

## 頼れる上位100社はここだ！

サービス低下の懸念が少ない管理会社はどこか。2つの指標で独自にランキングした。

「管理会社を選ぶ時代」へ突入した今、住民は頼れる管理会社をどのように評価すればよいか。

まずは、マンション住民へのサービスを低下させないような管理会社はどこかが気になるだろう。それを探る指標の1つが、「管理業務主任者1人当たり棟数」だ。

管理業務主任者は、マンション管理会社が管理組合と契約を結ぶときに必要な国家資格者。管理組合に管理状況を報告したり、組合の運営をサポートしたりする。

手間のかかる仕事で、管理業務主任者1人当たりの棟数が多いと、各マンションに十分なサービスが行き届かないかもしれない。運営のサポートは管理業務主任者でなくともよいが、契約に関する重要事項の説明や管理事務報告は管理業務主任者が行う必要がある。

管理業務主任者1人当たりの棟

数だけで評価するのは十分ではない。スケールメリットも重要だ。

### 売上高にも着目

マンション管理会社自体にも、管理業務や事務処理といった間接部門の仕事がある。売上高が大きければそうした間接費用を効率化でき、巡り巡ってマンション住民へのサービス対応力も向上できるはず。そう考えて「マンション管理部門売上高」をもう1つの評価指標として採用した。

こうして「管理業務主任者1人当たり棟数」と「マンション管理部門売上高」の2指標で評価し、2指標ともデータがある会社を対象に総合ランキングを掲載した。総合点数は管理業務主任者1人当たり棟数の少ない順とマンション管理部門売上高の大きい順のそれぞれ順位を合計したもの。総合点数が低いほうが上位となる。

ランキングはマンション管理業

協会のホームページに掲載されている正会員352社の管理実績や財務状況を集計した。決算期は各社異なるが、入手可能な最新期のデータでランキング。大和ライフネクストは最新期のデータが一部空欄だったため自社ホームページで開示している数値で補足した。大手管理会社でも最新期のデータが開示されていない場合は集計対象になっていないこともある。

1位は東急コミュニティー。大手不動産会社、東急不動産グループのマンション管理会社だ。管理業務主任者1人当たり棟数、マンション管理部門売上高ともに2位。総合管理棟数が6523棟に及び、管理業務主任者も2440人抱えている。管理受託による売り上げも大きい。マンションの修繕工事を積極的に受注していることも売り上げに寄与しているようだ。2位から4位も不動産デベロッパー系が並んだ。新築マンション

上位には不動産デベロッパー系が並んだ(写真はイメージ)

の販売が多く、その管理を受託して売り上げが膨らんでいる。

マンション管理はひとたび受注できれば数年から数十年にわたって安定的な収益を得られる。そのため受注するときの採算が極めて重要になる。人件費や工事費が上昇した今、管理会社がマンションを選別する姿勢はますます厳しくなるだろう。裏を返せば、住民にとっての管理会社選びは一段と難しくなっている。

(福田淳)



