

GoGo!

不動産ナビゲーション

(株)REI代表取締役 今中 剛

1971年滋賀県大津市生まれ。
東北大学工学部卒業。東北大学大学院工学研究科修了。

今月の一言

ライフワークバランスが注目される昨今ですが、“光陰矢のごとし”あれこれ考えすぎではないか、人生は休みなく時を刻む。…とにかく全力で都市ジャングルを生き抜きたい。そして、このジャングルに、稼ごうという外国人労働者が登場する。日本人労働者とのサバイバルがはじまる。応援したい。



第33回

思わず欲しくなる不動産は「顔」で決まる!?
不動産にもある『美男美女』、そして『磨けば光る原石』

新年度を迎え、新たな一歩を踏み出す人が多い時期です。それぞれの進路を決めた理由の一つに、もしかすると「このオフィスビルに通いたい」などというものもあるかもしれません。これは不動産を探している人にも通じる場所があり、街中を歩いていると、「目で欲しい」という衝動に駆られるオフィスビルに遭遇した「なんていう話もあります。そんなオフィスビルのことを「顔がいいビル」と表現することがあります。

不動産の第一印象である「顔」の重要性

「顔がいい」不動産とは何か？個人差はあるでしょうが、一般的に洗練されたデザイン性の高いビルや陽当たりが良くお洒落で羨望に値する二戸建て、南面に公園があり眺望に優れたタワーマンションなどが挙げられるでしょう。土地も同様で、南面の間口があつて奥行きと調和のとれた更地、整形地の角地や駅前の汎用性のある規模で、すぐにその土地の最も有効な使用形態をイメージできる更地などが該当すると言えます。

こうした不動産は、お金さえあれば大抵の人が欲しくなるでしょう。この心理によって、不動産の評価では、その価値が個性や見た目で標準状態より高められて評価されます。一方、不動産の流動性においては、「不動産の顔の善し悪し」で具体的に検討できる物件であるか、その方向性が即時に決定されがちです。実は、価格云々や経済的合理性は二目惚れした後の議論で、やはりその不動産の第一印象である「顔」が重要です。

「磨けば光る原石を見出す」専門家の想像力

では「顔がいい」とはお世辞にも言えないような不動産はどうでしょう。周囲の景観を害して、そのままでは不快感を覚える古家、長年使用されて各所の劣化が酷く悪臭を放つマンションの二室。しかし、専門家はここから想像力を働かせます。前者で言えば、古家を解体後の土地の形状などを想像して「いい土地になる」イメージを浮かべ、後者なら内装や造作、諸設備を撤去し、リノベーションを施した室内を想像して「いいマンションになる」イメージを思い浮かべます。その不動産の本来の価値を阻害する要因を取り除き、その価値を再生、あるいは付加した状態を想像するのです。さらに単体の不動産に限定せず、その物件の隣接地が一体としてまとめれば再開発できそう。こんなビジョンが描ければ、将来「面白い物件」と想像する場面もあります。

このように、阻害要因を取り除いた状態を想像することができれば、「顔が良くなる」物件や、その周辺・帯をまとめて再開発するビジョンが描ければ「面白くなる」物件に発展することがあります。これらは専門的知識の有無に左右されますが、現在の状態という表面的なことに束縛されず、その不動産が本来有する価値を覗く目を持ち、購入を検討するに値する不動産なのか、じっくり追究して下さい。

それでも、やはり「顔がいい」物件には惚れ惚れします。経済的環境が整うなら無理してでも取得したくなるもの。そして、最後は自分の直感を信じればいいのだと思います。

あした あさって しあさって

情報と笑顔を結ぶリアルエステートパートナー

仙台 REI

検索

株式会社REI

仙台駅前情報プラザ

宮城県仙台市青葉区中央二丁目6番8号
ホテルプレミアムグリーンプラス1階

TEL:022-213-5881

FAX:022-225-8002

営業時間 10:00~18:30/定休日 水曜祝祭日

http://www.sendairei.com



業務内容

賃貸の仲介と管理、売買の仲介