

東京カンテイ、近畿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「長谷工コミュニティ」が首位

中古マンションにおける値上げ後の管理会社の変遷 当初の管理費水準が影響か

●新築マンションの管理会社ランキング

近畿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「大京アステージ」で、2 位に大きく差をつけて唯一 1,000 戸を超えた。大阪府内で数百戸の大規模な物件を複数受託したことで戸数を積み上げている。在阪の管理会社も上位に入っており、首都圏とは異なる顔ぶれとなっている。2025 年竣工物件では、「三井不動産レジデンシャルサービス関西」が 892 戸でトップに立った。基本的には三井不動産レジデンシャルが売主となっている物件の管理を受託しており、関西圏においてグループのマンション管理を一手に引き受けている。

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 年竣工の物件では「長谷工コミュニティ」が 1,224 戸でトップとなった。首都圏の同ランキングで首位を維持した同社は、近畿圏でも一定の規模を持ってマンション管理を展開しているようだ。ただし、物件数では 2 位の「グローバルコミュニティ」が上回った。同社は近畿圏に拠点を置いていた 3 社が合併してできた独立系管理会社で、その後大和ハウスグループへ入ってからグループ内に留まらない営業を続けている。

近畿圏 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）

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	1,546	1	大京アステージ	1,793	1	東急コミュニティー	1,005	1	三井不動産レジデンシャルサービス関西	892
2	住友不動産建物サービス	650	2	野村不動産パートナーズ	1,122	2	野村不動産パートナーズ	380	2	住友不動産建物サービス	521
3	野村リビングサポート	625	3	東急コミュニティー	957	3	大京アステージ	373	3	NTTアーバンバリューサポート	296
4	近鉄住宅管理	441	4	三菱地所コミュニティ	623	4	積和管理関西	287	4	野村不動産パートナーズ	208
5	三菱地所藤和コミュニティ	298	5	住友不動産建物サービス	566	5	三井不動産レジデンシャルサービス関西	16	5	東急コミュニティー	176
6	日鉄コミュニティ	270	6	近鉄住宅管理	431				6	三菱地所コミュニティ	173
7	東急コミュニティー	258	7	三井不動産レジデンシャルサービス関西	420						
8	三井不動産住宅サービス関西	200	8	東京建物アメニティサポート	311						
9	東京建物アメニティサポート	195	9	住商建物	216						
10	NTT都市開発西日本BS	93	10	伊藤忠アーバンコミュニティ	214						

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	長谷工コミュニティ	1,224	1	グローバルコミュニティ	1,298	1	エスリード建物管理	2,274	1	長谷工コミュニティ	1,637
2	グローバルコミュニティ	1,012	2	京阪カインド	1,196	2	グローバルコミュニティ	1,156	2	阪急阪神ハウジングサポート	1,289
3	エスリード管理	870	3	エスリード管理	995	3	近鉄住宅管理	953	3	エスリード建物管理	1,076
4	近鉄住宅管理	863	4	阪急ハウジングサポート	750	4	長谷工コミュニティ	742	4	グローバルコミュニティ	799
5	MIDファシリティマネジメント	704	5	エステム管理サービス	746	5	関電コミュニティ	642	5	積水ハウスGMパートナーズ	570
6	ダイワサービス	582	6	長谷工コミュニティ	619	6	大和ライフネクスト	580	6	近鉄住宅管理	491
7	エステム管理サービス	523	7	住商建物	610	7	ホームズ建物管理	549	7	エスコンリビングサービス	490
8	東急コミュニティー	523	8	NTT都市開発西日本BS	506	8	エステム管理サービス	524	8	関電コミュニティ	362
9	住商建物	502	9	MIDファシリティマネジメント	496	9	東急コミュニティー	468	9	日本ネットワークサービス	351
10	プレサンスコミュニティ	483	10	ホームズ建物管理	474	10	阪急阪神ハウジングサポート	434	10	信和コミュニティ	311
11	京阪カインド	468	11	東洋コミュニティサービス	447	11	JR西日本住宅サービス	334	11	日本ベラジスト	298
12	三菱地所藤和コミュニティ	406	12	大和ライフネクスト	424	12	日鉄コミュニティ	317	12	レーベンコミュニティ	264
13	阪急ハウジングサポート	404	13	近鉄住宅管理	401	13	エスコンリビングサービス	298	13	伊藤忠アーバンコミュニティ	245
14	伊藤忠アーバンコミュニティ	352	14	サムティ管理	374	14	ダイイチ合人社建物管理	293	14	ワールドトラスティ	236
15	総合ハウジングサービス	321	15	東急コミュニティー	362	15	伊藤忠アーバンコミュニティ	279	15	浪速管理	200
16	東洋コミュニティサービス	318	16	フジ・アメニティサービス	359	16	日本ベラジスト	199	16	伏見管理サービス	181
17	大和ライフネクスト	279	17	日本住宅管理	305	17	名鉄コミュニティライフ	155	17	穴吹ハウジングサービス	156
18	日本ネットワークサービス	216	18	日鉄コミュニティ	273	18	日本ネットワークサービス	153	18	サンヨーホームズコミュニティ	153
19	穴吹コミュニティ	194	19	総合ハウジングサービス	266	19	レーベンコミュニティ	152	19	エステム管理サービス	152
20	オークラハウジング	192	20	IUC コミュニティライフ	252	20	南海ビルサービス	145	20	フジ・アメニティサービス	146

