

週刊

全国賃貸住宅新聞

2017年 8・7 No. 1282
毎週月曜発行
発行所 株式会社全国賃貸住宅新聞社 大阪大田区大田
東京都中央区銀座8-12-15
TEL 03(3543)6494(代表)・03(3543)6761(編集部)
大阪府大阪市北区中之島2-3-18
中之島フェスティバルタワー16F
TEL 06(6220)0075 http://zenchin.com
発行人 河内 鈴 年間購読料17,000円

2017 管理戸数ランキング914社

1位 大東建託グループ (東京都港区)



熊切 直美 社長(58)

97万8902戸

昨年 92万3624戸 / 1位

増加率 6.0%

サブリース戸数 96万5805戸

2017年1月1日付で事業用物件も含めた管理戸数が100万戸を達成。大東建託、大東建託パートナーズ、大東建託リーシングの主要3社体制により、効率性を高めつつ、家主への資産コンサルティングや入居者サービスを強化。



2位 積水ハウスグループ (大阪府大阪市)



阿部 俊則 社長(65)

59万1000戸

昨年 56万5471戸 / 2位

増加率 4.5%

サブリース戸数 一戸

30年以上の実績を持つ、一括借り上げを含めグループの総合力で長期安定経営を支える「シャーマンWithシステム」が強い。積和不動産各社の管理戸数を含む。



3位 レオパレス21 (東京都中野区)



深山 英世 社長(59)

56万8739戸

昨年 56万1961戸 / 3位

増加率 1.2%

サブリース戸数 56万921戸

新築供給数を年間1万戸程度に抑え、管理業にシフトをおく戦略。賃貸契約書の電子化を進める



4位 大和リビング (東京都江東区)



明石 昌 社長(54)

50万4059戸

昨年 46万2997戸 / 4位

増加率 8.9%

サブリース戸数 45万8800戸

大和ハウスグループの管理会社。入居者の安心・安全のニーズに応えたセキュリティ賃貸住宅が強い。国内では入居者へのサービス強化のためエネルギー事業を手掛ける一方、海外での賃貸住宅事業も展開している。

5位 スターツグループ (東京都中央区)



磯崎 一雄 社長(54)

48万3120戸

昨年 43万7153戸 / 5位

増加率 10.5%

サブリース戸数 2万6661戸

建設・不動産・管理事業を核に、金融、出版、ホテル、高齢者支援などグループで連携し多様なサービスを提供。仲介店舗ピタットハウスは594店舗(FC店含む)。24時間365日対応可能なコールセンターシステム「アクセス24」が好評で、導入実績は38万4042戸(6/30時点)。

6位 東建コーポレーション (愛知県名古屋市中区)



左田 稔 社長(69)

21万4696戸

昨年 20万605戸 / 7位

増加率 7.0%

サブリース戸数 19万8693戸

自社で商品開発、受注、施工、仲介および管理まですべて一貫して行っている。名古屋市内で高級賃貸物件を開発中。物件検索サイト「ホームメイド」等、ウェブでの集客強化を推進している。

7位 ハウスメイトパートナーズ (東京都豊島区)



井関 豊 社長(50)

20万3518戸

昨年 19万6125戸

昨年順位 8位

増加率 3.8%

サブリース戸数 10万5195戸

99拠点のグループ直営店と加盟店110店のネットワークを持ち、商品開発から受注、施工、仲介および管理までをワンストップで行う。社宅代行業務や法人契約に強い。

8位 ミニテック (東京都港区)



大原 輝之 社長

18万2210戸

昨年 18万4352戸

昨年順位 9位

増加率 -1.2%

サブリース戸数 一戸

管理物件間の住み替えで、仲介手数料無料、引っ越し料金を2万円まで負担するなど、入居者の困り込みを図る。関東エリアで空き家・留守宅の巡回サービスも実施する。

9位 タイセイ・ハウジンググループ (東京都渋谷区)



赤間 健一郎 社長(53)

8万4521戸

昨年 8万4466戸

昨年順位 11位

増加率 0.7%

サブリース戸数 1万3549戸

社宅管理代行大手で法人顧客に強い。外国人向けサイトも強化し、さまざまなニーズに対応する。

10位 長谷エライブネット (東京都港区)



