

# 市場は好況期を凌ぐ活況ぶり。 新規企業も参入し、競争激化の様相

(有)ワイズ不動産投資顧問  
代表取締役  
山田純男  
Sumio Yamada

## ●新規申立件数増加が顕著に

図表1は、全国の不動産競売新規申立件数の推移である。2008年は07年と比べて、全国で22%強増加し、それまでの減少傾向が逆転している。特に東京高裁管内については、増加割合が大きい。07年くらいまでの不動産景

気の好調を享受した東京圏が、逆にサブプライムローン問題やリーマンショックによる不動産価格下落の影響を大きく受けたということである。

## ●09年後半売却率回復、競売会社の顔ぶれにも変化が

さて次に、東京地裁本庁に注目してみることにする。図表2に記載のとおり、09年に実際に競売に付された対象

物件数は、08年比で50%を超える大幅増加となり、さらに開札の実施回数も09年全体で、08年より2回多い

図表1 全国不動産競売新規申立件数一覧表 (単位:件)

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
全国総数	71,619	65,477	61,433	54,920	67,201
東京高裁管内総数	26,935	24,042	22,674	19,776	26,010
首都圏(一都三県)	17,483	15,407	14,219	12,391	17,051
その他	9,452	8,635	8,455	7,385	8,959
大阪高裁管内	13,426	11,753	10,684	9,572	11,083
名古屋高裁管内	6,324	5,887	5,416	4,659	5,430
広島高裁管内	4,086	3,870	3,626	3,439	3,916
福岡高裁管内	9,973	9,453	8,758	7,672	9,202
仙台高裁管内	5,880	5,474	5,623	5,220	6,121
札幌高裁管内	2,864	2,910	2,717	2,539	3,199
高松高裁管内	2,131	2,088	1,935	2,043	2,240

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 期間入札（東京地裁本庁）

	2008年通期	2009年通期
対象物件数(件)	1,962	2,948
総入札数(件)	10,991	25,610
落札物件数(件)	1,771	2,589
売却率(%)	90.3	87.8

資料：(有)ワイズ不動産投資顧問調べ

図表3 落札1物件当たりの入札数（東京地裁本庁）（単位：本）

	2008年	2009年
上半期	7.32	8.14
下半期	5.36	11.72

資料：(有)ワイズ不動産投資顧問調べ

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	年(通期)	
	2008年	2009年
マンション	24.96%	35.59%
土地付建物	42.43%	28.81%
土地	28.49%	44.79%
借地権付一戸建など	41.93%	23.97%
全体	34.08%	33.00%

(一部債権者の自己競落分は除く)

資料：(有)ワイズ不動産投資顧問調べ

図表5 種別内訳（東京地裁本庁）

種別	割合	
	2008年	2009年
マンション	68.28%	54.45%
土地付建物	23.79%	31.34%
土地	2.84%	6.58%
借地権付一戸建等	5.09%	7.63%

資料：(有)ワイズ不動産投資顧問調べ

土地付建物といつても、いわゆる居住用の一戸建てというより、事務所や店舗といった用途が絡んだ物件が増加しているように思う。不況により、小規模

28回であった。期間入札の売却率については、08年に続き09年も前年より減少、下げ幅は2.5ポイントほどであった。ただし、売却率は6月からはおおむね90%を超えるようになり、09年11、12月では平均95%に達するほど、売行きは直近においては07年レベル（年平均97.7%）近くに回復している。

また、図表3を見てわかるように、競落の競争率がかなり上昇している。09年下半期における1落札物件への入札本数は12本に迫り、08年下半期の2倍となっている。

競落会社の顔ぶれに変化が生じたのも09年の特徴である。

08年まで長く競落件数1位であり、06年には98物件ものマンションを競落した(株)オーディーエス（オークラヤ住宅(株)系）が19物件（08年は58物件）にとどまった。一方、08年から競落件数が急増したのが(株)イーグランドで、55

