週刊
全国賃貸住宅新聞

2021年 7・26 No.1470
毎週月曜日発行
発行所　㈱全国賃貸住宅新聞社　亀岡大郎販材班グループ
東京都中央区銀座8−12−15
TEL 03(3543)6494(代表)
03(3543)6761(編集部) http://zenchin.com
大阪市北区中之島2−3−18　TEL 06(6220)0075
発行人　加覧光次郎　年間購読料17,000円

2021 管理戸数ランキング1063社

1位 大東建託グループ（東京都港区）


小林　克満　社長(60)

117万4264戸
昨年 113万218戸/1位

サブリース戸数 116万1858戸

21年3月期の不動産事業（管理・仲介含む）の売り上げが1兆円超え。今期は管理戸数120万2200戸を計画。入居者向けに生活総合プラットフォームを構築し、オンラインでの生活関連サービス提供を拡大。



2位 積水ハウスグループ（大阪市）


仲井 嘉浩 社長(56)

65万7190戸
昨年 63万9780戸/2位

サブリース戸数　非公開



20年2月、積和不動産から積水ハウス不動産に社名変更し、積水ハウスグループとしてのブランド強化を図る。都心部中心の競争力のある物件の借り上げが多く、入れ替え時にリフォームとともに家賃を増額するなどの提案も強化。

3位 スターツグループ（東京都中央区）


磯﨑 一雄社長(58)

61万2953戸
昨年 59万2018戸/3位

サブリース戸数 2万6153戸



グループで建築した賃貸住宅の管理も行い、安定的に受託を伸ばす。オーナーや入居者向けにウェブ上で手続きや確認ができるサービスを提供。

4位 大和リビング（東京都新宿区）


匝瑳 繁夫 社長(59)

60万428戸
昨年 58万4865戸/4位

サブリース戸数 55万5438戸

大和ハウスグループの賃貸住宅管理会社。AIスピーカーを備えた賃貸住宅を提供。家具・家電のレンタルやインターネット通販など入居者向けのサービスを拡充する。

5位 レオパレス21（東京都中野区）


宮尾 文也 社長(61)

57万3673戸
昨年 57万5798戸/5位

サブリース戸数 57万1726戸

施工不備アパートの改修を進め、入居率向上を目指し、経営立て直しを進める。新型コロナウイルス下で低調な法人・外国人顧客の取り戻しを図る。

6位 東建コーポレーション（愛知県名古屋市）


左右田 稔 社長(73)

25万5416戸
昨年 24万6822戸/6位

サブリース戸数　24万60戸

賃貸物件サイト「ホームメイト」の全面改修や集客の見込める場所での仲介店舗の出店を強化し、入居募集活動を充実。

7位 ハウスメイトグループ（東京都豊島区）


井関　豊 社長(55)

23万676戸
昨年 22万4103戸/7位

サブリース戸数 11万3866戸

建物維持管理をワンストップサービスで提供。入居者専用のウェブサービス「お部屋+（プラス）」で入居者満足度を高め長期入居につなげる。

8位 東急住宅リース（東京都新宿区）


三木 克志 社長(61)

10万6879戸
昨年 9万8877戸/11位

サブリース戸数 2万6040戸

東急不動産ホールディングスグループで賃貸住宅管理を担う。機関投資家からのプロパティマネジメント受託に強み。デジタルシフトを積極的に推進する。

9位 旭化成不動産レジデンス（東京都千代田区）


兒玉 芳樹 社長(60)

10万6094戸
昨年 10万784戸/10位

サブリース戸数 9万7699戸

旭化成ホームズグループ。「ヘーベルメゾン」で都市部を中心に管理受託。都市型マンションの開発やシニア向け賃貸住宅「ヘーベルVillage（ヴィレッジ）」で管理拡大。

10位 ビレッジハウス・マネジメント（東京都港区）


山下 明男 会長(59)

