

中古マンション市場価格に影響する マンション管理項目とその効果

分譲マンションの一生における 中古取引価格の変動パターン及び 要因に関する研究

- 第一部 執筆者 国立研究開発法人建築研究所 専門研究員 博士(デザイン学) 太田英輝
筑波大学芸術系 教授・博士(工学) 花里俊廣
- 第二部 監修 筑波大学芸術系 教授・博士(工学) 花里俊廣
執筆者 筑波大学大学院 人間総合科学研究科 デザイン学学位プログラム 博士前期課程(建築デザイン領域) 野口翔矢
- 第三部 監修 筑波大学芸術系 教授・博士(工学) 花里俊廣
執筆者 筑波大学大学院 人間総合科学研究科 デザイン学学位プログラム 博士前期課程(建築デザイン領域) 野口翔矢

目 次

第1部	中古マンション市場価格に影響する マンション管理項目とその効果	3
第2部	中古マンション市場価格に影響する マンション管理項目とその効果 Part2	16
第3部	分譲マンションの一生における 中古取引価格の変動パターン及び要因に関する研究	35

第 1 部

中古マンション市場価格に影響する マンション管理項目とその効果

THE EFFECTS ABOUT THE APARTMENT MANAGEMENT ITEMS TO SECOND-HAND APARTMENT MARKET PRICES

国立研究開発法人建築研究所 専門研究員 博士（デザイン学） 太田英輝
筑波大学芸術系 教授・博士（工学） 花里俊廣

As a method for using Hedonic Approach, the study describes the effects about the apartment management for second-hand market prices.

1. The average of contract price shall be presumed by a control cost, a reserved fund and accounts receivable of control cost. The gap from the latest contract cost to the first one shall be presumed by a cleanup cost, a running cost of a management society, amount of decisions in conferences and accounts receivable of s reserved fund.
2. The management costs, the running costs for management, cleanup costs and making arrangements constantly make a positive contribution for the second-hand apartment market prices. On the other hand, any kind of accounts receivables make a negative contribution.

Keywords : Apartment, Second-hand market prices, Management system, Hednic Approach
マンション, 中古価格, 管理体制, ヘドニックアプローチ

第1章 研究の背景

我が国は長年にわたりマンション^{注1)}ストック数が増加しており、このうち一定数は、いわゆる中古マンションとして市場取引されている。中古市場におけるマンションの価格（以下：価格）はさまざまな要因を持って決定されるが、多くは同一物件内の過去の成約価格、周辺物件の実績などを参考に、自由度を持って売り手が希望価格を設定し、買い手との交渉を経て成約価格となる。成約価格はさまざまな要因から影響を受けると考えられている。変数として都市計画法などの法的側面（伴 2021）¹⁾、建物性能評価（高田 2020）²⁾、周辺賃貸物件の空室率（宗 2018）³⁾、築年数（花里 2013、李 2014）^{4、5、6)}、公示価格（伊藤 2011）⁷⁾、建設費（中山 2010）⁸⁾などが研究されている。本研究は価格へ直接影響する変数について、管理体制の面から考察するものである。

建物の長寿命化の観点から、適切な管理のもと修繕・改修を行い良好な状態を保つこと（管理不全を予防すること）は重要であるとされている⁹⁾。また区分所有者^{注2)}の資産を守るという側面からも、それら管理が市場において評価される必要があるだろう。一般に中古マンションの相対価格は経年により下降すると考えられており、例えばレインズデータを用いた埼玉県 K 市全体の中古マンション成約価格（戸別）と竣工からの経日の関係をグラフで示すと、右下方向へと雲が移動する傾向が見られる（図1）。下方硬直性が見られることから、ある程度を下回る評価の物件は取引すら行われていないことを示しており、危険な状態であると言える¹⁰⁾。つまり、丁寧な管理のもと長い期間住み続けることは望ましいとされるが、経年により資産価値は目減りする傾向にあるため、現実には早い段階で売却を検討することになる。この傾向は管理の担い手不足や管理費や修繕積立金の未収金の増加など、管理体制へ悪影響を及ぼしかねない。

グラフの雲をよく見ると、全体は経年と共に下方へ移動しているが、その中で物件により経年とともに価格が上昇しているものが確認できる。このような例は、価格決定のための判断材料としての、全体の下落傾向に逆らう変数を持つと考えられる。この「価格を変動させる因子」を特定することで価格の下落を抑え、市場の健全性を保つことに寄与すると考え、本研究の目的とする。

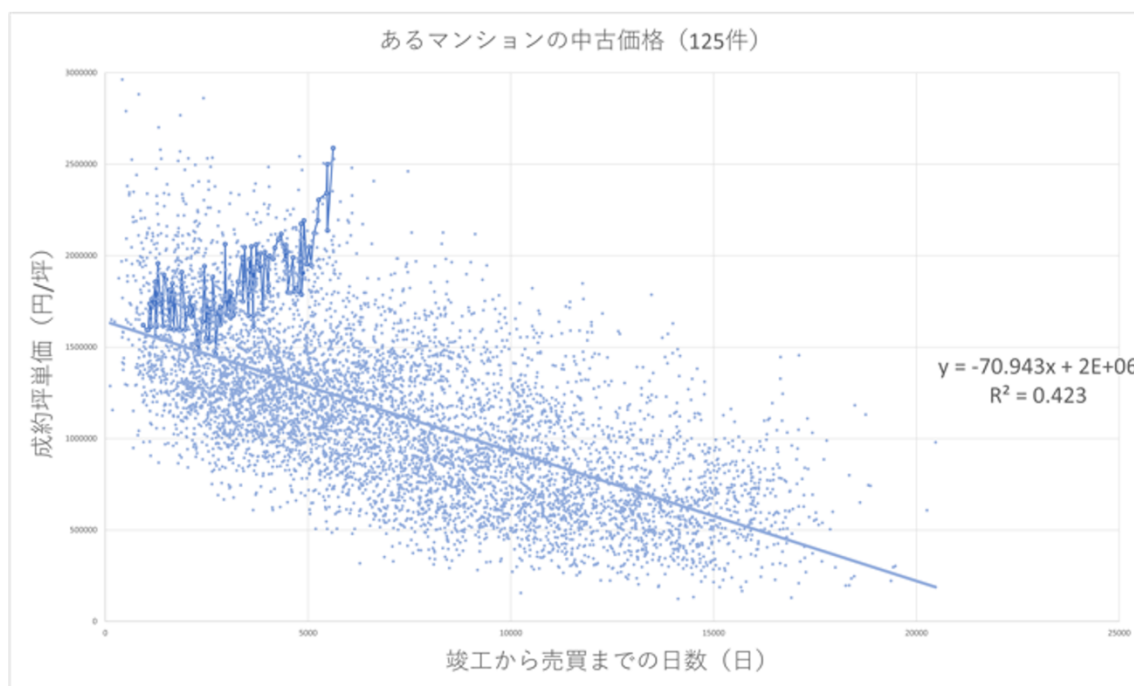


図 1 埼玉県 K 市の中古マンション取引

第 2 章 研究の目的と手法

本研究は、中古マンションの市場価格について、管理体制に関わる項目を変数として用い、モデル式を作成することで価格の変化に影響する変数の抽出とその効果の度合いを示すことを目的とする。マンションの中古価格を推定する先行研究に倣い、ヘドニック・アプローチの概念に基づいた重回帰分析により予測式を作成する。ヘドニックアプローチとは、ある物の価格を、その物の持つ機能や性質により説明するもので、一般的に以下の式にて表される。

$$P=a_0+a_1z_1+\cdots+a_nz_n+u$$

[ここで P=目的変数、 a_0 =定数項、 $a_1\cdots$ 、 a_n =パラメータ推定値、 z_1 、 $\cdots$ 、 z_n =説明変数、 u =誤差とする]

まず目的変数に価格の変動、特に同一物件で成約価格が変動したことを表す変数を設定し、相関行列から分析に適した変数を選択する。続いて管理に関する項目を説明変数とし、同様に相関行列にて関係を検討した上で多重共線性の回避、ロバスト推定法にて外れ値の削除を行う。また説明変数については主成分分析にて各変数の傾向を考察する。目的変数と説明変数による単回帰分析により分析の意義を確認したのち、ステップワイズ法にて選択された変数を用いて重回帰分析によるモデル式を作成し、説明変数の価格への影響度から価格上昇へ貢献する因子を考察する。解析は JMP および scikit-learn を使用し、モデル式作成にはエスミ社の Mac 多変量解析 V3 を使用した。

サンプリングを行う母数の包括範囲を限定する必要から¹¹⁾、今回の分析では埼玉県K市を対象とした。レインズデータから取得したK市内の取引データ(6,852件)のうち、大和ライフネクスト株式会社より情報の提供を受けた39物件(以下:管理物件)を用い、管理項目の数値データを補完した。管理物件のうち29物件、約74%が各物件内で最後に成約した坪単価から最初に成約した坪単価を引いた差(以下:成約坪単価差)の値がプラスとなっており、価格が上昇した記録を持つ。

第3章 既往研究

管理不全の実態や立地、不良物件と中古価格に関するものとして相川ら¹²⁾による研究があり「経年に応じた適切な修繕・改修が資産価値の低下(不良化)を防ぐ」としている。管理費・積立金などは管理・運営を円滑に行い、修繕へ対応するための原資を担保する。中古価格を物件の資産価値の現実的な表出であるとしたとき、これら管理項目の影響を明らかにすることは重要であると言える。また、齊藤による管理不全物件についての研究⁹⁾、規模による管理の異なり¹³⁾などから、建物属性についても変数として扱う必要があるが、本研究では副次的な扱いとし管理項目に主眼を置くこととする。上野ら¹¹⁾によるマンションの立地する地域と管理の質・費用についての研究から、管理は地域性があり画一の評価は難しいと考える。研究対象の絞り込み(サンプル包括範囲の限定)が必要であることから、本論では埼玉県K市を対象範囲とする。ただしサンプルの限定は汎用性と相反するものであることに注意しなければならない。

情報と中古価格に関する研究として菊池ら¹⁴⁾により「管理水準が高く、HPなどを使った積極的な管理組合の情報開示(維持管理の見える化)を行っている物件は資産価値を維持している」という結論が示されている。近年でも積極的な情報開示は珍しいもので、重要事項説明だけでは不十分な面もある。買い手が詳細な物件情報を得ることは、購入の動機や価格交渉時の材料としても重要であると考えられる。本研究で結論を得ることにより、購入を決定する前情報として与えられるべき項目を明らかにしたい。

第4章 変数の選択

第4-1 価格の変動を表す目的変数の選択

物件ごとの成約価格の変化が確認できる目的変数を設定する。物件ごとのすべての取引を元に平均坪単価を出し、このうち最初と最後の取引の差を求めた。単純にこの成約坪単価差がプラスとなれば価格は上昇することになる。加えて、取引にかかった年数や物件間の差を考慮した変数を想定する。算出方法と概観を表1に示す。ここで土地価格の影響について整理する。埼玉県K市における土地価格と成約価格の関係から、相関は約0.914と非常に高いが、年毎の変動幅はそれぞれ異なり、土地価格の変動外からの影響を考察する必要性を示している(図2)。成約価格は建物価値に土地価格を加えたものであることから、土地価格の変動による影響を受けるが、物件ごと年毎の偏差値を算出し

物件間の共通部分の影響を除くことで、土地価格の影響を考慮せず比較できるものとした。続けて目的変数間の相関行列を表 2 に示す。一方が他方の算定元となる変数同士が存在し、相関係数が非常に高くなるものもあるため、閾値を 0.65 付近とし特徴的な相関を見せた変数を分析時の目的変数として選択する。

平均坪単価について、物件の価値そのものを直接示すもので直感的に扱いやすく、成約坪単価差との相関が強いことから、分析結果として得たい情報である。また、成約坪単価差についても同様に、価格の変動を直接的に表す数値であり結果を扱いやすい。多くのその他の変数と相関も強く、代表した数値であると言える。傾きについて、価格の上昇率を示す物で平均坪単価、成約坪単価差との相関も十分であることから、特徴的な変数として「平均坪単価」「成約坪単価差」「傾き」の 3 つを分析時の目的変数として選択する。

相関行列から考えられるものとして、平均坪単価と成約坪単価差の相関が見られることから、平均坪単価が高いものほど成約した住戸間の価格差が大きい、つまり高額な取引ほど価格が上下に移動する。一方で平均坪単価が低い物ほど成約した住戸間の価格差が小さい、つまりは最初に売り出した価格が安い物件は経日による価格変化が小さい。これは売り出す価格を安く設定した場合、安いまま安定してしまうことを示している。また、最初と最後の偏差値に非常に強い相関が見られ、一方で偏差値の差については算定元となった成約坪単価関連の変数以外とは相関が見られないことから、土地価格の影響を除いた条件で物件価値のみの経日変化を想定した場合、その変化量は相対的に小さく、最初から最後まで他物件と同じくして価格が上下していることを示していると考えられる。つまり他物件との差は極端に変化しないことから、際立って変化したものは想定外の部分からの影響によると予測され、外れ値として取り除く必要がある。

表 1 目的変数概観

目的変数	単位	算出方法	n	自由度	平均	標準偏差	最小値	最大値
最初の成約坪単価	円/坪	期間内で最初に成約された住戸の成約坪単価	39	38	1299628	318712	759866	1895061
最後の成約坪単価	円/坪	期間内で最後に成約された住戸の成約坪単価	39	38	1457416	448948	808878	2589304
平均坪単価	円/坪	ある物件に含まれる売買が成約した全取引の坪単価の平均	39	38	1345274	317466	805279	1908963
成約坪単価差	円/坪	最後の成約坪単価－最初の成約坪単価	39	38	157788	277442	-590708	968235
成約坪単価差毎年	円/坪・年	成約坪単価差÷要した年数	38	37	16953.5	26852.3	-42193	74479.6
成約坪単価比毎年		(最後の成約坪単価÷最初の成約坪単価)÷要した年数	36	35	0.1235	0.0329	0.0421	0.1804
傾き	円/坪・日	成約坪単価差を開数に当てはめ 1 取引（日）を交点とした場合の回帰直線の係数	38	37	43.9689	83.4761	-149.32	170.146
最初の偏差値		(最初の成約坪単価－平均坪単価)÷標準偏差×10+50	38	37	0.8569	0.8649	-0.5658	2.3916
最後の偏差値		(最後の成約坪単価－平均坪単価)÷標準偏差×10+50	39	38	0.2974	0.8593	-1.0534	2.191
偏差値の差		(最後の偏差値－最初の偏差値)÷要した年数	38	37	-0.5266	0.4605	-1.2661	0.3639

※要した年数＝最後の成約年－最初の成約年

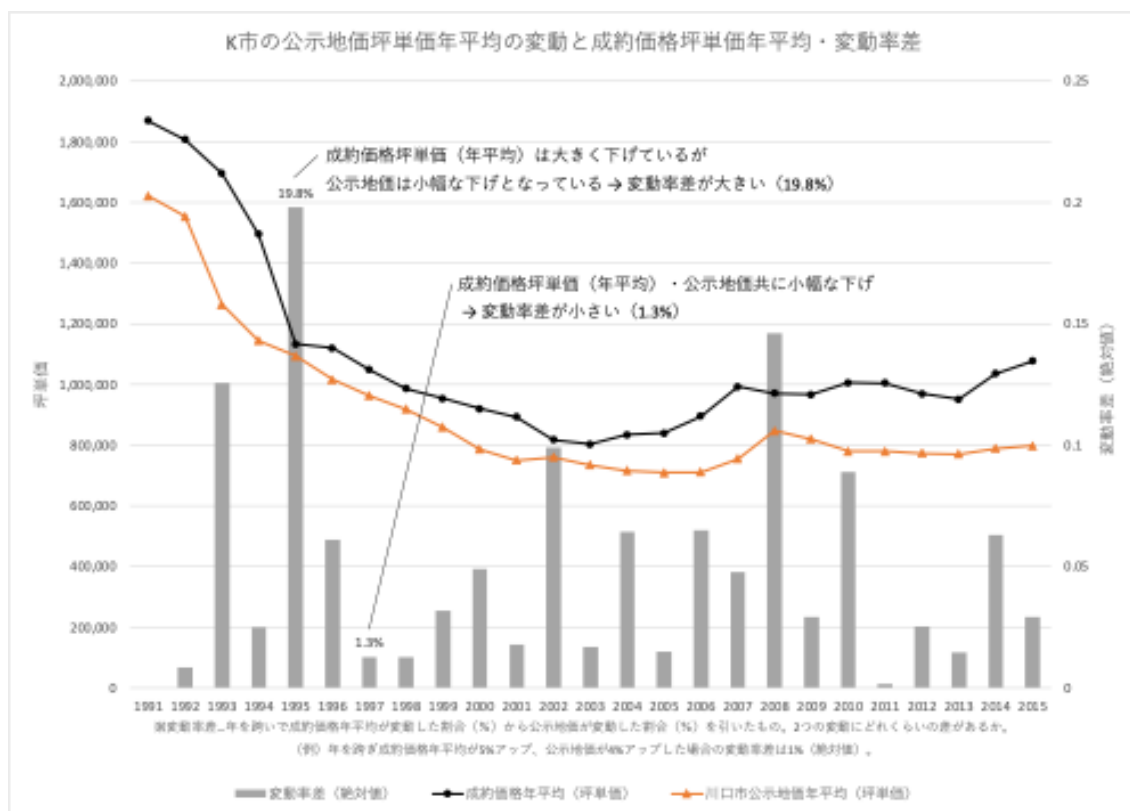


図2 埼玉県K市の公示地価坪単価と成約価格坪単価の年平均差

表2 目的変数の相関行列

	最初の成約坪単価	最後の成約坪単価	平均坪単価	成約坪単価差	成約坪単価差毎年	成約坪単価比毎年	傾き	最初の偏差値	最後の偏差値	偏差値の差
最初の成約坪単価										
最後の成約坪単価	0.7903									
平均坪単価	0.8843	0.9349								
成約坪単価差	0.1301	0.7103	0.497							
成約坪単価差毎年	0.2535	0.7311	0.5942	0.9344						
成約坪単価比毎年	0.092	0.2923	0.2431	0.3841	0.4646					
傾き	0.368	0.5775	0.4712	0.5429	0.6411	0.2767				
最初の偏差値	0.9553	0.8619	0.8774	0.2958	0.3422	0.0323	0.3814			
最後の偏差値	0.8064	0.9669	0.9173	0.6383	0.6826	0.3658	0.5329	0.8553		
偏差値の差	-0.2329	0.1535	0.0616	0.5678	0.5797	0.514	0.2443	-0.3077	0.2299	

表 3 説明変数概観

説明変数	単位	算出方法	n	自由度	平均	標準偏差	最小値	最大値
管理費単価	円/坪・年	管理費（年額）÷総専有面積	38	37	1910.48	401.262	1188.19	3114.92
積立金単価	円/坪・年	修繕積立金（年額）÷総専有面積	38	37	201.337	78.3346	99	419.1
清掃費単価	円/坪・年	清掃関連費（年合計額）÷総専有面積	38	37	62.4576	17.1995	8.24	98.7
決議数毎年	件/年	総会決議案の題目（年合計）÷管理年数	36	35	2.3691	0.5139	1.0909	3.5385
管理組合運営費単価	円/坪・年	管理組合運営費（年額）÷総専有面積	39	38	4.251	3.8124	0.16	14.97
積立金未収金単価	円/坪・年	積立金未収金（年合計額）÷総専有面積	39	38	43.3607	50.3204	3.2892	174.891
管理費未収金単価	円/坪・年	管理費未収金（年合計額）÷総専有面積	37	36	18.0011	10.8573	3.0672	45.5954
次期繰越積立金単価	円/坪・年	次期繰越金（年額）÷総専有面積	39	38	11910.5	3824.58	6030.63	24860.8
賃貸率		（賃貸戸数＋空き戸数）÷総戸数	37	36	0.0616	0.0506	0	0.255
修繕費単価	円/坪・年	修繕を目的とした支出（年合計額）÷総専有面積	37	36	1287.78	633.873	118.269	2434.67
修繕支出総額単価	円/坪・年	（修繕を目的とした支出（年合計額）＋次期繰越金（年額））÷総専有面積	39	38	17887.9	7597.52	6512.02	36296.1
総計		等級評価制度の得点（想定値）	39	38	78.3077	11.8392	42	95
修繕支出総額の使用率		修繕費単価÷修繕支出総額単価	38	37	0.0942	0.0764	0.01	0.3

第 4-2 管理項目を表す説明変数の選択

説明変数について、「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」^{1 5)}に記載のある管理に必要な項目を選定根拠とし、数値は管理物件をロバスト法にて外れ値を削除し使用した。算出方法と概観を表 3 に示す。このうち「総計」とは令和 4 年 4 月に改正法が施行されたマンション管理適正化法^{注 3)}に定めのある「管理計画の認定」（評価制度）について想定値を独自に定め変数としたものを指す。

説明変数についての相関行列を表 4 に示す。相関係数について多重共線性（マルチコ）の閾値を 0.65 とした場合の積立金単価・修繕費単価間、次期繰越積立金単価・修繕支出総額単価間、修繕費単価・修繕支出総額の使用率間それぞれについては単回帰分析を確認後、いずれかを削除するものとする。

既往研究から建物属性を説明変数とするため、算定方法を表 5 に記す。分析の際は管理項目のみを選択した場合と建物属性を含めた場合の両方を分析し、結果を比較する。

各相関の特徴として、管理組合運営費単価と次期繰越積立金単価が正の相関を示している。これは管理組合の運営費が嵩むと、積立金を次期へ繰り越す単価が上がることを表す。つまり管理組合が活発な場合、次期の活動予算を確保する傾向があると読み取れることから、管理組合の自浄作用の表れとも言える。

説明変数の特徴を掴むため主成分分析を行なった（図 3）。横軸を所有者の管理への関与度合、縦軸を管理への投資と置くと、中間に位置するゾーンは将来への不安意識であると推測できる。賃貸率、決議数毎年、管理費未収金単価が含まれ、空室が多いか、適切な決議が行われているか、管理費はきちんと回収されているかなど、将来の管理に対して直接的に関与することは少ないが、漠然と不安を感じる項目であると推察できる。相関行列より、このうち賃貸率は管理組合運営費単価と次期繰越積立金単価と正の相関がある。空室が増える（賃貸率が下がる）と管理組合運営費単価が下がり、管理の原資が減る。また、次期繰越積立金も下がり、将来的に管理不全になる要素となり得る。

表 4 説明変数の相関行列

	管理費単価	積立金単価	清掃費単価	決議数毎年	管理組合運営費単価	積立金未収金単価	管理費未収金単価	次期繰越積立金単価	賃貸率	修繕費単価	修繕支出総額単価	総計	修繕支出総額の利用率
管理費単価													
積立金単価	0.294												
清掃費単価	-0.0714	0.2328											
決議数毎年	-0.2994	-0.2785	0.0607										
管理組合運営費単価	-0.2856	-0.3138	-0.1426	0.1106									
積立金未収金単価	0.131	-0.1362	-0.1394	0.1913	0.269								
管理費未収金単価	-0.0309	0.3932	-0.0215	-0.3017	-0.1416	-0.1994							
次期繰越積立金単価	-0.0566	0.0659	0.0453	0.1411	0.4297	0.3775	-0.0279						
賃貸率	-0.1277	0.117	0.1269	0.0057	0.4593	0.1188	0.1602	0.5475					
修繕費単価	0.0658	0.6966	0.3551	-0.132	-0.1076	-0.2162	0.2121	-0.0222	0.0608				
修繕支出総額単価	-0.0971	0.1984	0.0678	-0.0326	0.2947	0.2754	0.1746	0.8352	0.4608	-0.0163			
総計	0.1157	-0.1456	-0.0246	0.1324	-0.1185	-0.1243	0.1272	-0.2523	-0.23	-0.0336	-0.1144		
修繕支出総額の利用率	0.1529	0.3809	-0.1119	-0.0045	-0.1879	-0.2538	0.0159	-0.4258	-0.1433	0.7068	-0.5726	-0.0397	

※相関係数（絶対値）閾値0.65 赤色≧0.65 0.65>青色≧0.4

表 5 建物属性の算出

属性	単位	算出方法
竣工年	年	各物件の竣工年
建物階数	階	各物件の建物階数
管理戸数	戸	各物件の管理会社が管理する戸数
管理年数	年	各物件の管理会社が管理した年数
総専有面積	坪	各物件の専有面積の合計
件数	件	各物件の期間内の総取引件数
地価	円	各物件から最も近い位置に設定されている公示地価（2021年）

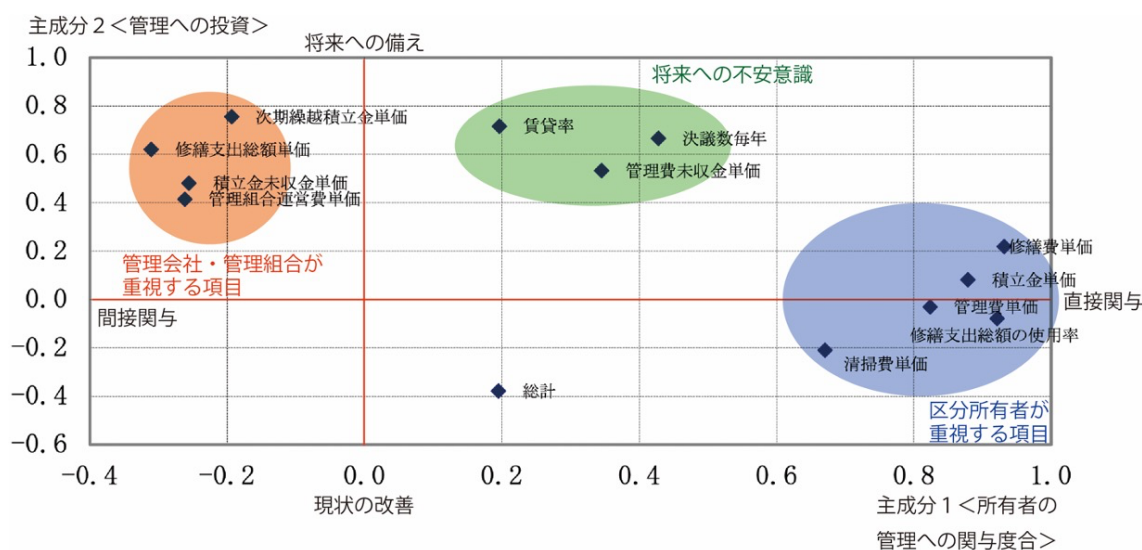


図3 説明変数の主成分負荷量

第4-3 目的変数と説明変数間の単回帰分析

単回帰分析にて目的変数と説明変数間の相関を確認し、マルチコの回避を検討する（表6）。前述のように分析時の目的変数は「平均坪単価」「成約坪単価差」「傾き」を想定しており、これらの説明変数との相関の大小から、平均坪単価を目的変数とした場合は修繕費単価・次期繰越積立金単価を削除し重回帰分析を行う。また、成約坪単価差の場合は修繕費単価・修繕支出総額単価を、傾きの場合は修繕費単価・修繕支出総額単価をそれぞれ削除する。また、ロバスト法により外れ値を削除した散布図行列に特殊な偏りが見られないことから、重回帰分析を行う意義を確認した。

