

【#7】 2025年4月22日 ダイヤモンド編集部 ,鈴木洋子 : 記者

マンション管理の“頂点”を極め続ける全国34物件！業界団体認定の「スーパーゴールド管理マンション」全リスト



Photo:OsakaWayne Studios/gettyimages

マンションの管理状態を点数化するマンション管理業協会の「マンション管理適正評価制度」。2022年に制度が始まり、現在では約8200件ものマンションが登録されている。その中には、制度開始直後の23年時点から今に至るまで「100点満点」を維持し続けているマンションが存在する。特集『[それでも買う！狂乱の市場に克つ！マンション 最強の売買&管理術](#)』（全33回）の#7では、北海道から名古屋まで34件のいわば「輝きを失わないスーパーゴールド管理マンション」を紹介しよう。（ダイヤモンド編集部 鈴木洋子）

中古マンション購入検討者必見！ 最強管理状態のマンションを探そう

マンションの管理状態を可視化できたら——。これは管理かかわりの関係者にとって長年の悲願だった。マンションは管理を買え、といわれてはいるものの、実際に中古マンションの取

引時に購入希望者が閲覧できる管理関連の情報は極めて少ない。同じ立地で同じ築年数であろうとも、それまでどのような管理がされているかで、そのマンションの本当の資産価値には大きく差がつく。にもかかわらず、外部からはそれをうかがい知ることができない。

この状況が劇的に変わったのが2022年だ。マンション管理の業界団体である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」である。管理体制、建築設備、管理組合収支、耐震診断、生活関連の五つの大項目別全30項目に分かれ、星五つから星なしまでの6段階評価がなされる。各項目で何点が得られたかまで分かるようになっている。さらに同年に改正マンション管理適正化法に基づいてマンション管理計画認定制度という国の制度も始まっている（詳しくは、特集『[マンション管理 天国と地獄](#)』#4参照）。

二つの「難関」管理評価制度がスタート

管理業協会「マンション管理適正評価制度」の概要

【概要】30項目6段階評価、1年更新、全国统一基準。項目によってはマイナス配点もある

【メリット】格付けが大手不動産情報サイトなどに掲載され、売買時に差別化要素となる(予定)。格付け内容によってマンション管理保険の保険料が優遇される(予定)

評価項目	評価内容	配点
管理体制	管理者・監事の設置/総会の開催/総会議事録の作成・保管/管理規約の有無/管理規約認定基準項目の内容が管理規約に規定されているか/標準管理規約に準拠し主要7項目規約を改正しているか	20
建築設備	特定建築物定期検査/建築設備定期検査/エレベーター定期検査/専用水道水質検査/簡易専用水道管理状況検査/貯水槽清掃/浄化槽保守点検/消防用設備点検/自家用電気工作部定期点検 要件を満たした長期修繕計画が作成されているか(11項目) 直近5年間の共用部分の修繕等の履歴情報	20
管理組合収支	管理費と修繕積立金の区分経理ができて いるか 修繕積立金会計から他の会計に充当が されていないか 修繕積立金資金計画の設定(徴収方式に 応じて加点)/管理費滞納額/管理費滞納期間・ 管理費滞納率/修繕積立金滞納率/修繕積 立金の額が著しく低額でないか(新国交省 ガイドライン対応)	40
診断 耐震	新耐震・旧耐震の別、耐震診断と耐震改修の 実施状況	10
関連 生活	緊急対応/消防訓練の実施状況/区分者名 簿の整備状況/防災対策	10

管理組合の財政力を最重視

- ★★★★★ 90~100点：特に優れている
- ★★★★☆ 70~89点：優れている
- ★★★☆☆ 50~69点：良好
- ★★☆☆☆ 20~49点：改善が必要
- ★☆☆☆☆ 1~19点：管理に問題があるが情報開示あり
- ☆☆☆☆☆ 0点以下：管理不全の疑いあり

