

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第375回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

19年度の1日平均の乗車人員が41万9440人とJR東日本では第4位の横浜駅（JR東日本ホームペーシ）。私鉄や地下鉄も乗り入れる巨大ターミナルである。

そんな横浜駅近くで存在感のある建物が目に留まった（写真）。1階に開放的なカフェがあり、屋外でも飲食でき

る。コロナ禍でも安心して飲食を楽しめそうだ。

建物の最大の特徴は、緑のオアシスになっていることだ。立体的に配置された多くの緑と調和のとれた外



若生 快永
不動産学部3年

複合型マンションの可能性

住宅と商業の共存関係に

観は近未来をほつつかせる。上層階と下層階の間の通路の躍動感とアーティスティックな構成に目が釘付けになった。

調べる。下層階はコンベンション施設で、上層階が分譲マンションの「商業施設併設型住居」で、下層階も区分所有されている。写真ほとんど格的でなくとも、豊洲などではスパーやコンビニエンスストアが併設された大型マンションをよく見る。

複合型マンションにはどんなメリットとデメリットがあるのだろうか。メリットの第1は、通常の家探しではコンビニエンスストアやスーパー、銀行などを個別に調べる必要がある。しかし、併設されていれば調べる必要がない。入居後は施設に

出向く負担が減り、ゆとりが生まれ生活の快適性が向上する。

第2は、収益性が高く、用途別・階層別効用比率が高い商業施設の持ち分を資産価値にに応じて高く設定すれば、多くの修繕積立金や管理費を負担してもら

ることができ、建物を良い状態に維持できる。

デメリットの第1は、商業施設が稼働しないと当該区分所有者の負担が大きくなり、空室になると全体の価値が低下する。

第2は、不特定多数が入りし、騒音やゴミの散乱などで住環境が悪化するリスクがある。また、飲食用途では害虫や害獣が住み、地域環境を悪化させることも考えられる。

第3は、不審者が侵入しても分からない危険がある。高画質の防犯カメラやAIを搭載したコミュニケーション・カメラなどが登場したといえ、万全とはいえない。

住宅で利用すると低層階は階層別効用比率が低い。逆に、商業施設で

は低層階の効用比率が高い。複合型マンションでは経済的な共存関係が成立し、生活の快適性も増進する。

斬新で個性的なデザインも可能で、たくさんの方が注目して人気の不動産となるだろう。複合型マンションの発展形の実現に必要な不動産学の実力を高めていきたい。



低層の緑が特徴的な外観

【教員のコメント】

居住用建物の品等を保つ観点から居住専用を選択することが多かったが、都心部の再生プロジェクトでは複合用途化が不可避となる。複合用途の長所を生かし短所を克服するためには、計画段階、運営段階に一貫して高い不動産力が求められる。

住宅で利用すると低層階は階層別効用比率が低い。逆に、商業施設では低層階の効用比率が高い。複合型マンションでは経済的な共存関係が成立し、生活の快適性も増進する。斬新で個性的なデザインも可能で、たくさんの方が注目して人気の不動産となるだろう。複合型マンションの発展形の実現に必要な不動産学の実力を高めていきたい。