

地裁本庁50庁の最近五年間の

不動産競売価格（平成25年版）

平成25年2月10日

曝松公平

目次

- 1 はじめに
- 2 地裁本庁50庁の総売却(買受)件数
- 3 地域別売却(買受)件数
- 4 各裁判所(本庁)の売却(買受)件数
- 5 全国平均乖離率
- 6 地域別平均乖離率
- 7 各裁判所(本庁)の平均乖離率の推移
- 8 乖離率分布状況(地裁本庁50庁全事件)
- 9 地域別の乖離率分布状況
- 10 地域別の売却(買受)平均価額
- 11 各裁判所(本庁)の平均価額の推移

1 はじめに

不動産は「個別性」の強い資産であり、価格はひとつずつ違います。各裁判所の売却(買受)価額は不動産競売物件情報(BIT)で提供されていますが、同じ裁判所でも、毎年違った不動産が売却されるのですから、その年間データを比較してみても、その裁判所の不動産競売価格の特徴や傾向らしきもの以上のことが判明するわけではありません。

理論上は、各裁判所の売却(買受)データを「乖離率(基準価額の何倍で売れたか)」を中心に分析すれば、かなりの分析ができるはずですが、不動産をめぐる地域経済の状況の違いも大きく、また、不動産競売に特有の「外れ値」などが存在しますから、不要な情報をカットしてあくまでも「平均的」な状況の把握を目指したとしても、実際には簡単ではありません。また、残念ながら、長期のデータが揃う裁判所の数も限られているという現状もあります。

しかしながら、不動産競売価格をめぐる各裁判所のデータが存在し、そこから一定の情報が得られる以上、全国的な状況を知りたいのも当然です。

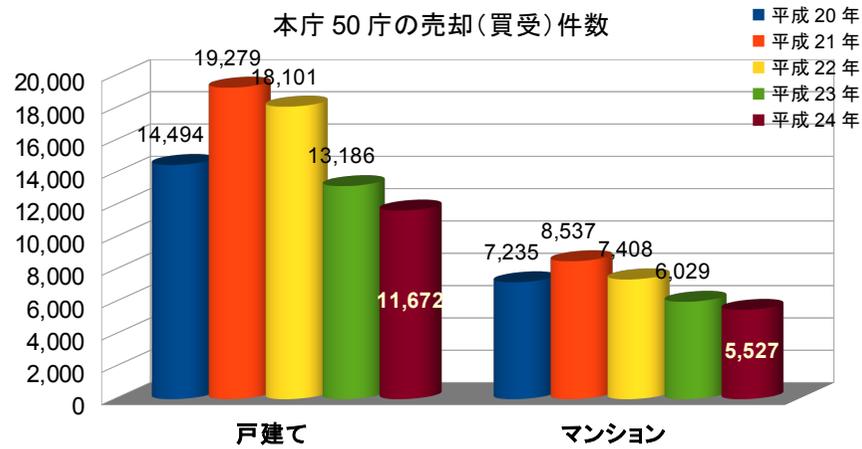
そこで、本庁50庁の平成20年(2008年)から平成24年(2012年)まで5年間のデータをご紹介します。

昨年、追加的に公開した「地裁本庁50庁の最近四年間の不動産競売価格(平成24年版)」の後継版ですが、この方が143もの多数の裁判所を対象とするよりも、動向把握の手がかりとして適切なのではないかと、現在、考えています。

本稿の分析手法は従来からの方法に従っていますが(「Q&A」参照)、以下の諸点にはご注意ください。なお、本文で紹介できなかったデータは「資料編」(別ファイル)に掲げました。

- 1) 使用するデータは、BITの「過去データ検索」に登録されたデータに限ります。
(注1) 支部事件の本庁集約などに伴って、本庁の管轄区域が変更される場合もありますから、単純な年度比較ができないこともあります。ご注意ください。
(注2) BIT登録開始時期との関係で、福井、佐賀、長崎、那覇の4庁については、平成20年(2008年)の1月から3月のデータは欠落しています。ご注意ください。
- 2) 対象物件は「戸建て」と「マンション」に限ります。また、1棟売りは除きます。
- 3) 各裁判所の平均乖離率は「9割平均」によります。
(注3) 不動産競売には例外的数値(いわゆる「外れ値」)が少なくないため、上下各5%、合計1割を除外する「9割平均」値を採用しています(Q&A参照)。
- 4) 地域ごとの集計を行う場合、地域区分はBITの区分に従います。

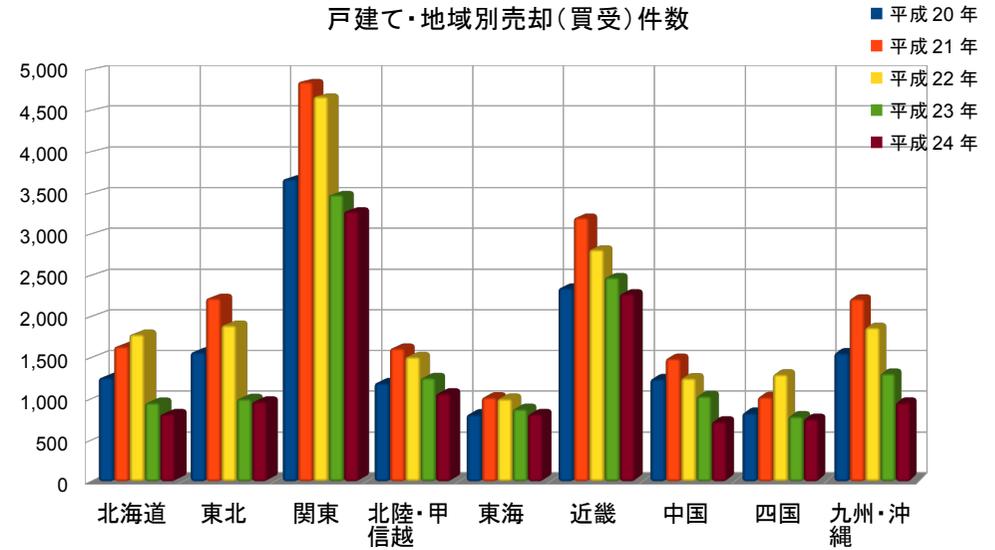
2 地裁本庁50斤の総売却(買受)件数



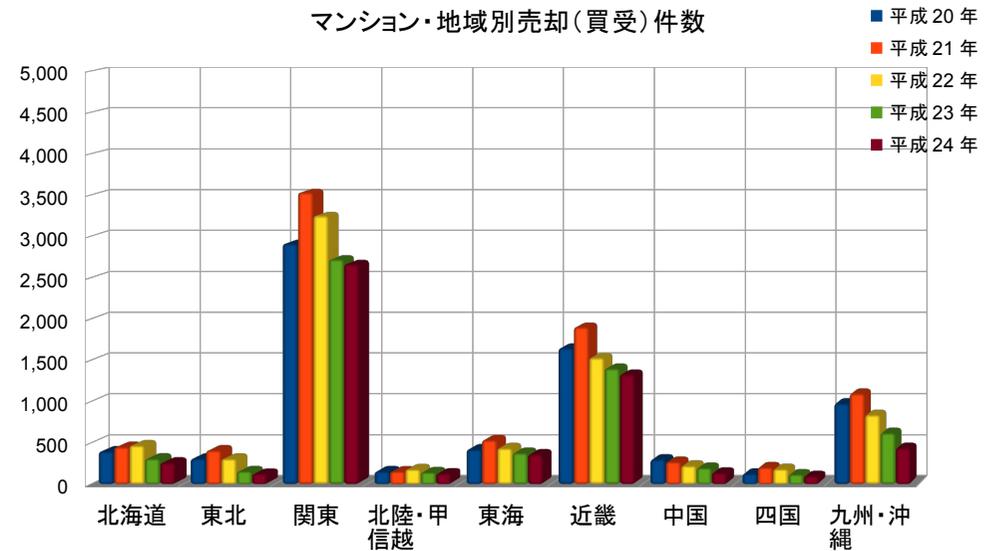
3 地域別売却(買受)件数

		平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年
戸建て	北海道	1,260	1,637	1,785	954	817
	東北	1,570	2,224	1,896	1,002	970
	関東	3,671	4,849	4,670	3,480	3,281
	北陸・甲信越	1,195	1,615	1,511	1,257	1,068
	東海	813	1,020	1,003	879	816
	近畿	2,349	3,202	2,815	2,477	2,278
	中国	1,244	1,492	1,253	1,037	726
	四国	832	1,024	1,300	790	759
	九州・沖縄	1,560	2,216	1,868	1,310	957
	合計	14,494	19,279	18,101	13,186	11,672
マンション	北海道	396	449	468	307	259
	東北	309	407	306	153	122
	関東	2,911	3,531	3,250	2,722	2,665
	北陸・甲信越	152	151	178	141	125
	東海	420	531	435	377	359
	近畿	1,648	1,901	1,531	1,401	1,330
	中国	297	268	221	195	136
	四国	123	202	180	114	94
	九州・沖縄	979	1,097	839	619	437
	合計	7,235	8,537	7,408	6,029	5,527

