

## 第4回大阪エリア別不動産利回り調査（平成24年7月1日時点）

- ・ オフィスに対する期待利回りは、全般的に下落傾向。投資意欲は堅調。
- ・ 住宅市場でも、ほとんどのエリアで期待利回りが低下もしくは横ばい。
- ・ オフィス、住宅ともに梅田への投資需要が一貫して最も根強い。

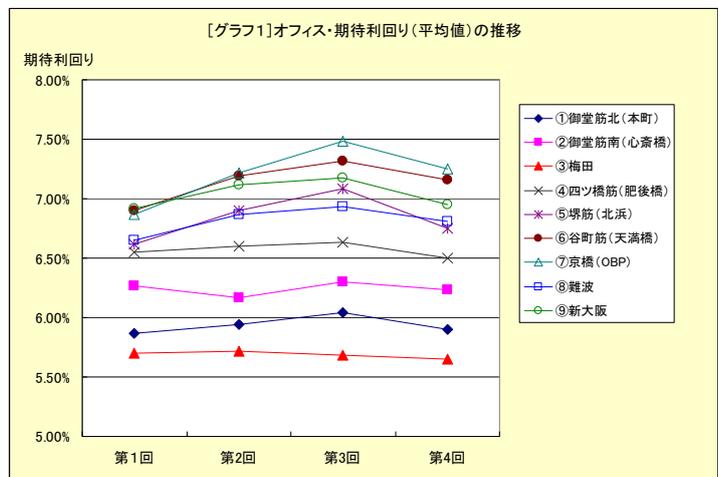
（社）大阪府不動産鑑定士協会では、投資家に対し、大阪のオフィス・レジデンスについてエリア別の期待利回り<sup>1</sup>をたずねるアンケート調査を行った。調査実施時期は平成24年7月～平成24年8月、有効回答数は30。

### <オフィス<sup>2</sup>>

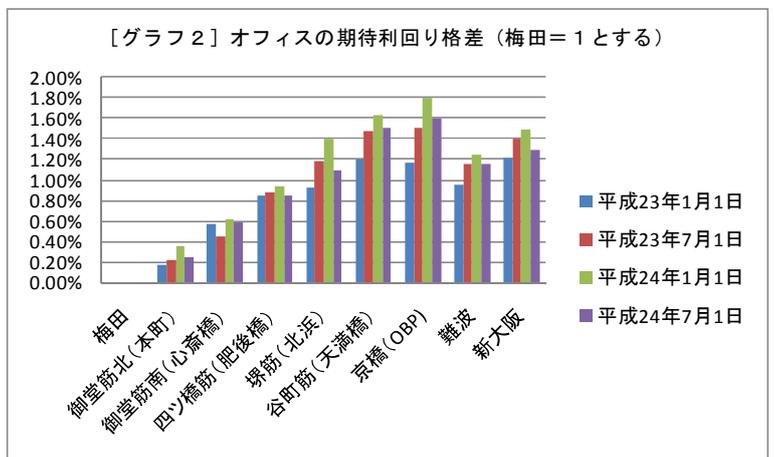
オフィスに対する期待利回りは、全般的に低下した（価格は上昇）。その要因として、平成24年のオフィスの新規供給量が前年に比べて少なく、空室率が改善しつつあること、賃料はほぼ下がりきって横ばいになりつつあることが挙げられる。さらに金利の著しい低下が続き、余剰資金が流れ込みやすい環境にあること、一方で手頃な投資物件が品薄状況にあることも投資家の投資意欲を増す要因になっていると考えられる。

エリア別にみると梅田が最も低く、平成24年7月1日時点で5.65%となっている（グラフ1）。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。平成25年春竣工の「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）」のリーシング状況が注目されるが、投資家の期待感を見る限り、梅田の地価はほぼ底打ちと考えられる。

梅田に次いで期待利回りが低いのは御堂筋北（本町）、御堂筋南（心斎橋）などの御堂筋沿いである。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、梅田以外では地価水準が底を打ったという判断は投資家もまだしづらいように思われたが、今回は軒並み改善し、底入れを模索していると推測さ



