

東京地裁本庁開札

2024年上期 種別物件割合

Table with 2 columns: 種別 (Category), 割合 (Ratio). Rows include マンション (64.68%), 土地付建物 (23.83%), 土地 (2.98%), 借地権付一戸建等 (8.51%).

2024年上期 入札10本以上

Table with 2 columns: 種別 (Category), 物件数 (Number of properties). Rows include マンション (69), 土地付建物 (33), 土地 (4), 借地権等 (2), 合計 (107).

Table with 2 columns: 入札数 (Number of bids), 物件数 (Number of properties). Rows include 10~15本 (69), 16~20本 (20), 21~25本 (9), 26~30本 (6), 31~49本 (2), 50本~ (1), 合計 (107).

Table with 2 columns: 物件数 (Number of properties), 物件数 (Number of properties). Rows list districts like 千代田区 (2), 中央区 (0), 港区 (6), etc., totaling 107 properties.

2024年上半期・東京 不動産競売市場

物件が増える兆候なし

差し押え先行指標が低空飛行

不動産競売市場の縮小が続いている。2023年の東京では、競売にかけられた物件数が前年比で2割以上減少したが、その状況からの「好転」は未だに見られない。帝国データバンクによれば、国内の倒産件数は27カ月連続で前年同月上回り、直近7月としては11年ぶりに900件を超えた。倒産件数が増加していることで、不動産の競売物件数が増加するというセオリーが崩れている。24年上半期（1〜6月）の不動産競売マーケットを東京地裁本庁のデータから追った。（中野淳）

株式市場が株高でにぎわい、破産は28カ月連続を見せ、デフレ経済からの完全脱却に向けて期待がかかる。資源価格の高騰と円安の相乗効果によってエネルギー価格が上がり熱費などの固定費が膨らみ、日銀が大規模

東京地裁本庁 競売データ

Table with 3 columns: 開札結果 (Opening result), 2023年上期 (Upper half of 2023), 2024年上期 (Upper half of 2024). Rows include 対象物件数 (257 vs 239), 総入札数 (3,033 vs 2,422), 落札物件数 (256 vs 235), 落札率(%) (99.61 vs 98.33), 10本以上 (134 vs 107).

売却基準価額に対する上乗せ率

Table with 3 columns: 種別 (Category), 2023年上期 (Upper half of 2023), 2024年上期 (Upper half of 2024). Rows include マンション (44.52% vs 39.56%), 土地付建物 (83.95% vs 70.29%), 土地 (61.48% vs 113.80%), 借地権付一戸建て等 (119.75% vs 24.27%), 全体 (59.81% vs 53.08%).

金融緩和を終えて金利上昇局面が加わることで企業の優勝劣敗を加速させている。そうした中で、不動産競売市場を見てみると、東京地裁本庁の24年上期の開札結果は対象物件数が239件（前年同期比18件減）となり、総入札数も2422件とおよそ2割減少した。不動産競売事情に詳しいワイズ不動産投資顧問（データ提供、東京都千代田区）の山田純男代表取締役は、「倒産が多いと言われる割に競売に出される物件は少ない。不動産市場が好調で競売に持ち込まれる前に処分（売買）が成立しているため」と指摘する。年初から競売物件が増えるという兆しはなかったともいい、差し押さえ件数の先行指標となる配当要求終期の公告件数は1カ月平均でおよそ76件にとどまる。このまま推移すれば年間で1000件に及ばないペースであり、公告件数のうち約4割が任意売却で消える。実際に競売にかけられる件数は600件に届かない勘定だ。

足元の競売不動産は経営破綻による不良債権化の処理だけでなく、競売物件の2〜3割は共有物分割請求訴訟によるもので形式的な競売だとの分析も少なくない。例えば、複数の相続人での話し合いがまとまらずに共有者の1人が他の共有者に対して分割請求訴訟を起し、全体を競売にかけて全員で分ける。共有持ち分を好んで手掛ける不動産事業者は探めている共有物件の一部を購入して、それに追加購入することでうまくいかない。そこで共有持ち物を分割請求訴訟により全体を競売にかけて高く競落できればもうかるなどの算段も働く。不動産市場が好調であり

