

TRENDY

3

MARCH 1999

業界キーマン300人がズバリ見通す

今年のヒット商品 完全予測



顧客囲い込み策はこう利用しろ!

ポイント獲得必勝法

エアライン、ホテル、百貨店、銀行...

情報収集からリスクの見分け方まで

競売を究める

携帯情報機器は〈持ち歩く〉から〈着けて歩く〉へ

ウェアラブル情報機器大集合

オフタイム料金を狙え!

一般市場より3割安い!? 競売不動産取得術

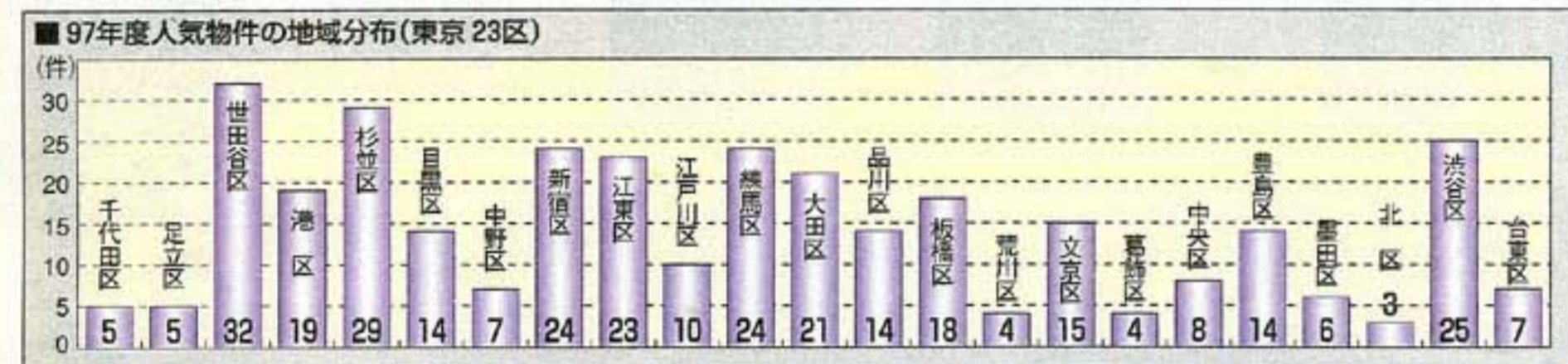
失敗しない



