

マンション管理適正化・再生推進事業 成果報告会

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年10月26日

国立研究開発法人建築研究所 専門研究員

太田 英輝

筑波大学 芸術系 教授

花里 俊廣

研究の目的と分析方法

■ 研究の目的

- ・本研究は、**中古マンションの市場価格について**ヘドニックアプローチの概念に基づき、マンションの**管理項目を説明変数とした重回帰分析にてモデル式を作成することで、価格を変化させる項目を抽出する**ことを目的とし、**その効果を考察する**。
- ・ヘドニックアプローチ=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。

<ヘドニックアプローチのモデル式>

$$P = a_0 + a_1 z_1 + \dots + a_n z_n + u \quad [\text{ここで } P = \text{目的変数、} a_0 = \text{定数項、} a_1 \dots, a_n = \text{パラメータ推定値、} z_1, \dots, z_n = \text{説明変数、} u = \text{誤差}]$$

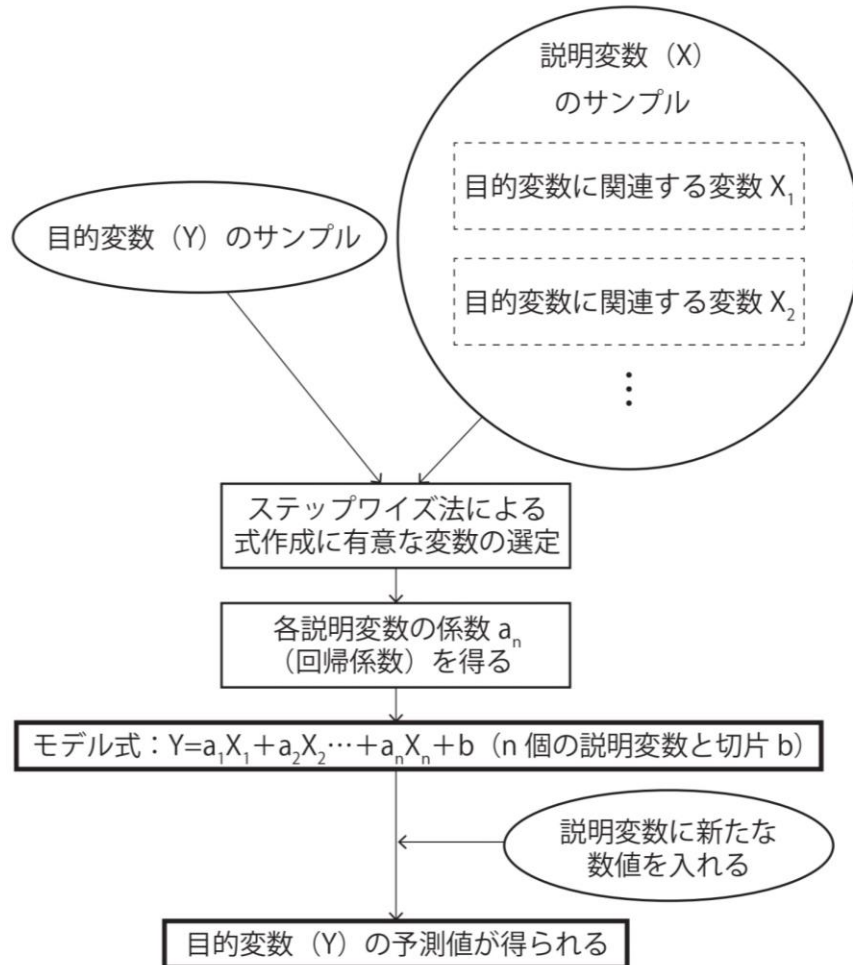
[半対数線形モデル $P \rightarrow \ln P = \text{目的変数の自然対数}$ を用いて決定係数の変化を確認する]

■ 分析対象データ

- ・成約価格：公益社団法人東日本不動産流通機構レインズデータ（埼玉県K市6,852件、S市5,002件）
- ・管理に関する数値：大和ライフネクスト株式会社からデータ提供（K市39物件、S市41物件）
- ・管理項目の選定：「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

