

投資型マンションが抱える悩み

訪問型勉強会などでいろいろな管理組合の方と話をする機会があるのですが、ここ最近、都市部に立地するタワーマンションから受ける相談の中で「投資型マンション特有の問題」と呼んでも差し支えないような相談に出会うことがあります。

不動産業界では「投資用マンション」という言葉が成立しているようですが、ここでは「貸出、売却することで利益を得るためのマンション」と考えることにします。こういった売り方をされるマンションは、文字通り「投資」のために所有するものであり、「居住」を第一の目的とはしていません（もちろん投資目的で所有し、かつ居住している方もおられます）。そこに「居住者」と「投資のために所有している人」との間に、当事者意識の差が生まれます。

マンションのトラブルとしてよく取り上げられる騒音・駐車場・ペットなどの問題も、居住者には切実ですが、住んでいない人がその不快感を実感することはできません。投資目的で所有している方の多くは、そういう問題に無関心であることが多く、居住している人たちで解決してくれたらよいという程度に考えている場合もあります。

では投資目的でマンションを所有している人達の関心事とはなにか。それがいわゆる建物の「資産価値」だと思います。彼らにとっていちばん大事なことは、長期的には家賃収入、短期的には売却益です。そこに影響しない問題に深く関心を持つことはあまりありません。

マンションをきれいに美しく保つことは、彼らにとっても利益に直結することなので重要なことです。むしろ投資効果を得るための支出と考えている向きさえあります。もちろん居住者でも「きれいになること」に対して異議のある人はあまりいないと思います。ただしそれは「マンションの長期的な維持管理にとって良ければ」というのが前提のはずです。

せっかく大金を投じて購入した住戸に借り手がつかなければ収入が上がりにくいです。家賃は築年数に応じて下落するのが一般的ですから、彼らが考えるマンションの維

持管理と、実際に住んでいる居住者とは、維持管理の方針に違いがあってもおかしくはありません。

なぜこういった意識の乖離が起こるのか。主だった理由を3点ほど挙げてみます。ひとつは「マンションを所有しようとする期間」です。そこを「終の棲家」と考える人と、利益が上がれば売却しようとする人では、維持管理に対する考え方もおのずと違ってきます。

ふたつめは「コミュニティに対する考え方」です。そこに住んでいない人にとっては、コミュニティなどは無関係です。自分で居住せず不動産会社を通じて他人に貸している場合は、そこで起こってくる問題にすら気づいていない場合だってありえます。

最後は管理会社への関心の差でしょうか。そこに住んでいなければ「どこの管理会社が管理しているか」という情報だけが大事になってきます。管理会社によってきちんと管理されているかどうかを実感できるほど関心を持っている外部区分所有者もいるでしょうが、例えばマンションの現状とかけ離れた大規模工事の提案に不信感を覚えるほどの当事者意識を持つことは難しいのではないのでしょうか。

投資用に所有しているのが「区分所有者」である限り、平等に議決権を持つ管理組合のメンバーです。理由があっても住めない人も同様に「居住していない」というだけで不利益を被ることはあってもなりません。意見は違ってもお互いを尊重し、話し合いで物事を解決する努力は必要です。

最近は新型コロナウイルスのこともあり、総会へ出席する人が減少して、委任状でほとんど決まってしまうマンションが多いと感じています。まず居住者自身が、住んでいるマンションに対して興味を持ち、管理会社任せにせず、維持管理について考えていくことが大事だと思います。

(主任専門委員 細井健至)