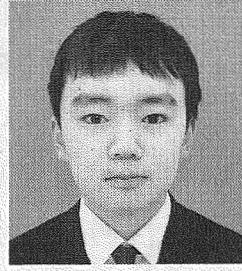


## 学生と教員の見方



**【アピールポイント】**  
様々な人と会話することが好きです。自分が持つ得ない視点ならではのお話はどんなものであれ非常に興味深いです。

ているが、将来には、低金利政策の終了時に、投資資産規模が大きいオフィス投資で、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。

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場規模（2023年）」によると、23年日本のオフィス市場規模（2023年）に

「わが国の不動産投資市場規模（2023年）」によると、23年日本のオフィス市場規模（2023年）に

【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

でに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

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

場規模へ2023年（V））。

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1兆円（占有率36%）

の超低金利政策によって最も大きく、次いで「賃

不動産投資市場が活性化し

を得ると同時に、不動産売却時に資本投資額以上のキ

況は、利益を目指す投資家

## 経済変動と密接なオフィス

### 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】

（金東焼准教授）

の価格にプラスの影響を与える可能性がある。なお、

一方、現在、投資不動産

安定した収益を目指す不動

産投資の対象として、当

地で拠点を置くことを希望

政策の正常化によって負の

影響力が大き

いと考えられる。

一方、現在、投資不動産

の低い政策金利の影響を受けており、今後、金融緩和

該不動産を貸し出し、賃料

需要増加につながる。この

とを考えられる。そのため、

オフィス市場の動向を継続

的に注視する必要がある。