

不動産競売が映す経済情勢

売却基準価格3・6倍で落札

一番人気 北千住、店舗併設賃貸に入札71本

不動産競売マーケットの縮小が続いている。不動産の好況を受けて、不良債権化した不動産は任意売却など競売市場の手前で処理できているためだ。競売物件が増加することは、日本の経済的な側面から判断すればネガティブな事象となるので、現状は社会通念上ポジティブな社会経済活動が続いていると判断できる。ただ、今年上半期の競売市場に潮目の変化がそろそろ顔を現している。東京地裁本庁の開札データを基に2025年上半期（1～6月期）の状況から競売市場を観測する。（中野淳）

差し押さえ件数の先行指標 通して100件を下回る水準とされる「配当要求終期の公」で推移し、最も多かった月は101件と久しぶりに10.24件だった。25年の上半期0件を超えた。昨年は年間を100件を下回

東京地裁本庁 競売データ

開札結果	2025年上期	2024年上期
対象物件数	212	239
総入札数	2,262	2,422
落札物件数	207	235
落札率(%)	97.64	98.33
10本以上	95	107

売却基準価額に対する上乗せ率

種別	2025年上期	2024年上期
マンション	46.75%	39.56%
土地付建物	62.81%	70.29%
土地	68.24%	113.80%
借地権付	60.35%	24.27%
一戸建て等		
全体	56.58%	53.08%

種別	物件数
マンション	57
土地付建物	31
土地	5
借地権等	2
合計	95

入札数	物件数
10～15本	55
16～20本	14
21～25本	14
26～30本	7
31～49本	4
50本～	1
合計	95

	物件数
千代田区	1
中央区	4
港区	4
新宿区	1
文京区	2
台東区	5
墨田区	2
江東区	8
品川区	2
目黒区	1
大田区	3
世田谷区	5
渋谷区	3
中野区	2
杉並区	1
豊島区	3
北区	4
荒川区	8
板橋区	5
練馬区	5
足立区	9
葛飾区	9
江戸川区	8
合計	95

り、40件台と70件台が2回ずつ、80件台が1回あった。昨年と同じような市況感だったが6月に前月比で31件の大幅増に転じ、下半期に入ると直近7月も98件と高水準が続いた。この高水準が8月以降も続けば年間で1000件が視野に入ってくる。

倒産件数が増加中

新型コロナウイルス禍のゼロゼロ融資返済が本格化していることや、昨今の資材価格の高騰や人手不足を背景に倒産が増えていることが影響している可

倒産件数が増加中

タ作成、東京都千代田区）の山田純男代表取締役は、「競売物件数が増加傾向の兆候が見られる。足元で差し押さえられた物件は、来年の上半期から競売市場に反映される。

2025年上期 東京地裁本庁 物件落札上位企業

順位	落札件数	会社名
1	11	(株)イーグランド
2	9	(株)アクロスシティ
3	7	(株)トウヨウコーポレーション
4	6	(株)アワジス
5	5	(株)ライズウェル
6	4	アークホームズ(株)
6	4	(株)ランドネット

配当要求終期の公告件数

	24年	25年
1月	72	55
2月	90	79
3月	79	87
4月	57	54
5月	74	70
6月	89	101
7月	81	98
8月	81	
9月	72	
10月	73	
11月	71	
12月	85	

市場縮小が続くも潮目変調？

能性がある。帝国データバンクによれば、全国の企業倒産件数は7月の速報で956件（前年同月比3・9%増）と2カ月連続で増えて今年最多だった。関東は329件と過去10年で最も多かった。不動産競売事情に詳しいワ

このため今年の競売物件数は昨年とあまり変わらないものの、来年以降の動向に注視する必要がある」と指摘する。東京地裁本庁で上半期で一番人気物件は71本の応札があった。これは2月26日の開札で売却基準価格2736

いのは東京23区に集中する。練馬区（都立家政駅）の案件には36本、豊島区（駒込駅）に34本、江東区（辰巳駅）と世田谷区（千歳烏山駅）に32本、北区（赤羽岩淵駅）と江東区（清澄白河駅）に30本の札が入った。中央区（月島駅、足立区（北千住駅）、千代田区（水道橋駅）にも29本、27本の札が入った。東京23区別に落札物件割合を見ると、足立区が30件で最も多く断トツである。2番目

身の上以上が：

山田氏によれば、東京・北千住駅から徒歩6分ほどに位置する鉄骨造4階建てのワンルームタイプの共同住宅（12戸）で1階部分に飲食店舗が併設されている。入札数が多い上乗せ率39・56%に対して今

〈種別物件割合〉

種別	割合
マンション	60.87%
土地付建物	28.50%
土地	5.80%
借地権付一戸建等	4.83%

るのではないかと説明する。前述の上半期一番人気の物件も同様だとする。満室稼働で年間850万円ほどの収益が見込める収益物件であるが、築古で建物の状況が悪いこともあってだいぶ減価されて約30%の表面利回りが見られるという破格に安い売却基準価格が3・6倍超の落札額になった要因だとみる。競売市場は向こう半年の動向で来年が決まる。足元では、住宅ローン金利の上昇がどう影響するかが注目される。賃上げとの兼ね合いもあるが、息の長い不動産好景気の中で身の丈以上の高価なマンションなどを購入している層が返済に窮する公算が大きくなってきそうだ。