

# 不動産競売価格の概況（改訂版）

（平成22年～平成26年）

平成27年3月31日 曝松公平

- <目次>
- 1 はじめに
  - 2 全国の売却（買受）件数
  - 3 各地裁の売却（買受）件数
  - 4 地裁を売却（買受）件数の多い順に並べてみると・・・
  - 5 全国全件の価格帯
  - 6 全国全件の乖離率（23区分）分布
  - 7 全国全件の乖離率（5区分）分布
  - 8 各地裁の価格帯別買受け価額（平成26年）  
価格帯Ⅰ～Ⅴ
  - 9 各地裁の価格帯別乖離率（平成26年）  
価格帯Ⅰ～Ⅴ

## 1 はじめに

当サイトでは、各地裁ごとに※1、不動産競売で買受けられた「戸建て」及び「マンション」の件数、その価格帯、そして乖離率（買受価格と基準価額との乖離の程度）を調べて、その結果を掲載しています。本稿では、各地裁のデータをまとめ、全国50地裁における不動産競売買受けの概況をご紹介します。

外れ値の出現頻度が高い不動産競売市場の特質を考慮し、本稿の平均値は「中間値（中央値）」を用います。したがって、全国50地裁の平均値は、25番目と26番目の庁の値を平均したものとになります。（各地裁の価格動向は、各地裁の統計でご確認くださいようお願いいたします。）

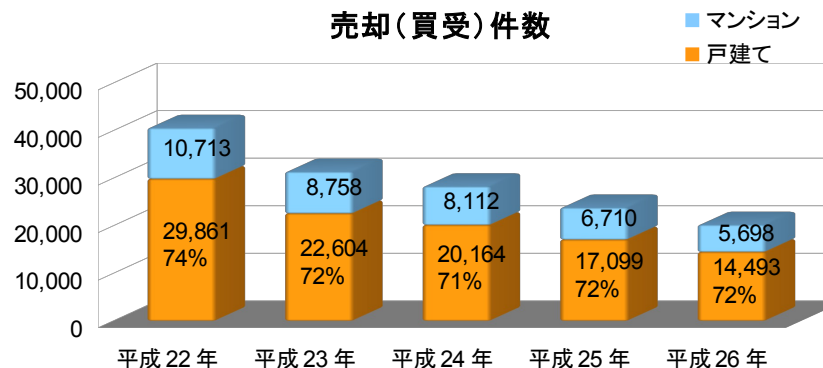
なお、取上げる年度は、平成22年（2010年）から平成26年（2014年）まで5年間ですが、BITシステム完成以前のデータには一部欠如※2がありますことをお断り申し上げます。

※1 今年から集計の単位を、本庁と支部を合わせた「地裁」としています。平成24年（2012年）にBITシステムが完成したのを機に、本庁、支部別々に統計をとっていたのを改めました。（このため今年は過去の全計算をやり直しました。）

※2 11地裁の30支部（当サイトの冒頭ページ参照）については、BIT掲載開始前のデータを欠いています。平成25年と平成26年はデータの欠如はありません。

## 2 全国の売却（買受）件数

「戸建て」及び「マンション」（いずれも一棟売りを除く）の全国の売却（買受）件数は、平成22年（2010年）以降、次のグラフのように推移しています。平成26年（2014年）は、4年前に比べ、戸建ては51%、マンションは47%減少しました。



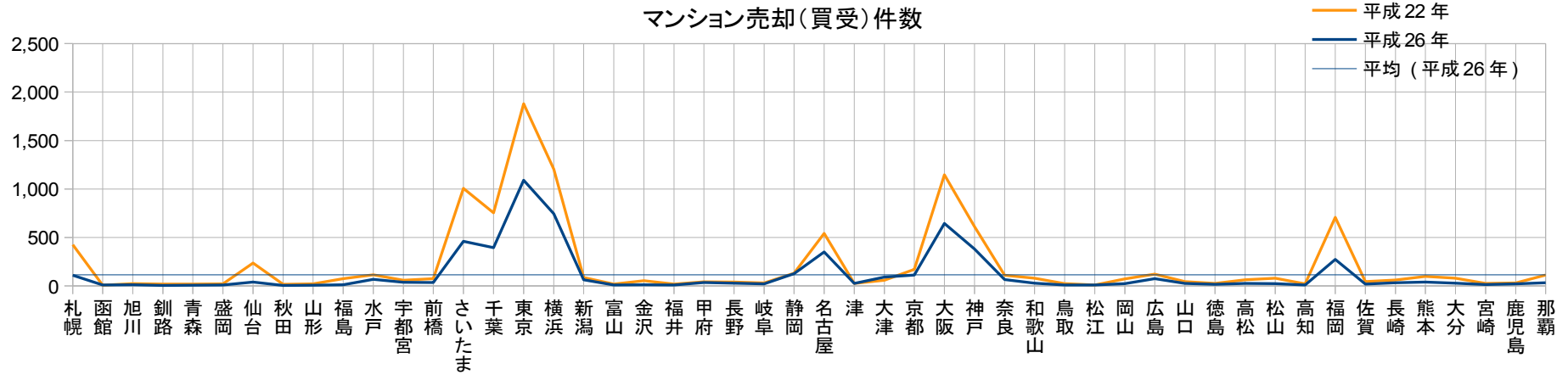
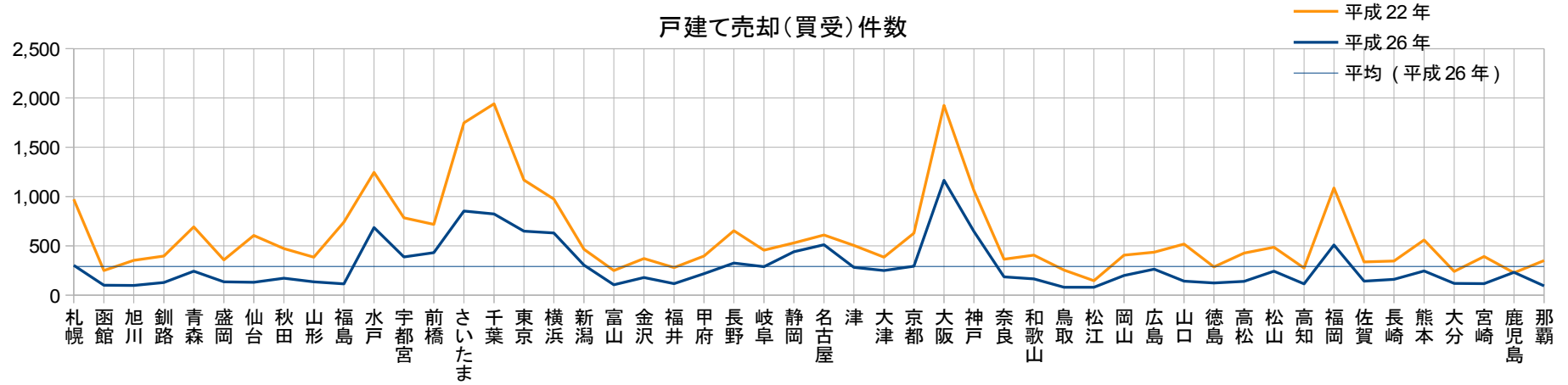
### 3 各地裁の売却(買受)件数

