

銀行抵当流れ物件の賢い買い方、探し方

最近、町中に Bank Owned,Foreclosure,BankRepo 等のサインを見かけると思いますが、購入に関して幾つか注意事項を書いてみます。
一般的に抵当流れ物件は新興住宅地域に多く見られます。
1990年代にも同じような状況がありましたが、勿論今回ほどひどい状況ではありませんでした。銀行抵当流れ物件は必ずしも安いとは限らないので、他の物件とよく比較する必要があります。物件を探す前に必ずローンの申請をしましょう。
銀行及び専任契約エージェントがローンの審査が済んでいるか確認を求めてきます。

1. 自分の住みたい地区が決まったら、その地区で銀行抵当流れ物件について良く知っている不動産エージェントを選んで連絡を取ります。
2. 銀行抵当流れ物件には、一般にその銀行だけが使用する売買契約書、又は一般売買契約書に銀行の追記事項が追加される場合があります。
3. 特に、銀行売買契約書、追記事項には注意しなくてはなりません。
例えば決済日が遅れる事により一日\$50.から\$200の延滞金の支払い、シロアリ検査及び駆除の条項の入っていないもの、一切の修理、保証をしないなどが追記されている場合があります。
4. これらの物件は、銀行が新しく内装工事（カーペット、ペンキ、新しい電化製品）等をしてからマーケットに出す場合と、なにもしないでマーケットに出す場合があります。
5. 買い主がハンディーで、自分でペンキ、又は簡単な修理等ができるならば物件を安く購入も可能でしょう。
6. 買い主がすぐに入居出来るような物件を、希望する場合はあまり安く購入することは難しいでしょう。
7. たくさんの買い主は直ぐに入居出来るような物件を好みますので競争になる事が多く見られます。
8. 気に入った物件が見つければ、直ぐにオファーを出しましょう。
9. 銀行、又は物件専任エージェントによっては早くて2-3日、遅い場合は1週間-2週間以上も返事をくれない事もよくありますので、予め自分のエージェントを通して確認を取って貰いましょう。

最後に、銀行抵当流れの物件はSOLD AS IS及び色々な物件の設備説明等の免除、免責等がありますので必ず物件の検査を頼んで下さい。又、購入を決めた物件の近所の人達と話をするのも良いと思います。

脇田修三：(WAKITA & ASSOCIATES) 821 Bowsprit Rd. Chula Vista, CA 91914
CELL: : (619) 885-3345 FAX : (619)267-6040 E-MAIL : shuzo@wakitahomes.com

カリフォルニア州サンディエゴを中心に不動産売買、投資、管理のお手伝い。
1993年より大手銀行抵当流れ物件の専任契約エージェントをしております。
