



競売市場のキーワードは？

天井感

2024年の競売市場におけるキーワードは「天井感」だ。23年は地価上昇を背景に、専ら東京の競売対象物件数が減少した。24年も少なくとも東京

は、競売対象物件が増加する可能性は低い。ただし競売水準は高止まり、天井感が出てきている。今年、競売水準がどうなるか注目したい。

●東京の市場収縮が際立った23年

23年本誌4月号の本欄では、同年前半は競売対象物件数減少が続くも、後半は増加に転ずる可能性がある、と記した。それはコロナ禍の経済対策である実質無利子・無担保のゼロゼロ融資が終了し、返済が本格化することによる不良債権増加が予想されたことによる。しかし、実際にはそれは起こら

ず、昨年も対象物件の減少が続いた。これはゼロゼロ融資返済に苦慮する事業者に対する代替えの保証制度による対応があったからだろう。しかし何よりも影響が大きかったのは、不動産価格の上昇継続である。

東京23区の公示地価（住宅地）

図表1 全国不動産競売新規申立件数一覧表

(単位:件)

	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2022年～ 2021年の差
全国総数	21,595	21,273	17,705	16,701	15,449	-1,252
東京高裁管内総数	9,793	9,558	7,981	7,743	7,136	-607
首都圏(一都三県)	6,592	6,385	5,407	5,259	4,650	-609
その他	3,201	2,874	2,574	2,484	2,486	2
大阪高裁管内	3,998	3,769	3,286	2,873	2,686	-187
名古屋高裁管内	2,161	2,139	1,664	1,679	1,558	-121
広島高裁管内	990	951	812	727	644	-83
福岡高裁管内	2,001	2,215	1,732	1,580	1,511	-69
仙台高裁管内	1,405	1,289	1,128	1,106	1,034	-72
札幌高裁管内	653	761	568	504	506	2
高松高裁管内	594	591	534	489	374	-115

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府県競落物件数
(本庁支部の合計数) (単位: 件)

府・県	年			2023年 2022年
	2021年	2022年	2023年	
愛知	439	413	479	15.90%
大阪	1,094	641	740	15.40%
福岡	481	369	364	0.13%

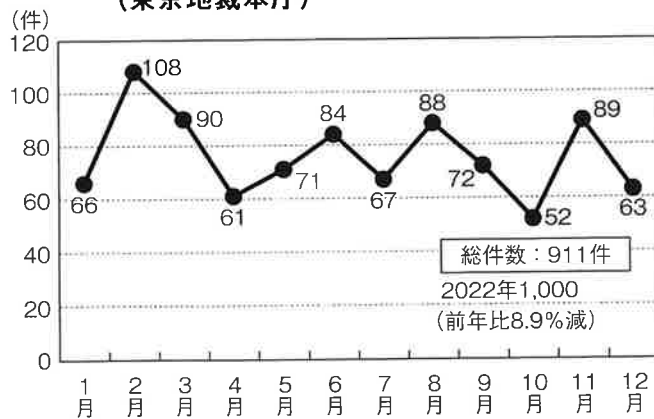
不動産競売物件情報サイト (BIT) データより
(株)ワイズ不動産投資顧問作成

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			2023年 2022年
	2021年	2022年	2023年	
東京	1,077	949	775	▲18.33%
千葉	807	576	535	▲7.11%
埼玉	905	629	608	▲3.33%
神奈川	973	729	672	▲7.81%
合計	3,762	2,883	2,590	▲10.16%

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
※東京の本庁と立川支部合計のため図表5 (47頁) と相違

図表3 2023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

り競売差押件数は、22年の総件数1000件に対し23年は911件(89件、8・9%減)となっており、5年連続で減少した。年間1000件を下回ったのは驚かされた。またさらに差し押さえ後の任意売却等による取り下げの比率も高くなっているようだ。弊社で行なった東京地裁についての大まかな調査で

