

明海大学不動産学部

# 不動産の不思議

第321回

学生たちの視点と発見

## 【学生の目】

JR京浜東北線など3線が接続する大井町駅は、東京の主要ターミナル駅である新宿駅や東京駅、渋谷駅、池袋駅に、電車を使って平均約15分で行くことができ

る好立地にある。しかし、駅から少し離れると、マンションやアパート、戸建て住宅が立ち並び住宅街となる。

大井町駅を出て少し歩き、茶色を基調とするマンションを見つけた。石垣風の壁が特徴的なエントランス部分は、一見、隠れ家的なレストランか喫茶店、あるいは、ギャラリー



小池 怜  
不動産学部3年

を連想させる(写真)。建物に高級感があり、歩いた中で最も目にとまった。

マンション全体は、エントランス部分と住戸部分が異なる印象をもつ分離型で、珍しい構成となっている。2つの部分は外壁のデザイン要素や仕上げが違つものの、どちらかが目立ち過ぎていて訳ではなく、両方一体で個性的なマンションになっている。

## エントランスの重要性

### 風格高め、

### 価格維持にも

建物の築年数が特に新しいわけではないが、特徴的なエントランス部分により、マンションの高級感が増すと共に、築年数を感じさせない。

また、エントランス部分の重厚さが、防犯面の向上にもつながるよう感じる。

更に、スロープと階段にはさまれたアルコーブは格式張らずに気安く、住民たちのコミュニケーション

の場になるほか、地域の景観のアクセントにもなっている。プライバシー面で心配があり、建物の品格を高めるとは言えない集合ポストも、エントランス部分の見えない位置に設けている。

駐車場も工夫がある。建物の前に道路に面して平置きする駐車場は、急発進した際に歩行者をひいてしまう危険性がある。立体駐車場も見かけるが、景観がよくない。ここは地下駐車場のため車が見えないほか、曲線の車路が駐車場の堅苦しさを緩和している。車路から道路に出る際

の見切りをよくするために塀の高さが抑えられていて、セタンなど車高が低い車でも、しっかりと安全確認ができる。

造形、材料共に、エントランスの造りを見ると、いかにもインシャルコストがかかりそうだ。しかし、工夫されたエントランスが何重ものプラス要因となって建物の風格を高め、それが中古マンションの価格の



目を引く特徴的なエントランス

維持にもつながると考える。資産価値が上がれば住民の自覚も高まり、昨今課題の空き家の問題や長期修繕積立金が不足する問題とも無縁となる。エントランスが真のストックを形成する要素となっている。

## 【教員のコメント】

日本で多用される外廊下型の外観は整えにくい。はっきり言って安っぽくなってしまつたのだが、目線をそこに向かわせない、アイストップとしての玄関扉の造り方が秀逸だ。2つの石の円筒形とそこに掛かる鮮やかな緑青の横長の屋根がポイントだ。