

マンション管理士トマト事務所通信

2008年(平成20年)7月25日
第00001号(隔月発行)編集/発行者: マンション管理士トマト
住所: 西宮市鳴尾町一丁目10番11号101
電話: 0798-47-8181
URL: <http://www.tomatohome.jp/toppage1.htm>

上位10社でシェア38%、50社で66%

下の表はマンション管理新聞社が、平成20年3月末現在の総合管理受託戸数を調査した結果です(部分管理及び賃貸管理除く)。分譲マンションのストック推計520万戸に対して、市場占有率(シェア)が大手10社で38%を超え、大手寡占化が確実に進んでいるようです。(マンション管理新聞2008年5月25日号より)

	管理会社	組合数	棟数	戸数
1	大京アステージ	6,188	6,523	336,085
2	日本ハウズイング	6,014	6,927	328,411
3	東急コミュニティー	4,323	5,569	278,884
4	長谷工コミュニティー	1,656	2,154	192,845
5	日本総合住生活	766	7,720	162,970
6	三菱地所藤和コミュニティー	2,251	2,625	148,038
7	三井不動産住宅サービス	1,829	2,428	144,585
8	住友不動産建物サービス	2,204	2,564	141,165
9	合人社計画研究所	2,491	2,662	130,049
10	コスモスライフ	1,974	2,089	122,315
11	野村リビングサポート	1,595	1,805	98,068
12	ダイア管理	1,859	1,871	94,754
13	丸紅コミュニティー	1,181	1,426	90,569
14	伊藤忠アーバンコミュニティー	867	1,052	67,714
15	ダイワサービス	1,007	1,028	58,275
16	穴吹コミュニティー	1,007	1,007	56,153
17	大成サービス	742	1,223	53,247
18	MMSマンションマネージメントサービス	783	922	52,043
19	浪速管理	537	706	50,748
20	ナイスコミュニティー	1,016	1,164	49,213
21	近鉄住宅管理	506	772	47,743
22	日本管財	664	741	42,342
23	総合ハウジングサービス	341	387	38,903
24	日本住宅管理	701	992	37,696
25	KBSシラカワ	874	896	33,395

	管理会社	組合数	棟数	戸数
26	明和管理	667	677	31,825
27	互光建物管理	305	513	29,528
28	東京建物アメニティサポート	342	378	29,427
29	住商建物	286	436	29,150
30	アーバンコミュニティー	623	631	28,427
31	ライフポート西洋	725	727	27,434
32	日鉄コミュニティー	323	503	27,415
33	双日総合管理	191	220	26,813
34	アーバンサービス	320	351	25,852
35	阪急ハウジングサポート	266	312	25,474
36	ユニオン・シティサービス	592	637	24,660
37	三井不動産住宅サービス関西	331	352	24,084
38	ダイワード	656	665	23,839
39	J・COMS	466	466	23,762
40	第一建物管理	443	465	23,169
41	穴吹ハウジングサービス	443	443	23,029
42	ニチモコミュニティー	323	323	20,902
43	日立ビルシステム	490	523	20,838
44	ニューシティプロパティサービス	182	471	20,659
45	日神管理	449	449	20,364
46	オリックス・ファミリーーズ	323	326	19,416
47	ニッケンコミュニティー	366	404	18,877
48	丸美	431	431	18,324
49	アーサー・ヒューマネット	409	427	17,894
50	日本ビルサービス	227	247	17,563

2008年版

管理会社

管理戸数

ランキング

管理費・修繕積立金データ (マンション管理新聞2008年5月15日号より)

右の表はマンション管理新聞社が、今年1月～3月に流通した東京都内の既存分譲マンション5,802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調査した結果です。

みなさんのマンションでは、平均と比べて高いですか?安いですか?

築年	対象物件数	平均戸数	平均価格(万円)	㎡当り価格(万円)	平均専有面積(㎡)	平均管理費(円)	㎡当り管理費(円)	平均修繕積立金(円)	㎡当り積立金(円)
40年超	30	136.2	2,564	43.0	59.6	11,242	189	11,946	200
30～40年未満	599	91.7	2,726	49.3	55.3	12,053	218	11,083	200
20～30年未満	1,226	92.5	3,126	51.0	61.3	13,714	224	11,011	180
10～20年未満	1,314	70.7	3,716	55.0	67.5	15,529	230	9,417	139
5～10年未満	1,317	96.1	4,738	68.0	69.7	13,629	196	7,357	106
5年未満	1,316	228.4	5,601	80.4	69.7	14,665	210	5,863	84
全体/平均	5,802	119.2	4,143	62.9	65.9	14,137	215	8,625	131