# マンション管理会社 総合ランキング100

順位	会社名(所在地)	総合点数			順位	会社名(所在地)	総合点数		
		指標①と②の順位を合計	指標① 管理業務主任者1人 当たり棟数	指標② マンション 管理部門 売上高(億円)			指標①と②の順位を合計	指標① 管理業務主任者1人 当たり棟数	指標② マンション 管理部門 売上高(億円)
1	東急コミュニティー	4	2.67	556.9	51	日本住宅管理(大阪府)	117	10.53	65.4
2	大和ライフネクスト	7	3.62	550.5	52	陽光ビルサービス(宮城県)	123	4.71	7.6
3	野村不動産パートナーズ	11	3.95	383.6	53	グローブシップ	124	2.83	6.8
4	住友不動産建物サービス	16	4.17	308.3	54	アポロビルサービス	125	6.80	12.4
〃	三井不動産レジデンシャルサービス	16	4.22	355.0	55	クラシテ	126	10.30	32.9
6	合人社計画研究所(広島県)	21	4.57	161.4	56	エム・シー・サービス	134	9.85	23.3
7	穴吹コミュニティ(香川県)	23	4.80	217.3	57	章栄管理(広島県)	135	7.00	10.7
8	三菱地所コミュニティ	27	5.45	455.7	58	長谷工コミュニティ九州(福岡県)	137	9.77	20.0
9	東京建物アメニティサポート	31	5.30	114.4	〃	矢作ビル&ライフ(愛知県)	137	5.82	7.8
10	大和地所コミュニティライフ	34	4.02	34.8	60	カシワバラ・デイズ(大阪府)	141	10.15	20.4
11	大成有楽不動産	35	5.08	72.5	〃	日本管財住宅管理(大阪府)	141	13.55	53.1
12	近鉄住宅管理(大阪府)	36	5.31	72.9	62	エム・エフ・リビングサポート	145	5.70	7.1
13	双日ライフワン	43	4.39	32.7	63	東福互光(福岡県)	146	8.83	14.1
14	鈴与三和建物	47	5.04	33.1	64	互光建物管理(大阪府)	148	11.04	25.0
15	大京アステージ	51	6.76	594.7	65	エムエムエスマンション マネージメントサービス(北海道)	149	11.03	23.8
16	日鉄コミュニティ	52	6.12	72.6	〃	三井不動産レジデンシャルサービス北海道 (北海道)	149	6.44	7.8
17	NTTアーバンバリューサポート	54	2.15	20.0	〃	森トラスト・レジデンシャルサービス	149	7.50	9.4
18	伊藤忠アーバンコミュニティ	56	6.47	110.2	〃	レジデンス・ビルディング マネジメント	149	6.35	7.6
19	穴吹ハウジングサービス(香川県)	57	6.54	126.8	69	三交コミュニティ(三重県)	150	7.08	9.0
〃	マリモコミュニティ(広島県)	57	5.05	27.3	70	ユニオン・シティサービス	151	11.27	24.7
21	関西コミュニティ(大阪府)	58	5.46	31.8	71	日本総合住生活	152	17.93	61.5
〃	ナイスコミュニティー(神奈川県)	58	6.43	66.8	72	オークラハウジング(大阪府)	153	10.18	15.8
23	ゴールドクレストコミュニティ	61	4.13	19.4	73	三井物産フォーサイト	155	10.13	14.5
〃	三井不動産レジデンシャルサービス関西 (大阪府)	61	6.05	37.7	74	日本建物管理	162	7.67	8.5
25	住商建物	63	5.44	27.2	75	秀栄興産	164	8.28	8.8
26	相鉄リビングサポート(神奈川県)	64	5.46	27.4	〃	長友	164	6.22	6.4
27	名鉄コミュニティライフ	69	5.49	25.7	77	西鉄不動産(福岡県)	165	8.39	8.9
28	明和管理	72	6.60	40.8	〃	ファシリティ パートナーズ	165	6.74	7.1
29	積村ビル管理(愛知県)	77	6.45	31.6	〃	ランドメンテナンス(福岡県)	165	6.55	7.0
30	日本ハウズイング	79	8.53	423.3	80	中部互光(愛知県)	169	8.94	9.2
31	フージャースリビングサービス	81	4.68	13.7	81	ロウジウコミュニティ(広島県)	172	5.56	5.1
〃	ライフポート西洋	81	7.35	54.1	82	和光建物総合管理(京都府)	174	11.76	15.0
33	ホームライフ管理	85	7.32	39.1	83	日神管財	175	20.67	28.3
34	阪急阪神ハウジングサポート(大阪府)	88	7.26	34.1	84	ユーホーム(愛知県)	176	10.00	9.3
35	積水ハウスGMパートナーズ(大阪府)	89	6.93	30.3	85	青山メイン企画	177	10.20	9.7
36	アパコミュニティ(石川県)	90	5.30	13.3	〃	ハリマビステム(神奈川県)	177	6.38	5.5
〃	京阪カインド(大阪府)	90	6.11	19.1	87	晴耕雨耕(兵庫県)	178	10.36	9.9
38	神鋼不動産ゾークレフサービス(兵庫県)	93	4.86	11.1	88	東京互光	180	10.55	10.3
39	セントラルライフ	94	5.95	16.3	89	太平洋興発	181	9.04	8.3
40	東洋コミュニティサービス(大阪府)	95	6.50	22.0	90	国土管理	182	10.33	9.5
41	モリモトクオリティ	99	6.86	23.3	91	新日本管財	183	8.79	7.8
42	朝日管理	100	6.48	17.9	92	ジャストアメニティ(神奈川県)	184	7.79	6.9
〃	レーベンコミュニティ	100	8.82	46.6	93	サニーライフ	187	13.88	14.3
44	浪速管理(大阪府)	101	8.43	34.4	94	エスリード建物管理(大阪府)	189	17.48	16.5
45	南海ビルサービス(大阪府)	104	5.81	12.7	95	ファビルス(福岡県)	190	8.00	6.6
46	伏見管理サービス	105	8.96	40.8	〃	フジ・アメニティサービス(大阪府)	190	8.33	6.9
〃	菱サ・ビルウェア	105	8.06	28.3	97	イノーヴ	191	7.63	6.3
48	サンヨーホームズコミュニティ(大阪府)	111	6.96	17.3	98	東京ディフェンス	194	7.58	5.8
49	小田急ハウジング	113	5.53	9.5	99	高光トラスト(愛知県)	197	12.47	9.9
50	グローバルコミュニティ(大阪府)	116	10.89	76.2	100	クリアスコミュニティー	200	19.95	15.2

(注)総合点数は、指標①の管理業務主任者1人当たり棟数が少ない順と、指標②のマンション管理部門売上高が大きい順の、それぞれの順位の合計。総合管理棟数100以上のマンション管理会社が対象。入手可能な最新期のデータ。会社所在地なしは東京都(出所)マンション管理業協会のデータを基に本誌作成