

学生と教員の見方



【アピールポイント】
「不動産鑑定専攻」コースで学習中です。土地家屋調査士の合格に向けて勉強しています。境界は測れても、人生はまだ測定中です。

【学生の見方&考え方】
(2年 吉松紀菜)

地価公示の標準地「浦安5-2」の周辺は商業地域に位置する。高層店舗やオフィスビルが立ち並び一方で、道路幅が広く、空が広く感じられるため、都心の雑多な商業地のような圧迫感がない。浦安ブライトンホテル東京ベイが象徴する

ように、観光・リゾート目的の華やかさと、駅前の高い利便性を求めるビジネス利用者の需要とが調和している。平日は洗練されたオフィス街・生活拠点としての落ち着きがあり、週末はファミリー層や観光客でにぎわうという、曜日や時間帯によって表情を変える。

目的の利用者も多い。この観点から、JR京葉線・武蔵野線の「新浦安駅」に比べている。人流と店舗の配置が極めて高くまとまっている。浦安ブライトンホテルから、収益性が安定してお

さ、道路(幅員)、交通性に優れている。宿泊施設であるホテルの立地条件として、最寄り駅「自然」の増加によって高められる。当該地域の開放感の創出には、地区計画、建築協定が貢献しているようだ。具体的には、地区計画「美浜及び入船地区地区計画」がある。当該街区の土地利用方針では、店舗、宿泊施設等を導入すること、にぎわいのある都心として整備されている。また、建築物の敷地の最小面積、外壁後退距離等について自主的に定める建築協定が締結されている。

商業地の個別的要因

「主要交通機関との接近性」

不動産鑑定評価基準では、商業地の個別的要因の一つに「主要交通機関との接近性」がある。

標準地の最も有効使用は、高い。交通結節点から雨に濡れずに直接アクセスできる

層店舗事務所地であり、鉄道駅からの距離や利便性が圧倒的な利便性は、テナントの顧客誘引力や稼働率の向上に直結し、重要な要素である。この顧客の流動は空間から人が認識する圧迫感には、建築物(規模、高

【教員の展開】
(小松広明教授)

収益性を大きく左右する。

また通勤・通学で駅を利用する人だけでなく、東京デイズニールゾートなど観光

A新浦安は、投資法人が保有するリート物件の一つ。不動産鑑定評価額は約92億円(4月末時点)。物件の収益性の高さは評価額にも映し出されている。駅直結の立地にあつて、交通利便不可欠といえる。

「主要交通機関との接近性」に着目する視点は、不動産の収益性の判断に必要な

商業用不動産の価値算定②