

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第232回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

主要駅へのアクセスが良好な地域は利便性に優れ、住宅需要が見込める。そんな地域の住宅街で、ぽっかりあいた穴のような土地を見つけた(写真)。どのように

教習所の住宅地利用

需要見込める立地を生かすには

使われていたか一見ではわからないが、15年に移転した教習所の跡地で、約311坪の広い土地が残された。土地は主要駅の隣にある最寄り駅まで徒歩2分と立地に優れ、各種の医院やスーパーが揃って高い利便性をもつが、次の問題がある。

第1は、2階建て住宅が7戸建つ



齋島 三弥
不動産学部2年

だけの寂しい状態にあり、需要を取らな見直しができるようにする。購入しリスクを消費者だけに負わせることなく、不動産業者がリスクを低減し、負担もする。売って終わりではなく、住宅地の将来にも責任をもつ、消費者に寄り添うのがこれからの不動産業だ。

第3の問題は、不動産業の古くて新しい課題だ。人口減で需要が減少

して住宅地価格の下落が予想される今日、良い住環境が形成されて価格が維持できる住宅地になり、消費者

教習所が住宅になる点も示唆に富む。人口減や若者の車離れなど現実の要因に加え、都市への人口集中、鉄道の整備、車の自動運転で自動車運転免許制度の根幹が覆るなどの要因が重なって、教習所の減少は確実である。住宅もすでに空き家の多さ

が購入して良かったと思えるのか、購入したことを悔やむ住宅地になるのか、判断できない状態で消費者に買わせる問題は、これまで以上に大きい。

将来像を予想できる区画割に加え

て団地規約を作るなど、ハードとソフト両面の工夫が望まれる。規約は現時点で最善のものとするほか、予測困難な将来の変化に対応して柔軟

が問題で、今後も需要の総量は減少する。一方で、立地の良い所は需要を維持する。

写真の場所は、需要が減少する教習所を、住宅需要が減少する中でも

需要が見込める地域で住宅地にする幸運な例である。しかし、不動産業者がその幸運を消費者や地域と共有せず、旧態依然としたビジネスを展開している。解決策として、土地価



広い敷地に現在は戸建てが7戸だけ。これからどうなるのか予想が難しい...

格の下落やリスクに敏感な若い購入者を募り、共同で土地利用計画や住環境形成計画を作ることを提案したい。SNSを使って同志を募ることは十分可能と考える。

【教員のコメント】

米国で既存住宅が選好される理由は、住宅の状況に加え、地域の環境や居住者の実際を見て判断できる点で新築に勝るからだ。日本の集団的小規模戸建て開発でも分譲マンションと同様、購入後の資産価値を保全する管理規約の仕組みが必須である。