

# 既存マンションの流通におけるストック価値の影響に関する考察 －管理の質の評価と市場価格の関係について－

A study of influence for stock value in circulation of existing condominium.

-About the relation between the evaluation of the management situation and the housing market.

大島 祥子 Oshima Sachiko

京都では、京都マンション管理評価機構によりマンションの管理を第三者が評価し、発信する試みが始められている。これは、既存マンションの市場活性化を目指すとともに、ストックを長期間使用するための維持管理、それを実施するコミュニティの努力の可視化を進めるものでもある。本研究では、本管理評価の取組の妥当性を検証するとともに、既存住宅市場への管理の質の影響を考察することを目的に実施した。

考察により、現状では管理情報が十分に発信されておらず、既存住宅市場において積極的な活用がされていないことから、価格を大きく左右するほどの影響は認められないが、ケーススタディにおいて優れた管理を行うマンションではマンションの管理の質を理解する仲介事業者の情報の非対称性を緩和する動きにより、わずかではあるが取引価格に管理の質が影響を与えていることが認められた。このことから、流通においてストック価値の影響に対する影響は存在することが認められた。

In Kyoto, the attempt for the third party to evaluate the management of the condominium is started. This approach aims at the market activation of an existing condominium, and maintains to use the stock for a long term, and makes it visible of the effort of the community.

In this study, it was confirmed that the influence of the stock value existed in distribution.

## 第1章 序章

### 1-1. 研究の背景

建設及び不動産事業はスクラップ・アンド・ビルドからストック活用型へのシフトが迫られている。これは、資源浪費の見直しと環境負荷の軽減を目的とするとともに、建物を長期に使用することで、地域の住文化を緩やかに後世に継承する効果も期待される。

現在では「長期優良住宅建築等計画」が整備されることで、今後建設される住宅は建物の劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性、および良好な景観の形成に配慮した居住環境形成が問われることとなっており<sup>\*1</sup>、また改修履歴等の各種資料の作成と保管が求められるようになった。

一方、既存住宅の性能に関する評価や流通市場の整備は未だ十分とはいえない。日本の住宅総数5,760万戸のうち約14%にあたる798万戸が空家とされており<sup>\*2</sup>、既存住宅が余り始めている今、フローにより住ニーズを満たすのではなく、今ある

住宅を安全で快適な居住空間へと更新していくことが求められているといえる。

国土交通省は2007年に住宅履歴情報整備検討委員会を設置し、住宅履歴情報の蓄積・活用の指針をまとめている。ここでは履歴情報を整備することで住宅市場における売り手と買い手の情報の非対称性を緩和し、履歴情報を備えた住宅が市場で積極的に評価され、既存住宅の市場が拡大・成熟していくことを期待している。さらに住宅の資産価値が向上していくことで、結果として既存住宅を住み継ぎ、住宅が長寿化することを期待している<sup>\*3</sup>。つまり、売り手側から住まいに関する情報を積極的に発信することで、住宅を選ぶ側が選びやすい条件を整備していくことが重要としている。

本研究の対象である分譲マンション<sup>\*4</sup>は、全国のストック戸数は約562万戸（2009年末、国土交通白書）に達し、既に主要な居住形態となっている。しかしながらマンションの供給方法や維持管理、市場での評価、流通、修繕、建替え等に関して、ストック社会への軟着陸のためには依然とし

\*1 長期優良住宅の普及の促進に関する法律第6条第1項第3号に「建築をしようとする住宅が良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること」と定められている。

\*2 2008年度住宅土地統計調査による。

\*3 野城智也他編著「住宅にも履歴書の時代」,大成出版社,2009年

\*4 鉄筋コンクリートもしくは鉄骨鉄筋コンクリート造の集合住宅で、区分所有（区分所有法による）された住宅を指す。

て多くの課題を抱えているといえる。

「マンションは管理を買え」といわれながらも、管理組合の運営の実態や共用部分の管理の質や状態に関する情報を知る手段は限られている。つまり、ストック活用において重要な要件であるマネジメント<sup>\*5</sup>に関する情報が市場で開示されておらず、社会の要請、住まいを選ぶ人、そしてマンションの管理組合の間でミスマッチが生じているといえる。

京都ではマンションに関わる研究者や各種専門家、事業者等で構成する「マンション総合研究会」（2003年発足）が2006年4月に「京都マンションデータバンク<sup>\*6</sup>（以下「DB」とする）」を稼働させ、インターネットでマンションの建物に関する情報や管理情報等を発信している。これは、既存マンション購入を検討している消費者が各マンションの管理情報を基に物件の比較検討を可能にするともに、マンション管理組合及び居住者にとっては情報が発信されることでマンションの市場性を高める機会となることを目指している。

2008年度はこの次の局面として管理に関する情報をよりわかりやすく発信し、既存マンションの流通市場において管理の質に関する情報を積極的に活用する基盤づくりを目的に「京都マンション管理評価検討委員会」を発足し、管理の評価方法、内容、組織（京都マンション管理評価機構）を検討し、第三者による管理評価・発信の体制を整えた（「200年住まい・まちづくり担い手事業」採択）。

2009年度は上記手法によるマンションの管理評価事業を行い、ホームページを通じて発信<sup>\*7</sup>、流通市場においてこれらの情報を活用する仕組みを構築した（「平成21年度長期優良住宅先導的モデル事業」採択）。

## 1-2. 研究の目的と手法

著者は「京都マンション管理評価検討委員会」及び「京都マンション管理評価機構」の事務局をつとめており、分譲マンションの管理を第三者として評価・発信する取り組みを実務サイドで支え、

仕組みづくりに参加している。本研究は、京都マンション管理評価機構がめざしている、優れた管理を行うマンションの市場価値は高い（高くなる）と評価される既存住宅市場づくりの活動を検証することを目的に実施する。

本研究の目的は大きく3つである。一つ目は、京都マンション管理評価機構が実施する評価事業の妥当性を検証すること、二つ目は優れた管理を行うマンションの現在における市場の評価を検証すること、最後は管理の質を既存住宅市場につなげるための考察を行うことである。

二つ目の目的である管理評価の結果と市場との関係を検証する手法は、管理評価により良好と評価されたマンションとその近傍の近似条件のマンションの取引価格データをヘッドニックアプローチを用いて分析し、マンションの管理の質と市場価格との関係を明らかにする。三つ目の目的については、管理評価情報の作成、発信する意義と効果について検証するために、関係者へのヒアリング調査を実施する。

## 1-3. 既往研究

マンションの管理を評価する行為については、現段階において第三者により実施、公表されている取組は見あたらない。このため管理評価事業を対象とした研究についても同様に見あたらない。本研究は全国に先駆けて取り組みが始められた京都マンション管理評価機構の活動と平行しながら進めるものであり、本事業の効果の検証を行うという視点から検討するものである。

なお、関連する既往研究は以下の通りである。

### ① マンションの管理に関する研究

マンション管理については、齊藤<sup>\*8</sup>がマンション管理の重要性とマンションは地域公共財としての観点から管理情報の開示の必要性を指摘している。管理組合の実態調査については、萩原<sup>\*9</sup>らが高経年マンションの管理組合運営に関する調査の実績があり、管理組合運営の意思決定等に関する課題が指摘されている。高経年マンションの取引

\*5 本論では、マネジメントとは建物の維持管理や修繕、その他価値向上に向けた取組及びその実施主体の合意形成や体制を整備することをさす。

\*6 <http://www.mansiondb.jp/>

\*7 京都マンション管理評価機構 <http://www.m-kanrihouka.jp/>

\*8 齊藤広子『入門マンション管理』大成出版社、2001年

\*9 萩原美智子、一棟広子他「マンション所有者の資産価値及び管理に関する意識」日本建築学会大会学術梗概集、2006年

価格変動と維持管理に関する研究については上野ら<sup>\*10</sup>が実態調査及び問題解決に対処するケーススタディを行い、維持管理と都市計画による集合住宅管理の重要性を指摘している。管理組合活動の課題については、一棟ら<sup>\*11</sup>が継続的な研究を行っており、管理組合活動にマンションごとの格差が生じていることから管理組合活動のノウハウの共有と継承の必要性を指摘している。松本<sup>\*12</sup>は、分譲マンションにおける供給、管理の特性を踏まえた上で起こりうる課題を指摘し、専門家の役割と行政による支援の必要性を指摘している。

2001年に施行された「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」を受けて展開される行政施策に関する区分所有者の意識調査については梶浦ら<sup>\*13</sup>が行っており、ハード面のみならず維持管理や生活管理に関わる事項のニーズが高いことを指摘している。

マンション所有者の資産価値や管理に関する意識調査については、萩原らがアンケート調査を実施しており、関西における高経年マンションでは定住志向が高く、安心居住の推進と資産価値維持を担保できるような管理システムと専門家の支援の必要性を指摘している。

## ② マンション管理と不動産市場に関する研究

ヘドニックアプローチによる分析は不動産市場ではよく用いられている手法であり、道路投資等の公共財の便益評価や都市計画における影響評価等、非市場財の評価について、多くの研究がなされている。清水<sup>\*14</sup>は東京都区部の既存マンションのヘドニック価格関数を推定し、居住環境が居住用マンションに与える影響を紹介している。その結果、棟数密度・市街地建ぺい率は建て込み度合いを示すもので、密集するほどに集積の利益以上に外部不経済が発生し、価格に負の効果が働いていると指摘している。その重回帰分析では、主要説明変数（築後年数、専有面積、最寄り駅までの距離、都心までの距離、総戸数、バルコニー面積、1階ダミー、沿線ダミー、地域ダミー、季節ダミー）、居住環境に係る説明変数（棟数密度、人口密度、平均建物階数、市街地建ぺい率）を価格

形成要因を説明変数として採用している。

また、長野・頼ら<sup>\*15</sup>は、ヘドニック分析を用いて既存マンションの取引価格に影響を及ぼす要素とその度合いを定量的に行い、その結果、住宅の質的要素が分譲時に比較して、ほとんど反映されていないという報告をしており、既存マンションの情報収集が困難で買い手が住宅の質的要素の評価はできないと指摘している。ここではヘドニック分析の説明変数に「管理状況」をダミー変数として採用しているが、有効な説明要因として捉えられておらず、除外されている。

## ③ 取組の評価に関する研究

取組の評価に関しては多岐にわたって実施されている。建築に関するものとしては、「建築物の総合環境評価手法」であるCASBEEに蓄積されている。小島ら<sup>\*16</sup>は、CASBEEに関する一連の研究において、建築物の総合環境評価において維持管理の評価手法を追加する提案をしている。

