

令和4年度競売データの分析

全国競売評価ネットワーク データ収集・分析研究委員会 山田 光治

1 はじめに

近年の都市部における不動産需要の高まりを受け、令和4年度（令和4年（2022年）4月～令和5年（2023年）3月）においても、競売市場での売却率や買増率は依然として高い水準で推移している。一方、開札件数や入札数は減少傾向にあることから競売市場の縮小が懸念される。

全国における売却率は前年度の83.4%から83.6%へと上昇しており、買増率も前年度の159.2%から163.1%へと上昇を示している。

2 データ分析の概要

全国競売評価ネットワーク（KBネット）は、不動産競売手続における評価事務に関して、全国の評価事務研究会相互の情報交換、共同研究及び協力を深めることにより、全国レベルでの評価事務の標準化と改善、発展を図り、もって裁判所との連携による不動産競売手続のさらなる迅速、適正化の推進に寄与することを目的とした、全国約750名の評価人により構成される組織である。

KBネットのデータ収集・分析研究委員会では、競売市場の傾向分析を通じて、売却結果を評

価作業にフィードバックすべく、インターネットで公開される不動産競売物件情報提供サイト「BIT」からデータを収集し、分析・研究活動を行っている。BITは、不動産競売事件を取り扱うすべての裁判所が参加して各種情報提供を行っているため、競売物件情報はBITから入手することが可能となっている。

本稿では、BITから収集したデータ（速報値）をもとに、全国集計のほか、東京地方裁判所、大阪地方裁判所、名古屋地方裁判所の各管内について、令和4年度の競売市場の状況及び過去5年間（平成30年～令和4年）の競売市場の状況及び時系列推移を紹介する。

なお、本稿ではBITから収集したデータ（速報値）を用いているが、データ処理の都合上、売却率、取下率算出のための開札件数、売却件数、取下件数と平均買増率、平均買増率2、平均入札数、債権回収額、法人落札率の算出に用いる売却件数とが異なることとなった。したがって、債権回収額を売却件数で除しても1件あたり回収額とは一致しない。同様に、農地の開札件数が把握できなくなったため、算出にあたって開札件数を用いる項目については算出不能のため「-」と記載している。また、平均買増率、平均買増率2、平均入札数、債権回収額、1件当たり回収額、法人落札率については、買増率が0.8に満たない場合

及び4を超える場合は、異常値データとして、集計・分析から除外している。

3 項目内容の紹介

(1) 種 別

競売に付された物件の種別を戸建て、マンション、土地、農地の4つに分類している。

(2) 開札件数

BITのデータにおける開札の件数。

(3) 売却件数

開札結果が「売却」であった件数。

(4) 売却率

売却件数を開札件数で除したもの（売却件数÷開札件数）。競売手続に付した物件がどの程度手続を通じて売却できているか（物件が売れているか）を示す指標である。

(5) 買増率

売却価額を売却基準価額で除したもの（売却価額÷売却基準価額）。裁判所が設定した売却基準価額と比較してどの程度「高値で処分できたか」を示したもの。

(6) 買増率2

買増率を算出するにあたって、売却基準価額から後述する競売市場修正の影響を取り除いたもの（売却価額÷（売却基準価額÷競売市場修正率））。市場価値相当額に対する割合である。

(7) 競売市場修正

競売物件には、心理的抵抗感のほか物件調査や引き渡しにおける制約があるなど、一般の不動産市場と異なる特有のマイナス要因があるため、評価に際してこの点を反映した減価修正がなされる。これを競売市場修正という。なお、競売市場

修正率は、全国一律ではなく、裁判所ごとに設定されている。

(8) 取下件数

いったん競売手続に付されたのち、取下げ・取消し・変更等があった件数。

(9) 取下率

いったん競売手続に付されたのち、取下げとなった件数の割合（取下件数÷（開札件数+取下件数））。

(10) 平均入札数

1件あたりに対する入札数の平均。特別売却のデータは除外している。数が多いほど、より多くの入札があることを示す。

(11) 債権回収額

競売手続による回収額を示し、売却価額の総計である。

(12) 法人落札率

BITによる落札者資格は、個人・法人に区分されており、これに基づく法人割合。なお、法人には一般企業等が含まれるが、実態としては、不動産業者の割合が高いと推測される。

