

第3回大阪エリア別不動産利回り調査（平成24年1月1日時点）

- ・オフィスに対する期待利回りは、梅田が堅調に推移、その他のエリアはやや上昇傾向（地価は下落）。
- ・オフィス市場では、特にOBPや天満橋などの周辺部で厳しい状況にある。
- ・住宅市場では、多くのエリアで期待利回りがやや上昇（地価は下落）、ただし1年前に比べると回復傾向にある。

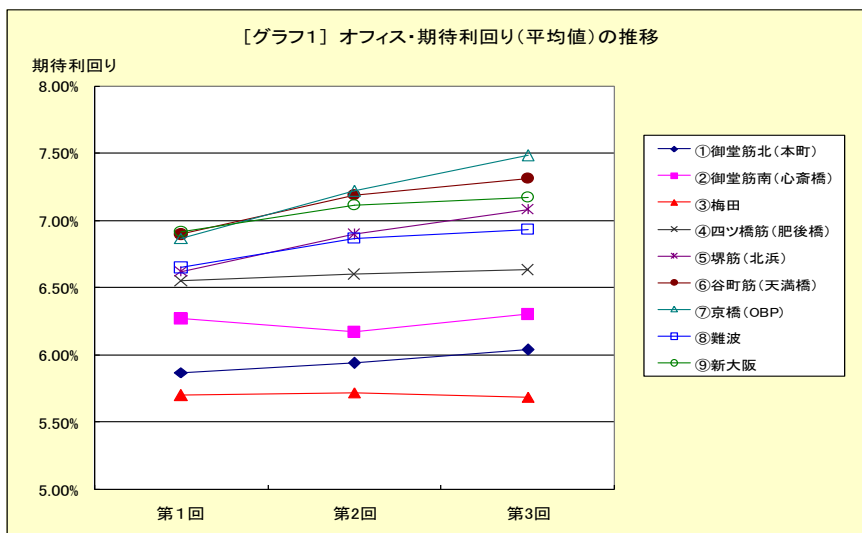
（社）大阪府不動産鑑定士協会では、投資家に対し、大阪のオフィス・レジデンスについてエリア別の期待利回り<sup>1</sup>をたずねるアンケート調査を行った。調査実施時期は平成23年11月～平成24年1月、有効回答数は34。

<オフィス<sup>2</sup>>

オフィスに対する期待利回りは梅田が最も低く、平成24年1月1日時点で5.69%となっている（グラフ1）。さらに梅田のみ一貫して低下しており、投資需要の根強さを物語っている。昨年相次いで竣工した大型ビルも空室を順調に消化しており、梅田の地価水準は、ほぼ底打ちと考えられる。

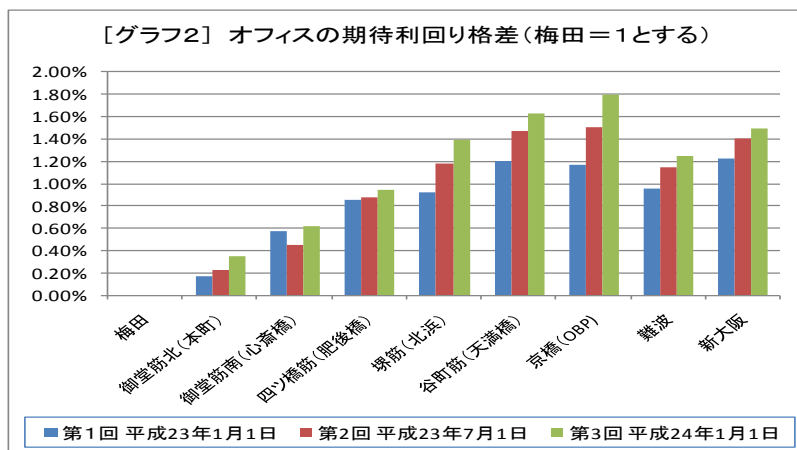
次いで期待利回りが低いのは御堂筋北（本町）、御堂筋南（心齋橋）などの御堂筋沿いであるが、第3回調査では期待利回りがやや上昇する動きがみられる。オフィス需要が低迷するなか、梅田以外のエリアではテナント流出の影響もあり、地価水準が底を打ったという判断は投資家もまだしばらく様子である。

また京橋（OBP）や谷町筋（天満橋）では期待利回りが7%台半ばに達し、梅田＝1とした場合の利回り格差は1.6～1.8ポイントに拡大している（グラフ2）。後述するレジデンスよりも高く、これらのエリアは、オフィスよりレジデンス向きの立地であると投資家が判断しているものと推察される。



	第1回	第2回	第3回
	平成23年1月1日	平成23年7月1日	平成24年1月1日
①御堂筋北(本町)	5.87%	5.94%	6.04%
②御堂筋南(心齋橋)	6.27%	6.17%	6.30%
③梅田	5.70%	5.72%	5.69%
④四ツ橋筋(肥後橋)	6.55%	6.60%	6.63%
⑤堺筋(北浜)	6.62%	6.90%	7.08%
⑥谷町筋(天満橋)	6.90%	7.19%	7.31%
⑦京橋(OBP)	6.87%	7.22%	7.49%
⑧難波	6.65%	6.87%	6.94%
⑨新大阪	6.92%	7.12%	7.18%