## 1-4. 本研究の意義

### ① 前例のない事業に付随する研究

第三者がマンションの管理を評価し、これを発信する取組は全国でも例が認められないことから、これまでに前例のない実務と連携した研究である。

### ② 良好な管理を行うマンションのストック価値の考察

現状において、マンションの管理の質がどの程度価格に影響を及ぼしているかを分析することで、良好な管理を行うマンションのストックとしての価値がどの程度認められているかを考察することができる。

### ③ 情報の非対称性緩和に向けた考察

管理情報の発信・活用により、既存マンションの流通における情報の非対称性をどの程度緩和することが可能となるのかを検討するための基礎的な考察である。

## 1-5. 研究の前提条件

本研究は、「京都マンション管理評価機構」が実

\*10 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」日本建築学会大会学術梗概集、1998年

\*11 一棟広子、萩原美智子他「分譲マンションの管理組合活動の課題」大阪樟蔭女子大学論集第45号、2008年

\*12 松本恭治「マンション管理のソフトとハード」建築雑誌、1996年3月号

\*13 梶浦恒夫、金貞仁他「分譲マンション管理における行政施策の位置づけについて」日本建築学会大会学術梗概集、2003年

\*14 清水千弘「不動産市場分析」リクルート社、2004年

\*15 長野幸司、頼あゆみ「住宅の資産価値に関する研究」国道交通政策研究、2006年

\*16 小島博、坊垣和明他「建築物の総合環境評価手法CASBEEに関する研究」日本建築学会大会学術梗概集、2008年

施する優れた管理を行うマンションを対象に、管理の評価内容と市場価格との関係を調べることを目的にしている。経済分析には統計学的な分析手法を用いて行うことが妥当であるが、今回は京都市内という限られた地域レベルで行う実験的な試みに付随する研究であり、サンプル数の少なさ、地域的な偏りが生じるため統計学的な分析は困難である。

加えて、管理評価の結果と市場価格との相関は管理情報の活用が既存住宅市場に浸透していくことと平行して関係が強くなると想定できる。このため同様な研究を継続していくことが必要である。本研究は相関を考察するための研究として着手したものである。

#### **1-6. 研究の課題**

本研究では、以下の3つの課題を設定する。

##### **① マンション管理評価の内容の妥当性について**

マンションの管理を評価する内容と手法として妥当かどうかを検証する。判断については、客観的な評価であるかという視点と、その評価の手続き、公正に関する考察を行う（第2章）。

##### **② 管理評価が良好と評価された物件の市場性に関する考察**

優良管理評価において優れた評価となったマンションを対象に、近傍近似条件のマンションとの取引価格の比較を行う。これらの調査から、優れた管理が市場の価格形成に与える影響を考察する（第3章）。

##### **③ マンション管理の質をストック価値につなげるための方策に関する考察**

京都マンション管理評価機構の関係者、及び組織には所属しない現段階の受益想定者を対象にヒアリング調査を実施し、第2章及び第3章で考察した内容を踏まえ、管理の質をストック価値につなげるための考察を行う（第4章）。

## 第2章 マンション管理評価の実施方法と内容の妥当性について

### 2-1. はじめに

本章では京都マンション管理評価機構が実施する管理評価事業の内容の妥当性について検証する。

### 2-2. マンション管理評価事業の実施の背景

京都マンション管理評価機構は、2003年に発足した任意団体「マンション総合研究会」を母体としている。マンション総合研究会は、京都市内でマンションの流通に携わる不動産事業者、マンション管理組合、研究者、マンション管理士等の専門家を中心に構成しており、マンション管理の重要性を認識し、流通の段階でこれらの情報が加味されることで管理の質の向上に寄与することが期待できるとして、マンションの管理情報を整理・発信するDBを運営している。DBは、「マンション流通協会」<sup>\*17</sup>から提供を受けた、流通上で入手した管理規約及び重要事項報告書をもとに作成し、ホームページで発信している。現在までに京滋の1,954件（2010年10月現在）の情報を発信し、情報がより多く集められたものはモデルマンション（約200件）として詳細な情報を発信している（図2-1、2）。

しかしながら、これらの客観的情報を一覧にして発信するだけでは、消費者がその管理の質を判断することが困難であったことから、積極的な活用には至らず、また既存マンションの流通の場面で積極的な活用は顕在化しなかった。運用開始から2年間の状況を判断して、これらの情報を第三者がわかりやすい形で評価し、それらを発信する必要性が認識された<sup>\*18</sup>。

そこでマンション

I. 概要	
マンション名(団地名)	
所在地	
敷地内における住棟数	
竣工時期(登記年月日)	
事業主(売主)	
建物概要	
II. 設備等	
設備・施設	駐車場
	駐輪場
	バイク置き場
	広域情報システム
	共聴設備
III. 管理	
管理員	
規約等	管理規約の内容
	細則
用途の制限	
利用の制限	ペットの飼育
	ピアノの使用
	フローリング張替工事
会計	修繕積立金
修繕工事	履歴

図2-1 DB掲載内容

総合研究会では、2008年に「京都マンション管理評価検討委員会」を発足し、管理情報を客観的に評価し、例えば「適正な管理をしているマンション」「防災の備えが十分なマンション」などの情報の翻訳を行い、わかりやすく発信する方法と内容の検討を開始した。

マンションの管理には建物の維持管理からコミュニティ形成など多様な要素があり、管理に関する悉皆的な項目の評価は物理的、時間的、労力的に困難であると考えられ、委員会では「京都のマンションのあるべき姿」のビジョンをまず検討・共有し、このビジョンに近づけるための管理内容を積極的に評価することとして、評価項目が検討・構築された。

### 2-3. 管理評価の内容と方法

マンション管理の評価については、建物を維持する上で必要な管理を評価する「基礎評価」と、管理組合の組織運営、コミュニティ形成等に関する内容を評価する「優良管理評価」の二つの視点

図2-2 DBのホームページ

\*17 京滋の仲介物件を扱う不動産事業者18社で構成する任意団体。2005年発足。

\*18 マンション総合研究会代表理事の谷口浩司の話による。

から評価している（図 2-3）。基礎評価には星を3つ、優良管理評価には星5つをそれぞれ配点し、合計8つ星が最高点となるようにしている。

「基礎評価」は既に公開している DB に掲載されている情報を基に評価することとし、項目は、①管理規約に関する内容、②長期修繕及び大規模工事に関する内容、③積立金会計資料の整理状況、について評価することとしている（表 2-1）。試行的に 56 物件を対象に評価を実施したところ3項目とも星がつくマンションは約4割となっており、「マンション標準管理規約」で提起される管理の基本的な内容及び住宅金融支援機構の「フラット35」で示されている要件を問う内容であることから、建物維持に関する基礎的な評価として妥当な内容であるといえる。

「優良管理評価」は、複数の審査員による実地調査及び管理組合へのヒアリング調査を行い、①自治による管理、②豊かな人材の確保、③災害に備えた管理、④多様な世帯が暮らせる工夫、⑤地域との共存・共栄、の5つの項目28指標で評価をすることとしている（表 2-2）。優良管理評価については、それぞれの項目に対して複数の指標を設定しており、加点方式で評価をすることとしている。

例えば「⑤立地する地域の住民組織との関係」では「住民組織に加入しその役員や委員を担っている」であれば望ましい対応として2点、「住民組織に加入している」であれば標準的な対応として1点、と現状に応じて加点する。各項目ごとに1指標あたりの平均点を出して星を付けるかどうか判断する<sup>\*19</sup>。

優良管理評価については、京都市内で比較的優良な管理を行って

いる9物件を対象に試行評価を行った。各項目ごとに1.12点（全体の平均点）を合格ラインとして星を付ける作業を行ったところ、星1つが1物件、星2つが3物件、星3つが1

表2-1 基礎評価の内容

項目	指標
① 管理規約に関する内容	以下の6項目に適合するか ①対象物件の範囲、共用部分の範囲 ②管理費等 ③修繕積立金の使途範囲 ④修繕積立金の区分経理 ⑤管理組合の業務 ⑥集会の議決事項
② 大規模修繕工事に関する内容	15年経ったごとに大規模な工事(屋上及び壁の改修)をしているか ※15年未満の物件については、無条件で☆を付ける。
③ 積立金残高に関する内容	積立金の資料が整理されているか

物件、星4つが3物件、そして最高点となる星5つが1物件となった。これらの評価は流通事業者及びマンション管理士が日頃感じている感覚的な評価と概ね一致していた<sup>\*20</sup>。以上から、本評価においては各項目の平均点が「1.2点以上」であれば、星を与えることとした。

なお、地域共生という指標は京都独自の指標ともいえる。既存のコミュニティとの軋轢を生んできた経緯があるマンションが、都市の居住の器と

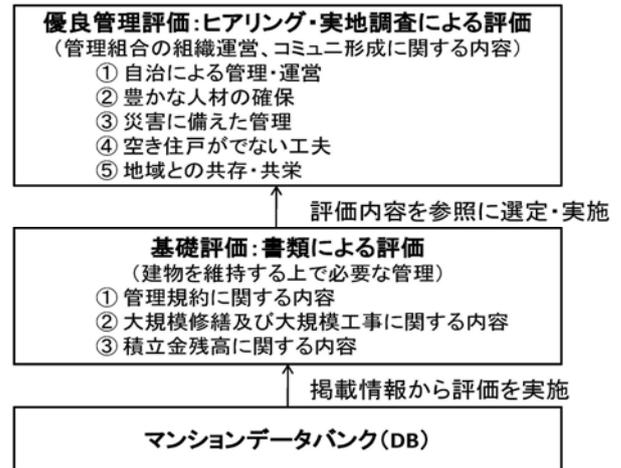


図2-3 管理評価を行う領域と内容

表2-2 優良管理評価の内容(2010年8月現在)

項目	指標
① 自治による管理・運営	総会の出席状況(委任状含む)出欠議決権/総組合員数
	1年以上の管理費等の滞納住戸について
	理事会の民主的な運営と合理的な運営について
	管理委託契約書の実施状況
	理事会の開催回数について
② 豊かな人材の確保	理事会の引き継ぎについて
	文書保存と引継ぎの実施状況
	管理組合役員の後任の育成
	広報誌の発行
	各世代に合わせたイベントの企画・実施
③ 災害に備えた管理	情報提供・開示状況
	日頃からの住民同士の挨拶・交流について
	防災訓練の有無と頻度
	非常時に対する備え
	損害保険の加入状況
④ 空き住戸がない工夫	法定点検の実施と記録の保存について
	最新の消防計画の有無と消防訓練について
	多様な世代が入居したくなるような工夫
	駐輪場、駐車場の利用について
	空住戸の存在について
⑤ 地域との共存・共栄	防犯/事故に対する備え
	エントランスや掲示板、集合郵便受けの状態
	車いすによる外部から住戸までのアプローチ
	立地する地域の住民組織との関係
	近隣の住民や住民組織との緊急時の協力体制