本庁、支部を含む各「地裁」の売却(買受)件数を、平成22年(2010年)と比較してみますと、次の2つのグラフのとおりです。減少は全国的のようです。

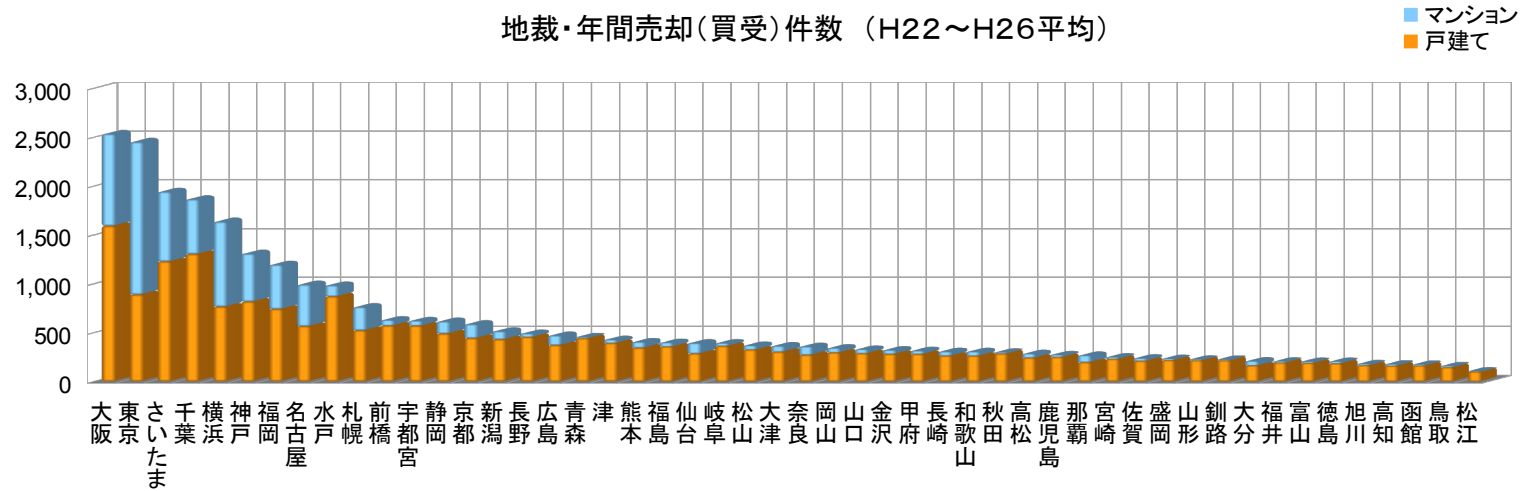
(参考)平成26年1庁当たり件数

	戸建て	マンション
平均(中間)件数	291	40
単純平均件数	417	170

←グラフ中に表示

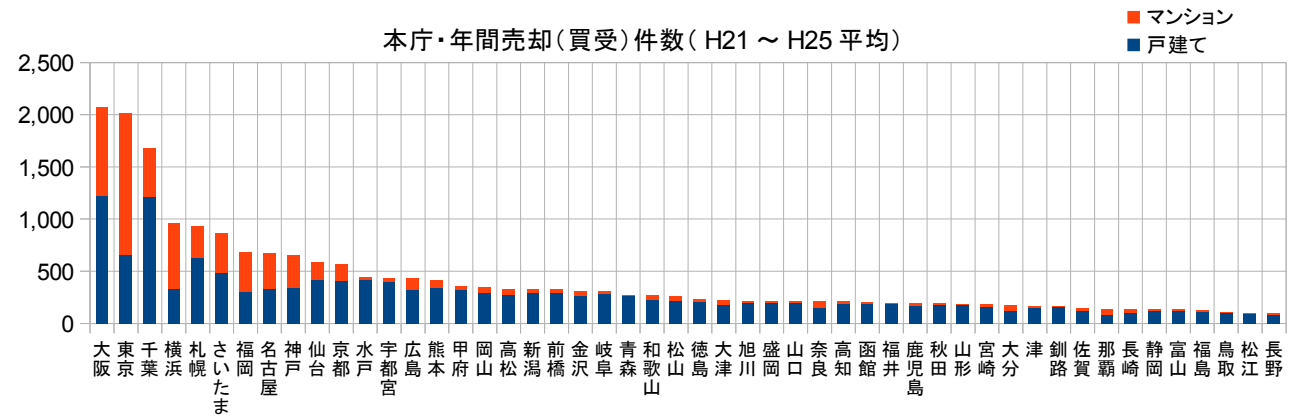


4 地裁を売却(買受)件数の多い順に並べてみると...



※中間値庁は「大津」と「奈良」

(参考)「本庁」を売却(買受)件数の多い順に並べたグラフです。



## 5 全国全件の価格帯

全国全件の価格帯を調べ、売却基準価額(以下「基準価額」といいます。)と売却価額(以下「買受け価額」といいます。)とを比較してみます。

価格帯は500万円単位で次の5区分としました。

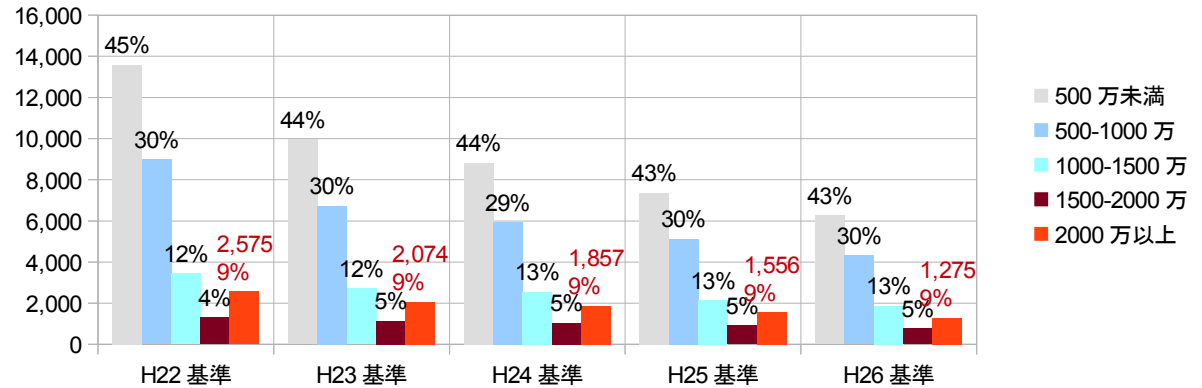
- 価格帯Ⅰ 500万円未満
- 価格帯Ⅱ 500万円以上1000万円未満
- 価格帯Ⅲ 1000万円以上1500万円未満
- 価格帯Ⅳ 1500万円以上2000万円未満
- 価格帯Ⅴ 2000万円以上

### <戸建てデータ>

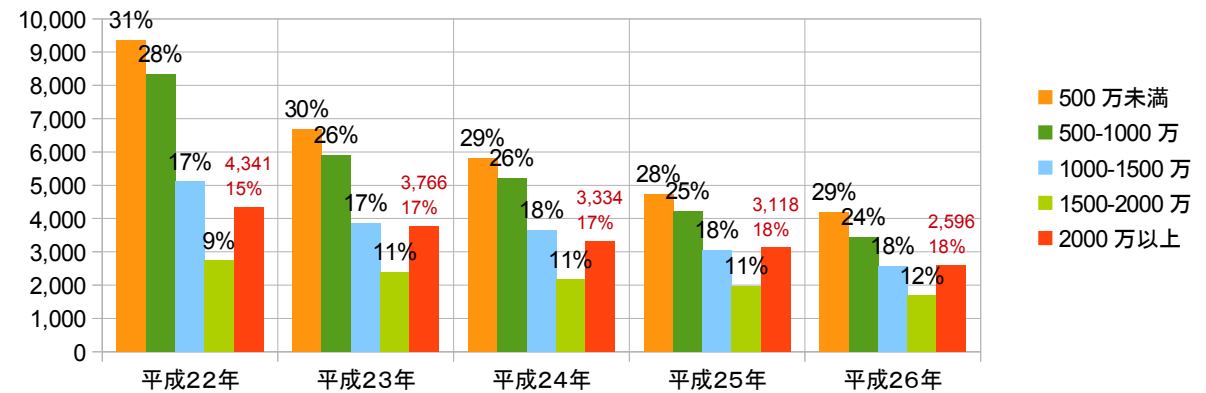
基準価額	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年
価格Ⅰ	13,580	9,952	8,802	7,369	6,256
価格Ⅱ	8,969	6,730	5,937	5,116	4,322
価格Ⅲ	3,440	2,720	2,543	2,149	1,866
価格Ⅳ	1,297	1,128	1,025	909	774
価格Ⅴ	2,575	2,074	1,857	1,556	1,275
計	29,861	22,604	20,164	17,099	14,493

買受け価額	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年
価格Ⅰ	9,353	6,679	5,804	4,738	4,196
価格Ⅱ	8,327	5,903	5,225	4,229	3,436
価格Ⅲ	5,104	3,864	3,639	3,048	2,578
価格Ⅳ	2,736	2,392	2,162	1,966	1,687
価格Ⅴ	4,341	3,766	3,334	3,118	2,596
計	29,861	22,604	20,164	17,099	14,493

