

マンション管理士吉田総合事務所通信

2015年(平成27年)7月25日
第00043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

2015年版 総合管理受託戸数ランキング

2015年度版 総合管理受託戸数ランキング

順位(2015)	順位(2014)	社名	戸数(2015)	戸数(2014)
1	1	大京アステージ	424,717	416,963
2	2	日本ハウズイング	410,948	396,177
3	3	東急コミュニティー	318,263	305,219
4	4	長谷工コミュニティ	253,620	249,397
5	10	大和ライフネクスト	240,250	147,487
6	5	三井不動産レジデンシャルサービス	191,171	185,828
7	6	三菱地所コミュニティ	182,897	178,118
8	7	合人社計画研究所	182,326	174,622
9	8	住友不動産建物サービス	173,396	169,543
10	9	日本総合住生活	155,721	158,045
11	11	コミュニティワン	141,324	139,543
12	12	野村不動産パートナーズ	138,748	131,386
13	13	三菱地所丸紅住宅サービス	108,519	106,842
14	17	穴吹コミュニティ	101,414	70,872
15	15	グローバルコミュニティ	80,239	77,024

2015年度版 グループ別ランキング

順位	社名	戸数(2015)	戸数(2014)
1	大京G	526,131	516,658
2	東急コミュニティーG	494,020	478,506
3	日本ハウズイングG	411,795	397,024
4	大和ハウスG	320,489	309,330
5	三菱地所G	310,309	180,820
6	長谷工コミュニティG	309,302	303,260
7	三井不動産レジデンシャルサービスG	244,494	238,027
8	合人社計画研究所G	202,587	192,731
9	住友不動産建物サービス	173,396	169,543
10	日本総合住生活	155,721	158,045
11	野村不動産パートナーズ	138,748	131,386
12	日本管財G	87,780	85,993
13	あなぶきハウジングサービスG	86,525	83,269
14	伊藤忠アーバンコミュニティ	78,077	76,728
15	互光建物G	72,815	72,732

6割近くを上位15社グループで受託管理

5万戸以上2社で57.6%、1万戸以上8社で80.5%に

マンション管理新
聞社は、管理会社各
社の2015年3月
末現在の総合管理受
託戸数の調査を実施
した。その結果を「総
合管理受託戸数ラン
キング」2015年
版として発表した。
同集計には部分管理
や賃貸管理戸数を除
いている。集計した
位にランクインし
た。上位の顔ぶれは
を傘下におさめた三

管理会社は505
社。上位15社ではダ
イヤサービス(前年
14位)と大和ライ
フネクスト(前年1
0位)が合併して誕
生した新生・大和ラ
イフネクストが24
万250戸となり5
位にランクインし
た。グループ別ラン
キングでは、旧丸紅
グループの穴吹コ
ミュニティが10万1
千4百40戸で14
位にランクインし
た。東急コ
ミュニティグループ
が49万4千200
戸で50万戸目前に
到達した。合
人社計画研究所グル
ープが20万2千5
百87戸で20万戸
を超えた。
5月末に長谷工コ
ミュニティが15
社に、グループ別
に、グループ別15

ポレシオンが
総合地の株式を
譲り受けるため、同
子会社の総合ハ
ウジングサービス
が長谷工グループ
に入り、来年の調査
では大和ハウスグ
ループを抜いて4
位になる見通し。ち
なみに、今年のデー
タを合算すると3
5万2千682戸に
なる。
分譲マンション
のストックは14
年末現在、613万
2千戸になった(国
交省調べ)。管理会
社15社の市場占
有率は50.6%に
達した。58.9%に
もなる。前年より1
5ポイントも高く、大
手寡占化が一段と進
んでいることが分かる。
10ある管理組合中6
つの管理組合を上位1
5社グループの管理会
社が受託管理している
計算だ。
昨年4月の消費税増
税、人件費や資材等の
高騰は管理費アップ要
因となつている。また、
高経年マンションにと
つて火災保険の高騰、
高齢者増加によるマイ
カーの手放しからの駐
車場収入減が管理費会
計の圧迫要因にもなつ
ている。17年4月に
は消費税が10%にア
ップすることが決定し
ており、管理組合には
管理費見直しマイン
ドが今後、一層強くな
る見込みだ。
管理業界で強まって
いる合併やM&A、事
業譲渡等は合理化によ
りコスト減を果たし、
管理費削減要求の強い
管理組合の意向に
る狙いがある。また、
戸数拡大によるスト
クビジネスの強化策
もある。
管理会社各社が占有
部分サービスやシ
ン業、リニューア
ルリフォーム事業を
強化しているのは、ま
その動きだ。マンシ
ン管理新聞第973号

より)

「空室」対策取り組みも

空き家対策 特別措置法 マンション問題化はまだ先

空き家対策特別措置法が、5月26日全面施行され、特定空き家の判断基準を示すガイドラインが公表された。同法の対象は戸建てがメイン。分譲マンションの「空き家」化はまだ身近な問題ではないが、空き家にならないための「空室」対策をマンション再生事業として取り組む会社もある。

