

利回り15%も狙える！ 競売不動産を活用した資産形成術

アセットブレイン代表取締役 池田 建学氏



不動産投資の成功のためには、市場価格よりも物件を安く購入することが基本です。家賃収入を得て売却するという不動産投資のプロセスを考えれば、入り口である物件の購入コストを抑えることが、投資パフォーマンスの向上に直結することは明らかでしょう。

そこで注目を集めているのが、競売物件です。競売という手続きが面倒であったり、トラブルが発生するリスクがあったりと敬遠されがちですが、民事執行法の改正などによって、一般の方でも参入しやすい透明な市場になってきています。

もちろん、引渡しは自己責任で処理しなくてはならないなど、一般的に流通している不動産とは異なる留意すべき点があることは確かですが、一般的には市場価格よりおおよそ1割から4割程度、安

期待も収益率も高し購入価格で安割

い価格で物件を購入できる可能性があります。

ポイントは、時価を正確に把握して、入札価格を決定することで、裁判所が決定した売却基準価格は公表されますが、必ずしも時価を反映したものではありません。本当の価値を立地条件や収益性、物件の状態などから、自分で判断して、適正な価格で入札しなくてはならないのです。

一般の方が落札しにくいのは、この時価の判断が難しいという点が一因でしょう。そのため、不動産の専門家によるきめ細かいアドバイスが必要になってきます。

競売物件の購入に銀行ローンが利用できることも、意外と知られていません。こうしたメリットやリスクを勘案して、競売物件を手取るかどうか判断するべきです。一般市場より割安で購入できれば、当然収益はアップします。リーマンショック後から競売物件の数は減少していますが、今後は増加する可能性があります。正確な知識を持っていれば、魅力的な市場といえるでしょう。