るがゆえの事象を映し出す。ゴールデン街で1000本 東京の資産バブルは落札案件が裏付けている。上期の1件当たりの落札平均価格は3956万円だった。売却基準価格に対する上乗せ率は前年同期比で低下したとはいえ、依然として高水準に変わりはない。上半期に入札10本以上の人気物件は107件あったが、とりわけ目を引いたのが都営地下鉄の新宿三丁目駅に近い「新宿ゴールデン街」の土地付き建物だ。実に100本の札が入り、4月10日開札で売却基準価格775万円に對して8000万円強で地場の不動産事業者が落札した。約3坪の土地に戦後5年目に建てられた木造2階建て延べ床面積20㎡弱の建物だ。前述の山田代表取締役は、「なんの変哲もない普通のバーが入っている建物で、所有者と債務者が亡くなっている相続人もいない中で、整理回収機構が債権者として競売を申し立てたものだ。約2000坪のエリアに200軒ほどの小規模店舗がひしめくゴールデン街で地上げの話や開発の話があるわけではなく、私の取引先でゴールデン街に物件を持つている人の依頼で落札者が売る予定ならば購入するという意向を伝えてみると、特別ここが欲しかった。別に売却する予定はない」との返答でタネ地として考えているわけでもなく不思議な案件だった」と明かす。

2024年上期 東京地裁本庁 物件落札企業上位

Table with 3 columns: 順位 (Rank), 落札件数 (Number of properties sold), 会社名 (Company name). Top 6 entries include ㈱アワジス (15), ㈱エルザ (6), ㈱マルサンギケン (6), ㈱ランドネット (6), ㈱アクロスシティ (5), ㈱イーグランド (4).

共有物分割請求訴訟

データの投資用物件が枯渇 都心の投資用物件が枯渇 データからは資金力がある事業者の仕入れ難度も上がっていることがうかがえる。東京都心5区（千代田・中央・港・新宿・渋谷）でのマンション落札価格を時系列で追ってみると、投資用よりもファミリー向けが高額化し始めた。22年はファミリー向けで坪単価およそ325万円に對し、投資用が約340万円であったが、23年はファミリーの約334万円に對して投資用が約300万円と逆転した。24年上半期は投資用とみられる案件が数点と極端に少なく、ハイアスが掛かっているとはいえ、坪単価が約253万円と大きく落ち込み、ファミリーが約330万円である。投資用は専有面積が狭い分、単価が上がりやすい特徴を持つが、その常識とは違う逆転現象だ。競売市場で投資用物件は割安感を醸し出す。良い物件は一般流通市場で売買が成立している。 もっとも、売却基準価格に對する上乗せ率は低下傾向でも全体平均の契約単価は前年とそう変わらない。競売市場を主戦場とする事業者にとって落札価格が高止まりし、仕入れがしづらく事業環境が悪化しているため、競売から撤退する事業者は少なくない。

都心の投資用物件が枯渇 データからは資金力がある事業者の仕入れ難度も上がっていることがうかがえる。東京都心5区（千代田・中央・港・新宿・渋谷）でのマンション落札価格を時系列で追ってみると、投資用よりもファミリー向けが高額化し始めた。22年はファミリー向けで坪単価およそ325万円に對し、投資用が約340万円であったが、23年はファミリーの約334万円に對して投資用が約300万円と逆転した。24年上半期は投資用とみられる案件が数点と極端に少なく、ハイアスが掛かっているとはいえ、坪単価が約253万円と大きく落ち込み、ファミリーが約330万円である。投資用は専有面積が狭い分、単価が上がりやすい特徴を持つが、その常識とは違う逆転現象だ。競売市場で投資用物件は割安感を醸し出す。良い物件は一般流通市場で売買が成立している。 もっとも、売却基準価格に對する上乗せ率は低下傾向でも全体平均の契約単価は前年とそう変わらない。競売市場を主戦場とする事業者にとって落札価格が高止まりし、仕入れがしづらく事業環境が悪化しているため、競売から撤退する事業者は少なくない。