

大阪府エリア別 不動産利回り調査 (投資家対象)

(第2回：平成23年7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 23 年 6 月～7 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 35 名
3. 調査時点：平成 23 年 7 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】

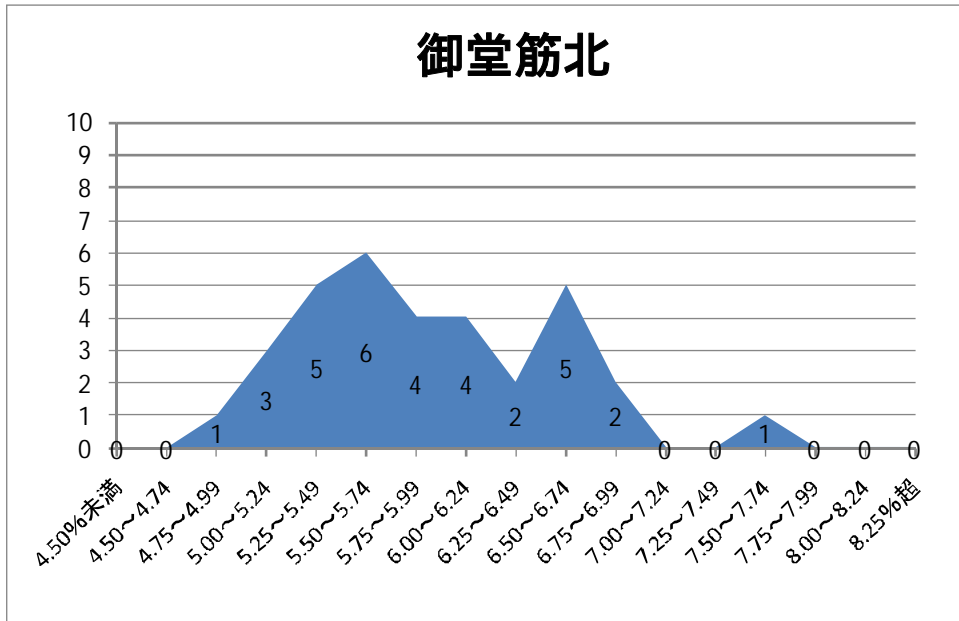
	エリア名	概要
1	御堂筋北エリア	御堂筋沿い、地下鉄御堂筋線「本町」駅から徒歩 1 分程度、基準階面積：500 坪
2	御堂筋南エリア	御堂筋沿い、地下鉄御堂筋線「心斎橋」駅至近、基準階面積：300 坪
3	梅田エリア	阪神百貨店の西方、JR「大阪」駅至近、基準階面積：500 坪
4	四ツ橋筋エリア	四つ橋筋沿い、地下鉄四つ橋線「肥後橋」駅至近、基準階面積：300 坪
5	堺筋エリア	堺筋沿い、地下鉄堺筋線「北浜」駅至近、基準階面積：300 坪
6	谷町筋エリア	谷町筋沿い、地下鉄谷町線「天満橋」駅至近、基準階面積：150 坪
7	京橋エリア（OBP）	OBP内、地下鉄長堀鶴見緑地線「大阪ビ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

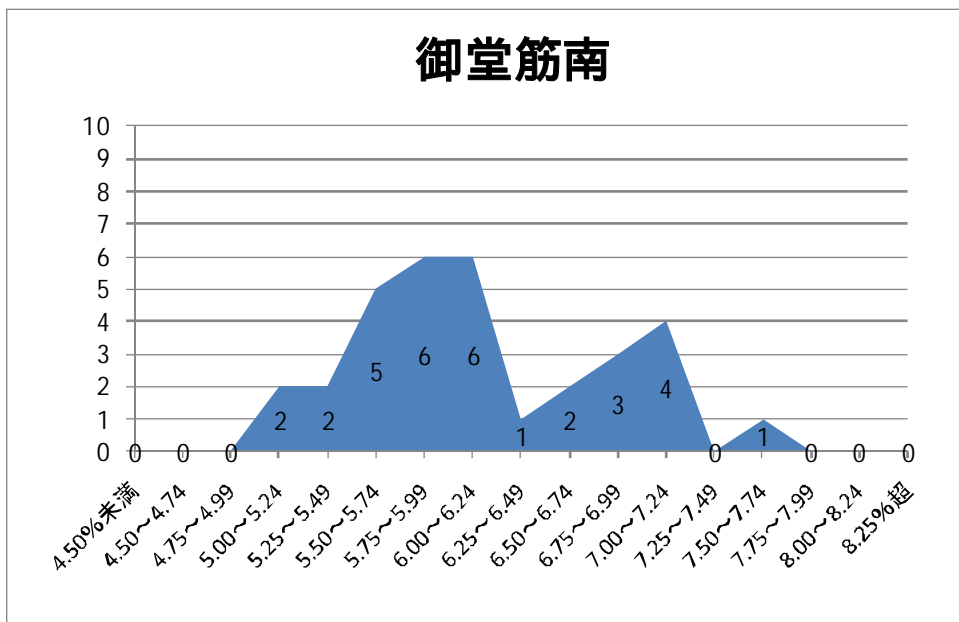
	エリア名	概要
1	北区中心部エリア	地下鉄御堂筋線「梅田」駅から徒歩 5 分程度
2	北区周辺部エリア	地下鉄谷町線「天神橋筋六丁目」駅から徒歩 3 分程度
3	中央区北エリア	地下鉄御堂筋線「本町」駅から徒歩 5 分程度
4	中央区南エリア	地下鉄御堂筋線「なんば」駅から徒歩 5 分程度
5	中央区周辺部エリア	地下鉄谷町線「谷町四丁目」駅から徒歩 3 分程度
6	西区エリア	地下鉄中央線「阿波座」駅から徒歩 5 分程度
7	新大阪エリア	地下鉄御堂筋線「新大阪」駅から徒歩 5 分程度
8	北摂エリア	J R 東海道本線「高槻」駅、阪急京都線「高槻市」駅から徒歩 3 分程度
9	堺エリア	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