各相関の特徴として、管理費未収金と最初の成約坪単価とがマイナスの強い相関を見せている。これは管理費未収金が最初から高い状態で取引を開始すると、他物件より安い値をつける傾向にあることを示している。また、修繕費単価と最初の成約坪単価についてもマイナスの強い相関が見られ、修繕費単価が最初から高い状態で取引を始めると、他物件より安い値となる傾向がある。初動から安い値を付けるとその後大きな変動を見せないことから、管理費未収金・修繕費単価が高い状態であることはその後の価格上昇への障害となり得ることを示している。一方で、管理組合運営費と成約坪単価差とのプラスの相関から、運営費が高まると、日を追うごとに価格が上昇する可能性があり、管理組合の活発な活動を望む買い手の心理の表れとも考えられる。管理費未収金はどの目的変数ともマイナスの相関を見せており、管理の実行力が重要視されていることが伺える。

第5章 重回帰分析によるモデル式の作成

目的変数を①平均坪単価②成約坪単価差③傾きの3種類に設定し、ステップワイズ法により変数選択を行なったのち重回帰分析によりモデル式を作成する（表7）。ステップワイズ法は変数増減法にて2in2outの原則で変数を出し入れし求めた。このうち③の

傾きについては、自由度修正済み決定係数が 0.249 と信頼に値しないため今回の分析対象外とする。目的変数を①と②と置き、説明変数に建物属性を加え再度分析を行なったところ、①については自由度修正済み決定係数が 0.806、②については 0.814 と非常に高い値を示したが、選択された有意な説明変数はすべて建物属性となり望ましい結果とならなかった。また、目的変数を対数変換した半対数線形モデルによる分析においては、最初の試行と決定係数、選択された変数ともに顕著な変化が見られなかった。これらから、表 7 に示す結果をモデル式として十分なものと判断した。以下に式の形にて表す。

＜モデル式①＞

$$\text{平均坪単価（円/坪）} = 1123960.498 + 383.452X_1 - 2005.55X_2 - 5367.595X_3$$

[ここで X_1 ＝管理費単価（円/坪・年）、 X_2 ＝積立金単価（円/坪・年）、 X_3 ＝管理費未収金単価（円/坪・年）とする]

＜モデル式②＞

$$\text{成約坪単価差（円/坪）} = -481642.584 + 4734.935X_1 + 24754.862X_2 + 52302.252X_3 + 1725.775X_4$$

[ここで X_1 ＝清掃費単価（円/坪・年）、 X_2 ＝管理組合運営費単価（円/坪・年）、 X_3 ＝決議数毎年（回/年）、 X_4 ＝積立金未収金単価（円/坪・年）とする]

モデル式①を解釈すると、管理費を専有面積 1 坪あたり年間 1 円上げることにより、中古物件として売却する際の専有面積 1 坪あたりの価格を約 380 円上昇させる効果を持つ。一方、修繕積立金を 1 円上げると約 2,000 円の下落、管理費未収金が 1 円増えることで約 5,400 円下落する可能性がある。

表 6 単回帰分析

説明変数	目的変数	最初の成約坪単価	最後の成約坪単価	平均坪単価	成約坪単価差	成約坪単価差毎年	成約坪単価比毎年	傾き	最初の偏差値	最後の偏差値	偏差値の差
管理費単価		0.055	0.071	0.117	0.047	0.092	0.202	-0.264	0.010	0.081	0.171
積立金単価		-0.668	-0.569	-0.619	-0.093	-0.184	-0.164	-0.515	-0.620	-0.545	0.194
清掃費単価		-0.046	-0.024	-0.146	0.018	0.076	0.170	0.308	-0.006	-0.012	-0.085
決議数毎年		0.309	0.386	0.390	0.263	0.287	0.022	0.236	0.361	0.321	-0.060
管理組合運営費単価		0.150	0.359	0.271	0.409	0.303	-0.132	0.401	0.209	0.310	0.127
積立金未収金単価		0.193	0.365	0.316	0.369	0.351	0.152	0.223	0.262	0.319	0.069
管理費未収金単価		-0.541	-0.519	-0.592	-0.248	-0.396	-0.070	-0.441	-0.535	-0.521	-0.062
次期繰越積立金単価		-0.024	0.197	0.111	0.346	0.303	-0.033	0.221	0.051	0.134	0.082
貸貸率		-0.077	0.155	0.033	0.328	0.261	0.080	0.209	-0.020	0.143	0.214
修繕費単価		-0.519	-0.369	-0.460	0.028	-0.110	-0.257	-0.244	-0.411	-0.321	0.211
修繕支出総額単価		-0.223	-0.072	-0.147	0.140	0.130	-0.111	0.122	-0.176	-0.123	0.062
総計		0.208	0.200	0.217	0.084	0.048	0.028	0.079	0.194	0.248	0.177
修繕支出総額の使用率		-0.233	-0.173	-0.145	0.010	-0.101	-0.046	-0.436	-0.170	-0.109	0.141

管理費の増額は中古市場におけるマンションの価値を上げる効果が認められる一方で、修繕積立金の増額は建物価値を下げる可能性がある。これは主成分分析の結果からも、中古物件購入時に提示された価格以上の支払い（管理費や修繕積立金）をしたくない、積立金のように買い手にとって将来の用途が不明瞭なものへの投資は躊躇するという傾向にあると考えられる。ただし管理費は日常の建物管理として目に見えて効果が確

認できるものであるため、価値が微増となると思われる。また、管理費未収金が多いと中古市場における建物価値を下げることは、買い手の不安意識の表れであり管理への信頼に影響しているものと考えられる。

モデル式②について、清掃費を専有面積1坪あたり年間1円上げることにより、成約坪単価差において専有面積1坪あたり約4,700円程度上昇させる効果を持つ。また、管理組合の運営費単価を1円上げれば、約24,800円の上昇が期待できる。議決数においても年間1回増えることで成約坪単価が約52,300円上昇させる可能性を持つ。修繕積立金の未収金は1円あたり約1,700円上昇する。ただし切片が非常に大きなマイナスであることから、各変数はある程度大きな動きをしないとプラスにはならない。清掃費・運営費・議決数の増加により価格上昇の効果が期待できることは、管理体制に対する信頼度、管理不全になる可能性が低いとの判断によるものと考えられる。特に標準回帰係数から式に最も寄与している清掃費に関しては、内見時に直接確認できる美観の点としても効果が大きい。

第6章 結論

管理項目を説明変数に置き中古マンションの市場価格とその変化を推定するモデル式を作成し、価格に影響を与える変数の抽出とその効果の考察を行った。

管理費・管理運営費・清掃費の増額は中古マンション市場における物件の価値を上げる効果を持ち、適切に管理・運営することで日を追うごとに物件の価値は上昇する可能性を持つと言える。また、過不足なく会議を持ち、その中で必要な決議をコンスタントに行っていることは、不安要素を取り除くことによる運営に対するプラスの評価として価格に反映されると考えられる。一方で、管理に関わる未収金は管理不全と判断され建物価値を下げ、将来への不安を生じるという一般的にも理解しやすい結論となった。修繕積立金の未収金に関しても、不明瞭な出費は避けたいという心理の反映に思われ、修繕費が高いとそもそも高値で取引されないことから、買い手にとって「建物を修繕する行為はマイナスのイメージ（修繕を必要としている建物であることへの不安）」として価格に反映されると考えられる。一方で、修繕積立金を改定（値上げ）し、修繕工事を実施することは、建物としての機能を維持したり、美観を保つために重要であることは論を待たない。従って、修繕に対するマイナスのイメージを払拭するためには、総合的な取組みが必要となるだろう。

管理を行う原資となる管理費が適切に集められており、またその使い道を決める運営の費用が過不足なくあることは、活発な管理を誘発し管理不全を防ぐ効果的な手法である。それらに伴った適切な管理が表出することを見て美観の点から、買い手は状況を総合的に判断していると思われる。一方で、必要以上に修繕へ出資することへのマイナスなイメージは適切な管理と相反するところもあり、これを克服するには、修繕にかかる費用の削減や長期修繕計画の必要性の周知と理解など、長期にわたる計画的な運用や積極的な情報提供が必要であろう。

以上からマンションの中古価格に対する管理状況が与える効果については一定の成果を得られたと考える。

表 7 重回帰分析結果

		回帰係数	標準回帰係数	F値	p値	判定	標準誤差	VIF	決定係数	自由度修正済み決定係数	残差の標準偏差
① 目的変数：平均坪単価 説明変数：管理項目	管理費単価	383.452	0.912	27.291	0.00001	**	73.401	2.32			
	積立金単価	-2005.550	-0.759	17.253	0.0002	**	482.842	2.53			
	管理費未収金単価	-5367.595	-0.338	7.555	0.009	**	1952.767	1.15	0.539	0.500	224556.031
	定数項	1123960.498		109.811	2.45×10^{-15}	**	107257.516				
② 目的変数：成約坪単価 差 説明変数：管理項目	清掃費単価	4734.935	0.497	19.363	0.0001	**	1076.047	1.04			
	管理組合運営費単価	24754.862	0.340	8.670	0.006	**	8407.329	1.08			
	決議数毎年	52302.252	0.325	8.327	0.007	**	18125.150	1.03	0.581	0.531	189927.693
	積立金未収金単価	1725.775	0.313	7.013	0.012	*	651.659	1.13			
	定数項	-481642.584		22.274	0.00004	**	102052.797				
③ 目的変数：傾き 説明変数：管理項目	管理費未収金単価	-2.270	-0.389	7.478	0.010	**	0.830	1.03			
	管理組合運営費単価	9.645	0.315	4.904	0.033	*	4.355	1.03	0.289	0.249	101.099
	定数項	39.407		1.493	0.230	n. s.	32.248				

n. s. : p値 $\geq$ 0.05、* : p値 $<$ 0.05、** : p値 $<$ 0.01

第 7 章 今後の展望

本論は埼玉県 K 市に現存しかつ DLN より提供を受けたマンションのデータをもとに行った分析であることから、母集団からの無作為標本ではなく、標本同士の独立性が担保されていない限定的な検証となっている。今後は包括範囲の適正値を探り対象を拡大・無作為とし、論の汎用性を確立する試みが必要と考える。

謝辞

本研究は国土交通省の補助事業を受け、筑波大学大学院菅野氏の修士論文をベースに分析・編集し論を進めたものです。大和ライフネクスト株式会社様からは、データの提供を始め多大なご協力をいただきました。また、菅野氏をはじめとする筑波大学花里研究室の皆様にも多大なご協力をいただきましたことを、ここに記して謝意を表します。

参考文献

- 1) 伴宣久、吉川徹：東京都心部における中古マンション価格の要因から見た都市計画制度の影響、日本建築学会技術報告集 第 27 巻 第 66 号、949-954、2021.6 (DOI: <https://doi.org/10.3130/aijt.27.949>)
- 2) 高田秀之、吉田好邦、川久保俊、山口歩太：環境性能が集合住宅の販売価格及び中古取引価格に与える影響、日本建築学会環境系論文集 第 85 巻 第 767 号、89-95、2020.1 (DOI: <https://doi.org/10.3130/aije.85.89>)
- 3) 宗健：地域の共同住宅空室率が中古マンション価格に与える影響、日本不動産学会誌 第 32 巻 第 1 号、106-113、2018.6 (DOI: https://doi.org/10.5736/jares.32.1_106)
- 4) 花里俊廣、大谷由紀子、佐々木誠：築年の異なるマンション住戸の中古価格の評価方

- 法、日本建築学会大会学術講演梗概集、2013. 8
- 5) 花里俊廣、李奎皇、牧野唯：限定的なヘドニックアプローチ適用による耐震改修の資産効果分析：建築年の異なるマンション住戸の中古価格の評価方法その2、日本建築学会大会学術講演梗概集、2014. 9
 - 6) 李奎皇、牧野唯、花里俊廣：耐震改修の資産効果分析における立地別中古価格評価方法の必要性：建築年の異なるマンション住戸の中古価格の評価方法その3、日本建築学会大会学術講演梗概集、2014. 9
 - 7) 伊藤雅、安達正和：土地価格を考慮したマンション価格構造に関する研究—広島市を事例として—、土木計画学研究・講演集 44 巻、12-18、2011
 - 8) 中山健志、橋本真一：中古マンション価格指数と建築費指数の連動性分析、日本建築学会大会学術講演梗概集、2010. 9
 - 9) 齊藤広子：管理不全マンションの実態と予防・解消のための施策の検討、都市計画論文集 53 巻 3 号、1169-1175、2018
(DOI: <https://doi.org/10.11361/journalcpj.53.1169>)
 - 10) 沢千枝：老いる家 崩れる街、講談社、2015
 - 11) 上野秀紀、松本恭治：長期経過した分譲集合住宅の中古価格変動と維持管理について・その1 管理費用の実態、日本建築学会大会学術講演梗概集、1998. 9
 - 12) 相川健、近江隆、石坂公一：仙台市における不良住宅化のおそれがあるマンションの動向に関する研究—中古市場における価格動向に着目して—、日本建築学会東北支部研究報告会、347-356、2003. 6
 - 13) 齊藤広子：マンション規模による物理特性と管理水準の相違—居住者による共同管理のためのマンション規模に関する研究—、日本建築学会計画系論文集 第 553 号、269-274、2002. 3
(DOI: https://doi.org/10.3130/aija.67.269_1)
 - 14) 菊池浩史、瀬田史彦：管理水準が高く資産価値を維持する中古マンションの情報開示に関する研究—管理と流通の連関に向けて—、都市住宅学 75 号、91-95、2011 (DOI: https://doi.org/10.11531/uhs.2011.75_90)
 - 15) 国土交通省告示第千二百八十六号および同改正法、および国土交通省「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」2021

注

- 注 1) 本論で扱うマンションとは、マンションの管理の適正化の推進に関する法律による「2以上の区分所有者が存する建物で、人の居住に供する専用部分のあるもの、並びにその敷地及び付属施設」を指す。また、これは分割譲渡（1戸ごとに分割して販売する）マンションを指すものであり、本論では分譲を除き統一して「マンション」と表記する。
- 注 2) 区分所有者とは、専有部分を有する建物（区分所有建物）において、区分所有権を有する者を指す（区分所有法第2条2項）ここでは特に土地を区分所有する権利を持つ所有者とする。
- 注 3) 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（平成十二年法律第百四十九号）

の通称。管理組合の管理者がマンションの管理に関する計画を作成し、マンション管理適正化推進計画を有する都道府県あるいは地方自治体に申請し認定を受けるものを「管理計画の認定」として定めている。

第2部

中古マンション市場価格に影響するマンション 管理項目とその効果 Part2

監修 筑波大学芸術系 教授・博士（工学）花里 俊廣

執筆者 筑波大学大学院 人間総合科学研究科 デザイン学学位プログラム
博士前期課程（建築デザイン領域）野口翔矢

第1章 序論

第1-1 研究背景

現在、日本の分譲マンションストック数は増加傾向にあり、2021年末時点で約685.9万戸に及ぶとされ、国民の1割超が居住していることになる¹⁾。その中で、築年数による内訳を確認すると、築40年以上のマンションは、2021年末時点で約115.6万戸（全体の約17%）に及ぶとされている。さらに、10年後には、2倍以上の249.1万戸、20年後には、約3.7倍の425.4万戸となる見込みであることが報告されている²⁾。そのため、今後、築40年以上の高経年マンションのストック数及び割合は増加することが予想され、それに伴い、維持管理等が適正に行われなまま放置され、管理不全な状態になる空き家やマンションが今後増加することが危惧される。高経年マンションストックが増加すると、2つの老い（建物の高経年化と住民の高齢化）が生じることにより、修繕積立金の不足等が発生し、適正な維持管理を行うことができない可能性や空き家化する危険性がある。特に、管理不全マンションの底地の価格は、周辺地価の相場を割り込んで取引され、取引困難な負債的扱いになっている事例が見受けられ、今後社会問題化する可能性がある。中古マンション市場は、さまざまな要因を持って決定されるが、多くは同一物件内の過去の成約価格、周辺物件の参考価格などを元に、ある程度の自由度を持って希望価格が設定され、買い手との交渉を経て成約へとつながる。先行研究から、都市計画法などの法的側面（伴2021）⁴⁾、建物性能評価の影響（高田2020）⁵⁾、周辺賃貸物件の空室率（宗2018）⁶⁾、築年数（花里2013、李2014）^{7、8、9)}、公示地価（伊藤2011）¹⁰⁾、建設費（中山2010）¹¹⁾など様々あるが、マンションの管理を主題とした研究は多く見られない。そこで、管理の面からの論文である太田による「中古マンション市場価格に影響するマンション管理項目とその効果.2022」に続いて、管理体制の側面から中古マンション価格へ与える影響を考察するものである。

昨今、市場における管理状況の評価制度として、国土交通省は、「マンション管理適正化法（令和2年6月）」の改正及び交付を行った。修繕その他管理の方法や修繕その他の管理に係る資金計画、管理組合の運営状況、管理適正化指針・市区独自の管理適正化指針に照らして適切なものであること等を認定基準とした制度であり、認定を受けたマンションは、マンションすまい・る債※の利率の上乗せ等の特典が得られる仕組みとなっている。これは、認定制度を通じて、マンションの管理適正化が推進されることを目的としている。マンション管理計画認定制度が市場評価につながり、マンションの売却・購入者だけでなく、区分所有者や居住者に対しても管理意識の向上が促進され、管理の適正化が推進することで、管理計画認定制度が進むという好循環を生むとされる。

建物の長寿命化の観点から、マンションにおいて適切な修繕・改修を行って良好な状態を保つこと（管理不全を予防すること）は、重要である¹²⁾。また、区分所有者の資産を守るという側面からも、管理状況が市場に評価される必要がある。

一方で、一般に中古マンション市場では、経年により相対価格は下降すると考えられている¹³⁾。マンションの経年により市場評価の悪化が表されており、下方硬直性が見られることから、ある程度の物件、特に土地価格を下回る物件は取引すら行われていないことを示しており、危険な状態であると言える¹⁴⁾。つまり、長い期間住み続けることは、市場価値の観点から考えると、経年により目減りする傾向にあるため、現実には早い段階で売却を検討した方が良い。この傾向は、管理の担い手不足、管理費や修繕積立金の

未収金の増加など管理体制に悪影響を及ぼす可能性がある。

ただし、菅野¹⁵⁾によると、マンションの個々の物件に着目すると、価格が上昇しているものが確認されており、全体の下落傾向に反する因子が存在するとされる。また、その変化量は、個々のマンションが位置する価格帯による影響も存在する。

マンションの価格変化はさまざまなパターンがあるとされ、価格が上昇しているものは望ましいとされる。逆に価格が下落している物件、特に全体の中の下位の価格帯に位置しているものは、今後姿を消す可能性がある。なぜなら、価格が下落し続ければ、その物件は取引が困難となる可能性があるからである¹⁵⁾。そこで、「価格を上昇方向へ変動させる因子」及び「価格を減少方向へ変動させる因子」を特定することで価格の下落を抑え、市場の健全性を保つことが可能であると考ええる。

加えて、太田¹⁶⁾によると、マンションの価格形成には、土地価格が占める割合が大きく、公示地価（坪単価）と成約価格（坪単価）は高い相関（ $R^2=0.914$ ）であるが、各年ごとに着目すると、公示地価（坪単価）と成約価格（坪単価）の変動率の差は、1%程度から20%程度とばらつきがみられ、この変動差は土地以外の影響を受けていることを示す可能性がある。

そこで、本論文では、管理項目の視点にて分析を行う。

第1-2 研究の目的と手法

本研究は、太田論文に引き続き、中古マンション市場価格について、管理体制に関わる項目を変数として用い、モデル式を作成することで価格の変化に影響する変数の抽出とその効果の度合を示すことを目的とする。マンションの中古価格を推定する先行研究に倣い、ヘドニック・アプローチの概念に基づいた重回帰分析により予測式を作成する。ヘドニックアプローチとは、ある物の価格を、その物の機能や性質により説明するもので一般的に以下の式にて表される。

$$P=a_0+a_1z_1+\cdots+anZn+u$$

[ここでP=目的変数、 a_0 =定数項、 $a_1\cdots$ 、 an =パラメータ推定値、 z_1 、 $\cdots$ 、 Zn =説明変数、 u =誤差とする]

まず、目的変数に価格の変動、特に同一物件において成約価格が変動したことを表す変数を設定し、相関行列にて検討し分析に適した変数を選択する。続いて管理に関する項目を説明変数と設定し、相関行列にて関係を検討した上で多重共線性の回避、ロバスト推定法にて外れ値の削除を行う。また、説明変数については主成分分析にて各変数の傾向を考察する。目的変数と説明変数による単回帰分析により分析の意義を確認したのち、ステップワイズ法にて選択された変数を用いて重回帰分析によるモデル式を作成し、説明変数の価格への影響度から価格上昇へ貢献する因子を考察する。解析には、IBM社のspssを使用する。

サンプリングを行う母数の包括範囲を限定する必要から¹⁴⁾から、今回の分析では、埼玉県S市を対象とした。レインズデータ及びマンションリサーチ株式会社から提供を受けた不動産価格データから取得したS市内の取引データ（1991-2022）の内、大和ライフネクスト株式会社（以下「DLN」とする。）より情報の提供を受けた43物件を用い、管理

項目の数値データを補完した。

第 1-3 既往研究

本研究は、既往研究である「中古マンション市場価格に影響するマンション管理項目とその効果（太田, 花里, 2022）」に続く論文である。

管理不全の実態や立地、不良物件と中古取引価格に関するものとして、相川ら¹⁷⁾による研究があり、「経年に応じた適切な修繕・改修が資産価値の低下（不良化）を防ぐ」とされている。管理費・積立金などは、管理・運営を円滑に行い、修繕へ対応するための原資を確保する。中古価格を物件の資産価値の現実的な表出であるとしたとき、これら管理項目の影響を明らかにすることは重要であるといえる。また、齊藤による管理不全の研究¹⁸⁾、規模による管理の異なり¹⁸⁾などから、建物属性についても変数として扱う必要があるが、本研究では、副次的な扱いとし、管理項目に主眼を置くこととする。上野ら³⁾によるとマンションの立地する地域と管理の質・費用についての研究から、管理は地域性があり画一の評価は難しいと考える。研究対象の絞り込み（サンプル包括範囲の限定）が必要であることから、本論では、埼玉県 S 市を対象範囲とする。対象範囲の選定理由は以下の通りである。

- ・DLN の管理物件数（45 棟）が他の市区に比べ多い。
- ・S 市は、K 市（昨年対象エリア）と異なる沿線であり、近接しながらも異なる商圈、通勤先である。

ただし、サンプルの限定は汎用性と相反するものであることに注意しなければならない。情報と中古価格に関する研究として菊池ら¹⁹⁾による「管理水準が高く、HP などを使った積極的な管理組合の情報開示（維持管理の見える化）を行っている物件は資産価値を維持している」という結論が示されている。近年でも積極的な情報開示は珍しいもので、重要事項説明だけでは不十分な面もある。買い手が物件情報を得ることは、購入の動機や価格の交渉時の材料としても重要であると考えられる。本研究で結論を得ることにより、購入を決定する前情報として与えられるべき項目を明らかにしたい。

昨年の調査研究では、管理項目における管理費及び管理組合運営費・清掃費において、相対的に物件の価値を向上させる効果があることが判明した。また、決議数についても価値を向上させる効果があり、過不足なく会議を行い、必要な決議をコンスタントに行うことは、市場で評価されることが分かった。一方で、管理費未収金は、管理不全と判断される要素があり、価格を下落させる効果が見受けられた。しかし、修繕積立金未収金については、不明瞭な出費は避けたいという表れなのか、建物を維持する変数はマイナスのイメージとして価格に反映されている状況であることが分かっている。

修繕へ出資することがマイナスイメージであることは、適切な管理とは相反するところがあり、昨年の研究では、一般解を得たとは言い難い。そこで、適切な管理及び修繕に関する変数が価格に与える影響を別エリアで分析を行い、一般解へ寄与することを目的とする。

第2章 分析

第2-1 分析概要・手法

第2-1-1 価格の変動を表す目的変数の選択

物件ごとの成約価格の変化が確認できる目的変数を設定する。物件ごとのすべての取引をもとに平均坪単価を算出し、このうち最初と最後の取引の差を求めた。単純にこの成約坪単価差がプラスになれば価格は上昇することになる。また、取引価格には建物の価値と土地の価値が含まれる。土地価格は物件の価値に影響を及ぼすため、管理の影響を求める本研究の目的から、各変数を単年の偏差値に変換し物件間の相対評価とすることで取引価格に共通して含まれる土地価格の影響を除いている。その他、取引にかかった年数や物件間の差を考慮した変数を選択した。算出方法を表1に示す。

太田論文同様、平均坪単価は、物件の価値そのものを直接示すので直観的に扱いやすいため、分析結果として得たい情報である。また、成約坪単価差及び傾きについても価格の変動や上下変動率を直接示すものであり、扱いやすい。そこで、変数として、「平均坪単価」「成約坪単価差」「傾き」の3つを分析時の目的変数として選択する。

表 1 目的変数の算出方法と概観

目的変数	単位	算出方法					
最初の 成約坪単価	円/坪	期間内で最初に成約された住戸の成約坪単価					
最後の成約坪単価	円/坪	期間内で最後に成約された住戸の成約坪単価					
平均坪単価	円/坪	ある物件に含まれる売買が成約した全取引の坪単価の平均					
成約坪単価差	円/坪	最後の成約坪単価—最初の成約坪単価					
成約坪単価差毎年	円/坪・年	成約坪単価差÷要した年数					
成約坪単価比毎年		(最後の成約坪単価÷最初の成約坪単価)÷要した年数					
傾き	円/坪・日	成約坪単価差を関数に当てはめ 1 取引（日）を交点とした場合の回帰直線の係数					
最初の偏差値		(最初の成約坪単価—平均坪単価)÷標準偏差×10+50					
最後の偏差値		(最後の成約坪単価—平均坪単価)÷標準偏差×10+50					
偏差値の差		(最後の偏差値—最初の偏差値)÷要した年数					
目的変数	単位	n	自 由 度	平均	標準偏差	最小値	最大値
最初の成約坪単価	円/坪	41	40	1447976	409316. 4	498000	2332000
最後の成約坪単価	円/坪	41	40	1125043	358926. 2	425893	1776798
平均坪単価	円/坪	41	40	1139188	261904. 2	464666. 7	1657333
成約坪単価差	円/坪	41	40	-322932	551773. 4	-1498860	708559
成約坪単価差毎年	円/坪・年	40	39	-15290. 4	22059. 63	-62452. 5	35427. 95
成約坪単価比毎年		39	38	0. 063481	0. 070379	0. 010877	0. 449799
傾き	円/坪・日	40	39	-41. 6695	1378. 762	-171. 103	97. 06288
最初の偏差値		41	40	61. 42147	10. 90679	36. 32891	82. 30783
最後の偏差値		41	40	52. 77691	8. 755606	39. 84294	71. 88522
偏差値の差		40	39	0. 533048	0. 922098	-1. 63929	2. 71288

第 2-1-2 管理項目を表す説明変数の選択

説明変数について、「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」に記載のある管理に必要な項目を選定根拠とし、数値は、管理物件をロバスト法にて外れ値を削除し使用した。算出方法と概観を表 2 に示す。このうち、「総計」とは、令和 4 年 4 月に改正法が施工されたマンション管理適正化法）に定めのある「管理計画の認定」について想定値を独自に定め変数としたものを指す。