### 戸建て基準価額の価格帯分布



### 戸建て買受け価額の価格帯分布

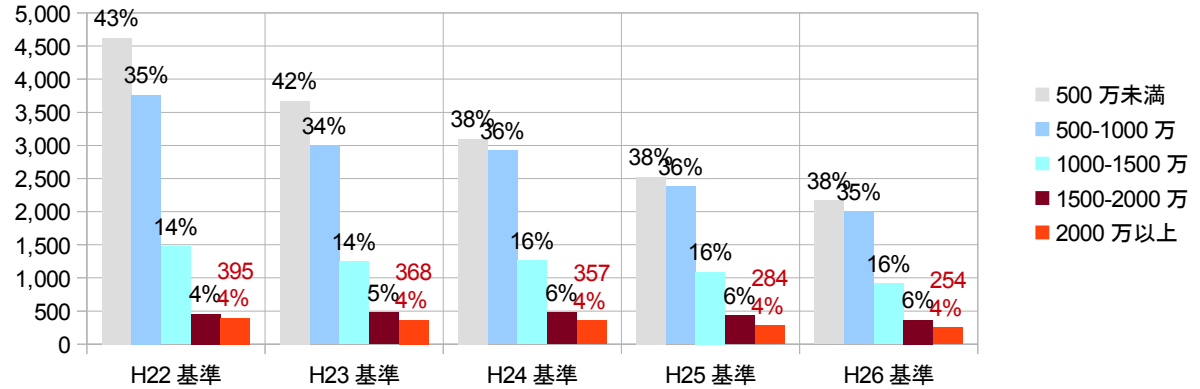


<マンションデータ>

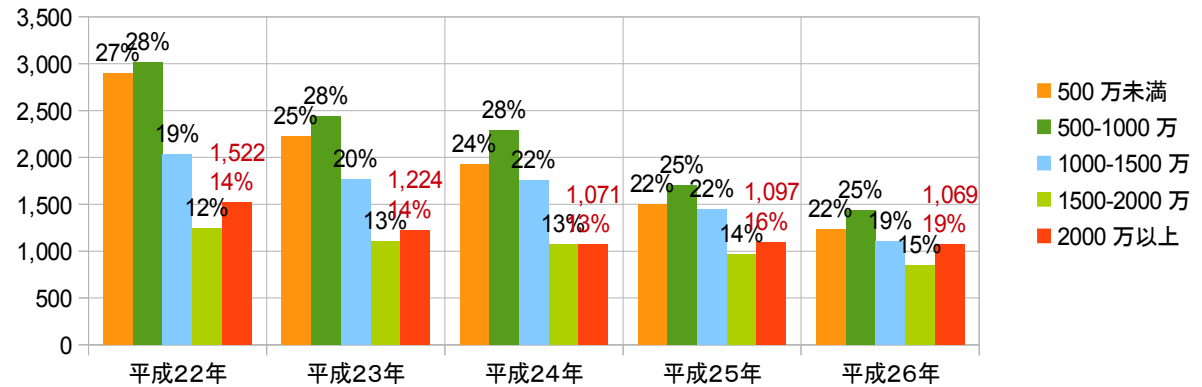
基準価額	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年
価格Ⅰ	4,621	3,670	3,098	2,523	2,166
価格Ⅱ	3,763	2,995	2,922	2,384	2,002
価格Ⅲ	1,478	1,251	1,262	1,088	912
価格Ⅳ	456	474	473	431	364
価格Ⅴ	395	368	357	284	254
計	10,713	8,758	8,112	6,710	5,698

買受け価額	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年
価格Ⅰ	2,899	2,224	1,926	1,503	1,235
価格Ⅱ	3,011	2,442	2,289	1,699	1,440
価格Ⅲ	2,035	1,764	1,752	1,450	1,107
価格Ⅳ	1,246	1,104	1,074	961	847
価格Ⅴ	1,522	1,224	1,071	1,097	1,069
計	10,713	8,758	8,112	6,710	5,698

マンション基準価額の価格帯分布

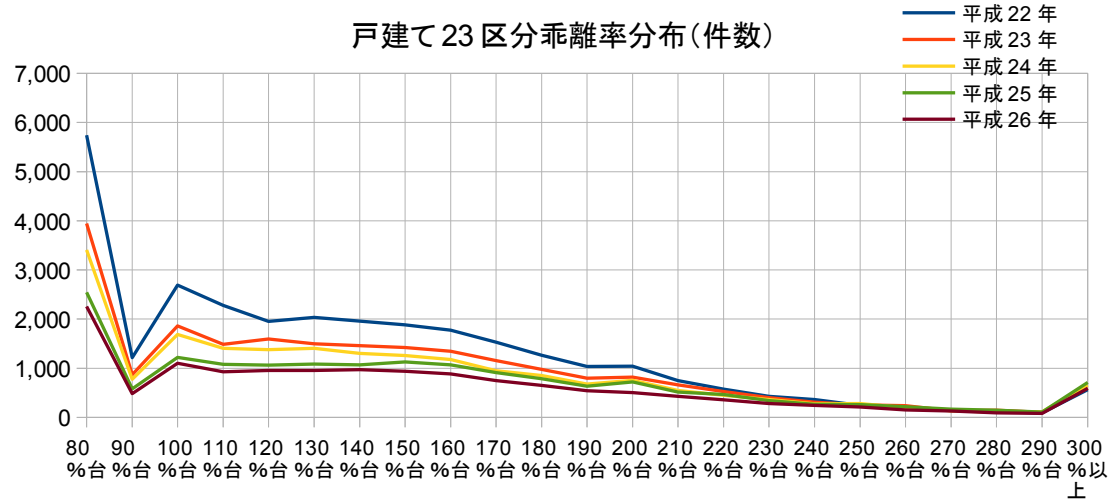


マンション買受け価額の価格帯分布



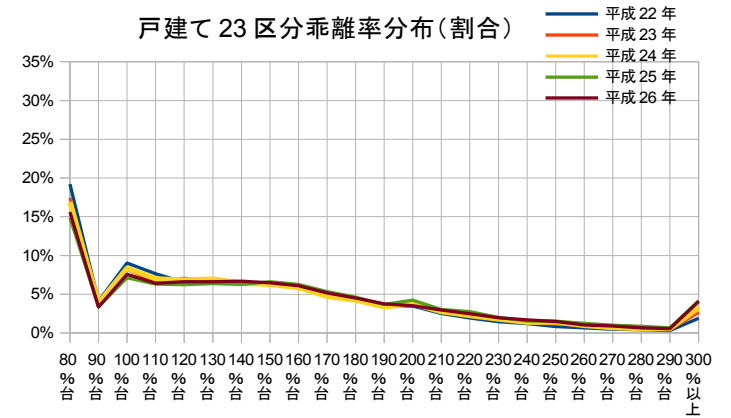
6 全国全件の乖離率(23区分)分布

戸建て 23 区分乖離率分布(件数)

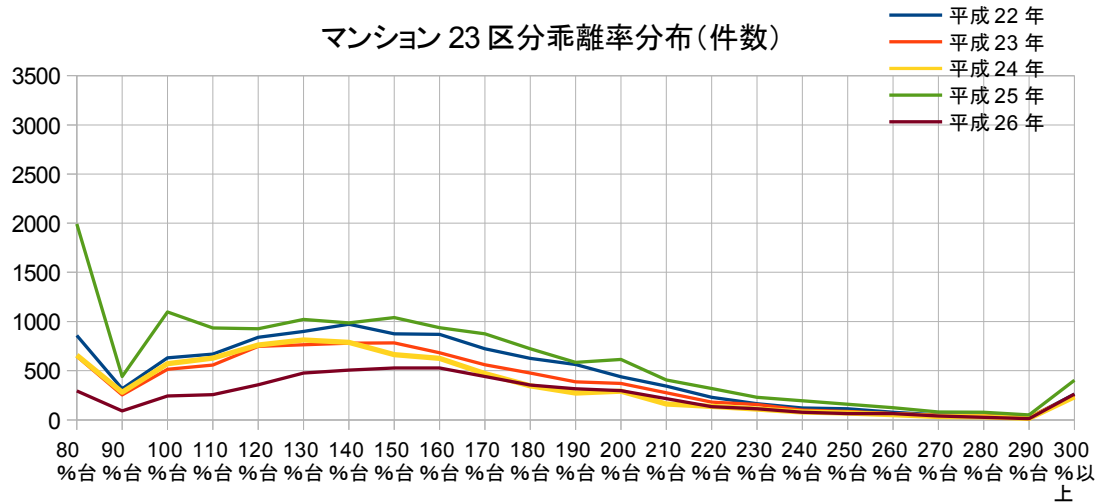


(参考)割合グラフ

戸建て 23 区分乖離率分布(割合)

