

# 不動産競売価格の概況

(平成22年～平成26年)

平成27年2月5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 全国全件の売却基準価額
- 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 各地裁の平均乖離率(平成26年)
- 9 各地裁の平均乖離率を4年前と比べてみると...
- 10 全国平均乖離率
- 11 平成26年(2014年)の価格帯別全国平均乖離率
- 12 平成22年(2010年)以降の価格帯別全国平均乖離率の動き
- 13 (参考)価格帯II庁別平均乖離率(3年間比較)50庁一覧グラフ

## 1 はじめに

当サイトでは、各地裁ごとに※1、不動産競売で買い受けられた「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の平均的状況をご紹介します。

平均的状況というのは、50地裁のうち中間庁、すなわち25番目と26番目の庁を平均した状況です。乖離率について言えば、各地裁の平均乖離率を元に算出した、50庁の平均(中間)値を全国平均値といたします。(本稿の平均値はデータが存在しない地裁も加えた50庁の平均値であり、データが存在する地裁だけの平均値ではありません。)

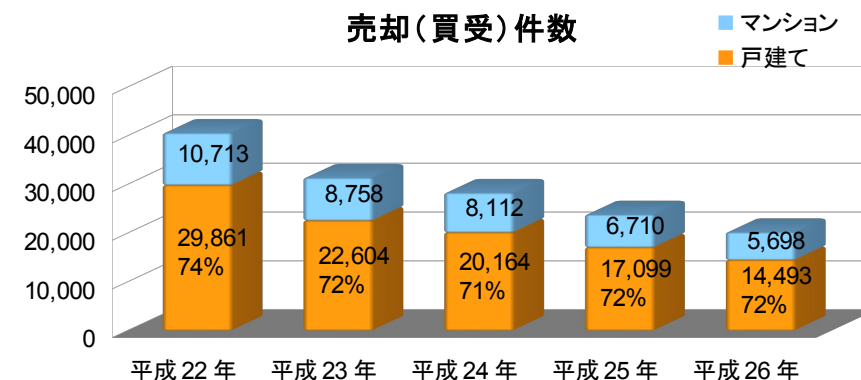
なお、取上げる年度は、平成22年(2010年)から平成26年(2014年)まで5年間ですが、BITシステム完成以前のデータには一部欠如※2がありますことをお断り申し上げます。

※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年前に比し、戸建ては51%、マンションは47%減少しました。



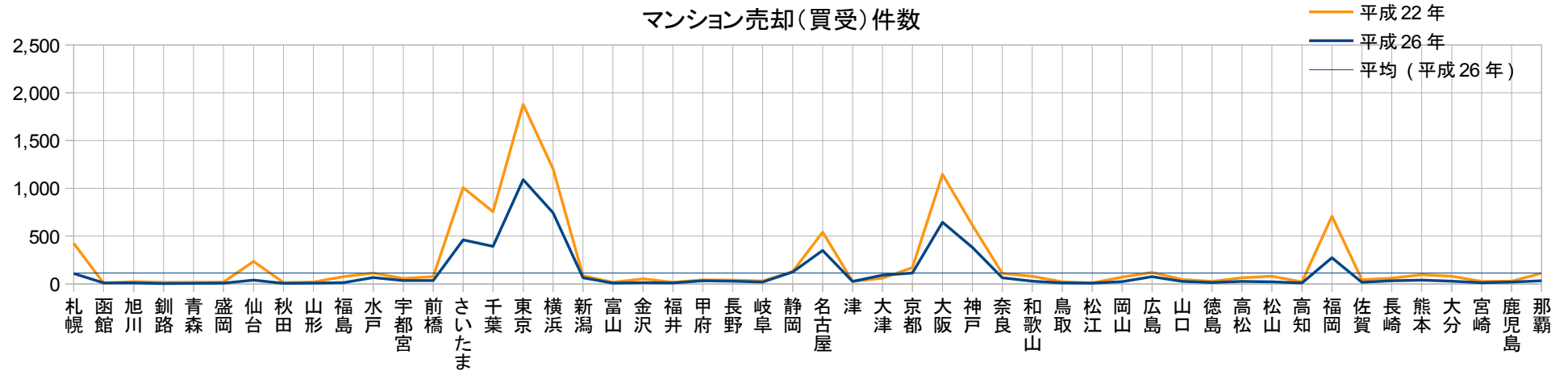
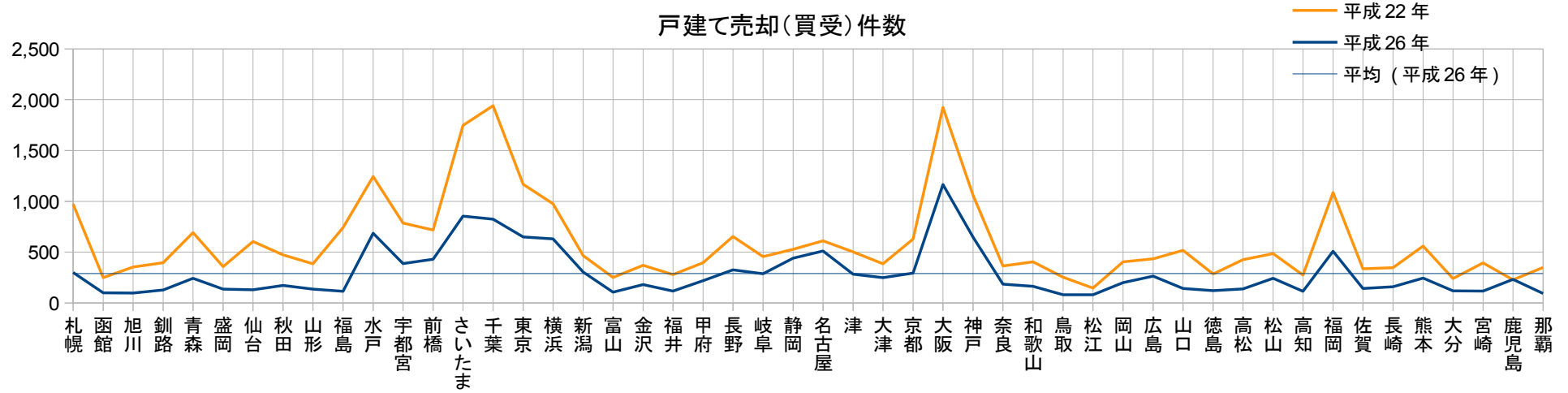
### 3 各地裁の売却(買受)件数

