

大阪府エリア別 不動産利回り調査 (投資家対象)

(第1回：平成23年1月1日時点)



大阪府不動産鑑定士協会
調査研究委員会第5小委員会

本調査の概要

1. 調査方法：アンケート用紙での回答（実施時期 平成 22 年 11 月～12 月）
2. 調査対象：金融機関、生命保険会社、デベロッパー、不動産賃貸会社
商社、アセット・マネージャーなど 33 名
3. 調査時点：平成 23 年 1 月 1 日時点
4. 調査内容：大阪府下におけるオフィス、レジデンスのエリア別の期待
利回り
5. 基準となるエリア、想定建物の概要

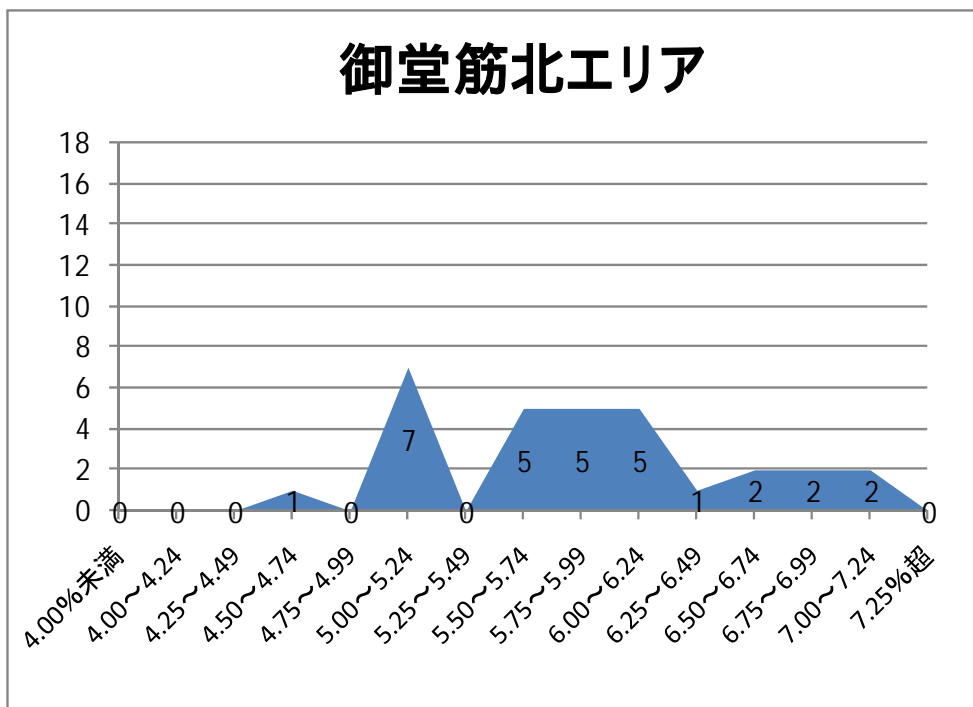
【オフィス】

	エリア名	概要
1	御堂筋北エリア	御堂筋沿い、地下鉄御堂筋線「本町」駅から徒歩 1 分程度、基準階面積：500 坪
2	御堂筋南エリア	御堂筋沿い、地下鉄御堂筋線「心斎橋」駅至近、基準階面積：300 坪
3	梅田エリア	阪神百貨店の西方、JR「大阪」駅至近、基準階面積：500 坪
4	四ツ橋筋エリア	四つ橋筋沿い、地下鉄四つ橋線「肥後橋」駅至近、基準階面積：300 坪
5	堺筋エリア	堺筋沿い、地下鉄堺筋線「北浜」駅至近、基準階面積：300 坪
6	谷町筋エリア	谷町筋沿い、地下鉄谷町線「天満橋」駅至近、基準階面積：150 坪
7	京橋エリア（OBP）	OBP内、地下鉄長堀鶴見緑地線「大阪ビジネスパーク」駅から徒歩 3 分程度、基準階面積：500 坪
8	難波エリア	御堂筋沿い、地下鉄御堂筋線「なんば」駅至近、基準階面積：150 坪
9	新大阪エリア	JR、新幹線、地下鉄御堂筋線「新大阪」駅から徒歩 5 分程度、基準階面積：300 坪
10	堺エリア	南海高野線「堺東」駅至近、基準階面積：150 坪

