

乖離率で見ると不動産競売価格の動き (地裁本庁50庁平成26年版)

平成26年2月25日 曝松公平

<目次>

- 1 はじめに
 - 2 総売却(買受)件数
 - 3 中間値とは・・・平均売却(買受)件数を例にとって
 - 4 不動産を高く売る仕組み
 - 5 乖離率
 - 6 地裁本庁50庁の平均乖離率
 - 7 乖離率の分布
 - 8 50庁全件の乖離率分布
- 末尾 6区分乖離率割合グラフ

1 はじめに

BITから各裁判所の売却実績データを取得し、売却(買受)価額(以下「買受価額」と言います。)と売却基準価額(以下「基準価額」と言います。)との乖離の程度、すなわち「乖離率」の動きを調べて、ホームページでご紹介しています。各裁判所の不動産競売価格の動きを知っていただきたいと考えてのことです。

その一方で、地裁本庁50庁の分析を一昨年(平成23年1月)から始めましたのは、全国的な価格動向が分かれば、一つの裁判所の動向もより明確になるのではないかと、少し欲張った考えに基づきます。平成20年(2008年)に地裁本庁全庁がBITに掲載されるようになって、平成23年(2011年)から、3年間のデータ分析を行うことが可能になったのがきっかけでした。

今回はその3回目になりますが、これまでとは少し違った報告をさせていただきます。今回分析対象とするデータは、6年間に地裁本庁50庁で売却(買受)された125,823件(戸建て86,277件69%、マンション39,546件31%)で、膨大な数にのぼりますが、この中に含まれる「誤差」への対処方法を再検討した結果、本稿では、平均に当たっては、「平均値」(算術平均値)よりも、「中間値」を重視すべきであると考えに至ったからです。(これまで統計には中間値も掲げていましたが、グラフも9割平均値により作成していました。)

中間値は下から数えて中間を調べた値ですから、これによって明らかになるのはデータ集団の中心部分です。平均値と違い、中間より上位の状況は無視されます。各庁データの中間値は、その庁のデータ集団の中心部分、50庁の中間値は、大規模庁ではなく、中間の平均的な地裁本庁の数値です。しかしながら、マンションの統計、そして最近の事件減少状況を考えると、(全体を意識した)平均値では捉え切れないことが多く、むしろ、中間値の方が、不動産競売価格の動きを見るという本稿の目的に合うだろうという判断です。

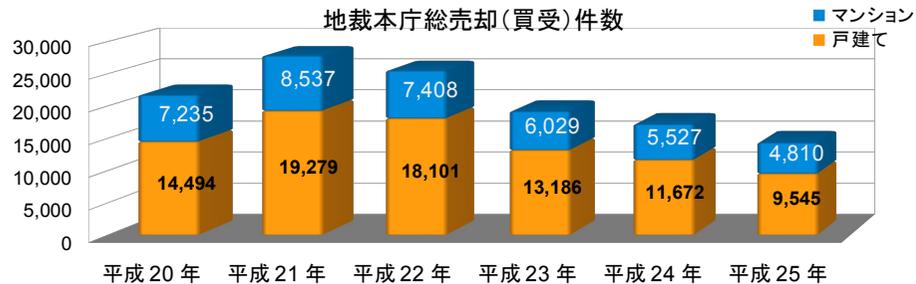
とは言え、誤差問題は統計手法如何にかかわらず、統計の宿命として存在しますし、また、件数が少ないと誤差は拡大する(ひいては結論を誤る)という統計の限界とも言えるべき問題もあります。そこで、本稿では統計手法にも言及して筆者の考えを明らかにするとともに、元のデータもできるかぎりご紹介することとし、また、乖離率についてはその分布状況もご紹介することといたしました。

統計の素人故に考えの至らないところもあると思いますが、筆者なりに正確な分析を行うよう心がけたつもりです。本稿を皆様の不動産競売価格の動向把握の一助としていただければ幸いです。

なお、本稿で使用するデータは、ホームページ同様、BITで取得した戸建てとマンション(1棟売りも除外)の売却(買受)実績に限りますこととお断りしておきます。

2 総売却(買受)件数

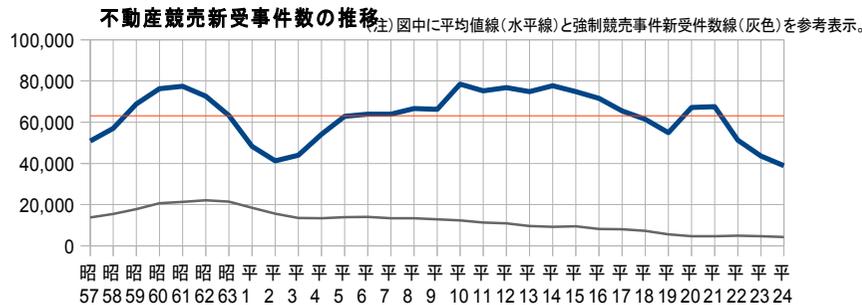
地裁本庁50庁の戸建て及びマンションの総売却(買受)件数は、最近6年間、次のグラフのとおり推移しています。



(注)福井、佐賀、長崎、那覇の平成20年データはBIT開始年のため開始までのデータが欠けています。

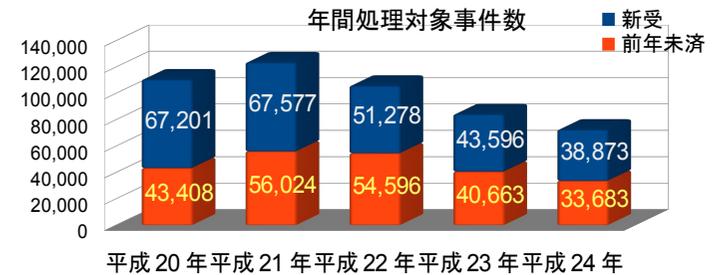
平成21年を基準すると、平成23年はその7割に、平成24年は6割に、そして平成25年は実に5割以下に減少しています。世界恐慌、東日本大震災と続く経済状況が背景にあることは間違いありません。次のグラフのように申立ても減少しています。

20年前のバブル崩壊後のように、競売物件が売れない状況が訪れているのでしょうか？・・・そうではないようです。



裁判所は、毎年、前年の未済事件とその年の新受事件とを処理していきます。この処理対象事件数(全国)は、平成20年以降、右上のグラフのとおりです。上記の地裁本庁50庁の売却件数は、毎年、おおむねその4分の1に当り、この比率は一定しています。

処理対象事件数に応じた売却が行われていますから、売れなくて未済が累積した20年前とは違います(20年前のバブル崩壊後、未済事件数は平成9年には12万件を超えたこともありました。現在(平成24年末時点)は3万件に達しません。)



3 中間値とは・・・平均売却(買受)件数を例にとって

地裁本庁50庁の平均売却(買受)件数を見ておきましょう。昨年は「資料」に掲げたものの特に取り上げませんでした。売却(買受)件数はすなわち不動産競売価格に関するデータ数にほかなりませんから、これをどうとらえるかは、統計手法(平均の取り方)の問題とも重なります。

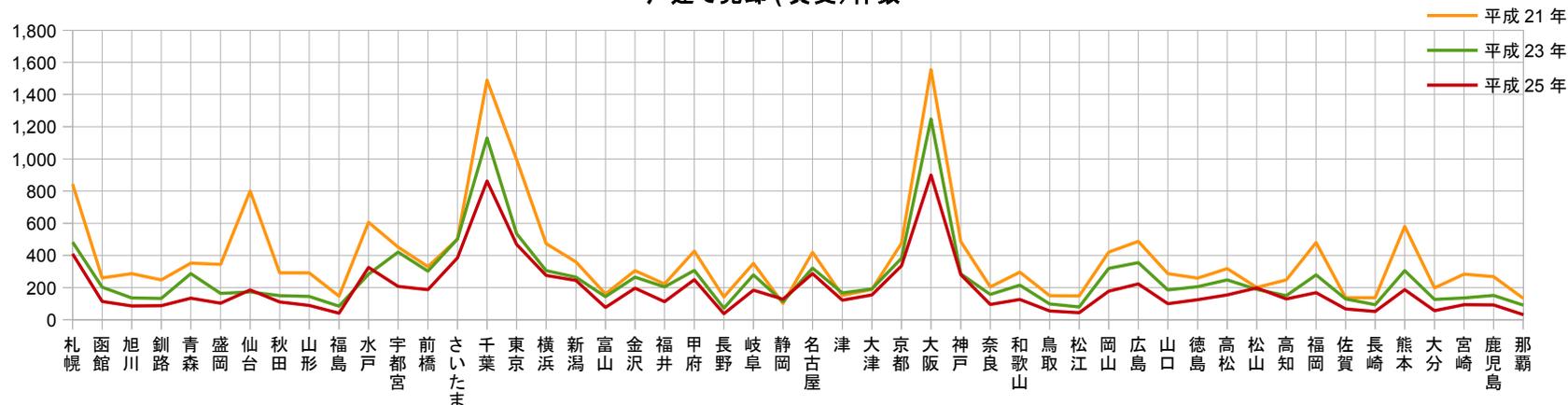
まずは、データすなわち地裁本庁各庁の売却(買受)件数をグラフでお示しますと、次ページの2つのグラフのとおりです。(ただし、見易さを考え、グラフには平成21年、平成23年、平成25年の3年分を表示しました。件数は「資料」でご確認ください。)

