

トマトマンション管理士事務所通信

2011年(平成23年)7月25日
第00019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 社の顔ぶれ

今年度 順位	前年度 順位	社名	社長名	戸数
1	1	日本ハウズイング	小佐野 台	364,364
2	2	大京アステージ	益田 知	352,690
3	3	東急コミュニティー	中村 元宣	292,626
4	4	長谷工コミュニティ	大高 進	221,135
5	5	三井不動産住宅サービス	田中 健	169,464
6	7	三菱地所コミュニティ	渡会 一郎	164,731
7	6	日本総合住生活	荒田 建	163,418
8	8	住友不動産建物サービス	山本直人	155,016
9	9	合人社計画研究所	福井 滋	147,311
10	10	大和ライフネクスト	渡邊 好則	131,907
11	11	野村リビングサポート	関 敏昭	115,776
12	12	コミュニティワン	河野 由紀	110,045
13	13	丸紅コミュニティ	吉田郁夫	98,949
14	14	伊藤忠アーバンコミュニティ	猪熊茂男	73,941
15	15	ダイワサービス	山根 弘美	71,629

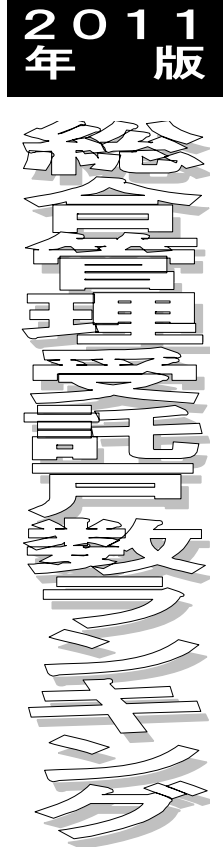
マンション管理新聞社は、管理会社各社の平成二十三年三月末現在の総合管理受託戸数を調査した。

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。集計した管理会社の数は三九七社。M&Aや事業統合などで四社が姿を消している。

『グループ別ランキング』は持ち株などの関係から管理受託戸数を総合集計したもの。長谷工コミュニティグループ、コミュニティワングループは親会社の子会社の管理受託戸数も集計対象としている。

トップは去年に引き続き、日本ハウズイングだったが、グループ別ランキングでは大京グループがトップの座を奪った。三菱地所コミュニティは親会社の積極的なマンション供給で6位にランクアップした。

分譲マンションのストック数は国交省の調査によると、去年は前年と変わらずに十二位だが、自社によるライフ・キープによるライバルの株取得、また、株主のユニイテッドコミュニティーズによる陽光ビルシステムとマリモコミュニティの全株取得により、グループではランクアップした。



増加戸数ランキング

順位	会社名	増加戸数
1	日本ハウズイング	11,193
2	長谷工コミュニティ	6,907
3	大京アステージ	6,377
4	野村リビングサポート	5,998
5	三井不動産住宅サービス	5,476
6	東急コミュニティー	4,757
7	住友不動産建物サービス	4,405
8	コミュニティワン	4,329
9	合人社計画研究所	4,124
10	ダイワサービス	3,684
11	三菱地所コミュニティ	3,628
12	あなぶきハイジングサービス	3,200
13	東京建物アメニティサポート	2,846
14	大和ライフネクスト	2,694
15	近鉄住宅管理	2,529
16	レーベンコミュニティ	1,845
17	ナイスコミュニティー	1,750
18	ユニオン・シティサービス	1,656
19	イオンデモライト(※)	1,631
20	ライフポート西洋	1,613

表の五百七十一万三千戸(二十二年末現在)を基に市場占有率を見ると、十万户以上の十二社のシェアは四一・八割(昨年四〇・七割)、グループ別十五社だと五一・四割(同五〇・四割)にもなり、年々大手寡占化傾向がすすんでいる状況がうかがえる。

増加戸数ランキングでは、日本ハウズイングが三年ぶりにトップとなった。ここ数年M&Aや合併などによる増加が目立っていたが、この一年間は株式取得によるグループ入りが増え、中心で、単独会社の増加戸数に景況を与えるケースは少なかった。

分譲マンションの供給戸数は一時期の落ち込みから少し持ち直しつつある。不動産経済研究所の発表によれば、二〇一〇年の年間マンション販売戸数は前

年比六・四割の八万四千七百一戸となった。しかし、供給は大手デベロッパーが中心で三年連続の十万户割れだった。新築市場が低迷しているだけに、管理戸数を伸ばした会社は大手デベリスとプレイスが営業に強みがある会社を顔色をそろえたといえる。