(参考)平成26年平均件数

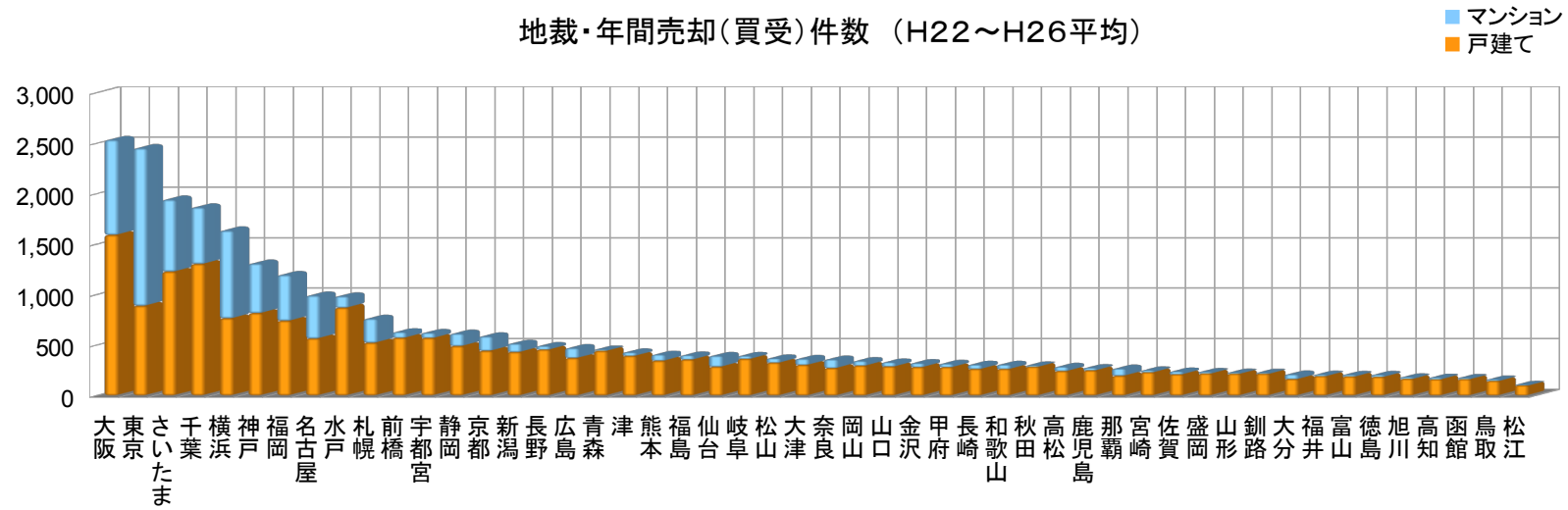
本庁、支部を含む各「地裁」の売却(買受)件数を、平成22年(2010年)と比較してみますと、次の2つのグラフのとおりです。減少は全国的のようです。

	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

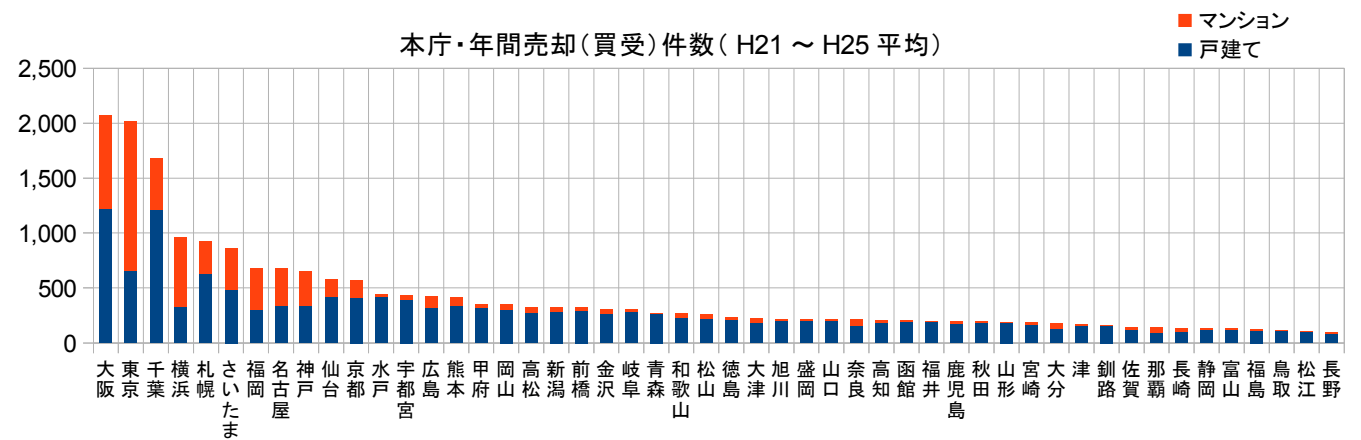


4 地裁を売却(買受)件数の多い順に並べてみると・・・



※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 全国全件の売却基準価額

右のグラフは、全国の全物件の基準価額を調べ、価格帯ごとに分けて、各価格帯の「割合」を年度比較したものです。

価格帯は、基準価額を500万円単位で次の5つに区分しました。

- 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

全国的には、価格帯は、戸建て、マンションともに2000万未満(価格帯ⅠⅡⅢⅣ)が全体の9割を占め、この割合は5年間変わりません(価格帯Ⅴは戸建て9%、マンション4%)。