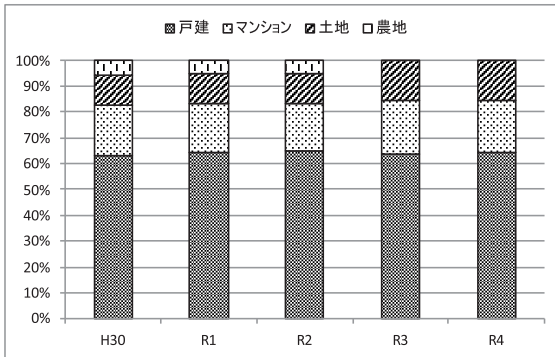
4 全国集計

今年度の売却率は83.6%で対前年比0.2ポイントの上昇、買増率は163.1%で対前年比3.9ポイントの上昇、平均入札数は8.56件で対前年比0.52件の減少となった。

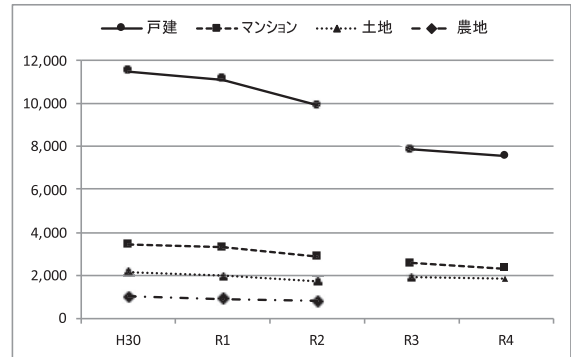
【令和4年度の状況】

項目	合計	戸建て	マンション	土地	農地
1. 開札件数	11,677	7,549	2,308	1,820	-
2. 売却件数	9,765	6,421	2,243	1,101	-
3. 売却率	83.6%	85.1%	97.2%	60.5%	-
4. 平均買増率	163.1%	168.5%	157.6%	146.7%	122.8%
5. 平均買増率2	112.1%	112.7%	119.2%	97.5%	79.3%
6. 取下件数	1,691	1,095	424	146	-
7. 取下率	12.6%	12.7%	15.5%	7.4%	-
8. 平均入札数	8.56	8.68	10.43	4.31	1.70
9. 債権回収額	1,700.15億円	1,224.73億円	362.29億円	102.12億円	11.00億円
10. 1件当たり回収額	17,915千円	19,477千円	16,804千円	12,304千円	5,095千円
11. 法人落札率	77.4%	77.6%	87.7%	62.8%	25.0%

