

## 平成25年の不動産競売価格 (地裁統計と本庁統計との比較)

平成26年10月26日 曝松公平

- <目次>
- 1 はじめに
  - 2 総売却(買受)件数
  - 3 各地裁の売却(買受)件数
  - 4 本庁の売却(買受)件数と比較すると・・・
  - 5 地裁を戸建て売却件数の多い順に並べてみると・・・
  - 6 平均(中間)乖離率
  - 7 各地裁の平均(中間)乖離率
  - 8 本庁の平均(中間)乖離率と比較すると・・・
  - 9 地裁を平均(中間)乖離率の高い順に並べてみると・・・
  - 10 乖離率の分布(平成25年に売却された全件実績)
  - 11 乖離率の平均的な分布状況
  - 12 各地裁の乖離率の分布

### 1 はじめに

裁判所の不動産競売情報のインターネット公開体制は平成24年(2012年)に完成しました。その結果、本庁だけでなく、不動産競売を取り扱うすべての支部の売却結果を知ることができるようになりました。しかしながら、支部を含む全裁判所の年間完全データは、まだ、平成25年(2013年)分1年間しか存在しません。

そこで、今回は、平成25年(2013年)の1年間のデータに限りますが、既にご紹介した地裁本庁の統計(「乖離率で見る不動産競売価格の動き(地裁本庁50庁平成26年版)」参照)と比較しながら、各地裁の全件統計(以下、「地裁統計」と言います。)を見てみることにいたします。

(注意)

1 使用するデータは、BITの「過去データ」検索により把握した、戸建て及びマンション(いずれも1棟売りを除く。)の売却(買受)実績です。「土地」及び「その他」の物件の売却結果は含まれません。

2 平均値として「中間値」を重視することなど、分析に当たっての基本方針は前記「乖離率で見る不動産競売価格の動き」と同様です。

(付言……今後の方針にかかわって)

不動産競売は裁判所が執行機関となって進める手続きですから、市場分析は、不動産競売事件を取り扱う「その裁判所(執行裁判所)」を対象に行うのが本来ですが、本庁にしても、支部にしても、規模(したがって、売却(買受)件数)が大きく異なるのが実情であり、これを無視して、単純に集計し、平均値等を算出するのでは、必ずしも正確な統計とは言えません。

そこで、本庁、支部を合わせた「地裁」の全データの把握が可能となった現在では、今後は、各地裁の全データに基づく「地裁統計」を基本とするのが相当であろうと考えます。

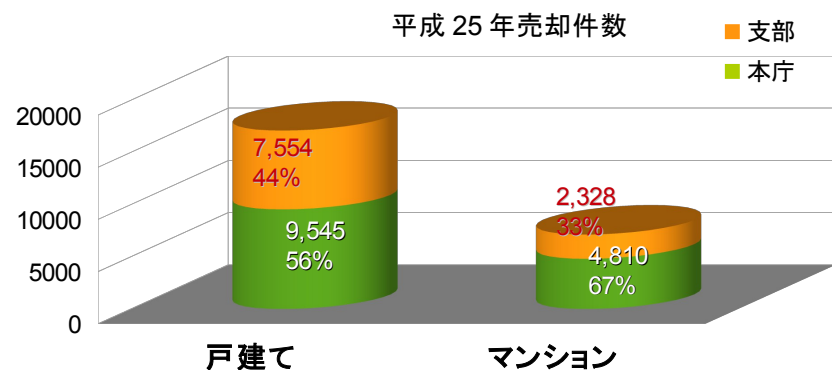
「本庁統計」にはそれなりの重要な意義があると理解していますが、全国には支部の不動産競売事件を本庁に集約している地裁が8庁もあり(注)、また、このような集約化(支部への集約など)は今後もあるかもしれないという事情も考えなければならないからです。

本稿で、「地裁統計」は「本庁統計」とどこが同じで、どこがどう違うのか？を見ていただければ幸いです。

(注)不動産競売事件の本庁集約庁は、札幌、函館、旭川、仙台、甲府、高松、高知、徳島の各地裁です。

## 2 総売却(買受)件数

全地裁の総売却(買受)件数は、戸建て17,099件、マンション7,138件です。本庁、支部別の件数は次のグラフのとおりです。支部は戸建ての約44%、マンションの約33%を占めています。



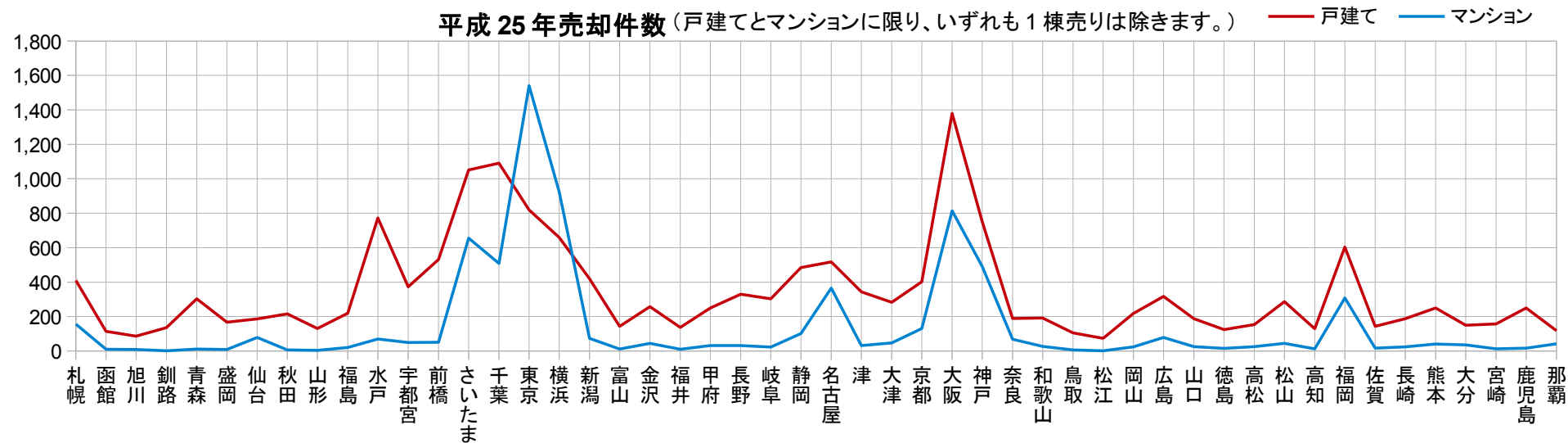
(参考)支部と本庁

地裁には「支部」を置くことになっており、現在、地裁支部は203庁あります。このうち不動産競売事件を処理している支部は、平成25年(2013年)現在、123庁(60%)です。「支部」ではない裁判所を「本庁」と通称しています。