均(なら)しにくいデータ集団であることが視覚的にもお分かりいただけると思います。これをどう捉え、認識していくかが統計の問題です。そこで、売却(買受)件数の統計をとって見ますと、次の表のとおりです。

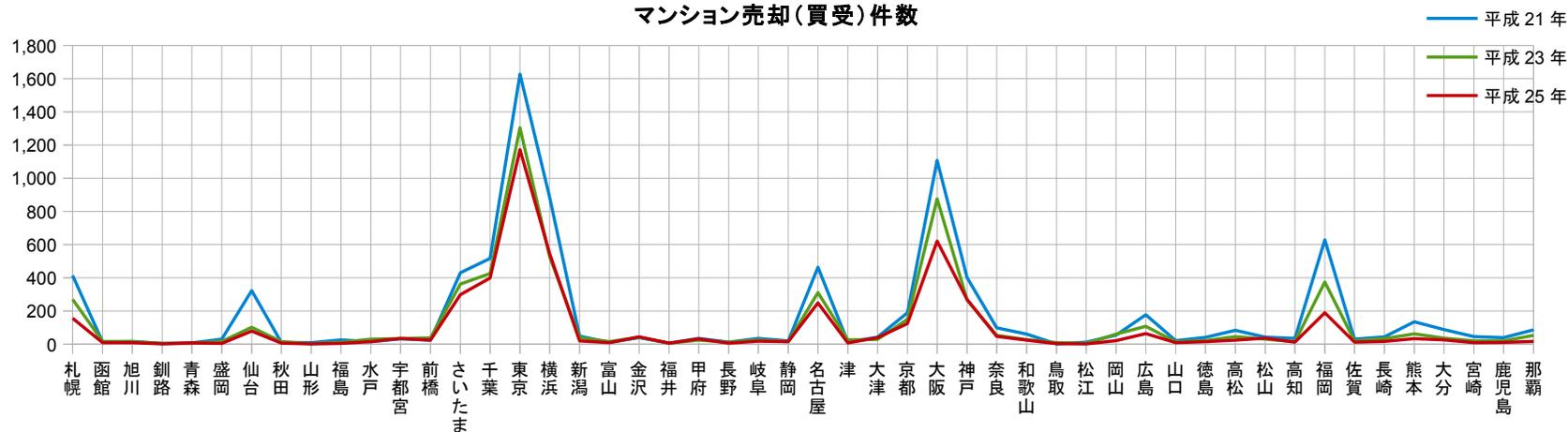
売却(買受)件数		平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年
戸建て	最大	1,179	1,554	1,620	1,248	1,183	900
	最小	44	101	96	72	60	31
	中間	227	294	304	204	182	132
	9割平均	267	348	326	232	204	168
	単純平均	290	386	362	264	233	191
マンション	最大	1,293	1,626	1,423	1,304	1,281	1,172
	最小	1	2	7	3	2	2
	中間	29	41	44	30	30	19
	9割平均	110	126	112	84	75	66
	単純平均	145	171	148	121	111	96

マンションの方はさらに極端ですが、戸建ても、最大値と最小値との差が開き、件数の多い庁と少ない庁があることが分かります。また、中間値よりも平均値の方が大きいので、中間より上に極端に件数の多い庁(外れ値庁)があることが分かります。・・・このようなデータ集団の平均は、どう捉えたらよいでしょうか？

戸建て売却(買受)件数



マンション売却(買受)件数



このような場合の平均は「中間値」で理解する必要があります。例えば、平成25年のマンションの売却件数を96件(平均値)とするのは、最大値庁からも、その他の多くの庁からも納得は得られないでしょう。反面、中間値16件とするのは、多くの庁も納得できる件数であろうかと思われます。

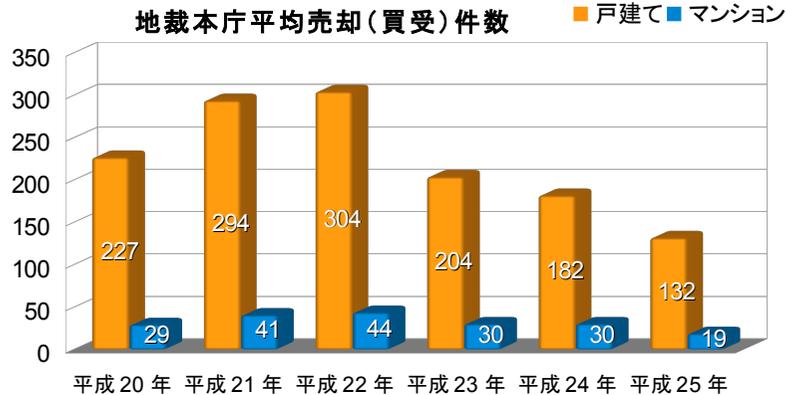
平均値では、(全体をとらえるために)上位から下位に配分が行われますから、データの集まり具合によっては実態から遊離した数値となるわけです。

しかしながら、不動産価格の統計は、普通、3大都市、6大都市などに焦点を当てたものが多いと思いますから、このように「平均的」な地裁本庁、すなわち「地方」に焦点を当てた統計には違和感を覚えられるかもしれません。

そこで、中間値とはどういう数値か、実感を持って理解していただくために、地裁本庁各庁の平成21年から平成25年まで5年間の累計売却(買受)件数をグラフにしてみました。次ページのグラフです。(件数差を実感していただくため累計件数としました。)

グラフは、件数の多い順に左から並べました。このグラフでは、中間値は「松山」と「徳島」の間になります。(データ数が偶数なので中間値は2庁あります。)

中間値による、地裁本庁の平均売却(買受)件数は、グラフにすると、次のようになります。



以下、地裁本庁50庁の平均に当たっては常に、このような数のデータの平均であることを念頭に置いて、誤差問題を検討する必要があります。

4 不動産を高く売る仕組み

不動産競売は、債権回収のために、不動産を高く売る制度です。不動産競売価格の動向を見るに当たっては、このことを忘れてはならないと思いますので、少し述べさせていただきます。

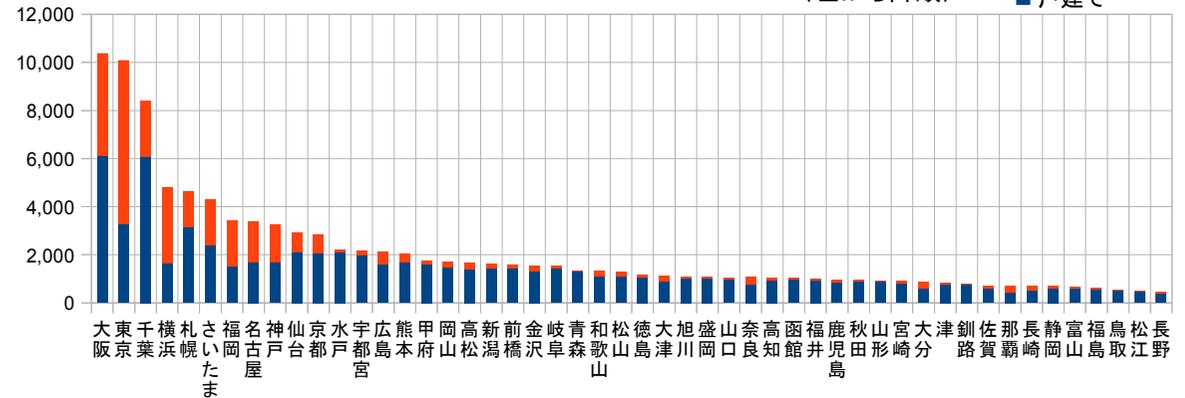
国は、毎年、国費を投じて、不動産鑑定士(制度発足昭和38年)に調査を行ってもらって、公示地価を公表し(地価公示法昭和44年。全国規模になったのは昭和49年)、「適正な価格」による不動産取引が行われるよう支援しています。

