

143裁判所の最近三年間の 不動産競売価格（平成24年版）

曝 松 公 平

目 次

- 1 はじめに
- 2 売却(買受)件数
- 3 売却(買受)件数の地域比較
- 4 143裁判所の全国平均乖離率
- 5 143裁判所の地域別平均乖離率
- 6 各裁判所の平均(9割平均)乖離率
- 7 143裁判所全件の乖離率分布状況
- 8 地域別の乖離率分布状況
- 9 143裁判所の地域別、年度別平均価格

1 はじめに

本稿は、下記の方針に従い、BIT(裁判所の不動産競売物件情報サイト)の情報をを用いて、平成21年(2009年)から平成23年(2011年)まで3年間の不動産競売価格の動向を概観します。

なお、当ホームページには各裁判所別の統計も掲げていますので、ご参照ください。

1)分析には、BITから取得したデータのみを使用します。それ以外のデータは使用しません。

2)対象裁判所は、平成21年までにBIT登録が開始された143庁です。但し、31庁の平成21年(2009年)の1月から3月までのデータはありません。

(注)BITは司法年度(1月～12月)によりますから、BIT開始年のデータは年度データとしては不完全なためです。

3)対象物件は、BITの「過去データ」の売却種別のうち、「戸建て」と「マンション」に限ります。1棟売りも対象外とさせていただきます。

4)不動産競売の状況分析は、全件分析ではなく、各裁判所の状況(平均値等)分析を基本とします。

5)競売市況の理解のために、乖離率(買受価額が基準価額の何倍であったかを示す指数)の変化に注目します。(Q&A参照)

6)不動産競売に少なくない「外れ値」を除去するため、各裁判所の平均乖離率は「9割平均」によって把握します。(Q&A参照)

7)全国を鳥瞰する場合、いきなり全国平均等を行うのではなく、BITの区分に従って「地域」ごとの分析を行うのを基本とします。

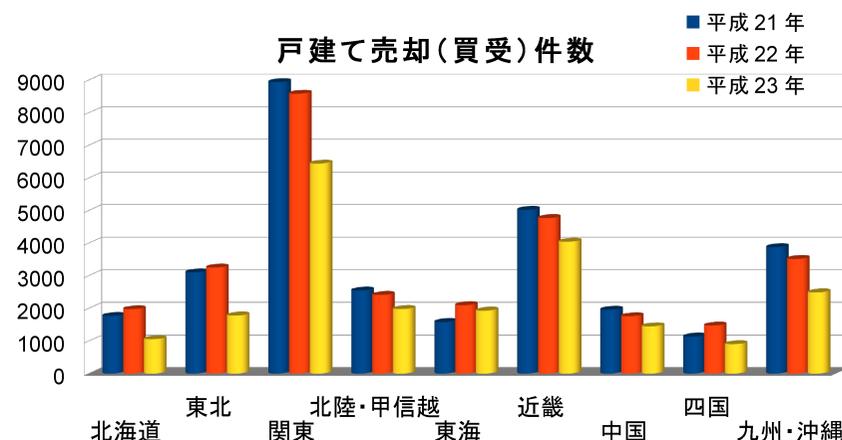
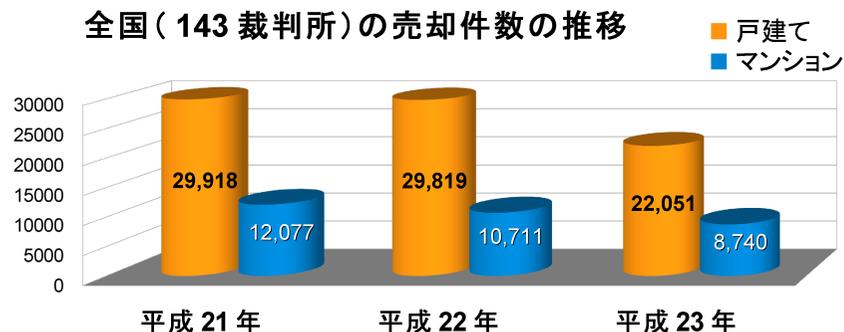
(参考)BITの地域区分とその裁判所数

北海道	6	東北	18	関東	23
北陸・甲信越	16	東海	15	近畿	20
中国	11	四国	6	九州・沖縄	29

8)地域の平均値を算出するに当たっても、各裁判所の平均値をさらに平均する方法によります。(4参照)

2 売却(買受)件数

143の裁判所の合計売却(買受)件数を年度別に見ると、次のグラフのとおりです。平成23年は、前年に比べ、戸建ては7,768件(26%)減少し、マンションも1,971件(18%)減少しました。



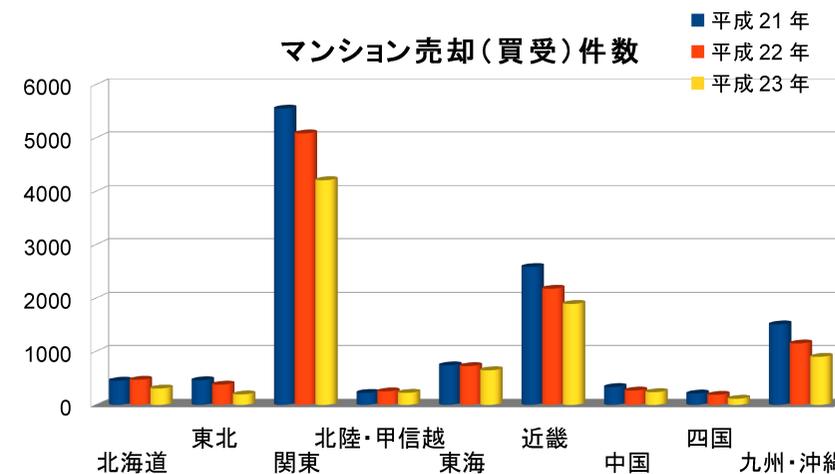
平成23年の戸建て売却(買受)件数は、前年に比べ、北海道、東北は半減し、四国でも4割、九州・沖縄も3割減少しました。最も減少率が小さかったのは東海で、8%減です。

3 売却(買受)件数の地域比較

売却(買受)件数を地域別に見ると、右の2つのグラフのとおりです。
(注)地域区分はBITIに従います。各地域内の裁判所数は大きく異なります。

グラフのデータは下表のとおりです。

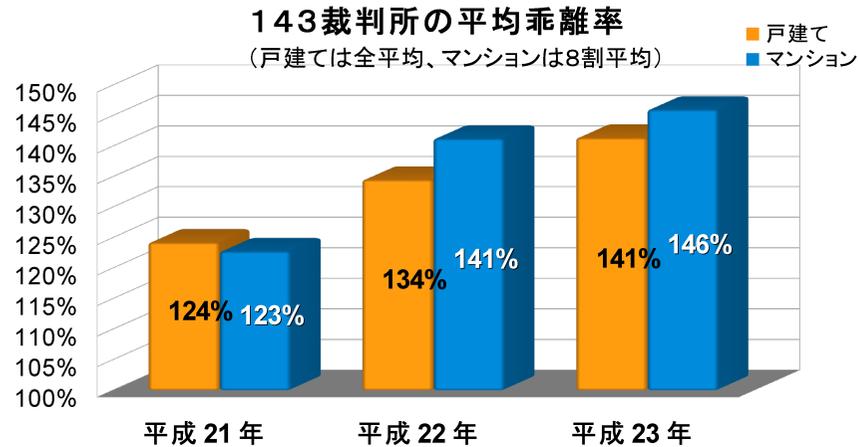
	平成21年		平成22年		平成23年	
	戸建て	マンション	戸建て	マンション	戸建て	マンション
北海道	1,765	455	1,973	471	1,052	308
東北	3,102	463	3,250	382	1,779	196
関東	8,937	5,550	8,580	5,088	6,438	4,210
北陸・甲信越	2,546	226	2,411	254	1,978	227
東海	1,579	742	2,095	728	1,928	650
近畿	5,021	2,585	4,768	2,178	4,041	1,893
中国	1,957	335	1,756	269	1,447	240
四国	1,135	212	1,472	189	900	116
九州・沖縄	3,876	1,509	3,514	1,152	2,488	900



