

大阪府エリア別不動産利回り調査（平成23年7月1日時点）

- ・ オフィスに対する期待利回りは、前回調査に比べてやや上昇、依然として厳しい状況。
- ・ オフィスのエリア別ランキングは、1位：梅田、2位：本町、3位：心斎橋。
- ・ 住宅市場には若干、回復の兆しも見られる。

（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¹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6月～7月、有効回答数は34。

<オフィス²>

エリア別期待利回りのランキングは、梅田、御堂筋北（本町）、御堂筋南（心斎橋）の順で、前回調査（平成23年1月1日）と不動、期待利回りもほぼ横ばいであった。一方、これら上位エリア以外では、+0.2～0.3ポイント上昇した。オフィスの新規供給は比較的落ち着き、新規賃料もオーナーが提示できる下限値に近づきつつある。しかし、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投資家の目は厳しく、二極化の進行がうかがえる。

順位	第1回 H23.1.1		第2回 H23.7.1	
	エリア名	期待利回り	エリア名	期待利回り
1	梅田	5.70%	梅田	5.72%
2	御堂筋北(本町)	5.87%	御堂筋北(本町)	5.94%
3	御堂筋南(心斎橋)	6.27%	御堂筋南(心斎橋)	6.17%
4	四ツ橋筋(肥後橋)	6.55%	四ツ橋筋(肥後橋)	6.60%
5	堺筋(北浜)	6.62%	難波	6.87%
6	難波	6.65%	堺筋(北浜)	6.90%
7	京橋	6.87%	新大阪	7.12%
8	谷町筋(天満橋)	6.90%	谷町筋(天満橋)	7.19%
9	新大阪	6.92%	京橋	7.22%
10	堺	-	堺	8.92%

堺は回答方法を変更したため第2回から表示

<レジデンス³>

不動産ファンド等による取引活動の活発化により、レジデンスの投資対象が大阪市やその周辺市にも広がっているものと考えられる。エリア別では北区中心部（梅田）、中央区北（本町）、北区周辺部（天神橋筋六丁目）の順で、期待利回りも好転の兆しが見られる。オフィスエリアに近接するこれら上位地区に対するレジデンスの取得熱の高まりと一致する。

レジデンス期待利回り平均値とランキング

順位	第1回 H23.1.1		第2回 H23.7.1	
	エリア名	期待利回り	エリア名	期待利回り
1	北区中心部(梅田)	6.41%	北区中心部(梅田)	6.13%
2	中央区北(本町)	6.69%	中央区北(本町)	6.43%
3	中央区周辺部(谷町四丁目) 西区(阿波座)	6.87%	北区周辺部(天神橋筋六丁目)	6.61%
4	-	-	中央区周辺部(谷町四丁目)	6.92%
5	北区周辺部(天神橋筋六丁目)	6.91%	西区(阿波座) 中央区南(難波)	6.96%
6	新大阪	7.05%	-	-
7	中央区南(難波)	7.06%	新大阪	7.00%
8	北摂(高槻)	7.09%	北摂(高槻)	7.01%
9	堺	-	堺	8.31%
10	東大阪	-	東大阪	8.65%

