

消費税増税後は過熱状況の沈静化も!? 企業倒産件数増加等で市場拡大なるか。

(株)ワイズ不動産投資顧問
代表取締役
山田純男
やまだ・すみお

●縮小が続く競売市場

図表1は全国の不動産競売新規申立件数の推移である。これによれば2010年から連続して件数が減少している。司法統計ではまだ13年の数に明らかではないが、引き続き減少傾向にあるものと予測できる。それは後述の「配当要求終期の公告」件数の推移からも推し量られる。

また、競売市場と関連の強い、企業の倒産件数の最近の低下状況からも、競売市場が縮小していることが伺える。リーマンショック後に経営危機

回避策として制定された「中小企業金融円滑化法」が13年3月に失効したものの、金融庁の返済条件緩和と継続指導もあり、企業倒産の増加は免れた。さらに「アベノミクス」によつてなされた、大胆な金融緩和策による景気浮揚も、企業倒産減少の背景にあると考えられよう。

図表1 全国不動産競売新規申立件数一覧表 (単位: 件)

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
全国総数	67,201	67,577	51,278	43,596	38,873
東京高裁管内総数	26,010	25,987	20,124	18,044	16,567
首都圏(一都三県)	17,051	16,788	13,130	12,155	11,280
その他	8,959	9,199	6,994	5,889	5,287
大阪高裁管内	11,083	10,625	8,810	8,005	7,268
名古屋高裁管内	5,430	5,538	4,996	4,276	3,725
広島高裁管内	3,916	3,469	2,684	2,104	1,781
福岡高裁管内	9,202	9,505	6,310	5,181	4,273
仙台高裁管内	6,121	6,107	4,181	2,605	2,400
札幌高裁管内	3,199	3,860	2,622	2,035	1,666
高松高裁管内	2,240	2,486	1,551	1,346	1,193

資料: 司法統計年報を基に(株)ワイズ不動産投資顧問作成

● 競落が激戦化する首都圏競売市場

図表2は、12年と13年の首都圏（一都三県）の競売不動産の競落物件数をまとめたものである。これを見れば、

1年で首都圏全体において13%強減少しており、図表1の新規申立件数の減少がそのまま反映されている。また、競落率が90%超の中での対象物件の減少は、そのまま競争激化に結びつく。

個別の都県で見ると、千葉県の減少が大きいのに対し、神奈川県については、減少幅が小さいのが分かる。特に横浜地裁本庁については13年の競落件数（823件）が12年の件数（795

件）を上回る結果であった。

これはおそらくリーマンショック後の横浜における新築マンションの供給戸数が、他都県と比較して多かつたことにも関係しているだろう。

図表2 一都三県競落物件数（本庁支部の合計数）

都県	2012		2013	
	件数	割合	件数	割合
東京	2,663	▲12.8%	2,320	▲17.5%
千葉	2,114	▲17.5%	1,743	▲13.1%
埼玉	1,945	▲9.2%	1,689	▲13.3%
神奈川	1,762	▲13.3%	1,599	
合計	8,484		7,351	

資料：不動産物件情報サイト（bit）データより（株）ワイズ不動産投資顧問作成

● 入札本数はリーマンショック前の水準に

続いて、13年の東京地裁本庁の競売市場を詳しく見てみよう。

まず図表3に記載の通り、13年の対象物件数は対前年約12・2%減少しているが、落札率（売却率）は前年比で約1・3ポイント上昇しており、競争の激しさが分かる。特に対象物件数が

少なくなっているにも関わらず、入札10本以上の物件が25%以上増加しており、競争激化の表れと言えよう。

また13年の特徴としては、対象物件のうちマンションの占める割合が増加したこともある。昨年比で3ポイント以上、マンションのシェアが上昇し、

全体の約7割がマンションとなった。さらにマンションの競落競争は13年後半になるほど激化していった。

図表3 期間入札（東京地裁本庁）

	2012年通期	2013年通期
対象物件(件)	1,929	1,693
総入札数(件)	18,397	21,827
落札物件数(件)	1,867	1,660
売却率(%)	96.8	98.1
10本以上(件)	779	976

資料：（株）ワイズ不動産投資顧問調べ

11月8日開札では、売却基準価額の2倍を超えるマンションが10物件あり、その中には駅から徒歩18分という足回りの悪い物件も含まれていた。

また、東日本大震災後しばらくは旧耐震構造のマンションに入札が少ない傾向があったが、13年は旧耐震構造マンションにも、好立地物件を中心に大量入札があった。6月25日開札では、新宿区の3LDKの旧耐震構造マンションに46本もの入札があり、売却基準価額の2倍を超える価格で競落された。中古マンション一般市場の好調ぶりが競落競争に拍車をかけたようだ。次に、競売市場の市況を測る指標の一つである、落札価格の売却基準価額

図表4 落札価格の売却基準価額に対する上乗せ率(東京地裁本庁)

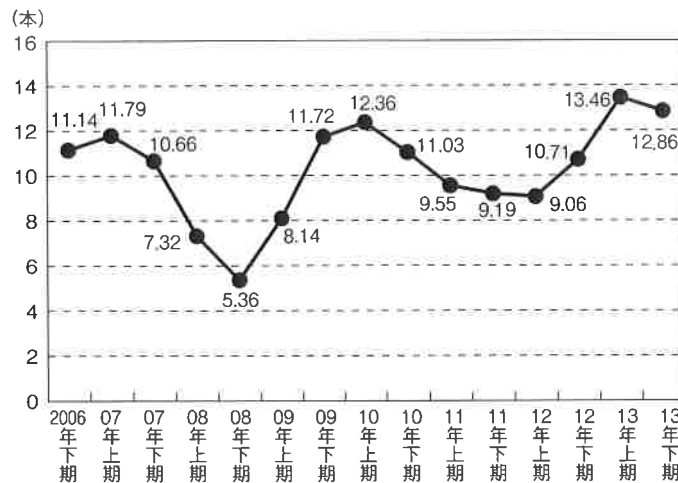
種別	2012年	2013年
マンション	41.24%	59.73%
土地付建物	54.37%	90.15%
土地	72.91%	86.38%
借地権付一戸建など	45.73%	45.94%
全体平均	49.87%	78.25%

