

【別表1-④】商業中心型PM会社の受託面積ランキング

	2023年 (㎡)	2022年 (㎡)	前年比増減	私募ファンド物件 (㎡)	REIT物件 (㎡)
<b>1</b> JLL リテールマネジメント	4,133,289	4,438,052	-6.9%	有	有
<b>2</b> 野村不動産コマース	2,710,304	2,629,494	3.1%	有	有
<b>3</b> 東急不動産 SC マネジメント	1,865,925	1,840,000	1.4%	無	223,366
<b>4</b> プライムプレイス	1,203,000	1,170,000	2.8%	142,000	857,000
<b>5</b> エスコンプロパティ*	644,000	590,086	9.1%	無	206,000
6 京阪流通システムズ	474,332	474,322	0.0%	NA	NA
7 小田急 SC ティベロップメント	469,830	534,499	-12.1%	有	無
8 スペーストラスト	422,070	418,081	1.0%	有	有
9 双日商業開発	350,000	492,400	-28.9%	無	有
10 総合施設管理	321,788	264,739	21.5%	無	無
11 ニッケ・タウンパートナーズ	228,678	225,086	1.6%	無	有
12 新日本ビルサービス	226,800	224,000	1.3%	無	50,000
13 エフ・ジェイ・エンターテイメントワークス	167,384	167,384	0.0%	7,285	160,000
14 アイデア	99,651	—	—	無	有
15 タック	81,000	76,000	6.6%	無	無

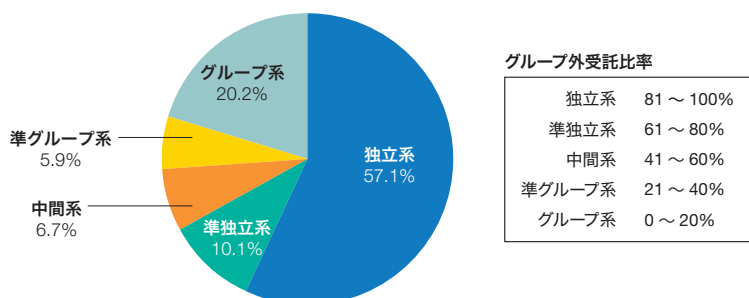
上位15社の総受託面積は13,398,051㎡、前年比-6.0%(2022年は14,242,020㎡) ※底地の受託面積を除いた数値

【別表1-⑤】物流中心型PM会社の受託面積ランキング

	2023年 (㎡)	2022年 (㎡)	前年比増減	私募ファンド物件 (㎡)	REIT物件 (㎡)
<b>1</b> 日本 GLP	11,000,000	10,000,000	10.0%	有	有
<b>2</b> 大和ハウスプロパティマネジメント	9,795,347	8,336,346	17.5%	有	有
<b>3</b> シーアールイー	6,129,160	6,050,774	1.3%	有	2,942,000
<b>4</b> プロロジス	5,700,000	5,300,000	7.5%	有	有
<b>5</b> ESR	3,024,128	2,150,000	40.7%	有	無
6 東京流通センター	1,500,000	1,156,800	29.7%	80,000	710,000
7 SGリアルティ	1,065,167	1,020,099	4.4%	75,054	990,112
8 トーセイ・ロジ・マネジメント	682,000	572,764	19.1%	有	有
9 JPM	595,000	505,800	17.6%	有	有
10 ecoプロパティーズ	290,000	290,000	0.0%	150,000	140,000

