

# 06年はまさに“完売”状態。 任売減少し、売却率・価格はさらに上昇

(株)ワイズ不動産投資顧問  
代表取締役

山田純男  
Sumio Yamada

## ● 申立件数減、売却促進策の奏功で市場は縮小傾向

図表1は全国の不動産競売新規申立件数の推移である。司法統計年報は2005年のデータまでしか明らかにしていないが、ここ数年の減少傾向は明らかである。中でも東京・大阪の二大都市圏の減少幅は大きい。不良債権が、東京や大阪の大都市圏物件について先行して処理されてきたことが理解できるだろう。

一方で裁判所内の事件処理スピードのアップや、当初東京地方裁判所、大

阪地方裁判所のみでスタートした競売不動産事件記録のインターネット公開が07年1月には37地裁にまで広がるなど、売却促進策が功を奏し大都市圏を中心として全国的に売却率が高まっている。対象物件数が減少しているうえに、売却促進策が図られているのだから、競売不動産の落札競争が激しくなるのは当然であろう。

図表1 全国不動産競売新規申立件数一覧表 (単位：件)

|           | 2002年  | 2003年  | 2004年  | 2005年  |
|-----------|--------|--------|--------|--------|
| 全国総数      | 77,674 | 74,857 | 71,619 | 65,477 |
| 東京高裁管内総数  | 29,713 | 29,027 | 26,995 | 24,042 |
| 首都圏(一部三県) | 20,019 | 19,347 | 17,483 | 15,407 |
| その他       | 9,694  | 9,680  | 9,452  | 8,635  |
| 大阪高裁管内    | 14,221 | 14,499 | 13,426 | 11,733 |
| 名古屋高裁管内   | 6,934  | 6,711  | 6,324  | 5,887  |
| 広島高裁管内    | 4,243  | 3,960  | 4,086  | 3,870  |
| 福岡高裁管内    | 11,269 | 9,863  | 9,973  | 9,453  |
| 仙台高裁管内    | 5,867  | 5,082  | 5,880  | 5,474  |
| 札幌高裁管内    | 3,369  | 2,749  | 2,864  | 2,910  |
| 高松高裁管内    | 2,056  | 1,966  | 2,131  | 2,088  |

資料：司法統計年報を基に(株)ワイズ不動産投資顧問作成

●開札対象物件数が8年ぶり増加に

06年の東京地裁本庁の動きを分析してみよう。まず図表2を見ていただきたい。06年の期間入札競争率は、過去最高だった05年をさらに3ポイント強上回る高競争率を記録している。

図表2 期間入札落札率  
＜東京地裁本庁＞

|        | 2005年(前期) | 2006年(前期) |
|--------|-----------|-----------|
| 対象物件数  | 2,136     | 2,341     |
| 総入札数   | 19,398    | 23,182    |
| 落札物件数  | 2,002     | 2,265     |
| 落札率(%) | 93.7      | 96.8      |

資料：(株)ワイズ不動産投資顧問調べ

図表3 特別売却物件売却率推移  
＜東京地裁本庁＞

|       | 物件数  | 不売数  | 売却率    |
|-------|------|------|--------|
| 2003年 | 665件 | 448件 | 32.63% |
| 2004年 | 333件 | 189件 | 43.24% |
| 2005年 | 135件 | 45件  | 66.66% |
| 2006年 | 76件  | 13件  | 82.89% |

さらに、期間入札で売れ残った76物件のうち、最終的に売れ残ったのはわずか13物件、売却率は約83%であった(図表3)。

つまり06年は2341物件のうち2328物件が売却されたわけで、売却率は実に約99.4%。まさに「完売」といいレベルだろう。また入札本数の増加も著しく、競落1物件に対し、平均10本を超える応札があった勘定である。5年前の01年は平均5本に満たなかったことを考えると、単純計算しても、この5年で競争が2倍以上になったのである。入札参加者が競落確率の低下を嘆くのもよく分かる。

●全物件で競落価格水準が上昇

しかし06年について、05年までの数年間の傾向と異なることがある。それは開札対象物件数が前年比で増加していることである。1999年以降2005年まで不良債権処理の進展に呼応するように対象物件数は減少してきたが、06年は一転して205物件増加した。これは、競売申立後に任意売却実施等によって申立が取下げられるケースが減少したことが要因であろう。ちなみに東京地裁の05年の申立件数は、図表1における一都三県1万5407件のうちの4802件(八王子支部を含む)であった。同じく04年は5649件だったので、1年で約15%も減少している。急激ともいえる申立件数の減少状況にありながら開札対象物件が増えたのである。

競売による売却率の高さや、良い価格で売却されることから、敢えて任売によらず最後まで競売による回収を図ろうとする金融機関が増えたと解釈すべきであろう。

これだけの結果となった理由の一つには、ある物件（詳細後述）が売却基準価額の約9・5倍でかつ250億円超という巨額で落札されたことがある。東京地裁本庁における06年落札金額合計は約1320億円なので、この1物件がその2割近くを占めるため、この競落結果が全体のデータに大きく影響したのである。この物件を除いて計算すると、土地付建物の上乗せ率は111・04%、種別全体の上乗せ率は94・02%に低下する。ただ、この数字であつても、競落水準が前年比で上昇していることに変わりはない。

