



# 住宅地と商業地、マンションと戸建て、競売水準の二極化が進展か

㈱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、1都3県で増加に

図表1は2014年から一昨年(18年)までの全国不動産競売新規申立件数の推移である。18年は前年比で約1:7%減少し、これで9年連続の減少になった。しかし東京高裁管内の首都圏(一都三県)については逆に約1:7%の増加に転じている。首都圏のみというものの、8年間にわたり減少し続けた新規申立件数が増加に転じたのは大きな転換といえるだろう。超低金利のなか、金融機関から返済期限延長等により延命されていた企業が事業再生

叶わず金融機関から融資金の回収にあうケースが増加し始めているのだろう。東京以外では広島高裁管轄も微増に転じている。

## ●競売物件の減少率が地方でも縮小

東京高裁管内での18年の新規申立件数増加を受けて19年の東京地裁管轄(本庁と立川支部合計)の競売物件数が10%近く増加した。

図表1 全国不動産競売新規申立件数一覧表 (単位: 件)

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
全国総数	28,084	25,470	23,510	21,969	21,595
東京高裁管内総数	12,073	10,801	10,386	9,631	9,793
首都圏(一都三県)	7,862	7,055	6,872	6,345	6,592
その他	4,211	3,746	3,514	3,286	3,201
大阪高裁管内	5,340	4,922	4,588	4,087	3,998
名古屋高裁管内	2,917	2,616	2,295	2,326	2,161
広島高裁管内	1,289	1,145	1,002	965	990
福岡高裁管内	2,890	2,626	2,249	3,063	2,001
仙台高裁管内	1,664	1,603	1,467	1,501	1,405
札幌高裁管内	1,038	946	888	720	653
高松高裁管内	873	811	635	641	594

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2-1 1都3県競落物件数  
(本庁支部の合計数)

(単位: 件)

都・県	年			2019年	
	2017年	2018年	2019年	2018年	
東京	1,122	1,092	1,200	9.8%	
千葉	1,017	862	773	▲10.3%	
埼玉	944	952	919	▲3.4%	
神奈川	1,098	1,054	974	▲7.5%	
合計	4,181	3,964	3,866	▲2.4%	

図表2-2 愛知、大阪、福岡3県競落物件数  
(本庁支部の合計数)

(単位: 件)

府・県	年			2019年	
	2017年	2018年	2019年	2018年	
愛知	686	603	550	▲8.7%	
大阪	1,362	1,208	1,200	▲0.7%	
福岡	597	531	492	▲7.3%	

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

図表3 期間入札 (東京地裁本庁)

	年			2019年	
	2017年	2018年	2019年	2018年	
対象物件(件)	736	753	784	4.1%	
総入札数(件)	9,765	8,682	7,900	▲9.0%	
落札物件数(件)	730	744	768	3.2%	
売却率(%)	99.18	98.80	97.96	▲0.8ポイント	
入札10本以上(件)	424	391	345	▲11.7%	

※昨年に引き続き対象物件数は増加していますが、入札数は減少しています。

資料: (株)ワイズ不動産投資顧問調べ

図表4 売却基準価額対する落札価格の上乗せ率  
(東京地裁本庁)

種別	2017年	2018年	2019年
マンション	52.55%	41.05%	40.48%
土地付建物	85.87%	76.73%	64.23%
土地	45.89%	68.48%	90.82%
借地権付 一戸建など	80.56%	74.85%	134.24%
全体平均	71.43%	58.31%	66.60%

※売却基準価額¥40,000に対し、落札価格¥3,080,000の物件を除く  
(2018年) 資料: (株)ワイズ不動産投資顧問調べ

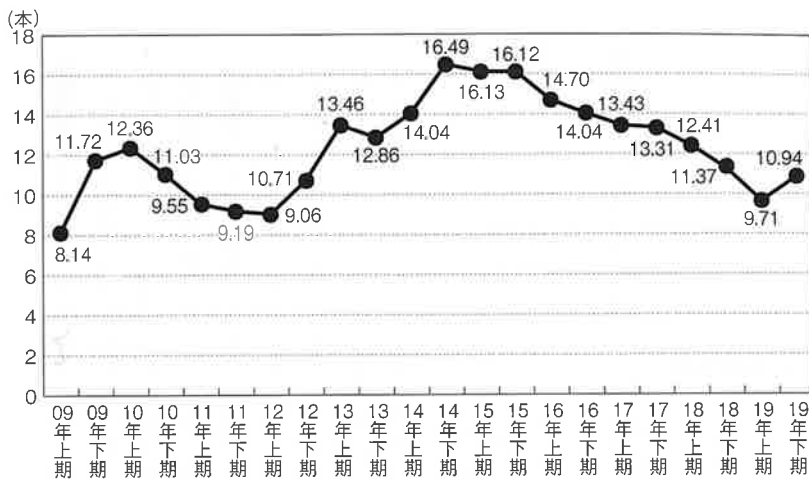
図表2-1を見ると東京を除く3県については依然減少はしたが、1都3県合計の減少率は18年の対前年比(5.2%減)より小さくなっている。また図表2-2のとおり、東京以外の大都市圏である愛知、大阪、福岡については対前年で減少はしたものの、対前年比減少率は全ての県で縮小している。特に大阪はほぼ減少が止まった感がある。

### 東京地裁本庁に絞ってみても図表3

のとおり対象物件および落札物件数は2年連続で増加している。しかし一方で総入札数は対前年比9%減少し、落札率も0.8ポイント下落した。さらに入札が10本以上の物件が11.7%減少したところから東京地裁本庁では競争が緩和したといえるだろう。やはり昨年の本欄で見立てたとおり、18年が転機になったようだ。ただし売却基準価額に対する競落価格の上乗せ率は図表4のとおり対前年比全種別

