賃貸売買仲介・管理

2023年不動産競売市場を展望

活況も物件数減が続く

価格高騰で奪い合い

不動産競売市場は活況だが、物件数が減少している。新型コロナウイルス対策として企業や個人への政府支援が効き、不良債権化を免れているためだ。競売での落札価格が一般の流通市場の価格を上回るケースが珍しくない。高値で落としても再販で買い手がすぐに付く状況が競売事業者を強気にさせている。東京地裁本庁の開札結果から競売市場を展望する。（中野淳）

■　□　■

東京地裁本庁の開札結果を追ってみると、2022年の対象物件数は696件となり、前年から5・18％減少した。総入札数と落札物件数も減少している。入札10本以上の人気物件も減った。その中で前年よりも強含んでいるのが落札率で99・57％だ。物件の種別割合はマンションが最も多く7割を占めて、土地付き建物が約2割と続いた。1年間の落札総額は約368億円に上っており、前年比で55・6％の増加だった。1物件当りの平均落札金額は約5307万円となり、前年比で約63％もアップしている。

競売市場に詳しいワイズ不動産投資顧問（データ提供元、東京都千代田区）の山田純男代表取締役は、「競争率が高い状態にある。競落価格は押しなべて前年よりも高く上乗せ率も高い。市況は良いものの、物件数が少ないため参入してもなかなか競落できないのが実情だ」と話す。売却基準価額に対する上乗せ率は、マンション52・51％、土地付き建物123・08％、土地91・74％、借地権付き一戸建てなども55・11％とデータから強気相場がうかがえる。

22年の一番人気物件は、土地付き建物だった。売却基準価額1721万円を4343万円で法人が落札した。

ただ、落札1物件当たりの入札本数は22年下期に13・10本、上期に13・71本だったが、21年は前期・下期とも14本台で推移していた。入札件数が若干とはいえ減少している背景について、山田代表取締役は、「落札価格が高いのであきらめてしまっている。落札物件数のトップ10企業などは、数をこなすことで内装などの工事単価を下げてリノベーションを有利に進めている。市況が良いため在庫化していないので落札しているのだろう」と推察する。

東京地裁本庁の差し押さえ件数（配当要求終期の公告件数）は1000件（前年比13・71％減）と大幅な減少となった。そもそも差し押さえ件数の約4割は任売（任意売却）で消えていく。昨年11月の差し押さえ件数は62件となり、コロナ初年の20年に裁判所が一時機能を停止していたときと同じ水準まで落ち込んだ。

山田代表取締役は、「今年7月ごろからゼロゼロ融資の元本返済が本格化して破産に追い込まれてもその数字が競売に反映されるのは数カ月後。このタイムラグを考慮すると競売件数は今秋まで低迷期が続き、年間では22年と同程度か場合によっては少ない」と見通す。徐々に倒産件数が増える傾向にあるものの、想定より倒産件数が抑えられていることが大きい。

帝国データバンクの調査によれば、昨年11月末時点で倒産してもおかしくない「ゾンビ企業」は約18・8万社に上り、ゾンビ企業率は約13％と全企業の1割強に相当する。前年度から一段と増加した。その中身は飲食・サービス業などが中心だが、こうした業種は差し押さえるような物件を保有していないことが多い。リーマン・ショックでは銀行業界と不動産業界を直撃し、新興不動産会社が相次ぎ消滅した。当時の不動産競売市場は、破綻した不動産事業者の不良在庫が一気に噴き出してきたが、コロナ・ショックでは金融緩和も相まって不動産会社の倒産は見られない。銀行が差し押さえるような物件がなく任売市場も縮んでいる。今は不良債権化しても融資残よりも物件が高く売れてしまうため債権者が泣きをみるような状況にはない。

もっとも、競売物件が増加に向かうシグナルがないわけではない。金利が上昇していけば競売件数は増える方向に向かう。もう一つの予兆は国税・都税の滞納発生件数が増えていることだ。税金滞納は公売物件数の根拠になっているものだが、国税の滞納件数は21年に131万件を超えて新型コロナ禍前の19年から3割も増加している。公売件数が増加に転じるのと歩調を合わせるように民間債権市場も潮目を迎える可能性もある。

