

競売物件取得への道

競売物件の入札をしてきました。結果は、落札できず。残念。
ただ、良い経験になったと思います。

競売物件は、市場価格より低い金額で不動産を手に入れることが出来る機会の一つであります。

最近、業者が落札して、中古一戸建て物件をリフォームして倍くらいの金額で売り出すというのが多く、比較的良い物件は落札価格が高くなる傾向にあります。業者は利益を出してナンボの世界であり、四半期で結果が求められる。買っても転売できない物件は、負債在庫となり、利益を生まなく、すぐに転売できない様な物件は、手を出さないのである。

私が狙う物件は、とりあえず、自己資金内で買える物件。必然的に、安い物件で業者とかが狙わない魅力が薄い物件になります。特にすぐに転売しようとか考えないし、将来的に買ったときより高く売れば良いと思っているだけである。銀行に、お金が眠っているよりは、安い価格で買える土地があれば探していこうと思う。

2009年4月14日

久しぶりに、競売物件の情報をみてる。

1,100平米で2百万円台の物件を発見。

手頃な値段で土地も広い。興味が出てくる。

この物件は、以前も450万円くらいで公示されていたが入札者が居なくて半額になって再公示された物件であった。

市場価値からすると600万円以上の値段が付く物件である。

公告日	平成21年3月19日	閲覧開始日	平成21年3月19日
入札期間	平成21年4月9日～平成21年4月16日		
開札期日	平成21年4月17日	売却決定期日	平成21年4月23日

事件番号	平成20年<ケ>第57号
------	--------------

売却基準価額	2,691,000円	買受申出保証額	538,200円
買受可能価額	2,152,800円		

2009年4月15日

午前中に物件を見に行く。

そこには、倉庫が建っている。

すぐに何か活用できそうな物件ではない。

だから競争相手が少なくなるという事も言える。

とにかく、駄目もとで、入札してみようと思う。

夕方に、裁判所に行き、書類を貰う。

2009年4月16日

市役所へ行き住民票を貰う。
 ATMでお金を下ろす。
 50万円しか下ろすことができない...。
 入金しないといけないのが、538,200円。
 仕方ないので、家に帰り、お金を集める。
 4万円あった。
 そして、銀行に行き振り込む。
 手数料525円。
 書類が全部、揃ったので、裁判所へ書類を提出しに行く。
 今回は、他に入札者が居ない事を祈って、最低の買受可能価格で入札をした。
 他に入札する人が居た時点で、終了である。
 それは、それで良い。
 高い金を払って、買う物件でもない。
 駄目なら駄目で、お金は戻ってくる。
 住民票の300円と、振込み手数料の525円は、授業料としては安い。

2009年4月17日

いよいよ、開札日。
 10時から。
 気になって、10時過ぎに会場へ行く。
 途中から入って行ったので、場違いみたいな感じだったが、気にしない。
 もう既に、あと少しで終わりみたいで、読み上げていた。
 座って、横の人のメモを見たら、自分の入札した物件は、複数入札があったみたいだ。
 そして、280万円台で落札された様だった。
 210万円台の私は、その場で落札できなかったと思い退出してきた。
 期待はしていなかったものの、はかなく終了してしまった。
 どうしても欲しい物件でもないの、お金をかける必要もない。
 また次の機会に挑戦してみようと思う。

案件番号	物件番号	所在地	売却基準価格(円)	売却価格(円)	開札結果	入札者数(人)	落札者資格
平成20年(ケ)第57号	1 2 3	伊那市福島1979番595	2,691,000	2,838,200	売却	4	個人