自治で買われているはずの私法の分野に、国はなぜ、こんなに力を入れているのでしょうか？

それは、不動産の価格は買い手が決めますが、買い手は自ら高い値をつけることはありませんから、流れのままに放置していれば、不動産の売買価格は下がってしまうからにほかなりません(注)。土地価格が下がり、取引も行われなくなれば(古代から戦前までの日本)、経済は逼塞します。

(注)いわゆる不動産金融バブル当時は、「供給が需要に追いつかない」という判断(いわゆる「土地神話」)の下で、買い手側が買い値を上げていたと理解されず。だからこそ、そういう判断が間違いだと分かるとたちまちバブルは弾けました。

地裁本庁5年間累計売却(買受)件数 (左から降順)



不動産競売では、以上のような国の政策が具体的に制度化されています。制度の骨格を成すのは、評価人(不動産鑑定士)の評価に基づいて基準価額を定めて売り出し、買受可能価額(基準価額の8割)以上でなければ売らないという、不動産を高く売る仕組みです。このような制度はほかにはありません。

不動産競売市場では、(できれば安く買いたい)買受希望者同士が競い合う中で、価格が決定されていきます。多くの場合、転売を想定して不動産業者が落札するようですが、過程は種々あるにせよ、最終的には不動産は通常の取引市場に還流するのですから、落札価格は通常取引価格を念頭に置いた価格であり、その中で最高額のものであると位置付けられます。

もちろん、実際の市場には、担保設定者の良識が疑われるような物件(売却困難物件)も、また、債権者(銀行)が自己競落を目論んでいるのでは?とつい疑ってしまうような高価な物件もあります。また、入札者も様々な思惑を持っています。したがって、落札価格の予測は到底できるものではありませんが、振り返って大きく眺めてみれば、不動産競売では、(通常取引価格に先導されながら、)物件は「高く買われている」と言えるのではないのでしょうか?もし、そう言えないのなら、不動産競売制度は機能していないこととなります。

……しかし、そもそも不動産競売価格が高いとか安いというのは、どうやって調べたらよいのでしょうか?

5 乖離率

不動産競売市場の価格動向を捉えることは、厳密には「できない」と言うべきです。「一物一価」と言われる不動産価格は、本来、他と比較することはできません。ましてや、同じ裁判所でも売り出される不動産は毎回違うのですから、不動産競売で高く売れているか、安くしか売れないかを判断することはできません(注)。
(注)この点を考慮し、誤解を招かないよう、本稿では平均金額は取り上げません。

しかしながら、不動産競売では全事件について予め評価が行われ、高く売る仕組みの要となる重要な金額、基準価額が決められています。したがって、買受価額が基準価額の何倍であったか、つまり基準価額との乖離の程度(乖離率)を見れば、ほかの買受価額との比較も可能になる、と考えられます。
つまり、金額では比較できないので、乖離率で比較しようというわけです。

これは不動産業界等には古くから存在する捉え方で、乖離率を「買増率」と呼ぶことも定着しているようです。

もちろん、乖離率による比較は、全事件について不動産競売の評価が適切に行われていることが条件になります。この点、筆者は、現状に問題はないものと考えています。

6 地裁本庁50庁の平均乖離率

価格動向を乖離率によって判断するには、各年度ごとに平均乖離率を算出して比較します。平均乖離率が高くなっていれば「高く」、低くなっていれば「安く」買われていることとなります。

乖離率はデータが金額のように大きく開かないので(乖離率にも何千倍という数値(外れ値)も見られないわけではありませんが、少ないです)、各庁の平均乖離率を平均値(算術平均値)によって捉えることは不可能ではありません。各庁単位で眺める限り、著しい誤差も含んだ平均乖離率であっても、算術平均すればこうなるという情報としてそれなりに受け止めることができます。(筆者がホームページで9割平均値を重視しているのはこのような意味も含んでいます。)

しかしながら、各庁データに含まれた誤差は、50庁平均では(どんな平均手法を使っても)50倍に拡大されて平均値に影響を与えます。したがって、50庁の平均をとる場合には、各庁データの取り方も慎重に考えなければなりません。

そこで、結論から申し上げますと、筆者は、50庁平均の元になる各庁の平均乖離率は、平均値ではなく、「中間値」を使用したいと考えます。

理由は、前記3で取り上げました、地裁本庁50庁の平均売却(買受)件数、すなわち各庁のデータ数です。

平均売却(買受)件数を前提とする限り、極端な誤差(外れ値)を除外する9割平均によっても、平成25年の例では、マンションでは全く除外されず(20件あってはじめて上位から1件が除外されます)、戸建てでも上位データは6件が除外されるに過ぎません。平均件数以下の多く庁では、極端な誤差さえも除去されないと考えるべきです。また、そもそも、データには、誤差とはすぐに分からない、いわば通常の誤差が含まれていますが、算術平均しますとその誤差は拡大されます。

もちろん、中間値にも誤差は含まれますが(統計の宿命)、算術平均のように拡大されない点が違います。要は程度の差に過ぎないとも言えますが、各庁の不動産競売市場の状況から見て、その違いは無視できないと思います。

では、中間値でとらえた各庁の平均乖離率はどうなるでしょうか？データをグラフでご紹介しますと、次ページのとおりです。

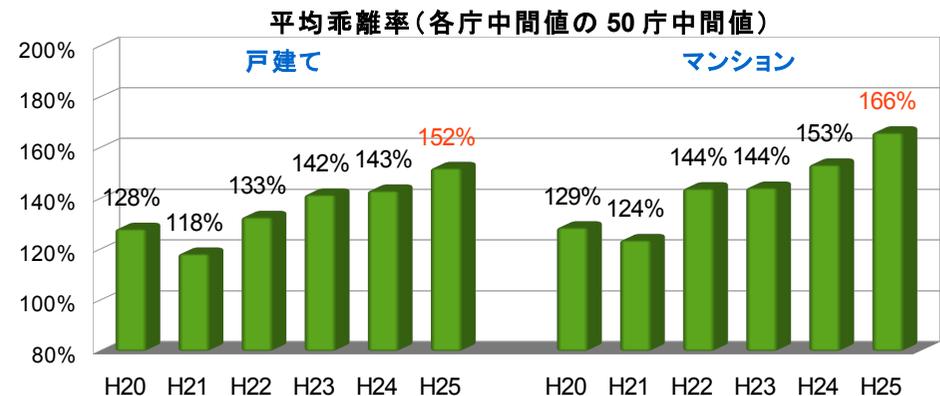
前のグラフと同様、3年分を表示しましたが(各庁の数値は「資料」又はホームページで確認できます)、9割平均値のグラフと比べると値が低目で、安定感があると思います(それでも誤差は含まれていると考えなければなりません)。