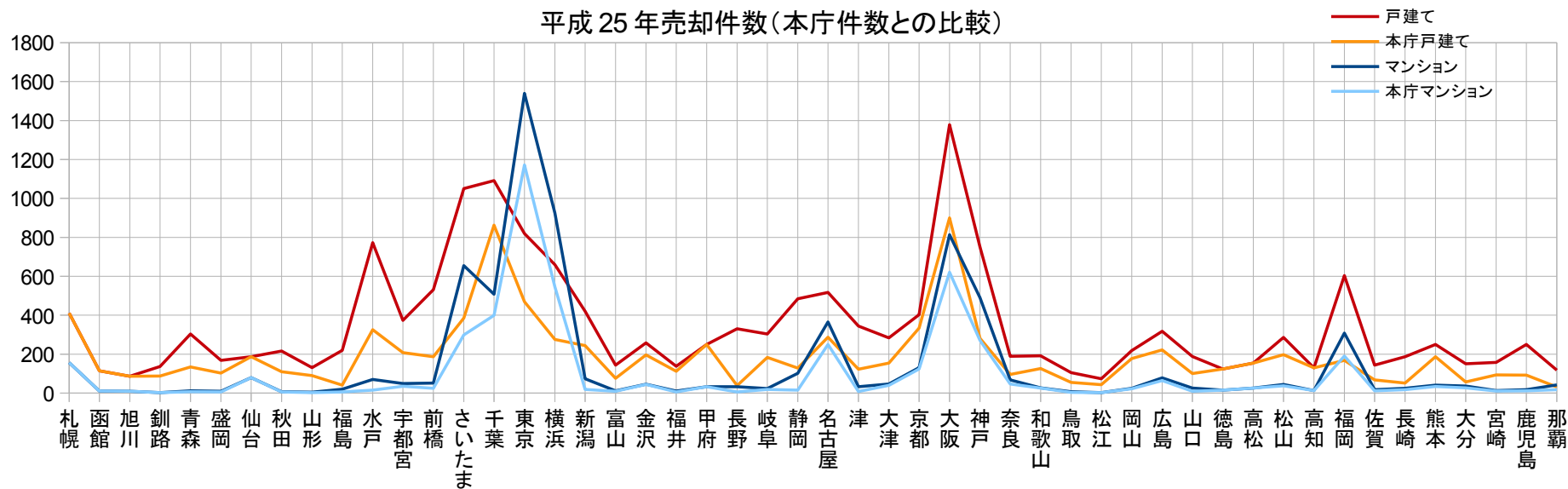
不動産競売事件を取り扱う支部数を見ますと、最も多いのは福岡地裁で9支部、次に多いのは長崎地裁7支部、長野地裁6支部です。

他方、0支部(不動産競売事件を取り扱う支部がない地裁=本庁集約庁)は、前述のとおり8地裁です。1支部というところは、千葉、東京、福井、奈良、鳥取、岡山、広島と7地裁あります。

