

注目高まる2010年の競売市場 “特殊不動産”に特化した 投資顧問ビジネス

(有)ワイズ不動産投資顧問

2010年の競売市場に注目が集まっている。2009年2月以降、競売マンション入札フィーバーが起きているという。競売や公売など特殊不動産に特化した投資コンサルティングを手がけるワイズ不動産投資顧問は現況をどう見ているのか。ワイズグループなど独自の投資顧問サービスを手がけ、“底地”など新たな投資対象にも意欲的に取り組む同社取材した。

●今夏が競売投資の好機か

ワイズ不動産投資顧問は1990年設立。代表の山田純男氏は大手不動産流通会社から独立後、自ら競売等の不動産投資や運用を手がけ、その実績をもとに不動産投資顧問業務を行ってきた。1998年からは競売不動産専門投資ファンド「M.F.Pオークションファンド」を開設し、2003年まで平均年7%利回りという実績を生み出した。

2008年春から住宅ローン破綻による競売マンションが急増。2009年2月以降から現在まで入札フィーバーが起きているという競売市場。特に、マンションは落札1物件当たりの入札が平均で20本に迫る勢いと聞く。山田氏は現在の市場の活況をどのように見ているのだろうか。

「新築マンションの物件数が減り、中古マンション販売に期待が寄せられていることが背景にある

所得が伸び悩むなか、このように強気で仕入れた物件の販売が思い通りに進まず、春には市場が沈静化するのでは？というのが私見です。一方、金融危機の再来も容易に予測され、金融が引き締まる可能性も高くなっています。それに伴う収益不動産の物件数増加や価格低下が起こり、今夏あたりに競売投資の好機が訪れるのではないかと見えています」と話す。

2003年ほど安価にはならないものの、好立地で安いものがマンションにしろ収益ビルにしろ落札できる可能性は高いという予想だ。

●信頼関係を築くワイズサークル

こうした山田氏の投資予測は、会員組織「ワイズサークル」を通じて顧客へと発信されている。

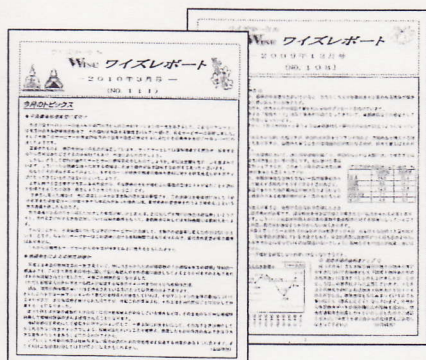
山田氏は1993年から不動産専門紙に競売に関するコラムを連載、

が地主になって儲ける方法』（洋経済新報社）を出版。各種セミナー等も開き、広くマスコミで活躍してきた。読者やセミナー者を中心に会員を募り、気軽な相談できる態勢をとったものが「ワイズサークル」だ。東京地裁本落札データ無料提供、明渡し手書や占有者への各種通知文など代書サービス、セミナーや研修の優待、月刊紙『ワイズレポート』の送付等が主なサービス内容。『ワイズレポート』では時評やピックアップを冒頭に掲載するほか、不動産関連法律Q&A、競売・公売処理実務例、不動産関連税務Q&A、不動産競売データ、底地・借地権連情報、特選競売物件・公売物件等を情報発信している。

「『ワイズレポート』は毎月1号目、10年間月1回のペースで送りしてきました。メールマガジンやファクスなどではなく、封書

ケーションを図り、つながりを保ちつつ信頼関係を築いていけるよう努力しています。私見に同調してくださる方や波長が合うとてくださる方と、共同投資なりあるいは投資助言ができればというのがわが社のスタイルです」と話す。

会員は常時100名前後、企業投資家からサラリーマンまでと幅広い。相談内容也多岐にわたるが、たとえば不動産賃貸運用の些細な相談事にもできる限り対応したいとする等、分け隔てのない細やかなサービスをモットーにしている。



会報誌「ワイズレポート」は月刊ペースで発行。顧客との橋渡しの役割を担っている

●小額で気軽に“底地投資”

不動産投資といえばワンルームマンション投資やビル投資など、高額でリスクも大きくなりがちなのが特徴だ。そんな中、同社が現在、注力している新しい投資分野が借地権付きの土地、いわゆる“底地”の投資だ。底地投資なら小額の資金で気軽に行うことができ、しかも確実性が高く安定収入を生み出せるという。

同社では2003年9月から底地に専門投資を行う特化型ファンド(MFPオークションⅡ)を開設。土地取得先を都内と横浜に1つづき、これまで13

「たとえば2003年秋の不動産公売で購入コンサルティングをした台東区24坪の底地価格は300万円以下、地代は年間30万円ほど入ってきています。税金を差し引いても20万円以上の実収入で、年利は7%以上というわけです。コストは固定資産税のみ。建物と違って維持管理や補修費用がかからず、土地を貸すだけです。メンテナンスの手間もありません。最も長期的展望で臨む投資であり、インフレ対応力も極めて強いといえます。年金不安が現実のものとなり、老後に不安を感じているサラリーマンの方にもお勧めできる投資ということが最大のメリットではないでしょうか」と山田氏。

借地人である建物所有者が買い取りたい意向を示すこともあり、いい値段で売れば売却益を得られることも。また、逆に借地権をお金に換えたい意向があれば底地と一緒に所有権として第三者に売却し、売却益を得られる可能性もある。契約延長時の更新料や建替え時に発生する各種の承諾料など、まとまった収益を得ることもでき、安定した地代にプラスしてボーナス収益も期待できる。

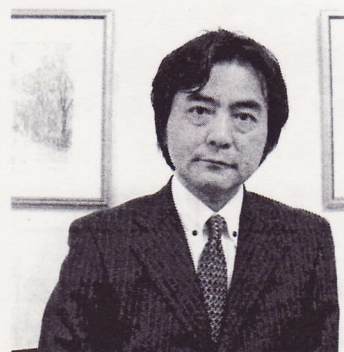
もちろんデメリットがないわけではない。底地は転売しにくいため、借地人が底地を買うか、又は逆に借地権を売ってくれなければならないという問題点もある。その点を複数の投資家でリスク分散し、換金希望にも対応できる形をとったものが特化型ファンド(MFPオー



山田氏の著書「プロが教える競売不動産の上手な入手法」は6月に改訂版が発行予定

ことから、無理のない価格ですることが底地投資の成功の要諦だ。

2006年に行われた税制改正で、相続税の物納制度が厳格化された。今後、借地権付きの土地が物納用として使われることが多くなると見られている。同社では、借地権の売買が活性化されるのを見ています。



(会社概要)

社名／(有)ワイズ不動産投資顧問
所在地／東京都千代田区
設立／1990年2月
代表／山田純男
社員数／4人