

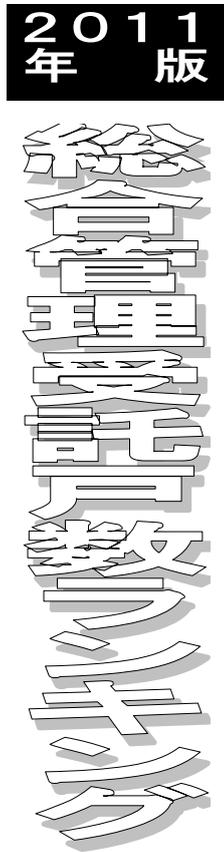
マンション管理士吉田総合事務所通信

2011年(平成23年)7月25日
第00019号(隔月発行)

編集/発行者: 吉田総合事務所
住所: 千葉県柏市豊四季255-5-509
電話: 04-7100-2025
URL: http://www.mankan-bui|kan.com

管理会社上位15社の顔ぶれ

| 今年度 順位 | 前年度 順位 | 社名 | 社長名 | 戸数 |
|-----------|-----------|---------------|-------|---------|
| 1 | 1 | 日本ハウズイング | 小佐野 台 | 364,364 |
| 2 | 2 | 大京アステージ | 益田 知 | 352,690 |
| 3 | 3 | 東急コミュニティー | 中村 元宣 | 292,626 |
| 4 | 4 | 長谷エココミュニティ | 大高 進 | 221,135 |
| 5 | 5 | 三井不動産住宅サービス | 田中 健 | 169,464 |
| 6 | 7 | 三菱地所コミュニティ | 渡会 一郎 | 164,731 |
| 7 | 6 | 日本総合住生活 | 荒田 建 | 163,418 |
| 8 | 8 | 住友不動産建物サービス | 山本直人 | 155,016 |
| 9 | 9 | 合人社計画研究所 | 福井 滋 | 147,311 |
| 10 | 10 | 大和ライフネクスト | 渡邊 好則 | 131,907 |
| 11 | 11 | 野村リビングサポート | 関 敏昭 | 115,776 |
| 12 | 12 | コミュニティワン | 河野 由紀 | 110,045 |
| 13 | 13 | 丸紅コミュニティ | 吉田郁夫 | 98,949 |
| 14 | 14 | 伊藤忠アーバンコミュニティ | 猪熊茂男 | 73,941 |
| 15 | 15 | ダイワサービス | 山根 弘美 | 71,629 |



マンション管理新聞社は、管理会社各社の平成二十三年三月末現在の総合管理受託戸数を調査した。

管理戸数の集計には部分管理や賃貸管理の戸数は除いた。集計した管理会社の数は三九七社。M&Aや事業統合などで四社が姿を消している。

『グループ別ランキング』は持ち株などの関係から管理受託戸数を総合集計したもの。長谷エココミュニティグループ、コミュニティワングループは親会社の子会社の管理受託戸数も集計対象としている。トツプは去年に引き続き、日本ハウズイングだったが、グループ別ランキングでは大京グループがトツプの座を奪った。三菱地所コミュニティは親会社の積極的なマンション供給で6位にランクアップした。

単独では昨年と変わらずに十二位だが、自社によるライフ・キープによるライオン全株取得、また、株主の株取得、また、株主のユニイテッドコミュニティーズによる陽光ビルシステムとマリモコミュニティの全株取得により、グループではランクアップした。

