

マンション管理市場に関する調査を実施（2017年）

～新築分譲マンション供給の減少により成長率は鈍化するも、長期に渡り堅調な推移を予測～

【調査要綱】

矢野経済研究所では、次の調査要綱にて国内のマンション管理市場の調査を実施した。

1. 調査期間:2017年10月～12月
2. 調査対象:マンション管理会社等
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

<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を対象とし、マンション管理費市場、および共用部修繕工事市場により構成される。また、マンション管理費市場は管理費ベース、共用部修繕工事市場は分譲マンションの共用部計画修繕工事金額ベースで算出した。

【調査結果サマリー】

◆ 2017年のマンション管理費市場は前年比2.7%増の7,235億円の見込、人口・世帯数の減少に伴う新築ニーズの減少等を背景に伸び率は鈍化するも、2025年には8,600億円超に拡大を予測

2017年の国内マンション管理費市場規模(管理費ベース)は前年比2.7%増の7,235億円を見込む。また、2018年は同2.9%増の7,447億円、2019年は同2.8%増の7,656億円、2020年には同2.2%増の7,825億円まで拡大すると予測する。

さらに、2025年までのマンション管理費市場をみると、マンション管理市場はストックビジネスであるため、新築分譲マンションが供給され続ける限り市場規模は伸び続け、2025年の同市場規模は8,655億円に拡大すると予測する一方で、人口・世帯数の減少に伴う新築ニーズの減少等を背景に伸び率は鈍化していくものと考ええる。

◆ 2017年のマンション共用部修繕工事市場は前年比4.3%減の6,207億円の見込、計画修繕工事適齢期を迎えるマンションストック数の増加により、2025年には7,000億円超に拡大を予測

2017年の国内マンション共用部修繕工事市場規模(工事金額ベース)は前年比4.3%減の6,207億円を見込む。また、2018年は同7.8%増の6,693億円、2019年は同0.5%減の6,660億円、2020年には同2.0%増の6,793億円になると予測する。

さらに、2025年までの共用部修繕工事市場をみると、2021年以降はリーマンショックの影響によりマンション供給戸数が絞られた築年のマンションの1回目の大規模修繕工事の実施時期に当たることなどを背景として、2022～2023年頃まで低調に推移するものと予測する。ただし、それ以降は2000年代に大量供給されたマンションの2回目の大規模修繕工事が予定されることなどを理由に再び盛り返し、2025年の同市場規模は7,052億円に拡大すると予測する。

◆ 資料体裁

資料名:「2018年版 マンション管理の市場展望と事業戦略」
 発刊日:2017年12月27日
 体裁:A4判 398頁
 定価:120,000円(税別)

◆ 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: <https://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 <https://www.yano.co.jp/>)

(株)矢野経済研究所 マーケティング本部 広報チーム TEL:03-5371-6912 E-mail: 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、上記広報チーム迄お問合せ下さい。

【調査結果の概要】

1. マンション管理市場全体の概況と将来展望～市場は継続的に成長～

新築分譲マンションの大量供給時代の再来はなく、人口減少、少子高齢化といった構造的な問題により新規供給戸数の先細りが見込まれるものの、新築分譲マンションが供給され続ける限り、マンション管理費市場は拡大する。

また、年によって計画修繕周期による工事件数の増減はあるものの、修繕工事適齢期を迎えるマンションストック数の増加により共用部修繕工事市場も拡大する。そのため、マンション管理費市場と共用部修繕工事市場を合わせたマンション管理市場全体は中長期的にも成長していくと考える。

しかしながら、管理員や清掃員、(技術系)社員等の人件費などのコストが上昇する一方、管理組合からの管理委託費低減要請は継続している。また、大規模修繕工事については安定的なマーケットであるが故に厳しい受注環境が継続するなど、マンション管理事業を取り巻く環境は厳しい。

そのような厳しい事業環境において、新築分譲マンション物件の受託/リプレース(マンション管理会社の変更)による受託、既存管理物件の流出防止、修繕工事受注の事業の3本柱に加え、派生・周辺サービスの拡大などの成長戦略オプションにより、如何に成長を果たしていくか、がマンション管理会社の経営課題となる。

2. 各市場概況と予測

2-1. マンション管理費市場

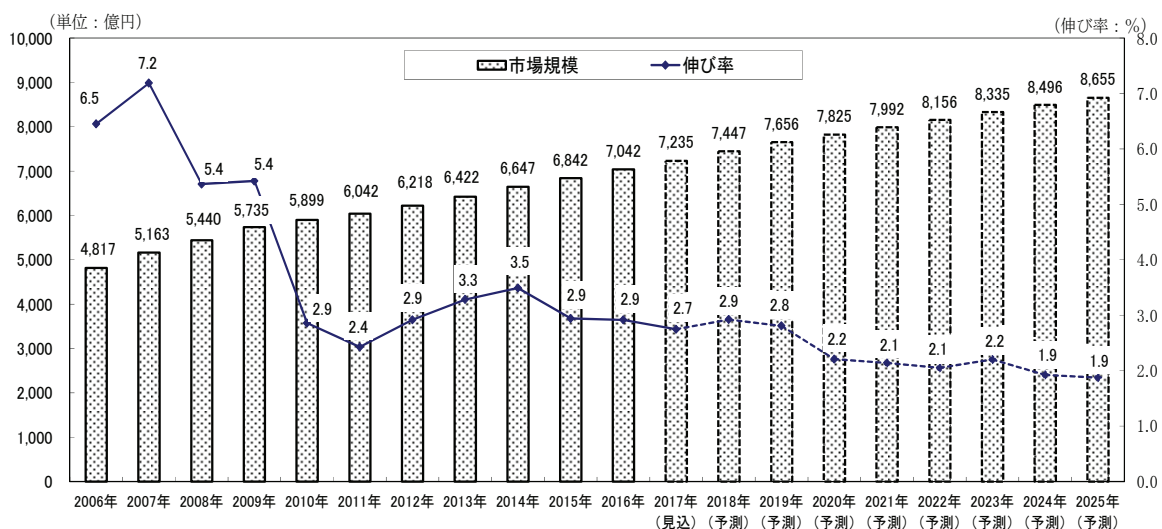
2016年の国内マンション管理費市場規模(管理費ベース)は前年比2.9%増の7,042億円と推計した。国土交通省によるとマンション竣工戸数は微減傾向で推移しているが、新築分譲マンション価格の上昇に伴い、マンション管理費も上昇していることから、比較的堅調な伸びとなった。