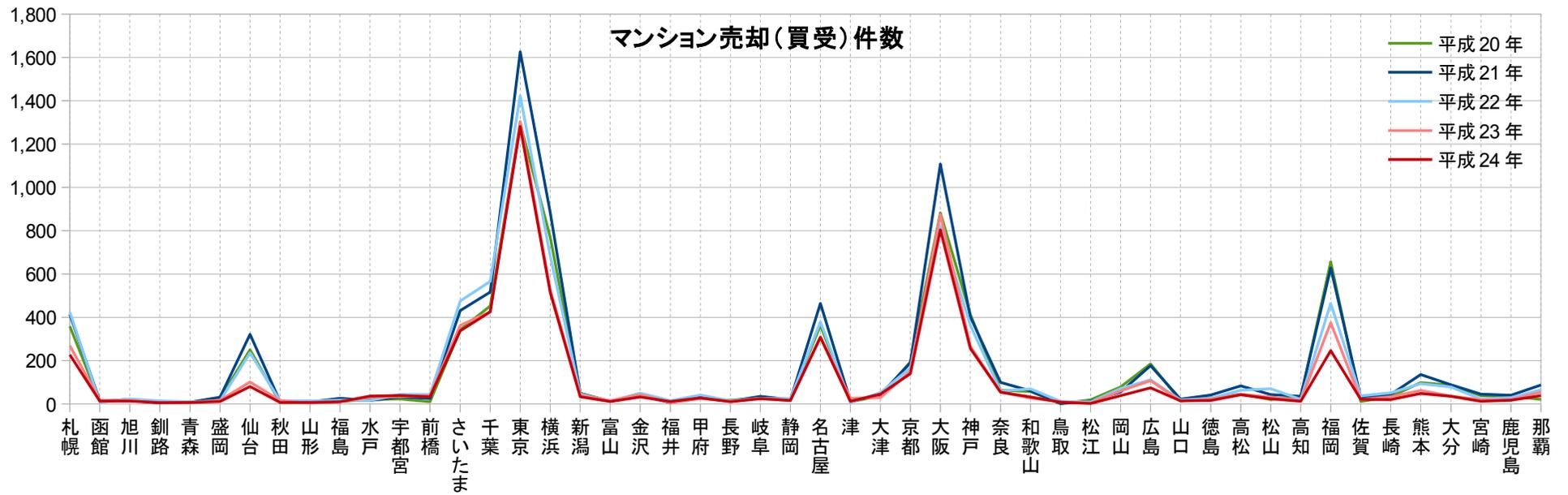
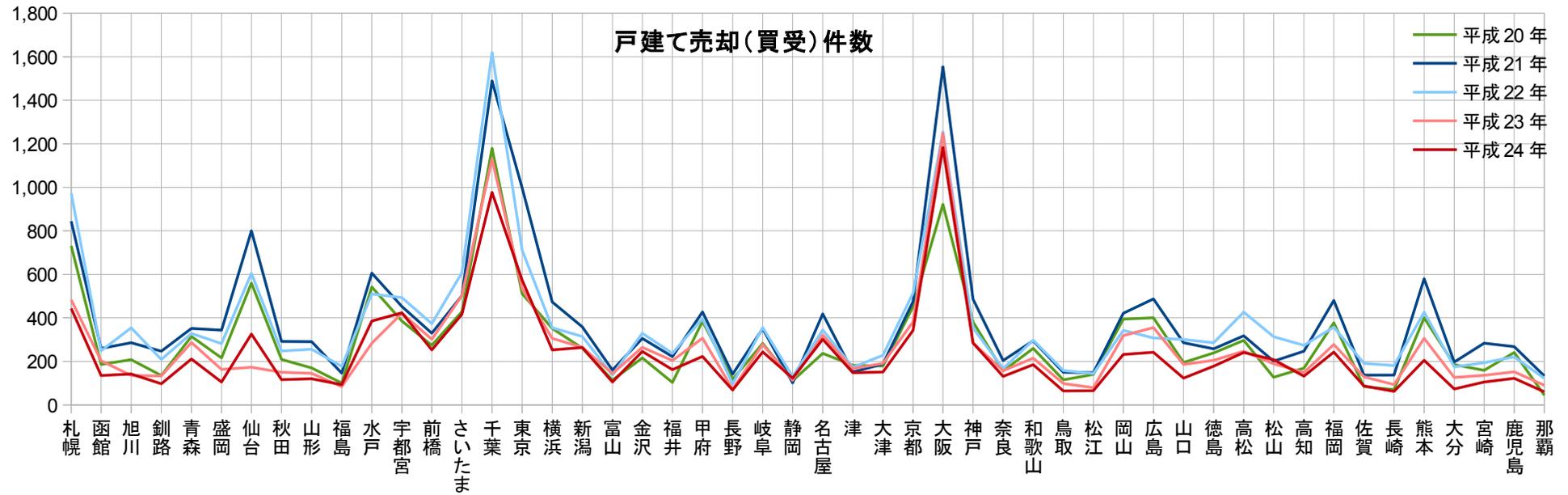
戸建て・地域別売却(買受)件数



マンション・地域別売却(買受)件数

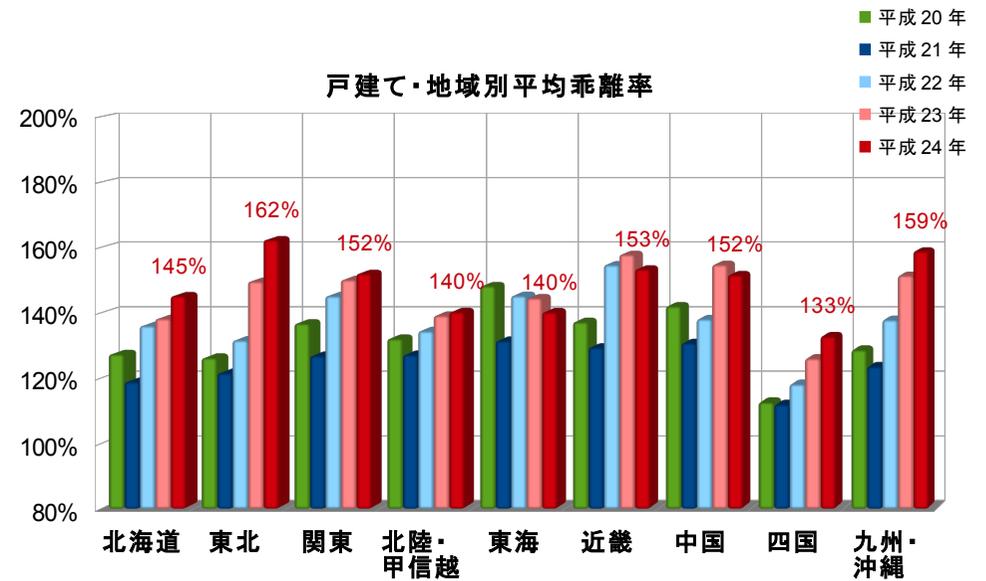
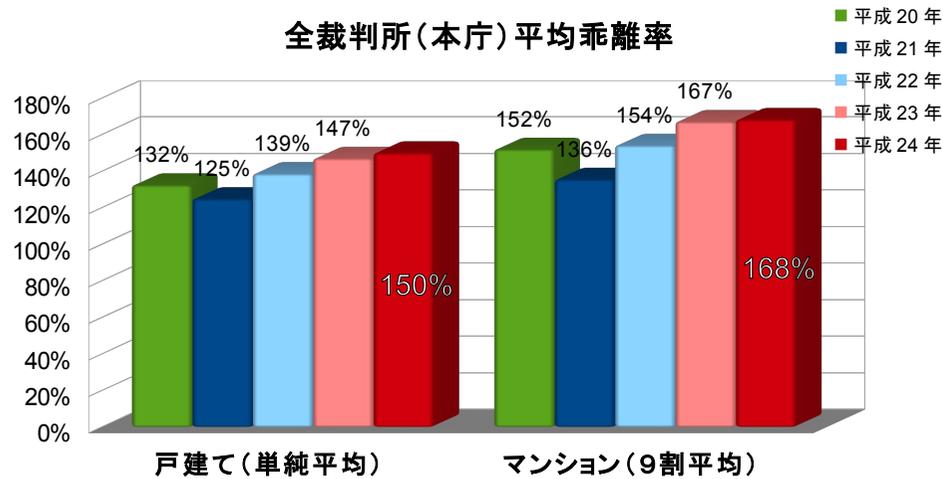


4 各裁判所(本庁)の売却(買受)件数



5 全国平均乖離率

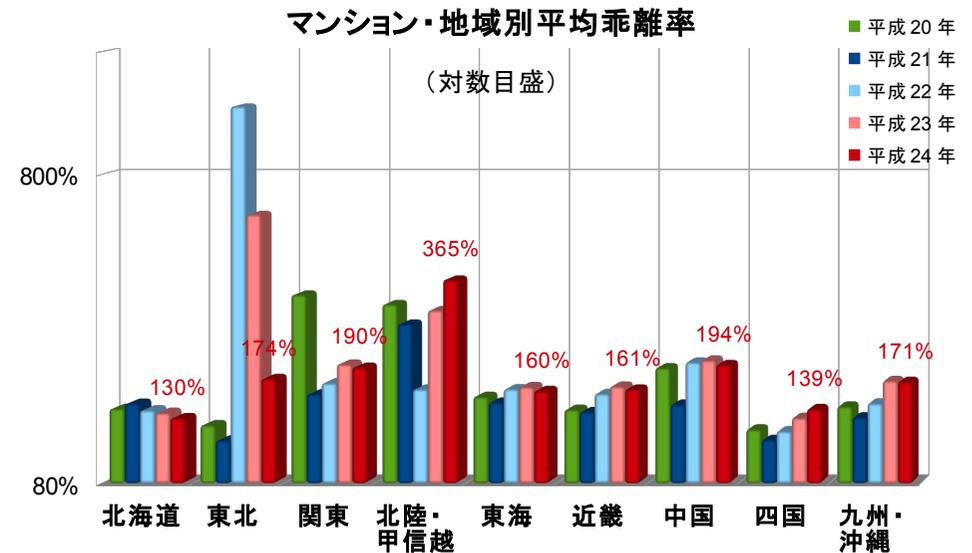
(注)本庁50庁の「9割平均乖離率」の平均。但し、マンションは9割平均(46庁の平均)。



