

明海大学不動産学部

不動産の不思議

学生たちの視点と発見

第365回



吉田 勝

不動産学部3年

【学生の目】
外に出るには手袋とマフラーが必要なくらい寒くなった。友人と課題の調査で外に出たが、クリスマスが近づいた街はイルミネーションがきれいに輝いている。イルミネーションの輝く通りを抜けた所で気にならぬ建物を発見した（写真）。理由は、とても目立つからだ。

まず、イルミネーションが輝く華街の明るいイメージと大きく異なる外観の印象だ。次に、大きい道路沿いの地域で、周りは高層マンションが多い。高さの違いが大きく、谷間にわたり地域特性があつて、その地域の不動産の価格形成に全般的な影響を与えて、一定の価格水準を構成する（不動産鑑定評価基準）。不動産鑑定で価格を評価する際にも地域と地域の特性が重要な項目である。では、どうして場違い不動産ができるのだろうか。

それはこの一角が「移行地」だから

場違いな不動産

外に出るには手袋とマフラーが必要なくらい寒くなった。友人と課題の調査で外に出たが、クリスマスが近づいた街はイルミネーションがきれいに輝いている。イルミネーションの輝く通りを抜けた所で気にならぬ建物を発見した（写真）。理由は、とても目立つからだ。

見る度合いを大きくしている。この建物は語っているようを見るとドキッとするもので、気になる度合いを大きくしている。この建物を場違い不動産と呼ぶと聞いたことがある。

不動産には「場」、つまり地域性

間のような木造2階建てが目立つ。更に、隣が駐車場で街並みが途切れ、壁に穴が空いているように見える。その結果、普通は見えないトンネル波板で覆われた建物の側面全体が見えている。普段見ることがないものを見る度合いを大きくしている。この建物を語っているようを見るとドキッとするもので、気になる度合いを大きくしている。この建物を場違い不動産と呼ぶと聞いたことがある。

うにも見える。タコ焼き屋をしているのだろう、少し色が薄くなれた大きいタコの絵が描いている。都市が開発されていく中で店を開けたいといふ店主の思いがあり、今の状況が生まれたのだろう。

たまにこの通りを通り、お店が開いているのを見かける。建物の価値

理由を理解し、地域の個性に

があり、規模、構成の内容、機能等にわたる地域特性があつて、その地域の不動産の価格形成に全般的な影響がある。や土地利用としてはもつたない気もする。隣が駐車場になっていることから、周囲の土地も含めて一体化すれば、立派な中高層マンションが建てられ、価値も高まる。店舗が営業をやめ、開発できるようになるのを待っているのが実態かもしれない。しかし、人の心は経済的な合理性のみを求めるものではないため、どうして場違い不動産ができるのだろうか。

【教員のコメント】

開発素地の価格は開発収入が得られるまでの時間が大きく影響する。開発を待っている状態は避けたいといふ。しかし、人の心は経済的な合理性のみを求めるものではないため、どうして場違い不動産ができるのだろうか。

それはこの一角が「移行地」だから

その簡単な話ではないのだろう。



高層マンションに囲まれ、場違いに

積率移転を容易にすれば時間と空間の両面の課題を同時に解決できる。