

2016 不動産業統計集 (9 月期改訂)

5 不動産管理

発行：公益財団法人不動産流通推進センター

目次 5

(1) 分譲マンションの管理

①分譲マンションの地域別・形態別管理戸数・	1 ★
②受託管理物件の建物形態・用途、管理組合規模・	1 ★
③企業別分譲マンション管理受託戸数・	2 ★
④新規マンションの管理費	
a 新規マンションの管理費等初期設定額・	3
b 関東・近畿の㎡当たりの管理費の推移・	3
c 管理形態別件数・	3
⑤分譲マンションストックの築後年数の状況・	4 ★

(2) ビルディングの管理費

①ビルの㎡あたり平均管理費の前年度比較・	5
----------------------	---

(3) 賃貸住宅の管理

①企業別賃貸住宅管理戸数・	6 ★
---------------	-----

(4) 住宅リフォームの市場規模・

	7
--	---

(5) 住宅リフォーム・リニューアル受注件数と受注高

①建築物リフォーム・リニューアル工事受注高の推移・	8 ★
②工事種別建築物リフォーム・リニューアル工事受注件数・受注高の推移・	8 ★
③目的別住宅に係るリフォーム・リニューアル工事受注件数の推移・	9 ★

(6) 増改築・改修工事等、耐震改修工事

①腐朽・破損の有無、住宅の増改築・改修工事等別持ち家数（平成21年以降）・	10
②住宅の耐震診断の有無、耐震改修工事の状況別持ち家数（平成21年以降）・	10

(★のついた資料は、今回更新したものです。)

・ご利用にあたってのご注意

本統計集に掲載されているデータの正確性については万全を期してはおりますが、何らかの理由により誤りがある可能性があります。当センターは、利用者がこれらのデータを用いて行う判断の一切について責任を負うものではありません。

5. 不動産管理

(1)分譲マンションの管理

① 分譲マンションの地域別・形態別管理戸数

(単位:戸)

区 分	都市型物件 (住宅専用型 ビジネス型 複合用途型 リース型)			リゾート型物件		
	管理組合数	管理棟数	管理戸数	管理組合数	管理棟数	管理戸数
北 海 道	3,156	3,486	173,237	10	22	1,078
東 北	1,880	1,960	109,721	2	2	175
関 東	49,445	61,170	3,079,079	216	295	22,624
信 越	430	450	26,422	113	173	19,368
北 陸	428	434	21,130	1	1	23
東 海	7,530	8,421	334,794	219	256	21,010
近 畿	16,352	20,700	1,257,652	36	42	3,843
中 国	2,900	3,001	143,525	3	3	307
四 国	1,010	1,012	53,683	4	4	179
九州・沖縄	7,612	8,152	378,898	9	15	533
合 計	90,743	108,786	5,578,141	613	813	69,140

資料:(一社)マンション管理業協会「マンション管理受託動向調査結果報告書」による。

注:平成27年4月1日現在

②受託管理物件の建物形態・用途、管理組合規模

建物形態・用途・管理組合規模		平成27年		平成28年	
		棟数比	戸数比	棟数比	戸数比
建物形態	単棟型	80.4%	83.2%	80.0%	82.8%
	団地型	19.6%	16.8%	20.0%	17.2%
建物用途	住居専用型	87.4%	83.8%	86.7%	84.0%
	複合用途型	12.6%	16.2%	13.3%	16.0%
管理組合規模	50戸未満	52.5%	29.8%	52.4%	29.7%
	100戸未満	23.3%	28.9%	23.4%	28.8%
	200戸未満	10.7%	18.6%	10.6%	18.6%
	200戸以上	13.6%	22.7%	13.6%	22.9%

資料:(一社)マンション管理業協会「マンション管理受託動向調査結果報告書」による。

③ 企業別分譲マンション管理受託戸数

(単位:戸)

