



買受可能価額356万円の競売物件がある地下鉄日比谷線・入谷駅前は昔ながらの商店街だがマンションも多い。

競
売
物
件

現金1000万円で 買える競売物件

競
売
が
過
熱
し
て
い
る
！

もうおう。

安く不動産が買える——そんなイメージを抱いて誰もが一度は考えるのが「競売」だ。とはいえる素人にはなかなか近づきがたい。どんな物件をつかまされるかも分からぬ。面倒なトラブルを抱え込むかもしれない。そんなネガティブなイメージも付きまとふ。

はたして素人が競売でマイホームを買うことはできるのか。そして、本当にお得なのか。競売のノウハウを学びながらモデルケースを検証してみよう。

まずは「ワイズ不動産投資顧問」代表の山田純男氏に、最近の競売マーケットの動向を解説して

「東京地裁では、2010年の開札対象物件の数が前年に比べて35%ほど減少しました。これは中小企業金融安定化法の影響で、金融機関が債務者の返済猶予などを行つたために、競売による再建回収が抑制された結果です。にもかかわらず、落札される1物件に対する入札本数は10年で平均11・7本。これはリーマンショックの08年下期（5・36本）の2倍以上、07年のミニバブルをも超す過熱ぶりで、開札対象物件の実に95・9%が落札されています」

開札対象物件とはいわば競売に出品される物件のこと。出品数が37%減にもかかわらず、入札に参加する人数が増えているという。「低金利や税制優遇によって中古

マンションがよく売れるおかげで、1物件に50本、60本を超す入札も珍しくありません。土地や戸建に比べ、マンションへの入札が突出して激化し、売却基準価額に対する落札価格の上乗せ率は1年で35・59%（09年）から56・57%（10年）に上昇。しばらくは競争の激しい状況が続きそうです」

売却基準価額とは、以前の最低売却価格のこと。この売却基準価額を下回っても2割の下回り額までであれば、入札価格として設定できるものだ。この2割下回る額を買受可能価額という。

競争が激しくなり、落札価格も

お尋ねの物件は
北東部エリアに！

価格帯
500万円～
平均
1870万円
マンション落札価額

公告・物件明細書等の閲覧

保証金を振込む

入札期間

2週間

1週間

開札期日

4日～1週間

売却許可決定（1週間強後に確定）

1ヶ月

代金の納付（所有権取得）

10日間

登記

上昇しているという。

東京都で戸建住宅の競売物件の価格帯をエリアごとに表してみると、500万円程度の安い物件が見つかるのは、23区でいえば、板橋区、北区といった北東部または都下（市部）に集中していることが分かる。

このほか、埼玉や千葉の物件では500万円以下のものも数多く含まれている（92ページ図参照）。山田氏がこうアドバイスする。

「一般的の不動産市場と同じように、ニーズの少ない郊外で安い物件は多く出てくる。都内では新宿区や豊島区などでもマンションが多い

が落札競争が激しい。入札価格の設定が難しく、割安に買えないことも考えられます。競売市場が過熱している状況では、むしろ転売を考えずに、10年ほど住みつぶして元が取れるような物件に住むことを前提に、業者が手を出さないような物件をあえて安い値段で落とすのも一つの手です」

