不動産競売市場に変調の兆し

配当要求公告、6月以降に急増

不動産競売市場に変調の兆しが表れ始めた。2026年上半期（1～6月）の東京地方裁判所本庁における不動産競売は、落札率が95％を超えるなど引き続き堅調に推移した。一方、競売の先行指標となる配当要求終期の公告件数は夏場以降に増加し、8月には100件に達した。一方、事業用不動産には入札が集中する案件もあり、都心部のマンション市場では価格上昇の一服感が広がるなど、買い取り再販事業者の収益環境にも変化が生じている。不動産競売事情に詳しいワイズ不動産投資顧問（東京都千代田区）の山田純男代表取締役は、26年秋口を市場の転換点と捉え、27年には競売物件が増加傾向に転じる可能性を指摘する。（中野淳）

マンション依然高水準

好況に沸く東京23区の不動産マーケットだが、その〝裏庭〟がにわかに動き出している。東京地裁本庁の26年上半期の競売開札結果を見ると、競売対象となる物件数は23件、2月68件、3月67件、4月52件、5月27件と春先まで低水準だったが、6月に97件、7月84件、8月100件、9月91件となり、夏場以降は増加傾向が鮮明になった。

5月までの件数が少なかったことから、年間の公告件数は前年並みの860件程度にとどまる可能性があるとする一方、10～12月も月90件前後の水準が続けば、年間900件を超えるとの見通しを示した。実際に10～12月が各90件となれば、年間公告件数は920件に達する計算となる。

ただし、公告件数の増加が直ちに開札物件数の増加につながるわけではない。債権者による競売申し立てから実際の開札までには時間差があるためだ。その意味で、足元の公告件数の増加は、今後の競売市場の変化を示す先行的な動きと位置付けられる。

任意売却減も市場左右

27年の競売市場について、物件数が増加局面に入る可能性が高くなりそうだ。背景には、不動産価格の上昇鈍化と買い取り再販事業者の収益環境の悪化がある。これまで価格上昇局面では、債務者が任意売却によって債務を整理し、競売申し立ての取り下げにつながるケースもあった。しかし、市場価格が頭打ちとなれば任意売却が成立しにくくなり、競売手続きに進む案件が増える可能性がある。

つまり、差し押さえ関連の案件増加に加え、競売取り下げの減少が重なることで、27年の開札物件数が押し上げられる構図だ。需要面にも変化の兆しがある。10月14日の開札では、落札1件当たりの入札本数が8本と10本を下回り、オーナーチェンジ物件に対する入札にも慎重姿勢が見られた。

もっとも、買い取り再販事業者の経営破綻が直ちに急増するわけではない。これまでの不動産価格上昇局面で蓄積した利益や内部留保があるためだ。ただし、経営体力の乏しい事業者や市場への参入時期が遅かった事業者については、今後の事業環境が厳しくなる可能性を指摘する。

また、前述した台東区のビルのような事業用不動産や希少性の高い高級住宅地では、引き続き底堅い入札が期待される。

差し押さえ公告が増加

市場の先行きを占ううえで注目されるのが、差し押さえ件数を映し出す配当要求終期の公告件数だ。東京地裁本庁の26年1～9月の公告件数（グラフ参照）は累計650件となった。月別では1月64件で前年同期の212件から24件増加した。総入札本数は2510本と前年同期の2262本を上回り、落札物件数も前年同期の207件から226件に増加した。一方、落札率は前年同期の97・64％から95・76％へ1・88ポイント低下したものの、依然として高水準を維持。落札1件当たりの平均入札本数は11・1本で、前年同期の約10・92本と比べ大きな変化はなかった。

