

チェック
check

最近のニュース等からマンション管理に関する情報をご紹介します

マンション管理 最近の動向

マンション管理士 飯田太郎

建物状況調査(インスペクション)を制度化
改正宅地建物取引業法が成立

中古住宅市場の活性化にむけて、新たな制度を設けた改正宅地建物取引業法案が衆参両院において全会一致で可決成立しました。新しい制度により、中古住宅の売買を仲介する不動産業者は、売主や買主に建物状況調査(インスペクション)を実施するかどうかを確認することが義務づけられます。

具体的には、不動産業者は次の事項を行う必要があります。①媒介契約の締結時に建物状況調査を実施する専門家のあっせんに関する事項を記載した書面を依頼者に交付すること ②買主等に対して建物状

況調査の結果の概要等を重要事項として説明すること ③売買等の契約成立時に、建物の状況について当事者の双方が確認した事項を記載した書面を交付すること。

千代田区には築年数が経過したマンションが多くあります。新しい制度ができたことで、買主が安心して中古住宅を購入できるだけでなく、専門家が建物の状況を客観的に調査、評価した建物を引き渡すこととなりますから、売主にとっても売買後のトラブルを防止するなどのメリットがあります。

管理会社の寡占化が顕著に
上位15社が全マンションの52.4%を占める

マンション管理新聞社が、管理会社の「総合管理受託戸数ランキング(2016年版)」を発表しました。集計した管理会社は496社ですが、合併や経営統合が相次いだこともあり、大手管理会社による寡占化が進んでいます。上位10社の市場占有率は43.4%で、前年の41.3%よりも2.1%上昇。上位20社にまで枠を広げると57.4%で前年の55.9%から1.5%上昇し、6割近くを占めています。

受託戸数のベスト3は①大京アステージ(426,482戸・7,567管理組合)、②日本ハウズイング(425,026戸・7,881戸)、③東急コミュニティー(324,421戸・4,964戸)です。

大手を中心に管理会社間の競争はこれからますます激しくなり、管理会社変更(リプレース)の働き

かけも増えることが予想されます。管理会社が適正な競争をすることは管理組合にとって望ましいことですが、各社のサービス内容等の違いを見極める眼を管理組合が養うことも必要になります。なお、千代田区の場合は約430棟のマンションを管理会社104社が管理しています。



飯田太郎(いいだ・たろう)
マンション管理士
(株)TALO都市企画代表

老朽化マンションの再生や地域コミュニティ等についてコンサルティングを行っている
マンション管理に関する講演、著書多数