

# マンション管理士前島 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: 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10  
電話: 075-744-0918  
URL: <http://www.mankan-maejima.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イ       | 334,601 |
| 5  | 5    | 長谷工コミュニテイ        | 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   | 穴吹コミュニテイ         | 107,889 |
| 15 | 16   | 伊藤忠アーバンコミュニティ    | 106,908 |

マンション管理士前島事務所通信

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」2019年度版として発表する。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位から二つ順位を上げて13位になった。昨年7月1日付の子会社のあなぶきセザールサポートと合併、戸数を増やした。12万1930戸で、分譲マンションのストックは昨年末時点

ランキン。伊藤忠アーバンコミュニティも昨年10月1日付で子会社のIUCと合併。10万6908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。昨年末時

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から、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、親会社から分譲するマンションの受託管理に徹

点で654万戸と見込まれる。上位15社の市場占有率は53.7%で昨年からの7ポイント増加。グループ別上位15社で見ても61.2%で昨年からの0.3ポイント増加し、市場寡占化が一段と進んでいる。

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から、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、親会社から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」で火災保険金の100%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。国と損害保険会社が共同で運営しているが、地震保険の保険金に「上乗せ」して支払う独自の特約を用意し、保険金を多く受け取る商品を販売する損害保険会社がある。地震保険に未加入でも、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としている商品を紹介する。損害保険ジャパンの本興亜が2015年10月から販売を開始している「地震危険等上乗せ特約」は、地震や噴火、津波を原因とする火災・損害・埋没・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と同額の保険金を上乗せして補償するため、金額は火災保険金額の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

全額補償

地震保険

100%補償

