

## 【特集1】

# 競売不動産取得の実務

ワイス不動産投資顧問

代表取締役 山田 純男

全国の不動産競売新規申立件数<sup>(※1)</sup>は、1990年代のバブル経済崩壊後申立件数が急激に増加しましたが、2007年までの数年は不良債権処理の進展や景気回復を背景に申立件数が減少してきました。一方で、東京地裁本庁の開札対象物件の推移<sup>(※2)</sup>は、ピークであった1998年から数量的には急速に減少しており、売却率(期間入札)の推移は逆に2007年まで一貫して上昇し、2007年はほぼ完売に近い状態되었습니다。

しかし2008年夏くらいから、対象物件数が急激に増加しました。結局下半期の増加分が大きく、2008年通期で2007年を上回る結果となりました。

現在地裁では、競売申立てから開札日まで80%以上の事件が9か月以内で処理されているようであり、それから類推すれば、2007年の終わりごろから申立件数が増加してきているといえるでしょう。

2008年はこれまで長く縮小してきた競売市場の転換の年となりました。

さて、これから競売不動産の入手に必要な基礎知識について述べていきます。

(※1) 表1参照 (※2) 表2参照

## 競売不動産取得の基本知識

### ■不動産競売制度とは

不動産競売手続は、融資金の弁済を受けられずに困った銀行などの債権者が裁判所へ申立てすることによって生まれます。債権者が債務者の所有する、又は担保として提供していた不動産を裁判所に換金してくれるように頼むわけです。申

立てを受けた裁判所は申立て内容に間違いがなければ、その不動産を差し押さえた上で強制的に売って、その代金を債権者への支払に充てます。不動産競売とは大雑把にこのような制度です。

### ■不動産競売の種類

競売制度のバイブルである民事執行法は、不動産競売について主として2種類を定めています。1つは強制執行による不動産競売と、もう1つは抵当権などの担保権の実行によるものです。

強制執行による競売は、裁判の判決等の債務名義を得た上で、不動産が差し押さえられ売却されるものです。これに対して、債権者が抵当権等の担保を有する場合は、判決等の債務名義を得なくても当該不動産を差し押さえ、売却を行えま

す。これが担保権実行による競売というわけです。前者強制執行による競売事件は(ヌ)事件、担保権実行による競売事件は(ケ)事件といわれます。競売物件の公告等で物件の事件番号をみると平成15年(ケまたはヌ)第〇〇号などとなっていることでどちらの競売かが分かります。数としては圧倒的にケ事件が多い状況です。また競売不動産を入札によって入手しようとする場合は、このいずれの競売であっても入手手続に差異はありません。

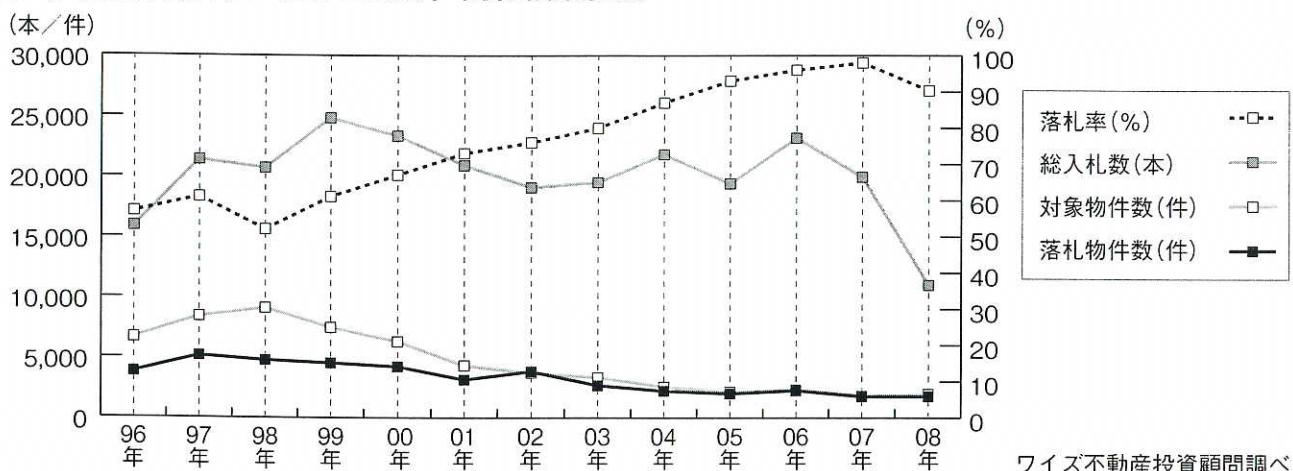
《表1》全国不動産競売新規申立件数一覧表

(単位:件)