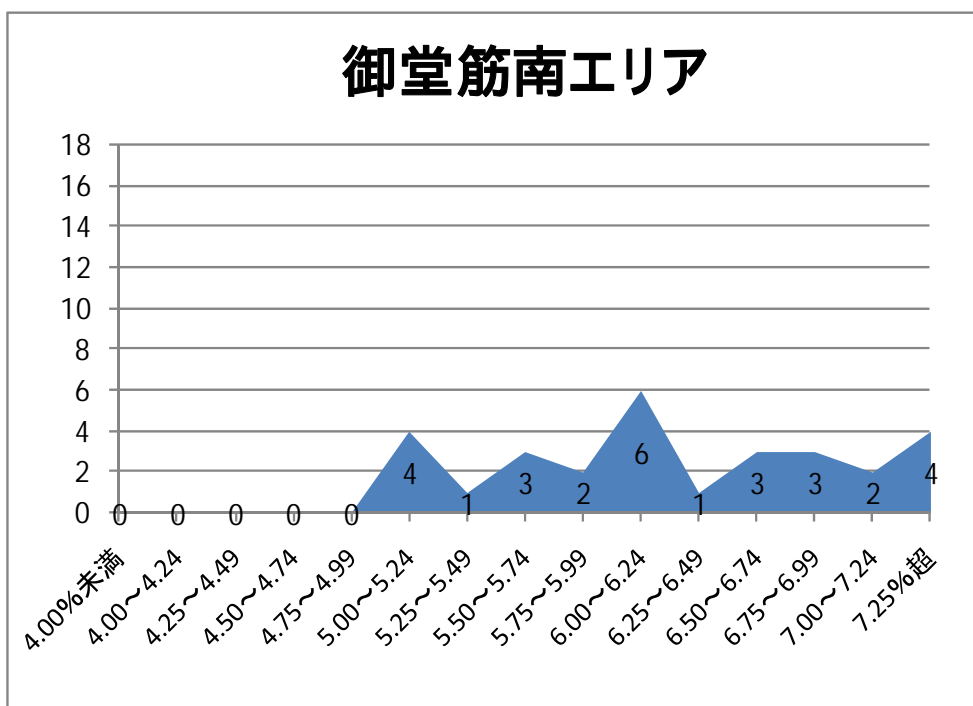
【レジデンス】

	エリア名	概要
1	北区中心部エリア	地下鉄御堂筋線「梅田」駅から徒歩5分程度
2	北区周辺部エリア	地下鉄谷町線「天神橋筋六丁目」駅から徒歩3分程度
3	中央区北エリア	地下鉄御堂筋線「本町」駅から徒歩5分程度
4	中央区南エリア	地下鉄御堂筋線「なんば」駅から徒歩5分程度
5	中央区周辺部エリア	地下鉄谷町線「谷町四丁目」駅から徒歩3分程度
6	西区エリア	地下鉄中央線「阿波座」駅から徒歩5分程度
7	新大阪エリア	地下鉄御堂筋線「新大阪」駅から徒歩5分程度
8	北摂エリア	JR東海道本線「高槻」駅、阪急京都線「高槻市」駅から徒歩3分程度
9	堺エリア	南海高野線「堺東」駅から徒歩3分程度
10	東大阪エリア	近鉄大阪線「布施」駅から徒歩5分程度