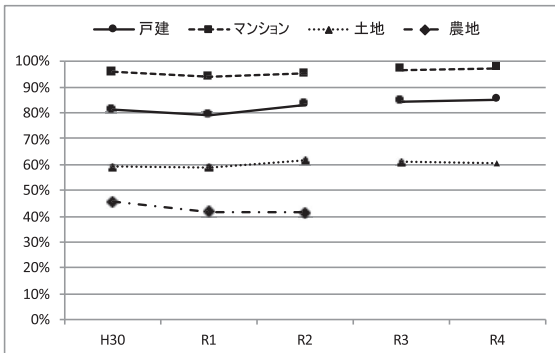
① 種別構成比の推移



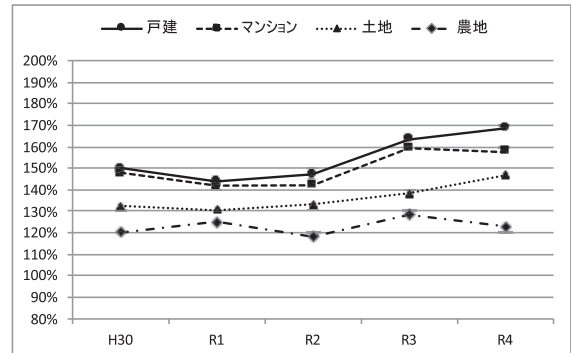
② 種別ごとの開札件数の推移



③ 種別ごとの売却率の推移



④ 種別ごとの買増率の推移



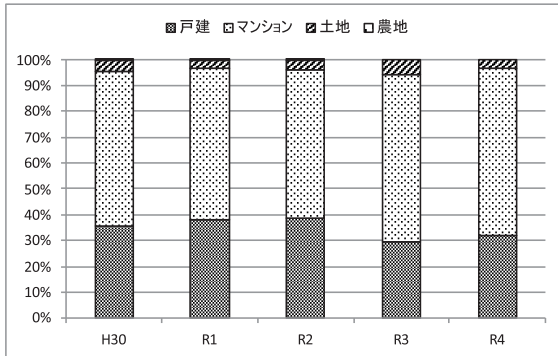
5 東京地裁管内（本庁、立川支部）

今年度の売却率は99.9%で対前年比1.0ポイントの上昇、買増率は対前年比156.9%で0.7ポイントの下落、平均入札数は12.11件で対前年比1.81件の減少となった。

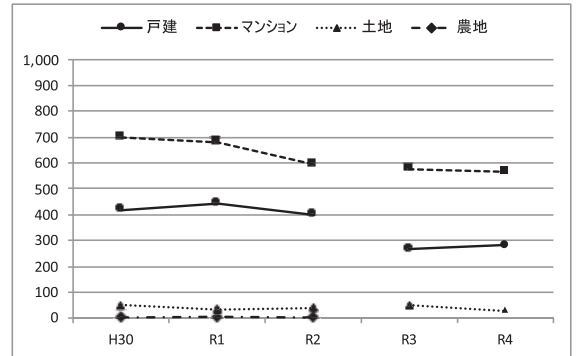
【令和4年度の状況】

項目	合計	戸建て	マンション	土地	農地
1. 開札件数	873	280	566	27	-
2. 売却件数	872	280	566	26	-
3. 売却率	99.9%	100.0%	100.0%	96.3%	-
4. 平均買増率	156.9%	165.5%	152.1%	169.9%	139.8%
5. 平均買増率2	121.4%	125.4%	119.1%	129.0%	97.8%
6. 取下件数	236	97	131	4	-
7. 取下率	21.3%	25.7%	18.8%	12.9%	-
8. 平均入札数	12.11	13.14	11.81	7.63	4.00
9. 債権回収額	353.25億円	192.88億円	144.77億円	13.79億円	1.81億円
10. 1件当たり回収額	40,980千円	70,137千円	25,760千円	57,462千円	181,000千円
11. 法人落札率	92.6%	90.5%	94.0%	83.3%	100.0%

