



今月のトピックス

◆再開発と立退料

7月号の本欄でデベロッパーの事業用地確保に再開発手法が多くなっていることを書きました。折からの高層分譲マンションの価格高騰もあって、東京では駅前再開発が花盛りです。ただ再開発は地権者（所有者、借家権者など）が多数であると実際に実行されるのには相当の時間を要します。私が通勤で通る JR 総武線「小岩」駅の駅前も駅前再開発が進んでいます。一部は完成し駅前ビル、高層マンションが出来上がっています。しかし再開発計画区域なのに長い間一部空き地になっていて古い店舗等が長期に亘って残っているところがあります。これを見ると地権者との権利変換や立退き交渉は時間が掛かるものだと感じます。

さて、そんな再開発ブームの中、気になるのが立退料です。住宅の場合、裁判所の判例では平均で賃料の33ヶ月分、事務所ですと44ヶ月分、そして店舗ですと92ヶ月分と言われています。店舗がかなり高額です。これは営業休止もしくは営業廃止の補償や仮店舗の費用、そして営業が縮小してしまう場合の補償が物理的移転費用とは別に掛かり、総額が嵩むのです。家賃20万円のところなら1840万円の立退料が相場ということですから借家人にとっては大きな収入になります。

さて先日、取引金融機関の担当者から聞いた話を紹介します。その金融機関は商業テリトリーに古い商店街があり、そこのお店はほとんどが商売として成り立っていきないうちに閉めないとのこと。それはその商店街では再開発が計画されていて、頑張って閉められれば多額の立退料を貰えるからだそうです。よく商売を止めてその店舗を住宅として利用してしまえばいいじゃないかと聞かれました。これですと立退料は住宅水準になってしまいます。そんなわけで何としても営業を続けたいわけですね。しかし再開発は時間が掛かります。再開発が進むまで自分の体もつか、まさに我が身代わりの話でした。この話を聞いて思いましたのは、金融機関もそういった店舗に運転資金を貸す場合、店舗の担保はこれまた立退料だということ。従って融資する金融機関も立退料期待と言ったのは、立退料なのかもしれません。先の小岩の残存営業店舗も多くが立退料睨みなのでしょう。中には古い店舗の営業権を手に入れ立退料を得る、そんなことを考える人も結構いそうな気がします。

◆試練の信用収縮か。。

アメリカや欧州のインフレが止まりません。アメリカは金利の引き上げを継続中で、住宅ローンが6%を超えてきたようです。そもそも現在の日本の金利状況からは考えられないアメリカの金利水準ですが、さすがに6%超になると8割を超える多くの人々が住宅購入を躊躇しそうです。これによりアメリカでは11年ぶりに中古住宅価格が下落、つまりピークアウトしています。

2度のオイルショック、日本のバブル崩壊、ITバブル崩壊、リーマンショックなどこれまで信用収縮のイベントがあるたびに金利を抑制し、金融緩和を進めてきました。その結果約40年にわたり金利が下がり続けてきました。これにより債券マーケットは常に儲かる仕組みでしたが、ここへ来てインフレの進行が顕著になり、金利が上昇し、債券価格の下落基調です。きっと現役のファンドマネージャーは初体験の領域ではないでしょうか。何せ今年4月から9月の半年で世界GDPの半分くらいの44兆ドルほど株式と債券価格の価値が消失したということですから。

かつての信用収縮では、各国の政府や中央銀行には国債発行余力があり、その都度カネを供給し乗り切ってきました。しかし、今回のコロナ&ウクライナ信用収縮（とでも言われるか。。）ではかつてのような余力は先進各国等（中国含む）にありません。コロナ禍対策での大幅な金融対策を行った結果世界各国で政府の債務比率が急上昇し後が無い状況だからです。従って今回の信用収縮は世界的に戦後一番の金融危機になるように思います。アメリカの不動産価格はつるべ落とし状態になるかもしれません。一方でGDPの2.5倍超の政府債務を抱えた日本は金利を上げれば政府の利払いが急増し、国家予算編成が難しくなります。他国のようにインフレ抑制で金利を上げようにも上げられない状況です。その結果、円安傾向は続くでしょう。ところで円安は日本の不動産を世界的に見て割安にしますので、日本の不動産価格はアメリカのように急下降はしない気がします。日本の不動産価格は為替で下落を調整されるという側面があるわけですね。しかし、そうは言っても下落リスクは感じます。今後慎重な投資姿勢が必要でしょう。

(山田純男)

『弁護士 竹本裕美』皆様のご質問にお答えします！！



皆様より頂いた不動産に関するご質問をご紹介します。不動産競売に関するご質問、不動産賃貸に関するご質問、その他執行手続に関するご質問など、皆様にご有用と思われるものにつきまして基本的事項の解説、判例も踏まえながらお答えしていきます。



Q 「私は先日、最先の賃借権があるマンションを競落しました。賃借人はサブリース会社で転借人がいます。このたびその賃借人たるサブリース会社と協議して賃貸借契約を合意解約することになりました。そこでお尋ねなのですが、転借人に対しても解約、退去を求めようと思っています。ちなみに転借人の賃貸借契約開始（占有開始）は抵当権設定後の最近です。解約・退去は求められるでしょうか。」

