

第5回大阪エリア別不動産利回り調査（平成25年1月1日時点）

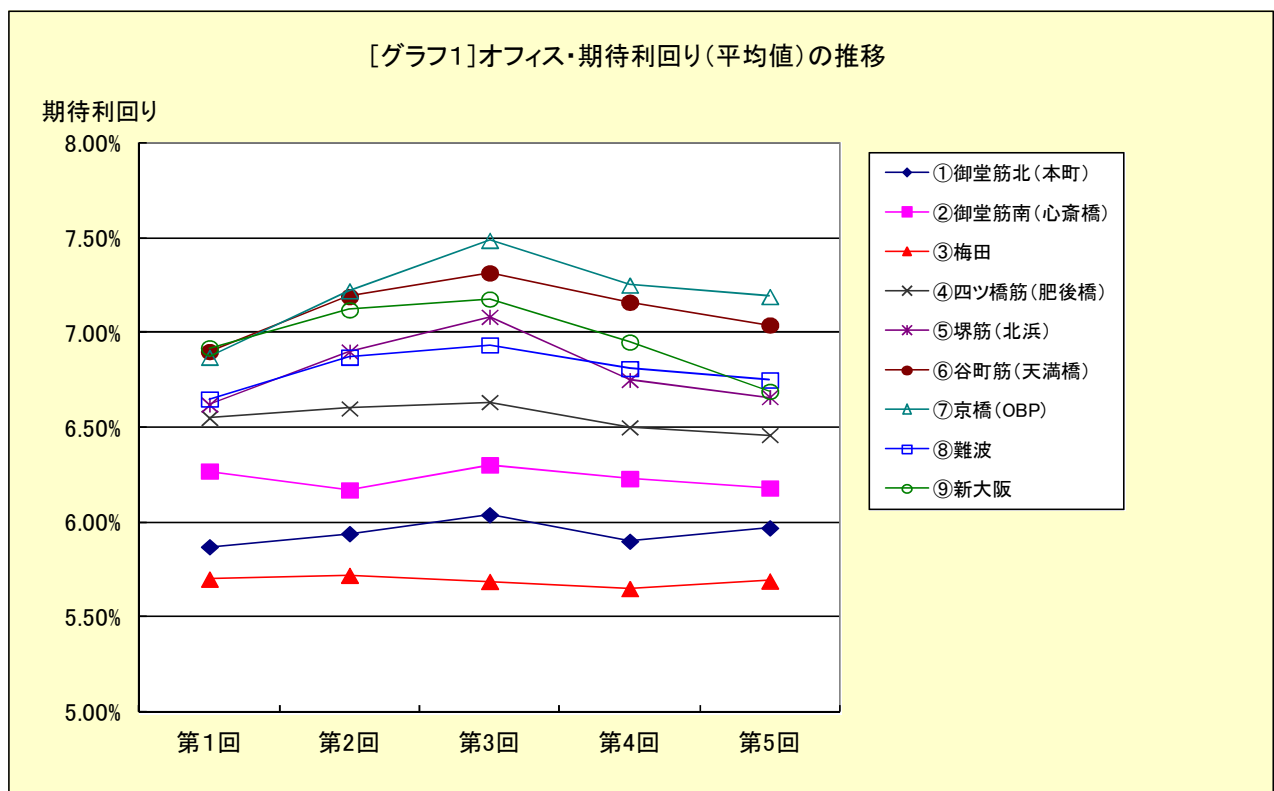
- ・ オフィスに対する期待利回りは、全般的に下落傾向。投資意欲は堅調。
- ・ レジデンスに対する期待利回りは、エリアによってややばらつきが見られる。
- ・ オフィス、レジデンスともに、依然梅田への投資需要が一貫して最も根強い。