\* 立地する地域の住民組織:町内会、自治連合会、各種団体等  
\* 1)~3)については、マンションで独自の町内会を作っている場合は、学区での住民組織(自治連合会、各種団体等)との関係を回答する

\*19 項目ごとに平均点を出し及第点を判断する手法は、行政の政策評価の手続きを参考に構築されている。

\*20 京都マンション管理評価委員会での協議内容による。

して今後一層機能して行くにはこの視点は欠かせないと判断されたからである。京都は、長い歴史に培われた地域コミュニティによる自治の伝統があり、本取組はこれらコミュニティとマンションが共存するためのマネジメントを前提としている。

## 2-4. 取組の効果について

現在の評価及びその発信状況は、基礎評価については約 300 件の評価を実施し、うち 61 件のデータが揃っている「3つ星マンション」を公開している。優良管理評価は、14 件のヒアリングを実施し、うち管理組合から公開の了解を得た 8 件を公開している（図 2-4）。

本取組は第三者が特定の指標に基づき管理を評価するものであり、現時点において全国的にも例がない取組である。社会資本整備審議会答申「分譲マンションストック 500 万戸時代に対応したマンション政策のあり方について」において、適正な管理の推進及びその市場での評価の必要性を指摘しており、それに応える活動として期待される。

財団法人不動産流通近代化センターでは既存マンションの価格査定マニュアルを作成し、管理内容を価格査定に反映させるための指標を示しており、管理を価格に反映させるための試みはこれまでも実施されているが、京都マンション管理評価機構が行う本評価は不動産としてマンションを見るだけでなく、人が暮らし活動する都市居住の器として捉え、優良管理評価においてその自治の基盤をも評価対象に入れ、その活動をさらに促進



図2-4 京都マンション管理評価機構のホームページ

させて良好なマンションストックを増加させる仕組みを内包させている点が異なっている。活動の当初から市場関係者とともに情報発信の基盤整備を進めたことで、ストック活用時代におけるマンションの管理の質の向上、ひいては長期間マンションを使用するための評価軸づくりに向けた取組として期待される。

ところで、マンションの管理評価を行い、管理の質が積極的に評価されることによる受益者は誰となるのだろうか。冒頭で指摘したとおり、マンション市場とストック社会のミスマッチを緩和することが期待される中、直接的な受益者としては（図 1-5）に示すとおり、管理組合、流通事業者、消費者、そして地域が想定される。さらに管理情報が積極的に市場で活用される基盤が整えられることでより多くの主体にもその受益を広げることができることと期待できる。例えば、管理が適切に実施され、良好なコミュニティが形成されるのは地域コミュニティや行政にとっても好ましいことであろう。また建物の資産価値として積極評価ができれば、担保価値が上昇し消費者、金融機関にとってメリットが生じるであろう。建物管理やコミュニティの運営の状況が可視化できれば、管理会社を含めた管理者の差別化が図れる可能性がある。マンション管理士や建築士においても、インスペクターを始め維持管理及びマネジメントの職能を研鑽する機会が増加する。この他にも多様な主体との関係性が構築できる可能性を持っており、ストック活用時代におけるマンションの長期利用促進に向けた多様な主体のネットワーク化を図ることで、社会ぐるみでのマンションの長期利用を促進する活動となることと期待できる。

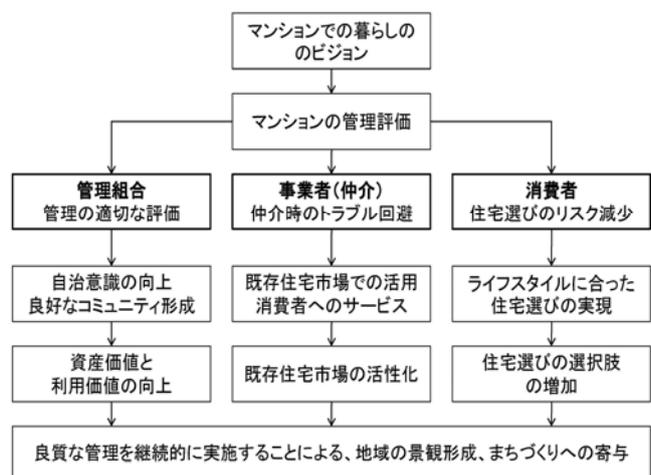


図2-5 管理評価により想定される受益者

良好な管理を行うことは、マンションの既存不適格にかかる課題に対する一つの解法であることが期待できる。集団規定においては、将来的な建替えを前提としていることで生じている懸念を、今あるものを長く使うために「住み継ぐための改善」を重ねることで緩和する側面が認められる。さらに単体規定については建物の性能を向上させるための区分所有者間における合意形成の基盤を整えていく推進力になることが期待される。

## 2-5. 管理評価方法の妥当性について

本取組において妥当性を判断するには、①客観的な評価を行う仕組みが整っていること、②ストック活用に向けた内容をカバーしていること、③評価結果が市場に反映する仕組みが整っていること、の3つの要件を満たすことが必要であると設定し、これらについて順に考察したい。

### ① 客観的な評価を行う仕組み

基礎評価については、DBに掲載している内容、つまり管理規約及び重要事項報告書に記載されている内容から機械的に評価するものであり、調査員の意図が入る余地はない。

優良管理評価については、管理組合へ調査に向かう調査員が目視調査及びヒアリング調査に基づき一時的な評価を行う。その内容は、弁護士、マンション管理士、建築士、研究者等で構成する「評価委員会」に諮問し、そこで確定する手続きを導入している(図2-6)。調査員は研修制度を導入し、必要な資質についても明文化している<sup>\*21</sup>。調査員の認定は評価委員会で行うこととし、調査員の質の担保を図るための仕組みを導入している。

以上から、客観的で公正な評価を行うための仕組みを導入していることが認められる。ただしこれらの仕組みはまだ緒についたところであり、研修内容やアセッサー認定の仕組みは運用の中で適宜見直していくことが必要と思われる。

### ② スtock活用に向けた内容

基礎評価で評価する内容は、①管理規約に関する内容、②長期修繕及び大規模工事に関する内容、③積立金会計資料の整理状況の客観的な状況を判断することとしてい

る。①は住宅金融支援機構の「フラット35」に適合する内容となっており、市場性を持って中古物件を扱う場合の基礎的な要件となっている。②は大規模修繕の実施及びその内容が文書に掲載されているかを判断する。大規模修繕は建物の維持管理をするために管理組合が行う業務であり、これが適切に実施されているかどうかで、管理組合が設置目的通りに機能しているかどうかを判断する。③は会計の資料が整備されているかどうかを判断する。大規模工事の実施前後及び住戸数の規模により残高は異なってくることから、額面については評価の対象とはしていない。建物の維持管理については、更に多くの項目で評価することも可能である。しかし、基礎評価では効率的に評価事業を実施することを最優先し、必要な要素である「管理規約」「事業を実施する体制」「財政」の3つの項目に絞り、スタートを切った。

以上から、基礎評価は「管理規約の整備」「管理組合の事業執行体制」「財政基盤の書類整備」の3つの側面から、安心して暮らせるための環境、つまり建物を長期間にわたって維持するための基盤を評価する妥当な内容であると認められる。

優良管理評価は、管理組合へのヒアリング及び現地調査により行い、管理を実施する主体としての機能、コミュニティ形成の現状に関する評価を行う。評価項目は、①自治による管理、②豊かな人材の確保、③災害に備えた管理、④空住戸がない工夫、⑤地域との共存・共栄、の5つの項目合計28指標を評価することとしている。

集住において必要な組織の機能性を①で問い、それを継続的に行うことができる工夫を②で問い、有事の際の備えについて③、人口減少時代に備えた資産の健全な運用について④で問う内容となっ

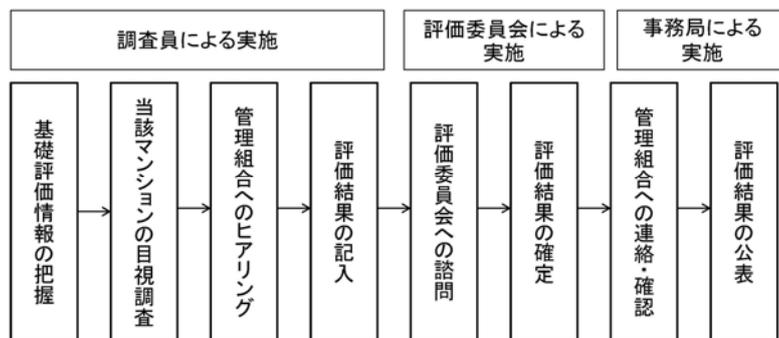


図2-6 優良管理評価の流れ

\*21 評価員に必要な資質として、①コミュニケーション能力、②情報収集力、③エンパワーメント力を明記しており、これらの資質を満たしているかどうかは評価委員会判断することとしている。

ている。いずれも安心して住み続けるためのマネジメントに関する内容となっている。⑤についてはマンションが立地する地域との関係について評価する。京都では長年地域コミュニティとマンション建設及びマンションコミュニティとの軋轢を経験してきた上での一つの解法として「地域とマンションの共存」の必要性が求められる中<sup>\*22</sup>、その共存の内容に関しても評価の対象としている。

ストックを活用していくには、安心して快適に暮らせる住まいであることが不可欠であり、そのために必要な要件として5つの項目を採用している。1項目あたり5から6つの指標で評価するが、これらの指標のみでその項目の評価を行うに十分であるかどうかは議論の余地がある。しかしこれら項目についての議論は際限ないと思われることから、スタート時としては最小限の内容に留め、社会状況の変化を見極め、運用の段階で適宜項目及び指標の見直し、入れ替えが必要であろうと思われる。

以上から、ストック活用に向けた情報基盤に足る内容かどうかの判断については、最小限の項目からスタートしていることもあり十分であるとはいえないが、随時見直し精査していくという条件から、スタート時の現段階においては妥当と判断できる。

### ③ 評価結果が市場に反映する仕組み

マンション管理評価事業は、京滋で不動産の仲介を行う不動産事業者で構成する不動産流通協会から情報の提供を受けるだけでなく、共通の「管理に係る重要事項報告書」を使用する取組を開始するなど<sup>\*23</sup>、管理評価事業と仲介業務の連携を開始している。現状においては次章に述べる通り、管理評価が取引価格に直接大きな影響を及ぼすような状況には至っていないが、評価件数の充実と消費者の関心を高めていく取組と平行して、評価結果を仲介事業者を通じて消費者に発信していく体制は整っているといえる。現状においては管理評価結果を価格査定に反映する仕組みやルールは整っていないが、将来の課題として認識されている。

\*22 京都市では、2008年に都市計画局住宅室内に分譲マンション管理支援係が設置された。また、財団法人京都市景観まちづくりセンターでは、コミュニティ形成及び景観形成の観点から、「地域共生型マンション」に関する取組を展開しており、交流のためのマニュアルの作成・配付、セミナーを実施している。