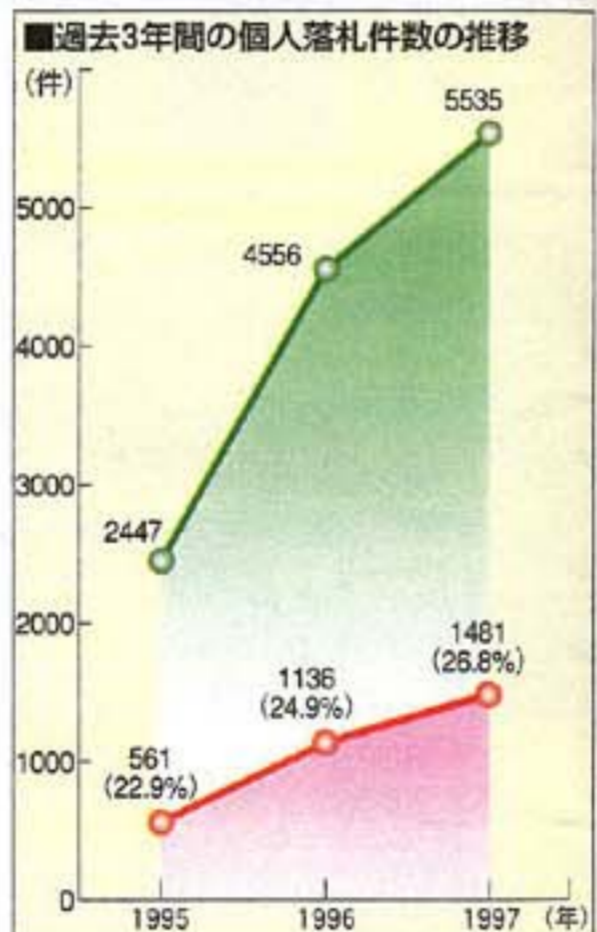
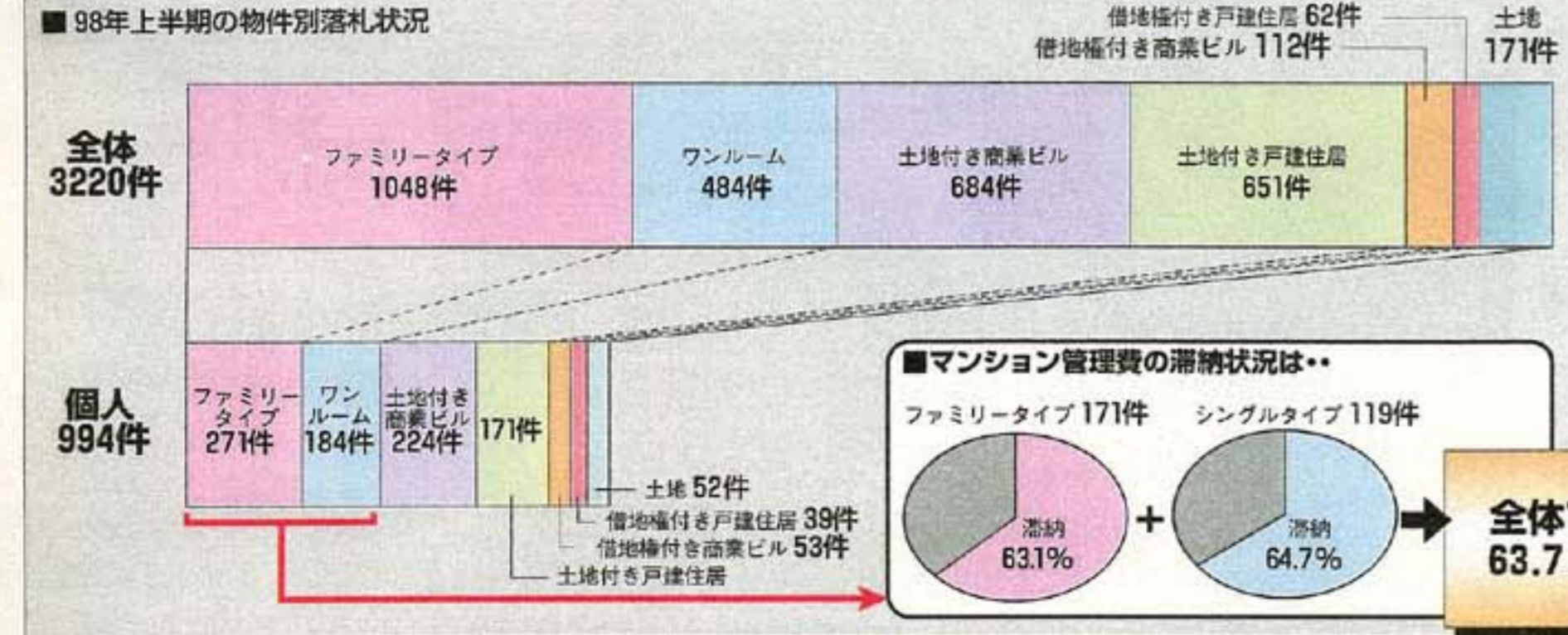
駅名	路線	築年	専有面積	用途	備考
JR山手線	丸の内線	15.01	45	9.900	個別所有
434	ワンルーム	50.21	195	18.200	9/8 管理費の増減あり
1,042	2LDK	51.42	274	22.460	9/7 管理費に修繕積立金
781	1LDK	14.01	42	18.554	9/7 管理費に修繕積立金