説明変数についての相関行列を表 3 に示す。相関係数について、多重共線性(マルチコ)の閾値を 0.65 とした場合の次期繰越積立金単価・修繕支出総額単価間、修繕費単価・修繕支出総額の使用率、積立金未収金単価・管理費未収金単価間、次期繰越積立金単価・修繕支出総額の使用率の間、修繕支出総額単価・修繕支出総額の使用率間それぞれについては単回帰分析を確認後、いずれかを削除するものとする。

建物属性を説明変数とし、分析を実施することも可能であるが、太田論文により、有意な説明変数として建物属性が占めてしまう結果がでているため、建物属性は除くこととする。

各相関の特徴として、管理費未収金と次期繰越積立金単価が負の相関を示している。これは、管理費未収金が高んでいる管理組合は、次期繰越積立金が他物件と比較し少ない傾向があることを示す。また、清掃費単価と修繕費単価が正の相関が確認され、清掃費単価が高い管理組合は、美観意識が強く修繕にも積極的であることが想定される。

太田論文では、管理組合運営費単価と次期繰越積立金単価の間には、正の相関が見受けられた。これは、管理組合の運営費が高むことは、次期繰越積立金単価を上げる、つまり、管理組合が活発な場合、時期の活動予算を確保する傾向があるという自浄作用の表れが推察されていたが、本論文では、確認されなかった。

表 2 説明変数の算出方法と概観

説明変数	単位	算出方法
管理費単価	円/坪・年	管理費（年額）÷総専有面積
積立金単価	円/坪・年	修繕積立金（年額）÷総専有面積
清掃費単価	円/坪・年	清掃関連費（年合計額）÷総専有面積
決議数毎年	件/年	総会決議案の題目（年合計）÷管理年数
管理組合運営費単価	円/坪・年	管理組合運営費（年額）÷総専有面積
積立金未収金単価	円/坪・年	積立金未収金（年合計額）÷総専有面積
管理費未収金単価	円/坪・年	管理費未収金（年合計額）÷総専有面積
修繕費単価	円/坪・年	修繕を目的とした支出（年合計額）÷総専有面積
修繕支出総額単価	円/坪・年	（修繕を目的とした支出（年合計額）＋次期繰越金（年額））÷総専有面積
総計		等級評価制度の得点（想定値）
修繕支出総額の利用率		修繕費単価÷修繕支出総額単価

説明変数	単位	n	自由度	平均	標準偏差	最小値	最大値
管理費単価	円/坪・年	41	40	6748.265	1595.87	2451.687	10811.51
積立金単価	円/坪・年	41	40	6162.437	1415.135	858.1675	9169.93
清掃費単価	円/坪・年	39	38	263.2346	85.18639	53.58473	501.5556
決議数毎年	件/年	40	39	2.809169	0.455264	2	3.761905
管理組合運営費単価	円/坪・年	35	34	7.584584	6.096283	0	22.93466
積立金未収金単価	円/坪・年	35	34	17.43552	13.56868	0	51.8672
管理費未収金単価	円/坪・年	36	35	33.41361	26.25295	0.969132	102.0528
次期繰越積立金単価	円/坪・年	40	39	28161.18	9987.277	5881.289	50801.83
修繕費単価	円/坪・年	39	38	4729.456	1137.568	1725.9	7051.207
修繕支出総額単価	円/坪・年	40	39	32789.58	9958.216	6568.423	55337.88
総計		40	39	73.75	11.46026	48	93
修繕支出総額の利用率		40	39	0.149566	0.056187	0.039868	0.28027

表 3 説明変数の相関

	管理費 単価	積立金 単価	清掃費 単価	決議数 毎年	管理組合運 営費単価	積立金未収 金単価	管理費未収 金単価	次期繰越積 立金単価	修繕費 単価	修繕支出総 額単価	総計	修繕支出総 額の利用率
管理費単価												
積立金単価	0.3062											
清掃費単価	0.2456	0.3680										
決議数毎年	0.0875	-0.0121	0.0074									
管理組合運 営費単価	0.2261	0.2099	-0.0216	0.2711								
積立金未収 金単価	0.2394	0.1201	0.0560	0.1681	-0.0652							
管理費未収 金単価	0.2660	-0.0081	-0.0256	0.1415	0.0052	0.7870						
次期繰越積 立金単価	0.2378	0.5180	-0.1157	0.0723	0.2651	-0.3121	-0.4010					
修繕費単価	0.4770	0.4740	0.4740	0.2851	0.0919	0.2864	0.1933	-0.0870				
修繕支出総 額単価	0.3003	0.5810	-0.0544	0.1102	0.2748	-0.2681	-0.3700	0.9920	0.0421			
総計	0.1478	-0.0708	-0.2517	0.1167	0.2931	0.0408	0.1633	0.1090	0.0584	0.1166		
修繕支出総 額の利用率	-0.0534	-0.0638	0.3270	-0.0311	-0.1750	0.3193	0.3780	-0.7350	0.6350	-0.6510	0.0026	

次に、管理に関する説明変数の特徴を掴むため、主成分分析を行った（図 1）。横軸を管理への投資、縦軸を所有者の管理貢献度と名付ける。これは、埼玉県 K 市とは、主成分 1 と 2 が逆という結果であった。次期繰越積立金、修繕支出総額単価が位置するエリアは、今後の修繕に向けた将来の備えを表すエリアであり、管理組合・管理会社が重視する項目と名付けた。K 市同様間接関与に位置しており、将来に向けて重要な項目であることは理解しているが、関心は強くないことが示されている。次に、決議数毎年や管理組合運営費単価が属するエリアを将来への不安要素と名付けた。決議数毎年は、埼玉県 K 市でも将来への不安に位置していた。ここで、特徴的なのが管理組合運営費単価である。K 市では、管理への投資として扱われていた変数であったが、S 市では、将来への不安要素として扱われている。これは、管理組合運営費、つまり、管理組合への出資は悪いイメージとは、考えていないことを示している。次に、修繕費単価や管理費単価、積立金単価が属するエリアを区分所有者が重視する項目とした。K 市同様の位置にあり、同様の傾向が確認された。続いて、積立金・管理費未収金単価等が属するエリアを管理組合・管理会社への不安要素と名付けた。このエリアは、K 市では見られなかった新しいエリアである。K 市では、これらの変数が、将来への備えに対する意味合いが強い項目であった（つまり、「積立金未収金があるけどこの先心配だな」）。それに対して、S 市では、現状の改善に該当する。つまり、K 市と比較し、現状の修繕への関心が強い可能性がある。また、修繕支出総額の利用率が、間接関与に向かっている。これは、現状の修繕に対する関心のなさの表れである。つまり、S 市は、現状も将来も管理への関心は強いが、修繕に対する関心はそこまで強くないことが想定される。特に、修繕は将来実施するものであり、その理解はあるが、現状での投資は良しと考えていないことが読み取れる。

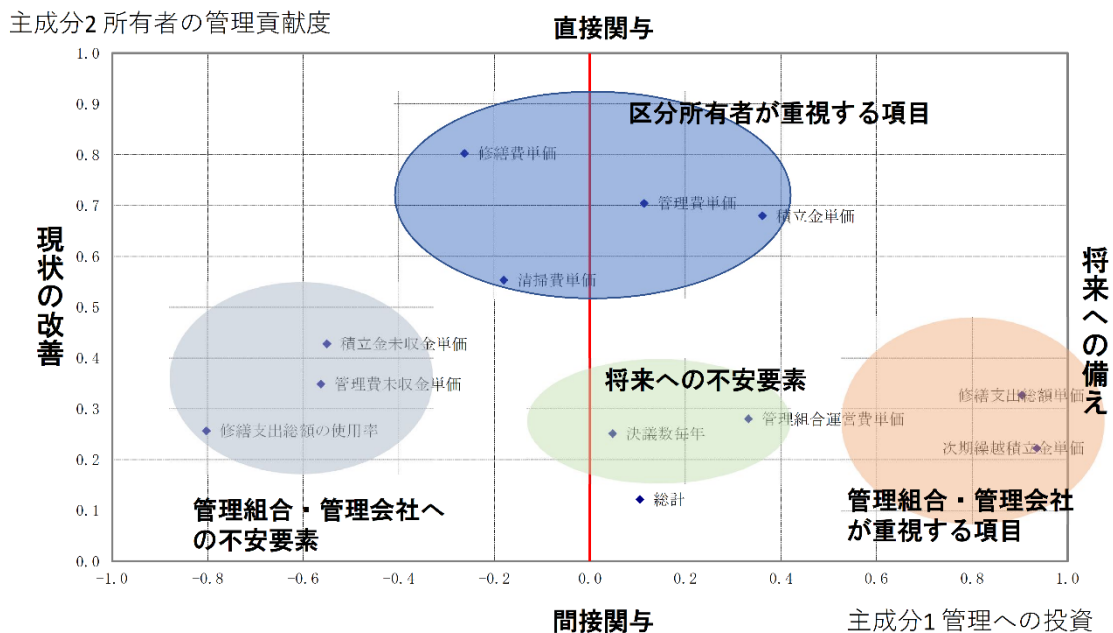


図1 主成分分析

第2-1-3 目的変数と説明変数間の単回帰分析

単回帰分析にて目的変数と説明変数間の相関を確認し、マルチコの回避を検討する（表4）。前述のように、分析時の目的変数は、「平均坪単価」「成約坪単価差」「傾き」を想定しており、各目的変数とそれぞれの説明変数との相関の大小から、マルチコを回避するため以下を行った上で重回帰分析を行うこととする。

- ・目的変数「平均坪単価」とした場合、説明変数「修繕支出総額の使用率」「次期繰越積立金」「管理費未収金単価」を削除。
- ・目的変数「成約坪単価差」とした場合、説明変数「修繕費単価」「修繕支出総額単価」「積立金未収金単価」「次期繰越積立金単価」を削除。
- ・目的変数「傾き」とした場合、説明変数「修繕費単価」「修繕支出総額単価」「積立金未収金単価」「修繕支出総額の使用率」を削除。

各相関の特徴として、次期繰越積立金と最後の成約坪単価とがプラスの相関を見せている（①）。つまり、次期繰越積立金が多いほど、他物件より高く売り出される可能性を示している。また、修繕支出総額単価と最後の成約坪単価とがプラスの相関（②）、清掃費単価と成約坪単価比とがプラスの相関を示している（④）。これは、修繕を行うほど、清掃費を上げることが、他物件より高く売り出される可能性つまり美観等の維持が価格に影響していることが推察される。その他、決議数毎年と平均坪単価がプラスの相関がみられる（③）。これは、毎年の決議案数が増えるほど、他物件より高く売り出される可能性を示している。これは、毎年必ず実施する決議ではなく、修繕や管理組合運営に関する議案などが着目され、管理組合が活発であるかどうかを示す指標として扱われている可能性がある。

表 4 目的変数と説明変数の単回帰分析

	最初の成約 坪単価	最後の成約 坪単価	平均坪単価	成約坪 単価差	成約坪単価 差毎年	成約坪単価 比毎年	傾き	最初の 偏差値	最後の 偏差値	偏差値の差
管理費単価	0.357	0.084	0.127	-0.210	-0.132	-0.405	-0.136	0.122	0.004	0.069
積立金単価	-0.051	-0.028	-0.028	0.019	-0.001	④ 0.227	-0.001	-0.116	0.055	-0.196
清掃費単価	0.059	-0.107	③ -0.081	-0.115	-0.161	0.431	-0.161	0.062	-0.196	0.028
決議数毎年	0.285	0.283	0.402	-0.023	0.037	-0.030	0.043	-0.085	0.124	-0.128
管理組合運営費単価	0.386	-0.215	-0.032	-0.402	-0.401	-0.439	-0.402	0.314	-0.281	0.356
積立金未収金単価	-0.019	-0.216	-0.334	-0.123	-0.090	-0.258	-0.093	0.218	-0.063	0.088
管理費未収金単価	-0.002	① -0.354	-0.300	-0.223	① -0.247	-0.259	-0.249	0.121	-0.289	0.188
次期繰越積立金単価	-0.175	0.447	0.319	0.399	0.409	0.194	0.407	-0.249	0.331	-0.214
修繕費単価	0.478	② -0.031	0.121	-0.351	-0.222	-0.288	-0.222	0.141	-0.105	-0.218
修繕費支出総額単価	-0.114	0.444	0.336	0.355	0.383	0.160	0.381	-0.231	0.318	-0.241
総計	0.281	0.215	0.306	-0.062	0.019	-0.363	0.018	-0.027	0.026	-0.073
修繕支出総額の利用率	0.306	-0.265	-0.088	-0.410	-0.362	-0.081	-0.361	0.221	-0.302	0.036

第 2-2 重回帰分析によるモデル式の作成

第 2-2-1 分析結果

目的変数を①平均坪単価②成約坪単価差③傾きの 3 種類に決定し、ステップワイズ法により変数選択を行ったのち、重回帰分析によりモデル式を作成する（表 7）。ステップワイズ法は変数増減法にて 2in2out の原則で変数を出し入れし求めた。このうち、全てにおいて、自由度修正済み決定係数が 0.5 未満であったため、説明変数の相関を再度確認したのち、排水管等清掃実施率及び連続未実施率を変数に加えることとした。加えて、再度分析を行ったところ、①平均坪単価において、有意なモデル式が作成できた。以下に式の形を表す。

<モデル式①>

$$\text{平均坪単価（円/坪）} = 450012.046 - 7779.506X_1 + 261841.823X_2 + 2424321.293 X_3$$

[ここで X_1 = 積立金未収金（円/坪・年）、 X_2 = 決議数毎年（件/年）、 X_3 = 排水管連続未実施率（%/年）とする]

以上の結果により、埼玉県 K 市同様、決議数毎々が価格の上昇に影響を与えていることが確認された。そこで、DLN が公開している調査レポート「管理組合の総会では何が決議されているか～5 万件超の総会議案から見えるもの～」にて分類されている方法にて、対象物件の決議数の分類を行い、数を集計したのち、説明変数を追加し重回帰分析を行う。実施後のモデル式を以下に表す。

<モデル式②>

$$\text{平均坪単価（円/坪）} = 458529.247 + 15.711X_1 + 2178200.532X_2 - 7333.818 X_3$$

[ここで X_1 = 修繕支出総額単価（円/坪・年）、 X_2 = 修繕支出総額の利用率、 X_3 = 積立金未収金単価（円/坪・年）とする]

モデル式①を解釈すると、積立金未収金が専有面積 1 坪あたり、年間一円増えると、中古物件として売却時、専有面積 1 坪あたり、約 7,780 円程度価値を下げることを意味す

る。これは、昨年度の K 市の結果を補完するものである。将来もしくは現状の修繕」に対する不安から不動産価値を下げていると想定できる。また、決議数毎年については、昨年度同様プラスの影響が確認された。決議数が年間 1 件増えると、売却時、専有面積 1 坪あたり約 261,800 円程度価値を上げることを意味する。決議数は、適正な管理組合であることを示す指標として捉えられていることが判断できる。排水管 2 期連続未実施率が価格にプラスの影響を与えるという結果が確認された。これは、一般的に考えると、相反するように感じられるため、別物件でも調査が必要である。

モデル式②を解釈すると、修繕支出総額単価が 1 坪あたり、年間 1 円増えると、約 15,700 円価格が上昇することを意味する。また、同様に、修繕支出総額の使用率もプラスの効果を与えるものであった。モデル式①同様、積立金未収金はマイナスの効果が確認された。昨年度の研究では得られなかった結果（積立金未収金が不動産価格を下げる効果があること）が確認され、結果として補完されたと考えられる。

第 2-2-2 昨年度の結果と比較

昨年度の結果と本研究の結果について、比較し考察を行うため、表 5 に示す。

結果として、建物維持に関わる積立金未収金は、建物維持に対する将来への不安を生じさせ、中古マンション市場における物件の価値を下げる効果を持つ。滞納者をなくすことは物件の価値の上昇につながると言える。K 市では修繕積立金に対するマイナスなイメージがみられたが S 市では、異なる結果となった（一般解へ補完された）。

決議数についても昨年同様価格を上げる効果が見受けられたため、過不足なく会議を開き、その中で必要な決議をきちんと行い、不安要素を取り除くことによる管理・運営に対するプラスの評価として価格に反映されると考えられる。

修繕に関する変数（修繕支出総額単価や修繕支出総額の使用率）は、価格を上げる効果がみられた。適正な修繕活動は、市場にて評価される。ただし、係数が低い。主成分分析では、修繕支出総額の使用率や修繕支出総額単価は、間接関与に位置しており、修繕への関心は高くないのが分かっている。

S 市及び K 市にて決議数を増やすことはプラスの効果が得られる。今回、説明変数に決議数を分類し取り込んだが思うような結果が得られなかった。そのため、分析方法の検討を行う必要がある。

管理組合運営費は、価格を上昇させる効果が見られなかったが、主成分分析では、不安要素に位置しており、管理組合への出資は不安だけで、悪いとは判断していないようであった。

表 5 重回帰分析の結果まとめ

S市		K市	
価格を上昇させる項目	下落させる項目	価格を上昇させる項目	下落させる項目
毎年の決議数を増やす (排水管連続未実施率が上がる)	積立金未収金が増える	管理組合運営費を上げる 清掃費を上げる	積立金単価を上げる 管理費未収金上がる
修繕支出総額単価		管理費単価を上げる	
修繕支出総額の利用率		毎年の決議数を増やす (積立金未収金が増える)	

第 2-2-3 エリアによる違い

重回帰分析の結果に影響を与えている要素として、土地価格、アクセシビリティ、街のもつイメージ、居住者の構成（通学・通勤・通院など）、公共交通機関の利便性などにより性格が異なる（主成分分析より）などが考えられる。そこで、まず、K市とS市の全体的な成約価格の変化に着目を行った（図2）。

図2より、K市に比べS市の方が不動産価格の下落傾向が大きいことが読み取れる。新築から第2回大規模修繕工事程度までが不動産価格の下落が一般的に大きいと想定されると、S市の方が総合的に築年数が浅い物件が多い可能性が推測される。

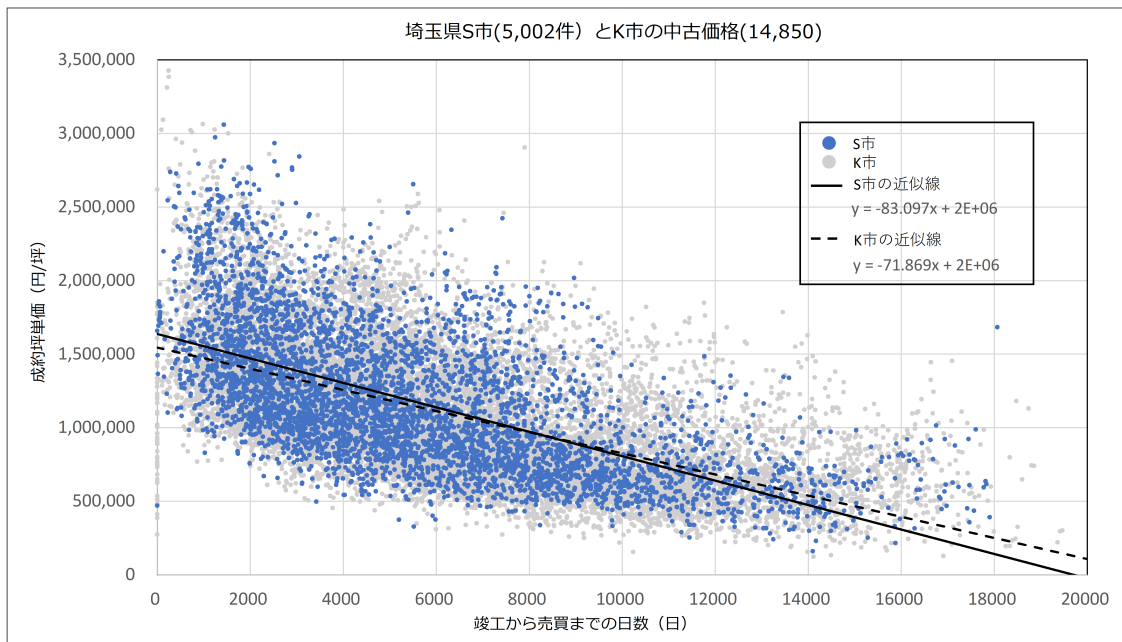


図2 埼玉県S市とK市における中古マンション成約価格（円/坪）と
物件竣工から成約までの日数（日）

続いて、公示地価に着目する（図3・4）。・公示地価と成約価格については、非常に高い相関が確認される（ $R^2=0.87$ （S市）， $R^2=0.91$ （K市））。つまり、成約価格に地価

が含まれるためエリアによらず相関があることである。

図4に着目すると、公示地価の変動率と、成約価格の変動率との差を年毎に比べる（棒グラフ）と、年によっては20%程度の差が生まれている。相関の値は高いが、個別に見ると変動には差があるため、公示地価以外の影響を受けていると判断される。加えて、S市はK市に比べて全体的に価格が高い傾向がある。また、S市はK市に比べて成約価格の変動率が大きく、変動率差も大きい。

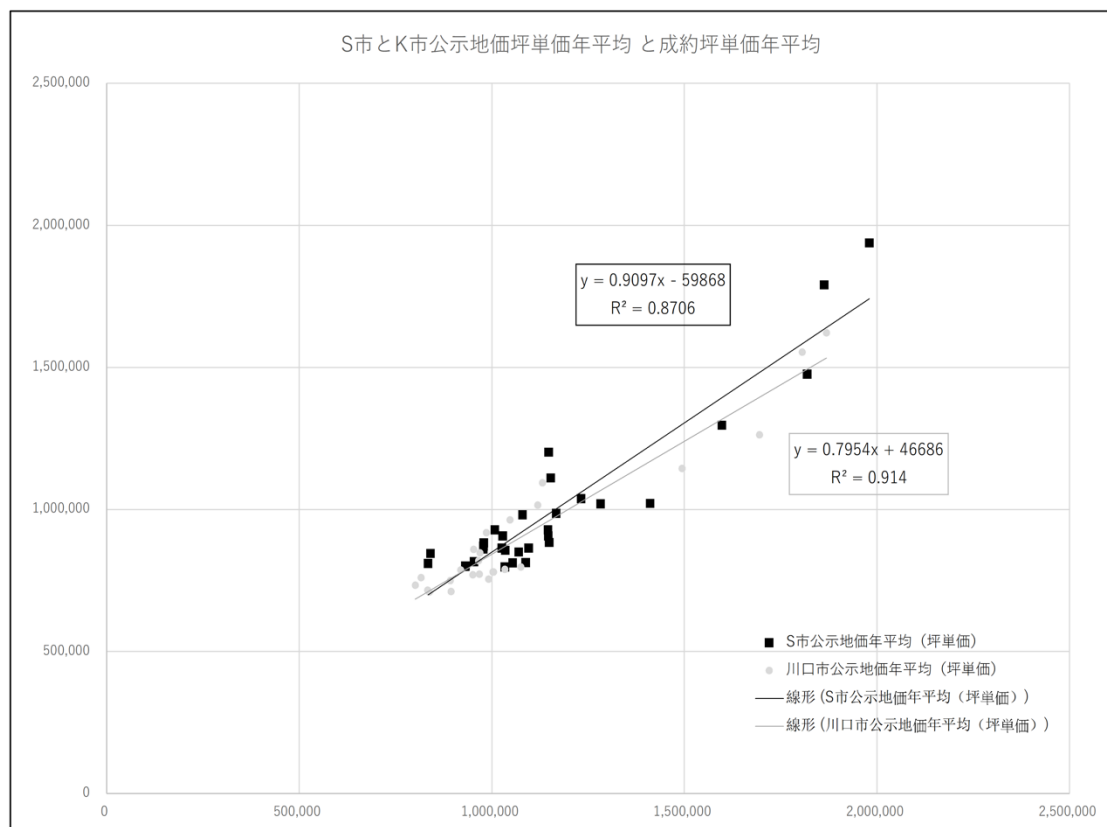


図3 公示地価（坪単価）と分析対象マンションの成約価格（坪単価）年平均の相関

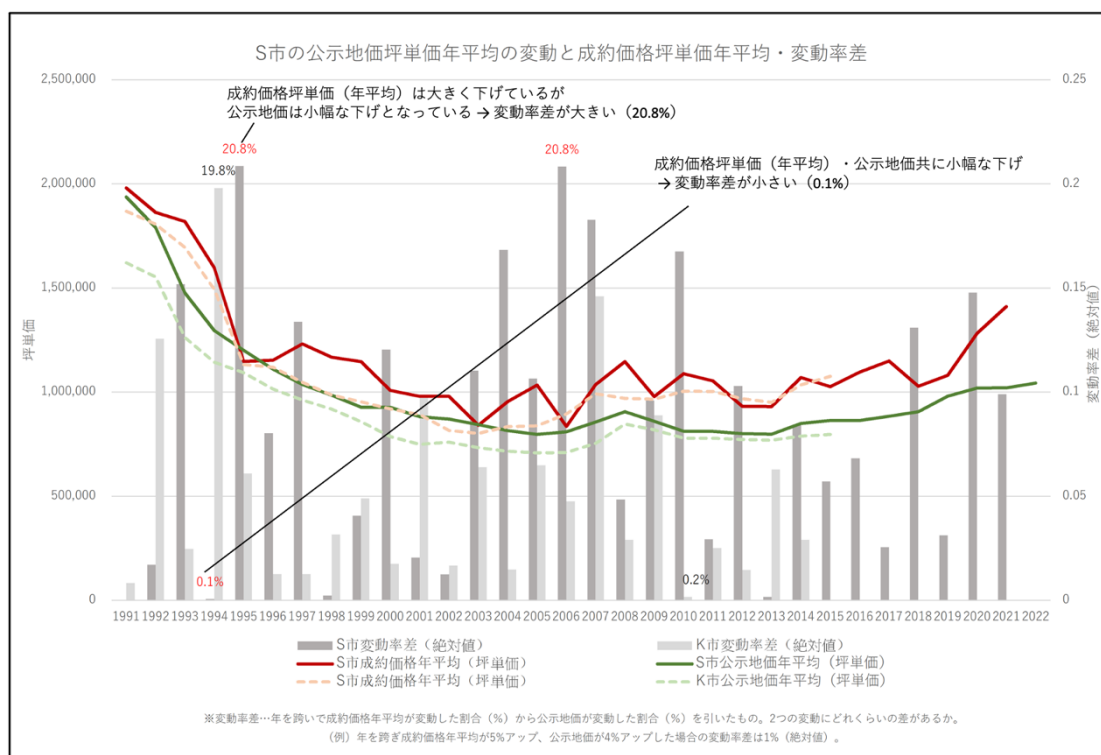


図 4 公示地価と成約価格の変動率差

第 2-3 結果

管理項目を説明変数に置き、中古マンションの市場価格とその変化量を推定するモデル式を作成し、価格に与える変数の抽出とその効果の考察を行った。本研究の目的であった一般解を明らかにするため、昨年同様の手法でエリアの拡大を実施したが、重回帰分析の結果は異なる箇所も見受けられたが、部分的には、同様の傾向があった。今回、説明変数を追加し分析を行ったが、これは、単純に決定係数が上がる要因になるため、必ずしも良い結果ではなかった。

また、埼玉県 K 市とデータの結合を行い、分析したが、決定係数は上がらなかった。

結果の差異については、土地価格、アクセシビリティ、町の持つイメージ、居住者の構成（通学・通勤・通院など）、公共交通機関の利便性によっても性格が異なる。そのため、さらにエリアを拡大し分析する必要がある。以下推察を記載。

