



報道各位

2024年4月2日

一般社団法人マンション管理業協会

**【傍聴レポート】「戦略的都市づくり研究会」公開シンポジウムで  
評価制度の登録情報の分析結果が披露されました**  
～「郊外住宅地の魅力アップ手法」自らのまち・すまいの情報開示が資産価値の向上に繋がるのか?!～

マンション管理適正評価制度を運営している一般社団法人マンション管理業協会（本部：東京都港区虎ノ門、理事長：高松 茂）の登録マンションのデータを横浜市立大学（国際教養学部 齊藤広子教授）、同大（データサイエンス学部 鈴木雅智准教授）は、2024年3月21日に開催された「戦略的都市づくり研究会」公開シンポジウムで、「郊外住宅地の魅力アップ手法」自らのまち・すまいの情報開示が資産価値の向上に繋がる可能性を紹介しましたので、その概要をお知らせいたします。

## 調査の背景

分譲マンションのストック数は2022年12月末で694万戸あり、その中でも築40年超のマンションは125万戸に達していると推計されています。建替え・再生の選択肢もありますが、既存マンションを長く有効に活用することはマンションのスラム化、外部不経済の抑制の観点からも求められるはずです。

住まい探しの観点からも、管理状況や管理組合運営の状態は、立地や間取り、築年に続く新たな判断材料として、価格に反映されることが望めます。

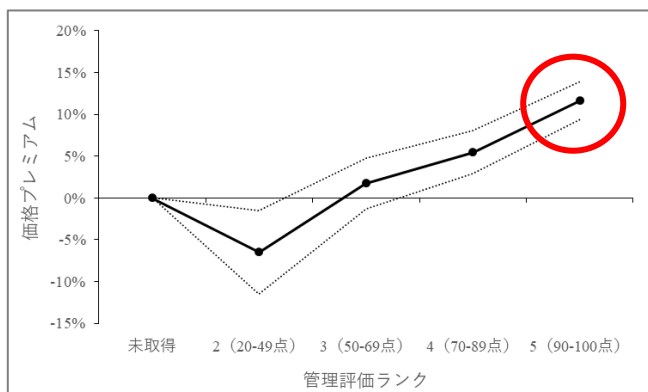
## 「マンションの管理水準が取引価格に与える影響」が紹介されました

マンション管理適正評価制度に登録されているマンションと、そうでないマンションとを比較分析（住所（「〇〇町」まで）、最寄駅、建築年などを用いて、一定の仮定の下でマッチング）した結果は以下のとおりです。

### ■管理評価と価格の関係

管理水準の高い物件は価格が高い

- マンション管理適正評価制度で総合評価水準が★3以上の場合、評価を取得していない物件と比べ価格は高い。
- ★5のマンションの場合、11%の価格プレミアムが生じていることが確認できた。



ランク5（総合評価得点90～100点）の場合、約11%高い

マンション管理適正評価制度取得物件構成比	
★★	8.1%
★★★	21.7%
★★★★	30.4%
★★★★★	39.9%

注1：四捨五入計算により合計が100%になっていません。  
左図の点線は、95%信頼区間を表しています。

## ■ 価格に寄与する管理評価の細目

「生活関連」項目は築年数によらず、マイナス項目があると価格に影響しやすい。また、

- 築浅物件で「管理体制」の項目でマイナス項目があると価格に影響しやすい。
- 築古物件では、「管理組合収支」のマイナス項目が価格に影響しやすい。

## ■ 価格プレミアムが見られる細目

	平均点/満点	全ての物件	築 15 年未満	築 15 年以上
管理体制	16.7/20		○	
建築・設備	16.2/20			
管理組合収支	29.9/40			○
耐震診断関係	9.6/10		○	
生活関連	5.0/10	○	○	○

※横浜市立大学戦略的都市づくり研究会公開シンポジウム（2024/3/21 開催）  
「郊外住宅の魅力度アップ手法 自らのまち・すまいの情報開示が資産価値に繋がるのか？」資料より引用。

## ■ 今回の調査を通じて

国内で住まいの基盤となっているマンションは、適切な管理が行われていないとスラム化や周辺環境への影響も大きくなると言われています。『マンションは管理を買え』と言われながら管理の状況を計る共通の明確な物差しがなかったため、管理の質が市場で評価されにくい状況となっていました。

今回の横浜市立大学による調査分析は、戦略的まちづくりの観点から、住まいの情報開示が資産価値に影響するのかという点で、一般社団法人マンション管理業協会が始めたマンション管理適正評価制度に登録（＝情報公開）があるマンションと国土交通省公表の不動産取引情報とをマッチング（住所（「○○町」まで）、最寄駅、建築年などを用いて、一定の仮定の下でマッチングしたもの）させ、情報公開されているマンションとそうでないマンションとを比較し、市場で価格に与える影響が紹介されたものです。

制度開始から2年という期間のため、社会に浸透することによって管理状況が価格に反映されることは、時間の経過とともに期待できます。また同時に、（お住いの・ご所有の）区分所有者の方の管理に関する関心の高まりへの変化も期待できるものと推測しています。

## 一般社団法人マンション管理業協会

マンション管理業協会は、昭和 54 年に誕生したマンション管理業者を正会員とする国内唯一の団体です。

会員相互の協力によって、マンションの管理システム、管理技術等に関する調査研究を行い、その管理業務の適正化のための諸方策を推進するなど、マンションにおける良好な居住環境と快適な共同生活を確保し、もって国民生活の向上と社会福祉の増進に寄与することを目的としています。

本部所在地：東京都港区虎ノ門 1-13-3 虎ノ門東洋共同ビル 2階

理事長：高松 茂

ホームページ：<https://www.kanrikyo.or.jp/>

## 公立大学法人横浜市立大学

横浜市立大学の源流は、1882（明治 15）年に創設された横浜商法学校となります。その後、1928（昭和 3）年に横浜市立横浜商業専門学校（Y 専）が設立され、これが横浜市立大学の創立年とされています。そして、1949（昭和 24）年に、横浜市立医学専門学校と合わせて、新制大学として発足。以来、開国・開港の地、横浜にふさわしく、開放的で国際性、進取性に富む学風は、横浜市立大学の伝統として今も受け継がれ、実践力のある数多くの優れた人材を輩出しています。

ホームページ：<https://www.yokohama-cu.ac.jp/index.html>

本リリースに関するお問い合わせ先

一般社団法人マンション管理業協会 調査部

前島

電話：03-3500-2721