

安い「占有屋」いる恐れ

Q 家を買いたいのですが、競売物件が安いと聞きました。手続きや注意点を教えてください。

A 競売は、地方裁判所が借金(債務)を返せなくなった人などの家やマンション等の不動産を差し押さえ、競争入札で一般に売却し、その代金を貸主(債権者)に弁済するシステムです。不動産競売で一般的な「期間入札」で手続きの流れを見てみると、まず地裁や新聞、住宅情報誌等で、競売物件の情報(公告)を得ます。公告は入札開始日の約2週間前に始まります。希望の物件が見つかったら、地裁で物件明細書と現況調査報告書、評価書を閲覧。現地でも物件を確かめます。物件を決めたら、地裁で入札書用紙等を受け取り、入札価格(裁判所が決めた最低売却価格以上

● 競売で家買う手続きと注意点

(の額)など必要事項を記入。保証金(最低売却価格の20%)を振り込み、書類を地裁に提出するか郵送します。保証金は、落札できない時は返還されます。入札は市場の競りと同じで、最高値をつけた人に売却されます。売却許可を受けたら期限日までに代金を納め、所有名義が落札者に移ったら大半の入手事務手続きは完了です。

競売物件の価格は通常時価の70〜80%程度とも言われ魅力的ですが、一方でリスクもあります。権利が複雑に入り組み、入居しようと思ったら「占有屋」が物件を占拠して住めないケースもあるからです。「競売」に話しています。

また東京地裁の上田正俊・民事次席書記官は「地裁では手続き方法や資料の見方など簡単な相談にしか応じられない。裁判所で売っている物件だから安心と思わず、現地に足を運び、専門家に相談し、相場と比べてい得かどうか自分の目で判断してほしい」と話しています。



2月にオープンしたばかりの東京地裁の民事執行センター。東京23区内のすべての競売物件が閲覧できる＝東京都目黒区目黒本町で