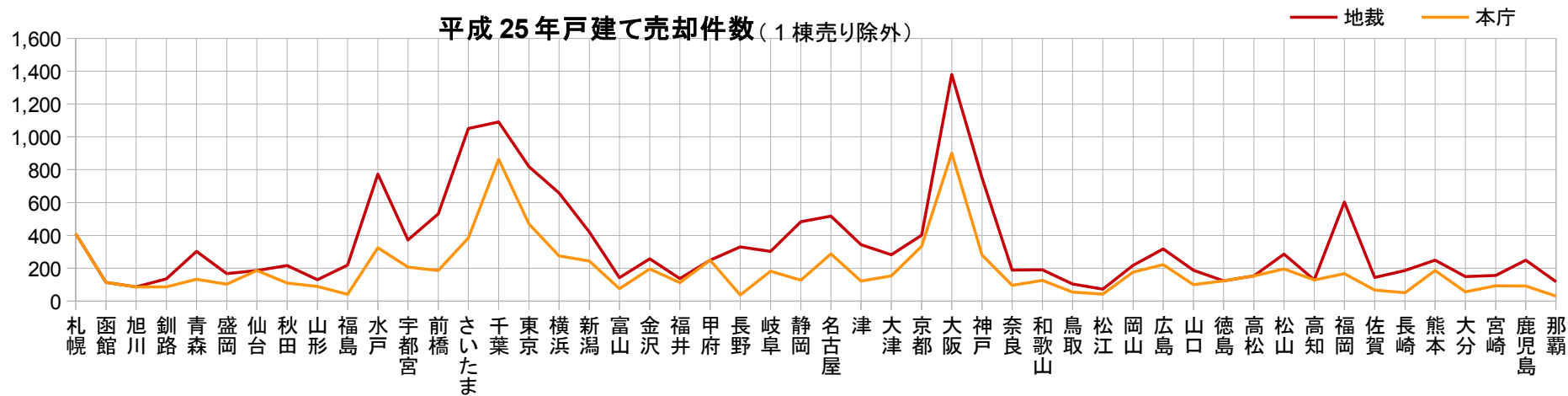
## 3 各地裁の売却(買受)件数

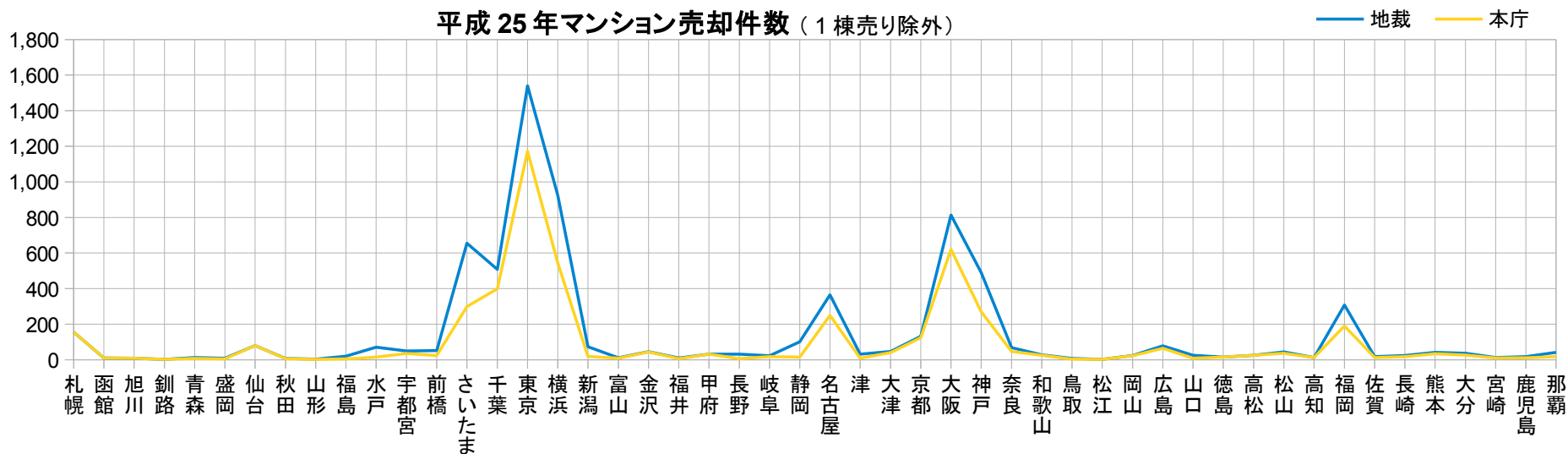


#### 4 本庁の売却(買受)件数と比較すると・・・

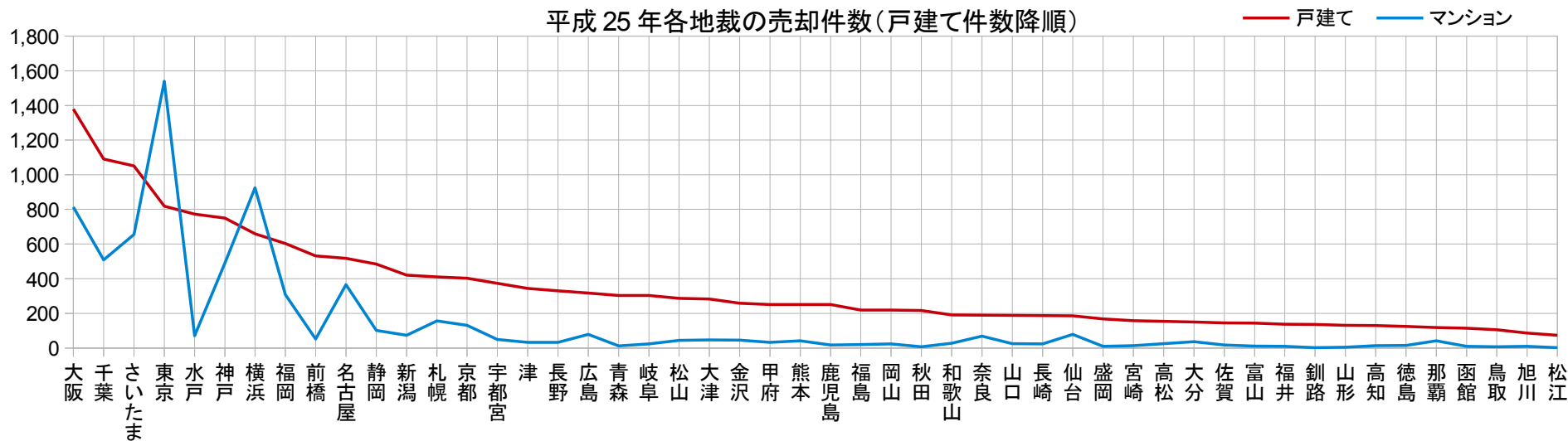


以下のグラフは、戸建て、マンション別に見たものです。





#### 5 地裁を戸建て売却件数の多い順に並べてみると...



## 6 平均(中間)乖離率

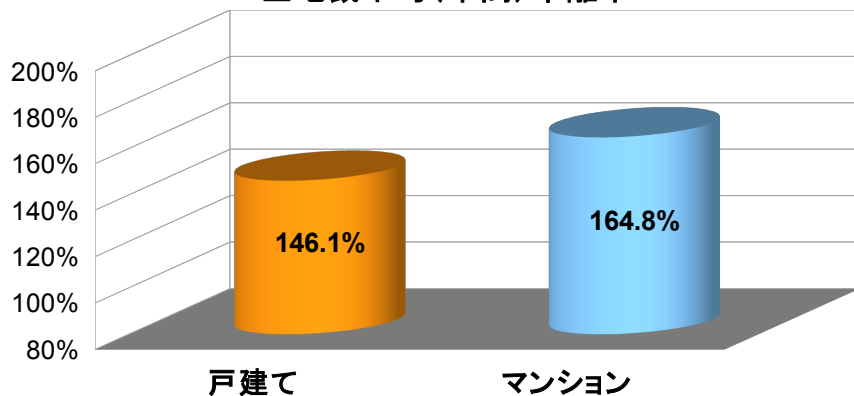
全地裁の平均(中間)乖離率は下のグラフのとおりです。これは、各地裁の平均(中間)乖離率を元に、地裁50庁の平均(中間)値を求めたものです。

中間値を重視することについては「乖離率で見る不動産競売価格の動き」をご覧ください。

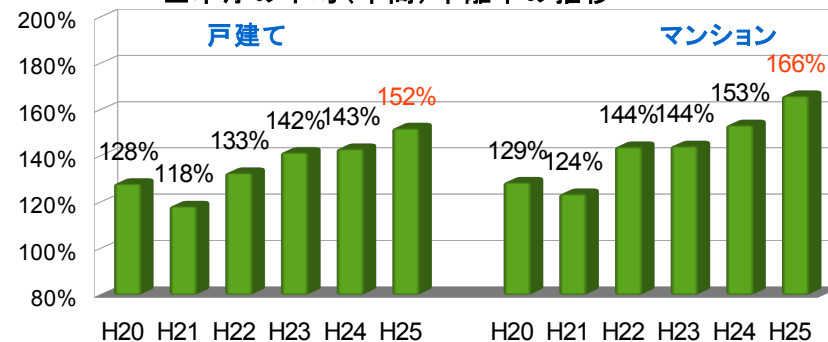
(参考)