タイプは全て 1K タイプ、専有面積は 30 m²

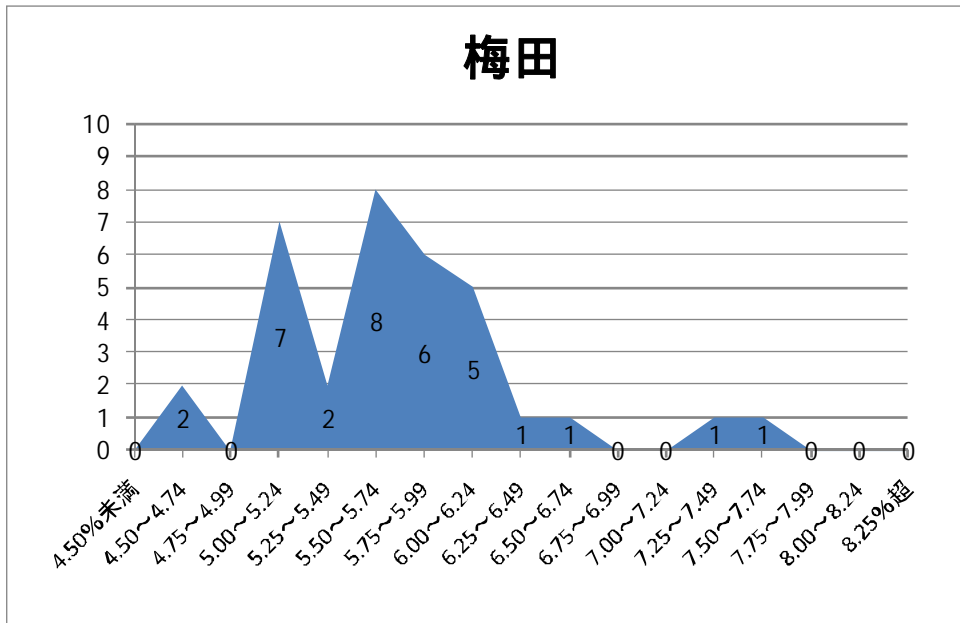
期待利回り調査結果（オフィス）



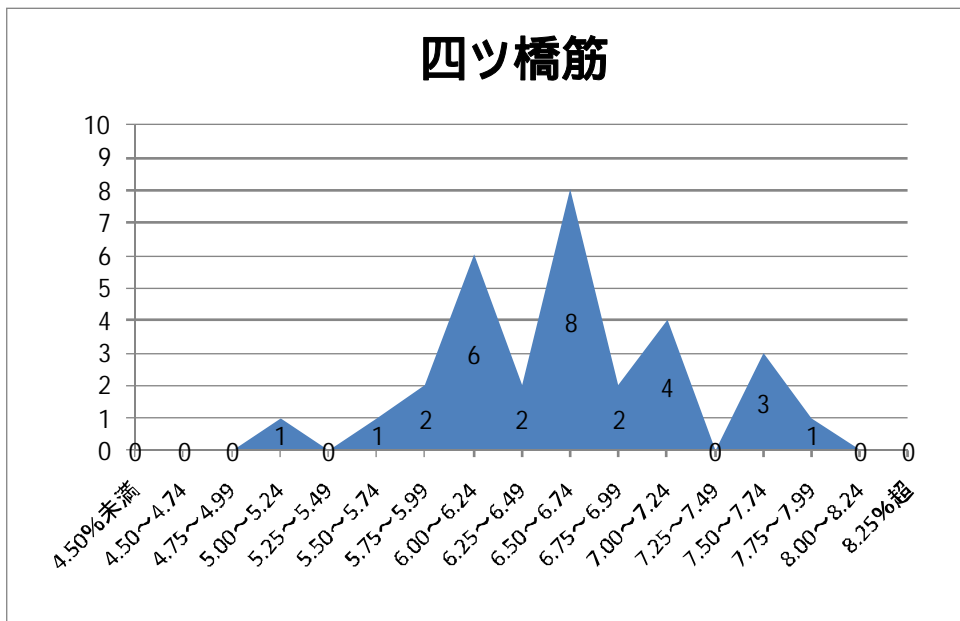
平均値：5.94%、サンプル数：33



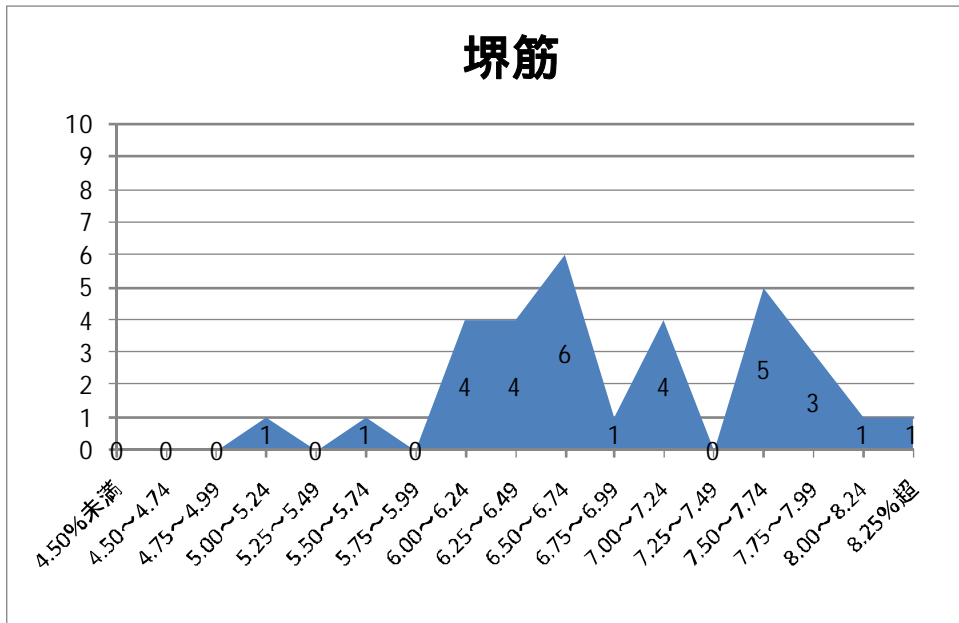
平均値：6.17%、サンプル数：32



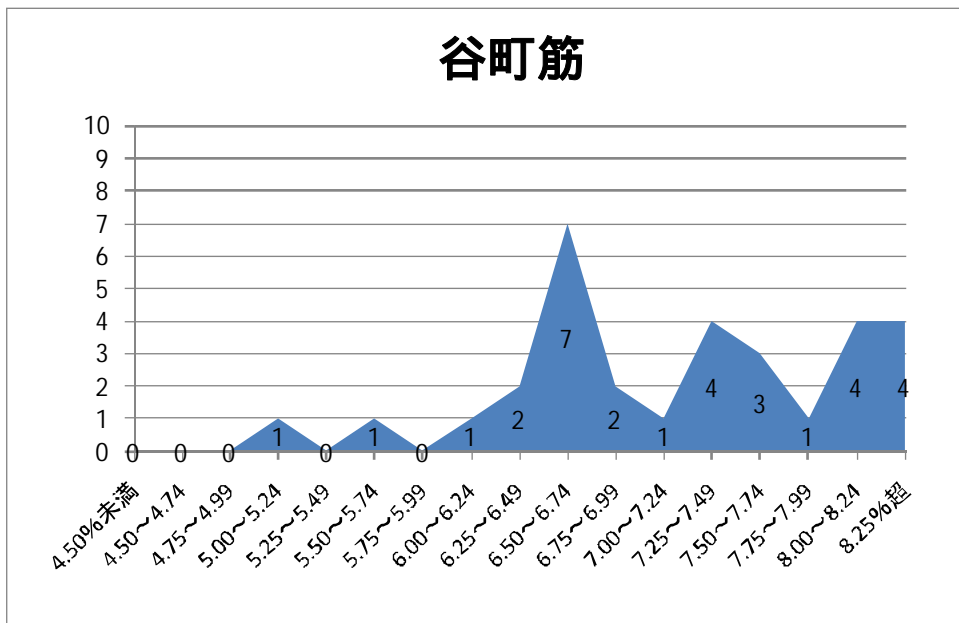
平均値 : 5.72%、サンプル数 : 34



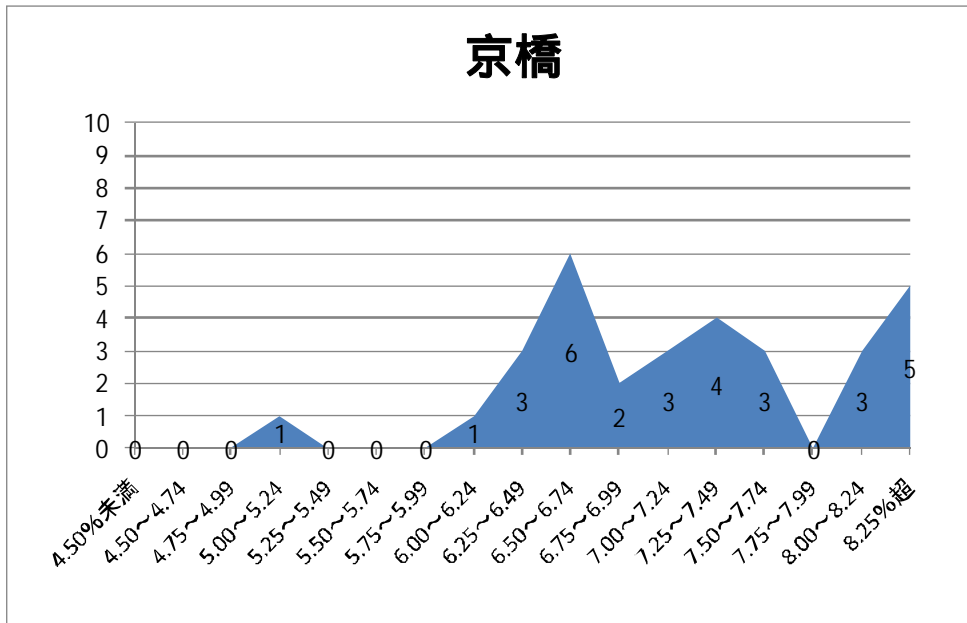
平均値 : 6.60%、サンプル数 : 30



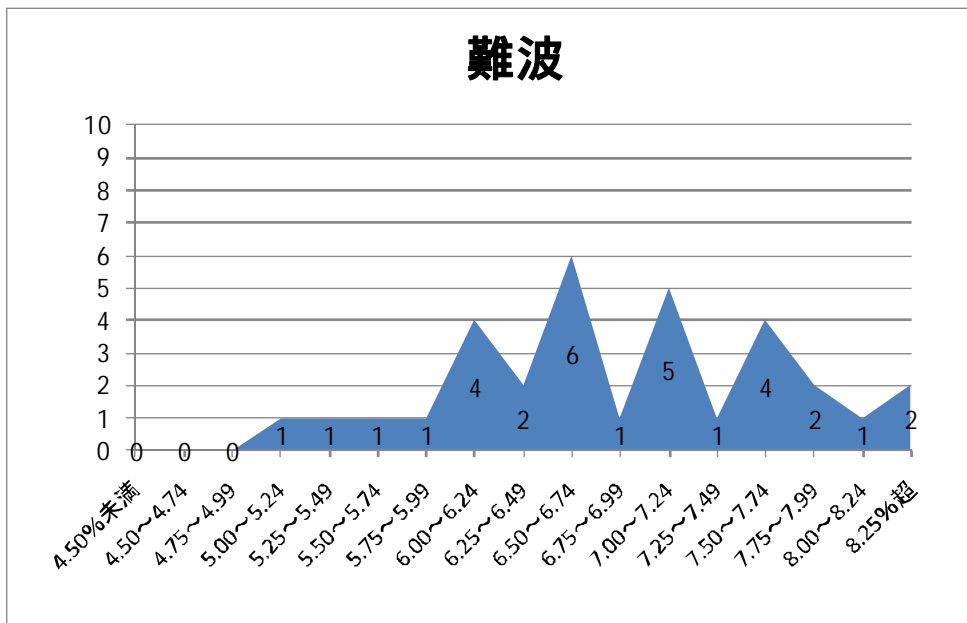
平均値 : 6.90%、サンプル数 : 31



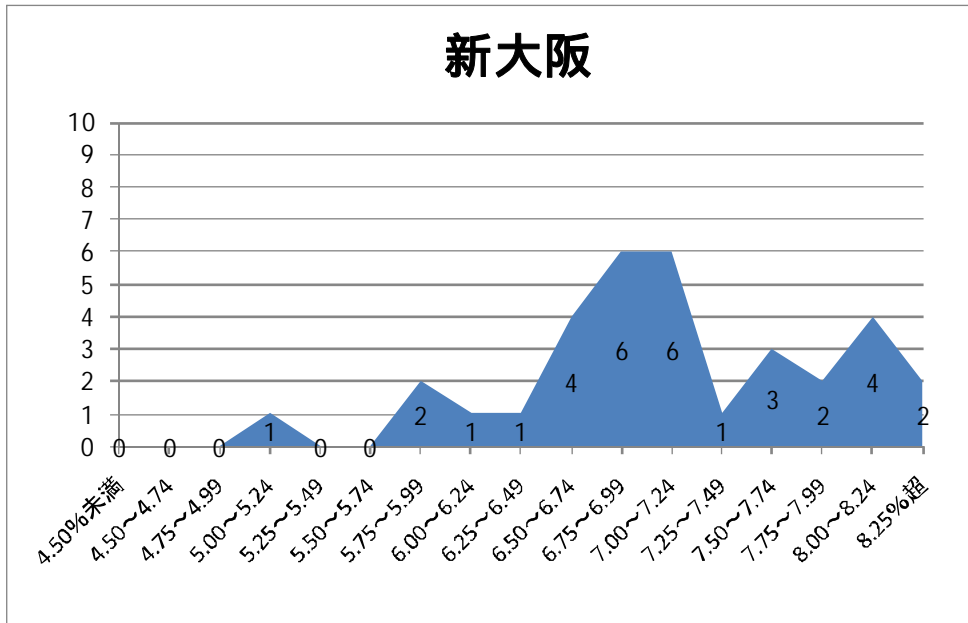
