

東京カンテイ、中部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・大手デベ以外の物件では「エスリード建物管理」が首位

中古マンションは「名鉄コミュニティライフ」をはじめ地元企業が上位を維持

●新築マンションの管理会社ランキング

中部圏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「野村リビングサポート」の 422 戸だった。2015 年竣工の物件では、5 位の「三交コミュニティ」や 6 位の「トヨタすまいるライフ」といった、中部圏に拠点を置く管理会社も登場した。売主に各グループ会社が JV として参画している。2025 年竣工の物件の立地を見ると、名古屋市内で供給が集中する動きが強まっている。

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 年竣工の 1 位は「名鉄不動産」となった。大手デベロッパー関連の管理会社では、16 位の「野村リビングサポート」と 18 位の「東急コミュニティー」が、名古屋市に加え、愛知県岡崎市、静岡市の物件で管理を受託していた。2020 年竣工のランキングでは、1 位の「グローバルコミュニティ」が 2 位と大きく差をつけた。受託した物件は全て名古屋市内、売主はオープンハウス・ディベロップメントであった。売主が名古屋エリアのマンション市場で勢いを増したことに比例して、戸数を積み上げた形である。ただし 2025 年竣工のランキングを見るとオープンハウス・ディベロップメントのグループ会社として新たに誕生した「オープンハウス食人社コミュニティ」が 4 位につけており、同売主による物件の管理会社が分散している。

中部圏 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）

[illegible]

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	名鉄不動産	541	1	トヨタすまいるライフ	464	1	グローバルコミュニティ	581	1	エスリード建物管理	749
2	三交コミュニティ	453	2	矢作葵ビル	306	2	レーベンコミュニティ	260	2	長谷工コミュニティ	749
3	近鉄住宅管理	324	3	近鉄住宅管理	278	3	フジケンハウジング	258	3	エステム管理サービス	400
4	宝コミュニティサービス	282	4	積栄ライフサービス	268	4	大京アステージ	249	4	オープンハウス合人社コミュニティ	337
5	三菱地所藤和コミュニティ	267	5	フジケンハウジング	246	5	大和ライフネクスト	236	5	積水ハウスGM/パートナーズ	324
6	積和管理中部	266	6	丸美リッチランドサービス	238	6	近鉄住宅管理	222	6	レイシャス	268
7	ジェアル東海総合ビルメンテナンス	179	7	ヨシコン	227	7	トヨタすまいるライフ	218	7	グローバルコミュニティ	245
8	矢作葵ビル	177	8	サンヨーホームズコミュニティ	223	8	エステム管理サービス	207	8	エスコンリビングサービス	244
9	丸紅コミュニティ	164	9	東急コミュニティ	202	9	宝コミュニティサービス	174	9	エムジー総合サービス	236
10	静岡鉄道	157	10	名鉄不動産	191	10	山忠	147	10	メイクスプラス	212
11	ダイワサービス	132	11	宝コミュニティサービス	185	11	メイクスコミュニティー	145	11	サンヨーホームズコミュニティ	199
12	東洋コミュニティサービス	130	12	伏見管理サービス	175	12	積栄ライフサービス	129	12	レーベンコミュニティ	195
13	積栄ライフサービス	130	13	ライフパートナーズ	174	13	サンヨーホームズコミュニティ	119	13	京阪カインド	186
14	エムジー総合サービス	121	14	大和ライフネクスト	171	14	レイシャス合人社	115	14	山忠	163
15	丸美リッチランドサービス	118	15	大京アステージ	168	15	穴吹コミュニティ	96	14	大和地所コミュニティライフ	163
16	野村リビングサポート	95	16	積和トータルサポート	158	16	矢作ビル&ライフ	94	16	フージャースリビングサービス	158
17	穴吹コミュニティ	94	17	長谷工コミュニティ	143	17	積和トータルサポート	87	17	インヴァランス	135
18	東急コミュニティ	93	18	穴吹コミュニティ	141	18	エムジー総合サービス	82	18	近鉄住宅管理	126
19	トヨタすまいるライフ	93	19	エムジー総合サービス	117	19	エスリード建物管理	78	19	セントラルライフ	126
20	日本ハウズینگ	89	20	三立プレコン	113	20	大和地所コミュニティライフ	71	20	穴吹ハウジングサービス	118

