



競売市場

特集…どうなる？ 2018年の不動産市場

市場の縮小傾向は続くも 国税滞納増により公売物件が増加

(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

●新規競売申立件数が7年連続で減少

競売市場の縮小は続いている。図表

1に記載のとおり2016年の新規競売申立件数は全国で2万3510件と、7年連続の減少であった。減少幅は収縮しているものの減少傾向は継続中である。そして新規申立件数の減少

により17年の1都3県の競売物件数(図表2・1)、愛知、大阪、福岡合計

の競売物件数(図表2・2)ともに前

年比減少であった。ただし個別に見る

と東京圏では千葉、神奈川が増加し、

愛知でも若干ではあるが増加してお

り、その状況は一様ではなくなってきた。17年の初めに予想したような競売物件数の底入れとまではいかなかったが、その兆候は見てきた感じがする。

また16年と同じく、東京より大阪の競売市場が依然大きい。しかし、その大阪も前年比で4%以上、数を減らしている。これほどまでの競売物件減少の背景には超金融

緩和政策がある。この政策は、金融機関に債務者の返済が厳しくな

図表1 全国不動産競売新規申立件数一覧表 (単位: 件)

	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年
全国総数	38,873	33,718	28,084	25,470	23,510
東京高裁管内総数	16,567	14,544	12,073	10,801	10,386
首都圏(一都三県)	11,280	9,553	7,862	7,055	6,872
その他	5,287	4,991	4,211	3,746	3,514
大阪高裁管内	7,268	6,422	5,340	4,922	4,588
名古屋高裁管内	3,725	3,432	2,917	2,616	2,295
広島高裁管内	1,781	1,552	1,289	1,145	1,002
福岡高裁管内	4,273	3,503	2,890	2,626	2,249
仙台高裁管内	2,400	1,841	1,664	1,603	1,467
札幌高裁管内	1,666	1,401	1,038	946	888
高松高裁管内	1,193	1,023	873	811	635

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	2017年	2016年	
					2016年	2017年
東京		1,376	1,286	1,122	▲	12.7%
千葉		1,231	933	1,017		9.0%
埼玉		1,157	1,178	944	▲	19.8%
神奈川		1,165	1,054	1,098		4.1%
合計		4,929	4,451	4,181	▲	7.3%

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	2017年	2016年	
					2016年	2017年
愛知		734	681	686		0.7%
大阪		1,569	1,422	1,362	▲	4.2%
福岡		793	664	597	▲	10.0%

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)

	2015年 通期	2016年 通期	2017年 通期
対象物件(件)	974	838	736
総入札数(件)	15,423	11,937	9,765
落札物件数(件)	956	831	730
売却率(%)	98.15	99.16	99.18
入札10本以上(件)	666	525	438

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	2015年	2016年	2017年
マンション	78.21%	63.10%	52.55%
土地付建物	85.30%	132.20%	85.87%
土地	67.79%	148.60%	45.90%
借地権付 一戸建など	89.01%	125.43%	80.56%
全体平均	80.01%	111.71%	71.43%

資料: (株)ワイズ不動産投資顧問調べ

では、入札選択の幅が狭まったことから、いわゆる特殊物件への大量入札事例が目についた。17年11月9日の開札で東武東上線「中板橋」駅徒歩約3分に立地する一戸建ての共有持分3分の1という対象物件がその例である。この特殊物件は

「上乗せ率」を示す図表4でわかるとおり、競落価格の水準が16年より17年

の方が下がったように見える(上乗せ率が小さくなっている)。16年終盤にタワーマンションの上乗せ率が下がり始めた傾向があったが、17年は全不動産種別において上乗せ率の低下が起こった。17年10月26日開札では、都営大江戸線「汐留」駅徒歩4分に位置する「東京ツインパークス」の競売対象住戸が

