



競売市場

金融支援の停止、納税猶予見直し等で 競売対象物件は増加か

● 21年の競売物件数は、19年比では減少

オミクロン株の出現で、コロナ禍は出口が見えない状況にある。2021年は第5波流行に対応するため、政府による金融支援策が継続された。これにより、コロナ禍にかかわらず、そもそも業績不振にあった事業者も倒産せず、21年の競売対象物件は増加しなかった。昨年の本欄では、金融支援の打ち切りで競売物件が増加する可能性を記したが、結果としては起こらなかった。

図表1で分かる通り、20年の競売申

立件数は全国的に減少しており、全国の総数で対前年比約16・7%減となっている。この減少の大きな要因は、同年に全国の地裁が緊急事態宣言に伴い数ヶ月（東京地裁は約4ヶ月）休んでいたことにある。

筆者は、20年に裁判所が競売申立受付を休んだ期間の分、21年前半に競売申立が行われ、競売対象物件数が少なくともその積み残し分は増加すると予想していた。し

図表1 全国不動産競売新規申立件数一覧表 (単位：件)

	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
全国総数	23,510	21,969	21,595	21,273	17,705
東京高裁管内総数	10,386	9,631	9,793	9,558	7,981
首都圏(一都三県)	6,872	6,345	6,592	6,385	5,407
その他	3,514	3,286	3,201	2,874	2,574
大阪高裁管内	4,588	4,087	3,998	3,769	3,286
名古屋高裁管内	2,295	2,326	2,161	2,139	1,664
広島高裁管内	1,002	965	990	951	812
福岡高裁管内	2,249	3,063	2,001	2,215	1,732
仙台高裁管内	1,467	1,501	1,405	1,289	1,128
札幌高裁管内	888	720	653	761	568
高松高裁管内	635	641	594	591	534

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 1都3県競落物件数
(本庁支部の合計数)

(単位: 件)

都・県	年		2021年	2021年 2020年
	2019年	2020年		
東京	1,200	938	1,077	14.8%
千葉	773	654	807	23.3%
埼玉	919	755	905	19.8%
神奈川	974	826	973	17.7%
合計	3,866	3,173	3,762	18.5%

※東京の本庁と立川支部合計のため図表3と相違

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		2021年	2021年 2020年
	2019年	2020年		
愛知	550	495	439	▼11.3%
大阪	1,200	862	1,094	26.9%
福岡	492	520	481	▼7.5%

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)

	2019年	2020年	2021年	2021年 2020年
対象物件(件)	784	591	734	24.19%
総入札数(件)	7,900	7,190	10,638	47.95%
落札物件数(件)	768	583	726	24.52%
売却率(%)	97.96	98.65	98.91	0.26%
入札10本以上(件)	345	214	395	84.57%

(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	2019年	2020年	2021年
マンション	40.48%	38.73%	51.95%
土地付建物	64.23%	50.11%	43.04%
土地	90.82%	54.49%	79.93%
借地権付 一戸建など	134.24%	42.08%	58.94%
全体平均	66.60%	44.30%	49.96%

(株)ワイズ不動産投資顧問調べ

かし、東京地裁の21年の配当要求終期の公告件数(競売申立による差押物件数とほぼ同数)の前半の数字(図表6、55頁)を見る限り、特段前年の積み残し分が上乘せされている様子はない。また図表2-1の東京圏(1都3県)の競落物件数を見ると、20年比では増加しているものの、千葉以外では19年と比べると減少している。東京圏全体では約2・7%の減少である。さらに図表2-2の通り、東京以外の主要都

