

マンション管理士田原事務所通信

2019年(令和元年)7月25日
第00067号(隔月発行)

編集/発行者: 田原 啓次
住所: 広島市南区東雲本町1丁目1-4
電話: 082-236-3420
URL: <http://www.ccm-tabara.com>

2019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	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	334,601
5	5	長谷工コミュニティ	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	107,889
15	16	伊藤忠アーバンコミュニティ	106,908

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
ランクイン。伊藤忠
アーバンコミュニティ
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

グループ別15社で61.2%のシェア 寡占化一段と

管理組合に「管理委託費」見直し申し出の動き顕著に

点が65.4万戸と見
込まれる。上位15社
の市場占有率は53.
7%で昨年より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

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
除金に「上乗せ」し
て支払う独自の特約
を用意し、保険金を
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
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
対象にする。損害保
険が2015年10月
から販売を開始し
ている「地震危険上
乗せ特約」は、地震
や噴火、津波を原因
とする火災・損害・
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
険金額を上乗せして
補償する。金額は火
災保険の100%、大
半損は同60%、小
半損は同30%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

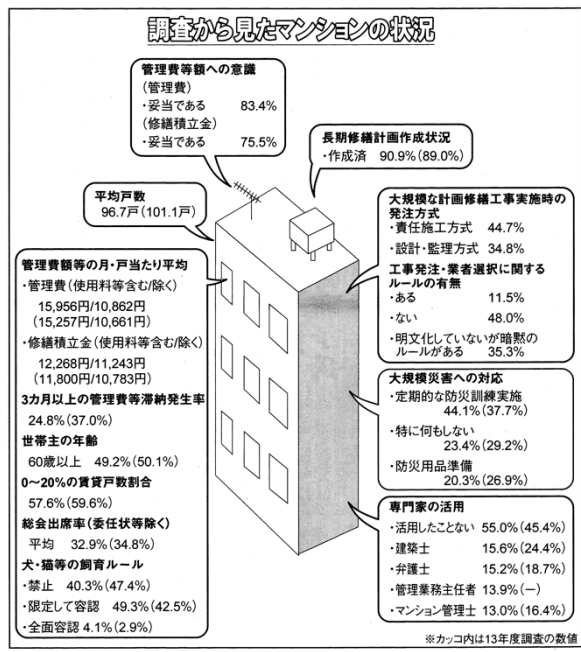
18年度マンション総合調査

専外部 門家部 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%と、6割近くに達している（13年度調査比2.0ポイント減）。3カ月以上の空き家は0%が47.5%と、10ポイント以上増加した。空き家のうち所在不明・連絡先不通戸数は0%が31.2%以下は57.2%。賃貸率は0%が11.6%以下は57.2%。大規模修繕工事実施時の発注方式・責任施工方式44.7%、設計・監理方式34.8%、工事発注・業者選定に関するルールの有無11.5%、ある48.0%、ない48.0%、明文化していないが暗黙のルールがある35.3%。大規模災害への対応44.1%（37.7%）、定期的な防災訓練実施23.4%（29.2%）、特に何もしない20.3%（26.9%）、防災用品準備20.3%（26.9%）。専門家の活用55.0%（45.4%）、活用したことない15.6%（24.4%）、建築士15.2%（18.7%）、弁護士13.9%（-）、管理業務主任者13.9%（-）、マンション管理士13.0%（16.4%）。



「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62.7%、「知らない」が33.1%、「知らないうち」が4.1%。組合員名簿・居住者名簿がある戸数は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%でトップ。2位は弁護士が11.5%。今回新たに選任業務主任者になったのは3.9%で、マンション管理士（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%で最も多。「顧問契約」が20.4%で続く。「管理者・理事長への就任」は22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42.2%で最も多かった。外部役員に行っていた業務は「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」が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）

前ページのつづき
 地震保険金の上乗せ特約ではないが、大手損害保険株式会社では、三井住友海上火災保険が、地震や噴火、津波を原因とする火災の損害に對して補償する「地震火災費用特約」を取り扱っている。同特約は、地震等による火災のみに対応しており、建物に「半焼以上」となった場合に保険金額の5%を支払う。限度額は1回の事故につき1敷地内ごとに300万円。72時間以内に生じた2回以上の地震等は一括して1回の事故とみなす。同社のマンション管理組合「GKすまいるの保険」に付保できる。同社に付保すれば、地震保険に加付保できる。（マンション管理新聞106号）

編集後記 : 2019年版総合管理受託戸数ランキングが発表された。上位12社には変動がない状態。上位15社でシェア64.2%と寡占化が一段と進展している。ここへきて人手不足、最低賃金の見直しや働き方改革等社会的動きに呼応するように管理会社と管理組合の間に変化が生じているようだ。今までは管理組合から管理委託費の見直し（値下げ）での管理会社の変更や選定が行われるのが通常だったが、ここに来て管理会社側からの管理委託費の見直しの動き（値上げ）が顕著になっている。単なる値下げ要求のみしていると急な解約申入れされる可能性がある。管理組合も組合員の永住意識に合わせた意識整理が必要、委託内容の検討見直しが欠かせない。