参考のため、本庁データを再掲しておきますと、下のグラフのとおりです。(これは、各本庁の平均(中間)乖離率を元にして、本庁50庁の平均(中間)を求め、6年間の変化を調べたもので、「乖離率で見る不動産競売価格の動き」でご紹介しました。)

### 全地裁平均(中間)乖離率

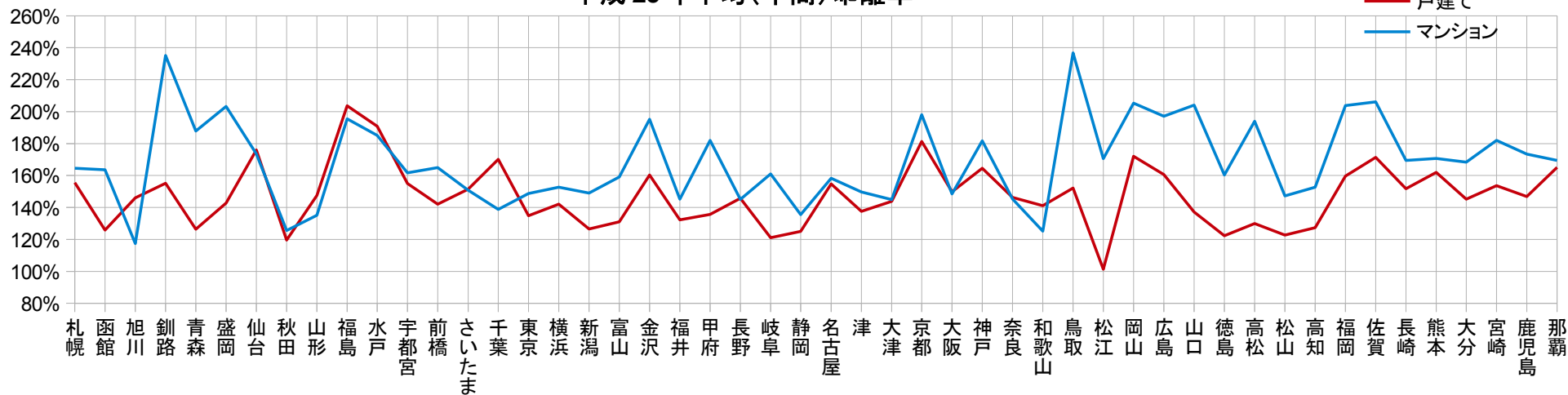


### 全本庁の平均(中間)乖離率の推移



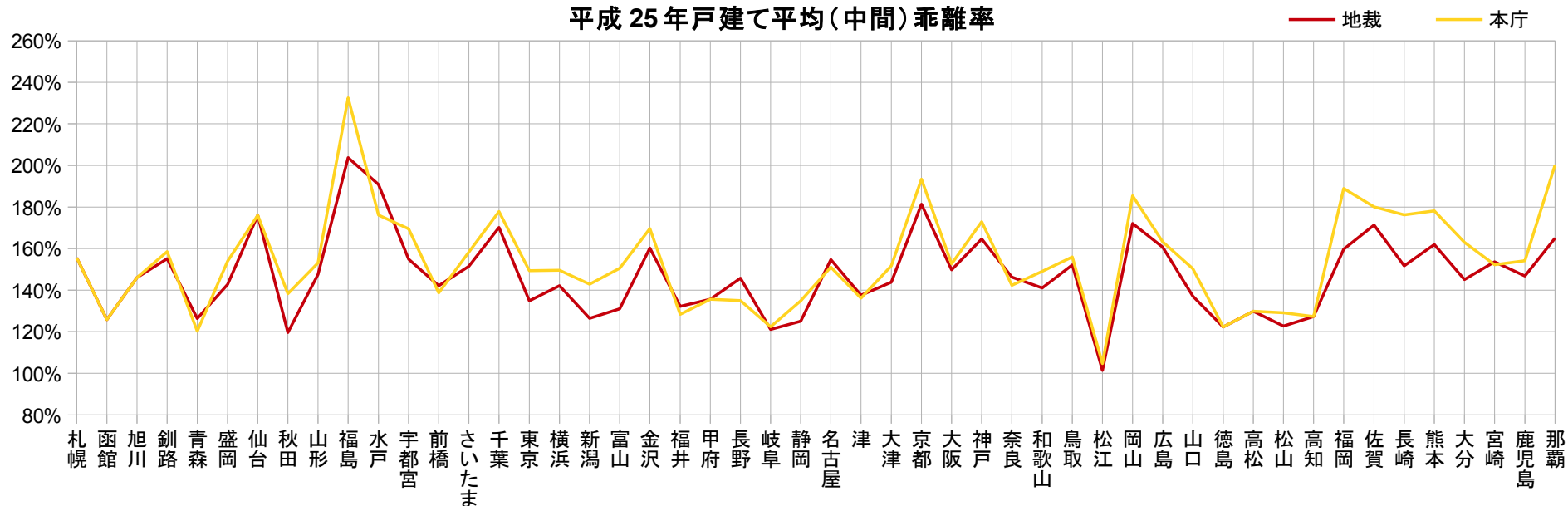
