

マンション管理士吉田総合事務所通信

2013年(平成25年)7月25日
第00031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-builkan.com

2013年版 総合管理受託戸数ランキング

管理会社上位15社

順位(2013)	順位(2012)	社名	戸数(2013)	戸数(2012)
1	2	大京アステージ	415,249	356,377
2	1	日本ハウズイング	387,607	375,412
3	3	東急コミュニティー	298,227	295,789
4	4	長谷工コミュニティー	238,222	231,297
5	5	三井不動産住宅サービス	178,268	173,496
6	6	三菱地所コミュニティー	171,809	167,525
7	9	住友不動産建物サービス	166,333	157,309
8	8	合人社計画研究所	165,634	157,709
9	7	日本総合住生活	162,516	163,031
10	10	大和ライフネクスト	141,535	136,710
11	11	コミュニティワン	134,891	127,736
12	12	野村リビングサポート	124,788	119,540
13	13	丸紅コミュニティー	104,602	102,633
14	14	ダイワサービス	79,147	76,748
15	15	伊藤忠アーバンコミュニティ	76,787	74,802

M&Aや事業譲り受け等で大手寡占一段と

グループ別15社でシェア56.8%にも

マンション管理新聞社は、管理会社各社の2013年3月末現在の総合管理受託戸数を調査、恒例の「総合管理受託戸数ランキング」を発表した。管理戸数の集計には、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396社。上位15社の顔ぶれは、大京アステージ、日本ハウズイング、東急コミュニティー、長谷工コミュニティー、三井不動産住宅サービス、三菱地所コミュニティー、住友不動産建物サービス、合人社計画研究所、日本総合住生活、大和ライフネクスト、コミュニティワン、野村リビングサポート、丸紅コミュニティー、ダイワサービス、伊藤忠アーバンコミュニティの15社となった。2位の日本ハウズイングは首位の1万2195戸増加させて38万7607戸と40万戸台乗せも目前となった。住友不動産サービスは、親会社である住友不動産の積極的なマンション供給もあって、住友不動産建物サービスが9024戸増で3位となった。グループ別ランキングを見ると「大手寡占化」が一段と顕著になったことがよくわかった。大京グループが50万戸を超えて51万2695戸でトップ。コミュニティワンなどを傘下におさめるユニテッドコミュニティーズの全株式を取得した東急コミュニティーのグループが36万5428戸で2位に。日本住宅管理や日本住宅管理札幌の親会社であるエヌ・ジェイ・ケイ・ホールディングスの株式50%を取得した日本管財グループが13位と分譲マンションのスト

上位50社で7割 100社で8割を超す

5社で56.8%に、昨年53.1%より3.7ポイント上昇した。上位3社だと、昨年より4.4ポイントも高い23.4%と、管理組合がグループ3号より) 専有部分サービス強化による収益増も狙いがあるだけに、M&Aの流れ、そしてリプレイス強化の動きは一段と増しそうだ。(マンション管理新聞 第907号より)

グループ別ランキング

順位	社名	戸数(2013)	戸数(2012)
1	大京G	512,695	408,184
2	東急コミュニティーG	465,328	304,708
3	日本ハウズイング	387,607	379,081
4	大和ハウスG	295,002	282,698
5	長谷工コミュニティーG	290,161	282,042
6	三井不動産住宅サービスG	228,549	221,910
7	合人社計画研究所G	181,081	173,225
8	三菱地所G	175,088	170,820
9	住友不動産建物サービス	166,333	157,309
10	日本総合住生活	162,516	163,031
11	野村リビングサポート	124,788	119,540
12	丸紅コミュニティーG	119,860	117,824
13	日本管財G	85,303	データなし(欄外)
14	あなぶきハウジングサービスG	77,753	74,212
15	伊藤忠アーバンコミュニティ	76,787	74,802

ツク数は国土交通省マシヨンプラ政策室発表によれば589万7000戸(12年12月末現在)に。この数字を元に市場占有率を見るに、グループ別上位1社で受託管理するほどの寡占化状況となつた。大手デベロッパーを中心にグループをあげて「管理ストック」の増加に経営資源を投入する流れが、増している。

判例ファイル

自らに故意・過失がなくても、区分所有者は賃借人らの故意・過失による義務違反行為で生じた損害賠償を負う一賃借人の同居人が行った「盗電行為」の発覚で、無断で引き込んでいた配線の撤去など共用部分の原状回復を行った管理組合が、原状回復に掛かった費用の支払いを区分所有者に求めた事件で、宮崎地裁は昨年十一月、「故意・過失がない」などとして区分所有者の損害賠償を認めなかった一審判決を変更し、区分所有者に原状回復費用 10 万 1 4 0 9 円の支払いを命じる判決を言い渡した。判決は確定している。