東京地方裁判所
競売物件情報

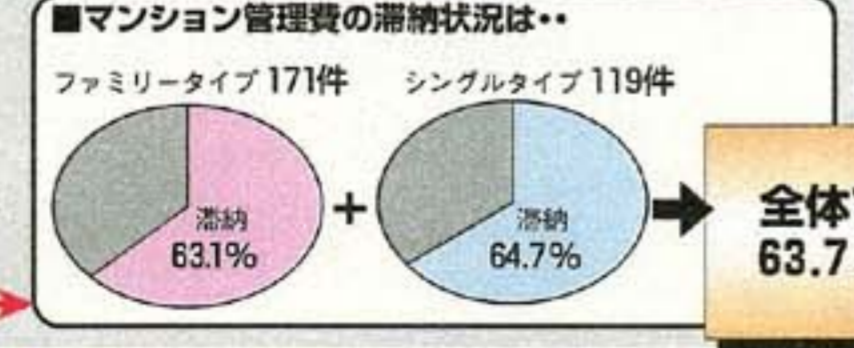
不動産取得方法の一つとして、競売が注目を集めている。通常の不動産取引より安く手に入ることが人気を呼び、サラリーマンやOLなど個人の参加者も増加している。競売不動産の現状から諸手続き、増えている代行業者の実態と利用法、さらには実際に競売で不動産を購入した個人のケースも交え、不動産競売取得について探った。



注) 東京オークションフォーラムの調査による。97年6月から11月までに、1物件につき10本以上の入札があった人気物件を対象



注) 緑の折れ線は全体、赤の折れ線は個人の件数。三友システム不動産金融研究所調べ。東京地方裁判所調べ。「個人」には、法人でも個人名で落札しているケースも含む(注) 三友不動産金融研究所調べ。対象としたのは、98年4月～9月に東京地方裁判所で開札された物件



競売物件の特異性を考慮し、まず競売物件は①市場価格よりも3割程度は安く設定されている、②不動産業者を通さないので、仲介料や報酬が一切からない、等だ。仲介料は通常物件価格の3%+6万円と決められている。通常の不動産取引で3000万円の物件を購入する場合だと96万円かかることになるが、競売物件にはこれがかからない。実際にいくらかの物件が出るのかといえ、これは確かに市場相場よりかなり安い。次ページ4つのグラフ中、真ん中の2つは、97年6月～11月に東京地裁が扱った人気物件(入札本数が10本以上)の最低売却価格をまとめたもの(競売取得代行の「東京オークションフォーラム」の調査による)。マンションでは最低売却価格が2000万円以下の物件が9割近い。ワンルームマンションなどは数百万円で出ていることも珍しくないため、全体としては低価格帯になっていると言えるだろう。土地や土地付き建物でも1000万円～3000万円のゾーンが最も多いというのが現状だ。

これまで金融機関のローンが組みなかつた競売物件にローンの道が開かれるなど競売不動産は制度的には整いつつある。ただ、まだ個人が一人で取得するには様々なハードルがある。裁判所が中心の情報公開場所をもっと繁華街にも進出させる、1日でもいいから内覧を許可する、個人が落札したケースについては裁判所と宅建協会が協力して相談制度を設けるなどすれば、もっと個人が落札しやすくなる(三友システム不動産金融研究所の井上社長)と、さらなる改善が望まれる。

ここ数年、裁判所が扱う競売物件数は伸び続けている。そもそもバブル時代、「不動産は値上がりする」という神話を信じ、個人も含め実力以上の高額物件を取得した。しかしその後、景気の悪化とともに借金カットやリストラでローンは払えない、しかも物件は購入価格より数千円も下落、売ってもまだローンが残る状態。自己破産が相次ぎ、夢のマイホームは競売行き。こんな背景がある。不動産業者も競売物件には大いに注目している。というのにも不景気で、住宅取得者の買い替えが激減。新たなビジネスの糧となる物件そのものが流通しなくなつたわけで、業者は物件を求めているのだ。競売物件は一般に市場より3割程度は安く手に入ると言われており、物件を安く、しかも「バブル時代に建築された現在ではなかなかお目にかかれない物件」(庄司利浩・アットホーム企画営業部長)も手に入れることが、競売では可能だからだ。

競売物件の扱いは、東京地裁では98年は史上最多を記録(山崎恒・同裁判所判事)という勢い。グラフからもわかるように、全体の件数の伸びに比例して、個人の落札件数も伸びている。不動産金融のシンクタンク三友システム不動産金融研究所の調べによると、東京地裁で98年上半期(4月～9月)に入札が行われた物件はマンション、土地、戸建て住宅やビル等合わせて7552件で、うち3220件が落札。このうち物件が個人名で落札されており、約31%を占める。個人の割合は関東よりも関西が高く、5割弱にも上る。関東ではどこかに競売物件なんてみつももない」という風潮があり、逆に関西では少しでも安いなら競売でもかまわない」という考え方があつた(井上明義・同研究所社長)。

