

# マンション管理士吉田総合事務所通信

2016年(平成28年)7月25日  
第00049号(隔月発行)

編集/発行者: 吉田総合事務所  
住所: 柏市豊四季255-5-509  
電話: 04-7100-2025  
URL: [www.mankan-buiikan.com](http://www.mankan-buiikan.com)

## 2016年 総合管理受託戸数ランキング

順位(2016)	順位(2015)	社名	戸数(2016)	戸数(2015)
1	1	大京アステージ	426,482	424,717
2	2	日本ハウズイング	425,026	410,948
3	3	東急コミュニティー	324,421	318,263
4	7	三菱地所コミュニティ	297,657	182,897
5	4	長谷工コミュニティ	260,572	253,620
6	5	大和ライフネクスト	249,018	240,250
7	6	三井不動産レジデンシャルサービス	197,308	191,171
8	8	合人社計画研究所	188,400	182,326
9	9	住友不動産建物サービス	179,640	173,396
10	10	日本総合住生活	158,676	155,721
11	11	コミュニティワン	149,636	141,324
12	12	野村不動産パートナーズ	146,160	138,748
13	14	穴吹コミュニティ	103,613	101,414
14	15	グローバルコミュニティ	83,282	80,239
15	16	伊藤忠アーバンコミュニティ	77,058	15位圏外

# 上位15社でシェア52.4%に

## 3万戸以上36社で67.7%、1万戸以上89社で81.7%に

マンション管理新聞社は、管理会社各社の2016年3月末現在の総合管理受託戸数の調査を実施した。同集計には部分管理や賃貸管理戸数を除いた。集計した管理会社は496社。

4月1日付けで合併や管理事業を譲りうけた管理会社の場合、吸収されたり事業

譲渡した管理会社の3月末時点での受託戸数を合算して集計した。

上位15社に新たに伊藤忠アーバンコミュニティが顔を出した。前年13位の三菱地所丸紅住宅サービスが三菱地所コミュニティと合併したため、三菱地所コミュニティは前年15位から14位にランクアップした。

上位15社では1位の大京アステージと2位の日本ハウズイングの差が前年の1万3769戸から1万456戸にまで縮小した。

買収や合併などではない増加戸数では、昨年同様日本ハウズイングがトップに輝いた。1万4000戸強伸ばした。

管理戸数トップの大京アステージの増加は、管理費見直しや火災保険の度重なる値上げ、建築・設備の部材の値上げなどで管理費会計が悪化しているためだ。管理費見直しや火災保険の度重なる値上げ、建築・設備の部材の値上げなどで管理費会計が悪化しているためだ。管理費見直しや火災保険の度重なる値上げ、建築・設備の部材の値上げなどで管理費会計が悪化しているためだ。

戸数は1765戸だったため、管理戸数ランキングの1位と2位の差が一気に縮まった。この傾向が今年度も続くようだと、今回の調査で1位と2位が入れ替わり、日本ハウズイングが12年以來5年ぶりにトップに返り咲くことになる。

ところで、管理組合の間で管理費見直しの動きが顕著だ。火災保険の度重なる値上げ、建築・設備の部材の値上げなどで管理費会計が悪化しているためだ。管理費見直しや火災保険の度重なる値上げ、建築・設備の部材の値上げなどで管理費会計が悪化しているためだ。

### コンサルの業務内容明示も

### 大規模修繕請負契約約款制定

民間(旧四会)連合協定工事請負契約委員会では4月28日、「マンション修繕請負契約約款」を発表した。日約款を公表した。日約款を公表した。日約款を公表した。

本日の民間建築工事の標準的契約約款を作成している同委員会による、初のマンション修繕向けの約款だ。約款は民間連合協定工事請負契約約款(本約款)をベースとする形とし、監理は請負金額から引

民間(旧四会)連合協定工事請負契約委員会では4月28日、「マンション修繕請負契約約款」を発表した。日約款を公表した。日約款を公表した。日約款を公表した。

本日の民間建築工事の標準的契約約款を作成している同委員会による、初のマンション修繕向けの約款だ。約款は民間連合協定工事請負契約約款(本約款)をベースとする形とし、監理は請負金額から引