永谷 祥史 社長(61)

8万2833戸

昨年 6万5818戸

昨年順位 17位

増加率 27%

サブリース戸数 1万661戸

主要7都市に拠点。リーシングのほか建物管理など基本的に全て対応可能。売買仲介・買取再販・自社開発も実施。総合地所の管理部門を組み込み一気に規模を拡大。

今週の主な内容

【亀岡太郎のトップ対談】
住友林業レジデンシャル
(東京都新宿区)
高桐邦彦社長(59)

【特集】

2017管理戸数ランキング
914社 ……1~14面
ポータルサイトに頼らない
集客方法 ……20・21面
働き方改革に挑む ……22・23面
外国人シェアハウス管理
のツボ ……24・25面

各地で広がるエコ賃貸を
追う ……26・27面
賃貸住宅フェアレポート
in東京 ……28・29面
【特別インタビュー】
イタナジ
伊藤嘉盛CEO ……31面
リーウェイズ
巻口成憲社長 ……33面
ナーブ
多田英起社長 ……35面
【時代を読む】
契約業務のネット化で管
理費相場激変の予感 ……88面

アベノミクスの勢いも、ここまでか。銀行の金融引き締めが続くにつれ、盛んだった賃貸住宅の売買は落ち着きそう。快進撃を続けた建築も足踏み。2017年6月の賃貸の着工戸数は20カ月ぶりに前年同月比割れとなった。建築や売買から管理受託につなげ伸ばしてきた会社は軌道修正を迫られることになる。

建築請負からのサブリースで盤石を築く上位4社。100万戸に向けてひた走る大東建託(東京都港区)を積水ハウス(大阪府)が追いかける。大和リビング(東京都江東区)は50万戸の大会に乗り出した。

昨年6位だったエイブールの不参戦で、10位に初お目見えしたのは長谷エライブネット(東京都港区)だ。総合地所の管理部門も取り込み、管理戸数を27%伸ばした。9位のタイセイ・ハウジング

(東京都渋谷区)と接近戦を繰り広げる。管理を飛躍的に伸ばしたのはMDI・シンケン、インベスターズクラウドの3社。サラリーマン投資家や富裕層向けに土地とセットの収益物件を販売してきたが、破竹の勢いは、そろそろ始まった。

