

## 令和5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

比較的堅調に推移してきた不動産市場であるが、令和5年度（令和5年（2023年）4月～令和6年（2024年）3月）において、競売市場での買増率は下落傾向にあり、平均入札数も減少傾向にある。

全国における開札件数は前年度の1万1,677件から1万1,875件へと増加に転じており、売却率は前年度の83.6%から80.7%へと下落、買増率も前年度の163.1%から153.2%へと下落を示している。

### 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680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5年度の競売市場の状況及び過去5年間（令和元年～令和5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、取下件数と買増率、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件当たり回収額とは一致しない。また、買増率、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。

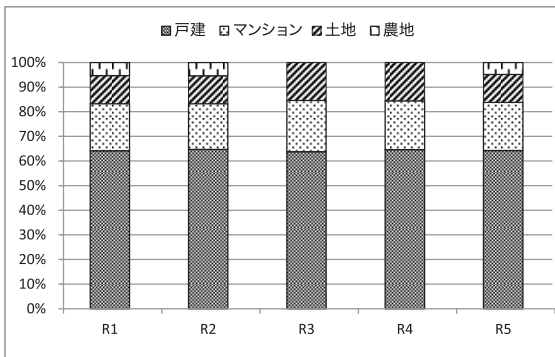
## 4 全国集計

今年度の売却率は80.7%で対前年比2.9ポイントの下落、買増率は153.2%で対前年比9.9ポイントの下落、平均入札数は6.73件で対前年比1.83件の減少となった。

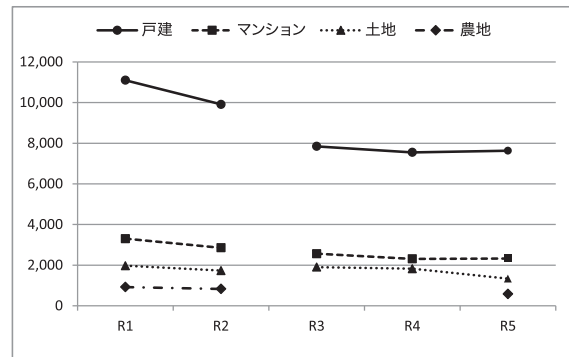
### 【令和5年度の状況】

項目	全種別	戸建て	マンション	土地	農地
1. 開札件数	11,875	7,633	2,325	1,337	580
2. 売却件数	9,579	6,350	2,195	803	231
3. 売却率	80.7%	83.2%	94.4%	60.1%	39.8%
4. 買増率	153.2%	158.5%	143.9%	140.9%	124.1%
5. 買増率2	105.9%	106.8%	109.1%	94.8%	80.3%
6. 取下件数	1,579	1,000	380	121	39
7. 取下率	11.7%	11.6%	14.0%	8.3%	6.3%
8. 平均入札数	6.73	6.91	7.53	3.93	1.66
9. 債権回収額	1,677.74億円	1,225.78億円	354.31億円	92.77億円	4.90億円
10. 1件当たり回収額	17,990千円	19,414千円	16,880千円	12,468千円	2,896千円
11. 法人落札率	77.5%	78.2%	85.4%	61.2%	26.0%

