

都市部の市場は転換の年。  
価格・売却率の上昇に変化が

●引き続き縮小する競売市場

図表1は、全国の不動産競売新規申立件数の推移である。全国ベースで4年連続新規申立件数が減少中だ。また新規申立件数の減少に伴い07年の競売不動産の売却物件市場も収縮している。特に東京地裁では大幅に縮小した。

図表2は、東京地裁本庁における07年通期競落総額、物件数および一物件

●売却率は過熱状態が継続

次に東京地裁本庁の競落データを分析してみる。次頁図表3に記載のとおり、07年の対象物件数は06

当たりの競落金額を前年と比較した表である。これを見ると、市場の縮小度合いがはつきりわかる。

り、07年の対象物件数は06

図表1 全国不動産競売新規申立件数一覧表 (単位：件)

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年
全国総数	77,674	74,857	71,619	65,477	61,433
東京高裁管内総数	29,713	29,027	26,935	24,042	22,674
首都圏(一部三県)	20,019	19,347	17,483	15,407	14,219
その他	9,694	9,680	9,452	8,635	8,455
大阪高裁管内	14,221	14,499	13,426	11,753	10,684
名古屋高裁管内	6,934	6,711	6,324	5,887	5,416
広島高裁管内	4,243	3,960	4,086	3,870	3,626
福岡高裁管内	11,269	9,863	9,973	9,453	8,758
仙台高裁管内	5,867	6,082	5,880	5,474	5,623
札幌高裁管内	3,369	2,749	2,864	2,910	2,717
高松高裁管内	2,058	1,966	2,131	2,088	1,935

資料：司法統計年報を基に㈱ワイズ不動産投資顧問作成

図表2 落札総額・件数・平均落札額

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)
2006	13,196,748	2,265	5,826.38
2007	9,481,020	1,771	5,353.48

資料：㈱ワイズ不動産投資顧問調べ

㈱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

	2006年 通期	2007年 通期
対象物件数	2,341	1,812
総入札数	23,182	19,943
落札物件数	2,265	1,771
売却率(%)	96.8	97.7

資料：(株)ワイズ不動産投資顧問調べ

参加者にとつて、物件取得の厳しさがいつそう増した1年であったといえよう。次に図表5は競売物件の種別内

年比で大幅に減少した。1998年には1万件近くまであった対象物件が5分の1以下になったのである。一方で売れ行きは引き続き好調で、同じく図表3に記載されている期間入札売却率を見ると最高であった前年06年をさらに0.9ポイント上回った。図表4では期間入札で売れ残った41物件の売却状況を示しているが、売れ残りは8物件で、売却率は2年連続で80%を超えた。つまり対象物件1812物件のうち1804物件、率にして99.55%が売却されたわけで、まさに完売状態であった。また期間入札での競売物件を1本以上上回る11本に及んだ。競売

### ●落札水準も高水準で推移

競売価格の水準も06年に比してさらに上昇している。図表6は、競売価格が売却基準価額に対してどの程度上乗せされたかを示している。これを見ると、物件全体では07年が06年に比して30ポイント弱低下したようになってい

るが、実は06年において売却基準価額26.5億円強のところ、その10倍近い約252.5億円で落札された特殊物件があるため土地付建物の上乗せ率が異常に高く表示されているのである。この特殊物件を除くと06年の上乗せ率は物件種別全体で94%強となり、07年

図表4 特別売却物件売却率推移表<東京地裁本庁>

年	物件数	不売数	売却率
2006	76件	13件	82.89%
2007	41件	8件	80.48%

資料：(株)ワイズ不動産投資顧問調べ

図表5 種別内訳

種別	割合	
	2006年	2007年
マンション	55.57%	57.95%
土地付建物	31.44%	28.75%
土地	3.89%	3.20%
借地権付一戸建等	9.10%	10.10%

資料：(株)ワイズ不動産投資顧問調べ

の上乗せ率が6ポイント近く06年を上回ることになる。

また07年の特徴は、借地権付建物の上乗せ率が大きかったこともある。これは、借地権付建物が所有権物件では期待できない高利回りが得られることから注目されたことによる。

07年8月24日開札で、西武池袋線、都営地下鉄大江戸線「練馬」駅（東京都練馬区）徒歩2分に立地する木造2階建ての借地権付店舗に入札12本が集まり、売却基準価額の3倍近い水準で落札された例があった。建物は築50年

図表6 落札価格の売却基準価額に対する上乗率 通期対比 (06、07年)

種別	年(通期)	2006	2007
マンション		62.29%	60.60%
土地付建物		168.28%	101.06%
土地		91.52%	137.36%
借地権付一戸建など		95.62%	162.89%
全体		128.87%	99.99%

資料：(株)ワイズ不動産投資顧問調べ

になろうとする古家だが、好立地ゆえ高利回りが得られるとの判断から多くの入札を集めたのである。ただ競落競争が激化するなか、再販が難しい築古借地権物件でも扱わなければならない再販業者の苦しい事情もあるのではなからうか。

