

明海大学 不動産学部

不動産の不思議

第168回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

冬休み期間にイタリアを旅行した。4年間不動産学部在籍し、日本を中心に不動産を学んだ経験や知識をもとに観察すると、イタリアの街は不思議が多い。
まず、石畳の道だ。人の歩行にも車の走行にも都合がいいとは思えないが、平らなアスファルト舗装に改修する気配はない。とても丈夫そうな石だから（木下さわか）「不動産の不思議第31回」14年4月29日号）、耐用年数が10年程度のアスファルトにすることを、検討すること自体が無意味

イタリアに学んだこと

長く使い、住み続ける合理性

第111回「15年1月21日号）、所有と利用の区分があいまいで鷹揚だ。鷹揚さが住みやすさの秘訣と考えているかのようだ。
更に、人々の暮らしが伝わることだ。日本では建物を外から見ると壁が見えるが、ナポリの街で見えるのは、建物から外にじみ出る生活感だ。道路は建物の外部というよりもむしろ建物内部の廊下か居間のよう

だ。洗濯物や空調機の屋外機など決して上品ではないが、家庭的な感じで、整理整頓の行き届かない居間にいるような気楽さだ。



建物から人々の暮らしがにじみ出る、家庭的なナポリの街

日本では空き

家が都市をむしばむ問題としてクロームアップされている（熊崎瞬）「不動産の不思議第92回」、15年7月14日号）。私の地元の埼玉県の空き家

率は約10・9％と全国平均よりも低いものの、空き家数は47都道府県中5番目に多く、これからの気配がかなりだ。空き家を解消するにも予防するにも中古住宅流通の活性化が課題で、そのためには中古住宅に価値があることが重要だ。
不動産流通経営協会の報告書（16年5月）によると、日本の中古住宅の流通比率は36・8％で上昇傾向にあり、古くからの街である墨田区、江東区では50％を上回った。中古住宅流通比率が90％程度とされるイタリア旅行から得た、中古住宅の価値づくりのヒントは、古い材料に合理性を見出す、使い続ける上で必要最小限のみみ出しは相隣関係と考える、暮らしを見せることである。

【教員のコメント】

人口減少により都市の縮退も視野に入る。欧州の城郭都市はコンパクトシティの源流ともいえるが、限られたエリアでの集住にはその方法論があり、今に生きる。郊外拡張型の都市計画区域に加えて、コンパクトシティ区域の基準が求められる。



渡邊 継一郎
不動産学部4年