6 地域別平均乖離率

(注)各裁判所の「9割平均乖離率」を地域毎に単純平均

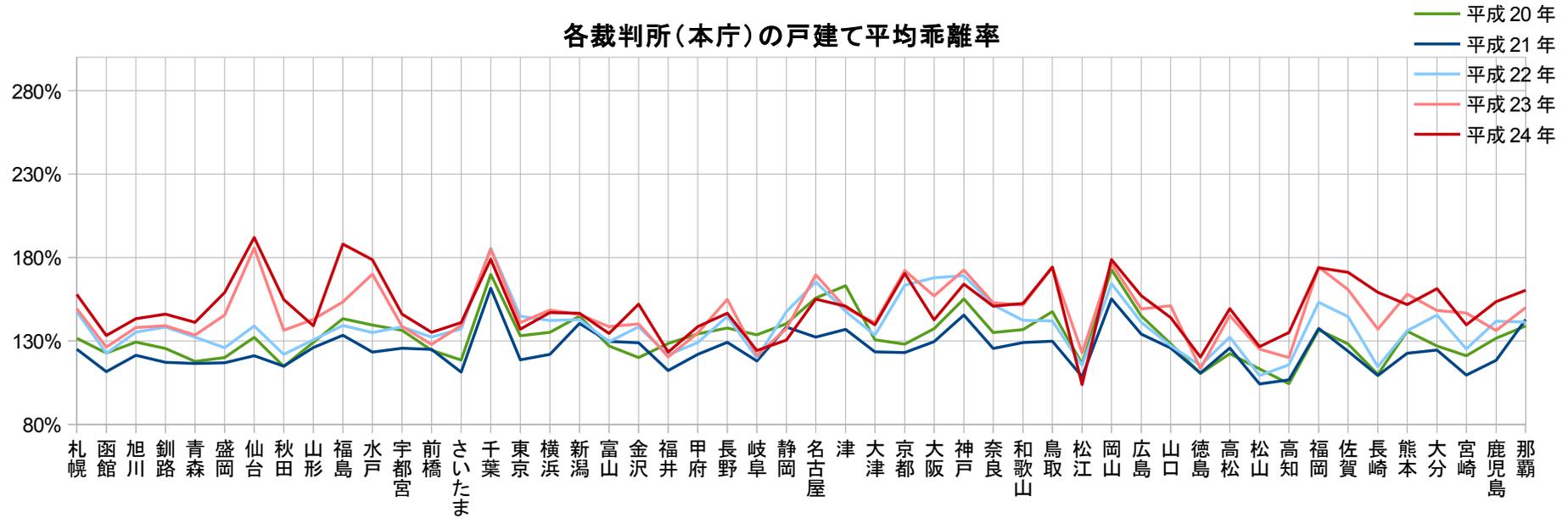
		平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年
戸建て	北海道	127%	119%	136%	138%	145%
	東北	126%	122%	132%	150%	162%
	関東	137%	127%	145%	150%	152%
	北陸・甲信越	132%	127%	134%	139%	140%
	東海	148%	131%	145%	145%	140%
	近畿	137%	129%	155%	158%	153%
	中国	142%	131%	138%	155%	152%
	四国	113%	112%	118%	126%	133%
	九州・沖縄	129%	124%	138%	151%	159%
	以上平均	132%	125%	138%	146%	146%
マンション	北海道	139%	145%	138%	135%	130%
	東北	123%	110%	132%	593%	174%
	関東	326%	156%	169%	194%	190%
	北陸・甲信越	304%	262%	161%	290%	365%
	東海	153%	146%	162%	164%	160%
	近畿	138%	136%	156%	165%	161%
	中国	189%	144%	197%	200%	194%
	四国	119%	110%	118%	130%	139%
	九州・沖縄	142%	131%	145%	172%	171%
	以上平均	182%	149%	286%	227%	187%



7 各裁判所(本庁)の平均乖離率の推移

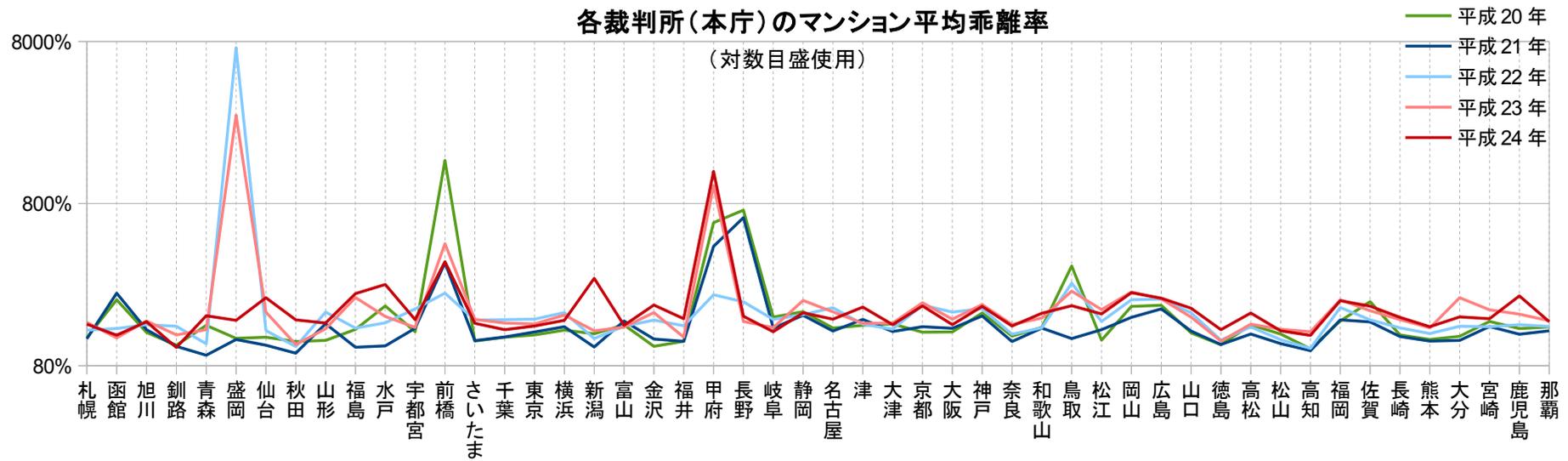
(注)各裁判所の平均乖離率は、上下各5%、合計1割を除外した「9割平均」値

各裁判所(本庁)の戸建て平均乖離率



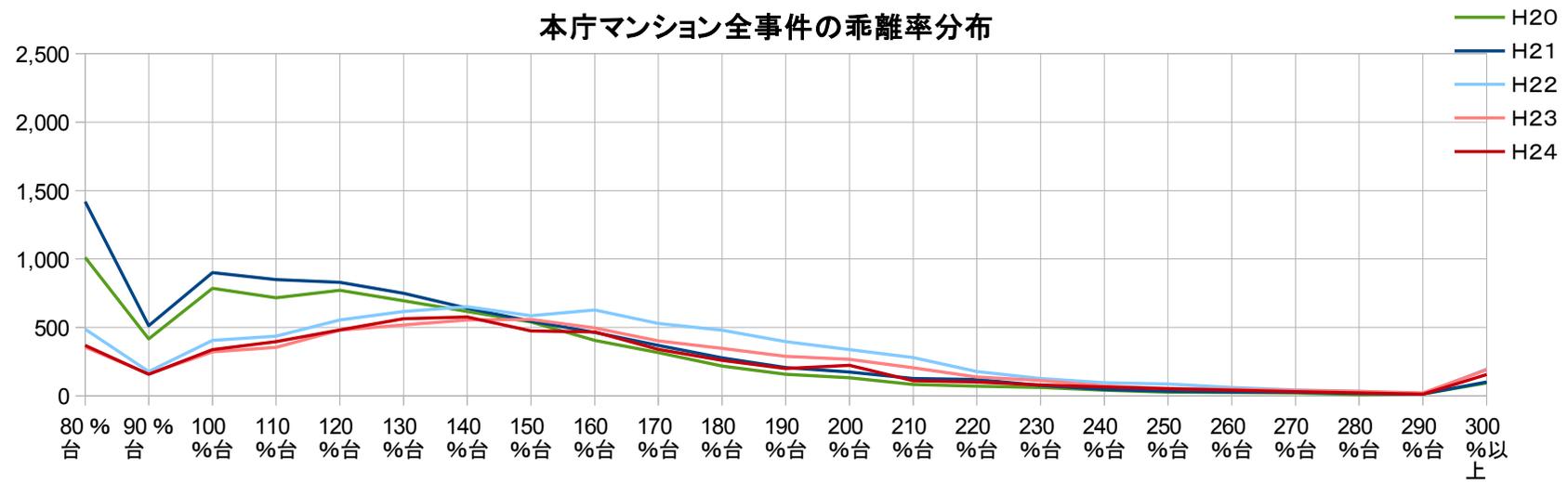
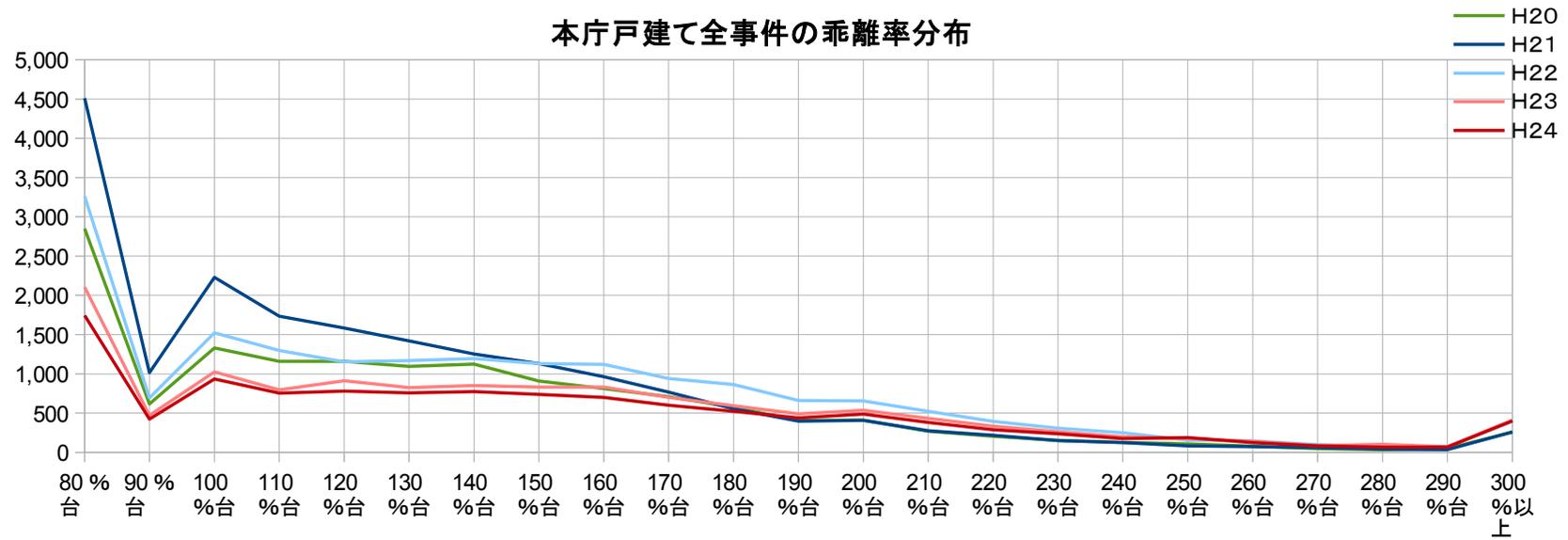
各裁判所(本庁)のマンション平均乖離率