分譲マンションのストック数は国交省

増加戸数ランキング

| 順位 | 会社名 | 増加戸数 |
|----|---------------|--------|
| 1 | 日本ハウズイング | 11,193 |
| 2 | 長谷エココミュニティ | 6,907 |
| 3 | 大京アステージ | 6,377 |
| 4 | 野村リビングサポート | 5,998 |
| 5 | 三井不動産住宅サービス | 5,476 |
| 6 | 東急コミュニティー | 4,757 |
| 7 | 住友不動産建物サービス | 4,405 |
| 8 | コミュニティワン | 4,329 |
| 9 | 合人社計画研究所 | 4,124 |
| 10 | ダイワサービス | 3,684 |
| 11 | 三菱地所コミュニティ | 3,628 |
| 12 | あなぶきハイジングサービス | 3,200 |
| 13 | 東京建物アメニティサポート | 2,846 |
| 14 | 大和ライフネクスト | 2,694 |
| 15 | 近鉄住宅管理 | 2,529 |
| 16 | レーベンコミュニティ | 1,845 |
| 17 | ナイスコミュニティー | 1,750 |
| 18 | ユニオン・シティサービス | 1,656 |
| 19 | イオンディライト(※) | 1,631 |
| 20 | ライフポート西洋 | 1,613 |

マンション対策室発表の五百七十一万三千戸(二十二年末現在)を基に市場占有率を見ると、十万户以上の十二社のシェアは四一・八割(昨年四〇・七割)、グループ別十五社だと五一・四割(同五〇・四割)にもなり、年々大手寡占化傾向がすすんでいる状況がうかがえる。

増加戸数ランキングでは、日本ハウズイングが三年ぶりにトツプとなった。ここ数年M&Aや合併などによる増加が目立っていたが、この一年間は株式取得によるグループ入りを中心とする増加戸数に景況を与えるケースは少なかった。

分譲マンションの供給戸数は一時期の落ち込みから少し持ち直しつつある。不動産経済研究所の発表によれば、二〇一〇年の年間

グループ別ランキング

| 順位 | 会社名 | 戸数 |
|----|---------------|---------|
| 1 | 大京G | 400,845 |
| 2 | 日本ハウズイングG | 368,458 |
| 3 | 東急コミュニティーG | 301,633 |
| 4 | 長谷エココミュニティG | 270,838 |
| 5 | 三井不動産建物サービスG | 217,222 |
| 6 | 大和ハウスG | 203,536 |
| 7 | 三菱地所G | 168,006 |
| 8 | 合人社計画研究所G | 167,684 |
| 9 | 日本総合住生活 | 163,418 |
| 10 | 住友不動産建物サービス | 155,016 |
| 11 | コミュニティワンG | 142,074 |
| 12 | 野村リビングサポート | 115,776 |
| 13 | 丸紅コミュニティG | 113,680 |
| 14 | 伊藤忠アーバンコミュニティ | 73,941 |
| 15 | 互光建物管理G | 72,975 |

の管理会社は親会社からの管理受注が多くなり、見込みないだけに、営業を強化している。例えば東急コミュニティは、この四月の組織改正で、マンション管理の受注営業力の強化を目的に、営業開発部に「マンション営業部」を新設した。大和ライフネクストはセミナー開催による他社管理物件の管理を積極的に行っている。

一方、昨年五月のマンション管理適正化法改正規則施行もあって管理組合の管理厳しさを増しているところに着目して、このところ、落ち着きを見せたり、再び、レイアウトを刷新し、第841号よ

東京都内・既存分譲マンションの設定値を調査

積立金の平均、9,114 円

㎡当たりでは 139 円 平均管理費は 13,804 円

既存マンション・築年別データ (2010.10~2011.3 販売分)

| 築年 | 対象物件数 | 平均戸数 | 平均管理費 (円) | ㎡当管理費 (円) | 平均修繕積立金 (円) | ㎡当積立金 (円) | 平均専有面積 (㎡) |
|-----------|--------------|--------------|---------------|------------|--------------|------------|--------------|
| 40年超 | 164 | 127.1 | 11,065 | 214 | 11,101 | 215 | 51.53 |
| 30年~40年未満 | 722 | 102.9 | 11,832 | 210 | 11,157 | 198 | 55.63 |
| 20年~30年未満 | 836 | 83.3 | 14,559 | 224 | 11,408 | 176 | 64.66 |
| 10年~20年未満 | 1,602 | 70.8 | 13,925 | 210 | 9,418 | 142 | 66.26 |
| 5年~10年未満 | 1,292 | 131.2 | 13,769 | 196 | 7,612 | 108 | 70.23 |
| 5年未満 | 720 | 212.1 | 15,240 | 218 | 6,080 | 87 | 69.83 |
| 全体 | 5,336 | 112.5 | 13,804 | 211 | 9,114 | 139 | 65.56 |