物件種別ではマンションが全体の64・16％を占め、土地付き建物が25・67％、土地が4・42％、借地権付き一戸建てなどが5・75％だった。

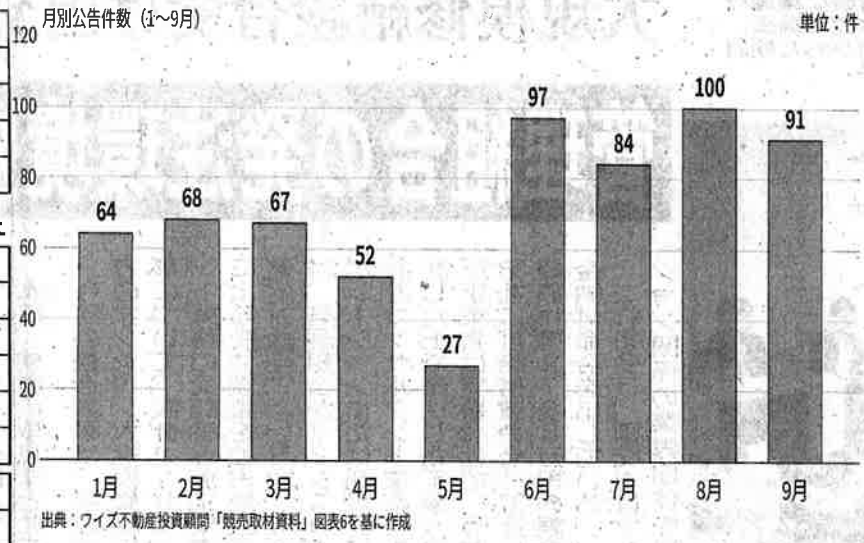
売却基準価額に対する上乗せ率は全体で61・65％となり、前年同期の56・58％から5・07ポイント上昇。マンションは前年同期の46・75％から57・22％へ上昇した一方、土地付き建物は62・81％から59・27％へ低下するなど、物件種別によって動きに差が出ている。こうした数字からは、少なくとも上半期の競売市場に急激な需要減退は見られなかったことがうかがえる。

事業用ビルに51本の入札

上半期に最も入札が集まった人気物件は、都営大江戸線・つくばエクスプレス「新御徒町」駅から徒歩7分に立地する東京都台東区の事務所兼居宅兼倉庫のビルだった。4月8日に開札され、51本の入札があり、売却基準価額6441万円に対し、2億5000万円でトランクルーム事業を手掛けるジャパンストレージが落札した。「落札後に建物内部を区画してトランクルームとして利用する可能性がある」（山田代表取締役）。周辺では相続税路線価が大きく上昇しており、事業用途としての収益性に着目した取得ではないかとの見立てだ。「事業用不動産はまだまだ強い。マンションのような頭打ち感は出ていない」とも指摘し、住宅地に立地する事業用物件の根強い需要に注目する。

ただし、個別物件では立地や用途による選別が一段と鮮明になっている。8月26日の開札では、東急目黒線「大岡山」駅から徒歩11分に位置する土地約30坪、築24年の鉄筋コンクリート造3階建て住宅に30本の入札が集まった。売却基準価額7549万円に対し、最高価1億4491万円で落札された。建物評価額を差し引いた土地の競落水準は坪当たり、およそ420万円に相当し、相続税路線価の約1・82倍となる。城西地区を中心とする希少性の高い住宅地では再販を視野に入れた事業者の取得意欲が依然として強い。9月にも、競売後に権利関係の処理を要する目的外建物付き物件に17本の入札が集まった。山田代表取締役は、「目的外建物とは、土地が競売対象だけど敷地利用権がない建物が土地の上に乗っかっているので、競売で落として契約した後に取り除かないといけない。躊躇（ちゅうちょ）する事業者が多いと思っていた」と驚きを隠さない。処理に手間がかかる物件にも買い手が集中する背景には、取得対象となる優良物件の不足があるとみられる。

一方、マンションは価格上昇を前提とした転売益の確保が難しくなりつつある。資材価格や人件費の高騰により、リノベーション費用もかさんでいる。山田代表取締役は、新築マンションの販売鈍化や転売目的の契約解除の動きにも言及し、買い取り再販事業者を取り巻く環境が厳しさを増しているとの見方を示した。



東京地裁本庁開札

2026年上期 種別物件割合

種別	割合
マンション	64.16%
土地付建物	25.67%
土地	4.42%
借地権付一戸建等	5.75%

2026年上期 入札10本以上

種別	物件数
マンション	56
土地付建物	38
土地	4
借地権等	2
合計	100

入札数	物件数
10～15本	42
16～20本	28
21～25本	13
26～30本	6
31～49本	9
50本～	2
合計	100

	物件数
千代田区	0
中央区	5
港区	6
新宿区	3
文京区	1
台東区	4
墨田区	5
江東区	4
品川区	1
目黒区	1
大田区	6
世田谷区	8
渋谷区	0
中野区	2
杉並区	8
豊島区	2
北区	1
荒川区	2
板橋区	6
練馬区	9
足立区	17
葛飾区	4
江戸川区	5
合計	100

東京地裁本庁　競売データ

開札結果	2025年上期	2026年上期
対象物件数	212	236
総入札数	2,262	2,510
落札物件数	207	226
落札率(%)	97.64	95.76
10本以上	95	100

売却基準価額に対する上乗せ率

種別	2025年上期	2026年上期
マンション	46.75%	57.22%
土地付建物	62.81%	59.27%
土地	68.24%	101.44%
借地権付一戸建て等	60.35%	45.20%
全体	56.58%	61.65%

売買仲介会社様向け
この物件見てください がLINEで即送れる
業プロConnect
業70
詳細はコチラ
コチラ
友だち追加は