

マンション管理業協会

6
JUNE
2025

登録件数

8,000件
突破!!

見える管理で
創る価値

明確な基準が存在しなかった
「管理の質を見える化」
管理水準の高い物件は
売却価格も高めになる!!
全30項目を点数化
星の数で6段階評価

日経
トレンド
7月号に、掲載しました。

「評価制度」

今、注目の

登録ステッカー
販売中



他メディア
多数掲載

中日新聞・東京新聞「評価制度登録マンション」

中国新聞「広島県との連携協定」

TV番組「ええじゃないか」内

取材記事「評価制度登録マンション」

2024年11月14日 木曜日

中日新聞・東京新聞

マンションの管理状況を判定する制度

名称	マンション管理 適正評価制度	マンション管理 計画認定制度	マンション管理 適正化診断サービス
運営 件数	マンション 管理業協会 5419件 (今年7月末まで)	国・地方自治体 1455件 (11月12日現在)	日本マンション 管理士連合会 2万棟 (今年4月まで)
有効期間	1年	5年	5年
特徴	30項目を採点☆ で6段階に評価	17項目すべて 適合で認定	マンション管理士 がレポート作成

管理状況 評価制度に注目

静岡県磐田市のJ・R磐田駅近くに立つ分譲マンションのフイタワン磐田レシアは、2023年から「マンション管理適正評価制度」に登録している。制度の6段階の評価のうち、2年続けて最高の星5つを獲得。管理組合理事長の鶴岡邦夫さん(40)は「しっかりと管理の状況がわかる適正な評価につなげ、さらには管理状況のマネジメント強化が可能になる」と話す。

管理適正評価制度は、マンション管理会社などによって、一般に公開されている。登録しているマンションの管理状況を、管理士が現場で確認し、100点満点で評価し、70点以上星4つ、90点以上星5つになる。

評価の有効期間は1年間。協会調査部次長の前島英輝さん(50)は「健康診断のように年に1度受けてほしい」と説明する。修繕積立金が計画通りに集まっているか、計画的な修繕工事ができない可能性があるが、評価を通じて早期に発見すれば必要な対策も可能になる。結果は複数の不動産情報サイトに掲載される。適切に管理されているマンションが市場で評価されているという分析結果もあるという。

築年数を重ねたマンションが増える中で、管理の状況を判定する制度が注目を集めている。「見える化」は、住民の意識向上や管理組合の運営、長期的な住みやすさへの好影響も期待される。どのような制度があるかを取材した。(海老名 徳馬)

築年数重ねてマンションは？



フイタワン磐田レシアの創立・運営組合の理事長鶴岡邦夫氏(右)、前島英輝氏(左)と、管理士(中央)。

修繕計画が順調か判定 / 資産価値向上 道しるべ

22年4月には、一定の基準を満たすマンションの管理計画を地方自治体が認定する「マンション管理計画認定制度」も同時に始まった。管理規約の内容や長期修繕計画、管理組合の経理など17項目の基準すべてを満たすマンションを、適切な管理がされているとして5年間認定する。

■税制で優遇措置

認定を受けるか税制などの優遇措置がある。長寿命(20)などの大規模修繕工事をするに固定資産税が軽減される。共用部分のリフォームなどで住宅金融支援機構の融資を受ける際に金利が引き下げられる。また認定数11月12日現在で1455件に達している。認定の低が課題とされる。

管理状況をチェックする仕組みの先行事例として、一般社団法人日本マンション管理士連合会が15年に始めた「マンション管理適正化診断サービス」もある。マンション管理士が管理運営や修繕計画、建物と給排水管などの状況を無料で診断し、S、A、B、C3段階で評価し、レポートにまとめる。

結果に応じて日新火災海上保険のマンション共用部分用火災保険の割引制度を利用できるという。有効期間は5年間で、実施年度は今年4月に延べ2万棟を超えた。同連合会副会長の長尾弘弘さん(73)は「40年、50年と築年数を重ねたマンションが増え、保険料を安く考えて診断を受ける例が多い」と話す。

診断状況をもとに把握できれば長寿化につながる。長尾さんは「適正に管理してれば新築のような状態に戻り、資産価値も続く。マンションは使い捨てではない」と知っている」と期待する。