順位	平成24年		平成25年		平成26年		平成27年		平成28年	
	企業名	戸数	企業名	戸数	企業名	戸数	企業名	戸数	企業名	戸数
1	日本ハウズイング	375,412	大京アステージ	415,249	大京アステージ	416,963	大京アステージ	424,717	大京アステージ	426,482
2	大京アステージ	256,377	日本ハウズイング	387,607	日本ハウズイング	396,177	日本ハウズイング	410,948	日本ハウズイング	425,026
3	東急コミュニティー	295,789	東急コミュニティー	298,227	東急コミュニティー	305,219	東急コミュニティー	318,263	東急コミュニティー	324,421
4	長谷工コミュニティ	231,297	長谷工コミュニティ	238,222	長谷工コミュニティ	249,397	長谷工コミュニティ	253,620	三菱地所コミュニティ	297,657
5	三井不動産住宅サービス	173,496	三井不動産住宅サービス	178,268	三井不動産レジデンシャルサービス	185,828	大和ライフネクスト	240,250	長谷工コミュニティ	260,572
6	三菱地所コミュニティ	167,525	三菱地所コミュニティ	171,809	三菱地所コミュニティ	178,118	三井不動産レジデンシャルサービス	191,171	大和ライフネクスト	249,018
7	日本総合住生活	163,031	住友不動産建設サービス	166,333	合人社計画研究所	174,622	三菱地所コミュニティ	182,897	三井不動産レジデンシャルサービス	197,308
8	合人社計画研究所	157,709	合人社計画研究所	165,634	住友不動産建設サービス	169,543	合人社計画研究所	182,326	合人社計画研究所	188,400
9	住友不動産建設サービス	157,309	日本総合住生活	162,516	日本総合住生活	158,045	住友不動産建設サービス	173,396	住友不動産建設サービス	179,640
10	大和ライフネクスト	136,710	大和ライフネクスト	141,535	大和ライフネクスト	147,487	日本総合住生活	155,721	日本総合住生活	158,676
11	コミュニティワン	127,736	コミュニティワン	134,891	コミュニティワン	139,543	コミュニティワン	141,324	コミュニティワン	149,636
12	野村リビングサポート	119,540	野村リビングサポート	124,788	野村不動産パートナーズ	131,386	野村不動産パートナーズ	138,748	野村不動産パートナーズ	146,160
13	丸紅コミュニティ	102,633	丸紅コミュニティ	104,602	丸紅コミュニティ	106,842	三菱地所丸紅住宅サービス	108,519	穴吹コミュニティ	103,613
14	ダイワサービス	76,748	ダイワサービス	79,147	ダイワサービス	84,819	穴吹コミュニティ	101,414	グローバルコミュニティ	83,282
15	伊藤忠アーバンコミュニティ	74,802	伊藤忠アーバンコミュニティ	76,787	グローバルコミュニティ	77,024	グローバルコミュニティ	80,239	伊藤忠アーバンコミュニティ	77,058

資料: マンション管理新聞社『マンション管理新聞』(各年5月25日付)による。

注1: 各年3月末時点。

注2: 部分管理、賃貸管理を除く。

④ 新規マンションの管理費

a 新規マンションの管理費等初期設定額 (2015年下半期)

区分	対象物件数 (件)	平均戸数 (戸)	㎡当平均 分譲価格 (万円)	㎡当平均 管理費 (円)	㎡当平均 修繕積立金 (円)	駐車場 使用料 (円)
北海道	21	80.6	58.9	133	78	19,165
東北	11	127.9	56.9	143	85	12,233
関東	335	134.8	85.6	212	95	19,144
東京23区	137	146.1	111.3	247	100	27,938
市部	43	153.0	68.5	183	92	14,509
南関東3県	149	119.6	69.4	191	92	14,464
東海	67	71.0	57.5	154	87	11,127
関西	113	134.3	63.9	146	84	17,027
大阪	67	134.9	60.0	135	80	18,129
兵庫	18	209.7	62.2	138	86	15,288
畿内3府県	28	84.5	74.0	178	92	15,052
中国	22	94.4	50.2	116	69	13,317
九州	33	76.9	55.0	97	80	12,936
全国	602	120.9	73.4	177	89	17,122

資料: マンション管理新聞社「マンション管理新聞」(1月5日付)による。

注: 2015年7月～12月に新規分譲された民間マンションが対象。

南関東3県とは、神奈川県・千葉県・埼玉県をいう。

畿内3府県とは、京都府・滋賀県・奈良県をいう。

㎡当平均金額は、1平方メートル当たりの各金額の平均(円)である。

駐車場使用料は、施設形態を問わず使用料を設定している全物件の平均月額である。

b 関東・近畿の㎡当たりの管理費の推移

(単位:円)