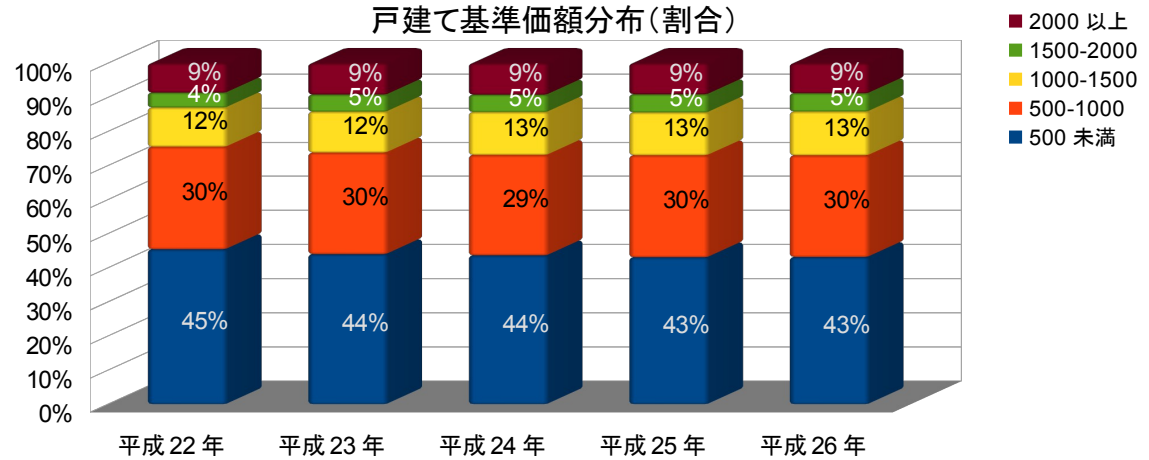
しかしながら、2000万未満の4価格帯の中で、1000万未満(価格帯ⅠⅡ)の割合は次のように低下しています。

<戸建て>75%→74%→73%→73%→73%

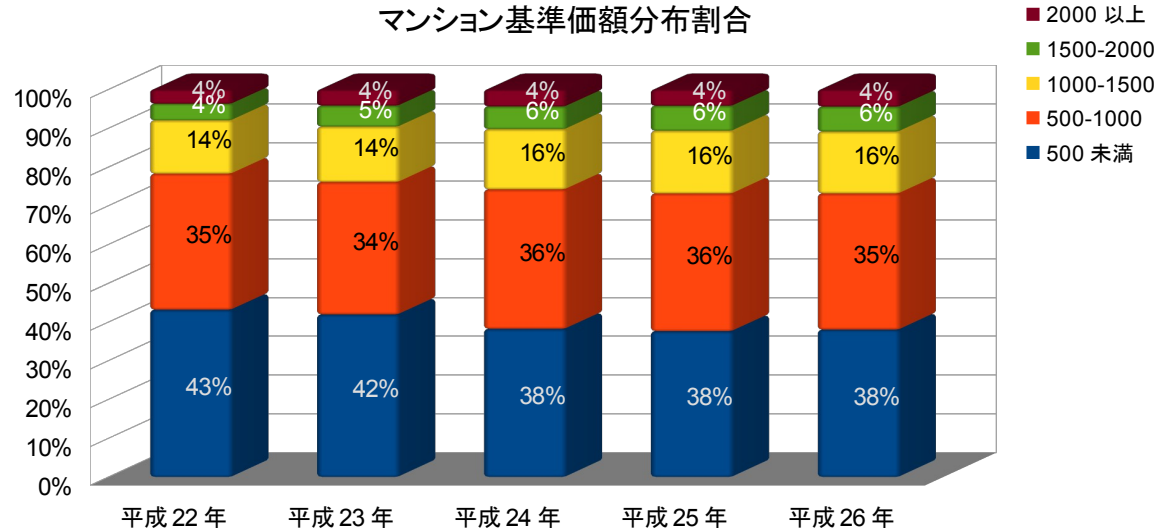
<マンション>78%→76%→74%→74%→73%

戸建てマンションともに、平成23年(2011年)以降、このような高価格化が進んでいます。

### 戸建て基準価額分布(割合)

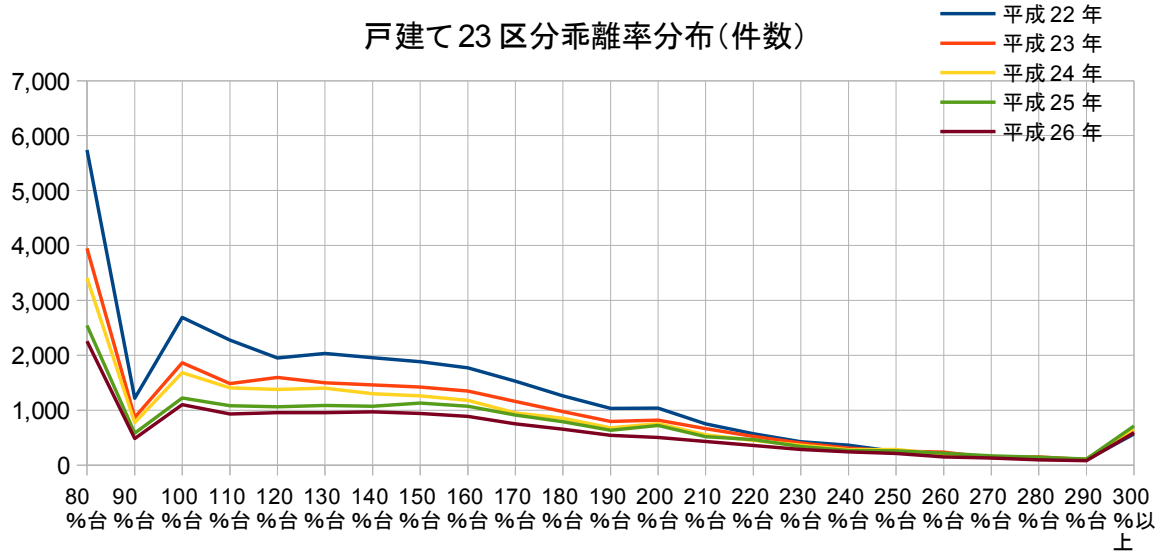


### マンション基準価額分布割合



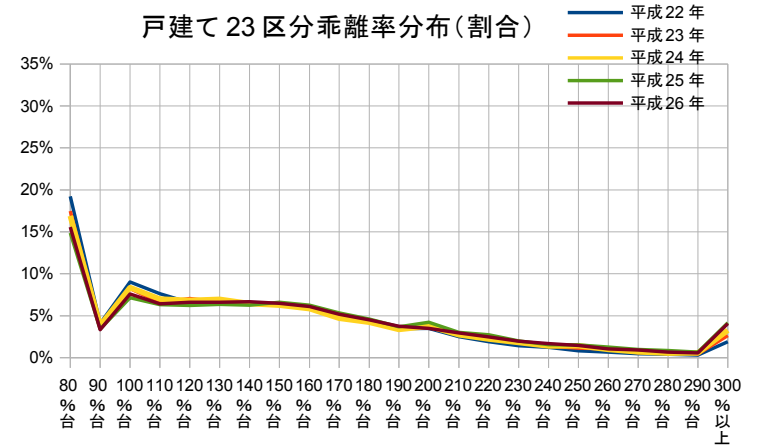
6 全国全件の乖離率(23区分)分布

戸建て 23 区分乖離率分布(件数)

