

全国的に競売事件数が減少。 一方、期間入札の売却率は大幅上昇

(株)ワイス不動産投資顧問
代表取締役山田 純男
やまだ・すみお

●競売物件増加にブレーキが

図表1は、全国の不動産競売新規申立件数の推移である。2009年は08年に比して376件増加しているものの、首都圏では逆に263件減少している。07～08年は、全国一律に増加していたことから考えると、競売申立増加にブレーキがかかった。

また、10年東京地裁本庁においては競売開札対象物件が09年比で約25%の減少（図表2）。09年下半期から対象物件が減少に転じた流れを引き継ぎ、通年で大きく数を減らす結果となつ

た。この原因は、09年12月4日に施行された「中小企業等に対する金融の円滑化を図るための臨時措置に関する法律」（中小企業金融安定化法）の期限は12年3月末まで1年間延長することが決定している）の影響で、金融機関が返済猶予などを債務者に行ない、競売による債権回収を抑制したことであろう。

10年は全国的に、競売事件数の減少が起こったと思われる。

図表1 全国不動産競売新規申立件数一覧表
(単位:件)

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
全国総数	65,477	61,433	54,920	67,201	67,577
東京高裁管内総数	24,042	22,674	19,776	26,010	25,987
首都圏（一部三県）	15,407	14,219	12,391	17,051	16,788
その他	8,635	8,455	7,385	8,959	9,199
大阪高裁管内	11,753	10,684	9,572	11,083	10,625
名古屋高裁管内	5,887	5,416	4,659	5,430	5,538
広島高裁管内	3,870	3,626	3,439	3,916	3,469
福岡高裁管内	9,453	8,758	7,672	9,202	9,505
仙台高裁管内	5,474	5,623	5,220	6,121	6,107
札幌高裁管内	2,910	2,717	2,539	3,199	3,860
高松高裁管内	2,088	1,935	2,043	2,240	2,486

資料：司法統計年報をもとに株式会社ワイス不動産投資顧問作成

●マンションが市場を牽引、売却率大幅上昇

さて次に、競売物件の売却率であるが、東京地裁本庁では、期間入札の売却率が物件数の減少とは反対に、8ポイント以上の大幅な上昇となつた（図表2）。

過熱ともいえる競売市場であるが、これを牽引したのはマンションだった。図表3に、種別内訳が掲載されているが、10年はマンション比率が09年比で約7・3ポイント上昇している。

マンション比率上昇が、売却率上昇に結び付いた面もあるう。

マンションへの入札激化のピークは

5～8月であったが、それを象徴するのが6月3日開札、都営大江戸線「東中野」駅徒歩8分に立地する、専有面積約17坪・2LDKのマンションだつた。売却基準価額1214万円に対し、通年で最高の入札本数64本があり、売却基準価額の3倍を超える最高価格3688万円で事業者に落札されたのである。

●競落価格も上昇、一方で仕入れ競争には一服感も

次に、競落価格の水準を示す、売却

屋に41本の入札があり、売却基準価額447万円のところ、その2倍超の900万円で個人が落札した。実質利回り年8%程度の落札水準である。

そのほか、中古マンション市場が好調であることを背景に、従来、比較的人気が低かった城東地域のマンションにも、大量の入札があつた。

●競落価格も上昇、一方で仕入れ競争には一服感も

図表2 期間入札（東京地裁本庁）

	2009年通期	2010年通期
対象物件数(件)	2,948	2,196
総入札数(件)	25,610	24,653
落札物件数(件)	2,589	2,106
売却率(%)	87.8	95.9

資料：(株)ワイズ不動産投資顧問調べ

図表3 種別内訳（東京地裁本庁）

種別	割 合	
	2009年	2010年
マンション	54.45%	61.78%
土地付建物	31.34%	28.68%
土地	6.58%	4.51%
借地権付一戸建	7.63%	5.03%

資料：(株)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)	2009年	2010年
マンション		35.59%	56.57%
土地付建物		49.19%	47.24%
土地		62.89%	55.80%
借地権付一戸建など		24.43%	50.44%
全体平均		47.25%	50.32%

資料：(株)ワイズ不動産投資顧問調べ

特に、再販業者の競落が主であるマ

基準価額に対する競落価格の上乗せ率をみてみると、売却率の上昇に呼応するよう、09年より増加している（図表4）。全体として3ポイント強の上昇であるが、09年は土地および土地付建物について、アトリウム社などの高額の自己競落物件があつたため、大きな数字に表示されている。それを考えると、実際はかなり大きく上乗せ率が上昇したものと思われる。

ンションについては、20ポイント以上の上昇となつており、その再販による利益率はかなり圧縮されているものと予測する。ただ、高水準の競落価格設定は5～7月辺りがピークだったと思われる。

ところで、筆者は競落水準の高低を判断する指標として、落札1物件当たりの入札本数をみていく。図表5は、

●任意処分されにくい大型競落物件が増加

また、東京地裁本庁においては、競落1物件当たりの金額が上昇してきた。08年は約3170万円、09年は約4440万円と上昇してきたが、10年は通年平均で約5293万円だった。

ここ数年、落札平均価格が明らかに大きくなつてきている理由は、開札対象にサイズの大きい1棟ビルなどが入り始めていることによる。それらの物件は、多くは不動産会社所有であり、これまで銀行やノンバンクが処理を先延ばしにしていたところ、いよいよ不良債権回収に本格的に乗り出してきたのだろう。

09年1月～10年12月までの月別の落札1物件当たりの入札本数を表示しているが、10年下半期に沈静化してきているのがわかる。仕入れ競争に一服感が出てきているようだ。特に、マンションに関しては5月の17・2本が最高で、12月になると10・71本にまで低下している。