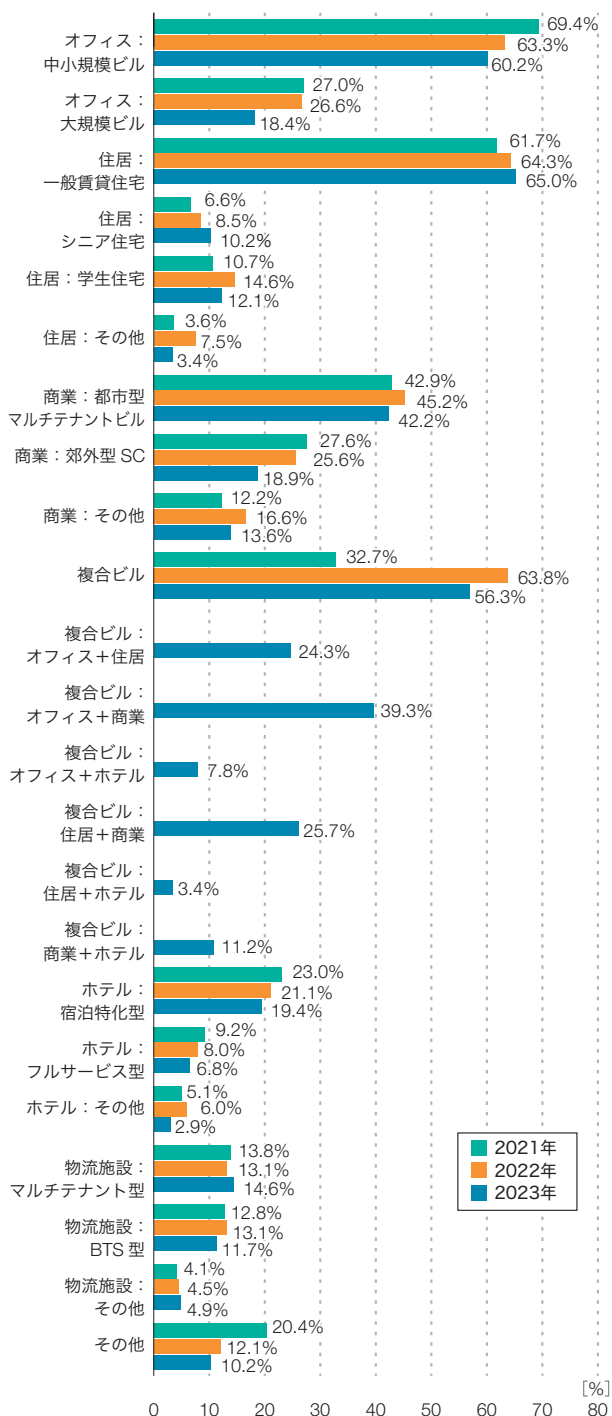
上位10社の総受託面積は39,780,802㎡、前年比+12.4%(2022年は35,382,583㎡)