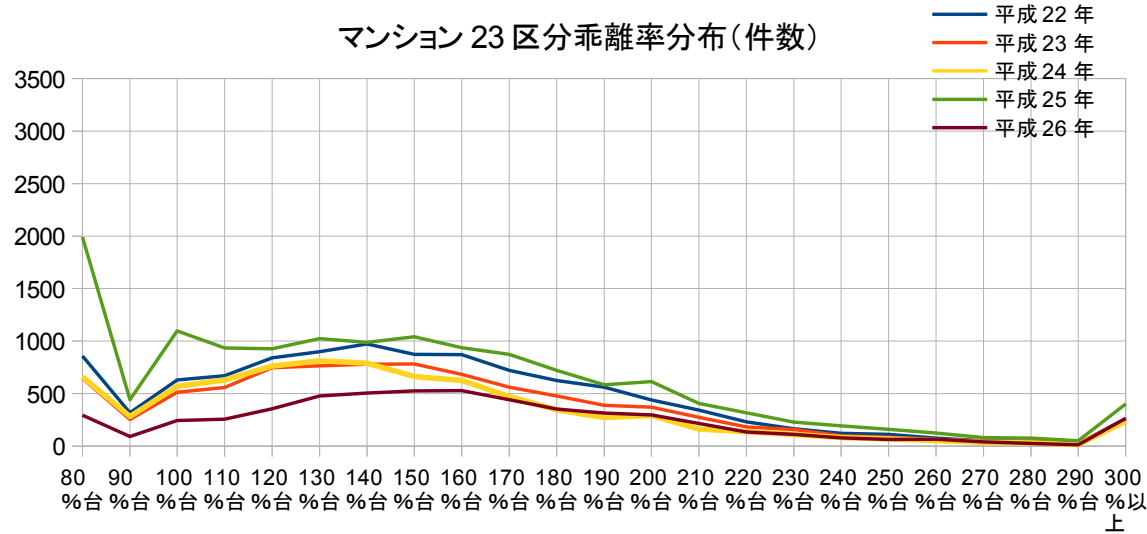


(参考)割合グラフ

戸建て 23 区分乖離率分布(割合)

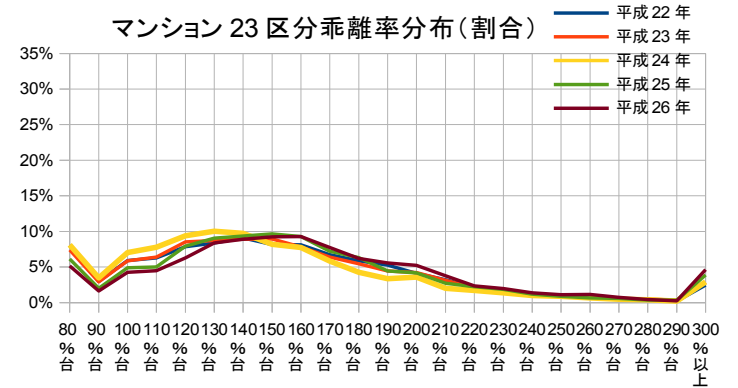


マンション 23 区分乖離率分布(件数)



(参考)割合グラフ

マンション 23 区分乖離率分布(割合)



## 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いますから、乖離率は最近上昇していると言えます。もう少し細かく見ますと・・・

<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たと言えるでしょう。

<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から、高乖離率化していると言えます。

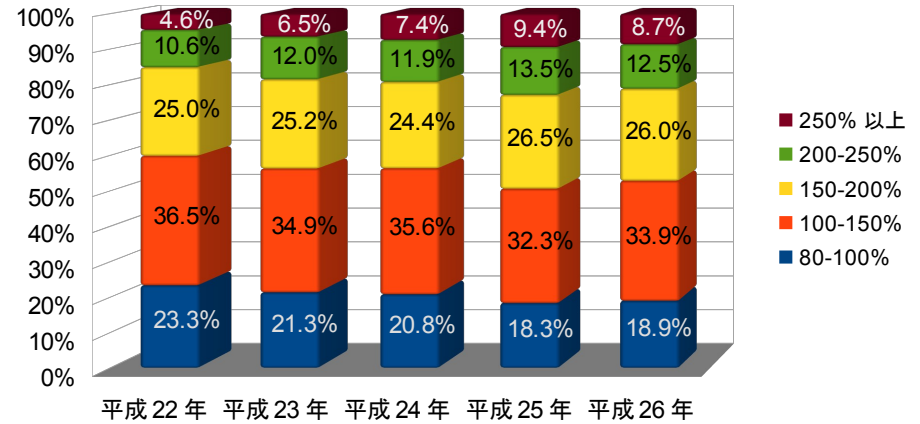
さらに細かく見ますと、平成24年に一旦低乖離率化し、翌平成25年に高乖離率化するという動きがあり、また、平成26年には上位2区分が初めて2割を超えました。マンションの乖離率は、戸建てと比べると、短期間に大きく動く(投機的)ようです。

