

競落率上昇でますます過熱。今後はよりいっそく収益重視の傾向に

山田純男
Sumio Yamada

(有)ワイス 不動産投資顧問
代表取締役

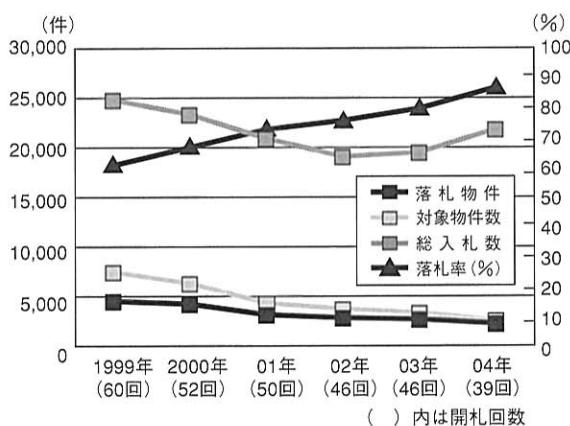
東京地裁本庁は驚異の売却率

2004年の東京地裁本庁の競売市場では、7年連続で期間入札における競落率が上昇し、開闢以来最高となる87%を記録した。一方で対象物件については一昨年を約770物件下回り、6年連続で減少した(図表1)。少数物件に対する激戦の様子であるが、さらに期間入札での不売物件、つまり特別売却物件の売れ行きも昨年は好調であった。図表2のとおり昨年は約半分近い特別売却物件が売れていたのである。つまり東京地裁

本庁では期間入札と特別売却の合計で開札対象となった物件の95%近くに買い手があつたことになる。一般的の分譲マンション業者でもこの契約率はなかなか達成できない水準だろう。さらに競落価格についても昨年は最低売却価額に対し平均50%を超える水準で競落されており、一昨年を大きく上回った(図表3)。

さて、この高売却率かつ高水準の競落価格を支えていたのは、やはり一昨年同様収益型の物件である。昨年の最高入札

図表1 東京地裁本庁(23区)開札結果状況



(有)ワイス不動産投資顧問調べ

本数87本を記録したもの、収益型投資用ワンルームマンションであった。当該物件は3月8日開札で西池袋線「桜台」駅徒歩1分に立地し築13年、専有面積約6坪の物件である。月額賃料7万2000円にて賃貸中であり、管理費等や固定

資産税等を考慮した年間収益は65万円以上見込める。この内容で最低売却価額は378万円であったが、落札価格は850万円、年利回りは実質8%未満の水準であった。

「不動産ファンド」の成長が市場牽引

ところで、こういった高入札率の背景には、インターネット（ピットシステム＝Broadcast Information of TriSet system、URL＝<http://www.bit.sikkou.jp/>）

による情報公開により個人の入札参加が増加したことも挙げられる。入札という方式がむしろ購買意欲をくすぐっているのか、比較的低額な収益型物件を中心に、

活発な個人入札がみられた。

中には競落されたマンションよりも安い物件が同時期に同棟内にて一般に売り出されていたなどという事例もあった。

また一方で、数億円規模の高額物件も、収益不動産であれば多くの入札を集めた。昨年の最高落札価格の物件は、地下鉄日比谷線「六本木」駅徒歩3分に立地する「六本木スクエアビル」であつた。かねてから繁華街六

図表2 特別売却物件売却率

	特別売却物件数	売却物件数	売却率
2002年	885	271	30.6%
2003年	6664	217	32.6%
2005年	356	174	48.8%

(有)ワイズ不動産投資顧問調べ

図表3 最低売却価額に対する上乗率
(東京地裁本庁)

種別	2003年	2004年
マンション	39.37%	42.73%
土地付建物	48.35%	55.75%
土地	42.99%	84.31%
借地権付一戸建等	32.62%	44.07%
全 体	44.79%	53.28%

(有)ワイズ不動産投資顧問調べ

本木の象徴的なビルであったこの物件は、土地が190坪弱、建物は築30年で、鉄骨鉄筋コンクリート造の10階建、延床面積が1400坪超という規模である。現状の年間収受賃料は2億5000万円程度とみられるが、マネジメント次第では増収も期待できよう。このような内容で最低売却価額は16億円強であったが、これに対し7本の入札があり、結果的に落札価格は40億円にものぼった。落札者は本物件の債権者で、いわゆる自己競落であった。ちなみにこの競落者は、本邦



昨年、最高価格で落札された「六本木スクエアビル」(東京都港区)。7本の入札があり、落札価格は40億円にものぼった

特集

どうなる？2005年の不動産市場

金融機関から債権を購入した成長著しい新興不動産ファンド会社である。いわゆる外国投資資金などを背景とした不動産私募ファンドのこのところの隆盛を象徴した結果といえよう。

