

競 売 結 果 の お 知 ら せ 他

平成16年12月12日

管理組合法人ファミリーヴィラ苗場タワー

理事長 川島 順一

(1) 冬季臨時駐車場の競売落札について

冬季臨時駐車場として借りていたテニスコートを当管理組合が6,516,006円で落札いたしました。この物件は平成6年の競売事件で、以前から債権者より入札への参加を打診されていたものです。しかし最低売却価額がかなり高額であり、長いこと競売の成立はありませんでした。昨年平成15年11月の競売でも最低売却価額が18,128,000円で、高額なため当管理組合としても入札を見送った次第です。

しかし平成16年11月の最低売却価額は5,910,000円となり、当組合としてもこれ以上下がる事は無いと判断し応札した次第です。

この最低価額では、他にも入札参加者がいるであろうとの推察から、最低価額に約60万円を上乗せし、入札に参加いたしました。結果的に当管理組合が落札いたしましたが、ほかに一件の入札があったようです。今後は駐車場の安定利用が可能となり、皆様にも利便性のある、価値のある資産を取得できたと考えております。

(2) 1003号室の一時賃貸について

1003号室は所有者の破産により、破産管財人より買い取りを依頼されていた物件です。既に管理組合の所有となっており、売却を進めておりますが、現在売却決定には至っておりません。そこで、この冬のスキーシーズン(12月中頃から翌年4月中頃まで)に臨時的に賃貸する事にいたしました。既に賃借人が決まり、4ヶ月の家賃を得ることになります。今後も売却を進めますが、売却が決まらない場合は賃貸により、少しでも収益を得る方法をとって行きたいと思っております。

(3) 管理組合法人のメリットについて

すでに当管理組合は法人として(管理組合法人ファミリーヴィラ苗場タワーが正式名称です)登記されております。数年前に、先々を見通して法人化したことは、かなりのメリットがありました。ひとつは丸紅より裏山の一部の寄贈を受け、管理組合名義で登記ができたこと。二つ目は1003号室を買い取り、管理組合名義で登記できたこと。そして今回の競売入札を管理組合名で参加できた事。そしてその土地を管理組合名義で登記できることです。

法人格の無い管理組合(殆どの管理組合が法人化されていないのです)では、管理組合名義で不動産の所有権登記ができません。

数年前に法人化したことが、今となって、不動産の取引を可能にしているといえます。