

# 倒産件数減少で6月頃まで市場縮小。 地価下降局面で過熱市場が転換期に。

(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

## ●新規申立件数、4年連続の減

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年から4年連続して件数が減少し、13年は09年の2分の1以下となった。この減少の端緒となったのは、リーマンショック後に制定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）である。13年3月に失効したものの、その後金融庁が金融機関に対し、債務者からの返済条件緩和などの相談を受け付けるよう指導してきた。さらに

加えて、金融緩和政策により低金利が継続したことで、金利減免などの貸付条件変更がなされやすい環境も整ってきた。その結果、淘汰される可能性がある会社も存続しやすくなり、14年の企業倒産件数は06年以来8年ぶりに1万件を下回った。後に紹介する配当要求終期の公告件数推移を見ても、この競売市場の収縮はしばらく続くものと思われる。

図表1 全国不動産競売新規申立件数一覧表 (単位: 件)

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
全国総数	67,577	51,278	43,596	38,873	33,718
東京高裁管内総数	25,987	20,124	18,044	16,567	14,544
首都圏(一都三県)	16,788	13,130	12,155	11,280	10,553
その他	9,199	6,994	5,889	5,287	4,991
大阪高裁管内	10,625	8,810	8,005	7,268	6,422
名古屋高裁管内	5,538	4,996	4,276	3,725	3,432
広島高裁管内	3,469	2,684	2,104	1,781	1,552
福岡高裁管内	9,505	6,310	5,181	4,273	3,503
仙台高裁管内	6,107	4,181	2,605	2,400	1,841
札幌高裁管内	3,860	2,622	2,035	1,666	1,401
高松高裁管内	2,486	1,551	1,346	1,193	1,023

資料：司法統計年報を基に(株)ワイズ不動産投資顧問作成

●東京は1年で約4分の3に縮小

図表2は、不動産競売物件情報サイト（BIT）データから集計し、13年と14年の首都圏（一部三県）の競売不動産の競売物件数をまとめたものである。

首都圏では、1年で21%強の物件が減少している。これは12年から13年の減少率（13%強）を約7ポイント上回っており、減少スピードが増したと

いえる。特に東京地裁においては減少が激しく、1年で約4分の3に市場が縮小しているのがわかる。

図表2 一部三県競売物件数（本庁支部の合計数）

都道府県	年	2013	2014	2014	
				2014	2013
東京		2,320	1,725	▲25.6%	
千葉		1,743	1,386	▲20.4%	
埼玉		1,689	1,286	▲23.8%	
神奈川		1,599	1,387	▲13.2%	
合計		7,351	5,784	▲21.3%	

資料：不動産競売物件情報サイト(BIT)データより  
(株)ワイズ不動産投資顧問作成

●マンションの競売価格の水準上昇、入札も増加傾向に

続いて14年の東京地裁本庁の競売市場を詳しく見てみよう。

まず図表3にあるとおり、14年の対象物件数は前年比で約25・2%（427

件）減少しているが、落札（売却）率は前年比で約0・8ポイント上昇し、ほぼ期間入札で完売の状態となった。

また14年の特徴としては、対象物件のうち6・07%が借地権付建物であったことが挙げられる。

この割合はここ数年で最も高く、しかも期間入札で売れなかった物件数は僅か6物件となっており、開札対象の9割以上が落札された。従来、借地権付建物は競売率が低いとされてきたが、競売市場の収縮に伴い、借地権付建物への入札が増加傾向にあるようだ。

次に図表4は売却基準価額に対する落札価格の上乗せ率である。これを見ると14年はマンションの競売価格の水準がかなり高くなったのがわかる。中古マンション価格の上昇を受け、再販事業者の強気の競売が続いたからだ。また、借地権付建物でも入札本数だけでなく上乗せ率も大きく上昇した。

