

明海大学 不動産学部

# 不動産の不思議

第94回

学生たちの視点と発見

## 【学生の目】

浦安の住宅街を歩いていて、少し変わったアパートに目が止まった。1階正面の重厚な庇(ひさし)にインパクトがあるからだ。立派なエントランスと違って近づくとき、コインランドリーだった。自動販売機も置いてある。アパートの玄関はその脇にひっそりと付いていた。

## 心安らぐエントランスとは

によい(熊崎瞬「不動産の不思議第79回」15年4月14日号)。  
1階正面にコインランドリーを設置するメリットは、まず、収益につながるからだ。入居者以外も利用でき、家賃とは別の収益によって家主の経営が安定する。次に、入居者は住戸内に洗濯機が不要なうえに、建物内で洗濯でき、空間と時間を効率的に使える。  
デメリットは、建物が安く見える

ライベートに切り替える重要な空間である。最近ではエントランスに力を入れる例が増加している(垣田将吾「不動産の不思議第50回」14年9月16日号)。壁にアート作品を飾る、仕上げ材に木や石などの天然素材を盛り込むなど、心安らぐ空間作りがトレンドだ。

賃貸建物は限られた予算で効果的な空間にする必要があり、装飾や仕上げ材を高級にすることに限りがある。普通の空間をよりよく見せる方法として、間接照明を取り入れたらどうだろうか。賃貸のエントランス

# 間接照明などで空間づくりを

ことだ。住まいに「ハレ」と「ケ」の部分があるとすると、洗濯は「ケ」の部分だ。それを建物の最も上等な場所におくのは一般的ではない。写真の例は、デザイン力でカバーしていることが評価できる半面、本当の意味でのエントランスの魅力作りとはいえない。

エントランスは、外から帰ってきた居住者の気分をパブリックからア

で用いられる蛍光灯の白い光は、無機質で和めない。間接照明の優しい光でアットホームな空間を作り、居住者に安らぎを感じてもらって玄関の役割を強化するのだ。

「エントランスが物件の第一印象を決める」と言っても過言ではない。経営者の考え方が分かるからだ。あまりに貧相だと、自分まで貧相のよっでがっかりする。既存のアパー

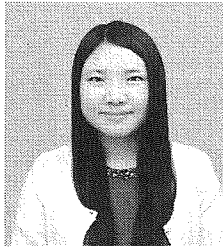


玄関かと思ったらコインランドリーだった建物

トはエントランスがないものも少なくないが、居住者の気持ちを癒してくれるようなエントランスをつくる玄関リノベーションを提案したい。

## 【教員のコメント】

オンサイトマネージャーの実証実験が反響を呼んだ(木下さわか「不動産の不思議第63回」14年12月16日号)。共用部分のハードとソフトの両面で見劣りする賃貸アパートを両面から高めることが生き残りのポイントである。



桜庭 修子  
不動産学部2年