

不動産競売コンサルティングの基礎(2)

山田 純男

有限会社ワイズ不動産投資顧問代表取締役

今回は、競売不動産の入手コンサルティングに必要な基礎知識について述べます。

競売不動産の特徴＜リスク＞

まずは競売不動産の一般物件との違いを知らなければなりません。違いはまた「リスク」とも言えます。そのリスクはおおむね次のとおりです。

1. 物件の状況把握に限界がある

競売不動産は、一般的の流通不動産と違い、売主自らの意思ではなく、債権者により強制的に売却させられるものです。したがって、買受人が購入するにあたって、売主の協力を得られず、入手できる情報が一般的の物件に比してかなり限られることになります。

例えば、購入した後、予期せぬ破損が見つかったりします。また、そこを占有している人が事件記録と違うなどということも珍しくありません。何事においても「開けてびっくり玉手箱」のリスクがあるわけです。また、ビルなどを落札した場合、建築図書が入手できなくて困ることがよくあります。改修工事の実施や管理などにあたり大変不便な状況になることがあります。

2. 瑕疵保証がない

競売不動産には瑕疵保証の制度はありません。購入後その物件がシロアリに侵されていたことがわかつたとしても、またひどく水漏れしていたとしても、それ

は結果として全て買受人の負担になってしまいます。さらにシロアリなどの物理的瑕疵のみならず、例えば隣地との境界紛争の発覚などの権利関係の瑕疵についても、買受人が保護される制度がないのです。

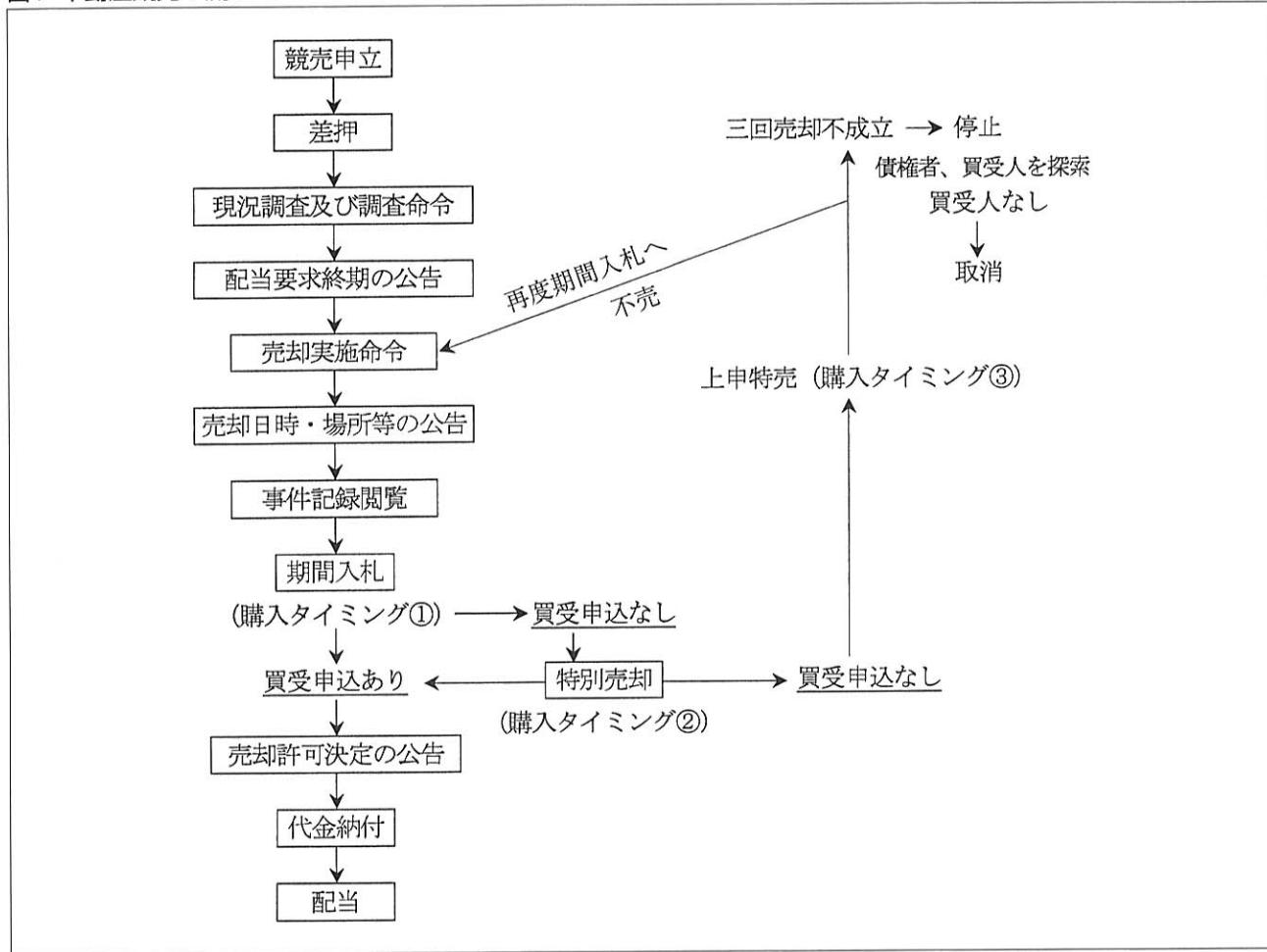
競落した後、代金を納める前に当該物件が火事などで滅失した場合は売却の取消しを裁判所に求めることができます。しかし、極端な話、そのくらいのことでもないと買受人は守られません。