入札参加を見送る不動産会社が増加したということも考えられる。その一方

●東京では競落競争はやや緩和

つた既存融資を不良債権化せず、返済期限延長などの条件変更により継続融資を選択するようにさせる。そのため企業の資金繰りは良好化しており、倒産

件数は17年秋以降に対前年比で若干増加が見られたものの、全体的には減少を続けている。これでは競売物件は増加しない。

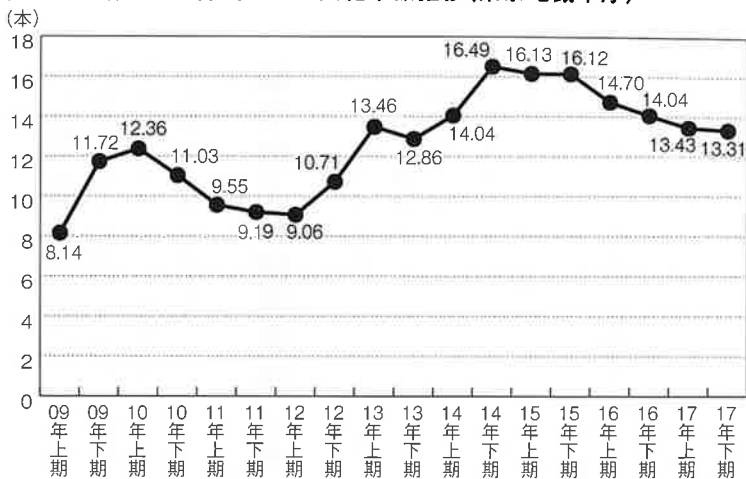
売却基準価額1億9339万円のところ、これを下回る1億8561万円で競落されるという事例も出現した。ただしこれは競落水準が下がっただけではなく、売却基準価額が実態取引価格の上昇を反映し高めに設定された側面もある。

さて、東京地裁本庁のデータを見てみよう。図表3のとおりわずかではあるが期間入札での落札率は上昇し、ほぼ完売状態であることは16年と同様である。しかし売却基準価額に対し競落

率が見下ろされたように見える(上乗せ率が小さくなっている)。16年終盤にタワーマンションの上乗せ率が下がり始めた傾向があったが、17年は全不動産種別において上乗せ率の低下が起こった。17年10月26日開札では、都営大江戸線「汐留」駅徒歩4分に位置する「東京ツインパークス」の競売対象住戸が

さらに図表5(54頁)は競落1物件に対する入札本数の推移を表しているが、これを見ると17年は数字を下げていて、少しではあるが競落競争度合が低下したようだ。あるいは競売市場からの仕入れが容易ではないことから、入札参加を見送る不動産会社が増加したということも考えられる。その一方

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

15本もの入札が集まり、売却基準価額528万円に対し、最高価888万円にて競落されたのである。

こういった共有持分物件は競落後相手方共有者からその持分を買い受けるか、競落持分を買い取ってもらうなどの交渉が必要であり、従来、積極的な入札はなかった。しかし、最終手段と

しての共有物分割請求訴訟からそれに基づく換価(不動産)競売という出口

●18年の対象物件数は前年並みかそれ以下に

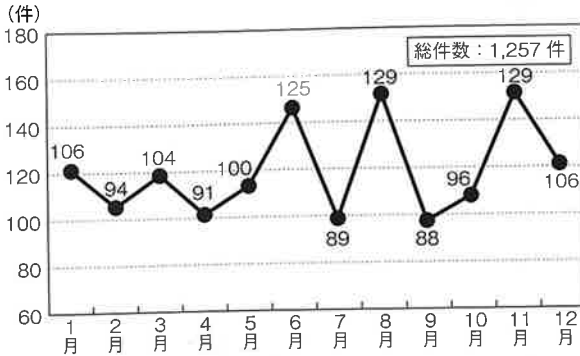
さて18年の競売市場はどうなるだろう。まず図表6の東京地裁本庁の17年の配当要求終期の公告数の月次推移を見てみよう。この公告は競売開始後、程なくしてなされるものなので、半年から1年程度先の競売物件の対象物件数が予測できる。16年は1年間で1366件であったが、17年は1257件で8%近く減少している。また17年後半の件数も大きい数字になっていないところから、18年の前半は少なくとも対象物件数は17年並みか、それ以下の350物件程度と見られる(配当要求後の競売下げが40%程度はあるため)。18年前半に金融危機のような特別な経済変動がなければ、1年を通しての競売物件数も東京地裁本庁では17年を大きく上回る可能性は低いだろう。