## 7 各地裁の平均(中間)乖離率

### 平成 25 年平均(中間)乖離率

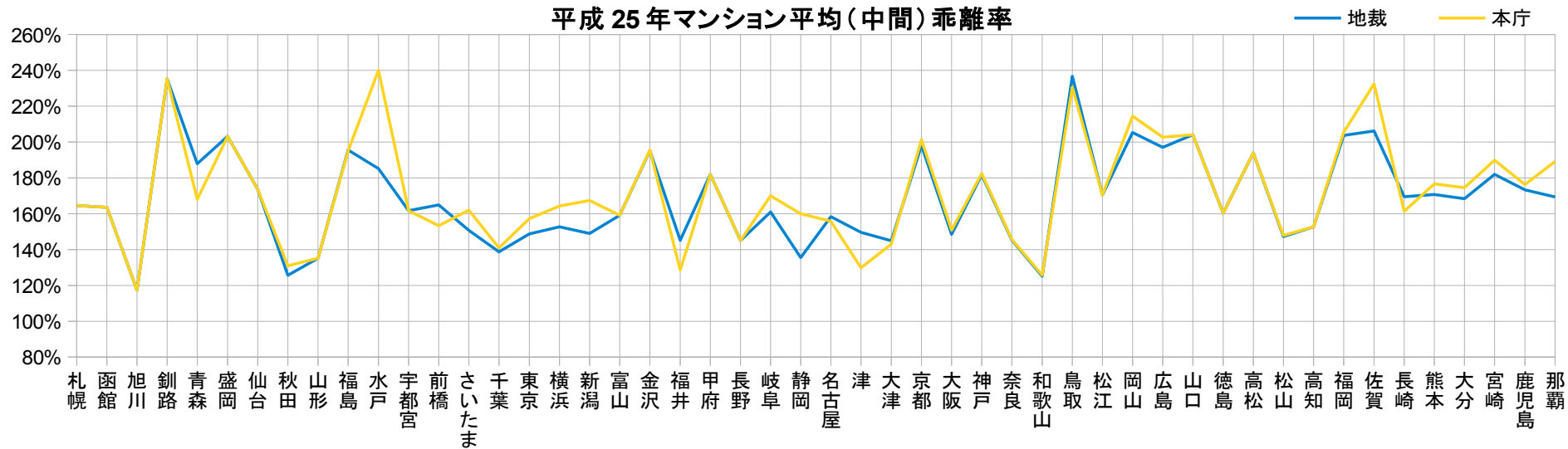


8 本庁の平均(中間)乖離率と比較すると・・・

平成 25 年戸建て平均(中間)乖離率

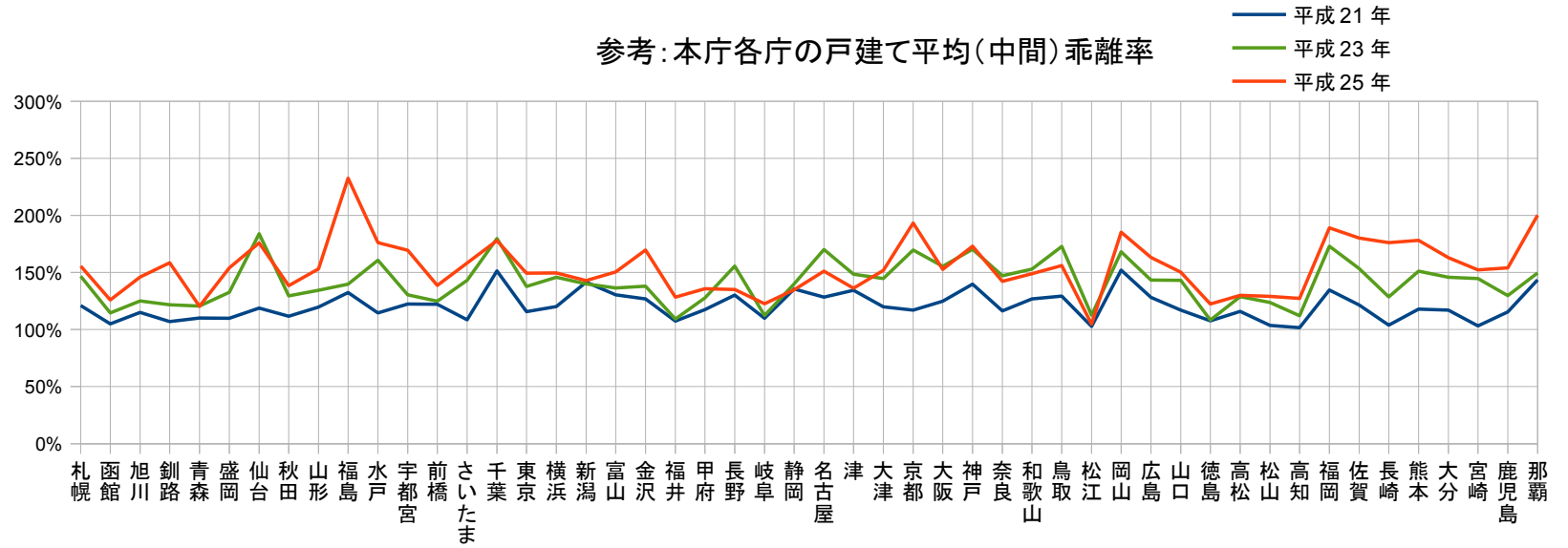


平成 25 年マンション平均(中間)乖離率

