

全国的に新規申立件数が大幅減。 震災後、落札価格の上乗せ率も低下

(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

●前年比で大幅に縮小した競売市場

図表1は、全国の不動産競売新規申立件数の推移である。2010年は09年に比して、全国総数で1万6299件の大幅減。しかも、減少幅に多少のばらつきがあるものの、全国すべての高等裁判所管内において、その件数は減少した。

これは、09年12月4日に施行された「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関する法律」（中小企業金融円滑化法）の影響が大きいと見られる。同法は、中小企業者

や住宅資金借入者に対する金融の円滑化を図るため、また、金融機関による中小企業への貸し渋りや貸し剥がしの抑制を目的に施行されたもの。これにより、貸付条件の変更を実施したり、金融機関が債務者に返済猶予を与えたことで、競売申し立てが抑制されたといえよう。

さらには、金融機関に相談した債務者が、競売前の任意売却による解決を図るケースが多く

図表1 全国不動産競売新規申立件数一覧表

(単位：件)

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
全国総数	61,433	54,920	67,201	67,577	51,278
東京高裁管内総数	22,674	19,776	26,010	25,987	20,124
首都圏(一部三県)	14,219	12,391	17,051	16,788	13,130
その他	8,455	7,385	8,959	9,199	6,994
大阪高裁管内	10,684	9,572	11,083	10,625	8,810
名古屋高裁管内	5,416	4,659	5,430	5,538	4,996
広島高裁管内	3,626	3,439	3,916	3,469	2,684
福岡高裁管内	8,758	7,672	9,202	9,505	6,310
仙台高裁管内	5,623	5,220	6,121	6,107	4,181
札幌高裁管内	2,717	2,539	3,199	3,860	2,622
高松高裁管内	1,935	2,043	2,240	2,486	1,551

資料：司法統計年報をもとに(株)ワイズ不動産投資顧問作成

なったことにも、縮小の要因がありそう

●震災の影響は軽微、中古の取引が堅調に

11年といえば、何といても3月11日に発生した東日本大震災である。果たして、震災は競売市場にどのような影響を与えたのだろうか。

福島地裁などは、震災直後から裁判所での競売自体をしばらく休止した。その後、夏くらいには業務を再開したものの、津波や原発被害を受けている地域の物件については、いまだに事件処理の目処が付かないものも多数あるという。

震災発生により、リスク回避の観点

うだ。

から、東京の競売不動産も入札が少なくなる事が予想された。しかし、震災後に初めて入札締め切りを迎えた3月24日の開札では、開札対象物件62物件すべてに入札があり、100%の落札となった。また、入札の競争指標である、落札1物件に対する入札本数も約9・9本と、震災前に比べて約1割程度の減少にとどまり、震災による影響は思ったほど大きくはなかった。

一方、売却率は10年より高くなっている(図表2)。結局、震災が競売不動産の売れ行きを悪化させることにはならなかったようだ。

さて、その原因だが、一つには開札対象数が10年に比して1割以上減少したところにある。これは、先に述べた中小企業金融円滑化法による、競売差し押さえの抑制効果などの影響といえる。

もう一つは、図表3にある通り、開札対象物件のうちのマンション比率が、11年は一段と高まったことにある。震災後、一時は新築マンションのディベロッパーが供給を見合わせる事態が生じた。その結果、需要の受け皿として中古マンション、とりわけ新耐震基準で建設された一次取得者層向けのマンションが、一般市場で取引堅調となった。これを受け、競売市場でもマンションに対して広く入札が集まったことにより、全体の売却率が上昇したものと考えられる。

図表2 期間入札 (東京地裁本庁)

	2010年通期	2011年通期
対象物件数(件)	2,196	1,917
総入札数(件)	24,653	17,343
落札物件数(件)	2,106	1,851
売却率(%)	95.9	96.6

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	
	2010年	2011年
マンション	61.78%	67.37%
土地付建物	28.68%	24.96%
土地	4.51%	2.92%
借地権付一戸建	5.03%	4.75%

資料：(株)ワイズ不動産投資顧問調べ

●競売価格は下落、震災後の価格設定は慎重

このように、震災が及ぼした売れ行きへの影響は見られなかったが、入札価格の設定には変化があった。

図表4(44頁参照)は、売却基準価額に対する落札価格の上乗せ率を10年と11年で比較したものが、記載の通り、全体的に上乗せ率は低下している。

特に、マンションに関しては10ポイント近くの低下となった。やはり、震災後は主たる入札者である再販業者が、再販価格を慎重に予想した上で、入札価格を決定しようだ。

さて、図表5は、競落マンションの売却基準価額に対する落札価格の上乗せ率を、新・旧耐震構造別に分けて表示したものである。それを、震災前の1年間（10年4月～11年3月）と、震災後の9カ月間（11年4～12月）とで比較している。

これを見ると、震災前については、新・旧耐震構造の上乗せ率はほぼ同程度だったが、震災以降は明らかに、新耐震に比べて旧耐震構造マンションの

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	2010年	2011年
マンション	56.57%	46.82%
土地付建物	47.24%	40.63%
土地	55.80%	65.12%
借地権付一戸建など	50.44%	44.11%
全体平均	50.32%	44.82%

