

マンション管理士前島事務所通信

2010年(平成22年)7月25日
第00002号(隔月発行)

編集/発行者: 前島英史
住所: 京都市右京区龍安寺塔ノ下町20-7
電話: 075-462-9100
URL: <http://www.mankan-maejima.com/>

管理会社上位15社ランキング

| | 管理会社 | 組合数 | 棟数 | 戸数 |
|----|---------------|-------|-------|---------|
| 1 | 日本ハウズイング | 6,476 | 7,556 | 353,171 |
| 2 | 大京アステージ | 6,330 | 6,665 | 346,313 |
| 3 | 東急コミュニティー | 4,459 | 5,628 | 287,869 |
| 4 | 長谷工コミュニティ | 1,795 | 2,282 | 214,228 |
| 5 | 三井不動産住宅サービス | 1,974 | 2,600 | 163,988 |
| 6 | 日本総合住生活 | 761 | 7,974 | 162,673 |
| 7 | 三菱地所藤和コミュニティ | 2,367 | 2,762 | 161,103 |
| 8 | 住友不動産建物サービス | 2,090 | 2,440 | 150,611 |
| 9 | 合人社計画研究所 | 2,734 | 2,922 | 143,187 |
| 10 | 大和ライフネクスト | 2,041 | 2,166 | 129,213 |
| 11 | 野村リビングサポート | 1,710 | 1,925 | 109,778 |
| 12 | コミュニティワン | 2,123 | 2,156 | 105,716 |
| 13 | 丸紅コミュニティ | 1,239 | 1,518 | 98,042 |
| 14 | 伊藤忠アーバンコミュニティ | 925 | 1,129 | 73,620 |
| 15 | ダイワサービス | 1,132 | 1,152 | 67,945 |

2010年版

総合管理会社受託戸数ランキング

日本ハウズイングが大京アステージを抜いて1位に

〈出典/マンション管理新聞 第808号〉

マンション管理新聞社は管理会社各社の2010年3月末現在の総合管理受託戸数を調査した。

管理戸数の集計には部分管理や賃貸管理の戸数は除いた。表の「グループ別ランキング」は持ち株数等で事実上支配下にある会社の管理受託戸数を加えたもの。

長谷工コミュニティグループには便宜上親会社等が支配する会社の管理受託戸数も集計対象とし

た。

日本ハウズイングが大京アステージを抜いて1位に躍り出た。前回集計ではわずかに百七十六戸の差で大京にトップを譲ったが、今回は逆に六千八百五十八戸の差をつけて首位に立った。

マンション不況下にあつて、専有部分サービスなどを営業の武器にした積極的なリプレイス営業が効を奏してのトップ奪還だとマン

ション管理新聞は分析している。上位十社では財閥系管理会社の強さが浮き彫りになった。新興、中堅マンションデベロッパーの倒産が相次ぐ中、財閥系親会社が新築マンションを着実に供給、その管理業務の受注に加え、リプレイス市場におけるブランド力で管理戸数を確実に伸ばした。分譲マンションのストック数は国交省マンション政策室発表の約五百六十二万戸(2009年)を基準とし、市場占有率(シェア)を見ると、

十万戸以上の十二社のシェアは四十一%、グループ別だと五十・四%にもなった。マンション管理適正化法の施行以来、管理会社の業務量は大幅に増えた。この五月一日からはマンション管理適正化法改正規則施行を受け、新契約への変更作業量が増えている。法令順守が出来ないようなマンション管理会社は今後受託戸数に影響するだろう。

〈教えるマンション管理士〉

質問 法人である管理組合員は個人管理組合員の二倍の額の管理費を納入する、と規約を改正したいと思いますが、有効でしょうか。

回答 管理費は総て同額でなければならぬというものはありません。合理的な理由があれば、額に差をつけても有効です。

それでは、組合員が法人であるか個人(法律では自然人といいますが)であるかによって、どう違うのでしょうか。

法人は営利を目的とする面があり、税務上も扱いが違ふから、という説明がありました。しかし、営利を目的としない法人もあり、税務上の違いがあるのは政策

的考慮であつたりそれなりの別の理由があるからです。しかも法人か個人かによってマンションの管理という面において差異を生ずるものではありません。したがって、法人と個人(自然人)とで管理の額に差を設けることには合理的理由がなく、無効といふべきです。法人である区分所有者に対し、法人であるという理由だけで、負担割合を他の区分所有者の一・七倍に引き上げる旨の規約の改廃を行うことは、その法人区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときに当たり、その承諾を得ずに決議された場合には無効であるとした判例(東京地判平2・7・24)もあります。

東京都内・既存分譲マンションの設定値を調査 積立金の平均、9,091 円

m² 当たりでは 139 円 平均管理費は 13,691 円

マンション管理新聞社は、今年 1～3 月に流通した東京都内の既存分譲マンション 3,356 戸を対象に、管理費や修繕積立金などがどの程度の金額に設定されているかの調査を実施した。サンプル数は調査開始以来最低だった前回と比べるとややぶり返している。その結果を掲載する。