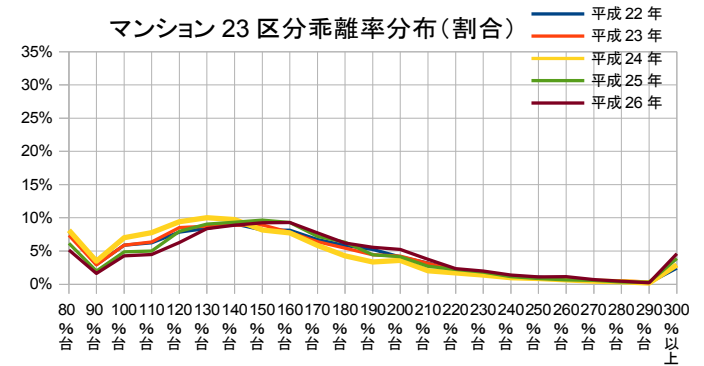


マンション 23 区分乖離率分布(件数)



(参考)割合グラフ

マンション 23 区分乖離率分布(割合)



乖離率 データ	戸建て（%は割合）										マンション（%は割合）									
	平成22年		平成23年		平成24年		平成25年		平成26年		平成22年		平成23年		平成24年		平成25年		平成26年	
80%台	5,739	19%	3,947	17%	3,409	17%	2,544	15%	2,258	16%	859	8%	646	7%	659	8%	412	6%	294	5%
90%台	1,217	4%	867	4%	776	4%	581	3%	483	3%	317	3%	255	3%	282	3%	134	2%	92	2%
100%台	2,689	9%	1,861	8%	1,685	8%	1,219	7%	1,100	8%	630	6%	514	6%	570	7%	327	5%	243	4%
110%台	2,278	8%	1,486	7%	1,406	7%	1,079	6%	929	6%	670	6%	558	6%	629	8%	334	5%	256	4%
120%台	1,952	7%	1,595	7%	1,376	7%	1,063	6%	956	7%	840	8%	748	9%	762	9%	533	8%	357	6%
130%台	2,033	7%	1,497	7%	1,402	7%	1,087	6%	956	7%	899	8%	764	9%	813	10%	607	9%	477	8%
140%台	1,956	7%	1,459	6%	1,300	6%	1,070	6%	969	7%	974	9%	780	9%	789	10%	627	9%	506	9%
150%台	1,882	6%	1,420	6%	1,260	6%	1,128	7%	939	6%	874	8%	783	9%	664	8%	648	10%	527	9%
160%台	1,772	6%	1,346	6%	1,179	6%	1,070	6%	885	6%	870	8%	683	8%	626	8%	623	9%	529	9%
170%台	1,528	5%	1,158	5%	949	5%	912	5%	749	5%	722	7%	561	6%	472	6%	484	7%	441	8%
180%台	1,262	4%	977	4%	851	4%	788	5%	653	5%	625	6%	477	5%	346	4%	423	6%	354	6%
190%台	1,034	3%	795	4%	677	3%	633	4%	543	4%	562	5%	388	4%	273	3%	298	4%	316	6%
200%台	1,039	3%	821	4%	756	4%	723	4%	506	3%	440	4%	370	4%	291	4%	280	4%	298	5%
210%台	750	3%	664	3%	551	3%	517	3%	429	3%	343	3%	275	3%	163	2%	181	3%	215	4%
220%台	573	2%	524	2%	449	2%	467	3%	357	2%	230	2%	182	2%	138	2%	149	2%	134	2%
230%台	427	1%	402	2%	363	2%	339	2%	283	2%	164	2%	157	2%	111	1%	124	2%	112	2%
240%台	363	1%	311	1%	279	1%	264	2%	241	2%	121	1%	99	1%	81	1%	78	1%	78	1%
250%台	244	1%	258	1%	284	1%	261	2%	212	1%	113	1%	85	1%	70	1%	58	1%	63	1%
260%台	199	1%	237	1%	195	1%	215	1%	149	1%	77	1%	65	1%	54	1%	45	1%	65	1%
270%台	143	0%	133	1%	137	1%	170	1%	131	1%	52	0%	48	1%	36	0%	40	1%	40	1%
280%台	120	0%	148	1%	109	1%	146	1%	94	1%	47	0%	43	0%	31	0%	24	0%	25	0%
290%台	94	0%	102	0%	115	1%	111	1%	81	1%	22	0%	29	0%	16	0%	21	0%	13	0%
300%以上	567	2%	596	3%	656	3%	712	4%	590	4%	262	2%	248	3%	236	3%	260	4%	263	5%
合計	29,861	100%	22,604	100%	20,164	100%	17,099	100%	14,493	100%	10,713	100%	8,758	100%	8,112	100%	6,710	100%	5,698	100%

## 7 全国全件の乖離率(5区分)分布

乖離率の分布状況の年度変化を、5区分乖離率※の「割合」で見ると、右のグラフのとおりです。

※5区分乖離率とは、乖離率を(1)80%以上100%未満、(2)100%以上150%未満、(3)150%以上200%未満、(4)200%以上250%未満、(5)250%以上の5つに区分したものです。

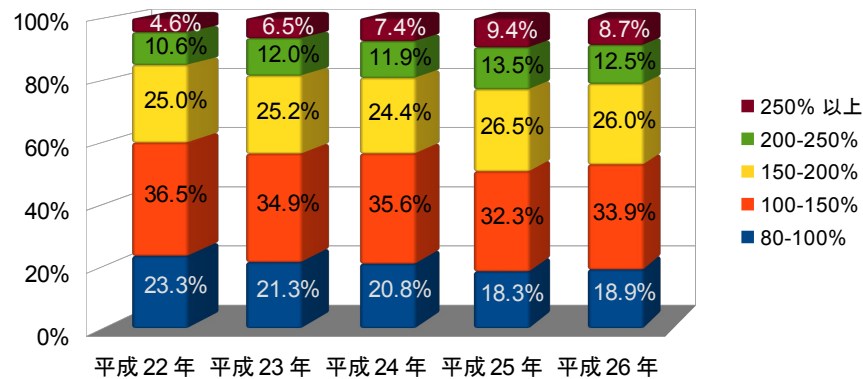
戸建て、マンションともに、グラフの右側にいくほど黄色から上の区分が増えており、乖離率は高まっています。

<戸建て>は、(23区分グラフでも)年度による変化は小さく、安定していますが、平成25年には上位2区分が2割を超え、顕著な上昇を示しました。平成26年も、おおむね前年同様で推移しています。

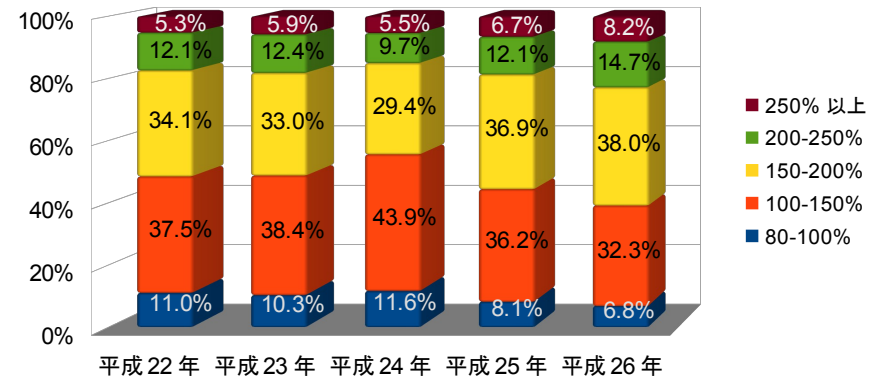
<マンション>は、戸建てと比べ、基準未満(80-100%)の買受けが1割ほど少なく、乖離率は100-200%に中心化する傾向がありますが、150%未満の買受割合は、平成22年48.5%であったのが、平成26年には40.1%に減少しています。その分、150%以上の買受けが増えています。

さらに細かく見ると、平成24年に一旦低乖離率化し、翌平成25年に高乖離率化するという動きがあり、また、平成26年には上位2区分が初めて2割を超えました。マンションの乖離率は、戸建てと比べると、短期間に大きく動く(投機的)ようです。

乖離率の分布割合(戸建て全件)



乖離率の分布割合(マンション全件)



データ	戸建て (%は割合)									
	平成22年		平成23年		平成24年		平成25年		平成26年	
80-100%	6,956	23%	4,814	21%	4,185	21%	3,125	18%	2,741	19%
100-150%	10,908	37%	7,898	35%	7,169	36%	5,518	32%	4,910	34%
150-200%	7,478	25%	5,696	25%	4,916	24%	4,531	26%	3,769	26%
200-250%	3,152	11%	2,722	12%	2,398	12%	2,310	14%	1,816	13%
250%以上	1,367	5%	1,474	7%	1,496	7%	1,615	9%	1,257	9%
合計	29,861	100%	22,604	100%	20,164	100%	17,099	100%	14,493	100%

