

東京カンテイ、地方圏における管理会社ランキングと管理費の推移を発表

2025 年の新築・大手デベの物件では「大京アステージ」が首位

中古マンションは管理費の段階的な上昇に対し、管理会社の変化なく受け入れる姿勢も

●新築マンションの管理会社ランキング

地方 4 道県（北海道・宮城県・広島県・福岡県）の新築マンションにおいて、売主が大手デベロッパーである物件の管理会社ランキングを見ると、2010 年竣工の 1 位は「大京アステージ」で 680 戸だった。北海道を除く 3 県の物件で管理を受託しており、2 位以下の戸数と大きく差をつけている。地方 4 道県では、赤字で示した管理会社だけでなく各地域での事業展開に特化した会社がランクインしている点が特徴である。「大京アステージ」は 2025 年竣工物件でも 1 位となり、「長谷工コミュニティ九州」が 2 位につけた。「長谷工コミュニティ九州」は、福岡県にあった管理会社から事業を譲り受けるために設置された由来のためか、現在も別会社として運営されている。

大手デベロッパー以外の物件における管理会社ランキングを見ると、2010 年竣工物件では「合人社計画研究所」が 2 位となった。同社は広島市に拠点を置く独立系の管理会社であり、管理物件も広島県と福岡県で構成されている。3 位の「ダイイチ合人社建物管理」のように、さまざまな会社と提携したグループ会社が各地に存在している。2025 年竣工の物件におけるランキングでは、「穴吹コミュニティ」が 1 位となった。管理物件は全て広島県にあり、合併した「グランドアメニティ」の系譜とみられる。

地方 4 道県 新築マンションの管理会社ランキング（竣工年ベース、単独のみ）

①大手デベロッパーの物件（JV 含む）

2010 年			2015 年			2020 年			2025 年		
順位	管理会社	戸数	順位	管理会社	戸数	順位	管理会社	戸数	順位	管理会社	戸数
1	大京アステージ	680	1	住友不動産建物サービス	545	1	三井不動産レジデンシャルサービス中国	717	1	大京アステージ	560
2	住友不動産建物サービス	243	2	三菱地所コミュニティ	324	2	大京アステージ	497	2	長谷工コミュニティ九州	532
3	西部ガスリビング	212	3	三井不動産レジデンシャルサービス九州	300	3	三菱地所コミュニティ	449	3	JR九州ビルマネジメント	160
4	エム・エフ・住宅サービス北海道	200	4	西鉄不動産	232	4	野村不動産パートナーズ	347	4	三菱地所コミュニティ	152
5	野村リビングサポート	168	5	大京アステージ	186	5	フージャースリビングサービス	147	5	新日本コミュニティ	129
6	エム・エフ・住宅サービス九州	98	6	東急コミュニティー	149				6	東急コミュニティー	67
7	東急コミュニティー	65	7	三井不動産レジデンシャルサービス北海道	138				7	野村不動産パートナーズ	62
8	三菱地所藤和コミュニティ	64	8	泉パークタウンサービス	68				8	三井不動産レジデンシャルサービス九州	39
9	エム・エフ・住宅サービス中国	52	9	北海道ベニーエステート	33						
9	北菱シティサービス	52	10	三井不動産レジデンシャルサービス中国	31						

