

明海大学 不動産学部

不動産の不思議

第57回

学生たちの視点と発見

まちへ出るとロープが張られて入れないようになってくる不動産を目にすることがある。誰かが管理していることを示しているが、競売物件やその予備軍のことも多い。十分使える状態なのに使っていないように見える。立ち入り拒否を宣告する状態は通りかかると人や地域の人には謎めいていて不気味さを感じることもある。

競売不動産の表示

地域の不安解消には必要では

競売は、銀行などから抵当権を付けてお金を借りた債務者が、お金が返済できなくなった時に、債権者が抵当権のついた担保不動産を手続き

今川 知治
不動産学部 2年

できること。通常の不動産市場には出回らないような不動産を競売市場で見かけることがある。

一方、デメリットの二つ目は、通常の売買契約における売主がいらないこと。一般の売買では、売主は隣家との境界の確定や、賃借権などの権利を抹消させるなど、契約や法律に基づいて売主の義務を履行するが、競売ではこれが期待できない。二つ目は、売主の瑕疵担保責任が追及で

きないこと。劣化状況を確認しようとしても入札前の立ち入り調査ができず、土地や建物の状態は評価書でしか確認できない。二つ目は、住宅ローンが利用できないことだ。競売不動産は基本的に現金一括払いである。

このような特性により、競売不動産を専門に取り扱う業者もいる。不動産市場活性化という面では意味があり、買い



謎めいて不気味さも感じさせる競売物件

取った不動産業者が再生して市場で再販することもある。

競売物件は価格こそ安いですが、前述のようにデメリットがある。最近は一般人の競売不動産市場への参入も見られるが、リスクをきちんと理解する必要がある。

一般市民の視点からは謎で不気味なことに加え、競落や転売される際の購入者についての不安感もある。ロープはあるものの実質的な管理は

【教員のコメント】

欧米で窓にコンクリートパネルを貼り付けた建物を見ることがある。空き家をバンタリスム(破壊、略奪)から守るためだ。日本で占有権を排除するためにバリケードを設けるが、殺風景なバリケードに代えて書面で良いとすれば費用も外部不経済も抑えることができる。