

東京カンテイ、首都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・大手デベ物件では「野村不動産パートナーズ」が首位

中古マンションでは管理会社の変更により管理費の圧縮を図ったケースが見られる

●新築マンションの管理会社ランキング

首都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 位となったのは「三井不動産住宅サービス」で、唯一 3,000 戸を超えた。上位 7 位までは大手デベロッパー関連の管理会社が並び、他の年代含め基本的には売主の企業グループに紐づいている。2015 年竣工の物件で 1 位の「住友不動産建物サービス」は、52 階建てのツインタワーマンションが計上されたことで、同社の他の年代と比較しても頭一つ抜けている。2025 年竣工の物件では「野村不動産パートナーズ」が 1 位となったほか、大手デベロッパー以外に関連する会社の台頭が特徴と言える。

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 年竣工の物件の 1 位は「長谷工コミュニティ」で、グループの長谷工コーポレーションが売主になっている物件だけでなく、首都圏以外に拠点を置く売主の物件なども担当しているようだ。この場合は、長谷工コーポレーションが施工を担当していることが多く、売主以外の参画企業に紐づいていると言える。2015 年竣工の物件で 3 位となった「伏見管理サービス」は、飯田グループホールディングスの関係会社であり、アーネストワンや一建設の手がけたマンションを中心に戸数を伸ばした。

首都圏 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	三井不動産住宅サービス	3,600	1	住友不動産建物サービス	6,234	1	野村不動産パートナーズ	4,147	1	野村不動産パートナーズ	3,316
2	三菱地所藤和コミュニティ	2,869	2	野村不動産パートナーズ	5,480	2	三井不動産レジデンシャルサービス	3,986	2	三井不動産レジデンシャルサービス	3,217
3	東京建物アメニティサポート	2,553	3	三井不動産レジデンシャルサービス	4,724	3	三菱地所コミュニティ	2,938	3	住友不動産建物サービス	3,012
4	野村リビングサポート	2,393	4	三菱地所コミュニティ	4,181	4	住友不動産建物サービス	1,751	4	三菱地所コミュニティ	1,682
5	住友不動産建物サービス	1,952	5	大京アステージ	1,627	5	東急コミュニティー	980	5	東急コミュニティー	731
6	東急コミュニティー	1,897	6	東急コミュニティー	1,112	6	東京建物アメニティサポート	820	6	日鉄コミュニティ	574
7	大京アステージ	1,705	7	東京建物アメニティサポート	828	7	大京アステージ	619	7	長谷工コミュニティ	499
8	東急ファシリティーサービス	361	8	三菱地所丸紅住宅サービス	396	8	日鉄コミュニティ	457	8	レーベンコミュニティ	304
9	総合ハウジングサービス	225	9	双日総合管理	139	9	小田急ハウジング	302	9	東京建物アメニティサポート	280
10	日綜コミュニティ	63	10	穴吹コミュニティ	85	10	長谷工コミュニティ	222	10	大京アステージ	169

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	2,367	1	長谷工コミュニティ	2,548	1	長谷工コミュニティ	3,021	1	長谷工コミュニティ	2,086
2	大和ライフネクスト	1,898	2	大和ライフネクスト	2,163	2	大和ライフネクスト	1,871	2	伏見管理サービス	1,235
3	三菱地所藤和コミュニティ	1,717	3	伏見管理サービス	1,692	3	伏見管理サービス	1,407	3	京急リブコ	827
4	東急コミュニティー	1,546	4	レーベンコミュニティ	961	4	日鉄コミュニティ	1,307	4	日神管財	784
5	伊藤忠アーバンコミュニティ	988	5	エフ・ジェー・コミュニティ	954	5	大和地所コミュニティライフ	1,144	5	エフ・ジェー・コミュニティ	762
6	日本ハウズイング	840	6	日神管理	921	6	日神管財	1,108	6	オープンハウス合人社コミュニティ	744
7	三井不動産住宅サービス	837	7	東急コミュニティー	900	7	エフ・ジェー・コミュニティ	1,067	7	新日本コミュニティ	681
8	TFDコミュニティ	807	8	エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス	830	8	モリモトクオリティ	696	8	レーベンコミュニティ	668
9	日神管理	784	9	旭化成不動産コミュニティ	812	9	伊藤忠アーバンコミュニティ	696	9	大和地所コミュニティライフ	650
10	ナイスコミュニティー	707	10	青山ハウジングサポート	780	10	明和管理	661	10	フューリアルコミュニティ	626
11	レーベンコミュニティ	606	11	京急サービス	775	11	快適空間	642	11	インヴァランス	600
12	日鉄コミュニティ	584	12	明和管理	687	12	青山ハウジングサポート	621	12	明和地所コミュニティ	595
13	京成ビルサービス	543	13	サンケイビルマネジメント	674	13	メイプルリビングサービス	563	13	大和ライフネクスト	555
14	エフ・ジェー・コミュニティ	530	14	大成有楽不動産	674	14	新日本コミュニティ	541	14	横浜市住宅供給公社	555
15	トーションコミュニティ	514	15	伊藤忠アーバンコミュニティ	660	15	グッドコム	513	15	中央土地レジデンシャルサービス	488
16	スカイサービス	481	16	TFDコミュニティ	655	16	TFDコミュニティ	507	16	モリモトクオリティ	484
17	ダイワサービス	473	17	新日本コミュニティ	651	17	インヴァランス	493	17	パラダイスリゾート	458
18	豊通リビング	465	18	シノケンアメニティ	594	18	ライフポート西洋	490	18	三菱地所コミュニティ	450
19	日綜コミュニティ	453	19	住商建物	570	19	AZEST-PRO	481	19	阪急阪神ハウジングサポート	440
20	マリモコミュニティ	449	20	ゴールドクレストコミュニティ	569	20	プロパティエージェント	457	20	グッドコム	435