マンションの売却(買受)件数は地域的に大きく偏っており、関東が約5割、近畿が約2割を占めますが、平成23年の対前年減少率は両地域とも2割未満と、他地域に比べ減少が緩やかでした。

4 143裁判所の全国平均乖離率

各裁判所の9割平均乖離率をさらに平均(二重平均)した乖離率は、3年間、次のように推移しています。



(注) このグラフは、「戸建て」は、各裁判所の平均乖離率を単純平均しましたが、「マンション」は、8割平均(上位下位各14裁判所を考慮しない、115裁判所の平均値です。)を採用しています。

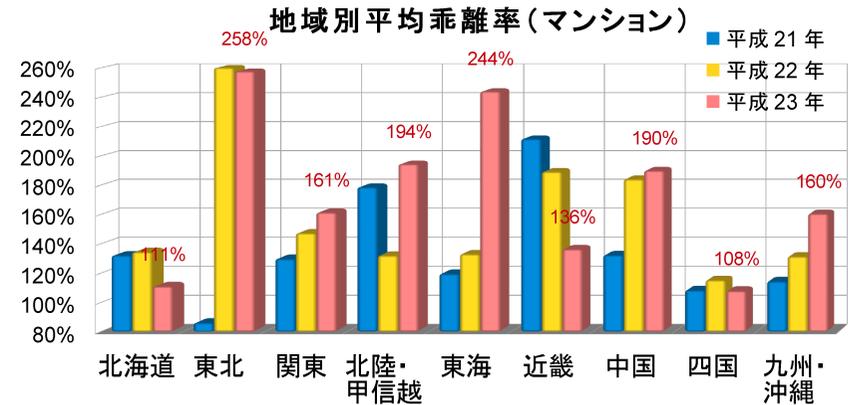
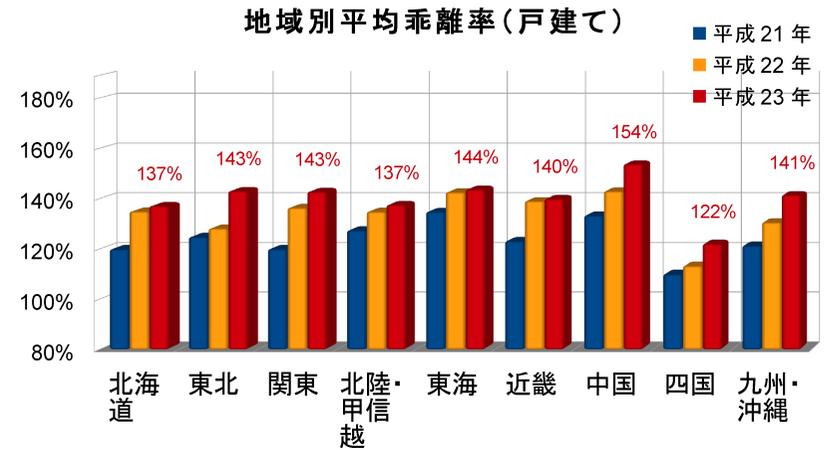
不動産競売ではいわゆる「外れ値」の出現率が高く、平均値の算出には困難を伴います。このため、各裁判所の平均乖離率は上下併せて1割をカットする「9割平均」を採用していますが、件数が少ないと「外れ値」を除去することができず、裁判所の平均値そのものに外れ値が混入することになります。

全国的には、マンションの件数が年間20件に達しない裁判所が多く、実際、マンションについて外れ値の出現率が高かったため、その調整策として8割平均とさせていただきます。