平均では拡大している。競落水準が低下したとは一概にはいえない。しかし土地付建物(一戸建て、一棟ビルなど)について見てみると12.5ポイントも低下している。これは昨今、一戸建て住宅よりもマンションの人気の相対的に高い不動産市場を反映しているように思う。さらにスルガ銀行の不適切融資問題に端を発した個人向け不動産融資厳格化に伴い生じた一棟物件の売買取引減少も土地付建物の上乗せ

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

率低下に影響したと思われる。19年10月24日開札において世田谷区内立地で築33年経過の一棟マンションに期間入札での応札が無かった。これは最寄駅から遠いことや1階部分が店舗仕様で空室であり、収益性にマイナスイヤ因があったことがその原因だろう

(ただしその後の特別売却期間で売却済み)。18年であれば期間入札で多くの入札があってもおかしくなかった。しかしその一方で19年最後の開札であった12月19日は、JR中央線「四ツ谷」駅徒歩2分に立地し、四谷駅前再開発区域の近隣ビルにこの年最高の70本の入札が集まり、売却基準価額の4倍近い競落価格であった。都心商業地に対する需要はまだ衰え知らずの一面も見られる。収益一棟物件に相場の二極化（郊外住居系と都心商業ビル等）現象があるようだ。

ただ全体的に見れば19年は競落競争の沈静化が明らかになった。これを裏付けるのが図表5の落札1物件当たり

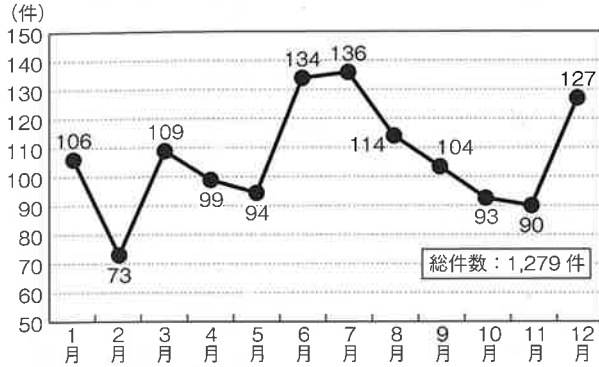
## ●地銀の貸倒引当金が再び増加

さて20年の競売市場はどうなっているのだろうか。まず図表6の東京地裁本庁の19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。18年は1

の入札本数推移のグラフである。19年上期では7年ぶりに10本を切る状況になった。下期はやや上昇したものの18年の水準には追い付かなかった。また19年下期が同年前期に比して1ポイント程度上がっているところを見ると競売入札において消費税増税の影響はあまりなかったように思う。いずれにしても低下したとはいえまだまだリーマンショック後の低水準（08年下期、競落1物件当たり5・36本）には至ってはいない。これは東京地裁の対象物件がリーマンショック後（09年は対象物件が2948物件）にはまだ遠く及ばず入札競争が依然維持されていると言いうことだろう。

年間で1344件であったが、19年は1279件と65件（約4・8%）減少した。この結果を見ると20年前半までは少なくとも競売対象物件の急増はなさそうである。ただ12月に127件と急増しており、また地方銀行において貸倒引当金が約10年ぶりに増加した

図表6 2019年配当要求終期の公告件数  
(東京地裁本庁)



資料：(株)ワイス不動産投資顧問調べ

との新聞報道もあったことから20年後半は増加傾向になるかもしれない。

地方銀行は収益不動産取得のための融資を積極的に行なってきた反動が表れたようだ。今後、こういった増加した貸倒引当金の対象となった不良債権が競売対象物件の数を増やすことも予想される。

ただ先の配当要求終期の公告の状況を鑑みるに、増加したとしても20年度

中は大幅なものにはならないだろう。また東京地裁の動向は全国に先駆ける傾向があるので、先述した地銀の不良

### ●管理費滞納によるマンション競売も

ところで東京地裁では老朽マンションの管理等の滞納解消のための競売も19年には目立つようになった。おそらくこの傾向は20年にも強まること予想される。地方においては分譲別荘地においても管理費滞納の例が増加しており、こういった滞納費回収のための競売も増加するだろう。

また消費税増税が入札を抑制している感は無いつたが、住宅系、特にマンションの競売水準がさほど低下していない状況(図表4参照)を見ると、競売する再販業者にとっては仕入れ価格が依然高い状況にある。そんな中で消費税増税は再販業者にとってマージン(利益率)の低下をもたらすだろう。従って20年は住宅再販業者のマンション、一戸建てへの入札価格水準が低下する可能性もある。ただその一方で都心商業地物件では、引き続き積

債権増加を背景に、地方が競売対象物件増加に折り返す可能性が高いと見られる。

極的な高価格水準の入札が見られそうだが、いずれにしろ20年の競売市場は更なる二極化(マンションと戸建て、住宅地と商業地など)の様相を見せそう

### 今年のキーワード



#### 「二極化の進展が続くか」

2019年、東京地裁では前年からの対象物件増加の流れがはっきりした年であった。東京以外の地方についても対象物件の減少に歯止めが掛かり反転の気配も見えてきた。さらに競売傾向において特徴的であったのは土地付建物よりマンション、住宅地の共同住宅より都心のビルが相対的に高水準で競売される傾向がはっきりしたことである。この二極化傾向が20年にさらに拡大するのか注目される。また東京オリンピック後に競売水準が下がるのか、対象物件の増加がさらに生じるのかも併せて注意深く見ていきたい。(山田氏)