

# 首都圏の居宅物件競売状況 (マンション・戸建編)

東京・横浜・さいたま・千葉

地方裁判所

(H26年4月～30年3月)

SSRI 30-13

不動産鑑定評価・調査・研究・データサービス  
株式会社 三友システムアプレイザル  
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

東京・横浜・さいたま・千葉地方裁判所において、平成26年度上期から平成29年度下期までの4年間に(平成26年4月～平成30年3月)開札日が到来した競売物件の中で、約7割を占める“居宅物件(マンション・戸建)”についてその概況を整理した。

※以下、それぞれの“地方裁判所”を全て各都県名に置き換えて記載表記

## 要約

### マンション編

#### 開札件数

- 4都県合計(全体)で8,727件。東京都・神奈川県が多いが、東京都は期別の減少傾向が顕著。

#### 専有面積

- 全体では60㎡台が最多。東京都は50㎡台、他3県は60㎡台が最も多い。
- 「ファミリータイプ」(50～70㎡台)が6割強。「単身者タイプ」(10～20㎡台)は1割強だが、その7割強が東京都。

#### 建築後経過年数(築年数)

- 7割弱が「築5年超25年以下」。
- 築8年と築17～20年が急増する。
- 築8年を新築物件購入の場合、築17～20年を中古物件購入の場合とすれば、ローン破綻は借入後8～10年経過時点で多くなる。

#### 利用状況

- 「単身者タイプ」は「第三者居住(≒収益目的の賃貸物件)」が7割弱。「ファミリータイプ」は「所有者居住(≒自己使用)」が6割弱。30㎡台は、約半数が「第三者居住(≒収益目的の賃貸物件)」。

#### 最寄駅からの距離(平均)

- 全体では約1km(1,066m)。東京都は三分の

一強が500m未満。

#### 落札件数率

- 全体で97.7%と高い。特に「単身者タイプ」が高い(99.0%)。「ファミリータイプ」は97.0%。

#### 落札価格(平均価格・㎡単価)

- 全体では1,650万円。東京都2,149万円、神奈川県1,507万円、埼玉県1,258万円、千葉県1,141万円。
- ㎡単価は各都県各タイプいずれも流通市場の成約価格と同様4年間で上昇したが、「ファミリータイプ」と「その他タイプ」は直近期陰りが見え下降に転じている。
- 落札価格は流通成約価格の6～7割前後(㎡単価)。

#### 応札者数

- 応札者数は延べ10万人。1件当たり平均応札者数13人。期別に減少傾向。

#### 落札者

- 落札者数1,678社(人)。法人(7割弱)による落札件数が9割強。多件数落札業者の中では、「ファミリータイプ」中心が多く「単身者タイプ」専門は少ない。
- 法人・個人いずれも1ないし2件落札者が多い(法人:67%、個人:94%)。

(次ページに続く)

## 路線・最寄駅

- 最も多かった路線は「小田急小田原線」(379件)。最寄駅では「本厚木」(小田急小田原線、78件)。「ファミリータイプ」が多い。

## 戸建編

### 開札件数

- 全体で7,965件。埼玉県・千葉県が多い。

### 土地面積・建物面積

- 全体では、土地面積 100㎡台で、建物面積 80～90㎡台の組み合わせが最も多い。

### 建築後経過年数

- 「築6～20年経過」が多く、中でも「マンション」と同様「築8年前後」と「築18～20年前後」物件が多い。

### 最寄駅からの距離(平均)

- 全体は、約2km(2,148m)で「マンション:ファミリータイプ」の約2倍。

### 落札件数率

- 全体で95.6%。「マンション」に比べ2.1ポイント低い。

## ●●● 目次

要約.....	1
I. はじめに.....	4
II. マンション編.....	5
1. 開札状況.....	5
(1)開札件数.....	5
(2)専有面積.....	5
(3)建築後経過年数(築年数).....	7
(4)利用状況.....	8
(5)最寄駅からの距離.....	10
2. 落札状況.....	10
(1)落札件数率.....	10
(2)落札価格.....	11

### 落札価格

- 全体(平均)は1,567万円。相対的に地価の低い埼玉県・千葉県が件数が多く、「マンション」に比べ平均価格を引き下げた。

### 応札者数

- 延べ人数は6万人強。1件当たり平均は10人。「マンション」に比べ少ない。

### 落札者

- 落札者数1,834社(人)。法人(6割強)が落札件数の9割を占める。法人・個人いずれも1ないし2件落札者が多い(法人:67%、個人:94%)。

### 路線・最寄駅

- 最も多かったのは、「マンション」と同様、路線は「小田急小田原線」、最寄駅は「本厚木」。

(3)応札者.....	13
(4)落札者.....	14
3. 路線・最寄駅状況.....	16
(1)路線.....	16
(2)最寄駅.....	16
<b>参考</b> 都市別開札件数.....	17
III. 戸建編.....	18
1. 開札状況.....	18
(1)開札件数.....	18
(2)土地面積.....	18
(3)床面積.....	18
(4)土地面積と床面積.....	19
(5)建築後経過年数(築年数).....	20
(6)最寄駅からの距離.....	21
2. 落札状況.....	21
(1)落札件数率.....	21
(2)落札価格.....	22
(3)応札者.....	23
(4)落札者.....	24
3. 路線・最寄駅状況.....	26
(1)路線.....	26
(2)最寄駅.....	26
<b>参考</b> 都市別開札件数.....	27
IV. おわりに.....	27

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

本資料は、地方裁判所が公表した競売(民事執行)情報に基づき、競売動向の調査報告書として当社が独自に編集したものです。本資料の編集内容に関しては十分に正確を期しておりますが、当社は本資料の編集内容の誤りや不正確に起因するいかなる損害や損失についても責任を負いません。

株式会社  
三友システムアプレイザル



株式会社三友システムアプレイザルは国内最大の不動産鑑定士・不動産調査員の提携網を有し、不動産の鑑定評価・調査・データサービスを提供する不動産鑑定業界のリーディング・カンパニーです。

**本 社** 〒102-0093 東京都千代田区平河町1丁目2番10号  
平河町第一生命ビル4F  
TEL 03-5213-9750 FAX 03-5213-9760

**大 阪 支 店** 〒541-0056 大阪府大阪市中央区久太郎町2丁目1番30号  
船場ダイヤモンドビル 15F  
TEL 06-6266-0240 FAX 06-6261-0873

**名 古 屋 支 店** 〒460-0003 愛知県名古屋市中区錦1丁目11番20号  
大永ビル 4F  
TEL 052-201-1651 FAX 052-201-1658

**東 北 支 所** 〒980-0811 宮城県仙台市青葉区一番町4丁目7番17号  
SS.仙台ビル 6F  
TEL 022-748-7358 FAX 022-393-9192

**グループ企業** 株式会社九段経済研究所(不動産鑑定評価)  
株式会社タス(インターネットによる不動産マーケット情報)  
株式会社事業性評価研究所(農林水産業分野における事業性評価)

**海外提携先** 米国 Joseph J. Blake and Associates, Inc.  
韓国 大一アセット鑑定評価法人(Daeil Appraisal Board)  
タイ Agency for Real Estate Affairs