(参考)単純平均値と8割平均値は次のように違います。

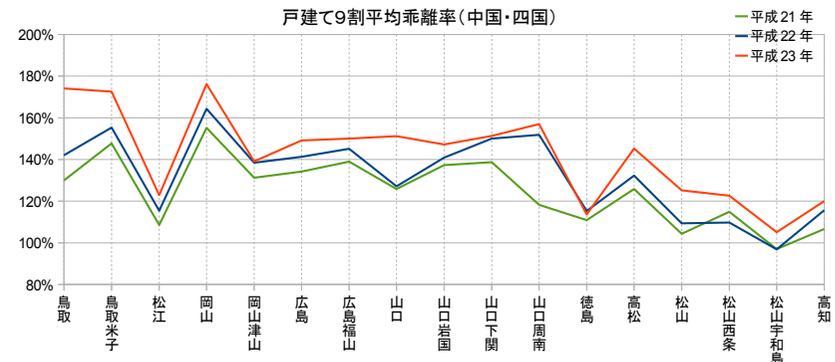
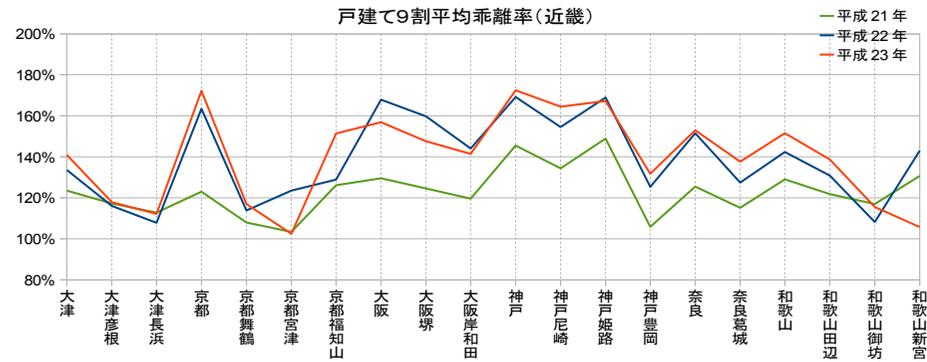
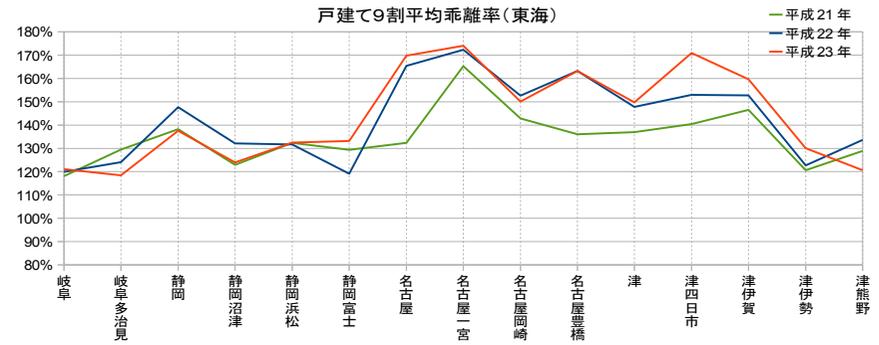
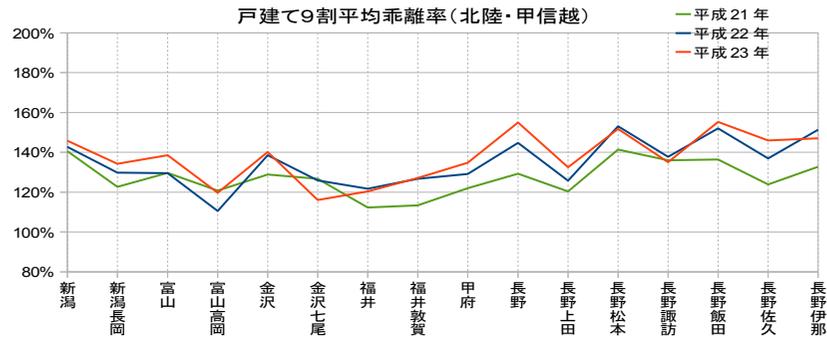
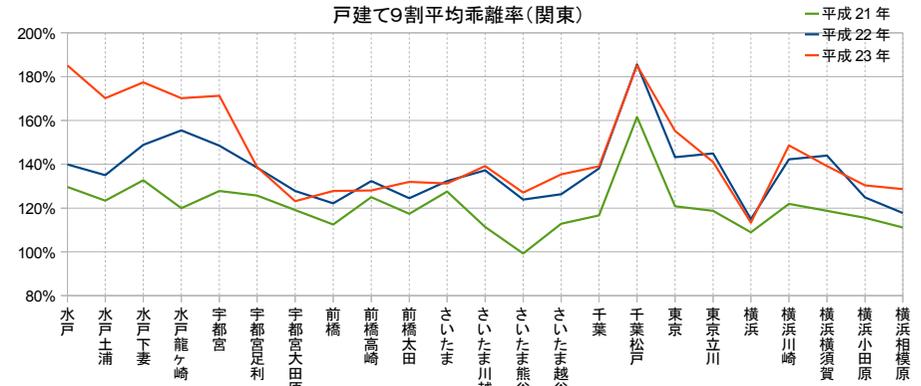
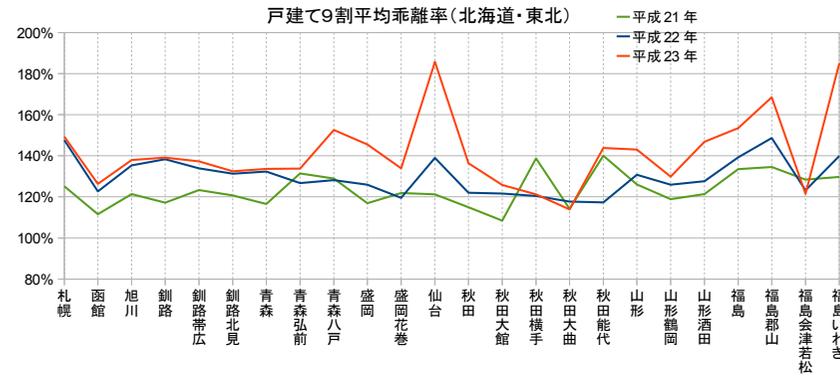
	単純平均乖離率			8割平均乖離率		
	平成21年	平成22年	平成23年	平成21年	平成22年	平成23年
戸建て	124.2%	134.5%	141.4%	123.6%	133.7%	140.6%
マンション	136.3%	193.2%	179.9%	122.8%	141.2%	146.0%

5 143裁判所の地域別平均乖離率

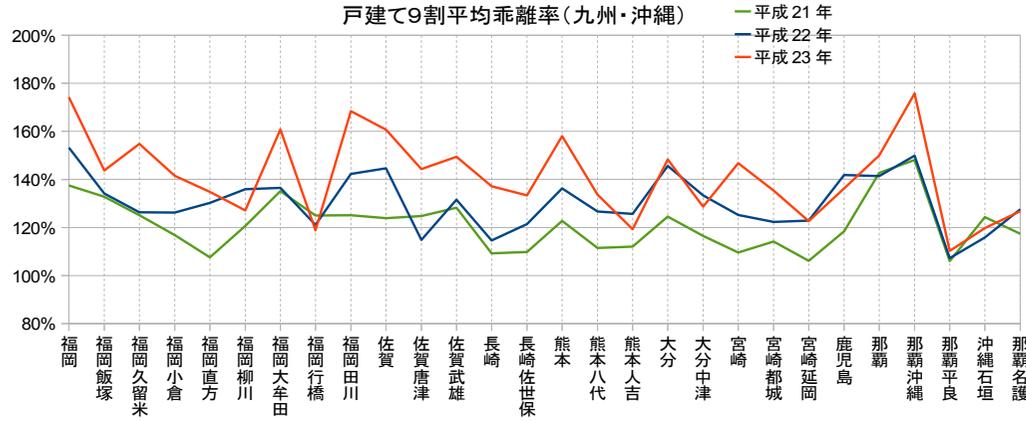


(注)地域別平均乖離率は、マンションについても、該当裁判所の単純平均値です。

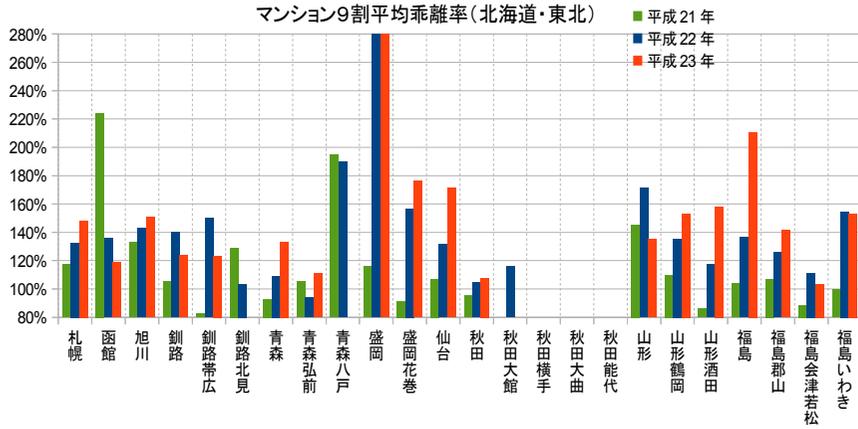
6 各裁判所の平均(9割平均)乖離率



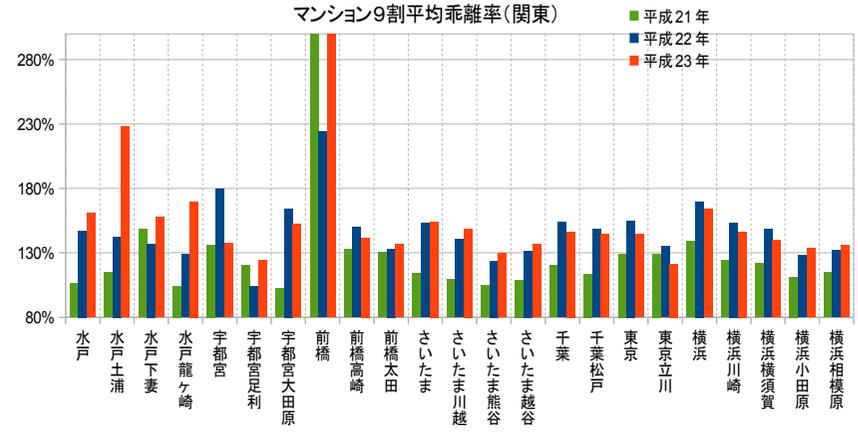
戸建て9割平均乖離率(九州・沖縄)