しかしながら、各地裁では、乖離率はどう動いているのでしょうか？全国全件について言えることが、直ちに各地裁について言えるわけではありません。

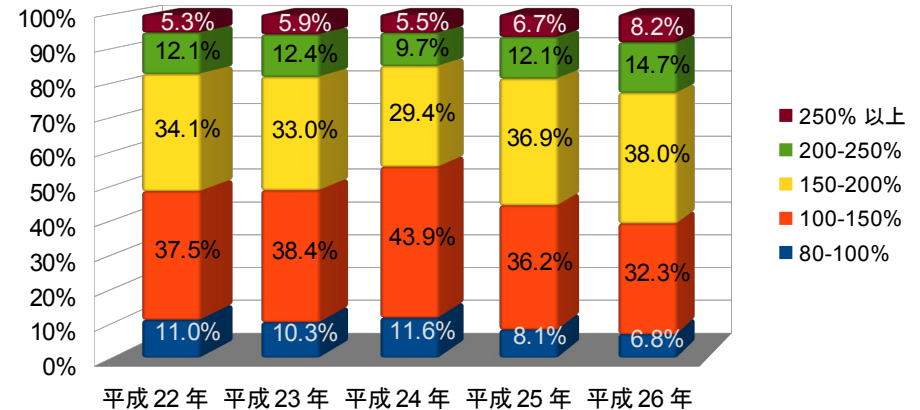
そこで、次ページ8以下で、各地裁の乖離率とその動きを見てみることにいたします。

各地裁の平均(中間)乖離率を、その50庁平均値、すなわち全国平均(中間)乖離率と対比してみることによって、状況(全国的に見て、高く買われているか？安く買われているか？)がより鮮明になると考えます。

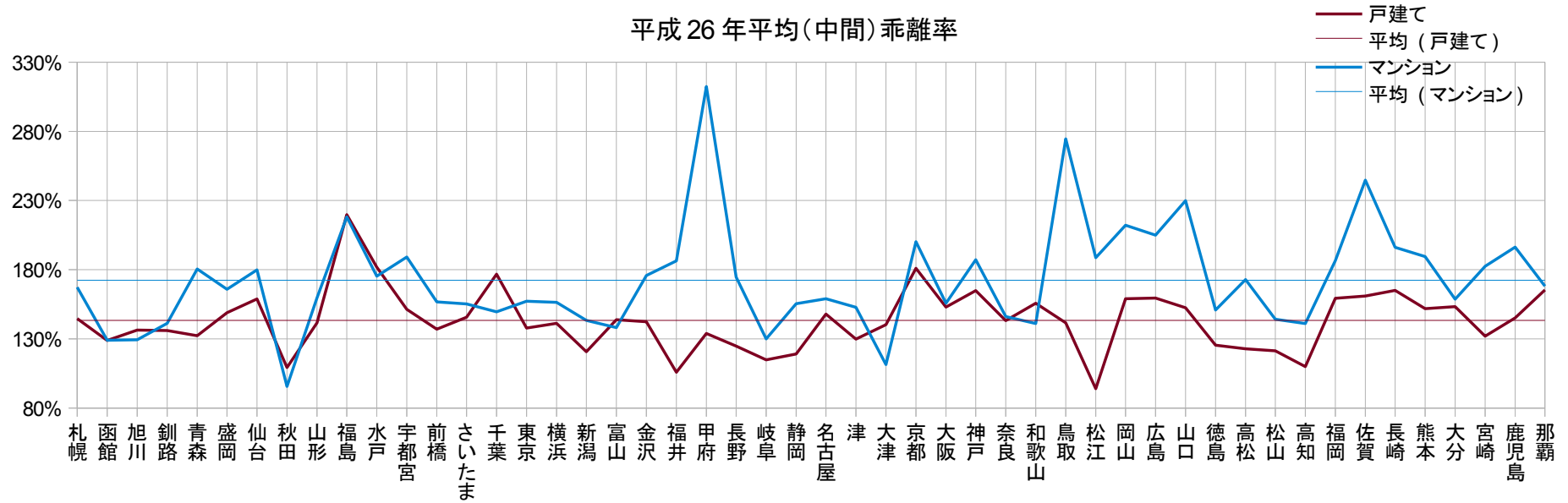
乖離率の分布割合(戸建て全件)



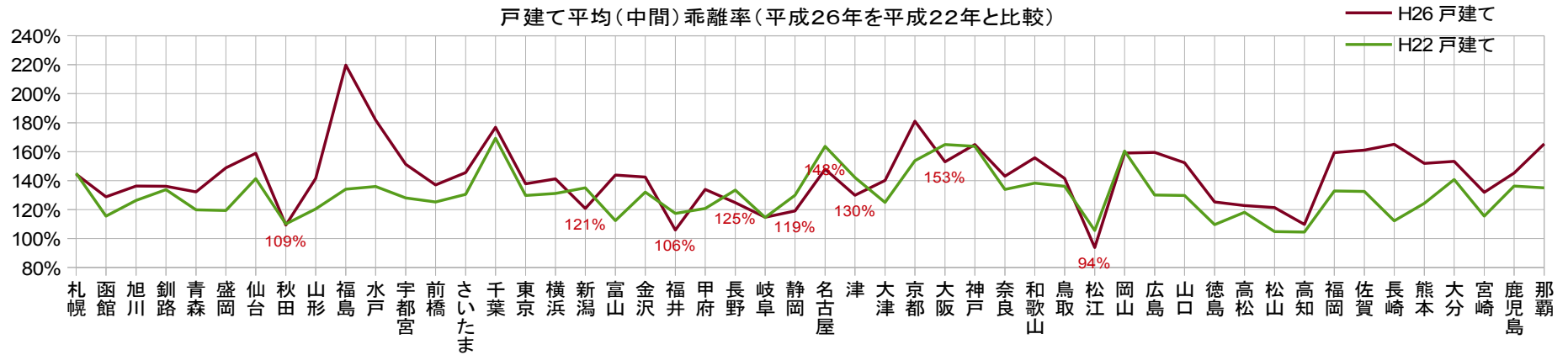
乖離率の分布割合(マンション全件)