区分	2010年		2011年		2012年		2013年		2014年		2015年	
	上半期	下半期	上半期	下半期	上半期	下半期	上半期	下半期	上半期	下半期	上半期	下半期
関東	212	210	209	210	214	210	209	210	205	207	203	209
近畿	127	129	132	134	132	136	140	142	142	142	148	146
全国	176	172	173	171	171	173	171	175	169	171	165	177

資料: マンション管理新聞社「マンション管理新聞」(1月5日付)による。

c 管理形態別件数 (2015年下半期)

(単位:件)

区分	管理員通勤	24時間有人	巡回	形態未定	自主管理	未定・その他	合計
北海道	20	1	0	0	0	0	21
東北	11	0	0	0	0	0	11
関東	288	33	12	2	0	0	335
東海	47	2	18	0	0	0	67
関西	104	6	3	0	0	0	113
中国	19	2	0	0	0	1	22
九州	28	1	4	0	0	0	33
全国	517	45	37	2	0	1	602

資料: マンション管理新聞社「マンション管理新聞」(1月5日付)による。

注: 2015年7月～12月に新規分譲された民間マンションが対象。

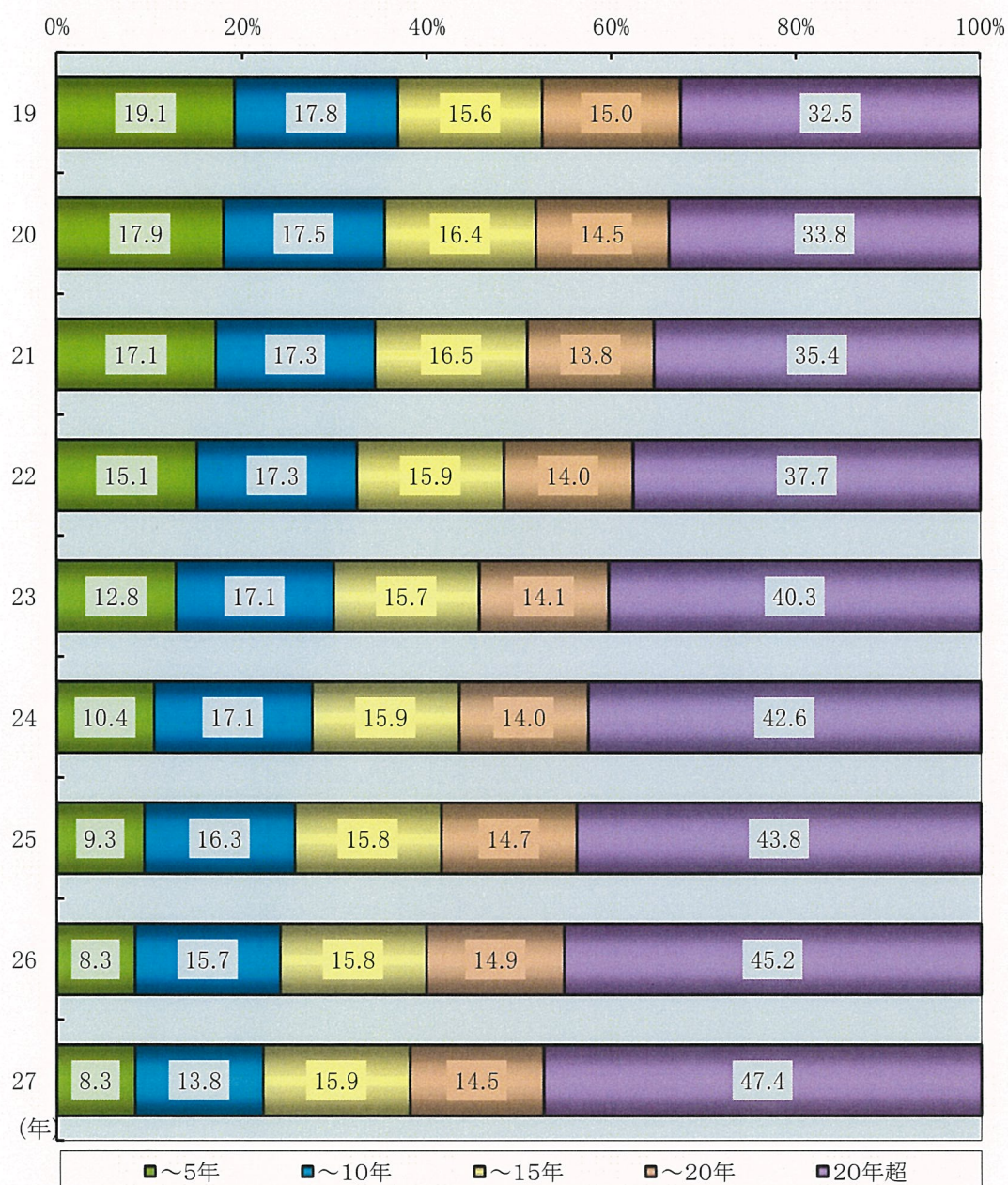
「管理員常駐(「住み込み」含む)」は、03年下半期以降存在しないので省かれている。