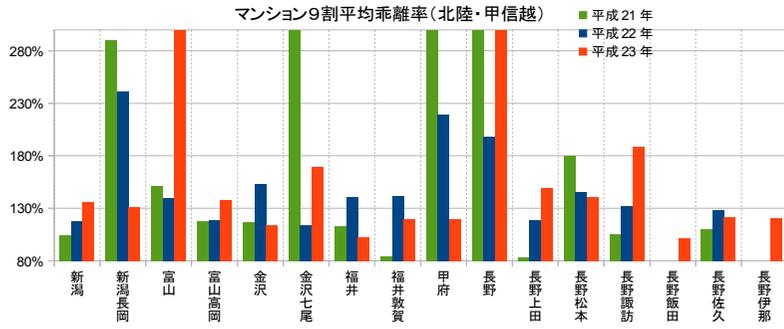
マンション9割平均乖離率(北海道・東北)



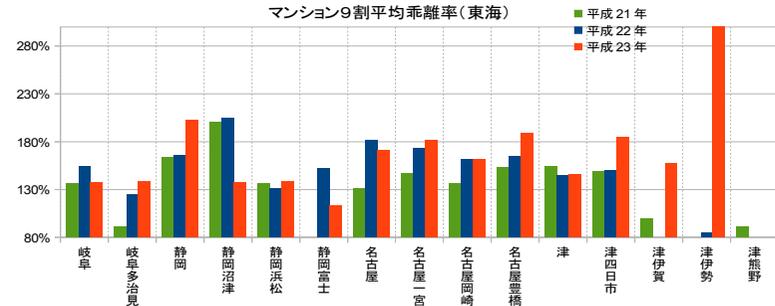
マンション9割平均乖離率(関東)

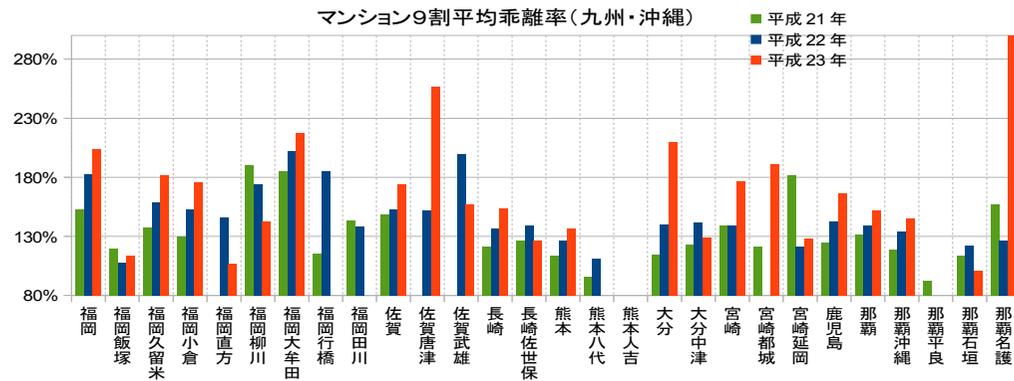
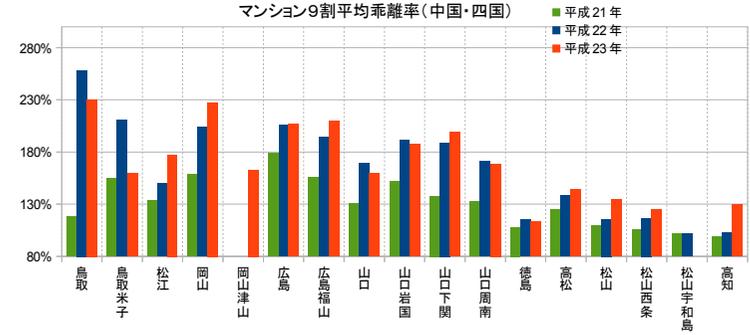
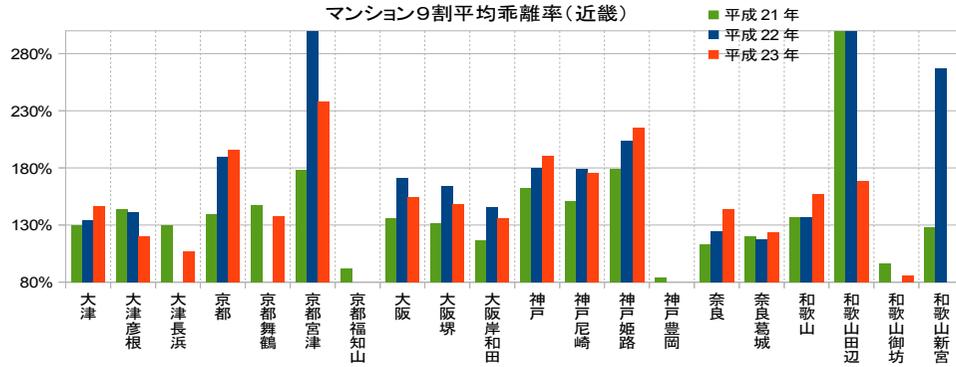


マンション9割平均乖離率(北陸・甲信越)



マンション9割平均乖離率(東海)





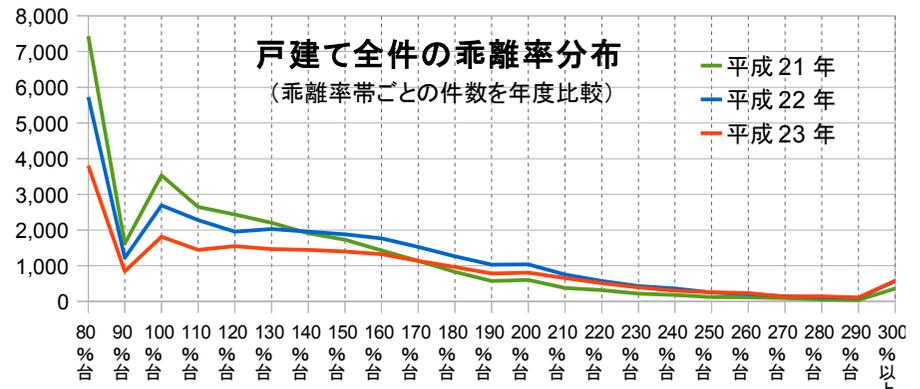
(お詫び) マンションは外れ値を除去できない裁判所が少なくないため、見やすいように棒グラフといたしましたが、300%より上の部分の表示はカットさせていただきます。ご了承ください。