	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年
全 国 総 数	74,857	71,619	65,477	61,433	54,920
東 京 高 裁 管 内 総 数	29,027	26,935	24,042	22,674	19,776
東京高裁管内首都圏(1都3県)	19,347	19,348	19,349	19,350	12,391
そ の 他	9,680	9,694	10,202	10,591	7,385
大 阪 高 裁 管 内	14,499	14,221	12,935	12,119	9,572
名 古 屋 高 裁 管 内	6,711	6,934	6,287	5,509	4,659
広 島 高 裁 管 内	3,960	4,243	4,183	4,129	3,439
福 岡 高 裁 管 内	9,863	11,269	10,462	10,981	7,672
仙 台 高 裁 管 内	6,082	5,867	5,612	5,474	5,220
札 幌 高 裁 管 内	2,749	3,369	3,562	4,028	2,539
高 松 高 裁 管 内	1,966	2,058	1,927	2,019	2,043

資料:司法統計年報より

《表2》東京地裁本庁(23区ほか)開札結果状況



ワイス不動産投資顧問調べ

## ■競売不動産の特徴<リスク>

競売不動産には一般物件と違い、以下のような「リスク」があります。

### 1. 物件の状況把握に限界がある

競売不動産は債権者により強制的に売却されるわけです。したがって情報の取得等に制限があります。

購入した後、予期せぬ破損があったりするリスクがありますし、占有している人が事件記録と違うなどということもあります。また、ビルなどの建物の建築図書が無いことは入札時のみならず取得後も大いに不便です。

### 2. 瑕疵保証がない

競売不動産には物理的な瑕疵についての保証はありません。購入後、その物件がシロアリに侵されていたとしても、また派手に水漏れしていたとしても、それは結果としてすべて購入者の負担になってしまいます。

### 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購入者は、当該不動産を利用又は支配している人など（以下「占有者」といいます）にその不動産の明渡しを求めなければなりません。しかし、裁判所はこれを行ってくれませんので、購入者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、占有者に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、後述する法的対処をとらなければならなくなります。

なお明渡しせず、從前からの賃貸借契約等を引き継ぐ場合の占有者対応も買受人の仕事となります。

さて、次に競売不動産の具体的入手手続について記します。

# 競売不動産取得の実務プロセス 入札から明け渡しまで

## ■期間入札の流れをつかむ

次ページの図では期間入札のスケジュールの詳細が分かります。事件記録の閲覧開始以降、当該裁判所の事件記録3点セット（8ページ参照）が裁判所の物件閲覧所及び図に記載されたURLのインターネットのB I Tシステム（ただし、B I Tでは記録上の固有名詞などは削除されています）にて公開されますので、これを参考に入札物件を絞りこみます。そして実際入札をする物件については、裁判所に備付けの事件記録を改めて閲覧、謄写した上でその内容を十分吟味します。その後、現地の調査や登記簿謄本調査により記載内容の確認などを行います。必要に応じ別途関係官公庁に赴き、必要項目のチェックも行います。

以下は次ページの図を見ながらお読みください。

- ・ 調査を終えた後いよいよ入札です。入札価格を決め、入札保証金<売却基準価額の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。入札価格は売却基準価額の8割である買受可能価額以上でなければなりません。
- ・ 開札日に、その物件に対し最も高い買受金額（入札価格）を示した者が最高価買受申出人となります。  
このとき2番目に高い価格を入札した者で、その入札価格が買受可能価額及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、開札日に申出することを要します）。
- ・ なお、期間入札で応札が無かった物件は特別売却物件となります。これは価格等、売却条件は同様にて一定期間先着順で入札を受け付ける制度です。東京地裁では開札日の翌日から2週間となっています。この特別売却期間でも応札がない場合は、売却基準価額の見直しが行われ再び期間入札に付されます。
- ・ 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、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はなされます。売却許可決定日から1週間が「執行抗告期間」です。執行抗告は当該競売事件に対する債務者などのクレームです。執行抗告が無いか、あるいは却下されれば売却許可は確定します。