10万5478戸
昨年 10万5166戸/9位

サブリース戸数 10万5478戸

旧雇用促進住宅を取得し再生。セーフティネット住宅への登録も進める。「ビレッジハウス」ブランドで幅広い入居者層の獲得を目指す。

業法施行は有償管理拡大の好機

賃貸管理の歴史が変わった。賃貸住宅管理業適正化法（以下、管理業法）の施行という、記念の年となった2021年の「管理戸数ランキング」には、全国の賃貸管理会社1063社が顔をそろえた。業法ができたことにより、管理が有償のビジネスとして社会で認知を得る好機となる。同時に、管理会社が果たす役割も大きいことを忘れてはならない。日本の住インフラを担う存在であることを再認識し、入居者と建物を適切に管理していく能力を身に付けることが急務となる。

本紙恒例の大型企画である管理戸数ランキングでは、大東建託グループ（東京都港区）が新型コロナウイルス下においても4万4044戸増やし、トップを独走する。6位までの上位は前回と顔ぶれが変わらず、施工不備問題で苦しむレオパレス21（東京都中野区）を除く各社が管理戸数を伸ばした。前回8位のミニテック（東京都港区）は無回答で不在となり、10位内に入ったのが前回11位の東急住宅リース（東京都新宿区）だ。管理戸数を8002戸増やし、8位にランクインした。

管理業法が施行され、法の下に賃貸管理が業として認められた。ただ、一口に管理会社といっても、会社ごとに事業の在り方、管理物件やオーナーの特徴、業務内容はまさに十人十色だ。

ランキングとともに掲載する19面に及ぶ特集のテーマは「賃貸管理会社の大分析」。管理戸数ランキングのアンケート取材の回答を基に各企業の業態を数値で分析。

加えて成長する企業の営業戦略など、個性的な管理会社の姿も伝えていく。

≪今週の主な内容≫

1～19面　管理戸数ランキング
25面　企業研究　三好不動産
三好修社長
26面　インタビュー
ＦＰコミュニケーションズ
浦田健社長
31～33面　アウトソーシングサービス特集
52面　インタビュー
日本賃貸住宅管理協会
塩見紀昭会長

2000戸未満企業、管理伸び鈍化

管理戸数ランキング2021 1063社

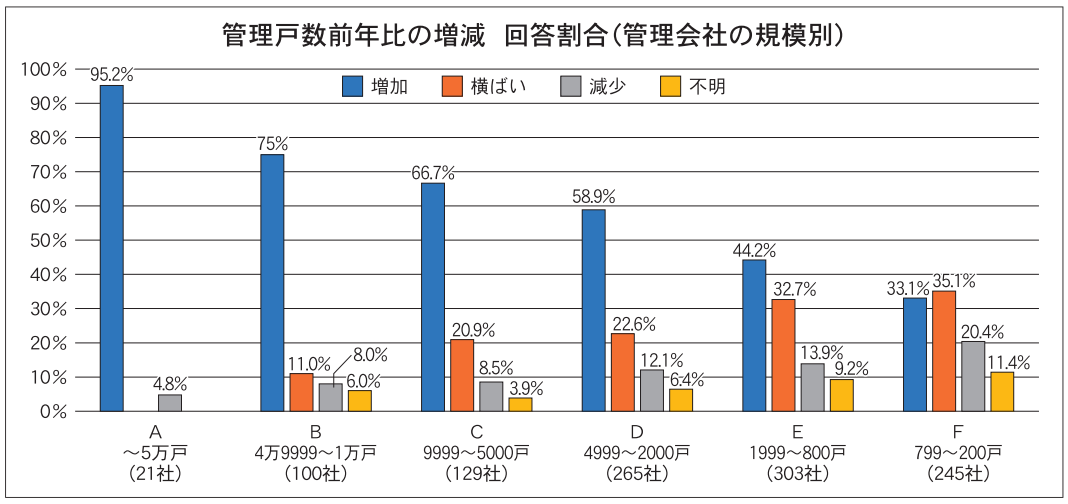
今回の「管理戸数ランキング」の特集では、各企業の、事業別売り上げの構成比をグラフとともに紹介。管理物件の傾向、管理業務の詳細、オーナー数まで分析し、管理会社の実態を数値とともに伝えていく。