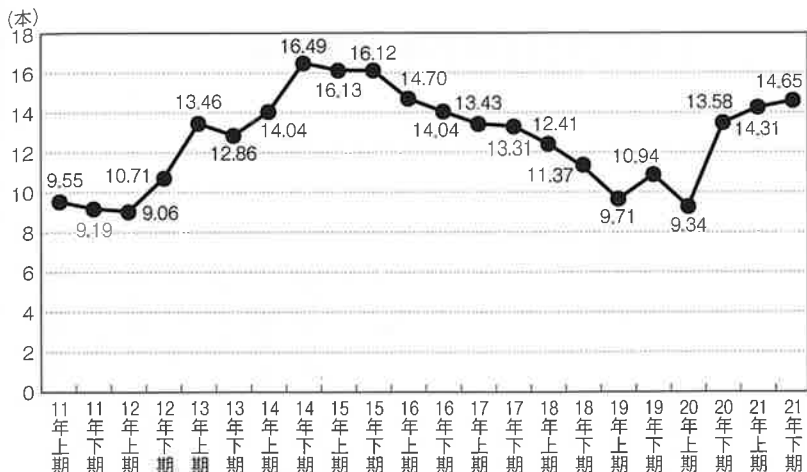
市においても21年の競落物件数は19年比ではいずれも減少している。こういった数字を見ると、20年の裁判所の競

●競落競争はマンション中心に激化

売申立受付休止により先送りされた差押事件が全国的に消失したようにも思える。

表5(54頁)を見ると、落札1物件当たりの入札本数が15本に迫っている。これは急激な株高と不動産価格の上昇が生じた、アベノミクス当初の水準に近く、コロナ禍の影響をまったく感じ

図表5 落札1物件当たりの入札本数推移（東京地裁本庁）



(株)ワイズ不動産投資顧問調べ

況にある。競落競争激化を引張っている状況にある。

「マンション市場」とい

え、そのマ

ンションが、

競落競争激

化を引張

っている状

況にある。

20年.. 72・

67・45%、

る（19年..

る傾向にあ

る（19年..

25%）。ま

さに東京地

裁本庁の競

売市場は、

「マンション

市場」とい

え、そのマ

ンションが、

競落競争激

化を引張

っている状

況にある。

72・87%

で、これは

年々上昇す

る傾向にあ

る（19年..

67・45%、

20年.. 72・

25%）。ま

さに東京地

裁本庁の競

売市場は、

「マンション

市場」とい

え、そのマ

ンションが、

競落競争激

化を引張

っている状

況にある。

させない。

また図表4（53頁）にある通り、競

落水準を表す売却基準価額に対する競

落価格の上乗せ率においてはマンシヨ

ンの上昇が際立つ。

ところで、東京地裁本庁の対象物件

全体数におけるマンシヨンの割合は

72・87%

で、これは

年々上昇す

る傾向にあ

る（19年..

