

明海大学不動産学部

# 不動産の不思議

第257回

学生たちの視点と発見

## 【学生の目】

東京の住みたい街ランキングで、過去に何度も1位にランキングするなど人気が根強い恵比寿。日本の首都東京の中でも、他の地域に勝る魅力があること興味を惹かれ、現地に行ってみたところ、ひと目で遊び心を感じるユニークな建物を見つけた。

第1のユニークさは店の色彩だ。周辺の建物は落ち着いた色を採用しているのに対し、2階層ごとに青色や橙色、黄色など、鮮やかな色合いを採用している。第2は、外観だ。



薮島 三弥  
不動産学部 2年

## 遊び心感じる人気の街

# 中古住宅の魅力向上に意識改善

きが違う。店舗の間口を広くとるため、階段は短辺方向を正面にするところが一般的だが、昇降がうれしくなような手作り感のある仕上げとした階段が見えるよう、長辺方向を正面に見せている。更に、階層ごとに手すりのデザインを変えて、リズム感のある階段にしている。結果として、じょう舌で面白く、どこか南欧の雰囲気を感じ出している。

しかし、一つ残念な点がある。それは建物利用者の意識である。とても高い外観の意識にもかかわらず、屋外階段には建物利用者の荷物が散乱している。更に、それが外から簡単に見え、魅力的な建物を「危ない」建物に反転させている。

【教員のコメント】  
整った形は不動産価値の必要条件だが、それが価値を保証するわけではない。「中身が問題」だが、中身すなわち適切な利用は継続的なメンテナンスが裏打ちする。所有者、利用者、マネージメント会社のマネジメントが価値の十分条件である。

建物を見上げたときに背景となる空や雲と一体化するよう、建物上部は青空に浮かぶ雲をイメージさせるデザインとなっている。ベランダの白い曲線のひさし、だ円のステンレスのオブジェ、ちぎれ雲のような手すり、青空を連想させる青い外壁などだ。第3は、平凡になりがちな道路斜線制限による建物後退を気付かせない、表情豊かな正面のデザインだ。第4は、屋外階段だ。まず、向



階層ごとに手すりのデザインを変えたリズム感のある屋外階段

値が損なわれている建物を見かけることが多い。確かに、どのように建物を利用するかは基本的には自由である。しかし、建物は周辺の他の不動産と共に地域を構成するものであるため、外部への影響も考えて利用することが大切である。

促して中古住宅の魅力を高めることが、今後の空き家問題の抑制につながるのではないかと考える。これらの不動産の問題については、不動産業界関係者のみならず、日々の生活における不動産の利用の仕方、国民全員の不動産に対する意識をどのように変化させていくかが課題になると思われる。