(対数目盛使用)



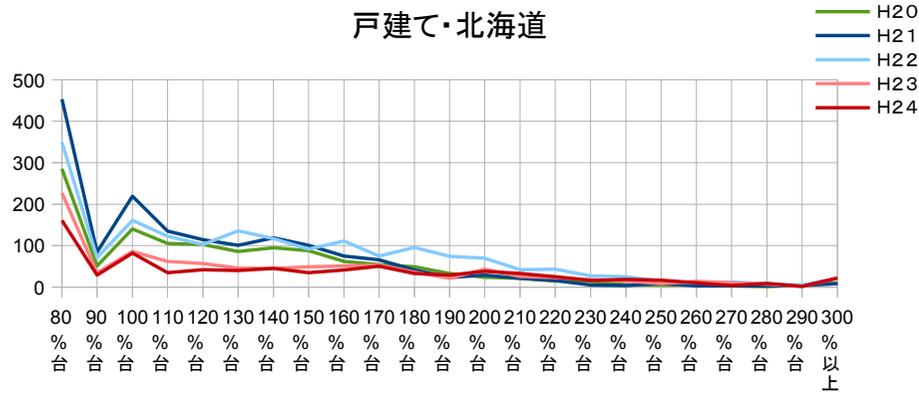
8 乖離率分布状況(地裁本庁50庁全事件)