A ご相談のケースでは、最先の賃借権がある、つまり抵当権設定前の賃借権があり、その賃借人はサブリース会社であるということですので、サブリース会社は競売の場合に競落人に対抗することができることとなります。そして、競落人に対抗できるサブリース会社が転貸人となる以上、転借人も競落人に対抗することとなります。そして、このことは転借人の占有開始が抵当権設定後であったとしても、転貸人が競落人に対抗できる、つまり賃借権の存在を主張できる以上、転借人も競落人に対抗できると考えられます。

では、競落人とサブリース会社とで賃貸借契約を合意解除すると転借人の地位はどうなるのかということですが、平成29年の民法改正で民法第613条第3項に次のような条文が設けられました。

「3. 賃借人が適法に賃借物を転貸した場合には、賃借人と賃借人との間の賃貸借を合意により解除したことをもって転借人に対抗することができない。ただし、この条の但書の規定は賃借人が賃借人の債務不履行による解除権を有していたときはこの限りではない。」

すなわち、競落人とサブリース会社との合意により、賃貸借契約が解除されても、競落人は転借人に対抗できないこととなりますので、ご相談のケースでは上記の民法第613条第3項の但書のような場合でない限り、解約、退去を求めることはできないこととなります。

☆☆

賃貸管理雑記



分譲されている建物にも流行があります。最近の分譲住宅は黒っぽい外壁が多く見受けられます。モダンでおしゃれな建物ということで目を引き、そのスタイリッシュさは若い世代の方に好まれる要因だと思えます。

自宅の近くに20棟余りの住宅が分譲されましたが、3棟だけグレー系統で、外壁材料の違いはありますが後は全て黒系の色です。

その一角の街並みが何か異様な感じさえ受けます。ハウスメーカーのこだわりやコストの問題もあるのですが、もう少し個性がほしいなあと通る度に思います。

建物を雨風から守るためにも、外壁の塗装は10数年に1度は行うことが必要ですから10数年後にはまた違った街並みになるのでしょうか。



でんわ番

税のおはなし NO. 206



■ 国税庁が副業収入等の雑所得の改正通達を公表

10月7日、国税庁は、副業収入などの雑所得の範囲を明確化する改正通達を公表しました。改正通達により副業収入が、事業所得となるのか雑所得になるのか、従前より解りやすくなりました。

今回は、この改正通達の背景、内容、注意点などをご紹介します。

■ 通達が改正された背景

不動産所得や給与所得など本業がある納税者が、副業を行い、これを事業所得として生じた赤字を本業の所得と損益通算して本業の所得を減らす節税手法が存在します。事業所得と雑所得の区分を明確化し、本来、事業所得とは言えない規模の副業を事業所得として申告し節税するスキームを排除する目的が有ると考えられます。

■ 改正通達の内容

改正された通達の内容は次の通りです。同日に公表された「通達の解説」も併せてご紹介します。原文ではなく解りやすいように箇条書きにてご紹介します。

- ・事業所得と雑所得の区分は、その所得を得るための活動が社会通念上事業と称するに至る程度で行っているかどうかで判定する。・・・原則（従前どおり）
- ・取引を記載した帳簿書類の保存をしていない場合は、雑所得となる。
- ・帳簿書類の保存がなくても、収入が300万円超で、かつ、事業所得と認められる事実がある場合には事業所得となる。
- ・帳簿書類を保存していても次の場合は、事業所得か雑所得を個別に判断して判定する。
 - ① 収入金額が例年（3年程度の期間）、300万円以下であったが、収入が10%未満の場合
 - ② その所得を得る活動に営利性が認められない

■ 改正の注意点

改正通達により事業所得ではなく雑所得とされることによる以下のようなデメリットが生じます。

- ① 赤字が損益通算できない
事業所得が赤字の場合は、他の所得との間で損益通算できますが、雑所得は損益通算できません。
- ② 青色申告特別控除が適用できない
事業所得で青色申告すれば最大65万円の青色申告特別控除が適用できますが、雑所得になると適用できなくなります。
- ③ 損失の繰り越しができなくなる
事業所得で青色申告の場合は、赤字を3年間繰り越すことができますが、雑所得になると繰り越しができません。
- ④ 少額減価償却資産の特例が使えない
事業所得で青色申告の場合は、30万円未満の減価償却資産をその年の必要経費とすることができますが、雑所得の場合は、耐用年数で減価償却することになります。

■ 対応策

上記により、事業所得を否認されて雑所得として課税されることを避ける最低限の対応は、次のようになります。

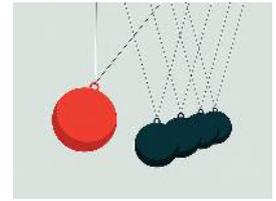
- ① 取引を記録した帳簿書類を作成し保存する。
- ② 本業の収入の10%以上または300万円以上の収入をあげるようにする。
- ③ 赤字の場合、収入をアップする活動をし、その活動記録を保存しておく。

追記（その他）

今回の改正通達では、ビットコインなどの暗号資産の譲渡（譲渡所得の基因とならない資産の譲渡）から生ずる所得は、事業所得となる場合を除いて雑所得になることが明記されました。



