463億円(前期比 ▲22.4%)。H20年度以降のピークに対し三分の一の水準。
- 落札価額倍率(対市場価額)は4地裁合計では1.2倍。

応札者数

- 東京・横浜・さいたまが減少し、千葉が増加。
東京 …… 6,837人(前期比 ▲18.4%)
横浜 …… 4,937人(同 ▲15.9%)
さいたま …… 5,231人(同 ▲3.5%)
千葉 …… 4,477人(同 +9.6%)
- 平均応札者数は、「マンション」が依然として高水準だが、東京で見ると1・2年前の異常人気は終わった模様。

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、東京・さいたまが減少し、横浜・千葉が増加。
- 落札件数率(全種類合計)は、件数の増減に関係なく、いずれも上昇した。
東京 …… 96.3%(前期比+0.1ポイント)
横浜 …… 89.7%(同 +1.0ポイント)
さいたま …… 93.7%(同 +0.7ポイント)
千葉 …… 95.9%(同 +1.6ポイント)
- 東京が高水準。横浜は観光地の物件が多く落

落札者

- 最多落札件数は、法人132件(2番手:43件)、個人4件。
- 大手業者(ex落札件数20件以上、9社)の応札対象物件は「土地付建物(戸建)」あるいは「マンション」に集中。
- 首都圏全域をカバー(ex各都県で落札)しているのは5社。他は概ねそれぞれの地元都県に注力。

●●● 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(対推定市場価額).....	8
参考 落札価額と市場価額.....	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).....	12
5. 競売取り下げ状況.....	13
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