3. 明渡しは買受人の手で

競売不動産の最大の特徴はこれでしょう。競落して代金を納めた競売不動産の買受人は、当該不動産を利用または支配している人など（以下「占有者」と言います）にその不動産の明渡しを求めなければなりません。具体的には鍵の引渡しを受けるといったことですが、これを裁判所は行ってくれませんので、買受人が行うことになります。もちろん、先に述べたとおり競売は強制売却ですから、占有者の協力が得られるケースはむしろ少ないのでしょう。もし任意に引渡しを受けることができなければ、法律的対処、具体的には「引渡命令」、そして「明渡しの強制執行」などの申立をしなければならなくなります。

なお、競売不動産を収益目的で購入する場合には、明け渡してもらわずに従前からの賃貸借契約等を引き継ぐ形をとることがありますが、この手続きについても買受人の仕事となります。

図1 不動産競売の流れ



不動産競売の流れ

不動産競売は図1のフローで進みます。

この図からわかるように、競売不動産の購入には次の3つの方法があります。

①期間入札での購入（購入タイミング①）

最も一般的な購入方法です。競売不動産のほとんどはこの期間入札方式で売却されます。

②特別売却での購入（購入タイミング②）

期間入札で売れ残った物件は期間を定め先着順で売却されます。例えば東京地裁などでは、期間入札の開札日の翌日から1ヶ月行われています（価格は最低売却価額以上です）。

③上申特売での購入（購入タイミング③）

特別売却でも売却されなかった物件は、最低売却価額の見直しを行います。ただし、この見直し作業

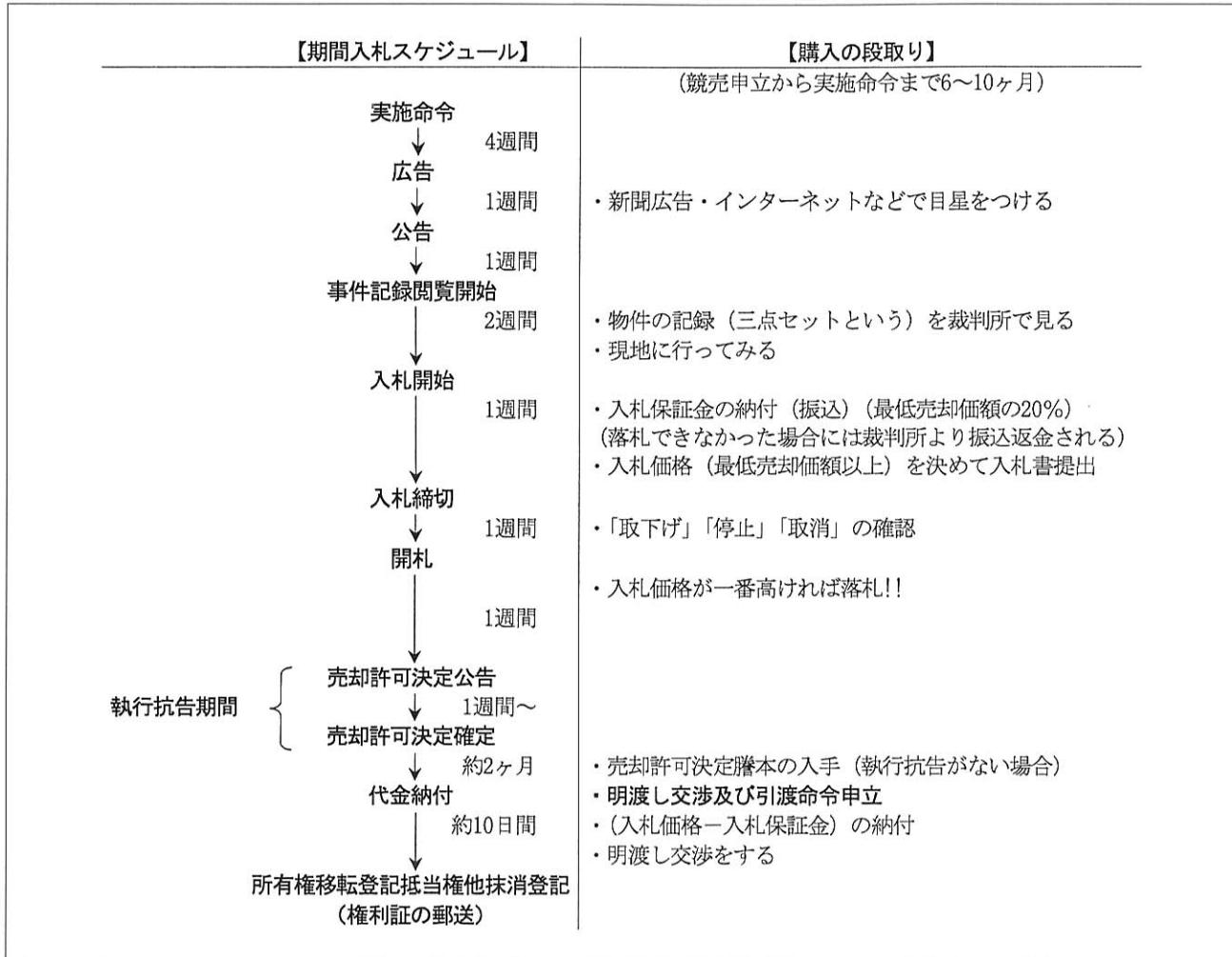