・ なお、債務者が行う執行抗告で、購入スケジュールが遅延することがあります。この執行抗告はおおむね執行遅延策としてなされるものが多く、これ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。ただし、地方裁判所段階で却下されればそれほど影響はないですが、高等裁判所に処理が上がりますと、数か月購入スケジュールが遅延することがあります。この現状を利用し、債務者に訪問又はDMなどで接触し、手数料をとって執行抗告などを請け負う業者などが存在します。

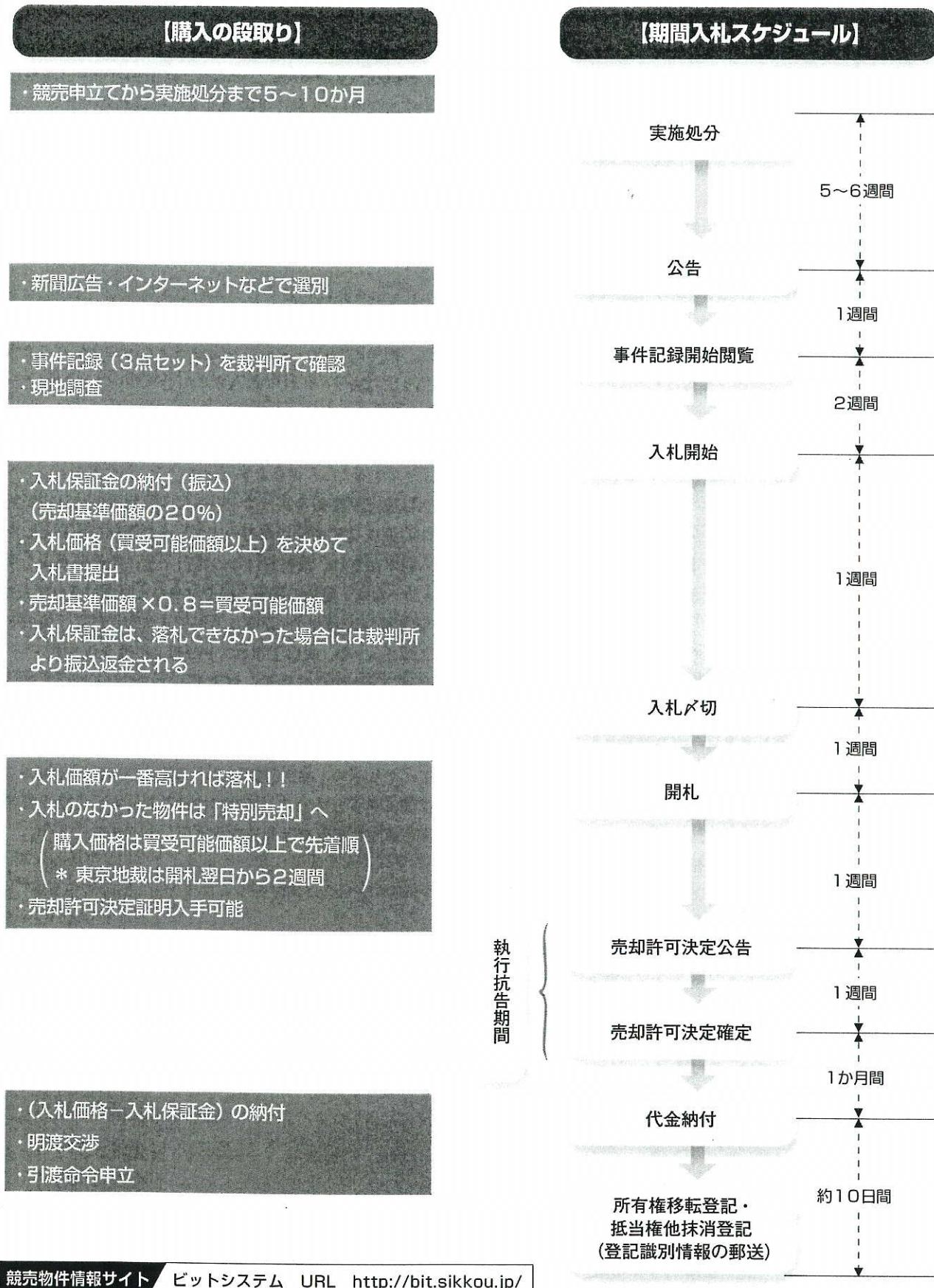
・ 売却許可が確定すると程なく代金納付期限通知書が買受人に送られてきます。この代金納付期限通知書には、納めるべき代金（入札価格から入札保証金を差し引いた金額）や代金納付手続に必要な書類（不動産登記簿謄本など）が案内されています。また、所有権移転登記に必要な登録免許税の計算方法なども記載されているので指示に従い、固定資産評価証明書の手配や登録免許税の納付などを行うことになります。