資料：(株)ワイズ不動産投資顧問調べ

図表5 旧耐震・新耐震でのマンション上乗せ率比較(東京地裁本庁)

	2010.4～ 2011.3	2011.4～ 2011.12
旧耐震上乗せ率	58.84%	28.96%
新耐震上乗せ率	56.28%	48.09%

資料：(株)ワイズ不動産投資顧問調べ

上乗せ率が急減しているのが分かるだろう。やはり、地震への警戒感か、古

い物件への入札価格設定は、より抑制的になっているようだ。

●液状化懸念で、タワーマンションの上乗せ率も低下

タワーマンションの入札価格にも影響があった。売却基準価額に対する落札価格の上乗せ率が、新しいタワーマンションでも20～30%と、平均を大きく下回る競落例が散見されたのだ。また、再販業者が低めの入札価格を設定した結果、実需の個人に競落されるケースも見られた。これらは、液状化への警戒感の表れであろう。

めたのは、まさにそうした住宅地で、震災後の9月15日の開札における出来事だった。

ただし、液状化地域ではない、内陸部の好立地住宅用地には、大量入札があった。11年、東京地裁本庁の競売で最高の入札本数63本を集

同物件は、東急東横線「中目黒」駅徒歩約4分に立地、土地は南西側が幅員5.5mの公道、北西側が幅員2.5～3mの2項道路（私道）に面する角地で、面積は約18坪ある。土地の上には築古の建物が建っているが、事実上は土地のみの売却と考えられる。売却基準価額は2497万円、これに対し、最高6301万円もの高価格で落札された。

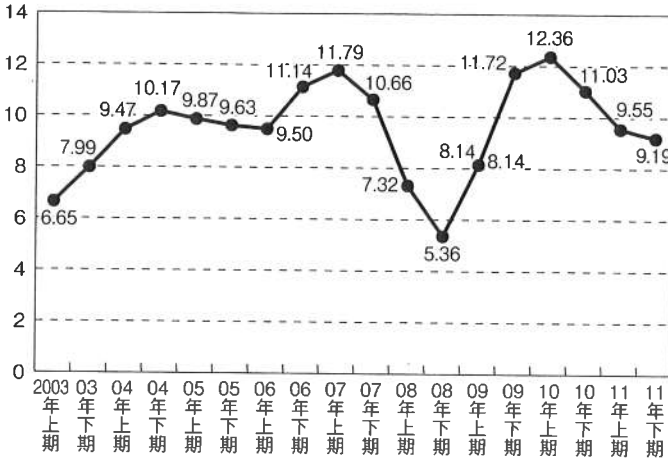
●市場の過熱は調整基調へ突入

図表6は、落札1物件当たり
の入札本数の推移を示している。
る。

08年にリーマンショックで急落した市場は、その後急回復を

果たし、過熱ともいえる状況になった。しかし、10年の上期を天井として、その後は低下傾向にある。これは、震災の影響もあるが、むしろ欧州金融危機などをはじめ、世界経済の先行きの

図表6 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

不透明感が影響しているのではないだろうか。
 そこで、12年の競売市場がどうなるのか、私見を述べさせていただく。
 11年12月27日、金融庁は中小企業金融円滑化法の期限の最終延長を決めた旨、大臣談話として公表した。12年3月31日に終了することが前提の再延長

さらには、すでに同法の適用を受けている場合でも、事業再生が難しいと判断される企業が多数発生する可能性がある。それら企業の所有不動産が競売市場に流入すれば、対象物件が大きく増加することにもなる。

ただし、住宅ローンの返済事故については、銀行の指導に基づく任意売却による処理が債務者に負

だ。今回の延長は、貸付条件の緩和を受けるも、経営改善計画を策定しない中小企業の事業再生支援に軸足を置く形で推し進められていくようだ。それに併せて、健全性の確保やモラルハザード防止といった金融規律の確保のための施策も講じていくとしている。特に金融規律の確保では、対象企業の実態に応じた適切な債務者区分、引き当ての実施を掲げている。

同法の再延長によって、競売不動産の数量は、引き続き抑制されそうである。しかし、銀行も11年までのようには容易に貸付条件の変更などに応じてくれないかもしれない。

められるケースが多い、と予想される。従って、任意売却の住宅が市場に相当量出回ることも考えられる。

最後に、12年の売却率などは、11年終盤の状況を見る限り、引き続き高水準で推移するものと予測される。とはいえ、欧州金融危機などが08年のリーマンショックのような影響を経済にもたらせば、売却率や競売価格の低下が生じる局面も出てくるので、十分に注意したい。

この先どうなる？
競売市場



円滑化法再延長で増加するのは競売物件？ 任意物件？

12年3月末まで、中小企業金融円滑化法の再延長が決まりました。ただしその前提として、金融規律確保の施策への取り組みも実施されるとのことです。それに伴い、再生計画が不十分な債務者に対しては競売処理がなされるでしょう。そうしたケースが増えれば、競売対象物件は増加、入札参加者も増えることとなります。さらに、円滑化法再延長にあたり、政府は銀行に対して、中小企業などへの事業再生支援を併せて求めることになるため、競売によらない任意売却が増加することも考えられます。(山田氏)