※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

大手デベロッパー以外の物件では、「名鉄不動産(名鉄コミュニティライフ)」が全期間を通して 1 位となった。2 位に「三交コミュニティ(三重交通コミュニティ)」が続き、中部圏に拠点を置く 2 社が上位を占める結果となった。各期間において戸数の増減があった管理会社を見ていくと、2010 年の竣工時に 4 位だった「宝コミュニティサービス」が、2011 年～2015 年には戸数・物件数の増加により順位が上昇した。管理会社の変更前後で管理費の変動は確認できなかった。2016 年～2020 年には「三菱地所コミュニティ」が、「三菱地所丸紅住宅サービス」を吸収合併したことで順位が 3 位に上昇した。ただし同社に関しては、他に管理会社が移行した物件も見られた。当該物件は平均専有面積が約 40 m²と単身～2 人暮らしが想定される広さであり、竣工時の m²管理費は坪単価に対して高く設定されていた。2011 年～2015 年の期間に約 10%下落したものの、同社から管理会社が変わったタイミングでさらに下落している。

中部圏 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）

[illegible]

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	名鉄不動産	541	1	名鉄不動産	541	1	名鉄コミュニティライフ	541	1	名鉄コミュニティライフ	541
2	三交コミュニティ	453	2	三交コミュニティ	453	2	三交コミュニティ	453	2	三重交通コミュニティ	453
3	近鉄住宅管理	324	3	宝コミュニティサービス	325	3	三菱地所コミュニティ	407	3	三菱地所コミュニティ	407
4	宝コミュニティサービス	282	4	三菱地所コミュニティ	267	4	宝コミュニティサービス	325	4	東急コミュニティ	358
5	三菱地所藤和コミュニティ	267	5	積和トータルサポート	266	5	近鉄住宅管理	324	5	宝コミュニティサービス	325
6	積和管理中部	266	6	近鉄住宅管理	246	6	積和トータルサポート	266	6	近鉄住宅管理	324
7	ジェアル東海総合ビルメンテナンス	179	7	ジェアル東海総合ビルメンテナンス	179	7	ジェアル東海総合ビルメンテナンス	179	7	積水ハウスGM/パートナーズ	266
8	矢作葵ビル	177	8	矢作葵ビル	177	8	矢作ビル&ライフ	177	8	矢作ビル&ライフ	177
9	丸紅コミュニティ	164	9	三菱地所丸紅住宅サービス	164	9	静鉄プロパティマネジメント	157	9	静鉄プロパティマネジメント	157
10	静岡鉄道	157	10	静岡鉄道	157	10	大和ライフネクスト	132	10	大和ライフネクスト	132
11	ダイワサービス	132	11	大和ライフネクスト	132	11	東洋コミュニティサービス	130	11	東洋コミュニティサービス	130
12	東洋コミュニティサービス	130	12	東洋コミュニティサービス	130	12	積栄ライフサービス	130	12	積栄ライフサービス	130
13	積栄ライフサービス	130	13	積栄ライフサービス	130	13	エムジー総合サービス	121	13	エムジー総合サービス	121
14	エムジー総合サービス	121	14	エムジー総合サービス	121	14	丸美総合管理	118	14	丸美総合管理	118
15	丸美リッチランドサービス	118	15	丸美リッチランドサービス	118	15	マリモコミュニティ	112	15	大和ライフリンク	112
16	野村リビングサポート	95	16	マリモコミュニティ	112	16	野村不動産/パートナーズ	95	16	野村不動産/パートナーズ	95
17	穴吹コミュニティ	94	17	野村不動産/パートナーズ	95	17	穴吹コミュニティ	94	17	穴吹コミュニティ	94
18	東急コミュニティ	93	18	穴吹コミュニティ	94	18	東急コミュニティ	93	18	トヨタすまいるライフ	93
19	トヨタすまいるライフ	93	19	東急コミュニティ	93	19	トヨタすまいるライフ	93	19	日本ハウズینگ	89
20	日本ハウズینگ	89	20	トヨタすまいるライフ	93	20	日本ハウズینگ	89	20	サウラ不動産	

※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

中部圏の㎡管理費は、2010 年の 148.9 円から 2025 年は 193.0 円と上昇しており、上昇率 29.6%となっている。対坪単価比では 2010 年の 1.05 から 2025 年には 0.66 と変化した。三大都市圏では、15 年間で対坪単価比が 1.0 前後から 0.7 前後へ低下しているが、その下げ幅は中部圏が最も大きい。つまり、中部圏ではマンション坪単価の上昇に対して、㎡管理費の上昇が相対的に抑えられているという傾向が見られた。