(注) グラフは、各乖離率帯(10%区分)の「件数」をグラフ化したものです。

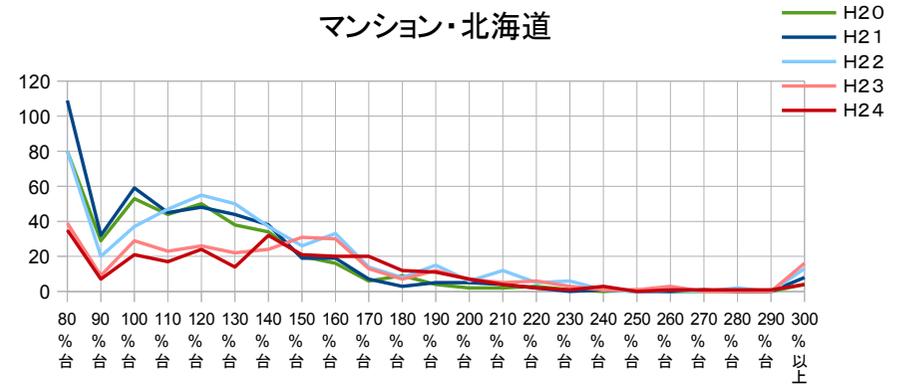


9 地域別の乖離率分布状況

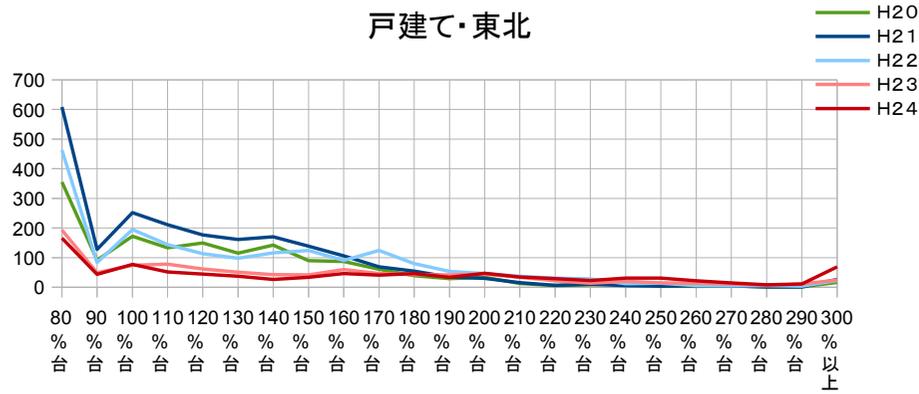
戸建て・北海道



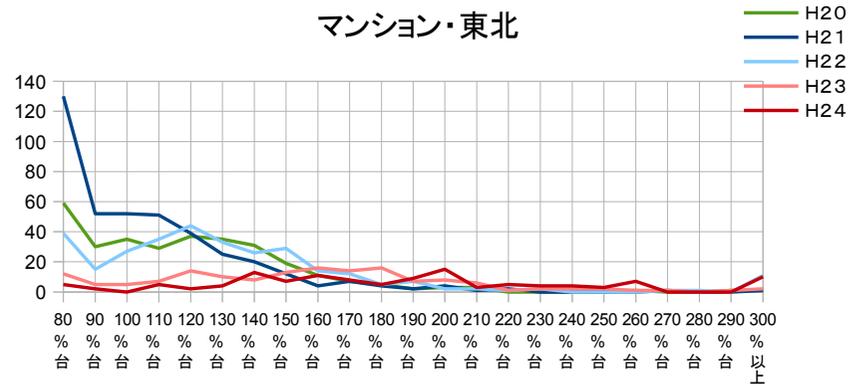
マンション・北海道



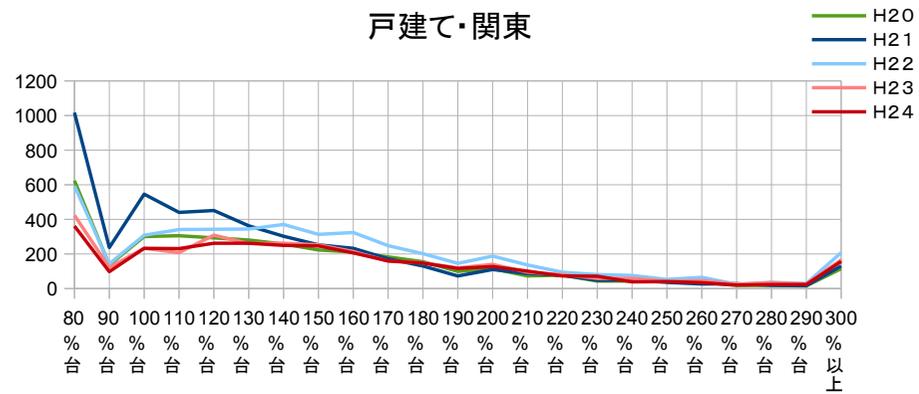
戸建て・東北



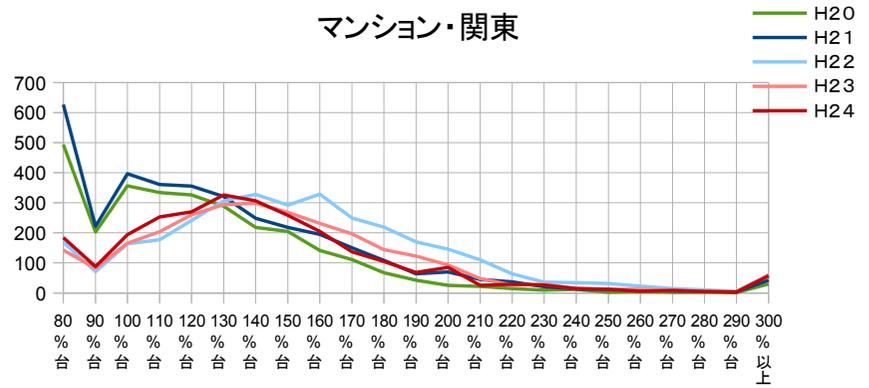
マンション・東北



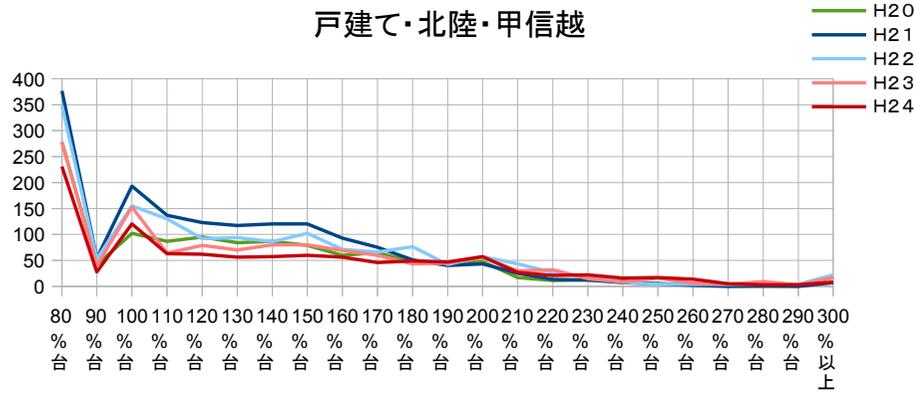
戸建て・関東



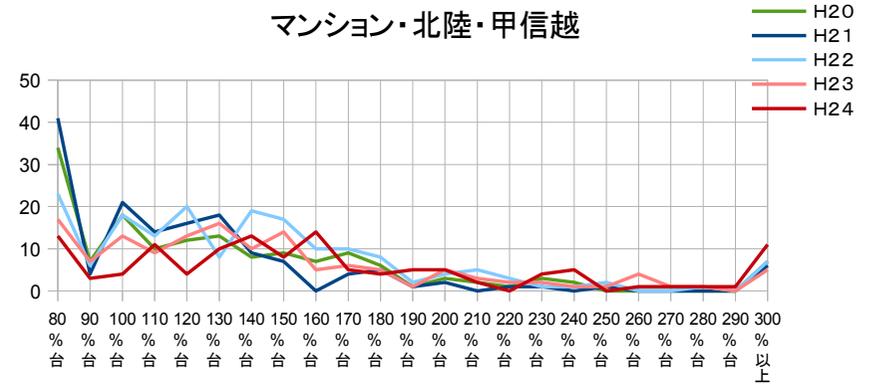
マンション・関東



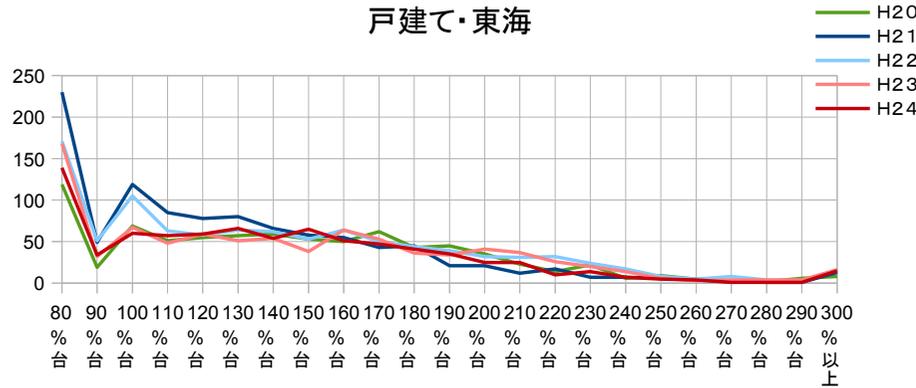
戸建て・北陸・甲信越



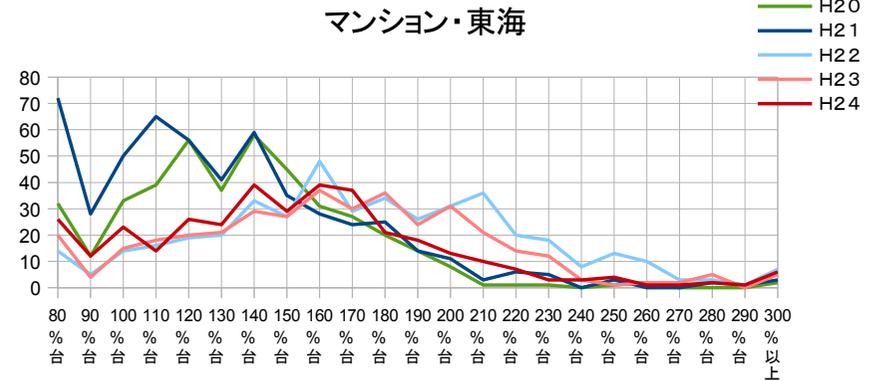
マンション・北陸・甲信越



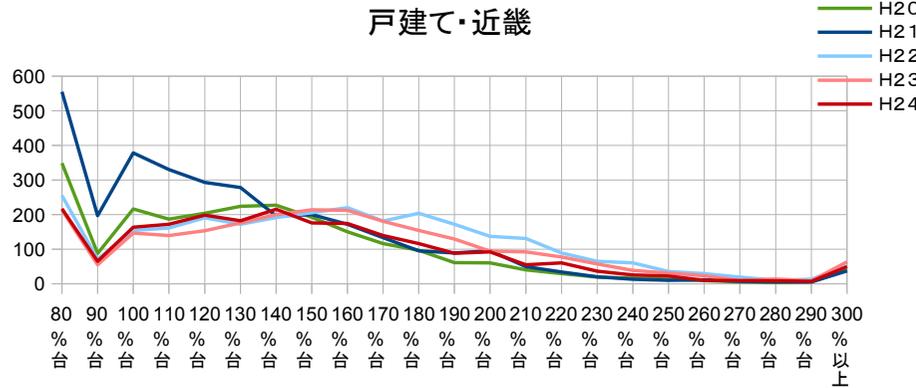
戸建て・東海



