

平成31年度上期(31年4月~R1年9月) 大阪地方裁判所競売物件 [開札・落札]分析

SSRI 31-10

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31年度上期(平成31年4月~令和元年9月)に、大阪地方裁判所(本庁のみ、堺支部・岸和田支部は除く)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。開札日到来物件なので、地裁の発表する競売申立受理件数とは異なる。

要約

開札動向

開札件数

- 開札件数(全種類合計)は増加(518件、前期比+16.1%)。地域別では、大阪市と東大阪地域が北大阪地域に比べ多い。いずれの地域も減少傾向が続いたが、近年概ね横ばい状況といえる。
- 種類別では「土地付建物」が多い(60%)。大阪市中心6区では、「マンション」のウエイトが高い(78%)。
- 当面の開札件数の動向(予想)は、減少ないし横ばい。

落札動向

落札件数・落札件数率

- 落札件数(全種類合計)は、増加(430件、前期比+11.7%)。
- 落札件数率(全種類合計)は低下(94.7%、前期比▲1.6ポイント)しているが、「土地付建物」と「マンション」は95%以上を確保。

落札価額・落札価額倍率(対買受可能価額)

- 落札価額(全種類合計)は減少(88億円、前期比▲2.5%)。
- 落札価額倍率(対買受可能価額)は2.1倍(前

期2.3倍、前々期2.2倍)。応札者数の減少を受け低下傾向を示している。

- 裁判所が示した応札最低価額(買受可能価額)の価額帯の件数分布状況は、7割が1千万円未満。落札価額の価額帯は、1千万円未満は3割で中心は1~2千万円台(6割弱)
- 落札価額の最高額は3.6億円。

応札者数

- 総応札者数は3期連続減少(3,830人、前期比▲7.5%)。H8年以降の最少数となりピークの3割の水準。
- 競売件数の減少により、個人等の応札意欲の減退、競売申し立て前の任意売却促進への注力等により、中古物件取得先としては、競売市場離れが進んできているといえる。
- 1件平均応札者数(全種類合計)は減少(8.9人、前期10.8人、前々期10.5人)。
- 「マンション」の平均応札者数は直近数期減少が著しい。「土地付建物」は増加が続いていたが、直近2期減少に転じた。
- 地域別では、大阪市と他地域とで差は明確に現れている。

落札者

- 法人が圧倒的に多い(構成比88%)。

●●● 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.....	5
1. 落札件数・落札件数率.....	5
2. 落札価額・落札価額倍率(対買受可能価額).....	6
3. 落札物件に対する応札者状況.....	7
(1) 応札者数.....	7
(2) 落札者.....	9
参考 買受可能価額.....	11

本資料は弊社のホームページ(SSRI REPORT)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
三友システムアプライザル



株式会社三友システムアプラ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 大アセット鑑定評価法人(Daeil Appraisal Board)
タイ Agency for Real Estate Affairs