次に、競落価格の水準であるが、図表4のとおり全体としてはわずかに上乗せ率が低下した。しかし注目目はマンションで、09年は08年から11ポイント近く上昇している。

また、図表5を見るとわかるが、落札物件におけるマンションの比率は08

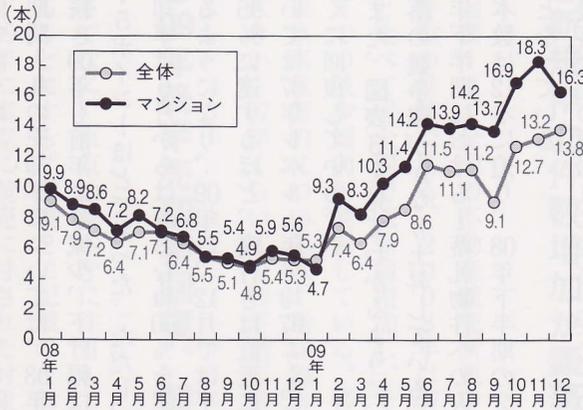
### ●落札価格水準、マンション比率上昇傾向が転換

物件を落札してトップに。また、かつて競落件数トップを独走していた(株)アトリウムも、09年は再び自己競落以外の競落件数を伸ばし始めた。

09年はこれ以外にも、競売市場に新規参入の会社も大幅に増加している。

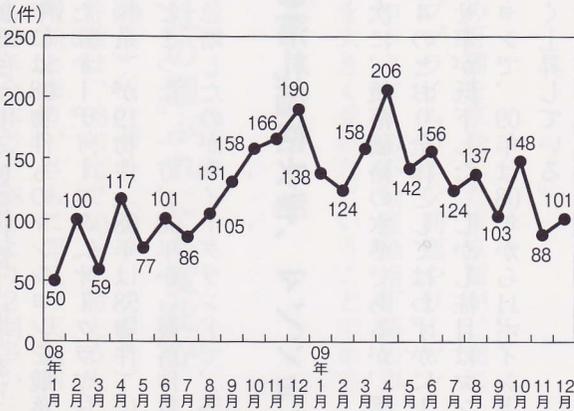
年より大幅に低下し、ここ数年のマンション比率上昇の傾向に歯止めがかかった。これは、年後半にマンションの対象物件が減少したこともあるが、08年470物件弱であった土地付建物がその約2倍の920物件超と、大きくその数を伸ばしたことが主因である。

図表6 落札1物件当たりの入札本数（東京地裁本庁）



資料：(有)ワイズ不動産投資顧問調べ

図表7 マンションの対象物件数推移（東京地裁本庁）



資料：(有)ワイズ不動産投資顧問調べ

企業の破綻が増加したことが影響しているのではないだろうか。  
 一方、大きな都心商業地も対象物件として散見されたが、その多くは開札前に取下げとなるか、債権者が自己競落をしていった。

ちなみに、大量入札を集めるマンションの落札者はほぼ再販業者だったが、売却基準価格が1億円を超えるような高グロスの高級住宅地物件が個人

落札中心であったのも、09年の特徴の

### ●東京地裁は今や過熱市場、競争激化の様相

図表6を見ていただきたい。これは、落札1物件当たり入札本数の推移を東京地裁の08年1月から09年12月まで記したものである。

これを見ると、08年10月から09年1月を底にして急激な上昇を示している

一つだった。

のがわかる。特にマンションについては、20本に迫る勢いである。実はこの水準は、不動産好況期といえる07年(年平均約11・3本)を完全に凌いでいるのである。さらに、競落価格水準も年後半に大きく上昇していて、売却基準価額に対する上乘せ率は09年下半期だけで計算してみると47・33%に達し、同年上半年平均26・61%と比べると、20ポイント以上高い水準になっている。

従って、マンションによっては、08年末から09年初めに落札した物件を再販業者に半年後に売却しても、いくらか利益が出たのではないだろうか。そんなことも考えてしまうほど、最近では競争が激化している。

また世間では、競売のマンションが住宅ローン破綻のため急増している、という報道が頻繁になされているが、図表7を見ると、実際に東京地裁ではマンションの売却対象物件数が、09年

夏以降は減少気味なのである。この結果もおそらく、先の1物件当たりの入

### ●マンション割合さらに低下、競落価格水準は横ばいで推移

さて、10年の競売市場はどうなるのだろうか。

まず、東京地裁本庁に関して考えてみると、09年1年間の開札回数は28回であったが、10年は9月末までで23回が予定されている。通年では31回程度と、09年に比べて3回ほど多くなる見込みである。

このことから、対象物件数の増加が予想されるが、1回当たりの対象物件数が09年10〜12月くらい（70件程度）で推移していけば、逆に09年比で減少することもあり得る。

これは、同地裁に限らず全体としていえることであるが、10年の競売対象物件数の見込みについては、今後銀行等が不良債権物件を積極的に競売に付していくのかに関わってくるだろう。

また、これに関連して、09年12月に施行された「中小企業者等に対する金融の円滑化を図るための臨時措置に關

札本数増加に結びついているのではないかとと思われる。

する法律（中小企業金融円滑化法）の影響についても注目される。

特に、個人住宅ローンに関しては、この法律施行後、支払いについての相談がすでに銀行等に急増している旨の新聞報道もあり、影響の可能性が高いように思う。逆に、本来主として救おうとした中小企業については、返済猶予などを取引行に要請すれば、それ以後の融資に影響することが避けられないため、今のところあまり利用されていないようだ。

もし、金融機関が個人の住宅ローンについて融資条件の見直しや緩和を従来以上に踏み込んで行なうことになれば、競売市場への物件流入が減少し、同地裁ではとりわけマンションの件数が減少する。

今年、マンションの割合がさらに低下し、それに代わって景気低迷による小規模企業の事業所や店舗などの対

象物件割合が増加するのではないだろうか。

また、売却率については、再販業者の入札参加は当分活発な状況が続く気配であり、当面は90%を超す水準で推移しそうだ。これに伴い、競落価格水準もしばらく09年後半並みと予想される。

しかし、高水準での落札が、特にマンションについて半年以上も続いてきているので、これの反動が年半ばにはやってくる可能性もあろう。

#### この先どうなる？ 競売市場



#### 過熱競売市場の行方を 注視

東京地裁では、マンションを中心に競売物件の人気が上昇中で、競売入札の実務セミナーにも多くの方が集まります。10年も、当分は活況が続くかとは思いますが、過熱感も高まっております。そんな状況だけに、景気動向によっては再び売却率の急落、競落水準の低下もあり得ると思われまます。そうした局面になれば、08年後半のように中古マンションも安く競落できるチャンスも出てくるでしょう。今後の市場動向をしっかり注視したいところです。（山田氏）