

トマトマンション管理士事務所通信

2010年(平成22年)7月25日
第00013号(隔月発行)

編集/発行者: 西岡 儀和
住所: 西宮市鳴尾町一丁目 10-11-101
電話: 0798-47-8181
URL: http://www.tomatohome.jp/z_mansion/toppage1.htm

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。

〈教習マンション管理士〉

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

概ね、新築時の管理費は、買いやすい様に安く設定されており。5年ごとに倍になると言われている。インフレ時なら、給与もアップするので、そういう設定でも良いのだろうが、デフレが続く昨今、こういった設定では、みなさん支払いが大変になるだろう事は、容易に想像がつく。詐欺まがいの販売方法と言えなくもない。