野口レポート



【振り子の原理】

金太郎飴はどこを切っても同じ顔が出てきます。嘘をつかず、見栄をはらず、背伸びをせず、ブレることもなく、有りのまま正直に生きていく、一番楽チンな生き方かも知れません。

50歳を機に人生の後半を、相続一筋に一生懸命歩んできました。今でこそ相続では名を知られていますが、転業当初は元GSマンのイメージが強く、あまり相手にしてもらえませんでした。

ワンストップサービスを看板に、これまでに数多くの相続を丁寧に手掛けてきました。お蔭で多くのお客様から感謝されています。

相続は人生のなかで避けて通れません。遺産分割の話しあいで一步譲った人は、その後に運とツキに恵まれ幸せになります。欲得を通しうばった人は、その代りに大事なものを失います。この不思議な事実が「振り子の原理」であると知りました。

「入ったものは出る、出たものは入る」「取れば取る、与れば与えられる」「降った雨は水蒸気となり天へ帰り、雲となって再び地表に降り注ぐ」「潮は満ちる」「吐く息があれば吸う息がある」

右に振られた振り子の錘は必ず左に振ります。物事は振り子のように、相反する2つの方向に動いていて発する方と還る方に振り回されます。これが「振り子の原理」です。原理とは一定の条件の下でいつも変わらない関係です。

その昔エリートたちが築き上げた銀行や証券会社は、栄華をきわめました。が、儲けることばかりを考えていると、いつか返り朽ち果てます。栄枯盛衰も「振り子の原理」です。

バブル期、玄人や業者がバブルに乱れ、株や土地投機、儲かった！泡よろこびもつかの間、バブル崩壊でアツという間もなく一文です。株や土地を恨んでもしかたありません。すべて自己責任です。

相続は恨み辛みが出る最たるものです。恨み辛みはどこかで断ち切らねばエンドレスとなり延々と続きます。

ある相続で隣接地主に協力を求めにいくと、奥様から「お父さんの恨みは私が相続します」と拒否されました。ご主人が生前に境界問題で辛い思いをさせられたそうです。恨みは連鎖し元に還ります。

江戸時代には親の恨みをはらす仇討ちが「仇討免許状」のもと、公然と認められていました。しかし、仇討の仇討は恨みの連鎖を防ぐため禁じられていました。

人を恨んでいたり、嘘をついたり、騙したり、不幸を与えたりすれば、必ずやどこかで我が身に還ってきます。

「うばいあえば足らぬ わけあえばあまる うばいあえば憎しみ

わけあえば安らぎ」この言葉（相田みつを）は、正に「振り子の原理」ではないでしょうか。

遺産はご先祖様や親が苦勞し残してくれたものです。うばいあえば一族の不幸せ、しいては国の力を弱めます。感謝の気持ちと譲る心を持って臨むなら相続人は皆幸せになるでしょう。

競売事例 & 投資案件レポート



■売忘れマンション敷地持ち分の公売

昭和 51 年に建設された代々木にある「ニューステートメナー」は 900 戸近い大型マンションです。1R が中心で事務所として使われる部屋も多々ある有名物件で、筆者も仕事で訪れたことがあります。さてこの 10 月に公売に付される物件の中で、このニューステートメナーの敷地の共有持分があります。敷地の面積は 2600 坪超で、公売対象の持分は 10 万分の 208 で僅か 5 m²強と小さいものです。どうやらこの持分は分譲当時計算違いで一部区分所有者への売忘れ(?)で残ったもののようです。

管理組合としてはこの共有持分について今年所有権名義人に対し、共有持分不存在確認の訴を提起しているとのこと。併せて管理組合は仮に落札しても競落人は固定資産税等の支払い義務があるだけで、地代などの収益はないと主張しています。そんな物件ですが見積価額(最低売却価格)が 2540 万円です。これでは普通に考えれば入札する人はいないでしょう。いるとすれば管理組合ですが、価格が高すぎると判断するかもしれません。最近の公売はこのような半端な物件、例えば道路の一部など、投資対象にならないものが多いと感じます。

■一等地のコインパーク土地

都心の商業地が高騰しています。9 月号の本欄で銀座の土地が路線価の 4 倍で取引になっていると記載しました。そんな中、渋谷の土地の売情報が入りました。店舗用地としてこのところ急上昇中のキャットストリートから入った角地約 20 坪の土地です。現状コインパーキングとして運用されているが、月額 70 万円ほどの売り上げがあるとのこと。この土地の売値は 3.8 億円が目線とのこと。これは 1900 万円に相当します。この土地の路線価は 1 坪 485 万円なので、まさに路線価の 4 倍です。この時勢の価格かと思われます。しかしこの土地は接面道路幅員が 4m です。用途地域は 2 種 1 地区で容積率は 400% のエリアですが、道路幅員による制限で $4 \times 4 / 10 = 16 / 10$ で 160% に実質容積率は抑えられます。こうなると容積率 100% あたりの土地単価は 1190 万円近くになります。これはかなりの高値と考えるべきでないでしょう。立地が良くても用途地域と道路幅員により路線価の 4 倍ではさすがに高すぎるように思えます。コインパークの利回りでも表面利回りで 2% 強ですし、この点からも割高です。ただ都心の土地が欲しい方はいるかもしれません。