※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

●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 年の竣工時に 1 位となった「大京アステージ」は、2011 年～2015 年には戸数が 1,546 戸→990 戸と減少した。これは複数棟にまたがる大規模物件が管理対象から外れたため、同時に当該物件の㎡管理費は 10%超も下落している。同時期の他の物件と比較すると、竣工時の㎡管理費が坪単価に対して高めに設定されており、管理会社を変えつつ値下げを図ったものと考えられる。一方、10%超の管理費値上げがあっても管理会社が変わらなかった物件を見ると、竣工時の㎡管理費が坪単価に対してやや低く設定されていたようだ。

大手デベロッパー以外の物件では、「長谷工コミュニティ」が全期間を通してトップとなった。大手デベロッパー関連の管理会社として竣工時にランクインした 8 位の「東急コミュニティー」と 12 位の「三菱地所藤和コミュニティ」は、その後も概ね順位を維持している点は首都圏と同様である。このうち、次の期間に 10%近く値上げされたタワーマンションも見られたが管理会社の変更はなかった。竣工時の坪単価に対する㎡管理費が高いとは言えない水準で、所有者もある程度の値上げは受け入れやすかったのだろう。各期間を詳しく見ていくと、2011 年～2015 年は 2 位の「グローバルコミュニティ」の戸数が増加。新たに管理物件が加わっており、㎡管理費は小幅に下落した。2021 年～2025 年に 15 位の「日本ハウズイング」は 100 戸超の物件を新たに受託。同社が担当してからの㎡管理費は確認できなかったが、従前の期間は徐々に値上げが行われていた。管理会社の変更理由の一つに管理費があったことは十分考えられる。

近畿圏 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）

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	1,546	1	大京アステージ	990	1	大京アステージ	990	1	大京アステージ	990
2	住友不動産建物サービス	650	2	三井不動産レジデンシャルサービス関西	756	2	三井不動産レジデンシャルサービス関西	756	2	三井不動産レジデンシャルサービス関西	756
3	野村リビングサポート	625	3	住友不動産建物サービス	650	3	住友不動産建物サービス	650	3	住友不動産建物サービス	650
4	近鉄住宅管理	441	4	野村不動産パートナーズ	625	4	野村不動産パートナーズ	625	4	野村不動産パートナーズ	625
5	三菱地所藤和コミュニティ	298	5	近鉄住宅管理	441	5	近鉄住宅管理	441	5	近鉄住宅管理	441
6	日鉄コミュニティ	270	6	三菱地所コミュニティ	298	6	三菱地所コミュニティ	298	6	三菱地所コミュニティ	298
7	東急コミュニティー	258	7	日鉄コミュニティ	270	7	日鉄コミュニティ	270	7	日鉄コミュニティ	270
8	三井不動産住宅サービス関西	200	8	東急コミュニティー	258	8	東急コミュニティー	258	8	東急コミュニティー	258
9	東京建物アメニティサポート	195	9	東京建物アメニティサポート	195	9	東京建物アメニティサポート	195	9	東京建物アメニティサポート	195
10	NTT都市開発西日本BS	93	10	サンヨーホームズ	36	10	エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス	93	10	NTTアーバンリニューサポート	93

