

競売マンション購入するには

競売マンション入手の流れ

物件を探す

- ※新聞やネットで情報検索
- ※裁判所で資料閲覧
- ※現地でチェック

入札参加

- ※適切な価格をつける

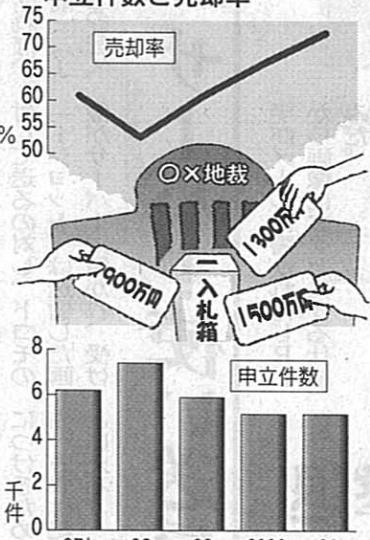
落札

引き渡し

- ※占有者がいた場合は明け渡し交渉

- ※裁判所を通じ強制執行も

東京地裁への不動産競売申立件数と売却率



投資顧問の山田純男社長は、一般消費者が手がけるのであれば、マンションの競売参加から始めた方がよいとアドバイスしている。比較的価格が低いため、占有屋が関与してもうまみが少ない。結果的に悪質な妨害のりスクは小さくなる」

——どうすれば競売に参加できるの。

「地方裁判所が新聞で公表し

物件明細書、不動産評価書、現

——書類を見て問題がなかつた場合は。

——法外な立ち退き料を求めるなど悪質なケースでは、裁判所を通じて強制執行を実施し明け渡しを求めるしかない。

その際の費用は本来、立ち退く側が支払うことになっているが、資力が乏しいケースが多く、取り立ては困難な場合が多い

——やはり競売は大変だ。

「確かに通常の取引より価格が安いのは魅力だが、リスクも大きいことは意識しなければならないね。競売不動産の取引に詳しいコンサルタントや弁護士に相談するのがよいだろう

——森山真弓法務相は法制審議会に対し、競売を妨害する悪質な占有業者の取り締まりを強化するための刑法改正を諮問し

た。占有屋を生む要因となつてゐる賃貸制度を見直す動きもある。法律改正の動きも視野に入れておく必要があるね」

書類と現場、事前に点検

——一般的の不動産取引と同様に、現場を見ておいた方がよい。部屋の内部には入れないが、外から見るだけでも建物の状態は分かるし、管理人や近所の人によると聞けば住人の様子も分かる。書類上は元々の所有者が住んでいるはずなのに「近所の人も知らない人が居座っている」といふった情報も手に入る」

——書類や現場のチェックが終わったら、実際の入札に参加する。まず、最低売却価格以上の金額を裁判所に提出する。書留郵便での提出も可能だ。入札期間終了から一定期間後の開札で、参加者の内で一番高い価格を提示していたら落札となる」

——これで無事に終了か。況調査報告書を丹念に読めば、そのマンションの現状がわかる。特にチェックしたいのは占有の状況だ。元々の持ち主が居住しているケースが大半だが、中には関係の無い第三者に賃貸しているケースもある。この場合は、悪質な占有屋の可能性を疑つた方がよい

——「残念ながらそうはいかない場合が多い。落札したマンションには占有者がいるのが常だ。この人たちを退去させる作業が残っている。法律上は無条件で明け渡しを求めることができるが、実際は購入者と占有者が話し合い、立ち退き料を支払うなど示談で収めことが多い