

2026年3月25日

深刻化する「マンション管理問題」を両社の強みを融合して解決

ミサワホームと合人社計画研究所、マンション管理の合併会社を設立 建物の適正管理から地域コミュニティの活性化まで一気通貫で支援

- 急増する「管理不全」問題に対し、持続可能な管理体制と豊かな住環境をワンストップで提供
- 「既存物件の管理見直し（リプレイス）」を事業の軸に据え、2030年度に受託戸数2,500戸超を目指す
- ミサワホームグループの各事業と連携し、専有部の充実から地域活性化まで幅広く持続可能な暮らしの実現に貢献



ミサワホームが取り組むまちづくり事例：本町一丁目 2 番地区市街地再開発事業（青森市）計画イメージパース

ミサワホーム株式会社（代表取締役社長執行役員 作尾徹也、以下 ミサワホーム）は、2026年3月5日に、株式会社合人社計画研究所（代表取締役 福井滋、以下 合人社グループ）と資本業務提携を締結いたしました。これに基づき、既存分譲マンションのリプレイス（管理見直し）を主目的とした合併会社「ミサワホーム合人社ライフマネジメント株式会社（以下 新会社）」を、2026年4月1日に設立いたします。

現在、国内のマンションは建物の老朽化と区分所有者（居住者）の高齢化という「2つの古い」に直面しています。国土交通省の推計によると、築40年以上のマンションは2024年末の148万戸から、20年後には約3.3倍に増加^{※1}すると予測される一方、高齢化や共働き世帯の増加に伴い、管理組合理事のなり手不足や管理に対する関心の希薄化が進行しています。これにより適正な維持管理が困難となり、管理費の高騰やサービスの低下が顕在化するなど、「管理不全マンション」の増加が深刻な社会課題となっています。

こうした課題に対し、合人社グループは、理事会を置かずプロに運営を委ねる「外部管理者方式（合人社の管理者方式）」を1990年代から提言してきました。同グループは独立系管理会社のトップクラスとして全国30万戸超の受託実績を誇り、本業務提携は同グループにとってマンション分譲事業者等との合併設立24社目の取り組みとなります。ミサワホームは、区分所有者を管理の煩雑さから解放し、資産価値を確実に守り続けるだけでなく、新たな価値創造を探求する同グループの姿勢とノウハウに共感し、今回の新会社設立に至りました。

新会社では、ミサワホームグループが有する幅広いネットワークを活用した既存物件の「リプレイス」案件の積極的な獲得を事業成長の主軸に据え、2030年度までに受託戸数2,500戸超（累積50物件）を目指します。あわせて、グループが手掛ける分譲マンションの管理業務についても着実に遂行を担い、より多くの管理組合に対し高品質な管理サービスを届けてまいります。また、ミサワホームの5つの事業本部を通じて培ってきた住まいづくりの総合的な知見をいかし、各住戸（専有部）のリフォームから将来的な売買仲介、買取再販といった多様なサービスを一気通貫で提供。“住まいを持ち続ける・手放す”という双方のライフステージに寄り添い、区分所有者の満足度向上と資産価値の維持・向上を図ります。

今後は、新会社をミサワホームの各事業をつなぐ基盤とし、グループ全体のシナジーを最大化させるとともに、合人社グループが持つPPP/PFI^{※2}事業やエリアマネジメントのノウハウを掛け合わせることで、建物管理の枠を超えた地域コミュニティの活性化に寄与し、長く住み継げる住まいの提供を通じて、まちの価値向上に貢献してまいります。

■ミサワホーム合人社ライフマネジメント株式会社について

ミサワホーム合人社ライフマネジメント株式会社

新会社は、独立系管理会社として全国30万戸超の受託実績を誇る合人社グループと、住まいづくりの総合的な知見を持つミサワホームの強みを掛け合わせ、既存の管理会社にはないハイブリットな解決策を提示します。

■新会社の概要

商号	ミサワホーム合人社ライフマネジメント株式会社
所在地	東京都千代田区神田駿河台2-9-13 合人社御茶ノ水ビル (株式会社合人社計画研究所 東京本店内)
代表者の役職・氏名	代表取締役 橋本雅史 (ミサワホーム株式会社 執行役員) 代表取締役 徳川誠 (株式会社合人社計画研究所 東京本店長)
事業内容	マンション・ビル等の管理業務、不動産の売買、仲介、賃貸借及び管理、駐車場の管理・運営、およびこれらに付帯する一切の業務
資本金	1,000万円
設立年月日	2026年4月1日
出資比率	ミサワホーム 51% : 合人社計画研究所 49%
決算期	3月

■合人社計画研究所

合人社グループは、総合管理受託組合数実績が全国第4位（6,000組合、管理戸数30万戸超）^{※3}を誇るマンション管理会社です。受託物件の約70%が他社からのリプレイス（管理会社変更）であり、既存マンションの管理改善に強いという特徴があります。管理組合の理事会を置かない「管理者方式」の採用や、他社より3割程度安価な管理費設定など、区分所有者の負担を減らしつつ持続可能な運営ノウハウを提供。全国59か所の拠点網を活用し管理業務を全面的にバックアップします。

ホームページURL : <https://www.gojin.co.jp/>

<株式会社合人社計画研究所 概要>

名 称	株式会社合人社計画研究所
本社所在地	広島県広島市中区袋町4番31号 合人社広島袋町ビル
代表者の役職・氏名	代表取締役 福井滋
設立年月	1980年1月
資本金	300,000,000円
事業内容	分譲マンション総合管理業、ビル管理業、修繕工事業、建築コンサルタント業、PPP・PFI事業、不動産賃貸業
会社HP	https://www.gojin.co.jp/

<ミサワホーム株式会社 概要>

名 称	ミサワホーム株式会社
本社所在地	東京都新宿区西新宿二丁目4番1号 新宿NSビル
代表者の役職・氏名	代表取締役社長執行役員 作尾徹也
設立年月	2003年8月
資本金	11,892,755,813円
事業内容	建物及び構築物の部材の製造及び販売 建築、土木、外構、造園その他工事の設計、請負、施工及び監理 不動産の売買、交換、賃貸、仲介、管理及び鑑定 建設資材、建設設備機器、建設機械装置、家具及び室内装飾品の設計、製造、施工、販売、賃貸及び輸出入 高齢者向集合住宅施設の経営並びに当該施設の利用権の販売及び仲介 介護保険による居宅介護業務他、介護業務関係 上記事業に関する調査、研究、技術開発、教育及びコンサルタント業務 他
会社HP	https://www.misawa.co.jp/

※1：国土交通省「[築40年以上の分譲マンション数の推移（2024（令和6）年末現在）](#)」参照

※2：PPP/PFIは、従来は国や地方自治体が行っていた、公共施設などの建設、維持管理、運営などを民間の資金、ノウハウを活用し、より効率的で質の高い公共サービスを実現する手法のこと

※3：合人社グループ「業績推移」参照

以上

この件に関する問い合わせ先

ミサワホーム(株) 管理本部 広報・渉外部 コーポレートコミュニケーション課 有川太郎 岩井須美佳
TEL：03-3349-8088/FAX：03-5381-7838/E-mail：koho@home.misawa.co.jp