■軽井沢のプラネタリウム物件

コロナ禍前の 2019 年に軽井沢観光協会では、2023 年には年間 30 万人の訪日観光客を呼び込む計画を発表していました。しかしコロナ禍ですっかり外国人観光客は減少してしまいました。ただ軽井沢はコロナ禍でも国内観光客がますます訪れ、またリモートワークの進展で、住まいを移す人も増加するなどしました。その影響で軽井沢の不動産取引は活況を帯びています。

軽井沢駅から徒歩圏のマンションなど専有面積 1 坪単価 300 万円を優に超える状況になっています。東京の準都心物件と同じような価格水準で、驚かされます。

そんな中、軽井沢の保養施設の物件案内がありました。全部で 3 物件あり 1 物件は中軽井沢、あと物件は千ヶ滝方面です。3 物件とも大きなもので、中軽井沢は敷地 1000 坪超、建物(2 棟で総延べ面積 155 坪超)はリノベーションして 2 年、付属施設にはフットサル場やプラネタリウムなどがあります。残りの 2 物件、千ヶ滝近くの物件は 2 つが隣同士で敷地はそれぞれ約 1850 坪と 1585 坪で、建物はそれぞれ延床面積が 300 坪を優に超えます。それら建物は先の中軽井沢と同じくリノベーションして約 2 年です。付けられている価格は中軽井沢 3.6 億円、千ヶ滝が 3.4 億円と 3.1 億円で、3 物件同じ売主です。

軽井沢でも大きな売り物と言って良いと思いますが、問題は軽井沢町の条例による規制です。これだけのものになれば、購入する側では宿泊施設での運用など考えたいところです。しかし、これらの物件はそもそも建設当初企業の保養施設として建てられたものであるため、あくまで保養施設としての用途に限られますので、ホテル運用などができないのです。買い手はかなり限定されるのでしょうか。3 物件が建設されたのは 1987~1993 年とバブル経済下とも言えますので、バブルの遺産? でしょう。ここ 20 年で不動産会社らしき法人が何回も登記名義人になっています。その中で不動産会社ではない法人がありました。それは医療法人です。ちょっと調べてみると介護関係の病院など運営している医療法人です。きっと老人ホーム的に利用しようとしたのでしょう。しかし先の条例でそれが叶わなかったのかと思います。軽井沢は規制に要注意です。

(山田純男)

山田純男の不動産時事回文



■世代格差に策欠いたぜ。「セタイカクサニサクカイトセ」

国債乱発、放漫財政ともとれる、現代日本です。将来世代にとって足枷になるような政策は為されるべきではありません。しかし、現実には今の現役、もしくは現役後の高齢者の意見が採用されがちです。10月18日の日経新聞コラム「大機小機」では、この現象を「現世代バイアス」としています。そしてこの現世代バイアスを弱める方法として、未成年者にも投票権を与え、つまり全国民が有権者になり、未成年者の投票はその親が代理して行うという制度を提唱しています。これには個人的に大賛成です。これで将来の子供のため、子育て世代のための施策が取れる可能性が高まると思います。実現することを期待したいところです。それにしてもこれまでこういう事態が訪れるのが分かっているが、無策であった政府が誠に残念であります。

■発覚なり。泣く「かっぱ」 「ハツカクナリナクカツハ」

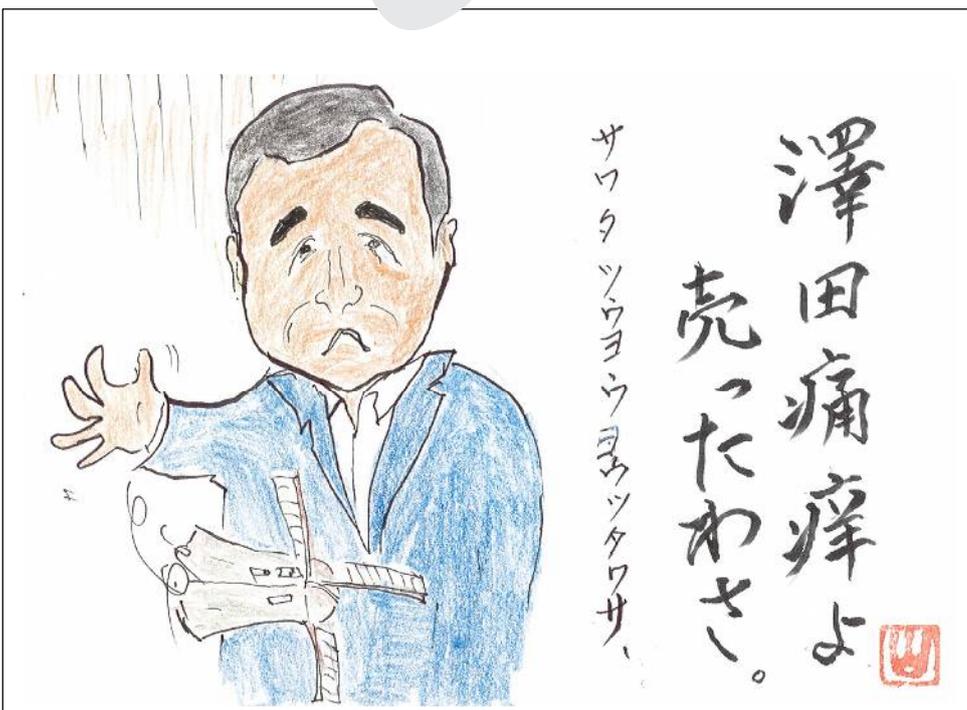
かっぱ寿司の田邊社長が浜寿司の営業秘密を盗んだとして、警察に逮捕されました。田邊社長は前職が浜寿司の役員で、かっぱ寿司への転職の手土産としたのでしょう。転職条件に関わっていたのかもしれませんが。