また、2017年の同市場は前年比2.7%増の7,235億円を見込み、2018年は同2.9%増の7,447億円、2019年は同2.8%増の7,656億円、2020年には同2.2%増の7,825億円まで拡大すると予測する。

さらに、2025年までのマンション管理費市場をみると、マンション管理市場はストックビジネスであるため、新築分譲マンションが供給され続ける限り市場規模は伸び続け、2025年の同市場規模は8,655億円に拡大すると予測する一方で、伸び率は低下していくものと考えられる。

その理由として、第一に、人口・世帯数の減少に伴う新築ニーズの減少に加え、新築の代替としての中古マンションニーズの増加などを背景に、新築分譲マンション供給戸数は減少していく見通しであること、次に地価や建設コストの上昇を背景に現在高止まりしている新築分譲マンション価格も長期的には下落し、新築時のマンション管理費もそれに伴って下落していくものと考えられることが挙げられる。

図1. マンション管理費市場規模推移・予測



矢野経済研究所推計

注1: 分譲マンション管理費ベース

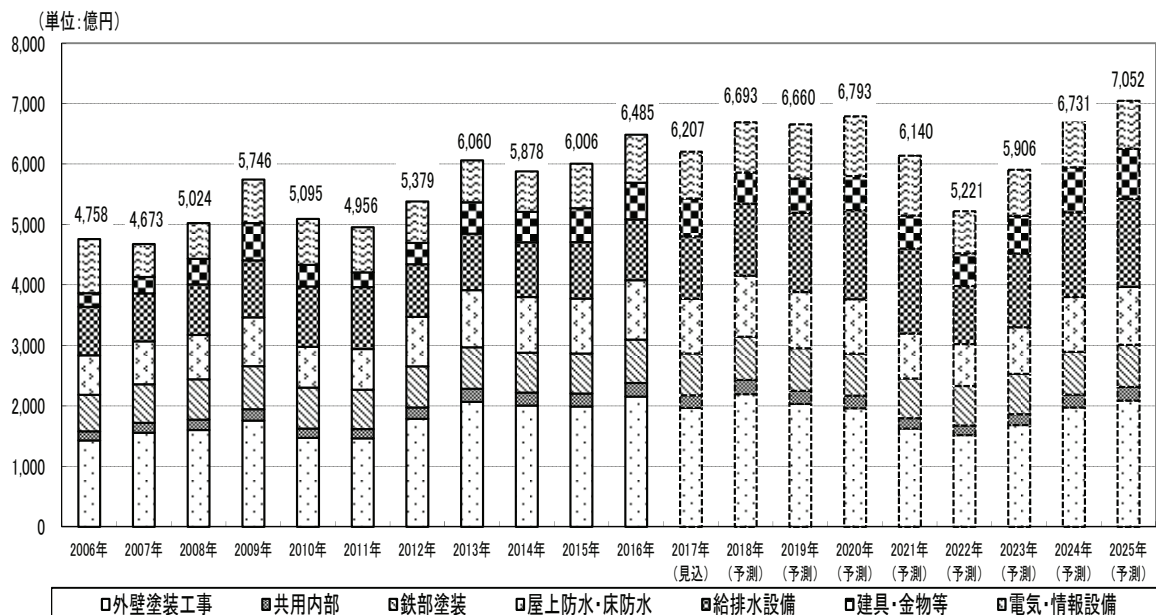
注2: 2017年は見込値、2018年以降は予測値

2-2. マンション共用部修繕工事市場

2016年の国内マンション共用部修繕工事市場規模(工事金額ベース)は前年比8.0%増の6,485億円となった。また、2017年の同市場規模は同4.3%減の6,207億円を見込み、2018年は同7.8%増の6,693億円、2019年は同0.5%減の6,660億円、2020年には同2.0%増の6,793億円になると予測する。なお、上記市場規模には2019年10月に実施予定の消費増税の影響は加味していないが、仮に消費増税が実施された場合には、幾分かの駆け込み需要が発生するものとする。

さらに、2025年までの共用部修繕工事市場をみると、2020年まではリーマンショック前までに大量供給されたマンションの1回目の修繕工事や1990年代半ばに大量供給されたマンションの2回目の修繕工事が予定されることから市場規模は6,000億円台後半で堅調に推移する一方、2021年以降はリーマンショックの影響によりマンション供給戸数が絞られた築年のマンションの1回目の大規模修繕工事の実施時期に当たることなどを背景として、2022~2023年頃まで低調に推移するものと予測する。ただし、それ以降は2000年代に大量供給されたマンションの2回目の大規模修繕工事が予定されることなどを理由に再び盛り返し、2025年のマンション共用部修繕工事市場規模は、7,052億円に拡大すると予測する。

図2. 工事部位別 共用部修繕工事市場規模推移・予測



矢野経済研究所推計

注3: 分譲マンション共用部計画修繕工事金額ベース

注4: 2017年は見込値、2018年以降は予測値