「形態未定」とは、管理会社への委託は決定しているが形態のみ未定をいう。

⑤ 分譲マンションストックの築後年数の状況

(単位:千戸)

年	19	20	21	22	23	24	25	26	27
～5年	1,010	978	962	861	739	613	561	511	520
～10年	938	953	970	990	992	1,010	980	964	863
～15年	825	892	925	908	911	938	952	970	990
～20年	794	788	776	802	816	825	883	915	903
20年超	1,717	1,840	1,988	2,152	2,338	2,511	2,636	2,772	2,957
合計	5,284	5,451	5,621	5,713	5,796	5,897	6,012	6,132	6,233



資料: (一社)マンション管理業協会「マンション管理受託動向調査結果報告書」による。

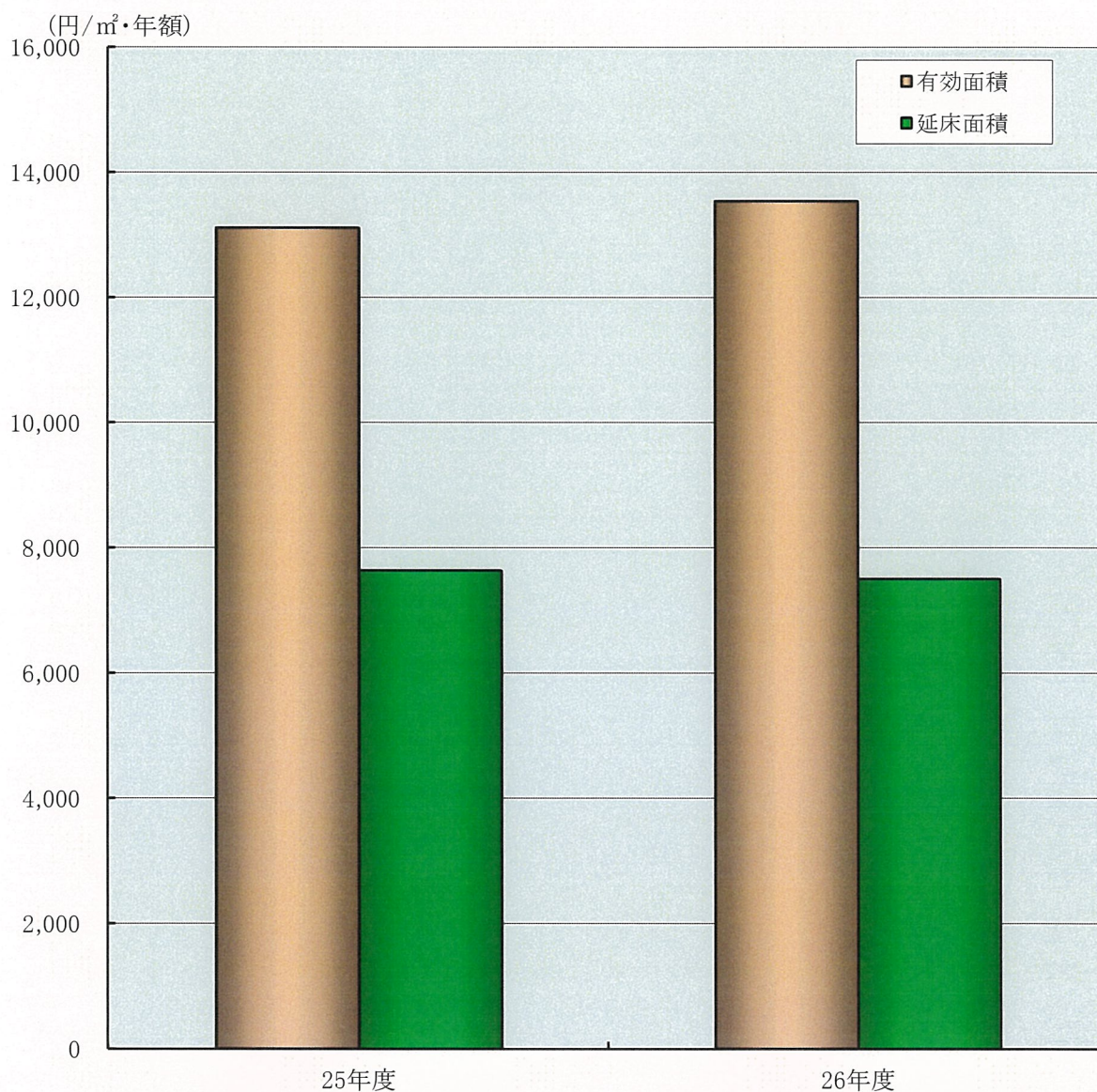
注: 築後年数状況は国土交通省推計による各暦年末の数値である

(2) ビルディングの管理費

① ビルの㎡あたり平均管理費の前年度比較

(金額:年額、単位:円/㎡)

年度	有効面積 (加重平均値)	年間上昇率	延床面積 (単純平均値)	年間上昇率	棟数
25年度	13,112	3.3%	7,638	-1.8%	125
26年度	13,542		7,503		



資料:(一社)東京ビルディング協会『ビルの運営管理に関する調査』のまとめによる。

注1 調査対象は、(一社)東京ビルディング協会の会員各社である。

注2 各年7月1日時点での最近1年間における実績である。

注3 前年と本年共に回答のあった棟での比較。

注4 加重平均は費用及び貸付有効面積(または延床面積)の合計値から運営管理費を算出したもの。
単純平均は各棟ごとに運営管理費を算出し、その合計値を棟数で割ったもの。

(詳しい集計方法は、(一社)東京ビルディング協会にお問合せください。)

