

東京中心に過熱する競売市場 人気薄でも売れるオフィスビル

まず、競売市場全体のお話をすると

と、98年以降、全国の申立件数は7万台で推移しており、実はあまり変わっています。ただし、東京市場だけ

に目を移すと、ピークであった98年の9176件に対して02年は6265件、実際に競売が行われた開札に至っては、98年の9077件が3720件と大幅に減少しています。これは、都心部の

不良債権が大手銀行を中心にかなり片付いたことに加え、旺盛な需要により、申立があっても、入札にかかるまでの期間に任意売却されてしまうことがその理由に挙げられるでしょう。

また、その旺盛な需要に支えられ、落札率は年を追うごとに上昇し、昨今は通常の競売で約8割、特別売却を合わせると約9割が落札されるという状況となっています。正直なところ、物件も少なく価格面での割安感も薄い現在の東京の競売は、不動産投資の専門家として買受側をコンサルティングする立場の私としては、数年前に比べて魅力あるものとはいえないなっています。

過熱気味ともいえる東京市場で、圧倒的に人気が高いのは居住系、特にアパート、マンションの1棟ものです。利回り7~8%程度でも入札が入り、最低売却価額の2~3倍で落札されるケースも珍しくありません。

一方、オフィスビルに対する人気は、必ずしも高いとはいません。というのは、オフィスビルは価格が高く、しかもキャッシュフローが見えにくいことがネックとなっているためです。また、任意売却できずに競売に出てくるビルは、一般に管理状態が悪

く、テナントも歯のように欠けていることが多いです。こうしたリスクを内在していることが、敬遠される理由といえるでしょう。

キャッシュフロー重視から粗利率10%以上が必須条件

右表に紹介するのは04年1月から3月の3ヶ月間に、23区内で競売にかけられた1億円以上の業務用ビルの一覧です。ご覧の通り、計10物件中、純粋なオフィスビルは2棟といったところです。競売の動向を簡単に説明すると、全般に入札数は少ないものの競落はされており、その多くが、最低売却価額の2~4割増しとなっています。また、落札価格から予定粗利率を計算してみると、ほとんどの物件で10%を下回ることはできません。

中には淡路町の物件のように、最低売却価額1億5888万円に対して、2億8810万円と1億円以上値の上がったものもあり、入札数も14件と群を抜いています。これは築10年未満と新しく、しかもテナントの入れ替えが自由であることと、運用面での問題がなかったことに起因した結果でしょう。

一方、固定資産評価だけで6億円以上なのに対し、最低売却価格が約3億9000万円でも1件しか入札のない岩本町のビルのようなケースもあります。これは、抵当権に優先する賃借権がついているためで、ある会社との月額366万円のサブリース契約により、本来なら年間6000万円程度が期待できるのに4000万円の収益しか手に入りません。同契約を引き継がなければならぬことで、このような結果となっています。

地方市場では、純粋なオフィスビル

■競売不動産落札データ

開札日	沿線	駅名	徒歩(分)	物件所在地	土地面積(m²)	専有面積建物(m²)	階数	築年	構造	最低売却(万円)	落札価格(万円)	入数	種別	備考
2004年1月20日	山手	神田	2	千代田区神田錦町3-3-21	60.23	343.79	6	1969年4月	RC	10,187	13,567	4	店+事	土地路線価+建物国評価:約1億7000万円、想定年間収入:約2000万円、粗利:14~15%、間口狭小(3.7m)、築古
2004年2月17日	中央	水道橋	3	千代田区三崎町2-12-8	114.24	534.82	7	1985年4月	S	10,995	14,222	5	事	土地路線価+建物国評価:約1億4200万円、想定年間収入:約1700万円、粗利:11~12%
2004年3月2日	都営新宿	岩本町	3	千代田区神田東松下町10-2	317.61	2,362.62	9	1985年3月	SRC	39,862	41,100	1	事+店+G	土地路線価+建物国評価:約6億2800万円、想定年間収入:約4400万円、粗利:10~11%、サブリース(対抗可)付き
2004年3月2日	山手	神田	4	千代田区内神田2-3-1	119.99	786.39	7	1971年1月	SRC	15,896	18,568	4	店・事+倉+事	土地路線価+建物国評価:約1億9000万円、想定年間収入:約2400万円、粗利:12~13%、サブリース(対抗不可)あり、年収1200万円、排除の手間必要
2004年3月2日	総武快速	新日本橋	1	中央区日本橋室町4-4-7	142.18	679.59	6	1975年11月	RC	12,594	15,700	6	店+事	土地路線価+建物国評価:約1億9000万円、想定年間収入:約2400万円、粗利:10%、新しいか所有者占有
2004年3月8日	丸ノ内	淡路町	3	千代田区神田淡路町2-25	161.32	712.41	5	1996年8月	S・RC	15,888	28,810	14	倉+作+事	土地路線価+建物国評価:約1億7700万円、想定年間収入:約2800万円、粗利:10%、新しいか所有者占有
2004年1月20日	山手	新橋	4	港区新橋1-7-11	65.72	293.23	6	1990年12月	RC	18,861	20,510	1	店+事+寄宿舎+倉	土地路線価+建物国評価:約1億9000万円、想定年間収入:約2400万円、粗利:12~13%、サブリース(対抗不可)あり、年収1200万円、排除の手間必要
2004年1月29日	山手	上野	2	台東区上野6-16-8	114.81	25.32	1	2002年4月	S	11,801	15,621	1	事	土地路線価+建物国評価:約1億9000万円、想定年間収入:約2400万円、粗利:10%、新しいか所有者占有
2004年3月2日	山手	上野	3	台東区上野7-8-2	107.22	780.13	10	1985年3月	S	12,977	14,600	2	店+倉	土地路線価+建物国評価:約1億9000万円、想定年間収入:約2400万円、粗利:10%、新しいか所有者占有
2004年3月8日	東横	祐天寺	19	目黒区中町1-8-11	138.67	376.05	4	1991年10月	RC	7,650	13,100	8	店+事	土地路線価+建物国評価:約1億9000万円、想定年間収入:約2400万円、粗利:10%、新しいか所有者占有

