

マンションが引っ張る競売市場

—落札率も上乘率も上昇、応札50本超も

不良債権の担保不動産を処理する競売市場が、過熱している。東京地裁では、競売不動産への入札が活発で、2013年に入って競落1物件あたりの入札本数は前年比約1.5倍の14本を超えた。一方で、中小企業金融円滑化法の失効に伴い、増加すると見られていた不良債権も増加せず、結果としてマンションを中心として競落競争がさらに激化する様相を見せている。競売市場の現状をレポートする。

**競売物件数減少続くも落札率は98%
平均入札数は2011年下期上回る13.50本**

2013年上期(1～6月)の東京地裁本庁における開札結果によると、競売対象物件は812件(前年同期比191件減)で、その内、796件(175件減)が落札された。落札率は98.0%。ただし、総入札数は物件数が少ないにもかかわらず、1万713件(1911件増)まで上向いているほか、落札率も昨年から1.2P上昇、1件に10本以上の応札があった物件が481件(114件増)に上るなど、需給の好転は明らかだ。応札数別では10～15本が218件、16～20本が117件、21～25本が58件、50本以上も1件あった。上期796件の平均入札数は約13.50本だが、これは前年同期比2.79本の増加。かつて住宅ローン破綻で公庫が一斉整理に動き、マンションの申立件数が急増した2006～2007年、直近では最高だった2011年下期の12.36本も上回り、過去最高の数値となった。

落札された796件の種別物件割合はマンションが547件(シェア68.71%)、土地付建物が195件(24.50%)、土地17件(2.14%)、借地権付建物等が37件(4.64%)だった。入札数が二桁の応札があった案件の内訳もマンション355件、土地付建物112件、土地5件、借地権など9件。競売市場が盛り上がりを見せている背景にあるのは、マンションに対する人気と言えそうだ。入札数トップ10を見ても、1位が新宿区のマンション・70本、2位は江東区の

マンション・49本、3位は練馬区のマンション・48本など、8件がマンションだった。

マンションへの人気ぶりは、売却基準価額に対する上乘率にも見ることができる。マンションは2012年上期に39.12%に下がったが、それが今年上期は59.97%と20.85P上昇しており、土地付建物の数値を上回った。これら数値をまとめたワイズ不動産投資顧問の山田純男社長は「実需に基づいたものかどうかは疑問だが、確かに新築マンションが売れているので、その勢いが背景にあるのかもしれない。中古マンションの成約価格も上がっており、その動きに競売市場も合わせている」と分析している。競売物件の統計をまとめている三友システムアプレイザルの森信慎二郎主任研究員も「開札件数が細る中で、消費税引き上げ前のマンションや戸建て需要増に対する(中古)物件物色行動の現れ」と見る。

競売マンションの価格上乘率が上昇した背景には、再販市場が好調であることも挙げられるが、それ以上に、売却基準価額が低く抑えられていることにある。東京地裁が扱う競売マンションの売却基準価額は、調査委員である不動産鑑定士が主に土地と建物を、それぞれ積算法を使って算定しているが、この鑑定価格が中古マンションの実勢価格とかい離していることが多い。そもそもマンションの場合、積算法を用いると実勢価格とかい離が生じ、どうやっても低めに算出される。ここへきて

再販価格を強気に見る業者が、見込み買いをして一般の市場価格に近い価格で落札する契約されるため、上乘率はさらに大きくなる。

1 棟物収益不動産に 30～40 本の札も住宅ローンのデフォルト案件が顕在化せず

かつて競売市場には、1 棟物の住居系収益不動産がよく出ていた。これら物件が最近では競売市場に出る前に任意売却されたり、不良債権として処理せず延命を図るなどしている。しかしこうした物件でも、債務者が亡くなるなど相続が起こったりすると市場に出てくる。これらが高値で落札される。しかも 1 物件につき 30～40 本の札が入り、表面利回りが 10%を切った価格で落とされる。実際の NOI から考えると 6%となり、割安で購入できる競売市場では考えられない。前出の山田純男社長は「これら物件の多くは再販業者が落としているので、よほど市場に仕入れ案件がないのだろう。利益の部分を減らしているか、高く売れる (NET5%台でも) と思っているのだろう」と分析する。

東京・豊島区のある収益物件は RC 造で築 27 年の物件。売却基準価格が約 1.1 億円のところを、約 2 億円で売れた。NOI は 1600 万円以下であるにもかかわらず 2 億円で落ちているので、諸経費を考えると利回りは 8%を切る。ひところは、表面で 10%くらいが精一杯 (約 1.8 億円) だった。だから 1 割以上はどう見ても高い。再販業者はこの物件を 2.5 億円で転売して 1 割の儲けを得る。築 27 年の物件でも高値で落とされる背景を、山田氏は「おそらく金融緩和の影響だろう。物が無いので 27 年経っていても、旧耐震でなければ、資金が出る前提のもとに高く仕入れても平気と判断する」と見る。

収益 1 棟物以外でも、新築、中古マンション市場が好調ななか、築浅を中心に札が入りやすい。ここでもやはり、物件数が少ないことにより競落競争に拍車がかかっている。かつて住宅ローンのデフォルト物件が市場に多く出たが、銀行がリスクに応じているので、よほどの破たん状態でない限り、顕在化しない。中小企業金融円滑化法は、「中小企業」と名打っているが、じつは個人の住宅ローンも適用し、その数は中小企業向けの 10 倍と言われている。支援機構もリスクの方向に持って行っている。実際はリストラ、雇用環境は良くなっていないので、返済不能になる人は多いのだろうが、現実問題は、そうっていない。結論を先延ばしし、利息だけを回収してキャッシュフローを確保し、景気回復を待ってその時に元本を回収するシナリオを描いているのかもしれない。

今後の競売市場について前出の森信氏は、開札件数の先行指標である配当要求終期公告件数がほぼ横ばいで推移していることから、当面、減少もしくは横ばいで推移する見通しを示す。年間の競売件数は 2012 年の 1929 件に対し、今年はさらに絞り込まれる見込みだ。

競売市場に出回る件数が減ること自体は、決して良いわけではない。銀行主導で競売申し立てを取り下げているケースが少なからず含まれているからである。取り下げた物件の多くは、景気回復を待ってから回収率を高めようと一時的に処理を先送りしている可能性も高く、シナリオ通り進まなければデフォルト化するおそれもある。東京オリンピック招致に成功したいま、実体経済がうまく回り出せば、潜在的な不良債権問題が解消し、競売市場もノーマルモードに戻る可能性が高い。