- ・修繕支出総額の使用率や修繕支出総額単価が価格を上昇させる項目にあがったが、間接関与度が高く、修繕への関心より、管理への関心が高いことが予測される（K 市同様）。ただし、S 市は K 市に比べ、地価の変動率が大きく、上昇傾向にあるため、投資的な価値を見出している物件が多いのではと予測した場合、そのため、積立金未収金及び修繕支出総額など、外部居住者の場合、実際に居住するわけではないため、目に見える管理面の状況ではなく、修繕支出総額等が重要となっている可能性も考えられる。

それに対して、K 市は、極端な言い方であるが、仮に永住意識が高い住民が多いとすると、S 市に比べ、管理組合運営費や清掃費や管理費未収金など居住するにあたって

の管理状況が重要となっていることが考えられる。

本論は埼玉県K市かつS市に現存しかつDLNより提供を受けたマンションのデータに加え、母集団からの無作為標本ではない（すべてがDLNの関係物件であることから標本同士の独立性が担保されていない）限定的な検証となっている。今後は包括範囲の適正値を探り対象を拡大・無作為とし論の汎用性を確立する試みが必要と考える。

第3章 補足・展望

第3-1 共分散構造解析

管理項目の変数を与える因果関係を明らかにするため、補足分析として、共分散構造解析を実施した。結果として決定係数が低く、因果関係を明確にすることはできなかった。そのため、今後の課題として、検討を行う。以下結果及び手法を載せる。

・分析手法

分析データとして、重回帰分析の結果の当てはまりが良かった昨年度の埼玉県K市のデータを使用する。共分散構造解析を実施するにあたって、潜在変数を明らかにするため、クラスター分析を実施した（図5）。

主成分分析同様の潜在変数の存在が示された。そこで、共分散構造解析を実施するためのパス図を作成した（図6）。傾向として、重回帰分析の結果を模式的に示すことはできたが、パス図としての完成度を上げることはできなかった。今後、データ量を増やし再分析することが必要である。

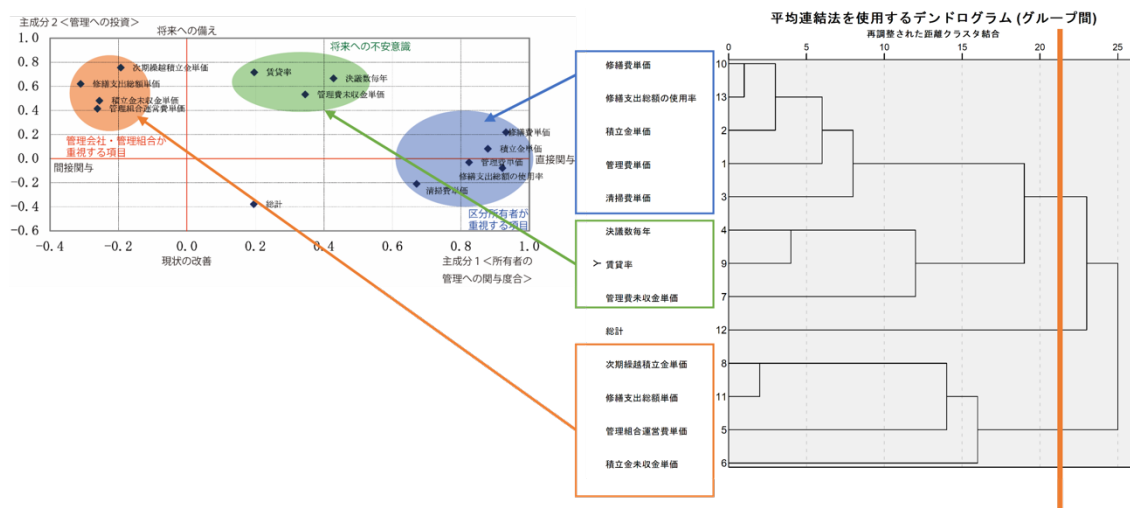


図5 クラスター分析

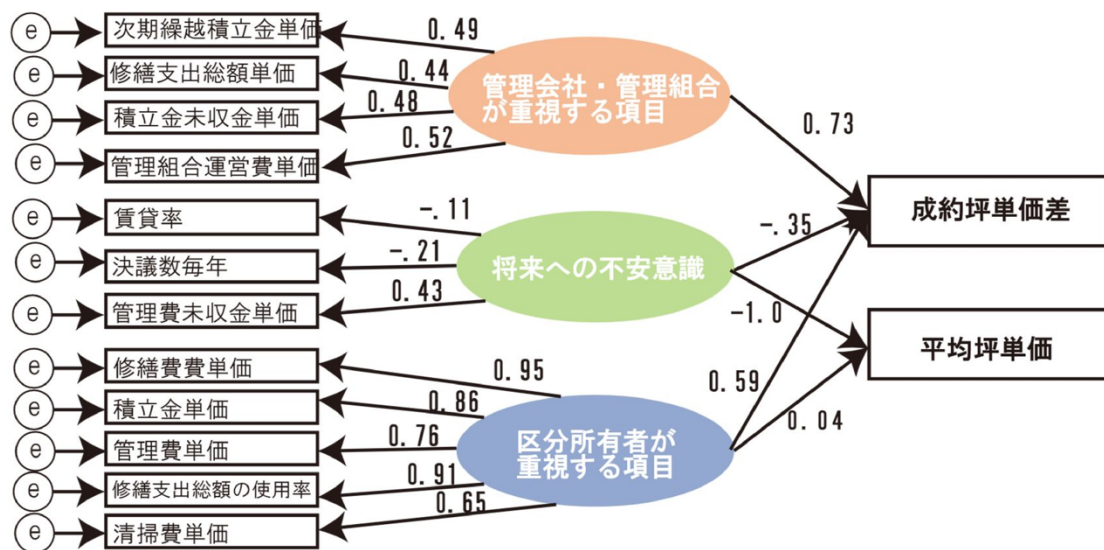


図6 共分散構造解析 パス図

第3-2 今後の展望

本論は、埼玉県K市に加え埼玉県S市に現存しかつDLNより提供を受けたマンションのデータをもとに行った分析であることから、母集団からの無作為標本ではない。そのため、標本同士の独自性が担保されていない限定的な検証となっている。今後は、包括範囲の適正値を探り対象を拡大・無造作とし汎用性の確立を試みる必要があるとともに、共分散構造解析等さらなる深掘りも実施する必要がある。

参考文献

- 1) 国土交通省. 分譲マンションのストック戸数. 2022/6/28.
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001488548.pdf>.
- 2) 国土交通省. 築後30、40、50年以上の分譲マンション数. 2022/6/28.
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001488549.pdf>
- 3) 国土交通省. マンション建替え実施状況. 2022/6/28.
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001488550.pdf>.
- 4) 伴宣久, 古川徹: 東京都心部における中古マンション価格の要因から見た都市計画制度の影響. 日本建築学会技術報告集. 2021, vol127, no66, p949-954.
- 5) 高田英之, 吉田好, 川久保俊, 山口歩太. 環境性能が集合住宅の販売価格及び中古取引価格に与える影響. 日本建築学会環境系論文集. 2020, vol185, no767, p89-95.
- 6) 宗健. 地域の共同住宅空室率が中古マンション価格に与える影響. 日本不動産学会誌. 2018, vol132, no1. p106-113.
- 7) 花里俊廣, 大谷由紀子, 佐々木誠. 築年の異なるマンション住戸の中古価格の評価方法. 日本建築学会大会学術講演梗概集. 2013.
- 8) 花里俊廣, 李奎皇, 牧野唯. 限定的なヘドニックアプローチ適用による耐震改修の資産

効果分析：建築年の異なるマンション住戸の中古価格の評価方法その2. 日本建築学会大会学術講演梗概集. 2014.

- 9) 李奎皇, 牧野唯, 花里俊廣. 耐震改修の資産効果分析における立地別中古価格評価方法その3. 日本建築学会大会学術講演梗概集. 2014.
- 10) 伊藤雅, 安達正和. 土地価格を考慮したマンション価格構造に関する研究—広島市を事例として—. 土木計画学研究・梗概集. 2011, vol144, p12-18.
- 11) 中山健志, 橋本真一. 中古マンション価格指数と建築費指数の連動性分析. 日本建築学会大会学術講演梗概集. 2010.
- 12) 斉藤広子. 管理不全マンションの実態と予防・解消のため施策の検討. 都市計画論文集. 2018, vol153, no3, p1169-1175.
- 13) 沢千枝. 老いる家 崩れる街. 講談社. 2015.
- 14) 上野秀樹, 松本恭治. 長期経過した分譲集合住宅の中古価格変動と維持管理について・その1 管理費用の実態. 日本建築学会大会学術講演梗概集. 1998.
- 15) 菅野優樹. 分譲マンションの管理体制が中古取引価格の価格構造に与える影響に関する研究—不動産データの回帰分析に基づいて—. 2021.
- 16) 太田英輝. 中古分譲マンション市場価格に影響するマンション管理項目とその効果. 2023.
- 17) 相川健, 近藤隆, 石松公一. 仙台市における不良化住宅のおそれがあるマンションの動向に関する研究—中古市場における価格動向に着目して—. 日本建築学会東北支部研究報告会. 2003. p347-356.
- 18) 齊藤広子. マンション規模による物理特性と管理水準の相違—居住者による
- 19) 共同管理のためのマンション規模に関する研究—. 日本建築学会計画系論文集. no553, p269-274.
- 20) 菊池浩史, 瀬田史彦. 管理水準が高く資産価値を維持する中古マンションの情報開示に関する研究—管理と流通の連関に向けて—. 都市住宅学, 2011, no75, p91-95.

第3部

分譲マンションの一生における中古取引価格の変動パターン及び要因に関する研究

監修 筑波大学芸術系 教授・博士（工学）花里 俊廣

執筆者 筑波大学大学院 人間総合科学研究科 デザイン学学位プログラム
博士前期課程（建築デザイン領域）野口翔矢

第1章 序論

第1-1 研究背景

現在、日本の分譲マンションストック数は増加傾向にあり、2021 年末時点で約 685.9 万戸に及ぶとされ、国民の 1 割超が居住していることになる¹⁾。その中で、築年数による内訳を確認すると、築 40 年以上のマンションは、2021 年末時点で約 115.6 万戸（全体の約 17%）に及ぶとされている。さらに、10 年後には、2 倍以上の 249.1 万戸、20 年後には、約 3.7 倍の 425.4 万戸となる見込みであることが報告されている²⁾。そのため、今後、築 40 年以上の高経年マンションのストック数及び割合は増加することが予想され、それに伴い、維持管理等が適正に行われぬまま放置され、管理不全な状態になる空き家やマンションが今後増加することが危惧される。加えて、分譲マンションの建替え実施状況³⁾によると、マンション建替え物件が 316 棟（建替え完了済：270 棟、建替え実施中：46 棟（2022 年 4 月 1 日時点））と報告されている。築 40 年以上のマンションが現在（2021 年末時点）116.5 万戸であることから、仮に、1 管理組合（棟）60 戸とすると、約 19,266 管理組合（棟）と計算ができる。これらより、分譲マンションの建替え実施割合を計算した結果 0.02%程度（316 棟/19,266 棟）となり、建替えを実施することが非常に困難であると言える。加えて、長谷川⁴⁾は、団地型のマンションは一団地の認定等で複雑な権利関係にあることやその規模の大きさなどを理由に、建替えが困難であると強調している。

こうした状況下では、高経年マンションストックが増加すると、2 つの古い（建物の高経年化と住民の高齢化）が生じることにより、修繕積立金の不足等が発生し、適正な維持管理を行うことができない可能性や空き家化する危険性がある。特に、管理不全マンションの底地の価格は、周辺地価の相場を割り込んで取引され、取引困難な負債的扱いになっている事例が見受けられるなど、今後社会問題化する可能性がある⁵⁾。これに対して、国土交通省では、「マンション管理適正化法（令和 2 年 6 月）」に改正が行った。これは、修繕その他管理の方法や修繕その他の管理に係る資金計画、管理組合の運営状況、管理適正化指針・市区独自の管理適正化指針に照らして適切なものであること等を認定基準とした制度であり、認定を受けたマンションは、マンションすまい・る債^{注2)}の利率の上乗せ等の特典が得られる仕組みとなっている。これは、認定制度を通じて、マンションの管理適正化が推進されることを目的としている。マンション管理計画認定制度が市場評価につながり、マンションの売却・購入者だけでなく、区分所有者^{注3)}や居住者に対しても管理意識の向上が促進され、管理の適正化が推進することで、管理計画認定制度が進むという好循環を生むとされる。その他、一般社団法人日本マンション管理業協会による「マンション管理適正評価制度」も令和 4 年 4 月より開始している。この制度においても、適正な管理を行うことが、マンションの市場価値・流通価値を高めることによる好循環の形成を目的とされる。これらの制度は、管理組合が目標とする基準が設けられ、基準を達成することで、市場で評価されるというものである。適正に管理されているマンションは、適正なコミュニティが形成されている可能性が高く、トラブルを未然に防ぎ、適正な修繕により、建物の美観や機能を維持・向上させている可能性が高く、他マンションと比較し魅力的に映ると言える。

菅野や太田による論文^{6, 7)}等管理制度の観点に着目し、管理体制が不動産価格に対して与えている影響についての分析・考察はみられる。しかし、修繕工事に着目し、市場

で評価されている修繕はどのようなものなのか明らかにしたものは、少ないと思われる。現在、国土交通省では、「マンションストック長寿命化等モデル事業」が実施されている。老朽化したマンションの長寿命化を図る先導的な改修等に対して補助金が支払われる事業である。建替えが難しい状況下においては、国土交通省の事業にあるように長寿命化を進めていくことになるが、それにしてもいずれは建替えが必要になることを考えなければならない。マンションの一生を考慮したうえで、長寿命化または建替えを考える判断材料を提供することが重要であると考えられる。

マンションみらい価値研究所⁸⁾は、築40年を経過したマンションの修繕工事費の実績について着目を行い、40年間ににおける修繕工事のサイクルや積立金の収支（値上げ回数他）等を明らかにしているが、不動産価格にどのように影響を与えているかまでは、説明していない。そこで、適正な修繕による維持・管理を明らかにするために、不動産価格と結びつけることは必要なことであると考えられる。

参考文献

- 1) 国土交通省：分譲マンションのストック戸数. 2022/6/28.
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001488548.pdf>.
- 2) 国土交通省：築後30、40、50年以上の分譲マンション数. 2022/6/28.
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001488549.pdf>
- 3) 国土交通省：マンション建替え実施状況. 2022/6/28.
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001488550.pdf>.
- 4) 長谷川洋：区分所有法改正中間試案における「団地の建替え規定」．都市住宅学. 2002, no. 38, pp. 24-28.
- 5) 沢千枝：老いる家 崩れる街. 講談社. 2015
- 6) 菅野優樹：分譲マンションの管理体制が中古取引の価格構造に与える影響に関する研究—不動産データの回帰分析に基づいて—, 2021.
- 7) 太田英輝：中古マンション市場価格に影響するマンション管理項目とその効果. 2023.
- 8) マンションみらい価値研究所．「築40年を経過したマンションの修繕工事費の実績（事例研究）」, 2021/5/31. file:///C:/Users/syouy/Downloads/210531_report_01.pdf

注

- 注1) 本論で扱うマンションとは、マンションの管理の適正化の推進に関する法律による「2以上の区分所有者が存在する建物で、人の居住に供する専有部分のあるもの、並びにその敷地及び付属施設」を指す。RC造とする。
- 注2) マンションすまい・る債とは、政府系金融機関である住宅支援機構が発行する積立形式の債権のことである。
- 注3) 区分所有者とは、専有部分を有する建築物（区分所有建築物）において、区分所有権を有する者を指す（区分所有法第2条2項）ここでは、特に土地を区分所有する権利をもつ所有者とする。

第 1-2 研究目的

本研究は、マンション管理組合が、マンションの一生（建替え・終活・長期修繕計画等）を考える上で、判断材料となりえるもの（中古分譲マンションの修繕工事が市場価格及びその変化に与える影響について推定するもの）を提供することを目的とする。

令和 3 年度にも調査研究¹⁾を実施しているが、マンション管理の健全性を確保するためには、適正な積立金を徴収し、適宜改修工事を実施することは欠かせない。しかしながら、埼玉県 K 市の令和 3 年度の調査研究では、その明確な結果及び関係性は見出すことは出来なかった。一方で、管理会社との打合せでは、区分所有者との会話で「大規模修繕工事实施後にマンションを売却することになったが、予想よりも高く買い手が付いた」というものがあると言う。今後の管理の適正化をはかるためには、大規模などの修繕工事と資産価値の関連について明らかにすることは、政策的にも市場的にも重要と考える。

第 1-3 予備調査（事例紹介）

第 1-3-1 建替え実績のあるマンションについて

分譲マンションの一生には、建替え相当時期にあたる終わりの時期等がある。第一項では、建替え前後における不動産価格の変動について分析を行っている。使用データとしては、以下とした。

売買データ

マンション価格に関する売買データは、レインズデータを利用している。東京都における 1991 年から 2015 年の間のデータを利用する。

建替え事例に関するデータ

建替え実績のあるマンションデータは、マンション再生協議会が公表しているデータを利用する。建替え事例は、130 棟存在したが、そのうち、売買データとの結合が可能であったものを利用する。

建替え前後の不動産取引価格（成約㎡価格）と時間推移を照合した事例が、図 1 である。図 1 より、建替え竣工後から数年程度は、不動産取引価格は最も高い傾向が確認される。また、建替え後は、取引回数が増え、価格の上下変動が激しくなる。建替え前に着目すると、建替え直前において不動産取引価格が最も下がることから分かる。

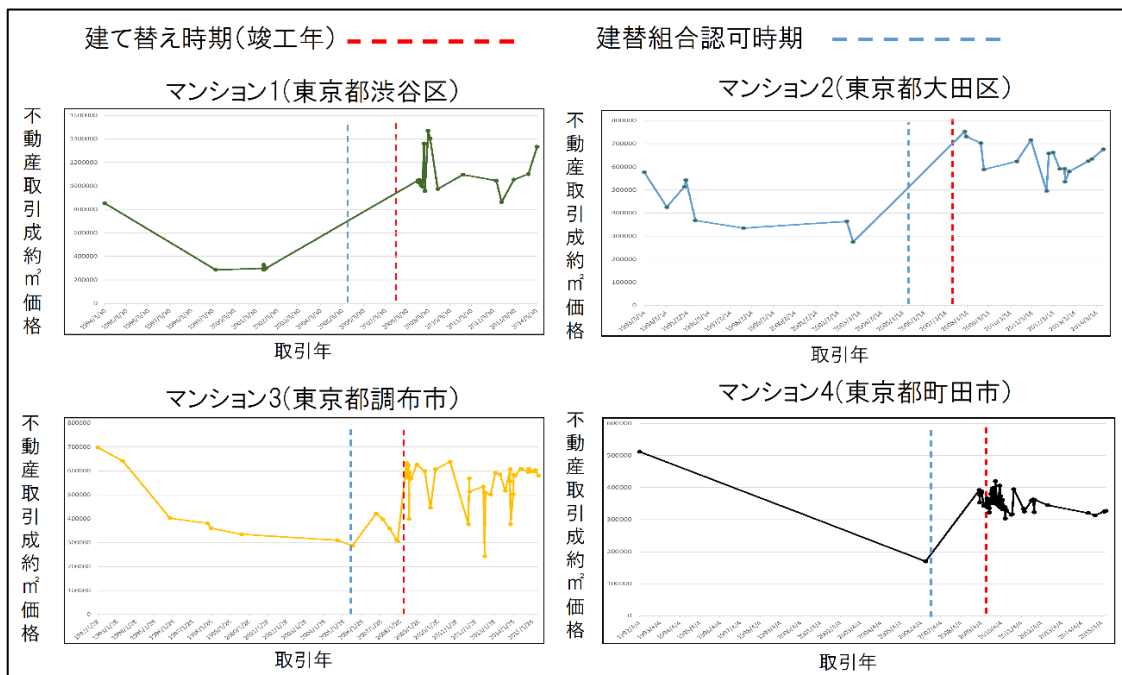


図1 建替え前後の不動産取引について

第1-3-2 不動産価格上昇物件例について

菅野によると¹⁾、取引において、横軸を築年数と縦軸を成約坪単価とし散布図を作成すると、図1のような全体としては、築年月を経るごとに価格が下がる。一方、個々の物件に着目すると、図2から図4にあるように、さまざまな価格帯において、不動産価格が上昇している物件が確認されている。つまり、マンションの一生を検討するにあたり、全体を通して価格は下落する傾向があるが、ある時期においては価格が上昇傾向にある等の不動産価格のトレンド的变化といった特徴がある可能性が推測される。加えて、上昇させる因子（例えば、管理体制）が存在する可能性も考えられる。

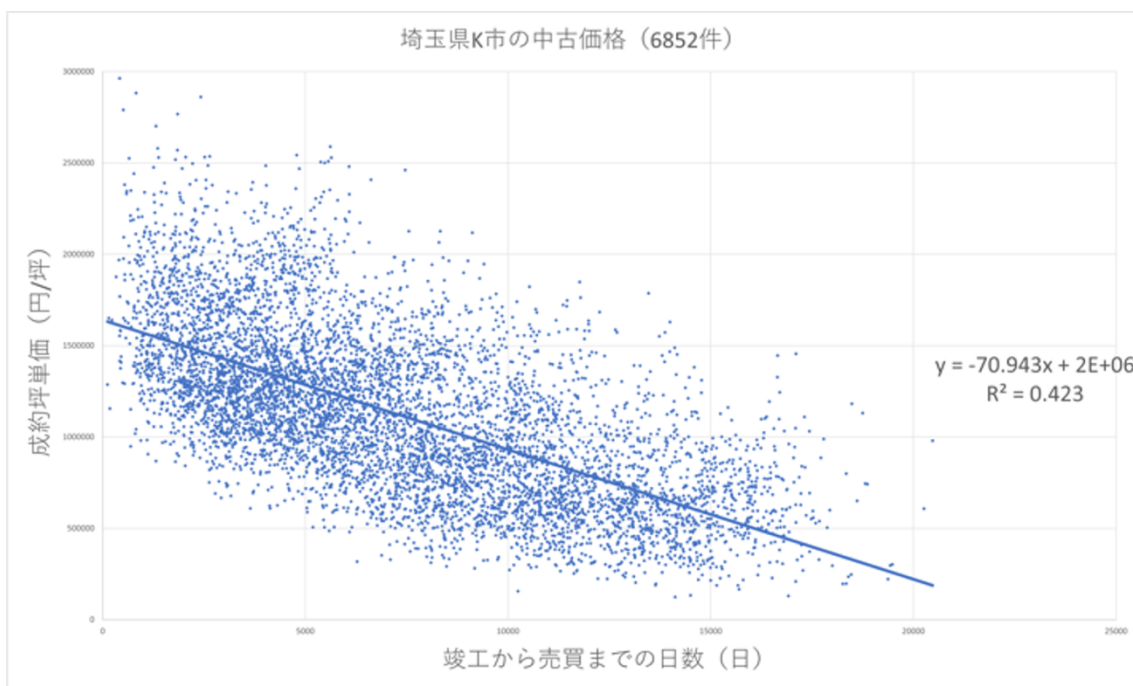


図2 埼玉県K市における中古価格について

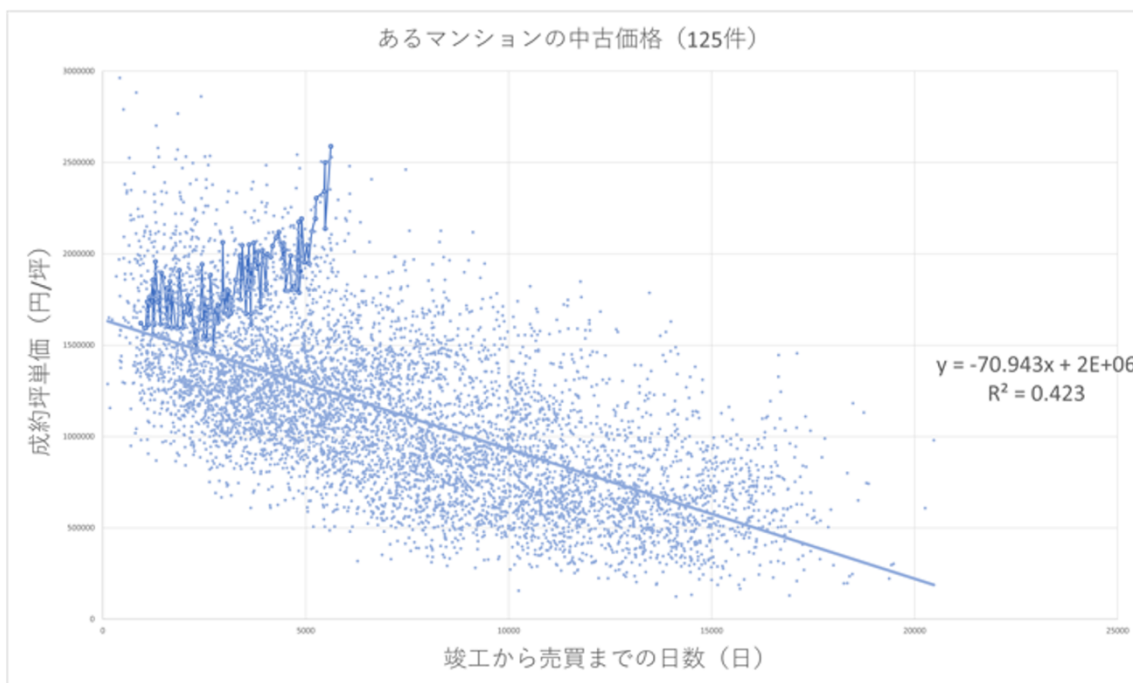


図3 あるマンションの中古価格について

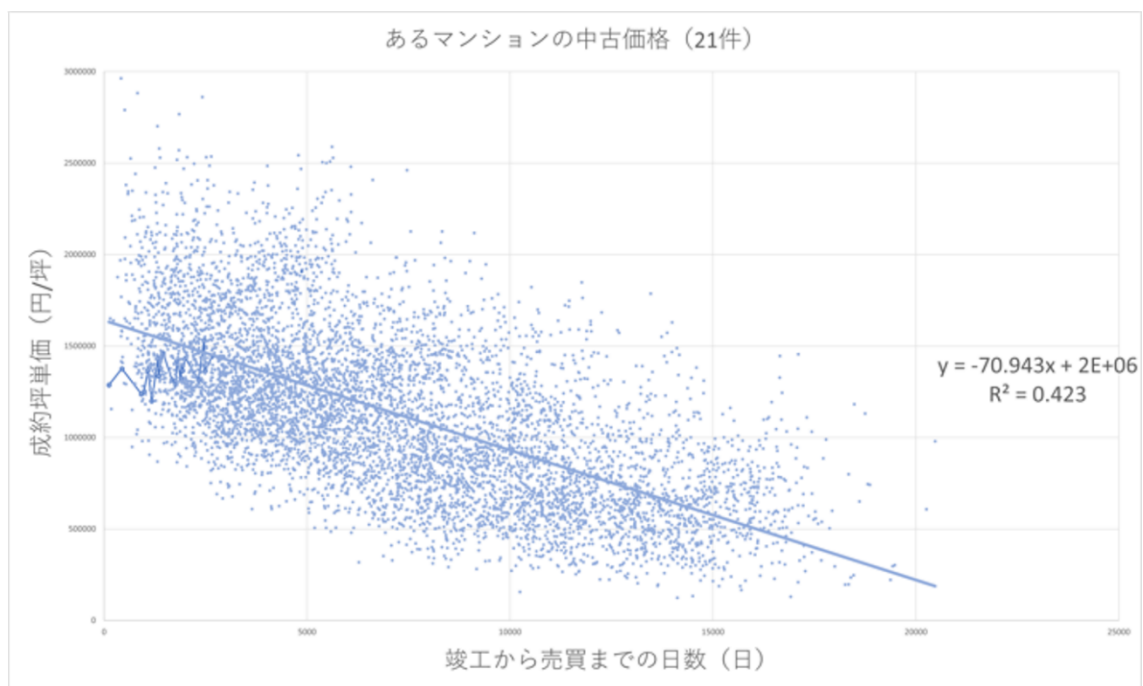


図4 あるマンションの中古価格について

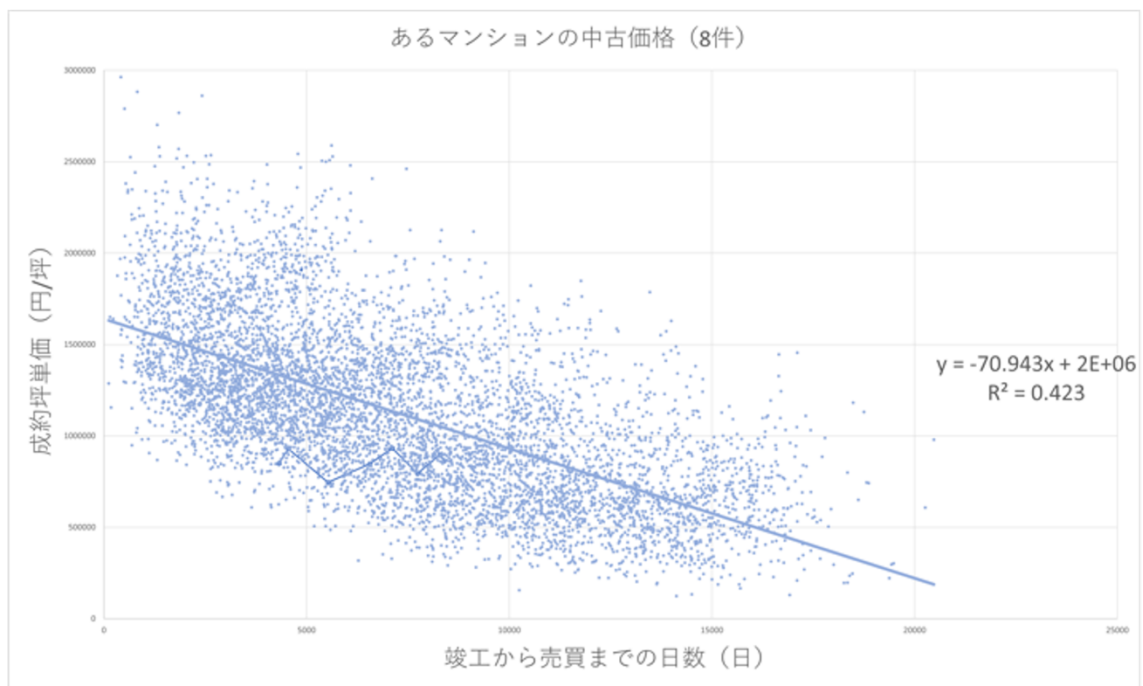


図5 あるマンションの中古価格について

引用元 (図 2-5)

菅野優樹. 分譲マンションの管理体制が中古取引の価格構造に与える影響に関する研究—不動産データの回帰分析に基づいて—. 2021.

