

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31回

## 【学生の目】

浦安を飛び出してイタリアに行ってきた。ヨーロッパの多くの地域では地震があまり起こらないため、耐震性能に特別の配慮がいらぬ背景はあるが、新しい物よりも古きよき物を大事にしており、築年数を重ねるほど不動産の取引価格が高くなることも多い。

古くて使い勝手が悪くなった建物を使い続ける方法として、外観をそのままにし、部屋の中だけリノベーションを繰り返す。つまり、外観は歴史の一部としてそのまま保ち、内装を時代に合わせて変えていく。外



木下 さわこ  
大学院1年

## 総合・政策

観重視はドアの色にも及ぶ。色を変えろのも街の協議にかけられ、厳しい審査を経なければならぬ。高さ規制も厳しく、新しい建物を建築することは容易ではない。長期利用で持ち家と借家も入れ替わり、賃貸物件でも玄関が外から見えない。二重扉のような造りで持ち家と区別がつかない。

道路も古きよき街の景観を保つ石畳となっている。ジュリアスシーザ

## イタリアの道

# 古きよきものを大事に

慣れない日本人は足、膝、腰が痛くなってしまふ。でこぼこして歩いて歩きにくいので、女性がヒールで歩くのはお勧めできない。

1(紀元前1000年から紀元前44年)が歩いたと思われる道も残っている。修復のために一度石を外しきれいにした下地の上にまた石を戻す。面白いのは石を適当に戻すのか、かつて馬車の車輪がきたまっすくの轍(わだち)が横を向いたり縦を向いたりしていることである。これだつて日本人には適当に見えるが、ロー

では、なぜイタリアは石畳の道を採用しているのか。それは建物同様、今日的な利便性よりも長い時間が造るかけがえのない景観や歴史を重んじる国民性が関係していると思われる。今ではそれが観光資源となり、ローマの中心部では新しいマンションなどを建設して景観を崩さないよう規制がかけられている。

日本は建ぺい率などの規制はある。土地と建物を別個の不動産と考える日本に対して、英米法の国では、建物に独立の所有権はなく土地に含まれる。土地開発は建物を建てることを指し、一度開発した土地、つまり建物を壊すことはない。日本の新築行為が当地では内部改装に相当する。

## 【教員のコメント】

が外観に関する規制は皆無といつてよい。自由がいいが、街並みがきれいに整うことは不可能に近い。街並みがきれいに整えばそれだけで不動産の付加価値も上がるし、住んでも気持ちがいい。イタリアのように整った街並みを望む若い世代は私だけではないように思う。



歴史的な外観の建物と石畳の道の上で