

## 平成30年度下期(30年10~31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 31-4

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30年度下期(平成30年10月~平成31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・横浜・さいたま・千葉の4地裁全てが増加。  
東京 …… 736件(前期比 10.7%)  
横浜 …… 701件(同 9.0%)  
さいたま… 599件(同 11.5%)  
千葉 …… 540件(同 3.3%)
- 先行数値である配当要求終期公告件数は、近時増加地裁もあるが、開札件数は、当面減少ないし横ばいが続くと予想される。
- 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

- 落札件数率(全種類合計)は、全地裁が低下。  
東京 …… 97.1%(前期比▲0.5ポイント)  
横浜 …… 90.8%(同 ▲1.1ポイント)  
さいたま… 88.7%(同 ▲2.0ポイント)  
千葉 …… 92.1%(同 ▲1.4ポイント)
- 東京が高水準。他の地裁では、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526億円(前期比+20.7%)。H20年度以降のピーク(1,483億円)に対し3割半ばの水準。

## 応札者数

- 落札件数は4地裁いずれも増加したが、応札者数は増加と減少に分かれた。  
東京…… 6,031人(前期比 +3.2%)  
横浜…… 4,369人(同 ▲14.5%)  
さいたま… 3,220人(同 +0.4%)  
千葉…… 3,938人(同 ▲5.1%)
- 平均応札者数は、4地裁いずれも低下(東京:前期比▲1.1人、横浜:同▲1.5人、さいたま:同▲0.6人、千葉:同▲0.5人)。
- 「マンション」が依然として高水準だが、東京で見ると低下が著しく異常人気のピークは過ぎたといえる。
- 競売市場離れが生じていると考えられる。

## 落札者

- 最多落札件数は、法人140件(2番手:44件)、個人5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3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.....	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).....	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.....	8
(3) 落札者(法人・個人別、落札件数別).....	10
5. 「個人落札」ならびに「取下げ等」状況.....	12
6. 地域別状況.....	13
参考 買受可能価額.....	19
参考 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 大ーアセット鑑定評価法人(Daeil Appraisal Board)  
タイ Agency for Real Estate Affairs