同法が対象とする空き家等は2月公表の基本方針で建築基準法の建築物と同義と説明。屋根、柱等を有し、マンションの場合共用部分を含む建築物全体を指す。倒壊や保安上危険なまでに放置されていると、自治体が「特定空き家」と認め、解体の指導や代執行等ができるようになる。

ガイドラインで例示された「多数の窓ガラスが割れたまま放置」の状態はマンションでは「全戸で見られるというイメージ」(国土交通省住宅総合整備課)で、数戸レベルでは特定空き家にはならない。

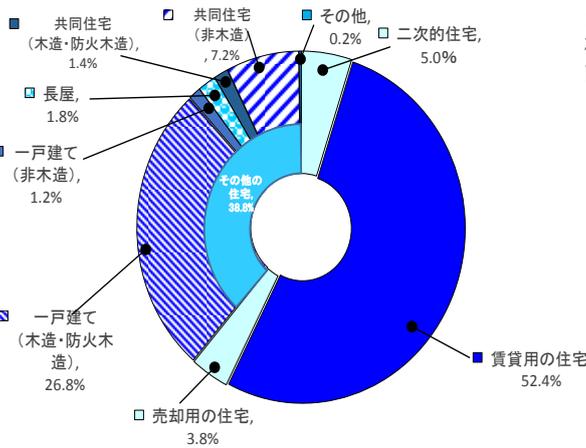
総務省の2013年住宅・土地統計調査における空き家の内訳は、図の通り。「非木造共同住宅」は、7.2%。この場合は、「転勤、入院等による長期不在の住宅等」の空き家を指す。木造戸建ては26.8%。空き家の5割超は賃貸用住宅とされる。

13年度のマンション総合調査では、空室がある割合は横ばい傾向で、むしろ空室がない割合は45.7%と増加している。空室が増えすぎると「マンションリキ家」になる可能性は高まりそうだが、管理組合が機能し、区分所有者の滞納が深刻化しない限り、空き家化は限定的とみられる。

マンションの空室対策として、大京グループでは沖繩の管理受託マンションを対象に、空室の所有者とサブリリース契約し、長期滞在利用者に貸す「リ・モデル

再生」事業」を始めている。いわばマンション契約のスタイルで現在約10戸を確保。「既存マンションの立地の良さを生かして、将来は沖繩以外にも、再生事業を広げていきたい」(大京広報)と話している。(マンション管理新聞 第974号より)

共同住宅(木造・防火木造)、1.4%
共同住宅(非木造)、7.2%
二次的住宅、5.0%
その他、0.2%
長屋、1.8%
一戸建て(非木造)、1.2%
一戸建て(木造・防火木造)、26.8%
売却用の住宅、3.8%
賃貸用の住宅、52.4%
その他の住宅、38.6%



判例ファイル

階下に居住するミュージシャンの歌声が受忍限度を超えるなどとして、夫婦が慰謝料や騒音の差し止めなどを求めた訴訟の判決が昨年3月25日、東京地裁であった。裁判長は、深夜の歌声については「受忍限度を超えている」と認定し、慰謝料30万円、弁護士費用6万円の支払いを命じた。深夜の歌声の騒音レベルは、東京都の『都民の健康と安全を確保する環境に関する条例』が定める用途地域ごとの規制基準内だったが、裁判長は、深夜の騒音では、こうした区分は「あまり重視すべきでない」とした上で、「歌声は生活音とは明らかに異質な音」だとして音量が規制値内でも「入眠が妨げられる等の生活上の支障を感じさせる」と言及。「建物の防音効果を考慮すると、建物内ではより厳格な数値が求められている」として、規制値内の騒音レベルで

も「受忍限度を超える」と結論付け、判決は確定している。

騒音の差し止めは棄却した。夫婦は提訴後住戸を賃貸していたが、賃借人は騒音被害を訴えていなかった点などから判断した。区分所有者が

ミュージシャンの両親だった点から、両親にも区分所有法6条1項の「共同利益背反行為」に基づく不法行為による損害賠償を請求していた。裁判長は、区分所有者が占有者の迷惑行為を認識または知り得た場合に何も措置を講じず、そのため他人に損害が生じ

騒音レベル、基準内でも「受忍限度を超える」 慰謝料支払い命令 深夜の歌声「建物内ではより厳格な数値」 東京地裁

た場合はこうした「不作為」自体が不法行為を構成する場合がある、としたが、両親が「違法な使用状況を放置したという不作為による不法行為責任を負う」ということはできない」と結論付けた。原告は2002年に新築入居。入居直後から騒音に悩まされ、09年には妻が統合失調感情障害との診断を受

けたが、判決は、妻の騒音に対する反応は「いささか過剰」と指摘。原告以外の住人から騒音被害の苦情が述べられたことはない、としている。裁判で認定された深夜の騒音レベルは41デシベル。条例の基準は50デシベルだった。(判例時報2178号、マンション管理新聞 第973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14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では、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。管理組合(理事会)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だと思います。そのことで管理組合運営の正常化に結びつくはずです。(吉田)