

リーマンショック前後における横浜市の不動産取引及び不動産競売の動向

小林 隆志

小林隆志不動産鑑定事務所

(表紙)

おはようございます。全体会議2にご出席いただいた多くの聴衆の前で発表させていただいて、大変光栄に存じます。

私は日本の不動産鑑定士で、小林隆志と申します。

普段は自分で経営する事務所で通常の鑑定業務を行なっているほか、裁判所の評価人としても活動しています。

(P.2: 要約)

この発表では、次のようなことを説明します。

景気が後退するにしたがって、

1. 住宅購入予定者は、購入を予定する物件を、敷地が広く価格が高いものから、規模が小さく値段の張らないものに移行する。
2. 選好が新築物件から中古物件に変わる。
3. 開発業者は大きな打撃を受け、不動産市場は縮小した。
4. 競売事件数が増加した。
5. 景気後退の間、競売制度は機能していた。
6. 最後に競売制度を簡単に紹介し、不良債権に対する有効な対処方法として競売制度が活用されてきたこと

を説明します。

景気が大きく後退する時期には、住宅を買うという側面ばかりでなく、不良債権をいかに処分するかという問題も生じます。その一つの手段として、不動産競売があります。

これは、裁判所という公的機関が個人財産を処分する制度で、すでに長期間にわたって日本に定着し、活用されているものです。

(P.3: 横浜はどこに?)

はじめに、データを収集した横浜市についてご説明します。おそらく、「日本の大都市」というと、東京を思い浮かべる方が多いと思いますが、今回、敢えて横浜市を検討の対象としたのにはいくつかの理由があります。

東京近郊に位置する横浜は、日本有数の大都市であり、多くの不動産業者や需要者が集まり、投資も集中します。しかも、私たちは分析するために必要な横浜市の資料を十

分そろえていたのです。

スクリーンの地図をご覧ください。

ここが私たちのいるバリ島で、ここが日本です。横浜市は神奈川県の一部にあります。神奈川県は日本のほぼ中心に位置し、東京について二番目の人口を有する大都市です。

横浜市は神奈川県を中心都市で、今年の7月の人口は368万人でした。

さらに、今年の11月にはAPEC首脳会議が開催されますので、ニュースで「横浜市」の名前を耳にする機会も多いかと思います。

(P.4: 概説-1)

さて、本題に入ります。パワーポイントの概説をご覧ください。

これから私がご説明するのは、次のようなことです。まず、景気後退期の横浜市における不動産取引件数が減少した事実を概観します。次に、注文住宅の建築数があまり変わらなかったこと、また、一般的には新築住宅から中古住宅へと需要が転換したことを概観します。その理由としては、都市部の住宅に対する需要が景気の動向によってあまり影響されないことを指摘することができます。

(P.5: 横浜市の不動産市場に対して及ぼした金融危機の影響)

スクリーンの折れ線グラフをご覧ください。

このグラフは、2006年から2009年までの、横浜市の新築戸建住宅、中古住宅、中古マンションの価格推移を表わしています。

グラフを見る限り、リーマンショック以前からすでに新築戸建住宅の需要は減退傾向にあります。

2007年6月には建築基準法が改正され、戸建住宅の新築に大きく影響し、その後、一旦回復したものの、リーマンショックがさらに追い討ちをかけ、不景気はその後現在に至るまで続いています。

しかし、新築物件と中古物件とは異なる動きを示しているように見えます。すなわち、景気の悪化に伴い、ストレートに影響を受けるのは、建売住宅やマンションを建築するディベロッパーであって、すでに建築されている中古建物に対する需要自体は大きく影響されなかったのです。

(P.6: 横浜市の住宅着工統計 (新築物件の動向))

次の折れ線グラフに移りましょう。スクリーンのグラフをご覧ください。

パワーポイントのグラフで図示されているのは、横浜市の新築物件の建築動向の推移です。この前に見たグラフと同じように、法改正によって住宅の建築が急激に減少し、その後、元の水準に戻ったにもかかわらず、リーマンショックの影響によって着工数が減少していった様子を見ることができます。

(P.7: 横浜市の住宅着工統計 (利用関係別))

しかし、次のグラフを見ると、また違った傾向があることがわかります。

このグラフでは、緑の線が新築の持ち家を、赤い線が新築の貸家を、そして青い線が新築の分譲住宅を表わしています。この「持ち家」「貸家」「分譲住宅」の英訳は官庁のホームページで使われている訳語をそのまま引用したものであって、一般的な英語とは言いがたいかもしれません。耳なじみのない言葉かもしれませんが、日本の専門用語としてご理解下さい。