続いて図表5（44頁）は落札1物件当たりの入札本数の推移を表したものである。これによれば、14年下期には16本を超える値を示し、リーマンショック後低下した08年下期の3倍もの競争になっている。

1物件に対する入札本数も昨年は記録に多い事例が多々あった。特に驚いたのは、入札本数が3桁の物件が登場したことだ。古家付の土地で、東京メトロ東西線「門前仲町」（江東

図表3 期間入札(東京地裁本庁)

	2013年通期	2014年通期
対象物件(件)	1,693	1,266
総入札数(件)	21,827	18,863
落札物件数(件)	1,660	1,253
売却率(%)	98.1	98.9
10本以上(件)	976	793

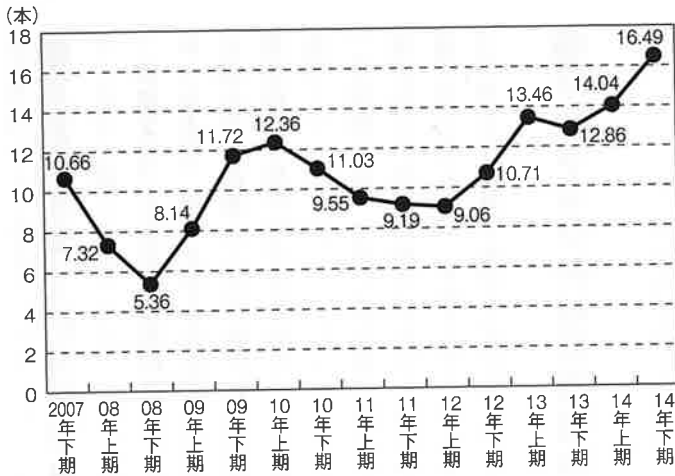
資料：(株)ワイズ不動産投資顧問調べ

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	2013年	2014年
マンション	59.73%	65.28%
土地付建物	90.15%	71.43%
土地	86.38%	79.35%
借地権付 一戸建など	45.94%	69.69%
全体平均	78.25%	69.28%

資料：(株)ワイズ不動産投資顧問調べ

図表5 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

区) 駅徒歩約4分に立地する約19坪の公道面角地がそれだ。売却基準価額1051万円に対し、入札は109本、競落価格は売却基準価額の4倍を超える4368万円であった。建売用土地としての落札であると見られるが、かなり強気の入札である。

この他、港区赤坂に立地する区分所有店舗に70本の入札が入るなど、60本

を超える大量入札物件が年間計6物件にのぼったのである。

また中古マンションの競落水準は先の売却基準価額に対する競落価格の上乗せ率がここ2年で24%強上昇。入札時点で、再販時の相場上昇を織り込むような競落価格になっている。例えば、14年6月の足立区のマンションの競落事例だ。その物件はJR常磐線「亀有」駅徒歩約11分に立地。築14年強で、専有面積26坪弱の3LDKである。売却基準価額が1750万円のところ入札が37本入り、最高価2738万円弱にて再販事業者と思われる会社が競落していった。

一方、14年2月、このマンションの

## ●2015年は年間1000件を割る可能性も

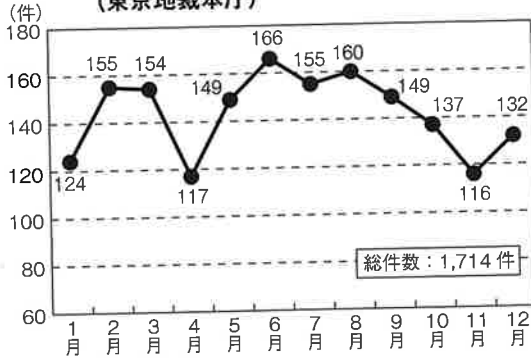
これらを踏まえ15年の市況を予測すれば、6月頃までは引き続き対象物件の減少傾向が続くとみられる。というのも、前述のとおり倒産件数が減少していることがその背景にあるからだ。さらに入札対象物件の半年先先行指標となる配当要求終期の公告件数の推移

