



# マンションの中古価格に影響を与える情報について

Keywords: マンション、中古価格、情報、事前重説

## ● 研究概要

中古マンション売買に関する研究を行っています。価格の下落による不良物件の不可視化を防ぐため、価格が上昇に転ずる要因の抽出と分析、成約価格に関わる売手側・買手側間の情報の需給ギャップなどを調べています。



人間環境デザイン工学科  
建築・感性研究室  
講師  
太田 英輝  
OTA Hideki

## ● 研究テーマ

### ・マンションの中古価格に影響する管理情報

マンションの中古価格が下落することで、取引が行われない不良物件が不可視化してしまう問題を解決すべく、価格が上昇している物件を対象に、マンションの持つ管理に関わる情報に限定し価格上昇の要因を抽出した。

管理情報のうち美観に関わるもの、管理費が適切かつ適度に徴収されているか、未集金など不備はないか、修繕はコンスタントに行われているかなどの項目が、中古価格に直接的に影響している実態が明らかとなった(論文1)。

### ・大規模修繕工事による影響

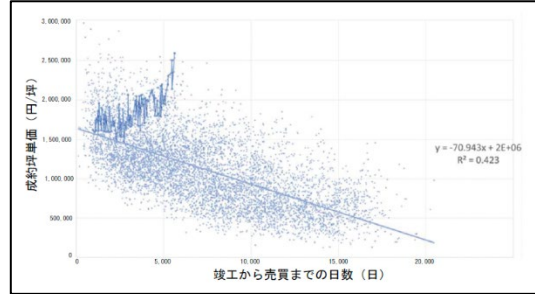
マンションは一定期間ごとに、必要箇所の大規模修繕を行う。回により費用の増減があり、積立金が不十分な場合などは銀行からの借入や住民への追徴を行うような、資金ショートを起こす物件も少なくない。このような大きな出費を伴う改修工事についての情報が、中古価格にどのような影響を及ぼすか調査した。

結果として、第二回大規模修繕を行うに十分な資金があり、資金ショートを起こさなかった物件は、第三回大規模修繕に向かい中古価格の上昇が確認された。一方で、管理計画が不十分で追徴等を行った物件は上昇の兆しを見せなかった(論文2)。

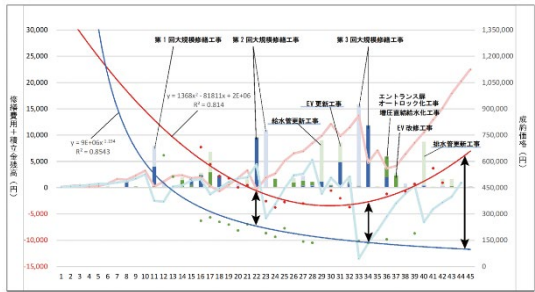
### ・情報の需給ギャップが機会損失を生んでいる

実際の中古マンションの価格は、売手側が周辺の近似した参考事例を用いたり、不動産鑑定士からのアドバイスなどをもって決める。買手側は、与えられた情報をもとに検討の段階で価格交渉を行う。このように価格は、どのような情報をどの程度与える、もしくは与えられるかによって左右される。

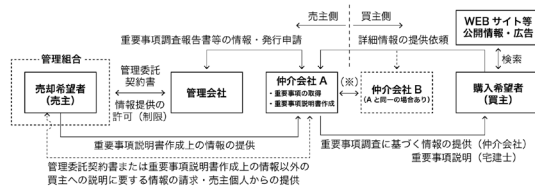
売手側へのインタビュー調査等により、情報の出し渋り、重要な情報を買手側に与えるタイミングの不具合、物件所有者との情報需給の齟齬などにより適時・適切な情報の量と質を確保できていない現状が明らかとなっている(論文3)。今後、買手側の求める情報とのギャップが生むであろう機会損失について調査・分析を行う。



日を追うにつれ価格が上昇する物件がある



大規模修繕工事による価格変動(模式図)



中古マンション売買の情報授受ルート

## ● 論文・特許等【論文】

- 「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」日本建築学会計画系論文集 第88巻 第814号、2023.12
- 「大規模修繕工事を契機としたマンション住戸市場価格の傾向」日本建築学会住宅系研究報告会論文集 19,2024.11,pp157-166
- 「マンションの中古価格に影響を与える情報について一首都圏近郊都市における管理項目と中古価格の関係を例として」日本マンション学会2025横浜大会分科会・高経年マンションにおける管理評価と連動した流通システム研究委員会、マンション学81号