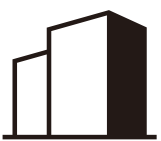
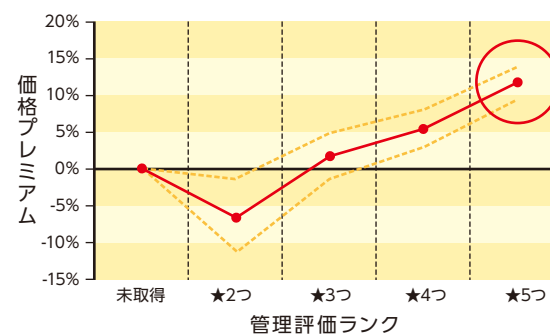


マンション管理
適正評価サイト掲載件数
8,000件
以上マンション管理適正評価制度による評価は、
WEBサイトで一般公開されている。登録物件は実に8,000件以上に及び、
各不動産情報サイトとも評価情報を共有している。

管理水準の高い物件は売却価格も高めになる!!



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%

※評価制度登録マンション(427棟 2567戸)の情報。左図の点線は95%の信頼区間。
※四捨五入により合計は100%にならない。
※出典：横浜国立大学 戦略的都市づくり研究会 公開シンポジウム「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?—」(2024年3月21日開催) 資料より
資料提供：横浜国立大学 国際教養学部 齊藤広子教授、データサイエンス学部 鈴木雅智准教授

マンション管理適正評価制度による総合評価水準が★3以上の
場合、評価を取得していない物件
と比べて価格が高いという結果に。
さらに、★5のマンションに絞ると、
11%の価格プレミアムが生じて
いることが確認できたという。

維持管理の活性化で
資産価値への好影響も期待

点の早期発見・早期対応は、将来的に発生し
得るリスクの低減にも直結。これも人間ドッ
クによく似ている。

マンション管理適正評価の結果は協会のサイ
トで公開されているので、誰でも自由に閲覧で
きる。中古物件の購入を検討中であれば、第三
者による評価は貴重な判断材料となるだろう。
中でも、永住を見据えた居住用物件を探してい
るなら、外観からは分からない設備の状態や管
理体制のデータは喉から手が出るほど欲しい
情報のはず。それだけではなく、協会によれば、
総合的な評価が公開されたことを機に住民の
意識が向上し、マンションの魅力向上に動く
ケースも出ているそうだ。想定外に低い評価を
受けたマンションでは、住民や管理組合が発奮
し、気づかなかった問題点を積極的に改善する
ことで評価アップを実現した例もあるという。
こうした反応は、最終的には資産価値にも
好影響を与えることにも繋がる。修繕すべき箇
所が修繕され、適切な維持管理が強化されれ
ば、将来の売却の際も有利に働くことが期待で
きるだろう。近隣の類似物件が高評価を獲得
し、相対的に価値が下がって見えるような事態
に陥れば、「負けられない」とばかりに管理への
関心やモチベーションが向上するマンションも
増えるはず。こうして中古物件のバリューアッ
プが活発化することは、収益物件を探す投資
家にとっても歓迎すべき状況といえる。また、マ
ンション管理適正評価サイト自体も、投資先を
吟味する上で手放せない情報源となるだろう。
実際に、同制度はすでに物件の売買時の基
準において注目し始めている。大手不動産仲
介ポータルでは最新の管理情報が連携されて

明確な基準が存在しなかった
「管理の質」を見える化

安心して快適なマンションライフを維持する
には長期にわたる適切な維持管理が不可欠だ
が、国土交通省の令和5年度マンション総合
調査によれば全国の約3割のマンションでは、
修繕積立金が不足しているといわれている。良
好なマンションストック形成のために誕生した
のが、一般社団法人マンション管理業協会が
考案した「マンション管理適正評価制度」だ。
同法人は1979年に設立された国内唯一の
分譲マンション管理会社の団体で、現在約350
社が加盟。会員企業による管理受託シェアは
実に9割以上を占める規模を誇るという。
マンション管理適正評価制度では、建物の長
寿命化を目標に、現状を客観的に見極めるた
め

総合評価点を
チェック

各項目の点数※を足した
合計点によりマンション
の管理状態の評価し、右
表の6段階で表示。評価
の有効期間は1年間。

評価を星で表示する 6段階評価	ポイントランク	管理状態
★★★★★	90～100点	特に優れている
★★★★★	70～89点	優れている
★★★★★	50～69点	良好
★★★★★	20～49点	一部改善が必要
★★★★★	1～19点	管理に問題があるが、 情報開示あり
★★★★★	0点以下	管理不全の疑いあり

※マンション管理のプロフェッショナルである評価者（管理業務主任者またはマ
ンション管理士の資格保有者）が、客観的な評価基準をもとに算出した数値。



お問い合わせ
一般社団法人マンション管理業協会
東京都港区虎ノ門1-13-3 虎ノ門東洋共同ビル2F
TEL.03-3500-2721 受付時間/9:00～17:00 土日祝休

め

いるほか、一部の金融機関では住宅購入やリ
フォームにおける融資条件の優遇に活用。さ
らに、地方公共団体が行っている管理計画認
定制度とのワンストップ申請も可能という。

この評価制度は大学の学術研究でも取り
上げられ、「管理状況が見えないマンションの
価格と比較し、物件価格が高い傾向が見られ
る」という調査結果が報告されている。「マン
ションは管理を買い」といわれたことが、これ
まではその管理の状況を正確に計る共通の物
差しが存在せず、結果として「管理の質」は市
場で評価されにくい状況にあった。そんな中
で誕生したこの新しい試みは、マンション管理
が適正か否かを「見える化」し、新たな価値を
創る契機となることが期待されている。

実需物件・収益物件を探す層だけでなく、
現在の所有者にとっても有益な新基準。居住
中・賃貸中のマンションをお持ちの方は、ぜひ
この制度の情報を管理組合や管理会社に関
合せの上、評価制度に登録をしてみたいか
が