

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第364回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

近年の不動産業界の課題に空室率の上昇がある。原因は少子高齢化や東京一極集中などの社会的要因に限るわけではない。写真は埼玉県草加市にある「ハラッパ団地」である。社員寮として使用されていた

団地再生の仕掛け

が、現在は不動産マネジメント会社が借り上げ、リフォームした上で転賃している。日本不動産学会業績賞も受賞した団地にお邪魔した。

最寄駅は東武鉄道の新田駅で、東武スカイツリーラインで都内に直結する。駅周辺には新しいスーパー

マールケットや様々な飲食店がある。新田駅の隣は獨協大学前(草加松原)駅で大学がある。学生だけでなく社会人も乗り換えなしで北千住などの都内に通勤できる。団地は駅から離れた高経年の建物だが、これを克服して満室稼働している。



若生 快永
不動産学部3年

入居率を高くする工夫は大きく2つある。1つ目は、多様な暮らしを提供している点だ。まず、ペットと共生できる。ペットブームにもかか

わらず対応可能な賃貸住宅は少ないが、ハラッパ団地は全室でペットを飼うことができる。専門家からペット飼育の指導を受けることもできるほか、1800坪の土地にはドッグランもあり、ペット愛好家同士のコミュニティも深まりそうだ。

入居者は優先的に入園できる。待機児童問題が深刻な中、子育て世代には魅力だ。2つ目は、団地独自のコミュニティを築いている点だ。団地には野菜や花を育てることができ、ハラッパ農園がある。自分で育てた食材を食す魅力はもとより、毎日の水やりなどは団地の人のほか地域の人も協力する。収穫した野菜などを協力した人たちと共有するなど、農園を通じて団地内外のコミュニティを築いている。

入居率を上げる2つの工夫

さらに、団地内にはレストラン、ロッパ食堂が併設されていて、料理教室が開催され、農園で採れた野菜をレストランで食べることもできる。食事会では収穫までの思い出話や保育園児の親同士の会話、ペットの会話が弾むことだろう。

建物の外観はいつか劣化してしま

次に、待機児童の心配がない。1階に0〜5歳児を受け入れる企業主導型保育園が入居していて、団地の面は劣化していない。内面がよいか



管理会社の知恵と支援で再生した「ハラッパ団地」

らこそ空室にならないのだから。人口減少や建物の劣化、駅から遠い立地などの社会的な要因や物理的な要因のハンデを克服するヒントが詰まった団地である。

【教員のコメント】

サブリースのトラフル頻発を背景として賃貸住宅管理業法が制定され施行になる。サブリースの印象は必ずしもよくないが、所有者、入居者、地域社会、事業者をWin-Winの関係にする社会貢献型のサブリースに建築再生の期待がかかる。