ここで注意を要することは、この期限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すが、原則延期できないということです。資金繰りの関係から1か月遅らせてくれませんかなどといった申出はできません。もしこの期限に代金を納付できないと、その物件を購入できないだけではなく、入札の時に預け入れた入札保証金が返還されません（後に配当原資一部になります）。なおこの代金不納付になった物件について、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て支払いたい時は、代金納付の日の5日前（土日祝日は、除いて計算）までに「民事執行法82条2項の申出」を行っていただく必要があります。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」の申立てが可能になります。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

## 《図》～期間入札の流れ～



いようですが、この明渡し等の交渉が不首尾に終われば「引渡し命令」の申立てを行うことになります。引渡し命令は明渡し訴訟の勝訴判決などと同じで、不動産引渡しの強制執行を行う「債務名義」となります。手続は比較的簡単で費用も申立手数料500円（収入印紙）のほか（相手方1人につき）、1,050円の郵便切手と低額です。この引渡し命令は代金納付後\*6か月以内しか申立て

できません（\*ただし、明渡しが6か月間猶予される占有者に対しては9か月となります）。

あと、借地権付き建物を競落し、地主の借地権の譲渡承諾を得るべく交渉されていた方が結局地主さんに承諾を得られなかったような場合、代金納付から2か月以内に「借地権譲受許可の申立て」を裁判所の借地非訟係（東京地裁は第22部）に行わなければなりません。

## ■競売不動産の事件記録の調査

さて、競売不動産についての物件資料は、裁判所が備えている物件資料は次の3点の事件記録です。

- ① 物件明細書
- ② 現況調査報告書
- ③ 不動産評価書

これらをまとめて「3点セット」と呼んでいます。

まず、「物件明細書」ですが、これ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無いか、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。

なお、買受人が負担する権利として賃借権が最も一般的です。まず、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。したがって、敷金についても買い受けることによって返還債務を承継することになります。

また抵当権設定登記の後であっても、2004年3月31日以前に入居等していた賃借人で契約期間が（建物について）3年以内の場合は、差押え後の期限到来まで賃貸借契約を承継する必要があり、その場合は、その旨この物件明細書に記載されます（旧法の短期賃借権者）。

また、買受人の引き受ける権利ではないのですが、先の旧法の短期賃借権者以外の抵当権設定登記後の賃借人については、物件の明渡しを6か月間猶予されることになります。（明渡しの猶予）これに該当する場合についても記載されています。

以上物件明細書では引受けの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纏めたものです。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。なお、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。買受け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、売却基準価額の根拠となっています。評価書は積算アプローチ、すなわち土地評価額は公示地価などから求め、建物評価額は再調達価格から経年減価などして算定する方法と、一部の物件は賃料等から土地+建物評価額を算定する収益還元方式を併用しています。

## ■競売不動産の現地調査ほか

競売不動産入札にあたっては、先に述べた3点セットの中身を吟味するのに加え、現地調査を行います。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事件記録と矛盾がないか確認します。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、明渡

しの難易度やコスト予測などをします。

そして大事なことは、入札しようとしている競売不動産の市場の相場をよく調べることです。手間が掛かり、リスクがあつても競売で不動産を取得するメリットは何といっても安く入手できるからです。本当に割安なのか十分に検討します。

