

2008年7月31日

報道関係各位

社団法人高層住宅管理業協会

「平成20年マンション管理受託動向調査」結果について

社団法人高層住宅管理業協会（所在地：東京都港区、理事長：黒住昌昭）におきましては、会員429社を対象に、「平成20年マンション管理受託動向調査」を実施してまいりましたが、このほど調査結果がまとまりましたので、下記のとおりお知らせいたします。

「マンション管理受託動向調査」は、毎年1回、当協会会員を対象に実施する調査で、管理受託状況を把握するために行うものです。

記

<調査結果の概要>

1. 受託棟数・受託戸数 ～419社で9万4,056棟・468万7,165戸を受託～

平成20年3月末における当協会会員が受託しているマンションは、7万6,977組合・9万4,056棟・468万7,165戸であった。

今回、調査を依頼した会員の数は前年より6社少ない429社となっており、このうちの97.7%に相当する419社の受託実績を集計対象とした。

前年と比較すると、棟数で3,578棟（4.0%）・戸数で24万8,775戸（5.6%）の増加となった。

受託物件のうち都市型物件は9万3,339棟・461万9,476戸で、前年に比べ3,488棟（3.9%）・24万4,151戸（5.6%）の増加となった。

また、リゾート型物件は717棟・6万7,689戸で、前年に比べ棟数で90棟（14.4%）、戸数で4,624戸（7.3%）増加した。

受託実績

	受託棟数 (棟)				受託戸数 (戸)			
	平成20年 3月末	平成19年 3月末	増減棟 数	増減率 (%)	平成20年 3月末	平成19年 3月末	増減戸 数	増減率 (%)
都市型物件	93,339	89,851	3,488	3.9	4,619,476	4,375,325	244,151	5.6
リゾート型物件	717	627	90	14.4	67,689	63,065	4,624	7.3
全 体	94,056	90,478	3,578	4.0	4,687,165	4,438,390	248,775	5.6

2. 地区別受託棟数・受託戸数 ~九州・沖縄地区で高い伸び~

地区別の受託状況をみると、九州・沖縄地区が戸数で前年比7.1%増と、全10地区のうちで最も高い伸びを示した。同地区は棟数でも信越地区・四国地区に次いで3番目の高い伸び率となっている。

マンションが集中している首都圏における受託状況は5万1,670棟（前年比3.9%増）・249万5,384戸（前年比6.0%増）、近畿地区では1万8,230棟（前年比3.9%増）・105万3,970戸（前年比5.3%増）となっている。

首都圏と近畿地区の合計受託戸数は354万9,354戸と、全国の受託総戸数の75.7%を占めており、前年の割合（75.6%）を0.1ポイント上回った。

地区別受託状況

	平成20年3月末		平成19年3月末		対前年比			
	棟数 (棟)	戸数 (戸)	棟数 (棟)	戸数 (戸)	棟数 (棟)	率 (%)	戸数 (戸)	率 (%)
北海道地区	3,088	156,500	2,997	152,597	91	3.0	3,903	2.6
東北地区	1,677	91,531	1,653	91,159	24	1.5	372	0.4
関東地区	52,472	2,550,967	50,467	2,403,292	2,005	4.0	147,675	6.1
(うち首都圏)	51,670	2,495,384	49,749	2,353,176	1,921	3.9	142,208	6.0
信越地区	488	41,295	446	39,087	42	9.4	2,208	5.6
北陸地区	365	17,948	350	16,876	15	4.3	1,072	6.4
東海地区	7,380	296,318	7,211	285,822	169	2.3	10,496	3.7
近畿地区	18,230	1,053,970	17,553	1,000,660	677	3.9	53,310	5.3
中国地区	2,456	116,966	2,343	110,886	113	4.8	6,080	5.5
四国地区	801	42,162	750	39,567	51	6.8	2,595	6.6
九州・沖縄地区	7,099	319,508	6,708	298,444	391	5.8	21,064	7.1
全体	94,056	4,687,165	90,478	4,438,390	3,578	4.0	248,775	5.6

注：北海道地区：北海道

東北地区：青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県

関東地区：茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、東京都、神奈川県、千葉県、山梨県

首都圏：東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県

信越地区：長野県、新潟県

北陸地区：富山県、石川県、福井県

東海地区：岐阜県、静岡県、愛知県、三重県

近畿地区：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

中国地区：鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県

四国地区：徳島県、香川県、愛媛県、高知県

九州・沖縄地区：福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

3. 地区別平均棟数・戸数 ~平均戸数が増加~

会員が受託しているマンションの管理組合の総数は7万6,977組合であった。このうち都市型物件の管理組合数は7万6,410組合、リゾート型物件の管理組合数は567組合であった。

管理組合の規模でみると、1組合あたりの平均棟数は1.22棟（前年1.23棟）、1組合あたりの平均戸数は60.89戸（前年60.28戸）となっている。

また、1棟あたりの平均戸数は49.83戸（前年49.05戸）となっており、前年より戸数が増加した。

管理組合規模

	1組合あたりの平均 棟数 (棟)	1組合あたりの平均 戸数 (戸)	1棟あたりの平均 戸数 (戸)
北海道地区	1.10	55.77	50.68
東北地区	1.03	55.95	54.58
関東地区	1.27	61.69	48.62
(うち首都圏)	1.27	61.38	48.29
信越地区	1.12	95.15	84.62
北陸地区	1.01	49.72	49.17
東海地区	1.12	44.91	40.15
近畿地区	1.30	75.00	57.82
中国地区	1.03	49.21	47.62
四国地区	1.00	52.83	52.64
九州・沖縄地区	1.08	48.68	45.01
(都市型)	1.22	60.46	49.49
(リゾート型)	1.26	119.38	94.41
全体	1.22	60.89	49.83

