

学生と教員の見方

【学生の見方&考え方】

(3年 山田富久)

プライムタワー新浦安の立地と外観は、オフィスビルとして非常に魅力的だ。まずJR京葉線「新浦安駅」から徒歩1分というアクセスの良さが抜群である。東京デイズニールゾートにも近く、交通の便が良いのでビジネスに適した立地だと思っ

外観は、20階建てであり、遠くからも目を引き、存在感がある。また、商業施設と併設されているのも、利用者にとっては非常に便利だと思っ

建物の基準階面積の大きさ、天井高についてみると、



【アビールポイント】
北海道の短大から3年次に編入し、就職は金融業を目指すため、主に宅建士取得を目標として学習しています。

執務空間として使いやすいと思う。具体的には、1フロアあたりの広さが約400坪と大きいので余裕を持ってレイアウトできるのでないか。ただし、共用廊下の天井高は2550mmなので少し圧迫感を受ける。また、ビル自体は1990

「プライムタワー新浦安」の場合

オフィスビルの魅力とは

年竣工なので少し古さを感じている。しかし、メンテナン

スが行き届いているので、快適に過ごせる空間が整えられていると思う。

最後に、テナントの質や稼働率、賃料水準について触れたい。テナントの質は、備や維持管理の状態がし

【教員による展開】
商業施設やホテルが充実しているため、大手企業や優良企業が多く入っており、稼働率も高い。おそらくオフィス賃料の坪単価(坪1万円台後半)もそれなりに

運用されていた物件である。2018年に売買される理由として「立地の良い(単路線よりも複数路線の最寄り駅を选好)は一層重視されるのであろうか。

答割合は3割と最も高い

lization Rate (森ビル)。オフィスビルは4・4%である。キヤップレートは、金利とリスクから成る。リスクが高ければ、キヤップレートは高くなる。不動産投資家の多くは、収益率を示すキヤップレートの挙動を注視する。理由は、オフィスビルとしての魅力は、キヤップレートに反映されるからだ。ちなみに、丸の内・大手町地区では3・2%、千葉市(海浜幕張駅周辺)は5・0%である(2024年10月時点、日本不動産研究所)。所在エリアの序列は、東京周辺部に位置づく。オフィスニーズの動向をみると、企業が新規貸借する理由として「立地の良い(最寄り駅を选好)は一層重視されるのであろうか。