次にそれまでの調査の結果を踏まえ、入札に値すると判断した場合、買受け予算を立てることになります。

## ■入札価格の決定

入札価格の決定は入札で最も大事なことです。誰がいくらで入札てくるか分からぬ期間入札ですから、場合によっては極端に高い価格で入札してしまうことにもなりかねません。

売却基準価額を目安に考えることも1つの方法ですが、実際にはその競売不動産が正常な不動産となった場合、市場でどれくらいの価格で売買されるかを見通し、その価格から経費や期待利益を差し引いて決定するのがよいでしょう。

経費としては登録免許税や不動産取得税といった通常不動産取引にかかる経費のほか、次のような競売ならではのコスト

が掛かります。

(注: 土地に関する登録免許税は売買の場合は特例で固定資産税評価額の1%相当ですが、競売の場合は売買ではないので、特例は受けられず本則の2%課税になります)

- ① 明渡しのための費用
- ② (マンションの場合) 前所有者の滞納管理費
- ③ 抵当権設定登記以前からの賃借人の敷金等
- ④ (借地権付き建物の場合) 地主への譲渡承諾料

## ■明渡し交渉の段取り

まず、競売不動産の明渡しは、そのほとんどが占有者との任意による話し合いで行われているのが現状です。

明渡しの強制執行（以下「明渡執行」）によって無理矢理荷物を運び出すというのは実際には稀であるといえます。明渡執行となれば買受人は、それ相応の費用を要する一方で、占有者のほうはといえば、引越しの費用の支援などを一切受けられず、まさに裸で出させられてしまうことになります。

そこで買受人が占有者に対し、移転にかかる費用の一部を援助することによって任意に明渡しを行うほうが買受人、占有者ともにメリットがあるわけです。しかし常に話し合いがつくとは

限りません。そこでそういった場合前述のとおり、引渡命令を申立てることになります。引渡し命令が発令されると、多くの場合占有者との明渡し交渉が進みやすくなります。

しかし、それでも任意の明渡しが<sup>達成</sup>ならぬときは、「明渡執行」を申し立てることになります。ただ、この明渡執行もいきなり荷物の運び出しが行われることは無く、まずは任意の明渡しを促す「催告」が執行官よりなされます。この段階でも任意明渡しのチャンスがあるわけです。そしてよいよそれでも話が纏まらないときに限り、「断行」という実際の荷物の運び出し等が行われるというわけです。

## ■明渡しの費用について

明渡し交渉において問題となる点は、やはり占有者の抵抗又は要求があらかじめ推し量れない点にあります。

抵当権の設定内容や現地の調査などから、いわゆる住宅ローン破綻などの普通の労働者とみなされる債務者については、通常の引越しに要する費用の一部を補助することで、1~2か月ほどの準備期間があれば、任意明渡しの合意がなされる場合が多いと考えられます。

しかし、抵当権者が多くあり、また一般的な金融機関でないいわゆる「街金」が抵当権者である場合や個人名で抵当権、差押え又は賃借権の登記などがなされている場合は、高額な明渡料

を請求してくるケースがあります。こういったケースでは占有状況のほうも誰が利用しているか不明な状況をつくり上げ、明渡執行をさせにくくしていることが多いのが実状です。こういった物件の占有排除コストは保全処分などを施すことも視野に入れ、別に弁護士費用など予算立てておくことが必要です。あと、こういった占有屋的人間のほか、年寄りや病人が占有している場合は、明渡の明渡し執行が事実上不可能であることもあります。こういったケースでは粘り強く任意明渡しの交渉をせざるを得ません。

## PROFILE

### ワイズ不動産投資顧問

山田 純男

Sumio Yamada

1980年 慶應義塾大学経済学部卒業  
1980年 三井不動産販売株式会社勤務

1985年 株式会社リクルートコスマス勤務  
1990年 有限会社ワイズコンサルタント専務  
取締役として競売不動産の売買・コンサルティング業務開始  
1998年 競売不動産専門投資ファンド  
~2003年 「M.F.Pオーケションファンド」運用 (平均年7%利回り達成)  
2000年 ワイズ不動産投資顧問設立 (代表取

締役就任) 国交省へ不動産投資顧問業登録 (\*ワイズサークル発足)

【著書】『サラリーマンが地主になって儲ける方法』(東洋経済新報社刊)  
『プロが教える競売不動産の上手な入手法』第8版発刊