NEWS RELEASE

一般社団法人マンション管理業協会

2026年11月13日

報 道 各 位

一般社団法人マンション管理業協会

―協会とアットホームが支援する横浜市立大学の研究成果―

管理状態の良いマンションは評価価格が約 3%高い

～管理の質が中古マンション価格に与える影響を実証～

一般社団法人マンション管理業協会（本部：東京都港区　理事長：世古　洋介　以下、マンション管理業協会）と不動産情報サービスのアットホーム株式会社（本社：東京都大田区　代表取締役社長：鶴森　康史　以下、アットホーム）が支援する、横浜市立大学大学院データサイエンス研究科の鈴木雅智准教授および小川遼人氏による『マンション管理適正評価制度の情報開示が市場価格に与える影響』に関する研究により、マンションの管理状態が中古マンションの価格に影響を与えることが実証されたことをお知らせします。

athome × 横浜市立大学 × 一般社団法人マンション管理業協会

【本研究について】

本研究は、一般社団法人マンション管理業協会の「マンション管理適正評価制度」の評価情報と、アットホームが提供する東京圏（東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県）の中古マンション約 36 万戸の掲載データを組み合わせて分析したものです。

その結果、管理評価が最高ランクの★5 つ（90～100 点）のマンションは、評価を取得していないマンションに比べて価格が 2.7%高いことが分かりました。また、評価情報が公開されてから時間が経つほど価格の上乗せ幅が大きくなり、評価取得後 1.5～2 年では 6.0%に達しました。マンション管理の「見える化」が、市場価値の向上につながる可能性を示しています。

■築 40 年以上のマンションほど、管理の差が価格に表れる

築 20 年未満のマンションでは、最高ランクの★5 つを取得した場合に価格の上乗せがみられる一方、築 40 年以上のマンションでは、★3 つであっても管理評価を取得することで価格プレミアムが生じる傾向が確認されました。築浅物件は、竣工当初から管理体制が整備され、管理上の問題もまだ生じていない場合が多いため、市場で求められる管理水準が高いと考えられます。一方、築古物件は一般に管理上の問題が生じやすいことから、管理評価を通じて一定水準の管理が行われていることが確認できるだけでも、市場で肯定的に受け止められると考えられます。

■評価情報の公開後、価格の上乗せ幅は時間とともに拡大

管理評価を取得したマンションは、評価の取得前から平均で 0.6%高く取引される傾向がありました。これは、内見時などに購入検討者が得る情報から、管理の良さがある程度伝わっていたためと考えられます。そのうえで、評価情報が公開されると価格はさらに上乗せされ、その幅は取得後 0.5 年未満で 2.4%、1.0～1.5 年で 2.9%、1.5～2.0 年で 6.0%と、時間とともに大きくなりました。評価情報が市場に浸透するにつれて、管理の質が価格に反映されていく様子がうかがえます。

評価取得後の経過期間	評価情報の公開による価格の上乗せ幅
0.5 年未満	＋2.4%
0.5～1.0 年	＋1.2%
1.0～1.5 年	＋2.9%
1.5～2.0 年	**＋6.0%**

【研究概要】

項目	内容
研究題目	マンション管理の価格プレミアムと管理評価情報公開の影響 ―マンション管理適正評価制度情報を用いた東京圏におけるヘドニック分析―
研究者	鈴木 雅智（横浜市立大学 データサイエンス学部 准教授） 小川 遼人（横浜市立大学大学院 データサイエンス研究科）
対象地域	東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県

使用データ	2021 年 4 月～2025 年 3 月にアットホームの不動産情報ネットワークへ公開された中古マンションの売買物件データ約 360,000 戸、および 2025 年 3 月時点のマンション管理適正評価制度の登録情報（約 4,500 棟）
分析方法	築年数、専有面積、最寄り駅徒歩分数、所在階、間取り、設備、掲載時期、市区町村の影響を取り除いたうえで、管理評価と価格の関係を分析（ヘドニック分析、傾向スコア回帰） ※本研究の価格は成約価格ではなく、不動産ポータルサイトへの掲載が終了する直前の価格を成約価格の代わりとして用いています。
掲載情報	「マンション管理の価格プレミアムと管理評価情報公開の影響：マンション管理適正評価制度情報を用いた東京圏におけるヘドニック分析」,『都市計画論文集』, 61(3), 1259-1265. https://doi.org/10.11361/journalcpij.61.1259