これまでこういった例を聞きませんでした。事件にならないまでも同様なこと、過去にあったような気がします。今も冷や冷やしている方もいるんじゃないでしょうか。

■そう、自宅用と不当！欲出し嘘 「サワタツウヨウヨウツタワサ」

自家用の住宅ローンフラット35を使って不動産投資をする。この問題視を受けて大分経ちます。ここへ来てさらに事例が次々明るみになってきています。自宅用と偽り、実際にはフラット35を使用した債務者は一括返済を求められ始めています。今や競売市場でフラット35の物件が多く見られるようになってきました。不正使用した債務者がまず責任を取らされるのは当然です。しかし、高値でフラット35を使わせ、家を買わせた不動産会社は罰せられても、責任は全然にもメスが入るかもしれません。

■澤田痛痒よ、売ったわさ。「サワタツウヨウヨウツタワサ」



HISは保有するハウステンボスの株式約3分の2を667億円で香港の投資ファンドPAGに売却です。PAGは残るハウステンボスの株も取得し、総額1000億円の投資規模とのことです。このハウステンボスは経営が行き詰まっていたところで澤田社長の号令で約12年前にHISが買収し、その後業績は上向き再生されました。しかしこのコロナ禍で売り上げが低迷し業績悪化。加えて本体のHISも業績急降下のため、このハウステンボ株式を手放し、資金を得なければならない状況になってしまいました。これからアフターコロナになり、来場者増加が見込めそうところで売らざるを得なくなったことを澤田社長はさぞ残念がっているでしょう。一方で買い手であるPAG

は円安で安い買い物です。澤田社長の悔しさ倍増かと。。

東京地方裁判所 東京本庁期間入札売却スケジュール (R4.11月~R4.12月)

開札日	公告及び閲覧開始日	入札開始日	入札終了日	売却決定日
R04/11/09	R04/10/11	R04/10/26	R04/11/02	R04/11/17
R04/11/22	R04/10/25	R04/11/09	R04/11/16	R04/12/01
R04/12/07	R04/11/09	R04/11/24	R04/12/01	R04/12/15
R04/12/20	R04/11/22	R04/12/07	R04/12/14	R04/12/28

◎福岡の競売状況をお伝えします。同封のレポートをご覧ください。
 なお同封のものは一部抜粋です。詳細内容は、ご要望頂ければお送り申し上げます。

リビンマガジンBiz NO.41

全国 4941 社（※）に選ばれた不動産ビジネス専門のソリューション企業

不動産業界に特化した IT 活用のソリューション企業の日本情報クリエイト（宮崎・都城）は、不動産ビジネスを支援する複数のサービスを開発・販売しています。

賃貸仲介から管理までをワンストップで対応する不動産管理システム「賃貸革命 10」は、不動産ビジネスの要諦である情報を一元管理可能です。集客から管理までの業務を効率化するとともに、新しいビジネスチャンスを創出し、これまで多くの企業の成長を支援してきました。

「賃貸革命 10」にオプション機能を追加すれば、アプリで行った業者とのやり取りの記録を残したり、建物清掃・点検の記録をアプリでその場から残したりすることも可能で、大規模な業務効率化を見込むことが可能です。

記事本編では、サービスのさらに詳しい解説や、この企業にサービスが選ばれる理由などについても紹介しています。 ※2024年10月末日現在

『リビンマガジン Biz』

(<https://www.lvmag.jp/column/2024/10/biz/20241006/>)



東京地裁（本庁）競落結果		対象物件数	総入札数	落札物件数	落札率	10本以上
9月	9月14日	38	539	38	100%	22
	9月29日	27	426	27	100%	19
合計		65	965	65	100%	41

編集後記

先日長女（年中）の運動会がありました。競技は徒競走、玉入れ、そしてパラバルーン。このパラバルーンですが、クラス全員で一枚の大きいカラフルな円状の布を掴んで囲み、音楽に合わせて決まった動きをして演技するものです。かなり練習を重ねたようで、揃った動きでダイナミックな演出となっていました。



娘の成長を感じこみ上げるものがありましたし、私自身、運動会など生徒一丸となって取り組む学校行事がとても好きだったので、当時の感覚が蘇り童心にも返った、そんな一日となりました。