銀行の融資引き締めで減速しそうだ。首都圏に注目が集まる。首都圏に注目が集まる。首都圏に注目が集まる。

売買・建築からの管理受託が明暗分けた賃貸業界

順位	前年 順位	社名	代表者	所在地	管理戸数	サブリース	PM戸数	備考
11	12	東急住宅リース	北川登士彦	東京都新宿区	8万2288	2万1787	1万2600	東急不動産グループ各社や専門家・他業界との連携で広域のサービスを提供。IT等の活用による新たなビジネスモデルの提案も行う。
12	13	旭化成不動産レジデンス	池谷 義明	東京都新宿区	8万1079	7万5602	—	『ヘーベルROOM』ブランドで入居を促進。共働き夫婦向け賃貸住宅などを展開。
13	15	日本管理センター	武藤 英明	東京都千代田区	7万3816	7万0351	0	グループで中古収益不動産売買をサポートし、中古物件のサブリース事業も積極的に展開する。
14	14	パナホームグループ	松下 龍二	大阪府豊中市	7万3284	4万9140	0	パナソニックのグループ力を生かし事業展開。女性の視点を取り入れた『Lacine(ラシーネ)』シリーズも展開。
15	16	アバマンショップホールディングス	大村 浩次	東京都千代田区	7万1078	—	—	アバマンショップブランドの認知度を生かし、入居者ニーズに応えるサービスを提供。
16	18	生和コーポレーション	黒田 順一	大阪府大阪市	6万8855	4万3969	0	市場調査、設計、施工、サブリース、建物管理までワンストップで対応。
17	—	三井不動産レジデンシャルリース	角田 義仁	東京都新宿区	6万1392	3万5959	—	J-REITの日本アコモデーション投資法人が保有する高級賃貸物件のPMを行う。
18	20	ジェイ・エス・ビー	田中 剛	京都府京都市	6万 154	3万163	3,084	学生賃貸ブランド『UniLife』を北海道から沖縄まで直営68店舗。大学、専門学校約650校と提携。今年6月に東証二部上場。
19	19	常口アトム	星 雅夫	北海道札幌市	5万7937	—	—	北海道最多の仲介件数を誇る。リーシング力を生かして地元での管理受託を進める。
20	21	LIXILリアルティ	安藤 進	東京都中央区	4万7800	0	0	オーナーの資産価値向上を目的に、LIXILグループの総合力を活かした提案、コンサルティングを行う。
21	22	積水化学工業住宅カンパニー	関口 俊一	東京都港区	4万2026	4万215	0	断熱性と省エネ・創エネ設備を備えたエコ賃貸を提供。
22	10	学生情報センター	吉浦 勝博	京都府京都市	4万1000	—	—	全国530校以上の大学や専門学校と提携。アルバイトや就職活動まで学生をサポート。
23	23	松本ビル管理	藤本 正弘	大阪府大阪市	3万8800	—	—	中小規模のマンション管理をメインとしている。
24	25	山晃住宅	前田 昌孝	奈良県北葛城郡	3万8300	—	—	奈良・静岡で13店舗を展開。仲介やリフォームも自社で実施する。
25	26	共立メンテナンス	上田 卓味	東京都千代田区	3万7760	4,558	—	学生寮や社員寮、高齢者向け賃貸住宅を展開
26	24	大京グループ	山口 陽	東京都渋谷区	3万7430	5,413	2,385	全国73拠点に直営店舗を展開しサービスを提供。
27	27	住友林業レジデンシャル	高桐 邦彦	東京都新宿区	3万3601	1万9542	0	住友林業グループとしての住環境の総合サポートが強み。
28	28	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	3万3160	2万4569	—	ミサワホームの賃貸物件やサービス付き高齢者向け住宅の一括借り上げを全国展開。
29	29	アレックス	新田 泉	東京都千代田区	3万3114	1万5120	170	首都圏に特化し仲介店舗を全て直営で74拠点展開。強力なリーシング力で高稼働率を実現。
30	31	三井ホームエステート	野沢 健延	東京都千代田区	3万2559	1万5189	1,866	三井不動産グループとして、良質な賃貸管理の維持・向上を信条に、資産活用をサポート。
31	30	東都	磯谷 彰洋	東京都柏江市	3万2099	508	—	賃貸管理、仲介、テナント仲介、マンション・シェアハウス事業、コインパーキング事業を各専門部署にて事業展開。
32	33	木下の賃貸	木下 直哉	東京都新宿区	3万1929	2万260	0	木下グループ内にて、企画・設計・施工・賃貸管理をしている。
33	34	別大興産	伊勢戸英世	大分県別府市	3万1780	0	128	大分県12店舗、福岡県2店舗を展開。地域密着をモットーに大分県最多の管理戸数と仲介件数を誇る。
34	32	三好不動産	三好 修	福岡県福岡市	3万 890	—	—	「超・不動産宣言」を掲げ、賃貸管理を中心に相続相談などさまざまな不動産コンサルティングを行う。
35	35	ハッピーハウス	上村 秀敏	福岡県福岡市	2万6845	0	0	親会社の上村建設が供給する新築物件を中心に安定的な管理受注。年間平均入居率95%超。
36	36	オンテック	酒井 俊子	愛知県小牧市	2万4498	2万1949	0	グループ内において、建築から管理、仲介まで、一貫して顧客のニーズに対応する。
37	38	宅都ホールディングス	太田 卓利	大阪府大阪市	2万4441	8,058	4,878	宅都グループの仲介力を生かして、ファンからの新規受託と投資分譲デベロッパーとの連携によりサブリース物件の新規受託に注力。
38	46	シノケンファシリティー	篠原 英明	福岡県福岡市	2万4007	—	—	仕入れ・建設・管理まで不動産経営に関わる全ての業務をグループ会社で包括サポート。
39	49	ユニホー	加藤 公治	愛知県名古屋	2万3000	—	—	24時間365日、独自のサポート体制を構築し入居者に快適な暮らしを提供。
40	60	三井不動産リアルティ	山代 裕彦	東京都千代田区	2万2681	—	—	分譲マンションの賃貸仲介・管理に強く、管理戸数の約60%を占める。
41	45	リブマックス	有山 憲	東京都港区	2万2424	1万7445	—	家具・家電付きの独自ブランド「SET UP」を展開し、法人契約が増加している。
42	37	ビッグ	村上 晶彦	北海道札幌市	2万2351	97	2,428	仲介業者専用の賃貸物件情報サイト「けんさく」は市内8割の仲介業者が利用。今年度関西にも出店し、全国58店舗による仲介力も強み。
43	41	明和不動産	川口英之介	熊本県熊本市	2万1871	535	79	賃貸・管理・売買を中心に子会社を含めた付帯ビジネスを展開し、不動産にまつわるワンストップサービスを提供。
44	40	長栄	長田 修	京都府京都市	2万1726	41	336	管理専門店舗「Bellevie」を京都・大阪・滋賀で19拠点展開。地域密着で、独自のノウハウの構築と入居者サービスの充実に取り組んでいる。
45	39	中央ビル管理	中内セイコ	埼玉県越谷市	2万1080	882	0	ボラスグループで賃貸事業展開。募集・管理・資産組換え等ワンストップソリューションが強み。
46	46	ニズロ	木村 至	東京都渋谷区	2万 888	1,518	0	東京都内、神奈川県、埼玉県で営業所を展開。ハウス・メーカ 主体の仲介、総合管理を行う。
47	44	ジェイエーアメニティーハウス	今井 洋一	神奈川県平塚市	2万 707	1万9191	—	一括借り上げを中心に神奈川県内の賃貸住宅を扱うJAグループ神奈川の管理会社。
48	73	MDI	深山 将史	東京都中央区	1万9548	1万6429	0	用地仕入れ、建築、管理、入居付まで、一社一貫体制。独自の入居者向けサービスも充実。
49	47	アップル	高橋 誠一	埼玉県さいたま市	1万9192	5645	—	グループにアーバン21、アップル神奈川。店舗数52店で展開。
50	51	良和ハウス	和田 伸幸	広島県広島市	1万9185	805	—	仲介店舗、法人専門部署と管理部署一体のサポート。

