

対象物件数減少に歯止めの兆し。 希少物件には採算度外視の入札も

(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

●競売物件数、大阪が東京を上回る

全国の競売の新規申立件数はリーマンショック後の2009年に6万7577件になってから10年以降6年間減少を続けた。15年は図表1のとおり2万5470件と、09年の4割弱になっている。

ただ14年から15年の減少幅はそれまでより小さくなっている。16年のデータはまだ発表されていないため正確には分からないが、その減少幅はさらに小さくなっているか、横ばいに近い状況だったのではないだろうか。

図表2-1、図表2-2は不

動産競売物件サイト(BIT)データから集計したもので、それぞれ1都3県、および東京以外の大都市圏として愛知、大阪、福岡の3県における競売却物件数の3年間の推移を表したものである。これらを見ると、おしなべて売却物件の減少幅は15年から16年で相当小さくなっている。そして東京圏においては、埼

図表1 全国不動産競売新規申立件数一覧表 (単位:件)

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
全国総数	43,596	38,873	33,718	28,084	25,470
東京高裁管内総数	18,044	16,567	14,544	12,073	10,801
首都圏(一都三県)	12,155	11,280	9,553	7,862	7,055
その他	5,889	5,287	4,991	4,211	3,746
大阪高裁管内	8,005	7,268	6,422	5,340	4,922
名古屋高裁管内	4,276	3,725	3,432	2,917	2,616
広島高裁管内	2,104	1,781	1,552	1,289	1,145
福岡高裁管内	5,181	4,273	3,503	2,890	2,626
仙台高裁管内	2,605	2,400	1,841	1,664	1,603
札幌高裁管内	2,035	1,666	1,401	1,038	946
高松高裁管内	1,346	1,193	1,023	873	811

資料: 司法統計年報を基に(株)ワイズ不動産投資顧問作成

図表 2-1 1都3県競落物件数
(本庁支部の合計数) (単位: 件)

都・県	年		2015年 2016年
	2014年	2015年	
東京	1,725	1,376	▲6.5%
千葉	1,386	1,231	▲24.2%
埼玉	1,286	1,157	1.8%
神奈川	1,387	1,165	▲9.5%
合計	5,784	4,929	▲9.7%

図表 2-2 愛知、大阪、福岡3県
(本庁支部の合計数) (単位: 件)

都・県	年		2015年 2016年
	2014年	2015年	
愛知	983	734	▲7.2%
大阪	1,936	1,569	▲9.3%
福岡	908	793	▲16.2%

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	2016年 通期
対象物件(件)	1,266	974	838
総入札数(件)	18,863	15,423	11,937
落札物件数(件)	1,254	956	831
売却率(%)	98.90	98.15	99.16
入札10本以上(件)	782	666	525

資料: (株)ワイズ不動産投資顧問調べ

図表 4 売却基準価額に対する落札価格の上乗せ率(東京地裁本庁)

種別	2014年	2015年	2016年
マンション	65.28%	78.21%	63.10%
土地付建物	71.43%	85.30%	132.20%
土地	79.35%	67.79%	148.60%
借地権付 一戸建など	69.69%	89.01%	125.43%
全体平均	69.28%	80.01%	111.71%

資料: (株)ワイズ不動産投資顧問調べ

競落価格を比較して見ると、住戸条件等考慮しても競落水準が約半年間で約1割低下していた。これは、一般市場で都心のタワーマンションなどが値上がりし続けてきた流れに変化が生じていることに通じる。16年前半にあった市場販売価格を上

また、図表3、図表4は東京地裁本庁の期間入札の結果であるが、売却率については図表3のとおり一昨年比でも高くなり、さらに図表4では競落水準も上昇し、東京地裁本庁は競落競争激化の1年であったことが分かる。特にマイナス金利政策の影響もあつ

てか、昨年は収益物件への大量入札と高上乗せ競落があつた。中でも3月10日開札の豊島区新大塚の1棟マンションについては88本の入札があり、売却基準価額7070万円に対し、その3倍を超える2億1610万円で落札されていった。年実質利回りは4%程度で