\*23 京都マンション管理評価機構では、会社ごとに異なっている重要事項報告書のフォーマットの統一に関する取り組みも展開している。管理組合の負担を軽減するとともに、基礎評価への情報反映を容易にできるような工夫をしている。

## 第3章 良好な管理を行うマンションの市場性の考察

### 3-1. はじめに

不動産の価格は、最も合理的な使い方によって決まり、他の商品と異なり権利や利益ごとに価格が成立する（日本不動産研究所（1989）『不動産入門』）。既存マンションの価格は主として「立地」、「広さ」「間取り」「築年数」などの使用価値と資産価値を反映して決定されているといえる。しかしながら流通市場で価格が決定する際には建物の長期利用や資産としての維持・向上に不可欠ともいえる共用部分の管理の質、マンション内におけるコミュニティ形成に関する情報は加味されていない。仲介事業者は、既存マンションを販売する際に積極的にこれらの情報を収集・発信することではなく、現在の重要事項説明書においてマンションの共用部分の管理の質について掲載する余地もない。マンションは区分所有法に基づいて居住者が管理組合を組織し、建物の維持管理及び長期修繕のための積み立てなどの財務管理をしているが、管理組合が管理の状況について積極的に外に発信することはない。売却の際に売り手となる居住者も、同様といえよう。

現状の課題としては、第一に、管理情報の欠如による情報の非対称性とこれに起因する既存住宅市場の活性化が遅れていることがある。そして第二に、マンション内でのコミュニティ形成など暮らしに関連する内容が適切に評価されていないことがあげられる。

マンションの管理評価は、マンションの居住環境の維持・向上、資産保持及び流通のためだけに行う必要があるのだろうか。居住者が安心・安全、そして快適に暮らすために建物の性能維持は重要であるが、マンションが立地する地域にとっても適正な管理は重要なことであろう。地域環境は地域の建物や人の営みなどの総体で形成されるものである。マンションはその地域環境へ影響を及ぼす建築物であり、良い管理を行うマンションは地域への良い波及が期待できる。

本章は良好な管理を行うマンションの市場性を考察することを目的とし、「不動産鑑定士マンション評価研究会<sup>\*24</sup>」との共同研究として実施した。

### 3-2. 調査方法

既存マンションの価格において、京都マンション管理評価機構が実施する管理評価の結果に基づく管理の質の取引価格への影響の有無及びその程度について調査を行った。調査を行うにあたっては、環境の影響評価等に広く用いられているヘドニックアプローチ<sup>\*25</sup>を採用して、定量的分析を試みた。これはマンションの購入者が管理の状態、質についての情報を得ていることが前提になるが、現状の市場においては管理に関する情報の非対称性が解消されている状態ではなく、また情報の浸透状況は別の考察が必要となるので、今回の調査の前提としては考慮しないこととした。

マンションの価格を形成する要因を考察する。不動産の価格形成要因は、「一般的要因、地域要因、個別的要因に分けられる」ものであり、「不動産の価格は、多数の要因の相互作用の結果として形成されるものであるが、要因それ自体も常に変動する傾向を持っている」ものと、不動産鑑定評価基準<sup>\*26</sup>に記述されている。

不動産鑑定評価基準に記載されている一般的要因や地域要因は、マンションと他の不動産との間に相違はないが、個別的要因については、以下の例示がある。ここには、「ク 維持管理の状態」と明記されているが、その判断基準については示されていない。

(1) 区分所有建物が存する一棟の建物及びその敷地に係る個別的要因

1) 建物に係る要因

ア 建築（新築、増改築又は移転）の年次

イ 面積、高さ、構造、材質等

ウ 設計、設備等の機能性

エ 施工の質と量

オ 玄関、集会室等の施設の状態

カ 建物の階数

キ 建物の用途及び利用の状態

ク 維持管理の状態

\*24 社団法人京都府不動産鑑定士会の有志で構成する任意団体。

\*25 住環境の価値を計測する最も有力な手法として活用される。土地の価格と特性に関する大量のデータから計量経済学的手法を用いて特性ごとの金額換算値を求め、物件個別属性の価格への影響を取り除くことで品質調整を行う手法のことである。

\*26 不動産の鑑定評価に関する法律に基づいて 1964 年に制定。不動産鑑定士が不動産の鑑定評価を行う際に拠り所とする統一的基準をいう。不動産の鑑定評価に関する法律に基づいて 1964 年に制定された。

- ケ 居住者、店舗等の構成の状態
- コ 耐震性、耐火性等建物の性能
- サ 有害な物質の使用の有無及びその状態

2) 敷地に係る要因

- ア 敷地の形状及び空地部分の広狭の程度
- イ 敷地内施設の状態
- ウ 敷地の規模
- エ 敷地に関する権利の態様

3) 建物及びその敷地に係る要因

- ア 敷地内における建物及び附属施設の配置の状態
- イ 建物と敷地の規模の対応関係
- ウ 長期修繕計画の有無及びその良否並びに修繕積立金の額

(2) 専有部分に係る個別的要因

- ① 階層及び位置
- ② 日照、眺望及び景観の良否
- ③ 室内の仕上げ及び維持管理の状態
- ④ 専有面積及び間取りの状態
- ⑤ 隣接不動産等の利用の状態
- ⑥ エレベーター等の共用施設の利用の状態
- ⑦ 敷地に関する権利の態様及び持分 区分所有者の管理費等の滞納の有無

これら諸要因の重要度、また、資料として収集可能な要因を採用して、定量化した分析を行う。

### 3-3. 調査概要

#### ① 販売時価格と近時の取引価格との比較

調査に当たっては、マンション管理評価機構において、優良管理評価において星5つと高い評価を得ているMマンション(右京区)を調査対象とした。販売時価格(1㎡当たりの単価)と近年の取引価格(1㎡当たりの単価)を調査した(図3-1)。この結果、取引価格が販売時価格を上回る傾向が見られた。販売時単価から取引価格単価の変動率の平均値は+12.8%、中央値+11.8%、標準偏差は7.6%となった。

販売時の価格を100とし、近年の取引価格を示したものが(図3-2)である。これによると、住戸により差は見られるが、全ての物件において分譲時よりも値上がりしていることがわかる。高いものでは2008年に取引された物件cが125、2009年に取引された物件hが124を示している。

また、周辺部の面積や築年数が同条件の既存マンション(優良評価を受けていないもの)7棟59物件について、同様に調査を行った結果、平均値

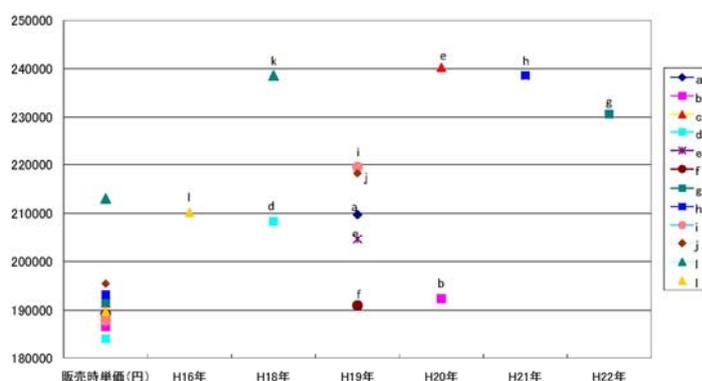


図3-1 Mマンションの販売価格と成約価格の推移

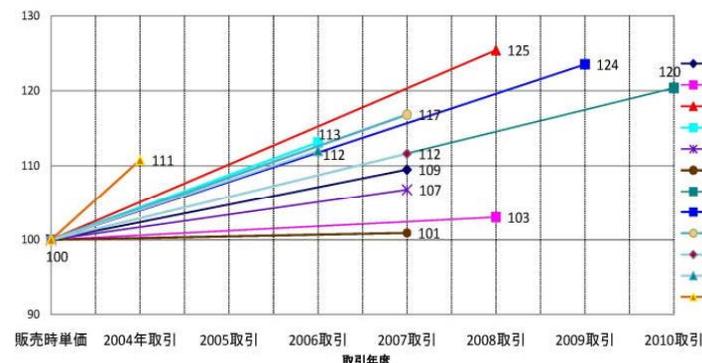


図3-2 Mマンションの住戸ごとの価格の推移

は-21.2%、中央値-26.2%、標準偏差は22.2%となった。いずれのマンションも昭和49~58年の間に建設されたものであるが、デベロッパーが土地を取得した時期や建築時期等により、販売価格が異なるものであるが、優良に管理された物件が選好された可能性が考えられる。

#### ② 取引価格と価格形成要因との関係

次に、Mマンションと周辺部で条件が近似しているマンションの2004年から2010年時における取引価格を基に、取引価格とマンション価格を形成する各要因との間の関係を考察した。不動産の価格を構成する質的要素、眺望・景観・管理の状況等を評価する場合、これらの効用が不動産に帰着するというキャピタリゼーション仮説を前提とするヘドニックアプローチと呼ばれる方法が用いられている(肥田野 1997 ほか)。ヘドニックアプローチでは、住宅価格を被説明変数に、価格形成要因を説明変数とする関数式を推定し、各要因の定量化を行っている。本件調査では、管理の質を説明変数として取り入れ、調査を行うこととする。

#### (1) 説明変数の検討

##### 1) 地域要因

最寄り駅への接近性 (m)  
 大規模商業施設への接近性 (m)  
 都心との接近性 (四条烏丸とした m)  
 容積率 (%)  
 前面道路の幅員 (m)

2) 個別的要因

マンションの総戸数 (戸)  
 専有面積 (㎡)  
 ベランダ面積 (㎡)

以下はダミー変数

ベランダの方位 (南向=1、ほかは0)  
 住戸の階数 (低層階 (1～3)、中層 (4～6)、  
 高層 (7～11))  
 建物の使用資材 (SRC=1、RC=0)  
 取引年度 (平成 16 年～ 22 年)  
 管理形態 (自主管理=1、管理会社=0)  
 管理の状況 (マンション管理評価機構による  
 優良評価=1、ほかは0)

(2) マンション価格関数の推定

上記のマンション価格を構成すると思われる要因を説明変数として、マンション価格関数 (重回帰直線式) を以下のとおり推定した。

$$P_i = \alpha + \sum_{j=1}^n \beta_1 \cdot X_{jn} + \sum_{j=1}^n \beta_2 \cdot D_{Mjn} + u$$

$P_i$ : 取引価格単価 (円/㎡)