競売のメリットとデメリットは何か。まず「メリットも大きい」が、デメリットも大きい」と言っておいた方がいいかもしれない。

デメリットとしては、①ほとんどの場合物件の内覧ができない、②入札時に最低売却価格の約20%を保証として提供しなくてはならない、③物件自体に欠陥があつた時の修繕費、管理費等の滞納があつても全て買い受ける側が負担しなくてはならない、④所有者や第三者が占有しており物件の明け渡しにスムーズに行われないことがある、⑤代行業者に依頼した場合、業者への手数料が発生する、等だ。

裁判所の閲覧室で物件資料を見ているとよくわかるが、マンションの場合管理費等の滞納は非常に多い。三友システム不動産金融研究所の調べでも、

個人が落札した物件のうち6割以上が滞納物件だ(グラフ参照)。滞納分は買受け人が支払わなくてはならない。

また、よく言われる、引渡しの際の「占有」問題、当座の引越費用というところで数十万円の現金が必要になるケースも多い。いくら必要かはケースバイケースだが、「物件価格の3%+6万円」という不動産仲介料が一つの目安(アットホーム・庄司氏)という。

その場で決着がつかない場合は裁判所に引渡命令を出してもらったり、それでもダメなら「強制執行」手続きがとられる。しかしこれらの費用はやはり全て買受け人サイドが払わなくてはならない。

一方のメリットは、主に価格に関する

3000万円以下物件も多数
競売は住宅取得の一手になるか?



