明海大学 不動産学部

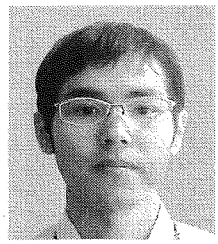
不動産の不思議

学生たちの視点と発見

第52回

物足りないアパート

温かさを感じさせるものに



岡部 将史
不動産学部2年

【学生の目】

写真は何の変哲もないどこにでもあるアパートだが、何か物足りないようにも見える。シンプルなデザインでベランダの手すりも若者に人気のガラス製だ。鉄骨造りで外壁が軽量気泡コンクリート板なので高級とはいえないが、賃貸収支を考えれば建築コストを抑えることはやむを得ない。

物足りなく感じる理由を探していて、植栽がないことに気付いた。外構の仕上げは隣地の駐車場と連続するアスファルト舗装で、温かさや柔らかさを感じるものが何もない。シンプルで好感の持てる建物でそれ自体は悪くないから、もう一工夫あると、好印象のアパートになりそうだ。

自分が家主だったら、1階の手すりにプランターを固定しようと思う。なぜ1階かというと、2階の花に水をやると、水と土が落ちて1階のベランダが汚れてしまうからだ。洗濯物も汚れ、争いの原因となってしまう。花を枯らさないための水やりや植え付けも1階なら外からできる。

普通の家主は建物の外装や内装を奇麗にすることに意識が向いてしまって、肝心な建物全体の美観を見落としてしまいがちだ。花は手間がかかるため、造花を飾ることも考えられるが、花の香りや色鮮やかな本来の花の特徴が引き出せない。また、生きた花の漂う香り、四季を彩る花びらがもたらす「癒し」や「いい感じ」が出ない。手間をかけて管理しないと花はすぐ枯れてしまう。アパートをいい状態にするためには、物のつくりとしっかりした管理が一体とならなければならない。それによって美観も高まる。

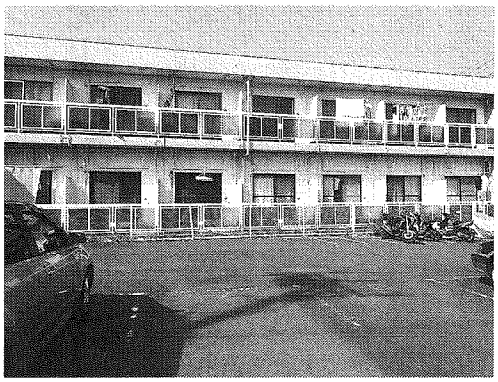
以前、父親の賃貸業の手伝いをしたときのことだ。新しく買った賃貸アパートに行くと、外装や内装は綺麗だったが庭に雑草が多く、管理されていなかった。父が「花壇の雑草を取り、花を植えよう」といったが、そのときはピンと来なかった。不動産学を学んで改めて、父の言ったことが理解できたように思う。

家主にしてみればお金がかかったり、手間がかかったりして大変だが、家賃を下げる前にやるべきことがある。足らないものは何かを考えて、それを克服するよう一手間、二手間をかけたら、お客さんや近所から好印象を持ってもらえる。

料理やファッション、建築工事などでは手間をかけて価値を高めることは一般的だ。賃貸アパートの経営センスを磨くためには、異分野への関心を持つことも必要だ。

【教員のコメント】

乾燥気候の米国西海岸では植物の生育にスプリンクラーが不可欠だ。手間がかかる故に価値の指標として緑が尊重される。日本は自然が強く、容易に繁茂して手間がかかる故に緑は邪魔だ。対比的だが手間をかけずに価値が育たないことは共通する。



何かが足りないと思わせるアパート