

学生と教員の見方



【プロフィール】

不動産鑑定専攻で専門知識を習得中です。利用者へ寄り添ったまちづくりや空間の価値創造に関心を持っています。

【学生の見方&考え方】

(2年 井上結奈)

新浦安駅の周辺にある地価公示の標準地「浦安5-2」のエリアと、すぐ近くに立地する浦安ブライトンホテル東京ベイを視察した。駅を出た一番の印象は、歩道やロータリーが非常に広く、全体的に綺麗に整備されているということだ。

具体的に、標準地の周辺は、1階に銀行や店舗が入っている高層のオフィスビルが規則正しく並んでおり、すごく都会的で洗練された雰囲気がある。また、浦安ブライトンホテル東京ベイは、駅の改札からデッキでそのままつながっていて、外観

商業用不動産の価値算定①

モスタイリツシュで高級感がある。駅前の目立つランドマークとしての存在感を醸し出している。

同エリアには、全体的に古さを感じさせるような場所が見受けられ

ず、計画的に作られた近未来的な

つかい街並みという主観的な好印象を持つことがで

きる。

商業地域特有の地域要因として、不動産鑑定評価基準に記されている「商業施設等の集積の程度」に着目して考えてみたい。

商業地域特有の地域要因

新浦安駅周辺

「集積の程度」から見る

駅の周りにオフィスや店舗、ホテルといった色々な機能が集まること

【教員の展開】

で、エリア全体の便利さがアップして、互いに人を集め合う相乗効果が生まれて

いるのだろ。昔ながらの的要因、②地域要因、③個別的要因の3つに分類する。まとまりには少々欠ける街

このうち、学生は地域要因に着目し考察している。

商業地域の場合には、収益性が重要な判断尺度となる。地価公示の標準地は、新浦安駅から約210mに位置しており、都市計画法上の用途地域は商業地域に存する。浦安市は、全域を市街化区域に指定しているが、住宅系用途が過半を占め、商業地域はわずか2%にすぎない。当該標準地の最有効使用(土地の効用が最高度に発揮させる使用)は、店舗付高層住居地であり、更地価格は1㎡あたり約120万円の水準にある。

都市のイメージを構成する要素の一つである「ランドマーク」は、人が認識する点的要素を指し、ここではホテルがあげられている。これに対して、「ディストリクト」は共通性をもつ区域として認識される面的要素であり、いわば地域要因に関連付けられる。学生は、商業集積に言及しているが、商業集積とは店舗が地理的に集中する現象をいう。店舗の同業種の集積は、消費者が好みに合う商品を見つけやすくなる効果を持つ。

一方、異業種の店舗集積の場合には、多様な品を購入しやすくなる。その結果、商業集積地には人のにぎわいが生まれる。店舗経営サイドからも、複数店舗が近接することで相互に集客力が高まるショッピング外部性が確認されている。

この効果は、最終的に商業地域の地価に帰着する。この効果は、最終的に商業地域の地価に帰着する。この効果は、最終的に商業地域の地価に帰着する。

この効果は、最終的に商業地域の地価に帰着する。この効果は、最終的に商業地域の地価に帰着する。この効果は、最終的に商業地域の地価に帰着する。