②大手デベロッパー以外の物件

2010 年			2015 年			2020 年			2025 年		
順位	管理会社	戸数	順位	管理会社	戸数	順位	管理会社	戸数	順位	管理会社	戸数
1	東急コミュニティー	446	1	グランドアメニティ	929	1	西鉄不動産	526	1	穴吹コミュニティ	753
2	合人社計画研究所	437	2	合人社計画研究所	503	2	えん建物管理	518	2	長谷工コミュニティ九州	718
3	ダイイチ合人社建物管理	422	3	日本ハウズイング	479	3	穴吹ハウジングサービス	514	3	大英リビングサポート	513
4	日立ビルシステム	394	4	えん	469	4	長谷工コミュニティ九州	452	4	トラストコミュニティ	419
5	穴吹コミュニティ	352	5	大和ライフネクスト	468	5	アールメンテナンス	421	5	レーベンコミュニティ	337
6	ビジネス・ワンファシリティーズ	350	6	クリーンリバー	443	6	日本ハウズイング	359	6	穴吹ハウジングサービス	291
7	太平ビルサービス	312	7	穴吹ハウジングサービス	429	7	セントラルライフ	348	7	ビジネス・ワンファシリティーズ	272
8	応和管理	305	8	西鉄不動産	396	8	GMアソシエ	342	8	GMアソシエ	271
9	住友不動産建物サービス	298	9	ビジネス・ワンファシリティーズ	349	9	明和管理	267	9	JR九州ビルマネジメント	262
10	西鉄不動産	265	10	ダイイチ合人社建物管理	307	10	ダイイチ合人社建物管理	263	10	ダイイチ合人社建物管理	258
11	泉パークタウンサービス	244	11	JR九州ビルマネジメント	268	11	リビングサポート	254	11	MMSマンションマネジメントサービス	254
12	グランドアメニティ	235	12	アールメンテナンス	258	12	積和管理九州	230	12	セントラルライフ	221
13	クリーンリバー	219	13	明和管理	233	13	穴吹コミュニティ	219	13	えん建物管理	216
14	日本管財	219	14	トータデコミュニティ	232	14	章栄管理	206	14	アールメンテナンス	214
15	アーバンコミュニティ	182	15	セントラルライフ	228	15	クリーンリバー	186	15	大和ライフネクスト	209
16	えん	156	16	応和管理	218	16	トラストコミュニティ	178	16	JR西日本住宅サービス	186
17	サンエージェンシー	151	17	エース建物管理	207	17	JR九州ビルマネジメント	164	17	ハウセット	177
18	なかやしき	149	18	積和管理九州	206	18	フージャースリビングサービス	147	18	フージャースリビングサービス	172
19	西部ガスリビング	135	19	アライアンスサービス	205	19	なかやしき	131	19	明和地所コミュニティ	155
20	アクタス	133	20	ランドメンテナンス	200	20	三井不動産レジデンシャルサービス中国	126	20	章栄管理	140

※戸数が同数の場合は物件数の多寡によって順位付けしている

※大手デベロッパーに関連する管理会社を赤字で示す

本プレスリリースに関するお問い合わせ先：（株）東京カンテイ 市場調査部

※本記事の無断転用を禁じます

●2010 年竣工物件における管理会社ランキングの変遷

中古マンションにおける管理会社の変遷を見ていく。2010 年の竣工時から 2025 年の期間まで、組織再編による変動などを除いて、ランキングに目立った変化はない。ただし 1 位の「大京アステージ」は、2011 年～2015 年に戸数が減少している。福岡市の物件において、同期間から地元の管理会社へ移行したようだ。竣工時の㎡管理費は坪単価に対して高い水準ではなかったものの、移行後に大きく下落した。

大手デベロッパー以外の物件では、2011 年～2015 年に「穴吹コミュニティ」が 1 位となった。「合人社計画研究所」は全期間を通して 1～4 位と高い順位を維持している。2016 年～2020 年には「日本ハウズイング」が戸数を大きく伸ばして 4 位につけた。100 戸以上のタワーマンションなどの管理を新たに受託。同社への管理移行後も、㎡管理費に目立った変動はない。2021 年～2025 年は「日本ハウズイング」の戸数がさらに増加した。100 戸以上のタワーマンションの管理を新たに受託。竣工時の㎡管理費が坪単価に対してやや高めに設定されていたが、従前の管理会社の時代に下落している。同社へ管理が移行してからの㎡管理費の下落は確認できておらず、管理内容など管理費以外の点で見直しを図ったものとみられる。期間を通した㎡管理費の変動に関しては、100 戸以上の物件において段階的に上昇していく事例が見られた。竣工時は坪単価に対して㎡管理費がかなり低く設定されていたこともあってか、上昇していく中でも管理会社は変わらなかった。