第 1-4 本論文の構成

第一章では、事例及び既往研究より、中古分譲マンション市場における現状を把握する。特に、建替え実績のあるマンションについて、建替え前後の不動産価格の分析及び菅野¹⁾ 論文を取り上げ、不動産価格の上昇物件の確認を行う。第二章では、研究対象である A から H マンションについて、事例をもとに不動産価格との関係性の分析を行う。第三章では、第二章で得られた結果をもとに、時系列分析を行う。第四章では、結論として、各章で明らかにした結果を整理したうえで、修繕工事と不動産価格との関係性について考察し、適正な修繕等の管理状況の在り方についてまとめる。第五章では、今後の展望について述べる。さらに第六章では、補足として、追加調査結果をまとめる。既に、第一部及び第二部において、明らかになったようにマンション管理の在り方が成約価格に影響を与えることが分かった。つまり、決議数や積立金未収金等の要因が目的変数によって上昇あるいは下降することに寄与することが分かったのである。これを一棟毎に見ていくことで実際の管理組合の事情と価格の関係がより分かると考えられる。

・第 2 章 事例研究

・第 2-1 既往研究・研究対象

本研究では、既往研究であるマンションみらい価値研究所が 2021 年に公表している「築 40 年を経過したマンションの修繕工事費の実績（事例研究）」をもとに、以下のデータ及び対象とする。

売買データ

マンション価格に関する売買データは、レインズデータ及びマンションリサーチ株式会社から提供を受けたデータを使用する。2 つのデータの結合を行うのは、売買データの取引年の範囲を拡張することにより長期間における不動産分析を行うためである。レインズデータは、1990 年から 2015 年までのデータである。マンションリサーチ株式会社から提供を受けたデータについては、2000 年から 2022 年までのデータとする。データの結合にあたっては、両データの重複期間（2000 年から 2015 年）の整合性の確認を行ったところ、大きな差異はないとしてよいことが分かった。そのため、1990 年から 2022 年における売買データとして使用する。

事例データ

築 40 年以上のマンションの修繕及び資金のデータは、マンションみらい価値研究所より提供を受けたものを加工したものである。直近の総会資料をもとに、各事例のデータ範囲を延ばしている（min. 築 40 年, max. 築 45）。

対象物件

対象物件は、マンションみらい価値研究所「築 40 年を経過したマンションの修繕工事費の実績（事例研究）」にて紹介されている物件のうち、売買データと照合できる物件（計

8 棟) を分析対象とする。対象物件は、東京都及び神奈川県を住所とし、大和ライフネクスト株式会社が管理している同シリーズのマンションである。

第 2-2 事例分析

第 2-2-1 分析手法

分析手法として、対象物件における各年の修繕支出額及び修繕積立金残高、不動産取引価格（成約㎡価格：各年平均）を照合し分析する手法としている。縦軸を修繕費用及び積立金残高、成約㎡価格とし横軸を年数（〇期）とする。仮説として「これらの修繕支出額や修繕積立金残高などが、特徴的な動きを見せると、それが各マンションの成約価格にまで影響を与える」との命題に則っている。

第 2-2-2 各マンションについて

図 6 にて、対象物件全体の流れを示す。図の見方として、縦軸を修繕費用＋積立金残高（千円）、横軸を年数（期）とする。棒グラフは、青色を建築関連の修繕費用、緑色は設備関連の修繕費用を表す。加えて、赤線が売買価格（成約㎡単価）、橙線は積立金残高を示している。

図 6 より、不動産取引価格は、全体的に下落傾向が見受けられるが、時期によっては、価格が上昇もしくは、下落の傾きが抑えられている箇所も見受けられ、修繕工事や積立金残高と関係性がある可能性がある。そこで次項では、各事例について詳細にみていく。

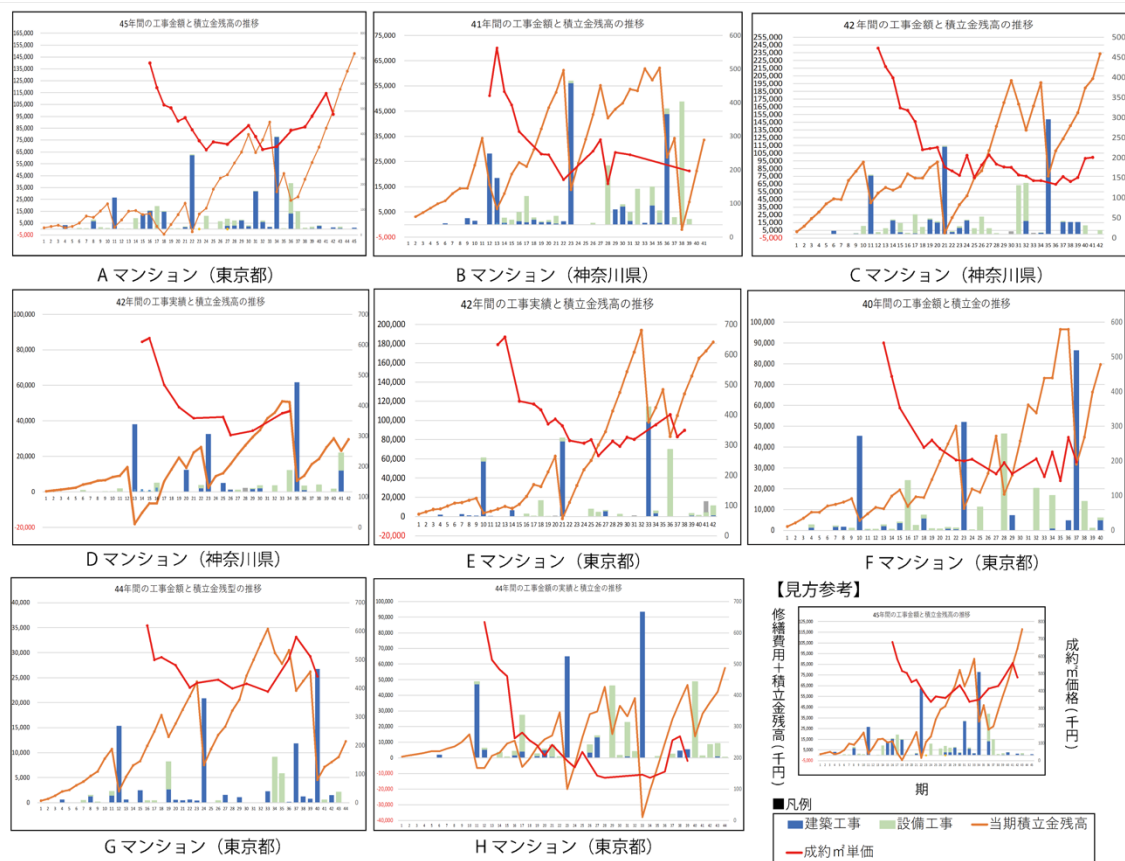


図6 対象物件全体

第2-2-3 Aマンション（東京都/100～150戸/新築年：1978年）

図7でAマンションの45年間の工事金額と積立金残高の推移を示し、主な修繕工事等を注釈で示している。まず、大規模修繕工事に注目し、不動産取引価格との関係を確認すると、22期の第2回大規模修繕工事の際は、不動産価格の下落傾向が確認される。それに対して、34期の第3回大規模修繕工事では、直前の下落傾向から一転し価格の上昇傾向が確認される。そのほか、第3回目大規模修繕工事以降については、価格の上昇傾向が読み取れる。この時期は、エントランス扉オートロック化工事やEV交換工事等の改良・改善工事が実施されている時期であり、住民や売手、買手の目につきやすい形での改良・改善が価格に現れていることが予測される。

次に、資金状況について確認する。18期及び22期には資金ショート^{注1}が確認される。22期においては、管理費からの繰り入れに加え、一時負担金を強いているのが特徴である。18期及び22期のどちらにおいても不動産価格の下落が確認される。大規模修繕工事が不動産価格の上昇もしくは、下落を抑制する要因があると仮定すると、22期に下落している要因として、資金ショートが関係する可能性が考えられる。

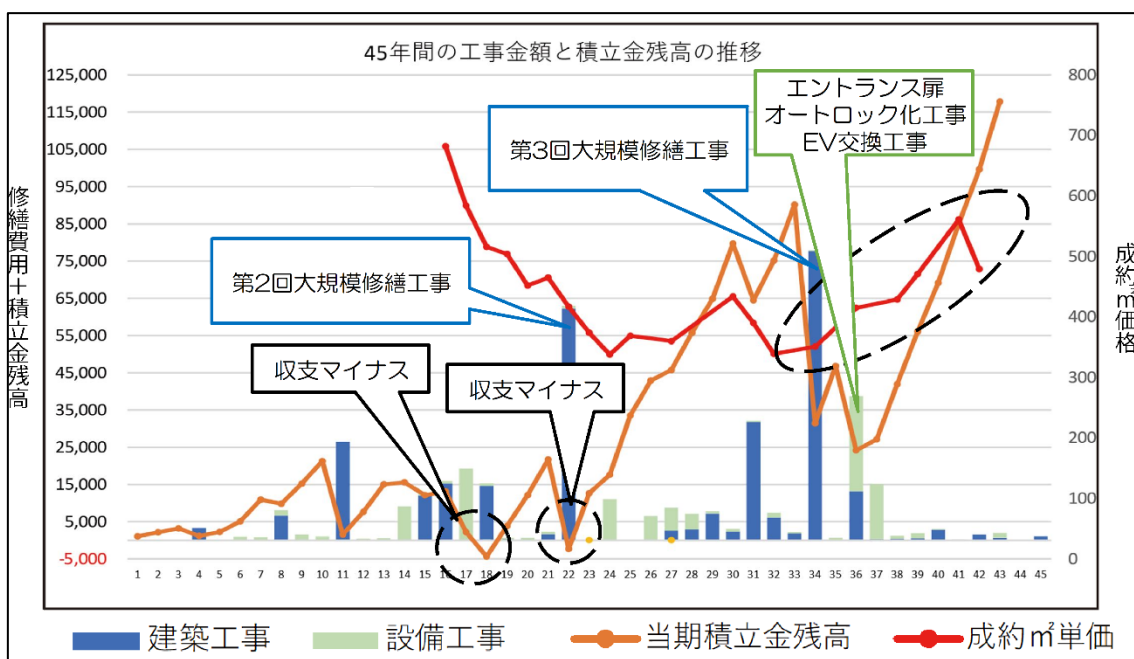


図7 Aマンション：45年間の工事金額と積立金残高の推移

第2-2-4 Bマンション（神奈川県/50～100戸/新築年：1981年）

図8でBマンションの41年間の工事金額と積立金残高の推移を示し、主な修繕工事等を注釈で示している。まず、大規模修繕工事に注目し、不動産取引価格との関係を確認すると、12期及び23期に大規模修繕工事が実施されており、第1回大規模修繕工事実施後の13期の不動産価格は大きく上昇傾向がある。第2回大規模修繕工事時期である23期を確認すると、22期を起点とし不動産価格の上昇傾向が見受けられる。また、給水管更新工事や排水管更新工事時期をみてみると、特に給水管更新工事時期に不動産価格の下落が見受けられる。給水管更新工事については、工事実施に伴って工事中の給水の使用制限があるし、工事の仕様によっては一部が露出配管になるなど共用部の美観が低下すること等があることも要因の一つとして可能性がある。

次に資金状況について、確認する。大規模修繕工事時期の資金ショートは確認されない。38期に排水管更新工事における資金ショートが見受けられる。31期以降39期まで取引実績がないため、詳細に分析することはできないが、やや価格が下落傾向にある。

給水管更新工事については、工事実施に伴って工事中の給水の使用制限がある上に、工事の仕様によっては一部が露出配管になるなど共用部の美観が低下すること等があることも要因の一つとして可能性がある。

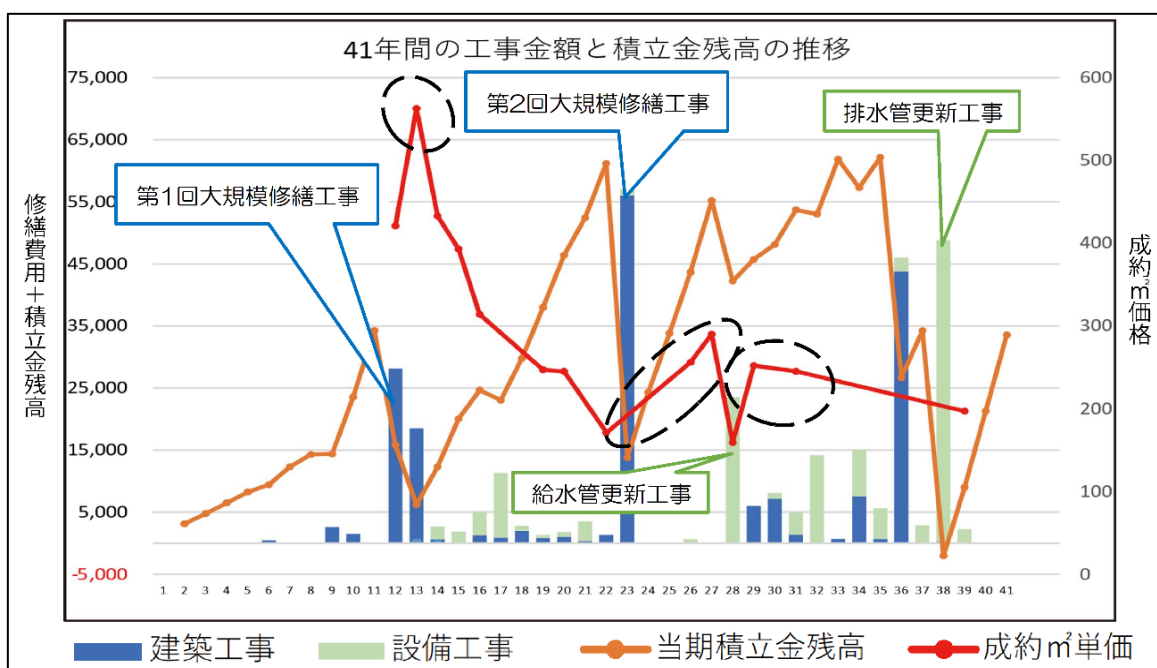


図8 Bマンション：41年間の工事金額と積立金残高の推移

第2-2-5 Cマンション（神奈川県/150～200戸/新築年：1981年）

図9でCマンションの42年間の工事金額と積立金残高の推移を示し、主な修繕工事等を注釈で示している。まず、大規模修繕工事に注目し、不動産取引価格との関係を確認すると、21期及び35期に大規模修繕工事が実施されており、第2回大規模修繕工事実施後の21期の不動産価格は下落傾向がある。続いて、第3回大規模修繕工事時期である35期を確認すると、価格は下落傾向にあるが下落幅は小さく安定傾向にあることが読み取れる。21期に不動産取引価格が下落した要因として、この時期の積立金残高は、約1万円/戸程度と資金ショートに近い状況であることが原因である可能性が推測される。また、給水管更新工事や排水管更新工事時期をみると、価格の若干の下落傾向がみられるが、安定しているようにも読み取れる。

次に資金状況について、確認する。大規模修繕工事時期の資金ショートは確認されないが、21期には資金ショートに近い状況が確認されている。20期から30期までの間に計5回の積立金の増額が実施されている。

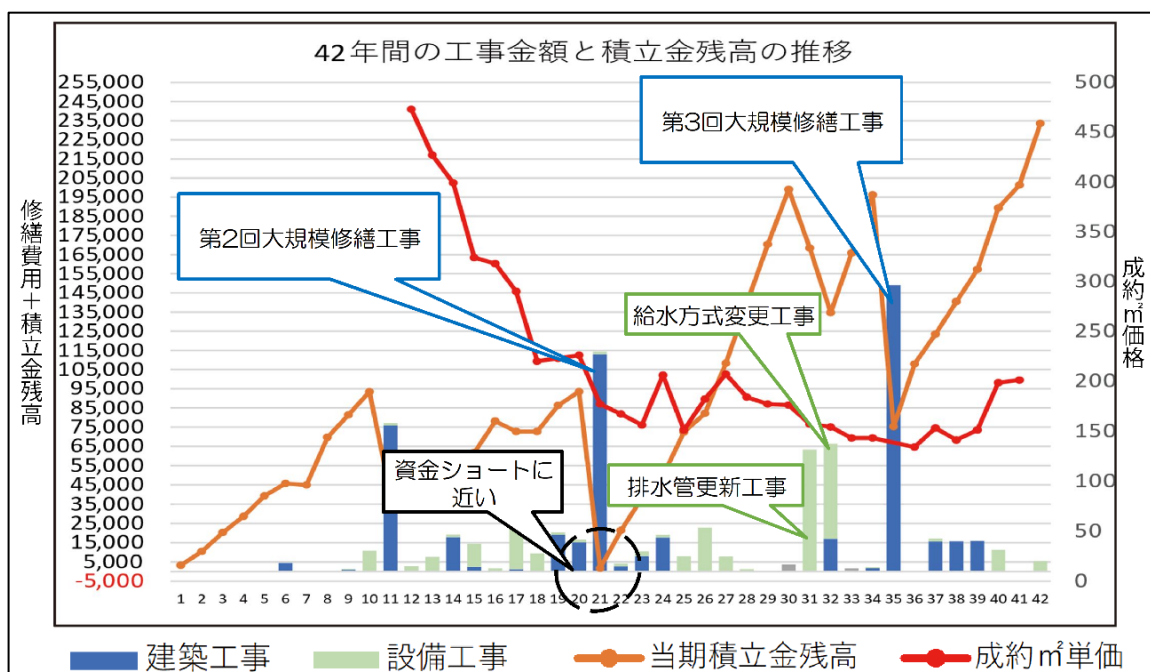


図9 Cマンション：42年間の工事金額と積立金残高の推移

第 2-2-6 D マンション（神奈川県/50 戸以下/新築年：1980 年）

図 10 で D マンションの 42 年間の工事金額と積立金残高の推移を示し、主な修繕工事等を注釈で示している。まず、大規模修繕工事に注目し、不動産取引価格との関係を確認すると、23 期に第 2 回大規模修繕工事が実施され、不動産取引価格は、価格の下落傾向が抑えられ、上昇傾向が確認される。23 期の積立金残高は、約 77000 円/戸であった。大規模修繕工事後に不動産取引価格が大きく上昇しない要因として、資金面の問題が考えられる。

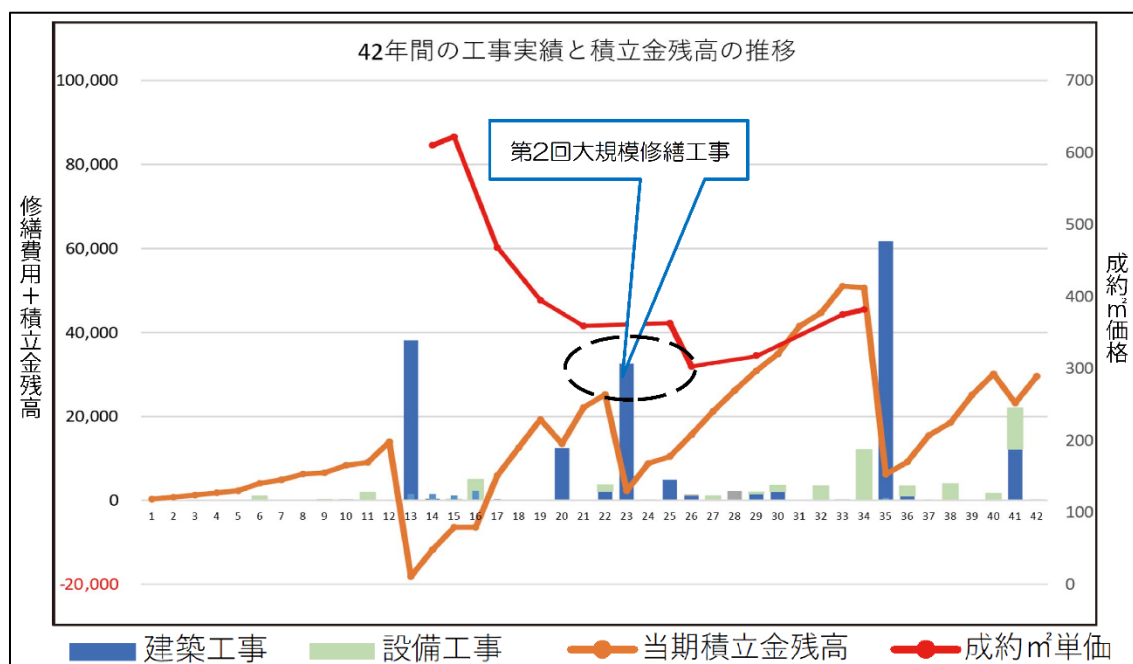


図 10 D マンション：42 年間の工事金額と積立金残高の推移

第2-2-7 Eマンション（東京都/100～150戸/新築年：1981年）

図11でEマンションの42年間の工事金額と積立金残高の推移を示し、主な修繕工事等を注釈で示している。まず、大規模修繕工事に注目し、不動産取引価格との関係を確認すると、21期に第2回大規模修繕工事が実施され、不動産取引価格は、下落傾向が確認される。33期の第3回目大規模修繕工事時期には、不動産取引価格の上昇傾向が確認される。

次に資金状況について、確認する。21期には、大規模修繕工事での資金ショートが確認され、不動産取引価格の下落の要因の可能性がある。

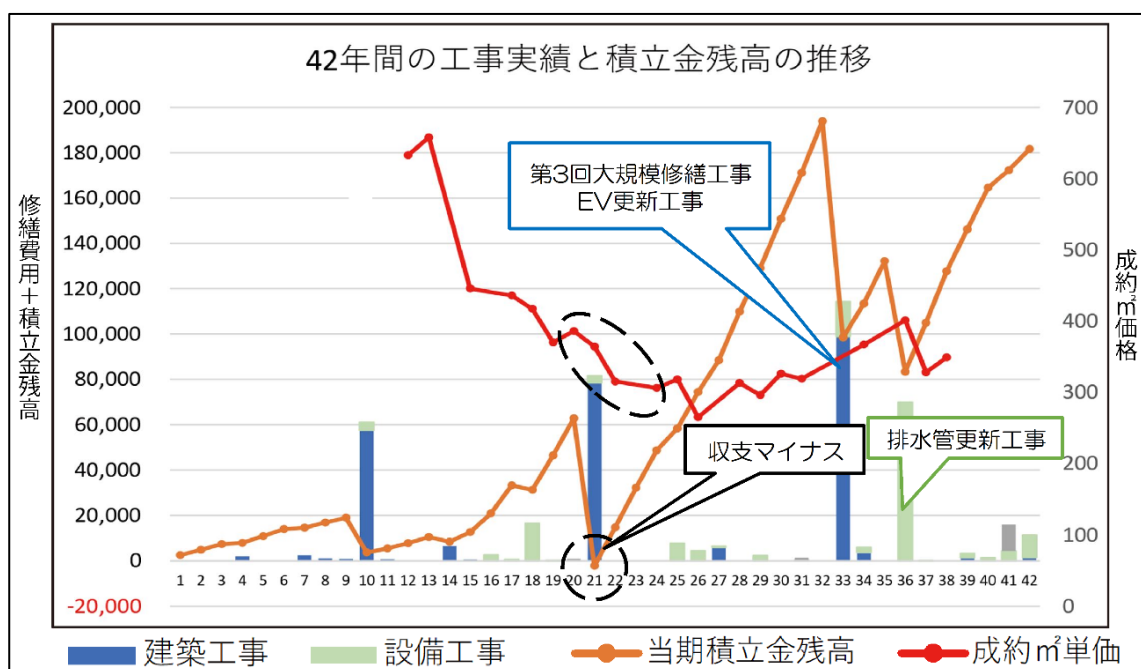


図11 Eマンション：42年間の工事金額と積立金残高の推移

第 2-2-8 F マンション(東京都/50～100 戸/新築年:1981 年)