「それでも」ということでエリア名を出してもらった。
「マンションを狙うなら足立区。もともと競売の数が多いうえに、古くて広い部屋も出てきます。戸

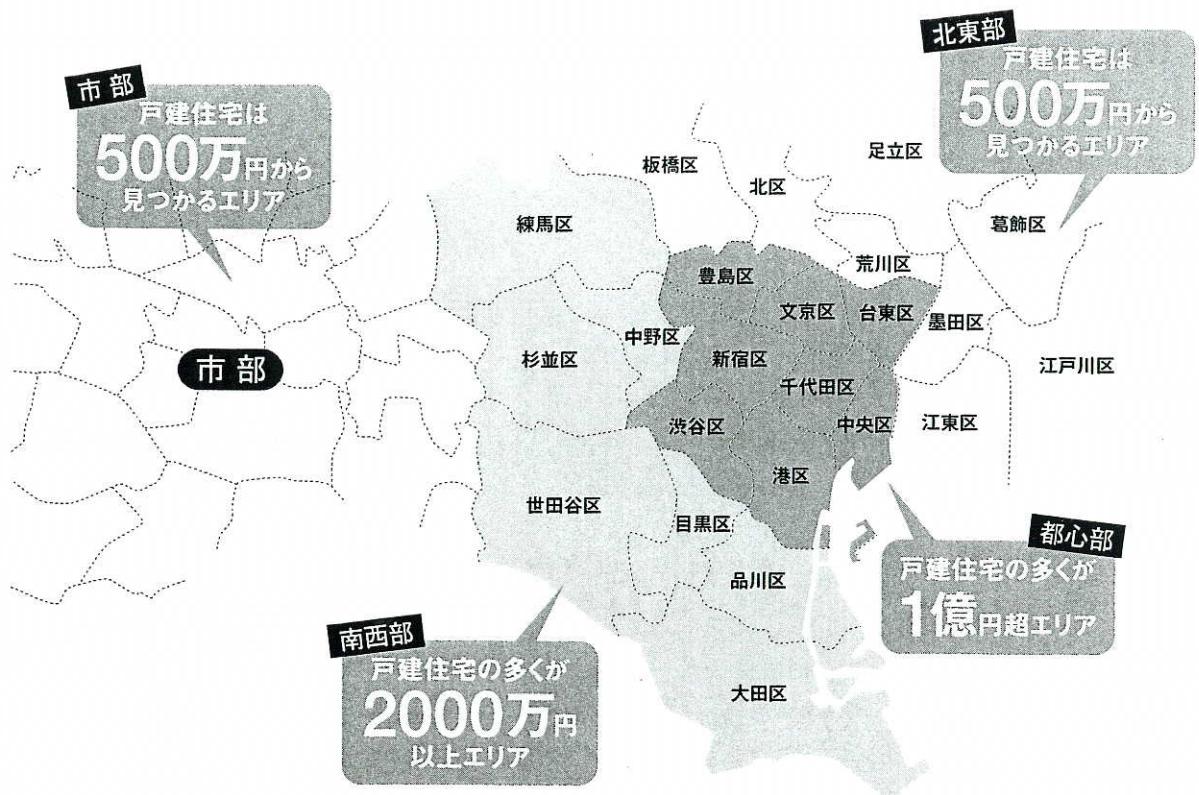
建なら江戸川区や葛飾区、練馬区あたりで築年数が古い物件や、再建築不可物件が出でます。不動産としての資産価値がなければ、広い物件で1千万円に満たないものも少なくない。600万円ぐらいで落札して、残る数百万円でリフォームをかければ、自身で10年ほど住む物件としては十分に魅力的です」

実際に競売で自分のものになるためのプロセスも学んでおこう。

ここで、重要なのは「1000万円」が限度ということだ。

というのも、競売物件はまだ住宅ローンが組みにくく実情があるからだ。

「利用者の属性や銀行にもよりますが、競売物件に住宅ローンをつけるのは極めてハードルが高い。手持ちの現金で購入することを考えた方がいいでしょう。現金が足りない場合は、まず不動産業者に落札してもらつたものを個人に売るという体裁を作ること。業者からの売り物件だと、銀行も安心して住宅ローンを組ませてくれる」



データ提供：三友システムアブレイザル

で注意したい。

「これを落札価格などに上乗せすると、同じような物件を市場で買うのとあまり差がなくなってきた、『お買い得』という競売のメリットが薄れています」

どうしても欲しい物件が競売に出るようなケースを除けば、競売物件は手持ちの現金で買える範囲で挑戦したほうが良さそうだ。

トの不動産情報サイトで、同じ駅の類似物件を調べます。実際に成約している価格はその90%前後と言われる所以、その成約価格からさらに2~3割を引いた額が「落札ライン」だと考えられます

さらに、注意したいのはリフォームや明け渡しにかかる費用もある程度は想定しておく必要がある点だ。

競売物件情報を見るときのチェックポイント

物件を探すには、インターネットのサイト「不動産競売物件情報サイト」(<http://bit.sikkou.jp/>)が便利だ。

全国の裁判所で開札予定の競売物件が紹介されていて、不動産鑑定士が建物の中まで入って撮影した写真など、3点セットと呼ばれる資料も閲覧できる。

物件を選んだら、次はいくらで入札するかが問わることになる。入札価格を算出する方法を、すでに数件の投資物件と自身のマイホームを落札した経験を持つ不動産業者のA氏が説明する。