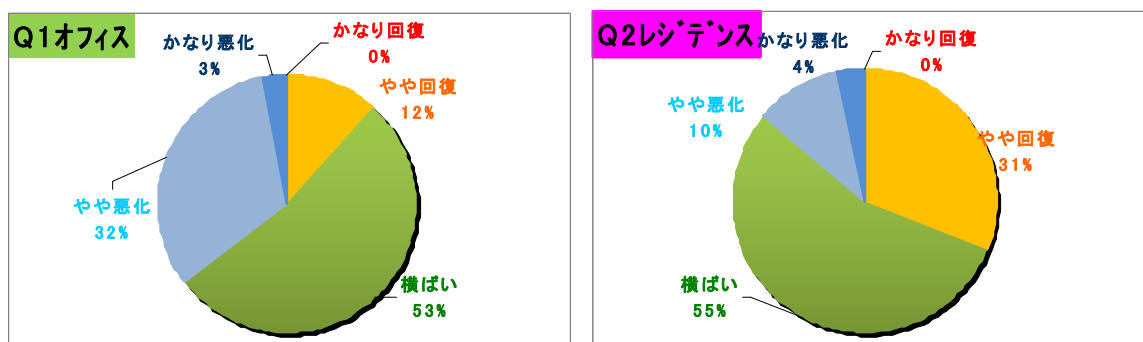
堺と東大阪は回答方法を変更したため第2回から表示

付属調査① 不動産需給動向アンケート（調査時期：平成23年6月～7月）

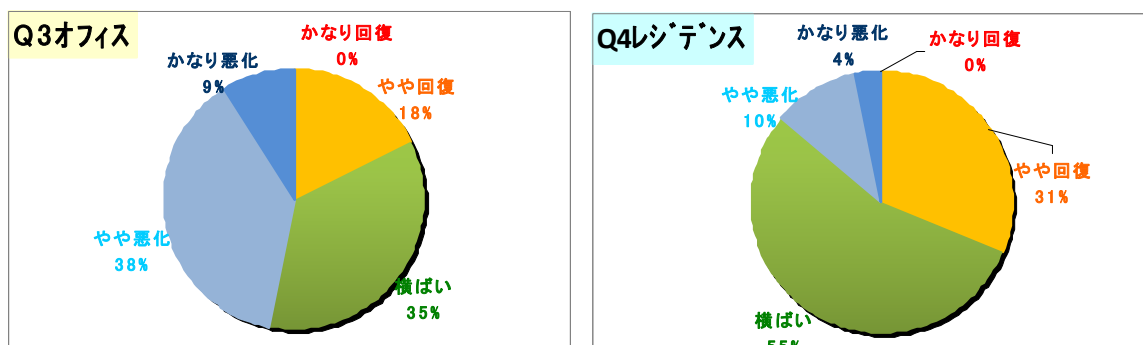
- ・大阪のオフィス市場に対する景況感は「横ばい」が約半数、将来予測はかなり悲観的。
- ・レジデンス市場に対する景況感は「横ばい」が多いものの、回復の期待も。

投資家に対し、不動産需給動向アンケートを行った。オフィス・レジデンスともに7月時点の景況感は「横ばい」が最も多く、半数強を占める。オフィスはこれに「やや悪化」が続くのに対して、レジデンスでは「やや回復」が続く。また将来予測では、オフィスは悪化傾向が著しいのに対して、レジデンスはほぼ変わらない予想となっており、厳しいオフィス市場と回復基調のレジデンス市場の違いが鮮明になりつつある。

