

規約変更が容易に

日本財託（東京都新宿区）経営企画本部オーナー事務局の猪熊元氣事務局長は「建て替えが急に進むとは思えない。投資用物件は築年数にかかわらず、オーナーのローンが完済していない場合も多い。積立金では建て替え費用を賄えない可能性も高く、オーナーの手出しが生じてしまう。そのため、大規模修繕などで物件の維持をする方向性になるのでは」と話す。

同社は東京23区を中心に3万3238戸を管理する。区分マンションはそのうち2万6110戸だ。

賃貸管理物件の老朽化が進んでいたため、11年ごろからオーナーの管理組合への出席率を注視し、出席を促す啓蒙（けいもう）活動を行ってきた。

た。今回の法改正を機に規約変更が円滑化されたことで、出席率向上を目指しやすくなったという。

これまで規約変更をするには、欠席者を含む4分の3の賛成票が必要であったが、過半数の定数を満たせば、出席者の4分の3の賛成票で変更可能となった。規約の変更により所有者本人以外にも▲親等以内の親族の代理出席を認めるなど、組合運営への参加を促すことができる。管理組合の総会への出席者が増えれば、マンションの資産価値の維持・向上のための提案がしやすくなるが見込まれる。

一方で、賃貸管理の側面では、規約変更が増えることへの懸念もある。管理組合と賃貸管理会社では基本的に情報連携がされていない。規約などの変更については一部のオーナーからの情報に頼っているのが実情だ。そのため、ペットの飼育の可否や喫煙に関することなど、募集要項に関わる規約が変更された際は、募集活動時に速やかに確認することが課題となる。また、共用部の設備を拡充するなど物件価値が向上し、賃料を上げられる場合も、タイムリーに把握できず、オーナーの損失につながる可能性を危惧する。

「まずは役員を務めるオーナーを通じて規約変更をフォローすることで出席率を向上させ、管理組合が機能しやすくなることを目指す。管理不全になることを防止すれば、将来的な資産価値が維持される」と猪熊事務局長は話す。

同社では管理組合の運営サポートを行い、規約の変更や設計監理、修繕などの提案を行える体制を築き、管理物件の資産価値の維持・向上に向けて取り組んでいく予定だ。

事業者ごとに改正に対する今後の予測にはうつろいがあったが、施行前であることから「実際に施行されてみないとわからないことも多い」という声が上がっていた。

（野中）