地方 4 道県 分譲マンションにおける管理会社ランキングの変遷（2010 年竣工物件）

①大手デベロッパーの物件（JV 含む）

2010 年（竣工時）			2011 年～2015 年			2016 年～2020 年			2021 年～2025 年		
順位	管理会社	戸数	順位	管理会社	戸数	順位	管理会社	戸数	順位	管理会社	戸数
1	大京アステージ	680	1	大京アステージ	644	1	大京アステージ	644	1	大京アステージ	644
2	住友不動産建物サービス	243	2	住友不動産建物サービス	243	2	住友不動産建物サービス	243	2	住友不動産建物サービス	243
3	西部ガスリビング	212	3	西部ガスリビング	212	3	西部ガスリビング	212	3	西部ガスリビング	212
4	エム・エフ・住宅サービス北海道	200	4	三井不動産レジデンシャルサービス北海道	200	4	三井不動産レジデンシャルサービス北海道	200	4	三井不動産レジデンシャルサービス北海道	200
5	野村リビングサポート	168	5	野村不動産パートナーズ	168	5	野村不動産パートナーズ	168	5	野村不動産パートナーズ	168
6	エム・エフ・住宅サービス九州	98	6	三井不動産レジデンシャルサービス九州	98	6	三井不動産レジデンシャルサービス九州	98	6	三菱地所コミュニティ	116
7	東急コミュニティ	65	7	東急コミュニティ	65	7	東急コミュニティ	65	7	三井不動産レジデンシャルサービス九州	98
8	三菱地所藤和コミュニティ	64	8	三菱地所コミュニティ	64	8	三菱地所コミュニティ	64	8	東急コミュニティ	65
9	エム・エフ・住宅サービス中国	52	9	三井不動産レジデンシャルサービス中国	52	9	三井不動産レジデンシャルサービス中国	52	9	三井不動産レジデンシャルサービス中国	52
9	北菱シティサービス	52	9	北菱シティサービス	52	9	北菱シティサービス	52	10	三井不動産レジデンシャルサービス東北	40

②大手デベロッパー以外の物件

2010 年（竣工時）			2011 年～2015 年			2016 年～2020 年			2021 年～2025 年		
順位	管理会社	戸数	順位	管理会社	戸数	順位	管理会社	戸数	順位	管理会社	戸数
1	東急コミュニティ	446	1	穴吹コミュニティ	614	1	合人社計画研究所	711	1	穴吹コミュニティ	744
2	合人社計画研究所	437	2	合人社計画研究所	501	2	穴吹コミュニティ	614	2	日本ハウズイング	452
3	ダイイチ合人社建物管理	422	3	東急コミュニティ	446	3	東急コミュニティ	426	3	東急コミュニティ	442
4	日立ビルシステム	394	4	ダイイチ合人社建物管理	422	4	日本ハウズイング	316	4	合人社計画研究所	437
5	穴吹コミュニティ	352	5	日立ビルシステム	394	5	応和管理	305	5	ダイイチ合人社建物管理	422
6	ビジネス・ワンファシリティーズ	350	6	ビジネス・ワンファシリティーズ	350	6	住友不動産建物サービス	298	6	ビジネス・ワンファシリティーズ	386
7	太平ビルサービス	312	7	応和管理	305	7	ビジネス・ワンファシリティーズ	296	7	応和管理	305
8	応和管理	305	8	住友不動産建物サービス	298	8	三菱地所コミュニティ	276	8	大和ライフネクスト	304
9	住友不動産建物サービス	298	9	西鉄不動産	265	9	西鉄不動産	265	9	三菱地所コミュニティ	276
10	西鉄不動産	265	10	泉パークタウンサービス	244	10	穴吹ハウジングサービス	231	10	西鉄不動産	265
11	泉パークタウンサービス	244	11	クリーンリバー	219	11	クリーンリバー	219	11	穴吹ハウジングサービス	260
12	グランドアメニティ	235	12	日本管財	219	12	日本管財	219	12	クリーンリバー	219
13	クリーンリバー	219	13	太平ビルサービス	194	13	日立ビルシステム	216	13	日立ビルシステム	216
14	日本管財	219	14	えん	156	14	東京建物アメニティサポート	178	14	東京建物アメニティサポート	178
15	アーバンコミュニティ	182	15	アーバンコミュニティ	155	15	えん建物管理	156	15	えん	156
16	えん	156	16	サンエージェンシー	151	16	サンエージェンシー	151	16	サンエージェンシー	151
17	サンエージェンシー	151	17	なかやしき	149	17	ダイイチ合人社建物管理	148	17	住友不動産建物サービス	138
18	なかやしき	149	18	積和管理九州	135	18	積和管理九州	135	18	積和管理九州	135
19	西部ガスリビング	135	19	アクタス	133	19	アクタス	133	19	アクタス	133
20	アクタス	133	20	マリモコミュニティ	132	20	アーバンコミュニティ	99	20	ゼオ	97