この各庁データに基づいて、50庁の平均乖離率を算出することといたします。例によって、このデータ集団の統計をとって確認してみますと、次の表のとおりです。

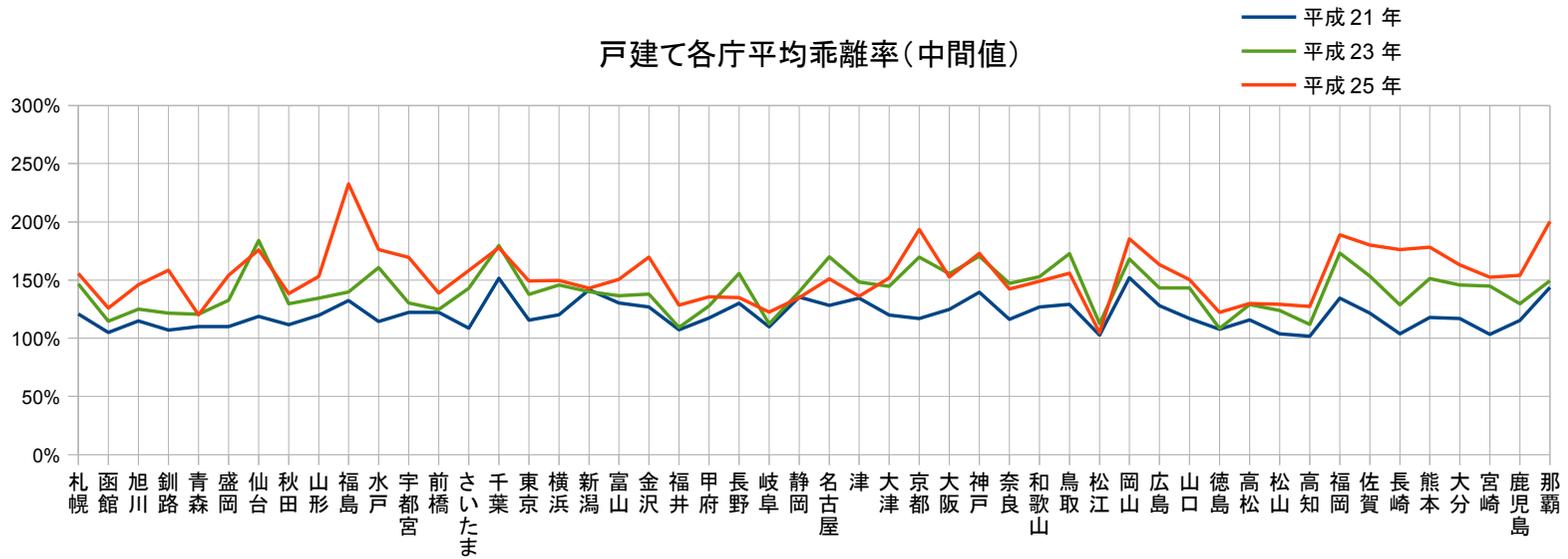
平均乖離率		平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年
戸建て	最大	174%	152%	177%	184%	196%	233%
	最小	97%	102%	104%	108%	95%	105%
	中間	128%	118%	133%	142%	143%	152%
	9割平均	129%	120%	133%	141%	144%	153%
	単純平均	129%	120%	134%	142%	144%	154%
マンション	最大	329%	172%	224%	217%	222%	240%
	最小	97%	87%	98%	101%	92%	117%
	中間	129%	124%	144%	144%	153%	166%
	9割平均	134%	124%	146%	150%	155%	171%
単純平均	138%	124%	147%	150%	155%	172%	

中間値と平均値との間に平均売却(買受)件数のような大きな開きはありません(模範的な正規分布では中間値は平均値と一致します。それに近いと言ってもよいかもしれません)。が、マンションの平成25年では少し開いています。このような点を考慮すると、50庁平均に当たってもやはり中間値を用いるのがよいでしょう。

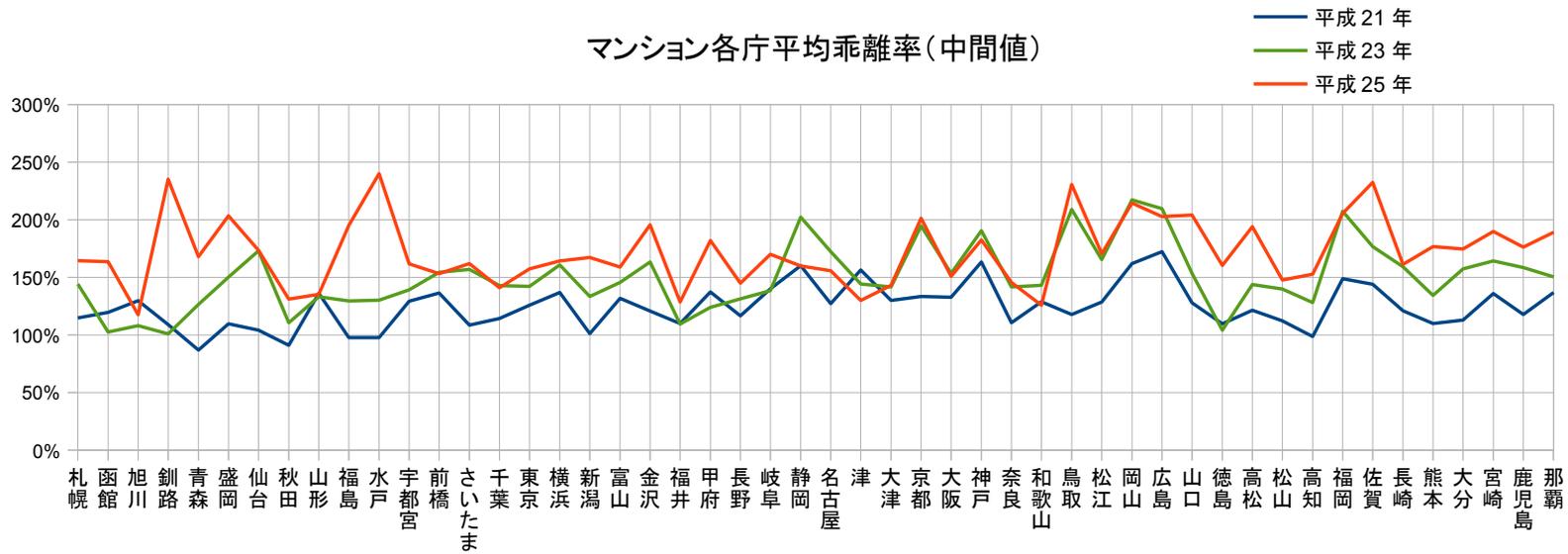
中間値をとって結果をグラフにしますと、地裁本庁50庁の平均乖離率は次のグラフのように推移しています。平成22年以降、特に平成25年は、乖離率が高まってきていることが分かります。



戸建て各庁平均乖離率(中間値)



マンション各庁平均乖離率(中間値)



7 乖離率の分布

以上で平均的な地裁本庁(中間値庁)の乖離率が年々高まっていることが分かりましたが、その変化をもう少し細かく見てみましょう。これを見るために、筆者は、乖離率の分布状況を調べています。ホームページでは各裁判所の乖離率の分布を、23区分(10%刻み)した乖離率帯ごとに出現件数を調べご紹介していることはご存知のとおりです。

しかしながら、50庁の乖離率分布状況を見るとなると、少し工夫し、統計の力も借りなければなりません。そこで、本稿では、乖離率帯は下記のとおり6区分とし、各庁の乖離率帯ごとの出現件数を「割合に」換算して、これをデータとして使いたいと思います。23区分では細か過ぎますし、件数のままでは平均もとりにくいからです。