物件資料は現状と違うケースも 賃借権や占有状況をチェック



右競売物件の公告は裁判所のほかに市町村役場などにも新聞の夕刊や住宅情報誌でもおまかな情報を知ることができる



入札に必要な書類一式

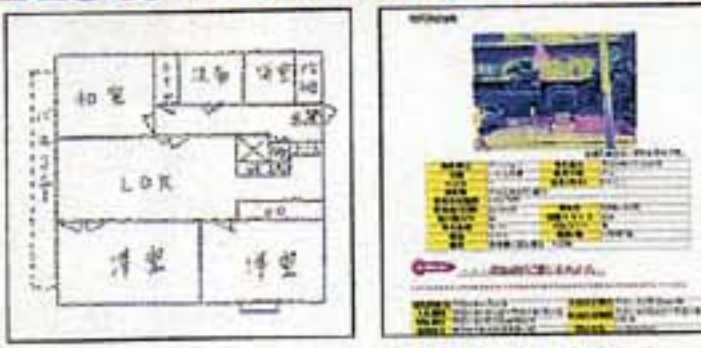


開札場の様子。1回の開札で何件もの物件を扱う。物件は「事件番号」で呼ばれる

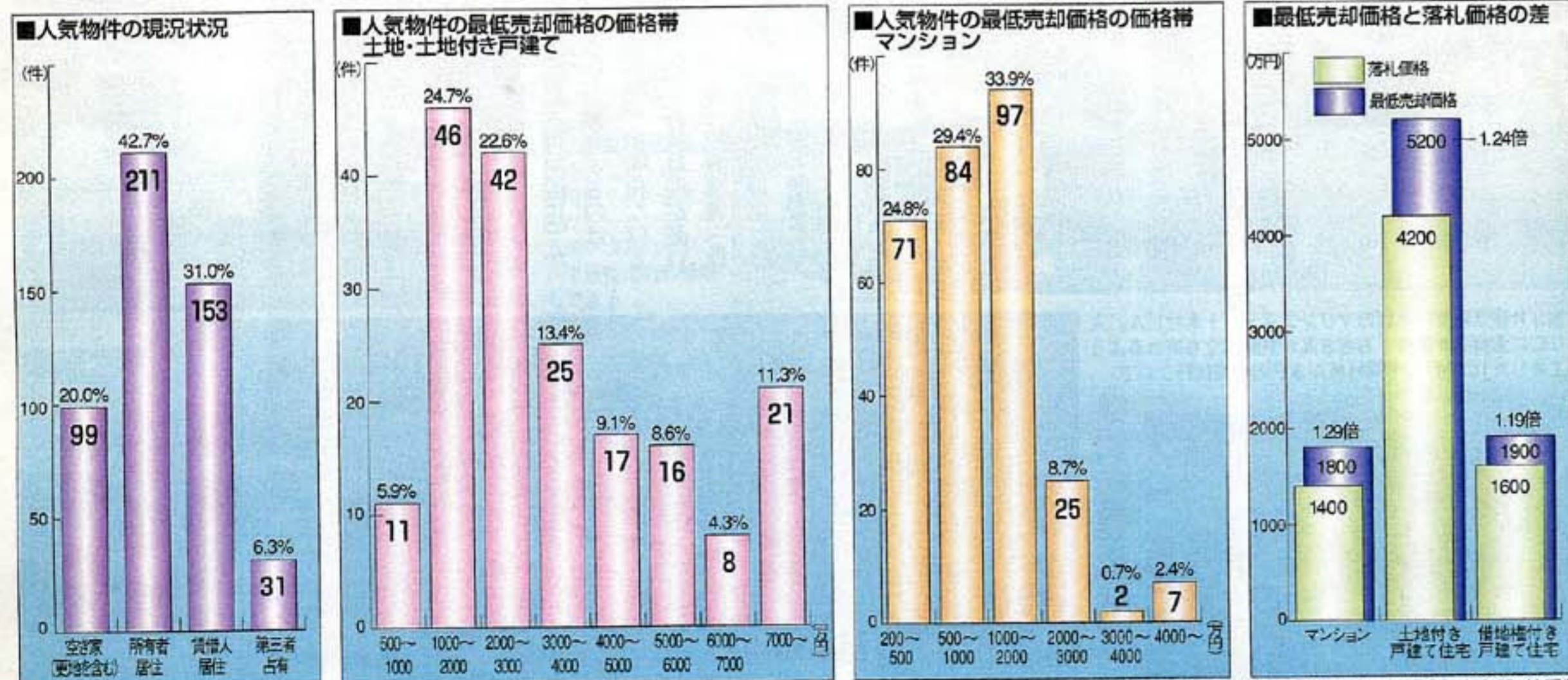
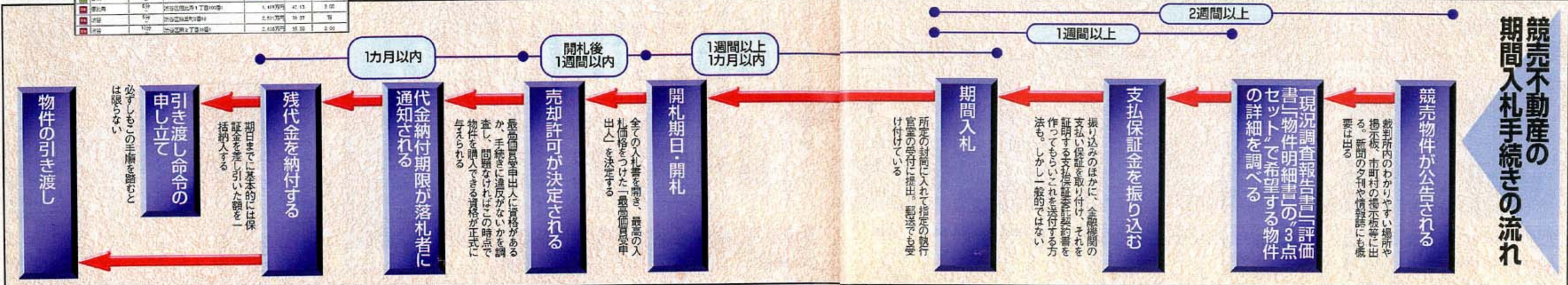
項目	内容
エリア	〒100-0001 東京都千代田区千代田
最低売却価格	1,000万円未満 1,000万円以上2,000万円未満 2,000万円以上3,000万円未満 3,000万円以上7,000万円未満 7,000万円以上1億円未満 1億円以上