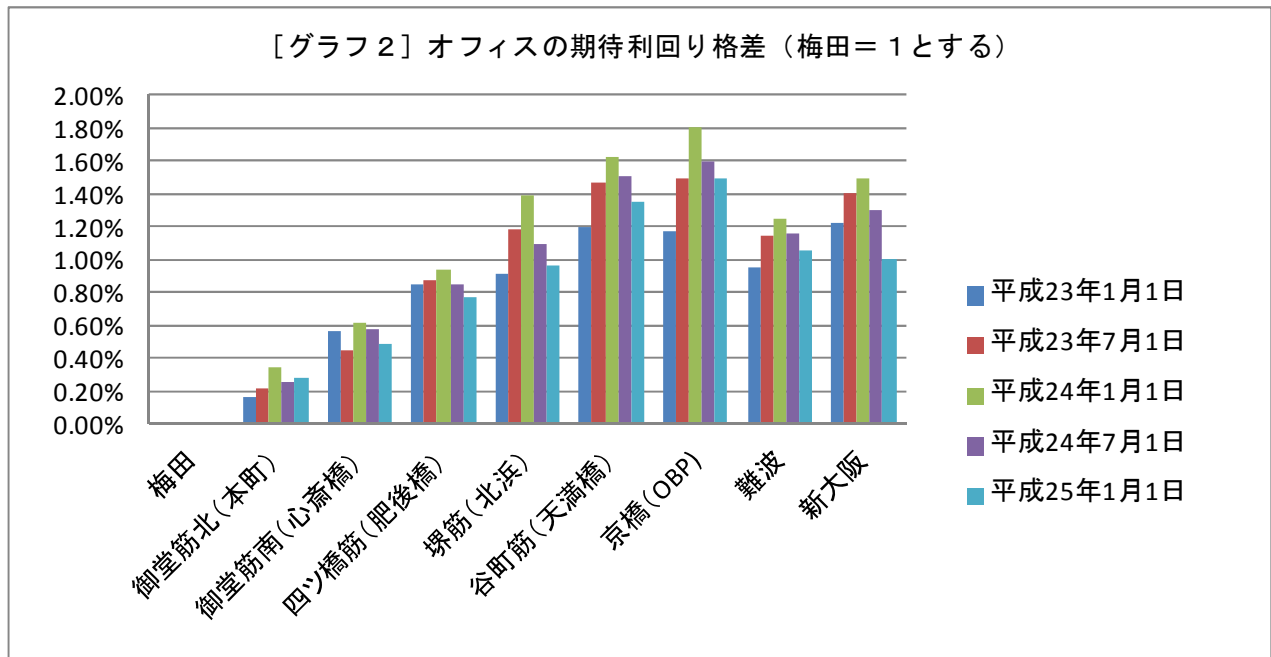
（社）大阪府不動産鑑定士協会では、投資家に対し、大阪のオフィス・レジデンスについてエリア別の期待利回り¹をたずねるアンケート調査を行った。調査実施時期は平成24年12月～平成25年1月、有効回答数は31。

<オフィス²>

	第1回	第2回	第3回	第4回	第5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	平成24年7月1日	平成25年1月1日
①御堂筋北(本町)	5.87%	5.94%	6.04%	5.90%	5.97%
②御堂筋南(心齋橋)	6.27%	6.17%	6.30%	6.23%	6.18%
③梅田	5.70%	5.72%	5.69%	5.65%	5.69%
④四ツ橋筋(肥後橋)	6.55%	6.60%	6.63%	6.50%	6.46%
⑤堺筋(北浜)	6.62%	6.90%	7.08%	6.75%	6.66%
⑥谷町筋(天満橋)	6.90%	7.19%	7.31%	7.16%	7.04%
⑦京橋(OBP)	6.87%	7.22%	7.49%	7.25%	7.19%
⑧難波	6.65%	6.87%	6.94%	6.81%	6.75%
⑨新大阪	6.92%	7.12%	7.18%	6.95%	6.69%

[グラフ1] オフィス・期待利回り(平均値)の推移





オフィスに対する期待利回りは、前記（グラフ1）の通り全9地点のうち7地点で低下（価格は上昇）となった。第4回（平成24年7月1日）では全地点で低下（価格は上昇）という結果を示したが、今回も引き続き低下ないしほぼ横ばいの傾向を示していることから、オフィス市場への投資意欲の回復が窺える。

投資意欲が回復するに至った要因としては、依然空室率は高止まりしているが、賃料については底打ち感が鮮明となり、今後は反転するという見方も出てきたことなどが挙げられる。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加させる要因になっていると考えられる。

