

<コラム>

時価と競売における売却基準価格・最低買受可能価格との関係(2007.6.6)

評価人(不動産鑑定士)が一旦対象物件の正常価格を出し、これに競売特有の減価を行って競売価格を出します。当該価格に対して裁判官が決定にて**売却基準価格**とします。**買受可能価格**は売却基準価格の20%引きからです。

ここで競売特有の減価とは、次のような競売特有の理由による減価です。

- ・競売物件は買い受け希望者が内覧できない
- ・競売物件はスムーズな引き渡しが保証されていない
- ・残代金の早期納付が必要
- ・競売物件に対する心理的抵抗感
- ・情報提供期間が短気でその方法も限定されている、等々

いわゆる**時価**といわれるものは、一般的には正常価格の部分と把握されています。1回目の競売でに売れ残り、2回目の手続きとなった場合は裁判官が独自に決定で、1回目の売却基準価格から30%下げて売却基準価格を決定します。2回目の競売で売れ残り3回目の手続きとなった場合は、裁判官が決定にて2回目の売却基準価格の50%引きで3回目の売却基準価格を決めます。

競売は3回で終わりだそうです。

3回の手続きを行っても1年はかからないようです。