

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第290回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

平成終盤の本年4月、社会資本整備審議会不動産部会は「不動産業ビジョン2030～令和時代の『不動産最適活用』に向けて～」を発表した。四半世紀ぶりの策定で、少子高齢化・人口減少の進展、空き家・空き地等の遊休不動産の増加や既存ストックの老朽化など、2030年頃までの社会経済情勢の変化に対応する不動産業のあり方を提言した。

令和に入った今年の6月、日本不動産学会は第25回日本不動産学会



高橋 佑介
大学院2年

団地型社宅の再生

ソフトが弱点補う最適活用

績賞2件を表彰した。1件は大手開発業者が東京都心で行った大規模都市再生事業で、他の1件は新築後50年近く経過した団地型社宅の再生事業である。いずれも令和時代の『不動産最適活用』だが、空き家になった既存ストック再生に興味を持ち、現地に行った。

再生前の建物は壁式鉄筋コンクリート造で階段室型2棟、2DK62戸の集合住宅である。立地は埼玉県

ここでは以下の工夫がある。

- 第1は、外壁を明るい黄色にして既存建物のくすんだイメージを取り払う。第2は、1階住戸に専用庭を設けて魅力と家賃を高くする。第3は、ドッグランを設けてペット好きを誘引する。第4は、農園を設ける。
- 第5は、1住戸を食堂に転用してコミュニティ形成の場とする。第6は、1階を保育園にして空室リスクの軽減を図る。
- 第7は、団地の名称を「ハラップ団地」として特色のある場所を連想させる。第8は、ヒザ釜を設けるな

草加市で東京都心から20分、電車で1時間以内だが、普通電車利用の最寄り駅から徒歩8分で、周囲は分譲マンションのほか賃貸住宅や戸建て住宅が混在している。

1LDKと2DKに改修して賃貸しているが、人口減少や空き家の増加に加えて、周辺の土地利用、最寄り駅の利便性を考えれば、60戸を超える賃貸住宅経営は容易ではない。

草加市で東京都心から20分、電車で1時間以内だが、普通電車利用の最寄り駅から徒歩8分で、周囲は分譲マンションのほか賃貸住宅や戸建て住宅が混在している。

どイベントや共同体験を通じたコミュニティづくりに努める。第9は、団地の魅力を伝えるホームページを作成して入居につなげる。

ウェブでは築年数、駅からの距離、賃料などの一般的な指標を超えた情報提供があり、家具を配置した室内の写真、住民や食堂、管理会社のインタビュー、イベントなどが紹介されている。入居者の方は、ウェ



日本不動産学会業績賞に選ばれた埼玉・草加の築50年近い団地型社宅の再生事業

ブで見つけ実際の雰囲気の内覧で確認して決定したという。建築再生では場所や建物ありきではなく、そこを生き生きとさせる工夫を組み合わせることが有効だ。

【教員のコメント】

建築再生は不動産経営の修正で経営資源の補完が重要となる。管理会社や転貸方式を採用して所有者の経営力を補完するが、立地や経過年数などハード面の弱点を、日常生活を充実させるソフト面で補う構想力が『最適活用』の源泉となっている。