*赤字は国土交通省認定制度と共通

*マンション管理業協会、国土交通省資料を基にダイヤモンド編集部作成

[拡大画像表示](#)

22年4月に開始されてから3年間で、評価制度への登録マンションは8200件にまで増えた。ダイヤモンド編集部は、前回特集時（『2023年決定版 インフレ時代の「負けない」マンション売買・管理』#8）からこの評価制度で公表された数値を基にランキングを作成している。今回は、23年10月時点で登録されていた数値と、25年3月中旬時点での最新の数値を比較、変化率を調べた。

管理編ランキングの初回である今回は、その中でも調査期間中一貫して100点満点をキープしているマンションをピックアップした。もちろん全マンションが国の管理計画認定も併せて取得しており、全国に数十万棟あるといわれている中古マンションの中でも、管理において「頂点の中の頂点」として認識されるべきマンションなのである。

その数、北海道から名古屋まで全34件。この「スーパーゴールドマンション」とでも呼ぶべきマンションは、どこにあるのか。早速次ページから紹介していこう。もし中古市場での流通があったら真っ先に購入を検討すべき「黄金」がここにある。

34件中12マンションが三井不レジサ管理 築30年超えからタワマンまで多彩な顔触れ

3年間評価制度で100点満点だったマンションは以下の通りとなった。建築年は1988年から20年代まで多彩な顔触れとなった。総戸数も最小はプラウド葛西（東京都江戸川区）の29戸から、芝浦アイランドケーブタワーの1096戸（同港区）まで幅広い。そして12マンションが三井不動産レジデンシャルサービスの管理物件となっている。