図 12 で F マンションの 40 年間の工事金額と積立金残高の推移を示し、主な修繕工事等を注釈で示している。まず、大規模修繕工事に注目し、不動産取引価格との関係を確認すると、23 期に第 2 回大規模修繕工事が実施され、不動産取引価格は、前年までの下落傾向が抑えられているように見受けられる。

次に資金状況について、確認する。今まで、資金ショートは確認されていない。

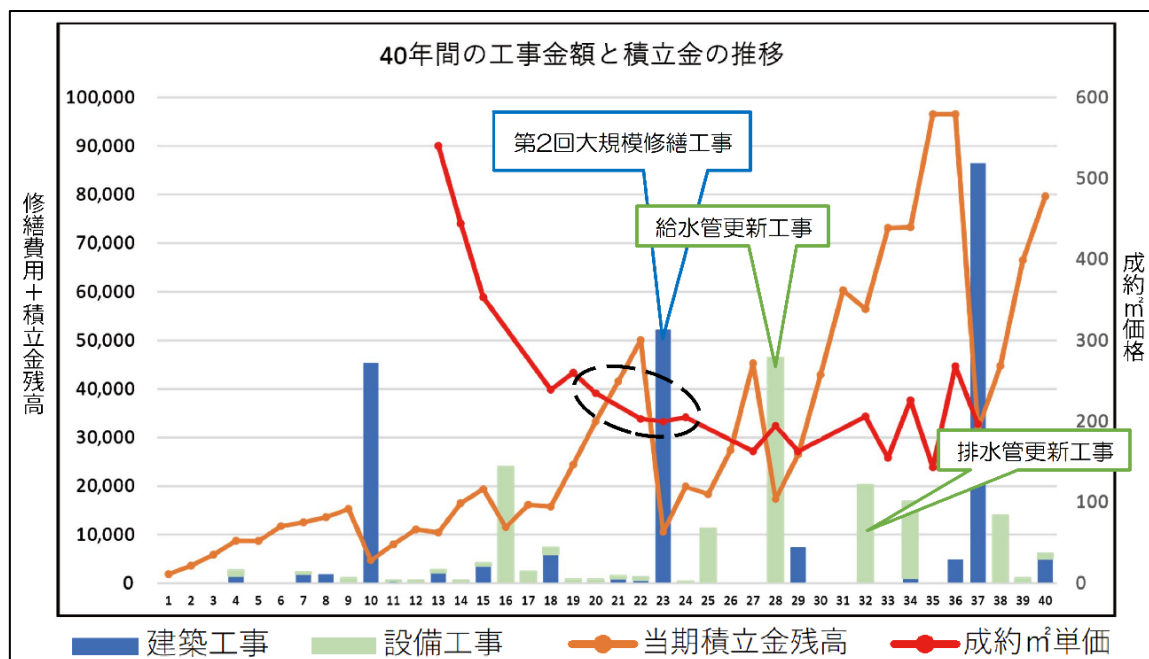


図 12 F マンション : 42 年間の工事金額と積立金残高の推移

第 2-2-9 G マンション（東京都/50 戸以下/新築年：1978 年）

図 13 で G マンションの 44 年間の工事金額と積立金残高の推移を示し、主な修繕工事等を注釈で示している。まず、大規模修繕工事に注目し、不動産取引価格との関係を確認すると、24 期に第 2 回大規模修繕工事が実施され、不動産取引価格は、上昇傾向が確認される。また、34 期から 37 期は大きく取引価格の上昇が確認される。この時期は、給水管更新工事や EV 更新工事、耐震改修工事が実施されている。耐震改修工事については、補助金の交付を受けて実施している。

次に資金状況について、確認する。今まで、資金ショートは確認されていない。

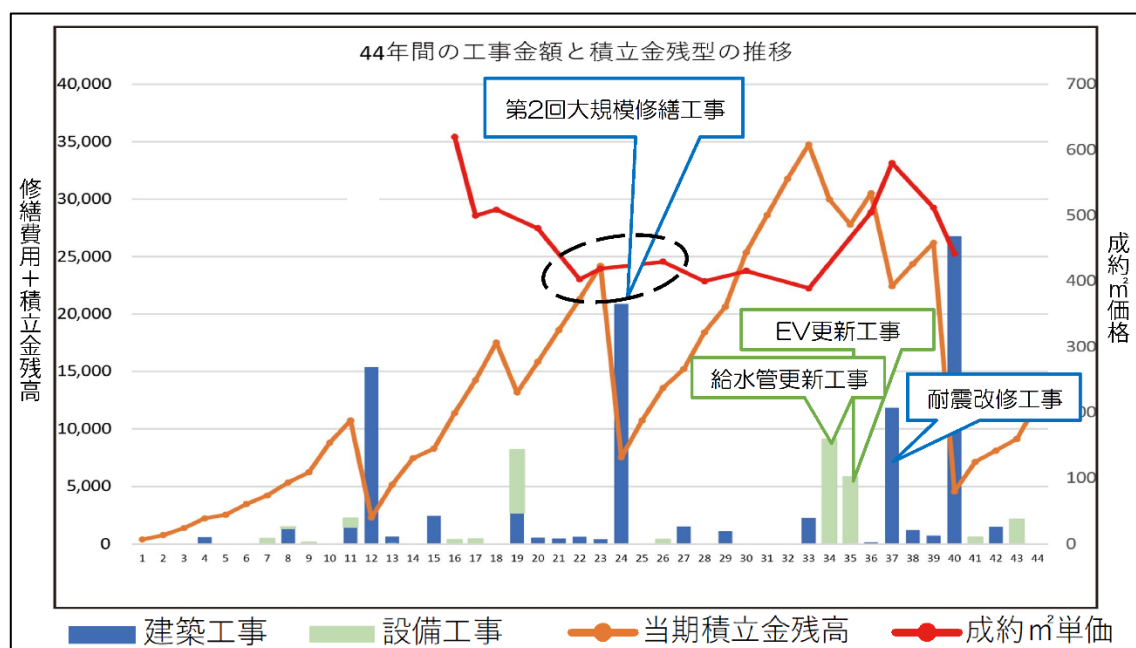


図 13 G マンション：44 年間の工事金額と積立金残高の推移

第 2-2-10 H マンション（東京都/100 戸以下/新築年：1981 年）

図 14 で H マンションの 44 年間の工事金額と積立金残高の推移を示し、主な修繕工事等を注釈で示している。まず、大規模修繕工事に注目し、不動産取引価格との関係を確認すると、23 期及び 33 期に大規模修繕工事が実施されており、不動産取引価格は、下落傾向が確認される。

次に資金状況について、確認する。このマンションでは、第 1 回から 3 回までの大規模修繕工事の際に資金ショートになっている。大規模修繕工事を実施することによる美観の向上等による不動産取引価格の上昇傾向の恩恵が受け取れていないように推測される。

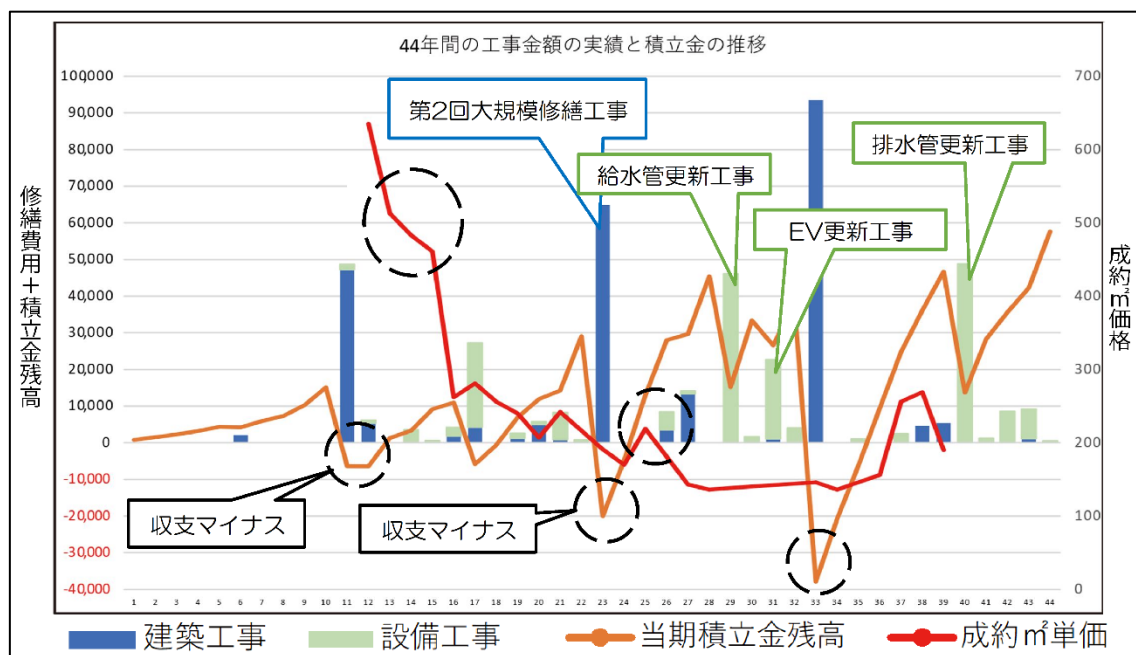


図 14 H マンション：44 年間の工事金額と積立金残高の推移

第 2-2-11 まとめ

不動産取引価格と大規模修繕工事等の間には関係性がある可能性が推測される。実際、各事例に対する精査から、特に、大規模修繕工事は、不動産取引価格の下落傾向を抑える効果や上昇させる効果が複数の物件で確認される。大規模修繕工事の際に、不動産取引価格が上昇しないもしくはより下落傾向にあるマンションは、共通して資金ショートもしくは資金ショートに近い状態が確認される。

ただし、直近 10 年間においては、マンションの市場価格があがっている。また、不動産取引価格が周辺の環境変化を含めて土地価格の影響を大きく受けることから、そういった要因による不動産取引価格の変動の可能性も考えなければならない。そのため、大規模修繕工事等の修繕行為、メンテナンスなどを積極的に実施していることが、結果として中古不動産取引価格に反映されているとは断定できない。(そのため、各物件において、当該物件の周辺環境などについて変化が生じているかをフロント担当者にヒアリングを実施し、最寄り駅の改築などの変化が生じているかを伺うとともに、その内容をネット情報等で確認した。

なお、物件によっては、修繕工事が起因しているような変動も見受けられるため、今後、データ量を増やすとともに、統計的分析手法を取り入れ、分析を行っていくことで、修繕工事と不動産取引価格の関係性を明らかにすることは今後の課題となるだろう。

第2-3 大規模修繕工事間における不動産価格

第二節において、不動産取引価格と大規模修繕工事の間には関係性があることが推測された。そこで、大規模修繕工事を軸とし、不動産取引価格の推移の傾きに着目し分析を行う。図15に1マンションを参考事例として、取り上げる。図15より、第1回から第2回大規模修繕工事の間の価格変動と第2回から第3回大規模修繕工事の間の価格変動の間には違いが見受けられ、第3回目大規模修繕工事以降もさらに異なる傾向が見受けられる。

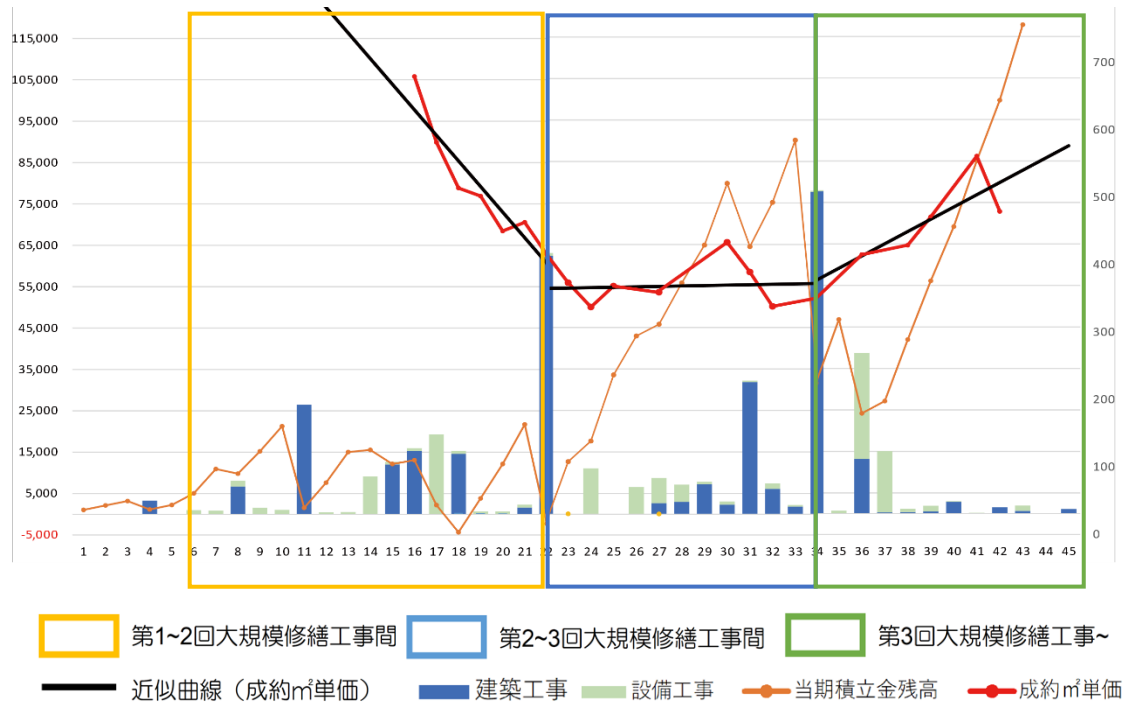


図15 Aマンションの価格推移

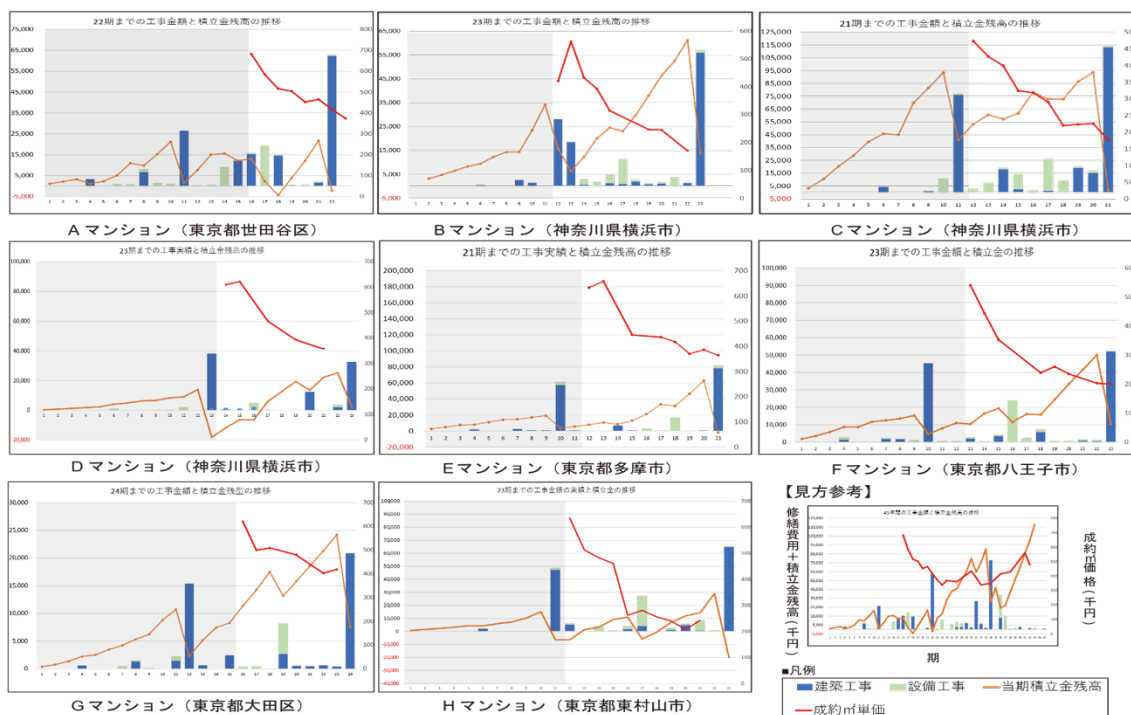


図 16 第 2 回大規模修繕工事までのマンションの価格推移

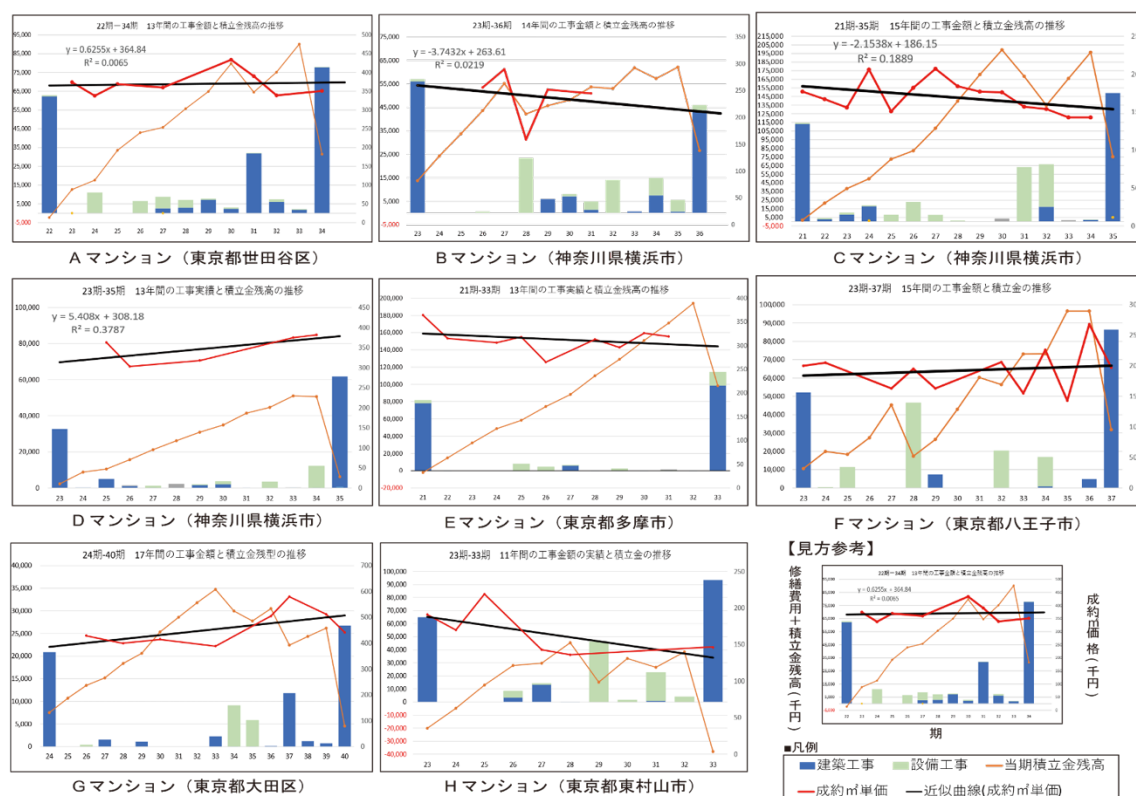


図 17 第 2 回から第 3 回大規模修繕工事までのマンションの価格推移

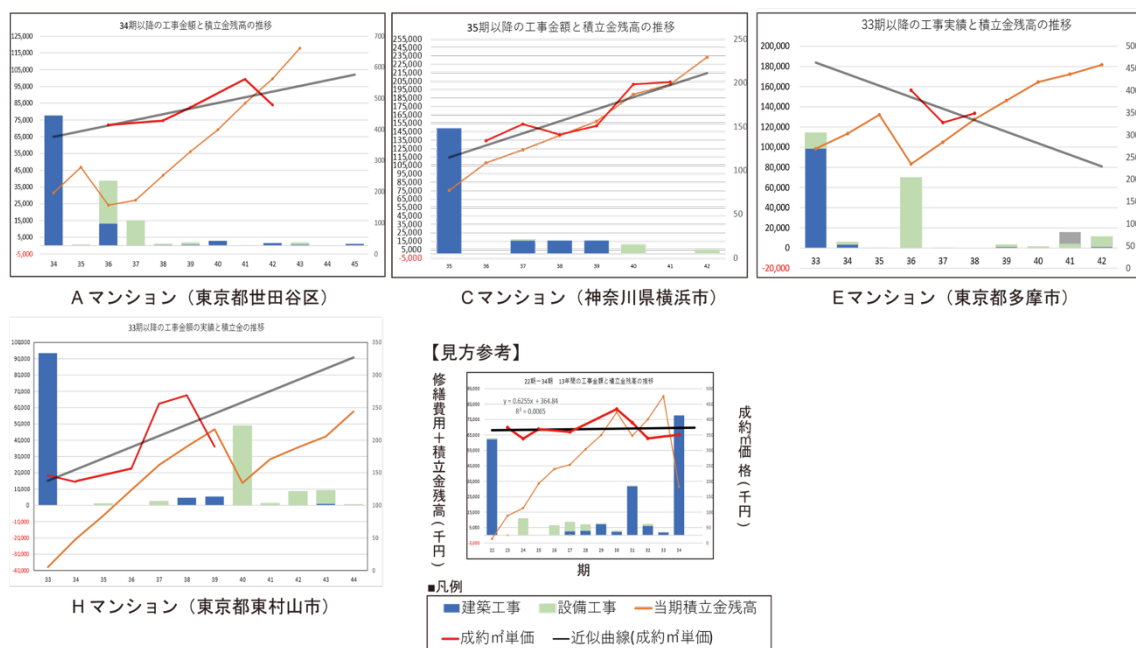


図 18 第 3 回大規模修繕工事以降のマンションの価格推移

加えて、各マンションについてマンション規模や戸数による影響を取り除き比較を行うため各修繕工事及び積立金残高を総専有面積で、除することで㎡あたりの変量とした。その結果を図 19 で示す。

各マンションの成約価格に着目しグラフを読み取ると、変動量(下落量)が H マンションで最も大きく、G マンションで最も少ないことが確認できる。

図 17 で示したように、各マンションの成約価格の傾きに注目すると、G マンションは、約+7.6 と正の傾きである。それに対して、H マンションは、-5.5 と負の傾きである。図 18 で示すように、第 3 回目大規模修繕工事以降の成約価格の傾きに注目すると、A 及び C、E マンションにおいて、正の傾きが見受けられる。A については、第二回から第三回大規模修繕工事間の傾きも正の傾きである。C 及び E マンションについては、負の傾きであり、第 3 回大規模修繕工事を境に傾きが逆転したと考えることができる。図 19 より、A 及び C、E マンションにおいて、第三回大規模修繕工事は資金ショートがなく、㎡あたり 5,000 円以上の積立金がある。それに対して、H マンションは、第二回から第三回大規模修繕工事間及び第 3 回大規模修繕工事以降のどちらにおいても負の傾きが確認される。大規模修繕工事ごとに借入を行っているマンションである。

以上より、適切な積立金の上、借入を行わずに大規模修繕工事を実施することは、不動産価格を抑制するだけでなく第 3 回大規模修繕工事以降の不動産価格の傾きに関わる可能性が推測される。

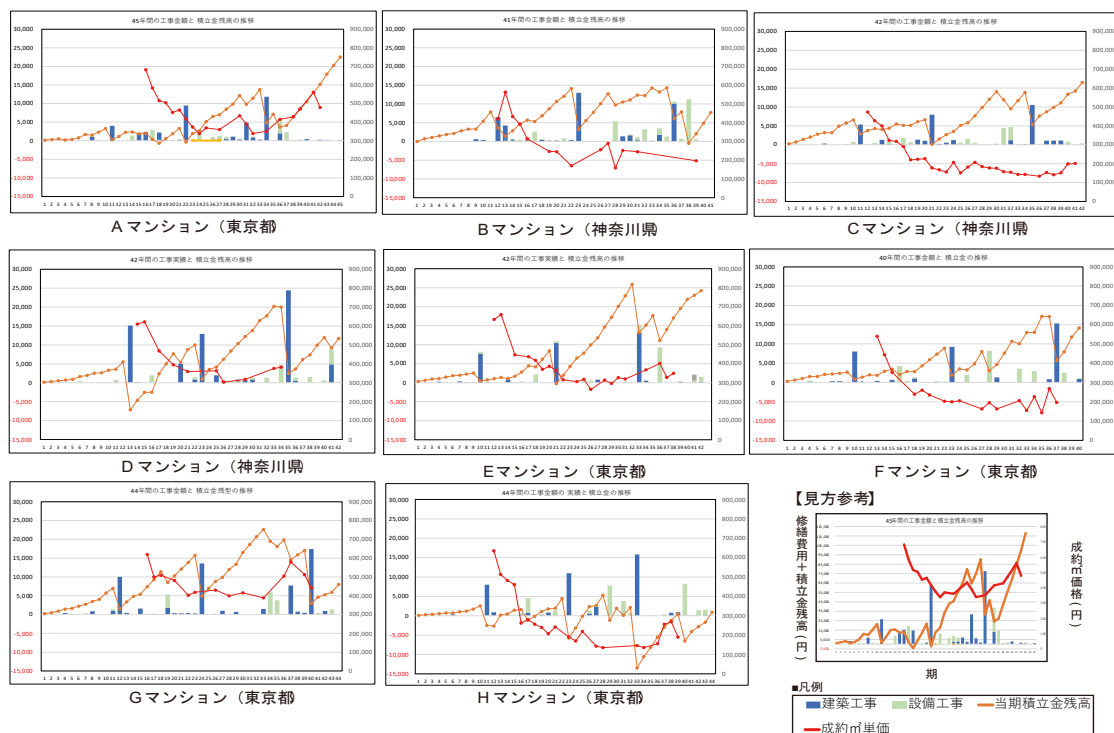


図 19 m²あたりの対象物件

以上を踏まえ、具体のマンションにおいて、大規模修繕工事等と資産価値との関連を見てきた。これを模式化すると図 20 のようになる。

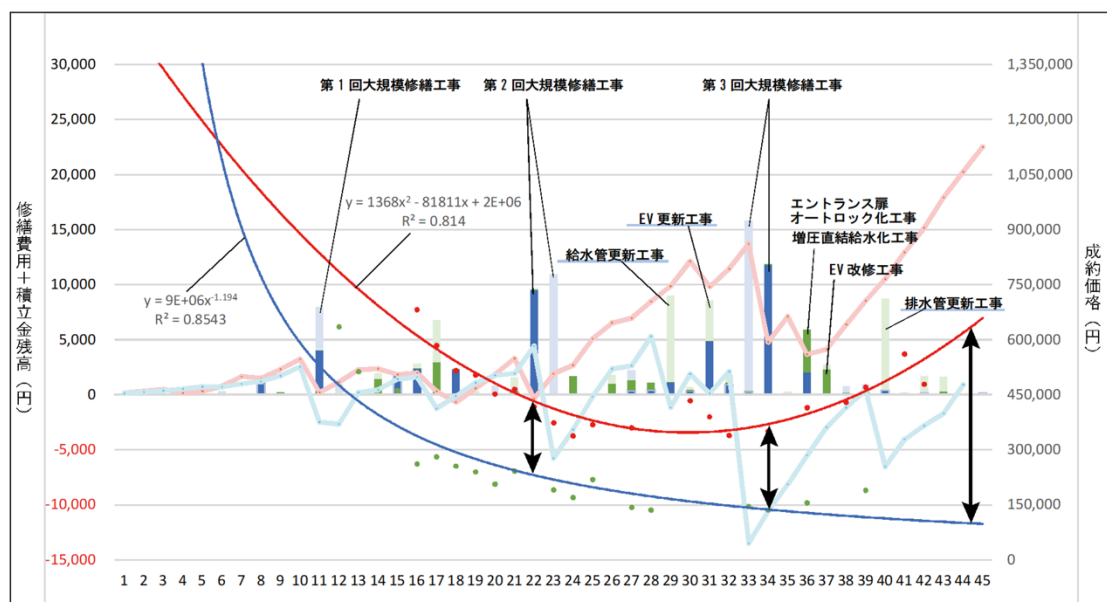


図 20 模式図

図 20 より、大規模修繕工事の第 1 回目と第 2 回目については、取引価格の低下が見られるものの、第 3 回目以降については、資産価値の維持もしくは上昇が見られるという

