

## マンション管理市場に関する調査結果 2010

### 【調査要綱】

矢野経済研究所では、次の調査要綱にてマンション管理市場の調査を実施した。

1. 調査期間:2010年1月～4月
2. 調査対象:マンション管理事業者(11社)
3. 調査方法:当社専門研究員による直接面談、及び文献調査併用

#### <本調査におけるマンション管理市場とは>

本調査におけるマンション管理市場とは分譲マンションの管理市場を指す。マンション管理費市場は、管理費をベースに推計した(除、修繕積立金)。また、共用部修繕工事市場規模は分譲マンション共用部に係る修繕工事の市場規模として推計した。

### 【調査結果サマリー】

#### ◆ マンション管理費市場規模は、2008年5,440億円、2009年5,621億円と推計

2008年のマンション管理費市場の市場規模(管理費ベース)は5,440億円(前年比5.4%増)、2009年は5,621億円(同3.3%増)と推計した。

#### ◆ マンション管理費市場規模の短・中期的な見通しは、2010年5,729億円、2011年5,847億円と予測

2010年のマンション管理費市場の市場規模は5,729億円(前年比1.9%増)、2011年は5,847億円(同2.1%増)と予測する。

#### ◆ 共用部修繕工事市場規模は、2008年5,024億円、2009年5,746億円と推計

2008年の共用部修繕工事市場の市場規模は5,024億円(前年比7.5%増)、2009年は5,746億円(同14.4%増)と推計した。

#### ◆ 共用部修繕工事市場規模の短・中期的な見通しは、2014年までに約6,000億円まで拡大すると予測

築年数別のマンションストック数と工事部位別の修繕周期との関係から2010年、2011年は若干落ち込むものの2014年までに6,038億円まで拡大すると予測する。

#### ◆ 資料体裁

資料名:「2010年版 マンション管理の市場展望と事業戦略」  
発刊日:2010年5月28日  
体裁:A4判 284頁  
定価:126,000円(本体価格120,000円 消費税等6,000円)

#### ◆ 株式会社 矢野経済研究所

所在地:東京都中野区本町2-46-2 代表取締役社長:水越 孝

設立:1958年3月 年間レポート発刊:約250タイトル URL: <http://www.yano.co.jp/>

本件に関するお問合せ先(当社HPからも承っております <http://www.yano.co.jp/>)

(株)矢野経済研究所 営業本部 広報宣伝グループ TEL:03-5371-6912 E-mail: [press@yano.co.jp](mailto:press@yano.co.jp)

本資料における著作権やその他本資料にかかる一切の権利は、株式会社矢野経済研究所に帰属します。  
本資料内容を転載引用等されるにあたっては、上記広報宣伝グループ迄お問合せ下さい。

## 【 調査結果の概要 】

### 1. 市場概況と将来展望

2009年のマンション管理費市場規模(管理費ベース)は5,621億円(前年比3.3%増)と推計した。マンション管理費市場は新築分譲マンション着工戸数の堅調な伸びにより2003年以降、年率6~7%で成長してきたが、昨今の不動産市況の低迷及び外部環境の悪化により2009年以降の伸び率は2%程度に落ち込むと推測する。2010年は5,729億円(前年比1.9%増)、2011年は5,847億円(前年比2.1%増)と予測する<図表1>。

また、2009年の共用部修繕工事市場規模は5,746億円(同14.4%増)と推計した。築年数別のマンションストック数と工事部位別の修繕周期との関係から2010年、2011年は若干落ち込むものの2014年までに6,038億円まで拡大、共用部修繕工事市場規模がマンション管理費市場規模を上回ると予測する<図表3>。

### 2. 大手管理会社の集中度高まる

2008年の市場規模を5,440億円とすると、同年の管理戸数、および管理部門売上をベースとした上位10社のシェアは44.2%、上位11~20社で14.5%、上位21~30社で6.8%、それ以外で34.5%と推定する<図表2>。

今後の市場見通しとして、市場規模に対する大手管理会社のシェアが高まると考える。その理由としては、マンションデベロッパーが倒産した場合にその系列管理会社が大手管理会社によって買収されることや大手管理会社同士による合併等も十分に考えられること、新築分譲マンション供給戸数の先細りから大手管理会社によるリプレース(管理会社変更)マーケットの競争激化が想定されること、財産の分別管理をはじめとした法令改正等によるシステム投資に耐えられないような会社や法令を遵守できないような会社の淘汰が進むこと、等が挙げられる。

