

教員紹介	
ふりがな	こまつ ひろあき
氏名	小松 広明
職名 学位	教授 博士（経営学）
E-MAIL	hiro-komatsu@meikai.ac.jp
専門分野	不動産ファイナンス
学歴	1994年3月 東京理科大学理工学部土木工学科卒業 1996年3月 名古屋大学大学院工学研究科地圏環境工学専攻 博士前期課程修了 2012年3月 筑波大学大学院ビジネス科学研究科企業科学専攻 博士後期課程修了（博士（経営学）取得）
経歴	1996年4月 (株)東海総合研究所(現 三菱UFJ リサーチ&コンサル ティング) 入社, 調査研究部 研究員, 2001年9月(財)日本 不動産研究所入所, 本社研究部 主席研究員を経て, 2014年4 月明海大学不動産学部准教授, 2025年4月より現職。



学部 担当科目	学生への一言：人の心が不動産の価格を動かしています。 不動産金融論、不動産ファイナンス
学部 ゼミテーマ	不動産マーケティング・リサーチ技法
最近の関心 研究テーマ	人の心と不動産価格の因果性
研究科 担当科目	学生への一言：表明選好データと顕示選好データを用いた実証分析を展開しています。 博士前期課程：不動産投資特論 博士後期課程：不動産投資理論特講
主な研究指導 テーマ	「パーソナリティ」「消費関与」「投資選好」の3つが研究テーマです。 ○ 不動産の価格形成要因としてのウェルビーイング（Well-being）に関する研究 ○ 居住者の不動産に対する価値意識構造に関する研究 ○ 収益用不動産の価格形成に関する実証的研究
これまでの 主な研究指導 論文	【修士論文指導】 ・「マンションの階層・方位による居住者の価値意識に関する研究—高層・超高層マンションの比較分析—」2025年度修士論文 ・「J-REIT 市場における共同住宅のキャップ・レートの変動特性に関する研究」2021年度修士論文 ・「購入者意識と住宅ローン融資姿勢が既存マンションの経年減価の非線形性に与える影響」2019年度修士論文 ・「既存マンションにおける建物倒壊危険度を考慮した改装工事後の取引価格に関する実証的研究」2019年度修士論文

	<p>【博士論文指導】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「不動産の経済的価値に関する計量経済分析—住宅の資産価値の向上のための価格変動メカニズムの解明—」2021年度博士論文
<p>これまでの 主な研究業績 (論文、論説、 著書等)</p>	<p>【著書】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共著『不動産学の新展開』日本評論社,2022年 ・共著『Frontiers of Real Estate Science in Japan』Springer Nature社,2021年(2021年度都市住宅学会賞著作賞受賞) ・単著『共同住宅の経年減価メカニズム』日本評論社,2020年 <p>【論文】</p> <p>「マンションの建築経過年数を考慮した維持管理サービス評価に係る入居者の意識構造」『日本建築学会計画系論文集』,第90巻,第830号, pp.787-796, 2025年4月 DOI https://doi.org/10.3130/aija.90.787</p> <p>「マンション購入者の維持管理に対する良否認識を考慮した内的参照価格に関する研究」『日本建築学会計画系論文集』,第89巻,第819号, pp.907-916, 2024年5月 DOI https://doi.org/10.3130/aija.89.907</p> <p>「賃貸用共同住宅の維持管理の良否認識が物件探索行動に与える影響」『日本不動産学会学術講演会論文集』38号,ISSN2434-4478(オンライン)論文番号jares2023-3, 2023年11月 https://www.jares.or.jp/papers/papers38_2023.html</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「マンションの管理費・修繕積立金に対する購入者意識と価格の関係性」『日本不動産学会誌』第35巻4号,pp.97-104.2022年3月 ・「賃貸用共同住宅の維持管理の質と賃料水準の関係性」『日本不動産学会誌』第34巻2号,pp.78-85.2020年9月(2021年度日本不動産学会賞論文賞受賞) ・「賃貸用共同住宅の経年減価に対する居住者の意識構造に関する研究」『日本不動産学会誌』第32巻2号,pp.127-134.2018年9月(2019年度日本不動産学会賞論文賞受賞) ・「入居者の表明選好データを用いた賃貸用共同住宅のリフォーム後の賃料プレミアムに関する研究」『日本不動産学会誌』第31巻3号,pp.110-118.2017年12月(2018年度日本不動産学会賞論文賞受賞) ・「ベイジアンモデルによる賃貸用共同住宅のリフォームに関する賃料プレミアムと賃料ディスカウントの比較分析」『資産評価政策学』第18巻2号(通巻35号) pp.21-28.2017年9月 <p>【論説】</p> <p>「マンション相続税評価の新ルール:「所在階」がもたらす不動産価値の再考—方位・眺望に対する購入者の心理的評価—」『日本不動産学会誌』,第39巻3号,pp.81-92.2025年12月</p>