研究の目的と分析方法

■ 分析方法<重回帰分析>について

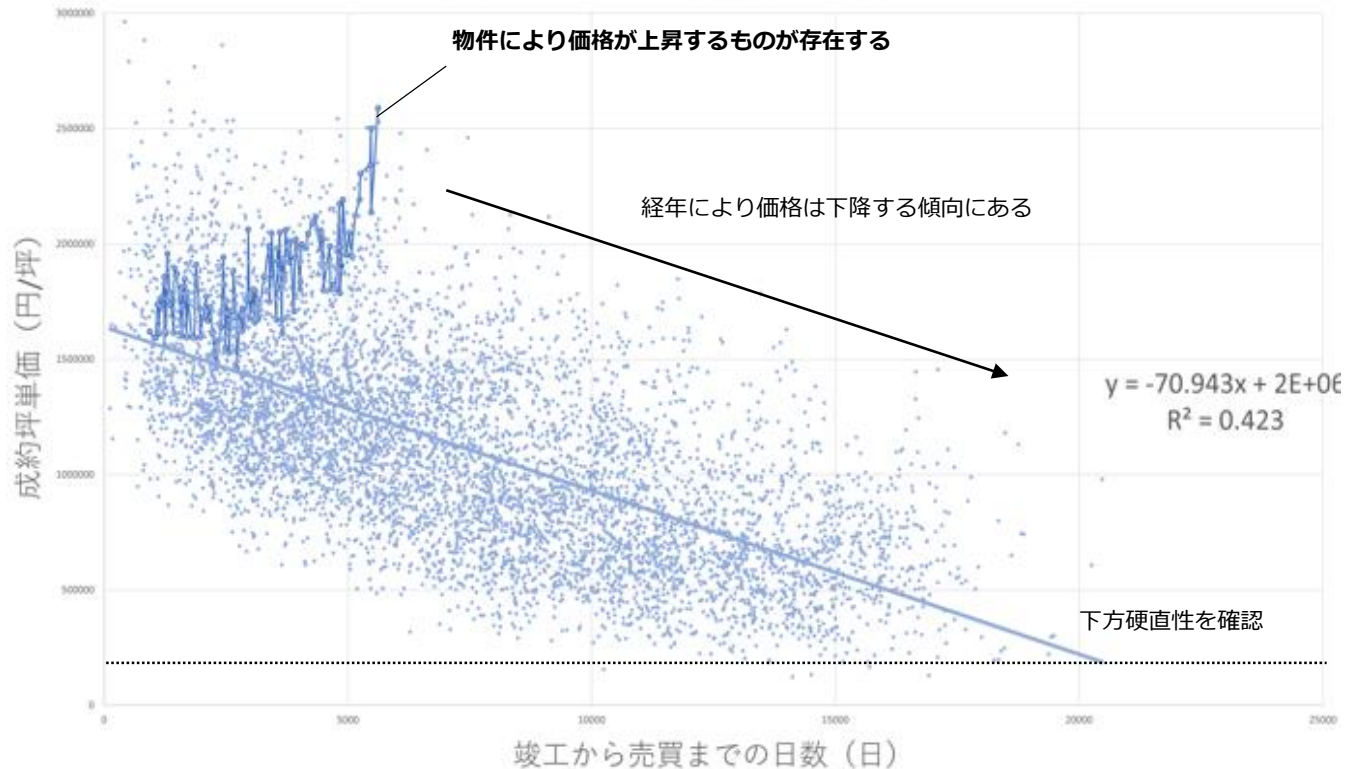


- ある結果（目的変数Y）を説明したい時、その結果に関連するであろう要因（説明変数X）を集め、どの変数がどの程度、結果を左右しているかをモデル式の形で表し、それを元にして予測を行う多変量解析のひとつ。
- 例えば10ヶ所あるお店で売り場面積、従業員数、販売商品数、駐車台数など複数の要因（説明変数Xの各サンプル）が売上高（目的変数Yのサンプル）をどの程度決定づけているか分析・モデル式を作成し、次の出店予定の新店舗の各変数（説明変数）をモデル式に入力することで、新店舗の売上（目的変数）を予測するという使い方をします。
- 今回は目的変数に中古マンションの価格を表すもの、説明変数に管理項目を置きモデル式を作成する。

中古マンション成約価格の推移と特徴

■ 経年により価格を維持する、あるいは上昇させる物件がある

- ・ レインズデータを元にした中古マンション成約価格（以下：価格）と経日の関係図（埼玉県K市）（n=6,852）
- ・ 散布図から関数式を算定すると、係数の符号がマイナスになる（-70.943）→ 一般的に中古マンションは年を追うごとに取引価格は下がる傾向にある（S市n=5,002も同様の傾向）。
- ・ 図の下方に着目すると、**一定の価格以下のものが極端に少なくなっている**。→ 成約価格には土地価格が含まれるため、**土地価格を割り込む場合、取引が行われぬ可能性**。→ **不良物件の発生。健全性が確保できない**。
- ・ 物件ごとに住戸の取引を見ていくと、**経日により価格が上昇しているものがある**。
- ・ 安定した取引価格、不良物件化の抑制による中古取引市場の健全化を図る目的から、**経年による価格の安定、あるいは上昇する要因を特定する**。
- ・ 同テーマを持つさまざまな先行研究から、今回は**管理項目に着目し分析を行う**。



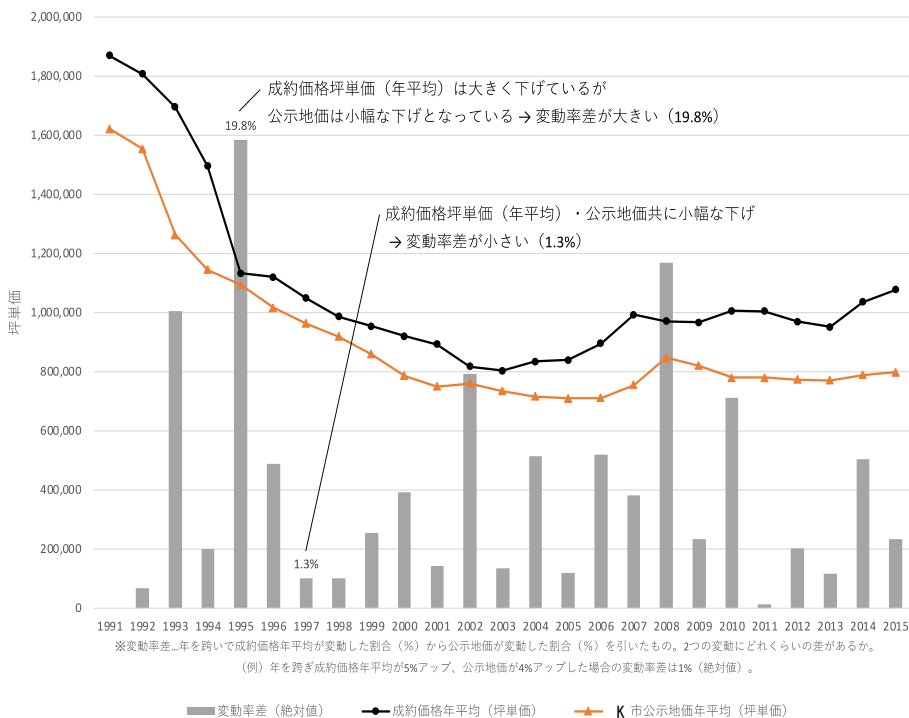
埼玉県K市の中古マンション成約価格 (円/坪) と成約までの日数 (日)