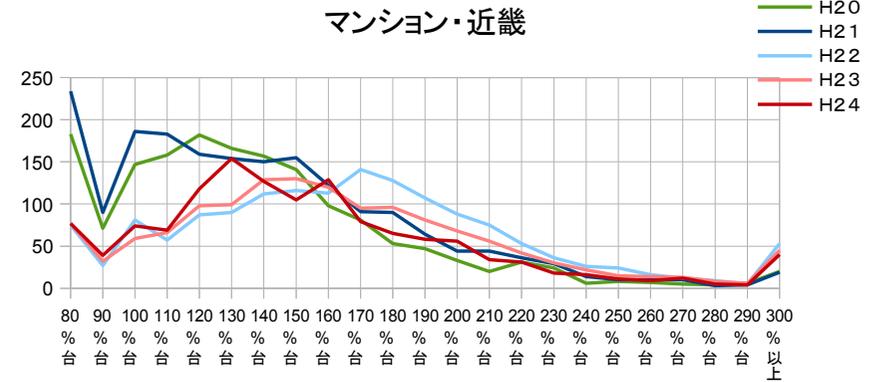
マンション・東海



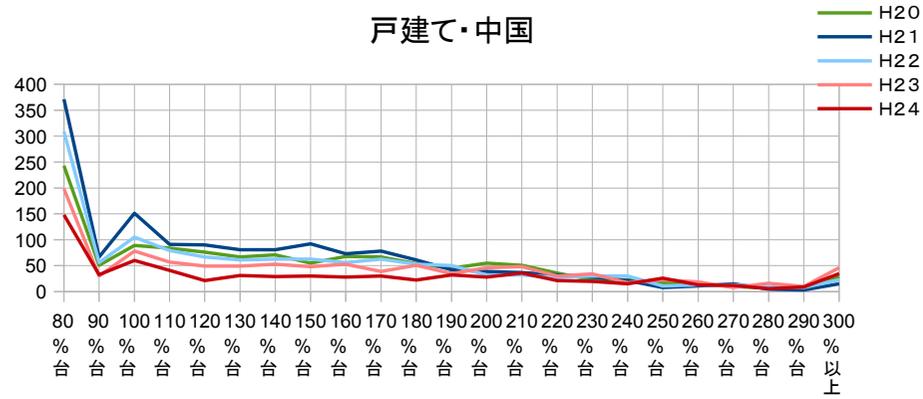
戸建て・近畿



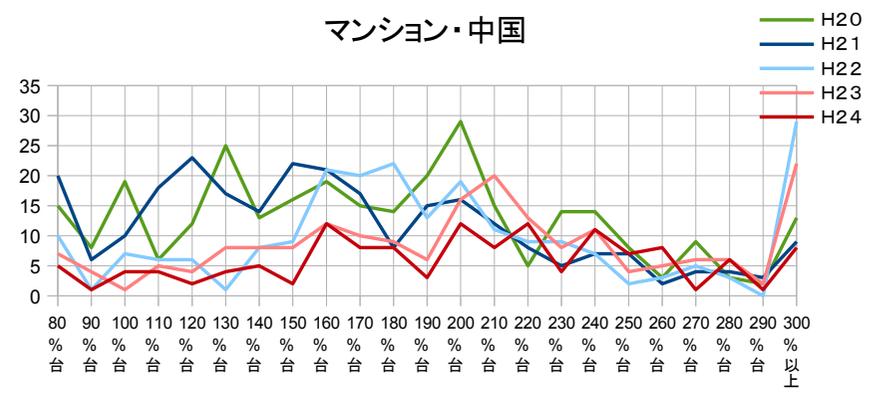
マンション・近畿



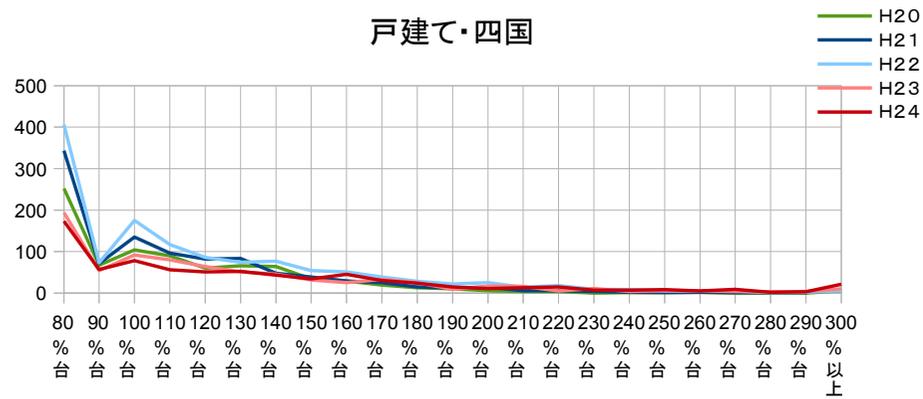
戸建て・中国



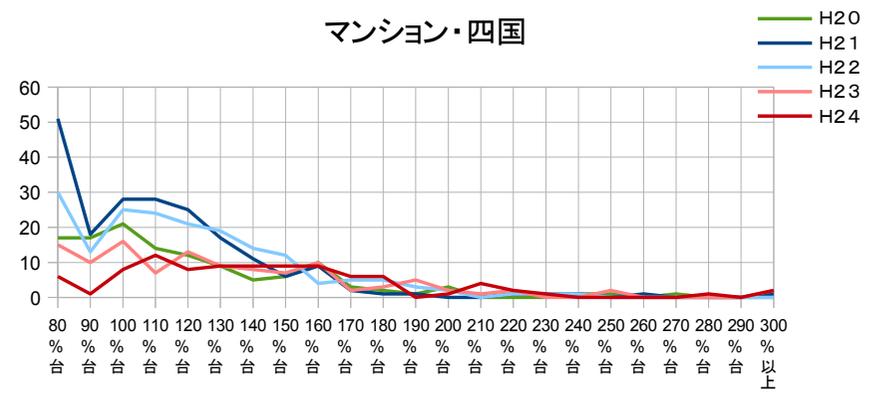
マンション・中国



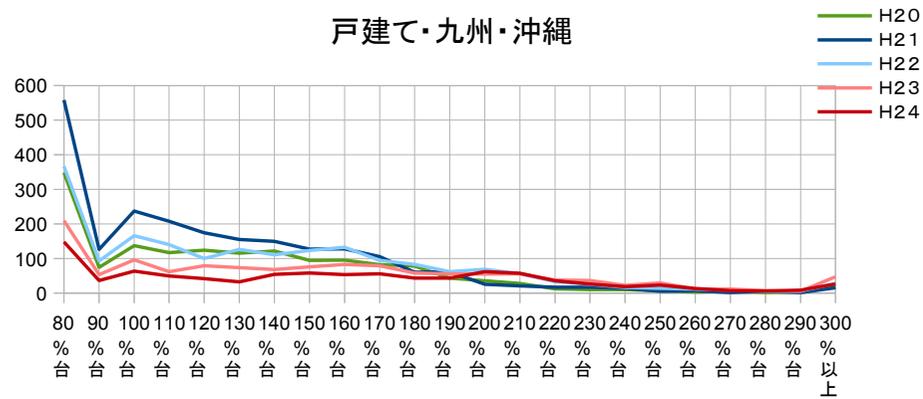
戸建て・四国



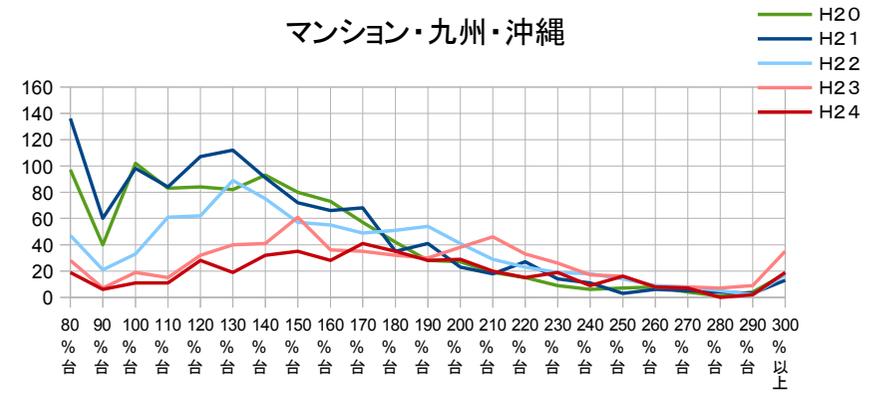
マンション・四国



戸建て・九州・沖縄

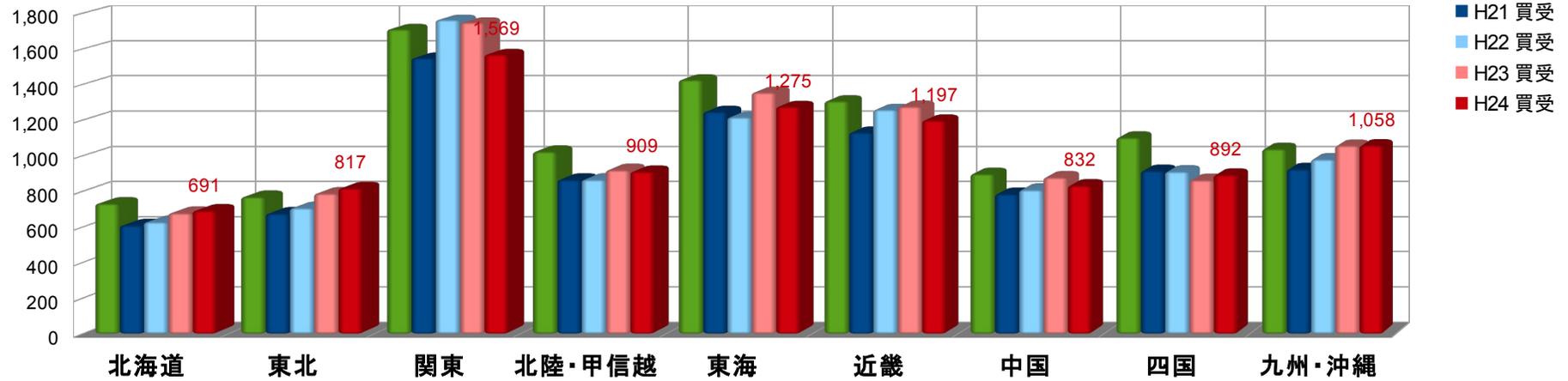


マンション・九州・沖縄

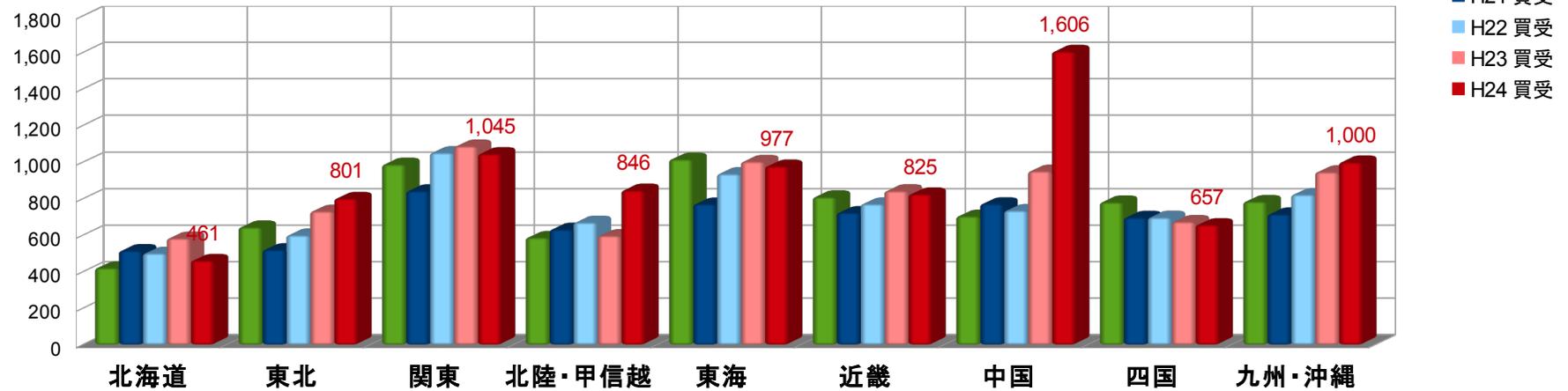


10 地域別の売却(買受)平均価額

戸建て売却(買受)価額・地域別平均 (単位:万円)



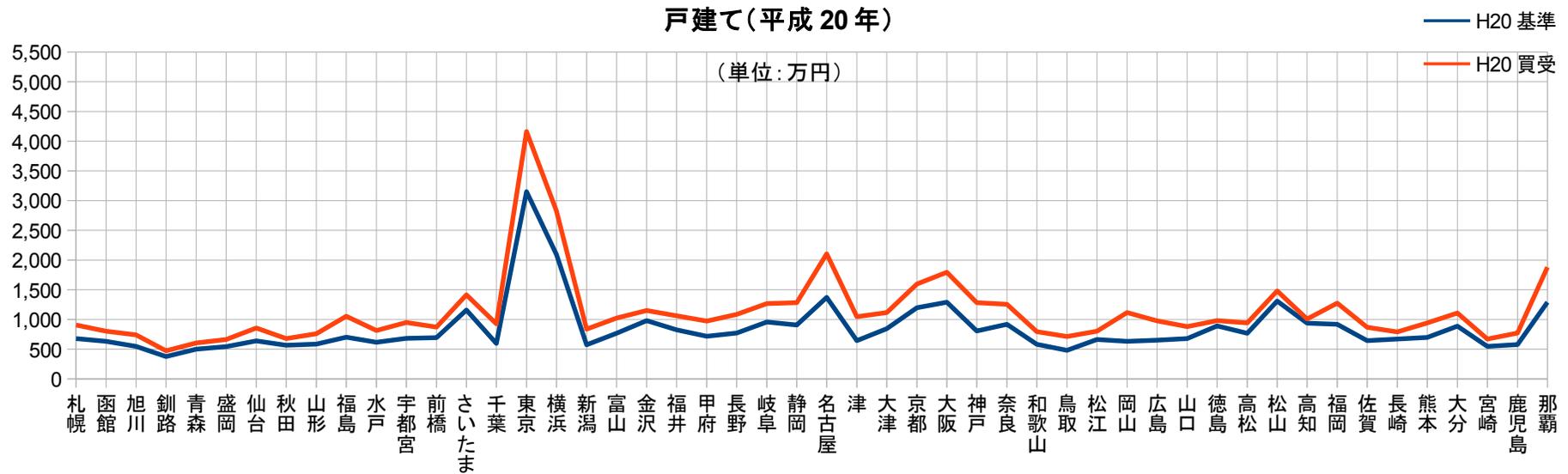
マンション売却(買受)価額・地域別平均 (単位:万円)