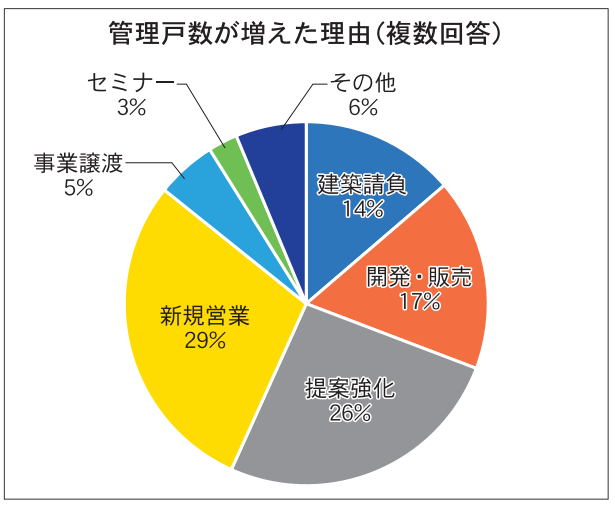
アンケート取材の結果を分析していこう。管理戸数の増減に関しては、大手の増加傾向が継続した一方、小規模な会社は、横ばいの回答が増加の割合を上回った。

管理戸数5万戸以上の回答企業（グループA）は、管理が「増加」との回答は95・2％と20年の回答よりも4・3ポイント上昇した。「増加」との回答は、1万～4万9999戸の回答企業（B）が75％、5000～9999戸の回答企業（C）では66・7％、2000～4999戸の回答企業（D）は58・9％、800～1999戸の回答企業（E）は44・2％、200～799戸の回答企業（F）で33・1％と、戸数規模が小さくなるにつれ、増加の割合は減る。

企業では、「横ばい」が35・1％と増加の割合を上回った。管理戸数「増加」の理由として、全体では「新規営業」の回答が最も多く29％、次いで「提案強化」が26％、「開発・販売」が17％、「建築請負」14％となった。

今回の特集では、管理戸数が伸びた会社の事業モデルを経営指標から読み解いていく。なお、売り上げは各社の前期の年間売上高を記載している。商圏、物件の傾向、オーナーの属性なども数値とともに伝える。さらに賃貸管理はどのような業務内容を含むのかなども聞いた。





≪管理戸数ランキングの集計方法≫

管理戸数ランキングは21年３月末時点の管理戸数について、各社の申告をもとに作成。アンケートの回収期間は５月下旬から７月上旬まで。全国約3800社の管理会社にＦＡＸ・メール・ウェブでアンケート取材を実施し、1178社から回答を得た。ランキングには管理戸数200戸以上の会社を掲載。21年は1063社だった。

【定義】
管理戸数は家主から毎月一定の管理手数料を徴収し（有償管理）、家賃回収などの金銭管理や建物や入居に関わる管理を行っている賃貸住宅が対象。サブリース物件・社有物件を含む。無償管理、建物管理のみの物件、専任媒介物件、社宅管理代行は対象外。

【対象】
賃貸マンション・アパート・戸建てとし、駐車場や店舗、オフィスビル、倉庫、トランクルームは含まない。

※500位までに関しては、20年の管理戸数実績と比較し「↗」「→」「↘」を記載。20年回答がなかった企業に関しては、「―」と表記した。

≪5万戸以上≫

グループの建築堅調、管理5・2％増

旭化成不動産レジデンス

旭化成不動産レジデンス（東京都千代田区）の管理戸数は10万6094戸で、5・2％増加した。旭化成ホームズが建設する賃貸住宅「ヘーベルメゾン」の竣工が堅調に推移したことに伴って管理も伸長した。

売上高は1701億円で、12％増加。内訳は賃貸管理が70％、分譲マンションの販売が25％、賃貸・売買仲介その他が5％だった。6月1日時点で従業員は579人で、仲介・賃貸事業本部の所属は343人。

5月末時点でサブリースが管理物件の92％を占め、一般管理が8％。管理物件は1都3県と静岡、愛知、三重、岐阜、京都、大阪、兵庫、和歌山、岡山、広島、福岡の駅徒歩20分圏内の物件が中心となっている。

管理物件の95％が、旭化成ホームズで建築した軽量鉄骨・重量鉄骨マンション「ヘーベルメゾン」で、1棟当たりの平均戸数は5・9戸。単身向けとファミリー向けの比率はそれぞれ43％と57％。平均家賃は9万4000円で、入居者は学生から社会人、ファミリーなど。オーナー数は非開示としている。

