

# 不動産学の魅力

明海大学 不動産学部

第107回



山中 淳  
博士 前期課程  
2年

直し休職制度が整備されたことと、出向期間終了のタイミングが重なったことから、2年間の学び直し休職制度を利用し、不動産学研究科のある本学大学院に入学した。

らく、長年住み続けている土地と周辺地域に対する責任感を地主が持っている」と推察できるが、研究による報告事例が少ない。

祖父が都内に建てた4階建ての事務所ビルは、祖母・母に引き継がれ、建設から60年弱が経過した。母は高齢となり、もし私が継ぐことになれば建て替えか、修繕か、それとも売却か、そういった不動産の知識は全くないので困る。そのため、勉強の機会を得たいと考えていた。

母の仕事を見ていると、朝に掃除

## 所有物件の活用による場づくりとは

土地を引き継いできた地主が大家を兼ねる

15年前に就職して以来、地方都市勤務であったが、8年前に異動で東京に戻った。せっかく東京にいるのだからと大家について勉強しようと思いつき、「大家・勉強会」でキーワード検索してヒットした株式会社まめくらし主催の「大家の学校」を受講した。講師の方々は、人の暮らしについての考察や、所有物件と地

## テナントや周辺地域との良好な関係を構築

が目指す大家業の方向性を見定めていきたい。

とゴミ出し、月1回の集金、他は管理会社社に任せきりで、正直なところ大家業に魅力を感じていなかった。しかし、受講により、大家が主体的に所有物件を活用して場づくりすることに魅力を感じ、私もそういった大家業を実践したいと思った。

ケースに多いと分かってきた。

### 【教員コメント】

一般的に土地活用であれば、ディベロッパーに依頼してマンション開発をしたり、未利用の土地は駐車場にしたりして利益の最大化を狙うのに対し、あえて試行錯誤して検討した独自の土地活用方法の決定を地主が判断している実例が増加傾向にあることを業界紙から読み取れる。恐

代々土地を引き継いできた在地地主は、土地を売る前提で土地利用の意思決定はしていない。土地継承や地域存続が目的になれば、50年〜100年といった超長期的視点で意思決定を行うことになり、結果としてそれは地域の長期的経営主体に近づいていく。

（小杉学）