	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	第4回 平成24年7月1日
①御堂筋北(本町)	5.87%	5.94%	6.04%	5.90%
②御堂筋南(心斎橋)	6.27%	6.17%	6.30%	6.23%
③梅田	5.70%	5.72%	5.69%	5.65%
④四ツ橋筋(肥後橋)	6.55%	6.60%	6.63%	6.50%
⑤堺筋(北浜)	6.62%	6.90%	7.08%	6.75%
⑥谷町筋(天満橋)	6.90%	7.19%	7.31%	7.16%
⑦京橋(OBP)	6.87%	7.22%	7.49%	7.25%
⑧難波	6.65%	6.87%	6.94%	6.81%
⑨新大阪	6.92%	7.12%	7.18%	6.95%



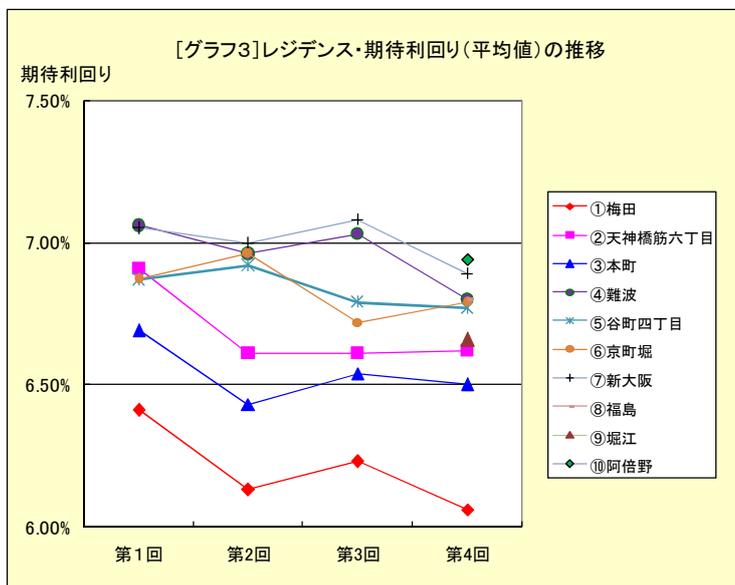
れる。ただし、依然として梅田との利回り格差がみられる（グラフ2参照）。

### <レジデンス3>

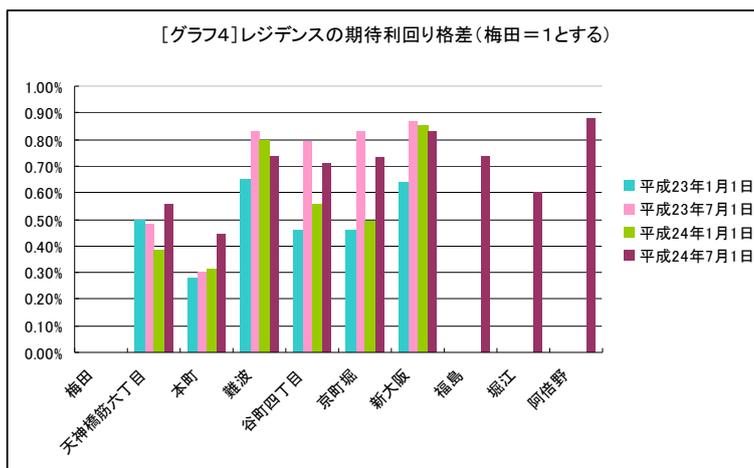
レジデンスの期待利回りは、第3回調査に比べるとほぼ全域でやや低下もしくは横ばいとなった（グラフ3）。オフィス同様、投資需要が堅調であることを示している。人口の都心回帰が進んでいることも、レジデンス投資市場にプラスの影響を与えていると考えられる。

エリア別にみると、①梅田が最も利回りが低くトップを維持、②本町、③天神橋筋六丁目と続くが、梅田との開差は若干広がる傾向にある。

今回は新たに⑧福島、⑨堀江、⑩阿倍野を調査対象に追加した。うち⑨堀江は、6.66%と人気の高さがうかがえる。マンション建設が活発な⑧福島や最近注目の⑩阿倍野は、今回の調査結果では、特に期待利回りが低いというわけではなかった。