※戸数が同数の場合は物件数の多寡によって順位付けしている

※大手デベロッパーに関連する管理会社を赤字で示す

●新築マンション 主要エリア別の㎡管理費 & 坪単価

地方圏において、1 ㎡あたりの管理費と対坪単価比を算出した。主要エリアでは全体として㎡管理費の上昇傾向が確認できたことに加え、地域ごとに特徴的な数値も見られた。

2025 年の数値を見ると、新潟県と新潟市の㎡管理費・対坪単価比が突出している。これは新潟駅周辺に位置する商業施設「万代シティ」にて 50 年に 1 度の再開発が進み、2 つのタワーマンションの供給があったことによるものだ。この 2 物件はいずれもゲストルーム付き、24 時間有人管理のハイグレード管理体制を採用しており、対坪単価比の㎡管理費が 1.30 というのも相応の設定と言える。

岡山県と岡山市でも、2010 年や 2015 年と比べ対坪単価比の上昇を確認できた。もともとの㎡管理費が低く設定されていたことが原因とみられ、適正な管理費水準へ推移しているものと予測する。北海道と札幌市では㎡管理費・マンション坪単価とも 2010 年比でほぼ倍となった。ロードヒーティングなどの寒冷対策により管理費も高くなると見込まれたが、今回の調査で他の地方都市と変わりがないことが分かった。対して熊本県と熊本市の㎡管理費は 2010 年比、2020 年比のいずれにおいても下落しており、マンション坪単価が上昇していることとは異なる動きを見せている。2025 年の対坪単価比は熊本県で 0.61、熊本市で 0.53 とかなり低い水準である。何らかの地域特性が反映されている予測もできる。

地方圏 主要エリア別 新築マンションの㎡管理費 & 坪単価 (竣工年ベース)

