

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第457回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

秋の気配が濃くなり、肌寒さを感じる季節となった。行楽からの帰りに東北自動車道の羽生パーキングエリア（上り線）の「鬼平江戸処」に立ち寄った（写真）。

高速道路のパーキングエリアやサービスエリアでは競つように個性的な施設が出現している。背景を調べると、2005（平成17）年の旧道路公団等の民営化がある。以前はドライブの休憩や給油のための公共施設として国が運営し、建物も飲食のメニューも画一的だったが、民営化で事業譲

サービスエリアの魅力づくり

渡され、企画や運営は民間の道路会社が行うことになった。サービスエリア等として承継された資産額は全国で2674億円（参考資料1）。民間会社は売り上げを伸ばす工夫として差別化を図り、建物を個性的にする、店舗の商品や飲食メニューを工夫する、地場産品を販売するなどの営業努力を重ねる。清潔なトイレも集客の目玉だ。

13（平成25）年リニューアルの鬼

五感楽しませる可能性と未来

作家「池波正太郎」の代表作「鬼平犯科帳」に由来する。実在の火付盗賊改方長官の長谷川鬼平らの活躍を描いたものである。江戸が舞台の小説に由来する施設が埼玉県にある理由は、日光街道で唯一の栗橋関所が近くにあったからだ。関所は今でいう出入国管理と税関のような役所で、栗橋関所は江戸の入り口として「入り鉄砲に出女」を取り締まった。更に、人情とまでなしてある。半ば強引に鬼平の名前を借用した理由がそこにある。江戸の人情を象徴する人物として描かれている鬼平の名



藤原 龍男
不動産学部4年

平江戸処の個性は、まず建物である。屋根を瓦ぶきにして江戸時代の街並みを連想させる造りとしている。江戸時代に高コストの瓦を用いるようにしたのは防火性能を高めるためだが、急勾配の瓦屋根には重厚感がある。洋風の施設が多い中で意表を突く造形だ。

次に、ネーミングだ。鬼平江戸処の名称は、戦後を代表する歴史小説「入り鉄砲に出女」を取り締まった。更に、人情とまでなしてある。半ば強引に鬼平の名前を借用した理由がそこにある。江戸の人情を象徴する人物として描かれている鬼平の名



江戸から続く老舗が、出店してテーマパークのような楽しさがある

前を借りて、ドライブに疲れた人々を人情とまでなして癒やすコンセプトだ。実際、建物に入ると風鈴の音や虫の鳴き声のほか風情のある物売りの声が聞こえ、江戸時代から続く老舗が多く出展し、そば、うなぎ、天ぷら、甘酒などの「江戸グルメ」が楽しめる。

不動産は土地と建物をいうが、視覚、聴覚、嗅覚、味覚、触覚の五感格段に向上したと思われる。

【教員のコメント】

公団民営時、土地、建物等の不動産は不動産鑑定評価額での資産承継を原則とした。無接道、大規模な不整形地、取引事例がないなど困難な評価だが「道路会社による自由な事業展開」が成果を上げ、収益価格は格段に向上したと思われる。

を楽しませてくれるテーマパークのような施設に不動産の可能性と未来を感じる。（参考資料）1. https://

report.jhaudit.go.jp/org/h17/2005-h17-0461-0.htm 2. https://www.dr.i.vip.laza.com/special/onl-hei/kodawari/index.html 3. http://17911674.html

【教員のコメント】

公団民営時、土地、建物等の不動産は不動産鑑定評価額での資産承継を原則とした。無接道、大規模な不整形地、取引事例がないなど困難な評価だが「道路会社による自由な事業展開」が成果を上げ、収益価格は格段に向上したと思われる。