注：首都圏とは東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県の1都3県をいう。

4. 受託規模別会員数 ～受託戸数3,000戸未満が241社～

受託戸数規模別にみると、最も多いのが受託戸数3,000戸未満の会員で、今回の集計対象会員419社の57.5%に相当する241社であった。

一方、10,000戸以上を受託している会員は20.3%に相当する85社で、前年より6社増えている。

また、会員1社での最多受託戸数は33万6,085戸であった。

受託規模別会員数

	平成20年3月末		平成19年3月末	
	会員数(社)	構成比(%)	会員数(社)	構成比(%)
3,000戸未満	241	57.5	247	58.8
5,000戸未満	44	10.5	48	11.4
10,000戸未満	49	11.7	46	11.0
30,000戸未満	59	14.1	54	12.9
30,000戸以上	26	6.2	25	6.0

注：回答社のみ。

5. 受託戸数増減 ~ 受託戸数が増加した会員は221社 ~

今回の調査で受託実績が「前年よりも増加した」と回答した会員は221社で、前年より3社増えた。

また、「前年よりも減少した」と回答した会員は90社で、前年より10社増えた。

受託戸数増減状況

(単位：社)

	増加		減少		増減なし		比較なし	
	平成20年	平成19年	平成20年	平成19年	平成20年	平成19年	平成20年	平成19年
3,000戸未満	87	94	58	53	92	97	4	3
5,000戸未満	31	33	8	8	5	7	0	0
10,000戸未満	34	25	11	12	4	9	0	0
30,000戸未満	44	42	12	6	3	6	0	0
30,000戸以上	25	24	1	1	0	0	0	0
合計	221	218	90	80	104	119	4	3

注：「比較なし」には新規に入会した会員と前年回答がない会社を含む。

6. 受託先別 ~ 系列企業からの受託が増加し非系列企業からの受託は減少 ~

会員が受託しているマンションの受託経緯を新築物件（建物竣工から1年以内）と既存物件（建物竣工後1年超）に区分すると、新築物件が戸数比で75.2%、既存物件が同じく24.8%となっている。

受託先別では、「系列企業から受託」が戸数比で56.7%、「非系列企業から受託」が40.9%、「自社分譲」が2.4%となっている。

受託経緯別

	平成20年3月末		平成19年3月末	
	棟数比(%)	戸数比(%)	棟数比(%)	戸数比(%)
新築物件受託	76.2	75.2	74.7	73.4
既存物件受託	23.8	24.8	25.3	26.6

受託先別

	平成20年3月末		平成19年3月末	
	棟数比(%)	戸数比(%)	棟数比(%)	戸数比(%)
系列企業物件	55.8	56.7	52.9	54.0
非系列企業物件	41.9	40.9	45.0	43.9
自社分譲物件	2.3	2.4	2.1	2.1

7. 受託管理物件の形態・用途・規模 ~ 単棟型・住居専用型が多数を占める ~

会員が受託しているマンションを形態別にみると、単棟型物件が戸数比で全体の83.1%を占めており、同一敷地に建物が2棟以上存する団地型物件は戸数比で16.9%であった。

建物の用途別では住居専用型物件が戸数比で全体の83.7%、複合用途型物件は16.3%であった。

管理組合の規模別では、1管理組合における総戸数が100戸未満である物件が戸数比で全体の58.7%となっている。

受託管理物件の形態・用途・規模 (単位：%)

建物形態・建物用途・管理組合の規模		平成20年3月末		平成19年3月末	
		棟数比	戸数比	棟数比	戸数比
建物形態	単棟型	79.2	83.1	79.1	83.1
	団地型	20.8	16.9	20.9	16.9
建物用途	住居専用型	87.0	83.7	86.8	83.3
	複合用途型	13.0	16.3	13.2	16.7
管理組合の規模	50戸未満	52.5	30.2	52.6	30.6
	100戸未満	22.9	28.5	22.7	28.6
	200戸未満	10.7	18.8	10.8	18.8
	200戸以上	13.9	22.5	14.0	21.9

8. 新規受託予定棟数・戸数 ~ 193社が19万6,344戸を新規に受託予定 ~

今回の調査によると、平成20年度中に新たに管理受託を予定していると回答した会員は193社であり、その規模は2,914棟・19万6,344戸という結果となった。前年の受託予定規模と比較すると328棟・3,540戸増加している。

新規受託予定棟数・戸数

	平成20年3月末		平成19年3月末	
	棟数(棟)	戸数(戸)	棟数(棟)	戸数(戸)
北海道地区	66	3,861	76	4,557
東北地区	54	3,635	71	4,443
関東地区	1,459	108,255	1,362	106,880
信越地区	23	1,487	21	1,722
北陸地区	15	697	11	684
東海地区	259	11,572	194	9,631
近畿地区	751	49,271	505	45,670
中国地区	78	4,458	101	5,115
四国地区	31	1,870	41	2,040
九州・沖縄	178	11,238	204	12,062
全体	2,914	196,344	2,586	192,804