

管理組合参謀役

マンション管理士・FP高橋事務所通信

2016年(平成28年)7月25日発行

編集/発行者: 高橋 庸夫

住所: 東京都足立区東和三丁目10-10-510

電話: 03-5613-8167

URL: http://www.tsuneo-mankan.com/

# 2016年 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

マンション管理新開社は、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の場合、吸収されたり事業めだ。三菱地所コミュニティは前年13位の三菱地所丸紅住宅サービスが三菱地所コミュニティと合併した。三菱地所は前年15位の三菱地所丸紅住宅サービスに伊藤忠アーバンコミュニティが顔を出した。上位15社に新たに大京アステージと2位の日本ハウズイングの差が前年の0.00戸強伸びした。1万3769戸から1万456戸にまで縮小した。

買収や合併などを伴わない増加戸数では、昨年に続き日本ハウズイングがトップに輝いた。1万4000戸強伸びした。大京アステージの増加は、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で管理費会計が悪化しているためだ。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で管理費会計が悪化しているためだ。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で管理費会計が悪化しているためだ。

三菱地所丸紅住宅サービスは前年13位の三菱地所丸紅住宅サービスに伊藤忠アーバンコミュニティが顔を出した。上位15社に新たに大京アステージと2位の日本ハウズイングの差が前年の0.00戸強伸びした。1万3769戸から1万456戸にまで縮小した。

買収や合併などを伴わない増加戸数では、昨年に続き日本ハウズイングがトップに輝いた。1万4000戸強伸びした。大京アステージの増加は、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で管理費会計が悪化しているためだ。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で管理費会計が悪化しているためだ。

買収や合併などを伴わない増加戸数では、昨年に続き日本ハウズイングがトップに輝いた。1万4000戸強伸びした。大京アステージの増加は、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で管理費会計が悪化しているためだ。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で管理費会計が悪化しているためだ。

## マンションの業務内容明示も

### 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28日、「マンション修繕工事請負契約約款」を発表した。本約款は民間連合協定工事請負契約委員会が4月28日、「マンション修繕工事請負契約約款」を発表した。本約款は民間連合協定工事請負契約委員会が4月28日、「マンション修繕工事請負契約約款」を発表した。

本約款は民間連合協定工事請負契約委員会が4月28日、「マンション修繕工事請負契約約款」を発表した。本約款は民間連合協定工事請負契約委員会が4月28日、「マンション修繕工事請負契約約款」を発表した。

本約款は民間連合協定工事請負契約委員会が4月28日、「マンション修繕工事請負契約約款」を発表した。本約款は民間連合協定工事請負契約委員会が4月28日、「マンション修繕工事請負契約約款」を発表した。

本約款は民間連合協定工事請負契約委員会が4月28日、「マンション修繕工事請負契約約款」を発表した。本約款は民間連合協定工事請負契約委員会が4月28日、「マンション修繕工事請負契約約款」を発表した。

本約款とは異なる形として、仕様書作成等の設計図書類の作成者に対する言及は、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で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等が発定価額別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、トランス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。

サービス形態は住宅提供者が居住しながら一部を利用者に提供する「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」に「管理規約に違反してはいけない」との確認を求める。ただし、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、検討会の事務局サイドは「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」として、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」の建て替えに反対する区分所有者が、原告側として訴え、裁判長は1審判断を支持。同マンションは「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べき」として、原告の利益を調整し、その保護が図られるべき」と示し、請求額算定には不合理はなく適正と認められた。

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、提訴四か月後の14年9月、82歳で亡くなった。(マンション管理新聞1007号)

# 「公益的観点を包含し」売り渡し請求の「性質」に言

## 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、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。同マンションは「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」の建て替えに反対する区分所有者が、原告側として訴え、裁判長は1審判断を支持。同マンションは「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べき」として、原告の利益を調整し、その保護が図られるべき」と示し、請求額算定には不合理はなく適正と認められた。

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、提訴四か月後の14年9月、82歳で亡くなった。(マンション管理新聞1007号)

### 編集後記

本年3月の標準管理規約改定後、マンション管理規約の改定に向けたご相談が多くなっています。当然のことですが、管理規約の改定にはコンセプトのとりまとめ、十分な議論、合意形成に向けた組合員への周知など数多くの段階を経なくてはなりません。次回の定期総会あるいは臨時総会の開催日から逆算して十分な期間を考慮し、早めのご相談をお勧めいたします。