



競売市場

競売物件数の急増はなく、 引き続き競売競争は過熱化か

●各種金融支援で、倒産件数は低水準

まず図表1を見ていただきたい。全国の競売不動産の新規申立件数である。同図表は、最新の数字がコロナ禍以前の1昨年(2019年)のもので、その影響は反映されていない。19年の新規申立件数を見ると、多少の相違があるものの全国的に概ね前年比で横ばいの状況であった。そして20年は、コロナ禍を受け、春先から夏にかけて数カ月間裁判所が機能を停止した。それにより新規競売申立が止まり、その間の差し押さえはほとんどなかった。

ところで世間では、コロナ禍で倒産が急増するという見方が多くあった。従って20年は競売不動産が増加するといわれたが、実際は裁判所の機能が再開された後、競売新規申立件数は伸びなかった。(55頁図表6参照、配当要求終期の公告件数は、差し押さえ件数のほぼ近似値である)。これは政府の経済対策として、企業への各種金融支援策が行なわれたことが大きな要因と思われる。20年は本来、

図表1 全国不動産競売新規申立件数一覧表 (単位: 件)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
全国総数	25,470	23,510	21,969	21,595	21,273
東京高裁管内総数	10,801	10,386	9,631	9,793	9,558
首都圏(一都三県)	7,055	6,872	6,345	6,592	6,385
その他	3,746	3,514	3,286	3,201	2,874
大阪高裁管内	4,922	4,588	4,087	3,998	3,769
名古屋高裁管内	2,616	2,295	2,326	2,161	2,139
広島高裁管内	1,145	1,002	965	990	951
福岡高裁管内	2,626	2,249	3,063	2,001	2,215
仙台高裁管内	1,603	1,467	1,501	1,405	1,289
札幌高裁管内	946	888	720	653	761
高松高裁管内	811	635	641	594	591

資料: 司法統計年報を基に(株)ワイズ不動産投資顧問作成

(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

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)

(単位：件)

府・県	年			2020年 2019年
	2018年	2019年	2020年	
愛知	603	550	495	▲10.0%
大阪	1,208	1,200	862	▲28.1%
福岡	531	492	520	5.6%

図表2-2 1都3県競落物件数
(本庁支部の合計数)

(単位：件)

都・県	年			2020年 2019年
	2018年	2019年	2020年	
東京	1,092	1,200	938	▲21.8%
千葉	862	773	654	▲15.3%
埼玉	952	919	755	▲17.8%
神奈川	1,054	974	826	▲15.1%
合計	3,964	3,866	3,173	▲17.9%

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)

	2018年	2019年	2020年	2020年 2019年
対象物件(件)	753	784	591	▲24.6%
総入札数(件)	8,682	7,900	7,190	▲9.0%
落札物件数(件)	744	768	583	▲24.1%
売却率(%)	98.80	97.96	98.65	0.70%
入札10本以上(件)	391	345	214	▲38.0%

資料：(株)ワイズ不動産投資顧問調べ

★図表2-2の東京は、東京地裁本庁と立川支部の地裁合計であり、図表3の東京は東京地裁本庁のみ

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	2018年	2019年	2020年
マンション	41.05%	40.48%	38.73%
土地付建物	76.73%	64.23%	50.11%
土地	68.48%	90.82%	54.49%
借地権付 一戸建など	74.85%	134.24%	42.08%
全体平均	58.31%	66.60%	44.30%

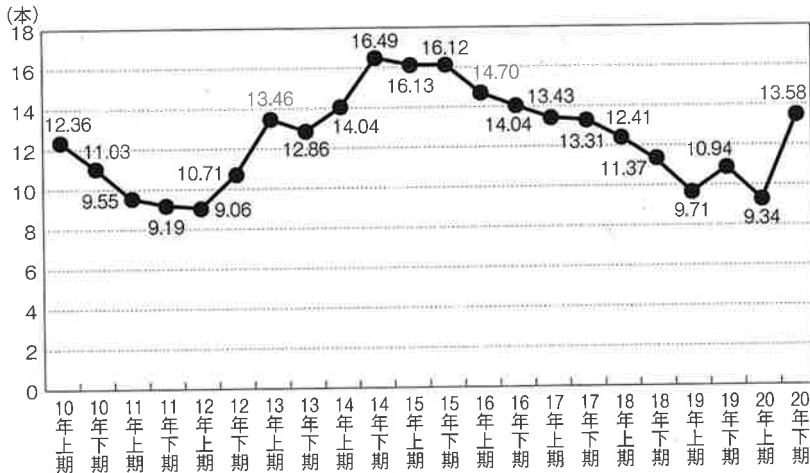
※売却基準価額¥40,000に対し、落札価格¥3,080,000の物件(1件)を除く(2018年) 資料：(株)ワイズ不動産投資顧問調べ

08年のリーマンショック時の支援策として、返済期限延長を受けていた多くの企業が期限切れを迎え、経営存続が叶わないことも考えられた。
しかしこういった企業も、今回の金融支援対策で生き残った可能性がある。コロナ禍がなければ競売になっていたはずの物件が、競売に移行しなかったということだ。(株)東京商工リサーチによると、20年の全国倒産件数は30

年ぶりの低水準とのことである。結果として図表2-1、図表2-2★を見る
●入札本数は前年比上昇。高値落札も
20年の東京地裁本庁の競売開札対象物件は、図表3の通り24・6%減と大きく減少した。これは先に述べたように、東京地裁も一時機能を停止したことに加え、政府の金融支援策で倒産が