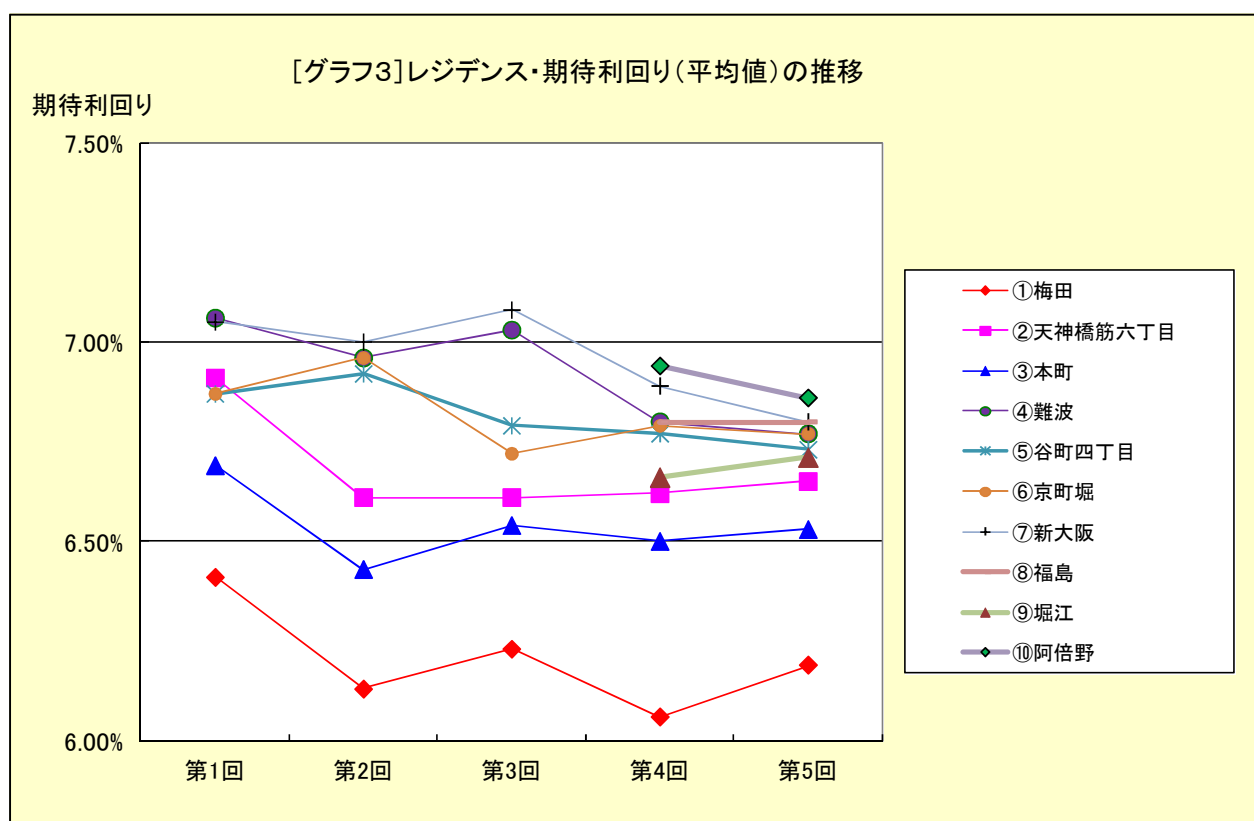
エリア別にみると梅田が最も低く、平成25年1月1日時点で5.69%となっている（グラフ1）。これは平成25年春竣工の「グランフロント大阪（うめきた先行開発区域プロジェクト）」への期待感、ブランド力などが影響していると思われる。

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（心齋橋）などの御堂筋沿いであり、依然大阪のオフィスエリアとしての認知度が高いことを示している。

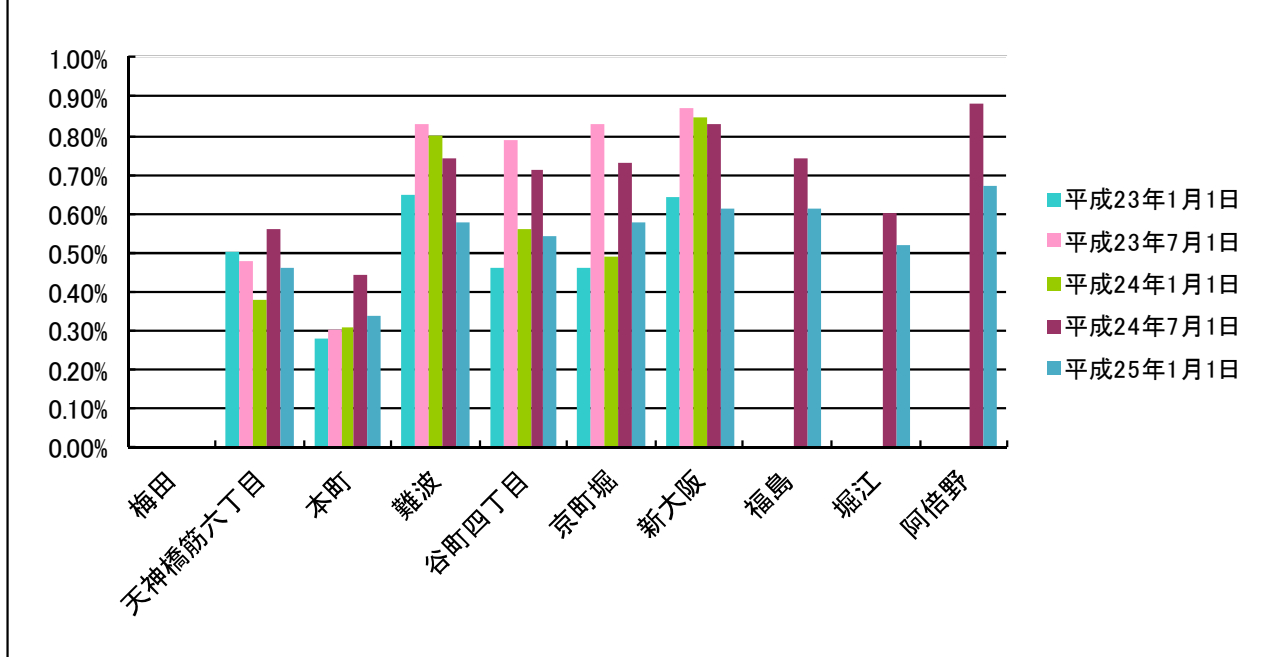
その他のエリアについては、所謂オフィスエリアの外縁部に位置する新大阪などでも期待利回りが低下（価格は上昇）している。但し（グラフ2）が示す通り、梅田エリアとの格差については、格差が縮小傾向にはあるが未だ大きな格差を示している。