すずき

■ 発行所



株式会社 ワイズ不動産投資顧問

〒101-0062 東京都千代田区神田駿河台1丁目5番6号203

TEL 03-3518-2425 FAX 03-3518-2415

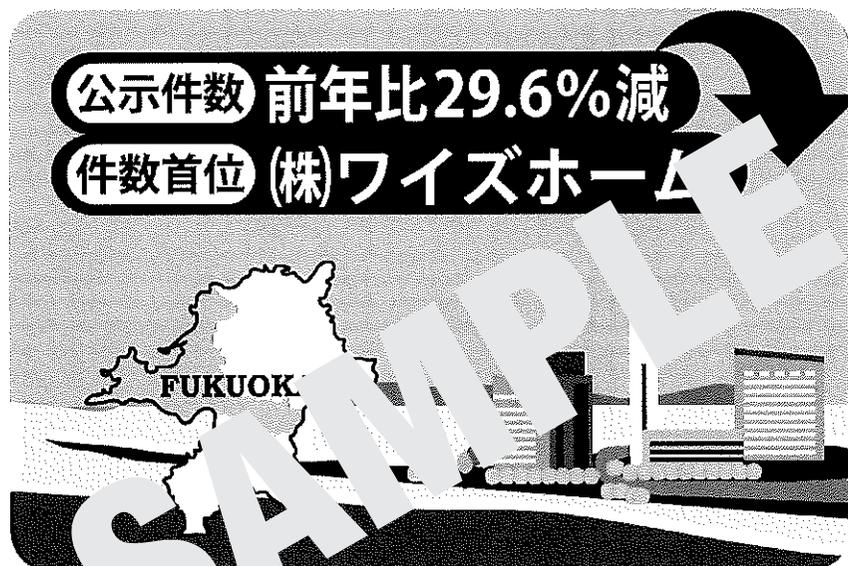
ホームページアドレス <http://www.wise-cir.co.jp>

特 集

令和4年上期 競売落札ランキング

福岡地裁本庁

DOWN



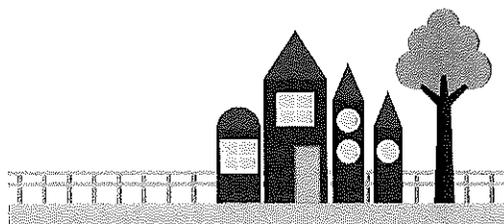
福岡地裁本庁 令和4年-2022年上期（令和4年1月～6月開札分）
不動産競売落札ランキングがまとまった。

公示件数 一転減少に

■ 公示件数 95 件
前年比 - 29.6% の減少

月平均の公示件数は約 15.8 件（前年度は 22.5 件）。

福岡地裁本庁の令和4年上期（令和4年1月～6月開札分）の「公示件数」は95件、昨年上期より-29.6%の大幅減少に転じた。（表①）



表①

令和4年上期 不動産競売調査（福岡地裁本庁）

単位：万円

	令和2年			令和3年			令和4年	
	上期	下期	年間	上期	下期	年間	上期	前年比
公示件数	85	157	242	135	126	261	95	-29.6%
落札件数	54	133	187	114	92	206	77	-32.5%
取 下	10	16	26	13	21	34	13	-
取 消	11	0	11	1	3	4	2	-
中 止	10	8	18	7	10	17	3	-
落 札 率	84.4%	94.3%	91.2%	94.2%	90.2%	92.4%	96.3%	-
入札本数	396	1,302	1,698	1,109	944	2,053	773	-30.3%
競争倍率	7.3	9.8	9.1	9.7	10.3	10.0	10.0	-
落 札 額	91,431	302,558	393,989	178,583	177,059	355,642	196,776	+10.2%

※集計の数値は、過去年度を含めて「農地」の競売物件をのぞく。

落札率 96.3% ↑

競争倍率 10.0 倍 ↑

■ 落札率 94.2%→96.3%
落札件数、最多はマンション

■ 入札本数、最多はマンション
競争倍率 9.7 倍 → 10.0 倍
落札総額 19億775万8403円超え

公示件数 95 件のうち、「取下」19 件、「中止」10 件、「取消」11 件、「変更等」による競売手続き「所消」10 件を差し引くと、令和 4 年上期で開札対象は 80 件、うち 77 件が落札された。落札率 96.3%。