平均値 : 7.19%、サンプル数 : 31



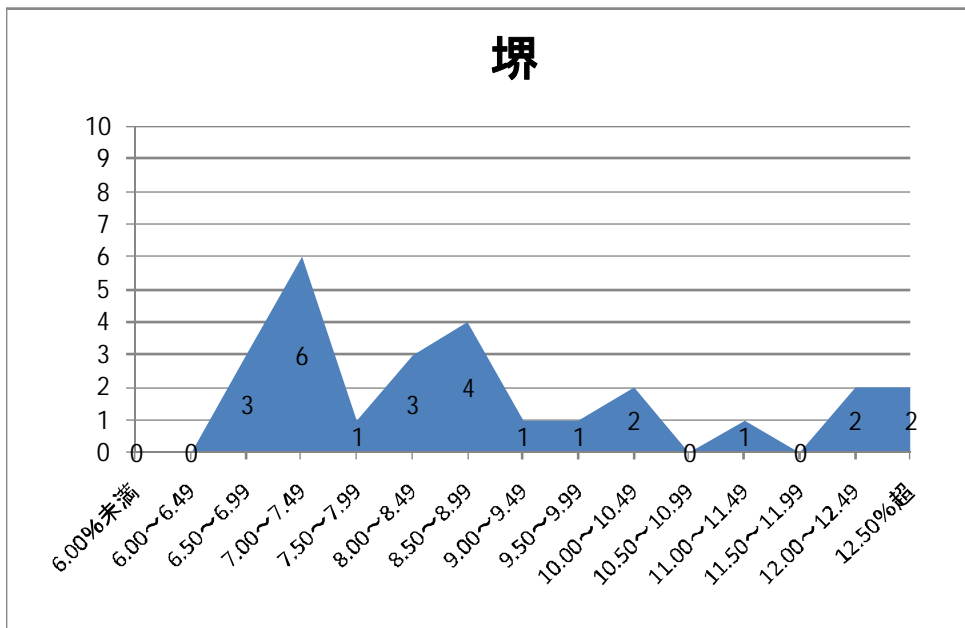
平均値 : 7.22%、サンプル数 : 31



平均値 : 6.87%、サンプル数 : 32



平均値 : 7.12%、サンプル数 : 33



平均値 : 8.92%、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」が開業した。

当初はリーシングに苦戦した物件も多かったが、平成23年6月時点で「梅田阪急ビルオフィスタワー」と「大阪富国生命ビル」は7割強の成約率、「ノースゲートビルディング」はほぼ満室になっており、徐々に空室を消化している。その一方で、梅田地区以外の地域で、大型テナントの移転等によって空室を抱えることになった物件は厳しい賃貸運営を余儀なくされているほか、御堂筋沿いでも立退き終了後建替事業が一時停止している物件や時間貸駐車場として利用している物件が散見される。