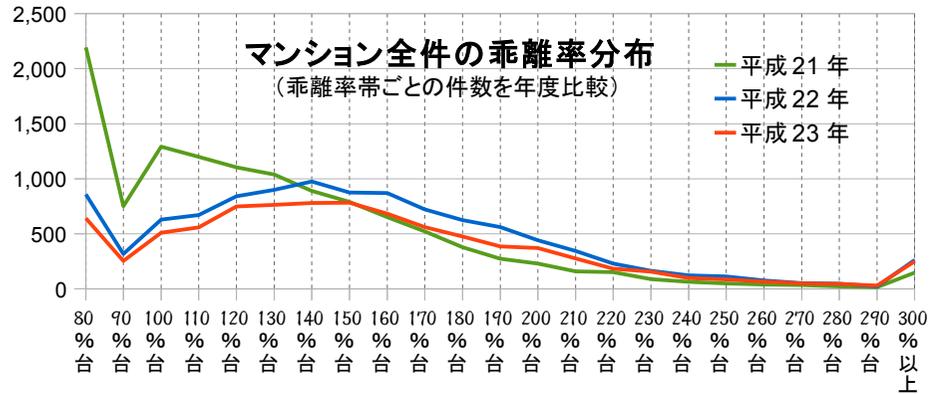
7 143裁判所全件の乖離率分布状況

乖離率を10%刻みで区分し、どの乖離率帯に何件見られるかを調べ、それを年度ごとに比較してみます。

143の裁判所の「全件」の乖離率の分布状況は、「戸建て」は右のグラフのとおり、「マンション」は次ページのグラフのとおりです。
 なお、このグラフの元になったデータは次ページの表のとおりです。

なお、「全件」の統計は、件数の多い大裁判所の傾向が反映されることにご注意ください。





戸建て	平成21年	平成22年	平成23年
80%台	7,432	5,727	3,802
90%台	1,615	1,215	840
100%台	3,532	2,686	1,807
110%台	2,642	2,275	1,441
120%台	2,437	1,952	1,549
130%台	2,200	2,030	1,468
140%台	1,911	1,953	1,440
150%台	1,724	1,881	1,393
160%台	1,428	1,769	1,321
170%台	1,136	1,526	1,135
180%台	827	1,259	961
190%台	574	1,033	782
200%台	597	1,036	806
210%台	372	749	655
220%台	317	573	512
230%台	213	427	393
240%台	181	362	303
250%台	123	243	255
260%台	110	199	229
270%台	93	143	132
280%台	54	120	145
290%台	37	94	102
300%以上	363	567	580

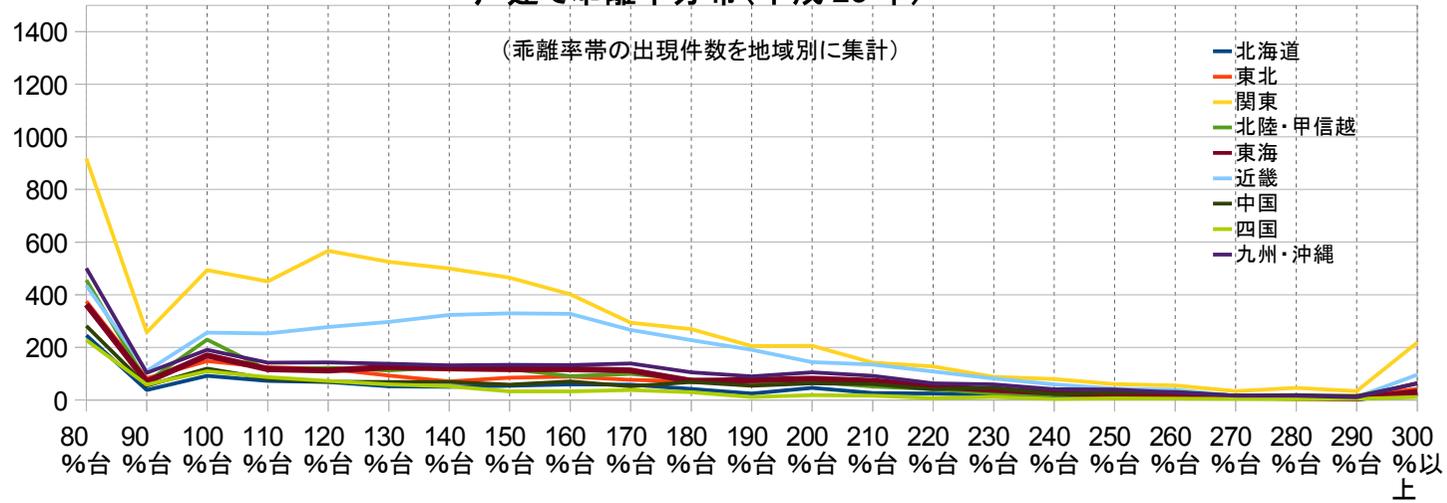
マンション	平成21年	平成22年	平成23年
80%台	2,193	859	641
90%台	750	317	254
100%台	1,292	630	509
110%台	1,200	670	558
120%台	1,103	840	748
130%台	1,038	899	764
140%台	889	974	780
150%台	789	874	782
160%台	651	870	682
170%台	522	722	561
180%台	379	624	475
190%台	274	561	386
200%台	230	440	370
210%台	160	343	275
220%台	152	230	182
230%台	89	164	157
240%台	63	121	98
250%台	48	113	85
260%台	38	77	65
270%台	34	52	48
280%台	22	47	43
290%台	14	22	29
300%以上	147	262	248

(参考) 基準価額未満買い受け件数

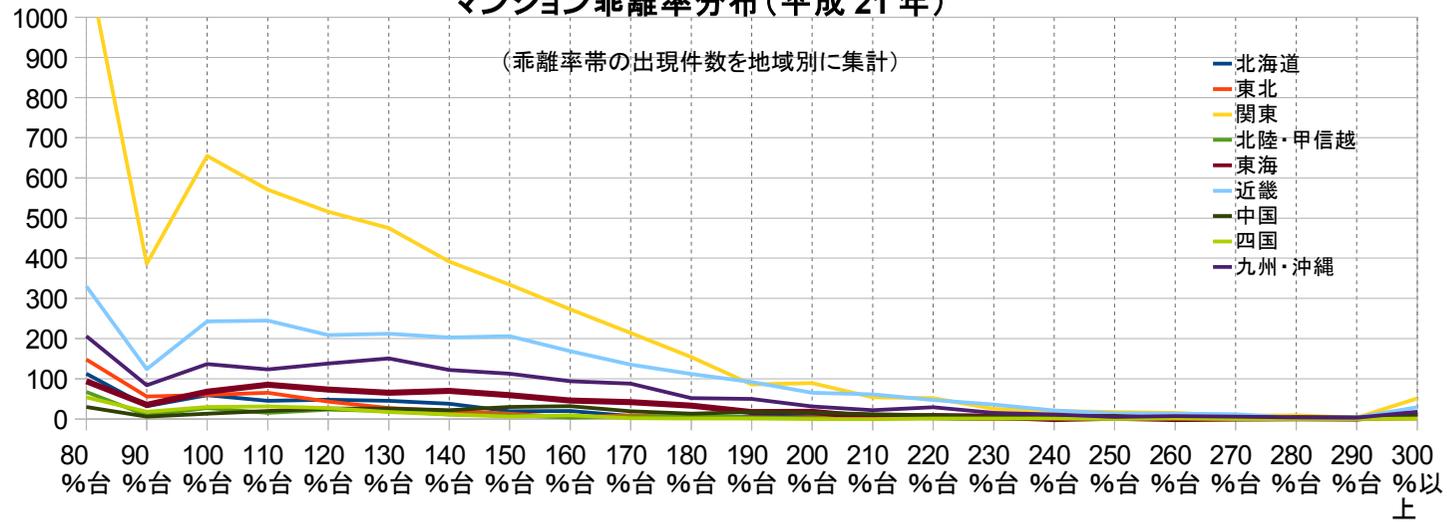
乖離率100%未満の件数は次の表のとおりです。

	平成21年	平成22年	平成23年
戸建て	9,047 30.2%	6,942 23.3%	4,642 21.1%
マンション	2,943 24.4%	1,176 11.0%	895 10.2%