<市況景況感（6ヶ月前と比べ）>



<景況将来予測>



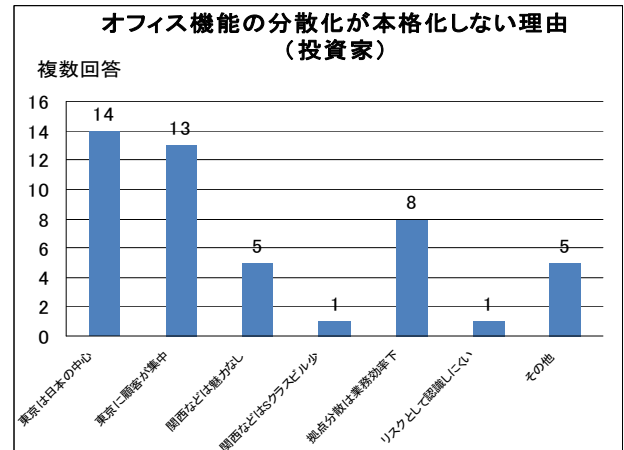
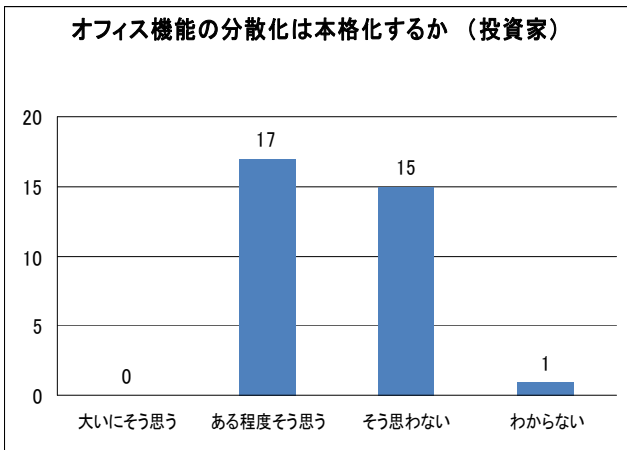
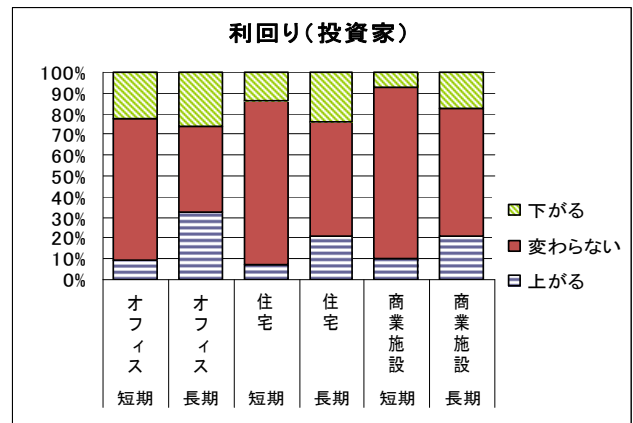
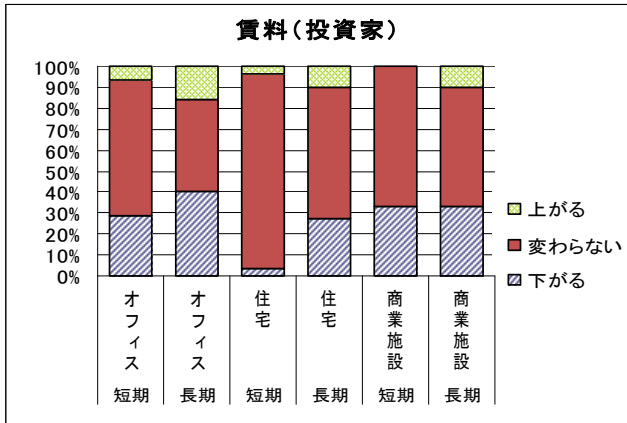
付属調査② 東日本大震災特別アンケート（調査時期：平成23年6月～7月）

- ・東日本大震災が大阪の不動産市場に与える影響は、賃料・利回りとも限定的。
- ・オフィス機能分散の本格化については、進む派と進まない派が半々。

投資家に対し、東日本大震災が大阪の不動産市場に与える影響についてアンケートを行った。オフィス・レジデンス・商業施設ともに、また短期（年内）・長期（来年以降）ともに賃料・利回りいずれも「変わらない」が最も多く、影響は限定的である。しかし長期予測では、いずれの市場でも賃料の上昇・下

落、利回りの上昇・下落が一定数みられ、投資家の見方がかなりばらついている。

東京一極集中のオフィス機能分散について本格化するかどうかたずねたところ、進む派と進まない派がほぼ拮抗した。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。震災の影響より、大阪の市場低下が問題とも考えられる。なお、関西電力による節電要請前、要請後に回答した投資家が混在しており、電力事情の変化が回答に影響を及ぼした可能性は否定できないことに注意を要する。



●-----●
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 前田 (勤務先: ランドウォッチ研究所 06-6881-3939)
 光岡 (勤務先: 本町不動産鑑定(株) 06-6881-1124)

●-----●

1 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。
 2 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。
 3 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。