3割強が三井不動産管理物件

3年間100点満点のスーパーゴールド管理マンションリスト

マンション名	住所	総戸数 (戸)	建築年月	委託管理会社名
リブウェル平岸	北海道札幌市豊平区平岸二条十一丁目2番1	53	1999年3月	日本ハウズイング
ラポール南山鼻	北海道札幌市中央区南27条西12丁目1番1号	110	1989年5月	三菱地所コミュニティ
イニシア千住曙町	東京都足立区千住曙町40番1	515	2009年1月	大和ライフネクスト
東京フロンティアシティパーク&パークス ブラウドシティ加賀学園通り	東京都荒川区南千住8-8-1	635	2008年2月	三井不動産レジデンシャルサービス
ブラウド葛西	東京都板橋区加賀1-21-1	363	2016年3月	野村不動産パートナーズ
ブラウド葛西	東京都江戸川区東葛西6-6-17	29	2014年11月	野村不動産パートナーズ
ブラウドシティ大田六郷	東京都大田区西六郷三丁目2番14(フォレスト街区) ・1番7(プラザ街区)	634	2017年3月	野村不動産パートナーズ
ル・サンク東京森下	東京都墨田区千歳3-3-16	99	2017年9月	大和ライフネクスト
パークコート砧イースト	東京都世田谷区砧4-8-12	33	2003年7月	三井不動産レジデンシャルサービス
パークコート砧ウエスト	東京都世田谷区砧4-7-16	36	2003年7月	三井不動産レジデンシャルサービス
芝浦アイランドグローヴタワー	東京都港区芝浦4-21-1	833	2007年3月	三井不動産レジデンシャルサービス
芝浦アイランドケーブタワー	東京都港区芝浦4-19-1	1,096	2006年12月	三井不動産レジデンシャルサービス
カテリーナ三田タワースイート	東京都港区芝4-16-1	757	2006年11月	-
コスモ・ザ・パークス玉川上水	東京都東大和市桜が丘2丁目224番1	271	1999年2月	大和ライフネクスト
東建ニューハイツ花小金井	東京都小平市天神町四丁目17番10	113	1991年6月	東京建物アメニティサポート
シャリエ平野WEST	大阪府大阪市平野区喜連西1-16-3	134	2015年5月	長谷工コミュニティ
グランドメゾン上町台ザ・タワー	大阪府大阪市中央区内久宝寺町2-2-22	244	2020年1月	積水ハウスGMパートナーズ
阪急池田伏尾台セラージュ	大阪府池田市伏尾台5-1-5	151	1991年2月	エヴァクリーン
パークシティ武蔵小杉ミッドスカイトワー	神奈川県川崎市中原区新丸子東3-1100-12	797	2009年5月	三井不動産レジデンシャルサービス
パークシティ武蔵小杉ステーションフォレストタワー	神奈川県川崎市中原区新丸子東3-1100-15	643	2008年10月	三井不動産レジデンシャルサービス
ブラウドタワー武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区小杉町3-1501-2	450	2015年1月	野村不動産パートナーズ
ラゾーナ川崎レジデンス	神奈川県川崎市幸区堀川町72-21	667	2007年3月	三井不動産レジデンシャルサービス
ヴィルヌーブ豊沼1番館	神奈川県川崎市宮前区土橋4-6-4	75	1996年3月	ライフポート西洋
横浜西谷パーク・ホームズ	神奈川県横浜市保土ヶ谷区西谷2-26-1	154	1993年8月	三井不動産レジデンシャルサービス
サン・ステージ緑園都市西の街	神奈川県横浜市東区緑園4-2-1	638	1988年3月	相鉄リビングサポート
ザ・パークハウス横浜新子安ガーデン	神奈川県横浜市神奈川区新子安1-18-1	499	2015年1月	三菱地所コミュニティ
ザ・パークハウス港北高田	神奈川県横浜市港北区高田西1-8-37	142	2012年9月	三菱地所コミュニティ
ザ・パークハウス東戸塚レジデンス	神奈川県横浜市戸塚区品濃町880番地5	237	2018年2月	三菱地所コミュニティ
ブリリア稲毛	千葉県千葉市稲毛区小仲台3-22-1	164	2009年6月	東京建物アメニティサポート
パークホームズLaLa新三郷	埼玉県三郷市新三郷からシティ2-1-2	250	2014年9月	三井不動産レジデンシャルサービス
フレスタルファ本郷	愛知県名古屋市中東区本郷2-207	37	2006年12月	三菱地所コミュニティ
パークシティタワーズガーデンセントラルエア	愛知県名古屋市中西区二方町41-2	83	2003年3月	三井不動産レジデンシャルサービス
パークシティタワーズガーデンフォレストエア	愛知県名古屋市中西区二方町41-2	83	2003年3月	三井不動産レジデンシャルサービス
ライオンズガーデン植木町	愛知県名古屋市中東区植木町1丁目22番地	41	2003年2月	大京アステージ

無断転載禁止 ©株式会社ダイヤモンド社 **DIAMOND online**

[拡大画像表示](#)

マンション管理適正評価制度は、毎年評価が行われ、その変化率が公開されるところに最大のメリットがあると言ってもいい。管理は管理組合の継続的な努力が必要となるもので、一度高得点を取ってもそれが途切れると次年度に得点は下がる。その意味で、3年間100点を継続しているマンションは、管理組合が飛び切り優秀で活動的なマンションと言ってよいのだ。

イニシア千住曙町（特集『[マンション管理 天国と地獄](#)』#11）、サン・ステージ緑園都市西の街、ブラウドシティ大田六郷、（特集『[2023年決定版 インフレ時代の「負けない」マンション売買・管理](#)』#17）、パークシティ武蔵小杉ミッドスカイトワー（特集『[タワマン 全内幕](#)』#12）など、ダイヤモンド編集部で過去に取材を行っているマンションも複数リスト入りしている。

残念なことに管理状況が良好なマンションは、住み心地が良いためか物件を売って出ていく人が少ない。中古流通市場に出回ることも少ないのだが、万一販売されていたらラッキーだ。

中古マンションの購入を検討している人は探してみしてほしい。

Key Visual by Noriyo Shinoda, Kanako Onda, Graphic:Daddy's Home

© DIAMOND, INC.