が終わるまでは、債権者と買受希望者が上申書を提出すれば従前の最低売却価額での購入チャンスを作ることができます。

期間入札の流れ

図2は期間入札のスケジュールの詳細を示したものですが。これを見ればわかるように、期間入札においては限られた時間で購入を決断しなければなりません。順を追って説明しましょう。

- ・事件記録の閲覧開始以降、当該裁判所の事件記録<いわゆる三点セット>（東京や大阪などの地裁ではインターネットでも公開。ただし、記録上の固有名詞などは削除されています）の内容を十分吟味しつつ現地の調査を行い、登記簿謄本を入手し、記載内容

図2 期間入札のスケジュール



の確認などを行います。必要であれば別途関係官公庁に赴き、必要項目のチェックを併せて行います。

・調査を終えればいよいよ入札です。入札価格を決め、入札保証金<最低売却価額の2割>を納めて入札書他必要書類を執行官室に提出します。

・開札日に、その物件に対し最も高い買受金額（入札価格）を呈示していた者が最高価買受申出人となります。

このとき2番目に高い価格で入札した者で、その入札価格が最低売却価額および最高価格から入札保証金相当額を差し引いた金額を超えている場合のみ、その者に「次順位買受申出人」の資格が与えられます（ただし、開札日に申し出ることを要します）。

・売却許可決定公告は裁判所に掲示されます。売却不許可になる者はその競売事件の債務者などであり、一般的には不許可になるケースは稀でしょう。なお、債務者でなければ、その物件の所有者であっても売却許可是なれます。売却許可決定日から1週間が「執行抗告期間」です。執行抗告とは、当該競売事件に対する債務者などからのクレームです。このクレームがなければ売却許可是確定します。