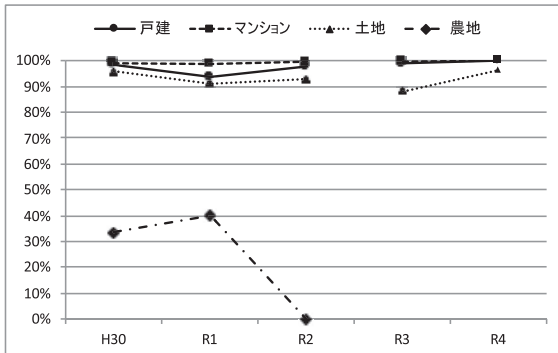
① 種別構成比の推移



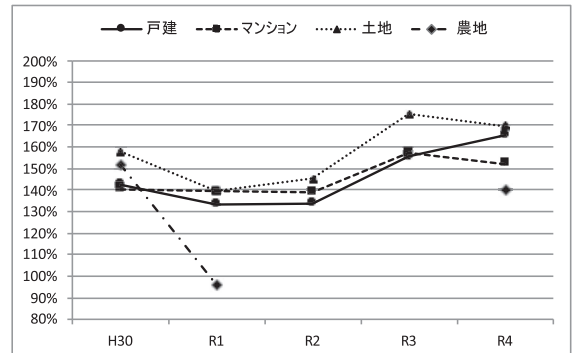
② 種別ごとの開札件数の推移



③ 種別ごとの売却率の推移



④ 種別ごとの買増率の推移



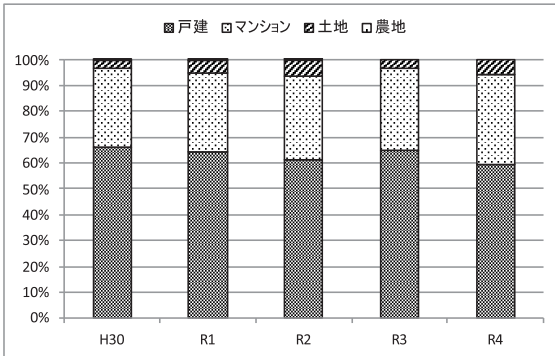
6 大阪地裁管内（本庁、堺支部、岸和田支部）

今年度の売却率は96.4%で対前年比1.3ポイントの上昇、買増率は184.5%で対前年比4.6ポイントの上昇、平均入札数は12.38件で対前年比0.33件の増加となった。

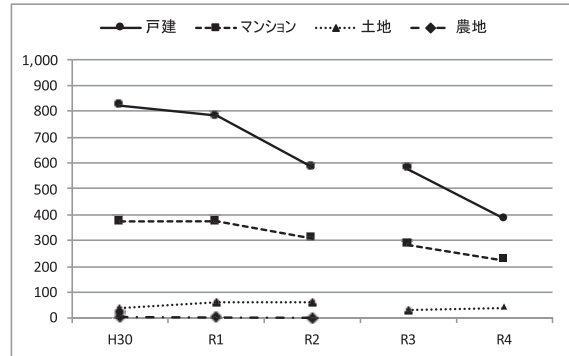
【令和4年度の状況】

項目	合計	戸建て	マンション	土地	農地
1. 開札件数	645	384	222	39	-
2. 売却件数	622	368	219	35	-
3. 売却率	96.4%	95.8%	98.6%	89.7%	-
4. 平均買増率	184.5%	198.5%	164.2%	180.2%	94.6%
5. 平均買増率2	132.2%	138.8%	124.0%	125.7%	61.8%
6. 取下件数	122	80	33	5	-
7. 取下率	15.9%	17.2%	12.9%	11.4%	-
8. 平均入札数	12.38	13.69	10.60	11.69	1.00
9. 債権回収額	156.31億円	115.15億円	34.67億円	6.13億円	0.36億円
10. 1件当たり回収額	25,666千円	32,076千円	16,124千円	21,129千円	5,989千円
11. 法人落札率	83.9%	83.6%	88.4%	72.4%	0.0%