$\alpha$ : 定数項  $u$ : 誤差項

$X_n$ : 価格形成要因 (説明変数)、 $D_{Mn}$ : ダミー変数

3-4. 考察

表3-1 回帰結果

	非標準化係数		標準化係数 ベータ	t値	有意確率
	B	標準誤差			
(定数)	319396	23019.76		13.87486	5.80E-21
築年数	-4107.33	714.705	-0.50984	-5.74689	2.73E-07
低層階	-15804.9	6328.158	-0.22973	-2.49754	0.015088
中層階	-15432.5	6616.392	-0.21399	-2.33246	0.022834
H17年取引	-77861	16194.09	-0.38932	-4.80799	9.62E-06
H18年取引	-29120.6	9040.663	-0.27864	-3.22107	0.002009
H19年取引	-19607.3	6182.581	-0.28214	-3.17138	0.00233
H22年取引	16919.66	8937.384	0.161895	1.893133	0.062863
管理の状況	32492.65	7209.126	0.368876	4.507156	2.86E-05

(分散 1 とする)

t 値 = B ÷ 標準誤差 有意確率 = 片側検定 0.05

表3-2 決定係数

R	R2 乗	調整済み R2 乗	推定値の標準誤差
0.778	0.604	0.555	21962.75

注: R = 重相関係数

(従属変数の実績値と理論値との相関係数)

R 2 = 決定係数

調整済み R2 = 1 -

(自由度調整済み残差変動 ÷ 自由度調整済み全体)

表3-3 分散分析

	平方和	自由度	平均平方	F 値	有意確率
回帰	47016553564	8	5877069196	12.21729	2.00E-10
残差	30786900470	64	484045320		
全体	77803454034	72			

注: F 値 = (47016553564 ÷ 8) / (30786900470 ÷ 64) = 12.21729

有意確率 = 片側検定 0.05

重回帰に当たっては、統計ソフト SPSS を使用し、変数減少法を採用した。その結果、「築年数」「階数」「取引年度」「管理の状況」の 4 要因が採用され、他の 10 要因は棄却された。駅への接近性や都心との接近性等の接近条件は、いずれのマンションも比較的近い範囲に位置し、利便性に大差がないことから、価格に及ぼす影響が低かったものと思われる。また、専有面積やバルコニー面積についても、広さが類似する物件が多かったことから、差異が生じなかったものと思われる。

今回の分析では、重回帰の説明力を表す指標である自由度調整済み決定係数 (R2) は 0.555 となった。

本調査では、自由度調整済み決定係数 (R2) が 0.555 と比較的低い数値となったことから、十分な説明力を有するとは言えないが、管理の状況については、t 検定は有意であり、既存マンションの価格形成に多少ながら影響を及ぼしているとの結果を得た。

今回の調査で採用したマンションは、全て右京区に所在する狭い範囲の地域に位置することから、地域要因の差が小さく、また、建築時期も近似し、専有面積等の個別的要因の差も小さかったことから、説明変数となりうる要因が少なかったものと思われる。さらに地域が限定的であったことにより、当該地域内でのマンション購入希望者に管理の状況の良否についての情報を入手する機会があったこと、M マンションについてはマンション管理組合と懇意の地域密着型不動産事業者の存在があり、マンションの管理についてこの事業者を介して、情報の非対称性を緩和していた事実が認められていたことから今回の結果が得られたものと推察できる。

## 第4章 管理の質を市場性につなげる方策に関する考察

### 4-1. はじめに

本章では、マンションの管理の質に関する情報を既存マンション市場の活性化につなげるための方策について検証する。

### 4-2. 京都のストック市場の状況について<sup>\*27</sup>

京都市には現在、約1,414の管理組合、約85,760戸のストックが存在している<sup>\*28</sup>。そのうち、京都市都心部の河原町通から堀川通、御池通から五条通にかけての田の字地区には228の管理組合が存在する(図4-1)。これらを建設時期別にみるとバブル期以前(1973年～1984年)は42、バブル期(1985年～1991年)は45、バブル期以後(1993年～2007年)は141となっている。バブル期以後については、1993年～1998年に53、1999年～2003年に69件、2004年～2007年に19件となっている。

敷地面積、住戸数、階数の特徴を見てみると、敷地面積については、バブル期以前は250m<sup>2</sup>～500m<sup>2</sup>のものが多く、1994年以降から500m<sup>2</sup>～750m<sup>2</sup>のものが増え、1997年以降は1000m<sup>2</sup>以上のものが増える中で、2000、2001年は1250m<sup>2</sup>以上のものもある。

住戸数については、全体を通じ20戸～40戸のものが多く、1997年～2004年にかけては60戸～80戸のものも多く、100戸以上のものもある。

階数については、バブル期以前は7階以下が中心であるが、バブル期後半(1998年)以降は10階、11階が中心となる。1999年以降は12階から15階のものも多くなる。

立地については、バブル期以前は田の字地区の北東部、西洞院通沿い、堀川御池東、四条堀川北に多い。バブル期には、西洞院松原周辺、東洞院松原周辺に多い。バブル期以後の1993年～1998年には、田の字地区全体的にみられるが、特に四条通以北に多くなる。1999年～2003年には、他の期間に比べ、烏丸御池、烏丸通、河原町通に多い。2004年～2007年になると、2003年4月に、高度地区の変更、美観地区の指定、特別用途地区の指定を行う「京都市都心部の新しい建築のルール」が職住共存地区において施行されたことによ

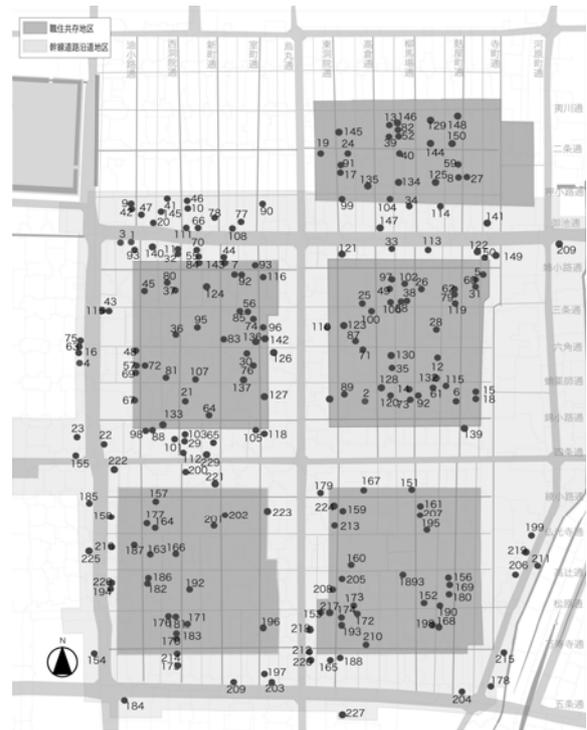


図4-1 京都市都心部のマンションの分布

て、職住共存地区でなく幹線道路沿道地区に集中している。

#### ① 既存集合住宅の経年分類

京都市都心部において建設された既存集合住宅を経年で分類すると、バブル期以前(1973年～1984年)、バブル期(1985年～1991年)、ポストバブル期(1993年～2007年)に分けられ、さらにポストバブル期を1993年～1998年、1999年～2003年、2004年～2007年の3期に分類できる。

京都市都心部においては、ポストバブル期以降も大阪都心へのアクセスの良さ等から再度建設が活性化していることがわかる。1973年～2007年の間に228棟建設され、各分類の棟数を数えると、バブル期以前42棟、バブル期45棟、ポストバブル期141棟(1993年～1998年=53棟、1999年～2003年=69棟、2004年～2007年=19棟)建設されている。

#### ② 公示地価動向

京都市都心部における地価の動向を分析すると、公示地価地点は19ヶ所存在し、地点ク(京都府京都市下京区四条通寺町東入2丁目御旅町51番外)が最も高い。また前年度比較することにより、2000年から2003年にかけては下落し、2004年もしくは2005年を底値にして2006年及び2007年はいず

\*27 本節は、安枝英俊(京都大学大学院助教)との共同による。

\*28 2007年京都市分譲マンション実態調査による。

れの地点も上昇していることがわかる。2006 年の上昇率は 2%～16%、2007 年の上昇率は 14%～29% である（図 4-2）。

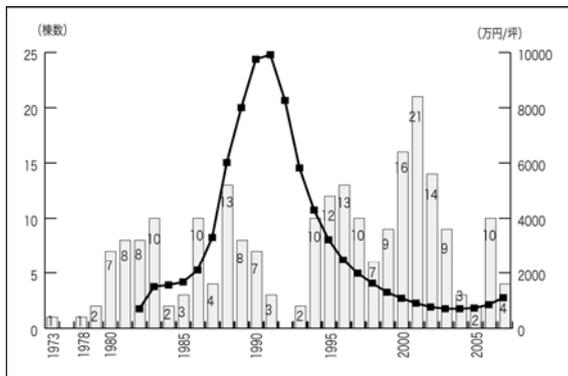


図 4-2 マンション建設動向と公示地価の動向

### ③ 既存集合住宅の市場動向

京都市「田の字」地区に建設されている 19 棟の既存集合住宅の市場動向をみると、「京都市都心部の新しい建築のルール」（2003 年施行）後、上昇している既存集合住宅（No.8、No.12、No.14、No.15、No.18）と下落している既存集合住宅が存在することから、景観規制により一概に資産価値が下がるとは言えないことがわかる。

公示地価が上昇している 2006 年、2007 年の市場動向に関しても、上昇している既存集合住宅と下落している既存集合住宅が存在することから、既存集合住宅の市場動向に経年以外の要因が働いていることが推測できる。

#### 4-3. マンション管理の関係主体による評価

マンション管理評価の取組は、「管理組合」「仲介事業者」「消費者」を主たる対象とし、既存マンション市場の活性化に向け、現状の課題を解決していくための手法として「管理の評価・発信」を導入するものである。管理評価の実施、発信によりそれぞれの立場にとってどのような効果を期待し、懸念するかについてヒアリング調査を行った。ヒアリング調査にあたっては、「期待できる効果」「懸念する内容」について項目を設定し、これらについては選択肢を用意して回答を得た。

##### ① 実施概要

- 1) 対象：京都マンション管理評価が実施する評価事業について認知している、あるいは一定の情報を入手している「不動産事業者」、「管理組合」、「専門家（マンション管理士、建築士、不動産鑑定士等）」、「消費者」、「地域住

民」を対象に実施した。

2) 実施人数：23 人（属性は図 4-3 の通り）

3) 実施日：2010 年 7 月 1 日～9 月 30 日の期間中随時。

##### ② 調査結果

###### 1) マンション管理情報の発信の意義

マンションの管理を評価、この情報を発信する意義については、全体で 86% が「意義がある」としており、属性を問わず賛同できる内容として認識している（図 4-4）。