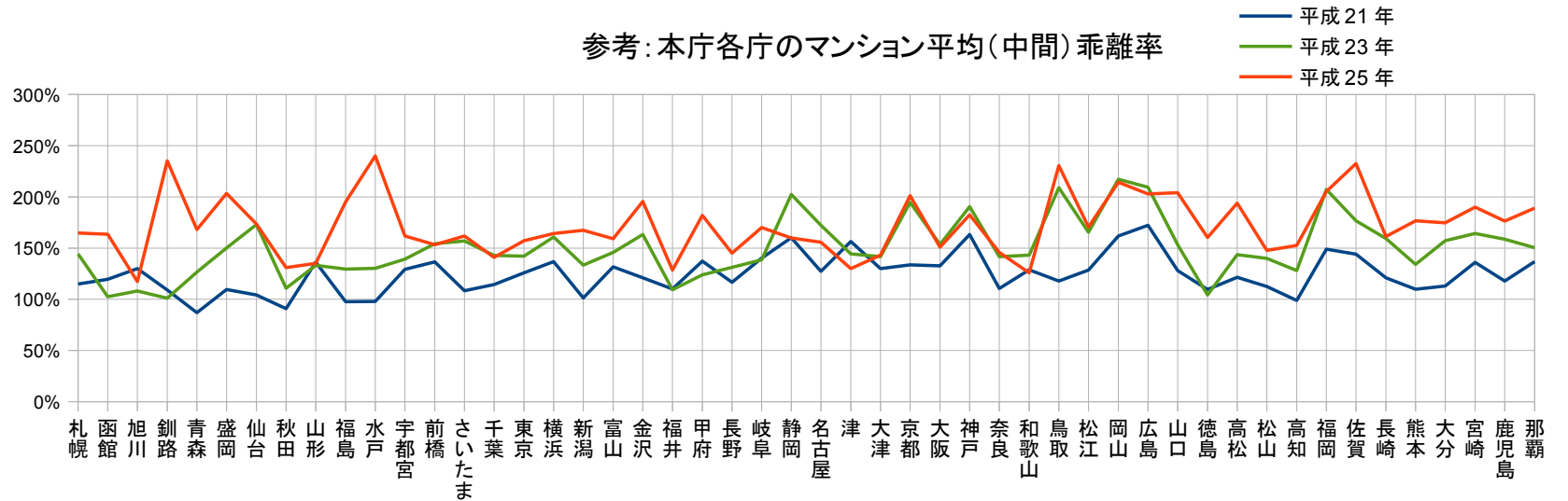


(参考)「乖離率で見る不動産競売価格の動き」でご紹介した各本庁平均(中間)乖離率グラフを以下に再掲しておきます。

参考:本庁各庁の戸建て平均(中間)乖離率



参考:本庁各庁のマンション平均(中間)乖離率

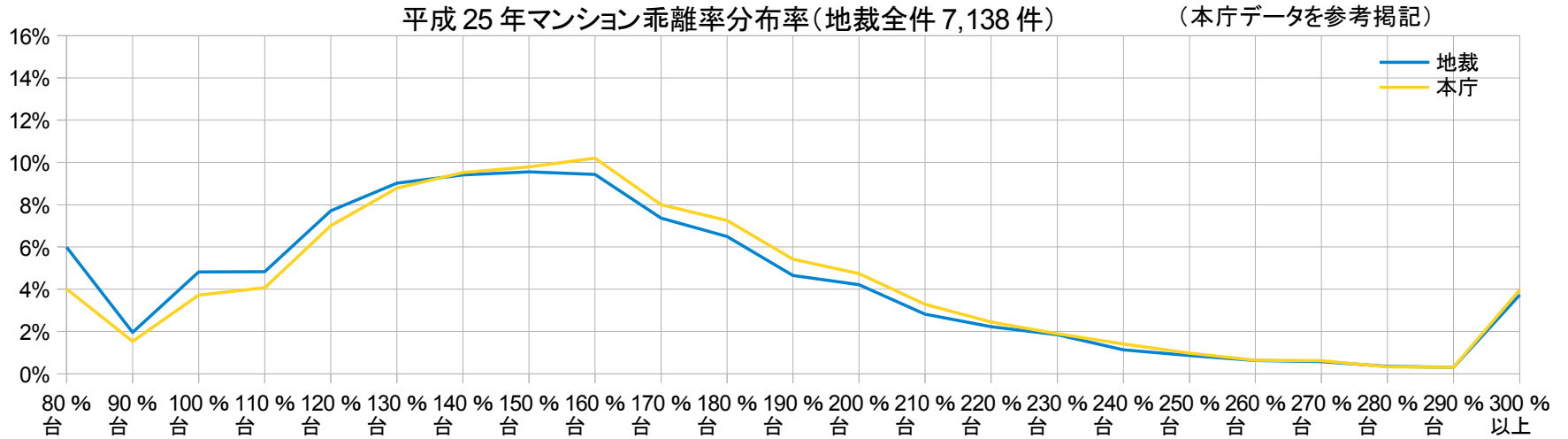
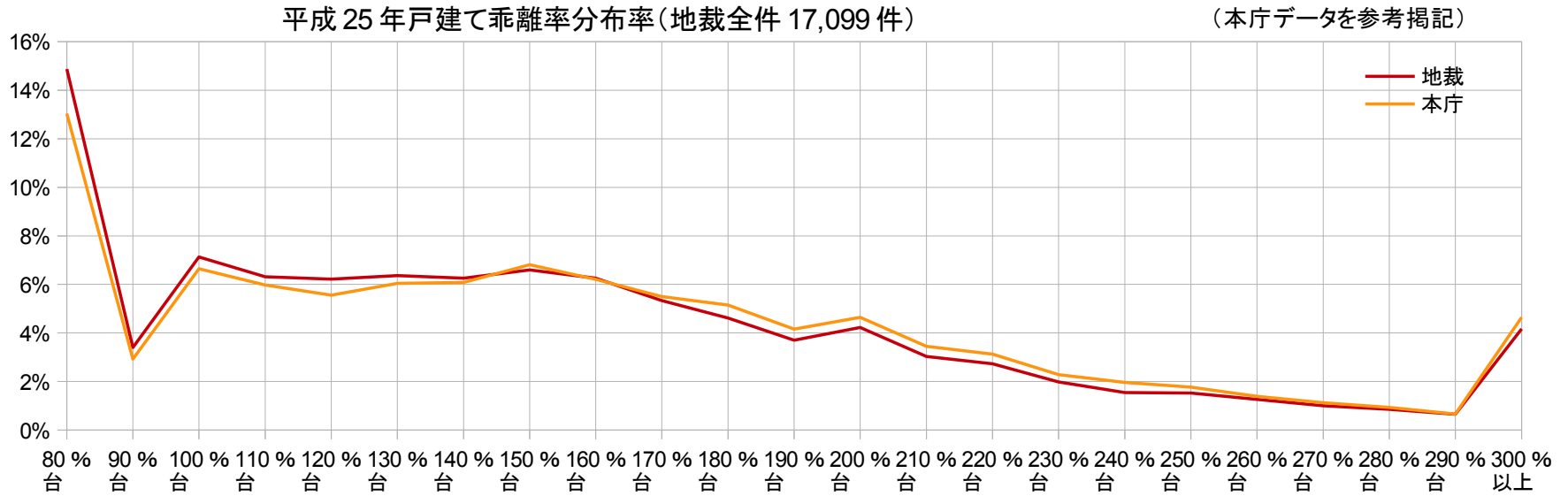