昨年上期も「取下」19 件、「中止」10 件、「取消」11 件だったが、さらに前年比+2.1 ポイントの上昇となった。

落札 77 件の内訳は、多い順に「マンション」42 件、「居宅」21 件、「その他」14 件で、**マンションが最多**。

「その他」14 件の内訳は、多い順に「土地」8 件、「共同住宅」4 件、「その他（事務所・診療所等）」2 件。



入札本数 773 本、競争倍率 10.0 倍。入札本数は 773 本で、昨年比-30.3%の大幅減少も、令和 2 年度比では+95.2%だった。

入札本数の内訳は多い順に、「マンション」355 本、「居宅」262 本、「その他」156 本で、**「マンション」が最多**。

「その他」156 本の内容は、多い順に「共同住宅」84 本、「土地」48 本、「その他（事務所・診療所等）」24 本。

1 物件あたりの平均入札本数（競争倍率）は 10.0 本で、前年より 0.3 本の増加となった。

「落札総額」は 19 億 6775 万 8403 円で、前年の 17 億 8582 万 7333 円（農地をのぞく）から+10.2%の増加となった。

本年上期は、公示件数、落札件数、入札本数で前年度の3割減となった。ただし、緊急事態宣言で低迷した令和2年上期よりは増加している。

落札率、競争倍率、落札総額は上昇して高い水準となっており、競売市場の競争が激化している。

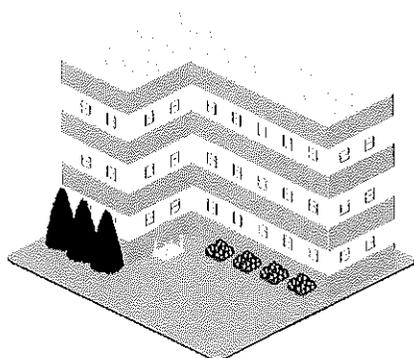


平均上乘率 83.64% トップは「共同住宅」

表② 令和4年上期（福岡地裁本庁）
落札価格の売却基準価額に対する上乘率

種別	令和4年上期	
マンション	46.74%	
居宅	106.72%	
その他	土地	56.68%
	共同住宅(店舗付等)	184.8%
	その他(事務所等)	84.46%
	合計	73.8%
全体	83.64%	

※集計は、「農地」の競売物件は除く。



■ 全体の上乗率は83.64%
上乘率トップは「共同住宅」

落札価格の売却基準価額に対する上乘率は、平均で83.64%だった。

種別では、上乘率の高い順に、

- ① 共同住宅（店舗付等を含む）
184.8%
- ② 居宅 106.72%
- ③ その他（事務所・診療所等）
84.46%
- ④ 土地 56.68%
- ⑤ マンション 46.74%

上乘率トップの「共同住宅」の物件別
上乘率は73.8～184.8%で、すべてが入
札本数14本以上の人気物件だった。

人気物件・高額物件

■最多入札本数 32 本
入札 10 本以上は 39.0%

入札本数が 10 本以上の人気物件は、落札件数 77 件のうち、30 件 (39.0%) だった。前年度は 44 件 (38.6%) (農地をのぞく)。

最多入札本数は 32 本で、令和 3 年上期の 31 本を上回った。

■最高落札価額
4 億 1772 万円
落札額 5 千万円以上は 5 件

落札額が 5 千万円を超えた高額物件は、落札件数 77 件のうち 5 件 (6.5%) (3 件) だった。

最高落札価額は 4 億 1772 円で、前年度の最高価 99 万円を大幅に上回った。

落札価額が高かった順に、ベスト 3 は次のとおり。

1 位 ㈱エルザ

4 億 1772 万円

(売却基準価額 2 億 1674 万円)

福岡市博多区千代四丁目の事務所・診療所・作業所・駐車場 468.41 m²
入札 16 本

2 位 ㈱博多不動産

1 億 1000 万円

(売却基準価額 373 万円)

大野区白木原二丁目の共同住宅・店舗 97 m²
入札 25 本

3 位 ㈱イシン

1 億 9100 万円

(売却基準価額 9863 万円)

福岡市中央区赤坂一丁目の共同住宅・店舗・事務所 114.78 m²
入札 27 本



落札件数ランキング

表③ R4年上期 不動産競売落札件数ランキング(福岡地裁本庁) R4年1～6月開札 単位:万円

順位	落札者	件数	落札金額	売却基準価額	上乘率
1	(株)ワイズホーム	6	13,071.1	6,265.0	108.6%
2	(株)ケイオス	3	3,366.2	2,048.0	64.4%
//	ニチエイ・ハウジング(株)	3	5,056.0	3,018.0	67.5%
//	フラックスコーポレーション(株)	3	3,800.0	2,290.0	65.9%
//	(株)美紀屋STM	3	6,605.7	2,977.0	121.9%
6	麻布プロパティ・インベストメンツ(株)	2	1,859.8	1,387.0	34.1%
//	(株)えん	2	2,467.1	1,802.0	36.9%
//	九州総合信用(株)	2	1,782.0	1,300.0	37.1%
//	(有)サン・ドリーム	2	7,649.7	4,108.0	86.2%
//	西日本ビルジス(株)	2	1,130.4	748.0	51.1%
//	ビジネス・ワンホールディングス(株)	2	1,943.5	1,179.0	76.0%
//	(株)フォーナイン	2	2,354.7	730.0	36.7%
//	(株)ホームステーション	2	616.2	70.0	8.9%
//	(株)ランドネット	2	1,517.0	1,300.0	16.6%
//	(株)レジデンシャル不動産	2	500.0	1,179.0	114.6%
	落札3件以上 5名				

※集計は、「農地」の競売物件をのぞく。

続いて、不動産競売落札件数ランキング1位の表のとおり。6位の落札件数も5名が並んだため、15名までランキングした。

このうち、2位タイまでのトップ5を紹介する。

■1位 6件 (株)ワイズホーム

福岡地裁本庁の令和4年上期、落札件数ランキング1位は、6件で「(株)ワイズホーム」が王者となった。

前年は4件で2位だったが、1位は申立債権者の自己競落のケースだったため、同社が実質の1位であった。

落札した6件は次のとおり。

- ①糸島市二丈福井のマンション
カーサ希望ヶ丘壱番館 603号
67.97㎡
- ②西区福重四丁目のマンション
アンピール第3新室見 401号
55.18㎡
- ③東区唐原四丁目の居宅 178.64㎡
- ④西区野方四丁目の居宅 307.05㎡
- ⑤東区和白丘三丁目の居宅 142.09㎡
- ⑥西区石丸一丁目の居宅 169.00㎡

