

## 平成30年度下期(30年10月～31年3月)

## 競売物件分析

東京・大阪・名古屋・福岡・横浜

さいたま・千葉・京都・神戸・仙台 地方裁判所

SSRI 31-6

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・大阪・名古屋・福岡・横浜・さいたま・千葉・京都・神戸・仙台の計10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。なお、開札日到来物件数なので、地方裁判所の発表する競売申立受理件数とは異なる。また、各地裁の統計データについて網羅されている範囲は右表のとおりである。

東京・横浜・さいたま・千葉地裁	本庁および全支部(各都県全域)
大阪地裁	本庁のみ(本庁+2支部中)
名古屋地裁	本庁および一宮・岡崎支部のみ(本庁+3支部中)
福岡地裁	本庁および小倉支部のみ(本庁+9支部中)
京都地裁	本庁のみ(本庁+3支部中)
神戸地裁	本庁のみ(本庁+3支部中)
仙台地裁	本庁のみ(宮城県全域)

※本文・表・グラフではそれぞれ地方裁判所(地裁)を省略し、地名のみで記載表記した。

※開札日当日公表資料による分析であり、以降の変更等のフォローは行っていない。

## 要約

## 開札動向

## 開札件数

- 前期から、増加は5地裁(東京・横浜・さいたま・千葉・神戸)。
- 10地裁合計では、13期ぶりに増加(3,948件、前期比+2.8%)。
- H27年以降期毎の増減幅は縮小し、今期は増加に転じたものの、開札件数の先行指標である配当要求終期公告件数の状況等から、当面は減少ないし横這いが予想される。
- 種類別(10地裁合計)では、「土地付建物」の割合が高い(構成比53.6%)。東京のみ、「マンション」の割合が高い(同54.8%)。

## 落札動向

## 落札件数・落札件数率

- 落札件数は5地裁が増加。10地裁合計は13期ぶりに増加(3,131件、前期比+1.9%)。
- 落札件数率は、上昇が3地裁(福岡・神戸・仙台)。7地裁が下落し、10地裁合計も下落した(91.9%、前期比▼0.9ポイント)。東京・大阪・神戸(95%以上)が高水準だが、都市部と周

辺部との差が大きい仙台(80.2%)は低い。種類別(10地裁合計)では、「マンション」が高水準(96.0%、前期比▼1.0ポイント)。

## 落札価額

- 落札価額(10地裁合計)は740億円。落札最高額は61.0億円(東京)。

## 応札者数

- 応札者数は、増加は3地裁(東京・さいたま・神戸)。7地裁が減少し、10地裁合計も11期連続減少(27,024人、前期比▼5.0%)。最多応札者数は50人(東京、「マンション」)。
- 平均応札者数(10地裁合計)は減少(8.6人、前期比▼0.7人)。大阪(10.8人)が最多。過去最多が続いた東京(9.9人)は一桁台へ減少。
- 種類別(10地裁合計)では「マンション」が多いが(9.4人、前期比▼0.9人)、近時減少が著しい。

## 都市別・開札・落札状況

- 都市部(都府県庁所在地)は周辺部に比べ、「マンション」割合が高く、落札件数率・平均応札者数も、周辺を含めた地裁全体に比べ高い。

## ●●● 目次

要約.....	1
I. 開札動向.....	3
1. 開札状況.....	3
(1) 開札件数.....	3
(2) 買受可能価額.....	5
(3) 買受可能価額最高額.....	5
II. 落札動向.....	6
1. 落札件数・落札件数率.....	6
2. 落札価額.....	8
3. 落札価額倍率(対買受可能価額、対推定市場価格).....	8
(1)対買受可能価額.....	8
(2)対市場価格(倍率毎の件数分布状況).....	9
4. 落札物件に対する応札者数.....	11
(1) 応札者数.....	11
(2) 平均応札者数.....	12
(3) 応札者総数・応札対象件数・平均応札者数の推移.....	12
(4) 最多応札者数.....	13
5. 個人落札状況.....	13
6. 取下等状況.....	13
7. 都市別、開札・落札状況(東京都特別区ならびに府県庁所在地).....	15
(1) 開札件数・種類別構成比.....	15
(2) 落札件数・落札価額帯別分布状況.....	15
(3) 落札件数率・平均応札者数.....	16
<b>参考</b> 買受可能価額 <b>参考</b> 落札価額と市場価格.....	19

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。

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

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 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