

## 平成29年度下期(29年10~30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 30-5

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29年度下期(平成29年10月~平成30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、東京は減少が続き(3期連続)、横浜・さいたま・千葉は実務上のタイミングで期によって増減が生じているがここ数期の状況は減少傾向。  
東京 …… 642件(前期比 ▲6.3%)  
横浜 …… 647件(同 ▲5.5%)  
さいたま …… 575件(同 +5.3%)  
千葉 …… 486件(同 ▲20.1%)
- 先行数値である配当要求公告件数は、減少が続いている。各地裁、当面は横這いないし減少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。

## 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・横浜・千葉が減少し、さいたまが増加。
- 落札件数率(全種類合計)は、地裁によって上昇・低下はあるが、変動幅は小さい。  
東京 …… 97.1%(前期比▲0.3ポイント)  
横浜 …… 90.6%(同 +0.1ポイント)  
さいたま …… 88.8%(同 ▲0.8ポイント)  
千葉 …… 93.2%(同 +0.2ポイント)
- 東京が高水準。他地裁では、中心部より遠隔

地の落札件数率が低く、地裁全体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。特に東京が高水準。
- 4地裁合計の落札価額は392億円(前期比▲16.0%)。H20年度以降のピーク(1,483億円)に対し四分の一の水準。
- 落札価額倍率(対市場価額)は4地裁合計では1.1倍。

## 応札者数

- 東京・横浜・千葉が減少し、さいたまが増加。  
東京 …… 5,590人(前期比 ▲21.1%)  
横浜 …… 5,230人(同 ▲4.7%)  
さいたま …… 4,066人(同 +4.6%)  
千葉 …… 4,057人(同 ▲20.0%)
- 平均応札者数は、「マンション」が依然として高水準だが、東京でみると異常人気のピークは過ぎた。

## 落札者

- 最多落札件数は、法人112件(2番手:42件)、個人3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9社中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
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).....	7
4. 落札物件に対する応札者数.....	8
(1) 応札者数.....	8
(2) 平均応札者数.....	9
(3) 落札者(法人・個人別、落札件数別).....	11
5. 「個人落札」ならびに「取り下げ等」状況.....	12
6. 地域別状況.....	13
<b>参考</b> 買受可能価額.....	19
<b>参考</b> 落札価額と市場価額.....	19

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 大アセット鑑定評価法人(Daeil Appraisal Board)  
タイ Agency for Real Estate Affairs