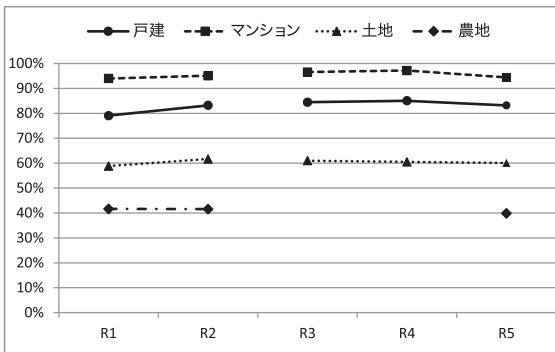
#### ① 種別構成比の推移



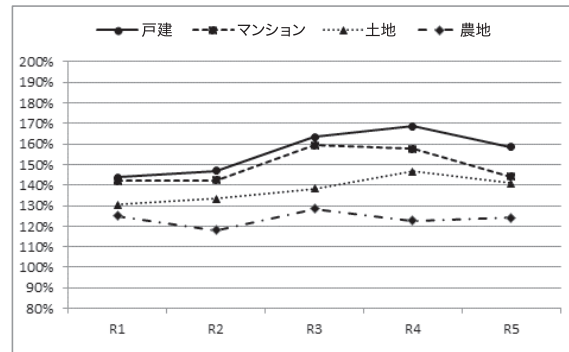
#### ② 種別ごとの開札件数の推移



#### ③ 種別ごとの売却率の推移



#### ④ 種別ごとの買増率の推移



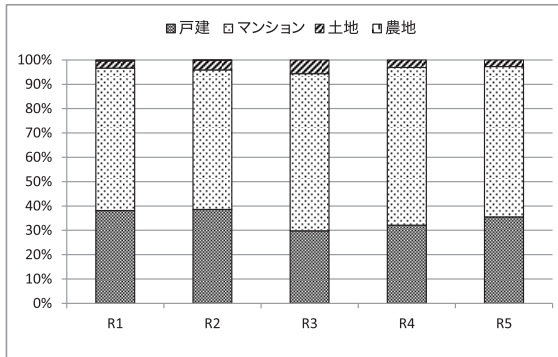
## 5 東京地裁管内（本庁、立川支部）

今年度の売却率は99.2%で対前年比0.7ポイントの下落、買増率は対前年比148.1%で8.8ポイントの下落、平均入札数は9.66件で対前年比2.45件の減少となった。

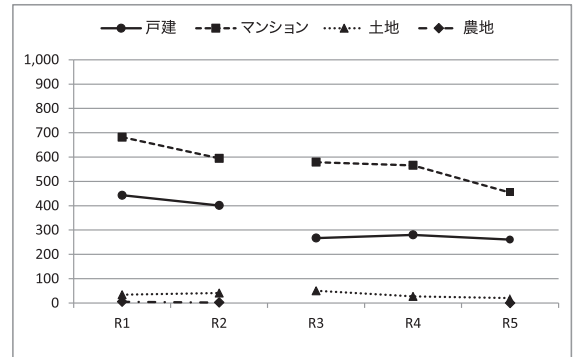
### 【令和5年度の状況】

項目	全種別	戸建て	マンション	土地	農地
1. 開札件数	735	261	454	20	0
2. 売却件数	729	259	451	19	0
3. 売却率	99.2%	99.2%	99.3%	95.0%	-
4. 買増率	148.1%	156.9%	142.8%	158.1%	-
5. 買増率2	114.6%	119.0%	111.6%	125.4%	-
6. 取下件数	227	82	129	5	-
7. 取下率	23.6%	23.9%	22.1%	20.0%	-
8. 平均入札数	9.66	10.29	9.38	7.63	-
9. 債権回収額	303.73億円	153.76億円	127.36億円	22.61億円	-
10. 1件当たり回収額	42,010千円	59,829千円	28,366千円	133,009千円	-
11. 法人落札率	89.8%	86.4%	91.8%	88.2%	-