データ	マンション (%は割合)									
	平成22年		平成23年		平成24年		平成25年		平成26年	
80-100%	1,176	11%	901	10%	941	12%	546	8%	386	7%
100-150%	4,013	37%	3,364	38%	3,563	44%	2,428	36%	1,839	32%
150-200%	3,653	34%	2,892	33%	2,381	29%	2,476	37%	2,167	38%
200-250%	1,298	12%	1,083	12%	784	10%	812	12%	837	15%
250%以上	573	5%	518	6%	443	5%	448	7%	469	8%
合計	10,713	100%	8,758	100%	8,112	100%	6,710	100%	5,698	100%



## 8 各地裁の価格帯別買受け価額(平成26年)

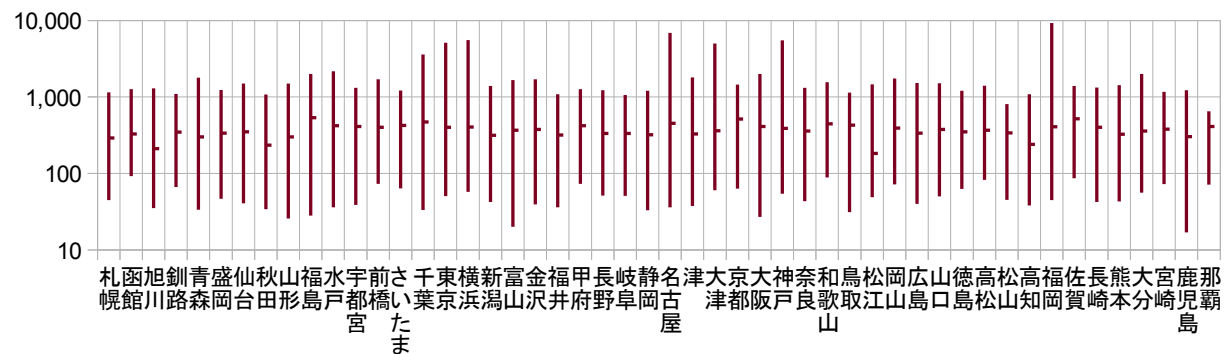
### 1) 価格帯 I (基準価額500万円未満)

(参考)

グラフの各庁中間価額の50庁平均(中間)価額	
戸建て	3,638,750
マンション	4,196,000

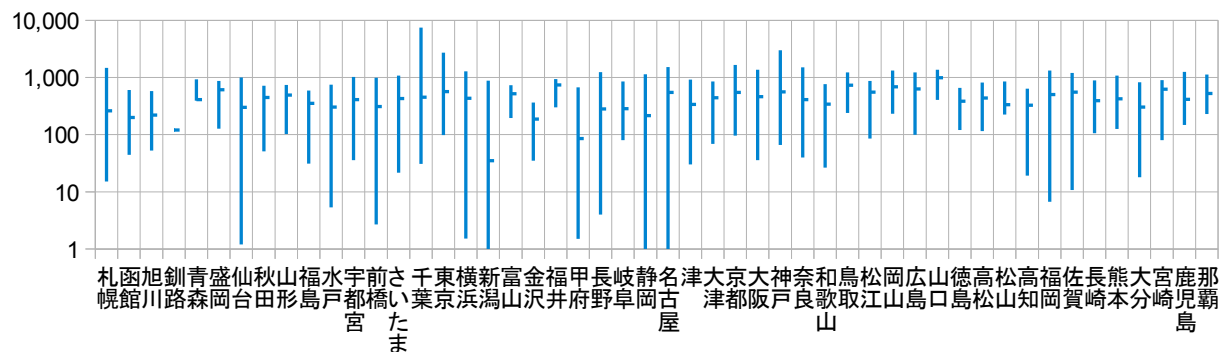
### 平成 26 年各庁買受け価額(戸建て価格帯 I)

(対数目盛使用、上端最高、下端最低、横棒中間)(単位:万円)



### 平成 26 年各庁買受け価額(マンション価格帯 I)

(対数目盛使用、上端最高、下端最低、横棒中間)(単位:万円)



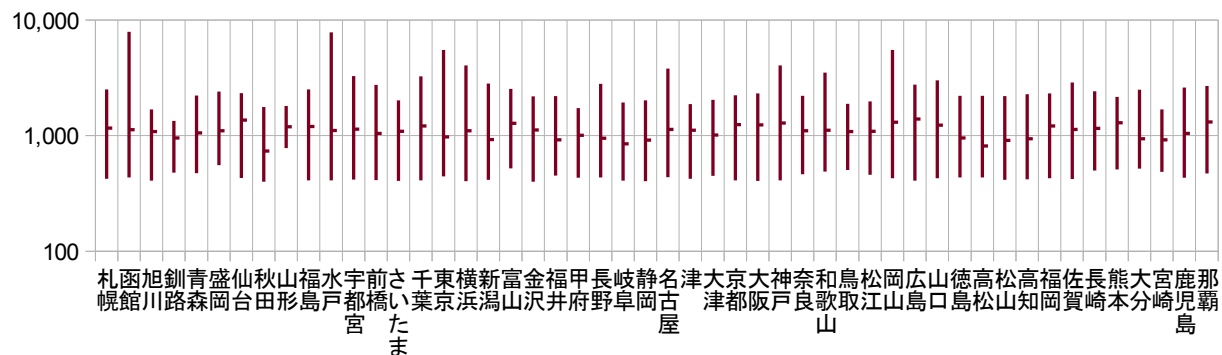
2) 価格帯Ⅱ (基準価額500万円以上1000万円未満)

(参考)

グラフの各庁中間価額の50庁平均(中間)価額	
戸建て	11,031,022
マンション	11,620,204

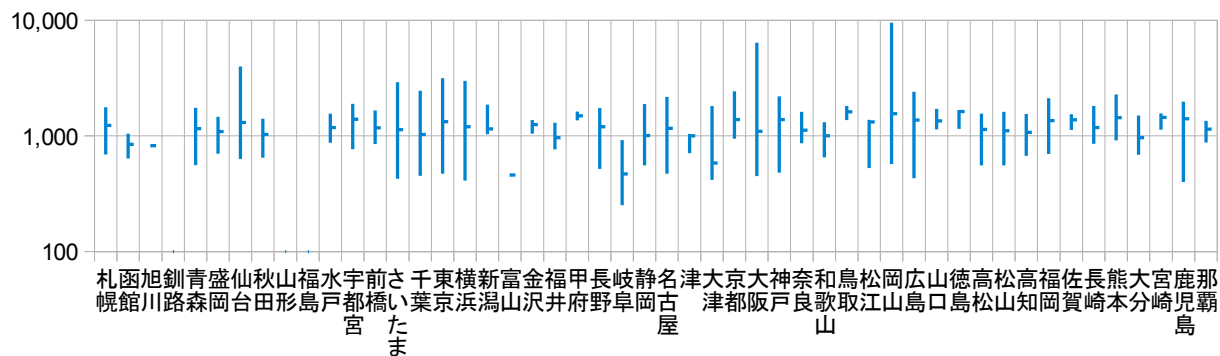
平成26年各庁買受け価額(戸建て価格帯Ⅱ)

(対数目盛使用、上端最高、下端最低、横棒中間)(単位:万円)



平成26年各庁買受け価額(マンション価格帯Ⅱ)

(対数目盛使用、上端最高、下端最低、横棒中間)(単位:万円)



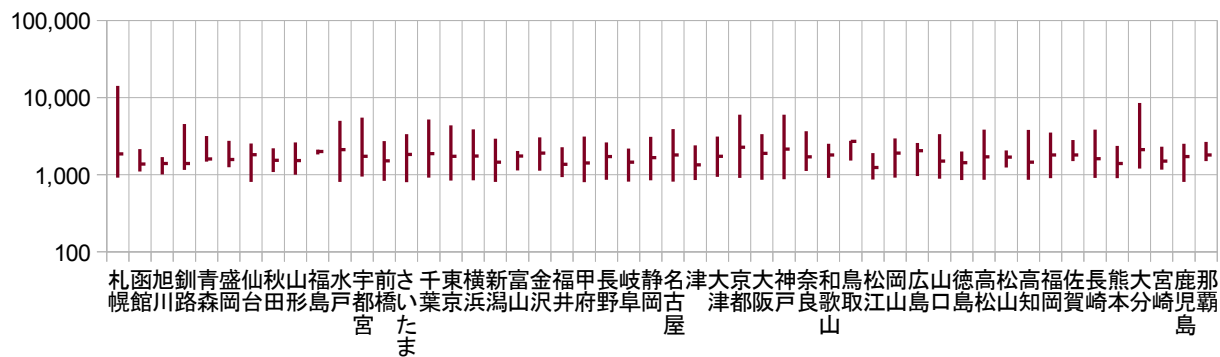
### 3) 価格帯Ⅲ(基準価額1000万円以上1500万円未満)

