

マンション管理士吉田総合事務所通信

2019年(令和元年)7月25日
第00067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

2019年

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	448,774
2	2	大京アステージ	428,663
3	3	東急コミュニティー	338,581
4	4	三菱地所コミュニティー	334,601
5	5	長谷工コミュニティー	275,084
6	6	大和ライフネクスト	265,512
7	7	三井不動産レジデンシャルサービス	205,426
8	8	合人社計画研究所	204,652
9	9	住友不動産建物サービス	190,721
10	10	コミュニティワン	163,916
11	11	日本総合住生活	160,977
12	12	野村不動産パートナーズ	159,784
13	15	あなぶきハウジングサービス	121,930
14	13	穴吹コミュニティー	107,889
15	16	伊藤忠アーバンコミュニティ	106,908

管理組合に「管理委託費」見直し申し出の動き顕著に

グループ別15社で61.2%のシェア 寡占化一段と

マンション管理
新聞社は、管理会社
各社の2019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。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502社。
管理会社上位12
社の順位の変化はな
かった。
あなぶきハウジン
グサービスが昨年1
5位から二つ順位を
上げて13位になっ
た。昨年7月1日付
で子会社のあなぶき
セザールサポートと
合併、戸数を増やし
12万1930戸で

ランキン。伊藤忠
アーバンコミュニテ
イも昨年10月1日
付で子会社のIUC
コミュニティライフ
と合併。10万69
08戸を数え、昨年
の16位から15位
にアップした。上位
15位まで10万戸
を突破している。
分譲マンションの
ストックは昨年未時

点で654万戸と見
込まれる。上位15社
の市場占有率は5
3.7%で昨年から
0.7ポイント増加。
グループ別上位15
社で見ても61.2%
で昨年から0.3ポイ
ント増加し、市場寡占
化が一段と進んでい

る状況がうかがわれ
る。管理委託費見直しの
動きが顕著になってき
た。管理員や清掃員な
どの採用難、最低賃金
アップ、社会保険関連
費用アップ、そして働
き方改革の推進などが
ら、受託している管理
組合に管理委託費の値
上げを依頼する動き
だ。適正な収益が確保
できない場合は管理継
続の辞退を申し出るケ
ースも増えている。大
手管理会社の中には、
親会社が分譲するマン
ションの受託管理に徹

底し、リプレイスで
受託した他社分譲マ
ンションは、管理組
合に自ら解約を申し
出ているところもあ
る。
国を挙げてマンシ
ョンの長寿命化が叫
ばれているが、その
達成には「継続的な
維持管理」が欠かせ
ない。管理組合と管
理会社が知恵を出し
汗をかいて良きパー
トナーシップを構築
することが求められ
ている。(マンション
管理新聞1105
号)

「上乗せ特約」で100%補償

全損なら「大半損」でも60%支払い
地震保険

「上乗せ特約」で火
災保険金の100%を
を補償。地震等によ
る一定以上の損害に
対して補償する地震
保険。国と損害保険
社が共同で運営して
いるが、地震保険の保
険金に「上乗せ」し
て支払う独自の特約を
用意し、保険金を多く
受け取る商品を販売
する損害保険会社
がある。地震保険に未
加入でも、地震による
火災の損害をカバーす
る特約を取り扱ってい
る保険会社も。ここで
は、分譲マンションの
共用部分も対象にして
いる商品を紹介する。
損害保険ジャパン日
本興亜が2015年1
0月から販売を開始し
ている「地震危険等上
乗せ特約」は、地震や
噴火、津波を原因とし
る火災・損害・埋没・
流出で損害が生じた場
合に、地震保険金と合
わせて最大で保険金
額の100%を補償
する。
同特約を付保する
ことで地震保険金額
と同額の保険金を上
乗せして補償するた
め、全額は火災保険
金額の100%、大
半損は同60%、小
半損は同30%、一
部損は同5%が支払
われる。
次ページにつづく

大規模修繕関係の設問充実

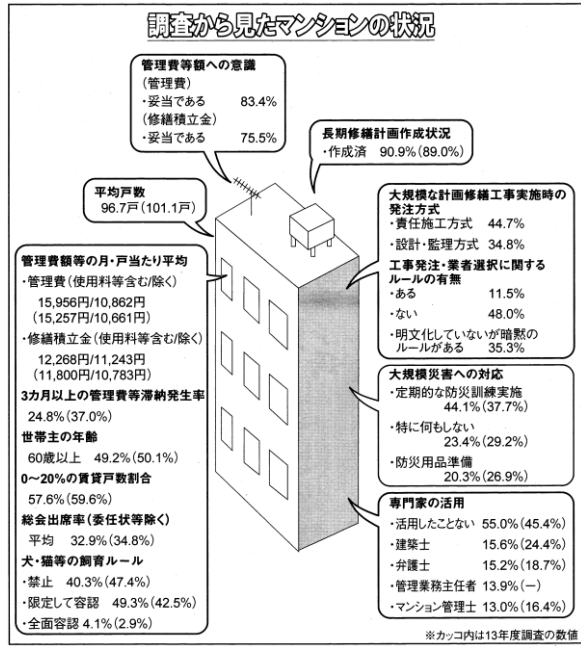
18 年度マンション総合調査

専外 門家 管理者・理事長就任 3.1%

国交省

国土交通省は 4 月 26 日、2018 年度マンション総合調査の結果を発表した。調査は 13 年度以来 5 年ぶり。今回はおとし 9 月の『外部専門家の活用ガイドライン』作成・公表を受け、外部役員についての検討状況など、外部専門家の活用に関する質問を深化させた。長期修繕計画に基づく修繕工事費や大規模修繕工事実施時の発注方式、工事発注・業者選定に関するルールがあるかどうかなど、工事関係の質問も充実させた。