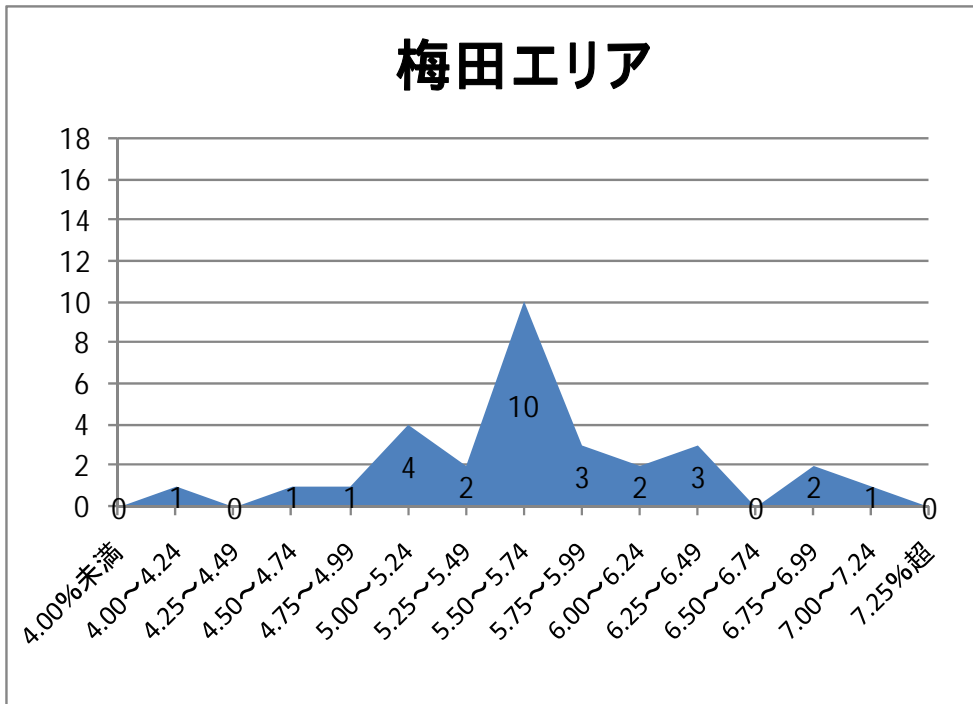
期待利回り調査結果（オフィス）



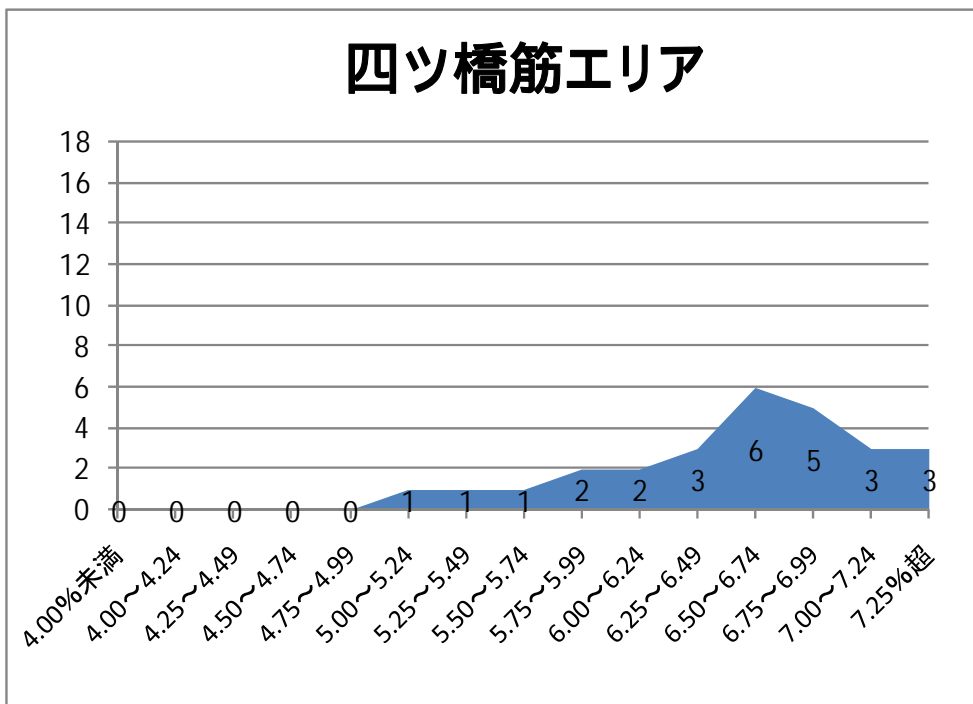
サンプル数 : 30



サンプル数 : 29

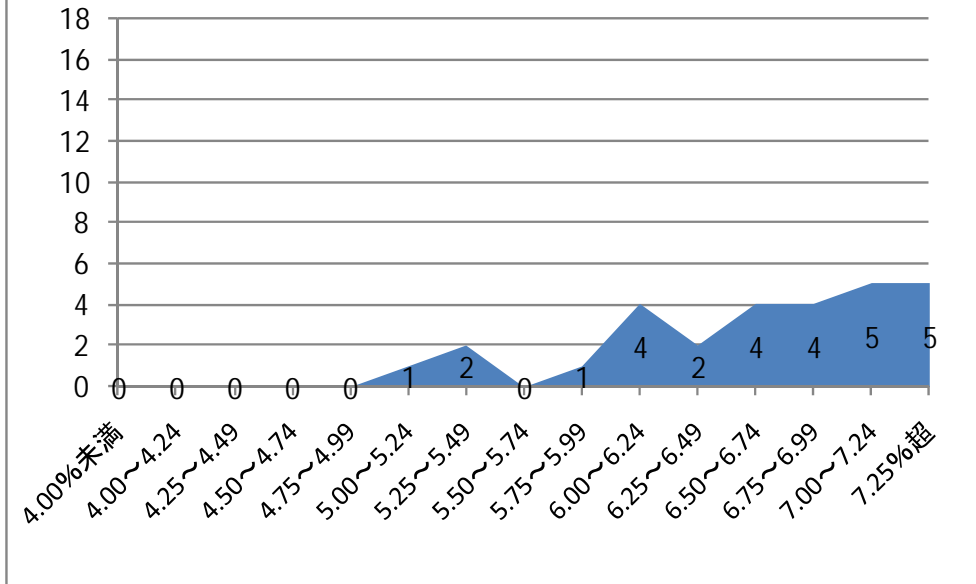


サンプル数 : 30



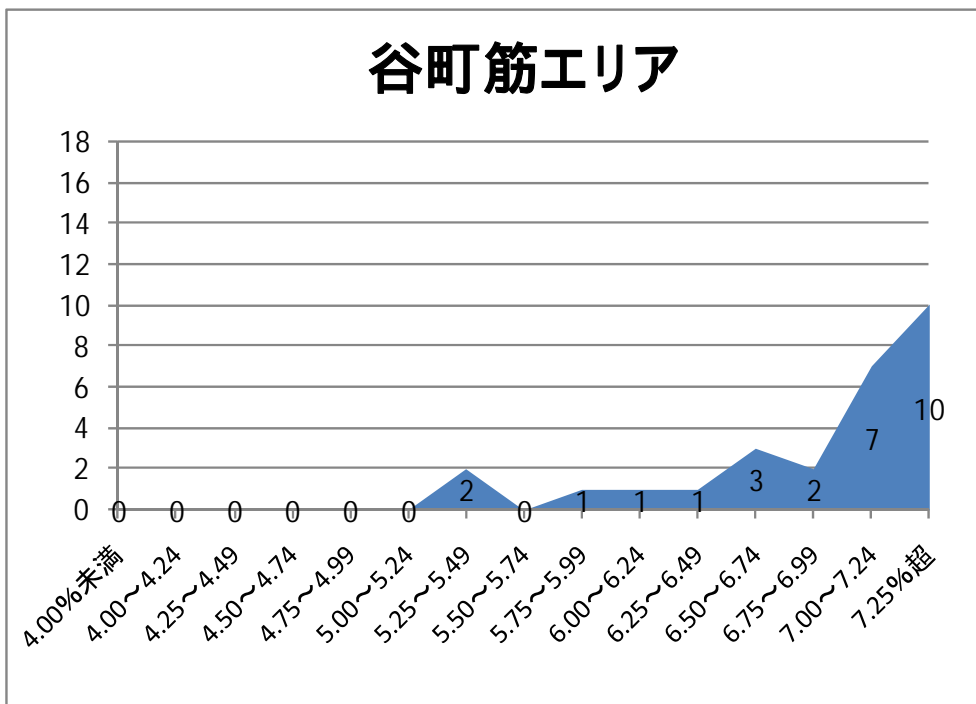
サンプル数 : 27

堺筋エリア

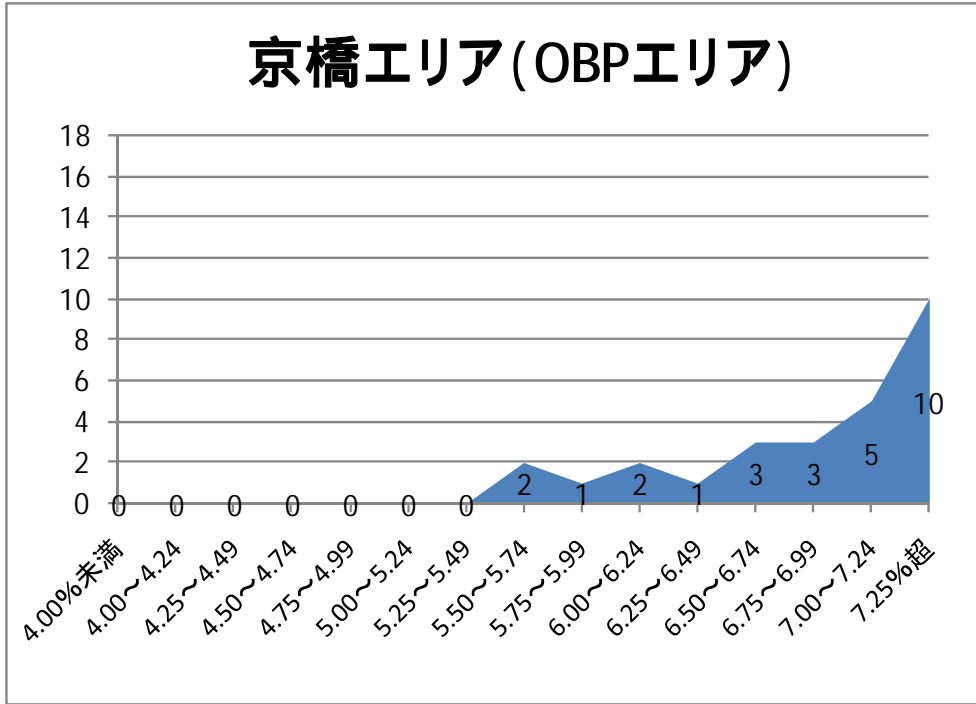


サンプル数 : 28

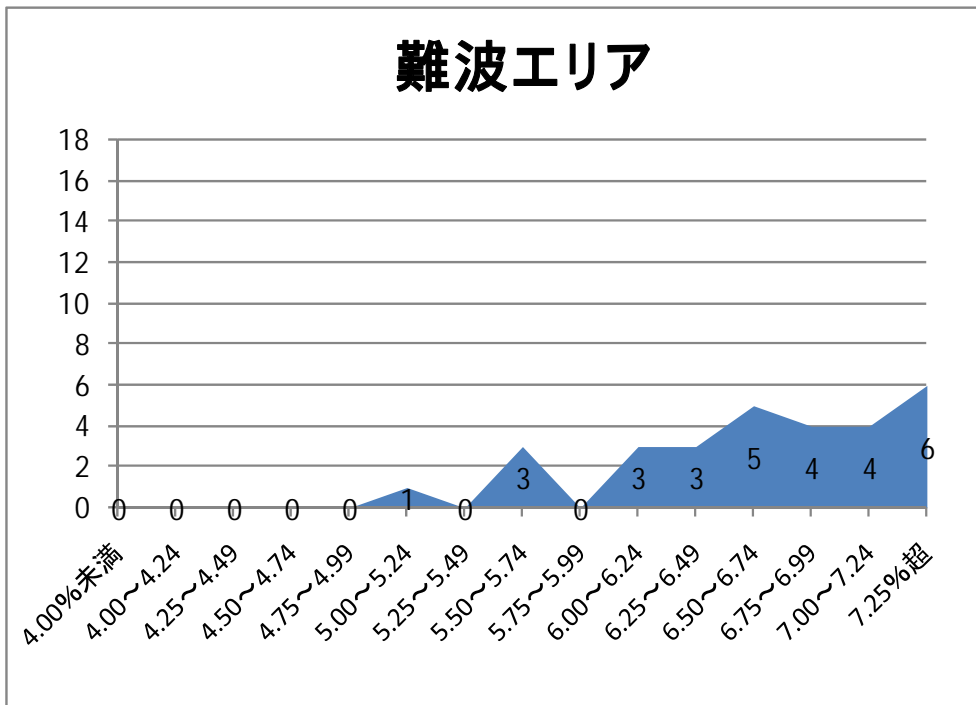