（注）赤は利回り低下（価格上昇）、青は利回り上昇（価格下落）を示す。

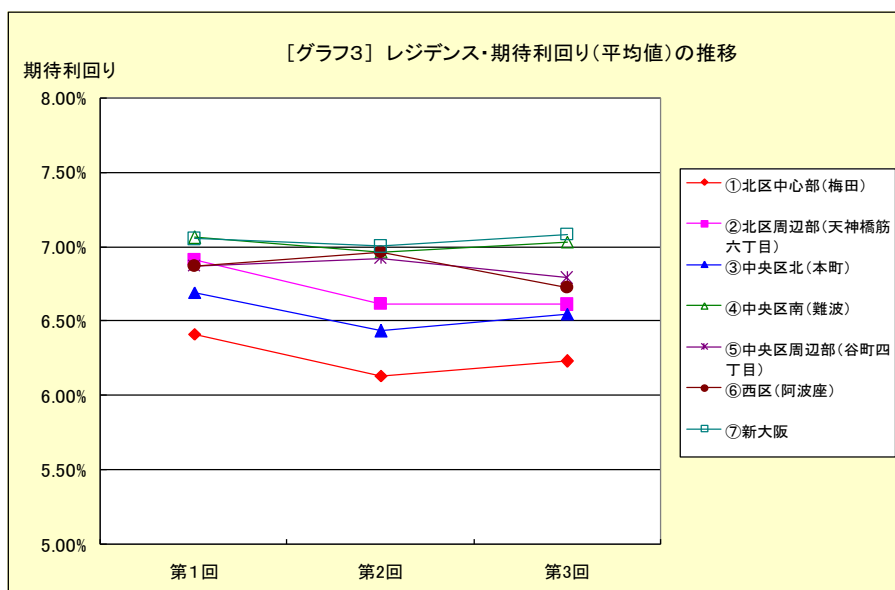


<レジデンス3>

レジデンスの期待利回りは、第2回調査に比べると若干上昇したエリアが多い(グラフ3)。第2回調査が実施された平成23年夏頃は、一時的に株価が上昇するなど景況感に回復の兆しがみえていた時期で、賃貸住宅のように比較的安定した不動産市場への投資意欲が高まっていたと推測される。その後、急激な円高の進行や欧州金融危機などの影響が投資意欲にやや水を差す結果となった。

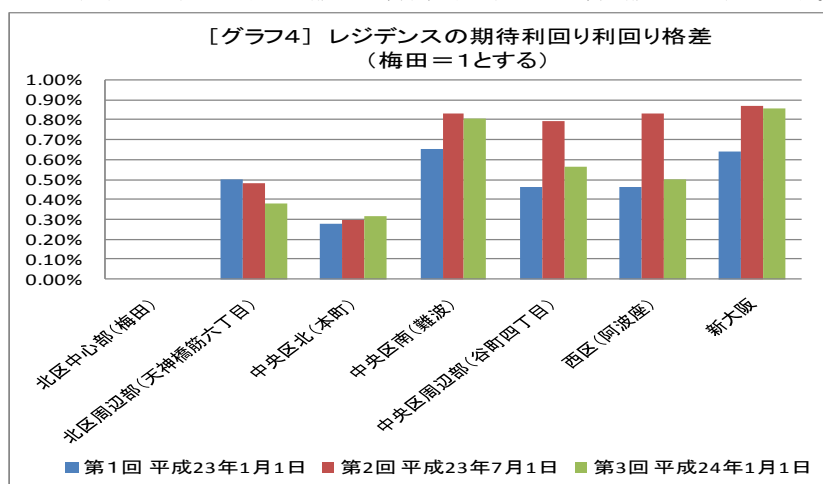
しかし、第1回調査結果と比較すると、第3回調査では多くのエリアでこれを下回る利回りになっており、オフィスに比べてレジデンス市場は安定的に推移していると考えられる。

エリア別にみると、北区中心部(梅田)が最も利回りが低く、中央区北(本町)、北区周辺部(天神橋筋六丁目)が続く。この順位は第2回調査から不動である。今回は、中央区周辺部(谷町四丁目)や西区(阿波座)の期待利回りが若干低下しており(グラフ4)、これら都心周辺部にもレジデンスへの投資意欲が戻りつつあるものと推測される。



	第1回 平成23年1月1日	第2回 平成23年7月1日	第3回 平成24年1月1日
①北区中心部(梅田)	6.41%	6.13%	6.23%
②北区周辺部(天神橋筋六丁目)	6.91%	6.61%	6.61%
③中央区北(本町)	6.69%	6.43%	6.54%
④中央区南(難波)	7.06%	6.96%	7.03%
⑤中央区周辺部(谷町四丁目)	6.87%	6.92%	6.79%
⑥西区(阿波座)	6.87%	6.96%	6.72%
⑦新大阪	7.05%	7.00%	7.08%

