

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 2 章 契約・法務編 第 18 回

競売・任意売却の契約実務

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. 競売と任意売却の違い
3. 3点セットの読み方
4. 占有者がいる競売物件の実務対応
5. 任意売却の実務フロー
6. 実務で確認すべきポイント
7. お客様への説明トーク集
8. よくある質問（FAQ）
9. ケーススタディ
10. EX 実務メモ
11. チェックテスト
12. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- 競売と任意売却の違いを説明できる
- 3点セット（物件明細書・現況調査報告書・評価書）の読み方を理解する
- 占有者（賃借人・元所有者等）がいる競売物件の実務対応を把握する

2. 競売と任意売却の違い

	競売	任意売却
実施主体	裁判所（民事執行法に基づく強制換価手続き）	債務者と債権者の合意による通常の売買
売却価格	売却基準価額をもとに入札で決定。市場価格より低くなる傾向	市場価格に近い水準で合意形成しやすい
元所有者の関与	関与が限定的（裁判所主導）	元所有者が売却プロセスに関与できる
契約不適合責任	原則、責任を負わない（買受人は現況のまま取得）	通常の売買と同様、契約で定めることが可能

3. 3点セットの読み方

競売物件の入札にあたり、裁判所が公開する『3点セット』の精読が入札判断の基礎になります。

書類	記載内容と実務上の着眼点
物件明細書	買受人が引き継ぐ権利関係（賃借権の有無、法定地上権の成否等）。最重要書類
現況調査報告書	執行官による占有状況の調査結果。誰がどのような権原で占有しているかを確認
評価書	不動産鑑定士による評価額の算定根拠。建物の状態、権利関係による減価要因等が記載される

船橋市本町のような長期占有案件では、物件明細書に記載された占有者の権原（賃借権か、権原のない占有か）が入札価格の見立てに直結します。占有の適法性を精査せずに入札すると、想定外の明渡し交渉コストを負うリスクがあります。

4. 占有者がいる競売物件の実務対応

- 賃借権が対抗要件を備えている場合、買受人は賃貸人の地位を承継する（賃料収受は可能だが、退去を求めるハードルは高い）
- 権原のない占有者（元所有者の居座り等）に対しては、引渡命令（民事執行法 83 条）を活用して明渡しを求めることができる
- 長期占有・高額賃料での占有が続く物件は、交渉による任意の合意退去も選択肢となる

EX 不動産の実務では、占有者の属性（適法な賃借人か、占有権原のない者か）に応じて、入札価格レンジの設定・交渉シナリオを事前に複数用意しておくアプローチを取っています。想定される交渉コスト・期間を織り込んだ上での価格判断が重要です。

5. 任意売却の実務フロー

- ① 債務者（所有者）から相談を受け、残債務額・担保権者（金融機関等）を確認する
- ② 担保権者（金融機関等）に任意売却の意向を伝え、売却価格についての事前了承を得る
- ③ 通常の媒介契約と同様に販売活動を行うが、価格は担保権者の合意が前提となる
- ④ 決済時、売却代金から担保権者への配分（抵当権抹消のための弁済等）を行う

任意売却は、競売よりも高い価格での売却が期待できる一方、担保権者（債権者）との調整に時間を要します。競売開始決定後は、売却基準価額の決定・入札期日までの限られた期間内に任意売却をまとめる必要があります。スピード感のある対応が求められます。

6. 実務で確認すべきポイント

- 3 点セット（物件明細書・現況調査報告書・評価書）を精読し、権利関係・占有状況を把握したか
- 占有者の権原（賃借権の有無、対抗要件の有無）を精査したか
- 入札価格レンジを、占有解消コスト・期間を織り込んで試算したか（IRR シミュレーション等）
- 任意売却案件では、担保権者との調整スケジュールを競売手続きの進行と照らして管理しているか

7. お客様への説明トーク集

トーク例：競売物件のリスクを説明するとき

「競売物件は市場価格より安価に取得できる可能性がある一方、契約不適合責任を売主に問えず、また占有者がいる場合は明渡し交渉が必要になることがあります。3 点セットを精査したうえで、リスクを織り込ん

だ価格でご提案しています。」

トーク例：任意売却をご相談いただいたとき

「競売にかかる前に任意売却で進めた方が、市場価格に近い水準での売却が期待でき、残債務の圧縮にもつながります。ただし担保権者様との調整が必要なため、早めのご相談が重要です。」

8. よくある質問（FAQ）

Q. 競売物件は必ず安く買えますか？

A. 売却基準価額は市場価格より低めに設定される傾向がありますが、人気物件は入札が競合し、市場価格に近い、あるいはそれ以上の価格になることもあります。

Q. 競売物件に住宅ローンは使えますか？

A. 金融機関により対応が分かれます。引渡命令による明渡しの見込みなど、通常物件とは異なるリスク評価がされることがあるため、事前の相談が重要です。

Q. 任意売却はいつまでに進める必要がありますか？

A. 競売開始決定後、売却基準価額の決定や入札期日までの期間が限られるため、早期の着手が必須です。目安としては、競売の申立てを把握した時点で速やかに動く必要があります。

9. ケーススタディ

ケース：占有者の権原精査不足で交渉が長期化

状況：長期占有のあるテナント付き競売物件を落札したが、事前の権原精査が不十分で、想定より明渡し交渉が長期化し、収益化のスケジュールが大幅に遅れた。

原因：3点セットの読み込みが表面的で、占有の適法性・賃料相場との乖離の分析が甘かった。

教訓：入札前に占有者の権原・賃料の妥当性を精査し、交渉シナリオ（複数パターン）とIRRシミュレーションを作成したうえで入札価格を決定する。

10. EX 実務メモ

競売・任意売却は、EX 不動産が特に強みを持つ分野です。案件ごとの実例を蓄積していきましょう。

□ 四街道市・船橋市等で実際にあった競売案件：

□ 占有者交渉で工夫したポイント：

□ 入札価格の考え方で得た教訓：

□ 任意売却の相談で多いパターン：

□ 自社ルール：

11. チェックテスト

問1. 競売で買受人が契約不適合責任を負うかどうかはどれか。 ①負う ②原則負わない ③常に交渉による

問2. 3点セットに含まれないものはどれか。 ①物件明細書 ②現況調査報告書 ③重要事項説明書

問3. 権原のない占有者への対応として活用できる制度はどれか。 ①引渡命令 ②手付解除 ③クリーニングオフ

解答：問1＝② 問2＝③ 問3＝①

12. 今日のまとめ

- 競売は裁判所主導、任意売却は当事者合意による売却で、価格・契約不適合責任の扱いが異なる
- 3点セット（物件明細書・現況調査報告書・評価書）の精読が入札判断の基礎
- 占有者の権原精査と交渉シナリオの事前準備が、収益化スケジュールを左右する
- 任意売却は競売手続きの進行と競争するスピード感が求められる

次回予告：第19回「広告規制（景品表示法・おとり広告）と個人情報保護」－販売活動における法令遵守を扱います。