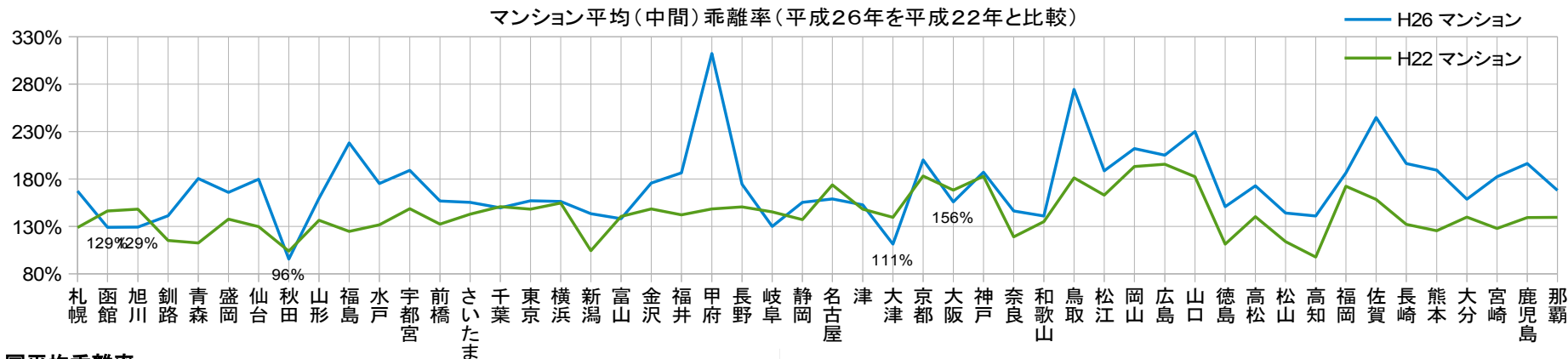
### 8 各地裁の平均乖離率(平成26年)



### 9 各地裁の平均乖離率を4年前と比べてみると...







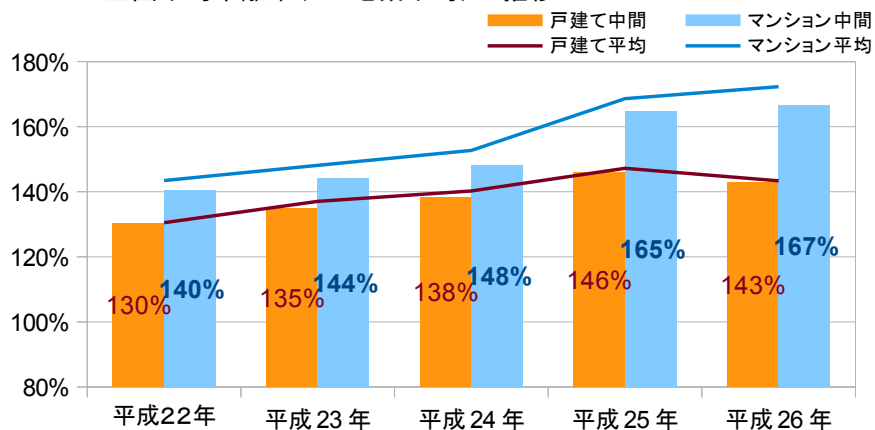
### 10 全国平均乖離率

各地裁の平均乖離率を元に50庁を平均し、その中間値を採ると、平成26年(2014年)は次の表のとおりです。平成22年(2010年)以降の年度変化は、下のグラフのとおりです(少数点以下四捨五入)。

平成26年(2014年)全国平均乖離率

戸建て	142.7%	マンション	166.5%
-----	--------	-------	--------

全国平均乖離率(50地裁平均)の推移



#### <グラフ説明>

グラフには、中間値を棒グラフで表示したほか、参考値として(単純)平均値を折れ線グラフで表示しました。

棒グラフによって、50地裁の平均的な状況として、戸建て、マンションともに、平成22年(2010年)以降、乖離率は上昇傾向にあり、特に平成25年(2013年)に顕著な上昇が見られたこと、そしてまた、平成26年(2014年)は、前年よりも、わずかながら、戸建ては低下し、マンションは上昇したことが分かります。

この結果から、前記7(5区分乖離率の分析)で判明した状況は、50地裁の平均的な状況にほかならないことが分かります。最近の高乖離率化は、全国どの地裁でも起こっている現象と考えられます。

なお、グラフの折れ線と棒の高さを比較すると、5年間、戸建てでは等しいのに対して、マンションは折れ線の方が高くなっています。この違いから、戸建てとマンションの乖離率分布状況の違いを見出すことができます。

すなわち、平均値と中間値が等しいのは、中間値を基準にして、値の高い地裁(上位グループ)から低い地裁(下位グループ)へ配分を行って余りがないこと、つまり上下グループのバランスがとれていることを意味します。他方、平均値が中間値より高いのは、上位グループから配分してなお余りがある状態、つまり、上位グループに高い値を持つ庁があることを意味します。したがって、各地裁のマンションの乖離率は、戸建てと比べると、バラツキが大きいということが分かります。(乖離率の分布グラフによって、既に皆さんはご承知のことですが・・・)



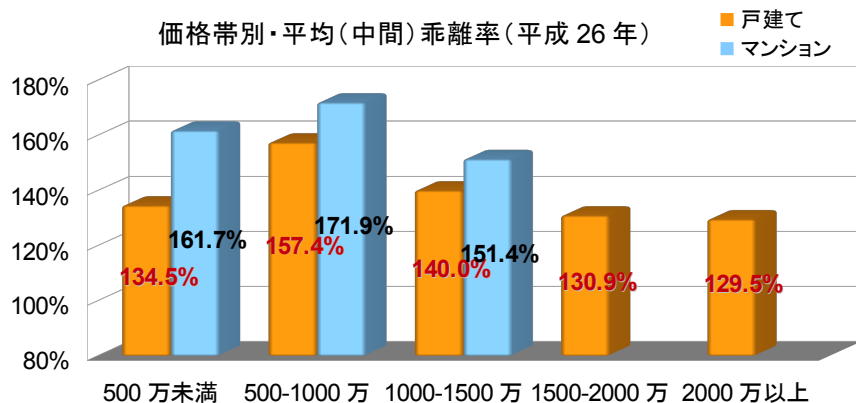
## 11 平成26年(2014年)の価格帯別全国平均乖離率

価格帯別の平均乖離率は、今年から調査を始めました。

各地裁の価格帯別平均乖離率を、10と同様の方法で、全国平均してみますと、平成26年(2014年)の全国平均(中間)値は下表のとおりとなります。下のグラフはこの結果をグラフにしたものです。

なお、表中に「事例なし」とあるのは、中間値がゼロ、すなわち全国で半数を超える地裁(26庁以上)でその価格帯の売却事例がなかったことを意味します。

価格帯		戸建て	マンション
I	500万未満	134.5%	161.7%
II	500万以上1000万未満	157.4%	171.9%
III	1000万以上1500万未満	140.0%	151.4%
IV	1500万以上2000万未満	130.9%	事例なし
V	2000万以上	129.5%	事例なし