管理組合資産横領の疑い

管理会社の元主任が約2,600万円を着服

警備会社大手・セコムグループの管理会社「テス」(本社東京、山口明夫社長)はこのほど、神奈川支店の元主任が管理組合の修繕積立金約二千六百万円を着服流用した疑いが強い、と発表した。元主任は二月末で体調不良を理由に退職。現在消息不明となっており、同社では消息不明のまま刑事告発の準備に入っている。すでに業務上横領の容疑に関する資料を原宿警察署に提出した。

被害に遭ったのは神奈川県川崎市多摩区の一つの管理組合だけで、同社は五月上旬に被害金額全額を弁償した。着服期間は七年弱に及び退職日の今年二月二十九日にも三十万円弱が勝手に引き出されている。

同社は仙台支店の社員が組合資金の一部を流用した事実が明らかになるなどして平成十八年五月、マンション管理適正法に基づく一カ月間の業務一部停止処分を受けている。今回再び、社員による金銭不祥事が発覚したことで、この時の反省が全く生かされていなかったことが露呈。しかも元主任の犯行は同処分が下る以前から続いていたことにもなり、今回は一段と厳しい行政処分が下るものと予想される。

事件は管理組合による管理会社変更に伴う、移管手続き作業で判明した。今年三月末で同社は管理業務を解約さ

れているが、引継ぎの段階で修繕積立金の預金通帳が紛失している事が判明した。銀行への調査で決算上十二月末時点での貯金残高と実際の残高に二千六百万円の差があることが分かった。元主任が行方不明のため犯行の口は不明だが、通帳の印鑑は理事長が常時保管していたことから、印鑑を偽造していたものと思われる。

その後の銀行への取引明細調査で元主任は約七年前から一回当たり二十万円、三十万円を引き出ししていたことが分かった。

組合決算の際は毎期、預金残高を一致させるため、利息を適正値に改ざんするなど、通帳を偽装、また実物を提出せずコピーで決算を済ませていた。残高証明書も偽装、これもコピーだった。

今回の事件は、会計の基本中の基本である預金通帳の実物提出を求めればその段階で犯行を防げたはずなのにそれもなく、通帳の保管先の確認を怠る致命的なミスも発覚するなど、管理会社の能力を疑わざるを得ないミスが目につく。

同社は今回の不祥事に対して、管理組合に「心からおおむねし金銭的な補てんを行っているが、もし管理組合が同社との管理委託契約を解約しなかった場合、元主任の犯行が今なお続いていた可能性も高いことから、同社の解体的な出直しが必要と判断するを得ない。(マンション管理新聞2008年6月5日号より)

編集後記

専有部分と共用部分に関するイメージは、一般の方には、なかなか判りにくいところでしょう。

しかし、実務的には、とても大切なかつ頻繁に問題になる項目です。マンションに住む限りは・・・

先日も火事がありましたが、火災保険は、専有部分は、専有部分の保険会社の管轄になりますし、共用部分に関しては、管理会社の入っている共用部分の火災保険の火災保険の管轄になります。よって修理代の負担割合は、工事を請け負った工務店に取って分けていただかないと、判らないということになります。ことほど左様に、なにか事ある毎に、この専有部分と共用部分という仕分けは、マンションで住んで居る限りは、ついて回りますので、宿命と諦めて、積極的に共用部分にも関わって頂きたいものです。

文責 マンション管理士 西岡

マンション何でもQ&A

Q：マンションには専有部分と共用部分があり、管理の方法が違うと聞いたのですが、具体的にはどのようにして管理するのですか？

A：マンションでは、コンクリートの壁・天井・床で囲まれた居住部分を「専有部分」といいます。つまり購入者(区分所有者)が生活のために排他的に使用できる部分で、個人の責任と費用負担で管理することが大原則です。また、一定のルール(規約)の範囲内であれば自由に使用することができ、リフォームすること等も可能です。逆にコンクリートの躯体部分や配線・配管など建物の附属物を「共用部分」といいます。

「共用部分は」区分所有者全員の共有として取り扱われ、原則として管理組合の責任と費用負担で管理することになります。意外と思われるかもしれませんが、区分所有者が専用使用している玄関扉やベランダも実は「共用部分」です。詳細な区分は管理規約の別表に記載してありますのでよく認してください。

なぜ、「専有部分」と「共用部分」の区別を明確にしておく必要があるかというと前述のとおり管理責任がどちらにあるかによって、トラブルが発生した際の修理費用や損害賠償の負担が全く違って来るからです。過去の判例では、下階の住戸の天井裏を通っている排水管から漏水して多額の損害を下階の居住者に与えた事件で、最高裁は下階の天井裏を通っている排水管は使っている人の責任では管理できないことなどを理由に「共用部分」と認定しています。

なお、「共用部分」でも、玄関扉、窓ガラス、ベランダなど専用使用している場合、日常の管理は使用している人の責任と負担で行うように規約で定められている場合がほとんどです。うっかりガラスを割った時の交換やベランダの掃除などがこれに当たります。