

# 平成30年度下期(30年10月～31年3月) 大阪地方裁判所競売物件 [開札・落札]分析

SSRI 31-2

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30年度下期(平成30年10月～平成31年3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)は減少(446件前期比▲4.7%)。依然として減少傾向にあるが減少幅は縮小している。地域別では、大阪市が増加し東大阪地域が減少した。
- 種類別では「土地付建物」が多い(61.0%)。大阪市中心6区では、「マンション」のウエイトが高い(80.0%)。
- 当面の開札件数の動向は、減少ないし横這いが予想される。

は2.3倍(前期2.2倍でほぼ横這い)。

#### 応札者数

- 総応札者数は減少したが(4,141人、前期比▲3.2%)、1件平均応札者数(全種類合計)は微増(10.8人、前期10.5人、前々期11.1人)。
- 「マンション」の平均応札者数はここ数期低下が著しく、一時の集中状況は終わった。「土地付建物」は上昇傾向。

#### 落札者

- 法人が圧倒的に多い(構成比89.9%)。個人による落札ウエイトは低下傾向。

### 落札動向

#### 落札件数・落札件数率

- 落札件数(全種類合計)は、開札件数の状況を受け減少(385件、前期比▲5.6%)。
- 落札件数率(全種類合計)は前期から低下(96.3%、前期比▲1.8ポイント)
- 「マンション」は依然として高水準(99.3%、前期比±0)。

#### 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(90.8億円、前期比▲5.1%)、落札価額倍率(対買受可能価額)

### 特集 居住用物件(戸建・マンション)状況

- 居住用開札物件数は、全競売物件の四分之三を占める(74.9%)。
- 平均建物面積は、「戸建」は103㎡、「マンション」は57㎡。
- 「戸建」の平均土地面積は84㎡。
- 最寄駅からの平均距離は、「戸建」は1,470m、「マンション」は700m。
- 落札件数率は、99%。
- 平均応札者数は、「戸建」が11人、「マンション」が10人だが、最寄駅からの距離・地域では、人気度の差が大きい。

●●● 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
特集. 居宅物件(戸建・マンション)状況.....	11
1. 開札件数・(建物)面積.....	11
2. 落札状況.....	13
<b>参考</b> 買受可能価額.....	15

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