(参考)

グラフの各庁中間価額の50庁平均(中間)価額	
戸建て	17,202,450
マンション	16,787,500

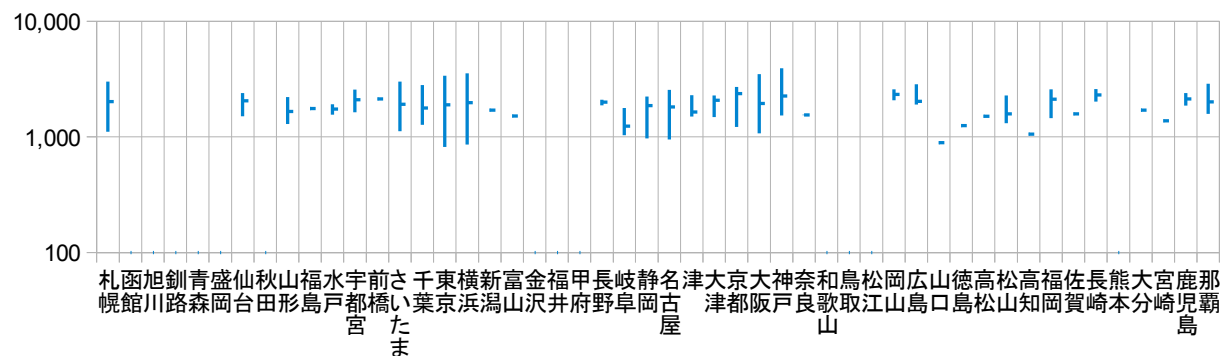
#### 平成 26 年各庁買受け価額(戸建て価格帯Ⅲ)

(対数目盛使用、上端最高、下端最低、横棒中間)(単位:万円)



#### 平成 26 年各庁買受け価額(マンション価格帯Ⅲ)

(対数目盛使用、上端最高、下端最低、横棒中間)(単位:万円)



4) 価格帯Ⅳ(基準価額1500万円以上2000万円未満)

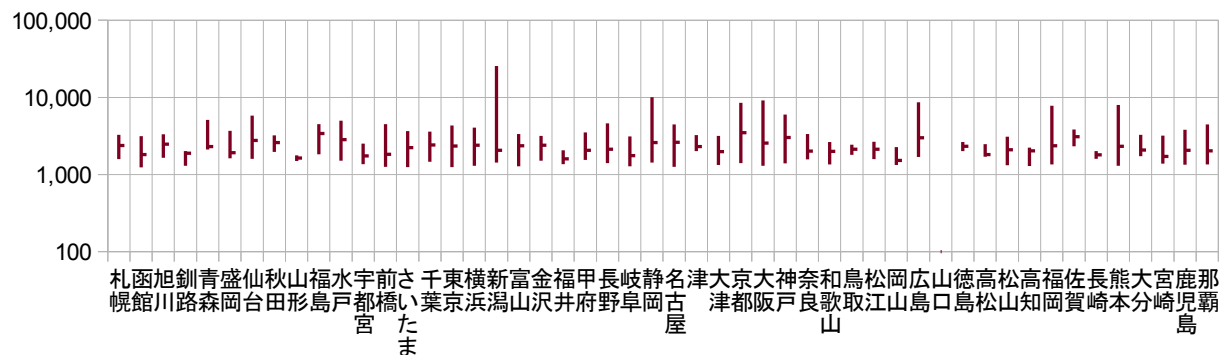
(参考)

グラフの各庁中間価額の50庁平均(中間)価額	
戸建て	21,242,500
マンション	0

(注)この表の「0」は、50庁中、26以上の地裁で売却実績がなかったことを意味します。

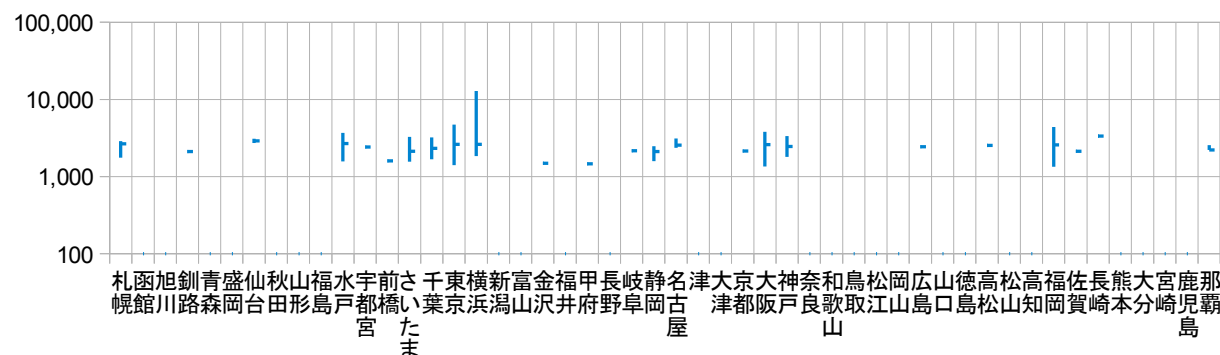
平成26年各庁買受け価額(戸建て価格帯Ⅳ)

(対数目盛使用、上端最高、下端最低、横棒中間)(単位:万円)



平成26年各庁買受け価額(マンション価格帯Ⅳ)

(対数目盛使用、上端最高、下端最低、横棒中間)(単位:万円)



5) 価格帯V (基準価額2000万円以上)

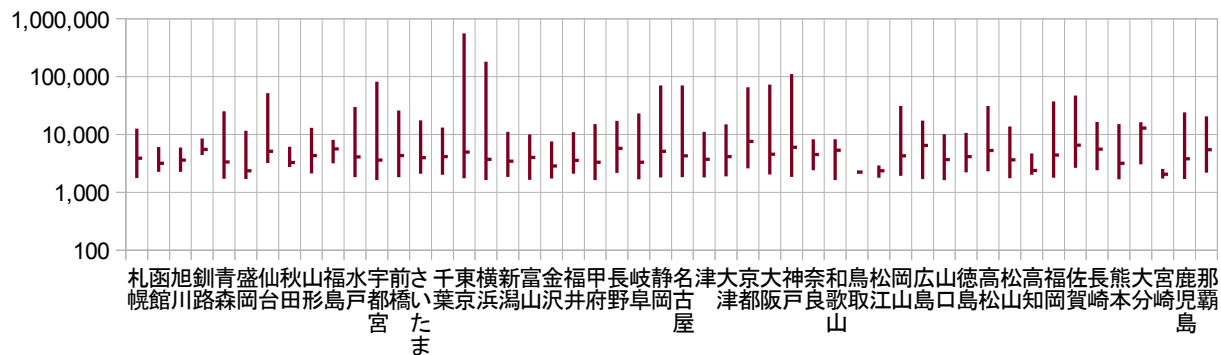
(参考)

グラフの各庁中間価額の50庁平均(中間) 価額	
戸建て	40,878,500
マンション	0

(注)この表の「0」は、50庁中、26以上の地裁で売却実績がなかったことを意味します。

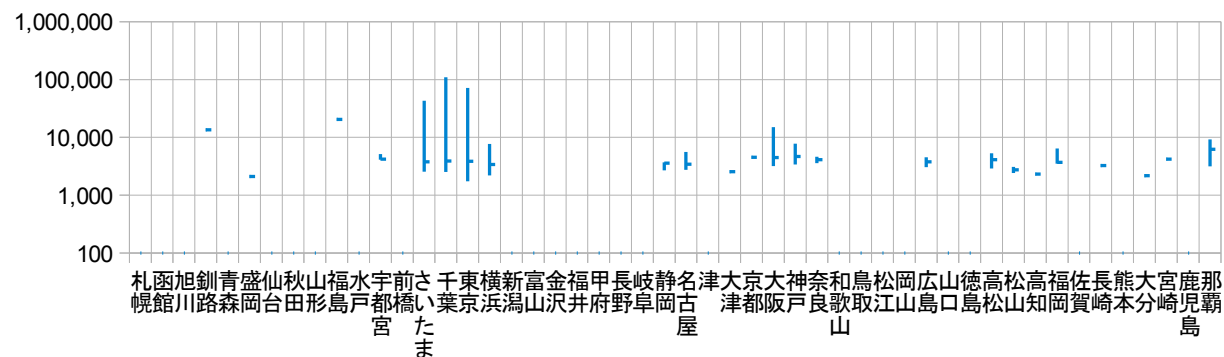
平成 26 年各庁買受け価額(戸建て価格帯V)

