

# 伊藤マンション管理士事務所通信

2019年(令和元年)7月25日  
第00067号(隔月発行)

編集/発行者: 伊藤マンション管理士事務所  
住所: 神奈川県相模原市南区旭町 15-33-710  
電話: 042-851-5056  
URL: <https://www.ito-mankan.com/>

## 2019年版 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ー	334,601
5	5	長谷工コミュニティー	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	穴吹コミュニティー	107,889
15	16	伊藤忠アーバンコミュニティ	106,908

マンション管理  
新聞社は、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」  
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1  
5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  
15位まで10万戸  
を突破している。  
分譲マンションの  
ストックは昨年未時

### 管理組合に「管理委託費」見直し申し出の動き顕著に

ランキン。伊藤忠  
アーバンコミュニテ  
イも昨年10月1日  
付で子会社のIUC  
コミュニティライフ  
と合併。10万69  
08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。  
分譲マンションの  
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5  
3・7%で昨年から  
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0・3ポイ  
ント増加し、市場寡占  
化が一段と進んでい  
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が  
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、  
親会社に分譲するマン  
ションの受託管理に徹  
する。  
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  
トナースhip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)

## グループ別15社で61.2%のシェア 寡占化一段と

### 「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  
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  
社が共同で運営して  
いるが、地震保険の  
支払う独自の特約を  
用意し、保険金を多く  
受け取る商品を販売  
がある。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  
は、分譲マンションの  
共用部分も対象にして  
いる商品を紹介する。  
本興亜が2015年1  
0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、津波を原因とし  
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  
乗せして補償するた  
め、全額は火災保険  
金額の100%、大  
半損は同60%、小  
半損は同30%、一  
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

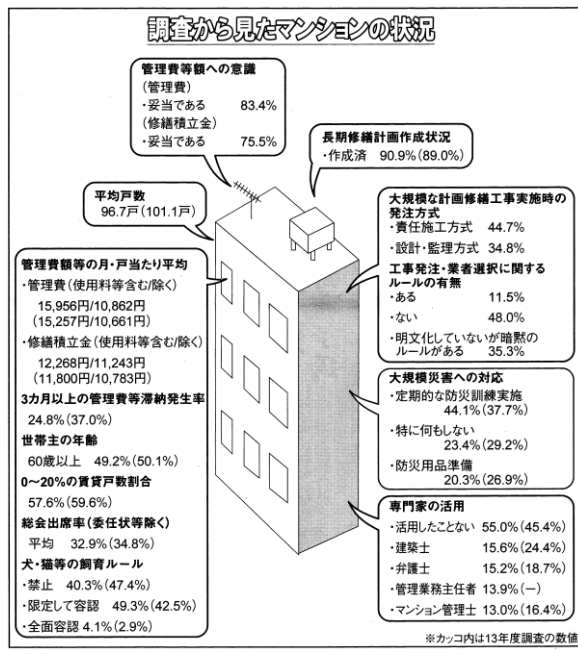
## 18年度マンション総合調査

### 専外部 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（13年調査比2.0ポイント減）。3カ月以上の空き家は0%が47.2%と、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4%。賃貸率は0%が11.6%以下は57.2%。大規模修繕工事実施時の発注方式は責任施工方式44.7%、設計・監理方式34.8%、工事発注・業者選定に関するルールの有無は「ある」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は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%）。専門家の活用は活用したことない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2・2%あった。マンション管理士の認知状況は「知っている」が62.7%、「知らない」が33.1%。「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2.1%（同2.7ポイント増）。委任状等を除いた場合は3.9%で、マンション管理士（13.0%）を上回った。内容は「単発のコサルティング業務」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2.2組合（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6.4%でトップ（重複回答）。報酬月額は「5万円未満」が21.4%で最多。「5万円以上10万円未満」「10万円以上15万円未満」が7.1%で並んだ。外部役員について「検討している」のは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44.2%で最も多かった。外部役員に行っていた業務は「大規模修繕工事の実施」「長期修繕計画の作成・見直し」がいずれも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」（40.2%）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1104号）

「組合員名簿・居住者名簿がある」のは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おり、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%。今回新たに選り抜かれた管理業務主任者が1.5%。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）

**前ページのつづき**

地震保険金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対して補償する「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。同社に加入していても、地震保険に加入している。（マンション管理新聞106号）

額は1回の事故につき1敷地内ごと300万円。72時間以内に生じた2回以上の地震等は一括して1回の事故とみなす。同社のマンション管理組合「GKすまいるの保険」に付保できる。同社に加入すれば、地震保険に加入しているなくても付保できる。（マンション管理新聞106号）

編集後記