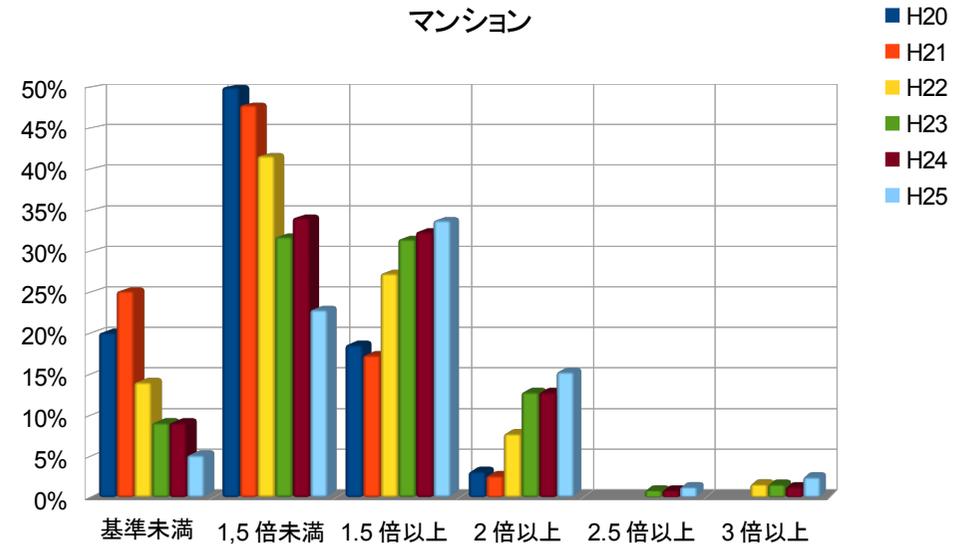
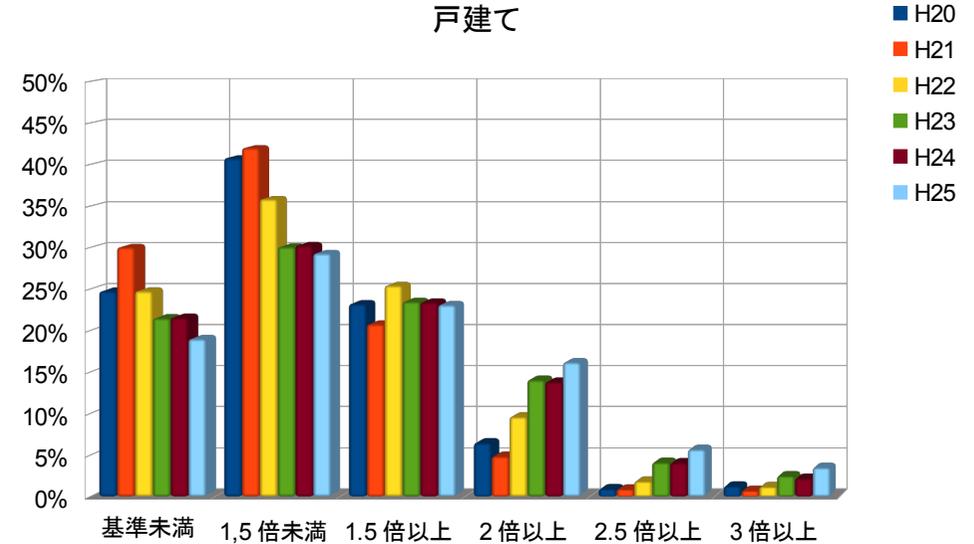
- ①基準未満……乖離率80%以上100%未満
- ②1.5倍未満……乖離率100%以上150%未満
- ③1.5倍以上……乖離率150%以上200%未満
- ④2倍以上……乖離率200%以上250%未満
- ⑤2.5倍以上……乖離率250%以上300%未満
- ⑥3倍以上……乖離率300%以上

まずデータ、すなわち各庁の「乖離率帯ごとの分布割合」をグラフでご紹介しておきますと、本稿末尾の<6区分乖離率割合グラフ>のとおりです。(密集して見にくい点をご容赦ください。数値は「資料」でご確認ください。)

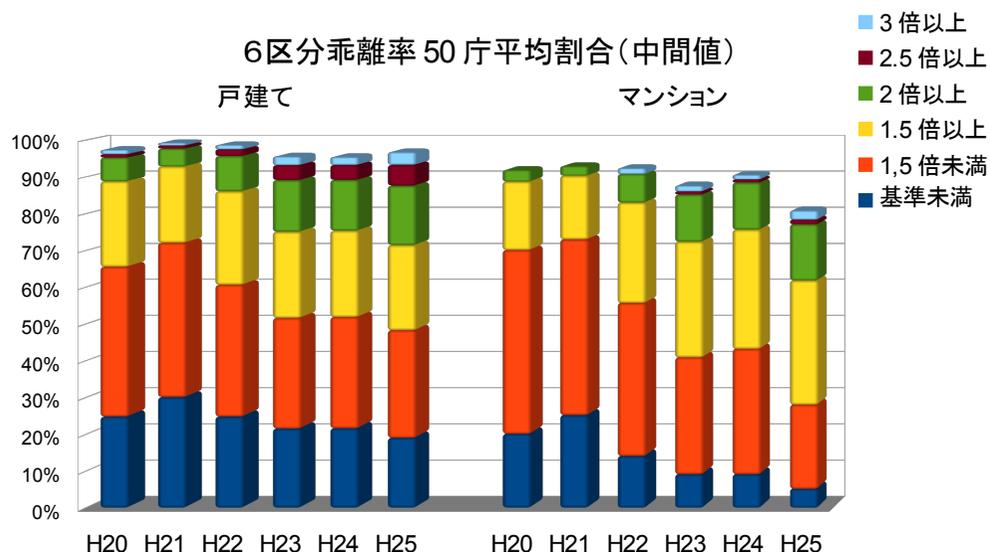
作業の詳細は説明を省かせていただきますが、各乖離率帯ごとに、各庁の分布割合データの統計をとり、そのうちの中間値を採用しますと、地裁本庁50庁の乖離率帯ごとの割合は下表のとおりとなります(注)。その結果をグラフにしますと右のグラフのとおりです。

(注)乖離率帯ごとに均しているため、合計は100%になりません。

乖離率分布		基準未満	1.5倍未満	1.5倍以上	2倍以上	2.5倍以上	3倍以上
戸建て	平成20年	25%	41%	23%	6%	1%	1%
	平成21年	30%	42%	21%	5%	1%	1%
	平成22年	25%	36%	25%	10%	2%	1%
	平成23年	22%	30%	23%	14%	4%	2%
	平成24年	22%	30%	23%	14%	4%	2%
	平成25年	19%	29%	23%	16%	6%	3%
マンション	平成20年	20%	50%	19%	3%	0%	0%
	平成21年	25%	48%	17%	3%	0%	0%
	平成22年	14%	42%	27%	8%	0%	2%
	平成23年	9%	33%	31%	13%	1%	2%
	平成24年	9%	34%	32%	13%	1%	1%
	平成25年	5%	23%	34%	15%	1%	2%



なお、同じデータにより年度ごとの積み上げグラフとしてみますと、次のとおりです。



上のグラフで、6年の間に、乖離率の分布状況が急激に変化していることがお分かりいただけるでしょう。6区分のうち、「基準未満」と「1.5倍未満」とが減少し、「1.5倍以上」「2倍以上」が増加しています。

平成21年ころまで乖離率はむしろ低下傾向を示していましたが(拙稿「世界金融危機後の不動産競売価格」参照)、平成22年ころから流れが変わり、平成25年は高乖離率化が一層進んでいます。

ちなみに、競売減価(競売市場修正)3割庁の減価前の価格は乖離率1.43倍、同4割庁の減価前の価格は乖離率1.67倍ですから、競売減価をしない価格以上で買われることが増えたということになるでしょうか。

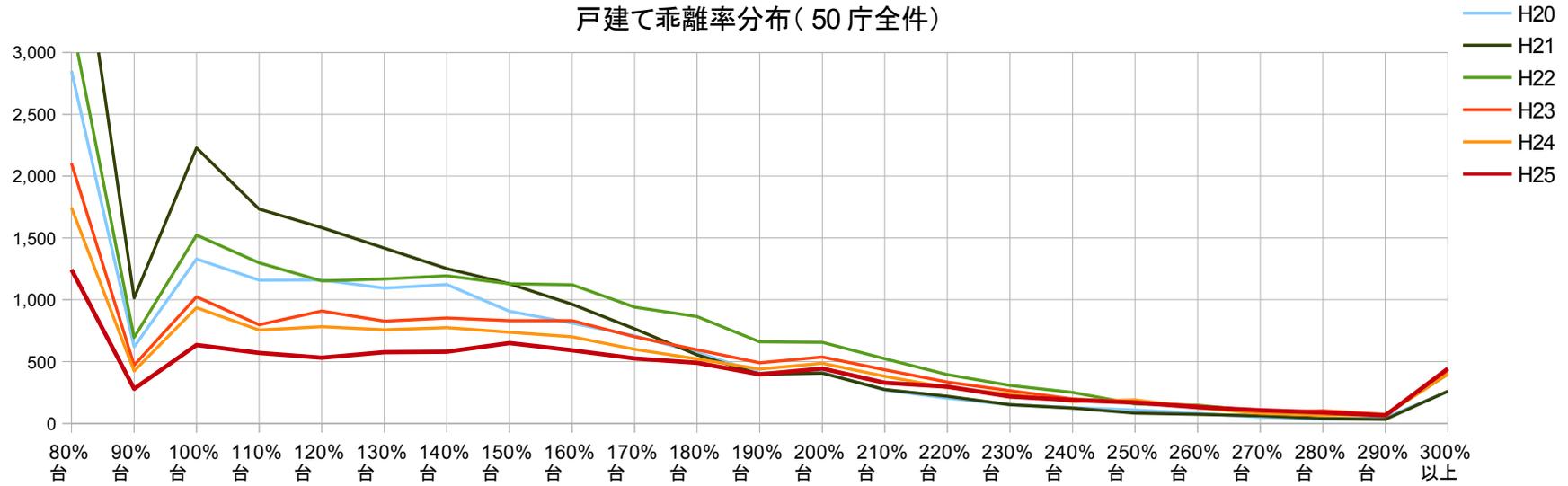
8 50庁全件の乖離率分布

乖離率分布状況とその変化を、また別の角度からみていただくために、次ページに地裁本庁50庁全件の乖離率分布グラフを掲げます。50庁全件の乖離率を23に区分し、乖離率帯ごとの出現件数を表示したグラフです。(件数は「資料」に掲示)