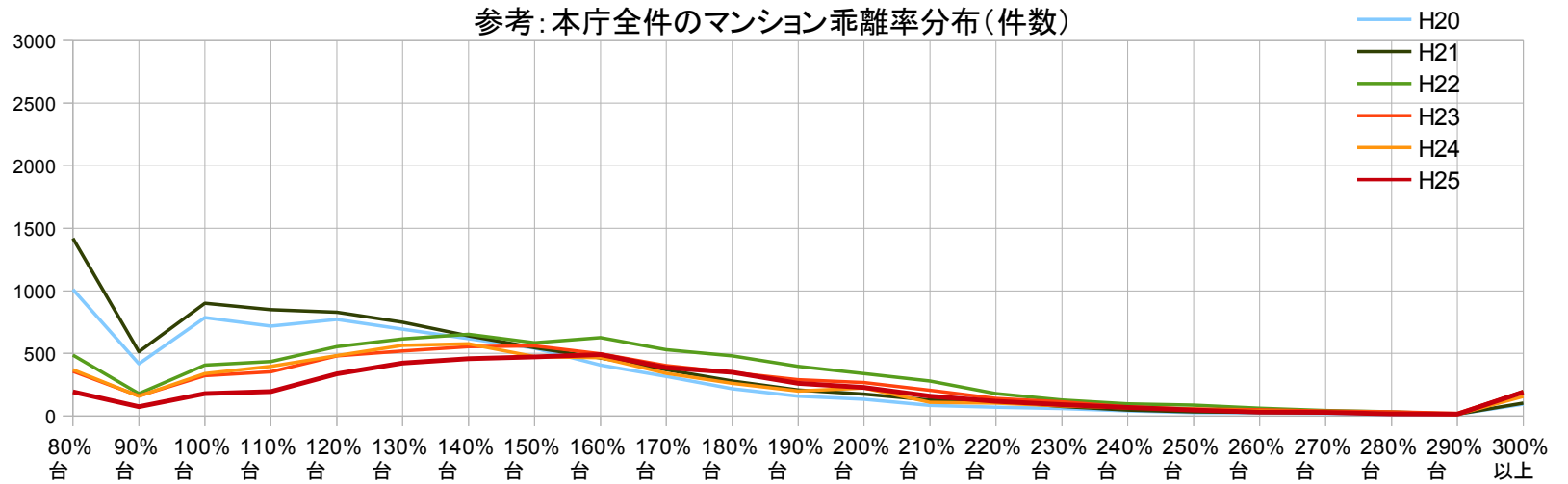
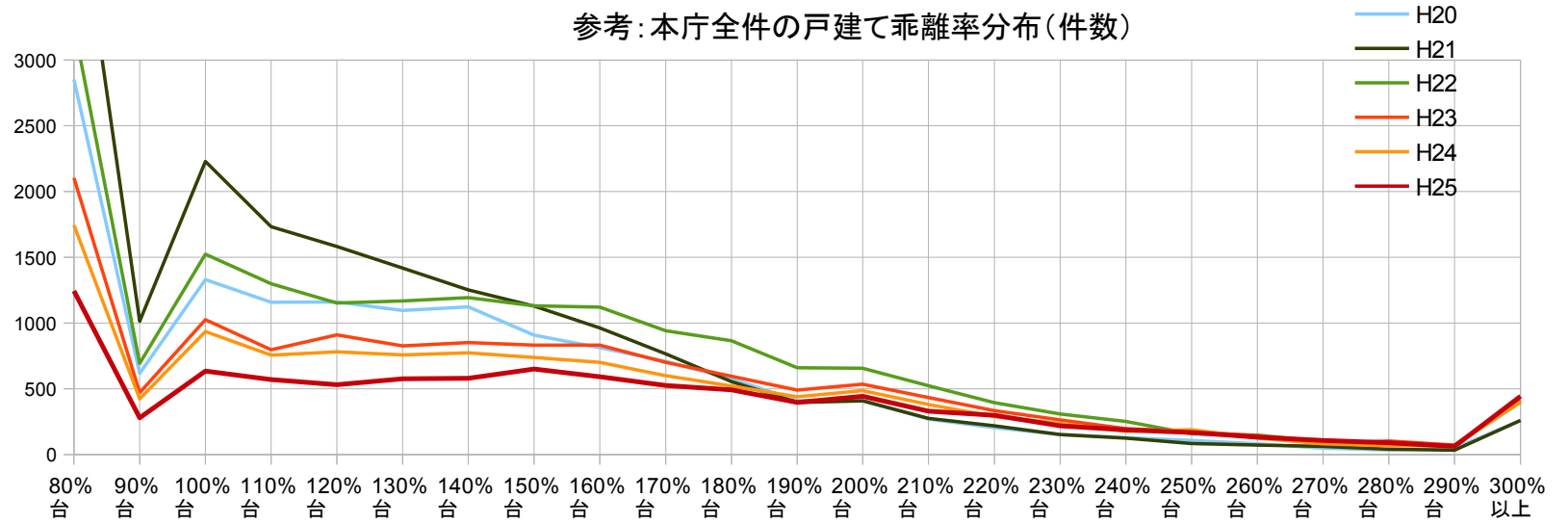


10 乖離率の分布(平成25年に売却された全件実績)

