



競売市場

特集…どうなる？ 2019年の不動産市場

申立件数は増加に転じる見込み。 消費税率引き上げで競落チャンス到来か

（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

● 新規申立件数が8年連続で減少

2017年の競売新規申立件数は、**図表1**のとおり全国で2万1969件となり、前年比で約6・55%減少した。これにより10年から8年間連続で減少したことになる。ただし、減少幅は縮小している。この要因のひとつとして、福岡高裁管内が増加（36%以上）したことが挙げられる。これはおそらく同高裁の管轄でも大都市圏の福岡県ではなく、他の九州の県で不良債権が増加した結果だと思われる。このように、一部では増加が見られるものの、

全国で見れば依然競売対象物件は減少が続いている。

この新規申立件数の減少を受けて、18年の愛知、大阪、福岡3県の競落物件数（**図表2-1**）はすべて10%以上減少した。一方、1都3県の競落物件数（**図表2-2**）については、4都県合計でやはり減少したが、その減少幅は5%強と愛知県などと比較して小さく、埼玉県についてはわずかながら増加した。また東京都（本庁支部合

図表1 全国不動産競売新規申立件数一覧表 (単位：件)

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
全国総数	33,718	28,084	25,470	23,510	21,969
東京高裁管内総数	14,544	12,073	10,801	10,386	9,631
首都圏（一都三県）	9,553	7,862	7,055	6,872	6,345
その他	4,991	4,211	3,746	3,514	3,286
大阪高裁管内	6,422	5,340	4,922	4,588	4,087
名古屋高裁管内	3,432	2,917	2,616	2,295	2,326
広島高裁管内	1,552	1,289	1,145	1,002	965
福岡高裁管内	3,503	2,890	2,626	2,249	3,063
仙台高裁管内	1,841	1,664	1,603	1,467	1,501
札幌高裁管内	1,401	1,038	946	888	720
高松高裁管内	1,023	873	811	635	641

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 愛知、大阪、福岡3県競落物件数
(本庁支部の合計数)

府・県	年			
	2016年	2017年	2018年	2018年 2017年
愛知	681	686	603	▲12.1%
大阪	1,422	1,362	1,208	▲11.3%
福岡	664	597	531	▲11.0%

図表 2-2 1都3県競落物件数
(本庁支部の合計数)

都・県	年			
	2016年	2017年	2018年	2018年 2017年
東京	1,286	1,122	1,092	▲2.6%
千葉	933	1,017	862	▲15.2%
埼玉	1,178	944	952	0.8%
神奈川	1,054	1,098	1,054	▲4.0%
合計	4,451	4,181	3,964	▲5.2%

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)

	2016年 通期	2017年 通期	2018年 通期	2018年 2017年
対象物件(件)	838	736	750	1.9%
総入札数(件)	11,937	9,765	8,682	▲11.1%
落札物件数(件)	831	730	744	1.9%
売却率(%)	99.16	99.18	98.80	▲0.38ポイント
入札10本以上(件)	525	438	391	▲7.8%

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	2018年
マンション	78.21%	63.10%	52.55%	41.05%
土地付建物	85.30%	132.20%	85.87%	76.73%
土地	67.79%	148.60%	45.90%	68.48%
借地権付 一戸建など	89.01%	125.43%	80.56%	74.85%
全体平均	80.01%	111.71%	71.43%	58.31%

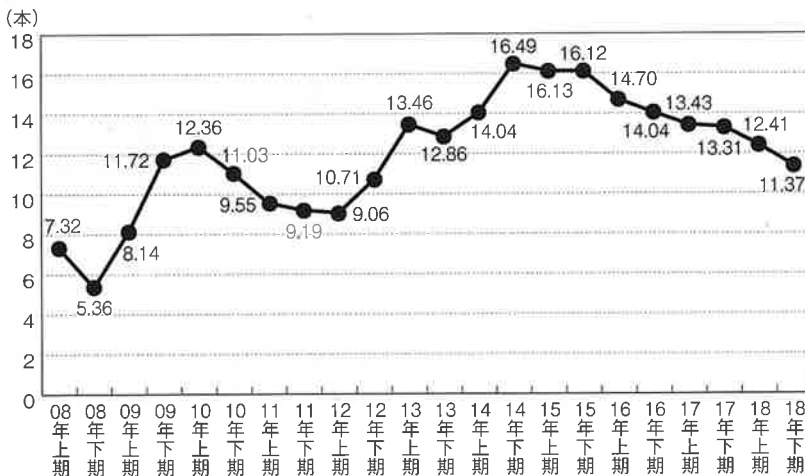
資料：(株)ワイズ不動産投資顧問調べ

計)については、対象物件減少に下げ止まりの兆候が見られる。
さて東京地裁本庁だけに注目すると、**図表3**を見てのとおり、わずかながら対象物件が増加に転じている。また、期間入札の落札率(売却率)については0・4ポイント弱下落した。ここ数年間、対象物件の減少と落札率の上昇が続いていた東京地裁本庁は、18年が転機になったと言えよう。それは

同時に売却基準価額に対する落札価格の上乗せ率にも表れている。
図表4は東京地裁本庁の物件種別毎の上乗せ率の4年推移である。全体平均の上乗せ率は17年比で13ポイント以上低下している。マンションに関しては50%を大きく下回った。ただマンションの上乗せ率の低下は、東京地裁の評価人(指定不動産鑑定士)が評価書作成にあたり評価額を底上げしたこと