【図表6】グループ外受託比率でみるPM会社のタイプ



有効回答数：119社

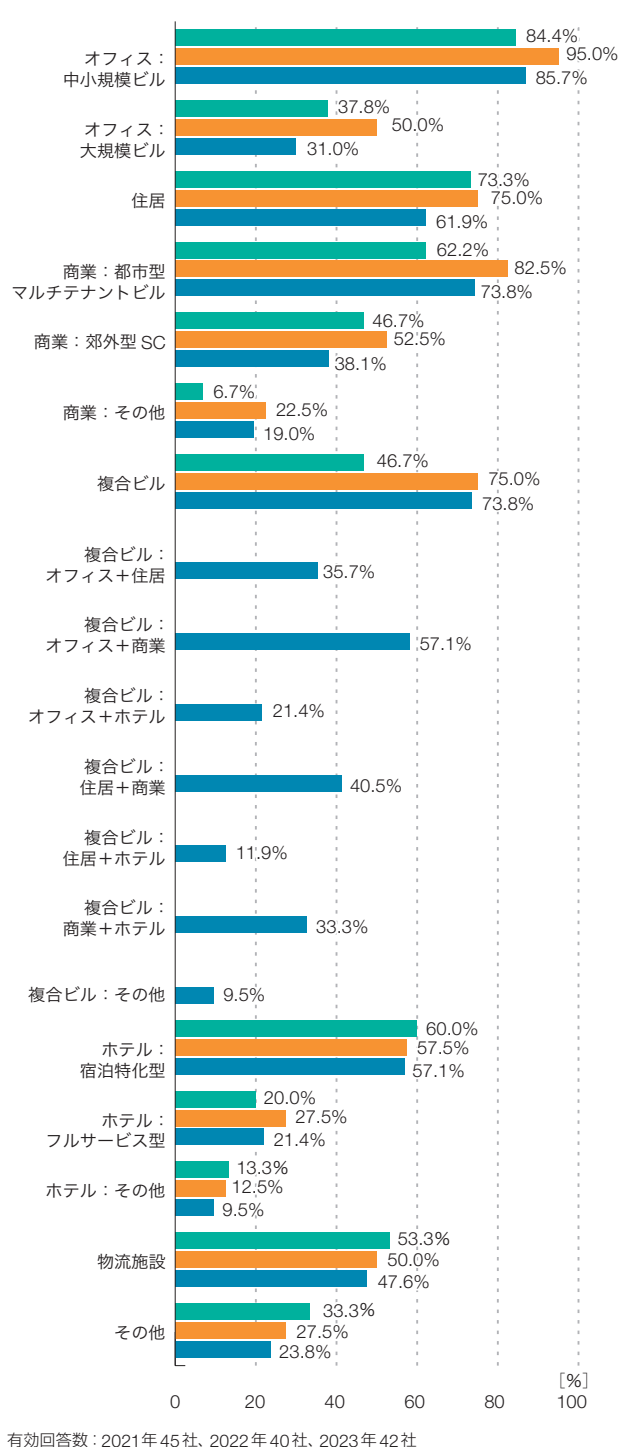
【図表7】取扱い物件タイプ



複合ビルの内訳については、前年まで最も多いものを1つ回答してもらう形式だったのを、今回からは受託しているものすべてを複数回答してもらう形に変更した。このため時系列分析ができないことを了承願いたい。

回答の中身を見ると、「オフィス+住居」「オフィス+商業」「住居+商業」が主流であることがわかる。ただしビル形態の多様化や複合化が進んでいることや、オフィスビルと複合ビル

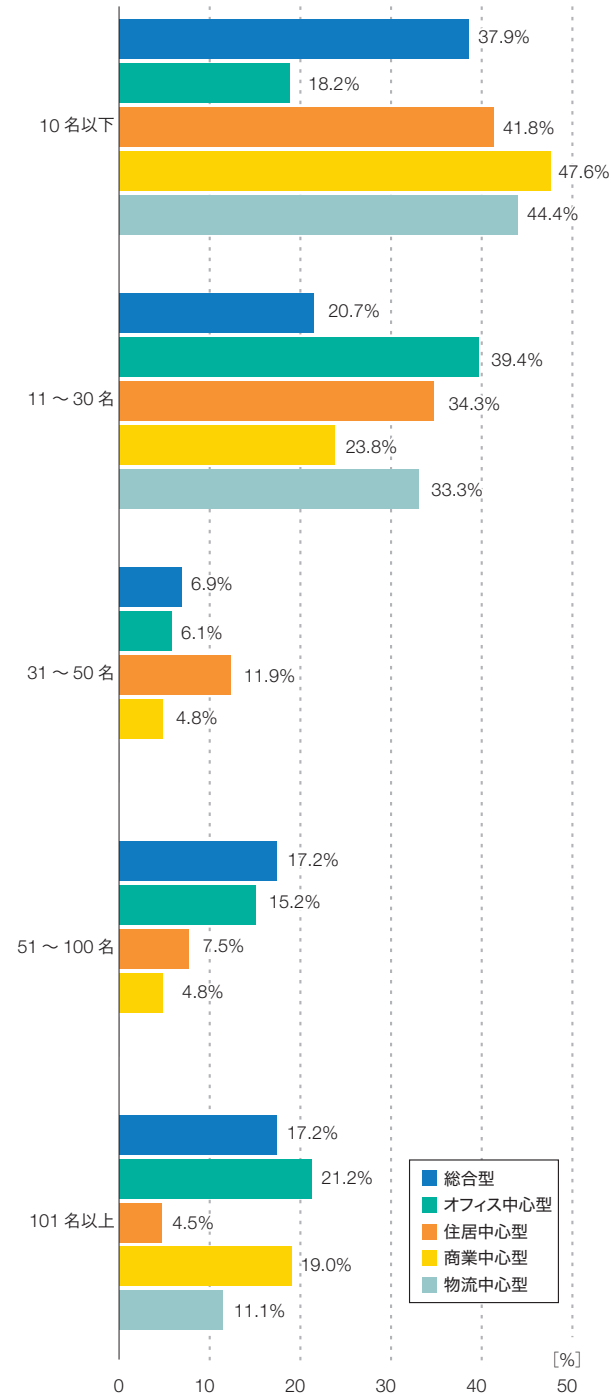
【図表8】総合型の取扱い物件タイプ



の境界線が明示できないことから、回答者によって判断に違いがあることも考慮する必要がある。

【図表8】は総合型PMの取扱い物件の割合をみたものである。多くの取扱い物件タイプで前年を下回っており、物件の多様化を抑制させているように見受けられる。事業形態の手直しが進められているのかもしれない。