※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。ここでは 2010 年竣工の物件を対象に、竣工後の管理会社を 5 年の期間ごとに調査し、ランキング化している。竣工後はあくまで流通が確認できた事例のみの集計となるため、流通がまっただけならば管理会社が変更になっていたとしても捕捉できない可能性がある。大手デベロッパーの物件を見ると、2025 年に至るまで組織再編や社名変更を除く大きな変化は見られない。2016 年以降のランキングでは、ほぼ大手デベロッパーに関連する管理会社で占められている。時間の経過とともにマンションの管理内容や費用を見直し、場合によっては管理会社を変更するという手段も考えられるが、竣工時に売主と関連する管理会社が受託し、その後も変わらないことが多いようだ。

大手デベロッパー以外の物件で管理会社ランキングを見ていく。2016 年～2020 年には、「大京アステージ」の順位が 14 位→6 位と押し上がった。同社への管理移行とともに㎡管理費が約 30%下落した物件も見られた。当該物件は竣工時の㎡管理費が坪単価に対して高すぎたわけではない。2021 年～2025 年のランキングを見ると、「日本ハウズイング」が 9 位→6 位に上昇した。新たに管理を受託した中には、前の期間に㎡管理費が上昇し、その後に同社へ変更し㎡管理費が下落したものもあった。竣工時からの管理会社による値上げを一度は受け入れたものの、やはり管理費を抑えようと管理会社を変更したと考えられる。管理会社変更後の㎡管理費が下落した事例が複数あることから、管理費の圧縮は管理会社を変更する目的の一つであることを改めて示している。

首都圏 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	三井不動産住宅サービス	3,600	1	三井不動産レジデンシャルサービス	3,825	1	三井不動産レジデンシャルサービス	3,825	1	三井不動産レジデンシャルサービス	3,825
2	三菱地所藤和コミュニティ	2,869	2	三菱地所コミュニティ	2,869	2	三菱地所コミュニティ	2,927	2	三菱地所コミュニティ	2,927
3	東京建物アメニティサポート	2,553	3	東京建物アメニティサポート	2,553	3	東京建物アメニティサポート	2,553	3	東京建物アメニティサポート	2,553
4	野村リビングサポート	2,393	4	野村不動産パートナーズ	2,393	4	野村不動産パートナーズ	2,393	4	野村不動産パートナーズ	2,393
5	住友不動産建物サービス	1,952	5	住友不動産建物サービス	1,952	5	東急コミュニティー	2,258	5	東急コミュニティー	2,258
6	東急コミュニティー	1,897	6	東急コミュニティー	1,897	6	住友不動産建物サービス	1,952	6	住友不動産建物サービス	1,952
7	大京アステージ	1,705	7	大京アステージ	1,705	7	大京アステージ	1,705	7	大京アステージ	1,705
8	東急ファシリティサービス	361	8	東急ファシリティサービス	361	8	大和地所コミュニティライフ	63	8	大和地所コミュニティライフ	63
9	総合ハウジングサービス	225	9	大和地所コミュニティライフ	63						
10	日綜コミュニティ	63	10	三菱地所丸紅住宅サービス	58						

