

10年ぶりに新規申立件数が増加。 一方で売却率は低下傾向に

●市場の転換年となった2008年

図表1は、全国の不動産競売新規申立件数の推移である。全国ベースで5年連続新規申立件数が減少している。06年から07年の物件の減少幅が大きい。特に首都圏一都三県については率にして35%以上の減少である。これを反映してか、東京地裁本庁の対象物件も08年上半期まで減少してきた。

しかし、08年8月から様子が変わった。対象物件が急激に増加しだしたのである。結局、図表2にあるとおり、下半期の増加分が大きく、08年通期で07年を上回る結果となった。

現在地裁では、競売申立てから開札日まで半年以上の事件が6ヶ月で処理されているようであり、それから類推すれば07年の終わり頃から申立て件数は増加しているといえる。

図表1 全国不動産競売新規申立件数一覧表 (単位：件)

	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年
全国総数	74,857	71,619	65,477	61,433	54,920
東京高裁管内総数	29,027	26,935	24,042	22,674	19,776
首都圏(一都三県)	19,347	19,348	19,349	19,350	12,391
その他	9,680	9,694	10,202	10,591	7,385
大阪高裁管内	14,499	14,221	12,935	12,119	9,572
名古屋高裁管内	6,711	6,934	6,287	5,509	4,659
広島高裁管内	3,960	4,243	4,183	4,129	3,439
福岡高裁管内	9,863	11,269	10,462	10,981	7,672
仙台高裁管内	6,082	5,867	5,612	5,474	5,220
札幌高裁管内	2,749	3,369	3,562	4,028	2,539
高松高裁管内	1,966	2,058	1,927	2,019	2,043

資料：司法統計年報をもとに(有)ワイズ不動産投資顧問作成

図表2 東京地裁本庁 07・08年対象物件比較 (単位：件)

	2007年	2008年
上半期	956	814
下半期	856	1,148
合計	1,812	1,962

資料：(有)ワイズ不動産投資顧問調べ

(有)ワイズ不動産投資顧問
代表取締役

山田純男

Sumio Yamada

図表3 期間入札(東京地裁本庁)

	07年	08年
対象物件数	1,812	1,962
総入札数(件)	19,943	10,991
落札物件数(件)	1,771	1,771
売却率(%)	97.7	90.3

資料：(有)ワイズ不動産投資顧問調べ

図表4 特別売却物件売却率(東京地裁本庁)

年	物件数	不売数	売却率
2007	41件	8件	80.48%
2008	191件	69件	63.87%

資料：(有)ワイズ不動産投資顧問調べ

図表5 落札価格の売却基準価額に対する上乘率(東京地裁本庁)

種別	2007	2008
マンション	60.60%	24.96%
土地付建物	101.06%	42.43%
土地	137.36%	28.49%
借地権付一戸建など	162.89%	41.93%
全体	99.99%	34.08%

資料：(有)ワイズ不動産投資顧問調べ

図表6 種別内訳(東京地裁本庁)

種別	割合	
	2007年	2008年
マンション	57.95%	68.28%
土地付建物	28.75%	23.79%
土地	3.20%	2.84%
借地権付一戸建等	10.10%	5.09%

資料：(有)ワイズ不動産投資顧問調べ

ちなみに、08年1年間で一番入札本数を集めたのは、5月29日開札の東京メトロ有楽町線「護国寺」駅徒歩1分に

先述のとおり、東京地裁本庁において08年の対象物件は07年より約8%程度増加した。一方で、期間入札の売却率のほうは図表3のとおり、約7%のダウンとなっている。対前年比で売却率が低下したのは10年ぶりのことである。また、もしも05年4月1日から導入された現在の売却基準価額制度でなく、かつての最低売却価額制度であれば、少なくともさらに10ポイント以上低下していたであろう。

現状では、かつての最低売却価額のレベルで設定される売却基準価額の

競落価格の水準も、ここ10年近く上昇し続けてきたが、08年は一転して低下している。図表5にあるとおり、全体として07年対比で約3分の1のレベル

08年の大きな特徴は、対象物件のうちマンションの比率が大きく上昇したことである(図表6参照)。このマンション比率増加の影響もあつて、1物件当たりの落札平均価格が全体的に小ぶりになり、08年は次頁図表7にあるとおり、40%強もダウンしたのである。

●10年ぶりに期間入札の売却率も低下

80%相当の買受可能価額でも入札が可能であるが、07年では、ほとんどの落札物件は売却基準価額以上で競落されていた。

しかし、08年終盤の開札では約20%の物件が売却基準価額未満での落札と

なっている。これらの物件は、かつての制度では応札者ゼロとなっていたものである。売却促進のために創設された制度が、皮肉にも08年、ついにその効果を発揮し始めたといえよう。さらに、図表4のとおり、08年は特別売却物件の売却率も急激に低下している。こうしたことからみても、08年は競売市場の転換の年であった。

●落札価格水準低下、マンション中心へ

競落価格の水準も、ここ10年近く上昇し続けてきたが、08年は一転して低下している。

08年の大きな特徴は、対象物件のうちマンションの比率が大きく上昇したことである(図表6参照)。

図表7 落札総額・件数・平均落札額（東京地裁本庁）

年	通期落札金額総計 (万円)	落札物件数	一物件当たりの落札平均金額 (万円)
2007	9,481,020	1,771	5,353.48
2008	5,626,268	1,771	3,176.89