エリア別の期待利回りの平均値は下表のとおりであり、「梅田エリア」がトップで、次いで「御堂筋北エリア」、「御堂筋南エリア」、「四ツ橋筋エリア」の順となっており、これらの上位エリアは第1回調査と順位に変動はなく、期待利回りもほぼ横ばいとなった。一方、これ以外の選好性のやや低いエリアでは対前回比で+0.2～0.3%程度期待利回りが上昇した。

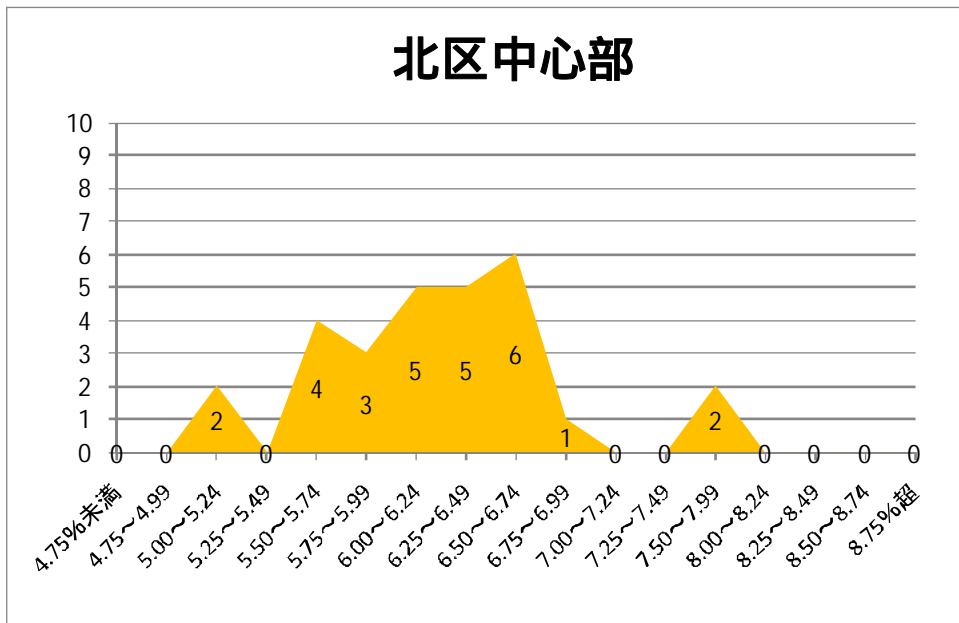
平成25年春のグランフロント大阪（うめきた先行開発区域プロジェクト）の竣工まではオフィスビルの新規供給は比較的落ち着いており、新規賃料水準も各オーナーの提示可能な下限値に近づいていることから、底値買いを狙うREITや私募ファンドの物件取得検討の動きも一部にみられるようになってきているものの、オフィスエリアとして存続するエリアと住宅地域に移行するエリアとを選別する目は厳しく、二極化の進行が窺える。

オフィス 期待利回り平均値

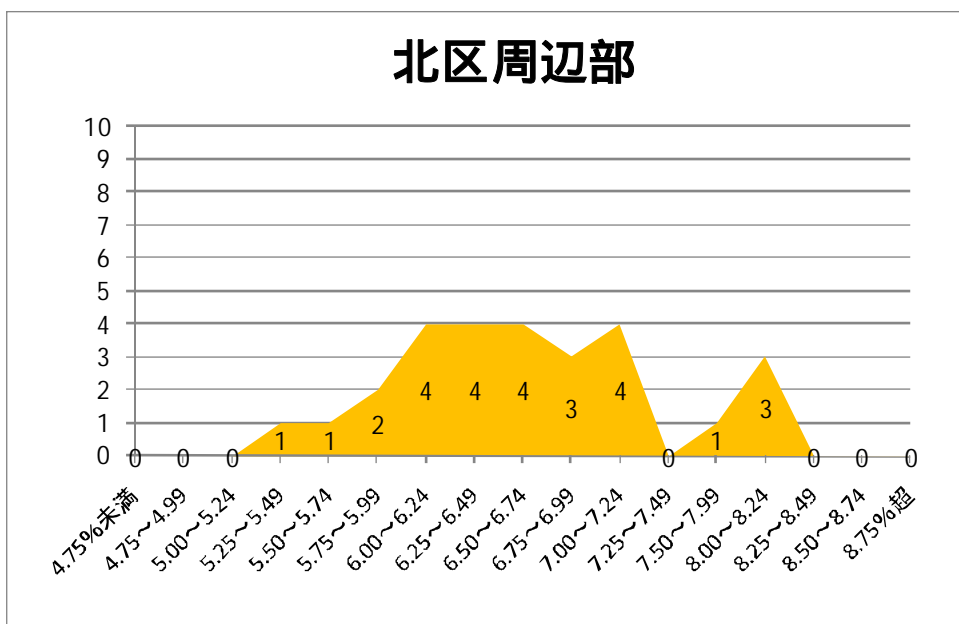
回数	調査時点	御堂筋北	御堂筋南	梅田	四ツ橋筋	堺筋	谷町筋	京橋	難波	新大阪	堺
第1回	H23.1.1	5.87%	6.27%	5.70%	6.55%	6.62%	6.90%	6.87%	6.65%	6.92%	-
	ランク	2	3	1	4	5	8	7	6	9	10
第2回	H23.7.1	5.94%	6.17%	5.72%	6.60%	6.90%	7.19%	7.22%	6.87%	7.12%	8.92%
	ランク	2	3	1	4	6	8	9	5	7	10