総括すると競売市場のみならず東京圏の不動産市場は超低金利情勢が続く中、収益不動産に個人、法人等の注目が集ま

全国的には、競売不動産の量はまだ高水準

る傾向が顕著な1年であったといえよう。そしてそれを牽引したのが外国、国

対象物件の減少が著しい東京地裁本庁

であるが、全国的な競売不動産の量は新規申立件数の推移を見ると決して減少し

ているとは言い切れない（図表4）。東京圏の一都三県や福岡、札幌などの高裁判管轄では減少傾向は見て取れるが、他の高裁判管轄では決して減少しているとはいえない。東京、横浜、埼玉が対象物件を20%近く減らす中、千葉県は比較的減少幅は小さく、一都三県のうち東京に次ぎ対象物件が多い県となつた。

これらの結果からいえることは、地価の下落率が大きい地域については競売不動産の物件数がまだまだ高水準にあるということであろう。逆に地価が安定化している地域では、競売申立そのものが減少するとともに、仮に申立されても任意売却での処理がなされることが多くなり、入札に至らず、対象物件がさらに減少することになる。

図表4 全国不動産競売新規申立件数一覧表

（単位：件）

	2000年	2001年	2002年	2003年
全国総数	76,852	74,784	77,674	74,857
東京高裁管内総数	32,593	29,816	29,713	29,027
首都圏（一都三県）	22,002	19,614	20,019	19,347
その他	10,591	10,202	9,694	9,680
大阪高裁管内	12,119	12,935	14,221	14,499
名古屋高裁管内	5,509	6,287	6,934	6,711
広島高裁管内	4,129	4,183	4,243	3,960
福岡高裁管内	10,981	10,462	11,269	9,863
仙台高裁管内	5,474	5,612	5,867	6,082
札幌高裁管内	4,028	3,562	3,369	2,749
高松高裁管内	2,019	1,927	2,058	1,966

司法統計年報をもとに(有)ワイス不動産投資顧問作成

図表5 開札移行表（東京地裁本庁）

（単位：件）

年	新規申立事件数(a)	開札物件対象数(b)	移行率(b/a)
2000年	6,648	6,300	94.80%
2001年	6,301	4,321	68.60%
2002年	6,265	3,720	59.40%
2003年	6,073	2,558	42.10%

司法統計年報をもとに(有)ワイス不動産投資顧問作成

※上記表は、申し立てた競売事件がどのくらいの割合で途中取り下げにならず実際に開札されていったか（「移行率」）を調査したものです。2004年は、いまだデータが把握できていませんが、引き続き移行率は年々低下してきており、東京地裁本庁において開札前の任意売却が多くなってきていることが分かります。

規申立された物件が実際に期間入札にまでどのくらいの割合で進むのかを表して

図表5は東京地裁本庁において競売新規申立された物件が実際に期間入札にま

内の幅広い投資家をバックにした「不動産ファンド」の成長であつたようだと思ふ。

いるが、数年前はほとんどの物件が期間入札へ移行していたものが、近時は約半分の物件が手続きの途中任意売却などによる処理がなされていることになる。また期間入札による事件記録閲覧開始以後で開札までに任意売却等によつて取り下

げられる、いわば間際の取り下げについても東京地裁本庁では昨年も約20%程度あつた。これは一昨年と同程度の水準であり、首都圏の地裁ではやはり一番高率である。この点も対象物件の減少が進んだ一因となつてゐる。

改正法施行で不良債権の任意売却が進展

ところで昨年競売市場にとつて注目すべきは、何といつても昨年成立した「担保物権及び民事執行制度の改善のための民法等の一部を改正する法律」（以下、「改正法」）が4月1日に施行されたことである。この中で競売物件購入サイドとして一番注目されていたのが「短期賃貸借保護制度の廃止」である。抵当権に後れる賃貸借はその期間の長短にかかわ

人は敷金の返還を買受人に求められず、競売不動産から退去しなければならなくなつた（ただし明渡猶予期間6カ月がある）。

さて昨年短期賃貸借保護制度の廃止による競売市場への影響はどのようなものであったのだろうか。改正法は昨年4月1日以降の占有から適用される。従つて、

2005年、高落札率は続くか

とができなくなる。つまり従来抵当権設定後に入居した契約期間3年以内の賃借人は、差押後その期限が到来するまで、その不動産を使用することができる権利があつた。さらに預け入れた敷金は原則として新しい買受人に引き継がれることになつていた。

