

明海大学 不動産学部

不動産の不思議

第135回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

大学近くの千葉県浦安市海楽地区を歩いていて、気になる賃貸マンションを見つけた(写真)。疑問に感じた点は、①ベランダ手摺りと壁面の関係が不規則で安定感がなく、建物に正面感がない、②階段が丸い形をしている、③鉄骨造りで十分と思えるにも関わらず鉄筋コンクリート造りである、④ベランダの手摺りが窓も見えないほど高く、外観がアンバランスである。

コストをどこにかけるのか

ヨンを造ろうとしたと思われるが、ベランダ中央のアルミのパンチングメタルはビス止め部分が窪んでいて、高級路線を台無しにしている。また、階段の曲線も高級路線を狙ったと思われるが、1階から2階に上る部分は道路から直接入って直登りするため、勢いよく下りて道路に飛び出る危険性があり、上階との形のバランスの悪さにより狙いは実現できていない。高級路線ならば風除室

道路から建物を見たときの印象を意識して設計すべきだ。②に関して、コストが余計にかかるにも関わらずに、あえて曲面としているが、1階から最上階まで統一感がない。形状をシンプルにしてコストを抑え、風除室を設けるべきだ。③は、高級路線が成功していない以上、鉄骨造りでも構わない。④は、プライバシーの保護、またはコンクリート上部に金属性の手摺りをつけることやがて爆裂する危険性が高まるためと思うが、階高が高いとは言えないことから、外観、採光、眺望、開放感に違

アンバランスな賃貸住宅

を設けてオートロックにすることが不可欠(熊崎隣「不動産の不思議第79号」15年4月14日号)だ。更に見ると、地盤面と1階の床面の高さがほぼ同一で、1階の居住の快適性が劣ることも高級路線と相容れない。

疑問点①に関して、手摺りと壁面が雁行していてガラス面が少ない、ガラスの直前に手摺りがある、三角形のスペースに窮屈感があるなど、

和感がある。

経営戦略とコストのかけ方の不一致に基本的な課題がある。基本戦略に沿って費用をかけるところ、削減するところのメリハリをつけないとちぐはぐなものが増えてしまう。それでは市場の評価を得られず、家賃や入居率の悪化につながり、ひいては物理的耐用年数の前に建て替える結果になる。

構造的にしっかりした建物なので、大規模修繕期に思い切った模様替えをすることを選択肢として、新たな経営戦略を作れることを提案したい。

【教員のコメント】

既に高い空室率がある一方で旺盛な新規供給がもたらす近未来は、賃貸住宅経営の行き詰まりだ。既存建物に対するプロパティマネジメントはもとより、完成後の経営を想定し、建て方自体を指南するアセットマネージャーの育成と活用が急務だ。



井部 周斗

不動産学部4年



高級路線を狙ったつもりが相容れないものに