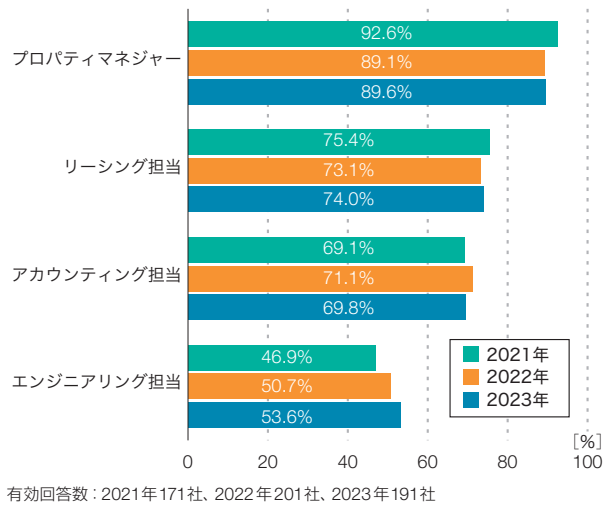
【図表9】PM担当者総人数



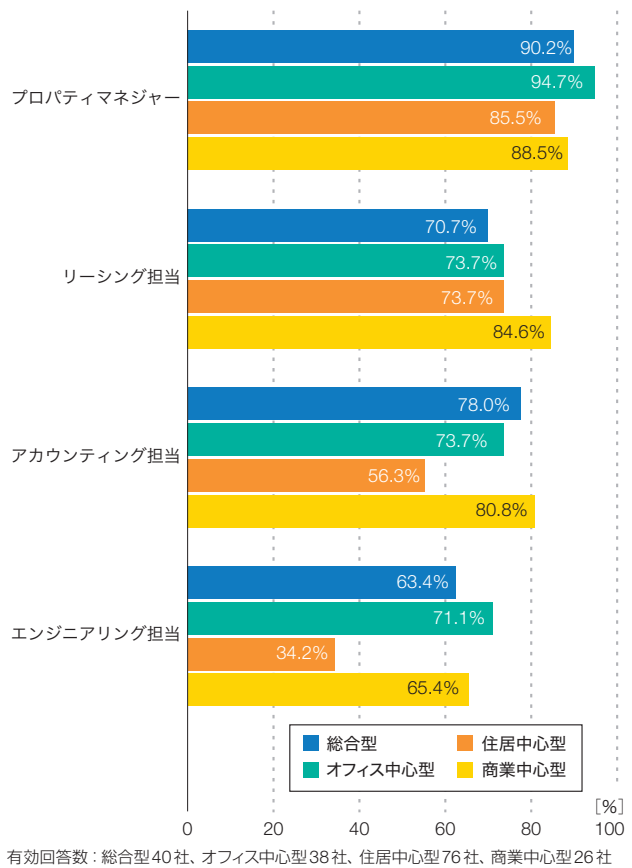
**業務・体制・システム**  
エンジニアリング担当が増加

【図表9】は各社におけるPM担当者の総人数をタイプ別に比較したものである。商業中心型は101名以上が19.0%（前年比1%減）、51～100名が4.8%（同11.2%減）、10名以下

【図表10】専任者の配置状況の推移



【図表11】タイプ別専任者の配置状況



が47.6%（同15.6%増）となり、人員減の傾向が見受けられる。反対に物流中心型は101名以上が11.1%（前年比2%増）、11～30名が33.3%（同15.1%増）、10名以下が44.4%（同19.2%減）となり、人員増の傾向が見受けられる。

【別表2】はPM担当者総人数のランキングである。総合型は東急プロパティマネジメントが前年と同数の200

[別表2] PM担当者総人数ランキング

総合型	2023年	2022年
1 東急プロパティマネジメント	200	200
2 野村不動産パートナーズ	180	171
3 清水総合開発	176	174
4 住商ビルマネージメント	142	188
5 丸紅リアルエステートマネジメント	122	113
6 ヒューリックビルマネジメント	78	74
7 トーセイ・コミュニティ	74	71
8 東洋不動産プロパティマネジメント	60	55
9 伊藤忠アーバンコミュニティ	56	55
9 リオ・コンサルティング	56	61