物件はさらに少なく、もしあっても任せで処理されるケースが多いようです。競売に出るのは店舗併用や飲食ビル・雑居ビルがほとんどで、グレードに問題があり、優良物件は少ないと聞こえます。そのため地方市場でビルを購入する場合には、粗利率18%程度は確保したいところです。

物件を個々に見ないと入札価格の妥当性は分かりませんが、東京であれ地方であれ、競売物件には様々な背景が存在していることを理解しておくべきだと思います。

買ってはじめて分かるリスク 競売ビルを敬遠する要因に

オフィスビルの競売物件が内在するリスクをまとめると、以下のようになります。

1. 現テナントを出せるかどうか

抵当権設定前に契約しているテナントは、否応なく引き継がなければなりません。また、抵当権設定後の契約テナントで今後の法改正後の入居者は、大抵の場合6カ月間の猶予を与えれば法律的には出てもらえるようになりますが、法改正前の入居者は、短期賃借権の保護が生きている場合があります。いずれにしても、敷

金を引き継ぐかどうかが懸案事項となりますから、これらの計算を間違うこと、収支計算が大きく狂うことになるので注意が必要です。

2. 優良テナントの見極めが困難

退去させられる、させられないとは別に、入居し続けて欲しい優良テナントと、そうでないテナントがいるわけです。しかし、競売時点では情報が少なく、正確な契約状況や会社の与信なども、落札してから調べて判断しなければならないというリスクがあります。

3. 契約ルールの混乱

債務者である前オーナーが管理をしていなかったことで被害を被ったテナントが、その迷惑を盾にわがまま振る舞いをし、無法地帯のようになっているケースも少なくありません。こうしたテナントと話し合い、契約に基づく常識的な関係を再構築するには時間がかかります。

4. 保全の不備

競売書類には書かれていらないエレベータなどの設備や水回りの配管など、いつ、検査したかもわからないという状態も多く、これらをチェックする必要があります。

5. 図面関係の不備

ビル建設時の図面が残っていないことが多く、メンテナンスのしようがない場合もあります。そのため、設計した建築事務所に交渉したり、なければ

新たに図面を起こす必要も生じます。

6. 改修工事コストが不明

上記に関連して、どんな工事が必要なかは買ってみなければ分からなければなりません。そのため大きなギャンブルといえます。こうしたリスクをクリアにするためには、相応のコストと、おおむね6カ月程度の期間を要します。

これらに加え、空室にいくらでテナントをつけられるかという賃付けリスクもあり、テイクオフするにはさらに時間がかかります。また、不当に居座って法外な補償を要求する勢力に対し、対応が必要なことがあるのも紛れもない事実です。こうした要素を考えると、入札価格は粗利率が最低でも10%以上の水準でないと、メリットが生まれてこないといえます。

こうしたリスクがあるからこそ、専門家の必要性が高まるのであり、オフィスビル競売が再販目的のプロの市場といわれる所以でもあるのでしょうか。

買受人保護とはいえない改正 今後の法整備に期待

世間では、今回の法改正で競売物件が一般人にも買いやすくなったり思われているようですが、それは誤解ともいえます。むしろ、買受人にとて不利な改正といえる部分さえ存在します。

例えば、抵当権設定後に入居した債権人で、契約期間が3年を超える長期賃貸借の入居者は、短期賃借権として守られないため旧法ならすぐに出なければならないかったのに、今後は6カ月間の明渡猶予の権利を得ています。つまり、買受人にとっては、これまで即時にできていた退去が要求できなくなったりました。また、これまで複雑であったテナントの占有権限の把握が、今後10年くらいにわたり旧法・新法が混在することによって、ますます見えにくくなっています。

再販目的のプロの市場である オフィスビル競売 法改正により さらに複雑化する実務