商品の確かさにプラスして『安心』を提供。
Compensation shows the accuracy of goods.



管理会社様向け

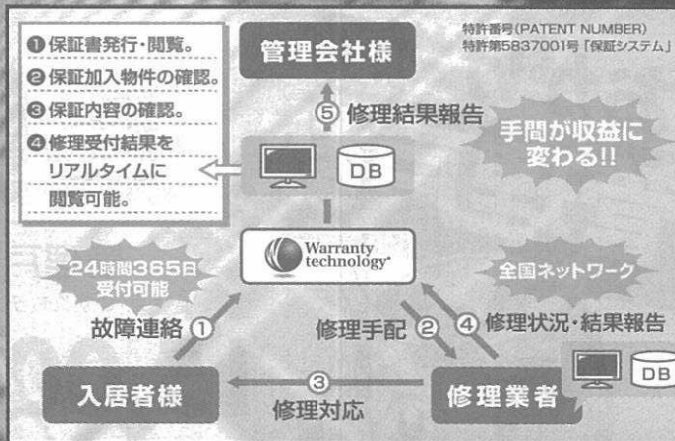
住宅設備無料修理サービス

月々わずかな料金で!!

- POINT 1 修理手配 見積作業なし!
- POINT 2 新たな収益財源
- POINT 3 24時間365日受付
- POINT 4 オーナー様の利回りUP

サービス内容

- Warranty technology
- 築年数制限なし
- 修理回数無制限
- 同等品交換サービス
- 24時間365日受付対応
- 事前機器検査不要



提携保険会社

・三井住友海上火災保険株式会社 ・あいおいニッセイ同和損害保険株式会社 ・損害保険ジャパン日本興亜株式会社 ・東京海上日動火災保険株式会社 ・Assurant / 他

業績向上のため!! 求人
管理経験者募集!