エリア名	売主区分	①㎡管理費 (円 / 月)				②坪単価 (万円)				③対坪単価比 (=①÷②)			
		2010 年	2015 年	2020 年	2025 年	2010 年	2015 年	2020 年	2025 年	2010 年	2015 年	2020 年	2025 年
北海道	大手デベ	100.9	127.5	195.1	268.2	122.5	187.0	220.5	283.0	0.82	0.68	0.88	0.95
	それ以外	106.2	117.7	151.9	192.8	101.7	131.9	176.1	237.1	1.04	0.89	0.86	0.81
		104.6	120.0	160.6	201.2	108.3	144.5	185.0	242.2	0.97	0.83	0.87	0.83
宮城県	大手デベ	153.1	143.7	178.2	—	132.2	206.5	206.6	—	1.16	0.70	0.86	—
	それ以外	135.0	165.8	143.6	187.9	106.7	141.8	173.3	232.5	1.27	1.17	0.83	0.81
		146.3	156.0	156.9	187.9	122.6	170.6	186.1	232.5	1.19	0.91	0.84	0.81
新潟県	大手デベ	164.5	—	—	295.7	142.0	—	—	228.0	1.16	—	—	1.30
	それ以外	138.2	163.8	156.1	—	119.7	122.3	146.0	—	1.15	1.34	1.07	—
		141.9	163.8	156.1	295.7	122.9	122.3	146.0	228.0	1.15	1.34	1.07	1.30
岡山県	大手デベ	—	107.9	—	—	—	139.0	—	—	—	0.78	—	—
	それ以外	68.6	96.2	125.0	149.0	109.2	122.5	151.7	187.3	0.63	0.79	0.82	0.80
		68.6	97.2	125.0	149.0	109.2	123.8	151.7	187.3	0.63	0.79	0.82	0.80
広島県	大手デベ	120.0	169.6	172.9	232.0	156.3	196.8	217.8	339.0	0.77	0.86	0.79	0.68
	それ以外	100.8	109.2	128.0	140.9	119.0	140.0	167.2	198.3	0.85	0.78	0.77	0.71
		103.5	115.6	135.8	152.3	124.4	146.0	176.0	215.9	0.83	0.79	0.77	0.71
福岡県	大手デベ	156.4	136.8	132.1	180.5	163.8	177.5	268.0	309.5	0.95	0.77	0.49	0.58
	それ以外	116.1	113.9	126.3	160.4	134.4	142.0	192.6	247.6	0.86	0.80	0.66	0.65
		119.2	115.3	126.4	161.8	136.7	144.0	194.7	251.8	0.87	0.80	0.65	0.64
熊本県	大手デベ	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	それ以外	110.2	109.9	115.2	102.6	104.5	129.9	135.7	169.3	1.05	0.85	0.85	0.61
		110.2	109.9	115.2	102.6	104.5	129.9	135.7	169.3	1.05	0.85	0.85	0.61
札幌市	大手デベ	100.9	127.5	211.2	268.2	122.5	187.0	237.3	283.0	0.82	0.68	0.89	0.95
	それ以外	107.8	120.2	151.9	199.6	102.2	135.5	176.1	248.4	1.05	0.89	0.86	0.80
		105.5	122.0	161.3	208.2	108.9	148.4	185.7	252.8	0.97	0.82	0.87	0.82
仙台市	大手デベ	153.1	143.7	178.2	—	132.2	206.5	206.6	—	1.16	0.70	0.86	—
	それ以外	135.6	158.3	138.6	187.9	113.5	154.3	180.4	232.5	1.19	1.03	0.77	0.81
		148.1	150.0	155.1	187.9	126.9	184.1	191.3	232.5	1.17	0.81	0.81	0.81
新潟市	大手デベ	164.5	—	—	295.7	142.0	—	—	228.0	1.16	—	—	1.30
	それ以外	138.7	202.0	120.2	—	123.7	141.0	147.0	—	1.12	1.43	0.82	—
		145.2	202.0	120.2	295.7	128.3	141.0	147.0	228.0	1.13	1.43	0.82	1.30
岡山市	大手デベ	—	107.9	—	—	—	139.0	—	—	—	0.78	—	—
	それ以外	70.6	101.3	130.6	145.8	109.4	124.7	147.7	190.1	0.65	0.81	0.88	0.77
		70.6	102.0	130.6	145.8	109.4	126.1	147.7	190.1	0.65	0.81	0.88	0.77
広島市	大手デベ	120.0	169.6	172.9	232.0	156.3	196.8	217.8	339.0	0.77	0.86	0.79	0.68
	それ以外	107.6	110.0	129.4	132.0	123.4	148.8	175.8	232.3	0.87	0.74	0.74	0.57
		110.0	118.5	140.3	157.0	129.6	155.6	186.3	259.0	0.85	0.76	0.75	0.61
北九州市	大手デベ	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	それ以外	99.5	102.0	97.7	141.2	106.1	110.8	131.4	165.8	0.94	0.92	0.74	0.85
		99.5	102.0	97.7	141.2	106.1	110.8	131.4	165.8	0.94	0.92	0.74	0.85
福岡市	大手デベ	149.3	148.2	132.1	209.8	170.0	191.8	268.0	339.0	0.88	0.77	0.49	0.62
	それ以外	130.3	124.7	142.8	180.7	156.9	164.7	224.1	302.1	0.83	0.76	0.64	0.60
		132.3	126.6	142.3	183.4	158.3	166.9	225.9	305.5	0.84	0.76	0.63	0.60
熊本市	大手デベ	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	それ以外	105.6	110.5	120.2	95.4	106.8	133.2	137.3	178.5	0.99	0.83	0.88	0.53
		105.6	110.5	120.2	95.4	106.8	133.2	137.3	178.5	0.99	0.83	0.88	0.53

※新築時の管理会社、㎡管理費および坪単価が明らかな分譲マンションのみを対象に集計している