インターネットでも競売物件の詳細が見られる「アットホーム」のホームページからは、東京地裁他の物件が閲覧可能。条件を入力し希望に近い物件を検索できる

Real Estate's Back



物件番号	所在地	建物種別	延床面積	売却価格	最低価格
1001	東京都千代田区千代田	マンション	45.34	1,200万円	45.34
1002	東京都千代田区千代田	マンション	45.34	1,200万円	45.34
1003	東京都千代田区千代田	マンション	45.34	1,200万円	45.34



注「最低売却価格と落札価格の差」は98年度上半期(4月~9月)の東京地方裁判所の開札物件が対象で、三友システム不動産金融研究所による。他は、97年6月~11月の、東京都、埼玉県(秩父は除く)、神奈川県、千葉県(一宮、木更津、佐原、館山、八日市場の各支部は除く)の各裁判所の扱物件で、入札数が10本を超える物件が対象。東京オークションフォーラムによる



⑤業者に交じって一般個人の間接者も目立つハンディコピー機持参の人が圧倒的に多かった



⑥東京地方裁判所の物件閲覧室の様子。この日は新しい物件の閲覧初日だったためかなりの混雑



競売不動産がテーマのベストセラー2冊

「競売」と一口に言っても、実は「期間入札」「即日入札」「特別売却」などいくつかある。現在最も一般的なものは期間入札だ。一定期間に入札を受け付け、開札日に入札の封を開封し、最高の価格をつけた「最高買受申出人」を決めるというもの。一連の手続きの流れと期間は上のチャートを参照してほしい。ここでは主に、一般人にとって難しいとされるいくつかのポイントについて説明する。

まず欲しい物件の詳細を知ること。新聞等で物件の見当をつけたら、裁判所により詳しい物件の記録を閲覧する。俗に「3点セット」と呼ばれる、「物件明細書」「評価書」「現況調査報告書」だ。これは裁判所の執行官が実際に現地に赴いて調査した結果も含め、所有権滞納状況占有の状況などが細かく記載されている。執行官は物件に債務者等が住んでいても中に入る権利があるので、資料には室内の写真が写っていることも多い。

昨今の競売ブームで閲覧者は込み合っており、人気物件は閲覧者が多く待たされることも多いのが実状。また、希望物件の資料を閲覧するだけでなく、「実際に自分で現地に行ったり、法務局で登記簿を見たり」「山崎恒東京地方裁判所判事」も「山崎判事」として、ここ「自責任の原則」が基本の競売不動産の難しさがある。

次の難関は、「いくらで入札するか」。

これはプロでも難しく、一概には相場は言えないのだという。ただ、上の右端のグラフからも、全物件を平均すると、マンションも戸建て住宅も概ね最低売却価格の1.2~1.3倍の価格で落札されていることがわかる。これは二つの目安になるが、人気物件はこの限りではない。例えば、98年に東京地裁が扱った人気物件で、品川区の東急池上線原中延駅徒歩8分、作業所とDKの住居部分がついた建物が、最低売却価格3097万円を出された。9人の入札者があり、最終的に2倍近い約6000万円で落札されている。

開札当日は裁判所に行かなくてもかまわない。ただし、最高価格で入札した人が事情で落札できなくなった場合は2番目に高い価格で入札した人が「次順位買受申出人」として落札の権利が与えられる。しかしこの権利を得るには開札当日に開札場にいないとだめなので、どうしてもその物件がほしい、という場合は開札場に足を運ぶべきだろう。

落札しても、最後の物件引き渡しができることが多い。気を付けたいのは、物件に住んでいるのが債務者ではなく、賃貸でその物件を賃して第三者の賃借人が住んでいる場合だ。

競売申し立て前からの「長期賃借権」や競売申し立て後の2~3年の「短期賃借権」がついており、賃借人がいる物件は、いくつかの例外を除くと賃借権が優先される。投資用に落札したならそのまま住んでもらって家賃収入を得ればいいが、自分が住みたい場合は、賃借人の契約が切れてからでないと住めない。賃借権については、3点セット閲覧時に確認しておくことが重要だ。