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	長谷工コミュニティ	1,224	1	長谷工コミュニティ	1,174	1	長谷工コミュニティ	1,337	1	長谷工コミュニティ	1,362
2	グローバルコミュニティ	1,012	2	グローバルコミュニティ	1,037	2	近鉄住宅管理	863	2	近鉄住宅管理	863
3	エスリード管理	870	3	近鉄住宅管理	863	3	グローバルコミュニティ	861	3	グローバルコミュニティ	861
4	近鉄住宅管理	863	4	大和ライフネクスト	861	4	大和ライフネクスト	861	4	大和ライフネクスト	861
5	MIDファシリティマネジメント	704	5	エスリード管理	782	5	関電コミュニティ	704	5	エスリード建物管理	786
6	ダイワサービス	582	6	MIDファシリティマネジメント	704	6	エスリード建物管理	679	6	関電コミュニティ	704
7	エステム管理サービス	523	7	東急コミュニティー	573	7	東急コミュニティー	573	7	東急コミュニティー	573
8	東急コミュニティー	523	8	エステム管理サービス	523	8	エステム管理サービス	523	8	エステム管理サービス	523
9	住商建物	502	9	住商建物	502	9	住商建物	502	9	住商建物	502
10	プレサンスコミュニティ	483	10	プレサンスコミュニティ	483	10	プレサンスコミュニティ	483	10	プレサンスコミュニティ	483
11	京阪カインド	468	11	京阪カインド	468	11	京阪カインド	468	11	京阪カインド	468
12	三菱地所藤和コミュニティ	406	12	三菱地所コミュニティ	406	12	三菱地所コミュニティ	430	12	三菱地所コミュニティ	430
13	阪急ハウジングサポート	404	13	阪急ハウジングサポート	404	13	伊藤忠アーバンコミュニティ	428	13	伊藤忠アーバンコミュニティ	428
14	伊藤忠アーバンコミュニティ	352	14	伊藤忠アーバンコミュニティ	352	14	阪急阪神ハウジングサポート	404	14	阪急阪神ハウジングサポート	404
15	総合ハウジングサービス	321	15	総合ハウジングサービス	321	15	東洋コミュニティサービス	318	15	日本ハウズイング	403
16	東洋コミュニティサービス	318	16	東洋コミュニティサービス	318	16	サンヨーホームズコミュニティ	279	16	東洋コミュニティサービス	318
17	大和ライフネクスト	279	17	日本ネットワークサービス	216	17	日本ハウズイング	271	17	サンヨーホームズコミュニティ	279
18	日本ネットワークサービス	216	18	穴吹コミュニティ	194	18	日本ネットワークサービス	216	18	日本ネットワークサービス	216
19	穴吹コミュニティ	194	19	オークラハウジング	192	19	穴吹コミュニティ	194	19	穴吹コミュニティ	194
20	オークラハウジング	192	20	日本ハウズイング	187	20	オークラハウジング	192	20	HESTA オークラハウジング	192

※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

近畿圏の㎡管理費は 2010 年の 157.6 円から 2025 年には 219.9 円へ上昇している。上昇率 39.5%で、都市圏の中では最も大きい上昇割合となった。各府県の 2020 年と 2025 年を比べると、全域でマンション坪単価は上昇しているが、㎡管理費は京都府が 30%近く上昇する一方で兵庫県は下落するなどの違いが見られた。各地域に見られる特徴を整理する。

第一に京都府・京都市の管理費の高さがある。2025 年の㎡管理費 286.1 円は近畿圏で突出して高い水準となっている。京都市中心部のマンションは、まとまった敷地面積が取りづらく、かつ絶対高さ制限が厳しいため相対的に総戸数が少ない。戸数が多いマンションはスケールメリットにより管理費が割安になるケースも見られるが、京都ではこれが逆に働く傾向にある。加えて、一部の高級物件ではホスピタリティを重視する傾向が強く、例えば高級ホテルとの連携管理といった、他地域にない管理手法を取る。執筆時販売中のマンションでも 799 円のケースを見受けた。現状、近畿圏で非常に高い販売価格水準の「グラングリーン大阪ノースレジデンス」が 350 円という水準で、京都府物件の管理費の高額さが窺える。次に兵庫県の対坪単価比が低いことが挙げられる。2010 年の 0.85、2025 年の 0.58 はともに都市圏で最も低い数値となっている。これは、特に大手デベロッパー以外の㎡管理費が安いことが要因として考えられる。坪単価の底上げが顕著なことも一因だが、その割に㎡管理費は安価なまま。これは地場デベロッパーお抱えの管理会社、例えば前出の管理会社ランキングで上位だった「グローバルコミュニティ」(現在は大和ハウスグループだが歴史的背景から地場デベロッパーも多用している)などの価格体系が主要因なのではないか。大手デベロッパーも同程度のランニング・コストで追随しているものと考えられる。