・なお、執行抗告により売却が取り消されるようなことはほとんどありませんが、債務者が行う場合は執行遅延策としてなされるものが多く、売却許可の確定が遅くなることがあります。地方裁判所段階で抗告が却下さればそれほど影響はないのですが、高等裁判所に処理が上がりますと、数ヶ月購入スケジュールが遅延します。この現状を利用し、債務者に

訪問またはDMなどで接触し、手数料をとて執行抗告を請け負う業者等が存在します。この業者等は不動産業を営む一般法人のほか、「互助会」などの形式をとっているものがあります。

- ・売却許可が確定すると、ほどなく代金納付期限通知書が買受人に送られてきます。この代金納付期限通知書には、納めるべき代金（入札価格から入札保証金を差し引いた金額）や代金納付手続きに必要な書類（不動産登記簿謄本など）が案内されています。また所有権移転登記に必要な登録免許税の計算方法なども記載されているので、指示に従い固定資産評価証明書の手配や登録免許税の納付などを行うことになります。ここで注意を要することは、この通知書に記載された代金納付期限は「期限」ですので、前倒しはできませんが、原則延期はできないということです。資金繰りの都合で「1ヶ月遅らせてくれませんか」といった申し出はできません。もしこの期限に代金を納付しないと、その物件を購入できないだけでなく、入札の時に預け入れた入札保証金が返還されません（後に配当原資の一部になります）。代金の納付が行われなかった物件について次順位買受申込人がいる場合は、その者に購入する権利が移転します。

また、代金納付金を銀行融資により支払いたい時は、代金納付の日の5日前（土・日・祝日を除いて計算）までに、「民事執行法第82条第2項の申出」を行う必要があります。これを行うことによって、買受人側の指定司法書士に所有権移転登記の法務局への嘱託書を裁判所から渡してもらえるので、当該司法書士が金融機関の抵当権設定登記を移転登記と同時に法務局へ申請できます。これで金融機関としては「移転同時設定」が可能になり、融資金の登記前実行が可能となるわけです。

- ・代金納付を終えたその日以降、「引渡命令」の申立が可能になります。実務的には、占有者との明渡し等の交渉は「売却許可決定」が確定したあたりから行うケースが多いようですが、この明渡し等の交渉が不首尾に終われば「引渡命令」の申立を行うことになります。引渡命令は明渡し訴訟の勝訴判決など

と同じで、不動産引渡の強制執行を行う「債務名義」となります。手続きは比較的簡単で、費用も申立手数料500円（収入印紙）のほか1,000～2,000円の郵便切手と低額です。この引渡命令の申立は、代金納付後6ヶ月以内でなければできません（本年4月1日以降は、抵当権設定後の賃借人で競売開始前に使用または収益を行っているなどの要件を満たす者に対しては9ヶ月以内となります）。

また、借地権付建物を競落し、地主の借地権の譲渡承諾を得るべく交渉していた方が結局承諾を得られなかつたような場合は、代金納付から2ヶ月以内に「借地権譲受許可の申立」を裁判所の借地非訟係（東京地裁では第22部）に行わなければなりません。

競売不動産の事件記録

さて、競売不動産について裁判所が備える物件資料は次の三点です。

- ①物件明細書
- ②現況調査報告書
- ③不動産評価書

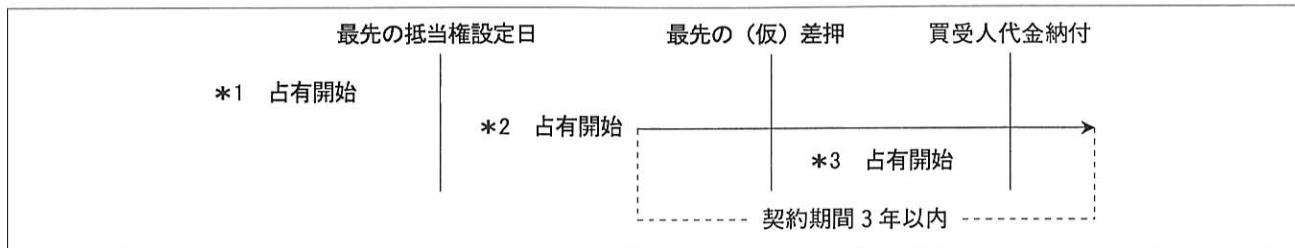
これらがまとめて「三点セット」と呼ばれているものです。

まず、「物件明細書」ですが、ここには裁判所の判断が記されています。具体的には、その物件を買い受けた時買受人が負担する権利、例えば賃借権のようなものがあるかないか、あるとすればどういう内容かが記載されます。つまり売却の条件が記された文書ということです。