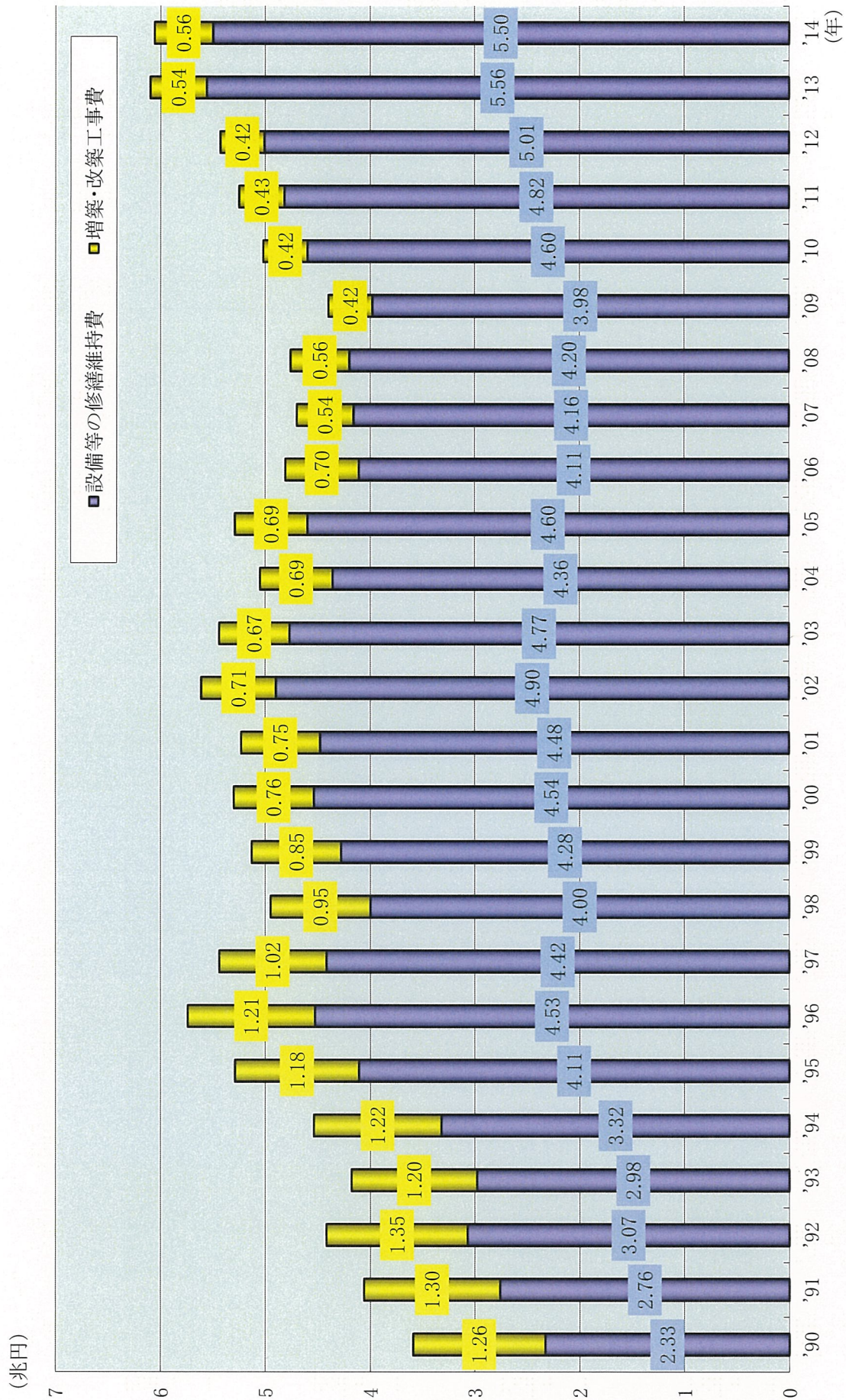
(3)賃貸住宅の管理

①企業別賃貸住宅管理戸数

順位	平成23(2011)年		平成24(2012)年		平成25(2013)年		平成26(2014)年		平成27(2015)年		平成28(2016)年	
	社名	管理戸数	社名	管理戸数	社名	管理戸数	社名	管理戸数	社名	管理戸数	社名	管理戸数
1	大東建託	645,030	大東建託	694,205	大東建託	747,163	大東建託	805,911	大東建託グループ	864,678	大東建託グループ	923,624
2	レオパレス21	571,656	レオパレス21	556,207	レオパレス21	546,204	レオパレス21	548,912	レオパレス21	554,948	積水ハウスグループ	565,471
3	積水ハウスグループ	472,570	積水ハウスグループ	489,967	積水ハウスグループ	506,353	積水ハウスグループ	526,276	積水ハウスグループ	545,757	レオパレス21	561,961
4	スターツグループ	297,195	スターツグループ	319,767	スターツグループ	361,163	大和リビング	385,537	大和リビング	428,597	大和リビング	462,997
5	大和リビング	273,810	大和リビング	297,948	大和リビング	340,609	スターツグループ	381,553	スターツグループ	400,047	スターツグループ	437,153
6	エイブル	183,810	エイブル	192,309	エイブル	203,555	エイブル	215,297	エイブル	230,189	エイブル	243,153
7	ハウスメイトグループ	166,340	ハウスメイトグループ	170,657	ハウスメイトグループ	175,954	ハウスメイトグループ	182,165	ハウスメイトグループ	189,992	東建コーポレーション	200,605