谷町筋エリア



サンプル数 : 27

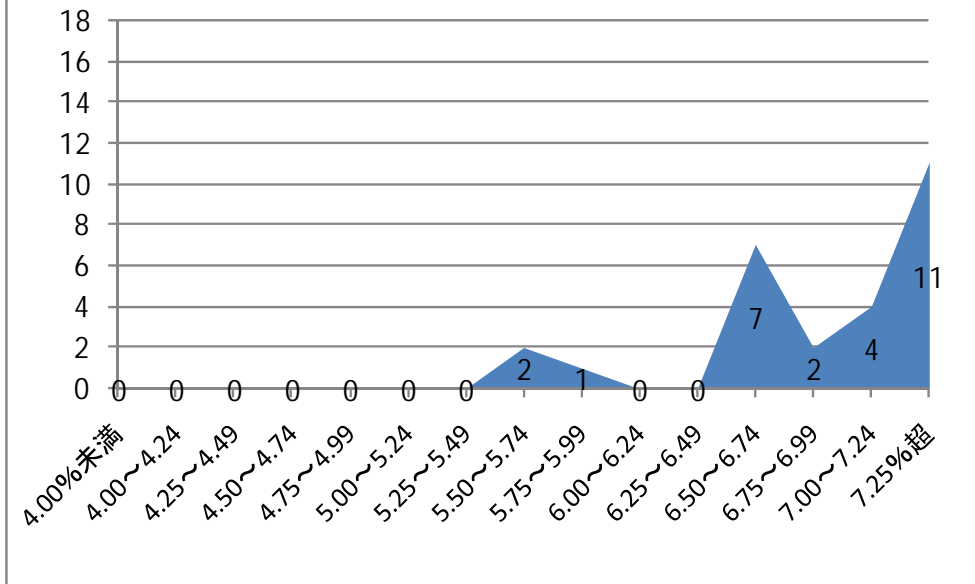


サンプル数 : 27



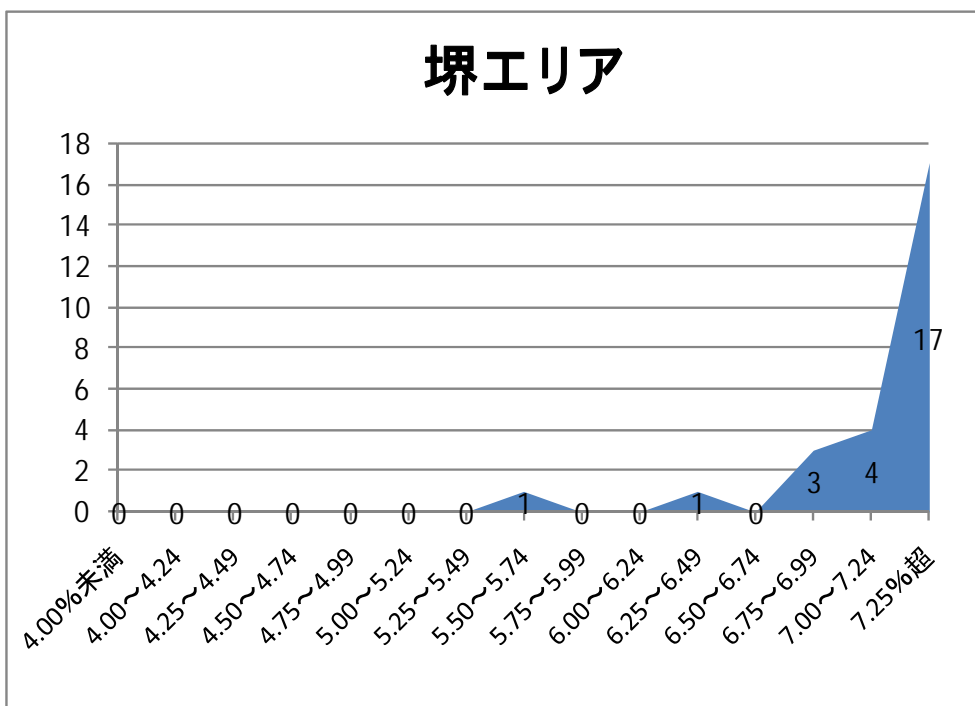
サンプル数 : 29

新大阪エリア



サンプル数 : 27

堺エリア



サンプル数 : 26

調査結果の概要（オフィス）

平成 22 年から 23 年にかけて、梅田エリアにおいては大型ビルが相次いで竣工した。平成 22 年 5 月には「梅田阪急ビルオフィスタワー」、同 12 月には「大阪富国生命ビル」が開業し、平成 23 年 5 月には「ノースゲートビルディング」が開業予定である。