堺は回答方法を変更したため第2回から表示

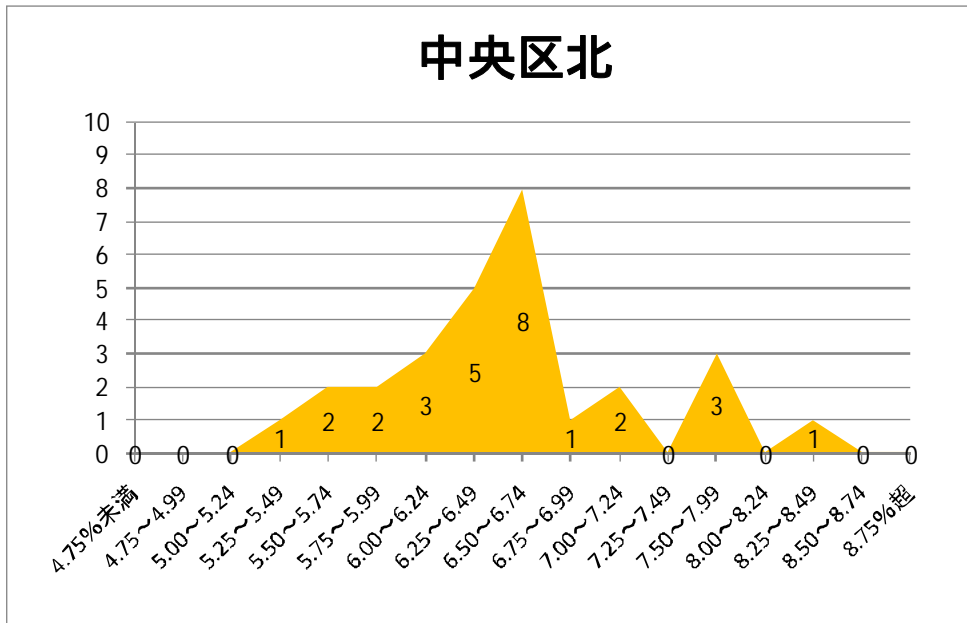
期待利回り調査結果（レジデンス）



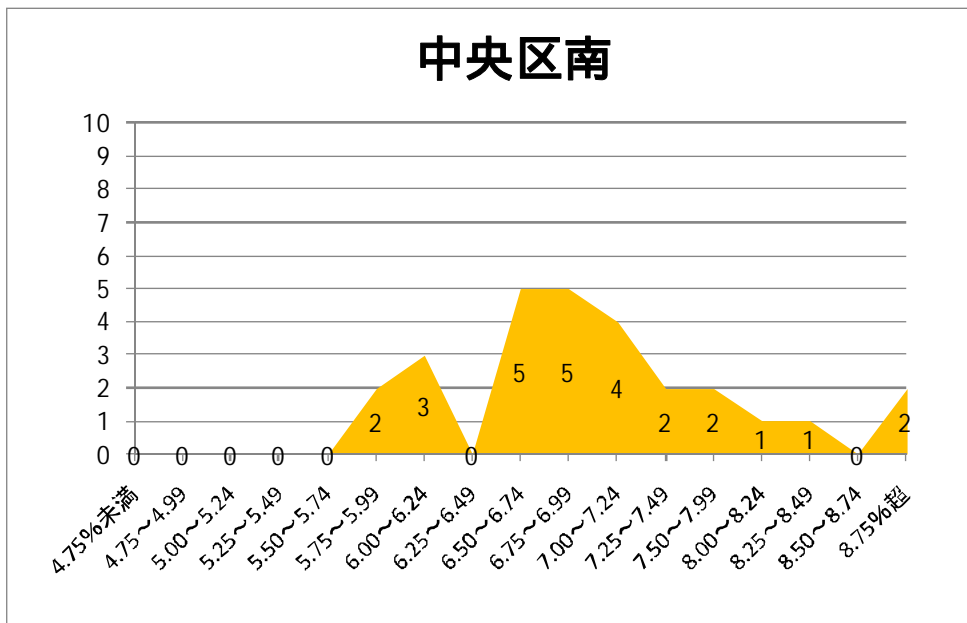
平均値：6.13%、サンプル数：26



平均値：6.61%、サンプル数：26

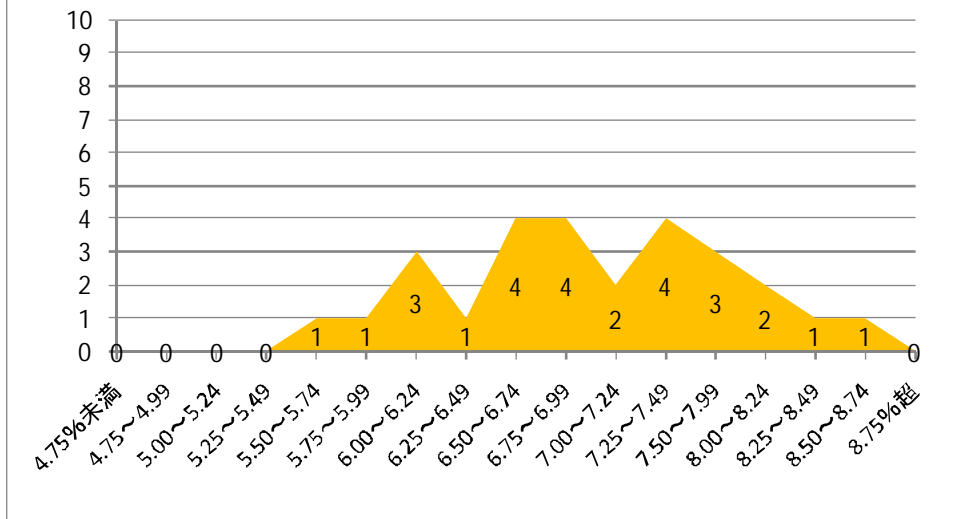


平均値 : 6.43%、サンプル数 : 25



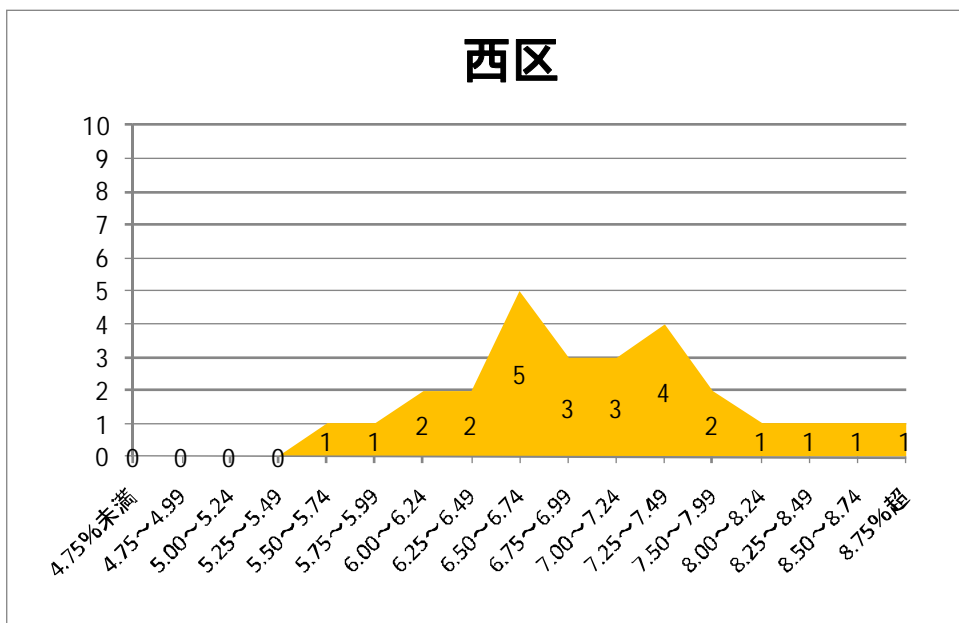
平均値 : 6.96%、サンプル数 : 25

中央区周辺部



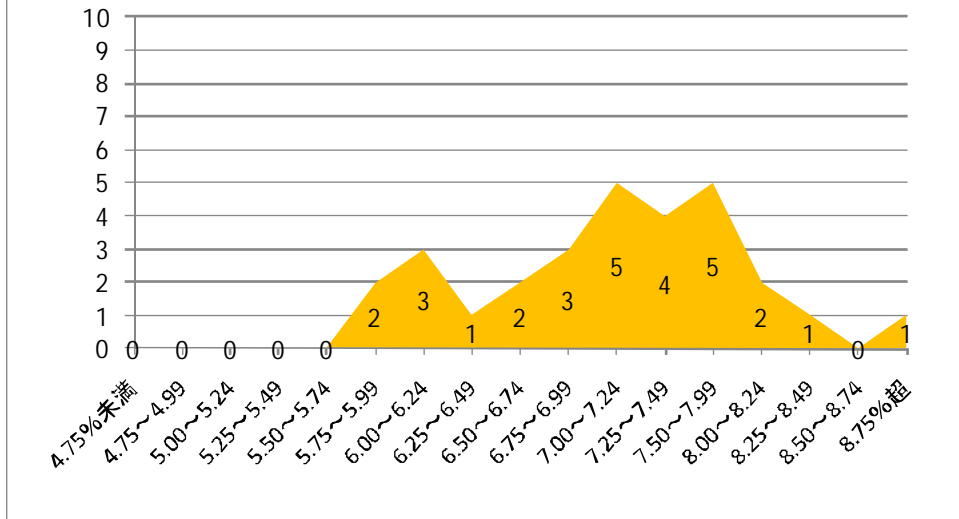
平均値：6.92%、サンプル数：24

西区