賃貸管理事業売り上げは1189億円。内訳は、サブリース家賃、リフォーム、礼金・更新料、巡回清掃費を含む。

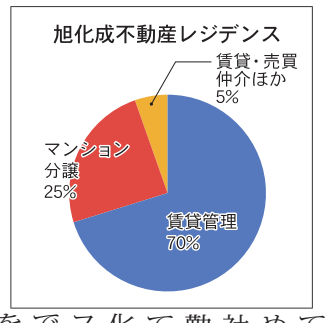
1戸当たりの管理費は3000～6000円で、清掃回数やエレベーターの設置の有無などで管理費が変わってくる。

1年半前から入居申し込みのウェブ化に取り組んでおり、ウェブ化がほぼ完了した。また、入居テナント向けに解約をウェブ上で行えるサービスを導入した。

コロナ禍において旭化成ホームズグループとして、テレワークを進め、本社などでは出社率を制限し、在宅勤務を特別措置として継続している。旭化成不動産レジデンスでは、特定の支店でフリーアドレス制を実施している。

管理の品質向上に向けて、巡回内容や清掃の詳細を規定し、顧客満足度を人事評価の基準に盛り込むことで管理の品質向上を図っている。

今後の賃貸管理ビジネスについて仲介・賃貸営業本部の大盛基之次長は「顧客が求めるサービスのレベルは向上し、人口減少で入居率を維持することが難しくなっていくと考えている。そのような環境下で、良質な住宅を供給することがこれまで以上に求められていくだろう」と語った。



常口アトム

管理物件の入居率向上に意欲

北海道全域を中心に5万6873戸管理する常口アトム（北海道札幌市）は、20年対比で管理戸数が282戸増加した。営業推進部の杉本健太朗部長は「自社としては横ばいという印象。戸数の増



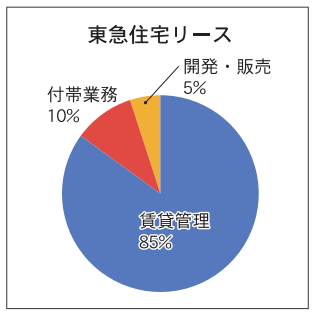
順位	社　名	代表者	所在地	管理戸数	昨年実績	昨年比
11	生和コーポレーション	黒田 順一	大阪府大阪市	10万620	9万1493	↗
12	長谷工ライブネット	永谷 祥史	東京都港区	9万9066	9万2495	↗
13	日本管理センター	武藤 英明	東京都千代田区	9万6086	8万6805	↗
14	リロパートナーズ	髙井 健蔵	東京都新宿区	9万4046	6万8044	↗
15	タイセイ・ハウジーホールディングス	赤間健一郎	東京都渋谷区	9万3972	9万935	↗
16	APAMAN	大村 浩次	東京都千代田区	9万422	8万6475	↗
17	パナソニック ホームズグループ	井上 二郎	大阪府豊中市	8万9097	8万5248	↗
18	ジェイ・エス・ビー	近藤 雅彦	京都府京都市	7万6612	7万3150	↗
19	三井不動産レジデンシャルリース	疋田 武人	東京都新宿区	7万2293	6万9073	↗
20	常口アトム	三戸 篤人	北海道札幌市	5万6873	5万6591	↗
21	積水化学工業	加藤 敬太	東京都港区	5万5642	5万4662	↗
22	学生情報センター	吉浦 勝博	京都府京都市	4万8200	4万7500	↗
23	LIXILリアルティ	田島 純人	東京都台東区	4万5100	4万8100	↘
24	山晃住宅	前田 昌孝	奈良県北葛城郡	4万4550	4万4005	↗
25	アレップス	新田 泉	東京都千代田区	4万4535	4万2668	↗
26	共立メンテナンス	中村 幸治	東京都千代田区	4万1311	4万1534	↘
27	MDI	井村 航	東京都中央区	4万924	3万7128	↗
28	シノケンファシリティーズ	篠原 英明	福岡県福岡市	3万9283	3万7590	↗
29	松本ビル管理	藤本 正弘	大阪府大阪市	3万9200	3万9100	↗
30	別大興産	伊勢戸英世	大分県別府市	3万8975	3万6459	↗
31	住友林業レジデンシャル	檜垣 隆久	東京都新宿区	3万8703	3万7433	↗
32	三好不動産	三好 修	福岡県福岡市	3万7370	3万5810	↗
33	ミサワホーム不動産（ミサワホームグループ）	岡村 康晴	東京都新宿区	3万6541	3万5985	↗
34	三井ホームエステート	谷川 裕一	東京都千代田区	3万6382	3万6049	↗
35	木下の賃貸	尾﨑 浩司	東京都新宿区	3万5088	3万4530	↗
36	リブマックスプロパティマネジメント	有山 憲	東京都港区	3万4867	3万5104	↘
37	大京穴吹不動産	森本 秀樹	東京都渋谷区	3万2188	3万3103	↘
38	宅都ホールディングス	太田 卓利	大阪府大阪市	3万	3万200	↘
39	髙松エステート	藤田 広文 小松 晋治	東京都千代田区 大阪府大阪市	2万9995	2万7855	↗
40	ハッピーハウス	上村 英輔	福岡県福岡市	2万9200	2万8579	↗
41	フジ・アメニティサービス	宮脇 宣綱	大阪府岸和田市	2万8098	2万5675	↗
42	良和ハウス	和田 伸幸	広島県広島市	2万7430	2万5231	↗
43	三井不動産リアルティ	遠藤 靖	東京都千代田区	2万5703	2万6803	↘
44	長栄	長田 修	京都府京都市	2万5221	2万4843	↗
45	オンテック	酒井 俊子	愛知県小牧市	2万4951	2万4734	↗
46	明和不動産管理(MILIVE GROUP)	川口 圭介	熊本県熊本市	2万4937	2万4384	↗
47	Robot Home	古木 大咲	東京都渋谷区	2万4675	2万4608	↗
48	ユニホー	丹羽 紀人	愛知県名古屋市	2万4493	2万3771	↗
49	日本財託管理サービス	重吉 勉	東京都新宿区	2万3696	2万2758	↗
50	日本住宅流通	康 京一	大阪府大阪市	2万3563	2万1636	↗