入札の段に移ったら、物件の売却基準額の20%の金額(保証金)を裁判所が指定する銀行に振り込む。

その振込み明細と合わせて、入札額などを記入した入札書を入れ期間内に裁判所に郵送する。

これで落札できれば、売却許可決定後に、残額を支払う。売却許可決定から40日前後には、登記も自分の名義になる。

では、実際に競売に出されている物件の実例から「競売で1千万円」でどんな物件が得られるのかを検証してみよう。

東京都台東区

ワンルームマンション

賃受可能価額
356万円
17.3m²



入谷駅から徒歩6分のワンルームマンションが競売物件だ。

東京メトロ日比谷線・入谷駅から徒歩6分の距離にある築21年の6階建てマンションの2階部分で、広さは17・3平方メートルだ。ユニットバスとミニキッチンが備えている。ベランダは東南に向いている。洗濯機置場はないが、マンション内にコインランドリーがあるようだ。

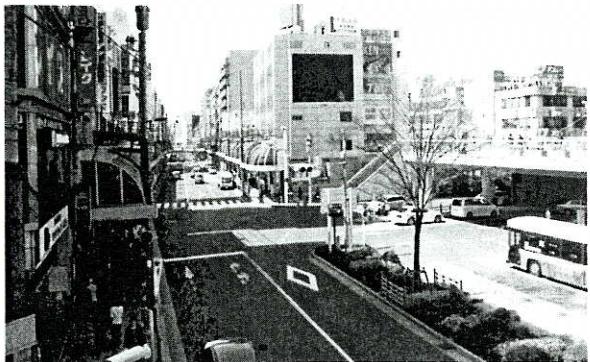
管理費等の滞納はないが、物件を所有している法人の従業員が占有していて、所有権移転から6ヶ月間の明け渡し猶予が認められるとの注意書きが記載されている。評価額は445万円で、買受可能価額は356万円だが、山田氏のアドバイスにならえば、落される価格帯は600万円台半ば前後。700万円を超す可能性もある。

ワンルームなのでリフォーム費

東京都足立区

借地権戸建住宅

賃受可能価額
434万円
90m²



北千住駅からバス利用の借地権戸建住宅が434万円~。

都営日暮里・舎人ライナー・扇大橋駅から徒歩17分、1・4キロの距離にある。徒歩4分の距離に地下鉄・北千住駅行きのバス停もある。築26年の木造瓦葺2階建てで、狭い路地に面して北向きに建つっている。

1階部分は43・8平方メートル、2階部分は29・8平方メートルある。やや手狭な3DKで、居室はすべて和室となっている。設備は典型的なファミリータイプで、写真で見る限り、室内はキレイに整頓されている。土地は約90平方メートルで間口は6メートルあるが、車を置くスペースはないようだ。

土地は所有権ではなく、借地権で地代が月に約1万5000円かかる。地代の滞納はないが、所有する夫婦と子どもの3人家族が占有している状態だ。

評価額は543万円で、買受可能額は434万4千円だ。これが土地の所有権付きなら1千万円前後の相場となるが、借地権付きだと600万円前後になる。借地権

の競売には業者が手を出さず、競争相手が少ないという。

こうした条件を考えると、思いつつて500万円かそれ以下で入札をかけるのもよさそうだ。諸経費に400万円ほどのリフォーム費用を見積もれば、10年以上は十分に快適に住めるマイホームがモノにできるかもしれない。

買受可能価額の平均はいくらか?

単位:万円

	東京地裁	横浜地裁	さいたま地裁	千葉地裁	大阪地裁
合計	2730	1080	830	640	1100
土地	4450	1000	670	560	1400
建物	1650	680	520	360	600
土地付建物	5330	1520	980	680	1300
マンション	990	690	560	560	600

平均応札者は何人か?

単位:人

	東京地裁	横浜地裁	さいたま地裁	千葉地裁	大阪地裁
合計	11.2	10.3	8.6	8.7	10.9
土地	6.8	3.9	4.6	4.2	6.8
建物	5.4	4.3	2.7	2.7	2.8
土地付建物	8.8	8.1	7.3	7.3	10
マンション	13.5	12.9	11.9	11.9	13.4

その結果 実際の落札額の平均はいくらか?

