

森博之マンション管理士事務所通信

2016年(平成28年)7月25日
第00003号(隔月発行)

編集/発行者: 森 博之

住所: 東京都中央区銀座7-13-6 伽ミビル2F

電話: 03-6811-5651

URL: <http://mansion-consultant.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
聞社は、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
うけた管理会社や事
業、吸収されたり事
業めだ。三菱地所コ
ミュ

地所丸紅住宅サービ
スが三菱地所コ
ミュと合併したた
三菱地所コ
ミュ

三菱地所コ
ミュ

ニティは前年7位か
まいった。4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0.0万戸
から1.4万戸に
まで縮小した。

買収や合併など
は昨年同様増加
した。日本ハ
ウズイングがト
ップの1万40
00戸強伸ばした。
管理戸数トップ
の増加は、大
京アステージの

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1位と2位
の間で縮小した。
この傾向が今年
度も続くようだ
と、今回の調査
で1位と2位が
入れ替わり、日
本ハウズイン
グが12年以
来5年ぶりに
トップに返り
咲くことになる。

管理組合の
間では管理費
見直しや火災
保険の度重なる
値上げ、建築・
設備の部材の
値上げなど、
管理費が悪化
しているためだ。

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
約委員会が4月2
8日、「マンション
修繕工事請負契約
約款」を発表し
た。本協定は、日
本の民間建築工事
標準的契約約款を
成している同委員
会による、初のマ
ンション修繕向け
の約款である。

約款は民間連合協
定工事請負契約約
款(本約款)をベ
ースとし、監理
は請負金額から引
算

連作成一般社
団者等との関与
を想定している。
協定は、協定者
が協定する工事
内容について、協
定者から請負人
に工事完成保証
金(協定金額)を
支払わせること
を目的とする。

協定は、協定者
が協定する工事
内容について、協
定者から請負人
に工事完成保証
金(協定金額)を
支払わせること
を目的とする。

協定は、協定者
が協定する工事
内容について、協
定者から請負人
に工事完成保証
金(協定金額)を
支払わせること
を目的とする。

き渡し部分を控除す
る形としている。
本約款とは異なり、
仕様書作成等の設計
図書類の作成者
に対する言及はな
い。古坂秀三委員長
は「建築確認が不要
な工事が多く、設計
図書類の作成主体は
設計事務所や管理
会社などケースバイ
ケースで、多様な
方法が考えられる」と
説明。

同委員会は、一般
社団法人日本建築学
会など7団体で構成
。約款一式は構成
団体が発定価額
別800円。(マ
ンション管理新聞
1005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在り方についてまとめた最終報告書案が提示され、承認された。22日には正式に報告書として公表された。

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。

「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「専有部分の用途」について、「管理規約に違反してはいけないこと」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と位置付けられている。

会合終了後、検閲の事務局サイドは「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らない」と主張、組合は「建て替え決議

の有効要件ではない」と指摘した。裁判記録によると、2013年10月に完成した東京・多摩の「マンション」の建て替えに向けた合意形成に違反し無効で、売却し請求額には不当な補償額が含まれる」と主張、組合は「建て替え決議

の有効利用を図るといふ公益的、社会政策的観点をも含むもの」というべき」とし、請求額算定には不合理はなく適正と認められた。

「公益的観点」を包含 売り渡し請求の性質に言及

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関し、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。

2審判決で、河野裁判長は1審判断を支持。同マニュアルは「建て替え決議

原告の男性(89)は11年の明け渡し強制執行を経て、現在多摩市内の都営住宅に居住。裁判には女性原告もいたが、女性原告も14年9月、82歳で亡くなった。(マンション管理新聞1007号)

の有効要件ではない」と指摘した。裁判記録によると、2013年10月に完成した東京・多摩の「マンション」の建て替えに向けた合意形成に違反し無効で、売却し請求額には不当な補償額が含まれる」と主張、組合は「建て替え決議