管理8000戸超増加
機関投資家からの受託好調

東急住宅リース



東急住宅リース（東京都新宿区）
三木克志社長(61)



東急住宅リース（東京都新宿区）は、管理戸数が8002戸増の10万689戸となり、初の10万戸を達成した。機関投資家の投資意欲が旺盛で、機関投資家からの受託による増加が5600戸と約7割を占めた。

同社の売上高は550億1800万円で、売上の内訳は賃貸管理が85%、付帯業務が10%、不動産開発・販売が5%。賃貸管理の売上の内訳は非開示。派遣社員を含む従業員は約1200人で、一般管理部門や受託部門を除いた賃貸管理に関わる人数は約970人。

商圏は首都圏中心。管理物件は戸数ベースで1棟マンション80%、区分マンション17%、ほか3%。入居者属性は法人が30%、個人が70%、全体のうち、単身者向けが70%、ファミリー向けが30%だ。サブリースは2万6040戸で全体の25%程度を占める。

一般管理の業務内容はオーナー提案、入居者対応、入居者募集、家賃収納代行、工事管理などを含む。管理費は代行物件ごとで月額家賃の3~5%。建物管理は清掃や設備管理などに対応している。

三木克志社長は「生産性の向上とデジタルシフトを推進するため、テレワークの体制整備と並行し、業務のオンライン化を進めている」と話す。

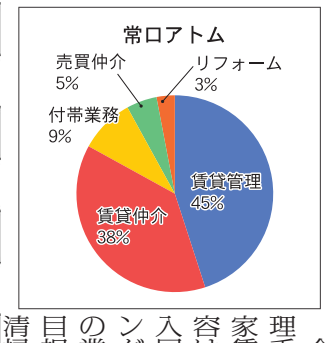
4月にDX推進室を設置し、リーシング関連の業務やペーパーレス化などを順次導入する。一方、オフィスではリアルなコミュニケーションの場としての機能を高めていく。