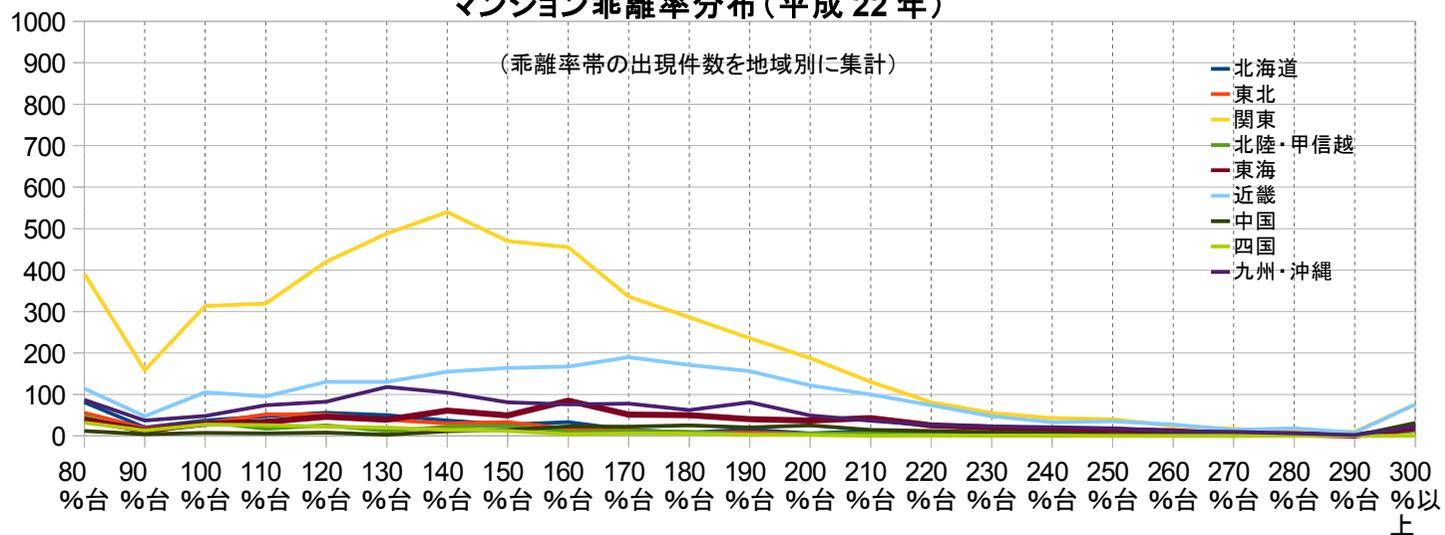
戸建て乖離率分布(平成 23 年)



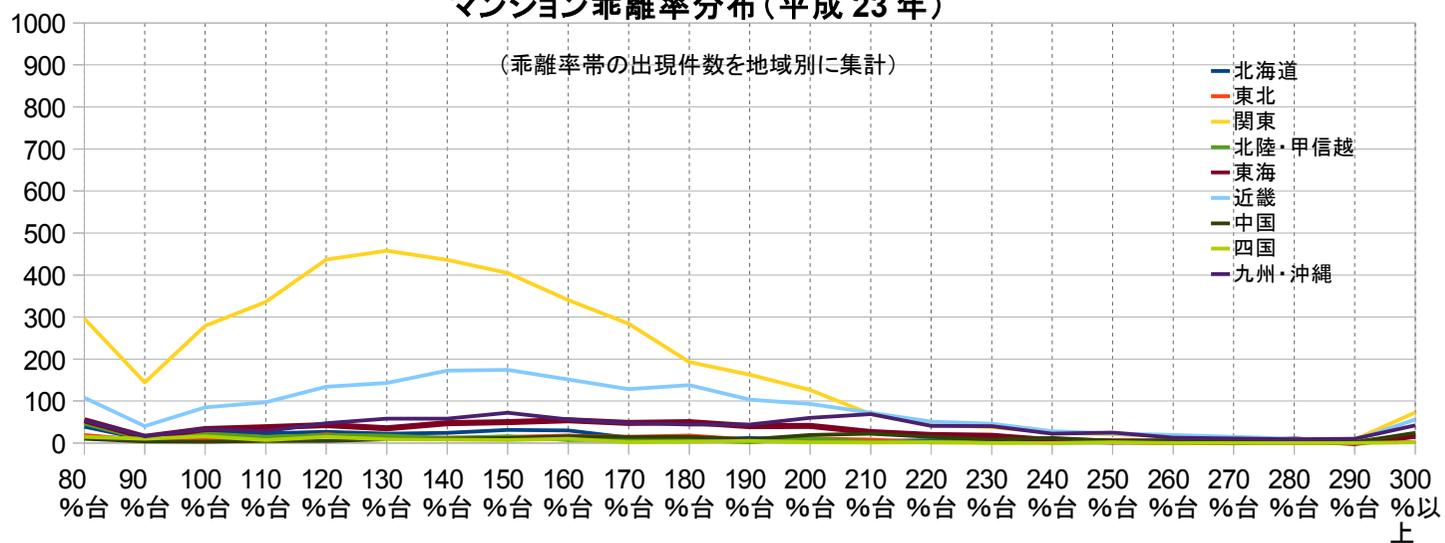
マンション乖離率分布(平成 21 年)



