

明海大学 不動産学部

# 不動産の不思議

学生たちの視点と発見

第224回

## 【学生の目】

神奈川県湘南、二宮町で海が見える住宅地を歩いてみると、形と色がほぼ同じ家が並ぶ場所があった。

統一感のある建物が並ぶヨーロッパ風の街は、街全体がひとつの芸術作品のようで心を魅了する。建て替える場合も全体の作風を壊さずに創り、統一感が保たれる。一方、日本では伝統的建築物群保存地区に指定される（西川美波「不動産の不思議第2-1-1回」17年11月28日号）地域などを除いて統一感のある場所は少ない。日本の

## 海辺の住宅地

# 統一感ある景観に美しさ

感がある。

一方で多少の違和感もある。第一は海を楽しむ住宅なのに、窓が小さく閉鎖的だ。断熱性能を高めるため（武田亜輝士「不動産の不思議第189回」17年6月20日号）と思うが、大きな窓をつくり、海風を楽しむことはできないか。第二に道路境界線いっぱいにつくられたフレームだ。海や砂浜の解放感と共通するよう、

街並みがよくならないか考えていたため、統一的な景観を見て不思議な美しさを感じた。  
美しさの理由は、まず同じ大きさの外壁面が同じ位置に並んで安定感がある。次に道路境界線に接して玄関と駐車場を大きく覆うフレームが低い位置でそろっている。そして直方体を基本とするシンプルな建物の形が心地よい。さらに海の景色を楽しむ屋上にするための塔屋にリズム

もおおらかに建てられなかったか。第三に全体的な無機質感だ。オフホワイトに塗られた壁がクールで緑が全くない。木の成長や住人の住みこなしが住宅の価値を高めるが、期待しにくい。  
もともと違和感は冬の曇りの日に見たことが理由だろう。夏の晴れた日には青い空と海に挟まれる白い色に湘南を感じるだろう。まだ新しいこの住宅は、昨年の夏の初めに売り出したのかもしれない。地域や造り方によって住宅の売り方が違いそうだと感じた。

この住宅のもつ一つの魅力は地価の安い二宮町に立地することだ。江の島などの観光客スポットがある藤沢市や海水浴で人気の茅ヶ崎市は交通の便がよく地価が高い。1㎡当たりの地価は藤沢市の平均23万円程度に対し、二宮町は12万円程度である。都内で暮らしていたというお年寄りにここを選んだ理由を聞くと、老後に海の見える場所に住みたいと思っ



二宮町で不思議な美しさを感じた住宅地

ていたが、人気の街は地価が高い。そこで地価が安い二宮町を選んだそうだ。若者らしい活動的なものだけでなく高齢者に優しい海辺の住宅もあることを学んだ。

## 【教員のコメント】

CCRCや二地域居住の受け皿として温暖な海辺の街は有力だ。住宅だけでは受け皿たりえないが、持ち家は短期保有が通常で、安価に入手し高く売却する仕組みが必要だ。購入後の住宅価値を維持する方法論を持つことが市場への参加資格だ。



本多 颯太  
不動産学部1年