※数値は統計モデルによる平均的な推計結果であり、個別の物件の価格を示す、または保証するものではありません。

【研究の背景】

国土交通省によると、全国の分譲マンションのストック数は約 724 万戸（2025 年末時点）に達しています。このうち築 40 年以上のマンションは約 159 万戸で、10 年後には約 313 万戸、20 年後には約 504 万戸に増える見込みです。一方、マンションの建替えは区分所有者間の合意形成が難しく、2025 年 3 月末までの累計で実績は 323 件にとどまっています。

そのため、既存のマンションを適切な管理・修繕によって長く活用していくことが求められています。しかし、管理状態が購入検討者に伝わらなければ、良好な管理が売却価格に反映されにくく、区分所有者が管理に協力する動機も弱くなります。こうした問題意識から、本研究では管理の質を「見える化」する評価情報が市場価格にどのような影響を与えるかを検証しました。

【今後に向けて】

本研究により、適切な管理が住宅市場で評価されていること、そして客観的な評価情報が公開されることで、管理水準に応じた価格が形成されていくことが示されました。築年数を重ねたマンションであっても、管理の状況が購入検討者に適切に伝わることで、物件の価値を判断する材料の一つとなることが期待されます。こうしたことから、★4・★5 だけでなく、★3 についても現在の管理水準を客観的に示す情報として、登録・公開することに意義があると考えられます。

また、評価情報が市場に浸透していくためには、早い段階から不動産ポータルサイトの物件広告などに管理評価情報を掲載し、購入検討者が評価情報に触れる機会を増やしていくことが重要です。こうした取組を通じて、管理評価情報に対する認知が高まり、物件選びの判断材料として広く活用されていくことが期待されます。

今後も、マンションの管理情報をはじめとする不動産情報の充実を通じて、消費者が安心して住まいを選べる環境づくりと、中古マンション市場の活性化に貢献してまいります。

【研究者コメント】

［横浜市立大学　鈴木　雅智准教授のコメント］

近年では、マンション管理適正評価制度の情報が、アットホームなどの不動産ポータルサイトと連携して表示されることで、マンション管理の質が購入検討者に伝わりやすくなっているといえます。今回の分析を通して、マンション管理の質の高さが市場でも肯定的に評価されていることが明らかになりました。これは、適切なマンション管理に向けた、区分所有者間での合意形成にもつながりうると考えられます。

【マンション管理適正評価制度と建物ライブラリーとの情報連携について】

マンション管理適正評価制度とは、マンションの管理状態や管理組合運営の状態を 6 段階で評価し、インターネットを通じて情報を公開する仕組みです。マンション管理業協会とアットホームは 2022 年 11 月より、「不動産情報サイト　アットホーム」内「建物ライブラリー」に「マンション管理適正評価」情報を連携させています。



▲「マンション評価サイト」イメージ



▲「建物ライブラリー」イメージ

「マンション管理適正評価サイト」:

https://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/

不動産ポータルサイトで初「不動産情報サイト　アットホーム」内の「建物ライブラリー」に「マンション管理適正評価」情報を掲載:

https://www.athome.co.jp/corporate/news/release/services/mansionkanri-202211/

「建物ライブラリー」:

https://www.athome.co.jp/bldg-library/

アットホーム、横浜市立大学の「物件情報データを活用した研究」をマンション管理業協会とともに支援（2025 年 4 月 21 日）：

https://www.athome.co.jp/corporate/news/release/corporate/mansionkanri-202504/

【会社等概要】

■一般社団法人マンション管理業協会

所在地：東京都港区虎ノ門 1-13-3 虎ノ門東洋共同ビル 2F

設立年：1979 年

代表者：理事長　世古 洋介

ホームページ：https://www.kanrikyo.or.jp/index.html

■アットホーム株式会社

所在地：東京都大田区西六郷 4-34-12

設立年：1967 年

資本金：1 億円

代表者：代表取締役社長 鶴森 康史

ホームページ：https://www.athome.co.jp/corporate/

■公立大学法人横浜市立大学

所在地：神奈川県横浜市金沢区瀬戸 22-2（金沢八景キャンパス）

設立年：1949 年

代表者：理事長　近野 真一

大学ホームページ：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　評価・調査部　　前　島

大　田　　：03-3500-2721

アットホーム株式会社　業務推進部　官公庁・地域共創推進グループ

太　田　　：03-3593-5277