(対数目盛使用、上端最高、下端最低、横棒中間)(単位:万円)



平成 26 年各庁買受け価額(マンション価格帯V)

(対数目盛使用、上端最高、下端最低、横棒中間)(単位:万円)



## 9 各地裁の価格帯別乖離率(平成26年)

平成26年の各地裁の乖離率の最大値、最小値、中間値を価格帯ごとに見てみますと次のグラフのとおりです。(データ数値は各地裁の統計でご確認ください。)

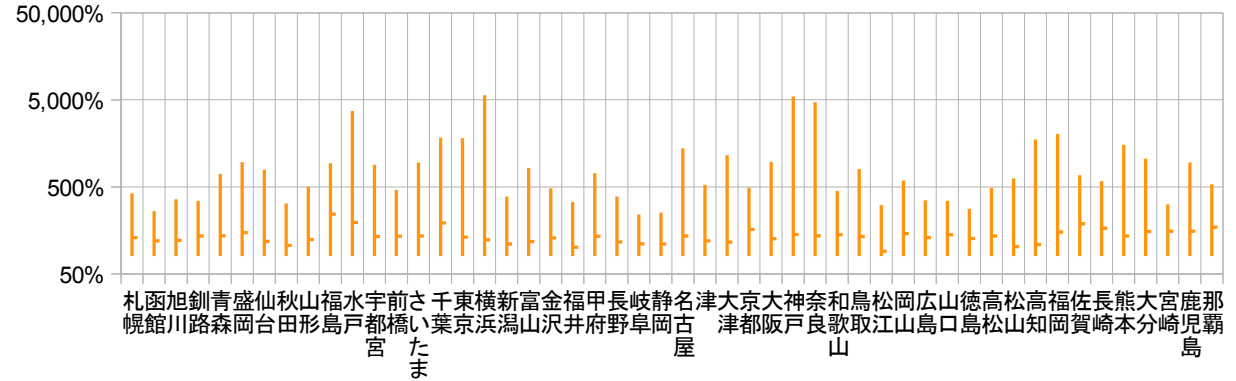
### 1) 価格帯 I (基準価額500万円未満)

(参考)

グラフの各庁中間乖離率の50庁平均(中間)値	
戸建て	134.5%
マンション	161.7%

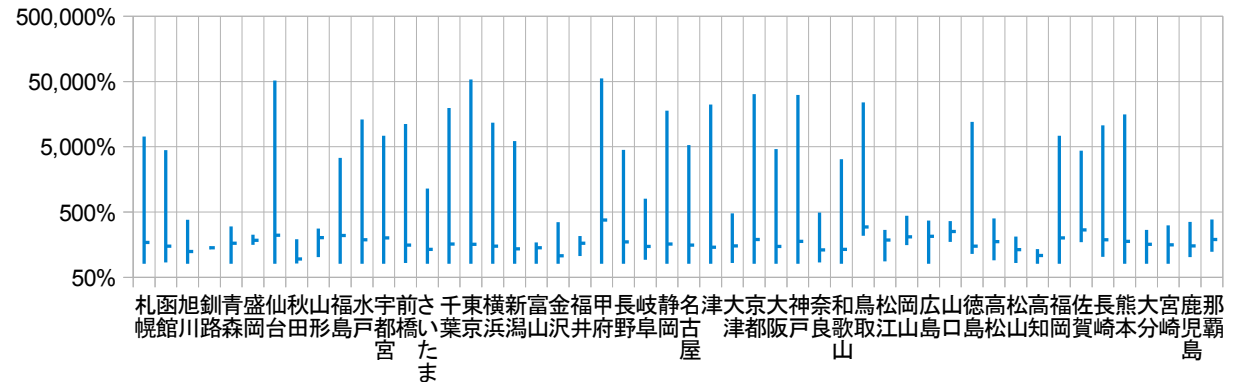
### 平成26年各庁乖離率(戸建て価格帯 I)

(対数目盛使用、上端最高、下端最低、横棒中間)



### 平成26年各庁乖離率(マンション価格帯 I)

(対数目盛使用、上端最高、下端最低、横棒中間)



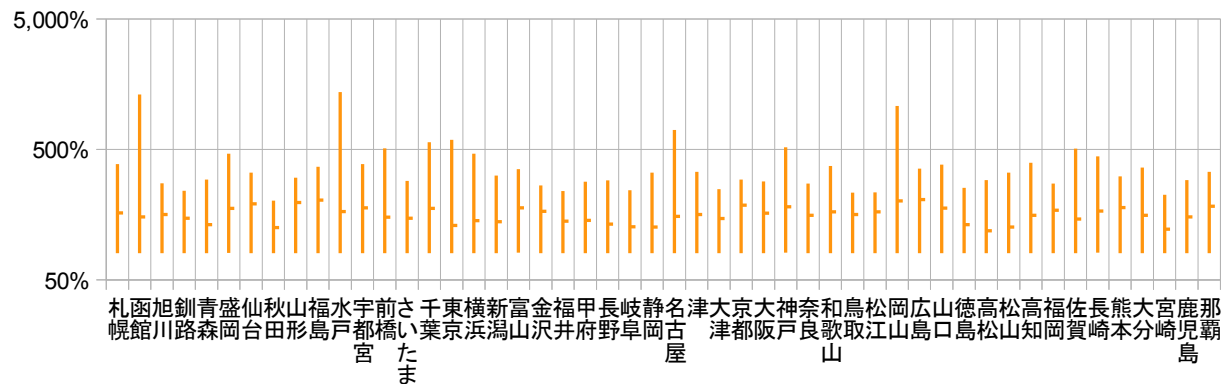
2) 価格帯Ⅱ (基準価額500万円以上1000万円未満)

(参考)

グラフの各庁中間乖離率の50庁平均(中間)値	
戸建て	157.4%
マンション	171.9%

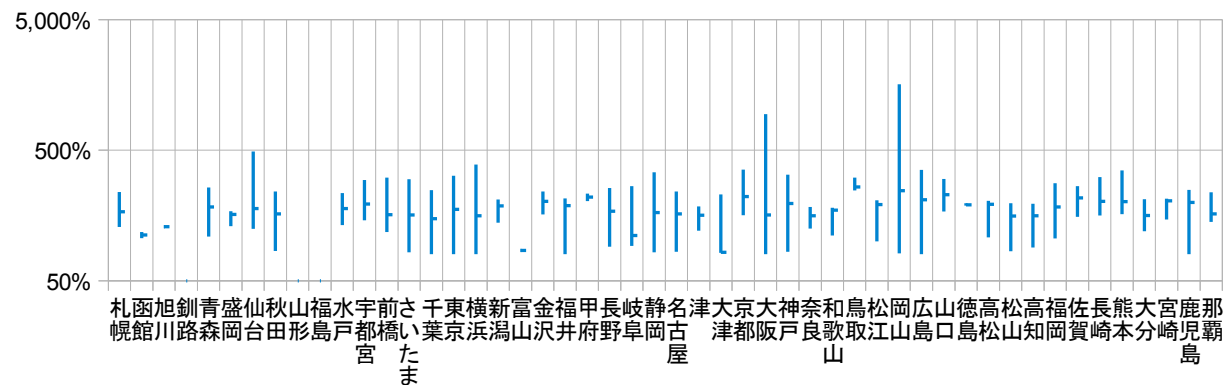
平成26年各庁乖離率(戸建て価格帯Ⅱ)

(対数目盛使用、上端最高、下端最低、横棒中間)



平成26年各庁乖離率(マンション価格帯Ⅱ)

(対数目盛使用、上端最高、下端最低、横棒中間)