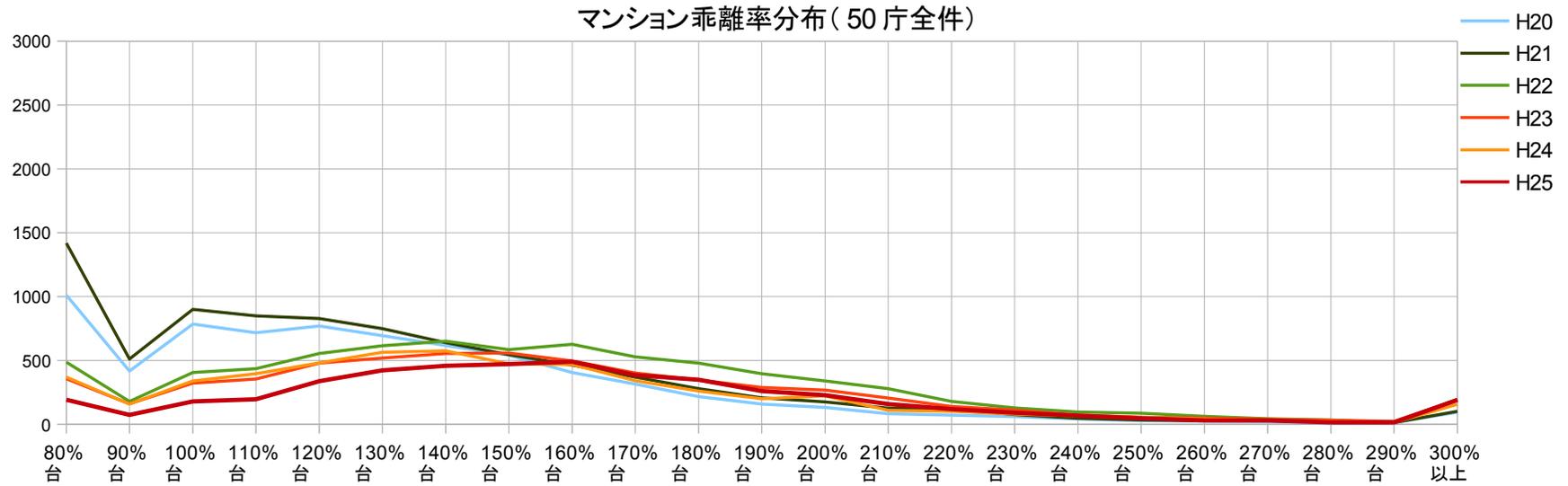
前記7では、統計の力を借りて、平均的本庁の乖離率分布状況とその動きを見ていただきましたが、乖離率分布状況の調査は、本来、統計に依存せず、分布状況とその変化を捉えるところに価値があります(統計によらない素朴な分析方法ですから、乖離率分布は各裁判所ごとにグラフで見えていただくのが本来です。是非、ホームページをご覧ください)。そこで、地裁本庁50庁をひとつくりに考えていただき、このグラフで全体的分布状況とその変化を見ていただければ幸いです。

グラフで、戸建てマンションともに、年々、左側が下がり右側が高くなっていることが分かります。前記7で分析した傾向が視覚的に把握できると思います。
 なお、グラフは戸建てとマンションで目盛を合わせていますので(このため戸建ての左端が切れてしまいました。悪しからず)、件数の違いも実感していただけるのではないのでしょうか。

戸建て乖離率分布(50庁全件)

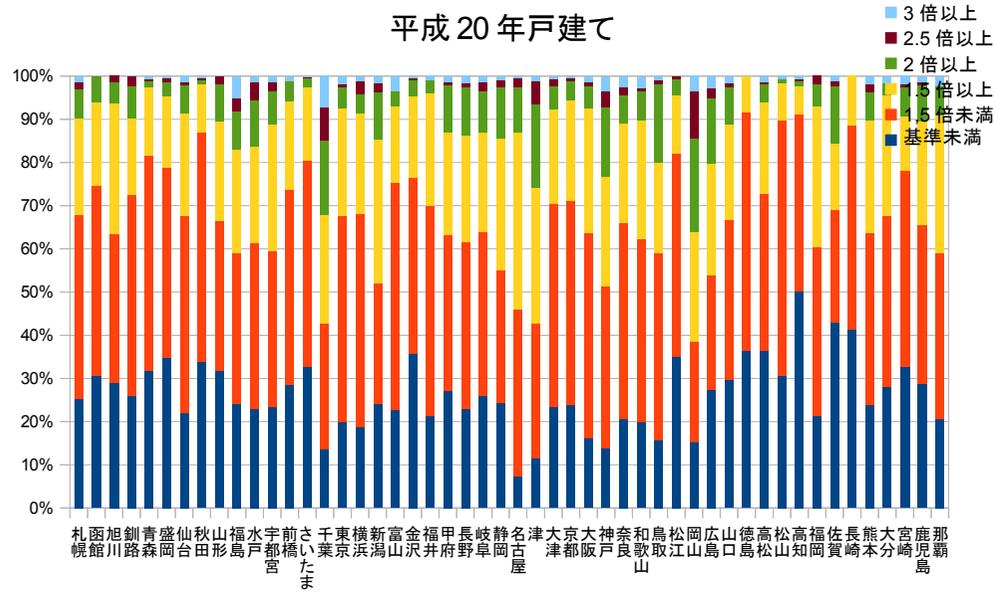


マンション乖離率分布(50庁全件)