ある。ちなみにこの物件の入札本数は昨年で一番多かった。また、この他にも小田急線「祖師ヶ谷大蔵」駅前の狭小区分店舗が高い上乗せ率で競落されるなど、一般市場の投資用不動産の利回り低下と相応する結果となった。しかし、一方では、年終盤に来てマンションの上乗せ率が低下する現象も起こつた(1年通期でも図表4の通りマンションは昨年比で低下している)。一例として港区のタワーマンション「芝浦アイランド」の競落事例を挙げたい。このマンションについては16年6月に3部屋競落され、その約半年後の12月に1部屋競落されている。その

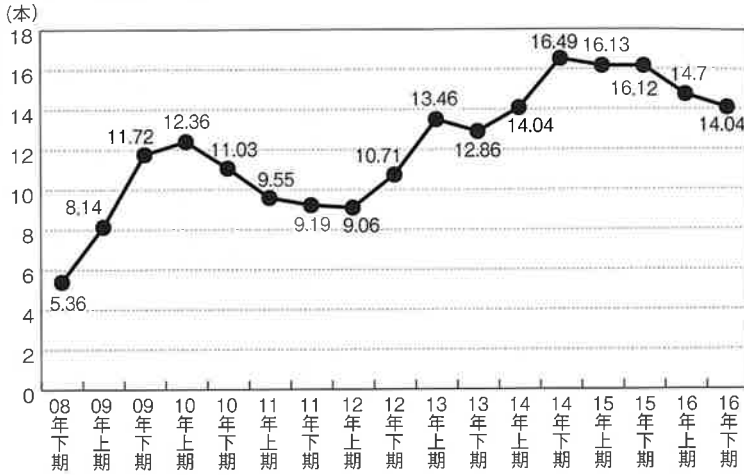
●東京では収益物件に大量入札

玉県が若干であるものの増加に転じている。また大都市圏の中では大阪の数が東京を上回っているのも目を引く。競売ビジネスは経済規模にかかわらず関西の方がここ数年活発な状況だと言

えそうだ。また東京圏では競売プレーヤーにとつて埼玉エリアが魅力的なようだ。競売市場縮小傾向は変わらないが、そのスピードは全国的に見ても減速している。

り低下と相応する結果となった。しかし、一方では、年終盤に来てマンションの上乗せ率が低下する現象も起こつた(1年通期でも図表4の通りマンションは昨年比で低下している)。一例として港区のタワーマンション「芝浦アイランド」の競落事例を挙げたい。このマンションについては16年6月に3部屋競落され、その約半年後の12月に1部屋競落されている。その

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

回るような競落価格は、マンションに
関しては、一般市場の先高観の減退と
ともに生じなくなってきた。

また図表5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、16年下期は14・04本で、
相変わらず高水準ではあるが、14年下
期に16・49本を記録してから4期連

続で低下してきている。これは先のマ
ンションの競落水準が低下してきてい
ることと符合する。

以上、東京地裁本庁では、昨年は金

●国税滞納件数が反転、公売物件が増加へ

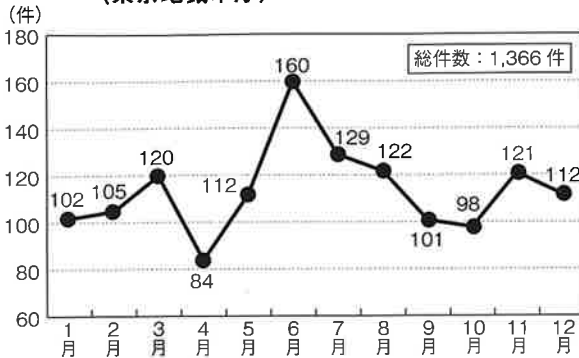
さて17年の競売市場はどのようにな
るのであろうか。

まず対象物件数に関しては、減少が
続きそうだが、その度合いは、低下
か、場合によって底入れするものと思
われる。図表6は東京地裁本庁の16年
の配当要求終期の公告数の月次推移で
ある。15年は総件数1468件であつ
たが16年は1366件と102件の減
少である。しかし各年の下期だけを比
べると15年は月平均113・5件であ
るのに対し、16年は113・8件と若
干ではあるが増加している。配当要求
終期の公告は、競売開始決定後になさ
れ、おおむねその3〜6ヵ月後に入札
にかけられるため、目先半年程度の競
売物件の対象物件数が推測できる。よ
つてこの数からも対象数減少に歯止め
が掛かると予想できる。