戸建て、マンションともに、平均乖離率が最も高いのは(全件の3~4割を占める)「価格帯Ⅱ」です。それ以外の価格帯はいずれも10で述べた全件平均乖離率(戸建て142.7%、マンション166.5%)を下回っていますから、価格帯Ⅱの乖離率が全件平均乖離率を引き上げている状況と理解できます。(価格帯Ⅱの庁別平均乖離率については13もご参照ください。)

## 12 平成22年(2010年)以降の価格帯別全国平均乖離率の動き

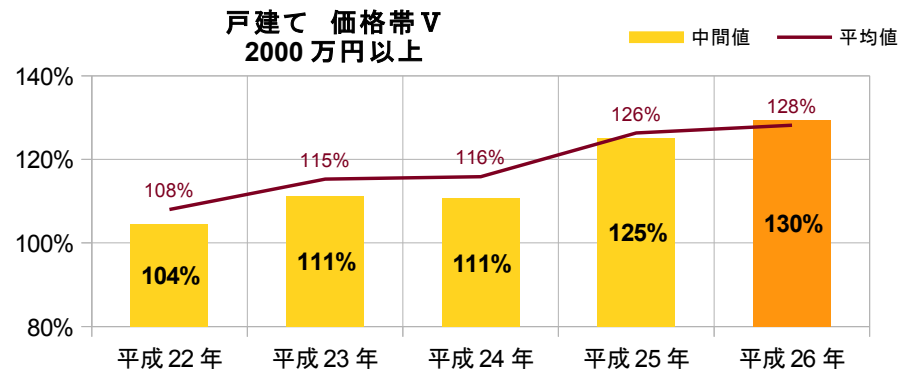
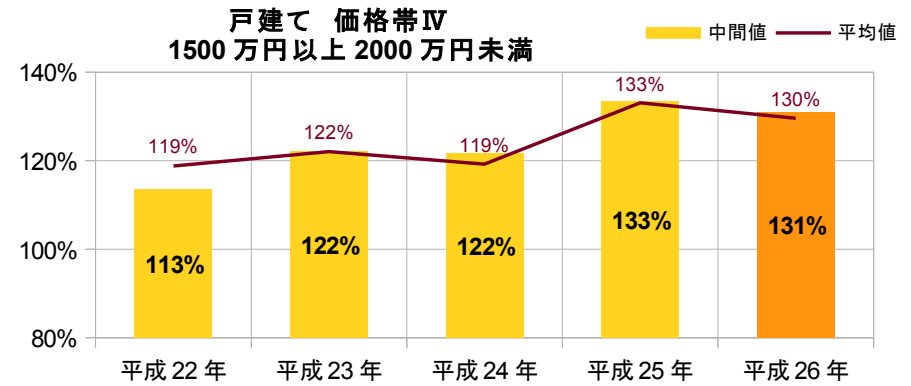
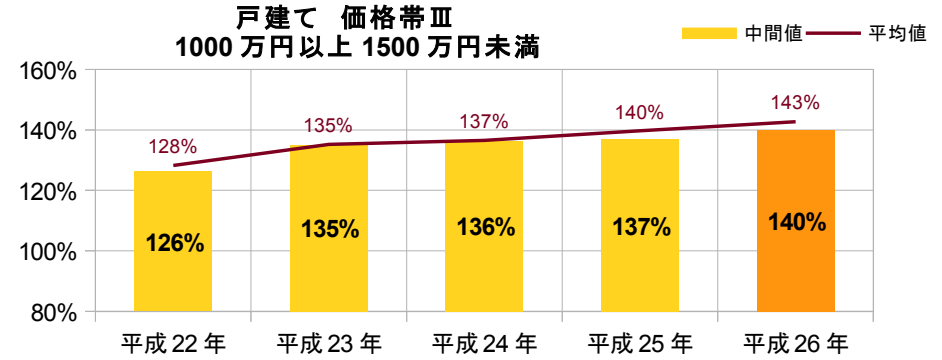
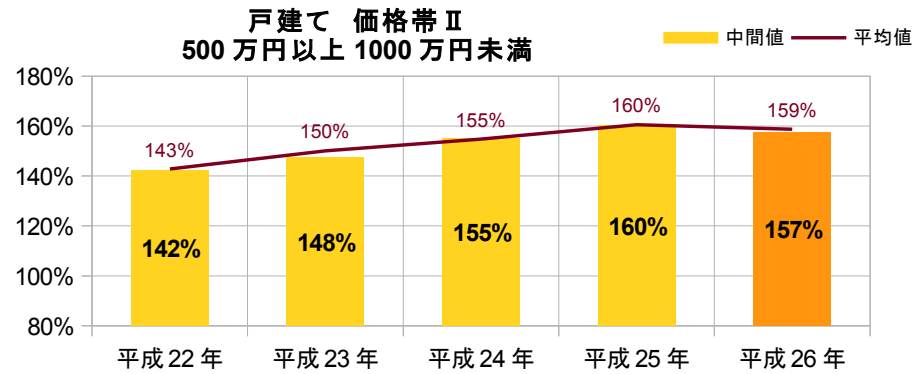
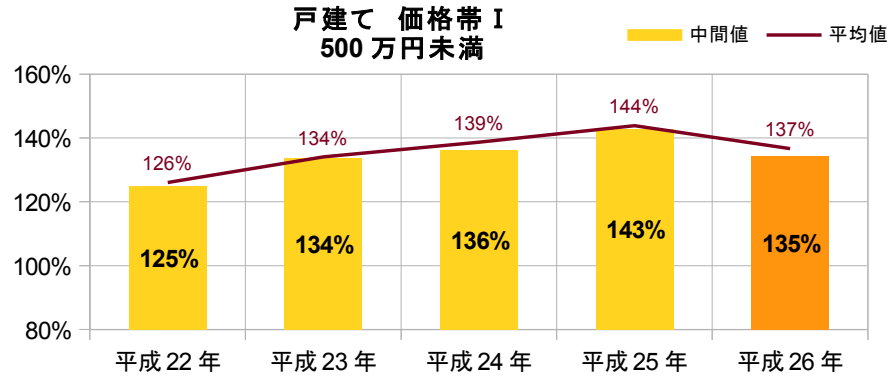
価格帯別平均乖離率の平成22年(2010年)以降の推移を、次ページ以下にグラフにしました。