	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	第4回 平成24年7月1日
①梅田	6.41%	6.13%	6.23%	6.06%
②天神橋筋六丁目	6.91%	6.61%	6.61%	6.62%
③本町	6.69%	6.43%	6.54%	6.50%
④難波	7.06%	6.96%	7.03%	6.80%
⑤谷町四丁目	6.87%	6.92%	6.79%	6.77%
⑥京町堀	6.87%	6.96%	6.72%	6.79%
⑦新大阪	7.05%	7.00%	7.08%	6.89%
⑧福島				6.80%
⑨堀江				6.66%
⑩阿倍野				6.94%



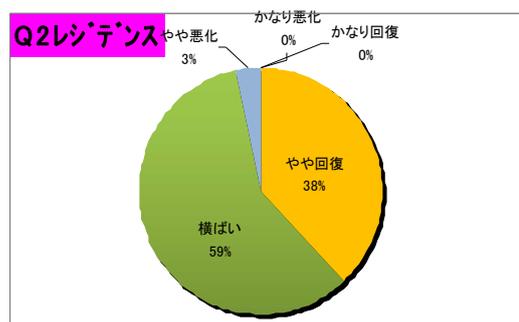
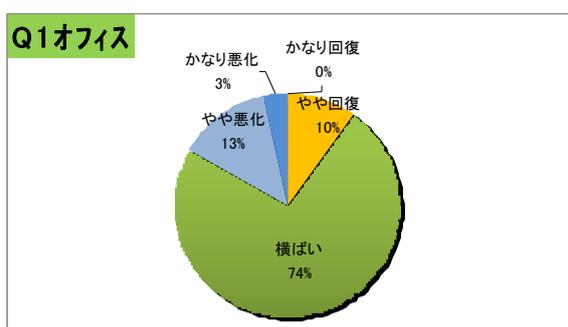
## 付属調査 不動産需給動向アンケート（調査時点：平成24年7月）

- ・大阪のオフィス市場に対する景況感は「横ばい」が大幅に増加し、底打ちの傾向。将来予測は「やや回復」「やや悪化」ともに増加。
- ・レジデンス市場に対する景況感は「やや悪化」が著しく減少、「やや回復」が増加し、底打ちないし回復の傾向。将来予測では「やや回復」「やや悪化」ともに増加。

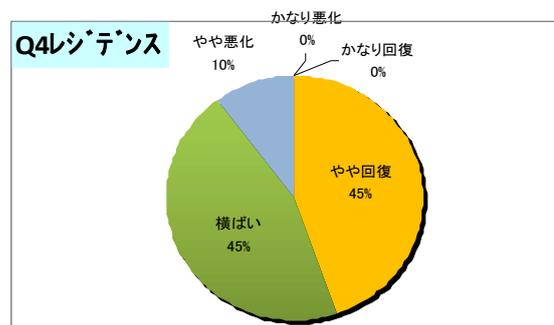
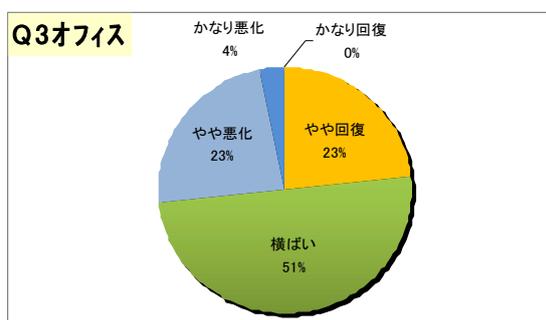
投資家に対し、不動産需給動向アンケートを行った。平成24年7月時点における景況感は、6ヶ月前と比べて、オフィスは「横ばい」が大幅に増加し、市況感としては底打ちの傾向を示している。レジデンスに関しては、「やや回復」が20%→38%と増加し、底打ちないし回復の傾向があらわれている。市場では、手頃な価格帯の収益物件が極めて少なく、投資対象としてはオフィスよりも賃料水準が安定的なレジデンスの方が人気は高い。今回の調査結果も、かかる市場動向を反映したものと考えられる。

将来予測では、オフィスについては「やや悪化」が40%→23%と減少し、「やや回復」が10%→23%と増加しており、市況について楽観的な見通しを示す投資家が増えてきている兆候がある。レジデンスについても「やや悪化」が17%→10%と減少し、「やや回復」が23%→45%と増加しており、オフィスと同様に市況に明るい兆しが見えつつある。

### <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）

野口（勤務先：(株)中央不動産鑑定所 06-6232-1350）

---

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。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を示す。

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。