資料：(有)ワイズ不動産投資顧問調べ

図表8 08年競落マンション
築年代別割合（東京地裁本庁）

築年(年)	(件)	比率(%)
～1970	30	2.4
～1975	56	4.5
～1980	138	11.1
～1985	183	14.7
～1990	147	11.8
～1995	147	11.8
～2000	278	22.4
～2005	222	17.9
～2008	42	3.4
合計	1243	

資料：(有)ワイズ不動産投資顧問調べ

先述のとおり、08年は競落価格水準が急降下したが、とりわけ土地の低下が顕著であった（前頁図表5参照）。これは、不動産会社の土地購買能力が極端に細ってきたことによる。

08年12月4日開札で、東京メトロ東西線「葛西」駅徒歩10分に立地する土地125坪が対象となった。現状は、資材置き場兼駐車場で、やや変形ではあるが、北側で幅員10・9mの公道に約11m面しており、位置指定道路を入れることよって3・4区面に分筆できる。1宅地22・30坪程度の敷地に建物延床面積35・45坪を付けた建売の用地として最適である。全体で500㎡未満のため、開発行為にならず、商品化

立地する「ライオンズマンション護国寺第3」（東京都文京区）。築24年を経過し、決して新しいとはいえない物件であるが、この日48本の入札を集めた。間取りは圧縮型の3DK、専有面積は約14坪で、売却基準価額は699万円に設定されており、これに対し落札価格は1868万円と、約2・7倍もの高水準落札であった。この結果を招いたのは、当時の取引事例とかけ離れた低い水準の売却基準価額が設定されていたことにもあるが、08年最後の強気の入札だったともいえるだろう。特に市況の変化を感じさせたのは、立地の希少性や人気が比較的低い物件である。

例えば、08年2月に東京メトロ千代田線「北綾瀬」駅徒歩17分に立地し、築9年3LDKのマンションが入札8本を集め、売却基準価額の約17%アップの専有面積1坪単価約80万円で落札された。しかし、同年12月の最終開札日に同じ駅の徒歩11分に立地する築年が11年とやや古い、やはり3LDKのマンションの入札は2本。売却基準価額から約10%低い、専有面積坪単価70万円で落札されている。築年、立地等を考えれば、ほぼ同格の物件であるが、入札水準は数ヵ月で明らかに低下した。

●土地の競落価格の低下が特に顕著

図表8を見てもらいたい。これによると1995年から2000年までの建築年のものの割合が一番多いのがわかる。実は、1992年から2000年には当初5・10年（ゆとり期間）の返済額が少ない「ゆとりローン」が融資されていた。この時期に建築されたマンションが多く競売市場に登場しているということは、ゆとり期間が終了し、返済額が急激に高くなったことによる「ゆとりローン破綻」が競売マンション増加の一因であることを表わしているように思う。

も早いと思われる。しかし、売却基準価額9379万円（買受可能価額7503万円）の条件でも応札がなかった。買受可能価額ベースでは1坪当たり60万円で、これはこの土地の正面路線価の約63%相当である。路線価の4割引でも入札者がなかったことになる。

07年8月6日に、東京メトロ有楽町

●対象物件は拡大基調、期間入札競落率はさらに低下

09年の競売市場は、対象物件が08年比で大幅に増加、場合によれば東京都裁判所庁で3000件程度になることがさらに予想されるなど、ますます拡大基調となる。そして、期間入札の競落率はさらに低下し、80%程度になりそうである。

また、08年は前述のとおり中心の対象物件はマンションであったが、09年は、不動産会社等が所有する開発途上の土地や古ビルなども、不良債権の担保不動産として競売市場に登場して行くことが予想される。

しかし、そういった物件は応札する会社等がかなり少ないこともあって、

線「千川」駅徒歩5分の古家付土地が53本の大量入札を集め、不動産会社に落札された。このときの落札価格は1坪228万円であったが、この水準は売却基準価額の2・5倍で、かつ路線価の2倍を超えていた。土地については、1年強の期間でこれほどまでに競落価格水準が下がったのである。

債権者の自己競落などになっていくケースも多いだろう。競落価格水準については、金融情勢の動向によるもの、やはり08年下半年の傾向を引き継ぎ弱含みとなるように思う。

最後に、数年来の検討課題であった不動産競売の民間開放問題であるが、これについては、民間開放のメリットがデメリットを凌がないとの判断から、結局現行の制度維持となる見込みである。良い決断だと思われる一方、その代わりというのでもないだろうが、任意売却の促進策として担保権消滅請求制度を政府研究会が提案している。これは、不動産に複数の抵当権等の

担保権が設定されている場合で、主に一番抵当権者等が裁判所に対し、後順位抵当権等の消滅を求めることができるといふものである。後順位の抵当権者がいわゆる「ハンコ代」を請求するなどして、任意売却を阻害することをなくそうというわけである。

まだ内容は具体化されていないが、09年通常国会で審議され、成立する可能性はある。そうなれば、任意売却が増加していくことも考えられるだろう。

この先どうなる？ 競売市場



「執行抗告屋」には 十分な注意を

最近気になるのは、このところ頻度が低下していた競売の進行妨害に利用される「執行抗告（裁判所の執行処分に対して不服申立てを行なうこと）」が散見されるようになったことです。競売市場拡大を背景に、執行妨害で利益を得ようとする「執行抗告屋」が、09年は再び暗躍する恐れがあると考えています。裁判所等にも十分注意をお願いしたいところです。（山田氏）