

年間700物件まで市場縮小なるか。 企業倒産件数増加で転換期の可能性も

㈱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、ピーク時の4割弱に

競売市場の縮小が続いている。図表1は全国の不動産競売新規申立件数の推移だが、2014年は2万8084件であった。これはバブル経済崩壊後のピークであった2000年の約7万7000件に対し、およそ36%に相当する。つまり競売市場は全国的に見て、バブル期から6割以上も収縮したことになる。これは企業の倒産件数が15年に1万件を割り込み、2年連続で1万件未満となったこととつながりがある。企業の、とりわけ中小企業の

倒産減少は、必ずしも業績の好調によるものではなく、低金利が継続していることや、倒産防止のための政府のセーフティネット保証が手厚いことに起因している。いわば官主導の倒産抑止、競売抑止という側面が大きい。

また図表2は、不動産競売物件情報サイト（BIT）データから集計し、14年と15年の首都圏（一都三県）の競売不動産の

図表1 全国不動産競売新規申立件数一覧表 (単位：件)

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年
全国総数	51,278	43,596	38,873	33,718	28,084
東京高裁管内総数	20,124	18,044	16,567	14,544	12,073
首都圏（一都三県）	13,130	12,155	11,280	9,553	7,862
その他	6,994	5,889	5,287	4,991	4,211
大阪高裁管内	8,810	8,005	7,268	6,422	5,340
名古屋高裁管内	4,996	4,276	3,725	3,432	2,917
広島高裁管内	2,684	2,104	1,781	1,552	1,289
福岡高裁管内	6,310	5,181	4,273	3,503	2,890
仙台高裁管内	4,181	2,605	2,400	1,841	1,664
札幌高裁管内	2,622	2,035	1,666	1,401	1,038
高松高裁管内	1,551	1,346	1,193	1,023	873

資料：司法統計年報を基に㈱ワイズ不動産投資顧問作成

図表2 一都三県競落物件数
(本庁支部の合計数)

(単位: 件)

都県	2014	2015	2014 2015
東京	1,766	1,376	▲20.2%
千葉	1,386	1,231	▲11.1%
埼玉	1,286	1,157	▲10.0%
神奈川	1,387	1,165	▲16.0%
合計	5,784	4,929	▲14.7%

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

図表3 期間入札(東京地裁本庁)

	2014年通期	2015年通期
対象物件(件)	1,266	974
総入札数(件)	18,863	15,423
落札物件数(件)	1,258	956
売却率(%)	98.98	98.2

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	2014年	2015年
マンション	65.28%	78.21%
土地付建物	71.43%	85.30%
土地	79.35%	67.79%
借地権付 一戸建など	69.69%	89.01%
全体平均	69.28%	80.01%

資料: (株)ワイズ不動産投資顧問調べ

競落物件数をまとめたものである。これを見ると前年に引き続き大きく減少しているのが分かる。特に東京の減少幅が大きい。東京の不動産需要がとり

●落札価格の上乗せ率が80%台へ

続いて15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に記載のとおり、15年の対象物件数は前年(14年)に比して約23%、対12年比では約40%減少し、ついに1000物件を割り込んだ。バブル経済崩壊後のピークと比べれば約10分の1という激減ぶりである。

