

明海大学 不動産学部

# 不動産の不思議

学生たちの視点と発見

第31回

## 【学生の目】

浦安を飛び出してイタリアに行ってきた。ヨーロッパの多くの地域では地震があまり起こらないため、耐震性能に特別の配慮がいらぬ背景はあるが、新しい物よりも古きよき物を大事にしており、築年数を重ねるほど不動産の取引価格が高くなることが多い。

古くて使い勝手が悪くなった建物を使い続ける方法として、外観をそのままにし、部屋の中だけリノベーションを繰り返す。つまり、外観は歴史の一部としてそのまま保ち、内装を時代に合わせて変えていく。外



木下 さわこ  
大学院1年

不動産の不思議 不動産のふしぎ 不動産の不思議 不動産のふしぎ

観重視はドアの色にも及ぶ。色を変えろのも街の協議にかけられ、厳しい審査を経なければならぬ。高さ規制も厳しく、新しい建物を建築することは容易ではない。長期利用で持ち家と借家も入れ替わり、賃貸物件でも玄関が外から見えない。二重扉のような造りで持ち家と区別がつかない。

道路も古きよき街の景観を保つ石畳となっている。ジュリアスシーザ

## イタリアの道

# 古きよきものを大事に

慣れない日本人は足、膝、腰が痛くなってしまふ。でこぼこして歩いて歩きにくいので、女性がヒールで歩くのはお勧めできない。



歴史的な外観の建物と石畳の道の上で

1(紀元前1000年から紀元前44年)が歩いたと思われる道も残っている。修復のために一度石を外しきれた。下に下地の上にまた石を戻す。面白いのは石を適当に戻すのか、かつて馬車の車輪で踏まっすべの轆(わだち)が横を向いたり縦を向いたりしていることである。これだっ

て日本人には適当に見えるが、ローションとして石を長年使い続ける。日本は建ぺい率などの規制はある

【教員のコメント】  
土地と建物を別個の不動産と考える日本に対して、英米法の国では、建物に独立の所有権はなく土地に含まれる。土地開発は建物を建てることを指し、一度開発した土地、つまり建物を壊すことはない。日本の新築行為が当地では内部改装に相当する。

## 総合・政策