マンション管理新聞は二〇一〇年十月、二〇一一年三月に流通した東京都内の既存分譲マンション五千三百三十六戸を対象に、平均管理費・修繕積立金、一方㎡当たりの価格等のデータをまとめた。調査対象五千三百三十六戸を「二十三区」とそれ以外

の「都下」に分類すると、二十三区は三千九百二十六戸で全体の七三・六割を占めた。調査開始以降最低を記録した前回の七二・三割は上回ったが、都下の占める割合が上昇傾向にあるのは変わらない。今回の集計分の平均管理費は一万三千八百

四円。昨年下半年に都内で供給された新築物件の平均管理費と比べると四千四百九十二円の差がある。一平方メートル当たりの値は既存が二百一十一円、新築は二百三十三円だった。前回調査の平均管理費は一万三千六百九十一円。一平方メートル当たりの値は二百一十円で、今回より一円低い。平均修繕積立金は既存が

九千百十四円。新築は七千三百七十七円。一平方メートル当たりの値は既存百三十九円に対し、新築は九十四円にとどまっている。「㎡当積立金」は二十三区が百四十円で都下と四円の差があるが「平均修繕積立金」では逆転する現象は毎回の傾向。都下の方が平均専有面積が広い。七平方メートル差がある。（マンション管理新聞 第 842 号より）

大規模修繕工事保証の現状は？

大規模修繕工事の保証・保険は、①業者が倒産しても別の業者によって工事が完成される工事完成保証と、②工事業者とメーカーが連盟で塗料や防水材の品質を保証する性能保証がある。

一方最近では、瑕疵を対象に「大規模修繕工事 瑕疵担保責任保険」がある。例えば、外壁塗装・屋上防水が「防水性能を満たさない状態」と保険法人によって瑕疵認定され、補修費用が工事会社

に支払われ、工事業者が倒産していれば発注者である管理組合に支払われる。ある都内の大手改修専門業者の例では、年間二百件の受注工事のうち、昨年保険を付けた件数は十だった。まだ事例が少ないのが現状のようだ。

現在、管理組合が行う大規模修繕工事の見積参加では

参加条件に「保険加入」を入れる場合は少ない。「自社と同等以上の第三者の施工業者が保険での工事保証」という条件を付ける組合もあるが、改修業者からすると「保険は費用が発生するが、同規模の同業者による工事完成保証は費用が要らない。組合も工事業者も費用軽減に越したことはないから保険は付かない」という。

また、保証や保険は工事業者が契約し、保険料を負担するが、管理組合の要望に基づいて契約する場合でも実際は「弊社負担のサービスと致します」と折れ「なし崩し的に業者負担」とこぼす改修業者もいる。

ただ、費用対効果が見えにくい保険は管理組合も払いたくない。発注者を意識した料金や適用例の分かりやすい仕組みも求められている。（マンション管理新聞 第 839 号より）

編集後記：マンション管理適正化法がスタートして10年を経過しましたが、マンション管理の状況はまだまだ課題が山積しています。多くの管理組合では管理の殆どを全部委託方式にて管理会社に委託して、まさに「お金で管理を買っている」こととなっています。この場合でも適正化法にもあるよう自分達（管理組合）のマンション（資産）は自分達（管理組合）が主体的に管理をすべきものとしていますので、管理組合（理事会）の皆様は、管理会社任せにせず、マンション管理士等の外部専門家等の第三者に助言を求めたり、相談することで管理運営の状態をチェック（監査）してみることも大切と思います。そのことで管理組合運営の正常化に結びつくはずです。