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	2,367	1	長谷工コミュニティ	2,444	1	長谷工コミュニティ	2,872	1	長谷工コミュニティ	2,783
2	大和ライフネクスト	1,898	2	大和ライフネクスト	2,414	2	大和ライフネクスト	2,439	2	大和ライフネクスト	2,428
3	三菱地所藤和コミュニティ	1,717	3	東急コミュニティー	1,731	3	三菱地所コミュニティ	2,324	3	三菱地所コミュニティ	2,401
4	東急コミュニティー	1,546	4	三菱地所コミュニティ	1,597	4	東急コミュニティー	1,754	4	東急コミュニティー	2,087
5	伊藤忠アーバンコミュニティ	988	5	伊藤忠アーバンコミュニティ	988	5	伊藤忠アーバンコミュニティ	988	5	伊藤忠アーバンコミュニティ	925
6	日本ハウズイング	840	6	日本ハウズイング	840	6	大京アステージ	848	6	日本ハウズイング	922
7	三井不動産住宅サービス	837	7	三井不動産レジデンシャルサービス	837	7	三井不動産レジデンシャルサービス	837	7	三井不動産レジデンシャルサービス	837
8	TFDコミュニティ	807	8	TFDコミュニティ	807	8	TFDコミュニティ	765	8	大京アステージ	773
9	日神管理	784	9	日神管理	784	9	日本ハウズイング	761	9	TFDコミュニティ	765
10	ナイスコミュニティー	707	10	ナイスコミュニティー	707	10	日神管財	741	10	ナイスコミュニティー	660
11	レーベンコミュニティ	606	11	レーベンコミュニティ	606	11	ナイスコミュニティー	660	11	日神管財	654
12	日鉄コミュニティ	584	12	三菱地所丸紅住宅サービス	588	12	レーベンコミュニティ	606	12	レーベンコミュニティ	606
13	京成ビルサービス	543	13	日鉄コミュニティ	584	13	京成ビルサービス	543	13	京成ビルサービス	543
14	エフ・ジェー・コミュニティ	530	14	大京アステージ	546	14	トーションコミュニティー	514	14	大和地所コミュニティライフ	535
15	トーションコミュニティー	514	15	京成ビルサービス	543	15	クレアスコミュニティー	500	15	LENZ DX	514
16	スカイサービス	481	16	トーションコミュニティー	514	16	スカイサービス	481	16	クレアスコミュニティー	500
17	ダイワサービス	473	17	クレアスコミュニティー	500	17	マリモコミュニティ	449	17	スカイサービス	481
18	豊通リビング	465	18	スカイサービス	481	18	エフ・ジェー・コミュニティ	446	18	日鉄コミュニティ	477
19	日綜コミュニティ	453	19	大和地所コミュニティライフ	453	19	日鉄コミュニティ	445	19	大和ライフリンク	449
20	マリモコミュニティ	449	20	マリモコミュニティ	449	20	相鉄リビングサポート	439	20	エフ・ジェー・コミュニティ	446

※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

新築マンションにおいて、1 ㎡あたりの管理費と対坪単価比を算出した。首都圏の主要エリアでは、マンション価格ほど㎡管理費は上昇していない。また同じくランニング・コストにあたる修繕積立金(基金)ほど値上がりしていない。修繕積立金(基金)は 10 年で 1.5~2 倍近くになったり、年 10%の上昇が見られたりする一方で、長期的に見て㎡管理費には同程度の上昇傾向は確認できなかった。

首都圏の㎡管理費については、2010 年の 247.1 円から 2025 年は 310.4 円に上昇している。上昇率 25.6%は、近畿圏・中部圏の伸びよりも低い結果となった。ただし、首都圏の中でも東京都、東京 23 区において大手デベロッパーが売主となった物件では高い上昇率を示している。対坪単価比では 2010 年の 0.97 から 2025 年には 0.69 となっていて、大手デベロッパー・それ以外での差はない。各都県・都市を觀察しても上昇しているが、上昇率はマンション価格と比べると緩やかで、2020 年から 2025 年のデータを見ると横浜市や川崎市など母数が大きい自治体でも下落が見られた。

2010 年から 2025 年の管理費上昇割合・対坪単価比を比較すると東京都よりも周辺 3 県の方が高い。仮説はいくつかあるが、まず最低賃金の上昇率が東京都と比べやや高いことがある。仮に現場の清掃員を最低賃金で雇出したとして、その上昇度合いが反映されていくことを考えれば、毎時数十円の費用差でも毎月、毎年となると大きなコストになりうる。またこれは、マンション価格同様の値上げを、管理費においてもできているという見方が可能だ。これは各デベロッパーと管理会社の関係性に左右されがちだが、近畿圏では偏った傾向が見られたことを踏まえると、より適正な価格調整が進んでいるものと考えられる。

