

件数・競落率とも引き続き高水準に。 高値落札傾向も続くと予測

(有)ワイズ不動産投資顧問
代表取締役
山田 純男
Sumio Yamada

「〇〇一年競売対象物件数は「東京は減少、地方は増加」

二〇〇二年の東京地裁競売市場は、バブル崩壊以降、期間入札において最高の平均競落率（七六%）を記録した。

一方対象物件数については、一九九八年に九千件超を記録した後、漸次その数を減らし、〇二年は四千件を下回った（以上、表-1参照）。不良債権処理が進展した結果、競売不動産が減ってきたということがいえよう。しかしこれは、東京および横浜、さいたま、千葉の、いわ

ゆる首都圏に関するのみ言える現象である。

不動産競売の新規申立件数は、全国的にみると横ばいの状態（〇一年の担保権実行による不動産競売事件件数は約六万五千九十七件〔二〇〇〇年比八百五十二件減〕）であり、首都圏が減じた分（約二千三百件）を考慮すると、むしろ地方全体では競売不動産が増加していると言えなっていることから、この傾向は本年以

管轄の競売事件数は、増加率が高い。この現象は、流動性が高い首都圏の物件についてバブル処理が一段落し、地方物件（もしくは地方物件を保有する破綻債務者）の処理に入っているという側面もある。しかし、これに加えバブル処理ではなく、地方の景気低迷から生ずる不況型破綻の増加も反映しているようと思う。国内の本格的景気浮揚の見通しが立たない状況であることや、昨今、東京圏への経済活動全般における一極集中が顕著となつていていることから、この傾向は本年以後も続くものと思われる。

競売不動産の種類別の傾向を見てみると、昨年もマンションが四四%、土地付建物四一%など、おおよそ従来の割合を

表-1 対象物件数・落札率推移（東京地裁本庁）

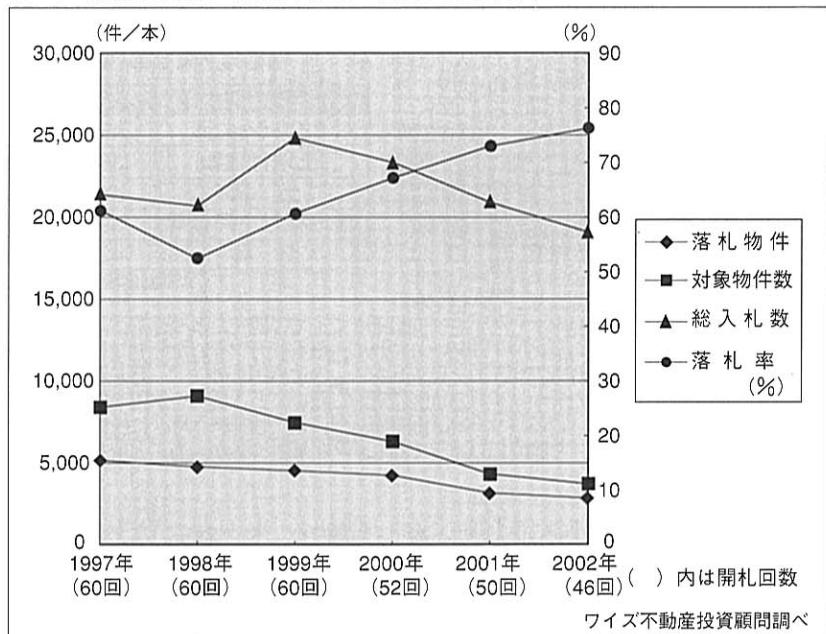
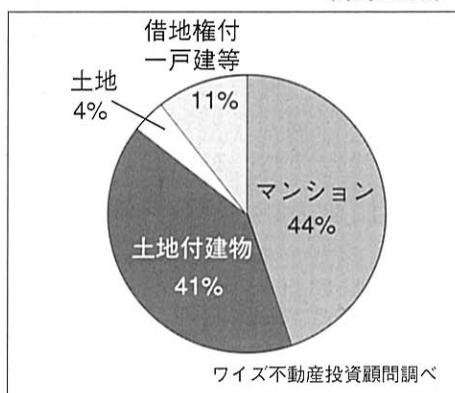


表-2 2002年競売物件物件種別割合（東京地裁）



この物件に次いで七十三本もの入札を集めたのは、東横線代官山駅徒歩三分の「代官山アドレス」内一階店舗であった。専有面積一千坪弱で、最低売却価額一千

踏襲している（表-2参照）。また、昨年の東京地裁本庁における期間入札の競落価格の総合計は一千三百三十億円強で、一物件当たりの落札価格は約四千七百万円であった。また昨年で一番の高額であった競落物件は、上野に存するオフィスビルで、競落価格二十億円であった。ただしこの物件は敷地が借地権であり、競落者が一名で最低売却価額の二倍近くで競落しているところから、債権者の自己競落などの特殊事情による入札と思われる。一年を通してこ

れを超える競落価格の物件がなかつたわけ、全体として大型物件が少なくなつた印象を受ける。

また昨年一番多くの入札を集めた人気物件は、山手線新大久保駅至近の僅か四・八五m²という狭小土地であった。金融業者の破綻処理物件で、整理回収機構が五億円の根抵当権を設定している。巨額の担保に比し、設定された最低売却価額は二百八万円で、これに対し入札が十七十八本集まり、結果、最高価二千五百万円でJR東日本が落していった。本物件は駅舎に隣接し、かつ都市計画道路予定地のため、収用等による転売益が狙えることから入札が殺到したのだが、結局はJRの高値落札で決着した。それにしても、これほど多くの人がこのような変わった物件によく目をつけたものである。競売不動産が一般に定着している証左でもある。