は18年から23年の5年間で16%強上昇し、特に22年から23年の1年間は4%近くの上昇であった。マンションについてはこれをはるかに超える30%以上の値上がりをも、新築および中古ともに示した。

ただこの不動産価格上昇は、全国的と言うよりは東京において顕著であった。それ故、競売対象物件減少は、東京偏重で起こった。図表1を見ると21年から22年の1年間で減少した競売新規申立件数は1252件(率に

●差押件数は5年連続で減少

図表3のとおり競売対象物件の先行

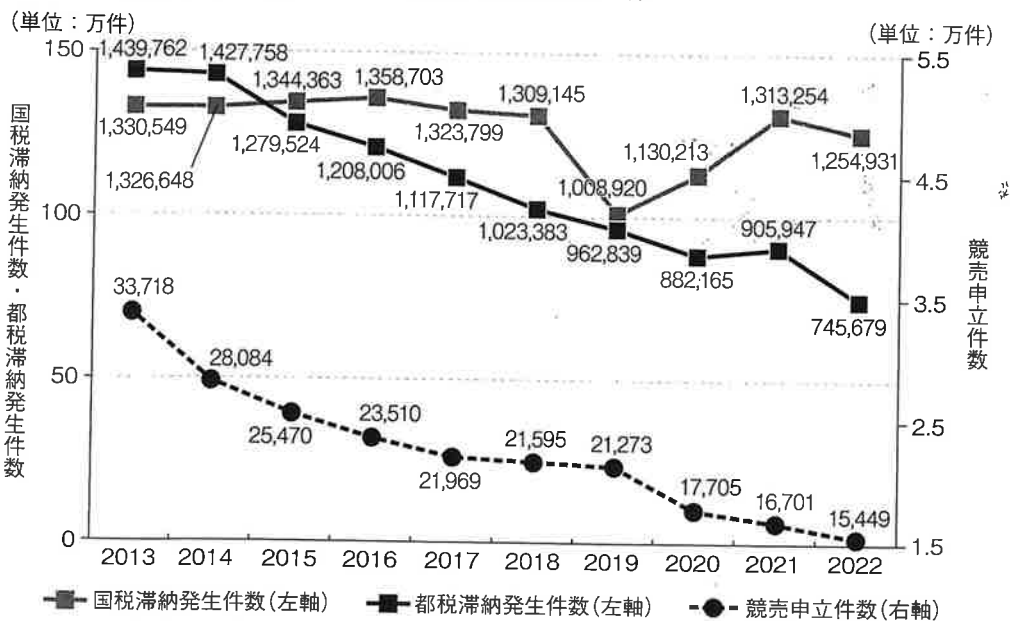
指標である配当要求終期の公告、つま

して約7・4%)であったが、その半数近い607件が東京高裁管内である。また図表2-1のとおり、愛知、大阪の競落物件は、東京の激減に対し逆に増加している。まさに東京中心の競売市場収縮の23年であった。

また図表2-2を見ると、22年においては東京に比し千葉、埼玉、神奈川

の方が大きく競落物件数を減らしたが、23年は逆に東京の減少が著しかった。首都圏においても東京偏重の減少であった。競売市場から仕入れを行なう再販業者の中には、23年は東京が対象物件を減らしたことから、千葉、埼玉に入札をシフトしたところも多かったのではないだろうか。

図表4 競売申立件数と国税・都税の滞納発生件数



国税滞納発生件数・都税滞納発生件数 (単位: 万件) 競売申立件数 (単位: 万件)
 国税庁および都税事務所の発表を基に(株)ワイズ不動産投資顧問作成

は、差押物件が入札に進む割合がここ2〜3年やや低下し、現在は約5割程度のような。これも、東京の地価上昇が背景にあるの言うまでもない。

差押物件数が減少した上、取り下げの割合が増加すれば、当然競売対象物件数の減り方は大きくなるのである。

先の23年の配当要求終期の公告数(差押数)から24年の東京地裁本庁の競売対象物件数を推定すると、500件を割り込む可能性もありそうだ。ただし、この減少は東京地裁のみで、他の都道府県では23年と変わらない可能性が高いように思う。