このような相次ぐオフィスビルの開業は、テナントスペースの供給過剰を招き、特に周辺エリアの既存ビルを中心に空室率の上昇幅が拡大している。

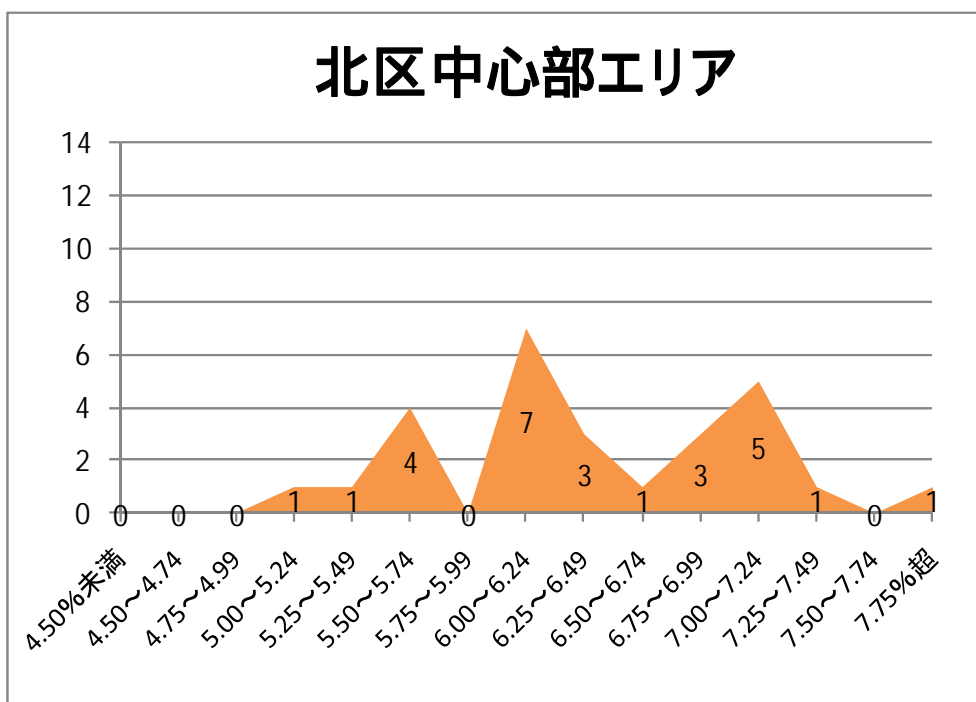
エリア別の期待利回りとしては、「梅田エリア 平均値：5.70%」がトップであり、次いで「御堂筋北エリア 平均値：5.87%」、「御堂筋南エリア 平均値：6.27%」の順となっている。

トップの「梅田エリア」は、新築の大型オフィスビルが大量に供給され、エリア全体として供給過剰感が懸念されているが、梅田エリア以外の市内周辺エリアからの大型テナントの誘致に成功しているビルも多数見受けられるため、市内及び市外における他のエリアに比べると先行きは明るいものと思われる。

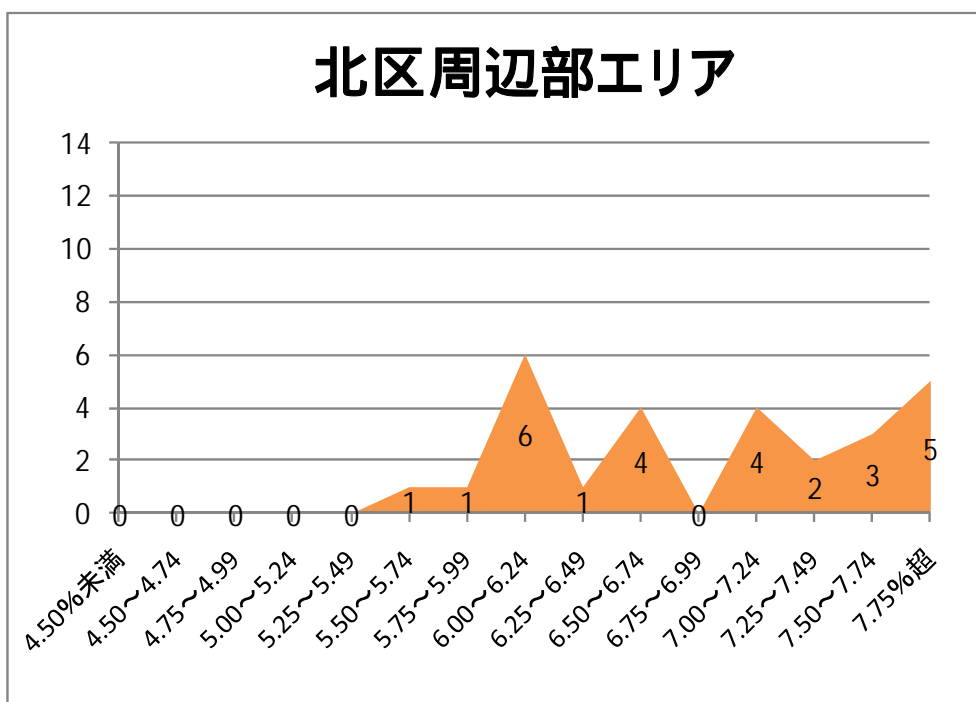
一方、市内中心部に存する「四ツ橋筋エリア 平均値：6.55%」、「堺筋エリア 平均値：6.62%」、「難波エリア 平均値：6.65%」の 3 エリアについては、恵まれた立地条件を有するにもかかわらず、期待利回りはやや高めの結果となっている。これは、梅田及び御堂筋沿いの賃料が大幅に下落したことにより、テナントのオフィス選好性が梅田や御堂筋沿いといったより中心部へシフトしたことが主要因と考えられる。

今後は、「梅田エリア」、「御堂筋北エリア」などの選好性の高いエリアとそれ以外の選好性のやや低いエリアとの二極化がさらに進むものと考えられ、前記 2 エリア以外の周辺部の苦戦は当分続くものと予想される。