しかし一方で、年後半になると過熱した競売市場にやや変化が見え始めた。それを表すのが07年9月4日、ここ数年少なくなった鉄筋コンクリート造の共同住宅の開札結果である。

その物件は、有楽町線「要町」駅（東京都豊島区）徒歩7分に立地する物件で、2DKを中心にした18戸の住居から成る。競落結果は入札が9本、

競落価格が売却基準価額1億9963万円の2・1倍である4億2650万円であった。

結果として高価額落札であったとも思われるが、注目すべきは入札本数で

### ●競売制度についての07年の変化

07年はまず、短期賃貸借制度廃止の影響が実際問題として表れた年だといえる。03年に民事執行法が改正され、いわゆる短期賃貸借制度が廃止された。この改正によって抵当権設定登記より後の賃借人は、競売による買受人に、契約期間の長短にかかわらず、居住権を対抗できなくなった。

しかし、施行に当たっては04年4月1日以後の賃借人から適用することとして、それより前の賃借人はなお従前の短期賃貸借制度の適用がなされてきた。従って、これまでは旧法の適用者が入札対象物件に多かったといえる。時が経ち、04年から3年経過した07年いよいよ04年4月1日以降の賃借開始の占有者が多くなり、改正法適用の占有者が増加したのである。

ある。1年前であれば、こういった物件には20本を超える札が入っていたのだが、この例ではそれが9本と一ヶタにとどまった。市場の沈静化を予見させる事象であったと思う。

改正法適用により、抵当権設定登記に後れる賃借人はすべて買受人に対抗できる権原がないので、買受人に求められれば明渡しをせねばならない。ただし、この短期賃貸借廃止に併せて占有者への配慮として設けられたのが「明渡猶予制度」。これは、買受人が競売物件の代金納付をしてから6ヵ月については、賃料相当額の建物使用の対価を支払うことによって明渡しを猶予されるといえるものである。この明渡猶予の対象者が競売記録において多く登場するようになったのが07年だった。また07年は、競売不動産のインターネット上での事件記録公開が進んだ年でもあった。07年4月から全国41の地方裁判所まで拡充され、ほぼ全国を網羅した形となった。

## ●注目したい競売の民間開放の動向

08年の東京地裁における開札回数は、07年比4回減の26回が予定されるが、年明けのような一開札当たりの物件数50物件程度が08年の平均となれば年間1300物件程度となり、07年より500物件程度もの大幅減になることが予想される。競売市場はバブル崩壊以前の規模に戻るようになる。従って、競売参加者にとっては物件取得がさらに難しい状況となりそうだ。

しかし08年は都市部において不動産価格の下落が起こる、いわば市場の転換年ともいわれる。これにより、競売価格の水準や売却率がここ数年上昇し続けたことに変化が表れる可能性もある。先に07年9月の共同住宅で入札本数があまり伸びなかった例を挙げたが、このほか、1年前に競売された商業ビルが代金不納付により再入札となった開札事例では、競売された金額、入札本数ともに1年前を下回った。こうしたことから、08年では入札価格・本数の低下が十分予想される。

特に収益不動産については、賃料の動向などにより競売水準（競売利回り）が変化するものと思われる。ただワンルームマンションなどの小型収益物件は、団塊世代の投資マネーによる入札など、個人競売も安定的に予想され、かつファイナンス面などで流動性が低いというデメリットがある分、一棟物件などに比して利回りが高い傾向にあることもあって、07年並みの競売水準を08年も保つのではないかと考える。

また一方で、市況悪化による不動産事業者の破綻などに伴い、競売の新規申立件数の増加も考えられる。

とりわけ地方については、東京など大都市以上に競売不動産が増加する可能性が高い。それは地方の不動産市場がここ数年、余剰の東京マネーによって活性化してきたことがあるからである。東京の事業者の破綻による地方不動産の処分などが増加するということが予想されるのである。

最後に、08年に注目したいのが競売

の民間開放の動向である。競売状況からすれば現在の制度下においても順調に推移しており、かつ価格についても決して安過ぎるようなこともない。売却不振で物件が滞留する事態でない現況で導入は意味があるのだろうか。

また競売不動産には明渡しの問題があつて、この点においては「引渡命令制度」をはじめとして、裁判所という公の機関が介入することが大きな意味を持つてきた。民間開放においてどのように処理されるのか注目したい。

### この先どうなる？ 競売市場



#### 仕入れ業者には 08年も厳しい状況続く

08年競売不動産の数はバブル以前に戻ります。競売市場での仕入れは事業者にとって競争が激しく、相変わらず厳しい状況が続くでしょう。しかし08年は約10年間競売価格が上昇し続けたこれまでから転換する、いわば潮目の年にもなりそうです。また競売申立て件数の前年比増加も考えられ、それに伴い任意売却物件も増えることが予想されます。競売市場は不動産の市況全体を反映するミニチュア市場です。08年潮目の年、特にその動向から目が離せません。(山田氏)