

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第399回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

不動産学の学舎、明海大学は千葉県浦安市にある。人口16万人と小さいが、「東京駅からJR京葉線で」新浦安「駅まで16分と交通の利便性に優れるほか、治安のよさ、リゾート感のあるきれいな街並みから、住宅エリアとして人気が高い。今年の地価公示の平均価格は352千円／㎡(全国順位37位)であらね(https://tochidai.info/chiba/urayasu/)。

小さな敷地の店舗併用住宅

不動態学の学舎、明海大学は千葉県浦安市にある。人口16万人と小さいが、「東京駅からJR京葉線で」新浦安「駅まで16分と交通の利便性に優れるほか、治安のよさ、リゾート感のあるきれいな街並みから、住宅エリアとして人気が高い。今年の地価公示の平均価格は352千円／㎡(全国順位37位)であらね(https://tochidai.info/chiba/urayasu/)。

第1に、狭小ともいえる住宅が3棟立ち上った。背景に、1敷地で売るより、分割して3敷地で売るほうが価格が高い不動産市場がある。都心の戸建て住宅需要が旺盛で、土地単価が高でも総額が購入可能な住宅を求める需要者と、需要を喚起する住宅供給者が存在する。広さ60㎡で平均地価は約2100万円、土地建物の合計が4000万円台に納まる。マンションとの比較で戸建て

第2に、店舗併用住宅という点だ。第一種低層住居専用地域は低層住宅の良好な住環境を守るために定めるが、一定の店舗併用が可能だ。3棟のうち2棟は店舗併用住宅である。持ち家の一部で事業を行えば自由で効率が良い、事業が不調でも持ちこたえられる可能性が高いなどのメリットがある。一方で、店舗のにぎわいの演出や客の動線、ダクトや自動販売機の設定、敷地いっぽいに建築するなど、店舗と住宅に求められる空間が衝突する。

“古い”に備える指針や指導必要

現した「若い」浦安市の人気を台無しにしないよう、都市や建物の「古い」に備える指針や誘導が必要だ。

【教員のコメント】

リバースモーゲージは課題含みだが、長寿社会の安寧には資産形成が必須で、住宅の要諦は居住時に快適で売却時に高く売れることになる。

戸建てを持ちたい人がそれを実現することや、店舗併用で職住近接を実現することは大切である。一方で、新しい手法を用い、埋立地で実

浦安市の住宅街で、運河沿いの3棟の建物に着目した(写真)。間口



前崎 友佑
不動産学部4年

第3に、屋根の形がアンバランスな点だ。敷地いっぽいに3階を建てるため、形態制限がそのまま外観に現れる。敷地に余裕がある場合や2階建てでは北側斜線制限が街並みの景観を極端に悪くすることはない。

戸建てを持ちたい人がそれを実現することや、店舗併用で職住近接を実現することは大切である。一方で、新しい手法を用い、埋立地で実



規制と不動産市場の現状と課題が垣間見える