資料：(株)ワイズ不動産投資顧問調べ

図表5は、競売市場の市況を測るも、うひとつの指標である、落札1物件当たりの入札本数の推移を表している。これによれば、13年は1物件当たり約13本であり、リーマンショック前のミニバブルといわれた時

に対する上乗せ率を見てみる。図表4はそれを12年と13年で比較したものだ。これを見ると、競売物件全体として約28ポイントも高くなっており、全種別について大きく上昇しているのが分かる。競落に当たっては、思い切った入札価格の設定を要する状況にあると言える。

図表5 落札1物件当たりの入札本数推移(東京地裁本庁)



資料：(株)ワイズ不動産投資顧問調べ

図表6は昨年の東京地裁本庁における配当要求終期の公告件数のグラフである。配当要求終期の公告は差押の約1ヵ月後に行なわれるため、競売市場

●増税、倒産増加、建築コスト上昇等が転機となる可能性も

期(07年辺り)より数字は高くなっていて、現状はバブル経済に入っている

感さえある。

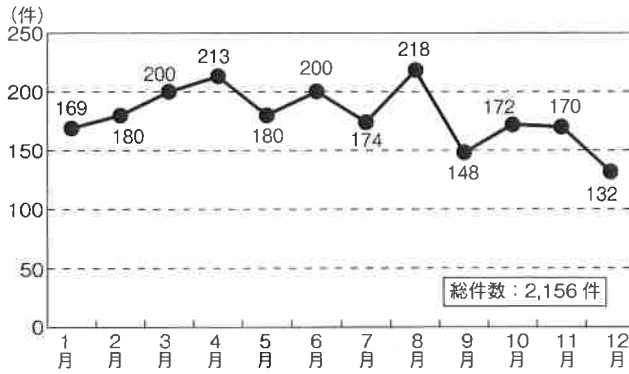
の対象物件数についての先行指標になる(約6ヵ月程度の先行指標)。

ちなみに配当要求終期の公告がなされた物件の3割程度は任売などで入札に至らない。13年の配当要求終期の公告数は合計2156件で、これは12年(2604件)比17・2%減である。しかも図表6の通り、年終盤にかけ減少度合いが大きいことから、14年も引き続き対象物件減少の傾向が続くと考えられる。

さらに物件数が増加しなければ、競争は緩まないことが予測できる。しかし、この競売市場の活況も、不動産一般市場が好調であることがその背景にある。従って14年4月消費税引き上げ後の不動産需要の動向によっては、強気の入札が一旦沈静化することも考えられよう。

また低金利の金融状況が継続するかどうかも関係する。金利の上昇は、先

図表6 2013年配当要求終期の公告件数(東京地裁本庁)



資料：(株)ワイズ不動産投資顧問調べ

の中小企業金融円滑化法によって延命されている企業を経営逼迫に追い込む可能性がある。企業倒産件数が増えれば、一転して競売不動産が増加するだろう。

また競売市場で言えば、14年はさらにマンションへの人気が強まると思われる。その要因としては、1世帯当たりの人数減少という社会的現象により、戸建てからマンションへシフトし

ていることも考えられる。加えて、競売においては、中古一戸建てが、マンションに比べ瑕疵が見えにくいということもさらなる要因となる。

昨今の不動産に対する順法意識の高まりは、再販業者の再販による購入者への責任増大を意味する。物件資料が限定的な競売不動産においては、マンションの方が再販業者にとって明らかに安全なのである。

さらに、現在の建築費の上昇という状況が、建て替えや改築のコストを引き上げており、その面でも戸建てよりマンションという流れになるだろう。今年後半あたりで、この建築コストの上昇から、土地付建物や、土地に対する入札が現在より弱気に変化する可能性もありそうだ。

また、マンションについて言えば、消費税引き上げ後については、個人売り手の物件と、業者売り手の物件では購入者側から見ると、消費税コストの違いが大きくなる。その点が競売マンションの再販業者にとって利益圧迫を引き起こし、ひいては入札価格抑制に結びつく可能性もあるだろう。

今年のキーワード



企業倒産件数動向

昨年中小企業金融円滑化法が失効したものの、中小企業の倒産や住宅ローン破綻者の数は増加しなかった。これには金融庁が、不良債権発生を抑えるべく銀行等に円滑化法失効後も引き続き指導しているという背景がある。14年は消費税増税もあり、また、金融緩和が終了し、金利が上昇する局面も考えられる。これらはアベノミクス効果が浸透しきれていない中小企業にとって、経営圧迫要因になるだろう。金融行政で延命している中小企業の倒産が増大することになれば、競売市場への物件流入が増える。企業倒産動向に今年は注目！ (山田氏)

以上14年の競売市場について占って見たが、14年中のどこかで非常に好調な現在の競売状況の転機が訪れるように思う。それは、何より現在、過去にない過熱状況であるからである。低金利の転換、企業倒産増加、建築コストのさらなる上昇、消費税増税による再販環境の悪化など、いずれかが引き金になって、その転機が訪れるのではないかと。注意深く今後を見守ってゆきたい。