期待利回り調査結果（レジデンス）

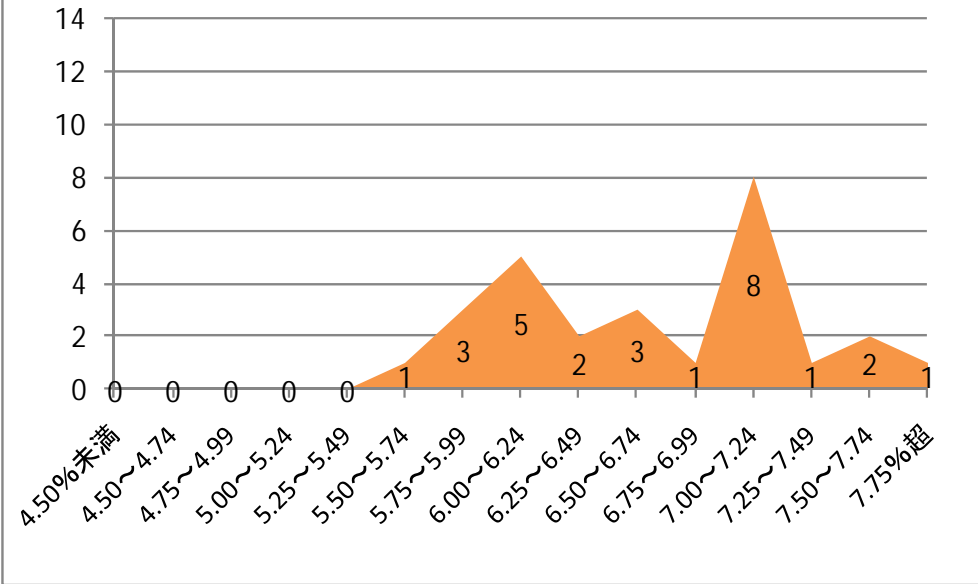


サンプル数：27



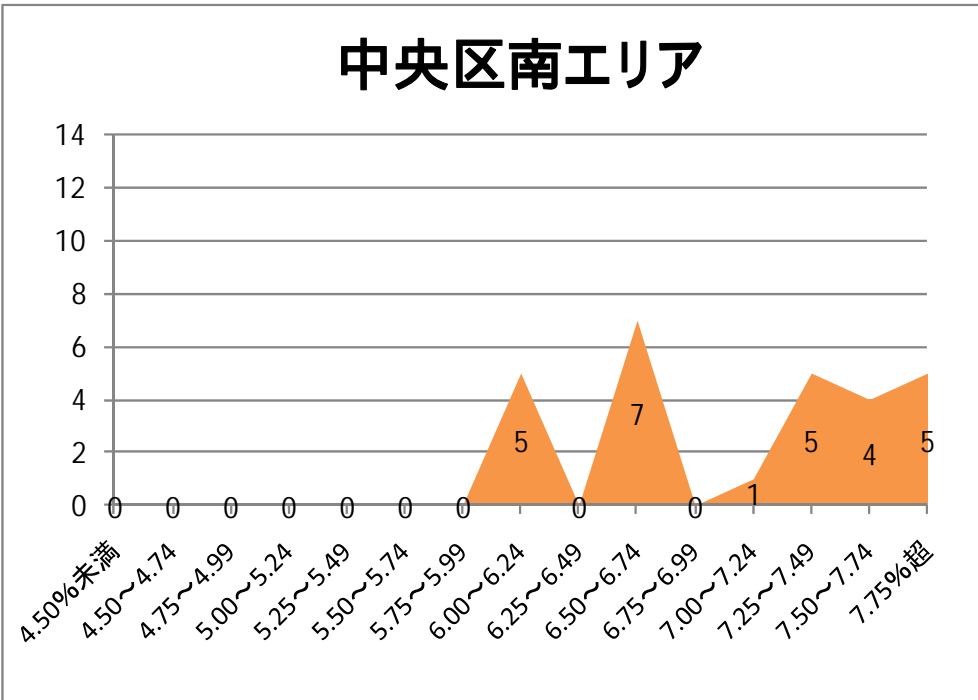
サンプル数：27

中央区北エリア



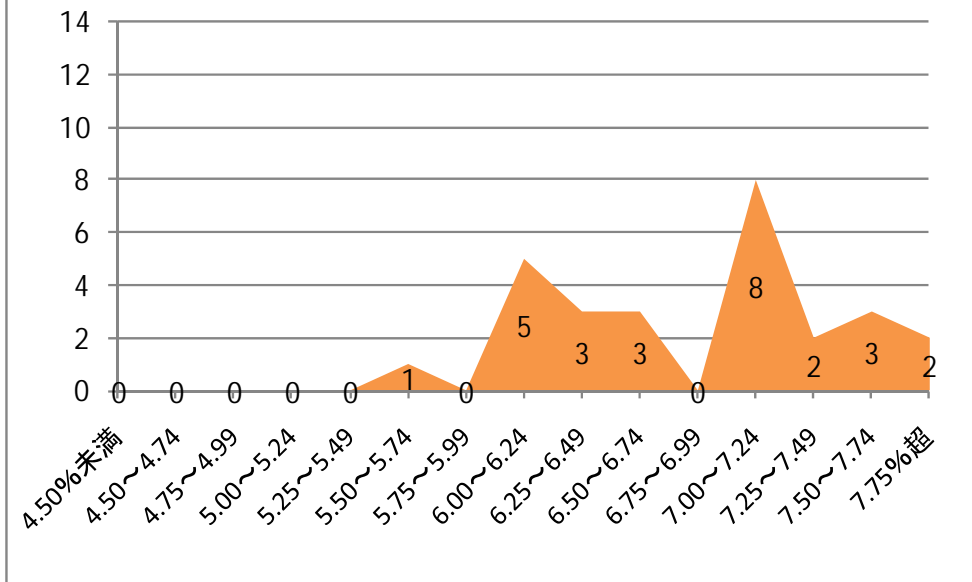
サンプル数 : 27

中央区南エリア



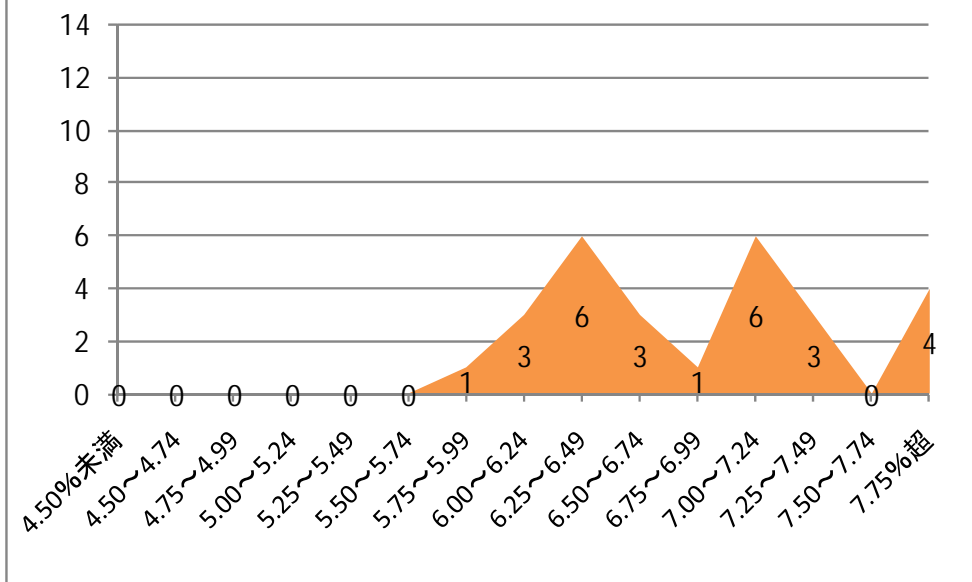
サンプル数 : 27

中央区周辺部エリア

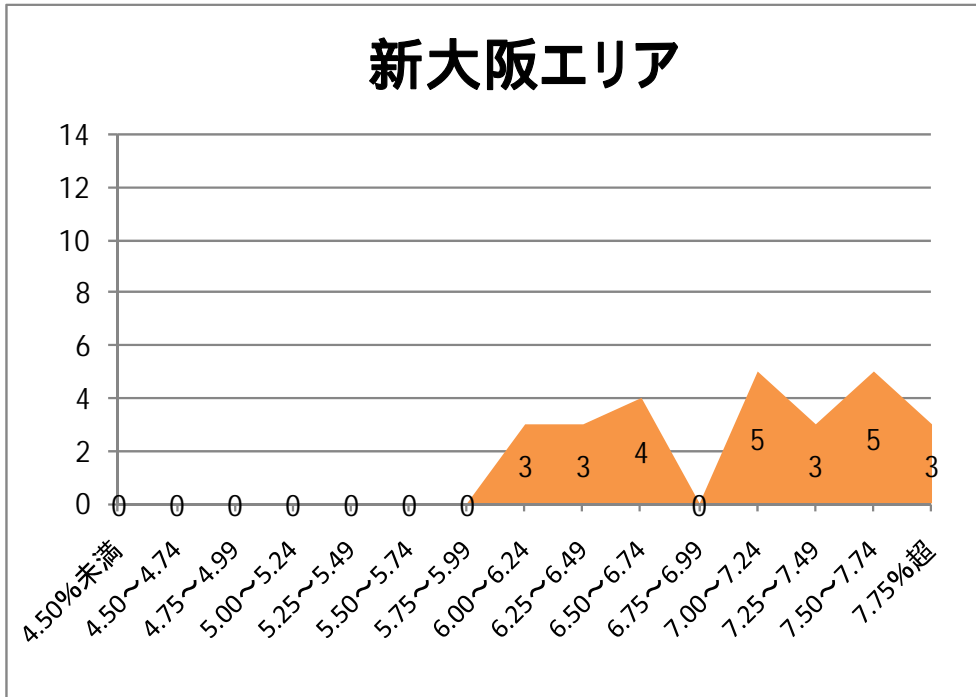


サンプル数 : 27

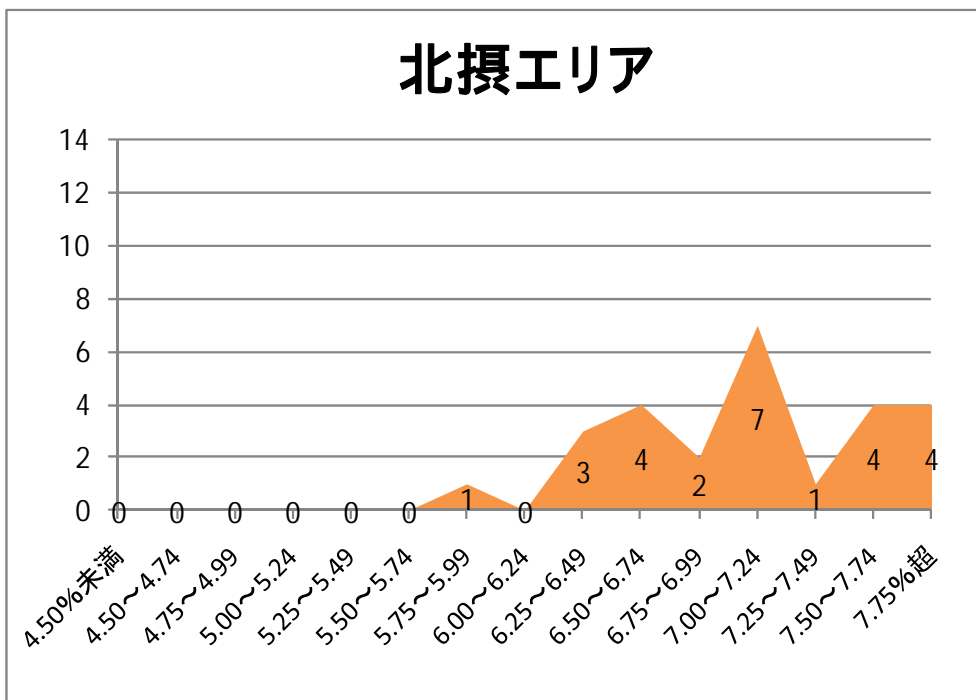
西区エリア



サンプル数 : 27

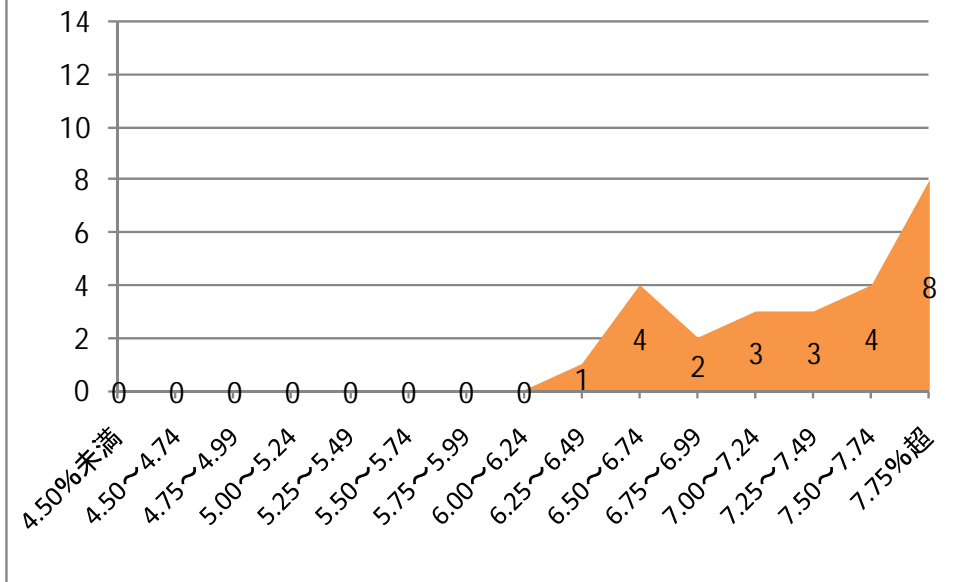


サンプル数 : 26



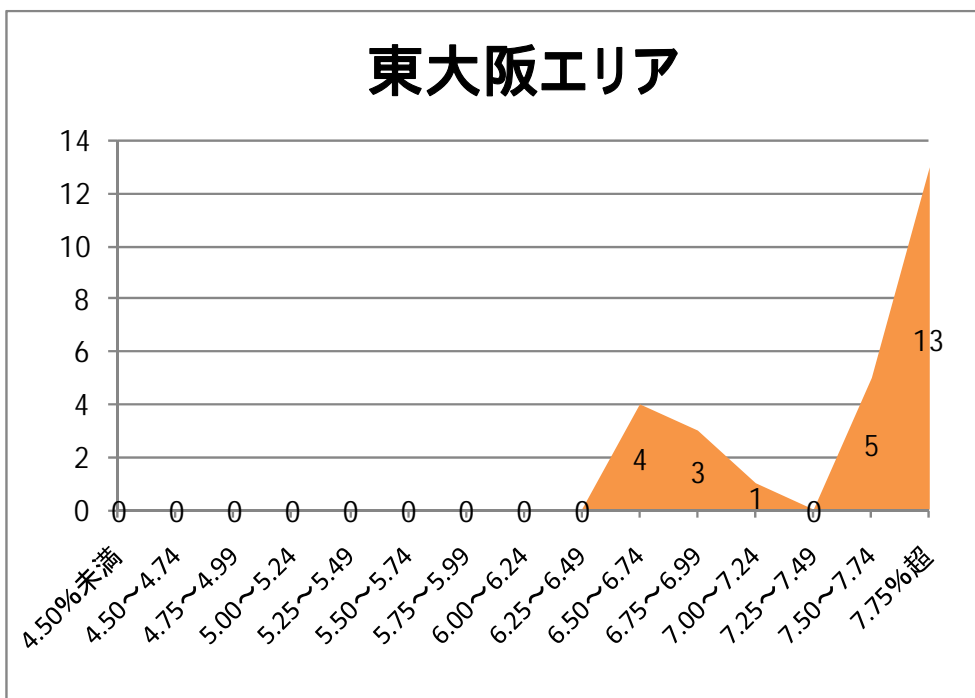
サンプル数 : 26

堺エリア



サンプル数 : 25