住宅設備・内装工事管理に関する知識・経験がある方!

Warranty technology

ワランティテクノロジー 検索 <https://wrt.co.jp>

東京本社 〒103-0028
東京都中央区八重洲1丁目6番6号 八重洲センタービル 6F
TEL: 03-3242-2233 (代表) FAX: 03-3242-2238

大阪営業所 〒530-0047
大阪府大阪市北区西天満2丁目6番8号 堂島ビルディング 3F
TEL: 06-6365-6620 (代表) FAX: 06-6365-6625

お問い合わせ 受付時間: 平日 10:00~19:00

03-3242-2233

採用担当: 営業部

ホットハウス
道札幌市)は管理を2割増し、1年間で770戸増の4557戸になった。

昨年からは、原状回復費用の削減に力を入れたことで、問い合わせが大幅に増えた。管理サービスは、同社で進めるのは、金澤寿治社長は「オーナーの満足度を高めるための仕組みが重要だ。原状回復費用の負担を減らす」と話す。

原状回復無料で管理2割増

本社所在地別ランキングを紹介。1位が入れ替わったのは、九州・沖縄エリアだ。大分の別大興産(大分県別府市)が1年で2700戸近く管理を伸ばし、三好不動産(福岡市)を抜いてトップに躍り出た。地方で事業を拡大する会社の取り組みを聞いた。

**2017年
管理戸数ランキング
914社**

新規受託の55%が自主管理家主

別大興産

**空室物件の提案強化
2676戸の増加に結実**



別大興産(大分県別府市)伊勢戸英世社長(71)

別大興産(大分県別府市)は空室対策の提案を強化し、管理を2676戸増やした。新規受託のうち、自主管理オーナーからの依頼が55%を占めた。管理替えからの受託は30%を占めた。自主管理のオーナーが、同社を選んでいるのは、地域の知名度と、入居率は90%。地域の平均は、毎月ターゲットを



別大興産の本社

を決めて、重点的に入居付けをしていることだ。入居率が75%で空室が3カ月以上続く部屋が1戸でもある管理物件を「空室対策物件」と名づけている。毎月店舗ごとに2〜3棟程度、仲介部門で、どのような空室対策を行うのかがいい話をし合い、翌月からオーナーに提案する。

「まず、ターゲットを絞ることで、仲介担当者意識が上がる」と青野氏は話した。今年に入ってから、近いエリアにある2〜3店舗ごとに集まり、店舗をまたいでアイデアを出し合ったことで2年間空室だった物件が成約するなどさらに成果が出てきた。

伊勢戸英世社長は「当然のことだが常に正しい、正確な契約をおこなう、お客様に信頼される業務を心掛けています。地域のみなさん、別大興産が安心して、業

と支持されるように、業

2017 管理戸数ランキング

地方版トップ10

関東エリア(東京除く)

順位	社名・所在地	管理戸数
1	中央ビル管理(埼玉県越谷市)	2万1080
2	シェイクアムエニティハウス(神奈川県平塚市)	2万707
3	アップル(埼玉県さいたま市)	1万9192
4	一誠商事(茨城県つくば市)	1万6838
5	北山ハウス産業(神奈川県川崎市)	1万4400
6	桂不動産(茨城県つくば市)	1万4154
7	リッパ(埼玉県朝霞市)	1万3250
8	香陵住販(茨城県水戸市)	1万2745
9	群馬総合土地販売(群馬県高崎市)	1万
10	かつみ不動産(埼玉県朝霞市)	9,952

甲信越・北陸エリア

順位	社名・所在地	管理戸数
1	アーバンホーム(石川県金沢市)	1万7852
2	リビングギャラリー(新潟県新潟市)	1万6928
3	クラスコ(石川県金沢市)	1万6100
4	チンタイバンク(長野県塩尻市)	1万2078
5	諏訪貸家アパートセンター(長野県諏訪市)	1万1447
6	苗加不動産(石川県金沢市)	7,920
7	甲府住販(山梨県甲府市)	6,500
8	朝日不動産(富山県富山市)	6,324
9	アパートマン(石川県野々市市)	6,233
10	高井不動産(福井県福井市)	5,534

