

明海大学不動産学部

# 不動産の不思議

第354回

学生たちの視点と発見

## 【学生の目】

コロナ感染症に加えて長い梅雨、猛暑の夏や大型台風など、厳しくなる自然環境と不動産の関係を考えると写真のアパートを発見した。

東京の遠郊外であり、アパートが多く立地する場所ではない。賃料

も高くはなく、アパート経営が楽に成立するとは思えない。しかし、地域ではあまり見ない特徴がある。

第1は、面白い外観である。アパートは建築費を抑える、居住条件をそろえるなどのために、単純な外観が多く、壁は同色で、同じ窓が並ぶこ



名倉 豪

不動産学部3年

## 独立性の高い賃貸住宅

# 若者にも受け入れやすく

とが多い。ここでは中央部の屋根に変化をつけて破風を見せている。外観が引き締まり、一戸建ての雰囲気がある。

第2は、住戸の並べ方である。アパートの住戸は同じフロアで完結し、上下に同じ住戸が並ぶことが多い。上階へは共用の階段と廊下を使う。この結果、見ればすぐ分かる外観になる。ここでは住戸は2層になっていて共用の階段や廊下がな

く、一軒家をくつついたような雰囲気がある。

第3は、玄関とアプローチの造り方である。普通のアパートは2階の共用廊下の下を利用した通路に面してドアがあり、自由に隣の玄関に行き来できるが、ここでは玄関に独立性がある。更に、道路に面して専用の門扉と通路があり、小さな庭も使える。独立性が高く、機能的には戸

建て住宅と差異はない。

第4は、外壁と屋根の仕上げだ。外壁は余計なものを付けない単純な形状としてペンキで仕上げている。

ローコストと将来のメンテナンスの容易さを両立する一方で、屋根は瓦葺きである。本格的な和瓦ではないが、コストでも耐震性でも一般的なシングル葺きより不利だ。屋根の修繕費用が高くなることから耐用年数が長い瓦を使ったようだ。瓦によって外観の重厚感も得られている。

1住戸が2層以上にまたがる住戸をメゾネットという。英国に留学し

たとき、古い住宅街にはメゾネット住戸が多かったことを思い出した。

英国ではメゾネット住戸が横につながる建物をテラスハウスという。写真の外観はテラスハウスのように、外国を連想させる。

共用の廊下や階段がない住宅を長屋といい、共同住宅と区別することがある。これまで共用廊下を持つアパートが多かったが、独立性が高



おしゃれな外観の長屋

く、外観もおしゃれな長屋は若者にも受け入れやすい。隣人トラブル防止にも効果がありそうな長屋は賃貸市場でシェアを高めたいきそつだ。

## 【教員のコメント】

郊外や敷地条件に劣る土地で長屋が台頭している。戸建てに近い、賃貸有効率100%で維持費が安いなど造り方や長期借上げの事業手法が先行するが、植栽や庭いじりを許容するなど、入居者の暮らしの満足を含めた持続可能性にも配慮したい。