民間(旧四会)連合協定工事請負契約委員会では4月28日、「マンション修繕請負契約約款」を発表した。日約款を公表した。日約款を公表した。日約款を公表した。

本日の民間建築工事の標準的契約約款を作成している同委員会による、初のマンション修繕向けの約款だ。約款は民間連合協定工事請負契約約款(本約款)をベースとする形とし、監理は請負金額から引

き渡し部分を控除する形としている。

本約款とは異なり、仕様書作成等の設計図書類の作成者に対する言及はない。古坂秀三委員長は「建築確認が不要な工事が多く、設計図書類の作成主体は設計事務所や管理会社などでケースバイケースで、多様な方法が考えられる」と説明。

同委員会は、一般社団法人日本建築学会など7団体で構成。約款一式は構成団体等が発定価税別800円。(マンション管理新聞1005号)

# 「民泊」新法では住宅の位置付け

# 管理規約案提示も

## トラブル回避へ検討

### 国交省

年内にも法案が提出される見込みの「民泊新法」の施行に際し、国土交通省が民泊関連の管理規約案を提示することを検討している。新法による民泊は「住宅を活用した宿泊サービス」と位置付けられており、現行のマンション標準管理規約における専有部分の用途規定だけでなく、条文解釈をめぐって混乱が生じる可能性もある。同省は「専ら住宅」という現行規定の解釈について専門家の意見を聞くなどする一方、トラブルの最小化を目的に分譲マンションで「民泊を認める場合」「民泊を認めない場合」それぞれ管理規約を提示したい考えだ。

厚生労働省と観光庁が6月20日に開いた民泊サービスの在り方に関する検討会。この日で最後になった会合では、民泊サービスの制度設計の在り方についてまとめた最終報告書案が提示され、承認された。22日には正式に報告書として公表された。

報告書は年間の提供日数に上限を設けるなどといった「一定の要件」を満たす「住宅」で宿泊サービスをを行う場合、旅館業法の適用を受けず、インターネットによる届け出や登録で民泊を行えるようにする。

「家主居住型」と、提供者が不在の「家主不在型」を想定し管理規約の「専有部分の用途」について「管理規約に違反してはいけないこと」の確認を求める。ただ、新法による民泊は「住宅」を活用した宿泊サービスと位置付けられている。

会合終了後、検閲の事務局サイドは「区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない」として、他の用途に供してはならないと主張、組合は「建て替え決議

の有効要件ではない」と指摘した。裁判記録によると、2013年10月に完成した東京・多摩の「マンション」の建て替えに向けた合意形成に違反し無効で、2審判決で、河野裁判長は1審判断を支持。同マンションは「建て替え決議

## 「公益的観点」を包含 売り渡し請求の性質に言

### 5/18 東京高裁

三年前に完了した国内最大規模のマンション建て替え事業に、売り渡し請求額が低いとして元区分所有者が建替組合に損害賠償を求めた訴訟の控訴審判決が5月18日、東京高裁であった。河野清孝裁判長は売り渡し請求は「私的保護に尽きるものではなく、公益的、社会政策的観点をも包含するもの」と指摘し、一審判決同様

側は、マニュアルは手引書で法的拘束力はなく、請求額は不動産鑑定評価に基づき適正と反論していた。15年12月24日の一審・東京地裁立川支部判決は、原告側の主張を認め、原告の請求を棄却した。

「区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない」として、他の用途に供してはならないと主張、組合は「建て替え決議

の有効要件ではない」と指摘した。裁判記録によると、2013年10月に完成した東京・多摩の「マンション」の建て替えに向けた合意形成に違反し無効で、2審判決で、河野裁判長は1審判断を支持。同マンションは「建て替え決議

の有効利用を図るといふ公益的、社会政策的観点をも包含するものというべき」として、全ての区分所有者の利害を調整してその保護を図らるべき」と示し、請求額算定には不合理はなく適正と認められた。

### 編集後記

管理組合の役員は1年でそっくり交代していますので、特に時間の掛かるマンションの諸問題がどうしても先送りになって解決することが難しくなっています。また、約9割の分譲マンションではマンションの管理を管理会社に委託していますが、管理会社任せ、頼り切りになって、真に必要な管理仕様（コスト、サービスレベル）となっているかをチェックされていない管理組合も多く見受けられます。そこで、自分たちのマンションを第三者的立場で監査、アドバイスして適正化をしていくために、外部の専門家の活用が結局は近道と思います。（吉田）