東大阪エリア



サンプル数 : 26

調査結果の概要（レジデンス）

国土交通省が平成23年2月28日に発表した1月の新設住宅着工戸数は6万6,709戸で、前年同月比2.7%増、8カ月連続の増加となった。しかし、貸家は依然減少傾向にあり、前年同月比11.3%減の2万3,989戸で、各月前年比較で4カ月連続の減少となっている。また2010年4月から2011年1月の貸家の合計は、24万9,237戸で前年比6.2%減となっている。

近畿圏について見てみると、1月の貸家の新設住宅着工戸数は3,000戸と前年同月比6.0%減となっており、厳しい雇用・所得環境等は当面続き、今後もこの減少傾向は続くものと予想される。

エリア別の期待利回りとしては、「北区中心部エリア 平均値：6.41%」がトップであり、次いで「中央区北エリア 平均値：6.69%」、「中央区周辺部エリア」、「西区エリア」ともに「平均値：6.87%」の順となっている。

トップの「北区中心部エリア」、「中央区北エリア」はともに梅田、本町、難波などに通勤するサラリーマン、OL層の賃貸需要が底堅く、他のエリアに比べても賃料の下落率、空室率などは相対的に低い値を示す報告が各社から出されている。また当該エリアは、優れた立地性を有するため、一定のグレードを有するレジデンスであれば、空室が長期化する可能性も比較的低いものと考えられる。

一方、「中央区南エリア」、「新大阪エリア」、「北摂エリア」、「堺エリア」、「東大阪エリア」など5つのエリアにおいては、期待利回りが7.0%を超える結果となっている。

オフィス同様にレジデンスについても、「北区中心部エリア」、「中央区北エリア」などの選好性の高いエリアとそれ以外の選好性のやや低いエリアとの二極化が進んでいるものと考えられる。

調査協力会社

株式会社アーバネックス
エステートくにむね株式会社
近鉄不動産株式会社
サムティ株式会社
スターツアセットマネジメント株式会社
住友信託銀行株式会社
住友生命保険相互会社
双日株式会社
東急不動産株式会社
東京建物株式会社
株式会社日住サービス
三菱UFJ信託銀行株式会社

その他匿名希望

- 1 当アンケートにご回答いただいた意見は、上記企業としての意見ではなく、あくまで個人としての意見である点にご注意ください。
- 2 当アンケートの全部または一部の複写・複製・転載等を禁じます。