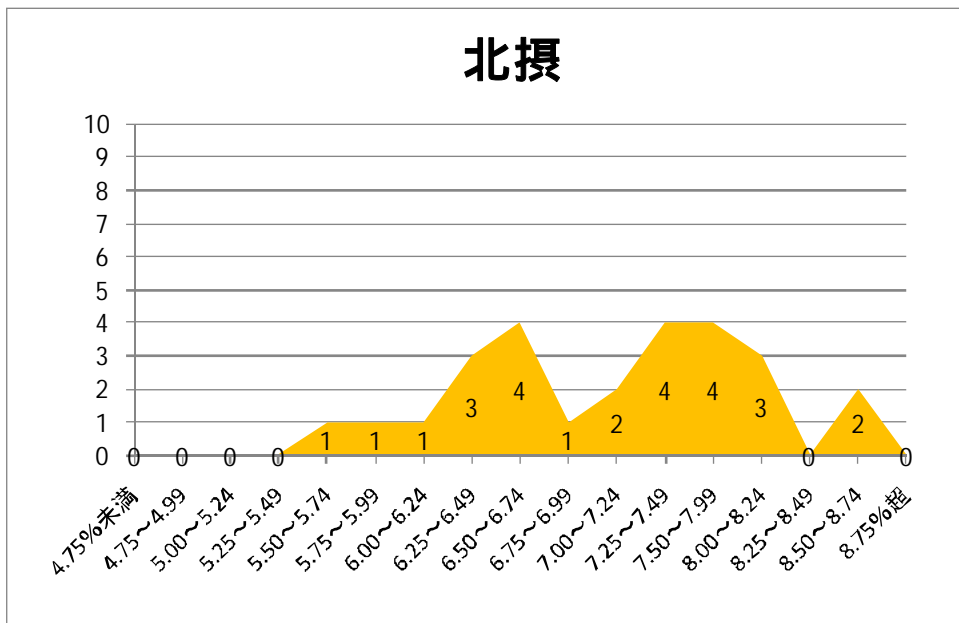
平均値：6.96%、サンプル数：25

新大阪

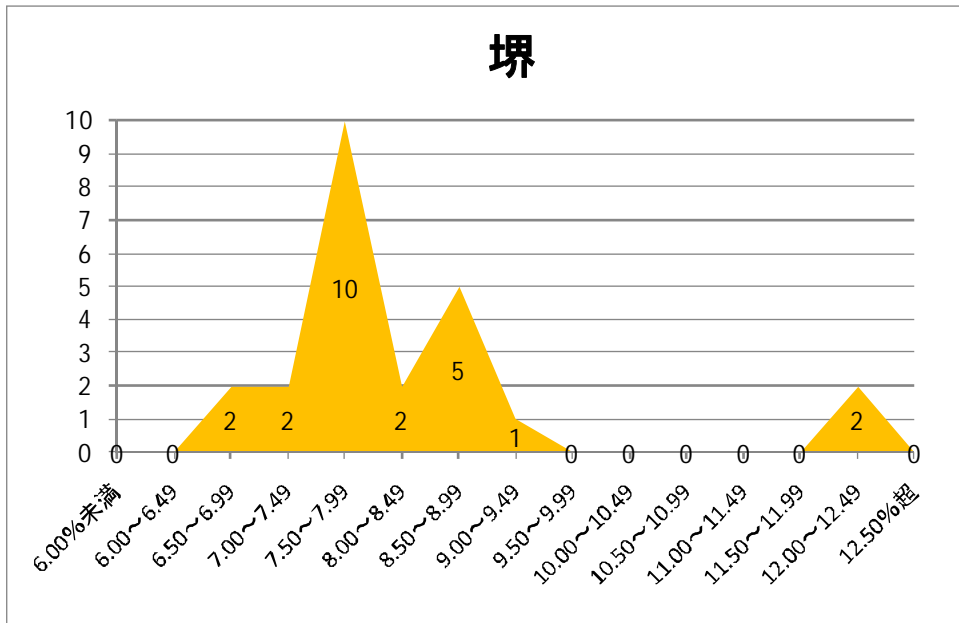


平均値 : 7.00%、サンプル数 : 24

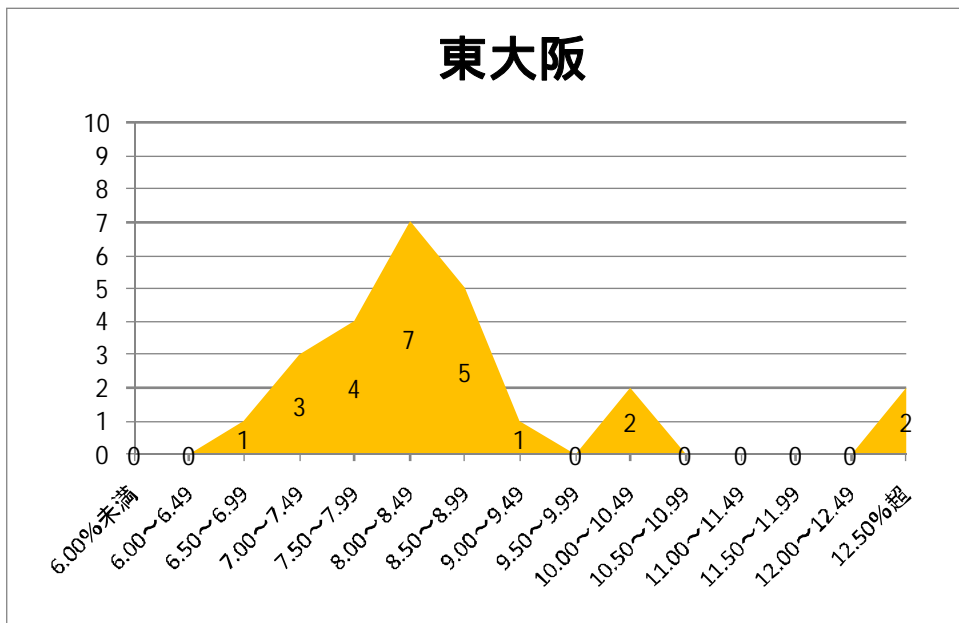
北摂



平均値 : 7.01%、サンプル数 : 22



平均値 : 8.31%、サンプル数 : 24



平均値 : 8.65%、サンプル数 : 25

調査結果の概要（レジデンス）

大阪市の新設住宅着工戸数は以下のとおりであり、平成22年は総数では回復の兆しが窺えるが、その主要因は分譲住宅の着工戸数の回復によるものである。大阪府下全域でも、賃貸住宅の新規供給戸数は低水準で推移しており、供給過多となっているオフィスとは異なり賃貸市場は安定している。