中古マンション成約価格の推移と特徴

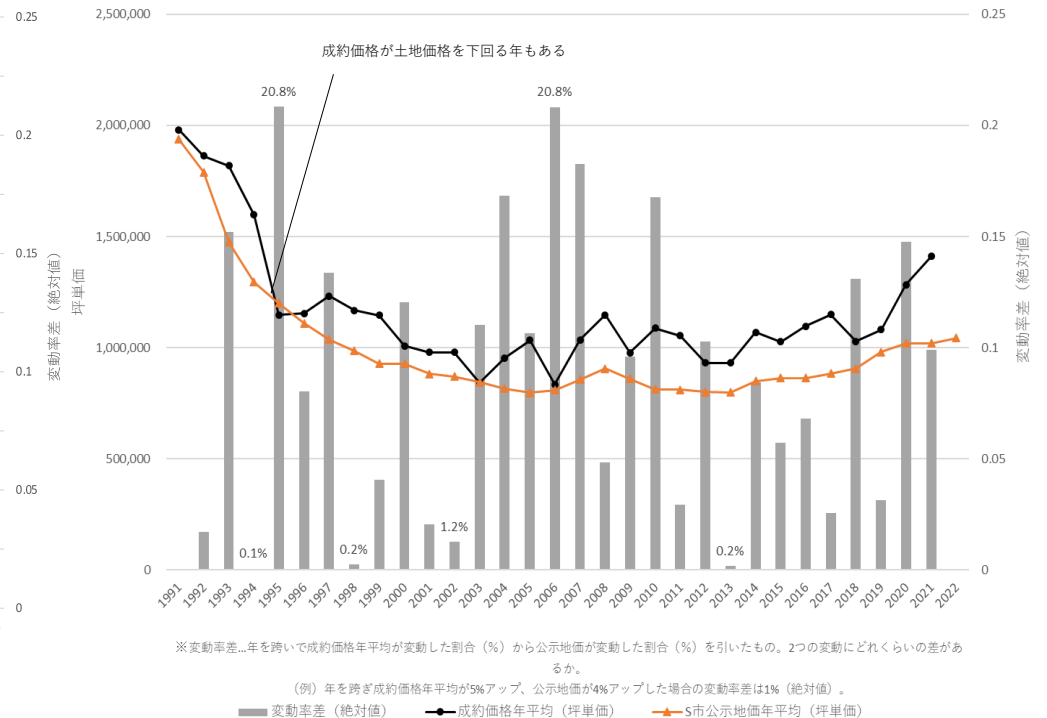
■ 土地価格以外を要因とする価格変動の可能性

区分所有法からマンションの中古売買時は建物本体の価格に加え区分所有する土地の価格が含まれる。埼玉県K市およびS市では平均で成約価格の15.9%が建物価値に相当する。→ **土地価格（公示地価）の上下と成約価格の上下には高い相関があることから（K市 $R^2=0.91$ 、S市 $R^2=0.87$ ）土地価格の変動が成約価格に影響している。** → 年ごとに見ると、2つの数値には上下幅に違いが見られ、**成約価格が土地価格を下回る年もある。** → **土地価格の上下以外に価格決定要因が存在する。**