### 3. 注目すべき動向

#### ①マンション管理市場の動向

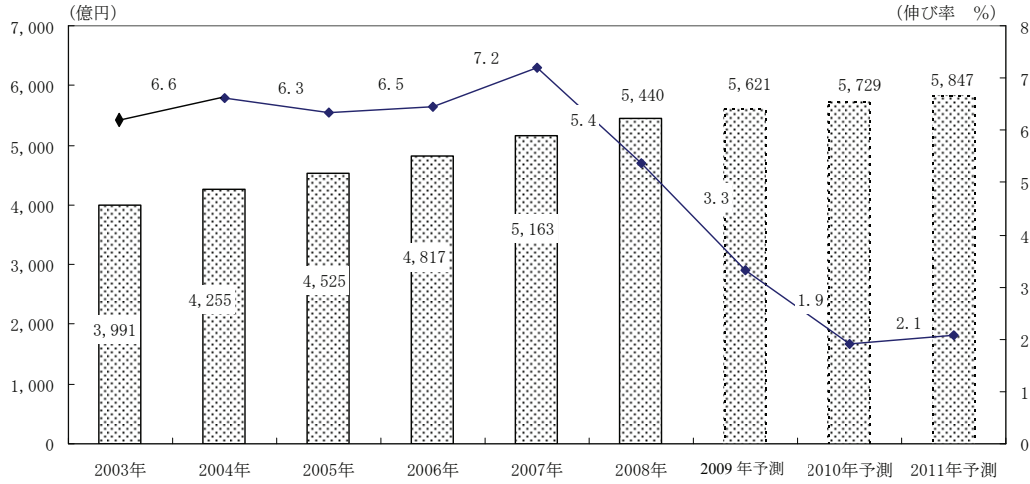
新築分譲マンション市場の先細りによりリプレースマーケットが激化することが予測される。これまで独立系マンション管理会社の「価格」に一定の距離を置いていたデベロッパー系マンション管理会社も独立系の「価格」に近づきつつある状況である。また、リプレースマーケットにおける参入企業の増加により、限られたパイでの競合他社との奪い合い、価格競争が激化し消耗戦となる恐れもある。したがって、資金力のある会社はM&Aという手段を採っていくことが想定される。

#### ②マンション管理会社の動向

一方、マンション管理会社は共用部のみを管理する会社、という時代は終わりを告げようとしている。少子高齢化、建物の高齢化を迎え、マンション管理会社は共用部・専有部に関わらず、マンションという建物を総合的に管理する「住生活総合サービス業」にシフトしている。昨年から主要各社が「専有部サービス」<sup>注</sup>を開始しているのもその一環であり、いずれ各社とも専有部サービスを揃える時代となるであろう。

注: マンション専有部での水周りのトラブルなどへの「駆けつけサービス」また育児介護、旅行・レジャーサービスなどの「福利厚生サービス」などがある。

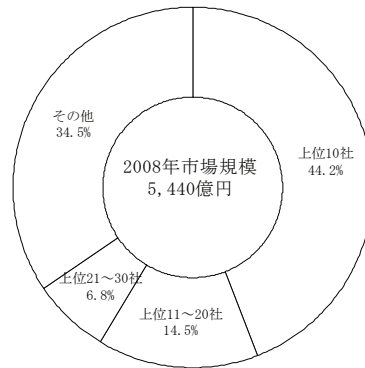
図表 1. マンション管理費市場規模推移



矢野経済研究所推計

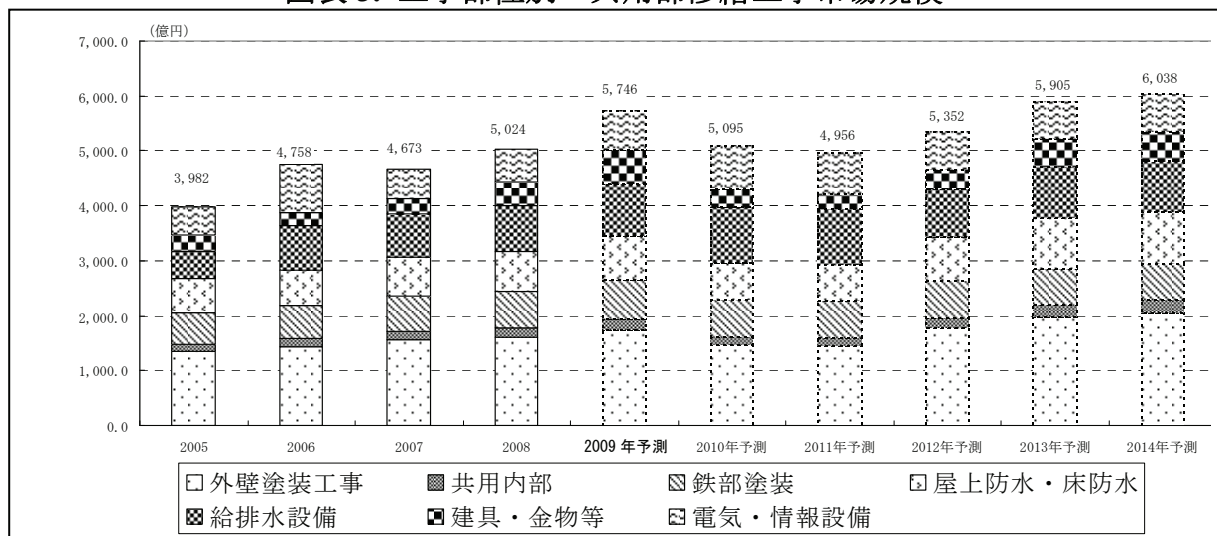
注 1: 分譲マンション管理費ベース  
注 2: 予測は予測値

図表 2. マンション管理費市場シェア



注 3: 社団法人高層住宅管理業協会データを参考に矢野経済研究所推計  
注 4: 2009/3 月期の分譲マンションの管理戸数、および管理部門売上等をベースに上位企業を推計・抽出  
注 5: M&A 等の影響は加味していない。

図表 3. 工事部位別 共用部修繕工事市場規模



矢野経済研究所推計

注 6: 工事金額ベース  
注 7: 予測は予測値