ことである。これには、工事实施に伴う資金状況が大きく関連しており、借入があったり、改修工事後に資金状況が枯渇すると資産価値の下落が見られる。

前述の通り、修繕積立金の月額と資産価値に関してはプラス（ポジティブ）な相関が明らかになっていない。しかしながら、中長期的にみれば、資金の潤沢さと資産価値にプラス（ポジティブ）な価値があることが見られる。これは、政策的にも市場評価的にも、広め、啓発的に用いる価値のある結果であると考ええる。

・第2-4 アンケート調査

マンションの市場価格において、不動産取引価格が土地価格の影響を大きく受けることは事実である。そのため周辺環境の変化による不動産取引価格の変動も考えなければならない。前節では、大規模修繕工事等の修繕行為、メンテナンスなどを積極的に実施していることが、結果として中古不動産取引価格に反映されていることを推測するものであったが、断定することはできない。そこで、補足調査として、各物件において、当該物件の周辺環境などについて変化が生じているかをフロント担当者にヒアリングを実施した。以下図 20 から 28 にアンケート結果を示す。

A マンションでは、第4回大規模修繕工事が想定されており、115万円程度/戸とのことであり、第3回目大規模修繕工事と同程度の金額である。資金ショートをすることなく実施可能なことが資金繰りから想定される。このマンションの特徴として、修繕委員会が結成され、管理組合が主体的に、独自の長期修繕計画の作成やデザイン提案の依頼を実施していることである。また、周辺環境の変化は思い当たらないとのことなので、周辺環境による成約価格も変動が少ないと考えられる。そのため、第三回目大規模修繕工事以降の価格上昇の要因として、管理組合（特に修繕委員会）の積極的な活動が評価されている可能性がある。ただし、管理会社のフロントのコメントより、エレベーターの管理体制の問題がみられる。エレベーターについては、更新に大きな費用がかかることや日常の点検やメンテナンスについても費用がかかるため、管理組合主導には限界があり、外部への一部委託も考える必要があるかもしれない。

B マンションでは、38期の設備工事にて資金ショートが見受けられるが、大規模修繕工事では、資金ショートが確認されない物件である。第3回目の大規模修繕工事の際はエントランスのリニューアル工事（スロープの設置及び意匠変更）が実施されている。不動産取引の実績が少なく、アンケート結果も踏まえると住民の高齢化が想定される。また、隣地が駐車場となったことによるマンション駐車場の空きの発生、駐車場収入の低下がある。取引の実績が少ないため、成約価格の影響について推察することはできないが、エントランスのリニューアル工事が価格に反映されることを期待する。

C マンションは、今回の他の対象物件と比較し、200戸程度と比較的大規模なマンションである。第3回目大規模修繕工事以降、階段手摺設置工事や耐震診断を実施している。周辺環境の変化も見受けられるため、断定することはできないが、第3回目大規模修繕工事以降の価格の上昇の要因に改善工事が影響している可能性がある。

D マンションは、第3回目大規模修繕工事では、200万円程度/戸と他物件と比較し費用が高い結果であったが、アンケート調査によると、サッシ更新工事及び屋上断熱工事、共用照明LED化、地積測量工事、雑排水管、電気温水器排水管工事の追加実施が行わ

れたようである。第3回大規模修繕工事後の取引が見られないため、価格の変動要因を想定することはできない。第二回から第三回大規模修繕工事間の価格の上昇の要因には、みなとみらい線の開通による地価の高騰が主な要因と想定される。

Eマンションは、第二回大規模修繕工事では資金ショートに近い財政状況であったが、その後は、適切な財政状況がうかがえる。今後は、受水槽跡地に防災拠点の設置が検討されており、今後の不動産価格の変動に寄与するかどうか楽しみである。

Fマンションは、収益事業により年間800万円の収入があることが特徴的である。そのため、修繕積立金にかなりの余裕が確認される。不動産価格については、安定しているように見受けられる。

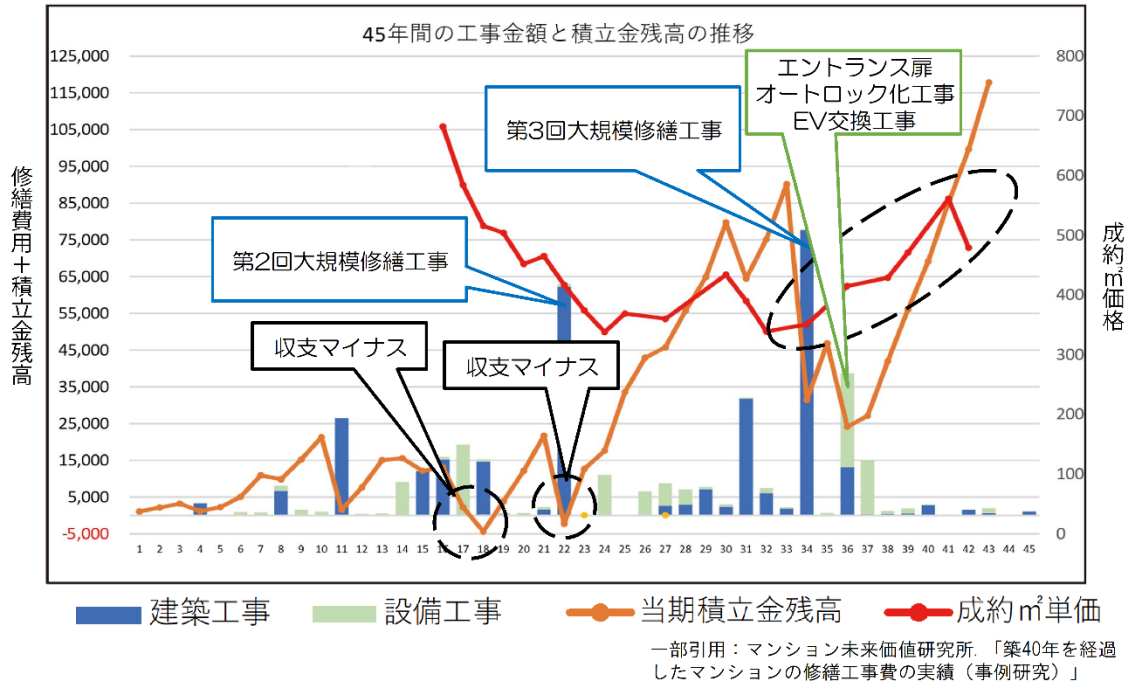
Gマンションは、特例給水方式が行われており、給水ポンプが設置されていないようである。マンションみらい価値研究所による事例研究「築40年を経過したマンションの修繕工事費の実績（事例研究）」によると、設備工事の割合が20%程度と少ない結果であるが、その要因の一つとして給水ポンプの維持費及び更新費がかからないことがあげられる。

Hマンションは、他の物件と比較し大規模修繕工事毎に借入を実施しているのが特徴なマンションである。今まで一度も積立金の改定が実施されていない。高齢者が多く値上げには後ろ向きなのが要因である。

第四回目大規模修繕工事も前回同様借入にて対応を行うようである。およその予算は1億円であり第三回目大規模修繕工事より費用負担が大きいことから、より資金ショートする可能性がある。近年取引価格の上昇が見受けられるが、立体交差事業が実施されており（2025年完成予定）、周辺環境による影響が想定される。

以上より、周辺環境の影響や実際の管理組合状況を把握することができた。不動産価格が上昇傾向にあるマンションは、適切な積立金収入があり、資金ショートとなる事態への対策を実施していない傾向がある。特に第3回大規模修繕工事では、Hマンションを除くマンションでは資金ショートが見られない。必ずしも借入を実施することが不動産価格を下落するとは言えないが、今回の対象物件において、最も不動産価格の下落幅が大きいのはHマンションであり、不動産価格を安定もしくは上昇傾向にするには、適切な積立金に設定することが望まれる。

A マンションのヒアリングシート



Q1. 第4回目の大規模修繕工事の検討時期になっていると思いますが、工事金額の目安が分かれば教えてください。第3回目大規模修繕工事と比較して工事金額及び工事内容に変化があれば教えてください。

1億円以上の工事費用を予定しており、近日中に開催される臨時総会で審議される予定となっている。

Q2. 過去に大規模修繕工事等で外壁塗装色などの変更があれば、時期も合わせてエピソードを教えてください。（外壁の色のパターンを工夫したなどがあれば、資産価値にプラスの影響が考えられるためです。）

修繕委員会が設計会社をいくつか選択してデザイン提案を依頼した。一番現実的な案を採用して臨時総会の議案に上程する予定となっている。

Q3. 22期(1999年)の大規模修繕工事以降、積立金の改定が行われ、資金に余裕があるように見受けられます。また、近年では、大規模修繕工事準備費用として、外観改善コンペのような試みも見受けられ、ヴィンテージマンションに向けて取り組まれているように感じます。改良改善工事に対する考え方や今までの改良工事及びこれからの改良改善工事に関するエピソードを教えてください。また、理事会メンバーが変わった等の要因等もあれば教えてください。

資金的な余裕があるという印象は持っていない。なお、当マンションでは管理組合が独自の長期修繕計画を立てている。

Q4. 今後取り組もうとしている改良改善工事等のエピソードがあれば時期も併せて教えてください。

外壁その他の大規模修繕工事を実施した以降は、配管関連を検討することとなっている。

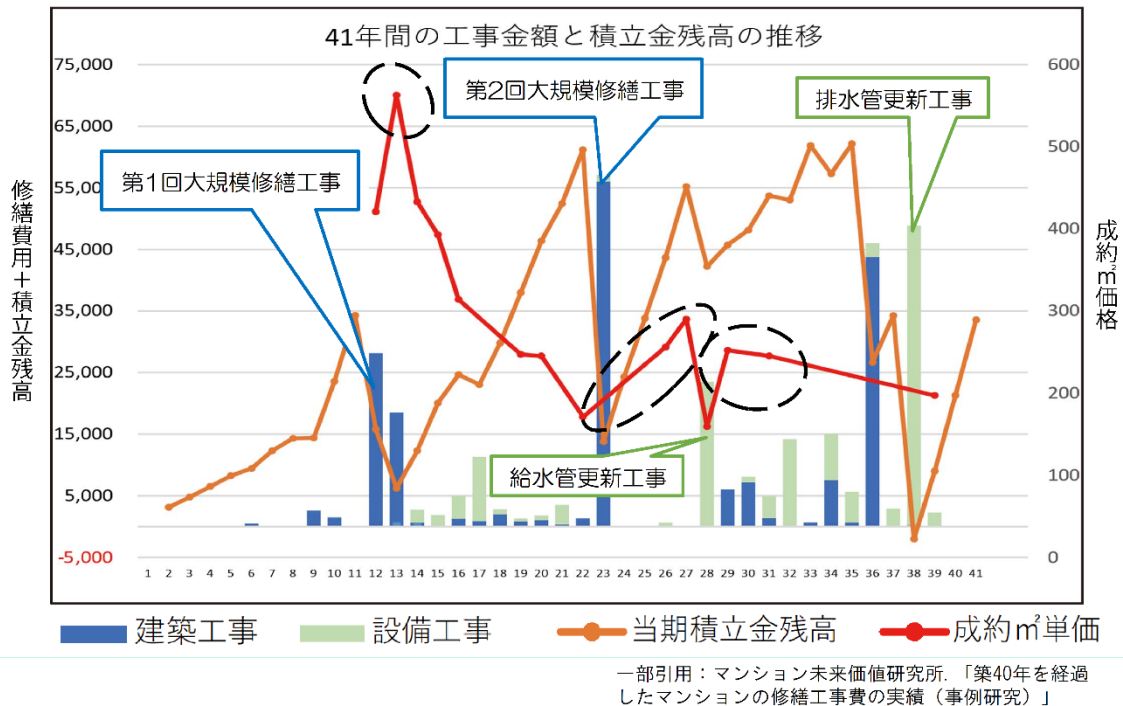
Q5. 周辺環境について、地価に影響を与えていそうな変化はありましたか。ある場合、時期も併せて教えてください。(線路が地下に移設された、大型ショッピングモールができた等)

特にない

Q6. その他、マンション特有のエピソードがあれば教えてください。

本マンションの修繕委員は有志で対応している。月1回程度は打合せを行っている。自分たちのマンションをなんとかしたいという意識は強いと思う。過去にはエレベーターの更新工事も修繕委員会が主導することで、費用を抑えることができた。しかしながら、工事実施後の管理体制までは検討しておらず、アツターサービスには問題が生じた。本マンションの修繕委員会は、独自性が強く、理事会の意向が十分に反映されない面がある。基本的には、多くの事項が管理組合の主導で運営がなされており、管理会社としての関わりは限定的になっている。前述の修繕委員会と理事会との関係を含めて、管理会社のフロント担当者としては、不安を感じる面があることは事実である。

B マンションのヒアリングシート



Q1. 過去に大規模修繕工事等で外壁塗装色の変更があれば、時期も合わせてエピソードを教えてください。（外壁の色のパターンを工夫したなどがあれば、資産価値にプラスの影響が考えられるためです。）

特になし。

Q2. 過去に実施した改良改善工事及び今後取り組もうとしている改良改善工事等のエピソードがあれば時期も併せて教えてください。

3 回目の大規模修繕工事において、エントランスのリニューアル工事（意匠変更、スロープ設置）を実施した。当マンションは高齢者が多く居住している為、スロープ設置は適切であったと思う。

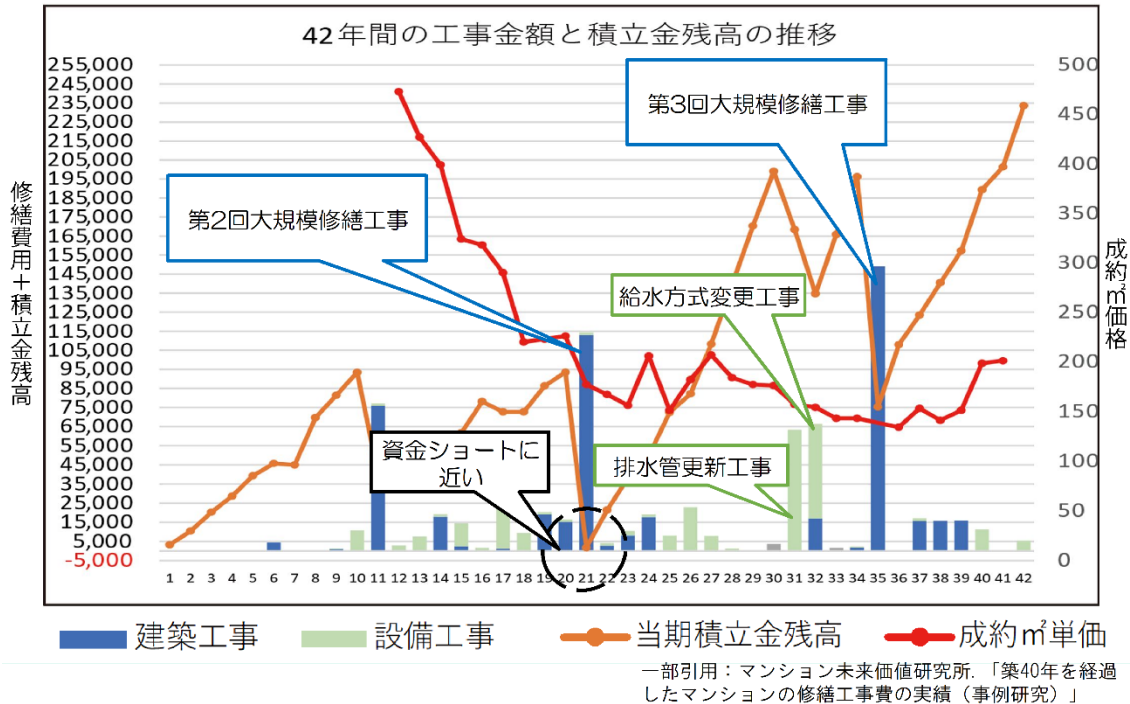
Q3. 周辺環境について、地価に影響を与えていそうな変化はありましたか。ある場合、時期も併せて教えてください。（線路が地下に移設された、大型ショッピングモールができた等）

隣地の建物が取り壊され、平置き駐車場になった。その駐車場の料金が低廉に設定されており、複数の世帯が隣地駐車場へ移動し、マンションとしての駐車場収入が減少した。

Q4. その他、マンション特有のエピソードがあれば教えてください。

当マンションは、居住者の約8割が75歳以上となっている。修繕積立金の値上げや金額が大きい大規模修繕工事等は後回しをする消極性が見られる。
また、年によっては、3～5名がお亡くなりになることがある、現状では相続した親族が売却等を行っており、問題となっていないが、今後は相続の放棄や空家の問題が発生しないかと危惧している。

C マンションのヒアリングシート



Q1. 過去に大規模修繕工事等で外壁塗装色の変更があれば、時期も合わせてエピソードを教えてください。（外壁の色のパターンを工夫したなどがあれば、資産価値にプラスの影響が考えられるためです。）

特にない。

Q2. 今後取り組もうとしている改良改善工事等のエピソードがあれば時期も併せて教えてください。

1階共用部分の段差をなくすバリアフリー化を理事会で多少検討したが、工事費用が高額であることと、そもそも当マンションは建物内の共用部の段差を解消することが困難であることから、廃案となった。しかし、居住者からの要望は多いので再検討する可能性はある。

直近では污水管からの漏水が頻発しているため、排水管更新工事を検討している。

Q3. 周辺環境について、地価に影響を与えていそうな変化はありましたか。ある場合、時期も併せて教えてください。（線路が地下に移設された、大型ショッピングモールができた等）

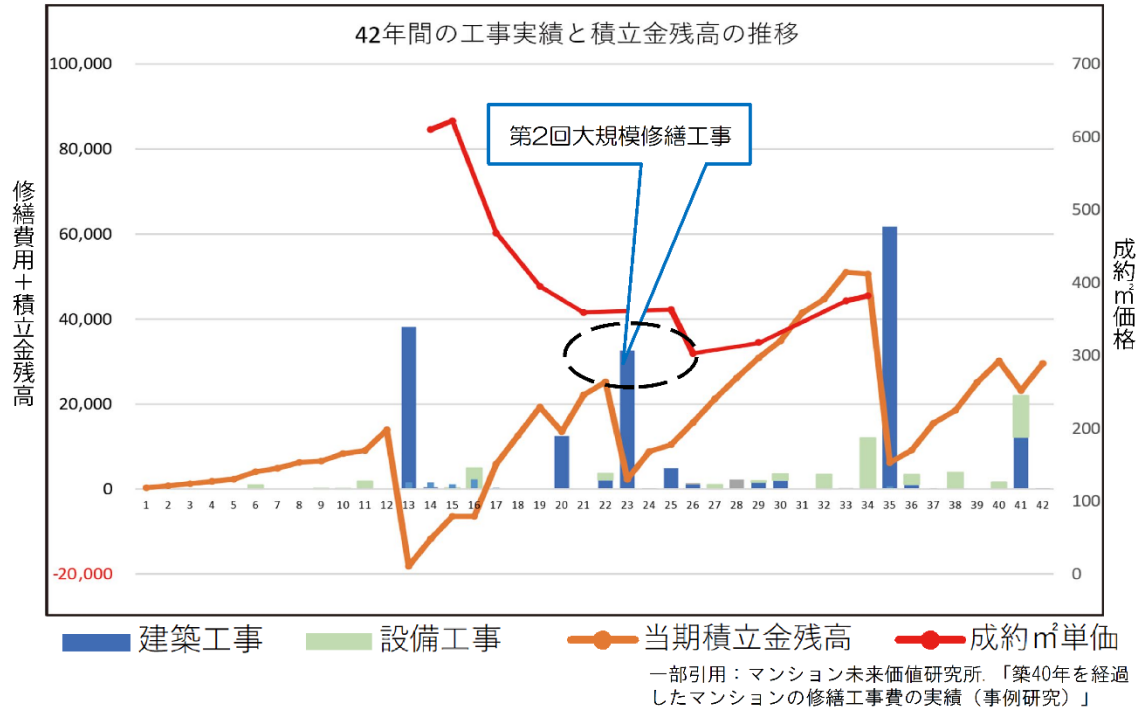
直近では、近隣の企業が移転した跡地にマルチテナント型物流施設が出来た。また、近場のスポーツ施設が老朽化により2年ほど前に閉業しており、配送センターができる予定となっている。その他、交通渋滞を起こす近隣の交差点が改善される予定があり、バスの運行や交通の便が良くなる見通しがある。

Q4. その他、マンション特有のエピソードがあれば教えてください。

200戸に迫る規模のマンションであり、理事会の検討事項には、多くの居住者から関心が寄せられる。7年ほど前には、居住者の高齢化を背景に、居住者の要望から階

段への手摺設置工事を検討した。工事には少なくない反対意見があったが、工事は実施された。工事完了時には居住者より多くの喜びの声があった。また、3 年ほど前には、行政の補助を受けて耐震診断も実施している。

D マンションのヒアリングシート



Q1. 第3回大規模修繕工事では、200万円/戸の費用がかかっており、第1回及び第2回大規模修繕工事費用と比較しかなり高額と考えられます。そうした要因について内訳を含めて教えてください。

当該大規模修繕工事については、サッシの更新や電気設備の改善など通常の大規模修繕工事以外の内容を含めた為である。（以下、詳細内訳が記載、省略）

Q2. 今後取り組もうとしている改良改善工事等のエピソードがあれば時期も併せて教えてください。（外壁の色のパターンを工夫したなどがあれば、資産価値にプラスの影響が考えられるためです。）

- ・2年ほど先を目途に大規模修繕の実施を予定している。
- ・騒音問題について今期に対策を検討している。

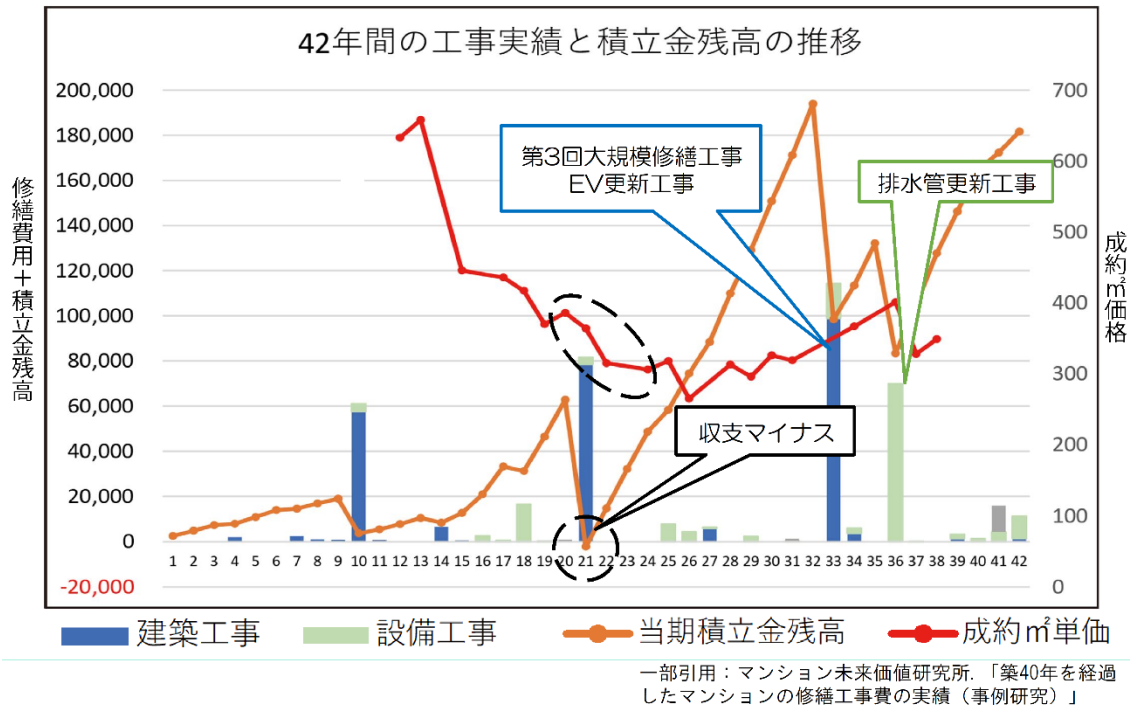
Q3. 周辺環境について、地価に影響を与えていそうな変化はありましたか。ある場合、時期も併せて教えてください。（線路が地下に移設された、大型ショッピングモールができた等）

- ・18年ほど前に、新線が開通し、新駅ができたことから、利便性が向上された。
- ・周辺環境は閑静な高級住宅街と言える。

Q4. その他、マンション特有のエピソードがあれば教えてください。

- ・植栽の管理本数が多く、理事会でも度々議題に挙げられることが多い。
- ・エレベーター、機械式駐車場の設備がない。

E マンションのヒアリングシート



Q1. 過去に大規模修繕工事等で外壁塗装色の変更があれば、時期も合わせてエピソードを教えてください。（外壁の色のパターンを工夫したなどがあれば、資産価値にプラスの影響が考えられるためです。）

特にない。

Q2. 今後取り組もうとしている改良改善工事等のエピソードがあれば時期も併せて教えてください。

設備の改修工事の実施によって生じる場所に、防災活動に資する新設を計画している。

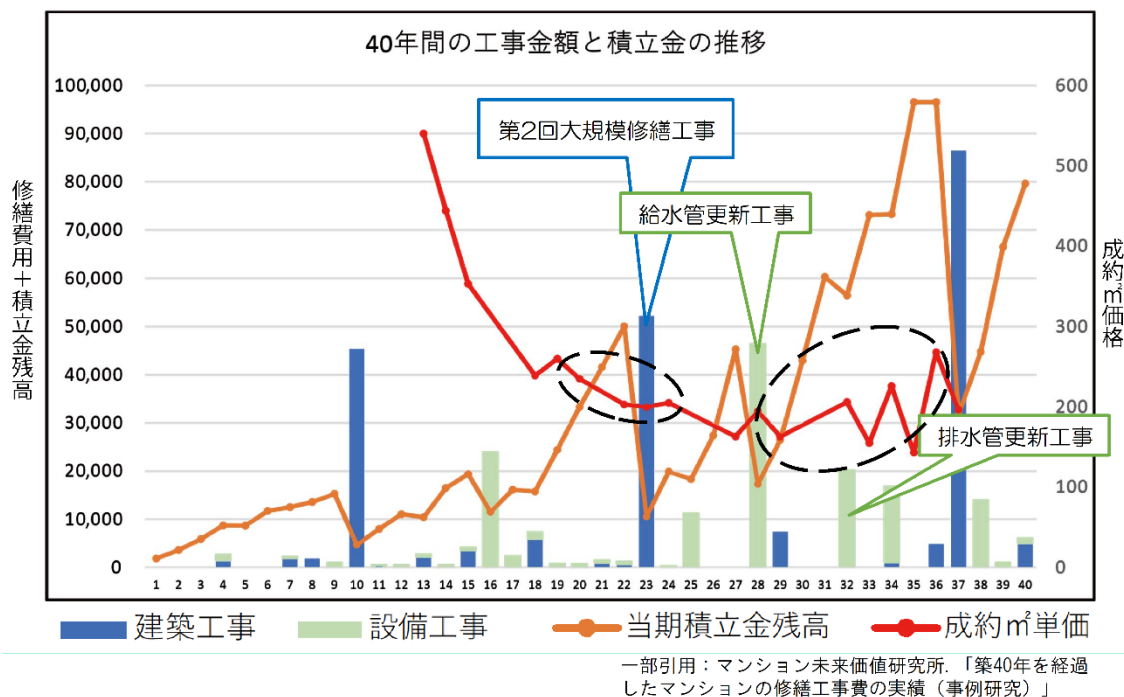
Q3. 周辺環境について、地価に影響を与えていそうな変化はありましたか。ある場合、時期も併せて教えてください。（線路が地下に移設された、大型ショッピングモールができた等）