23年は全国の倒産件数が8年ぶりに増加した。これは競売対象件数増加の要因になる。その背景には、政府のコロナ禍倒産防止対策の終了がある。しかし一方で、22年の自己破産件数は6

● 競落競争の激化は収束か

競売対象物件が減少すれば競落競争は激しくなり、競落水準が上昇するようになっている。しかし、東京地裁本庁のデータ(図表5)によれば、売却率は若干低下し、入札10本以上の物件数も、競落物件数の減少の割合よりも大きく減少している。さらに図表6の落札価格の売却基準価額に対する上乘せ

万4000件弱と前年比約8%減少しているため、これは減少要因と言える。

以上から全国的には増加と減少の要因が拮抗し、競売対象物件数は昨年並みに落ち着くように思う。

さて、図表4は国税と都税の滞納件数推移を競売申立件数推移と合わせて表示したものである。これによると、21年に税の滞納件数が増加したものの、22年では減少に転じ、競売申立件数との歩調が合ってきている。従って、税の滞納から生じる不動産公売物件数も、競売と同じく24年も増加することはないだろう。こちらも不動産価格上昇がその背景にあると考えられる。

率については、全体で20ポイント以上下落している。加えて図表7の落札1物件当たりの入札本数は、23年通期では約10・8本で、これも2ポイント以上下落した。

決して大きく競落水準が下がったわけではないが、少なくとも競落競争の激化はひとまず落ち着いたと言って良

不動産市場 2024年のキーワード

図表5 期間入札(東京地裁本庁)

	2021年	2022年	2023年	2023年 2022年
対象物件数(件)	734	696	541	▲22.27%
総入札数(本)	10,638	9,078	5,879	▲35.24%
落札物件数(件)	726	693	535	▲22.80%
売却率(%)	98.91	99.57	98.89	▲0.68%
入札10本以上(件)	395	360	261	▲27.5%

(株)ワイズ不動産投資顧問調べ

図表6 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	2021年	2022年	2023年
マンション	51.95%	52.51%	48.90%
土地付建物	43.04%	123.08%	84.05%
土地	79.93%	91.74%	96.58%
借地権付 一戸建など	58.94%	55.11%	79.85%
全体平均	49.96%	87.01%	66.39%

(株)ワイズ不動産投資顧問調べ

図表7 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

●空き家処分に形式競売を利用するケースも

いだろう。
競落水準が落ち着いた理由は、競落価格上昇が天井を付けたということ

と、競落の可能性が低下し競売市場からの仕入れを断念する会社等が増加した、ということではないだろうか。

競売の申し立てから入札までには多

23年5月31日開札では新宿区のマンションが対象になったが、この物件の所有者は中国在住の中国人であり、債権者はイタリアの銀行であった。

くの送達書類が必要であり、海外とのやり取りには相当時間が掛かると思われる。もちろん言語の問題があるの言うまでもない。ここ数年は外国人による日本国内の不動産取得が増加していることで、今後はこういった競売のケースが増加するよう思う。

このような外国人所有の物件については、競落後の明け渡しに関しても手間取ることになる。何らかの措置が別途議論されるかもしれない。

また、23年11月22日開札では、千代田区半蔵門に所在する古家とその敷地が競売対象となった。この物件は兄弟2名の共有であったが、長年共有者ではない兄弟が居住していた。その後その居住者が亡くなり物件売却となるも、共有者間で売却の協力がなされず、結果として一方の共有者から共有物分割請求訴訟が他方になされた。そしてその訴訟に基づき物件全体が換価競売されることになった。今後こういった形式競売と呼ばれる競売は空き家処分の手法として使われるケースが増加するだろう。