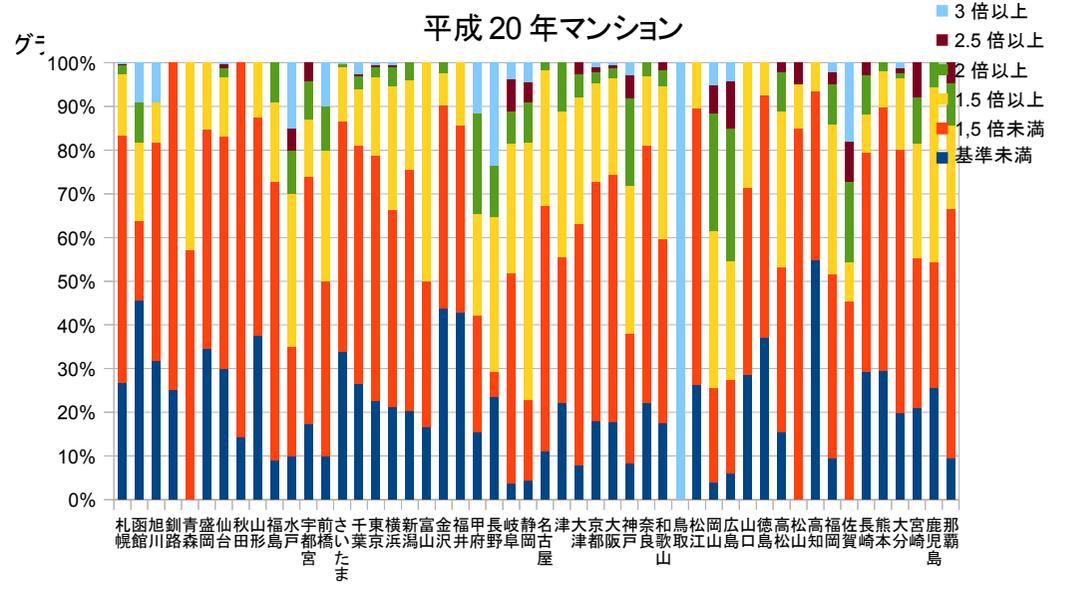


<6区分離率割合グラフ>

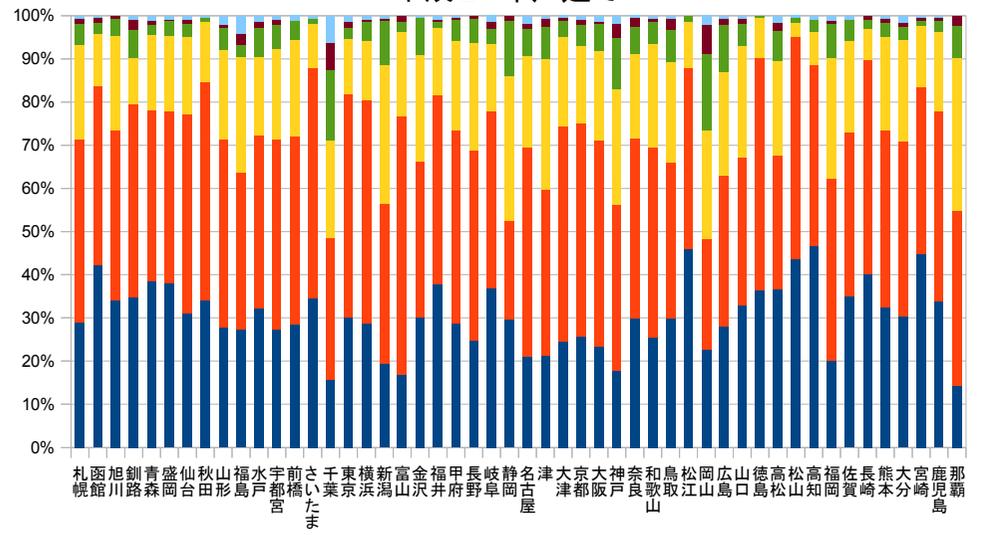
平成 20 年戸建て



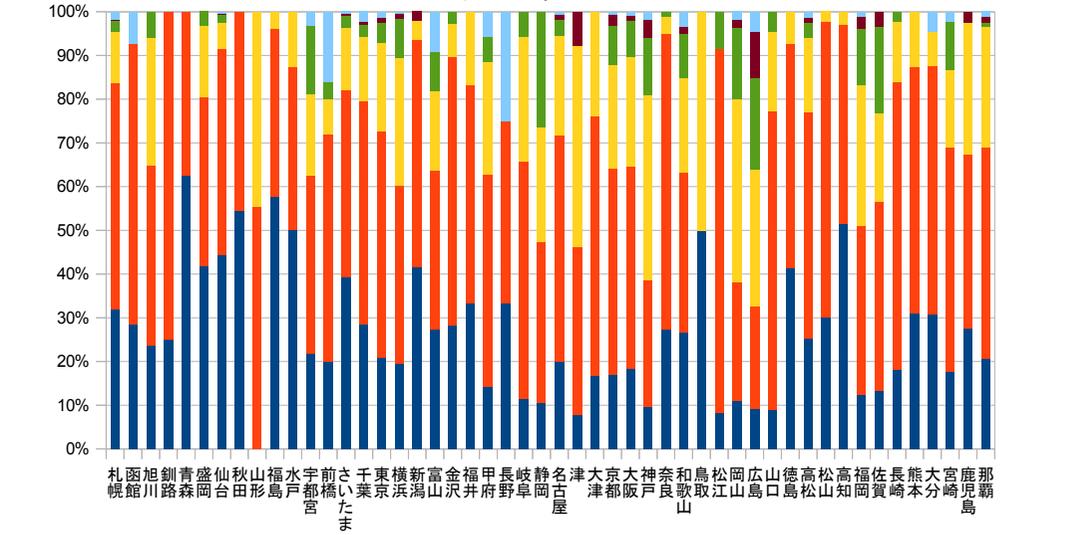
平成 20 年マンション



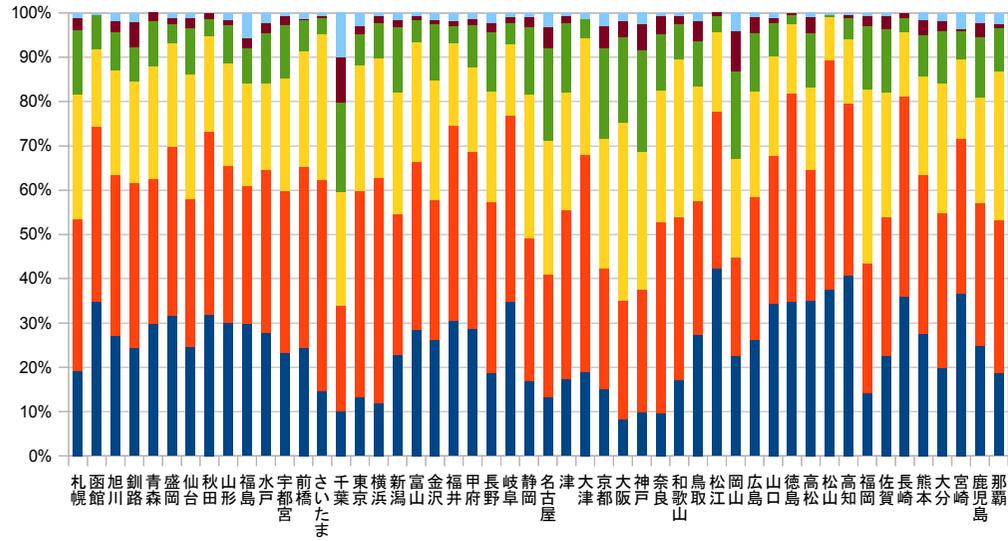
平成 21 年戸建て



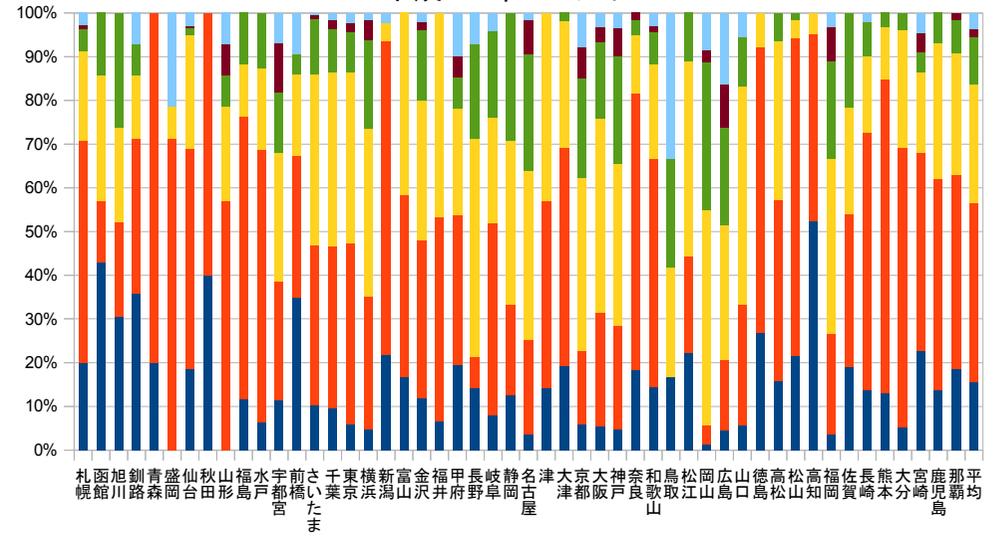
平成 21 年マンション



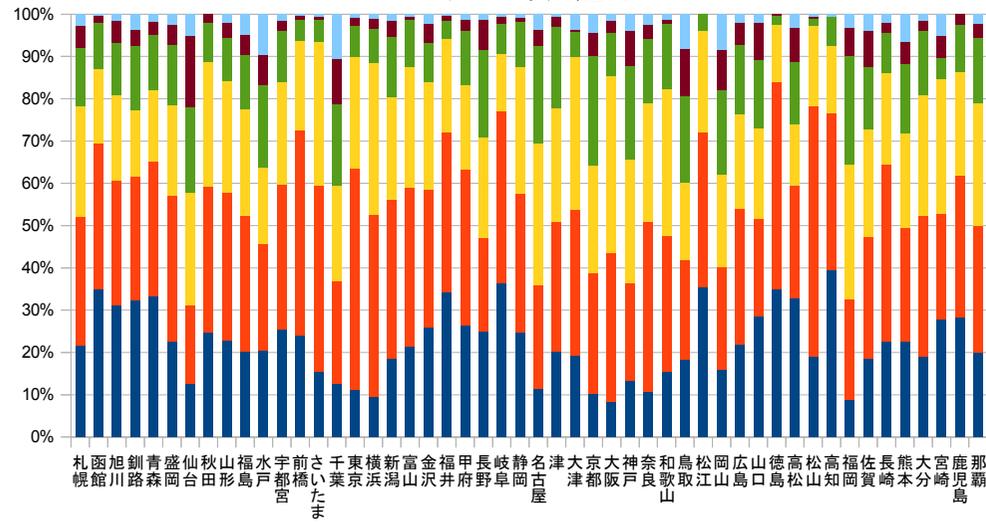
