

マンション管理士前島事務所通信

2016年(平成28年)7月25日
第00038号(隔月発行)

編集/発行者: 前島 英史
住所: 京都市下京区西洞院通花屋町上ル
西側町483 六条荘1C
電話: 075-744-0918
URL: http://www.mankan-maejima.com

2016年版 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67.7%、1万戸以上89社で81.7%に

マンション管理新開社は、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3位に、穴吹コミュニティが10位に、野村不動産パートナーズが12位に、グローバルコミュニティが14位に、伊藤忠アーバンコミュニティが15位にランクアップした。

上位15社では1位の大京アステージと2位の日本ハウズイングの差が前年の1万3769戸から1万456戸にまで縮小した。

民間(旧四会)連合協定工事請負契約委員会では4月28日、「マンション修繕工事請負契約約款」を発表した。本日の民間建築工事標準的契約約款を作成している同委員会による、初のマンション修繕向けの約款だ。

約款は民間連合協定工事請負契約約款(本約款)をベースとする形とし、監理は請負金額から引

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(旧四会)連合協定工事請負契約委員会では4月28日、「マンション修繕工事請負契約約款」を発表した。本日の民間建築工事標準的契約約款を作成している同委員会による、初のマンション修繕向けの約款だ。

約款は民間連合協定工事請負契約約款(本約款)をベースとする形とし、監理は請負金額から引

戸数は1765戸だったため、管理戸数ランキングの1位と2位の差が一気に縮まった。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

理会社は管理仕様変更や管理組合の収支改善に向けた共用設備のリースなどさまざまな提案を行っているが、建物としての高齡化が重なって、管理費見直しの動きが弱まる気配はない。その一方、各社は専有部分サービス強化を通して顧客満足度向上や事業拡大を目指しており、今後も戸数拡大の動きは一段と激化する。(マンション管理新聞 1006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。この日で最後になった会合では、民泊サービスの制度設計の要件を満たす「住宅」で宿泊サービスをを行う場合、旅館業法の適用を受けず、インターネットによる届け出や登録で民泊を行えるようにする。報告書は年間の提供日数に上限を設けるなどといった「一定

「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」に「管理規約に違反していない」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の位置付けられている。会合終了後、検討会の事務局サイドは「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

る「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」に「管理規約に違反していない」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の位置付けられている。会合終了後、検討会の事務局サイドは「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

る「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」に「管理規約に違反していない」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の位置付けられている。会合終了後、検討会の事務局サイドは「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

る「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」に「管理規約に違反していない」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の位置付けられている。会合終了後、検討会の事務局サイドは「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

「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、一審判決同様

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。

の有効要件ではない」と指摘した。売り渡し請求は「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、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つて、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限られた社会資源

の有効利用を図るといふ公益的、社会政策的観点をも包含するものというべき」とし、全ての区分所有者の利害を調整してその保護を図らるべき」と示し、請求額算定には不合理はなく適正と認め

編集後記

(使用者が記入してください)