抑制され、その結果差し押さえ件数が減少したためだろう。ちなみに、(株)帝国データバンクの集計では、東京都の倒産件数・負債総額は00年以降最少と
通り、福岡を除く東京1都3県、愛知、大阪の対象物件は前年比で減少した。

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

さて競落率（売却率）を見ると、前年比0・7%増とわずかながら上昇しており、競落競争は若干激しくなった感がある。一方で、53頁図表4の売却基準価額に対する落札価格の上乗せ率を見ると、19年から競落物件全体で

22・3ポイント低下している。やはりコロナ禍で競落水準が低下したのだと思われる。しかしマンションは、わずかに2ポイントに満たない低下だ。加えて東京地裁では、近年のマンション価格上昇を受け、通常の積算手法や収益還元手法で算出した価格に市場価格修正という形で1・5割程度上乗せし売却基準価額設定を行なっている。

それを勘案すると、むしろ競落水準は上がっているものと考えられる。一般市場においての既存マンション市場が好調であることを反映しているようにだ。

続いて図表5をご覧いただきたい。競落1物件当たりの入札本数だが、20年は東京で緊急事態宣言が発令された上期こそ10本以下に低下したものの、下期には急激に上昇し13・58本までになった。20年通年でも12・3本と、前年より2・2本上昇したのである。まさにコロナの影響を感じない結果だ。08年のリーマンショック後には5・36本まで低下しているの、競売市場にとって今回のコロナ禍は同じショックでも、明らかに相違していることが分かる。

また20年は、個人投資家の競売参加による高値落札も目に付いた。特にワンルームにおいて多く、20年で最も入札を集めた物件がまさにワンルームの個人入札だった。

東京地裁が20年3月12日開札を最後に約5ヵ月間休止。休止明け最初の8月19日開札の競落で、対象物件は東京メトロ有楽町線「要町」駅徒歩12分に立地する専有面積約5・5坪の築31年の部屋だ。月額6・1万円で賃貸中のこの部屋は、売却基準価額381万円であったが、これに入札57本が集まり、最高価778万円弱で個人が落札した。競落価格から推して年7%弱の収益利回り水準（実質利回り）である。金融緩和マネーは個人の不動産需要も高めているようだ。

また、20年11月18日開札では、目黒区青葉台の敷地150坪弱の一戸建て住宅が売却基準価額3億9248万円のところ、最高価8億3200万円の高上乗せ率にて不動産事業者が落札した。敷地分割による分譲目的と思われるが、一戸建て市場の好調がその背景にあるのだろうか。

● 21年も少数物件に入札が集中か

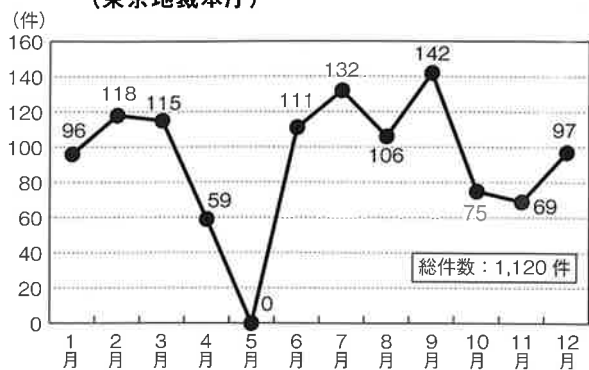
さて、21年の競売市場はどのように推移するだろう。そこで図表6を見ていただきたい。20年の配当要求終期の公告の件数推移で、これは競売の差し押さえ件数ともいえる。20年の配当要求終期の公告総件数は1120件であったが、19年は1279件と、159件、率にして12・4%減少した。20年春の緊急事態宣言による裁判所機能の停止が影響したと思われるが、それを

鑑みても少ない数字だ。繰り返しになるが、政府の金融支援策によって、倒産が抑制された結果といえよう。従って21年は、競売対象物件の増加はしばらく起きないものと見られる。54頁図表5を再び見ると、20年下期は13・58本と急激に上昇している。これは競売市場の競争が激しくなっている状況を表していて、今年も引き続き少数物件に対し多くの入札が集まる市場となりそうだ。

多くの企業が倒産を免れたことにより、飲食ビルなどのオーナーもまた、家賃滞納を被らずにきた。コロナ禍の収束、もしくは終息が見えたところで、そうした補償は打ち切られるだろう。これが、飲食ビル等のテナントの家賃滞納や、退去を招くことも考えられる。その場合、ビルオーナーの融資返済の滞りも起きる恐れがあるだろう。

また、(一社)全国信用保証協会連合会によると、企業の融資保証承諾はすでにリーマンショックの時を上回

図表6 2020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

っているという。これは、多くの中小企業が借り入れ依存度を高めているということだ。そして同時に、破綻予備軍を増加させているともいえよう。加えて、今後の状況にもよるが、21年9月末には日銀の金融支援が終了することも考えられる。

コロナ禍以後は倒産が増加し、競売不動産が増加する可能性がありそうだ。そしてそれに伴い競売市場の競争が沈静に向かうかもしれない。

今年のキーワード



「コロナバブル崩壊で競売増加か？」

2020年、想定外のコロナ禍が世界を襲った。景気が下振れし、倒産件数が急増、競売の件数も急増すると予想された。しかし現実には、コロナ対策による一層の金融緩和や各種給付金・支援金、そして金利負担がない融資制度などの金融支援によって金余りが生じ、株高や都心マンション価格の上昇が起こっている。21年は、このコロナバブルといえる状況が続くのか、という点が最大の注目ポイントである。日銀の金融支援策が終了するであろう9月末が一つの節目になる可能性がある。競売対象物件もその節目を迎えれば急増に転じよう。(山田氏)