

URBAN-REPORT

<http://www.urbankk.co.jp>

発行人 (株)アーバン企画開発 三戸部 啓之

競売の投資物件を購入しませんか

みなさまは「競売」と聞くと、非常に敷居が高く素人では手出しができないと思われる方が多いと思います。私も以前はそう思っておりましたが、実際には東京都内を中心に個人投資家の落札件数が増加してきております。競売物件がなぜ個人投資家に人気が出てきているのでしょうか。



一般社団法人不動産競売流通協会（FKR）をご存知でしょうか。この団体は競売物件を個人投資家に購入してもらう活動を行っています。具体的には「981.jp」というサイトを運営しております。この「981.jp」の特徴は、競売物件を検索できることに加えて、「競売コンシェルジュ」を見つける事もできます。

「競売コンシェルジュ」とは、競売サポート業をしている不動産流通協会の加盟店で、不動産業者であり、かつ不動産競売流通協会が認定している「競売不動産取引主任者」の試験に合格している人達です。競売コンシェルジュに依頼する事で、個人投資家も安心して競売物件を買う事が出来ます。私は平成25年3月に「競売不動産取引主任者」の試験に合格いたしました。当該試験は競売全般の基礎知識を学ぶには良い勉強になります。

競売にあたっての開示資料には競売3点セットと言われているものがございます。

①物件明細書 ②現況調査報告書 ③評価書の3点です。

- ① 物件明細書とは、その不動産を買い受けた時に引き継ぐ権利と法定地上権の成立の有無（土地または、建物のみの場合）、建物売却の場合の敷地利用権、占有者に関する事項、占有者に対する引渡命令が出せるかどうかの裁判所の見解などが記載されています。
- ② 現況調査報告書とは、競売の申し立てのあった不動産の評価を記した書面。執行官が実際に競売物件を見た上で、その物件に関する土地の地目・建物の種類・構造等の現況のほか、不動産を占有している者の氏名やその者が占有する権限を有しているかなどが記載されている。物件の公図・写真等が添付されている。最低売却価額の決定、引渡命令をする際の判断資料、物件明細書作成のための重要な資料となる。誰でも閲覧可能。執行官が競売不動産の現況を調査し作成された調査報告書。対象不動産の占有状況等が記されており、占有者が存在する場合、その占有開始時期により法的権利が変化するので確認が必要となります。
- ③ 評価書とは、裁判所から選任された不動産鑑定士が、当該競売不動産の評価を行ったものです。その中には、物件の概要・状態、最低売却価額の算定方法等が記載され、また、公図・間取り図等の図面、写真などが添付されています。この評価書で物件そのものの価値を把握することができます。また、現況調査報告書よりも新しく作成される場合もあるので、現況調査の結果を補充する役割を果たすこともあります。私は以前、宮崎県の某鑑定事務所勤務時に評価書を作成しておりました。評価書の読み方をお聞きになりたい方は是非お気軽にご連絡ください。

「競売」とは簡単にいうと「せり」のことです。一番高い価格を提示した人が落札します。基本的に競売の場合、通常の不動産業者が仲介に入るわけではないので仲介手数料は不要なものの、手続きはすべて落札者が行うこととなります。しかし、この手続きも煩雑で不動産知識に乏しい方にとってはとても大変な作業です。

また、落札者はそれ以外にも資金調達や競売物件の入居者との交渉や片付け等やるべきことが沢山あります。これらの面倒な手続きを競売コンシェルジュが代行して行うことができます。（手続き代行費用は 30 万円からになります。）



競売物件を検索して閲覧してみていただくとわかるのですが、物件を気に入って入札をしようとした場合、落札価格はどのくらいになるのかわからない方は多いのではないのでしょうか。したがって、入札価格もどのくらいにすればよいかかわからない方も多いと思います。そこで、競売コンシェルジュが落札予想価格を査定することにより、価格の妥当性も検証することができます。

つまり、981.jp で競売物件を検索して気に入った物件があったら競売コンシェルジュに相談し、問題点等を確認した上で入札します。その後の手続きもお願いすればよいのです。

競売物件にご興味ある方は、コンサルタント事業部の今井まで是非ご相談下さい。

競売物件の多くは専用住宅です。一戸建てや区分マンションです。その多くは債務者が債務不履行となり債権者が競売の実行をするわけです。そのため、中古一戸建てを落札し、賃貸で運用するケースが増加しております。最近ではDIY賃貸も増加して、オーナー様自らリフォームするケースも増えております。賃貸市場に関しても、一戸建ての賃貸物件は相対的に少なく、ペット可やピアノ可の戸建て物件は非常に人気も需要も高いです。競売初心者は比較的低廉な一戸建てからスタートしてみたいはいかがでしょうか。例えば、中古戸建てを 1000 万円で落札、修繕費用を 200 万円で総額 1200 万円の投下資本に対し、駐車場込みのペット可にして家賃 15 万円/月（年額 180 万円）とすると、 $180 \text{万円} \div 1200 \text{万円} = 15\%$ （表面利回り）となり、かなり良い投資になります。また、建物が老朽化して利用が不可能になれば更地売却することもでき、案件によっては売却益が出るケースもあります。

私は、不動産投資は物件取得価格次第で成功するか否かが決まると考えております。不動産市場で流通している価格で取得しても不動産投資の旨みはないと思います。そこで多少のリスクはあるものの、競売物件を実勢価格より低廉に取得することにより投資採算性の良い不動産投資をしてみたいはいかがでしょうか。



競売の落札価格は一般的に実勢価格の 70～80%程度で落札です。都内の人気物件などでは実勢価格の 85%ぐらいになる可能性はありますが、安く購入できれば、その分利益も大きくなります。

競売物件を閲覧していただき、少しでもご興味のある物件がございましたら私にご連絡ください。落札予想価格の査定、入札から落札までの諸手続き、資金調達等いろいろとお手伝い致します。また、落札物件についても弊社に管理をお任せいただければ、入居者の募集から、入居者トラブルまで責任をもってご対応させていただきますのでお気軽にご相談ください。