

不動産オークションにおける落札価格に関する研究

Study on the Contract Price in the Auction for the Real Estate

明海大学大学院不動産学研究科 岩城雅俊

明海大学不動産学部 前川俊一

1. はじめに¹

不完全な市場ではどのようなタイプの市場で取引するかによって取引価格が異なる。たとえば、著名な絵画のように希少性の高い財はサーチ市場で取引するより、オークションを行った方が取引価格は高くなる。一方、競争的市場ではオークションでの応札者が少なく落札価格がサーチ市場の取引価格より低くなる可能性が高い。

不動産市場でも競争的でない商業不動産市場では市場の過熱期等高値で売却する目的でオークションが行われることが多い。一方、比較的競争的な住宅市場ではオークションが行われることは少なく、大量にまたは即座に処分することが必要な場合にオークションが行われる。財務局の物納物件の競売、抵当権の実行のために行う裁判所の競売がこれである。市場の過熱期の商業不動産市場での入札の落札価格はサーチ市場での取引価格よりかなり高くなるが、住宅市場での2つのオークションの落札価格はサーチ市場での取引価格より低くなることが多い。しかし、落札価格が取引価格を上回るケースも見られる。どのような場合に落札価格が高くなるかは興味深い。

本研究は各主体の市場選択（オークションかサーチ市場かの選択）に焦点を当てるのではなく、単にオークションでの落札価格とサーチ市場での取引価格の関係を理論的に実証的に検討することを目的とする。なお、各主体のオークションおよびサーチ市場の選択は前川[2008]で検討している。

前川[2008]のほかサーチ市場かオークションかを検討した論文は多い。Wang[1993]は供給者のオークションでの売却か価格提示しての売却（登録市場）かの選択を議論し、需要者の評価のばらつきが大きい場合オークションが有利なことを明らかにし、Mayer [1995]は需要者がオークションに参加するのは落札価格が探索市場での取引価格より低くなるためとして、ブーム期、不況期など市場の状況によるオークションのデスカウント率を検討する。Quan[2002]は供給者、需要者がオークションと探索市場に参加条件を検討し、各市場への均衡参加数、期待取引価格を議論する。Arnold=Lippman [1995]はn個の商品を処分する供給者を想定し探索市場とオークションのどちらが有利かを検討する。

日本の裁判所の競売の対象とした論文としては井手・田口[2001、2002]がある。これは大阪地方裁判所管轄（大阪市、吹田市、豊中市、池田市、箕面市等）の競売データを用いて、[2001]は債権回収見込率（更地）の定量的把握をして不良債権処理と不動産競売市場の課題を述べ、[2002]はマンションにおける占有形態が落札価格に与える影響を定量的に把握して不動産競売市場でのマンション専有部分明渡し等のリスクプレミアムを分析している。

本研究では、井手・田口[2001、2002]と同様に裁判所が行う競売に焦点をあて、そこで成立

¹本研究は平成19年度文部省科学研究費（基盤研究c 科研課題番号 19530211）に基づく研究である。