大阪市における新設住宅着工戸数の推移

利用関係	平成17年		平成18年		平成19年		平成20年		平成21年		平成22年	
	(戸数)	(戸数)	対前年 増減	(戸数)	対前年 増減	(戸数)	対前年 増減	(戸数)	対前年 増減	(戸数)	対前年 増減	
総数	39,053	40,518	1,465	34,032	6,486	28,319	5,713	16,640	11,679	19,655	3,015	
持家	1,915	1,688	227	1,672	16	1,527	145	1,385	142	1,741	356	
貸家	18,818	23,363	4,545	16,925	6,438	14,641	2,284	7,114	7,527	7,307	193	
給与住宅	291	195	96	233	38	246	13	191	55	25	166	
分譲住宅	18,029	15,272	2,757	15,202	70	11,905	3,297	7,950	3,955	10,582	2,632	

- (1) 持家とは、建築主が自分が居住する目的で建築するもの。
- (2) 貸家とは、建築主が賃貸する目的で建築するもの。
- (3) 給与住宅とは、会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築するもの。
- (4) 分譲とは、建て売り又は分譲の目的で建築するもの。

(資料)財団法人建設物価調査会「月刊住宅着工統計」

レジデンスについては不動産ファンド等の取引活動の活発化によって東京都内の賃貸住宅の取引市場には過熱感もみられ、投資対象が再び大阪市やその周辺市にも広がっており、平成23年上半期はREITによる新規物件取得が複数件みられた。

エリア別の期待利回りの平均値は下表のとおりであり、「北区中心部エリア」がトップで、次いで「中央区北エリア」、「北区周辺部エリア」の順となっている。これらの上位エリアの期待利回りは前回から0.3%程度低下しており、主要オフィスエリアに近接するレジデンスの取得熱が高まっていることを裏付ける結果となった。

レジデンス平均 期待利回り平均値

回数	調査時点	北区中心部	北区周辺部	中央区北	中央区南	中央区周辺部	西区	新大阪	北摂	堺	東大阪
第1回	H23.1.1	6.41%	6.91%	6.69%	7.06%	6.87%	6.87%	7.05%	7.09%	-	-
	ランク	1	5	2	7	3	3	6	8	9	10
第2回	H23.7.1	6.13%	6.61%	6.43%	6.96%	6.92%	6.96%	7.00%	7.01%	8.31%	8.65%
	ランク	1	3	2	6	4	5	7	8	9	10

堺・東大阪は回答方法を変更したため第2回から表示

調査協力会社

穴吹興産株式会社
近鉄不動産株式会社
住友生命保険相互会社
積和不動産関西株式会社
双日株式会社
東京建物株式会社

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。

コメント

- ・大阪エリアでのレジ、オフィスの売物件が少なく、投資家が他県の物件を取得しているという動きが見られる。
- ・心斎橋エリアのやや離れた場所においては利回りが相応に高くても買い手が見つらず、運用物件としての評価が低くなっている。
- ・金融機関が融資を継続、金融円滑化法で延命されている会社も多く、売物件、出物が少ない。
- ・大阪、関西でますます投資案件が少なくなっている。
- ・築浅レジデンスは稼働率がよければ表面利回り8%以上で引き合いは多い（いい物件は競合）。
- ・東日本大震災の影響でオフィス及びハイレジデンスのオファーが急増したが契約に結びついたケースはそれ程多くない現状である。

東日本大震災特別アンケート（投資家）

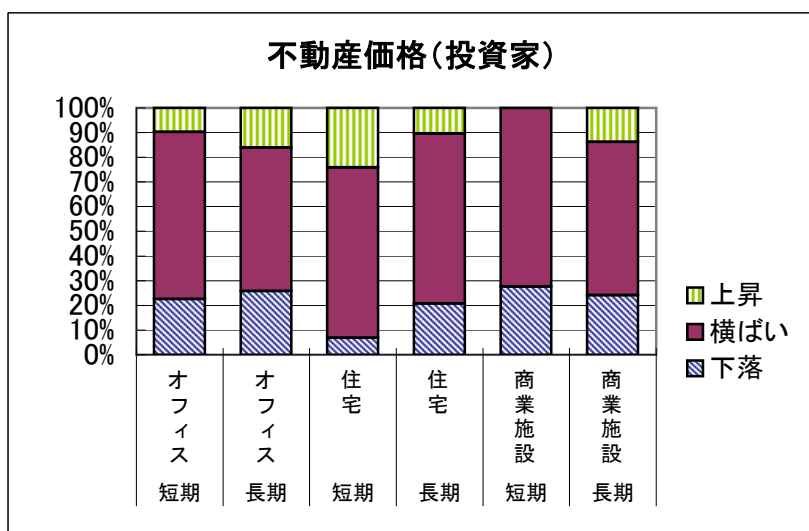
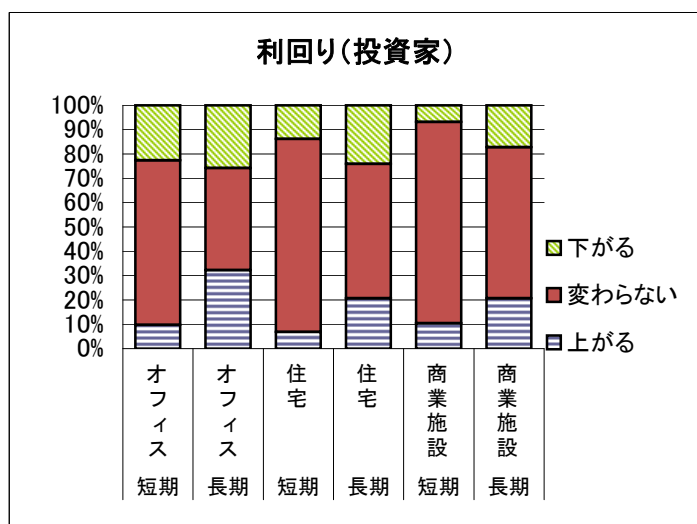
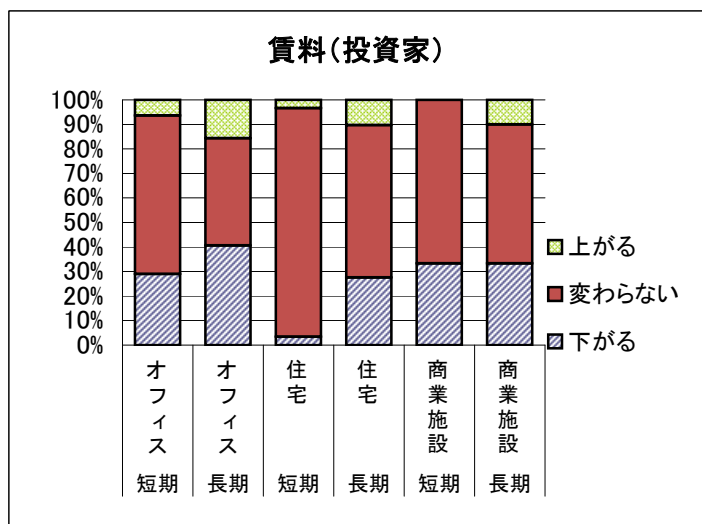
1. 震災が大阪の不動産市場に与える影響