首都圏 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
東京都	大手デベ	287.0	259.1	343.6	429.9	301.3	315.2	424.9	653.9	0.95	0.82	0.81	0.66
	それ以外	266.8	257.3	296.2	322.2	280.8	313.9	379.7	489.8	0.95	0.82	0.78	0.66
		271.4	257.7	304.0	344.6	285.5	314.2	387.1	524.0	0.95	0.82	0.79	0.66
神奈川県	大手デベ	204.0	193.4	221.3	276.6	195.7	227.5	269.7	346.7	1.04	0.85	0.82	0.80
	それ以外	206.6	228.5	267.6	269.1	213.7	244.0	305.5	373.9	0.97	0.94	0.88	0.72
		206.0	220.9	258.5	270.1	209.5	240.4	298.5	370.4	0.98	0.92	0.87	0.73
埼玉県	大手デベ	194.2	180.4	215.1	292.6	196.6	208.3	234.3	371.7	0.99	0.87	0.92	0.79
	それ以外	187.3	169.5	246.5	260.0	162.3	179.3	249.9	304.9	1.15	0.95	0.99	0.85
		189.7	171.5	232.0	263.5	174.2	184.8	242.7	312.0	1.09	0.93	0.96	0.84
千葉県	大手デベ	184.7	201.9	234.4	245.2	177.0	194.1	236.4	271.6	1.04	1.04	0.99	0.90
	それ以外	175.6	182.7	199.3	243.3	157.6	178.0	198.5	329.0	1.11	1.03	1.00	0.74
		178.1	187.4	207.2	244.2	163.1	182.0	207.1	302.9	1.09	1.03	1.00	0.81
東京 23 区	大手デベ	293.6	269.2	354.0	443.3	306.5	327.8	439.0	686.6	0.96	0.82	0.81	0.65
	それ以外	278.0	262.3	299.8	325.5	293.5	323.3	390.4	499.2	0.95	0.81	0.77	0.65
		281.6	263.8	308.8	350.7	296.6	324.3	398.5	539.3	0.95	0.81	0.77	0.65
横浜市	大手デベ	202.1	200.1	228.4	272.0	209.5	229.6	289.6	318.6	0.96	0.87	0.79	0.85
	それ以外	209.4	229.9	294.7	281.8	218.9	249.9	330.8	391.9	0.96	0.92	0.89	0.72
		208.0	221.9	282.6	280.7	217.0	244.5	323.3	383.6	0.96	0.91	0.87	0.73
川崎市	大手デベ	189.6	199.0	230.6	281.3	224.3	245.0	275.3	374.8	0.85	0.81	0.84	0.75
	それ以外	207.8	258.2	271.0	251.4	227.1	287.0	328.5	392.9	0.92	0.90	0.82	0.64
		205.5	245.2	262.3	259.3	226.8	277.8	317.1	388.1	0.91	0.88	0.83	0.67
相模原市	大手デベ	192.3	—	158.3	—	140.3	—	173.0	—	1.37	—	0.92	—
	それ以外	191.3	158.0	233.7	172.0	146.0	183.3	219.2	302.0	1.31	0.86	1.07	0.57
		192.1	158.0	221.1	172.0	141.4	183.3	211.5	302.0	1.36	0.86	1.05	0.57
さいたま市	大手デベ	184.2	188.2	192.8	321.5	209.1	225.4	264.1	407.5	0.88	0.83	0.73	0.79
	それ以外	189.4	185.3	232.4	282.2	178.7	204.5	225.0	326.9	1.06	0.91	1.03	0.86
		187.0	186.2	215.1	290.0	193.0	211.0	242.1	343.0	0.97	0.88	0.89	0.85
千葉市	大手デベ	173.9	223.0	198.1	201.0	165.5	154.5	190.5	235.0	1.05	1.44	1.04	0.86
	それ以外	156.5	207.9	178.5	—	137.0	171.7	172.0	—	1.14	1.21	1.04	—
		164.2	213.9	184.1	201.0	149.7	164.8	177.3	235.0	1.10	1.30	1.04	0.86
首都圏	大手デベ	254.0	240.5	285.7	371.4	261.5	287.4	342.5	534.9	0.97	0.84	0.83	0.69
	それ以外	244.9	242.1	282.1	296.5	252.8	284.6	346.7	428.3	0.97	0.85	0.81	0.69
		247.1	241.8	282.8	310.4	254.9	285.3	345.9	448.1	0.97	0.85	0.82	0.69

※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