8	ミニテック	163,900	ミニテック	166,260	ミニテック	168,711	東建コーポレーション	176,259	東建コーポレーション	188,423	ハウスメイトグループ	196,125
9	東建コーポレーション	148,652	東建コーポレーション	153,936	東建コーポレーション	165,227	ミニテック	170,733	ミニテック	172,912	ミニテック	184,352
10	タイセイ・ハウジンググループ	80,056	タイセイ・ハウジンググループ	80,058	学生情報センター	85,000	学生情報センター	87,000	学生情報センター	87,700	学生情報センター	88,000
11	学生情報センター	79,600	学生情報センター	81,000	タイセイ・ハウジンググループ	81,558	タイセイ・ハウジンググループ	83,147	タイセイ・ハウジンググループ	83,630	タイセイ・ハウジンググループ	84,466
12	アパマンジョップホールディングス	67,240	エイブル保証	72,898	エイブル保証	76,187	エイブル保証	77,000	エイブル保証	78,000	東急住宅リース	79,009
13	東急不動産グループ	66,291	東急不動産グループ	66,936	東急不動産グループ	69,263	東急不動産HD	73,103	東急住宅リース	74,890	旭化成不動産レジデンス	75,118
14	常口アトム	58,362	常口アトム	62,330	常口アトム	64,542	常口アトム	63,929	パナホームグループ	66,070	パナホームグループ	69,962
15	アムス・インターナショナル	55,442	アパマンジョップホールディングス	62,086	アパマンジョップホールディングス	60,088	パナホーム不動産	62,225	旭化成不動産レジデンス	63,567	日本管理センター	69,902