インタビュー結果から、管理評価を発信する意義について属性ごとに見てみると、「管理情報はパブリックなもので、今まで公開されていないのがおかしい（専門家：建築士）」、「公開を通じて管理組合同士がネットワークを組む契機にすることが大事（専門家：マンション管理士）」、「マンションを買ったときは管理が大事だと気づかなかったが、住み始めて人のつながりが大事だと感じている（管理組合）」、「管理組合の活動のレベルアップをする励みになる（管理組合）」、「経年で一律に価値が下がるのではなく、活動や組織の実態が反映される必要がある（専門家）」など、それぞれの立場から意義を考えている。

###### 2) 期待できる効果

期待できる効果としては（図 4-5）、全体では「安心して購入・売却ができる」が 17 人と最も多くなっており、次いで「管理組合のやりがいに繋がる」（15 人）、「管理組合活動の目標ができる」（14 人）となっている。

これを属性ごとに見ると（図 4-7）、「安心して購入・売却ができる」及び「流通市場の活性化」は専門家（マンション管理士、建築士、不動産鑑定士等）の回答が多く、「管理組合の目標ができる」は不動産事業者の多くが回答している。属性ごとにどのような傾向があるかを考察するために、構成比グラフで作成した（図 4-8）。不動産事業者は「管理組合の目標ができる」の回答の割合が高く、「市場の活性化」よりも期待している点が興味深い。これは同様に高くなっている「安心して購入・売却できる」「付加価値の付与」（ともに 4 人）との関係から、事業の実施に向けて管理組合の活動に期待するところが大きいと推察される。管理組合は「マンションと地域との共存」への期待が高くなっており、自らの立場を主張するだけでなく、マンションの管理情報の発信を通じて、市

表 3-1 ヒアリング調査対象と回答の一覧

対象者（年代）	属性	1 管理情報の発信について		2 発信で期待できる効果		3 情報発信で懸念する内容		4 その他、自由意見
		取組の意義	FA	期待できる効果	FA	懸念する内容	FA	
A(50)男	1 不動産事業者	1	仲介のトラブルが減少するものと思われる。	1,6	管理会社の評価に繋がる。	4	売却できない物件ができるのでは？	
B(60)男		1		2,4,6		3,6	不良管理物件の流通が停滞する恐れがある。	
C(60)男		1		1,2,3,4,5,6,7,8,9,10	掲載されている全ての項目について期待できると思う。		精度の高い情報収集のマニュアルが必要。機構へのニーズは大きい。その発展には健全財政が大切。	
D(40)男		1	それぞれの管理組合の意識が高まる。また、他の管理情報を得て参考にできるので、全国的にマンション管理の質の向上に繋がる。	2,3,4,5,6	管理情報がオープンになること。そして適正に評価されること。安心して生み、付加価値に繋がる。それが定着してはじめて流通市場の活性化が期待できるのでは。	6	手間や他との比較を嫌がり、反発する管理組合もあると思うが、良質なマンションストックを増やすためには管理情報の発信とその適正な評価は今後、絶対に書かせない取組である。	
E(50)男		1	ユーザーに管理情報が伝わっていない。マンションの管理が査定の評価になっていない点が課題。	3,4,6	査定基準にマンション管理の是非が反映するようにしていきたい。	6,7,11	情報の収集。整理が大変。管理組合からの反発がなくなる世論を作っていきたい。	
F(30)女			今後の中古市場においてストックが増加する中での比較対象になるのではないかと。	2,7		2,4	管理情報の発信を拒む管理組合のマンションに対して、購入者が不審を抱く可能性がある。その際に足かせとなることも。	
G(60)男	2 管理組合	1	6年前日当たりと場所だけで決めた。購入当時は管理が大事だとは気づかなかった。大規模修繕を通じて、管理会社の課題を知った。	1,2,4,5,6,7,8	良いところをのばすことも大事だが、問題のあるところを応援し、全体的な底上げを図っていくことも大事だろう。		管理の状態が良くないところは反発するだろうし、そのようなところは項目の全てが懸念される。	管理を向上させていくには、管理会社が鍵。管理組合によっては「くいもの」にされているところもある。うるさ型の所には、きちんとした管理員を派遣する、など二面性を持っている。
H(70)男		1	情報公開には、何も問題はない。オープンにしてこそ、意義があると思う。	1,2,3,4,5	頑張った取組は、他の管理組合の参考の足しにしてもらえる。嬉しい。流通の際には出入りしている仲介事業者との関係も大事。組合お抱えの業者を見つけることも大事。		何もない。	
I(60)男		2	組合側から見て、他の情報を知ることにより、自マンションの参考となり、各組合の活動成果が発信されることで相互の啓発に繋がる。	5,6	管理組合の努力の結果が適正に評価されることにより、やりがいに繋がる。そのことで次の目標ができる。		懸念することはない。組合は大いに発信すべし。ただし強いていえば、事故、トラブル、は組合側は隠したい。ユーザーは知りたい情報となる。	
J(60)男	3 専門家	1	そもそも、マンション管理情報はパブリックなもの。一まで公開されていないのがおかしいし、見られるようにするのが普通。	3,6,8,10	マンションがどのようなものかというの、あまり地域に知られない。組合がやる業務のレベルアップに繋がることが必要。そこから取り残されるのが「NGマンション」となっていこう。	6	管理組合の反発を無くすようにしていかないと成功しない。理解不足を解消する必要。区分所有の基本的な知識が欠けている人も多い。権利と義務の両方がある。	詳しく知らないで抵抗を覚える人もいる。管理組合で困っている人は多い。まずは「聞いてあげる」場を創ることが大事。管理を評価するだけでなく、カウンセリングチームが必要ではないか。
K(60)女		1	「うちのマンションは素晴らしい」と自信を持っていても、管理規約に問題があるということに気づいた。公開を通じて管理組合同士がネットワークを組む契機になることが大事。	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10	現在、明倫学区ではマンションネットワークに繋がっていく動きが起きている。築年数が浅い管理組合は、ネットワークで補い合っていくことが大事。	1,2,3,4,8	管理状態が良くない管理組合については、反発が起きる可能性がある。プロとして、ダメなものを公開していくのは責任を感じる。	他の管理組合を見に行き、そこから学ぶというプロセスは大事。仲介にとって信頼関係は大事。その信頼関係づくりを促進するものになれば。
L(50)男		1	消費者がマンション選びを売るとき参考情報にできる。また、管理組合側ではより管理レベルアップをする励みになる。	3,4,5,9,10	流通市場の活性化に期待できる場所が大きい。		懸念されることはない。ただし信頼できる内容であることが前提。	

対象者（年代）	属性	1 管理情報の発信について		2 発信で期待できる効果		3 情報発信で懸念する内容		4 その他、自由意見
		取組の意義	FA	期待できる効果	FA	懸念する内容	FA	
M(60)男	3 専門家	1	経年で価値が一律に下がるのではなく、管理組合の活動、組織の実態が範囲される必要がある。	3,5,7	市場の評価がマンション居住者の管理意識の向上に繋がることが期待できる。	5	マンション管理において「プライベートな内容」とは何か。情報を発信しないマンションが市場から見放されていくような「しかけ」が大切。	
N(30)男		1	ハード以外の見えにくいけど購入の際知りたい情報がオープンになることで、管理が良くなること、住民同士のコミュニティ形成が期待できる。	1,2,3,4,5,6,9	広く永く定着して欲しい。			
O(40)男		1	今後中古マンション流通を行う上で大切。	1,2,3,4,9	色々期待できる。	5	個人情報に気をつける必要。	
P(50)男		1	住まないとわからないことが事前にわかるため。	2,4,5	安心なことが一番。継続していくことでの意義が生まれる。		特になし。	
Q(40)男		2		4		5,6		
R(50)男	4 消費者	1		1,2,3,4,5,6,7,8,9,10		2,4,6	2,4,6は発信しないときでも在することでもあり、発信により、2,4,6を無くしていくことに意義があり、その結果として効果が期待される。	
S(40)男		1	本来公開されるべき情報だと思っている。マンション購入の判断基準の一つとなるべきものだと思う。	3,4,8,9,11	きちんと管理されているマンションは、住民も安心して暮らせ、地域への影響も大きいと思う。	1,5,6	公開すべき情報と、個人情報に関わるような公開すべきでない情報を明確にし、その指針を決めておけばよい。	
T(60)女		1	消費者に対して管理情報を多く発信しすぎることではない。多い中から消費者は取捨選択していくと考える。	1,4,5,8,9,10	管理組合の活動(運営)が大きな課題であり、その根本解決に繋がりにくい、ひいては他のマンションにも良い影響となる。			管理情報の発信で懸念することはないと考える。
U(40)男	5 地域住民	1	理事の皆さんは不安を持ちながらの理事会運営をしているので、少しでもそれを除くことができれば安心。また居住者も他と比較できるので安心。	5,6,7,8	永年になると管理組合活動も高齢化等の関係で不安もできるので、いろいろな不安が解消できればよい。	5	情報アクセスの制限をする。	住民とすると、管理組合活動が理事の独裁的・密室的になりやすい部分を一部でもオープンにすることで、トラブルの解消に繋がると思う。
V(30)男		1	不動産屋さんで物件を見せていただいてもソフトの部分は図面では分からないので管理状況が分かるのは購入者にとってとても有難い。	1,4,5,6,8	がんばってる家主さんと、ずさんな家主さんをちゃんと差別化する意味でも意義のある取り組みだと思う。結果として私たち住人側にとっても住環境が良くなることに繋がっていく。	5	これはちゃんと管理してもらっていたら問題ない。その情報を元に何か犯罪を思いつく人が出そうなら困るが、今のところそういう可能性も無さそう。	本来もめなくてもいいことで入居前にもめるのが嫌なので管理状況や設備状況が事前に分かるのはいいと思う。
W(50)男	6	1	マンションの状態がよくわかって適正な価値がわかる。	1,2,4,5,6,9,10	マンションに対する、管理に対する目が向く。	8	必要な人にだけ(購入・売却者)情報を出す。今後悪用されないか気になる。	

(注)属性及び設問は以下の通り

【対象】 1. 不動産事業者 2. 管理組合 3. 専門家 4. 消費者 5. 地域住民 6. その他

【設問】

1 既存マンションの管理情報を発信することについて

1. 大変意義がある 2. ある程度意義がある 3. よくわからない 4. 少し問題がある 5. かなり問題がある

2 管理情報の発信で期待できる効果について

1. 購入後のトラブルを減少させる 2. 付加価値をつけて(購入・売却)できる 3. 流通市場の活性化が期待できる  
4. 安心して(購入・売却)できる 5. 管理組合活動のやりがいに繋がる 6. 管理組合活動の目標ができる  
7. マンションと地域の共存に繋がる 8. マンションのスラム化を防止できる 9. 新しい仕事・商品づくりに繋がる  
10. 地域や社会に貢献できる 11. その他