納を防ぐ意識が高まっている。登録にかかる費用は申請の手数料がかかる場合もあるが、同組合の負担は登録料500円だけだ。1期、短期的にも長期的にも利便がメンテナンスができる」と話す。

管理状況を客観的に評価する制度は、管業社にも利便があるという。このマンションを管理する遠鉄アシスト(浜松市)の猪飼史人さん(40)は「長期修繕計画の見直しも幅広に30項目において適切な管理をしなければ点数を維持できない。マンションの居住環境や資産としての価値を高めるための一つの道しるべとして制度を活用したい」と説明する。

登録数は今年7月末で4199件。築年数を重ねたマンションも多く、00年以前の竣工に過半数で、10年以前までに占める割合は3割を超える。

同協会では本年度末に1万戸の登録を目指す。前島さんは「日本全体で管理組合は10万戸、そのうち1割は適切で、まず、その1割。将来的には評価を受けていることが当たり前になる環境を目指したい」と話す。

TV番組

TOKYO MXテレビ(4分57秒)
「ええじゃないか」内



中国新聞

中国新聞 2025年2月15日 土曜日
「ええじゃないか」内
大きな買い物失敗したくないあなたへ!
マンションの管理状態を専門家が評価します!

中国新聞 2025年2月15日 土曜日
「ええじゃないか」内
大きな買い物失敗したくないあなたへ!
マンションの管理状態を専門家が評価します!

中国新聞 2025年2月15日 土曜日
「ええじゃないか」内
大きな買い物失敗したくないあなたへ!
マンションの管理状態を専門家が評価します!

「広島県との連携協定」

マンション管理
適正化連携協定
都道府県で初



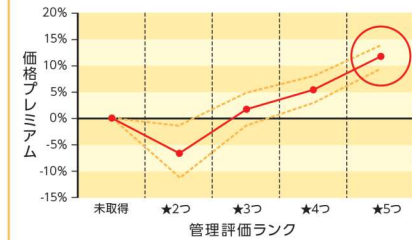
協定書を掲げる湯崎知事(左)と高松理事長

マンション管理 適正評価サイト

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。

※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：横浜市立大学 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 一からのまち・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：横浜市立大学 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

国土交通省の資料によると、2023年末時点での分譲マンションの総数は約704.3万戸。最近ではマンション価格高騰に関する報道が相次いでいるが、もうひとつの大きな話題が中古マンションの老朽化だ。同資料によれば、築40年以上の物件は約135万戸以上に及び、現在も増加傾向にあるという。

戸建住宅とは異なり、住民の合意形成が必要な集合住宅は、建て替えが難しい。それ以前に修繕積立金の不足なども社会問題化しつつあり、さらには建物より先に設備の老朽化も深刻化。近年、各地でイフラの老朽化が問題視されるが、分譲マンションの場合、建物・設備の維持管理主体はあくまで住民(管理組合)にある。自然災害の激甚化も考慮すると早急な修繕などが必須だが、めどが立たない物件が少なくないのが現状だ。

※国土交通省「マンションに関する統計・データ集」
https://www.mlit.go.jp/jutakukenyu/house/jutakukenyu_house_k5_000058.html

2022年4月スタート

マンション管理適正評価制度

★★★★★

マンション管理適正評価サイト
https://www.mansion-evaluationsystem.org

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

見える管理で 創る価値

現在の状態を可視化して物件価値の向上に活かす



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。

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え」といわれたことが、これまではその管理の状況を確認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な否かを「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。

「明確な基準が存在しなかった「管理の質」を見る化」

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社は実に9割以上を占める規模を誇るという。

「維持管理への好影響も期待 資産価値への好影響も期待」

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重要な判断材料となるだろう。中でも、外観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、住民や管理組合が奮発し、気づかなかつ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、相対的な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の手放さない情報源となるだろう。

「明確な基準が存在しなかった「管理の質」を見る化」

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社は実に9割以上を占める規模を誇るという。

「明確な基準が存在しなかった「管理の質」を見る化」

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社は実に9割以上を占める規模を誇るという。

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。

※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。

評価点を星で表示する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