・投資家の大阪の不動産市場に対する見方は、かなりばらついている。

・オフィスについては、賃料は短期的には横ばい、次いで下落とする意見が多い。長期的には賃料は下がるという意見が増加する。利回りも長期的には上がるという意見が増加する。結果的に、長期では価格は横ばいか下落が、ほぼ同数の意見である。ただし、上昇という意見も一定ある。

・住宅については、賃料は短期的にはほとんどが横ばいとしているが、長期的には下落が増加する。利回りは短期的に下がるという意見も若干あるが、長期的には下がるも上がるも増加する。結果的に、価格は短期・長期ともに横ばいが最も多いが、短期的には上昇という意見も一定ある。

・商業施設については、賃料は短期的には横ばいが最も多く、次いで下落が多い。上昇という回答はない。長期的にも似た傾向。利回りは、短期的には横ばいが最も多く、長期的には下がると上がるの双方が増加する。結果として価格は、短期的には横ばいもしくは下落、長期的にわずかに上昇が見られる程度である。



調査時期：平成23年6月～7月

短期とは：年内

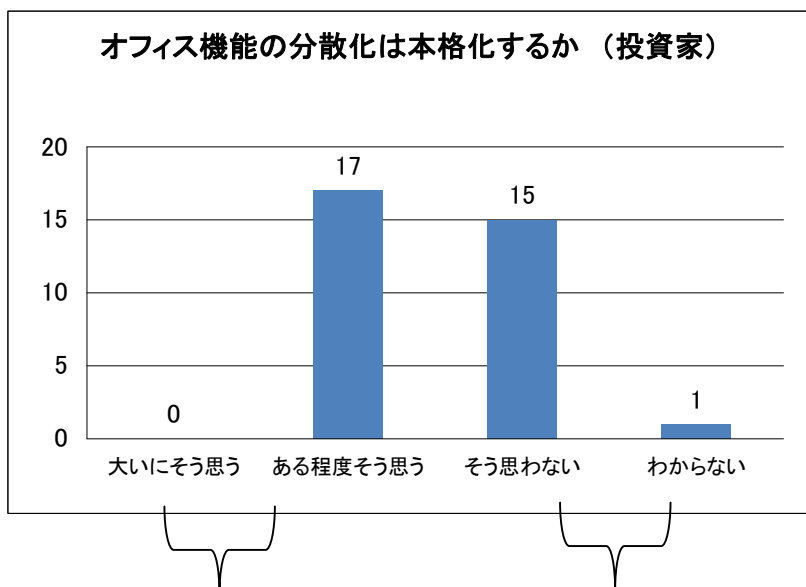
長期とは：来年以降

2. オフィス機能の分散化について

オフィス機能について、東京の一極集中を見直してリスク分散を図る動きが本格化すると思うか尋ねた。

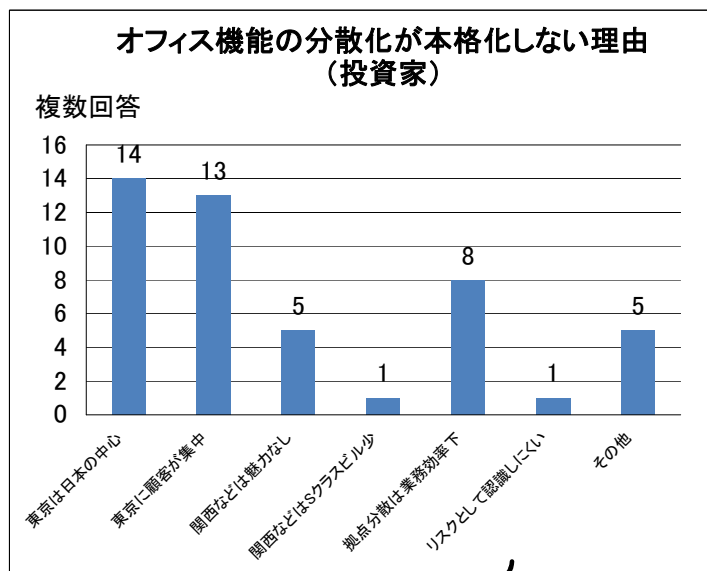
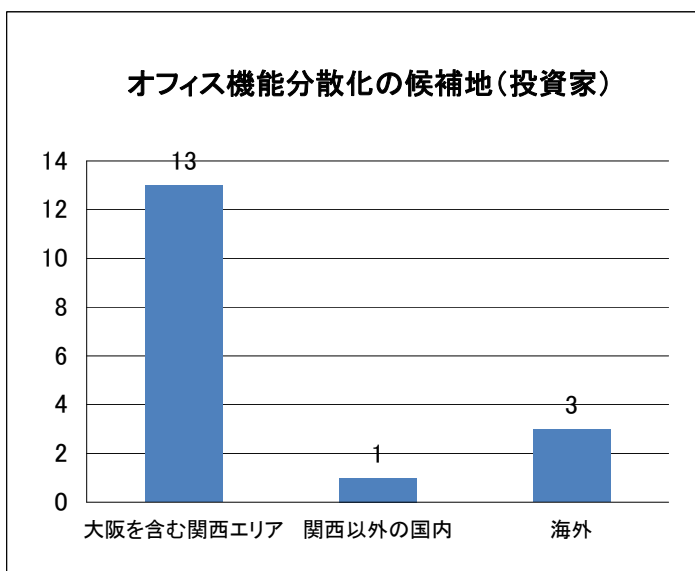
(注)回答の一部は、関西圏においても節電要請が開始されてから回収されたものである。

- ・投資家の見方は、オフィス機能の分散化が本格化すると「ある程度そう思う」派と「そう思わない」派が、ほぼ拮抗した。
- ・分散化の候補地としては、大阪を含む関西エリアが最も多い。海外やその他(名古屋・福岡)を挙げる声もある。
- ・分散化が本格化しない理由としては、顧客の集中を含め、東京が日本の中心であるという意見が最も多い。分散によって業務効率が落ちる点を指摘する声もある。震災の影響うんぬんより、大阪の市場低下が問題か。



2-a 「大いにそう思う」「ある程度そう思う」の回答者への質問

2-b 「そう思わない」「わからない」の回答者への質問



「その他」の内容

- ・政治、経済が東京に一極集中しているため。
- ・データセンター等のバックアップ機能としての地域分散はあると思うが、オフィス機能の分散はそれほど期待できないと思う。
- ・大阪の地盤沈下には歯止めがかからない。
- ・外国人に関西を含む日本全体が一つの地震区域として理解されており、分散という概念に乏しい。
新大阪の小さなサービスオフィスの稼働率がよくなった程度で影響ナシ。
モノレールの大阪駅開通(新大阪でなく)がカギと思われる。
- ・電力不足は全国的な問題だから。