震災の影響も出始めた。デベロッパ系系列の管理会社は親会社

グループ別ランキング

順位	会社名	戸数
1	大京G	400,845
2	日本ハウズイングG	368,458
3	東急コミュニティーG	301,633
4	長谷工コミュニティG	270,838
5	三井不動産建物サービスG	217,222
6	大和ハウスG	203,536
7	三菱地所G	168,006
8	合人社計画研究所G	167,684
9	日本総合住生活	163,418
10	住友不動産建物サービス	155,016
11	コミュニティワンG	142,074
12	野村リビングサポート	115,776
13	丸紅コミュニティG	113,680
14	伊藤忠アーバンコミュニティ	73,941
15	互光建物管理G	72,975

一方、昨年五月のマンション管理適正化法改正規則施行もあって管理組合の管理会社を見る目は一段と厳しさを増している。落ち着きを見せたい。再びプレイスを増し、うだ。厳しさを増し、理(新)第841号よ

の四月の組織改正で、プレイス営業を強化している。例えば東急の「マンション営業部」を新設した。大和ライフネクストは他社管理物件の管理組合役員の実施している。

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、9,114 円

㎡当たりでは 139 円 平均管理費は 13,804 円

既存マンション・築年別データ (2010.10~2011.3 販売分)

築年	対象物件数	平均戸数	平均管理費 (円)	㎡当管理費 (円)	平均修繕積立金(円)	㎡当積立金 (円)	平均専有面積(㎡)
40年超	164	127.1	11,065	214	11,101	215	51.53
30年~40年未満	722	102.9	11,832	210	11,157	198	55.63
20年~30年未満	836	83.3	14,559	224	11,408	176	64.66
10年~20年未満	1,602	70.8	13,925	210	9,418	142	66.26
5年~10年未満	1,292	131.2	13,769	196	7,612	108	70.23
5年未満	720	212.1	15,240	218	6,080	87	69.83
全体	5,336	112.5	13,804	211	9,114	139	65.56

マンション管理新聞は二〇一〇年十月、二〇一一年三月に流通した東京都内の既存分譲マンション五千三百三十六戸を対象に、平均管理費・修繕積立金、一方が当たりの価格等のデータをまとめた。調査対象五千三百三十六戸を「二三区」とそれ以外

の「都下」に分類すると、二三区は三千九百二十六戸で全体の七三・六割を占めた。調査開始以降最低を記録した前回の七二・三割は上がったが、都下の占める割合が上昇傾向にあるのは変わらない。今回の集計分の平均管理費は一万三千八百

四円。昨年下半年に都内で供給された新築物件の平均管理費と比べると四千四百九十二円の差がある。一平方メートルの値は既存が二百一十一円、新築は二百三十三円だった。前回調査の平均管理費は一万三千六百九十一円。一平方メートルの値は二百一十円で、今回より一円低い。平均修繕積立金は既存が

九千百十四円。新築は七千三百七十七円。一平方メートルの値は既存百三十九円に対し、新築は九十四円にとどまっている。「㎡当積立金」は二三区が百四十円で都下と四円の差があるが「平均修繕積立金」では逆転する現象は毎回の傾向。都下の方が平均専有面積が広い。二二三区と比べ五・五七平方メートルの差がある。(マンション管理新聞 第 842 号より)

大規模修繕工事保証の現状は？

大規模修繕工事の保証・保険は、①業者が倒産しても別の業者によって工事が完成される工事完成保証と、②工事業者とメーカーが連盟で塗料や防水材料の品質を保証する性能保証がある。

参加条件に「保険加入」を入れる場合は少ない。「自社と同等以上の第三者の施工業者が保険での工事保証」という条件を付ける組合もあるが、改修業者からすると「保険は費用が発生するが、同規模の同業者による工事完成保証は費用が要らない。組合も工事業者も費用軽減に越したことはないから保険は付かない」という。

一方最近では、瑕疵を対象に「大規模修繕工事 瑕疵担保責任保険」がある。例えば、外壁塗装・屋上防水が「防水性能を満たさない状態」と保険法人によって瑕疵認定されると、補修費用が工事会社を支払われ、工事業者が倒産していれば発注者である管理組合に支払われる。

また、保証や保険は工事業者が契約し、保険料を負担するが、管理組合の要望に基づいて契約する場合でも実際は「弊社負担のサービスと致します」と折れ「なし崩し的に業者負担」とこぼす改修業者もいる。

ある都内の大手改修専門業者の例では、年間二百件の受注工事のうち、昨年保険を付けた件数は十だった。まだ事例が少ないのが現状のようだ。

現在、管理組合が行う大規模修繕工事の見積参加では

編集後記

管理組合の一大イベントである、大規模修繕工事。金額が高額な為、時節柄、事故が多発です。入札が公平に行われているかのチェックは、監査の責任は重大です。管理会社、理事長といえども、疑いの目は、必要です。バックマージン、談合、賄賂等々、キレイナ事例は、わずかと推測されます。みなさんご注意を・・・・・・
＝寿命が2倍から3倍維持されるという長寿命の防水剤が、なかなか広がらない＝原発の7割は、この防水剤を使っているという。しかし、不誠実な業界は、工事回数が半分以下に減ることを恐れて広めないという現実。