東北エリア

順位	社名・所在地	管理戸数
1	平和住宅情報センター(宮城県仙台市)	1万89
2	日本住宅(岩手県盛岡市)	9,755
3	山一地所(宮城県仙台市)	9,450
4	秋田住宅流通センター(秋田県秋田市)	7,909
5	朝日総合(秋田県横手市)	6,852
6	大成ハウジング(宮城県仙台市)	6,306
7	郡中本店(福島県郡山市)	3,253
8	山形市農業協同組合(山形県山形市)	2,970
9	浅沼産業(福島県会津若松市)	2,781
10	日本不動産(宮城県仙台市)	2,724

北海道エリア

順位	社名・所在地	管理戸数
1	常口アトム(北海道札幌市)	5万7937
2	ビッグ(北海道札幌市)	2万2351
3	タカラ(北海道札幌市)	1万1490
4	三光不動産(北海道札幌市)	1万1121
5	リノベーションサービス(北海道札幌市)	6,500
6	イーホライズン(北海道札幌市)	6,387
7	駿河(北海道千歳市)	6,286
8	アサヒ住宅(北海道札幌市)	5,921
9	スミタス資産運用(北海道札幌市)	5,860
10	生活プロデュース(北海道旭川市)	5,800

九州・沖縄エリア

順位	社名・所在地	管理戸数
1	別大興産(大分県別府市)	3万1780
2	三好不動産(福岡県福岡市)	3万890
3	ハッピーハウス(福岡県福岡市)	2万6845
4	シノケンファミリーーズ(福岡県福岡市)	2万4007
5	明和不動産(熊本県熊本市)	2万1871
6	川商ハウス(鹿児島県鹿児島市)	1万8158
7	コスギ不動産(熊本県熊本市)	1万5800
8	中部興産(沖縄県沖縄市)	1万5210
9	駅前不動産グループ(福岡県久留米市)	1万5093
10	不動産中央情報センター(福岡県北九州市)	1万4881

中国・四国エリア

順位	社名・所在地	管理戸数
1	良和ハウス(広島県広島市)	1万9185
2	穴吹ハウジングサービス(香川県高松市)	1万7304
3	日本エージェンツ(愛媛県松山市)	1万2997
4	三福管理センター(愛媛県松山市)	9,450
5	グローバルセンター(香川県高松市)	8,007
6	高知ハウス(高知県高知市)	7,389
7	プランニングサプライ(広島県広島市)	6,416
8	シティ・ハウジング(徳島県徳島市)	6,119
9	エミナス(山口県下関市)	5,497
10	愛媛建物(愛媛県松山市)	5,400

関西エリア

順位	社名・所在地	管理戸数
1	積水ハウスグループ(大阪府大阪市)	59万1000
2	パナホームグループ(大阪府豊中市)	7万3284
3	生和コーポレーション(大阪府大阪市)	6万8855
4	ジェイ・エス・ビー(京都府京都市)	6万154
5	学生情報センター(京都府京都市)	4万1000
6	松本ビル管理(大阪府大阪市)	3万8800
7	山見住宅(奈良県北葛城郡)	3万8300
8	宅都ホールディングス(大阪府大阪市)	2万4441
9	長栄(京都府京都市)	2万1726
10	フジ・アメニティサービス(大阪府岸和田市)	1万9058

東海エリア

順位	社名・所在地	管理戸数
1	東建コーポレーション(愛知県名古屋市)	21万4696
2	オンテック(愛知県小牧市)	2万4498
3	ユニホー(愛知県名古屋市)	2万3000
4	ライフサポート(愛知県名古屋市)	1万2600
5	丸八アセットマネジメント(静岡県浜松市)	1万1762
6	ブルーボックス(愛知県稲沢市)	1万1300
7	積村ビル管理(愛知県名古屋市)	1万
8	貝沼建設(愛知県名古屋市)	9,756
9	本州建設(愛知県名古屋市)	8,103
10	沼津・三島駅前賃貸センター(静岡県沼津市)	7,213

入居テナントの与信結果、5年後、10年後も同じですか？

詳しくは

オフィス保証

検索

4c's フォーシーズ株式会社