また売却基準価額に対する競落価格の上乗せ率については昨年より上がることもあり、全体的な対象物件の減少を背景に入札が集まったものと見られる。

ことはなさそうに思われる。まず東京都大都市圏では公示地価等公的の土地評価額が上昇していることや、実態取引価格の上昇を反映して売却基準価額自体が高くなってきているからである(先述のタワーマンション競落事例参照)。さらに既存マンション市場の価格上昇に一服感が出てきていることも上乗せ率上昇に対するブレーキになるだろう。あとは現在の超金融緩和政策がどこまで続くかが、入札本数、競落率の増減や競落水準の高低の鍵を握ることになる。特に金融機関の不動産事業者への買取資金融資が引き続き潤沢になされるか、または絞られるのが競落状況を大きく左右することになるだろう。

一方で図表7を見るとその特徴として、国税の滞納件数が3年連続で若干ではあるが増加していることがある。東京都税の滞納件数は減少してい

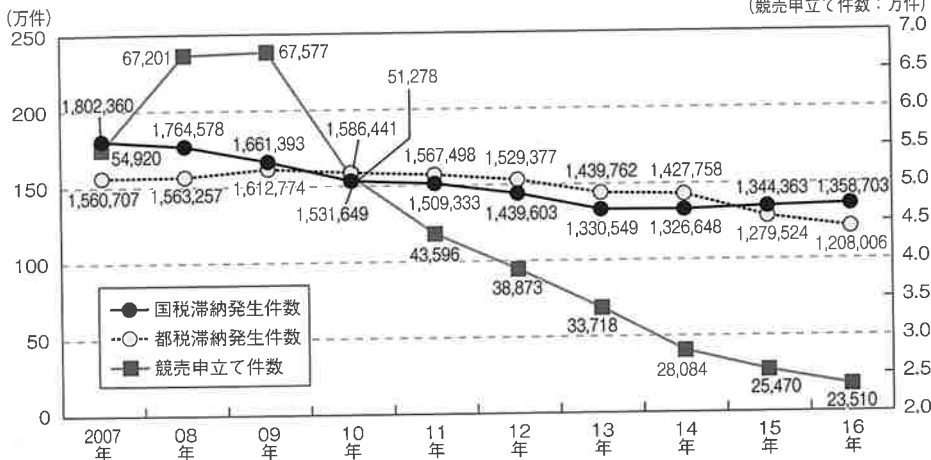
図表6 2017年配当要求終期の公告件数
(東京地裁本庁)



資料：(株)ワイズ不動産投資顧問調べ

また、日本銀行「全国企業短期経済観測調査」によれば景気の回復により、企業の資金繰りDIは全産業において10年以來一貫して改善している。それにもかかわらず国税滞納件数が増加するが、全国的にみれば滞納税の回収手段である不動産公売が増加する気配にある。競売の新規申立件数の減少ぶりと対比すると、公売の存在感が昨年に引き続きより高まっていることが分かる。

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

ている。これはおそらく経営悪化などによる法人税や所得税の滞納ではなく、課税強化された相続税の滞納増加

今年のキーワード



「公売市場」

大都市部では競売市場の収縮が思いのほか続き、競落率も高い水準が保たれている。一方で18年は公示価格等の上昇が見込まれ、それによる売却基準価額上昇の公算もある。17年と同様な強気の上乗せによる入札価格設定で高値掴みをしてしまう入札者も出てきそう。また選択の幅が広がらない競売に対し、公売の存在感は今年さらに増しそう。公売物件情報のチェックは買取業者にとって重要性が高まるであろう。さて20年オリンピックイヤーまで対象物件の減少と高落札率が続くのか、金融緩和と政策次第であろうから、その動向に注目したい。(山田氏)

が原因ではないかと考えられる。一般市場において物件の大きな供給源は相続であるが、公売においても相続絡みでの物件供給が多くなっているように感じる。
今後、買取再販業者の公売物件の入札検討がより多くなりそうである。17年米国税局の入札が期間入札となり、より入札参加しやすくなっていることも入札本数を増加させる一助になるだろう。