

# マンション管理士田原事務所通信

2016年(平成28年)7月25日  
第00049号(隔月発行)

編集/発行者：マンション管理士田原事務所  
住所：広島市佐伯区美鈴が丘西2-10-13  
電話：082-577-9034 FAX：082-553-0137  
URL：http://www.ccm-tabara.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%、1万戸以上89社で81%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14位の大京アステージに順位を上げた。1万4000戸以上の差が前年の00戸強伸ばした。

戸数は1765戸だったため、管理戸数ランキングの1位と2位の差が二気に縮まった。この傾向が今年度も続くようだと、次回の調査で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

### 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(借四会)連に作成し、一般社団者等の関与を想定した協定工事請負契約法人マンション計画している。

約款委員会は4月2日修繕施工協会らが協同して、マンション修繕工事の共用部分の大規模修繕工事を対象とする「大規模修繕工事請負契約約款」を発表した。日約款条文中で「監理、標準的契約約款を監修、コンサルティンク等の業務」を受託する者を「監理者」と表現。契約書を明記。遅延による違約金の低減を図る。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)

定約款は民間連合協業業務の内容等を示す形とし、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、最後になった会合では、民泊サ

「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を用途に分類している。いずれも分譲マンションの場合、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、検討の事務局サイドは「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

民法上の「住宅」と、当事者間の合意内容にもよるが、管理規約のような民事上の規約における「住宅」の扱いはまた別」としている。ただ、今後立法化が進む中で規約解釈をめぐる、トラブルになる可能性もあることから、現行条文の解釈の掘り下げに加え、民泊関係の管理規約案を提示したい考えだ。(マンション管理新聞 1009号)

# 「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、「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。2審判決で、河野裁判長は1審判断を支持。同マニュアルは「建て替え決議の有効要件ではない」と指摘した。売渡し請求は複数の区分所有者の意見が集約されないことで老朽化したり、一部滅失したりするなどの、区分所有建物および敷地の持つ社会経済的価値の有効利用が著しく妨げられることを防ぐことを目的とするものであって、個々の区分所有者の私的権利の保護に尽きるものではない」と判示。建物の区分所有という制度自体の合理性を維持して

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、「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。2審判決で、河野裁判長は1審判断を支持。同マニュアルは「建て替え決議の有効要件ではない」と指摘した。売渡し請求は複数の区分所有者の意見が集約されないことで老朽化したり、一部滅失したりするなどの、区分所有建物および敷地の持つ社会経済的価値の有効利用が著しく妨げられることを防ぐことを目的とするものであって、個々の区分所有者の私的権利の保護に尽きるものではない」と判示。建物の区分所有という制度自体の合理性を維持して

**編集後記：** 他人事思っていた民泊。広島市でもかなり広がりを見せている。平和公園で観光ボランティアをしているあるマンション管理組合の理事が海外からの観光客にどこにお泊りか聞いたところ大多数が民泊であったとか。そこで Airbnb のホームページを見たところ結構ありました。住戸専用マンションであれば管理規約はおそらく専有部分の用途は専ら住宅として・・・となっている。しかし、もともと住宅を活用した宿泊サービスとの考えなのでこの規約では禁止したことにはならない可能性が高いとか。当事務所では今2つの管理組合に民泊禁止規定を織り込んだ管理規約改正を提案しているところです。お悩みの管理組合役員様はご連絡ください。