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405回

不動産活用による価値の最大化

場を活用して生活を創造

田地川 美祐
不動産学部3年

【学生の目】

越谷市はさいたま市に隣接することに加え、東京都心からは25キロ圏内にあるため、さいたま市や東京のベッドタウンとして発展してきた。高校生の弟を送る途中、ベッドタウンの一般住宅と異なる低層の集合住宅が目を引いた（写真）。外観や中庭のある造りは賃貸住宅には見えない。カフェやネイルサロンの併設も特徴的だ。調べると、1階は小さな店舗で2階は居住スペースになっている。趣味の延長線の店舗もあり、〝目立つ〟ことで集客を狙う一般店舗とは造りが異なる。住戸は半屋外・半屋内の軒下空間でつながり、カフェは緑を間近に感じるよう中庭に連続する。外界を忘れるのんびりとした時空がある。

「不動産業ビジョン2030」は、時代の要請や地域のニーズを踏まえた不動産を形成し、不動産活用を通じて個人・企業・社会にとって価値の最大化を図ることを基本コンセプトとし、不動産の将来を豊かな住生活を支える産業、人々の交流の場を支える産業と予想している。不動産業ビジョンを先取りしたこの住宅は、不動産活用のモデルケースになると感じた。

まず、価値の最大化の視点だ。近年ライフスタイルが多様化し、働く場や暮らす場を選択する際の自由度が増大した。この住宅は仕事を終えて帰る家とは異なり、仕事と趣味の両立や入居者が暮らしを共同する新しい価値を創造し、暮らしの幸福度を向上させている。幸福度の高さが入居者の定着や空室募集時の需要を高め、経営面でも時代を先取りしている。共用部分が多く初期投資がかさむが、ニーズに合った空間を提供することで長く利用してもらえる。不動産経営を長期で考えている。

次に、豊かな住生活、人々の交流の場を支える産業の視点だ。趣味を生活に取り込み、中庭ライブやレンタルスペース、共用スペースを用いた情報交換の場を設けている。趣味を通じた豊かな暮らしや交流の喜びを実現している。

コミュニティを強化するイベントなどのソフト面は、一般には取り組みが難しい。確実なプロパティマネジメントが実践されている。不動産学を3年間学び、不動産は建物のハード面だけでなく、住み続ける仕組みや環境も提供し、それが暮らしに大きく影響すると学んだ。この住宅のように、活動の場を提供し、場を有効に活用して生活を創造することが今後の不動産に求められている。※参考：埼玉県蒲生の住める新スポット蒲生WAnest｜ワネスト｜iro-iro（iro-iro-blue.com）

賃貸住宅に見えない外観

【教員のコメント】

建築基準法の規制が緩く、共用部分を持たない長屋形式の賃貸住宅が増えている。賃貸有効率100％だが、画一的な空間や住戸密度優先の集住は陳腐化も早い。集住の喜びを育む、ゆったりとした共用部分はコストの回収も長期視点で考える。