3 管理情報の発信で懸念する内容について

1. (購入・売却)時のトラブルが増加する 2. (購入・売却)の際に不利になる 3. 既存住宅の流通が停滞する  
4. (購入・売却)の際の足かせとなる恐れがある 5. プライベートな内容の発信に抵抗がある 6. 管理組合から反発の恐れがある  
7. 必要な情報がない 8. 管理の情報を外に出す必要はない 9. 余計な仕事を増やすことになる  
10. 専門家や民間がすべき内容ではない 11. その他

場の活性化、地域との共生など多様な属性間の意思疎通、コミュニケーションを良くして実現していくことが求められていると推察できる。

ヒアリング内容による期待できる効果の内容についてみると、「組合がやる業務のレベルアップに繋がる必要がある。お互いに切磋琢磨しながらレベル向上を図る（専門家：建築士）」、「築年数が浅いマンションはネットワークでお互いに補い合っていくことが有効（専門家：マンション管理士）」、「流通市場の活性化に寄与するところが大きい（専門家：マンション管理士）」、「市場の評価がマンション居住者の管理意識の向上に繋がることが期待できる（専門家）」、「管理会社の評価に繋がる（不動産事業者）」、「きちんと管理されているマンションは、住民も安心して暮らせ、地域への影響も大きい（消費者）」と、いずれの属性も期待できる効果を具体的に示している。

### 3) 懸念する内容

懸念する内容としては、全体的に回答数は少ないものとなった。指摘された内容としては全体では「管理組合から反発の恐れがある」が7人と一番高く、次いで「プライベートな内容の発信に抵抗がある」が6人、「購入・売却時の足かせの恐れ」が4人となった（図4-6）。

これを属性ごとに見ると（図4-9）、不動産事業者は「管理組合から反発の恐れがある」が3人、専門家は「プライベートな情報を発信することに抵抗」と、自らの利害ではなく他者の利害を想定して回答している点が興味深い。一方、管理組合はこれらの内容に関する回答はなかった。これを構成比グラフで見ると（図4-10）、不動産事業者は自らの利害と関連する項目である「トラブルの増加」の回答はなく「購入・売却に不利」「流通が停滞化」がそれぞれ一人、「購入・売却時の足かせ」については2人が回答しているが、回答率は全体的に少ない。

ヒアリング調査の回答では、「管理組合の反発を無くすようにしていかないと成功しない。理解不足を解消する必要（専門家：建築士）」、「区分所有の基本的な知識が欠けている人も多い。権利と義務の両方がある（専門家：建築士）」、「管理状態が良くない管理組合については反発が起きる可能性がある。ダメなものを公開していくのは責任を感じる（専門家：マンション管理士）」、「信頼

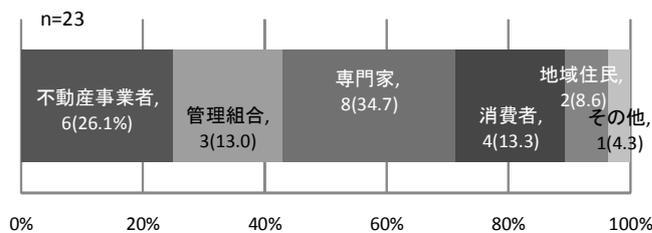


図4-3 回答者属性

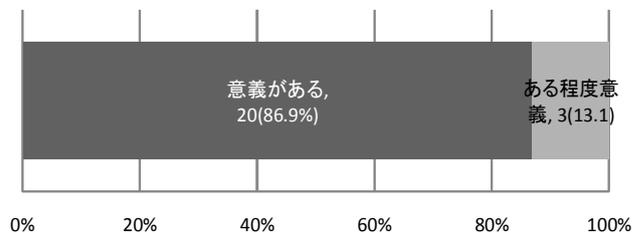


図4-4 取り組みの意義について(全体)

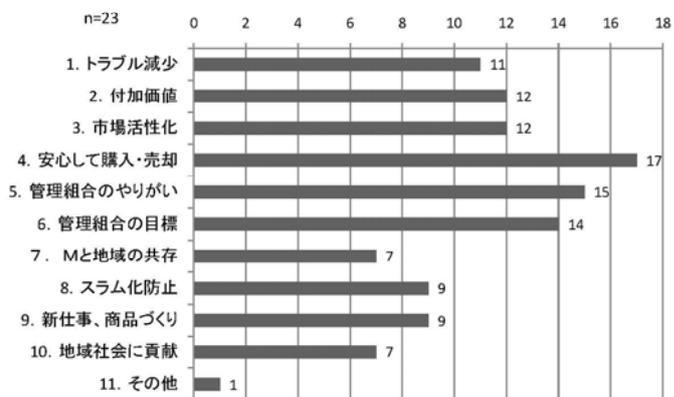


図4-5 期待できる効果(全体)

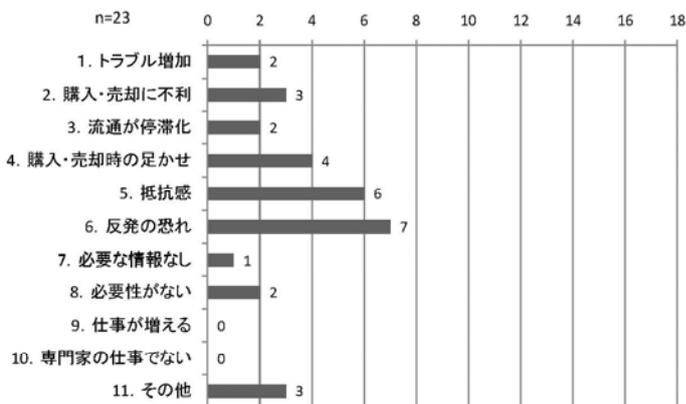


図4-6 懸念する内容(全体)

できる内容であることが前提（専門家：マンション管理士）」、「管理の状態が良くないところは反発するだろう（管理組合）」、「情報を発信しないマンションが市場から見放されていくような仕掛けが大切（専門家：研究者）」、「売却できない物件ができるのでは（不動産事業者）」、「公開すべき情報と、個人情報に関わるような公開すべきでない情報を明確にし、その指針を決めておけばよい（消費者）」という内容が寄せられた。

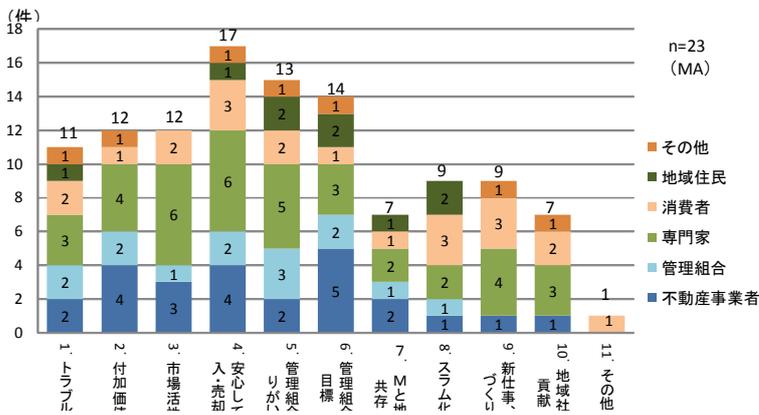


図4-7 期待する効果(属性別)

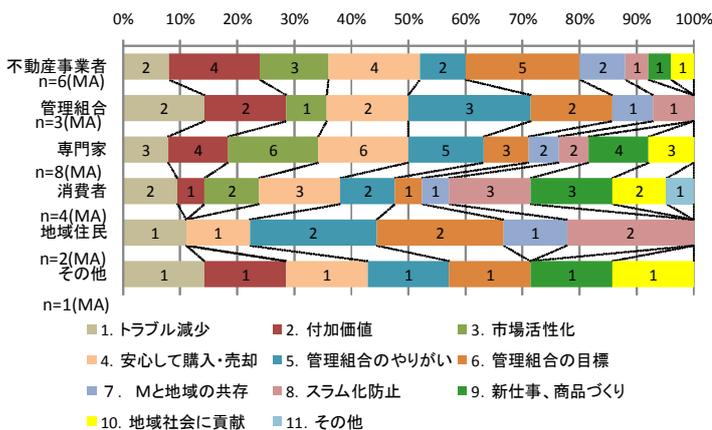


図4-8 期待する効果(所属別構成比)

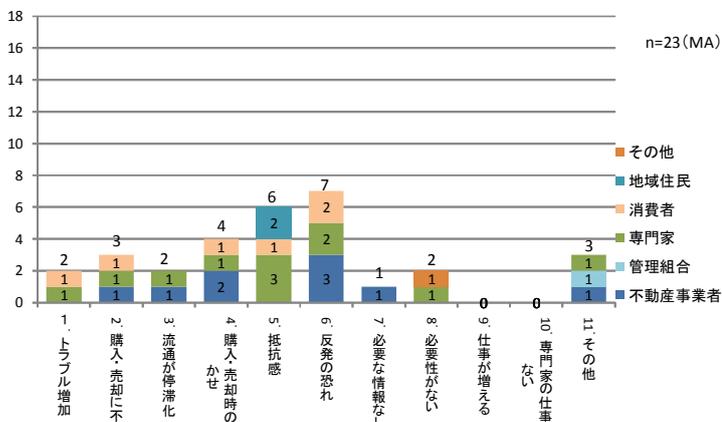


図4-9 懸念する内容(属性別)

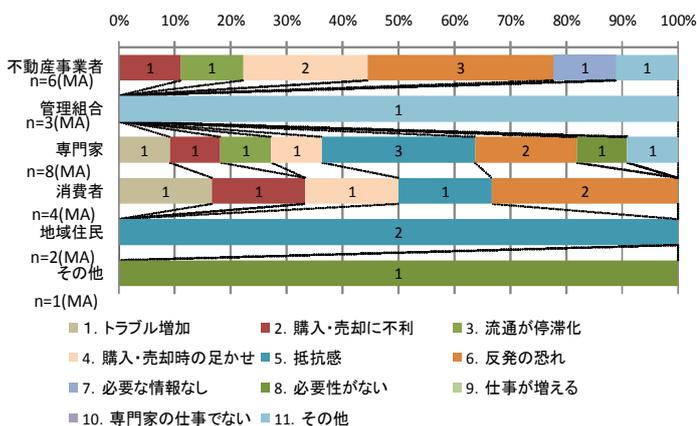


図4-10 懸念する内容(所属別構成比)

その他の意見としては、「管理を評価するだけでなく、コンサルティングチームが必要ではないか。それがファンづくりに繋がる(専門家:建築士)」、「他の管理組合を見に行き、そこから学ぶというプロセスは大事(専門家:マンション管理士)」、「精度の高い情報収集のマニュアルが必要。機構へのニーズは大きい。その発展には健全財政が大切(不動産事業者)」など、管理評価が実施するマネジメントに関する意見とアイデアが寄せられた。以上のヒアリング及びアンケートの分析は本取組を一定程度知る人を対象に実施したためサンプル数が少なく、統計上の処理は適切ではないために、それぞれの具体的な意見を聞き取ることを目的に実施した。