特にない。

Q4. その他、マンション特有のエピソードがあれば教えてください。

当マンションは高齢化が特に進んでいる。居住者の意識も古い傾向があり、契約外にあたる事項への対応を求めることがある為、是正をはかっているところである。一方で、管理組合運営に関しては自主的な意識が強く、管理会社からの提案を受け入れて頂くことは難しい面がある。

F マンションのヒアリングシート



Q1. 過去に大規模修繕工事等で外壁塗装色の変更があれば、時期も合わせてエピソードを教えてください。（外壁の色のパターンを工夫したなどがあれば、資産価値にプラスの影響が考えられるためです。）

特にない。

Q2. 今後取り組もうとしている改良改善工事等のエピソードがあれば時期も併せて教えてください。

特にない。

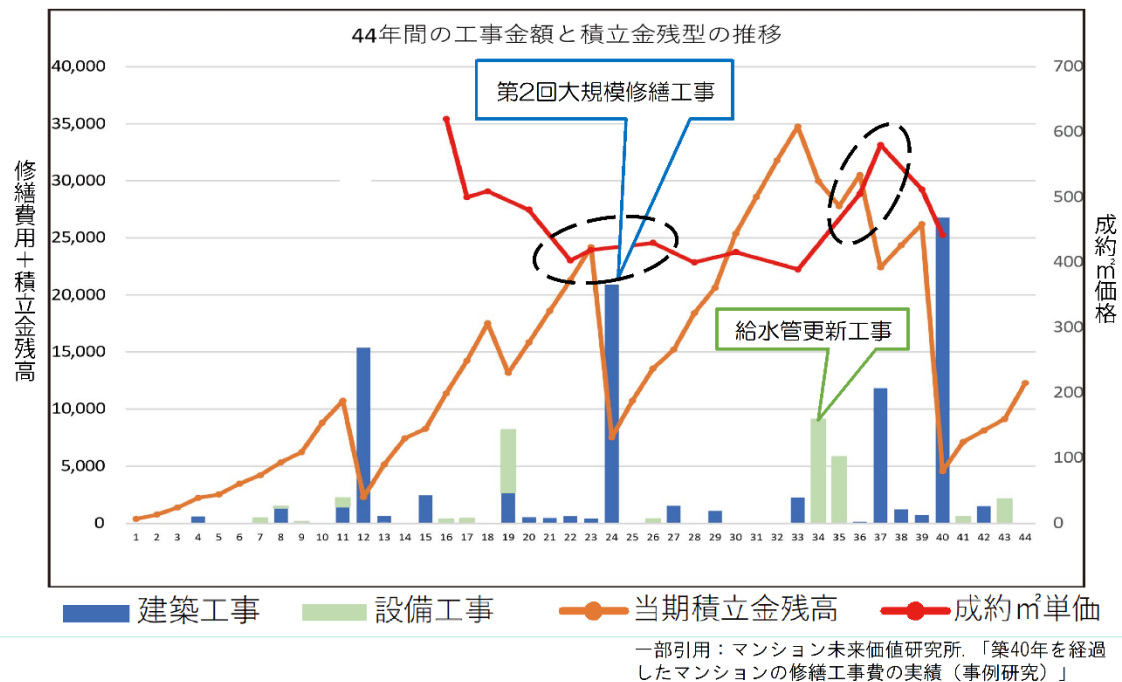
Q3. 周辺環境について、地価に影響を与えていそうな変化はありましたか。ある場合、時期も併せて教えてください。（線路が地下に移設された、大型ショッピングモールができた等）

特にない。

Q4. その他、マンション特有のエピソードがあれば教えてください。

収益事業で一定程度（●●万円）の収入がある為、修繕積立金は比較的潤沢である。

G マンションのヒアリングシート



Q1. 過去に大規模修繕工事等で外壁塗装色の変更があれば、時期も合わせてエピソードを教えてください。（外壁の色のパターンを工夫したなどがあれば、資産価値にプラスの影響が考えられるためです。）

前回の大規模修繕工事の際には、外壁は現状通りであり、施工当時に近似色で塗装し、変更なし。なお、2 回目の大規模修繕工事の際の鉄部塗装において、色を変更したことでトラブルとなり、再塗装があったとも聞いている。

Q2. 今後取り組もうとしている改良改善工事等のエピソードがあれば時期も併せて教えてください。

特になし。

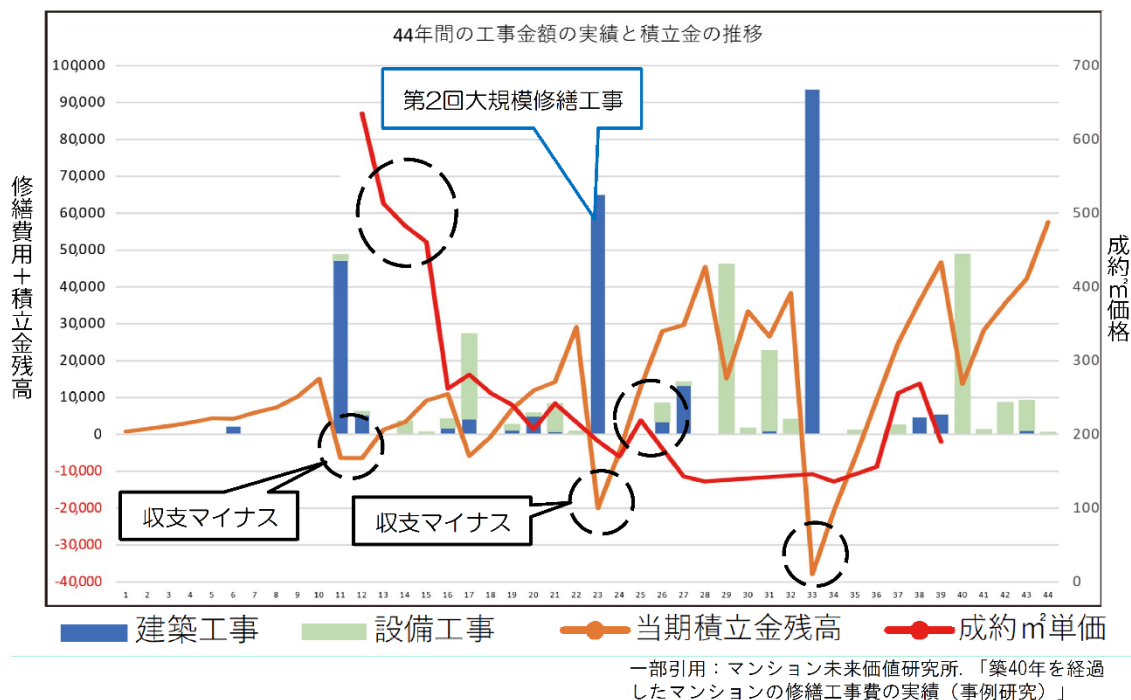
Q3. 周辺環境について、地価に影響を与えていそうな変化はありましたか。ある場合、時期も併せて教えてください。（線路が地下に移設された、大型ショッピングモールができた等）

最寄り駅に、一年ほど前に新たな施設が出来ており、賑やかになった印象を受けている。当該施設は、カフェやペット施設もあり、公園としての整備もあり、多くの人が来場している。

Q4. その他、マンション特有のエピソードがあれば教えてください。

このマンションは特例直結方式を採用しているため給水ポンプが無い。なお、水道本管の圧力が高いため、増圧直結ポンプが停止していても中層階まで給水が可能である。

H マンションのヒアリングシート



Q1. 各大規模修繕工事の際に、収支のマイナス（資金ショート）が見受けられます。（前ページの図をご参照ください）また、資産価値（成約㎡価格）の下降も大きい傾向が見られます。このマンションの理事会の修繕に対する考え方、積立金を改定しない理由等エピソードがあれば教えてください。

資産価値を下げないように必要な修繕は行うという考えである。積立金は、相当な年数（〇〇年～〇〇年）で改定されていないが、現状では高齢化が進み、積立金の値上げは難しい。しかし、その間の理事会の考えは判然としない。今年度で大規模修繕工事の実施が予定されているが、今回も借入れを行う予定である。工事費用は2回目より相当に高くなった。前回の大規模修繕工事でも借入れを行っており、積立金の値上げではなく、借入れで賄う意識が強い。当社としても、当マンションはそういう意識であると理解している。

Q2. 過去に大規模修繕工事等で外壁塗装色の変更があれば、時期も合わせてエピソードを教えてください。（外壁の色のパターンを工夫したなどがあれば、資産価値にプラスの影響が考えられるためです。）

詳細は把握していないが、恐らく、外壁塗装色の変更等はないと思う。

Q3. 今後取り組もうとしている改良改善工事等のエピソードがあれば時期も併せて教えてください。

平置き駐車場のアスファルト舗装の劣化が進んでおり、改善工事提案の準備を進め、2023年中の総会上程を考えている。

Q4. 周辺環境について、地価に影響を与えていそうな変化はありましたか。ある場合、時期も併せて教えてください。(線路が地下に移設された、大型ショッピングモールができた等)

周辺環境の変化としては、最寄りの私鉄の高架化・立体化工事が実施中であり、2 年ほどで完成予定である。(以下、詳細の記載があるが省略)

Q5. その他、マンション特有のエピソードがあれば教えてください。

独居高齢者が増えている。先日も当マンションで孤立死が生じた。今後、管理組合として、近所同士での見守りなど、お互いに助け合うための取り組みについて、理事会で検討されていくと思う。

第3章 結論

第一章では、中古分譲マンションの一生における不動産価格の変動を分析するために、建替え実績のあるマンション及び既往研究（菅野論文）による価格上昇物件例を取り上げ、不動産価格に影響する因子に管理体制や修繕が含まれる可能性を示唆した。第二章では、研究対象である築40年以上のマンションを8つ取り上げ、時系列で不動産価格と修繕及び積立金等を分析し、修繕や積立金が価格に与える影響について推察した。また、大規模修繕工事のスパンでマンションの一生を分析すると、模式図で示したように、大規模修繕工事毎に借入を実施するマンションと適正な積立金のもと修繕工事を実施しているマンションとでは、価格の変動傾向が異なることが可能性として挙げられた。特に、第三回目大規模修繕工事後には、価格の開きが顕著に見受けられた。つまり、マンションを長い目で見たときに、適正な積立金が設定され、計画通りに適切な修繕が実施されているマンションは、中古市場において、第三回目大規模修繕工事以降の時期において、相対的に価値が高まることが明らかになった。

第4章 今後の展望

本研究では、築40年以上のマンションを事例に取り上げ、適切な修繕や管理が今後の価格に影響を与えることを推測できたが、実際に価格に影響を与える工事等は明らかにできなかった。そこで、今後は、修繕工事をデータとして扱い、多変量解析によって関係性を明らかにすることが必要である。

第5章 補足

本研究において、不動産を売買するにあたって、購入者は、購入時点でどのくらいの情報を入手しているのか等について、指摘が挙がっていたため、補足資料として、付録に示している。

参考論文

- 1) 菅野優樹：分譲マンションの管理体制が中古取引の価格構造に与える影響に関する研究—不動産データの回帰分析に基づいて—, 2021.
- 2) マンションみらい価値研究所：築40年を経過したマンションの修繕工事費の実績, 2021.
- 3) 花里俊廣, 大谷由紀子, 佐々木誠：建築年の異なるマンション住戸の中古価格の評価方法, 2013.
- 4) 大木祐悟：再生を考えているマンションの流通価格にかかる問題, 2016.
- 5) 藤木亮介：マンションにおける超長期修繕計画を活用した修繕費支出の高額化予測, 2021.
- 6) 牧奈歩, 加藤研, 佐々木誠, 大谷由紀子, 宗方淳, 花里俊廣：マンション修繕等の経験と老朽化や耐震性の認識が建替え意向に与える影響, 2017.
- 7) 菊池浩史, 瀬田史彦：管理水準が高く資産価値を維持する中古マンションの情報開示に関する研究～管理と流通の連関に向けて～, 2011.

資料 1

管理情報はいつ買主に伝えられているか。

大和ライフネクスト
マンションみらい価値研究所

中古売買価格と管理情報の相関関係の有無を論じるために必要なのは、事前に管理情報は買主に伝えられているかという点である。

◆管理会社による管理情報の発行方法

一般的な売買の場合、管理に関する情報は、仲介会社から管理会社に対して「重要事項調査報告書発行申請」がなされ、管理会社は仲介会社に対して「重要事項調査報告書」を発行する。

10 年ほど前はファックスで申請を受け付け、同様にファックスで送信するか、郵送または仲介会社が管理会社まで書類を取りに行くというような形態が主流であったが、現在では管理会社のほとんどが、ホームページ上で申請を受け付け、数日以内に電子発行している。

価格は各社によってばらつきがあるが、おおむね 1 件あたり、1 万円から 2 万円程度である。

(参考) 大和ライフネクスト 重要事項調査報告書発行受付画面

<https://www.daiwalifenext.co.jp/request/>

重要事項調査依頼入力フォーム

当社は、宅地建物取引業法第 35 条第 1 項第 6 号、同法施行規則第 16 条の 2、及び昭和 63 年 1 月 21 日建設省令第 89 号により、下記マンションの重要事項について、必要経費を弁えて貴社に調査を依頼いたします。

調査依頼年月日
2023年01月26日

調査対象

名称 **必須**

物件検索

所在地 (住所) **必須**

郵便番号

都道府県

市区町村・番地

区分所有者

棟名 ※建設標準と場合

生戸番号 **必須**

氏名 **必須**

※所有者が共有名義の場合は、共有の方々のお名前を記入ください。
※所有者が法人の場合は、株式会社・有限会社等略称を正しくご入力ください。

依頼者情報

住所

郵便番号 **必須**

市(区) 1234567

都道府県・市区町村・番地 **必須**

貴社名 **必須**

免許番号 **必須**

☐ 国土交通大臣 () 第 () 号

☐ 知事 () 第 () 号

☐ 設計事務所

☐ 宅建業者でない区分所有者 (個人のお客様)

仲介会社は媒介契約を取得すると、販売広告の作成のために、物件概要や図面、管理状況などを調査する。売買にかかる広告に必要な管理情報は少なく、管理費等の金額、管理形態程度にとどまる。そのため、売主に確認すれば必要な情報は入手できる。

売買契約の予定が決まり、契約日が設定されると、売主側、買主側の仲介会社が同一の場合（以下「両手」という）はもちろん当該仲介会社が、売主側、買主側の仲介会社が異なる場合（以下「片手」という）は売主側の仲介会社が重要事項説明書を作成するのが慣習である。

宅地建物取引業法に基づき、不動産売買における重要事項説明は、「事前に」行うものとされていたが、その実際の時期は、一部を除き、売買契約直前である。直前であっても「事前に」には変わらない。例えば、〇月〇日 10 時から重要事項説明、同日 11 時から売買契約手続き、といったように連続した時間で行われている。この状況では、管理会社から発行された重要事項調査報告書が「事前に」提示されたとしても、買主はその内容について検討する時間的余裕はない。管理会社が情報提供したとしても、その情報は買主の検討材料にはなり得ていないことになる。

以上から、重要事項調査報告書は売買契約の予定が決まった場合に売主側仲介会社から売買契約の直前に申請があると考えられ、マンションを購入する際の検討材料にはなり得ていないのではないかと指摘もある。

しかし、最近では一部の仲介会社において、媒介契約を取得した段階で重要事項調査報告書を取得するケースが増加している。こうしたケースでは仲介会社はすでに営業段階で詳細な管理情報を取得していることになる。

◆媒介契約締結時の重要事項調査報告書発行依頼

では、実際にどのくらいのマンションが媒介契約締結時に詳細情報を入手しているのか。詳細情報を入手しているケースは、管理会社に対して同じ住戸に複数回発行の依頼をしている数と近いことが推測される。そこで当社における重要事項発行依頼件数を調査した（図 1 参照）。

なお、本調査は、重要事項調査報告書の発行数、専有部分数の調査であり、実際の不動産売買の成約件数、登記移転件数とは異なる。その差異は、媒介契約を締結したが売却するのをやめた、自ら買主を見つけた等の理由が考えられる。

重要事項調査報告書の発行数は 2022 年 1 月 1 日から 2022 年 12 月 31 日までの 1 年間に 12,813 件、発行専有部分数は 8,644 件である。この差である 4,169 件が 2 度発行している専有部分数と推測される。

さらに、不動産仲介会社とやりとりの多い当社の重要事項調査報告書発行の担当者にヒアリングを行った。担当者によれば、「仲介会社のうち、大手の場合、媒介取得時と契約締結時の 2 回取得している場合が多い。ただし、媒介取得してからすぐに売買契約を締結する場合（おおむね 3 か月以内）は、媒介取得時の重要事項調査報告書の依頼はなく、電話にやる問い合わせで終了していることもある。早期契約締結の場合は、再発行まではせずに契約しているのではないか。」とのことであった。

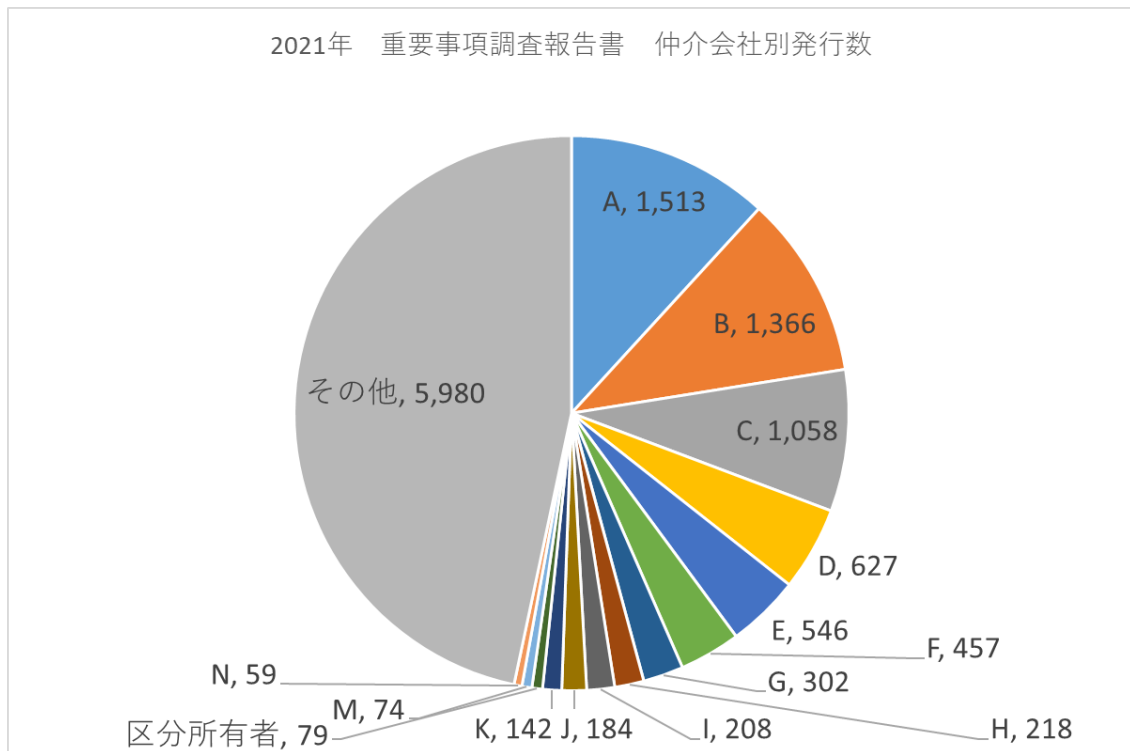


図 1

※「区分所有者」とは区分所有者自らが重要事項調査報告書の発行を申請してきた件数である。自己取引や相続発生時の親族による買取再販などが考えられる。

図 1 では、仲介会社名を A 社から J 社と表記しているが、おおむね各所で公開されている不動産仲介会社の取扱件数ランキング等のデータと同様の社名が並んでいる。つまり A 社から J 社は大手仲介会社である。

当社のケースでみると、A 社から J 社の発行数の合計は 6,479 件であり、すべてが 2 度発行されていると仮定すると発行専有部分数は $6,479 \text{ 件} / 2 = 3,239.5 \text{ 件}$ となる。前述の通り、早期に契約がなされ 2 度の発行に至らない場合もあることから、2 度取得されている件数の最小値は、おおむね 3,200 件程度になると推測できる。

この 3,200 件から重複して発行している最大値 4,169 件までの間が、媒介取得時に仲介会社が重要事項調査報告書を取得している数といえよう。

つまり、媒介契約を締結した 8,644 件に対して、最小でも 3,200 件 (37.0%)、最大でも 4,169 件 (48.2%) の中古マンションは事前に仲介会社は管理に関する詳細な情報を取得しており、買主にその情報を提供できる状態にあるといえる。

◆取引態様による情報量の差

それでは、媒介契約全体の 37.0%～48.2%に及ぶマンションは事前に仲介会社が情報を取得しているが、この情報は買主に届いているのだろうか。

仲介会社などのヒアリングを通じて、情報が買主に届くのは、媒介契約を取得した仲介会社が購入検討者に対して営業をしている場合、つまり「両手」の場合に限られているこ

とが分かった。

媒介契約を取得していない仲介会社が購入検討客に営業する場合、つまり、「片手」の買主側の仲介会社は売主の氏名すら知り得ない。売主に直接アプローチすることは不動産仲介業ではルール違反となる。内覧の際は、空室の場合は購入検討客と買主側仲介会社のみが多いが、売主が居住中の場合は、買主側仲介会社と売主が直接話をしたりしないように売主側仲介会社が立会うことになる。

購入検討客は何件も内覧をし、その中から購入物件を決めていく。買主側の仲介会社は、内覧するマンションの全部の重要事項調査報告書を取得したりはしない。1件1万円～2万円の経費をかけて管理情報を調査し、それが何件もあるようでは経費がかかりすぎるのである。

つまり、売主側と買主側の仲介会社が異なる場合は、事前に十分な管理情報の提供は行われていないと考えられる。

こうした仲介会社の営業場面を反映すると、買主に対して詳細な管理情報が提供されるのはさらに減ることになる。当社受託管理マンションの両手、片手の内訳は調査のしようもないが、半数であると仮定すると、37.0%/2 (18.5%)～48.2% (24.1%) 程度になると考えられる。ただし、ほとんどの仲介会社が媒介契約締結時は両手取引を目指して活動していることから、若干多いことも期待できる。

◆重要事項調査報告書では提供されない管理情報

重要事項調査報告書にはすべての管理情報が網羅されているわけではない。提供されていない情報として代表的なものは下記の2点である。

① 総会議案書、議事録

総会議案書、議事録は売主から買主に引き継いでいただくか、管理規約に基づき利害関係人として管理組合に閲覧申請をしていただくことを原則としている。その写しの発行はしていない。

② 管理委託契約書

マンション標準管理委託契約書に仲介会社に提供する情報の例が記載されている。ここでも管理委託契約書は例示されていない。管理会社の中には、重要事項調査報告書とともに発行している管理会社はまれで、ほとんどの会社は発行していない。

なお、買取再販の場合は、仲介会社が自ら売主となる。前の売主が管理に関する書類を保管していれば、重要事項調査報告書よりさらに詳細な情報を入手できる立場にある。

管理委託契約書がなければ、管理組合が発注している清掃業務の範囲や仕様について買主が知ることはできない。本研究の結果である「清掃業務費用」が売買価格に影響しているのは、清掃価格そのものを見たわけではなく、内覧の際に共用部分をみて「きれいだ」と感じたことによるものであることの傍証であるとも考えられる。

◆まとめ

以上から全体の18%から24%のマンションで販売時に仲介会社が詳細な管理情報を取得し、買主に情報提供できる状態にあるといえる。

しかし、仲介会社の営業担当者がそれを買主に説明できるのか、というとさらに厳しい

数字になることが予想される。それでも、当初予想していたように、買主は全く管理情報に触れる機会がないのではないかと、いう想定よりは高い割合であることが分かった。

これまで、18%から 24%の情報提供にとどまっていた管理情報ではあるが、今後は、「マンション管理契約認定制度を取得しているマンションです。」という一言で、「管理状態がよい」ということを表現できるのは仲介会社にとっても好都合なのではないだろうか。

◆（参考）仲介会社ヒアリング

日時 2023 年 1 月 11 日（水）14 時から 14 時 30 分 元大手仲介会社（A 社）社員

質問）中古マンションの売買時のトラブルが減っているが、A 社ではどうであったか。

回答）A 社では、媒介契約時と契約締結時の 2 回に渡り、重要事項調査報告書を取得するルールとなっていた。但し、媒介から非常に短い期間で契約が決まった場合には、その必要はないルールであった。なお、両手契約や売主側契約の場合であり、買主側の片手契約であれば、重説書を取る必要はないルールとなっていた。

質問）なるほど、そうしたことで物件を理解しているので、ペットの飼育可否や駐車場の空き状況などについて、以前よくあった中古売買に伴うトラブルは大手仲介会社ではほとんどなくなっているのだろうか。

回答）そうだと思う。A 社では、顧客の求めるマンションを探るためのヒアリングシートをまず作成する。ペットの可否や駐車場やバイク置場の利用希望の有無、沿線、価格などの詳細の聞き取りをする。物件を紹介する際には、その要望に沿っているかの確認は必ず行う。

質問）認定制度や評価制度の項目のような管理状況については、営業担当者から説明はするか。

回答）一般的な営業トークではないだろうが、優秀な営業マンであれば、触れることになるだろう。ただし、顧客は大型バイクの駐車を希望するなど多様な要望に応えることに目が向くことが多いと思う。なお、顧客から管理状況について、例えば改修工事の状況や未収金などについて質問があることは少なく、感覚的には 10%以下であると思う。

質問）優秀な営業マンと普通の営業マンで違うところをあげるとしたらどういうことがあるか。

回答）例えば、駐車場の契約を希望する買主がいるとする。通常の営業マンであれば、駐車場の空きがあり、それが契約までに埋まらないでいてほしい、ということだけを考える。優秀な営業マンであれば、駐車場の空きが多いマンションは、管理組合収支上の懸念があるかも知れないと考えるだろう。とはいえ、通常の営業マンでも、管理会社が大手かそれ以外かは気にすると思う。収支状況などがあまりよくないマンションが一定数あるからである。

以上