

マンション管理士田原事務所通信

2015年(平成27年)7月25日
第00043号(隔月発行)

編集/発行者: マンション管理士田原啓次
住所: 広島市中区広瀬北町3-11
和光広瀬ビル7F 707号室
電話: 082-577-9034 FAX: 082-553-0137
URL: http://www.ccm-tabara.com

2015年版 総合管理受託戸数ランキング

6割近くを上位15社グループで受託管理

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

マンション管理会社は、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。集計した上位の顔ぶれは、上位15社では大和ライフネクスト(前年14位)と大和ライフネクスト(前年10位)が合併して誕生した新生・大和ライフネクストが24万2500戸となり5位にランクインした。三菱地所グループ別ランキングでは、旧丸紅が20万2500戸を超え、7位で20万戸を超えた。

5万戸以上22社で57.6%、1万戸以上88社で80.5%に

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

5月末に長谷工コ社だとして58.9%に

ポレシオンが総合地の株式を譲り受けるため、同社の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ズグループを抜いて4位になる見通し。ちなみに、今年のデータは合算すると35万2682戸になる。分譲マンションのストックは14年現在、613万2千戸になった(国土省調べ)。管理会社15社の市場占有率は50.6%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15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きている。また、高齢者増加によるマイカーの放手からの駐車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削減を果たし、管理費削減要求の強い管理組合の意向に呼応する狙いがある。また、戸数拡大によるストックビジネスの強化策でもある。管理会社各社が占有部分サービスやシェアリング、リフォーム事業を強化しているのは、まさにその動きだ。(マンション管理新聞 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。

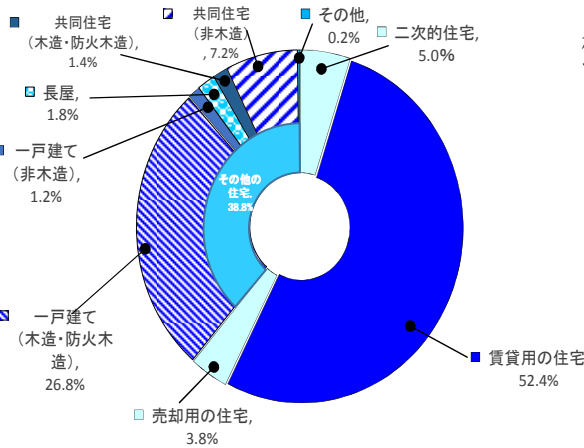
同法が対象とする空き家等は2月公表の基本方針で建築基準法の建築物と同義と説明。屋根、柱等を有し、マンションの場合共用部分を含む建築物全体を指す。倒壊や保安上危険なまでに放置されていると、自治体が「特定空き家」と認め、解体の指導や代執行等ができるようになる。

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。

(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、将来は沖縄以外にも、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)

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。



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: マンション管理会社の寡占化が一段と進む状況だ。規模のメリットも様々な提案に出てくることになるが、逆に細かい対応が出来にくいというデメリットもあるのでは。最終的には担当されるフロントの方やその上司によって対応力には相当差異が現れることは間違いない。管理会社としてのフロントマンの能力向上への仕組みづくりや研修体制に加え、それを評価して給与や賞与に反映される仕組みが必要だと思われます。マンション管理士として評価するのは第一にスピード。スピーディーな対応ができる管理会社やフロントの方、早い情報の共有化や報告・連絡・相談が求められます。苦情で多いのが「議事録案が1カ月以上かかる」「事故報告がされない」・・・ 我々マンション管理士も同じですね。