島岡大雄裁判長はまず、管理規約に管理共有物の使用等について区分所有者の共同の利益に反する行為を禁じる旨の規定がある場合、区分所有者は管理組合に対して、この規定に基づく遵守義務を負い、一方管理組合は区分所

有者に規約を遵守させ、違反行為がある場合は是正を求められる、と判示。その上で、規約上の義務に対応する管理組合の権利について「管理組合が区分所有者の団体であることに着目すると、契約類似の債権債務関係とみることができる」と述べ、区分所有者が規約上の義務に違反し

たときは、債務者が債務を実行しない場合の措置を定めた民法 4 1 4 条 (履行の強制) に基づき義務を順守するよう請求でき、また義務違反で管理組合に損害が生じた場合は同 4 1 5 条に基づき損害賠償を請求できる、と結論付けた。この場合の訴訟提起は、総会決議は不要になる。

故意・過失なくとも区分所有者に 損害賠償責任

賃借人の同居者が 規約義務違反行為

島岡裁判長は、債務不履行による損害賠償請求の対象になる『債務者の責めに帰すべきではない事由』で債務の履行ができないときは、区分所有者の故意過失に加え、賃借人やその同居者といった「履行補助者」の故意過失も含まれる、と判断。区分所有者自らに故意過失がない場合でも賃借

人らの故意過失で生じた損害賠償を負う、と結論付けた。

管理組合が求めた弁護士費用は「債務不履行と因果関係がある損失と認めることはできない」と退けている。(判例タイムズ No.1386、マンション管理新聞 第 907 号より)

判例ファイル

毎月一定額を負担するインターネット利用料金、利用の有無に関わらず支払い義務——管理費等を滞納した区分所有者に管理組合が支払いを求めた裁判で広島地裁が昨年十一月十四日、こんな判断を加えた。

区分所有者は駐車場使用料や水道料金、セキュリティシステム利用料の支払い義務については否認しなかったが、毎月の管理費等に含まれる 2 8 3 5 円のインターネット使用料について「ネットを使っていないから、支払い義務はない」と主張していた。



判決は確定済み。原審は呉簡裁で、管理組合が勝訴していた。控訴審で森崎英二裁判長は、管理規約に管理費や修繕積立金と共にインターネット利用料金の支払い義務が規定され、また「容認事項」として「利用の有無にかかわらず利用料金が必要になる」と定めら

れている点から、区分所有者の主張を「管理規約は区分所有者間の利害の衡平(こうへい)が図られるように定めなければならない」と規定する区分所有法 3 0 条 3 項にあてはまめ、このマンションの管理規約が「区分所有者間の衡平が図られていないから無効である旨をいうもの」と解

釈し、この点についても判断した。

森崎裁判長はマンションにインターネット設備がある点から「設備そのものは共用部分で、設備の管理費用はマンションの資産価値の維持・保全に資するものといえ、各区分所有者が一律に負担すべき」と指摘。

接続回線契約やプロバイダ契約に

インターネット利用料、利用なし でも支払い義務

管理費等滞納 訴訟で広島地裁

基づき発生する費用は「実際に利用していないようにも思える」としながらも、こうしたサービスが全戸一律に提供される点に触れ「これらに要する費用も資産価値の維持増大に資するものといえ、各区分所有者は利用の有無に関わらず費用支出による利益を受けている」と述べた。

月額利用料が 2 8 3 5 円だった点からネットを使っていない区分所有者にとっても「不相当に高額とはいえない」として、管理規約を「無効であるとまではいえない」と結論付けた。

(判例時報 2178 号、マンション管理新聞 第 906 号より)

編集後記：7 月 1 日より、豊島区マンション条例が施行されました。この条例は、管理不全に陥るマンションを防ぐために、「適正な管理」「防犯・防災」「コミュニティの形成」の 3 つの分野で指針を示しています。また、管理状況の届出を義務化し、届出をしない、条例の規定に適合していないマンションに対しては、指導、要請、勧告の上、マンション名を公表する罰則規定を設けています。また、千葉市では 4 月 1 日より一定の要件を備えた分譲マンションの管理組合を自治会と認定することになりました。いこれらは、マンション居住者の約半数が終の棲家となって来たことから、自治体 (行政) が管理組合に目を向けて来た (マンション施策を考えるようになった) 証と思われる。(吉田)