中部圏の集計結果は愛知県または名古屋市の影響を大きく受けているが、名古屋市における大手デベロッパーの物件で㎡管理費が顕著に伸びている。ただし、名古屋市のマンションの㎡管理費は、水準として著しく高額なわけではない。名駅エリアのタワーマンションや、高級住宅地で目を引くマンションであってもおよそ 200～300 円台、最高で 500 円台だった。確認できる限り、2020 年から 2025 年にかけての上昇は、これまで安かったエリアの底上げが寄与しているものとみられる。

中部圏の特徴である“一戸建て住宅志向”や“車社会”がマンション管理にも影響を与えていると考えられる。“一戸建て住宅志向”については、一次取得層が「マンションが一戸建て住宅か」と悩む中で、管理費が比較材料になりやすい。管理費などは一戸建て住宅で発生する費用に上乗せされるものとして受け止められやすく、毎月ランニング・コストが発生する負担感は小さくない。また“車社会”という点では、駐車場の多さが管理計画全体に影響している。名古屋圏に限った話ではないが、管理費と駐車場の関係性は切り離せない。一戸建て住宅では、敷地内にスペースがあれば駐車場代は発生しない。対して機械式駐車場（特にタワーパーキング）がある物件は車を持っていなくても維持するだけで相当な管理費がかかる。名古屋市では厳しい駐車場付帯条例があり、マンションの設計はもちろん、管理費設定にも一定の制約が生じているものとみる。特に“一戸建て住宅志向”の強いエリアでは、販売の障壁となり得る購入層の感覚と、設備維持に必要な管理費設定のバランスが求められるのではないかと。

中部圏 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
愛知県	大手デベ	175.2	162.3	188.5	287.8	171.3	180.2	248.9	433.4	1.02	0.90	0.76	0.66
	それ以外	138.9	146.1	175.3	177.8	137.2	160.4	215.0	280.6	1.01	0.91	0.82	0.63
		146.5	149.7	176.6	194.5	144.4	164.8	218.3	303.8	1.01	0.91	0.81	0.64
静岡県	大手デベ	210.0	—	—	—	175.0	—	—	—	1.20	—	—	—
	それ以外	161.2	164.9	182.1	194.2	149.7	156.1	166.2	207.8	1.08	1.06	1.10	0.93
		165.3	164.9	182.1	194.2	151.8	156.1	166.2	207.8	1.09	1.06	1.10	0.93
岐阜県	大手デベ	—	—	178.1	—	—	—	185.0	—	—	—	0.96	—
	それ以外	146.8	117.8	147.4	—	115.3	124.0	160.0	—	1.27	0.95	0.92	—
		146.8	117.8	150.8	—	115.3	124.0	162.8	—	1.27	0.95	0.93	—
三重県	大手デベ	182.5	—	198.9	—	128.0	—	204.0	—	1.43	—	0.98	—
	それ以外	142.0	—	147.7	154.9	116.3	—	162.8	185.5	1.22	—	0.91	0.84
		147.8	—	158.0	154.9	118.0	—	171.0	185.5	1.25	—	0.92	0.84
名古屋市	大手デベ	175.7	158.3	177.2	305.4	185.5	191.8	258.5	466.3	0.95	0.83	0.69	0.65
	それ以外	146.9	151.1	190.0	180.6	150.5	177.1	234.3	288.5	0.98	0.85	0.81	0.63
		154.0	153.0	188.5	198.8	159.1	180.9	237.0	314.6	0.97	0.85	0.80	0.63
静岡市	大手デベ	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	それ以外	164.9	180.0	172.0	—	159.2	170.7	206.0	—	1.04	1.05	0.83	—
		164.9	180.0	172.0	—	159.2	170.7	206.0	—	1.04	1.05	0.83	—
浜松市	大手デベ	210.0	—	—	—	175.0	—	—	—	1.20	—	—	—
	それ以外	—	149.8	197.0	160.9	—	148.0	141.0	155.0	—	1.01	1.40	1.04
		210.0	149.8	197.0	160.9	175.0	148.0	141.0	155.0	1.20	1.01	1.40	1.04
中部圏	大手デベ	177.5	162.3	188.5	287.8	169.1	180.2	236.8	433.4	1.05	0.90	0.80	0.66
	それ以外	142.5	147.4	171.8	178.2	136.3	157.6	203.8	269.9	1.05	0.94	0.84	0.66
		148.9	150.1	173.4	193.0	142.2	161.8	207.0	291.9	1.05	0.93	0.84	0.66

※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