(注)この統計は、売却件数の多い裁判所の傾向を強く反映することにご留意ください。



(参考)前記「乖離率で見る不動産競売価格の動き」の本庁全件の乖離率分布グラフ(割合ではなく「件数」を表示したもの)を以下に再掲しておきます。



## 11 乖離率の平均的な分布状況

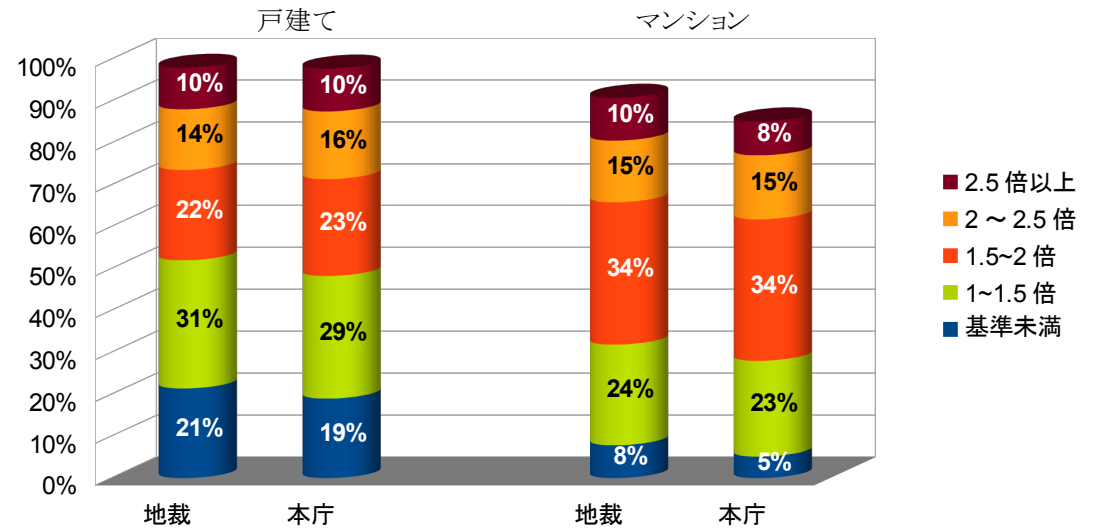
全地裁を通じる、平均的な分布状況を見てみましょう。右上のグラフは、5区分乖離率帯(注)ごとに、各地裁における乖離率の出現割合の平均(中間)値を求めて作成したグラフです。地裁全体で見ると左、本庁だけでは右の棒グラフのようになります。(なお、以上のような集計ですから、全部合わせても100%になりません。)

(注)「5区分」は以下の区分です。

- ①基準未満……乖離率80%以上100%未満
- ②1～1.5倍……乖離率100%以上150%未満
- ③1.5～2倍……乖離率150%以上200%未満
- ④2～2.5倍……乖離率200%以上250%未満
- ⑤2.5倍以上……乖離率250%以上

マンションについて、地裁統計と本庁統計との間に大きな違いがありません(特に、中央の3区分)。これは、マンションは約7割が本庁で売却されており、地裁≒本庁と見てもよい状況のためと思われます。

### 平成 25 年乖離率の平均的な分布状況

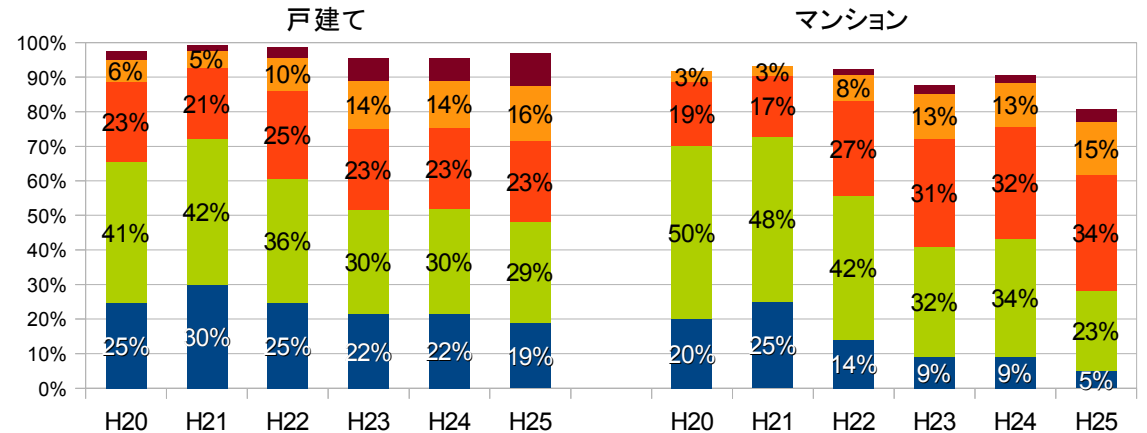


(参考)

前記「乖離率で見る不動産競売価格の動き」では、「本庁」について同様の分析を行い、6年間の変化を調べました。その結果は右下のグラフのとおりです。

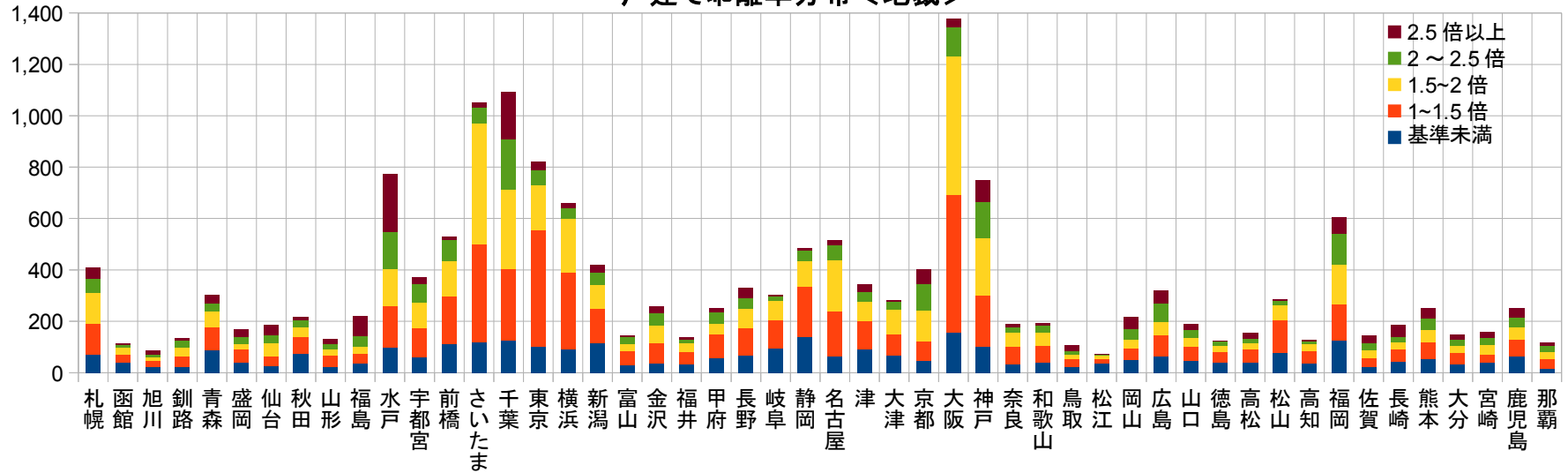
(再掲ですが、グラフの形式を変え、また、「2.5倍以上」については割合の表示を省略いたしました。ご了承ください。)

### 本庁の乖離率の平均的な分布状況



12 各地裁の乖離率の分布

戸建て乖離率分布<地裁>



戸建て乖離率分布<本庁>