この物件は、5月の17・2本が最高で、12月になると10・71本にまで低下している。

ちなみに、10年通年で一番高額で落札されたのは、8月に落札された渋谷区道玄坂のファッショントラベルであった。土地が200坪、建物は築24年の鉄骨鉄筋コンクリート造の11階建てで、延床面積は約660坪ある。この物件の売却基準価額は24億1469万円、これに対し、入札は1本で、落札価格は売却基準価額を下回る21億5558万円であった。

この物件の期待できる実質年収は2億5000万円程度であるため、落札価格は年実質利回り11%強を望める水準。利回りからすれば、もつと入札があつてもいいと思うが、やはり歌舞伎町という立地の特殊性からか、入札者が限られたのだろう。

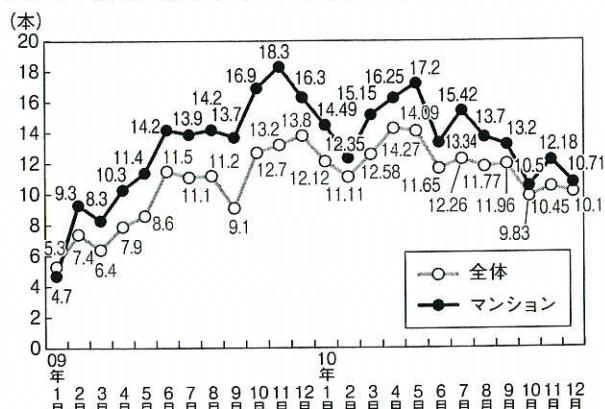
先の渋谷のホテルもそうだが、競売の大規模物件は何らか特殊要素がついて、任意処分されにくいものが多いようだ。

これに次ぐ高額落札物件は、都営大江戸線「東新宿」駅徒歩3分、新宿歌舞伎町エリアに建つ1棟マンション。敷地は360坪強、建物は築4年弱の鉄筋コンクリート造18階建て、延床面積は約3000坪、1K・1DKの居室が170戸以上ある。この物件の売却基準価額は24億1469万円、これに対し、入札は1本で、落札価格は売却基準価額を下回る21億5558万円であつた。

●11年の注目は、低調だった「商業物件」

さて、11年の競売市場がどうなるのか、私見を述べさせていただこう。

図表5 落札1物件当たりの入札本数（東京地裁本庁）



資料：(株)ワイズ不動産投資顧問調べ

対象物件数が減少することになれば、10年同様、落札競争は激しいだろう。また、10年に競売市場をリードしたマンションについては、低金利住宅ローンや住宅取得資金贈与といった、実需取引への追い風といえる環境に変わりはないので、引き続き入札を多く集めようである。

ただ、10年と違い、新築マンションの供給が首都圏において、低グローブ郊外物件を中心に約10%増加するとの見通しもあり、少し変化が生じそうな感がある。具体的に、新築供給が少ない好立地のマンションについては、引き続き強気の入札が行なわれるものの、安い新築と競合しそうなエリアのマンションについては、やや入札競争が緩和する可能性があるということだ。

一方、10年は商業物件への入札が、住宅に比して低調だった。東京地裁本庁では、10年の住宅物件の落札1物件当たりの入札本数は約13・1本だったが、これに対し商業物件は約7・7本と、かなり少なかつた。銀行等の金融機関が、商業物件や不動産会社への融資に対し、厳しい姿勢を取っている限

まず、東京地裁本庁の開札対象物件数について考えてみたい。10年は、開札回数が1年計で30回だったが、11年は9月末までで20回が予定されている。通年では27回程度と、10年に比べて3回ほど少なくなる見込みだ。先述した中小企業金融安定化法について、延長が決まったこともあり、11年も競売物件の抑制効果は当分続くものと思われる。開札回数が削減され、マンションの落札競争は激しくなる見込みだ。

ただ、10年と違い、新築マンションの供給が首都圏において、低グローブ郊外物件を中心に約10%増加するとの見通しもあり、少し変化が生じそうな感がある。具体的に、新築供給が少ない好立地のマンションについては、引き続き強気の入札が行なわれるものの、安い新築と競合しそうなエリアのマンションについては、やや入札競争が緩和する可能性があるということだ。

一方、10年は商業物件への入札が、住宅に比して低調だった。東京地裁本庁では、10年の住宅物件の落札1物件当たりの入札本数は約13・1本だったが、これに対し商業物件は約7・7本と、かなり少なかつた。銀行等の金融機関が、商業物件や不動産会社への融資に対し、厳しい姿勢を取っている限

り、11年も商業物件への入札が強気に転じることはないようだ。

ただ、商業用不動産市場は、景気に敏感であるため、景気回復がみられて、動産取引が活発化する可能性がある。それに伴い、競売市場の商業物件にも、入札がより集まる展開になるかもしれない。

また、11年は年金制度の不安や相続税増税を背景に、収益物件への個人入札がより堅調に推移するのではないかだろうか。

景気回復で商業物件への応札が増えるか

11年、引き続きマンションを中心とした住宅に対する再販業者の入札が堅調でしょう。中小企業金融安定化法により、依然として物件数は抑制されそうですので、競落競争は相変わらず激しいものと思われます。

一方、商業物件は住居系に比し人気が劣ります。ただ今後、景気が回復し、オフィス賃料などが底を打ち、それとともに金融機関の融資姿勢が商業物件に積極的になれば、一転して入札が増加する局面がくる可能性も。

(山田氏)