#### 4-4. 管理の質を既存住宅市場につなげる方策に関する考察

管理の質がよいマンションの市場性を高めるには、管理評価情報が既存マンション市場で活用されることが前提となる。3章における考察では、優良な管理を実施しているマンションが近傍の近似条件のマンションよりも高値で取引され、かつ築年数を経てもその傾向が変わらずに取引されている実態が認められ、管理の状態が価格形成において少なからず影響を与えていることが明らかになった。

しかし、現状では管理情報が市場で積極的に活用されているという事実は認められてない。では、その理由は何であろうか。その理由は、Mマンションと取引をしている不動産事業者(右京区以下「事業者A」とする)の存在があった。Mマンション管理組合理事長によると、事業者AはMマンションの販売を委託されることが多く、管理組合とのコミュニケーションも活発で信頼関係が強い。そして事業者AはMマンションの管理状態が良好であることを認知しており、消費者に対して積極的にこれらの内容を伝えていたと推測できる。第3章において、管理情報が市場で活用されている状況がない現在においても、Mマンションが周辺の近似条件のマンションよりも高値で取引されていた事実が認められたが、この要因として、この事業者Aの存在が関わっていたと推測できる。つまり、事業者と管理組合の信頼関係と意思疎通が流通市場におけるマンションの管理に関する「情報の非対称性」を一部緩和させていた

況が生まれていたと推測できる。

取引の現場ではこのような、事業者が業務を通じて知り得たものを活用し、また消費者は知人等から「ロコミ」等で知り得た管理の情報を活用するなど、いわばインフォーマルな情報として活用されている状況であると推測できる。これを既存住宅市場において、いわばフォーマルな情報として活用できるような基盤づくりが必要である。

既存マンション市場を活性化させるには、消費者のニーズにあった良質なストックを流通させるための仕組みづくり、さらに情報の非対称性を緩和して不動産売買に関するリスクを回避するとともに、対象物件での暮らしが具体的にイメージできるような情報を発信していくことが重要である。

良質なストックを流通させるためには、維持管理を適切に行うストックの蓄積が必要である。管理組合の日常からの管理活動、大規模修繕等の長期的な視点に立った建物のメンテナンス、これらを実施する基盤としてのコミュニティ活動が必要であり、管理評価事業は、これらを推進するための潤滑油としての機能が求められるといえよう。

本事業を継続的に進めるには、ヒアリング調査で指摘された通り「信頼できる公正な評価であること」「管理評価を行う意義と効果を利害関係者へきちんと情報を届けること」が求められている。

現在は管理評価の結果はホームページで公開されており、その内容は任意で参照する程度となっており、実質的には「管理組合の管理活動に対する動機の誘引」が期待できるが、既存マンションの取引市場で活用されるためには、(図 4-11)に示す通りのステップを経て、市場における基盤情報としていくことが求められよう。

マンションの管理評価の情報は、日常的な既存

住宅市場における取引行為の中で活用されることが求められる。さらに管理組合や事業者(売り手)と消費者(買い手)の要求に応える情報として市場への浸透を図ることが好ましい。

興味深い事実として、ヒアリング対象者は自らの立場のための利益だけではなく、第三者の立場に立った利益を考慮する発言が目立った。これは情報の公開による各主体の利害を超えたネットワークの可能性、管理情報を媒介とした良好なストックの増加、そして既存マンションの市場化を促進することが期待できる萌芽と見ることもできるのでないだろうか。

さらにこの管理情報の公開を伴う既存住宅市場で行われる経済行為は、実際に存在する不動産を扱うものであり、当該不動産が立地する地域や不動産に関連するその他の産業にも影響を及ぼすものである。これら影響を鑑みて、マンション管理情報の公益性が認められる場合には、市場にその判断を委ねるだけではなく、行政による一定のルール化も検討することが必要ではないかと考えられる。折しも、現在京都市では「地域コミュニティ活性化検討委員会」<sup>\*29</sup>において、地域活動を推進することにより自治力を高め、住みよく魅力的な地域づくりを推進する上で、分譲マンション、賃貸マンション共に地域コミュニティ共存するためのルールづくり(条例化)が検討されており、マンションの建設時における地域との融和の誘導の必要性、地域環境への影響を鑑みて、既存マンションの管理活動を適切に実行するための誘導を盛り込むこととしている。このことからマンションの建築物及びコミュニティのマネジメントは地域社会への影響があり、行政による誘導の必要性が認められていることを表している。

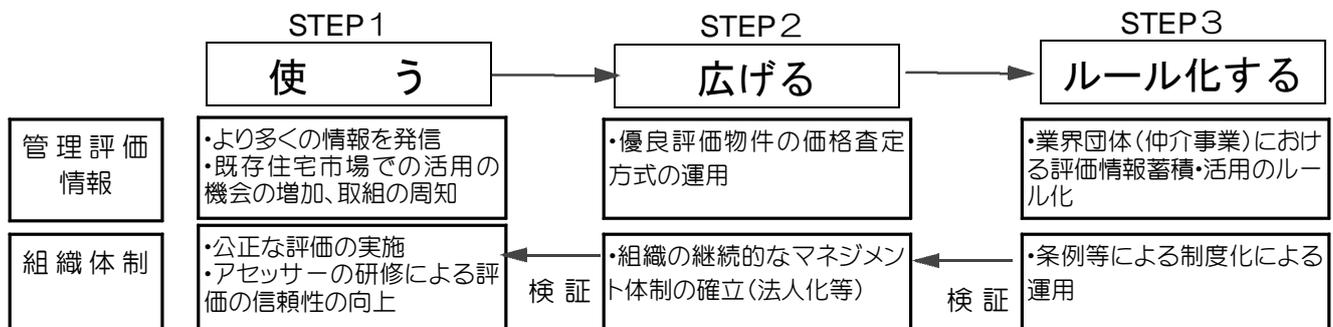


図4-11 管理情報を市場において活用するためのステップ

\*29 2010年に京都市文化市民局により設置された委員会。2008年度に設置された「京都市地域コミュニティ活性化に関する懇話会」の提言内容を踏まえ、地域コミュニティ活性化に資する条例の内容や活性化のための具体策について検討することを目的とする。委員会には「マンション部会」が設置され、著者はその部会長を担当している。

## 第5章 結章

### 5-1. 明らかになったこと

本研究において明らかになった内容は以下の通りである。

#### ① マンション管理評価の内容の妥当性について

第2章において、マンションの管理を評価する内容と手法として妥当かどうかを判断した。判断については、客観的な評価であるかという視点と、その評価の手続き、公正に関する考察を行った。

考察にあたっては、「客観的な評価を行う仕組み」、「ストック活用に向けた内容」、「評価結果が市場に反映する仕組み」それぞれの視点からの検証を行った。評価手法については主観が入らないようなシステムを導入しているが、評価指標については現時点では限られた視点で評価することとなっている。ただしこれらの内容は随時更新されていくことから、評価時点において必要な視点による評価をするという点から、評価の妥当性は認められた。

#### ② 管理評価が良好と評価された物件の市場性に関する考察

第3章において、優良管理評価において優れた評価となったマンションを対象に、近傍の近似条件のマンションとの取引価格の比較を行い、優良な管理物件が市場性の価格形成に与える影響を考察した。今回対象とした優良な管理を行うMマンションは、近傍の近似条件の既存マンションと比較して高値で取引されている傾向が認められた。これは事業者と管理組合の信頼関係と意思疎通が流通市場におけるマンションの管理に関する「情報の非対称性」を一部緩和させていた状況が生まれていたと推測される。

#### ③ マンション管理の良否をストック価値につなげるための方策に関する考察

第4章において、京都マンション管理評価機構に所属する関係者、及び組織には所属しないが現段階での受益想定者を対象にヒアリング調査を実施、この分析を行い、第2章及び第3章で考察した現状を踏まえ、管理の質をストック価値につなげるための考察を行った。

本取組は、構想の段階から既存マンション市場の活性化を希望する不動産事業者と連携して取り組んでおり、管理評価の結果をウェブサイトで発信するだけでなく流通の現場で活用する基盤を

備えている。また共通の重要事項調査書を作成し、マンション流通協会等を通じて普及を図っており、この用紙を活用した取引の増加とともに評価物件の数を増加させていくことが期待される。

ヒアリング調査では不動産事業者、管理組合、専門家（マンション管理士、建築士、不動産鑑定士等）、消費者、地域住民それぞれの立場から、本マンション管理評価に対しての期待、懸念内容などを調査・分析した。各主体が期待する効果としている内容は、それぞれの主体のみの利益を超えて、既存マンションが市場において適切に評価されることを望んでいる。管理情報の公開による各主体の利害を超えたネットワークの可能性が認められ、これを通じて管理情報を媒介とした良好なストックの増加、そして既存マンション市場の活性化が期待される。

### 5-2. 今後の課題

#### ① 京都マンション管理評価機構の取組の課題

京都マンション管理評価機構の管理評価事業は着手されて間が無く、管理評価を行っている物件数の少なさ、取組の認知度を向上させることが必要である。管理評価を実施する物件を拡大し、管理評価の情報を市場で活用するための基盤づくりが求められる。

現在、京都マンション管理評価機構は特定非営利活動法人の認証に向けた手続きを進めており、その構成メンバーとして社団法人京都府宅地建物取引業協会や社団法人全日本不動産協会京都府本部、一般社団法人京都府不動産コンサルティング協会等が加わることであり、これらの団体との協働事業として管理に関する情報を随時集約する仕組みを構築していくこととなっている。これらの仕組みが機能することで、取引情報をより多く集約し、基礎評価に反映させていくことが求められる。これにより基礎評価の情報収集・発信を十分に行うことで、取組の認知度を向上させ、優良管理評価のヒアリング件数を増やしていくことが求められる。

#### ② 研究の課題

本研究は、京都市内という限られた地域レベルで行う実験的な試みに付随する研究であり、管理の質と市場性の関係を考察するために統計的な分析を行うには、サンプル数の少なさ、地域的な偏

りが生じていることは先に述べた。しかしながら管理の質と市場との相関を考察するには統計学的な分析が必要である。今後の課題として、今回は京都市右京区という限られたサンプルを対象とした分析となったが、さらにエリアを拡大し、サンプル数を増加させることが必要である。さらに京都マンション管理評価機構が実施する管理評価の取組の浸透、つまり管理情報が市場で活用される基盤が整うことで、既存マンションの取引状況、価格の査定がどのように変化していくかの経年変化の調査・分析が必要である。