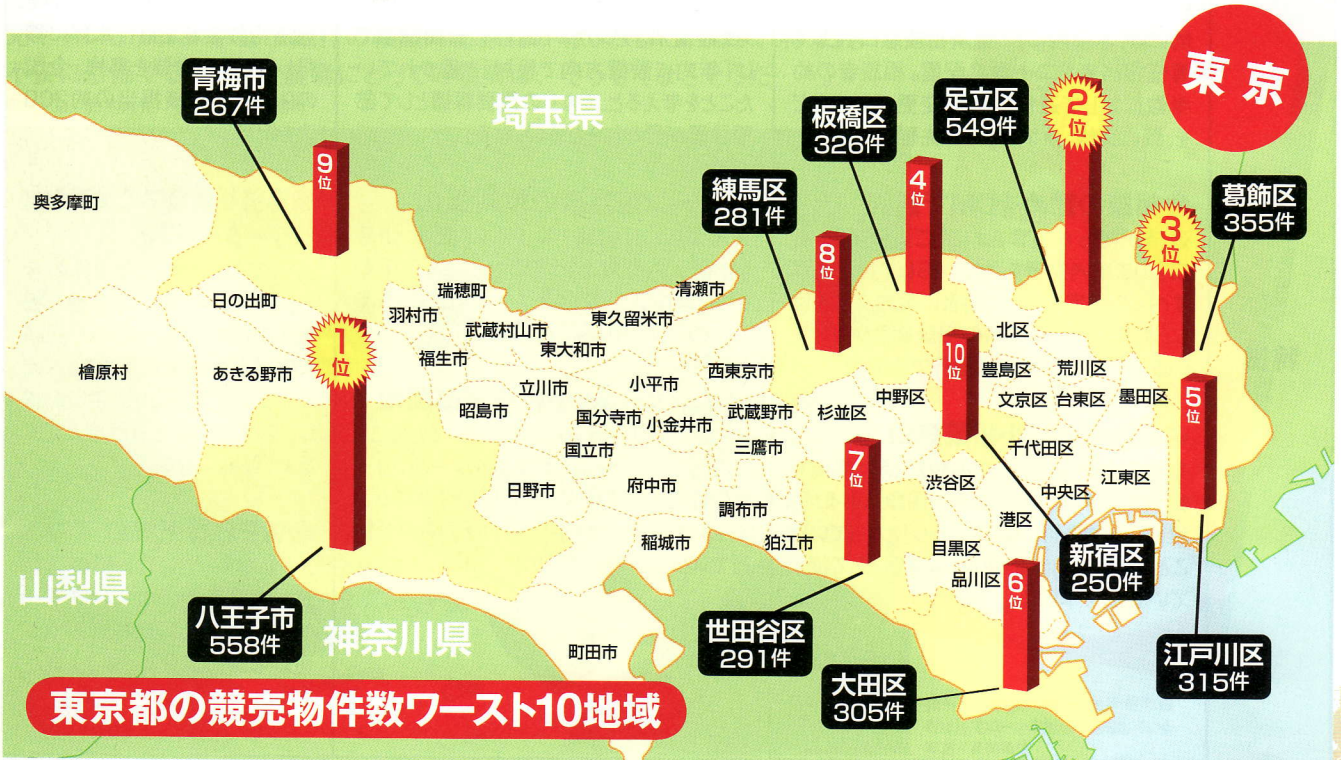


急増する競売、二大都市に見るその「傾向と実態」

東京・大阪「競売」多発地帯マップ

全国で急増する競売物件。東京と大阪も例外ではない。この2都市では、どんな地区で競売が多いのか。そして、そこから見えるものは何なのか。知られざる競売市場の実態もあわせてレポートする。

取材・文／星野陽平



(2008年3月～09年8月まで)

所得レベルの差がそのまま競売に表れる

需給ともに増加し、急拡大している競売市場。では、どんな地域に物件が多いのか。東京と大阪で物件数の多い地

競売物件が急増する背景を、ワイズ不動産投資顧問代表、山田純男氏が解説する。

「2007年秋ごろから申立件数が増えてきたのですが、サブプライムローン問題でさらに増加に拍車をかけました。特徴的なのは、全体に占めるマンションの割合の多さ。数年前はマンション、戸建ての割合は半々ぐらいでしたが、昨年はマンションの割合が68%にまでなりました。

その一方で需要も拡大しており、昨年下半年、落札1物件あたりの入札本数は5・36件だったのが、今年下期11・12件まで急増しています。人気物件ともなると、60～70本も入札があるくらいで、市場が沸騰している状況です。新築物件の供給が減少し、また開発資金への融資が滞り、中古マンションは売れており、再販売目的の業者が積極的に入札しているという事情があります」

域を調べてみると、現在の不動産市場の構造が見えてくる。「東京で昔から多いのは、足立区などの城北地区。所得レベルの低さがそのまま高い破綻率となって表れています。東京で安い新築マンションを買おうとすると、どうしてもこのあたりの地域になってしまふ。その上、無理なローンを組まざるを得ないとなると、破綻へとつながっています。新宿が多いのは、投資用マンションや商業用不動産など景気の変動を受けやすかったり、投機性の強い物件が多いため。逆に杉並区など高級住宅地は競売物件数も少ないという状況があります」(同前)

では、八王子が都内1位に來るのはなぜか。「不動産競売格付センター 981・jp」を運営する不動産競売流通協会代表理事、吉村光司氏は次のように指摘する。

「八王子などの東京都下は都心部と比較して地価の下落が激しかった地域です。都心部は人気があるので競売前に任意売却の意欲がなく、そのまま競売になっているケースが多いと考えます」