「持ち家」と「分譲住宅」の違いは次のようなものです。「持ち家」は所有者が自分で居住するために家を建築したものであり、「分譲住宅」は開発業者がエンドユーザーに売却する目的で建売物件やマンションを建築するものです。

グラフを見ると、「持ち家」はあまり景気後退の影響を受けていないようです。

おそらく、多くの場合、景気の動向に影響されるのは、金融機関から融資を受けて建物を建てる不動産業者なのです。

(P.8 横浜市価格帯別・面積別取引件数 新築・中古)

この項の結論に飛びつく前に、住宅需要者の行動をもう少し細かく見てみましょう。スクリーンをご覧ください。

このグラフは、取引のデータを価格帯別と面積別に分類したものです。グラフが非常に見にくいのですが、ご容赦下さい。

2008年に新築物件も中古物件もかなり数が減少しました。これは間違いなく金融危機の影響ということが出来ます。

もともと日本では新築が好まれ、築30年を超えるような建物は建て替えられる傾向があります。しかし、これまで見られたこの傾向は、若干変わってきたように思えます。

需要者が新築住宅の購入を希望する場合、建物の建築費が必要になり、全体の建築費用が高くなることから、100㎡から150㎡の小規模物件が多く取引されるようになりました。他方、中古物件の場合、建物価格がほとんど不要であることから、150㎡を超える物件の割合が多くなります。この点は、グラフをご覧いただければご理解いただけると思います。

緑・紫・桃色・青の線で描かれた面積150㎡以下の敷地はリーマンショック後、新築物件では減少していますが、同程度の地積を有する中古物件は増加しているのです。

したがって、以上検討した結果、日本人は新築か中古かという問題や景気動向よりも、家の購入総額の動向に敏感に反応したのではないかと、私は考えました。

(P.9: 概説-2)

では、次のテーマに移りましょう。この項では、日本の競売制度、競売評価、そして

売却データを紹介いたします。

日本における不動産競売とは、債務者が金銭の支払をしないときに、債務者が所有する不動産を国家機関のひとつである裁判所が差し押さえ、換価し、売却した代金を債権者に交付して弁済することで金銭債権を実現する公的な手続きのことを意味します。

(P.10：日本の競売制度)

競売制度のおおまかな流れは、スクリーンで映し出しているとおりです。

まず債権者が裁判所に対して競売の申し立てをします。その内容が法律に適合していれば、競売が開始されることとなります。

競売の手続きが始まると、裁判所は裁判所の職員である執行官に対して「現況調査命令」を出すとともに、不動産鑑定士である評価人に対して「評価命令」を出します。

通常、執行官と評価人は同行して現地調査を行います。そのあと、執行官は現況調査報告書を作成するとともに、評価人は評価書を作成します。同じ時期に書記官は他の債権者等について調査を進めます。こうして三者が同時に作業を進めることにより、競売の迅速化が図られているのです。

評価書や現況調査報告書が裁判所に提出されると、裁判所の書記官は「物件明細書」を作成します。

こうしてできあがった物件明細書・現況調査報告書・評価書を総称して、競売の「三点セット」と呼びます。この三点セットは、インターネットで公開されていますので、世界のどこからでもダウンロードすることができます。正式には「不動産競売物件情報サイト」といいますが、通称「BIT」と呼んでいます。但し、書類が日本語で書かれていますので、インターネットでも日本語でしか利用することができません。

さて、裁判所は、基本的に評価書に記載された評価額に基づいて「売却基準価額」を決めます。入札者は、売却基準価額の80%から入札することができることになっています。入札額の下限を設けることで、安値で落札されることを防ぎ、債務者や後順位の抵当権者を保護するのです。

裁判所は期間入札によって、目的不動産を売却します。そして最も高い価格をつけた人が落札し、代金を納付して、その不動産の所有権を取得することになるのです。

開始決定から売却まで、通常は半年ほどの期間がかかります。半年という期間は長いと感じる方も多いと思います。しかし、債権者の公平を保ち、債務者を保護し、調査漏れのないように不動産を調べつくすためには、半年という期間は、実はそれほど長くはないのです。短期間で処分することも可能でしょうが、特に景気が悪化している時期においては、民間で売買しようとしてもなかなか売れません。

(P.11：評 価)

評価を担当するのは、私たち不動産鑑定士である評価人です。

競売で求める評価額は、通常の不動産鑑定評価で求める価格とは異なります。競売には特有の減価要因があるため、評価額は市場価格の約 70%に抑えるのです。すなわち、不動産業者が不動産を仕入れるときの「卸値」相当の価格を求めるわけです。