資料:全国賃貸住宅新聞社「週刊全国賃貸住宅新聞」による。

(4)住宅リフォームの市場規模



資料: (公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターの資料による。

(5)住宅リフォーム・リニューアル 受注件数と受注高

①建築物リフォーム・リニューアル工事受注高(全数推定)の推移

(単位:億円)

区 分	24年度	25年度		26年度		27年度
	下半期	上半期	下半期	上半期	下半期	上半期
住宅に係る工事	18,590	22,452	25,786	19,868	17,970	20,796
前年同期比	13.3	49.8	38.7	▲ 11.5	▲ 30.3	4.7
非住宅建築物に係る工事	28,729	35,677	26,168	31,244	30,522	39,098
前年同期比	9.8	25.4	▲ 8.9	▲ 12.4	16.6	25.1
合計(半期)	47,319	58,129	51,954	51,111	48,492	59,894
前年同期比	11.1	33.8	9.8	▲ 12.1	▲ 6.7	17.2
合計(年度)	90,771	110,083		99,603		-
前年同期比	6.7	21.3		▲ 9.5		-

資料:国土交通省「建築物リフォーム・リニューアル調査報告」による。

注1:上半期は各年度4月1日～9月30日までの期間。下半期は10月1日～翌年3月31日までの期間。

注2:復元集計のため、丸め誤差により「計」は必ずしも一致しない。

②工事種別 建築物リフォーム・リニューアル工事受注件数・受注高(全数推定)の推移

(単位:件、億円)

区 分			24年度	25年度		26年度		27年度
			下半期	上半期	下半期	上半期	下半期	上半期
合 計	計	受注件数	2,625,118	2,835,125	3,795,776	2,696,783	2,395,705	2,562,041
		受注高	47,319	58,129	51,954	51,111	48,492	59,894
	増築	受注件数	15,773	19,713	28,741	17,520	23,148	23,259
		受注高	2,242	3,465	2,733	3,994	2,747	3,380
	一部改築	受注件数	111,514	45,680	100,155	72,461	86,241	106,423
		受注高	4,282	2,877	3,279	4,994	4,805	5,770
	改築	受注件数	2,497,831	2,769,733	3,666,880	2,606,803	2,286,315	2,432,360
		受注高	40,794	51,788	45,942	42,124	40,939	50,744
うち住宅に係る工事	計	受注件数	1,995,357	1,861,226	2,923,934	2,027,077	1,561,125	1,622,463
		受注高	18,590	22,452	25,786	19,868	17,970	20,796
	増築	受注件数	10,254	12,960	10,911	10,758	18,702	15,972
		受注高	660	957	621	944	639	933
	一部改築	受注件数	74,736	33,011	58,407	51,611	42,416	78,884
		受注高	1,474	1,118	1,262	1,841	1,369	1,839
	改築	受注件数	1,910,366	1,815,255	2,854,617	1,964,708	1,500,008	1,527,607
		受注高	16,455	20,377	23,903	17,082	15,962	18,024

資料:国土交通省「建築物リフォーム・リニューアル調査報告」による。

注1:上半期は各年度4月1日～9月30日までの期間。下半期は10月1日～翌年3月31日までの期間。

注2:「増築」「一部改築」「改築」「合計」別に独立して推計しているため、丸め誤差により「計」は必ずしも一致しない。

③目的別 住宅に係るリフォーム・リニューアル工事受注件数(全数推定、複数回答)の推移
(単位:件)

