

不動産学の魅力

明海大学 不動産学部

第62回



佐藤 彩華
不動産学部
3年

大学の授業の一環で、神奈川県にあるH団地を見学した。H団地は1970年代に日本住宅公団から分譲された600戸からなる高齢年団地。型マンションである。H団地の住棟は階段室型5階建てであり、エレベーターが設置されていない。築50年を超えるこの団地に対して、「老朽化など

住まいの価値と維持管理の工夫

築年数で測れない面白さ実感

【教員の「コメント」】

の問題があるのではないか」という先入観を持っていたが、実際に現地を歩いてみると、その印象は大きく覆された。

にされていた。築50年を超える高齢年団地ではあるものの、住民の生活の質を高める工夫が随所でなされていることが分かった。

こうした良質な管理は、不動産学の観点で見た場合、「資産価値の維持」や「地域全体の住環境の質の向上」に直結するものであると言える。建物が古くなれば資産価値が低

下することはやむを得ない。しかし、生活の質を高める工夫がしてあれば、住民にとって住みやすい住環境を維持することができる。住みやすければ、建物が古くても一定の資産価値を維持できる。また、芝生や緑地がきちんと管理されていることで、周辺の景観に良い印象を与えている。こうした管理の質の高さは、地域の防犯性や快適性の向上につながっている。

がって、住民構成の変化に合わせた対応が重要だと感じた。例えば、上層階を低廉な家賃で優先的に若者に賃貸する仕組みを考えられたら、有効な解決策になるかもしれない。

古い建物でも適切に手を入れれば十分に価値を維持できるということが、この団地からよく分かる。住まいの価値は築年数だけでは測れない。どう使われ、どう支えるかを長期的な視点で考えることに、不動産学の面白さがあると実感した。

特に印象に残ったのは、建物や敷地の管理が非常に行き届いている部分だった。2020年に大規模修繕工事が行われたことで外壁は綺麗に整えられていた。また、バルコニー

の観点で見た場合、「資産価値の維持」や「地域全体の住環境の質の向上」に直結するものであると言える。建物が古くなれば資産価値が低

の建物にはエレベーターが設置されておらず、高齢者にとって、上層階での生活は困難なものになっている。現在、H団地では高齢化が進んでおり、空き家も増えている。した

不動産の価値は立地条件や築年数に大きく左右される側面がある。しかし、高齢化した建物が増えている今、管理の質がより評価されるべきではないか。管理は瞬間的なものではない。佐藤さんが述べているように、長期的な視点で管理を考えることが重要である。