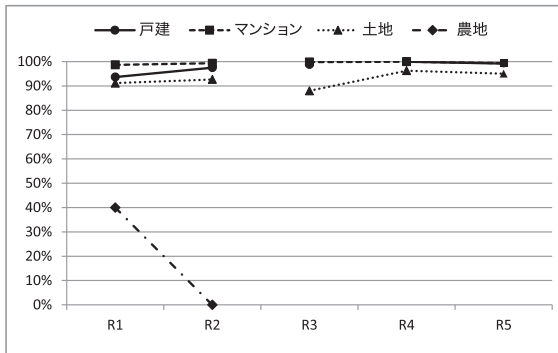
#### ① 種別構成比の推移



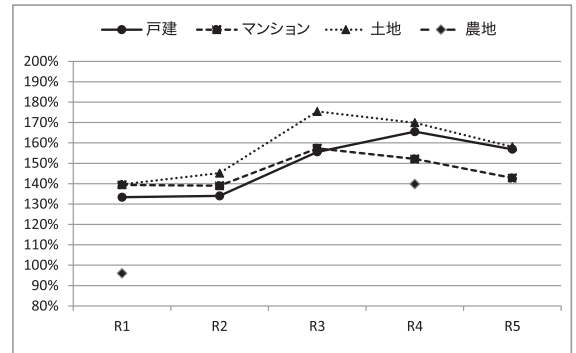
#### ② 種別ごとの開札件数の推移



#### ③ 種別ごとの売却率の推移



#### ④ 種別ごとの買増率の推移



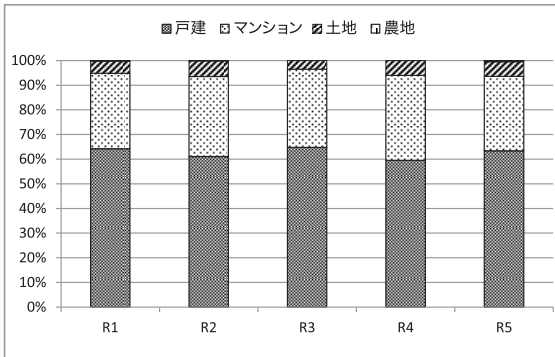
## 6 大阪地裁管内（本庁、堺支部、岸和田支部）

今年度の売却率は94.4%で対前年比2.0ポイントの下落、買増率は179.4%で対前年比5.1ポイントの下落、平均入札数は9.99件で対前年比2.39件の減少となった。

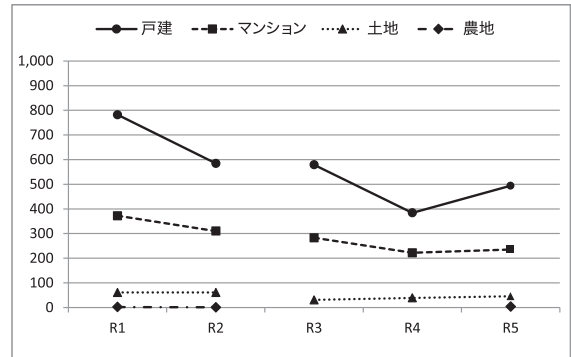
### 【令和5年度の状況】

項目	全種別	戸建て	マンション	土地	農地
1. 開札件数	779	494	235	46	4
2. 売却件数	735	466	225	44	0
3. 売却率	94.4%	94.3%	95.7%	95.7%	0.0%
4. 買増率	179.4%	194.9%	146.4%	182.7%	-
5. 買増率2	128.3%	136.4%	111.6%	127.9%	-
6. 取下件数	121	77	36	4	0
7. 取下率	13.4%	13.5%	13.3%	8.0%	0.0%
8. 平均入札数	9.99	11.53	7.58	5.78	-
9. 債権回収額	166.56億円	122.94億円	36.56億円	7.06億円	-
10. 1件当たり回収額	23,262千円	26,960千円	16,694千円	17,220千円	-
11. 法人落札率	86.3%	89.0%	82.2%	78.0%	-