一方で売却率の方は引き続き98%台

わけ大きく、競売申立て後、任意売却によって売却され、取下げとなった物件が多かったこともその要因の一つと見られる。

と高水準で、さらに期間入札で入札がなかった物件も特別売却で約7割は売れているので、ほぼ完売状態と言える。

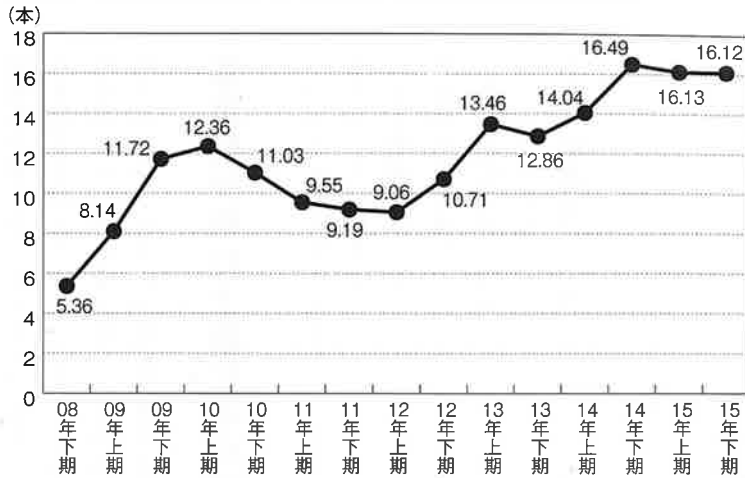
次に図表4だが、これは売却基準価額に対する落札価格の上乗せ率の推移である。これを見ると15年は全種別物件の平均で、前年比9ポイント近く上昇した。特にマンションは4年連続で上昇しており、これは中古マンション

価格が強含みで推移している市場の動向を反映し、再販事業者の強気の競落が続いた結果と言えよう。

15年最後の開札日、12月22日には1年間で最高の入札本数が集まるマンションが登場した。その物件は東急東横線「代官山」駅徒歩約3分に立地する「コート代官山」で、対象の住戸は専有面積12坪強の2DKである。築29年のこの物件の売却基準価額は1940万円だったが、これに対し入札73本が集まり、最高価4093万円弱で再販業者が競落していった。売却基準価額の2・1倍強である。ちなみに対象となった部屋は10階部分であるが、同時期に7階部分に販売中住戸があった。先の部屋よりやや小さく専有面積11坪強、販売専有面積坪単価は約320万円の設定である。これに対し先の競落価格はこの販売価格設定を専有面積坪単価で20万円ほど上回っている。

明け渡しや内装コスト、滞納管理費等(約20万円)を考えればマジンを確保するには坪単価400万円程度の再販価格となるだろう。値上がり前提

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)ワイス不動産投資顧問調べ

の再販価格前提の入札であるが、これが15年を象徴した競落結果であった。また15年の特徴のもう一つは、借地権付建物に高い水準の入札が多かったこともある。図表4では上乘せ率が9割に近い。これは、再販事業者が対象物件数減少の中で、入札対象を借地権

付建物に広げてきているということであろう。ただし、借地権付建物が全体に占める割合は15年は約7%で、前年比で約1ポイントの上昇。借地権付建物は所有権物件に比して競売申立て後の任意売却処理が、地主の譲渡承諾が必要なことから進みにくいためだろう。

続いて図表5は落札1物件当たりの

●税滞納が底打ち？ 16年後半は公売・競売増も

さて、2016年の競売市場を占つてみたい。まず開札対象物件数であるが、引き続き対象物件の減少傾向が続くと見られる。

図表6は東京地裁の15年の配当要求終期の公告数の月次推移を表している。配当要求終期の公告は競売開始後、程なく行なわれるものなので、目先半年程度の競売物件の対象物件数が予測できる。なお配当要求後全ての物件が対象となるわけではなく、おおよそその6〜7割である。そこで15年7〜12月の6カ月間の配当要求終期の公告数を見ると、その数は1ヵ月平均で

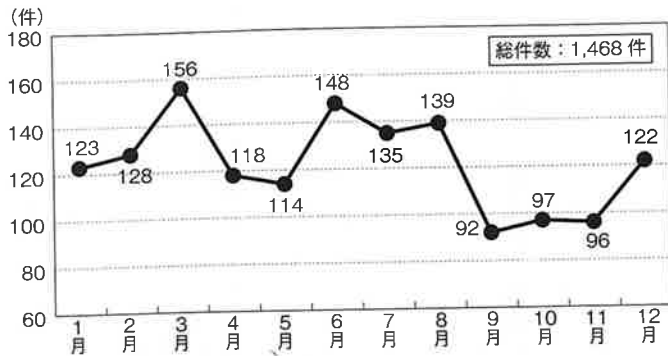
入札本数の推移を表したものである。これによれば、15年下期は16・12本で、相変わらずの競争状態であるが、14年下期に16・49本を記録してから2半期連続でわずかながら低下してきている。さすがにあまりの高水準競落が続いていることで、競売市場への参加を控え始めた事業者等も多くなったのかもしれない。

