

リスクを回避のためにもコンサルティングを活用すべき

ワイズ不動産投資顧問



代表取締役
山田 純男氏

却できないた もあります。立ち退き
め、いわば不動 や明け渡し交渉を自分

産会社向けの閉ざされ で行う必要があるた
た市場といえます。一 め、事前の現地調査な
般投資家では物件情報 どは必須です。また、
を入手することも難し 物件に瑕疵があっても
く、取得条件に見合っ 元の所有者に責任追及
た物件に巡り合う可能 できません。戸建物件
性が非常に低いです。 では土地の境界線の間
また、競売は買受可能 題、借地権付き建物で
価額からの入札とな は地主との賃貸借契約
り、条件が合えば比較 でトラブルになるケー
的安価で物件を取得す スもあり、これらは3
ることも可能です。一 点セットだけでは判断
方、取得時のリスクも できないことが多々あ
存在し、注意が必要で ります。当社の役割は、
す。通常、競売物件は 競売におけるリスクを
裁判所が調査・作成す 予測して、それを購入
る「物件明細書」「現 価格に反映し、クライ
況調査報告書」「評価 アントに安価で優良物
書」の資料（3点セッ 件を購入していただく
トと呼ばれる）を閲覧 お手伝いをするので
できますが、占有者情 す。競売で失敗しない
報や建物の瑕疵につい ためにも当社のように
ては資料上では完全に 経験豊富なコンサルテ
把握ができないため、 イング会社を活用した
問題が見つかる可能性 ほうが安心でしょう。

当社では、競売で物
件取得を希望される一
般投資家を対象に、入
札金額や権利関係の整
理手順等、競売におけ
る様々なコンサルティング
を行っています。
顧客が競売を希望され
る理由は、競売物件リ
ストが広く公開され、
希望物件が見つかりや
すいことと、入札制に
なっており、誰でも参
加できる間口の広さに
尽きます。一方、任意
売却物件は公開されて
いる物件リスト自体が
存在せず、そもそも債
権者と債務者全員の合
意を取り付けないと売

た物件に巡り合う可能
性が非常に低いです。
また、競売は買受可能
価額からの入札とな
り、条件が合えば比較
的安価で物件を取得す
ることも可能です。一
方、取得時のリスクも
存在し、注意が必要で
す。通常、競売物件は
裁判所が調査・作成す
る「物件明細書」「現
況調査報告書」「評価
書」の資料（3点セッ
トと呼ばれる）を閲覧
できますが、占有者情
報や建物の瑕疵につ
いては資料上では完全
に把握ができないため
問題が見つかる可能性
のほうが安心でしょう。