

明海大学 不動産学部

不動産の不思議

第96回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

私が注目したのは写真のアパートだ。このアパートを見たときにまず、外観が残念だという印象を持った。個性的なのだが、住んで楽しくなるような個性ではない。正直にいうと倉庫か工場のような造りなのだ。住むならば可愛い感じのおうちと思ってる私にはNGだ。

よく見ると住んでいる人は少なく、特に一階部分はほとんど入居者がいない状況だ。入居者はいなくてもよいと言っているようにさえ感じる。わずかに住んでいる住戸のエア

残念なアパート

コンの排水ホースは、ベランダの支柱に巻き付けられている。乱雑な感じで、女性としては隣の住戸に住むことに危険を感じる。排水機能を持たない、形ばかりのベランダはむしろ不審者の侵入を助けるように思う(富山大貴「不動産の不思議第15回」14年1月7日号)。住むならば安全なおうちと思ってる私には抵抗感がある。

をつけない点、修景のための外構がない点も同様だ。必要不可欠アラサルファの機能は持つが、それ以上の意匠や化粧は省略している。他の条件が同等であればアパートは外観や景観を重視して選びたいと考える私のような人間は、このアパートでは客層と考えられてないと感じる。わかりやすい経営方針である半面、悔しい感じがする。しかし、すべての賃借人が外

造る合理性を反映しただけ

このアパートの良さは何か考えた。それは造る際の合理性ではない。不思議な庇(ひさし)は屋根裏を作らないコストダウンと一体的に考えると説明がつく。住宅の屋根として好感的持てない鉄製の折版も、水勾配を取れない屋根の作りをカバーするために採用したと考えると納得できる。アパートらしくベランダはつけるが排水機能はもたせない点や、雨戸はつけるが戸袋に戸板

観や景観を重視するわけではない。このアパートが持っている造る側の合理性、つまり、コストダウンが家賃に反映されれば、できるだけ安く借りたい人のニーズに合い、それはそれで需要があると思われる。

【教員のコメント】

民間賃貸住宅の空室率が25%に迫る一方で、旺盛な新規供給がある。造ることが目的化している賃貸市場は正常とはいえないが、品質の改善は日進月歩だ。より良く造り、より良く使うことの一体化に不動産業の社会的使命がある。



山崎 映里
不動産学部 2年

このアパートの個性は、情緒を排除した合理性と機能性にある。安くてきれいなアパートならば、人口が急増して都市居住の問題が大きいなっているアジアを中心に世界中で需



倉庫か工場のような外観のアパート

要はあるだろう。このアパート建築のもつ合理的な機能性とそれを持続する不動産管理