

# マンション管理士田原事務所通信

2018年(平成30年)8月31日  
第00061号(隔月発行)

発行者: 田原 啓次

住所: 広島市中区広瀬北町3-11 和光広瀬ビル  
ソアラビジネスポート4階405号室

電話: 082-577-9034. FAX082-553-0137

Email: llcm.tabara.office@gmail.com

URL: http://www.ccm-tabara.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%

マンション管理士田原事務所は、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2018年度版」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490社。上位15社の顔ぶれは変わらなかったが、コミュニティワングループのティエスココミュニティと合併したことにより、日本総合住生活と入れ替わった。前年と比べて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、644万1000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43.8%、前年43.9%、20社では58.0%、30社では65.1%、40社では70.1%、50社では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、最低賃金のアップ等もあり、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スも増えてきている。マンション管理業務協会は昨年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「管理業務の見積書」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回合会を開いた。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、千葉大学教授の小林秀樹委員と横浜建築局長の坂和伸賢委員、野村不動産・マンション再生推進部の黒朝樹副部長らによる団地再生の取り組みの報告や、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を挙げた。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。野村不動産の黒氏は敷地を二つのブロックに分けて建て替える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(マンスン)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

実証結果などを見る一方、コスト面などの問題も指摘してリットとして、決済がスムーズ。現金少額硬貨)が不要。ポイントが付く、デメリットに課金として、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。

マンスン管理新聞 1072号)

### 判例ピック 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。田中秀幸裁判官が管理会社に就任して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。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、二部組合員から契約の撤回や解除を求められていた。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、一方で管理組合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ことはできない」と述べた。

マンスン管理新聞 1076号)

**編集後記：** 管理会社が管理者である投資用マンションの総会決議について区分所有者でない議長への委任を認めている規約。規約の書き方次第だが、多くの区分所有者は気が付かない。他にも管理会社が管理者に就任する管理者管理方式には多くの問題や矛盾点がある。例えば管理委託契約が自己契約となっている点。自己契約であっても総会承認されていれば問題なしが一般的。区分所有者がチェックできなければ管理者は自由に自己に都合よく物事を進めることができる。区分所有者の一部がこのままではまずい?と気が付いても通常、解決の方法が見つからずそのままの状態が管理が継続される。高齢化とともに住戸専用マンションでも増加予測。注意が必要だ。