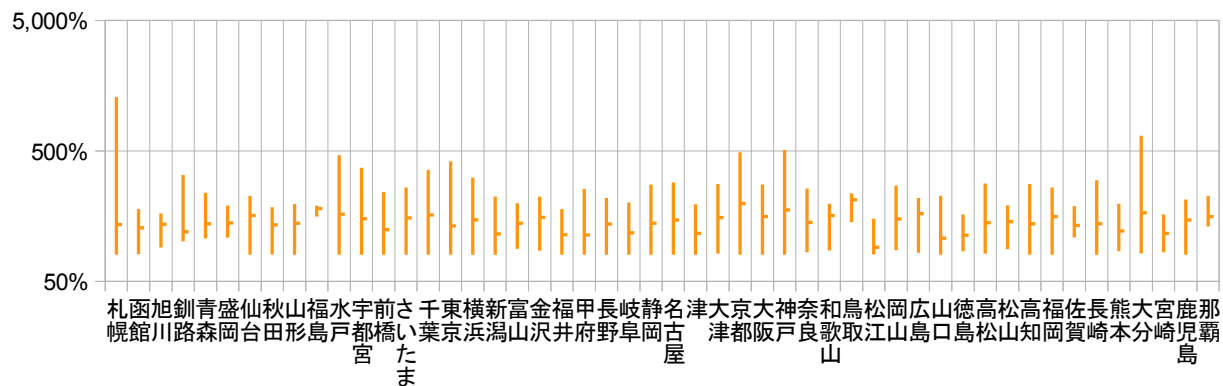
### 3) 価格帯Ⅲ(基準価額1000万円以上1500万円未満)

(参考)

グラフの各庁中間乖離率の50庁平均(中間)値	
戸建て	140.0%
マンション	151.4%

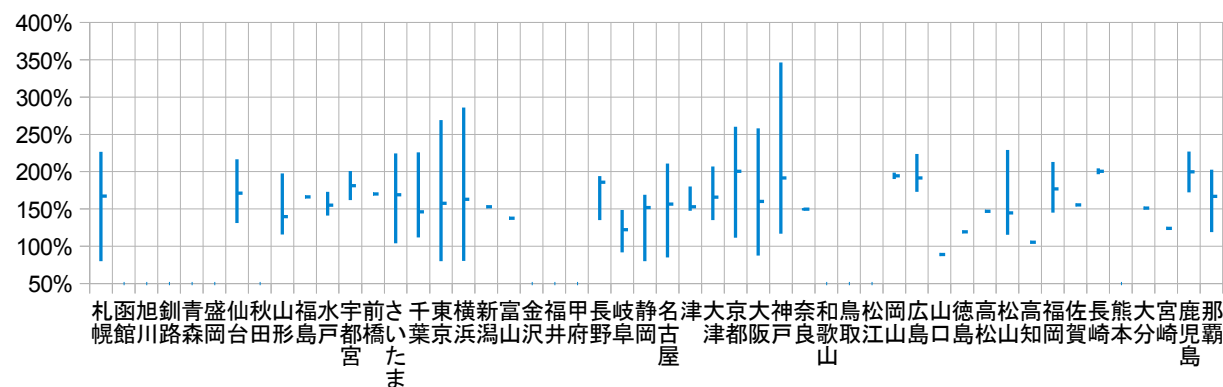
#### 平成 26 年各庁乖離率(戸建て価格帯Ⅲ)

(対数目盛使用、上端最高、下端最低、横棒中間)



#### 平成 26 年各庁乖離率(マンション価格帯Ⅲ)

(上端最高、下端最低、横棒中間)





#### 4) 価格帯Ⅳ(基準価額1500万円以上2000万円未満)

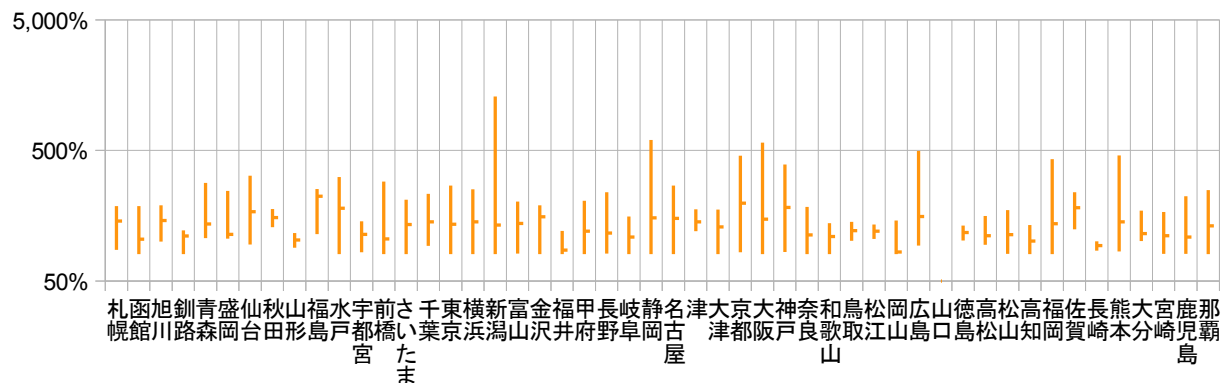
(参考)

グラフの各庁中間乖離率の50庁平均(中間)値	
戸建て	130.9%
マンション	0.0%

(注)この表の「0.0%」は、50庁中、26以上の地裁で売却実績がなかったことを意味します。

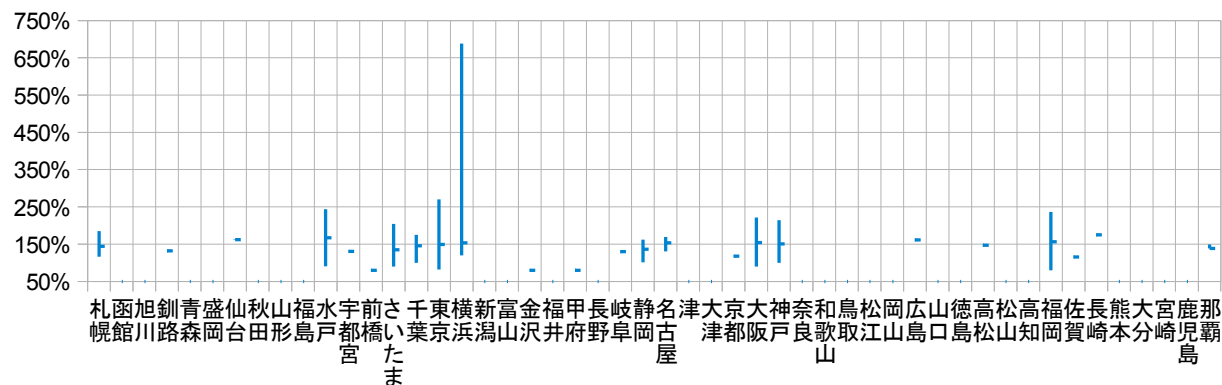
#### 平成 26 年各庁乖離率(戸建て価格帯Ⅳ)

(対数目盛使用、上端最高、下端最低、横棒中間)



#### 平成 26 年各庁乖離率(マンション価格帯Ⅳ)

(上端最高、下端最低、横棒中間)



5) 価格帯V (基準価額2000万円以上)

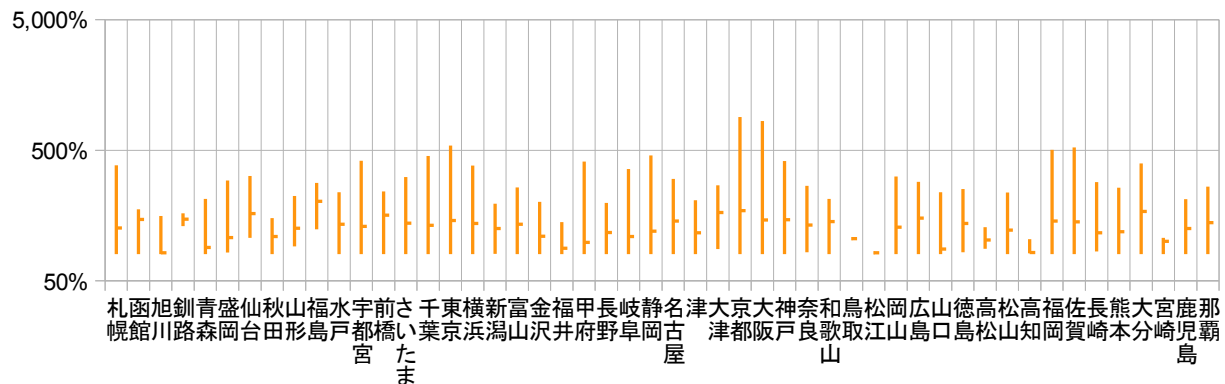
(参考)

グラフの各庁中間乖離率の50庁平均(中間)値	
戸建て	129.5%
マンション	0.0%

(注)この表の「0.0%」は、50庁中、26以上の地裁で売却実績がなかったことを意味します。

平成 26 年各庁乖離率(戸建て価格帯V)

(対数目盛使用、上端最高、下端最低、横棒中間)



平成 26 年各庁乖離率(マンション価格帯V)

(上端最高、下端最低、横棒中間)

