

明海大学 不動産学部

# 不動産の不思議

第245回

学生たちの視点と発見

## 【学生の目】

居住に対する欲求のうち、住宅の外観はどの程度の重要性があるのだろうか。価値観によるとはいえ、多くは、魅了される外観の住宅に住みたい欲求を持つと思われる。一方、機能に重点を置く人もいる。様々な欲求は、空き家などの社会問題と関係するのだろうか。住宅の外観と機能とは直接の関係はない。「外観が良い」と居住した後、間取りが悪い、温熱性能が悪く冷暖房費が高い、遮音性能が悪く騒音がある、と分かることと不満を感じる。

## 外観デザインが高める価値

# 住みたいと思わせる魅力あり

別でできる。

前者は、住宅の外観が整っていることによる。第一に、アパート独特の外階段ではなく内階段にして、外壁を人造石とし、西欧の塔のような異色の外観とした。第二に、材料の使い方だ。人造石とタイルで重厚感を持たせる一方、アルミの外壁やガラスの手すりを配置して軽やかさもある。第三に、色使いだ。石の色は

明るく、タイルの色は濃くしてバランスをとっている。第四に、開口部の数と形に調和があり、第五は、オープン外構の柔らかさだ。後者は、利用効率とローコストを優先した商業施設や統一感のない戸建住宅が混在する地域で、しっかりデザインした建物の存在感が強いことによる。普通のアパートを建てるのが通常と思われる地域にデザイン性の高いアパートがある異質さがポイントだ。

私の優先順位は、外観が遥かに高く、機能は低い。理由は、機能は進歩し更新もする。つまり、変わる必要がある。一方、特徴ある外観は愛着を生む。優先順位の高い欲求が満たされて評価が継続する。つまり、変わらないことに意味があり、それが良いストックとして、さらに人を惹きつける。

写真の住宅の外観には住みたいと



幹線道路沿にある目立つ集合住宅

思わせる魅力があり、同様の人がいる限り、空き家率が低くなる。当面の事業採算は普通のアパートを建てる方が優れる一方、長期的には普通に空き家になる。消費者を魅了できるこだわり、アイデアや判断が不動産経営の力量の一つである。

## 【教員のコメント】

普遍的な価値を感じさせる建物が増えた。抑制的な規律をもつデザイン、端正な形状、地域と共存する外構などが共通点だ。入居者に選好されることを意識した上品で控えめな意匠は、随時に高額で売却することを念頭におくものづくりでもある。



平山 暁寛  
不動産学部3年