表-3 最低売却価額に対する競売価格の上乗せ率(東京地裁)

種別	上乗率
マンション	48.18%
土地付建物	36.84%
土地	44.03%
借地権付一戸建等	39.21%
全 体	42.07%

二百二十二万円だったが、落札価格は九千七万円に上った。一坪当たりの賃料が四万円と言つてもよい地域ではあるが、それを考慮しても、この競落価格は年利回り5%弱で、また固定資産税評価の七倍を超える高水準である。この競落事例が示すように、昨年は都心の人気商業エリアに存する物件が高値を付けた例がよく見られた。

さて、昨年のデータを眺めて特に目を

1002年、件数は昨年より増加と予測

本年は、先述のとおり地方の競売不動産が引き続き増加傾向になるとと思われる。一方、東京をはじめとする首都圏は、昨年の新規申立事件数の集計を待たねば予想し難い面はあるものの、東京地裁の一月における開札対象物件数が対前年比増加していることや、三月までの開札回数も同じく増加（ただし、昨年は庁舎の引越しの影響もあって開札回数が少なかつ

引いたのは、落札物件についての最低売却価額に対する競落価格の上乗せ率である。昨年は物件全体平均で四二・〇七%だった（表-3 参照）が、これは〇一年（四〇・五四%）、二〇〇〇年（三〇・四七%）に比し高い数字となっている。從来から裁判所は、最低売却価額を設定するに当たり、正常な市場鑑定価格から、競売物件という特殊性による減価を行なつていて。これを「競売減価」と呼んでいるが、この減価の割合は市場の約三割が通例である。一昨年ないし昨年の上乗せ率は、これを大きく超えているところから、全体的に競売物件の割安感は小さくなってきていていると言えそうだ。

さらに先にも示した通り、競落価格の最低売却価額に対する上乗せ率は高水準にあり、本年も、入札参加者の裾野の広がりもあって、引き続きその傾向は続くものと予想される。競売ビジネス、特に再販利益確保は、全般的に難しさが増すだろう。

なお、東京をはじめとした首都圏の競売不動産も、バブル処理型から不況破綻型へのシフトが起こりつつあり、街中の工場や古い本社ビル等が競売市場に出現

する頻度が高まつていくものと予想される。本年はこういった物件の再生が競売ビジネスの課題であるとともにチャンスになっていくものと考えられる。

競売手続きの見直しについて

それから、本年競売市場にとつて注目すべきは、検討されている「競売手続き見直し」（担保・執行法制度の見直し）の行方である（〇三年二月五日、法制審議会要綱答申済）。政府・自民党は民法や民事執行法など競売手続き関連法案の見直しを通常国会へ提出する方針だ（本誌が発行される頃には提出されているかも知れない）。改正案のうち、競売不動産買受けに係る内容としては、まず一つ目として、短期賃借権の廃止、二つ目は強制管理的な抵当権者による不動産テナント収益確保の手続き新設、三つ目は土地の抵当権に対する対抗できない当該土地上の建物を土地と併せ、一括に債権者が競売できる制度の新設、四つ目は競売不動産に対する入札予定者の事前内覧制度の新設、そして五つ目に占有屋等による執行妨害の対策を施すこと、などである。

これらの改正はすべて、競売不動産を買い受けしやすくする有力な方策になる

であろうことは間違いない。ただし、短期賃借権の廃止については疑問が残る。改正の主旨は、占有屋が短期賃借権制度を悪用して収益をあげているので、これを排除するということである。確かに、このような例がないわけではないが、概ねは正常な利用を目的とした賃借権者である。これら正常な賃借権者の権利を認めないということになれば、テナントは安心して敷金を貸主に対し納められない（短期賃借権制度が廃止されれば、これまで買受け人に承継された、通常の常識的な金額以内で、テナントの納めた敷金の返還義務は承継されなくなる）。旧所有者に返還を求めることとなるが、実際問題、回収は不能であろう。となればテナントは敷金等の納付にリスクを伴うことになるのである。このことは不動産賃貸市場に混乱を起こすことになるやもしれない。

占有人は、短期賃借権制度の悪用とうよりは、現実的にはむしろ何らの権利も有さず、また何人が占有しているかを明らかにしないなどを行ない、引渡命令を阻止した上、示談金等を得ようとする行為が多いのである。

今回の改正案もこの点に関し、相手方を特定せずとも、明渡しの強制執行が可能になる道を拓く内容を盛り込むなどして手当としている。さらに今後は、占有屋の妨害行為を封じ込めるために法律改正のみならず執行官などの実務担当者においても、より簡便且つ、安価、そして早急なる明渡しの強制執行を可能にする対応を期待したい。

しかし、現行の短期賃借権制度に矛盾が多いのは事実である（買受人の引き受けになる敷金の額について紛争がたびたびおこることや、貸し主と合意更新せず、いわゆる法定更新の状態である短期賃貸借権者には、「引渡命令」がなされない上に、解約にあたり六ヵ月の事前催告を要すること、さらに代金納付後六ヵ

月経過すると期限切れの短期賃借権者に引渡命令が発せられないことなどがそれにある）。よって、諸矛盾を解消する改正は必要であろう。しかし、廃止といふところまでは行き過ぎのように筆者は感じている。