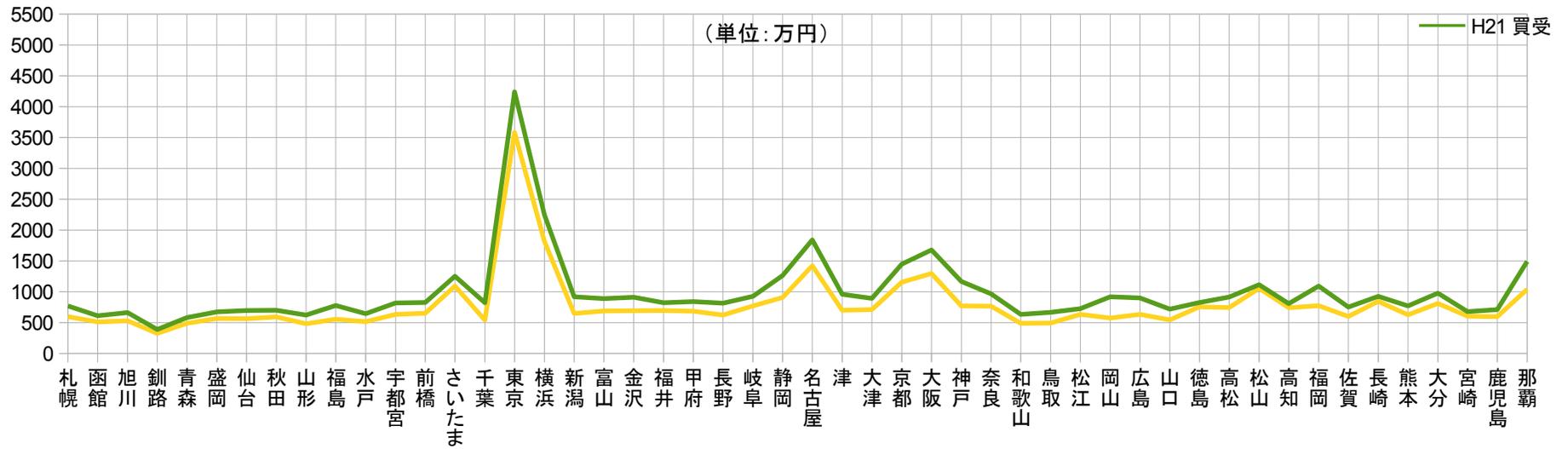
※地域別平均価額 (単位:万円) (注)各本庁の9割平均価額を地域ごとに単純平均)

戸建て	H20基準	H20買受	H21基準	H21買受	H22基準	H22買受	H23基準	H23買受	H24基準	H24買受
北海道	558	730	490	608	448	626	477	677	474	691
東北	589	768	540	675	522	705	524	787	506	817
関東	1,284	1,710	1,260	1,549	1,245	1,762	1,235	1,747	1,088	1,569
北陸・甲信越	772	1,022	671	865	645	865	664	919	645	909
東海	969	1,425	948	1,247	832	1,216	930	1,355	904	1,275
近畿	939	1,307	864	1,130	803	1,257	790	1,276	783	1,197
中国	620	897	574	785	570	808	560	878	525	832
四国	976	1,102	823	914	773	910	686	863	684	892
九州・沖縄	779	1,037	736	924	701	979	712	1,056	677	1,058
マンション	H20基準	H20買受	H21基準	H21買受	H22基準	H22買受	H23基準	H23買受	H24基準	H24買受
北海道	353	420	377	515	422	501	488	583	355	461
東北	529	644	482	520	480	600	548	731	469	801
関東	769	988	676	842	663	1,051	735	1,087	700	1,045
北陸・甲信越	447	587	499	631	471	670	443	597	560	846
東海	694	1,015	521	770	558	936	606	1,003	617	977
近畿	579	809	527	723	478	770	504	842	512	825
中国	432	704	552	772	398	734	492	950	1,047	1,606
四国	673	781	632	697	587	697	525	674	483	657
九州・沖縄	582	784	557	715	567	822	592	945	596	1,000

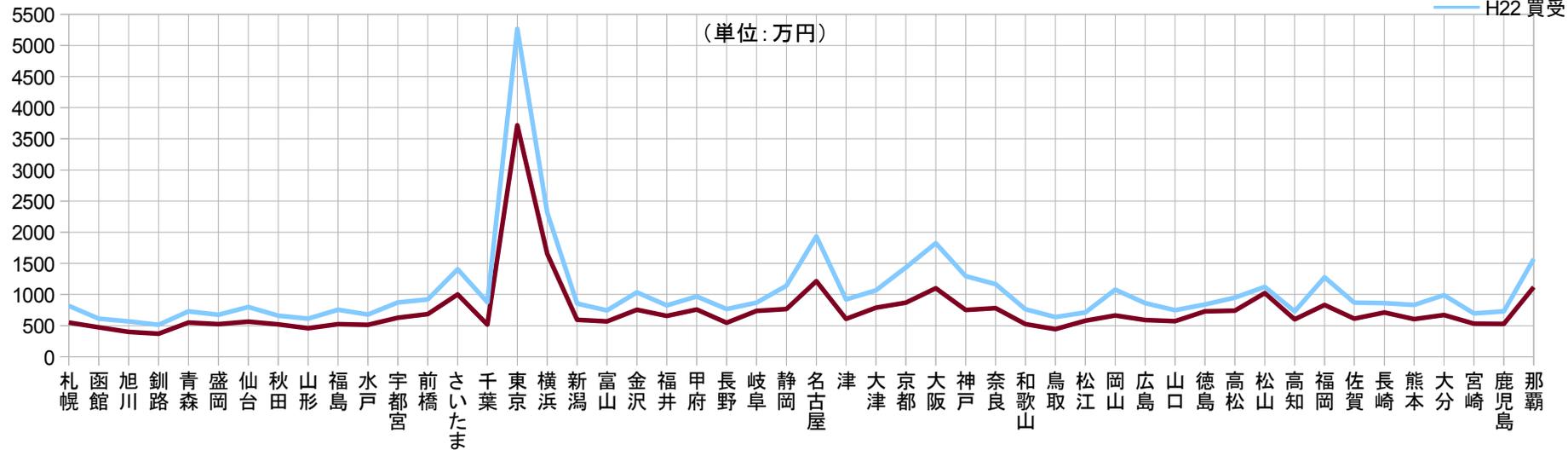
11 各裁判所(本庁)の平均価額の推移



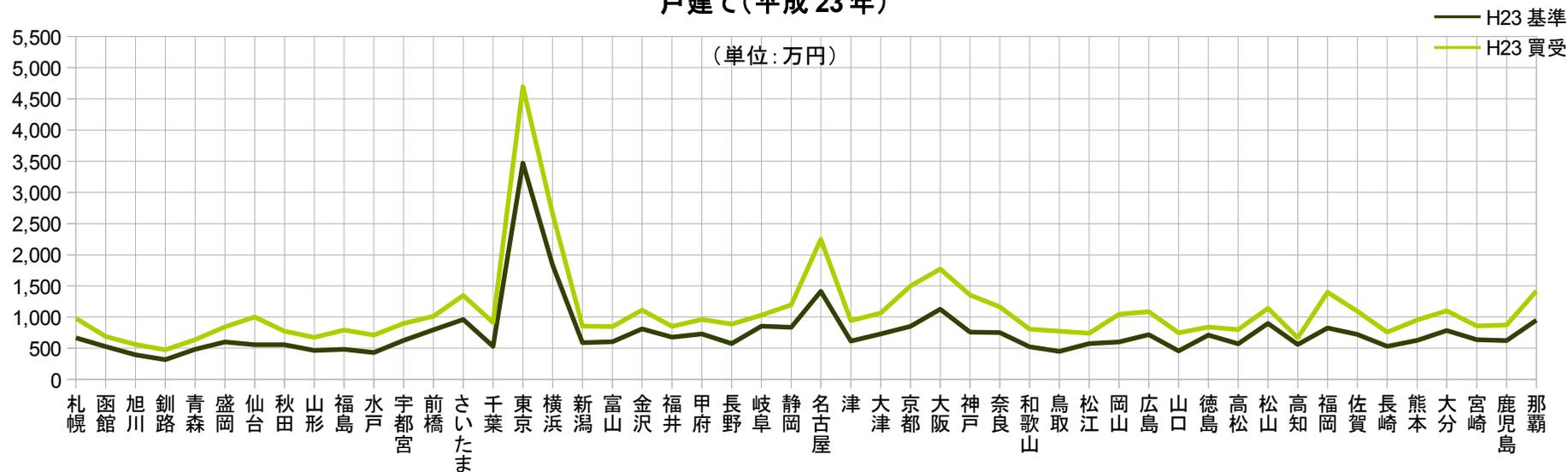
戸建て(平成 21年)



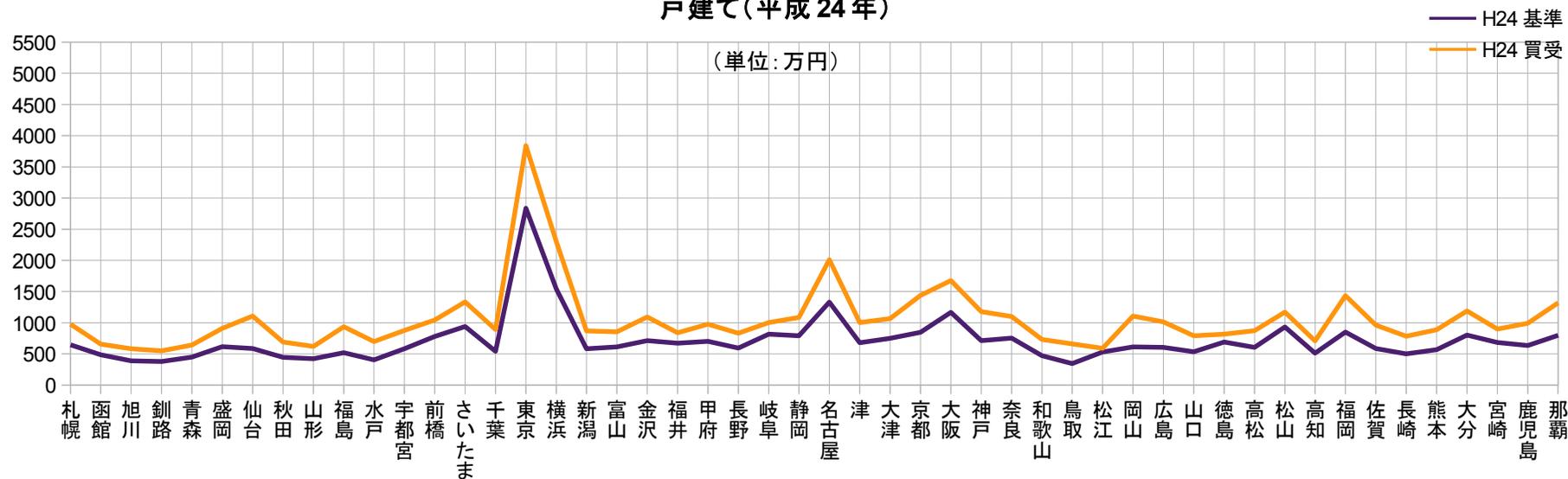
戸建て(平成 22年)