SDGs関連の取り組みは検討中。三木社長は「令和の時代は、社会にどう貢献できるかが問われる」と語る。

賃貸管理業の中でDXが可能となる業務の検討を開始した。契約関連手続きのウェブ化では、新規申し込みと解約に加えて更新契約に対応する。

社内のテレワーク率は3割程度で定着。1年に6000~8000戸のペースで管理が増えていく中でもオフィスを拡大せず、フリーアドレス制を順次導入。22年度に本格導入する。一方、オフィスではリアルなコミュニケーションの場としての機能を高めていく。

SDGs関連の取り組みは検討中。三木社長は「令和の時代は、社会にどう貢献できるかが問われる」と語る。



加ではなく、既存の管理物件の入居率を高めることに注力している」と話す。今後も入居率の向上と既存オーナーの満足度アップに取り組んでいく。

売上高（非開示）のうち、売上構成比は賃貸管理が45%、賃貸仲介が38%、付帯業務が9%、売買仲介が5%、リフォームが3%。全従業員は194人（パートを含む）おり、その中で管理事業の従事者は25人となっている。

同社の商圏は、北海道全域と、青森県、岩手県、宮城県だ。管理を受託するオーナーの属性は、地主系が8割、投資家系が2割。

同社の賃貸管理の事業は、一般管理手数料、契約事務手数料、清掃費、24時間駆けつけサービス、原状回復工事、リフォーム、補修、物件巡回を含む。全て一般管理で管理手数料は原則月額家賃の5%。業務内容は家賃収入代行、入居者対応、リーシング業務。建物管理の業務としては簡易目視点検は自社で、清掃や定期点検などは外部の施工会社に委託して行っている。

管理物件の半数が築20年以上で、そのうち3割以上が築30年以上。リフォーム提案を強化するべく、19年にソリューション営業部を新設した。40人が在籍し、既存オーナーに対し建て替え、相続、リフォームの提案数を重ね、空室対策を実施し、入居率の改善を図っている。

今後の方針について、杉本部長は「管理事業の売り上げで考えると、空室を1戸埋めることと新規を1戸獲得することは同じ意味を持つ。現在の入居率は90%。約500戸以上の空室を解消することに注力していきたい」と語った。

NURO　マンションインターネットは通信品質で選ぶ時代へ

ソニーの一括マンションインターネット

NURO光 Connect

ソニーネットワークコミュニケーションズコネクト株式会社
(集合住宅向けに高品質インターネットと先進のスマートホームソリューションの普及を目的に設立されたソニーグループの会社です)

お問合せ先
TEL 03-4446-5011　9:30～18:00(土日祝・年末年始を除く)
メール info@sonyncc.co.jp
ホームページ https://sonyncc.co.jp/cp2/

テレワークも快適！

下り最大2Gbps※1の超高速インターネットを物件コンセプトに応じご提案いたします。

棟内オール光配線方式

超高速無線LAN標準装備
最新規格Wi-Fi6(IEEE802.11ax)対応

先進のソニーIoTサービスのご提案※2

※1「2Gbps」という通信速度は、ネットワークから宅内終端装置へ提供する技術規格上の下りの最大速度です。お客さまが使用する個々の端末機器までの通信速度を示すものではありません。端末機器1台における技術規格上利用可能な最大通信速度は、有線接続(1000BASE-T1ポート利用)時で概ね1Gbps、無線接続時で概ね1.3Gbpsです。(IEEE802.11acの場合の速度です。弊社が設置する宅内終端装置の機種により対応していない場合があります。)速度は、お客さまのご利用環境(端末機器の仕様等)や回線混雑状況等により、低下する場合があります。
※2 ソニー及びソニーグループが提供するIoTサービスです。
◎NURO 光 Connectは、契約期間7年間でのお申し込みが条件となります。なお、7年間の契約満了後は、1年ごとに自動的に契約が更新されます。
◎契約期間内に解約される場合は、残存期間分の月額料金の総額を一括でご請求させていただきます。
◎サービス提供エリアは、北海道、関東(東京、神奈川、埼玉、千葉、茨城、栃木、群馬)、東海(愛知、静岡、岐阜、三重)、関西(大阪、兵庫、京都、滋賀、奈良)、中国(広島、岡山)、九州(福岡、佐賀)です。
(一部エリアを除く)

SONY