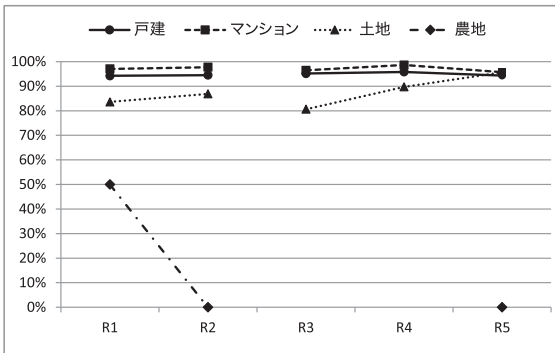
### ① 種別構成比の推移



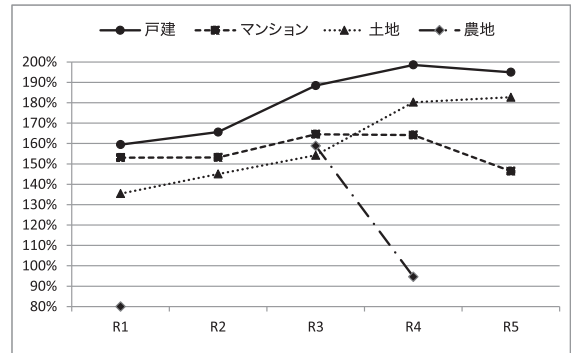
### ② 種別ごとの開札件数の推移



### ③ 種別ごとの売却率の推移



### ④ 種別ごとの買増率の推移



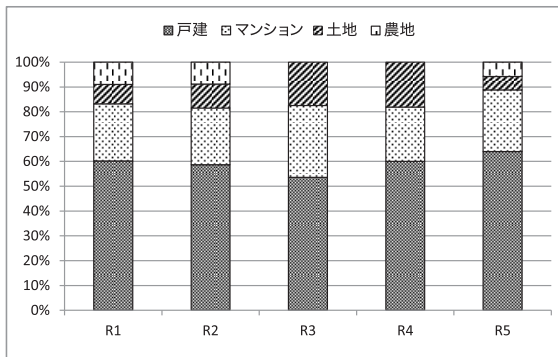
## 7 名古屋地裁管内（本庁、一宮支部、岡崎支部、豊橋支部）

今年度の売却率は86.7%で対前年比1.3ポイントの上昇、買増率は134.7%で対前年比8.2ポイントの下落、平均入札数は6.08件で対前年比1.73件の減少となった。

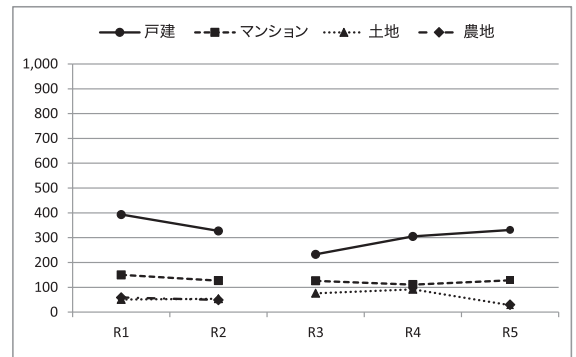
### 【令和5年度の状況】

項目	全種別	戸建て	マンション	土地	農地
1. 開札件数	517	331	128	28	30
2. 売却件数	448	296	121	23	8
3. 売却率	86.7%	89.4%	94.5%	82.1%	26.7%
4. 買増率	134.7%	136.8%	131.5%	132.6%	94.2%
5. 買増率2	100.2%	99.0%	105.2%	96.9%	66.0%
6. 取下件数	55	30	16	6	3
7. 取下率	9.6%	8.3%	11.1%	17.6%	9.1%
8. 平均入札数	6.08	6.27	5.81	6.17	1.40
9. 債権回収額	105.25億円	81.25億円	17.95億円	4.36億円	1.69億円
10. 1件当たり回収額	23,758千円	27,637千円	14,833千円	18,940千円	33,849千円
11. 法人落札率	82.8%	86.7%	79.3%	56.5%	60.0%

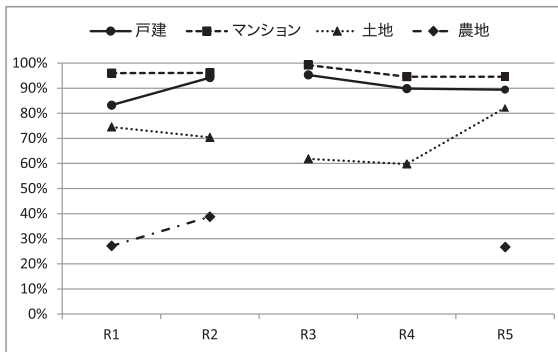
### ① 種別構成比の推移



### 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

