

NET M@NEY 9月号別冊

10年後に笑う40代、50代の資産倍増情報誌!

日本初のネット専門マネー情報誌! NET M@NEY 9月号別冊



秘
運
用
術
18

ネットマネー OVER 40'S

www.netmoney-web.com

SPECIAL ISSUE
定価 1200円

最強
マネー
商品

投資不動産、ゼロクーポン債、
プライベートバンク、ヘッジファンド…
OVER 40'S向け
最新金融商品ガイド
ゆとり資金
1億円の
近道!

巻末特別
付録
プロ7人の
OVER 40'S
特選株
35



勝率90%投資のカリスマ
木戸次郎の
新興IT爆発株7

棋界の財テク勝負師・田中寅彦
株で「と金」成金術

利食いも損切りも極意あり
株式投資一番うまい
売り抜け方

[割安60銘柄]
先取りで大儲け

日本株最後の 大相場が くる!

今しか
ない!

興業出版

プロが教える
不動産投資の
新鉄則!

不動産競売 代行で

格安投資物件 のオーナーに

不動産運用の利回りは、賃貸収入÷物件価格で決まる。物件を安く手に入れられればその分だけ高パフォーマンスが約束される仕組みだ。ならば話題の競売代行を活用してみるのも有効かもしれない。

「プロにおまかせ」が 不動産競売落札の王道?

通常の相場より、少なくとも2〜3割は安く買えるといわれている不動産競売とは、債務不履行（借金返済不能）を理由に裁判所が差し押さえた抵当物件を競り形式で販売するというもの。裁判所の閲覧資料である通称「3点セット」（現況調査報告書、物件明細書、評価書）のインターネット公開や競売不動産の内覧制度、さらに所有者や占有者に対する落札物件の明け渡し期限も設定され、以前に比

不動産
競売の
第一人者



上打田内英樹氏

かみうったない・ひでき不動産競売専門の朝日ホーム社長。この道27年の大ベテラン、業界の第一人者として全国で知られる。競売物件の調査～明け渡し代行までを請け負い手腕に定評。

比べてみれば一目瞭然

超

お得な事例紹介

協力：朝日ホーム

一般中古売買

競売で購入

- 売却価格 5000万円
- 取得諸費用（税金）など ... 105万円
- 仲介料 164万円
- 合計 **5269万円**

物件1

- 場所：埼玉県M市（店舗・共同住宅用戸建・駅10分）
- 構造：鉄骨造3階建（築18年）
- 坪数：29坪（99㎡）

- 落札価格 2900万円
- 取得諸費用（税金）など 85万円
- 明渡し料・代行報酬 295万円
- 合計 **3280万円**

参考：最低売却価格 1540万円
次順位入札価格 2501万円

1989万円お得!!

- 売却価格 2800万円
- 取得諸費用（税金）など 63万円
- 仲介料 95万円
- 合計 **2958万円**

物件2

- 場所：千葉県S市（居住用戸建・駅10分）
- 構造：木造住宅2階建て（築20年）
- 坪数：65坪（215㎡）

- 落札価格 1620万円
- 取得諸費用（税金）など 45万円
- 明渡し料・代行報酬 204万円
- 合計 **1869万円**

参考：最低売却価格 1265万円
次順位入札価格 1608万円

1089万円お得!!

- 売却価格 7500万円
- 取得諸費用（税金）など ... 244万円
- 仲介料 242万円
- 合計 **7986万円**

物件3

- 場所：千葉県K市（居住用戸建・駅25分）
- 構造：鉄筋コンクリート2階建（築10年）
- 坪数：220坪（726㎡）

- 落札価格 3350万円
- 取得諸費用（税金）など ... 224万円
- 明渡し料・代行報酬 263万円
- 合計 **3837万円**

参考：最低売却価格 3230万円
次順位入札価格 3306万円

4149万円お得!!



※一般中古売買の実例は競売購入物件と同等クラスの価格物件を比較。また、強制執行や明渡し交渉の有無などで物件取得費用は変わります。

べてかなり競売は参加しやすくなった。実際、最近では再販目的の不動産業者にとどまらず、一般素人の落札事例も増加傾向にある。

「ここ数年の民事執行法の改正を経て、競売妨害に対する刑事罰も強化され、確かに手続き自体は簡単になったが、不動産競売は入札チャンスが一度きりの競り。適正価格で落札するには経験とカンが求められる」朝日ホーム・上打田内秀樹社長。

また、落札物件には、一般の売買物件のような瑕疵（主要構造部分の欠陥・キズ）担保責任の保証制度が適用されないため、より綿密な現地調査が不可欠だという。

さらに、所有権移転後の占有が法的に認められている、抵当権設定前の賃貸入居者との明け渡し交渉なども案件によっては必要だ。

まだまだ素人にはリスクな面も多いのが現状で、物件発掘から落札、明け渡しまで、すべてプロにまかせたほうが、素早く安全に「いいものを安く」入手できるのかもしれない。

競売物件トラブルシューティング

Q&A

協力：朝日ホーム

Q

競売物件はなぜ相場より安く買えるのか？

A

入札参加者の多くが転売目的の業者だから
一般ユーザーが競売で購入すれば、業者の利益分だけは最低でもトクをする計算になる。ただし、経験とカンがものを言う世界なので適正価格で落札するのは難しい？

Q

入札する前に建物の中を見る事は可能？

A

一定の手続きが必要だが内覧は可能
2004年から内覧制度が設けられたので、物件によっては建物内を見ることができる。ただし債務者側の許可や所定の手続きが必要。内覧日は裁判所のほうで決定する。

Q

不動産競売は誰でも参加・入札できる？

A

原則は、できる。
ただし債務者は×
法的に規制のある人、または不動産の場合、その規制をクリアしなければ入札できない。また、明け渡しに費用がかさむケースも考慮して余裕資金を確保するなど、資金面の計画も大事だ。

Q

裁判所の“3点セット”には基本的に不備はない？

A

記載と異なる事実が落札後に判明する場合も。うのみは×
「建物の土台が腐っていた」
「台風が来ると裏の川が氾濫し床下浸水する物件だった」
「実は質の悪い占有者がいた」などと、落札後に不備を訴えても裁判所は原則関知しない。必ず現地確認を！

Q

競売物件の購入に住宅ローンは使えるの？

A

競売物件であっても原則問題なく利用できる
その物件できちんと融資が受けられるよう、事前に内定を受けておく必要がある。占有者の立ち退きが融資条件になるケースが多い。また、アパートなどの賃貸用物件は融資額の査定が下がるので注意。

Q

競売落札後、債権者から残債請求が来るのか？

A

不動産競売のシステム上、請求は絶対に来ない
不動産競売で物件を落札して支払う代金は、不動産を差し押さえた裁判所を経由して、債権者にわたる。この代金が充当債務のすべてとなるので、残債の追加請求は発生しない。

Q

所有者・占有者が明け渡しに応じない。どうしたらいい？

A

まず占有権の有無を確認し、強制執行すべきか判断する
引き渡し命令書を裁判所に申請し、強制執行の手続きを取れば、国が強制的に占有者を排除してくれる。占有権がある相手の場合は任意の交渉が必要。こうなるとプロに相談することが解決の近道。

要点
チェック

1 裁判所の「3点セット」を絶対うのみにしない

不動産競売の
ポイント

2 占有行為には関連法規と照らし合わせ冷静に対処

3 保証金から落札後のローン設定まで資金計画を万全に