区 分	24年度	25年度		26年度		27年度
	下半期	上半期	下半期	上半期	下半期	上半期
計	2,434,131	2,257,086	3,623,918	2,524,971	1,902,901	2,080,850
劣化や壊れた部位の更新・修繕	1,651,547	1,585,187	2,399,624	1,684,868	1,270,868	1,342,883
省エネルギー対策	205,336	152,950	305,853	226,913	158,819	190,041
高齢者・身体障害者対応	149,427	133,002	231,679	153,520	111,480	147,954
防災・防犯・安全性向上	85,852	71,060	125,691	95,134	83,096	94,129
用途変更	8,270	14,586	40,017	24,834	19,478	23,450
耐震性向上	74,899	50,867	84,435	62,501	36,532	49,444
屋上緑化、壁面緑化	2,084	3,251	2,142	764	1,148	4,411
アスベスト対策	2,811	1,302	1,714	632	1,927	235
その他	200,871	216,017	355,735	252,673	159,191	208,050
不明	53,034	28,863	77,027	23,132	60,363	20,253

資料:国土交通省「建築物リフォーム・リニューアル調査報告」による。

注1:上半期は各年度4月1日～9月30日までの期間。下半期は10月1日～翌年3月31日までの期間。

注2:丸め誤差により「計」は必ずしも一致しない。

(6)増改築・改修工事等、耐震改修工事

① 腐朽・破損の有無、住宅の増改築・改修工事等別持ち家数(平成21年以降)

(単位:1,000戸)

	総数	増改築・改修工事等をした								東日本大震災による被災箇所の改修工事をした	増改築・改修工事等をしていない
		総数 (注1)	増築・間取りの変更	台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事	天井・壁・床等の内装の改修工事	屋根・外壁等の改修工事	壁・柱・基礎等の補強工事	窓・壁等の断熱・結露防止工事	その他の工事		
総数	32,238	9,262	861	4,786	2,417	3,591	496	690	3,608	573	22,976
腐朽・破損あり	2,226	627	57	344	150	211	30	32	252	44	1,599
腐朽・破損なし	30,012	8,635	805	4,442	2,266	3,380	466	658	3,355	529	21,377
<割合(%)>											
総数	100.0	28.7	2.7	14.8	7.5	11.1	1.5	2.1	11.2	1.8	71.3
腐朽・破損あり	100.0	28.2	2.5	15.5	6.8	9.5	1.4	1.4	11.3	2.0	71.8
腐朽・破損なし	100.0	28.8	2.7	14.8	7.6	11.3	1.6	2.2	11.2	1.8	71.2

資料:総務省統計局「住宅・土地統計調査結果」<平成25年>による。

注1:複数回答であるため、内訳の合計とは必ずしも一致しない。

② 住宅の耐震診断の有無、耐震改修工事の状況別持ち家数(平成21年以降)

(単位:1,000戸)

	総数	耐震改修工事をした						耐震改修工事をしていない
		総数 (注1)	壁の新設・補強	筋かいの設置	基礎の補強	金具による補強	その他	
総数	32,238	691	316	239	244	291	143	31,547
耐震診断をしたことがある	2,723	322	177	158	151	161	58	2,401
耐震性が確保されていた	2,333	194	101	91	101	91	40	2,138
耐震性が確保されていなかった	390	128	76	67	50	70	19	262
耐震診断をしたことはない	29,515	369	139	81	93	130	85	29,146
<割合1(%)>								
総数	100.0	2.1	1.0	0.7	0.8	0.9	0.4	97.9
耐震診断をしたことがある	100.0	11.8	6.5	5.8	5.5	5.9	2.1	88.2
耐震性が確保されていた	100.0	8.3	4.3	3.9	4.3	3.9	1.7	91.7
耐震性が確保されていなかった	100.0	32.7	19.5	17.3	12.7	17.9	4.8	67.3
耐震診断をしたことはない	100.0	1.3	0.5	0.3	0.3	0.4	0.3	98.7
<割合2(%)>								
総数	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
耐震診断をしたことがある	8.4	46.6	56.0	66.1	61.9	55.3	40.8	7.6
耐震性が確保されていた	7.2	28.1	31.9	37.9	41.5	31.3	27.6	6.8
耐震性が確保されていなかった	1.2	18.5	24.1	28.1	20.4	24.0	13.1	0.8
耐震診断をしたことはない	91.6	53.4	44.0	34.0	38.1	44.7	59.2	92.4

資料:総務省統計局「住宅・土地統計調査結果」<平成25年>による。

注1:複数回答であるため、内訳の合計とは必ずしも一致しない。

注2:割合1は、住宅の耐震診断の有無別にみた耐震改修工事の状況が占める割合

注3:割合2は、住宅の耐震改修工事の状況別にみた耐震診断の有無が占める割合