東京地裁本庁　競売データ

	2021年通期	2022年通期
対象物件数	734	696
総入札数	10,638	9,078
落札物件数	726	693
落札率（％）	98.91	99.57
10本以上	395	360

売却基準価額に対する上乗せ率

種別	2021年通期	2022年通期
マンション	51.95％	52.51％
土地付建物	43.04％	123.08％
土地	79.93％	91.74％
借地権付一戸建て等	58.94％	55.11％
全体	49.96％	87.01％

東京地裁本庁開札

2022年通期 種別物件割合

種別	割合
マンション	72.44％
土地付建物	19.19％
土地	3.32％
借地権付一戸建等	5.05％

2022年通期 入札10本以上

種別	物件数
マンション	291
土地付建物	103
土地	13
借地権等	8
合計	415

入札数	物件数
10～15本	198
16～20本	104
21～25本	52
26～30本	31
31～49本	28
50本～	2
合計	415

	物件数
千代田区	4
中央区	7
港区	14
新宿区	10
文京区	6
台東区	30
墨田区	28
江東区	19
品川区	14
目黒区	3
大田区	31
世田谷区	19
渋谷区	9
中野区	10
杉並区	13
豊島区	17
北区	18
荒川区	16
板橋区	20
練馬区	21
足立区	58
葛飾区	26
江戸川区	22
伊豆七島	0
合計	415

2022年通期 東京地裁本庁　落札数トップ10

順位	落札件数	会社名
1	29	㈱アワジス
2	25	㈱ランドネット
3	17	㈱加瀬ハウジング
4	15	㈱アクロスシティ
4	15	㈱トウヨウコーポレーション
4	15	㈱ベルテックス
7	14	㈱イーカム
7	14	㈱イーグランド
9	11	アークホームズ㈱
9	11	㈱タウン住宅販売

東京カンテイ　中古マンション価格　1201

東武野田線②

堅調な船橋、事例数も増加

中古マンション価格（3.3㎡単価）の推移
データ提供：東京カンテイ。単位：万円（平均築年数/同専有面積）

駅名	現在	1年前	2年前
江戸川台	43（43.1／74.9）	59（35.8／76.3）	40（39.4／75.0）
初石	98（28.0／76.2）	82（28.0／78.0）	85（23.1／75.7）
流山おおたかの森	264（8.3／73.8）	192（8.1／76.5）	169（8.7／71.9）
柏	140（27.1／72.8）	123（24.5／69.8）	107（23.7／73.9）
新柏	131（19.2／78.3）	92（27.0／76.1）	88（26.5／77.0）
六実	77（38.1／70.2）	63（33.0／65.8）	55（34.6／65.1）
鎌ヶ谷	137（15.8／75.0）	90（26.1／83.2）	91（20.5／84.5）
馬込沢	65（37.1／74.0）	41（42.8／76.6）	53（35.0／73.5）
塚田	130（22.8／75.1）	125（20.0／74.3）	105（22.2／72.9）
新船橋	131（31.1／77.0）	135（25.8／89.1）	137（18.0／82.2）
船橋	147（29.8／65.1）	140（28.4／63.0）	130（24.2／68.1）

※データはファミリーマンションを対象に22年8月～10月の3カ月間の売り出し事例を集計した平均値

東武野田線（大宮～船橋）における平均坪単価は137万円で、1年前に比べて16万円、13・5％上昇した。事例数は2106件（前年より81件増）、平均築年数は29・4年（1年前28・0年）、平均専有面積は67・47㎡（同67・26㎡）だった。

今回掲載区間（江戸川台～船橋）における最高値は流れ山おおたかの森の264万円。全体的に事例数が50件以下の駅が多く、個別事例の影響が出やすい。

江戸川台（事例数26件）は27・1％下落。築古事例の影響で平均築年数が8年近く積み増した。

流山おおたかの森は37・5％上昇し、一気に260万円台半ばに達した。同線の中でも築浅事例が多い駅で、平均築年数は8・3年だ。

ターミナル駅の柏は13・8％の上昇となった。

新船橋は昨年に続き下落した。

船橋は堅調。事例数も増加傾向にあり、今回は511件だった。同路線の中でも最多となっている。