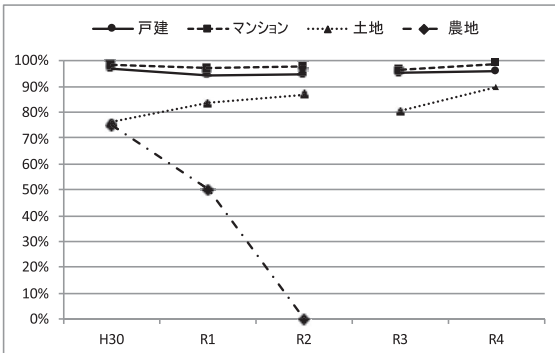
① 種別構成比の推移



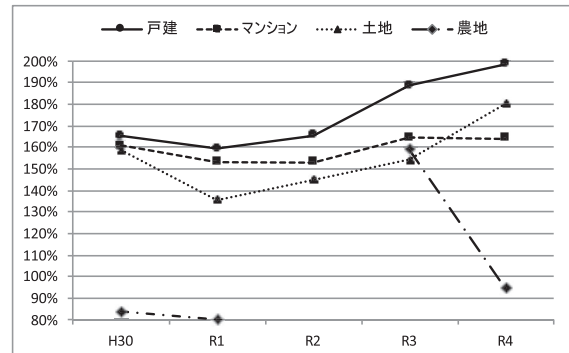
② 種別ごとの開札件数の推移



③ 種別ごとの売却率の推移



④ 種別ごとの買増率の推移



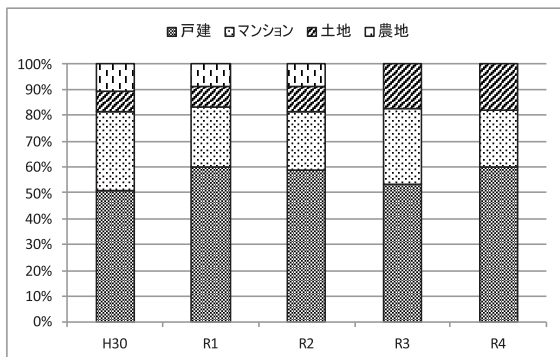
7 名古屋地裁管内（本庁、一宮支部、岡崎支部、豊橋支部）

今年度の売却率は85.4%で対前年比5.2ポイントの下落、買増率は142.9%で前年と同値、平均入札数は7.81件で対前年比2.44件の減少となった。

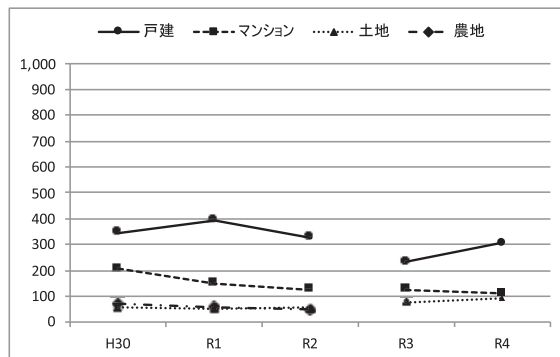
【令和4年度の状況】

項目	合計	戸建て	マンション	土地	農地
1. 開札件数	508	305	111	92	-
2. 売却件数	434	274	105	55	-
3. 売却率	85.4%	89.8%	94.6%	59.8%	-
4. 平均買増率	142.9%	147.0%	142.2%	140.3%	114.2%
5. 平均買増率2	103.4%	105.0%	107.6%	100.5%	79.9%
6. 取下件数	50	37	11	2	-
7. 取下率	9.0%	10.8%	9.0%	2.1%	-
8. 平均入札数	7.81	8.42	8.75	4.50	1.85
9. 債権回収額	91.69億円	63.86億円	14.46億円	12.28億円	1.09億円
10. 1件当たり回収額	21,472千円	23,565千円	14,036千円	68,227千円	3,108千円
11. 法人落札率	78.2%	82.7%	91.3%	72.2%	8.6%

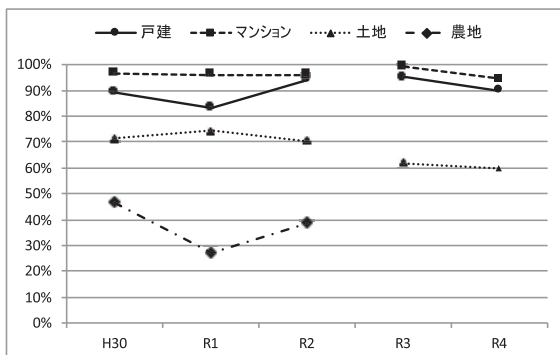
① 種別構成比の推移



② 種別ごとの開札件数の推移



③ 種別ごとの売却率の推移



④ 種別ごとの買増率の推移