K市の公示地価坪単価年平均の変動と成約価格坪単価年平均・変動率差



S市の公示地価坪単価年平均の変動と成約価格坪単価年平均・変動率差

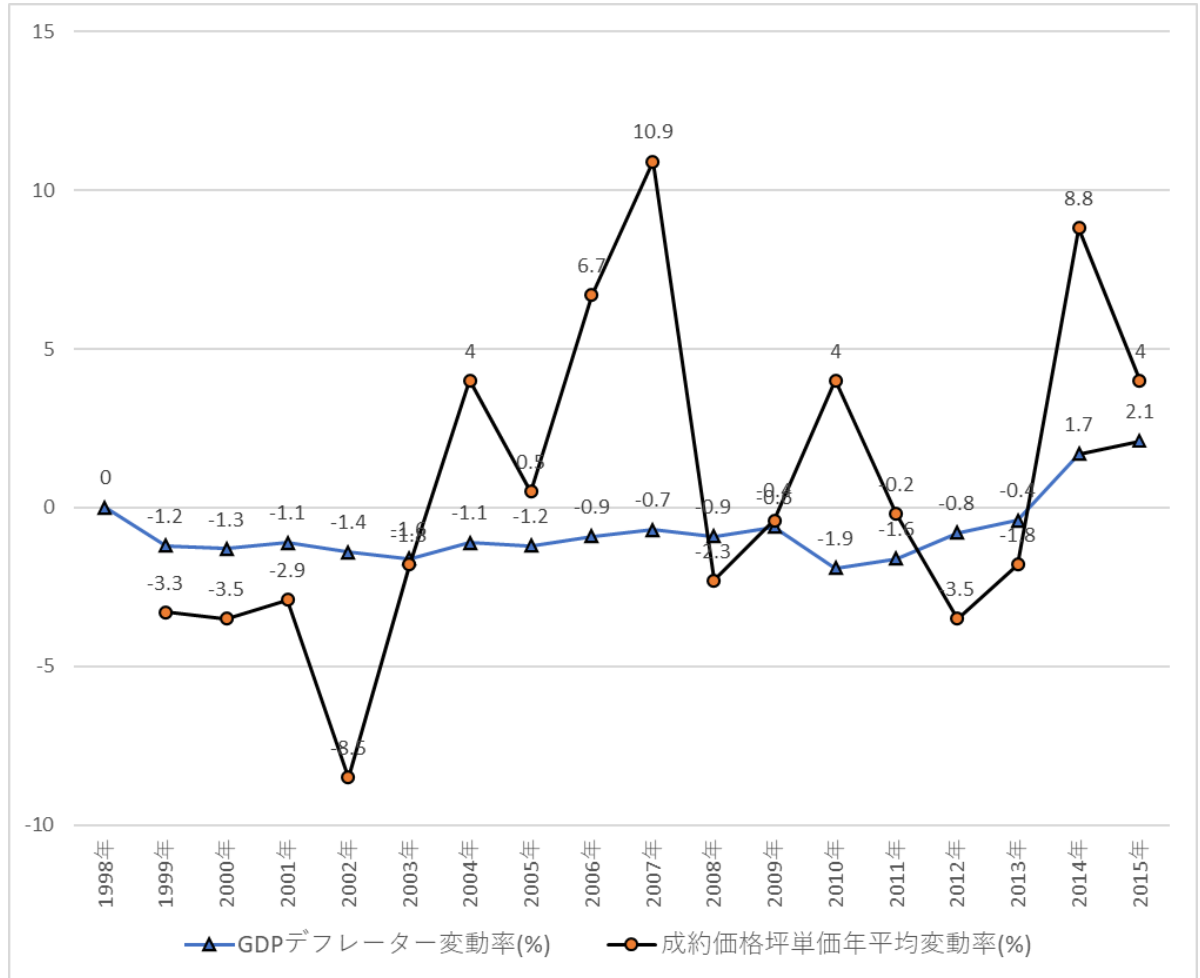


K市・S市の公示地価と成約価格の関係（坪単価年平均と変動率差）

中古マンション成約価格の推移と特徴

■ 物価変動の影響は軽微

GDPデフレーターと成約価格坪単価年平均の変動率について相関を見たところ、**相関係数が0.189と低く**、経年的な物価変動による成約価格への影響はあるものの、**無視できる軽微なもの**と判断した。



GDPデフレーターとK市の成約価格坪単価年平均の変動率

中古マンション購入希望者へ提供される情報とは

■ 広告により得られる管理の情報は少ない

オンライン相談可
店舗に行かずに相談できる物件です。

資料請求 無料
お問合せはこちら

0037-633-71445
無料 お問合せ番号(6桁) 401328

QRコードを読み取ると
すぐに電話できます

お問合せ先 センチュリー21うらら

☆ お気に入り追加

価格	3,780万円	ローンシミュレーター
	管理費等 16,620円	修繕積立金 5,610円
交通	つくばエクスプレス つくば駅 徒歩9分	乗り換え案内
所在地	茨城県つくば市竹園1丁目	地図
築年月 (築年数)	2007年3月 (築17年)	
主要採光面	東	
専有面積	86.29m ² (壁心)	
バルコニー面積	20.66m ²	
間取り	3LDK	

例：つくば市「ミオカステーロつくば竹園」管理項目のHP公開情報

【SUUMO HP】管理費・修繕積立金（どちらも月額）

【HOME`S HP】管理費・修繕積立金（どちらも月額）・管理会社に加え
管理に関する独自の評価軸（3つ星）による結果の表示。

【マンションレビューHP】管理に関する公開情報は記載なし。

【三井不動産リアルティHP】管理費・修繕積立金（どちらも月額）・管理会社

【アットホームHP】管理費・修繕積立金（どちらも月額）・管理会社

【スマイティHP】管理費・修繕積立金（どちらも月額）

【住友不動産販売HP】管理費・修繕積立金（どちらも月額）・管理会社

→ 平均して**HP公開情報は管理費・修繕積立金・管理会社名**に限られる。

※資料請求すると不動産会社へつながる（右記内容に則す形になる、もしくは営業から直接連絡がくる）

既往研究…

菊池浩史、瀬田文彦：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、91-95p、2011

→ 事例に基づき「**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（維持管理のみえる化）を行っている物件は資産価値を維持している**」と結論付けている。