世帯主年齢は 60 歳以上が 49.2%、永住意識はさらに高まり「永住するつもり」が前回の 52.4% から 62.8% と、10 ポイント以上増加した。賃貸率は 0% が 11.6%、0% 以下は 57.2% となった。空家のうち所在不明・連絡先不通戸数は 0% が 31.2%、0% 以下は 4.2% となった。



「外部専門家の活用ガイドライン」の認知状況は「知っている」が 62.8%、20% 超が 1.7% にとどまった。マンション管理士の認知状況は「知っている」が 62.8%、20% 超が 1.7% にとどまった。理事・役員は 60 歳以上の合計が 41.9% と 4 割を超えている。最も多かったのは 50 歳代で 26.2%。役員報酬は「支払っていない」が 73.3%。組合員名簿・居住者名簿があるのは 77.3%。管理組合が個人情報保護法上の取り扱い事業者になったことを知っている必要措置を実施済みだったのは 57.3%。外部専門家を活用したことがあるのは 41.8%。活用状況は建築士が 15.6%、弁護士が 15.2%、管理業務主任者が 13.9%、マンション管理士が 13.0%。委任状・議決権行使書提出者を含む総会出席割合は、平均 32.9% (同 34.8%)。犬・猫等の飼育ルールは禁止 40.3% (47.4%)、限定して容認 49.3% (42.5%)、全面容認 4.1% (2.9%)。管理費等滞納発生率は 24.8% (37.0%)。世帯主の年齢は 60 歳以上 49.2% (50.1%)。0~20% の賃貸戸数割合は 57.6% (59.6%)。総会出席率 (委任状等除く) は平均 32.9% (34.8%)。犬・猫等の飼育ルールは禁止 40.3% (47.4%)、限定して容認 49.3% (42.5%)、全面容認 4.1% (2.9%)。

「組合員名簿・居住者名簿がある」のは 77.3%。管理組合が個人情報保護法上の取り扱い事業者になったことを知っている必要措置を実施済みだったのは 57.3%。外部専門家を活用したことがあるのは 41.8%。活用状況は建築士が 15.6%、弁護士が 15.2%、管理業務主任者が 13.9%、マンション管理士が 13.0%。委任状・議決権行使書提出者を含む総会出席割合は、平均 32.9% (同 34.8%)。犬・猫等の飼育ルールは禁止 40.3% (47.4%)、限定して容認 49.3% (42.5%)、全面容認 4.1% (2.9%)。

「管理士 (13.0%) を上回った。内容は「単発のコサルティング業務」が 61.2% で最多。「顧問契約」が 20.4% で続く。「管理者・理事長への就任」は 2.2 組合 (3.1%) だった。外部役員に依頼した業務は「理事会の開催・運営」が 64.3% でトップ (重複回答)。報酬月額は「5万円未満」が 21.4% で最多。「5万円以上 10万円未満」「10万円以上 15万円未満」が 7.1% で並んだ。外部役員について「検討している」のは 0.9%。「将来的に必要となれば検討したい」が 27.5%。「必要がない」が 4.2% で最も多かった。外部役員に行っている業務は「大規模修繕工事の実施」「長期修繕計画の作成・見直し」がそれぞれ 29.7% でトップ。新築時の修繕積立金の積立方式は「均等積立方式」が 43.2% で「段階増額積立方式」(40.2%) より上。大規模修繕工事の発注方式は「責任施工方式」が 44.7% でトップ。「設計・監理方式」は 34.8%。「CM 方式」は 3.5%。(マンション管理新聞 1104 号)

「組合員名簿・居住者名簿がある」のは 77.3%。管理組合が個人情報保護法上の取り扱い事業者になったことを知っている必要措置を実施済みだったのは 57.3%。外部専門家を活用したことがあるのは 41.8%。活用状況は建築士が 15.6%、弁護士が 15.2%、管理業務主任者が 13.9%、マンション管理士が 13.0%。委任状・議決権行使書提出者を含む総会出席割合は、平均 32.9% (同 34.8%)。犬・猫等の飼育ルールは禁止 40.3% (47.4%)、限定して容認 49.3% (42.5%)、全面容認 4.1% (2.9%)。

「組合員名簿・居住者名簿がある」のは 77.3%。管理組合が個人情報保護法上の取り扱い事業者になったことを知っている必要措置を実施済みだったのは 57.3%。外部専門家を活用したことがあるのは 41.8%。活用状況は建築士が 15.6%、弁護士が 15.2%、管理業務主任者が 13.9%、マンション管理士が 13.0%。委任状・議決権行使書提出者を含む総会出席割合は、平均 32.9% (同 34.8%)。犬・猫等の飼育ルールは禁止 40.3% (47.4%)、限定して容認 49.3% (42.5%)、全面容認 4.1% (2.9%)。

編集後記

分譲マンションでは 1 つの建物に多数の共有者が共同生活をしていますので、戸建て住宅とは違い各種の制約を受けることとなります。日本人の他人を思いやる気持ち、おもてなしの心がマンションの共同生活でも大切です。戸建て住宅とは違い、集合住宅では居住者の一人一人がこのような気持ちで生活をしていけば、マナー違反や、マンション法 (区分所有法)、管理規約・細則で「共同の利益に背反する行為」としているような禁止行為は起こらないと思います。