

明海大学不動産学部

# 不動産の不思議

第336回

学生たちの視点と発見

## 【学生の目】

1日平均の乗車人員が約15万人とJR東日本管内の乗車人員ランキングで21位にランクインした蒲田駅（JR東日本「各駅の乗車人員2018年度ベスト10」）。20位の恵比寿駅、22位の吉祥寺駅と、住みたい街ランキングで頻繁にランクインする有名駅に挟まれている。

### 線路に囲まれた賃貸マンション

蒲田地区も両地区のような快適な住環境に恵まれているものと思われ、現地に出向いた。しかし、なかなかそのような場所は見当たらず、



藪島 三弥  
不動産学部4年

むしろ予想とは逆の印象を受けた。疑問に思いながら蒲田地区を探索する中で、気になる建物を発見した。写真の賃貸マンションである。

この建物は遠くからでも視界に入る13階建てのマンションで、外観は縦のストライプとその中に配置された縦長のサッシュが効果的で、伸びやかさがある。外壁とは縁を切った最上階のひさしに特徴があり、スカイラインが強調されて見える。全体線路沿いの住宅は、電車が通過するたびに騒音や振動が響き、遮断機が近い場合には警報音も鳴り響く。利便性は高いものの、優れた住環境とは言いがた

い。1つの線路で感じる負の影響の大きさを考えると、2つの線路に囲まれる場合の影響は想像がつかない。常識的にはマンションの適正立地とはいえない。

## プラス要因引き出し活かに

疑問を感じ調べたところ、質の高い賃貸マンションで、ほぼ満室稼働していた。つまりこの賃貸マンションは需要を適切に把握して供給され、市場で評価されている。常識的にはマイナスが大きく見える立地に潜む、プラスの要因を引き出した質の高いマンションが蒲田地区の活力につながっている。

### 【教員のコメント】

それだけなら優れたデザインの建物にとどまり、それ以上気になることもないが、私鉄線路に前後を囲まれ、妻側の前面道路は左右2カ所に踏み切りがあるという特殊な立地に強く興味を引かれた。今まで経験した限りでは、駅近・賃料マンションに関する考察を通じて、常識や先入観にとらわれることなく、適切な市場分析によって立地の持つ可能性を引き出し、市場で評価されると共に地域の活性化に寄与する不動産業の実態に触れることができた。これにより、いかに自身が不動産市場の実態を知らず、かつ一方的な目線で不動産を見ていたかということに気付かされた。

土木技術が進化して軌道の防振や防音が進み、電車が走る際のガタンゴトンが少なくなった。制振や防音を実現する建築技術の進化もあり、線路沿いの土地利用の可能性が高まっている。逆位相で消音する電気技術を使えば可能性は更に広がる。



適切な市場分析で地域活性化