利低下による収益物件の高落札が続い
たものの、都心マンションの落札水準
が上昇からやや反転低下の傾向が見ら
れたというのが特徴的な動きであった。

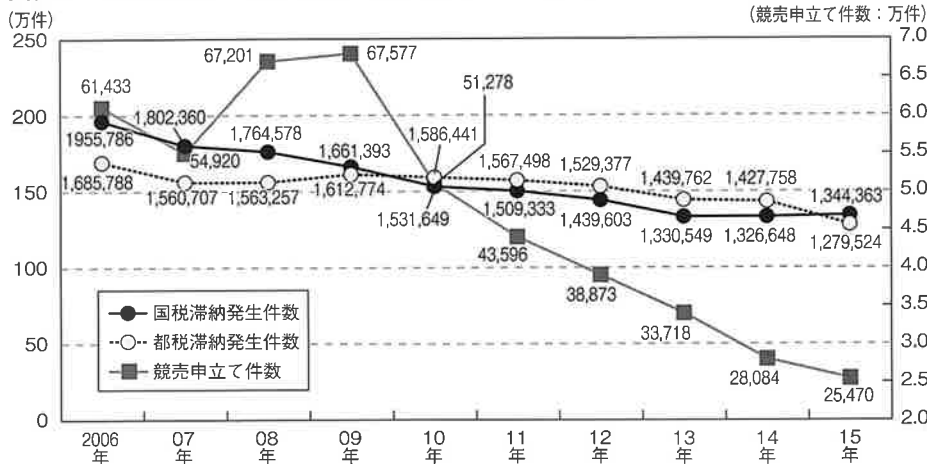
次に競落(売却)率や競落価格水準
であるが、16年の終盤の傾向を見ると
頭打ちか、下落の方向になると思われ
る。収益物件に関して言えば、金利が
現時点から一段と低下することは考え
にくく、むしろ上昇の可能性がある。
これに伴い1棟ビルやワンルームマン
ションなどの競落水準が下がることに
もなりそうだ。一方で実需向けマンシ
ョンも、最近の新築分譲マンションの
契約率の低下と呼応するように、中古
マンション相場の反転下落が本格化す
れば、当然競売水準も下降しよう。
ただし、16年、希少性の高い物件に
ついて採算度外視とも言えるような入
札が見られた。例えば16年最後の開
札では、東京メトロ「仲御徒町」駅の
出口至近に立地した借地権面積約13坪
で、昭和通りに面した老朽ビルが、売

図表6 2016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 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

却基準価額2888万円に対し、最高価7013万円強にて落札されたのだ。借地権にもかかわらず売却基準価額の2・4倍を超える落札水準なので驚かされた。基本的には「カネ余り」と言われる中、希少物件については今年もこういった競落が見られそうだ。そしてもう一つ16年の特徴は、国税局の公売物件の注目度が上がったことだ。図表7にも見られるように、14年から15年にかけて国税の滞納件数が増

に転じていることから読みとれる。また国税局は公売対象物件数の効率な処理などを期してか、これまで期

今年のキーワード



「競売公売ビジネス再注目」

競売市場の収縮はいよいよ終盤を迎えた。17年は対象物件数底入れの年になりそうだ。また国税局の公売物件は増加が見込まれる。競落水準の方は、マイナス金利から上昇基調に転換することを受け、低下する算が高い。特に郊外立地の住居系物件については、空室率上昇を背景に競落価格は頭打ちが顕著になるように思う。しかし、その一方でオリンピックに向けて希少立地の商業物件に対する相変わらずの強気、高値入札は今年もありそうだ。競落水準が物件毎でメリハリがある展開となりそうな1年である。(山田氏)

日入札を原則としていたところ、期間入札を主たる方法に変えてきている。入札の郵送受付方法などによって、入札参加者も17年は増加するのではないだろうか。いずれにしろ国税滞納件数の増加は一つの潮目であると思われる。足元の企業の倒産件数は小康状態ではあるが、今後の景気次第で増加基調になるかもしれない。そしてそうなれば競売市場とも連動することになる。17年はいよいよ変化の年になる予感がする。