最寄駅である、「亀有」駅徒歩約7分、専有面積27坪強の中古マンションが3300万円で成約している。成約専有面積坪単価は120万円強になる。

この成約事例から推測すれば、先の競落マンションの再販価格は3000万円程度であろう。となれば、競落会社は再販利益をわずかしが得られないことになるが、おそらく近隣の新築マンションの値上がりで、それに伴う中古相場の上昇を見込んで入札価格を設定したものと思われる。この例をはじめ再販事業者の市場価格の先高を見込んだ強気な入札が目立つ1年でもあったといえよう。

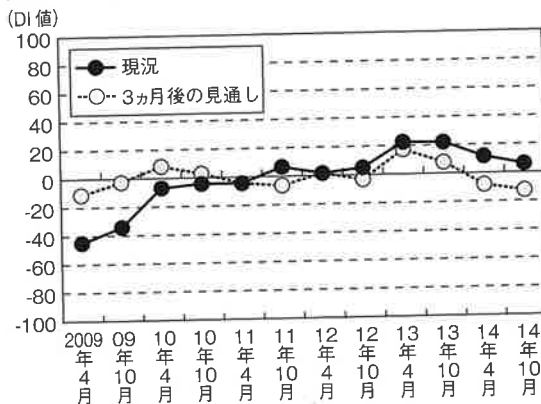
でも短期的に予想できる。図表6は東京地裁の14年の月次推移を表している。14年7月から12月までの件数が約850件なので、この半分が実際入札になったとしても(これまでの実績として、約50%は任売などで入札に至らない)東京地裁では15年の上半期の対

図表6 2014年配当要求終期の公告件数  
(東京地裁本庁)



資料：(株)ワイズ不動産投資顧問調べ

図表7 不動産業業況指数(全国)・住宅地分譲業



資料：(一財)土地総合研究所データより  
(株)ワイズ不動産投資顧問作成

象物件は500物件に満たない状況となり、引き続きこの傾向が続けば年間対象物件が1000件を割ることも予想される。

筆者は昨年、1年の間に対象物件の減少と競落水準の上昇が転換する時期が来ることも予想した。しかし競売市場の縮小と競争激化はむしろ一層進んだといえる。これは不良債権の処理の縮小と、不動産市場の堅調さが続いたことによる。この傾向は今年も同様が続くのか。

そこで気になる指標が(一財)土地総合研究所が発表している不動産業業況指数だ。同研究所が不動産事業者を対象に、現在の業績と3ヵ月後の業績見込みについてアンケートを実施し、それを集計したものである。図表7は同指数「住宅地分譲業」の14年終盤の集計で、指標となるDI値がゼロの場合、地価の底打ちを意味し、プラスは上昇、マイナスは下落を表している。グラフを見れば、14年10月頃の時点で地価は上昇傾向にあるものの、いよ

今年のキーワード



「市場転換期」

現状かつてない縮小と、競争激化の競売市場だが、かなり頂点に上り詰めてきている感がある。不動産売買事業者の販売状況の悪化や在庫増加、それらに伴う差押増加兆候(配当要求終期の公告数で分かる)が表れれば、市場の転換時期となろう。競落1物件あたりの入札本数が一桁になるかどうか。さらに商業地と住宅地、都心物件と郊外物件との間で相違も明らかになる可能性がある。立地や物件種別による指標変化に注意すべきであろう。

競売市場は不動産市況を占うミニ市場だ。今年頂点に達し、下降に転じることになるかに注目したい。(山田氏)

いよ近い将来、不動産業の経営が悪化し地価が下落する見通しであることを示している。

同指数については、過去にファンドバブル崩壊を予見していた実績があるので、今後も注意して推移を見守りたい。地価下降局面が明らかになれば今年こそ、年中にも競売市場の競争過熱状況が転換する時期が訪れることになるだろう。