67・45%、

20年.. 72・

25%）。ま

さに東京地

裁本庁の競

売市場は、

「マンション

市場」とい

え、そのマ

ンションが、

競落競争激

化を引張

っている状

況にある。

●最近目に付く抵当権実行以外の競売

さて、競売物件数が低下する中で、

抵当権・根抵当権の実行による競売で

はない競売が目につくようになってき

た。その一つが、マンシヨンの滞納管

理費等の回収のための競売である。

通常、滞納管理費などについては、

管理組合が担保権である先取特権を行

使して対象物件を競売に付す。この場

合、対象物件に先順位の抵当権等が設

定されていると、競売による配当が無

く無剰余取消しされてしまう。しかし、

こういったケースでも、管理組合は滞

納管理費等が積み上がるのを止めるべ

く、区分所有法第59条に基づき裁判を

経由して競売を実行することが可能で

ある。21年は、築47年の中央区のマン

シヨンなどの実例があった。管理組合

は、競落者から滞納管理費等を回収す

ることができ。管理費等の滞納問題

が増える中、今後この区分所有法第59

条に基づく競売は増加するよう思う。

もう一つ特殊な競売としては、共有

物分割請求訴訟に基づく換価競売が挙

げられる。これは相続などで共有にな

った不動産を共有者の一人が共有の相

手方に対し共有物分割を裁判に訴え、

その結果その不動産を競売にかけると

いうものである（形式競売ともいわれ

る）。遺産分割での争いが増える中、

この形式での競売も増加しつつある。

いずれにしろ、不動産競売利用の多样

性が今後進むようである。

●「ゼロゼロ融資」停止で、倒産件数は増加か

さて、22年の競売市場はどのように

推移するだろうか。これを予測するた

めのポイントを4つ挙げたい。

一つは、コロナ禍における事業者支

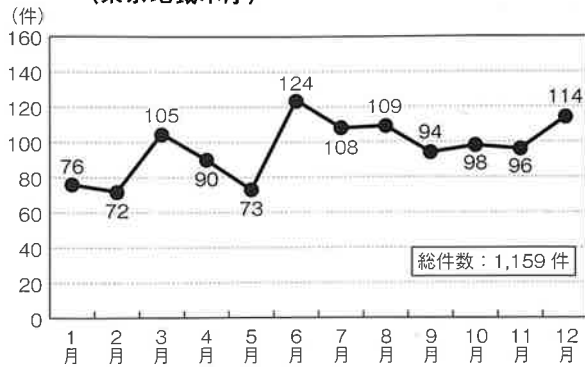
援である政府関与の無担保無利子（場

合によっては元本返済猶予）融資、い

わゆる「ゼロゼロ融資」がいつまで続

くかという点だ。先述の通り、ゼロゼ

図表6 2020年配当要求終期の公告件数
(東京地裁本庁)



(株)ワイズ不動産投資顧問調べ

口融資は過剰債務事業者の倒産抑止になつている。オミクロン株がどの程度経済に影響するかは不透明ではあるものの、22年中にはゼロゼロ融資の停止、縮小、そして回収になつていく可能性が高いように思う。

東京地裁本庁の20年の年間の配当要求終期の公告総件数は1159件(図表6)で、これは昨年比39件増とわずかながら増加に転じている。加えて21年後半では月間100件前後を記録しており、ひよっとするとゼロゼロ融資など金融支援策の縮小がすでに一部生

じているのかもしれない。

二つ目は、オフィスビル等の賃貸市場の悪化だ。テレワークの普及で、オフィスビルの空室率が上昇し、賃料の低下が見られる。これにより築古の中小ビルを中心に、テナントが新規ビルに移転するケースの増加が予測される。結果としてオーナーの資金繰りが悪化し、所有ビルが競売市場に出てくることも予想できる。加えてリモート授業の増加などにより、ワンルームマンションの市場がこのところ悪化している。これが1棟マンション物件の競売市場流入を促す可能性がある。

さらに三つ目は、近時国税、都税など税金の滞納処分(不動産公売)が大幅に減少していることだ。これはコロナ禍による納税猶予措置が原因と思われる。もし22年中にこの納税猶予措置が見直されれば、資金繰りが逼迫する企業および個人が多く生じる可能性がある。そうなれば不動産公売と共に不動産競売の増加も起こりそうだ。

四つ目は、21年における競落水準、特にマンションの水準がかなり高かったことがある。21年、マンション競落

者はマンション相場のさらなる上昇を見込んだ価格で競落しているケースが多かった。おそらく一般市場においても業者の高値仕入れが増加したのだろう。過熱とも取れるマンション価格の上昇にブレイキが掛ければ、買取再販業者の破綻とそれに伴う競売件数の増加があるかもしれない。

以上、4つのポイントから、競売市場は22年後半から23年にかけて対象件数増加の可能性が高いように思う。

今年のキーワード



「競売市場の転換」

2021年は、コロナ禍の影響を感じさせない対象物件の少なさと、それに対する落札水準の高さが目立った。特にマンションの競落競争はさらに激しさを増し、コロナバブル崩壊は起こらなかった。22年に競売対象物件の増加があるか、またその競落水準がどうなるかは、①金融支援の継続か停止か、②ビル等の賃貸市場の悪化が続くか、③納税猶予は打ち切られるか、④マンション相場は下がらないか、の4ポイントに大きく左右されそうだ。場合によっては大きな転換の年になるかもしれない。(山田氏)