オフィス中心型	2023年	2022年
1 三菱地所プロパティマネジメント	1,360	1,324
2 第一ビルディング	480	478
3 三井不動産ビルマネジメント	433	562
4 NTTアーバンバリューサポート	300	280
5 東急コミュニティー	176	167
6 中央日土地ビルマネジメント	150	150
7 サンフロンティア不動産	116	110
8 JPビルマネジメント	100	72
9 ベスト・プロパティ	90	94
10 エム・エス・ビルサポート	69	67
10 明治安田ビルマネジメント	69	69

住居中心型	2023年	2022年
1 長谷エライブネット	527	512
2 相互住宅	132	49
3 TAKUTO	132	35
4 JPMC	100	—
5 ピーエムドゥ	100	—
6 アンビション DX ホールディングス	60	57
7 グローバルコミュニティ	55	53
8 ランドネット	55	42
9 香陵住販	43	39
10 タカラ	42	42

商業中心型	2023年	2022年
1 住商アーバン開発	175	175
2 プライムプレイス	152	153
3 東急不動産 SC マネジメント	147	110
4 小田急 SC ディベロップメント	128	130
5 野村不動産コマース	58	103
6 エスコンプロパティ	31	45
7 新日本ビルサービス	28	24
8 名鉄プロパティマネジメント	27	14
9 総合施設管理	19	15
10 京急ビルマネジメント	18	52

10位の京急ビルマネジメントは、前年総合型として回答

名で1位、オフィス中心型は三菱地所プロパティマネジメントが前年比46名増の1,360名で1位だった。住居中心型は東急住宅リースや三好不動産、Apaman Propertyなど前年の上位企業の多くが無回答となり、長谷エライブネットがトップとなった。

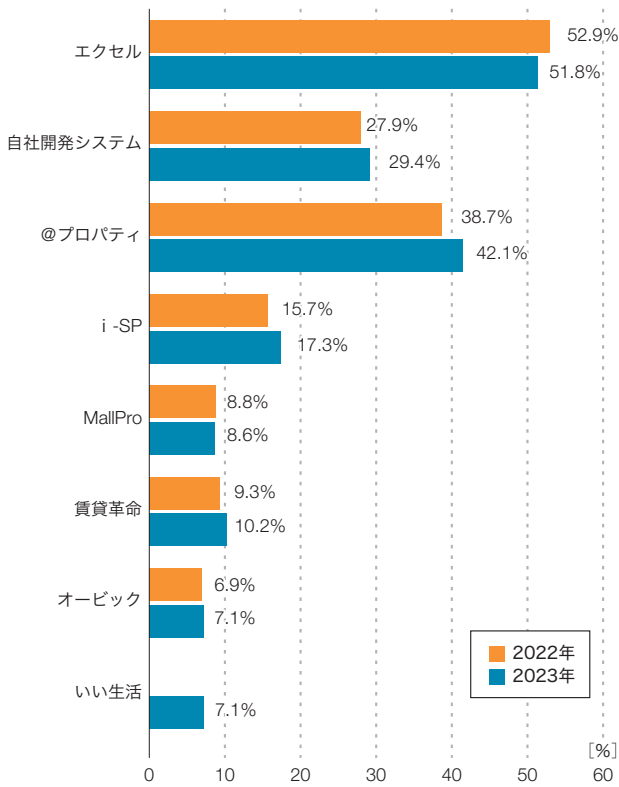
商業中心型は住商アーバン開発が前年と同数の175名でトッ

プだった。

【図表10】は専任者の配置状況である。2021年から23年の推移をみる限り大きな変化は見られないが、エンジニアリング担当が年々増加していることが注目される。オーナー・投資家のニーズが年々高まっているのだろうか。

【図表11】はタイプ別にみた専任者の配置状況である。全タ

【図表12】主な業務管理システムの採用比率



有効回答数：2022年204社、2023年196社

イブでエンジニアリング担当者が増加しており、その数値を前年と比較すると、総合型3.4%増、オフィス中心型7.5%増、住居中心型0.9%増、商業中心型3.9%増となっている。

【図表12】は各社が採用している主な業務管理システムである。エクセルの採用比率が51.8%、@プロパティ42.1%、自社開発システム29.4%の順は前年と変わらないが、@プロパティの採用比率が前年比3.4%近く高まっているのは注目される。

