

マンション管理士吉田総合事務所通信

2018年(平成30年)7月25日
第00061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-builkan.com

2018年版 総合管理受託戸数ランキング

順位	前年順位	管理会社	戸数
1	1	日本ハウズイング	441,621
2	2	大京アステージ	427,886
3	3	東急コミュニティー	334,172
4	4	三菱地所コミュニティ	328,172
5	5	長谷工コミュニティ	271,173
6	6	大和ライフネクスト	263,064
7	7	三井不動産レジデンシャルサービス	203,241
8	8	合人社計画研究所	198,550
9	9	住友不動産建物サービス	188,680
10	11	コミュニティワン	163,637
11	10	日本総合住生活	159,862
12	12	野村不動産パートナーズ	154,604
13	13	穴吹コミュニティ	106,829
14	14	グローバルコミュニティ	89,962
15	15	あなぶきハウジングサービス	85,397

上位50社で73.8%、100社で84%

グループ別15社で60.9%、単独15社で53.0%

マンション管理
新聞社は、管理会社
各社の2018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」
として発表する。部分
管理や賃貸戸数は集
計から除いた。集

計した管理会社は4
90社。
上位15社の顔ぶ
れは変わらなかった
が、コミュニティワ
ンが同じ東急コミュ
ニティーグループの
ティエスココミュニテ
ィと合併したこと
で、16万3637
戸となり、日本総合
住生活と入れ替わっ

て10位にランクイ
ン、ベスト10の仲
間入りを果たした。
分譲マンションの
ストックは17年末
現在、644万10
00戸(国土交通省
調べ)。上位15社の
市場占有率は53.
0%で前年と同じ。
グループ別15社だ
と60.9%、前年

比0.2ポイント減少
している。
ランキング順位で
市場占有率を見ると、
上位10社では4
3.8%(前年43.
9%)、20社では5
8.0%、30社では
65.1%、40社で
は70.1%、50社
を説明する際に使用、
2号)

では73.8%と、こ
ちらは前年と変わらな
かった。
管理員や清掃員の採
用難、最低賃金のアツ
プ等もあり、これまでの
過当競争に改善の動
きが顕著になってき
た。実際、管理委託費
の値上げを提案、管理
組合に認められるケ
ーも増えてきている。
マンション管理業協
会は昨年10月に「マ
ンション管理業務共通
見積書式」を改定した。
いわば、管理業務の「見
える化」で、管理会社
が管理組合に業務仕様
を説明する際に使用、
2号)

敷地分割制度創設を提案

団地再生 検討会 法制度の課題を指摘

国土交通省は6月
8日、東京・霞が関で
「住宅団地の再生の
あり方に関する検討
会」(浅見泰司座長)
の第4回会合を開い
た。2月末に団地型マ
ンションにおける敷
地売却制度をまとめ
て以来の会合。当日は
千葉大学教授の小林
秀樹委員と横浜市建
築局長の坂和伸賢委
員、野村不動産・マン
ション建替推進部の目
黒朝樹副部長らによる
団地再生の取り組み事
例の報告や、法制度に
対する課題の指摘など
が行われた。
小林委員は団地型の
再生に関する新たな制
度創設の必要性を提
言。具体的には①改
修・処分などの推進②
敷地分割制度の創設③
団地型における解消制
度の創設―挙げた。
坂和委員は神奈川県
横浜市左近山団
地の再生事例などを
報告。野村不動産の
目黒氏は敷地を二
つのブロックに分け
て建て替え事業を実
施している「若潮ハ
イツ」(千葉市美浜
区)など、自社が関
わる団地の建て替え
事例を取り上げた。
(マンション管理新
聞1074号)

「電子マネー」を実証実験

国交省 補助事業 長所・短所、課題を抽出 管理協

一般社団法人マンション管理業協会(管理協)は5月10日、国土交通省の2017年度マンション管理適正化・再生推進事業(マンションの新たな維持管理適正化・再生促進)で採択された事業提案の報告書を公表した。

事業内容は「マンション管理事務室における現金のカード決済化推進支援」。共用施設の使用料など管理事務室で取り扱う、いわゆる「小口現金」の収納事務負担や現金紛失・毀損といった問題の解消を模索した。

3管理組合での実証実験を通じて、管理室でクレジットカードや電子マネーによる電子決済を導入する上でのメリット・デメリット、課題などを検証している。居住者の利便性向上や業務の効率化、現金毀損リスクの低減が図れるとす

一方、コスト面などの問題も指摘して

「端末によって対応・非対応がある」「電子決済の利用自体への抵抗感」などを挙げた。

管理組合や管理会社にとっては「現金毀損が起これない」「事務効率化につながる」などがあるが、「端末操作に慣れが必要」などのデメリットを挙げている。

課題としては、準備段階としてマンションに最適な決済サービスを指摘した。手続き面では、一部の事業者で管理会社は契約可能でも、管理組合とは契約できなかったり、管理組合口座への振り込みや、収納した利用料と決済手数料の別精算に未対応なども挙げた。(マンション管理新聞1072号)

判例・ピク 管理会社社員が務めた議長宛て委任状で承認

「第三者管理者方式」でトラブル

管理組合は無効主張も 設計コンサルが提訴

管理組合に就任し報酬120万円と遅延損害金の支払いを求めた訴訟の控訴審判決が6月15日、東京地裁で言い渡された。田中秀幸裁判官が「総会決議は有効」とし、一審判決と同様、管理組合に120万円と遅延損害金の支払いを命じた。管理組合側は上告している。

裁判資料によれば、このマンションは今年で築約30年。いわゆる投資型物件だ。

トラブルの原因になった長計の作成業務契約は、管理会社が管理者に就任して3年前の総会で承認されている。ところが契約期間内に長計が作成されなかったため、区分所有者から不満が噴出した。その後長計は管理会社に提出されたが、管理会社は管理組合に長計を提出させないで、田中裁判長は、契約で提示した期間内に長計が提出されなかったため、一部組合員から契約の撤回を求められた。管理会社が「管理組合に長計の交付を怠っていた」と指摘。だが、一方で「管理者は契約の解除を執行するには至らず、長計を受領した時点ではいまだ管理者の地位にあり、受領権限に欠けるところはなかった」とも。

こうした事情を考慮し「管理者に管理組合の運営を一任していた管理組合において、管理会社に管理者の責任を追及するのはともかく、第三者であるコンサルとの間で「自らの契約責任を免れる事情とする」と述べている。(マンション管理新聞1076号)

編集後記

マンションの安心・安全な良好な住環境を確保し、資産価値の維持・向上を図るためには計画的な修繕が必要になります。その為には修繕費用の資金計画をしっかりと立ておくために、「長期修繕計画の策定」が重要です。しかもこの計画は、タイムリーな見直しが求められます。特に経済状況、工法、工事単価の動向、法制度、消費税増税の影響は考えておく必要がありますので、委託管理会社以外に専門的知識を持った専門家に相談して見ることをお勧めいたします。(吉田)