

北川マンション管理相談所通信

2012年(平成24年)7月25日
第00025号(隔月発行)

編集/発行者: 北川 潔
電話: 03-6359-4977
URL: <http://www.kitagawa-man.com>

2012年 総合管理受託戸数ランキング

管理会社上位15社

順位	社名	組合数	戸数
1	日本ハウズイング	6,860	375,412
2	大京アステージ	6,452	356,377
3	東急コミュニティー	4,571	295,789
4	長谷工コミュニティ	1,937	231,297
5	三井不動産住宅サービス	2,082	173,496
6	三菱地所コミュニティ	2,403	167,525
7	日本総合住生活	767	163,031
8	合人社計画研究所	2,995	157,709
9	住友不動産建物サービス	2,127	157,309
10	大和ライフネクスト	2,134	136,710
11	コミュニティワン	2,554	127,736
12	野村リビングサポート	1,822	119,540
13	丸紅コミュニティ	1,277	102,633
14	ダイワサービス	1,271	76,748
15	伊藤忠アーバンコミュニティ	942	74,802

上位50社で69.0%、100社で79.6%にも

グループ別15社でシェア53.1%にも

マンション管理新聞社は、管理会社各社の2012年3月末現在の総合管理受託戸数を調査、恒例の「総合管理受託戸数ランキング」を発表した。管理戸数の集計には、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昨年より3社

マンション管理新聞社は、右下に掲載の「グループ別ランキング」は持ち株など事実上支配下にある会社の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には、便宜上、親会社などが支店する管理会社の住宅戸数も集計対象とした。

上位15社の顔ぶれを見ると、1位の日本ハウズイングから7位の日本総合住生活までの順位に変わりはなかった。

「グループ別ランキング」では、大京グループが昨年同様トップに。12年3月末集計のため、今回はグループに記載しなかったが、4月11日付け大京アステージがグラントアステイ(本社広島)の株式を取得、子会社化しており、現在では43万6411戸に受託管理戸数を拡大させている。

大和ハウズグループは、昨年より増加戸数を増やしている。東日本大震災以降、暮らしに安心・安全を求める管理組合の意識が急速に高まり、そのバックアップを管理会社に求める動きの進展から、管理会社の見直しにまで、その動きが連動してきており、リプレイスの動きはより活発化しそうだ。(マンション管理新聞 第874号より)

昨年6位から4位に順位を上げた。ダイワサービスがグローバルコミュニティ(本社大阪)を今年3月19日付で参加に納めたことに伴い、グループ管理受託戸数が増加した。分譲マンションのストック数は国土交通省マンション政策室発表によれば、579万6000戸

着実に伸ばしており、リプレイス営業の活発さがうかがえる。実際、前回ランキングした3

同じグループ間の合併・事業統合等が目立つ

(11年末現在)。この数字を元に市場占有率を見ると、10万戸以上の13社のシェアは44.3%、グループ別15社では53.1%と大手寡占化状況が伺える。

大手デベロッパー系は、昨年より増加戸数を増やしている。東日本大震災以降、暮らしに安心・安全を求める管理組合の意識が急速に高まり、そのバックアップを管理会社に求める動きの進展から、管理会社の見直しにまで、その動きが連動してきており、リプレイスの動きはより活発化しそうだ。(マンション管理新聞 第874号より)

グループ別ランキング

順位	社名	戸数
1	大京G	408,184
2	日本ハウズイングG	379,081
3	東急コミュニティーG	304,708
4	大和ハウスG	282,698
5	長谷工コミュニティG	282,042
6	三井不動産住宅サービスG	221,910
7	合人社計画研究所G	173,225
8	三菱地所G	170,820
9	日本総合住生活	163,031
10	住友不動産建物サービス	157,309
11	ユナイテッドコミュニティーズG	149,377
12	野村リビングサポート	119,540
13	丸紅コミュニティG	117,824
14	伊藤忠アーバンコミュニティ	74,802
15	あなぶきハウジングサービスG	74,212

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、9,503 円

m²あたりでは148円 平均管理費は14,556円

東京都・既存マンションデータ(2012.1~3販売分)

	対象物件数	平均戸数	平均専有面積 (m ²)	平均価格 (万円)
23区	7,573	74.6	62.56	3,793
市部	2,149	110.0	69.92	2,715
全都	9,722	82.4	64.19	3,555
	平均管理費 (円)	m ² 当管理費 (円)	平均修繕積立金(円)	m ² 当積立金 (円)
23区	15,176	243	9,451	151
都下	12,374	177	9,684	139
全都	14,556	227	9,503	148

2012年1~3月流通9,772件対象

マンション管理新聞社は2012年1~3月に流通した東京都内の既存分譲マンションを対象に、管理費・修繕積立金の設定金額等を調査した。今回集計分の平均管理費は1万4555円、平均修繕積立金は9503円、m²当管理費は177円、m²当積立金は139円であった。

比較では「m²当管理費」に60円以上の差がある。平均修繕積立金は9503円、新築は7283円、1平方メートル当たりの値は既存148円に対し新築95円、50円以上の差が有る。(マン

ション管理新聞 第875号より) ◆コメント◆ 2012年1~3月の都内既存マンションの積立金の額等について調査結果が発表されました。この金額では、絶対に足りないことは明白です。平成二十年度マンション総合調査では、修繕積立金だけで大規模修繕工事が

実施できた管理組合は75.8%にとどまっています。更に、昨年公表された国土交通省のガイドラインではマンションの規模にもよりますが、適正な積立金の月額額は、m²あたり178円、2006円となっております。積立金を普段から手厚くしておくことが、重要です。

「期待する効果ない場合も」

節電 間引き点灯で呼び掛け

一般社団法人日本電球工業会(JELMA)が現在節電対策として一部で行われているランプの「間引き点灯」に際して注意を呼びかけている。5月16日付の「緊急節電対策」に際して、ランプの間引き点灯の「注意」で間引きをしても安定器は通電状態で、電力消費はゼロにならない、期待する節電効果が得られないケースがある、と注意を促している。

工業会は、ランプを間引き点灯する場合は「照明器具や安定器メーカーなどの専門家に相談した上で実施を」と呼び掛ける一方、定期的に節電に取り組む場合は照明器具ごとに点灯スイッチを付ける、照明制御システムを導入し、照度や点灯時間等を制御する、といった対策を取るよう勧めている。(マンション管理新聞 第875号より)