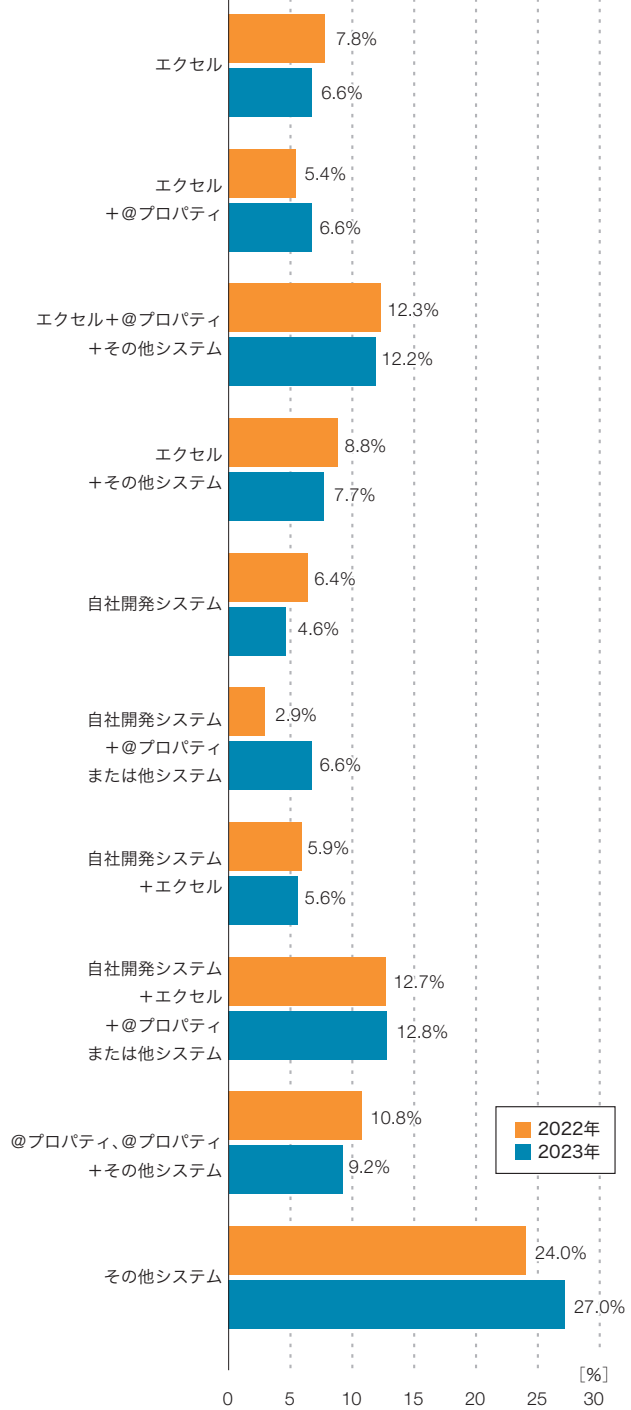
【図表13】は、実際の業務においてどのようにシステムを組み合わせているか、その導入形態をみている。各社がエクセル、@プロパティ、自社開発システム、他システムを組み合わせており、そのシステム導入の仕方は多様で、どれが主流とはいいがたい。一方でエクセルや自社開発システム単独での導入例は減少しているようだ。

## 顧客・運営形態・フィー

### 人手不足への関心が浮き彫りに

【別表3】は各社のクライアント数のランキングである。総合型では上位5社がいずれもクライアント数を増やしている。オフィス中心型では**ボルテックス**が着実にクライアント数を増やしている。ビルの区分所有事業という、中小オーナー企業の資

【図表13】業務管理システムの導入形態



有効回答数：196社

産運用ニーズを捉えたビジネスとして成果を挙げているようだ。2位の**サンフロンティア不動産**も都心中小オフィスビルの再生事業を中心に、中小ビルオーナーや私募ファンドなど年々クライアント数を増やしている。