(注) 赤は利回り低下(価格上昇)、青は利回り上昇(価格下落)を示す。



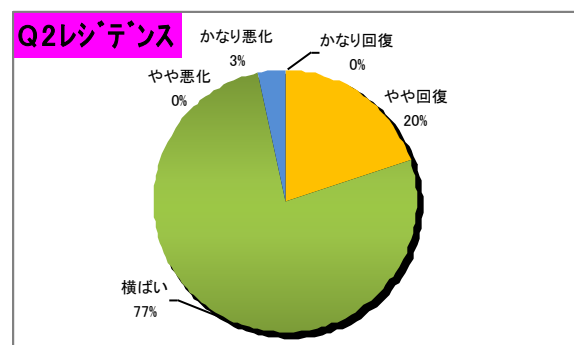
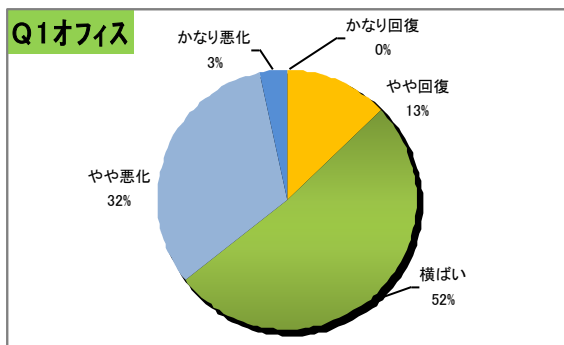
付属調査 不動産需給動向アンケート（調査時点：平成24年1月）

- ・大阪のオフィス市場に対する景況感は「横ばい」が約半数、将来予測は「やや悪化」が増加。
- ・レジデンス市場に対する景況感は「横ばい」が8割弱を占め、悪化と見る向きはほとんどない。しかし、将来予測では「やや悪化」が増加。

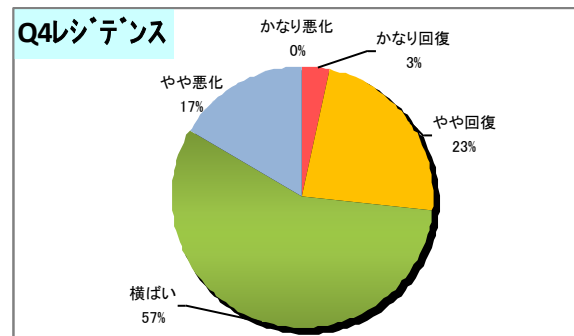
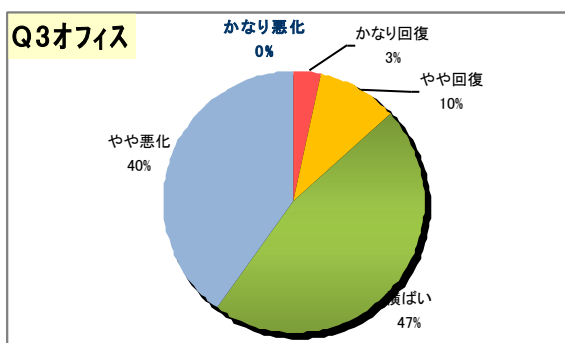
投資家に対し、不動産需給動向アンケートを行った。平成24年1月時点における景況感は、6ヶ月前と比べて、オフィス・レジデンスともに「横ばい」が最も多く、特にレジデンスは8割弱が「横ばい」と回答した。レジデンスに関しては、「やや回復」が20%と減少する一方で（前回の将来予測では31%）、「やや悪化」がゼロとなり（前回の将来予測では10%）、市場がほぼ横ばい傾向で安定的に推移していることを示している。市場では、手頃な価格帯の収益物件が極めて少なく、投資対象としてはオフィスよりも賃料水準が安定的なレジデンスの方が人気は高い。今回の調査結果も、かかる市場動向を反映したものと考えられる。

将来予測では、オフィスについては「かなり回復」という回答がみられるものの、現在の市況と比べて「やや悪化」も32%から40%へ増加しており、全体で見れば依然として厳しい見方といえる。ただし、「かなり悪化」という回答はゼロになり、最悪期は脱しつつある可能性もある。レジデンスについては「かなり回復」「やや回復」が増えているが、「やや悪化」も再び増加し、市場に対する見方が割れてきているものと推察される。

<市況景況感（6ヶ月前と比べ）>



<景況感将来予測>



---

本件に関するお問い合わせ先…

社団法人大阪府不動産鑑定士協会 調査研究委員会 第5小委員会

担当者 飛松（勤務先：大和不動産鑑定(株) 06-6536-7600）

光岡（勤務先：本町不動産鑑定(株) 06-6881-1124）

---

<sup>1</sup> 期待利回りとは、「投資家が期待する採算性にもとづく利回り」を指す。利回りが低いほどリスクが低い＝投資対象として魅力的ということであらわす。

<sup>2</sup> オフィスは、各駅徒歩圏内で築3年程度までの標準的なオフィスビルを想定。

<sup>3</sup> レジデンスは、各駅徒歩圏内で築3年程度までの1Kタイプのマンションを想定。