競売にかかる不動産には特殊な物件が多く含まれます。そこで、この「競売市場性修正」の別に「市場性修正」という項目を設けて、売れにくい不動産については、個別に価格を下げる努力をしています。例えば、自殺や殺人があった「事故物件」、土壌汚染、傾いた家などの場合です。

なお、評価人としては、今回のリーマンショックのような大きな経済変動によって、大きく影響を受けることがあります。前に申し上げましたが、評価時点から売却までの間にはかなりの時間がかかります。その間に金融危機が生じてしまうと、市場価格の 70%を目安にした評価額ですら高すぎる結果となる可能性もあるのです。

(P.12：売却の現状)

次に競売のデータについて検討してみます。

スクリーンをご覧ください。これは横浜地方裁判所の 2008 年から 2009 年にかけてのデータを抜粋したものです。

ここで注目してほしいのは、競売にかけられる不動産の約 90%が戸建住宅とマンションであるということです。いずれも流通性の高い不動産です。

もう一点、見ていただきたいのは、「平均買増率」と「平均買増率 2」です。

「平均買増率」とは、実際に売れた価格と、裁判所がつけた価格との割合です。120%前後で推移していることが分ります。もともと市場価格の 70%に設定しているので、143%で売却されれば、市場価格と同じ水準で売れたということになりますから、120%前後で売れているということは、売却基準価格について市場がその適正さを認めているということになるのではないのでしょうか。

また「平均買増率 2」というのは、実際に売れた価格と、評価のときに想定していた市場価格との割合を表わします。これはおよそ 80%から 90%に収まっています。つまり、市場価格の 80%から 90%で売却されているということになります。

普通、金融機関は市場価格に 70%の掛け目を施して融資します。したがって、市場価格の 80%から 90%で売却されているということは、金融機関も、競売制度を利用することによって、ある程度は不良債権の回収ができていくということができるとはならないでしょうか。

(P.13：横浜地方裁判所本庁の売却動向)

最後に売却動向についてご説明いたします。いまスクリーンに映し出されているのは、横浜地方裁判所本庁の 2007 年 9 月から 2010 年 1 月までの申立事件数・売却率・買増率

をグラフにしたものです。

グラフを見ると、リーマンショックが起きた時期、競売の申立件数は急激に落ち込んでいます。実はこれは横浜地方裁判所だけではなく、日本の裁判所全体のデータでも見られた傾向です。

しかし、競売は申立から売却まで約半年の時間を必要とします。したがって、この急激な事件数の減少がリーマンショックの影響に起因するものだと簡単に結論付けることはできません。

むしろ、リーマンショック前後において、長期的な傾向として、事件数が上昇傾向にあること、買増率が一定ではないこと、そして常に売却率が高水準にあることに注目すべきだと考えます。

評価の際、私たちは基本的に国土交通省が発表している地価公示価格に基づいて、土地の評価額を求めます。地価公示価格は一年に一度だけ発表されます。途中、地価調査価格という公的価格も発表されますが、いずれにせよ、公的な価格は、一年に二度しか公表されないのです。

したがって、リーマンショックのような突発的な景気変動を評価額に反映させることは難しいのです。それが乖離率の増大に表れています。2009年1月から3月にかけての事件数の増加と乖離率の縮小は、景気悪化に伴って競売事件の申立が増加した一方で、評価額が市場の減退に追いつかなかった事実を表わしていると思います。

市場性修正をうまく利用して、実際の市場動向に価格を合わせ、景気動向を予測する努力が評価人には要求されることとなります。

(P.14 : 結論)

最後にこれまでの要旨をまとめたいと思います。

これまで、実際の住宅取引と不動産競売について、リーマン・ショックを挟んだ前後のデータを分析検討してみました。

当初はもっと大きな動きが見られると予想していました。ところが、検討してみると、やや違った傾向があることがわかったのです。

確かに金融危機によって、日本の不動産市場は縮小しました。しかし、人口が集中する地域においては、常に住宅に対する潜在的な需要が潜んでいます。そして、景気後退に伴い、彼らは収入や景気動向、自分たちの予算に合わせて、購入対象を新築物件から中古物件、そして高額物件から安い物件へと変えていったのです。

このような動きと対照的に、景気が後退すると不良債権が増加し、競売市場は増大します。しかし、景気後退期において、競売市場は個人や不動産業者にとって、不動産の供給市場ともなり、同時に金融機関は不良債権を回収する場として利用しているのです。ごく簡単な説明しかできませんでしたが、競売制度が活用されていることをご理解いただければ幸いです。

お手元の原稿にはもう少し詳しい説明を書いております。お時間のあるときにお読みください。

本日はありがとうございました。