

# 不動産競売オークションにおける落札額決定経路

小林秀二

不動産金融工学研究所

2009年3月14日

## 要 約

不動産競売の落札額はどうか、そのオークションとしての特性と落札額決定までのメカニズムを知るために、東京地方裁判所における民事事件の結果から実証分析を行った。

時系列分析では評価額と落札額の乖離は時間変動し、下降期には単純に売却基準価額から付け値を決めていないことが示唆される。

評価人の基準価格と入札者数には異なる要因が影響する。意外にも基準価格は入札者数に全く影響せず、落札価格にすら関係しないこともあり、売却基準価額を操作して結果をコントロールすることはできない。

入札者数は落札価格に直接的にそして強く正の影響を与える。入札者数は物件の優良劣悪を拡大する部分もあるが、その構成をみると誤差がほとんどである。これにより落札価格は一般市場にくらべてボラタイルになることが確認された。