

学生と教員の見方

【学生の見方&考え方】

(4年 菅井悠汰)

経済変動に最も影響を受けやすい不動産タイプはオフィスビルであると考えられる。

まず、オフィスビルは、

他の商業施設・居住物件に比べ、移転頻度が少ない企業が主なテナントであるため、長期間の安定的賃料収入が期待できる一方、最初の建築コストが極めて高く、多くの場合、オフィスビルは分譲目的ではないため、テナントが確定するまでは賃料収入が得られない特徴がある。

不動産と経済の相関から形成される不動産市場の成

経済変動と密接なオフィス

り行きの予測を立てる際、参考にできる指標として、収益不動産の資産規模の調査が挙げられる(ニッセイ基礎研究所・価値総合研究所「わが国の不動産投資市場規模」2023年)。

収益不動産の資産規模が大きく、資産の占有率が高いほど、経済状況とより密接な関係にあり、全体不動産で重要性が高い不動産タイプであると考えられる。

同調査によると、「オフィス」市場の資産規模が約103.1兆円(占有率36%)と最も大きく、次いで「賃



【アピールポイント】

様々な人と会話することが好きです。自分が持ち得ない視点ならではの話しはどんなものであれ非常に興味深いです。

貸住宅」約77.1兆円(27%)、「商業施設」約67.7兆円(23%)、「物流施設」約31.7兆円(11%)、資市場の動向が先行して大(3%)と推計されている。

資産規模103兆円と最高

金利政策で市場動向注視

【教員による展開】(金東煥准教授)

「わが国の不動産投資市場規模(2023年)」によると、23年日本のオフィスビル資産規模の増加に密接に関係している。例えば、日本の景気が好調で多くの企業が利益を上昇させていると、経済の好循環によって物価が上昇し、オフィスビルの賃料も上昇する。結果、投資不動産のインカムゲインが増加する傾向にある。

の資本を集めることができて、投資不動産市場のオフィスビル資産規模の増加につながると思われる。「わが国の不動産投資市場規模(2023年)」によると、23年日本のオフィスビル資産規模が大きく、全体投資不動産市場の資産占有率が大きいことから、現在、投資不動産市場の活性化は、日本銀行の低い政策金利の影響を受けやすいため、本業から利益が得られ、景気が良好で、収益を指して投資資金が流入することが推測される。さらに、オフィステナントの企業は、賃料負担力があるため、本業から利益が得られ、景気が良好で、収益を指して投資資金が流入することが推測される。

【教員による展開】(金東煥准教授)

多くの企業は、より良い立地を希望し、これはオフィス床への需要増加につながる。このよつな投資不動産市場の状況は、利益を指して投資家の注視する必要がある。

収入などのインカムゲインを得ると同時に、不動産売却時に資本投資額以上のキャピタルゲインを目指す。また、投資不動産の資産規模は、日本国内の経済状況と密接に関係している。例えば、日本の景気が好調で多くの企業が利益を上昇させていると、経済の好循環によって物価が上昇し、オフィスビルの賃料も上昇する。結果、投資不動産のインカムゲインが増加する傾向にある。

多くの企業は、より良い立地を希望し、これはオフィス床への需要増加につながる。このよつな投資不動産市場の状況は、利益を指して投資家の注視する必要がある。

の資本を集めることができて、投資不動産市場のオフィスビル資産規模の増加につながると思われる。「わが国の不動産投資市場規模(2023年)」によると、23年日本のオフィスビル資産規模が大きく、全体投資不動産市場の資産占有率が大きいことから、現在、投資不動産市場の活性化は、日本銀行の低い政策金利の影響を受けやすいため、本業から利益が得られ、景気が良好で、収益を指して投資資金が流入することが推測される。さらに、オフィステナントの企業は、賃料負担力があるため、本業から利益が得られ、景気が良好で、収益を指して投資資金が流入することが推測される。

収入などのインカムゲインを得ると同時に、不動産売却時に資本投資額以上のキャピタルゲインを目指す。また、投資不動産の資産規模は、日本国内の経済状況と密接に関係している。例えば、日本の景気が好調で多くの企業が利益を上昇させていると、経済の好循環によって物価が上昇し、オフィスビルの賃料も上昇する。結果、投資不動産のインカムゲインが増加する傾向にある。

多くの企業は、より良い立地を希望し、これはオフィス床への需要増加につながる。このよつな投資不動産市場の状況は、利益を指して投資家の注視する必要がある。

の資本を集めることができて、投資不動産市場のオフィスビル資産規模の増加につながると思われる。「わが国の不動産投資市場規模(2023年)」によると、23年日本のオフィスビル資産規模が大きく、全体投資不動産市場の資産占有率が大きいことから、現在、投資不動産市場の活性化は、日本銀行の低い政策金利の影響を受けやすいため、本業から利益が得られ、景気が良好で、収益を指して投資資金が流入することが推測される。さらに、オフィステナントの企業は、賃料負担力があるため、本業から利益が得られ、景気が良好で、収益を指して投資資金が流入することが推測される。