

「競売物件15年ぶりに増加」
競売物件購入のリスク

今年1月に不動産競売（これを境に不良債権が売流通協会（FKR））が一気に減ったのは事実が公表した分析によれば、2024年の競売物件数は1万1415

は期限を迎えて役目を終了した制度ではあります。2009年のリーマンショック以降、競売物件数は減少傾向が続いていましたが、15年ぶりに増加したというところでも業界内で話題となりました。

●競売物件増加の理由
理由はさまざま考えられますが、ひとつには制度関連が挙げられると思います。リーマンショックを受けて09年に制定された「中小企業金融円滑化法」により返済のリスクを軽減しやすくなったこと（ほぼ記憶に新しく、

競売物件増加の理由
理由はさまざま考えられますが、ひとつには制度関連が挙げられると思います。リーマンショックを受けて09年に制定された「中小企業金融円滑化法」により返済のリスクを軽減しやすくなったこと（ほぼ記憶に新しく、

競売物件増加の理由
理由はさまざま考えられますが、ひとつには制度関連が挙げられると思います。リーマンショックを受けて09年に制定された「中小企業金融円滑化法」により返済のリスクを軽減しやすくなったこと（ほぼ記憶に新しく、



NPOR代表理事・副理事長 代表取締役
シエンプラス 高橋 愛子

今月の筆者

(公認)不動産コンサルティングマスター、宅地建物取引士、賃貸不動産経営管理士、任意売却取扱主任者、競売不動産取扱主任者、相続アドバイザー

日本大学卒業後、小さな不動産賃貸会社に入社。賃貸仲介業を行う中、自宅が競売となり強制執行寸前のお客様との出会いがきっかけで「任意売却」という売却方法があること、「任意売却で競売を回避することができ、債権者と債務者にとってメリットがある」ということを知り、任意売却や不良債権不動産の専門家としての道を歩むことを決意する。任意売却の仲介業務を行う中で、売却以外にも住宅ローンに関する様々な問題を抱えている方や悩んで苦しんでいる方の多さを知り、全国無料相談窓口「NPO法人住宅ローン問題支援ネット」を設立。住宅ローンや不動産に関する様々な問題に対する無料相談業務を年間300件以上行っている。TV・新聞・雑誌などの取材、宅建協会・商工会議所・FP継続教育セミナー、一般企業・団体などでの講演実績多数あり。「これで安心 55歳からの住宅ローン破綻回避術」など著書6冊。

きないと思います。さらにもうひとつ、大きな要因と考えられるのは、住宅ローンで投資物件を購入してしまいがちで、以前はターゲットなまい契約違反で一括請求になってしまいう「投資物件破綻」でしょう。「フラット35」を悪用した不正融資に代表されるように、当NPOにもこの問題についての相談はいまだにとても多いです。不正融資である上に大幅なオーバーローン。騙されるのは若い方が圧倒的多数ですから、一括請求を払えるような財力はあまりありません。債権者である金融機関も、そのようなケースに情状酌量の余地はなく、オーダーチェーンシ価格（実需価格よりも安く）で任意売却にに応じてはくれず、結果、競売現場をずっと見ていると、こういったことも今回の競売件数増加を後押ししているように思えてなりません。

●競売物件と任意売却の違い
さて、そのような状況のなか、競売で物件を買いたいという人も、以前より増え、競売物件の落札価格は非常に高騰しています。競売と、非常に困難に巻き込まれる可能性が高くなります。また住宅ローン等の融資も組みづらいため、資金調達も難しいのが現状です。競売物件落札とよく比較されるのは、任意売却物件の購入です。法によって守られた売却市場に参入している動きがあるのです。しかし、競売で家を買つことには、どうし買契約などは不動産仲介業者が担います。何か問題があっても、消費者は宅建業法という法律の中で手厚く守られています。

コラムのご感想・ご意見は下記まで!

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松下町28番地
小林ビル101 ☎03-3527-1876
http://www.fudosan-pro.biz/

「売買取引」ではなく裁判所による「処理」ですから、落札者を保護するような約束事はありません。物件に何か検討することを勧めます。

やはり、競売になるにはそれだけの理由があるものです。蓋を開けてみないと予断がつかないことも多々あります。一般市場よりも安値で買える競売物件は魅力的に感じるかもしれませんが、様々なリスクがあることを考慮して、慎重に購入を検討することを勧めます。

自力で解決しなくてはならない点も十分理解して落札しないようにしましょう。競売と、非常に困難に巻き込まれる可能性が高くなります。また住宅ローン等の融資も組みづらいため、資金調達も難しいのが現状です。競売物件落札とよく比較されるのは、任意売却物件の購入です。法によって守られた売却市場に参入している動きがあるのです。しかし、競売で家を買つことには、どうし買契約などは不動産仲介業者が担います。何か問題があっても、消費者は宅建業法という法律の中で手厚く守られています。