〈出典／マンション管理新聞 第 807 号〉

東京都 既存マンションデータ 〈2010年1～3月 販売分〉

| | 対象物件数 | 平均戸数 | 平均価格 (万円) | m ² 当 価格(万円) | 平均専有 面積(m ²) | 平均管理 費(円) | m ² 当管理 費(円) | 平均修繕 積立金(円) | m ² 当修繕 積立金(円) |
|-----|-------|-------|--------------|----------------------------|-----------------------------|--------------|----------------------------|----------------|------------------------------|
| 23区 | 2,427 | 106.8 | 3,839 | 60.3 | 63.66 | 14,329 | 225 | 9,011 | 142 |
| 都下 | 929 | 134.1 | 2,693 | 38.9 | 69.26 | 12,022 | 174 | 9,299 | 134 |
| 全都 | 3,356 | 114.3 | 3,522 | 54.0 | 65.21 | 13,691 | 210 | 9,091 | 139 |

【参考】2009年 下半期・新築データ

| | 対象物件数 | 平均戸数 | 平均価格 (万円) | m ² 当 価格(万円) | 平均専有 面積(m ²) | 平均管理 費(円) | m ² 当管理 費(円) | 平均修繕 積立金(円) | m ² 当修繕 積立金(円) |
|-----|-------|-------|--------------|----------------------------|-----------------------------|--------------|----------------------------|----------------|------------------------------|
| 23区 | 158 | 106.6 | 4,773 | 96.3 | 77.07 | 19,369 | 251 | 7,465 | 97 |
| 都下 | 30 | 127.7 | 4,074 | 67.6 | 86.06 | 17,221 | 200 | 6,694 | 78 |
| 全都 | 188 | 109.9 | 4,650 | 91.3 | 78.5 | 19,025 | 242 | 7,341 | 94 |

既存マンション 築年別データ 〈2010年1～3月 販売分〉

| 築年 | 対象物件数 | 平均戸数 | 平均価格 (万円) | m ² 当 価格(万円) | 平均専有 面積(m ²) | 平均管理 費(円) | m ² 当管理 費(円) | 平均修繕 積立金(円) | m ² 当修繕 積立金(円) |
|----------|-------|-------|--------------|----------------------------|-----------------------------|--------------|----------------------------|----------------|------------------------------|
| 40年超 | 77 | 254.5 | 1,848 | 35.9 | 51.41 | 9,135 | 9135 | 9,818 | 191 |
| 30～40年未満 | 431 | 103.4 | 2,583 | 46.1 | 55.99 | 12,814 | 12814 | 11,008 | 197 |
| 20～30年未満 | 627 | 98 | 2,661 | 42.0 | 63.3 | 13,621 | 13621 | 11,405 | 180 |
| 10～20年未満 | 901 | 64.5 | 3,261 | 49.9 | 65.31 | 14,094 | 14094 | 9,590 | 147 |
| 5～10年未満 | 819 | 114.6 | 4,296 | 60.8 | 70.65 | 13,452 | 13452 | 7,590 | 107 |
| 5年未満 | 501 | 211.8 | 4,867 | 71.0 | 68.56 | 14,898 | 14898 | 6,135 | 89 |
| 合計 | 3,356 | 114.3 | 3,522 | 54.0 | 65.21 | 13,691 | 13691 | 9,091 | 139 |

既存マンション 戸数別データ 〈2010年1～3月 販売分〉

| | 対象物件数 | 平均戸数 | 平均価格 (万円) | m ² 当 価格(万円) | 平均専有 面積(m ²) | 平均管理 費(円) | m ² 当管理 費(円) | 平均修繕 積立金(円) | m ² 当修繕 積立金(円) |
|------|-------|-------|--------------|----------------------------|-----------------------------|--------------|----------------------------|----------------|------------------------------|
| 常駐 | 494 | 277.3 | 4,518 | 63.3 | 71.4 | 15,338 | 215 | 9,604 | 135 |
| 通勤 | 1,913 | 101.3 | 3,648 | 54.4 | 67.11 | 13,572 | 202 | 8,968 | 134 |
| 巡回 | 762 | 35.3 | 2,960 | 50.0 | 59.2 | 13,883 | 235 | 9,283 | 157 |
| 自主管理 | 187 | 139.1 | 1,890 | 35.1 | 53.89 | 9,770 | 181 | 8,008 | 149 |
| 全体 | 3,356 | 114.3 | 3,522 | 54.0 | 65.21 | 13,691 | 210 | 9,091 | 139 |

編集後記

マンション管理適正化法が 5 月に改正施行され、出納業務が大きく改正されましたが、管理費等の横領事件が後を絶ちません。特に、管理員さんが小口現金を取り扱う業務がある場合は、チェックを怠らない様に！