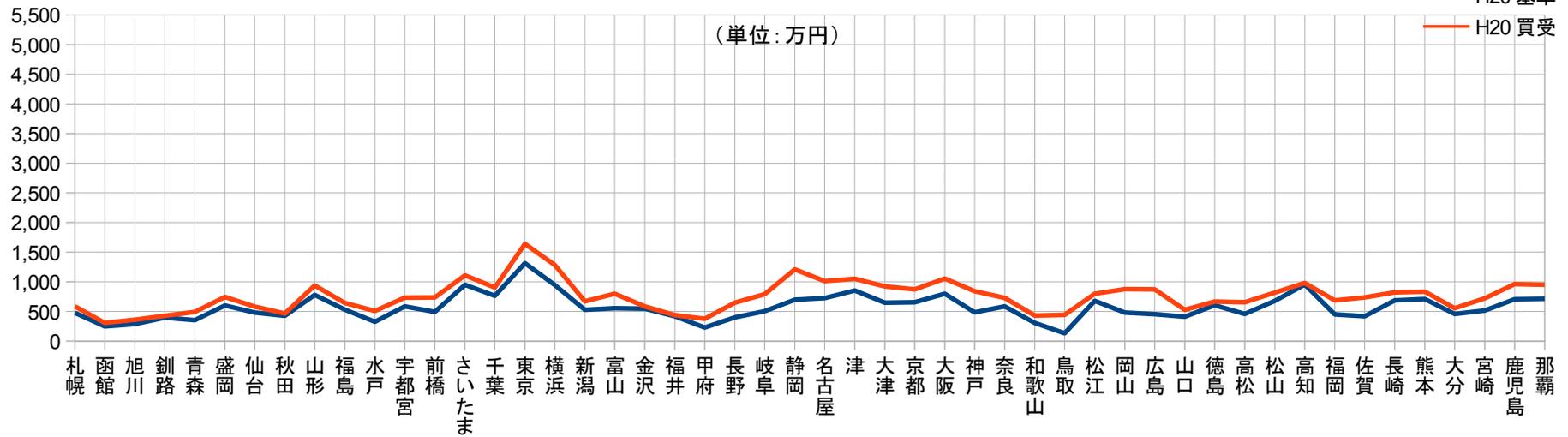
戸建て(平成 23 年)



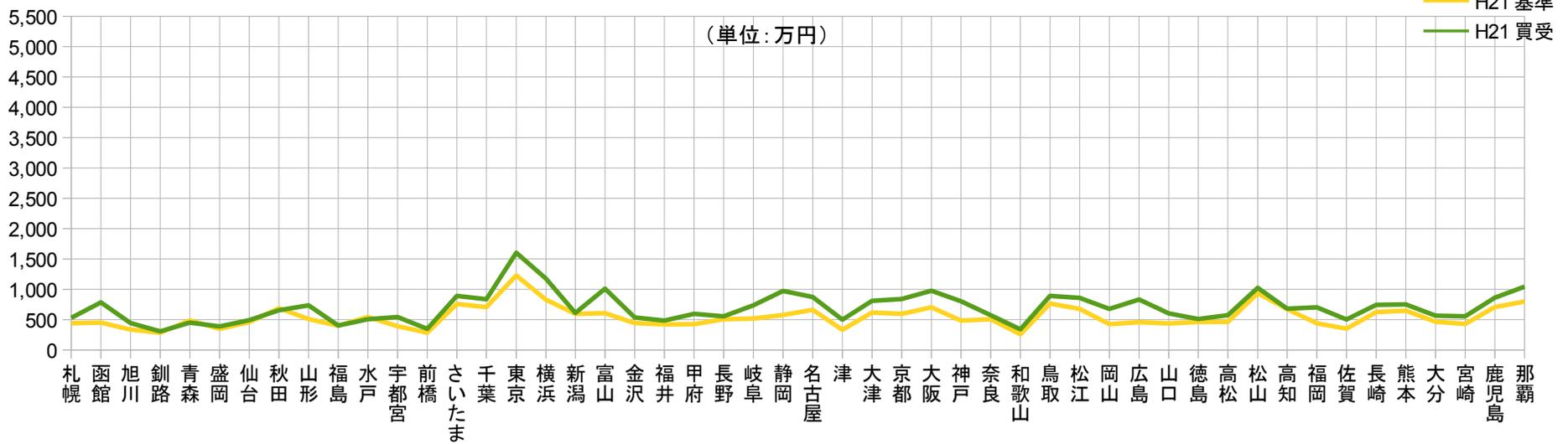
戸建て(平成 24 年)



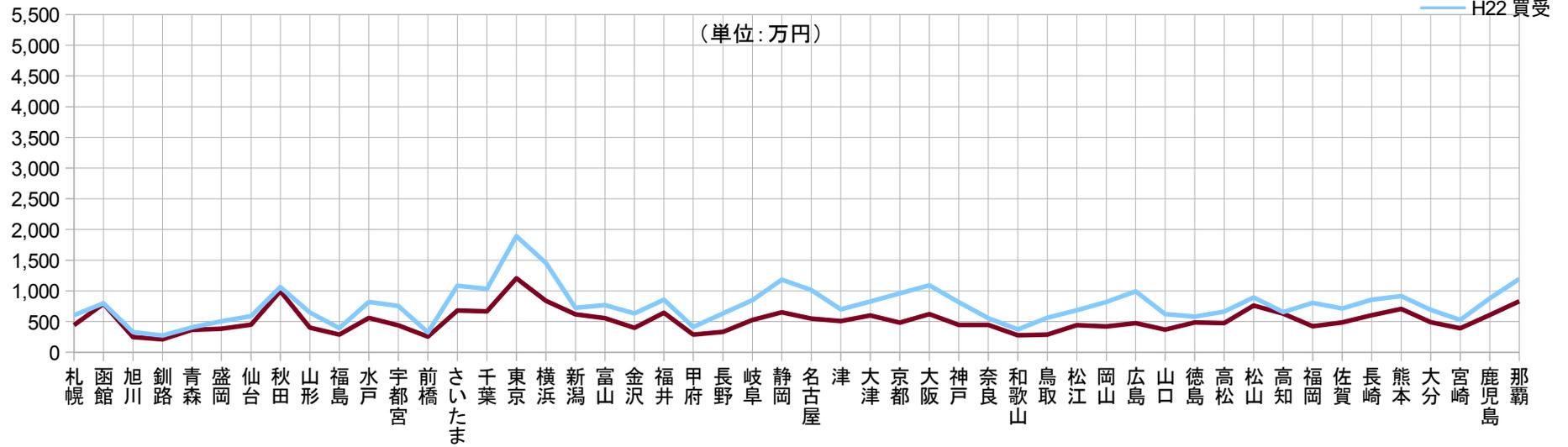
マンション(平成 20 年)



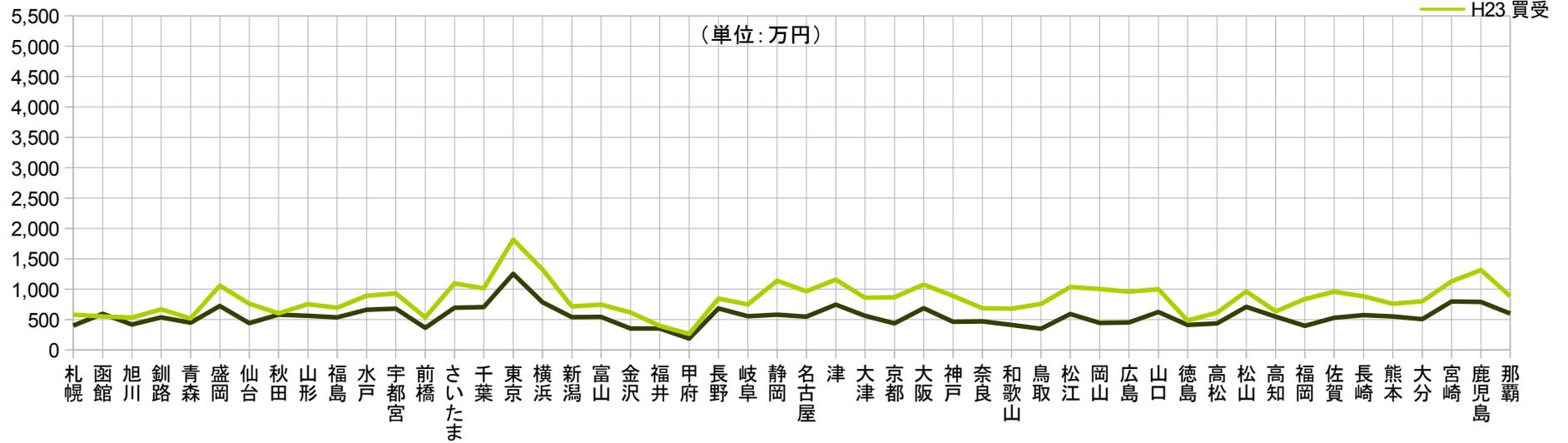
マンション(平成 21 年)



マンション(平成 22 年)



マンション(平成 23 年)



マンション(平成 24 年)

— H24 基準
— H24 買受

