

マンション管理士事務所

オフィスコメナミ通信

2019年8月号(隔月発行)

編集・発行：マンション管理士事務所オフィスコメナミ
奈良オフィス：奈良県奈良市北半田西町 21
京都オフィス：京都市中京区御池通東洞院東入
笹屋町 436 永和御池ビル
電話：0742(24)8088 / 090(3659)6086
URL：https://www.office-kome.com/

2019年

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

管理組合に「管理委託費見直し申し出の動き顕著に

グループ別15社で61.2%のシェア 寡占化一段と

マンション管理会社は502社。新開社は、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15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コミュニティライフと合併。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。ストックは昨年未時

点で654万戸と見込まれる。上位15社の市場占有率は53.7%で昨年からは0.7ポイント増加。グループ別上位15社で見ても61.2%で昨年からは0.3ポイント増加し、市場寡占化が一段と進んでいる。

伊藤忠アーバンコミュニティは、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。ストックは昨年未時

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100%補償

全損なら 大半損でも60%支払い 地震保険

「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、地震保険の保料に「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購入する。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にして、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。金額は火災保険の半額は同60%、大半損は同30%、小部損は同5%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

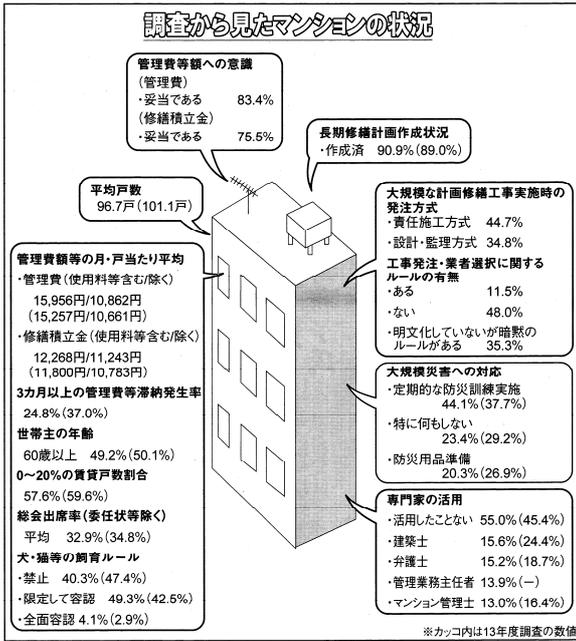
18年度マンション総合調査

専門家 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。T3年2.0ポイント減。3カ月以上の空き家は0%が47.9%、20%以下が36.1%。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1.6%。賃貸率は0%が57.2%、4%以下は1.6%。大規模な計画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・業者選択に関するルールの有無 11.5%、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 定期的な防災訓練実施 44.1% (37.7%)、特に何もしない 23.4% (29.2%)、防災用品準備 20.3% (26.9%)。専門家の活用 活用したことない 55.0% (45.4%)、建築士 15.6% (24.4%)、弁護士 15.2% (18.7%)、管理業務主任者 13.9% (-)、マンション管理士 13.0% (16.4%)。



1.7%にとどまっていたが、20%超が9ポイント減。同11.9%と4割を超えている。最も多かったのは50歳代で26.2%。役員報酬は「支払っていない」が73.3%。知らないが64.0%と、半数を超えている。公益財団法人マンション管理センターの認知状況も低く、知らないが49.5%と、知っているの47.5%を上回った。建替え円滑化法上の敷地売却制度を知っているのは8.0%と1割を切っている。

委任状・議決権行使書提出者を含む総会出席割合は、平均82.1% (同2.7ポイント増)。委任状等を除いた場合は39.9%で、マンション管理士 T3.0%を上回った。内容は「単発のコサルディング業務」が61.2%で最多。「顧問契約」が20.4%で続く。

管理者・理事長への就任は22組合中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。重複等積立方式」が43.2%で、段階増額積立方式」が42%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 11.0%

組合員名簿・居住者名簿がある」の割合は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、必要な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位が「弁護士」で15.2%。今回新たに選任された管理業務主任者が15.9%で、マンション管理士 T3.0%を上回った。内容は「単発のコサルディング業務」が61.2%で最多。「顧問契約」が20.4%で続く。

管理者・理事長への就任は22組合中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。重複等積立方式」が43.2%で、段階増額積立方式」が42%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 11.0%

編集後記

暑い日が続く、セミの声も大きくなってきました。今回の記事は、管理会社の受託ランキング、国交省のマンション総合調査、地震保険の上乗せ特約についてです。

外部役員について検討している」の割合は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4.2%。最も多かったのは「外部役員に任じてほしい業務は「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42%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 11.0%

前ページのつづき

地震保険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、建物に付保できる。マンション管理新聞 106号)