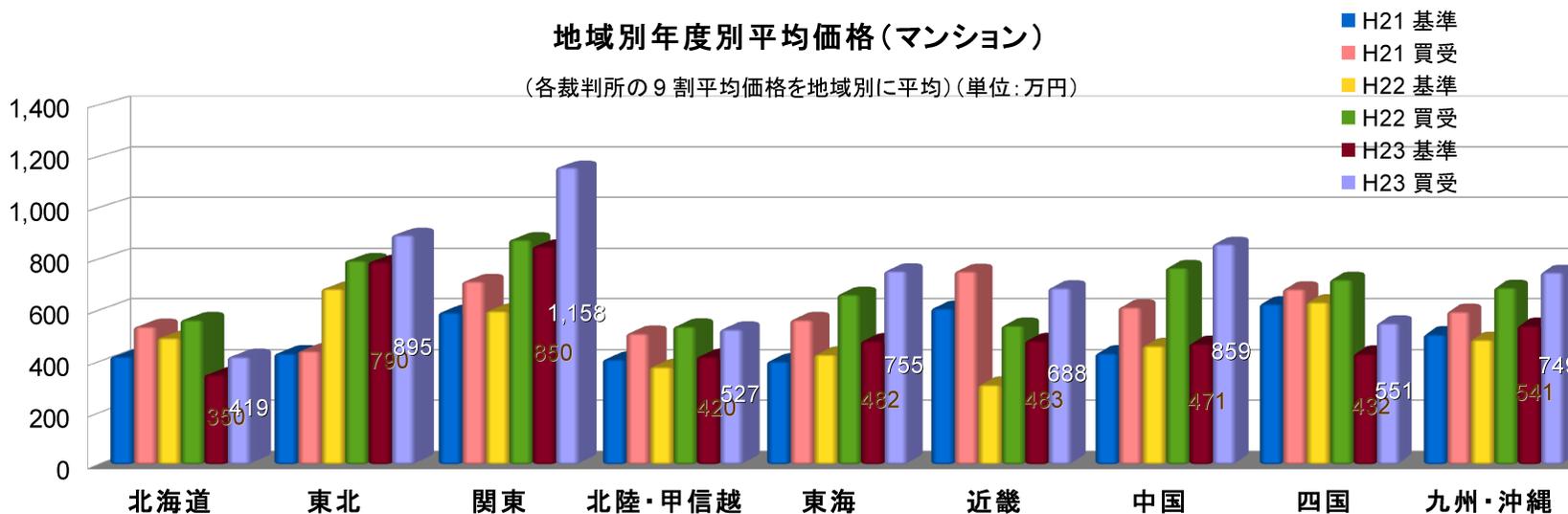
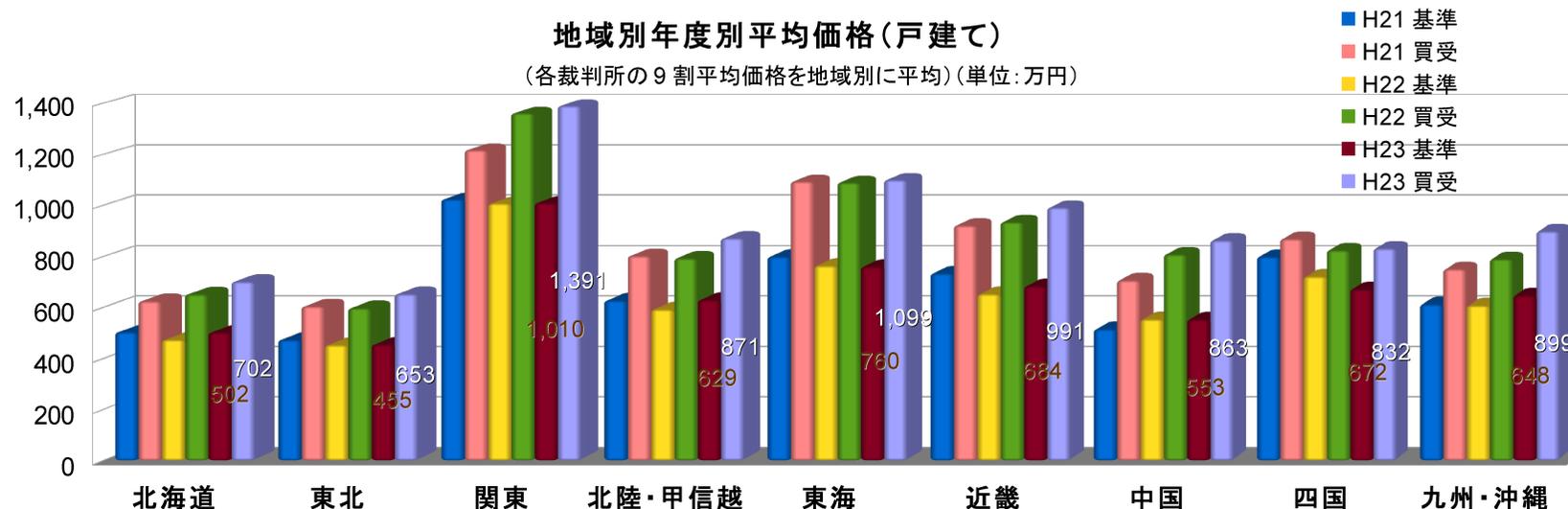
マンション乖離率分布(平成 22 年)



マンション乖離率分布(平成 23 年)



9 143裁判所の地域別、年度別平均価格



※平均価格グラフデータ(単位:万円)

戸建て	平成21年		平成22年		平成23年	
	基準	買受	基準	買受	基準	買受
北海道	503	625	474	651	502	702
東北	474	604	453	598	455	653
関東	1,024	1,217	1,007	1,362	1,010	1,391
北陸・甲信越	628	802	592	793	629	871
東海	799	1,094	764	1,090	760	1,099
近畿	734	921	652	935	684	991
中国	515	706	554	808	553	863
四国	799	869	721	825	672	832
九州・沖縄	613	750	608	790	648	899

マンション	平成21年		平成22年		平成23年	
	基準	買受	基準	買受	基準	買受
北海道	421	537	493	564	350	419
東北	433	443	685	795	790	895
関東	594	714	599	876	850	1,158
北陸・甲信越	410	511	381	538	420	527
東海	403	564	429	663	482	755
近畿	609	753	311	542	483	688
中国	434	613	462	767	471	859
四国	626	684	633	721	432	551
九州・沖縄	508	596	487	689	541	749

不動産競売価格統計

地域別乖離率分布データ(戸建て平成21年)

H21戸建て	北海道	東北	関東	北陸甲信越	東海	近畿	中国	四国	九州・沖縄	合計
80%台	486	825	2,226	609	347	957	483	383	1,116	7,432
90%台	92	168	523	93	62	302	89	80	206	1,615
100%台	235	348	1,065	320	172	603	198	150	441	3,532
110%台	145	286	839	198	120	504	114	102	334	2,642
120%台	123	247	833	199	125	427	119	94	270	2,437
130%台	111	213	708	193	130	398	110	94	243	2,200
140%台	128	214	565	173	112	305	109	55	250	1,911
150%台	109	189	440	177	108	305	119	44	233	1,724
160%台	86	154	398	142	86	247	95	32	188	1,428
170%台	70	113	284	107	73	211	103	26	149	1,136
180%台	46	88	184	73	66	168	77	15	110	827
190%台	25	60	106	51	34	131	57	13	97	574
200%台	31	51	151	62	44	143	55	14	46	597
210%台	21	24	105	35	17	70	52	7	41	372
220%台	17	23	90	24	22	59	38	6	38	317
230%台	5	23	57	18	12	31	35	4	28	213
240%台	4	9	59	22	11	26	29	2	19	181
250%台	9	10	42	11	8	17	13	1	12	123
260%台	3	6	34	7	8	23	14	2	13	110
270%台	4	7	33	4	3	18	18	1	5	93
280%台	3	7	20	3	1	7	6	1	6	54
290%台	4	1	17	0	1	7	3	1	3	37
300%以上	8	36	158	25	17	62	21	8	28	363
合計	1,765	3,102	8,937	2,546	1,579	5,021	1,957	1,135	3,876	29,918

不動産競売価格統計

地域別乖離率分布データ(戸建て平成22年)

H22戸建て	北海道	東北	関東	北陸甲信越	東海	近畿	中国	四国	九州・沖縄	合計
80%台	386	843	1,293	554	374	552	416	473	836	5,727
90%台	76	137	358	81	82	152	72	89	168	1,215
100%台	179	321	741	249	217	315	142	198	324	2,686
110%台	131	252	705	216	153	297	121	135	265	2,275
120%台	115	186	674	152	118	301	101	101	204	1,952
130%台	155	179	726	155	130	307	77	82	219	2,030
140%台	136	182	662	140	147	305	88	83	210	1,953
150%台	115	193	598	151	127	341	81	59	216	1,881
160%台	126	159	533	116	124	358	83	54	216	1,769
170%台	88	195	429	103	102	312	86	42	169	1,526
180%台	102	119	320	105	79	298	75	29	132	1,259
190%台	80	94	237	70	92	259	71	24	106	1,033
200%台	73	88	275	84	85	226	56	27	122	1,036
210%台	42	71	187	62	56	185	48	14	84	749
220%台	45	49	128	44	51	133	43	18	62	573
230%台	28	52	98	26	40	93	43	9	38	427
240%台	25	27	101	17	30	88	42	9	23	362
250%台	14	24	75	13	17	54	17	6	23	243
260%台	11	13	73	9	12	41	19	5	16	199
270%台	12	10	38	7	11	24	19	5	17	143
280%台	8	10	46	8	9	17	13	1	8	120
290%台	5	7	34	5	7	16	11	2	7	94
300%以上	21	39	249	44	32	94	32	7	49	567
合計	1,973	3,250	8,580	2,411	2,095	4,768	1,756	1,472	3,514	29,819