住居中心型では、個人中心のPM会社として**Apaman Property**が1万以上のクライアントを抱えている。その多く

【別表3】クライアント数ランキング

総合型	2023年	2022年	中心属性
<b>1</b> 三菱地所リアルエステートサービス	268	246	事業法人
<b>2</b> シービーアールイー	235	215	私募ファンド
<b>3</b> 清水総合開発	220	219	私募ファンド
<b>4</b> リオ・コンサルティング	208	201	個人
<b>5</b> 東洋不動産プロパティマネジメント	159	153	事業法人
6 ジョーンズ ラング ラサール	113	77	私募ファンド
7 山京ビルマネジメント	112	—	事業法人
8 野村不動産パートナーズ	105	114	事業法人
9 トーセイ・コミュニティ	104	98	私募ファンド
10 住商ビルマネージメント	71	60	事業法人

1位の三菱地所リアルエステートサービスは、前年住居中心型として回答

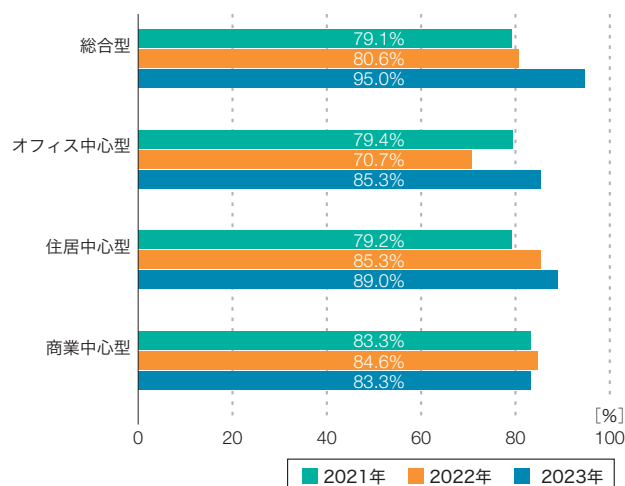
住居中心型(個人中心)	2023年	2022年
<b>1</b> Apaman Property	11,500	NA
<b>2</b> 三好不動産	4,348	1,864
<b>3</b> ランドネット	2,687	2,458
<b>4</b> ベルテックス	2,225	2,395
<b>5</b> 平和住宅情報センター	1,060	1,035
6 アイワ不動産	900	900
7 テ・リード	800	—
8 三和エステート	730	601
9 デュアルトップ	689	—
10 アーバン企画開発	660	NA

商業中心型	2023年	2022年	中心属性
<b>1</b> 総合施設管理	171	171	個人
<b>2</b> JLL リテールマネジメント	81	NA	法人
<b>3</b> オフィス・ミツキ	49	47	事業法人
<b>4</b> 野村不動産コマース	25	NA	J-REIT
<b>5</b> 東急不動産 SC マネジメント	20	25	事業法人
6 プライムプレイス	20	17	J-REIT
7 新日本ビルサービス	18	16	事業法人
8 日本ビルド	13	13	事業法人
9 エスコンプロパティ	8	9	J-REIT
10 小田急 SC ディベロップメント	6	5	事業法人

オフィス中心型	2023年	2022年	中心属性
<b>1</b> ボルテックス	1045	962	事業法人
<b>2</b> サンフロンティア不動産	292	276	私募ファンド
<b>3</b> 第一ビルディング	140	140	J-REIT
<b>4</b> ケン・コーポレーション	125	130	事業法人
<b>5</b> 千代田ビルマネジメント	75	NA	事業法人
6 ベスト・プロパティ	70	70	J-REIT
7 コスモスイニシア	65	65	事業法人
7 ビルバンク	65	63	事業法人
9 星光ビル管理	57	63	事業法人
10 リアルゲイト	43	39	事業法人

住居中心型(法人中心)	2023年	2022年	中心属性
<b>1</b> 毎日コムネット	165	165	事業法人
<b>2</b> アール・イー・アセット・マネジメント	42	44	J-REIT
<b>3</b> タイセイハウジープロパティ	41	—	J-REIT
<b>4</b> 三井ホームエステート	28	26	事業法人
<b>5</b> 新興商事	25	26	事業法人
6 ジェイ・エス・ビー	23	23	J-REIT
7 相互住宅	16	21	事業法人
8 Good 不動産	13	12	私募ファンド
9 大和リビング	12	11	J-REIT
10 積水ハウス不動産東京	11	7	J-REIT

【図表14】マスターリース契約への対応可能状況



有効回答数：総合型40社、オフィス中心型34社、住居中心型73社、商業中心型24社（いずれも2023年）