落札者、物件所在地	落札価格(最低売却価格)	物件内容
H・S氏(36歳)、千葉県船橋市	4157万円(3960万円)、98年2月落札	東葉高速鉄道・駅徒歩15分。土地215㎡、建物141㎡(2F建て)築19年
K・S氏(62歳)、千葉県市川市	2441万円(2138万円)、96年11月落札	JR総武線・M駅バス5分、徒歩5分。土地107㎡、建物86㎡(2F建て)築14年
A・H氏(59歳)、埼玉県大宮市	820万8888円(756万円)、98年10月落札	JR川越線・S駅徒歩5分。3DKマンション(55㎡)築19年
T・S氏(57歳)、東京都練馬区	1846万7532円(1835万円)、97年3月落札	西武池袋線・O駅バス10分、徒歩3分。土地86㎡、建物83㎡(2F建て)築10年

注) 99年1月調べ。H・S氏とK・S氏は朝日ホーム、A・H氏は東京オークションフォーラム、T・S氏は日本サクセションに代行を依頼し、それぞれ取得

練馬区のT・S氏が落札した4LDK



●97年2月開札、3月売却許可決定、5月入居●入札3回目以降落札。債務者が失踪したため空家状態で、立ち退き料の請求なし●代行者への支払手数料約58万円、諸税・約74万円、リフォーム・約110万円●自宅住居として購入。家族構成・妻と子の3人、職業・自営業●間取り・1F和室6.5畳、LDK約10畳、2F洋室5.5畳×2、和室6畳。約9.7㎡のロフトあり



K・S氏が落札した市川市の4LDK



●96年11月開札、同月売却許可決定、3月引渡し●入札1回目以降落札。債務者への立ち退き料70万円●代行者への支払手数料・約163万円、諸税・約100万円、リフォーム・約200万円●自宅住居として購入。家族構成・妻と子の3人、職業・定年退職後無職●間取り・1F和室8畳、LDK(洋室6畳含む)、2F洋室約7畳と約4.5畳、和室6畳

A・H氏が落とした大宮市の3DKマンション



●98年10月開札、同月売却許可決定、12月引渡し●入札1回目以降落札。占有者は善意の第三者で、継続して賃貸契約●代行者への支払手数料25万円、諸税・約40万円●自営の会社資産として購入。6万8000円で買入●間取り・和室6畳×2、洋室約4.5畳、DK



H・S氏が落札した船橋市の6DK

●98年2月開札、同月売却許可決定、4月引渡し●入札2回目以降落札。債務者への立ち退き料70万円●代行者への支払手数料274万円、諸税・約140万円、リフォーム・約300万円●自宅住居として購入。家族構成・母と2人、職業・会社員●間取り・1F洋室約10畳、和室8畳と6畳、DK8畳、2F洋室6.5畳と7.5畳、和室6畳、納戸2.2畳

手数料・税金含め1割5分安 法改正後も銀行ローンは困難な傾向

実勢価格の3割安といわれる競売物件だが、代行者への支払手数料・実費ほか、登録免許税などを合計すると「実際のところ、市価の1割から1割5分程度の安さと考えたほうが妥当」と大徳産業の鈴木社長は言う。一般消費者は最低売却価格にばかり目が行きがちだが、何%程度上乗せすれば所有はもちろん、住居として使えるようになるかも考慮する必要がある。そこで、競売で戸建てを取得した事例を取材した。97年3月、東京都練馬区の賃貸マンションに居住していたT・S氏(57歳)は、同じ区内の4LDKの戸建てを東京地裁の競売で落札した。落札価格は、1846万7532円、最低売却価格は1835万円。代行にあたったのは日本サクセション、次順位との入札価格の差は端数の7532円で幸運な結果となった。とはいえ、同社友の会へT・S氏が入会したのは95年で、落札まで2年ほどかかっており、入札3回目での落札。「最初の2回の入札は話にならない価格設定だった(同氏)と振り返る。物件の債務者は「夜逃げ同然」で姿を消したため、明け渡し交渉の必要がなかった点も幸運だった。代行者手数料3%と実費、税金を含め、実際に支払ったのは2000万円弱。加えて、屋根のリフォームに100万円、畳の張り替えなどで10万円程度。クロスは同氏が日曜大工で張り替えた。最低売却価格に13%増しで、住居として使えるようになった計算。