これに対し、改正法は契約期間などがどうあれ、抵当権設定後に賃借した賃借

本年の東京地裁本庁の対象物件数は開札回数が昨年の39回から34回にさらに少なくなることからも、引き続き減少することが予想され、競争は激化しよう。過熱ともいえる競売市場であるが、筆者は本年の競売市場、主に首都圏の市場について「一棟物共同住宅を中心に収益物件の落札価格は依然強含みとなる。しかし

一般市場でマンション価格、マンション賃料の低下が明らかになるので、マンションの落札価格水準は横ばいもしくは弱含みとなる」とみている。

政府はデフレ対策として超金融緩和政策を取り続けており、そのおかげもあって金融機関は不良債権処理に目途が立ち、不良債権問題の解決が進んだ。これ

昨年実際に入札対象となつた物件には、それ以前に入居している人が多いため、結果的に旧法の短期賃貸借権が認められるケースが多く、この点では改正法の影響はまだこれからといつた面がある。しかし改正法施行により変化したことは、不良債権対象のテナントビルが任意売却処理されるケースが増加したことである

は競売不動産をはじめとした処理すべき担保不動産の量が減ることを意味し、格安不動産とりわけ収益型不動産の入札がより難しくなることに繋がる。金融緩和によりお金が豊富に供給されるところで、物件が少なくなければそれは物件価格の上昇につながるのは自然の流れといえよう。

ところが一方で不動産の最終需要者といべき賃借人が支払う賃料は決して底打ち状況ではない。リクルート㈱のマンスリーレポートなどをみると、マンショ

これまで述べてきた以外で、昨年の競落データ中、筆者が目を惹かれたことがある。それは借地権付建物の競落率の上昇である。元来借地権物件は競売では売れない物件の筆頭格であった。しかし図表6をみて分かるとおり、ここ2～3年競落率は急上昇しており、昨年では70%を超える人気ぶりである。

借地権付建物を競落すると土地所有者と新たに土地賃貸借契約を結ぶ必要があり、これについての承諾を、買受人が土地所有者から得る必要もある。また承諾にあたっては承諾料を土地所有者に支払うことを要す。

ところが競売物件ではこの承諾料がいくつになるか、さらには地代や契約期間も含めて、なかなか事前には予測がつきにくい。それでも果敢に入札する方がいたのは、一つに再販業者などが競争激化で競落できなくなってしまったので、止むを得ず借地権であつても挑戦しているという側面がある。

しかしもう一つには、借地権の収益物件は土地が低廉な地代での借りものであるために、所有権の収益物件に比して利回りが高いことがある。収益率を重視した結果収益型の借地権物件への応札が多かつたことも落札率上昇の大きな要因であった。

収益不動産の人気は本年も堅調であることは前述したが、さらに収益重視の方向が強まることが予想される。賃料などの収益の見込み、収益を得られる物件にするためのコストをしつかり見極めることが競売ビジネスでもより重要ななる。また、マンションを中心とした実需対象物件については、一般市場相場の軟調も予想される本年、より慎重なるマーケティングをもつて入札に臨む必要があ

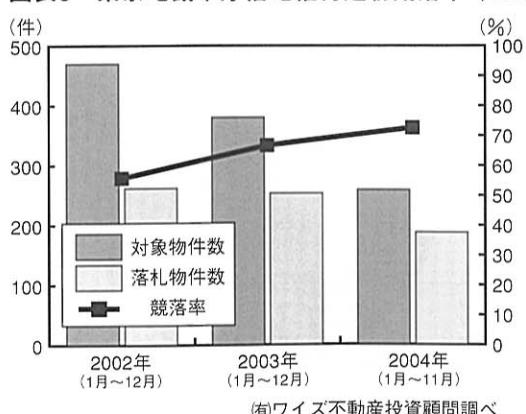
本年の入札戦略は、コストの見極めが重要に

安不動産とりわけ収益型不動産の入札がより難しくなることに繋がる。金融緩和によりお金が豊富に供給されるところで、物件が少なくなければそれは物件価格の上昇につながるのは自然の流れといえよう。

ところが一方で不動産の最終需要者といべき賃借人が支払う賃料は決して底打ち状況ではない。リクルート㈱のマンスリーレポートなどをみると、マンショ

ン賃料はむしろ昨年の夏頃から前年同月比で明らかに低下し続けている。本年春には新築分譲マンションの完成在庫が大量に発生するとの予想もあり、中古マンションの価格低下が鮮明になる可能性が高い。一般市場の価格が弱含めば、競売市場における応札価格も低下することが考えられる。昨年期間入札でほとんど落札されていたマンションであったが、本年は特別売却に回る物件も散見されるようになることも予想される。

図表6 東京地裁本庁借地権付建物競落率(2002年～)



(有)ワイス不動産投資顧問調べ