→ 積極的な情報開示は資産価値維持に有効な手段であるとされるが、**HP検索など一般的な方法で手に入れることは難しい（公開情報が乏しい）**。

中古マンション購入希望者へ提供される情報とは

■ 物件情報は購入希望者自ら仲介会社へ質問し入手する

中古物件の情報は以下の流れで購入希望者へ届く

1

仲介会社から管理会社に対して情報提供を希望する住戸に関する「重要事項調査報告書発行申請」を行う。求めに応じ**管理会社は仲介会社へ「重要事項調査報告書」を発行する。**管理会社はHPで申請を受け付けている（料金は1件あたり1～2万円程度）。

2

仲介会社は重要事項調査報告書にある情報を提供できる。**中古物件を購入しようとするものは、仲介業者に連絡すれば広告掲載の公開内容以上の情報を入手できる。**

3

売買契約の予定が決まり契約日が設定されると、売主側の仲介会社（宅建士）が重要事項説明書を作成・説明する。
※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売買契約の事前におこなうものとされ、一般的に契約の直前に（説明と契約が連続して）行われる。



- 近年では仲介会社において、**売買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。このため希望者は仲介会社との**打ち合わせ時点で情報を取得できる可能性は高い。**
- 情報提供を得た大和ライフネクストの管理する物件に対する重要事項調査報告申請は2022年の1年間で申請対象となった住戸8,644件に対し申請が12,813件あり、差分の4,169件が「同一住戸に2度以上の申請」を行ったことになる。また、同一住戸で3カ月以内（再取得が無料となる期間）に再取得の申請を受けたものは少ないというヒアリング結果を得ている。

約4,000件超（約48%）※が「**売買契約が行われる前に報告書を申請している件数**」と推定される。

契約前に管理に関する情報を得ている可能性は半数弱程度と推定される。

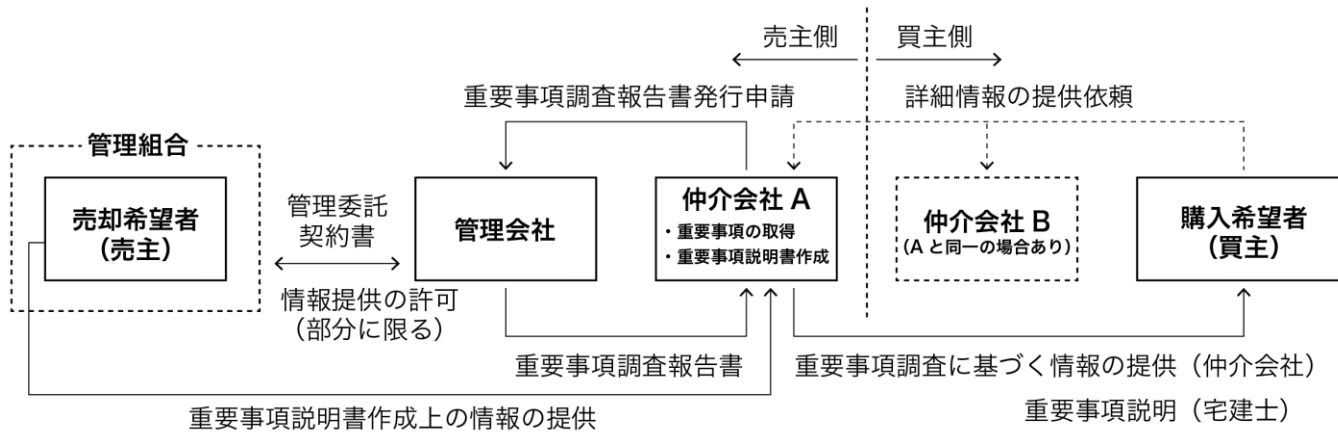
※同一住戸に対し重要事項調査報告書発行を2度以上申請した数=4,169件 発行申請対象住戸=8,644件 であることから、その比である48.23%が同一住戸に対し

1. 仲介業者の必要とする調査報告 2. 買主が1以上に情報を求め申請した調査報告 の2回行ったとし計上した。

※ただし「総会議案書」「総会議事録」「管理委託契約書」については提供しない。

実情を考慮した説明変数の選択

■ 売買契約における管理情報の受け渡し



①宅建物取引業者等（仲介会社）の求めに応じて開示する事項
※マンション標準管理委託契約書（国交相）より、管理に関わる部分のみ抜粋

- ・ 通常総会の開催月・決算月
- ・ 管理費、修繕積立金、修繕一時金、組合費およびこれらの変更予定 ※滞納がある場合は滞納額も伝える
- ・ 管理費会計収支、繰越金額、管理費資産・負債総額
- ・ 修繕積立金会計収支、繰越金額、管理費資産・負債総額
- ・ 管理費滞納額、修繕積立金滞納額、借入金残高
- ・ 長期修繕計画の有無、共用部分等の修繕実施状況、大規模修繕工事実施予定の有無
- ・ 管理業社（管理会社）名、委託の形態（全部か一部か）

②重要事項説明書（区分所有建物用）に記載のある項目
※管理に関わる部分のみ抜粋

- ・ 計画修繕積立金に関する事項（修繕積立金月額、修繕積立繰越金、滞納額、大規模修繕の臨時出費予定額）
- ・ 管理費に関する事項（管理費月額、滞納額）
- ・ 管理規約