不動産競売価格統計

地域別乖離率分布データ(戸建て平成23年)

H23戸建て	北海道	東北	関東	北陸甲信越	東海	近畿	中国	四国	九州・沖縄	合計
80%台	246	375	918	456	363	434	281	228	501	3,802
90%台	38	83	257	68	69	110	54	58	103	840
100%台	92	148	494	229	169	256	119	109	191	1,807
110%台	72	124	451	114	117	253	81	87	142	1,441
120%台	68	118	567	122	112	277	69	73	143	1,549
130%台	52	93	525	112	124	297	68	59	138	1,468
140%台	50	71	500	124	120	323	68	52	132	1,440
150%台	54	85	465	117	117	330	58	33	134	1,393
160%台	59	89	402	91	117	327	70	33	133	1,321
170%台	58	77	294	99	112	266	52	38	139	1,135
180%台	42	70	269	78	72	227	68	30	105	961
190%台	24	63	205	68	76	191	54	11	90	782
200%台	46	74	206	69	81	144	63	18	105	806
210%台	27	59	142	51	73	135	60	16	92	655
220%台	24	49	128	41	51	108	41	7	63	512
230%台	18	25	88	24	39	82	47	11	59	393
240%台	17	30	80	21	28	59	23	4	41	303
250%台	8	28	60	23	18	43	29	6	40	255
260%台	16	30	55	11	13	39	31	5	29	229
270%台	10	17	34	7	12	15	16	4	17	132
280%台	7	14	46	13	8	18	19	3	17	145
290%台	2	15	34	6	6	11	14	4	10	102
300%以上	22	42	218	34	31	96	62	11	64	580
合計	1,052	1,779	6,438	1,978	1,928	4,041	1,447	900	2,488	22,051

不動産競売価格統計

地域別乖離率分布データ(マンション平成21年)

H21マン	北海道	東北	関東	北陸甲信越	東海	近畿	中国	四国	九州・沖縄	合計
80%台	113	148	1,151	67	94	330	30	54	206	2,193
90%台	32	56	386	9	35	124	6	18	84	750
100%台	59	60	655	27	68	243	13	30	137	1,292
110%台	45	65	571	15	85	245	20	31	123	1,200
120%台	48	43	516	23	73	209	26	27	138	1,103
130%台	45	27	475	20	65	212	26	17	151	1,038
140%台	38	20	392	11	70	203	22	11	122	889
150%台	19	13	334	9	59	206	30	6	113	789
160%台	20	4	273	4	46	169	32	9	94	651
170%台	7	9	214	6	42	135	19	2	88	522
180%台	3	4	154	7	33	112	13	1	52	379
190%台	5	2	86	4	17	92	17	1	50	274
200%台	5	4	89	2	18	65	16	0	31	230
210%台	4	2	54	1	4	61	12	0	22	160
220%台	2	3	52	2	7	47	9	1	29	152
230%台	0	0	25	1	6	36	5	1	15	89
240%台	1	1	20	1	0	21	7	1	11	63
250%台	0	0	17	1	3	14	8	0	5	48
260%台	0	0	15	0	0	13	2	1	7	38
270%台	1	1	8	0	1	12	5	0	6	34
280%台	0	0	9	0	2	3	4	0	4	22
290%台	0	0	3	0	1	4	3	0	3	14
300%以上	8	1	51	16	13	29	10	1	18	147
合計	455	463	5,550	226	742	2,585	335	212	1,509	12,077

不動産競売価格統計

地域別乖離率分布データ(マンション平成22年)

H22マン	北海道	東北	関東	北陸甲信越	東海	近畿	中国	四国	九州・沖縄	合計
80%台	81	56	391	47	39	114	12	32	87	859
90%台	20	18	159	6	13	47	4	13	37	317
100%台	37	30	313	34	29	105	7	27	48	630
110%台	47	52	319	17	34	95	6	26	74	670
120%台	56	51	420	25	46	130	8	22	82	840
130%台	50	39	488	12	39	130	3	20	118	899
140%台	37	30	540	22	61	155	11	14	104	974
150%台	27	33	470	24	49	164	14	12	81	874
160%台	33	17	455	10	85	167	23	4	76	870
170%台	14	13	336	12	51	190	22	6	78	722
180%台	8	7	286	10	50	171	25	5	62	624
190%台	15	8	236	2	40	156	20	3	81	561
200%台	6	5	188	6	37	122	25	2	49	440
210%台	12	2	130	6	43	100	14	0	36	343
220%台	5	2	81	4	25	74	12	1	26	230
230%台	6	2	55	1	20	47	9	1	23	164
240%台	1	0	43	1	14	33	7	1	21	121
250%台	0	1	40	2	14	35	3	0	18	113
260%台	1	0	24	0	11	27	3	0	11	77
270%台	0	1	17	0	4	14	6	0	10	52
280%台	2	1	11	1	4	18	4	0	6	47
290%台	0	1	10	0	1	8	0	0	2	22
300%以上	13	13	76	12	19	76	31	0	22	262
合計	471	382	5,088	254	728	2,178	269	189	1,152	10,711

不動産競売価格統計

地域別乖離率分布データ(マンション平成23年)

H23マン	北海道	東北	関東	北陸甲信越	東海	近畿	中国	四国	九州・沖縄	合計
80%台	39	19	296	46	54	108	10	15	54	641
90%台	9	7	144	9	15	40	4	10	16	254
100%台	29	8	279	23	33	85	3	16	33	509
110%台	23	9	336	15	38	97	5	7	28	558
120%台	27	21	437	19	43	134	5	15	47	748
130%台	22	12	458	18	35	143	9	9	58	764
140%台	24	13	436	12	47	172	10	8	58	780
150%台	31	15	405	16	50	174	12	7	72	782
160%台	30	18	340	7	54	151	16	10	56	682
170%台	13	15	284	8	48	128	15	2	48	561
180%台	7	18	193	7	50	138	15	3	44	475
190%台	12	8	163	2	40	103	9	5	44	386
200%台	7	11	126	11	41	93	19	2	60	370
210%台	5	8	69	3	26	72	22	1	69	275
220%台	6	1	44	3	19	51	15	2	41	182
230%台	3	2	38	3	17	46	8	0	40	157
240%台	1	3	25	1	6	28	12	0	22	98
250%台	1	2	21	2	4	23	5	2	25	85
260%台	3	1	16	4	3	19	6	0	13	65
270%台	0	1	12	1	2	15	6	0	11	48
280%台	0	0	7	1	8	10	8	0	9	43
290%台	0	2	8	0	0	7	2	0	10	29
300%以上	16	2	73	16	17	56	24	2	42	248
合計	308	196	4,210	227	650	1,893	240	116	900	8,740