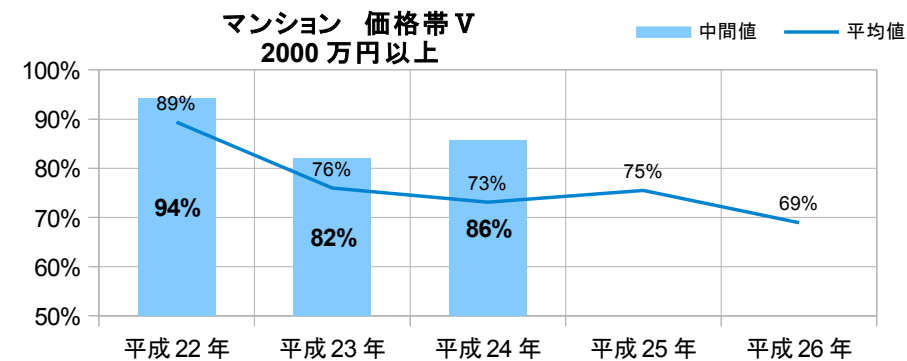
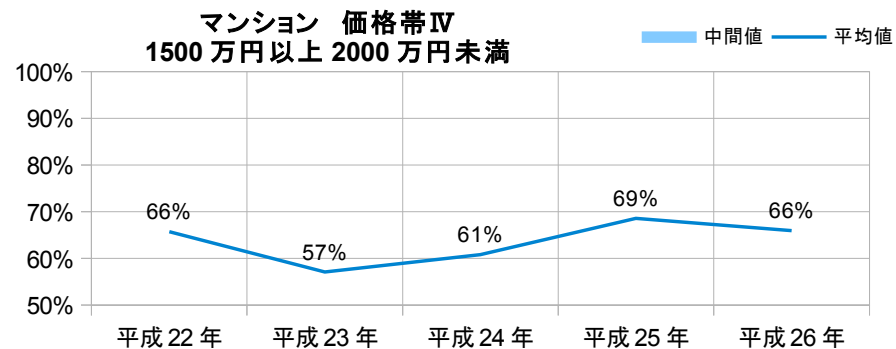
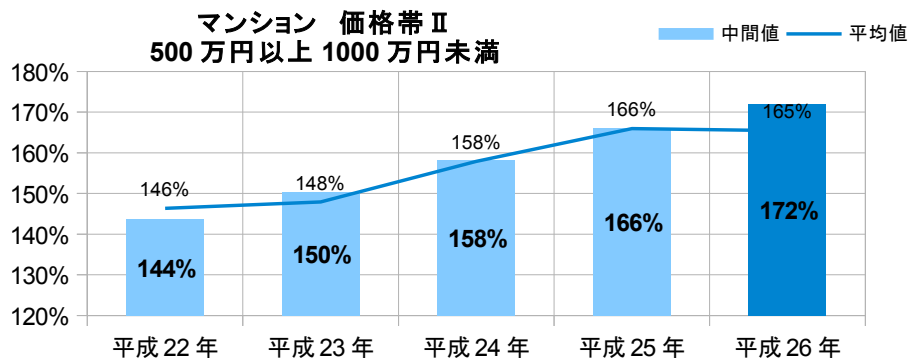
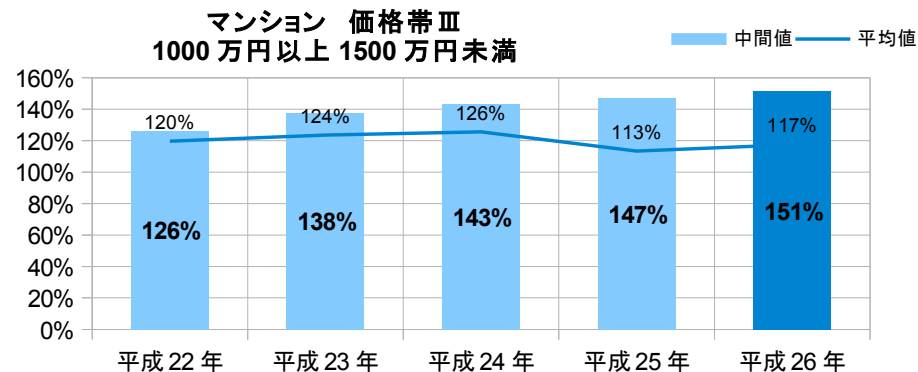
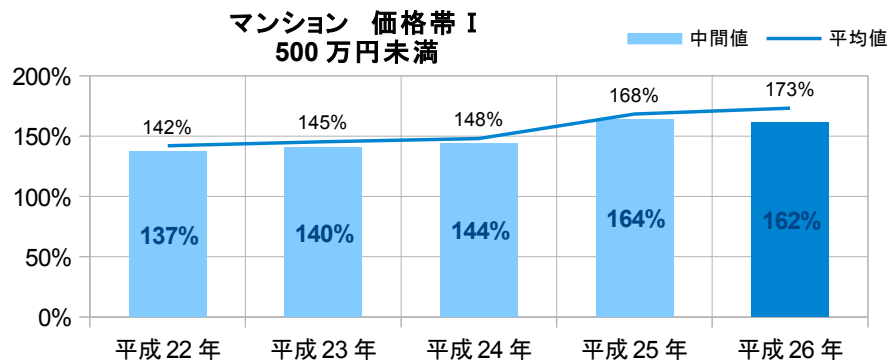
グラフは、前記10と同様、中間値を棒グラフで示し、単純平均値を折れ線グラフで併記しました(値は小数点以下を四捨五入)。

(注意)単純平均では値の存在しない庁にも配分が行われますから、値の存在しない庁が多いと数値は異常に低くなる場合があります。

グラフ中に平均値線を併記したのは、中間値の上下グループの状態を参考にさせていただいたためですが(前記10参照)、平均値だけではなかなか状況を掴みにくいと思いますので、13に、価格帯Ⅱの各庁平均値グラフを掲げました。生のデータを見ていただくほうが早いと思います。ご参照ください。

グラフは戸建て、マンションとも、平成26年の乖離率の高い順に並べています。25番目と26番目の庁(戸建ては旭川と大分、マンションは和歌山と長野)の真ん中が中間値になります。





13 (参考)価格帯Ⅱ 庁別平均乖離率(3年間比較)50庁一覧グラフ