平成 22 年戸建て



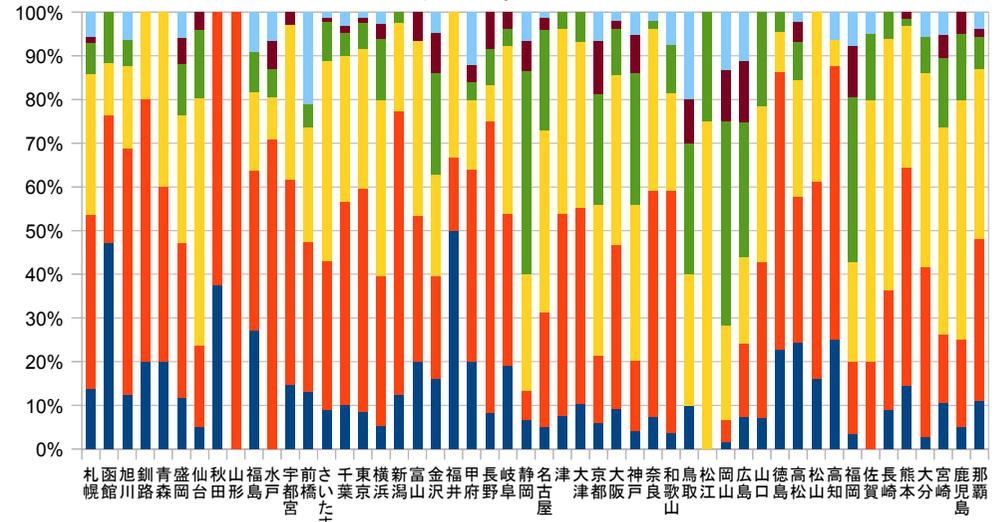
平成 22 年マンション



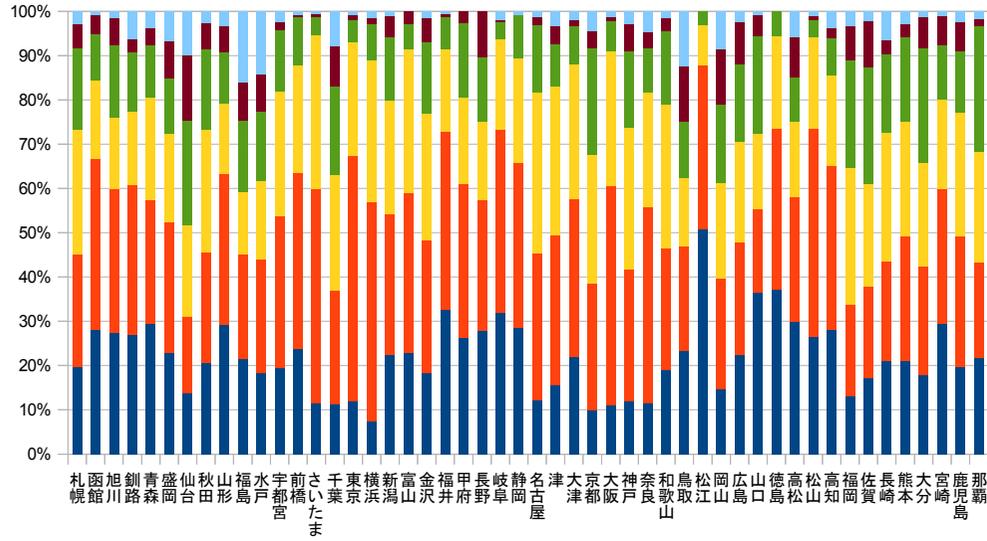
平成 23 年戸建て



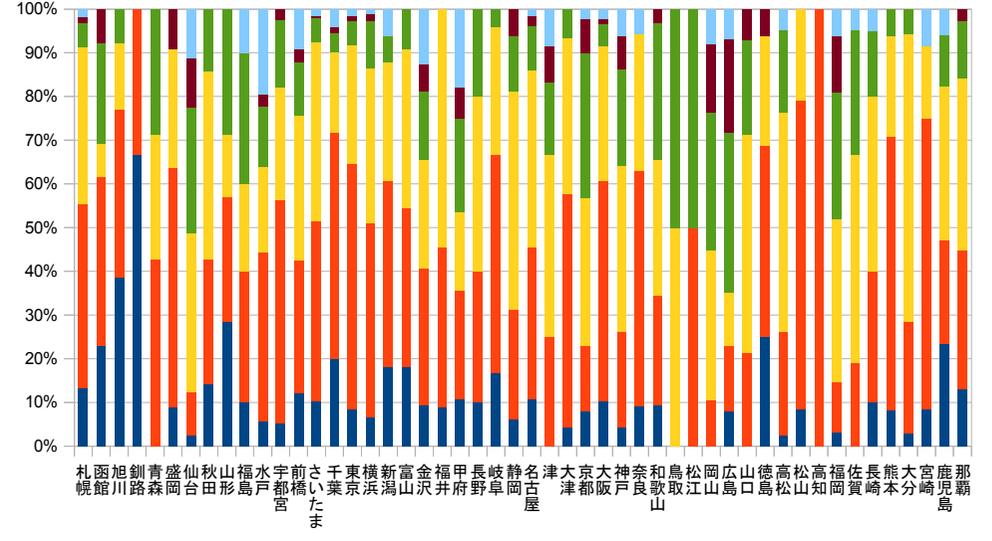
平成 23 年マンション



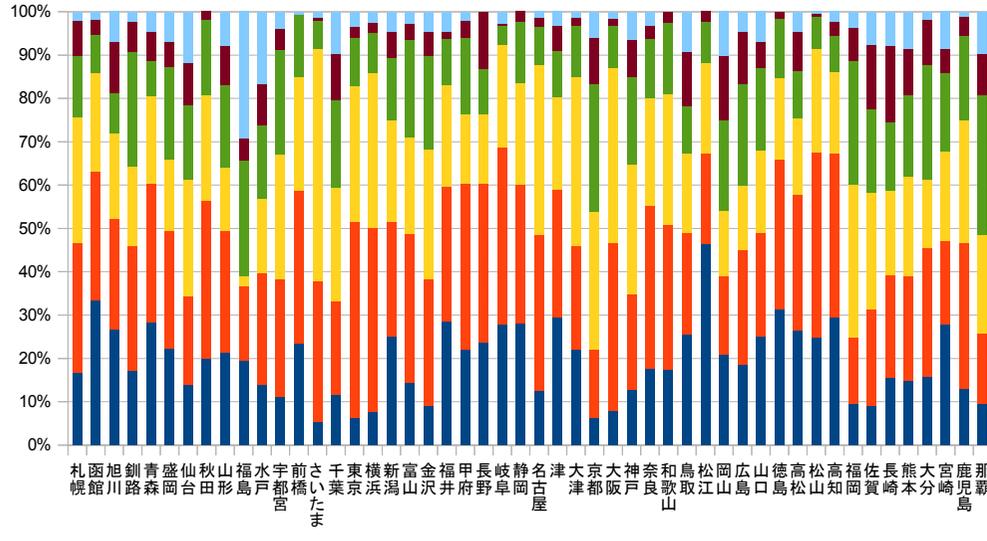
平成 24 年戸建て



平成 24 年マンション



平成 25 年戸建て



平成 25 年マンション