も影響しているようだ。これは売却基準価額と実勢価格との乖離を修正しようとして最近行なわれていた。ただ土地付建物も低下していることから、やはり総じて競落水準が低下傾向にあったことは間違いなさそうだ。
さらに**図表5**(54頁参照)は競落1物件に対する入札本数の推移を表しているが、これを見ると昨年は数字を下げていて、少しではあるが競落競争が

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

収まってきている感がある。18年下期の11・37本は6年ぶりの低水準である。こういつた市場の転機は、18年の年初から大きな問題となったスルガ銀行の不正融資問題が背景にあると思われる。

スルガ銀行に端を発し、金融庁の指導もあり、地方銀行を中心に金融機関が個人の不動産投資に対する融資引き締めを行なった。これにより収益不動産の相場が下がり、結果として競売市場における競落水準も抑えられたのではないだろうか。中でも収益目的のワンルームマンションについては入札本数、上乗せ率ともに減少した。

しかし一方では依然大量入札、かつ高水準で落札される例もあった。18年最高の入札本数77本を集めたのは浅草寺近くに立地する土地(22坪)付建物であった。この物件は売却基準価額3163万円に対し、最高価1億1440万円で落札されている。ホテル等の宿泊施設への転用が可能な土地

●10年ぶりに民事再生件数増。競落しやすい環境に

さて19年の競売市場はどうなっているのだろうか。まず図表6の東京地裁本庁が出した18年の配当要求終期の公告数における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で、半年から1年程度

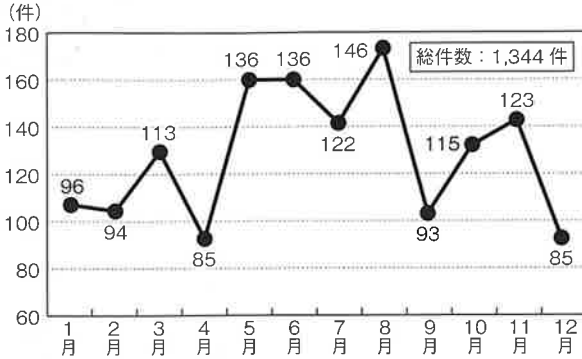
であり、1坪520万円という路線価の3倍近い水準の落札価格であった。急増するインバウンド需要がこういった落札事例を生んでいるように思える。さらにマンションでも比較的築浅の実需向け物件については依然大量入札かつ高水準の競落があった。18年12月6日開札で東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅徒歩約1分に立地する専有面積約18坪で2LDKのマンション(築約19年)に48本の入札があり、売却基準価額2738万円に対し最高価5238万円で競落された。これもその一例である。

こうしたことから超金融緩和政策が継続している状況では、競落競争が収まるところまでとはいえないと言えよう。

先の競売物件の対象物件数が予測できず、17年は1年間で1257件であったが、18年は1344件と87件(約7%)増加した。まさに転機が訪れたといつてよいだろう。

また19年1月8日の「帝国ニュース」

図表6 2018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

(株)帝国データバンク提供) によれば、東京地裁の民事再生件数が18年は前年比4件増の234件となっている。わずかな増加ともいえるが、リーマンショックが起こった08年には884件であったものが17年まで9年連続で減少し続け、昨年10年ぶりに増えたことは不良債権市場において大きな節目といえる。競売物件もこれに伴い増加するものと考えられる。

競売水準の方はどうなるのか。先に

述べた、個人の不動産投資に対する融資引き締めが社会問題化している状況を考えれば、当分継続するであろう。このことから、収益不動産について競売水準は抑制気味になるだろう。しかし超金融緩和政策も同時に継続されているので、商業地を中心に開発業者などの強気の入札は見られそう。ただ全体として見れば、前述のとおり対象物件の増加が見込まれ、18年よりは競売しやすくなる環境になるように思う。

●前回消費税増税時は

入札が若干弱気に

19年10月に予定されている消費税率引き上げが競売市場にどのような影響をもたらすのかが注目される。

図表5によれば、前回の5%から8

%の税率改訂(14年4月)を前にした13年下期が若干数字を下けている。また売却基準価額に対する落札価格の上乗せ率については、14年上期に関しては前年13年から17ポイント弱低下した(13年通年平均78・25%、14年上期平均61・52%)。これらのデータは、

今年のキーワード



「アクセルとブレーキのせめぎ合い」

18年、競売市場は収縮にブレーキがかかった。19年は競売対象物件数が増加する見込みである。そして、それに対する競売水準は横ばいしないし若干の下落となり、18年より競売しやすい環境になるのではないか。いずれにしろ競売動向は不動産投資融資の引き締めと超金融緩和と政策の綱引きになるだろう。

またオリンピックイヤー前年というアクセルと消費税増税というブレーキのせめぎ合う1年にもなるだろう。消費税引き上げのブレーキが勝れば、投資家の競売チャンスが増えるということになるかもしれない。(山田氏)

再販事業者を中心に税率上昇による再販マージン圧縮を考慮し、入札が若干弱気になった結果が表れているように思う。

19年も同様に、消費税率引き上げを意識した入札行動が見られるのではないか。その影響が大きければ、投資家にとっては競売チャンスが増えることになるかもしれない。