※赤字＝共通項目（管理費月額、修繕積立金月額、修繕一時金（予定額）、各種滞納額、修繕積立繰越金）

管理委託契約書に記載の情報提供できる管理項目と、重要事項説明書に記載の管理項目に関する情報の共通部分は**管理費月額、修繕積立金月額、修繕一時金（予定額）、各種滞納額、修繕積立繰越額の5種類**。管理会社は保有する管理項目を含む物件情報は、そのすべてを買主に提供することはできない。

1

売主（管理組合）と管理会社との管理委託契約に含まれる情報について、仲介会社に開示を許可する項目が伝えられる（①）。

2

管理会社は管理委託契約書に記載の情報の一部を、仲介会社の求めに応じて提供する。

3

仲介会社は得た情報をもとに売買契約時に必要な重要事項説明書を作成する。重要事項説明は説明時期についての取り決めはなく、買主（住戸購入希望者）の求めがあれば随時、情報を提供する（②）。



実情を考慮した説明変数の選択

■ 実情と基本方針から管理に関する説明変数を選定

1

買主の求めに応じて提供可能な
管理項目に関する情報

- ・ 管理費月額
- ・ 修繕積立金月額
- ・ 修繕積立繰越金
- ・ 各会計収支（未収金）
- ・ 通常総会の開催数等
- ・ 長期修繕計画、大規模修繕工事
の有無と一時金徴収の有無等

2

内見等で買主が直接得られる情報

- ・ 清掃状態
- ・ 修繕実施状況（修繕費に読み替え）
- ・ 口コミ等

※売主と直接会う・情報を得ることは基本的
にないが、仲介会社の判断で会うこともある。
その際に情報を得る機会がある。

- ・ 購入希望者から内見時を含め契約締結までに質疑をうける内容の多くは、物件の物理的な状態（エントランスが綺麗か、内装に汚れはないかなど）が多いという。（仲介会社への電話ヒアリングより）
- ・ これら実際に得られる項目、およびそれらに準じ読み替えた項目と「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 を勘案し、説明変数を選定する。

目的変数・説明変数の概観

目的変数・説明変数の算定方法と概観（K市・S市）

目的変数	単位	算出方法	K市						S市					
			n	自由度	平均	標準偏差	最小値	最大値	n	自由度	平均	標準偏差	最小値	最大値
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	1,345,274.00	317,466.00	805,279.00	1,908,963.00	41	40	1,139,188.00	261,904.20	464,666.70	1,657,333.00
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	157,788.00	277,442.00	-590,708.00	968,235.00	41	40	-322,932.00	551,773.40	-1,498,860.00	708,559.00
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	38	37	43.97	83.48	-149.32	170.15	40	39	-41.67	1,378.76	-171.10	97.06

■ 3種の目的変数を選定：複数のモデル式から多角的にとらえる

中古マンションの価格の変化を確認する変数を複数選択した。→ 価格を表す変数と共に経日による変化を確認したい

→ 1つに絞り判断する式の特定は難しい。 → **複数のモデル式から総合的に考察**する必要。

- ① 「**平均坪単価**」 = ある物件の全取引の平均 → 物件の価値をそのまま表す変数。
- ② 「**成約坪単価差**」 = 同一物件内の最後の成約価格—最初の成約価格 → **正の値=価格が上昇している。**
- ③ 「**傾き**」 = **価格の変化率（関数式にした場合の係数）** → **正の傾き=価格が上昇している。**



目的変数・説明変数の概観

目的変数・説明変数の算定方法と概観（K市・S市）

説明変数	単位	算出方法	K市						S市					
			n	自由度	平均	標準偏差	最小値	最大値	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	1,910.48	401.26	1,188.19	3,114.92	41	40	2,041.35	482.75	741.64	3,270.48
積立金単価	円/坪・年	修繕積立金（年額）÷総専有面積	38	37	201.34	78.33	99.00	419.10	41	40	1,864.14	428.08	259.60	2,773.90
清掃費単価	円/坪・年	清掃関連費（年合計額）÷総専有面積	38	37	62.46	17.20	8.24	98.70	39	38	79.63	25.77	16.21	151.72
決議数毎年	件/年	総会決議案の題目（年合計）÷管理年数	36	35	2.37	0.51	1.00	4.00	40	39	2.81	0.46	2.00	4.00
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	4.25	3.81	0.00	14.97	35	34	7.58	6.10	0.00	22.93
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	43.36	50.32	3.29	174.89	35	34	17.44	13.57	0.00	51.87
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	18.00	10.86	3.07	45.60	36	35	33.41	26.25	0.97	102.05
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	11,910.50	3,824.58	6,030.63	24,860.80	40	39	8,518.76	3,021.15	1,779.09	15,367.55
賃貸率		（賃貸戸数+空き戸数）÷総戸数	37	36	0.06	0.05	0.00	0.26	-	-	-	-	-	-
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	1,287.78	633.87	118.27	2,434.67	39	38	1,430.66	344.11	522.08	2,132.99
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	17,887.90	7,597.52	6,512.02	36,296.10	40	39	9,918.85	3,012.36	1,986.95	16,739.71
総計		等級評価制度の得点（想定値）	39	38	78.31	11.84	42.00	95.00	40	39	73.75	11.46	48.00	93.00
修繕支出総額の利用率		修繕費単価÷修繕支出総額単価	38	37	0.09	0.08	0.01	0.30	40	39	0.15	0.06	0.04	0.28