引受の対象となる権利としては賃借権が最も一般的です。図3でみると、まず、（最先の）抵当権設定登記以前に締結された通常の賃貸借契約は、買受人が承継しなければなりません。敷金についても、買い受けすることによって返還債務を承継することになります（＊1のケース）。

また、抵当権設定登記の後ではあるけれど（最先の）＜仮＞差押登記の前に締結された賃貸借契約は、建物の場合、3年以内の契約期間のものについて、買受人が代金納付した時点で残存する期間があれば、その残存期間末まで（敷金返還債務も）買受人が承継す

図3 貸借の開始時期区分



ることになります（＊2のケース）。これが「短期賃借権」と呼ばれるものです。ただし、平成16年4月1日以降に最初に締結（更新契約は含まず）された賃貸借契約については、原則買受人に承継されなくなります。これは前回紹介した「短期賃借権」の廃止によるものです。したがって、この4月1日以降占有を開始した賃借人は、自分の利用している建物が競売になったとき、占有権利を買受人に主張できなくなります（もちろん敷金返還請求もできません）。ただし、この場合賃借人は即時退去しなくともよく、賃料相当額を買受人に支払うことによって6ヶ月（明渡し猶予期間）だけは利用できます。

なお、3月31日以前に存した賃貸借契約は、4月1日以降更新されても旧法「短期賃貸借」扱いですので、当分の間、旧法適用の賃借人と新法適用の賃借人が混在することになるでしょう。

最後に、<仮>差押登記の後に利用を開始した賃借権者については、その契約内容のいかんにかかわらず、明渡し猶予期間も与えられず、ただちに買受人に引き渡さねばなりません（＊3のケース）。もちろん敷金の返還も請求できません。

以上、物件明細書では引き受ける賃借権の内容などを中心にチェックすることになります。

次に「現況調査報告書」ですが、これは裁判所の執行官が対象物件の調査結果をまとめたものです。占有関係を中心とした調査内容が記され、裁判官はこの報告を基に物件明細書を作成します。建物の間取り図や写真なども添付されており、建物内部の状況もうかがうことができます。買受後の明渡し交渉コストや改修工事コストの想定に役立ちます。

最後に「不動産評価書」ですが、これは競売物件の適切な評価を記載したもので、最低売却価額の根拠となっています。評価書は積算アプローチ、すなわち土地は公示地価などから比準、建物は再調達価格から経

年減価などして算定するのが主流となっています（一部収益還元方式も併用しています）。そして、価格を導き出す過程の最後に、先に述べた競売不動産の特徴、つまりリスクにつき「競売市場修正」として約30%程度の減価がなされるケースが多いようです。ただし、落札予想価格を考える場合、この評価書の価格、つまり「最低売却価額」は、あまりあてにできません。人気物件は最低売却価額の2倍でも落札されないこともあります。一方、最低売却価額では1本の応札もないものもあります。入札価格は、あくまで入札者が自ら対象物件の市場価格をリサーチした上で決定しなければなりません。

競売不動産の調査

競売不動産入札にあたっては、先に述べた三点セットの中身を吟味することに加え、現地調査そして登記簿謄本等の調査を行います。現地では、まず占有関係の調査として、表札や隣人からのヒアリングで事件記録と相違ないか確認します。戸建ての場合などは、接道条件や境界、下水などの設備状況を確認します（購入した後で上下水道施設が隣地建物と共用であったことが判明し、再販に障害が生じたケースなどがあります）。事件記録と矛盾がないか確認するわけです。さらに、入札にあたっては不動産登記簿謄本の調査も必要となります。競売に至るまでの経緯を理解し、競落後の明渡し交渉に役立てるなどに用います（債権者が一般金融機関でない法人・個人など多岐にわたる場合など、入札を見合せた方がよいようなケースもあります。）

さて、以上のような流れで競売不動産の購入を行うのですが、次回は買受後の作業、特に明渡し関連と、入札希望の顧客との間での業務工程や注意点について述べることとします。