単位:万円

	東京地裁	横浜地裁	さいたま地裁	千葉地裁	大阪地裁
合計	4760	1790	1350	1160	2300
土地	9280	1990	1160	1080	2500
建物	3020	930	910	1060	800
土地付建物	9160	2300	1480	1190	2900
マンション	1870	1390	1140	1130	1200

データ提供:三友システムアブレイザル

マンションは
ほぼ10倍超の
競争率!

落札額は
買受可能価額の
ほぼ2倍に!



JR内房線・八幡宿駅。東京駅まで直通で約1時間の駅だ。この駅から徒歩17分、1・4キロの距離にある戸建住宅だ。

土地は所有権付きの133m²。築35年の木造瓦ぶきで、6畳の和室×2、8畳の居室×2の5DKで、収納も豊富だ。石造りの立派な門戸で、年配夫婦が占有者らしく掃除が行き届いている。89年に流し台や浴室、トイレのリフォームが施されている。

評価額は394万円で、最低の買受可能額は315万2千円。地元業者の入札も想定されるので、500万円前後が落札ラインと考えられるが、確実に落とすならば550万円以上の入札価格で挑んだけほうがいい。それでも諸経費に400万円のリフォームを見積もれば、快適な大型マイホームが手に入れる可能性がありそうだ。

上の表を見ると、買受可能価額と実際の落札額の差がわかるようになっている。

買受可能価額とは売却基準価額の8割の金額のことだが、マンションでみれば、買受可能価額の平均はさいたま地裁、千葉地裁で、560万円だ。ただし、実際の落札額はほぼ2倍の1100万円台になっていることに注意したい。

「私の場合、自分が所有者になつたので2カ月後までに出て欲しい」という内容を丁寧な手紙にしたため送ります。立ち退き費用を請求されたら、下手に法外な値段を言われる前に『1カ月で出してくれれば15万円払う』と打診する。1、2カ月で出てくる人への立ち退き料は10~30万円が妥当です。法的には占有者が主張できる権利は何もないのでも、多くの人はこの時点で明け渡してくれる。いろいろ言い訳して先延ばしにする人もいますが、その場合は立ち退き料を支払わず、裁判所で『引渡し命



競売物件のメリット

☑ 市場より安く入手できる可能性も！

東京都北東部または都下（市部）、埼玉や千葉の物件では500万円以下のものも数多く含まれている。

☑ リノベーションで大きく変わる！

競売物件情報でどれくらいのリフォーム・リノベーションか見積もっておく必要がある。

☑ 1000万円で買える！

600万円で落札して、数百万円でリフォームをかけば、10年ほど住む物件として魅力的な物件が手に入る。

競売物件の狙い目ポイント

☑ 戸建住宅ならば23区の北東部を狙う！

戸建住宅ならば、江戸川区や葛飾区、練馬区あたりで築年数が古い物件を狙う！

☑ ワケあり物件を狙う！

借地権の物件は業者が入札を見送る傾向がある。価格もほぼ6割の評価になってしまふことも。再建築不可物件も狙い目。

☑ 23区の南西部ならばワンルーム投資を狙う！

憧れの渋谷、目黒は競争が激化していて、ワンルーム狙いでいくしかない。実際の居住用マンションならば足立区が狙い目だ。

令』を出してもらうと間もなく出で行ってくれます』

A氏は過去の物件落札で一度もトラブルはなかつたというが、前出の山田氏はこう注意を促す。

『顧客が競売に参加するお手伝いをしているが、あるマンションの一室は『所有者の関係者がその家で焼身自殺をしていた』と落札後に判明し、慌てて売却許可を取り消してもらった例もあった。

占有者との話し合いがうまくいかないと、明け渡しの強制執行を執行官に申し立てことになる。実際の作業は専門業者に依頼することで運送業者やカギ屋、動産保管倉庫なども手配してもらえるが、お金がかかるうえに、予見できない事態が直前に発覚して費用がかかることがある。それを考えると時間を多少かけてでも話し合いで退去いただいたほうがいい』

都内での強制執行にかかる費用の相場は、3LDKのファミリータイプで荷物の保管料も入れて50～60万円だと言われるが、ふたを開けてから負担が膨らむことも珍しくはないという。競売に参加する際にはくれぐれも万全の準備が必要だ。