■ 管理項目を主とした説明変数を選定

- 算定根拠：前述の実情に則し、かつ「**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総合的に用いる**。
- 管理物件（大和ライフネクストより提供の物件）においてもK市全体と同様に、経日により価格が上昇した記録を持つ物件の存在を確認している（管理物件のうち約74%が価格上昇した形跡をもつ）。

重回帰分析結果

ステップワイズ変数選択・重回帰分析結果（目的変数：平均坪単価、成約坪単価差、傾きの3種）

		回帰係数	標準回帰係数	t 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	0.539	0.500	224556.031
	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			
	定数項	1123960.498		109.811	2.45×10^{-12}	**	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	0.581	0.531	189927.693
	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			
	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	0.289	0.249	101.099
	管理組合運営費単価	9.645	0.315	4.904	0.033	*	4.355	1.03			
	定数項	39.407		1.493	0.230	n. s.	32.248				

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

結果の読み方・・・

- 1, 標準回帰係数の絶対値が大きいものほど式に寄与している度合いが大きい。→各結果は標準回帰係数の順に並べてあります。
- 2, p値が0.05を上回るもの（定数項を除く）は解を形成する変数として適当ではないため削除する。→変数選択段階で削除してあります。
- 3, VIFが5を超えるものはマルチコ（多重共線性）の可能性が高いため削除する。→すべての変数について5未満を確認しています。
- 4, 自由度修正済み決定係数が0.5を下回る式は信頼できない。→③の「傾き」を目的変数にとった試行において下回るため削除します。

重回帰分析結果

■ K市から2つのモデル式を作成

<モデル式①> 目的変数：平均坪単価 説明変数：管理項目 条件：P<0.05 VIF<5 R²>0.5

$$\text{①平均坪単価（円/坪）} = 1,123,960.498 + 383.452X_1 - 2,005.55X_2 - 5,367.595X_3$$

[ここでX₁=**管理費**単価（円/坪・年）、X₂=積立金単価（円/坪・年）、X₃=**管理費未収金**単価（円/坪・年）とする]

[平均坪単価=ある物件の全取引の平均 → 物件の価値を表す]

1. **管理費増** 2. **管理費未収金減**が中古価格の安定に効果的と確認した。

<モデル式②> 目的変数：成約坪単価差 説明変数：管理項目 条件：P<0.05 VIF<5 R²>0.5

$$\text{②成約坪単価差（円/坪）} = -481,642.584 + 4,734.935X_1 + 24,754.862X_2 + 52,302.252X_3 + 1,725.775X_4$$

[ここでX₁=**清掃費**単価（円/坪・年）、X₂=**管理組合運営費**単価（円/坪・年）、X₃=**決議数**毎年（回/年）、X₄=積立金未収金単価（円/坪・年）とする]

[成約坪単価差=同一物件内での最後に成約した住戸の成約価格から最初に成約した住戸の成約価格を引いた差（最後の取引が行われるまでに上昇/下降した金額）を表す]

1. **清掃費増** 2. **管理組合運営費増** 3. **決議数毎年増**が中古価格の向上に効果的と確認した。

重回帰分析結果

■ S市の結果：低い決定係数から変数の見直し

S市		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	決議数毎年	215062.368	0.369	7.482	0.010	**	78624.213	1.02	0.336	0.282	224682.374
	積立金未収金単価	-7289.406	-0.343	6.530	0.015	*	2852.643	1.00			
	総計	6171.688	0.267	3.910	0.055	n. s.	3121.019	1.01			
	定数項	215367.917		0.499	0.484	n. s.	304855.524				
② 目的変数：成約坪単価差 説明変数：管理項目	管理組合運営費単価	-47699.787	-0.436	11.459	0.002	**	14091.018	1.08	0.434	0.388	437079.725
	次期繰越積立金単価	144.366	2.581	7.189	0.011	*	53.842	60.55			
	修繕支出総額単価	-117.188	-2.089	4.679	0.037	*	54.177	60.94			
	定数項	-141764.264		0.175	0.678	n. s.	60.94				
③ 目的変数：傾き 説明変数：管理項目	次期繰越積立金単価	0.004	0.683	21.903	3.77×10^{-6}	**	0.001	1.42	0.443	0.398	46.927
	管理組合運営費単価	-5.828	-0.492	14.928	4.35×10^{-5}	**	1.508	1.08			
	積立金単価	-0.013	-0.309	4.764	0.035	*	0.006	1.33			
	定数項	-28.513		0.681	0.414	n. s.	34.546				