次に図表5は全体の物件の種別割合を示している。これを見ると06年はマンションの比率が多くなったことが分かる。これはバブル経済崩壊後の景気浮揚策として、マンション大量供給が長く続いたことを反映しているよう。

さらに対象であるマンションの中身を見ると、ワンルームマンションが減少しているのである。06年における落札マンションのうちワンルームマンションの占有率は約12・5%で、これは05年の約17・5%を5ポイント下回っ

図表4 売却基準価額に対する上乗せ率<東京地裁本庁>

| 種別        | 2005年   | 2006年   |
|-----------|---------|---------|
| マンション     | 49.06%  | 62.29%  |
| 土地付建物     | 102.19% | 168.28% |
| 土地        | 86.32%  | 91.52%  |
| 借地権付一戸建など | 75.42%  | 95.62%  |
| 全体        | 86.94%  | 128.87% |

図表5 種別物件割合<東京地裁本庁>

| 種別       | 割合     |        |
|----------|--------|--------|
|          | 2005年  | 2006年  |
| マンション    | 51.85% | 55.57% |
| 土地付建物    | 35.70% | 31.44% |
| 土地       | 2.76%  | 3.89%  |
| 借地権付一戸建等 | 9.69%  | 9.10%  |

資料：(株)ワイズ不動産投資顧問調べ

ている。バブル経済時代に盛んに行なわれ、後に不良債権化していったノンバンクのワンルーム投資融資の処理が

行の不良債権処理がほぼ終焉したこと、大型競売案件が減少したことによると思われる。

### ●高値での落札事例が続出

さてここからは、06年、特に目を惹いた競落事例を紹介したい。

#### 〔最高入札本数74本〕

まず2月17日開札では、店舗兼事務所の一棟物件が06年最高の入札本数74本を記録した。地下鉄東西線「門前仲町」駅（東京都江東区）徒歩2分に立地する木造3階建てで、土地はわずか8坪、建物は築28年で延床面積は約22坪。売却基準価額は467万円であったが、これに対し落札価格は、その約

6倍の2834万円だった。相当な高値落札かと思われるが、それでも年利回り10%確保が可能な水準である。

収益還元での入札がすっかり定着したことを感じさせる。

#### 〔最高額は250億円超〕

先述した超高額落札は、3月24日開札にあった。東京メトロ日比谷線「六本木」駅（東京都港区）2分（六本木7丁目）に立地する一団の土地建物（土地約1140坪、建物約1880

収束しつつあるというところなのだろう。また06年の1物件当たりの平均落札価格は先の超高額落札物件を除くと、約4700万円、05年の5000万円強に比して約6%低下、若干小粒になった。これは都市銀

坪)で、252億5000万円で落札された。

一事件での落札価格としてこれほど高額なものは、1994年のホテルニュージャパン跡地(特別売却にて債権者が約99.4億円)以来記憶がない。またこの落札金額は売却基準価額の約9.5倍にも達し、上乘せ率においても破格であった。さらにこれほどの高額落札であったにもかかわらず、入札本数がわずか2本であったことにも驚かされた。

これは、通常の土地付建物と異なり、建物が区分所有形態であったり、土地についても競売対象外の建物の敷地(底地)が含まれているなど、権利関

### ●2007年、マンションへの入札はさらに過熱

昨年本誌で06年の競売市場について「マンションの落札価格動向に注目したい」旨述べた。これはマンション用地高騰や建築資材価格の上昇によって都心部を中心に新築マンションの供給減や分譲価格の上昇が予測されたため、中古マンション相場が上昇し、同時に

係が複雑だったためだろう。

債権者の自己競落ではなかったようだが、何らかの特殊事情での入札であったことも考えられる。

#### 〈億ションへ強気入札〉

10月18日開札では「広尾ガーデンヒルズサウスビル」(東京都渋谷区)の3LDK、専有面積約38坪の部屋が36本の大量入札を集め、売却基準価額の約3.5倍の約2億1300万円(坪単価560万円超)で落札された。

これまで土地付建物に比べ人気に出遅れ感があったマンションも、この例のように、好立地物件を中心に、とりわけ年後半から強気の応札が見られるようになった。

競売においても競落水準が上がると考えたからである。

結果として、05年までマンションの競落水準は土地付建物に比して上昇していなかったが、06年は図表4でも分かるとおりに明らか上昇した。

07年は06年以上に好立地マンション

については競落水準の上昇が見られるだろう。また都心型ワンルームマンションは競売市場において、その数をさらに減らし、それにより物件によっては大量入札があるものと思われる。

全体として今後も競売市場の収縮は続き、競落はさらに難しくなるだろう。競売市場から物件を仕入れる不動産会社にとっては、長期貸借権付物件など、即商品化が難しい物件を精査して応札するなどの工夫が従前にも増して重要になる。

#### この先どうなる？ 競売市場



#### 市場は安定的。 仕入れに厳しい状態続く

都銀などの不良債権処理もほぼ終わり、誰もがほしがると言える「良い物件」は少なくなってきました。地方金融機関の不良債権はまだ残っていますが、小ぶりなものや郊外の物件が中心。仕入れの市場としては厳しい状態がしばらく続くでしょう。

情報開示などにより競売システムがうまく回るようになり、市場はある程度落ち着いてきています。不動産市場がどうなるかにもよりますが、今後数年、常に完売という状況は変わらないと見えています。(山田氏)