

マンションの価値と住環境マネジメントにおける課題解決へのアプローチ

氏名: 大谷 由紀子 (おおたに ゆきこ)

学部: 理工学部

学科: 建築学科

職階: 教授

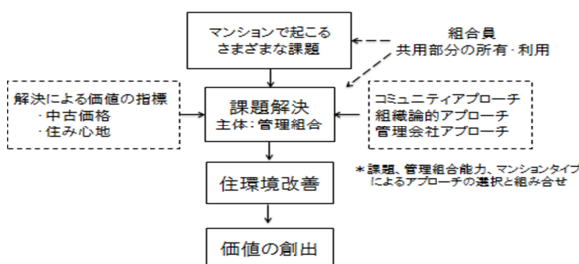
連絡先: ※下段、お問合わせ先をご参照ください。

写真

研究の概要

民間分譲マンションが供給されてから40年余、今や、マンションは現代の都市型住宅として定着している。平成20年住宅土地統計調査では、東京都の住宅の7割が共同住宅であり、近年、ますますマンションの占める割合が増加している。このように、民間分譲マンションは、短期間のうちに日本の都市部において代表的な住まいとなってきた。更に、近年の傾向では、マンションはかつてのような戸建てという目標に到達するまでの仮の住まいではなく、永住する住まいになりつつある。

一方で、マンションをめぐる課題は、ペット問題、マナー問題、近隣とのトラブル、余剰駐車場、防災・防犯対策、大規模修繕、耐震改修、建て替えまで多岐にわたっている。マンション管理の重要性が十分に認識されないまま、マンションの老朽化や居住者の高齢化により深刻化するマンションも少なくない。マンションストックが増加の一途をたどるなか、本研究は、マンション管理をめぐる様々な課題を解決し、住環境を改善することがマンションの価値の維持、あるいは向上につながるとし、そのためにどのような要件が必要かを検討している。



立地別中古価格評価方法によるマンション改修の資産効果の評価

情報収集: マンション改修に関する記事・文献・web から収集

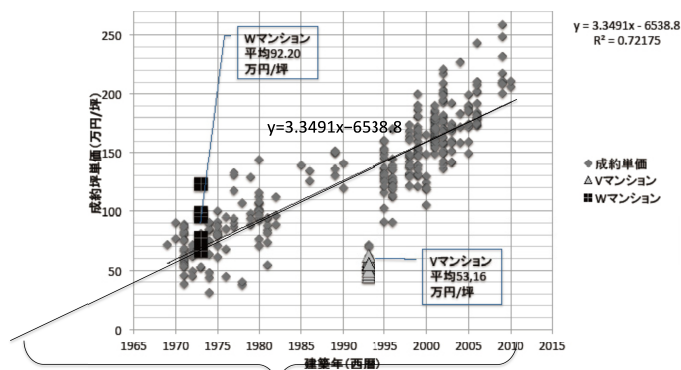
分析対象: 510 事例

事例の概要

- ・耐震改修
- ・性能向上改修: 省エネ、設備、バリアフリー、EV、エントランス、駐車場、外構、防犯
- ・大規模改修



出典: 日経アーキテクチャ 2012-9-10



マンションが一年古くなれば3万3491円/坪安くなり、60年で価格が0に但し、耐震改修や大規模改修により価値向上の可能性はある(検定結果より)

図1 市川駅周辺のマンション中古取引事例の築年と価格の関係

特長・効果 本研究の特長は、中古マンションの価値を、従来の立地や間取り、面積などの物理的データだけでなく、課題解決と資産価値というキーワードから考察することである。

利用・用途 竣工時には最先端の住まいであるマンションも、経年による社会・居住者の変化に伴い様々な課題が起こってくる。管理組合はマンションに起こる個々の課題に対してどのようなアプローチや支援を選択し、課題解決型コミュニティを醸成していくのか、本研究の成果はその一助になるとと思われる。

【関連資料・特許・文献・参考事項】

1. 住生活総合サービスの理論的明確化に関する研究報告書, 花里俊廣、大谷由紀子他, 2012
2. マンション管理における顧客需要の明確化に関する研究報告書, 花里俊廣、大谷由紀子他, 2013
3. マンション管理における業務提供価値の明確化に関する研究成果報告, 花里俊廣、大谷由紀子他, 2014

お問合わせ先

摂南大学 研究支援・社会連携センター

〒572-8508 大阪府寝屋川市池田中町 17-8
 TEL: 072-800-1160 FAX: 072-800-1161
 E-mail: SETSUNAN.Kenkyu.Shakai@joshu.ac.jp
 http:// www.setsunan.ac.jp/kenkyu/shien/