いずれも決定係数が低く信頼できない

・ 決定係数が閾値0.5を下回ったためK市で重視されている清掃に関わる変数

・ 配管清掃実施率

・ 配管清掃未実施率（2年連続の未実施）

を追加した上で、K市及び左記試行にて決議数が重視されていることから、決議数毎年を

・ 修繕に関する決議数

・ 管理組合運営に関する決議数

・ 管理規約に関する決議数

・ 長期修繕計画に関する決議数

の4つに分解し再度分析を行う

重回帰分析結果

■ 再検討後、モデル式を作成

S市2回目

		回帰係数	標準回帰係数	t 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
目的変数：平均坪単価 説明変数：管理項目+清掃 実施率+分解した決議数 定数項	修繕支出総額単価	15.711	0.732	4.643	0.001	**	3.384				
	修繕支出総額の利用率	2178200.532	0.485	3.005	0.006	**	724784.268				
	積立金未収金単価	-7333.818	-0.419	-2.973	0.007	**	2467.010		0.576	0.520	148211.342
	定数項	458529.247		2.466	0.022	*	185937.597				

<モデル式> 目的変数：平均坪単価 説明変数：管理体制+清掃関連費+詳細決議数 条件：P<0.05 VIF<5 R2 >0.5

$$\textcircled{1} \text{平均坪単価 (円/坪)} = 458,529.247 + 15.711X_1 + 2,178,200.532X_2 - 7,333.818X_3$$

[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]

[平均坪単価=ある物件の全取引の平均 → 物件の価値を表す]

1.修繕支出総額増 2.積立金未収金減が中古価格の安定に効果的と確認した。

重回帰分析結果

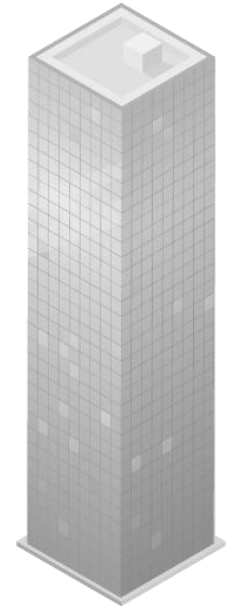
■ 建物属性を加えた場合の重回帰分析結果

属性	単位	算出方法	n	自由度	平均	標準偏差	最小値	最大値
竣工年	年	各物件の竣工年 (2022年時点)	39	38	19.769	7.409	8	41
建物階数	階	各物件の建物階数	37	36	9.649	3.347	5	20
管理戸数	戸	各物件の管理会社が管理する戸数	38	37	76.211	59.168	20	256
管理年数	年	各物件の管理会社が管理した年数	39	38	17.282	6.775	6	34
総専有面積	坪	各物件の専有面積の合計	38	37	5,544.102	4,528.764	995.2	19,191.880
件数	件	各物件の期間内の総取引件数	37	36	5.892	3.951	2	16
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)	39	38	1,516,436.974	1,226,608.021	601,700	4,297,800

平均坪単価	回帰係数	標準回帰係数	t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
築年数	-19853.978	-0.529	12.472	0.002	**	5621.896	3.92	0.863	0.806	129766.231
建物階数	36329.759	0.356	11.390	0.003	**	10764.767	1.94			
地価	0.076	0.339	9.059	0.006	**	0.025	2.22			
定数項	891546.133		13.754	0.001	**	240398.277				

建物属性のみ選択された

結果をみると、変数に建物属性を加えた場合、管理項目は選択されず、式を構成する変数はすべて建物属性となっている。また、②と③については、ステップワイズ変数選択の段階でp値が0.05未満のものが現れず、式として有意な変数が現れないものであった。
→ より強く関係を示す変数が**その他の変数の影響を不明瞭にさせている**とも言える。



考察と結論

■ 管理項目の各変数が中古価格に与える効果に関する考察

- ① 物件によっては中古マンション価格を維持、もしくは上昇させる項目が存在する。今回は管理に関する項目に限定し検証した。
- ② 土地価格からの影響は大きいものの、それ以外の要素による価格の変動があることを確認した。
- ③ 管理項目に関して中古物件の購入希望者は、能動的であれば物件情報のほぼすべてを取得できる。ただし清掃費・修繕費の実数と議事録は入手できない。
- ④ 情報が取得できる項目の実態と行政の方針を踏まえ説明変数を選定した。

重回帰分析の結果から

- ① 価格の変動に関する目的変数と、管理に関する説明変数を用いて重回帰分析を行い2市3種のモデル式を得た。
- ② K市においては管理費増と管理費未収金減が中古価格の安定に効果がある。また、清掃費増・管理組合運営費増・決議数毎年増は中古価格の向上に寄与すると考えられる。
- ③ S市においては積立金未収金減が中古価格の安定に効果があり、修繕への関心の高さからも、管理会社・管理組合の物件に対する不足ないメンテナンス・ランニングを期待する傾向と考えられる。

考察と結論

■ 中古マンションの市場価格を安定させる効果を持つ管理項目

1

清掃費増額など美観・環境保全に投資することで物件間の相対的な価値向上を図ることができる。

管理費に含まれる清掃費の内訳や具体的な用途、費用対効果、許容範囲など詳細な効果の検証が必要（細分化した数値で示すことが難しい）

2

管理費・管理組合運営費を潤沢に保ち、必要な決議を滞りなく行うことにより価格の安定と向上が期待できる。

3

未収金を減らし管理体制の健全性を保証することが重要である。

4

適切な修繕をコンスタントに行うことが好印象に捉えられる。

※母集団からの無作為標本ではないこと、地域による偏りが見られる → より汎用性を高める必要性

※2つの積立方式へのモデル式のアプローチは明確な結論を得てはいない → 適切な補修・修繕を見据えた計画的な運営が望まれることは想像に難くない。