約113件である。従って、16年前半においては1ヵ月に60〜70物件程度の開札対象と考えられる。そしてこの傾向がそのまま継続すれば、16年は1年間で700〜800物件に留まることも考えられる。

16年も引き続き少数対象物件に対する過熱とも言える落札競争状態になりそうだ。

ただ、企業の倒産件数に目を向けてみると、帝国データバンクの調査によれば、15年11月の倒産件数は、それまで長きにわたり前年同月比で減少してきていたが、増加に転じている。倒産

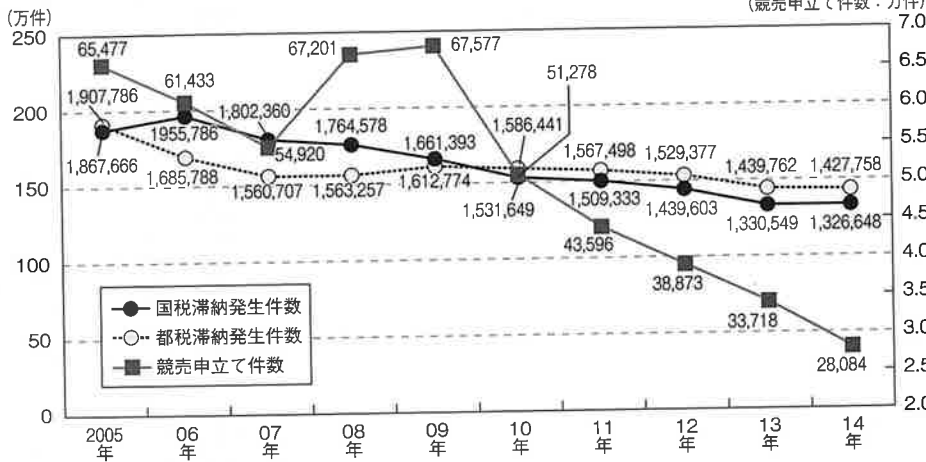
図表6 2015年配当要求終期の公告件数（東京地裁本庁）



資料：(株)ワイズ不動産投資顧問調べ

件数の増加は不良債権と競売の件数を増加させる。
また競売の他にもう一つ強制的不動産売却の市場として不動産公売市場がある。これは国、地方自治体の滞納税回収手段として行なわれる。この不動産公売の市場については統計データがなく、その規模を正確に把握ができない。ただその物件数増減の傾向は滞納

図表7 競売申立て件数と国税・都税の滞納発生件数



資料：(株)ワイズ不動産投資顧問調べ

税そのものの増減でおおよそ掴める。
図表7は競売申立て件数と国税・都税の滞納発生件数を対比したものであ

今年のキーワード



「市場反転拡大の潮目」

昨年は1年間収縮が止まらない競売市場であった。企業の倒産件数も増加せず、市場の反転拡大の予兆もなかった。今年、このままこの状態が継続していくのか、もしくは転換するのか、予断を許さないと言える。昨年年末に企業の倒産件数減少に底打ち感が出てきていることなどから、今年後半に潮目が変わる予兆がなくもない。競売市場は一般市場のサンプルと言える。競売市場が拡大の方向に向かえば、不動産市場は買い手優位となり、不動産価格が弱含みになる。企業の倒産件数や競売の申立て件数の増減をより注意深く見ていきたい。
(山田氏)

る。滞納税は競売に比して変化は小さいが、競売と同様減少してきている。しかし、14年あたりで、税滞納件数が底打ちした感じも見られる。不動産公売が増加に転じれば、これに呼応して競売対象物件が増加することも考えられる。
こうしたことにより、16年は特にその後半において競売市場の潮目になる可能性を感じている。