近畿圏 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
大阪府	大手デベ	152.0	155.5	179.8	232.0	161.9	187.8	273.2	403.2	0.94	0.83	0.66	0.58
	それ以外	157.6	182.0	192.9	205.8	185.4	202.9	236.5	329.9	0.85	0.90	0.82	0.62
		156.5	178.1	192.3	209.4	180.7	200.7	238.0	340.2	0.87	0.89	0.81	0.62
兵庫県	大手デベ	169.0	170.8	207.1	153.7	196.7	216.6	264.1	249.0	0.86	0.79	0.78	0.62
	それ以外	137.6	139.3	188.0	176.8	162.8	184.6	240.0	304.5	0.85	0.75	0.78	0.58
		141.4	149.1	190.7	175.0	166.8	194.5	243.5	300.0	0.85	0.77	0.78	0.58
京都府	大手デベ	227.3	277.6	377.4	325.8	213.0	256.0	361.0	443.0	1.07	1.08	1.05	0.74
	それ以外	216.3	191.8	216.5	282.6	201.4	208.8	239.9	373.3	1.07	0.92	0.90	0.76
		217.5	197.5	221.7	286.1	202.6	212.0	243.8	378.9	1.07	0.93	0.91	0.76
滋賀県	大手デベ	166.2	—	166.0	—	149.0	—	163.0	—	1.12	—	1.02	—
	それ以外	141.5	149.0	156.8	195.6	123.0	142.4	171.9	203.5	1.15	1.05	0.91	0.96
		151.4	149.0	157.8	195.6	133.4	142.4	170.9	203.5	1.13	1.05	0.92	0.96
奈良県	大手デベ	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	それ以外	141.1	129.9	109.0	208.3	152.0	153.0	163.5	280.3	0.93	0.85	0.67	0.74
		141.1	129.9	109.0	208.3	152.0	153.0	163.5	280.3	0.93	0.85	0.67	0.74
和歌山県	大手デベ	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	それ以外	137.0	105.1	149.0	—	145.0	121.0	174.0	—	0.94	0.87	0.86	—
		137.0	105.1	149.0	—	145.0	121.0	174.0	—	0.94	0.87	0.86	—
大阪市	大手デベ	149.3	161.9	190.3	267.2	170.2	196.7	302.0	474.0	0.88	0.82	0.63	0.56
	それ以外	182.8	203.1	220.5	228.9	202.7	218.9	257.1	359.9	0.90	0.93	0.86	0.64
		178.6	197.0	219.1	234.1	198.6	215.6	259.1	375.1	0.90	0.91	0.85	0.62
堺市	大手デベ	136.1	132.8	—	—	128.0	136.0	—	—	1.06	0.98	—	—
	それ以外	125.7	119.6	114.8	131.5	146.4	132.5	168.1	252.0	0.86	0.90	0.68	0.52
		127.4	124.0	114.8	131.5	143.3	133.7	168.1	252.0	0.89	0.93	0.68	0.52
神戸市	大手デベ	182.5	145.4	306.0	128.3	202.3	177.8	354.0	251.0	0.90	0.82	0.86	0.51
	それ以外	145.4	144.6	214.1	181.8	180.5	188.8	256.4	334.0	0.81	0.77	0.84	0.54
		149.5	144.7	218.7	177.0	183.0	187.0	261.3	326.5	0.82	0.77	0.84	0.54
京都市	大手デベ	227.3	277.6	377.4	325.8	213.0	256.0	361.0	443.0	1.07	1.08	1.05	0.74
	それ以外	216.3	204.1	219.5	282.6	201.4	221.8	242.9	373.3	1.07	0.92	0.90	0.76
		217.5	210.1	224.7	286.1	202.6	224.5	246.8	378.9	1.07	0.94	0.91	0.76
近畿圏	大手デベ	162.0	170.8	206.6	235.1	172.6	206.0	267.1	380.3	0.94	0.83	0.77	0.62
	それ以外	156.8	171.9	192.5	218.2	177.7	196.6	233.6	330.1	0.88	0.87	0.82	0.66
		157.6	171.7	193.4	219.9	176.8	198.2	235.7	335.2	0.89	0.87	0.82	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