入札本数 3～32本を集めた物件を落札し、上乘率は108.6%。(物件別は3.7%～135.5%)。

落札価格は573.45万円～4417.99万

円で、平均落札価格は 2178.5 万円。

落札総額は 1 億 3071 万 1000 円で、落札額ランキング (表④ : 7 ページ) は 4 位に入った。

⑥の落札物件は、福岡本庁の最多入札本数 32 本を集めた超人気物件。

また、落札 6 件のうち、3 件は入札本数 18 本以上の超人気物件で、次順位とのわずかな差を制して落札している。

2 位タイ 3 件で 4 社が並ぶ
(株)ケイオス / ニチエイ・ハウジング(株) /
フラックスコーポレーション(株) / (株)美紀屋 STM

■ 2 位タイ 3 件 ①社目
(株)ケイオス

件数 2 位タイの 1 社目は「(株)ケイオス」。昨年上期は、落札 2 件でランキング圏外。

落札種別は「マンション」3 件。

入札本数 6~15 本を集めた物件を落札し、上乗率は 64.4%。(物件別は 4.6%~104.2%)。

落札価格は約 154 万円~約 15.4 万円で、平均落札価格は 12.1 万円。

落札総額は 3366 万 2438 円で、落札額ランキング (表④) は圏外となった。

■ 2 位タイ 3 件 ②社目
ニチエイ・ハウジング(株)

件数 2 位タイの 2 社目は「ニチエイ・ハウジング(株)」。昨年上期は、落札 2 件でランキング圏外。

落札種別は「マンション」2 件と「居宅」1 件。

入札本数 9~22 本を集めた人気物件を落札し、上乗率は 67.5%。(物件別は 3.3%~166.7%)。

落札価格は約 1 万円~約 1864 万円で、平均落札価格は 85.3 万円。

落札額は約 9997 円で、落札額ランキング (表④) は 8 位に入った。

▲ 2 位タイ 3 件 ③社目
フラックスコーポレーション(株)

件数 2 位タイの 3 社目は「フラックスコーポレーション(株)」。昨年上期は、落札 3 件で、3 位タイ (8 社が並ぶ)。

落札種別は「マンション」2 件と「居宅」1 件。

入札本数 2~14 本を集めた物件を落札し、上乗率は 65.9%。(物件別は 10.9%~124.7%)。

落札価格は約 566.7 万円~約 1622.2 万円で、平均落札価格は 1266.7 万円。

落札総額は 3800 万 332 円で、落札額ランキング (表④) は 10 位に入った。

■ 2位タイ 3件 ④社目
 (株)美紀屋 STM

件数 2 位タイの 4 社目は「(株)美紀屋 STM」。昨年上期は落札がなく、ランキング圏外。

落札種別は、「マンション」1 件、「居宅」1 件、「その他」(共同住宅・居宅) 1

件。

入札本数 1~14 本の物件を落札し、上乘率は 121.9%。(物件別は 47.7%~132.3%)。

落札価格は約 228.9 万円~5888 万円で、平均落札価格は 2201.9 万円。

落札総額は 6605 万 6800 円で、落札額ランキング (表④) は 6 位に入った。

落札金額ランキング

表④ R4年上期 不動産競売落札額ランキング(福岡地裁本庁) R4年1~6月開札 単位:万円

順位	落札者	件数	落札金額	売却価格	上乘率
1	(株)エルザ	1	41,772.0	21,000.0	92.7%
2	(株)博多不動産	1	21,000.0	7,300.0	184.8%
3	(株)イシン	1	1,910.0	905.0	93.7%
4	(株)ワイズホーム	6	1,307.1	1,265.0	108.6%
5	(有)サン・ドリーム	2	7,407.7	4,108.0	86.2%
6	(株)美紀屋STM	1	2,976.0	2,977.0	121.9%
7	アースウェル(株)	1	4,408.0	4,246.0	42.3%
8	ニチエイ・ハウジング(株)	1	5,056.0	3,018.0	67.5%
9	(有)中央建	1	4,735.8	3,385.0	39.9%
10	フлакン(株)	3	3,800.0	2,290.0	65.9%

※集計は、「農地」の競売物件を除く。

続いて、落札金額ランキング。トップ 10 は表④のとおり。

1 位~3 位は落札 1 件で、高額物件 (4 頁参照) 1 位~3 位の「(株)エルザ」「(株)博多不動産」「(株)イシン」が続いた。

1 位「(株)エルザ」は、落札額 4 億 1772 万円で、福岡本庁の最高落札価額物件を落札してトップに立った。昨年上期は、落札額 7626 万 5100 円で 3 位。

2 位「(株)博多不動産」は落札額 2 億 1000

万円、3 位「(株)イシン」は落札額 1 億 9100 万円、いずれも昨年上期の落札はなく、ランキングは圏外だった。

4 位は、件数 1 位の(株)ワイズホームが 1 億 3071.1 万円で続いた (5~6 頁参照)。昨年上期は、落札額 5738 万 9600 円で 8 位。

第 4 位までが、落札総額 1 億円を超えた。

