

マンションの 資産価値を高める マネジメントとは？



明海大学不動産学部教授
齊藤広子

2つの側面と 2つのレベルとは何か

マンションの資産価値には、2つの側面と2つのレベルがあります。2側面とは、利用価値と市場価値（交換価値）です。後者の市場価値とは、住宅所有者としての価値ともいえ、例えば住戸を貸した場合の賃貸収益、住戸を売却した時の収益（売却益）などによって構成されます。

一方、利用価値は、利用者にとっての価値であり、住み心地がよい、安全である、あるいは安らぐなどがあります。

マンション管理の視点から見ると、とりわけ利用価値が重要になってきます。なぜならば、住み手が利用価値に満足することで、自らの居住空間への働きかけが促進され、管理意識が向上し、そのことがより利用価値を高めることに寄与するからです。さらに、景観・街並みといった、地域の文化財という側面は、広くは地域住民にとつての価値であり、地域価値ともいえるでしょう。

また、2レベルの価値とは、マンションでは住戸部分と共用部分

があることで、「個（各戸・各住宅）」レベルの価値と「共（住環境・コモンスペース）」レベルの価値が存在しています。自分の住戸の広さや間取りは気に入っても、駐車場がない、オートロックシステムではない、適正な修繕がされていない、外観が古びている、だから自分のマンションに誇りが持てないというのは、「共」レベルの価値が問題な場合です。

こうして、マンションの価値は、2側面と2レベルの価値のバランスの中で決まります。ところが、今までは2側面と2レベルの価値は相互関係がうまくいっていませんでした。利用価値が高くても、市場価値にはつながらない、あるいは「共」の価値を上げていながらも「個」の価値につながらない、など。しかし、そこに明確な変化が生まれてきています。

利用価値 をつくる マネジメント

「マンションは管理を買え！」といわれていますが、マネジメントは利用価値に大きな影響を与えています。

東京都目黒区で築30年以上の66

マンション（区分所有の集合住宅）の共用部分の維持管理状態を調査しました。鉄部の腐食、コンクリートの大規模クラックや崩落など、明らかに劣化し、陳腐化しているマンションがある一方で、築30年とは信じがたい良好な状態のマンションもありました。

この歴然とした差は、何から生まれたのでしょうか。

第一に、当初の作り方（デザイン・施工等）の差です。

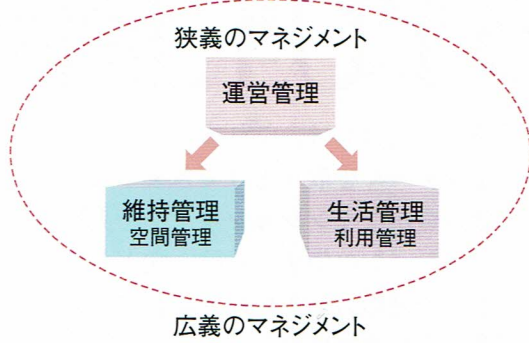
第二に、メンテナンスの差です。適正な時期に、鉄部や外壁の塗装、屋上防水等の計画修繕を実施するとともに、地域や住要求の変化に対応した改善工事（例えば、玄関エントランスにオートロックシステムの導入、宅配ボックスやEVの設置、外壁の色の変更、バリアフリーやIT化、耐震補強など）を行っているか、です。

第三に、これが一番重要ですが、メンテナンスを推進する力、マンションではマネジメント体制の差です。

マンションの管理には3つの側面があります。①建物を適正にメンテナンスする維持管理の側面、②適切な利用の推進として、人々



図1 マンション管理の3つの側面



マンションにおける良いマネジメントとは、適正な維持管理が実施され、快適な暮らしが実現され、これらが効率的、主体性・民主的・公平な運営で行われることで

の快適な暮らしの実現のために、コミュニティの促進、防犯・防災活動、ペットや騒音等の問題予防のためにルールをつくり、守るよう促す生活管理の側面、
③ これらの両面が円滑に行えるように必要な費用を集め、区分所有者で話し合いを行う統括的な運営管理の側面です。狭義のマネジメントは、運営管理の側面ですが、広義のマネジメントは3側面全体となります(図1)。

市場価値をつくる マネジメント

す。そのためには、適正な所有(専有部分と共用部分、全体共用と一部共用等)と管理方法(管理組織や現地管理体制、管理委託(管理形態)、管理費用、管理計画等)の設定が必要になります。これがマネジメント体制です。

マネジメントは利用価値だけでなく、市場価値にも影響を与えています。築30年経ったマンション維持管理の状態を分析してみると、利用価値としての3つの側面(運営管理、維持管理、生活管理)は、ともに強く関係していました。さらに、マンションのマネジメントによる市場価値への影響を見るために、築30年経ったマンションの建物の維持管理状態を4ランクに分類(ABCD)し、ランクによるマンションの中古売買価格の違いを見ました(表1)。

適正に維持管理しているマンション(Aランクのマンション)の市場価値は高くなっています。これは、ランクの高いものは現状維持だけでなく、建物を現状の社会レベルまで向上させる改善工事を

表1 維持管理ランクと住戸中古価格

| 維持管理レベル | EVの有無 | 外壁の状態 | バルコニーの室内化 | 清掃状態 | 中古平均価格 | マンション数 |
|---------|-------|-------------|-----------|------|---------|----------|
| A | あり | 良好 | なし | 良好 | 3,166万円 | 40 (68%) |
| B | | 良好・不良・あり・なし | | | 2,697万円 | 9 (17%) |
| C | なし | 良好・不良・あり・なし | | | 1,777万円 | 8 (13%) |
| D | | 不良 | あり | 不良 | 980万円 | 1 (2%) |

行っているからです。マンションでは、市場価値は市場価格だけでなく、流動性(購入希望者が多いか、売買希望から契約まで、どの程度の時間を要するのか)も重要な要素です。現在、流動性を決める大きな要因として、共同管理のマネジメント力が注目されています。それは、マンションの価値を大きく規定する共

資産価値をつくる マネジメント

用部分の修繕・改善は、個人の力だけでは対応できず、人々の合意・協力・共同によってのみ実施できるものであり、それが「共」の価値を決めるとともに、「個」の価値を大きく規定するからです。

こうしてマンションにおいて「個」の価値と「共」の価値、市場価値と利用価値のバランスは、法の整備・改正や判例を通じて積み重ねられ、整ってきました。

これからは利用価値と市場価値を、ともに資産価値としてあげていくマネジメントが必要です。人口・世帯減少時代には、入居者・中古購入希望者のウエイティングリストを持つマンションとなることも重要です。それには、各マンションに合ったマネジメント体制を整備しましょう。ステップ1で〈管理体制の基本整備〉、ステップ2で〈向上型の体制整備〉、そしてステップ3で〈あなたのマンションならではの魅力〉をつくりましょう。資産価値オンリーワン、ナンバーワンをめざして!