「骨組みはしっかりしていたものの、傷みが結構あり、リフォーム代がばかにならなかった」と話すのは、千葉県市川市のK・S氏(62歳)。現在の4LDKの持ち家は、96年11月に2441万1000円で落札(最低売却価格は約2138万円)したものの、代行した朝日ホームの手数料が約163万円、クロスから畳、風呂釜までのリフォーム代金が200万円強(知人の建築会社にリフォームを依頼しなかったら、倍額はゆうにかかったはず)(同氏)という。幸い、「古くはからんでいなかったが、70万円の引越時代(立ち退き料)を支払ったほか、債務者の希望を取り入れ、引渡しは落札の4カ月後とした。そして入居は更に3カ月後。それというのでも、「汚れがひどく、3カ月間掃除のしどおし」だったからだ。とはいえ、税金などすべて含めて約2974万円(最低売却価格の38%増)で、競売でなければ、このあたりに戸建ては持てなかった」と同氏は話す。これらの事例は、あくまでスムーズにすべてが運んだケース。「一般消費者が手を出しやすい戸建てやマンションのうち、本当に買い得なのは、100件のうち3〜4件(朝日ホーム・上打田内社長と明言する声もある。リスクはもちろん、長期的に物件を探す覚悟が必要だ。)

落札金額や登録免許税などは、裁判所へ現金で支払わなければならない。練馬区のT・S氏、市川市のK・S氏とも、支払うだけの貯蓄があった。一方、98年2月に千葉県船橋市の戸建て(6DK)を4157万円(最低売却価格3960万円)で落札したH・S氏(36歳)は、自己資金が2000万円弱。代行者手数料やリフォーム代などを含めたのである。代行した朝日ホームから約3000万円の融資を受け、裁判所へ落札金額などを一たん支払う。所有権がH・S氏に移転した後、物件を担保にローンを組み、朝日ホームへ全額返済。現在は25年の銀行ローンが残っているというしくみ。月額7万5000円、ボーナス時45万円の返済という。最低売却価格の25%増しで住まいとしての体裁を完了させた。

一般消費者の競売参加を促進すべく、昨年末、競売手続円滑化法が施行され、手続上は裁判所への代金納付前に銀行融資が受けられるようになった。とはいえ、明け渡し交渉など融資後のリスクがともなうため、「まだ銀行は貸し渋りの状態」と、代行者はもたす。むしろ、代行者からつなぎ融資を受けたり、代行者社名義での落札を依頼した方が現実的。とはいえ、代行者にもリスクがともなうため、「あくまで限定的なサービス(マリンエステート、朝日ホーム)としており、すべての顧客には開かれていないようだ。」

右M・K氏が98年10月に入札を計画していた茂原市内のアパート



文/塩川みずす、photo/羽切利夫、高山透、大高和康

利回り20%以上の競売アパート調査で発見した報告書との違い

投資目的で競売不動産を探していた千葉県山武郡の会社員M・K氏33歳は、98年10月に同県茂原市内に手に入る物件を見つけた。千葉県地方裁判所一宮支部で、最低売却価格は1687万円、ワンルーム8世帯のアパート。土地278㎡、建物172㎡の2階建てで、敷地内に駐車場があった。裁判所の報告書によれば、家賃は合計で33万円程度が見込め、20%以上の利回りが得られる計算。周辺の不動産業者から購入すると、アパート経営は10%程度の利回り。20%を若干切っても、いい物件だと思った(M・K氏)。現況調査報告書などを3点セットは、92〜94年頃に作成されており、債権者は一昨年破綻した大手銀行で、抵当権設定額は8000万円という。

調査結果によれば、8世帯が支払っている家賃は、駐車場代を含め21万円。この家賃収入だと利回りは13%程度にしかならない。しかも過去10年で、近隣河川が氾濫し、同物件は2回の床上浸水に遭っていたという。裁判所の報告書では、触れられていない内容だったが、現在、河川の堤防を改築中だが、「一万がのために、落札は見合わせ」と同氏は話す。



朝日ホームが昨年売却した戸建て(右)明け渡し後の検査を行う上打田内社長。債権者が放棄した荷物が散在