<レジデンス3>

	第1回	第2回	第3回	第4回	第5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	平成24年7月1日	平成25年1月1日
①梅田	6.41%	6.13%	6.23%	6.06%	6.19%
②天神橋筋六丁目	6.91%	6.61%	6.61%	6.62%	6.65%
③本町	6.69%	6.43%	6.54%	6.50%	6.53%
④難波	7.06%	6.96%	7.03%	6.80%	6.77%
⑤谷町四丁目	6.87%	6.92%	6.79%	6.77%	6.73%
⑥京町堀	6.87%	6.96%	6.72%	6.79%	6.77%
⑦新大阪	7.05%	7.00%	7.08%	6.89%	6.80%
⑧福島				6.80%	6.80%
⑨堀江				6.66%	6.71%
⑩阿倍野				6.94%	6.86%



[グラフ4]レジデンスの期待利回り格差(梅田=1とする)



レジデンスの期待利回りは、第4回調査に比べると低下している地点が5地点、横ばいが1地点、上昇が4地点となっており、エリアによりばらつきが見られる(グラフ3)。

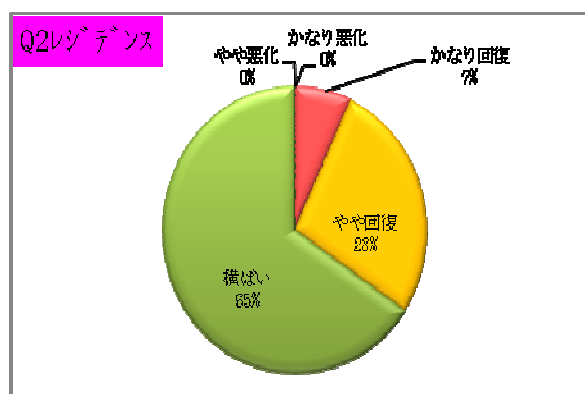
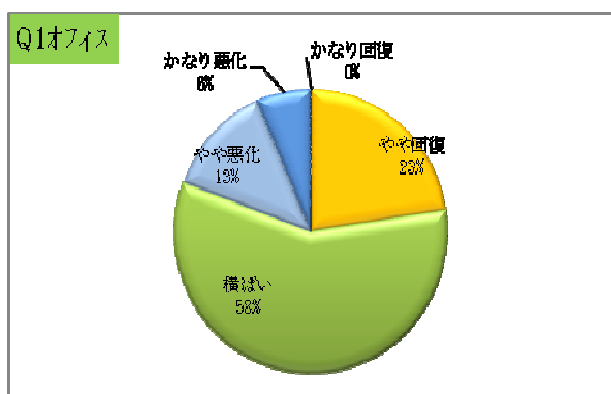
期待利回りが低下した要因としては、人口の都心回帰の流れが進み、空室率、賃料ともに堅調に推移しているため、オフィス同様、投資需要が堅調であることを示している。一方で期待利回りが上昇した要因としては、先行きに対する不透明感、競合物件との価格競争の激化などが挙げられる。

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き、これらのエリアの序列は前回と同様で、投資意欲が根強いことを示している。

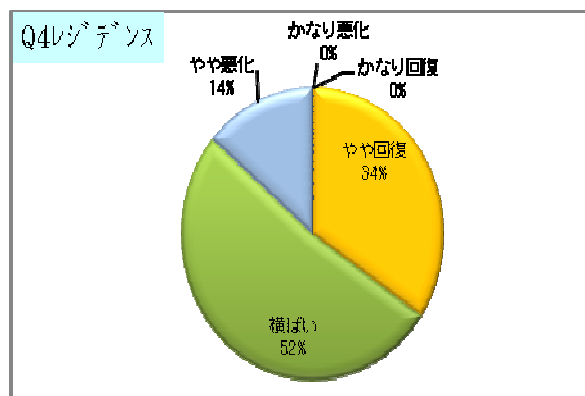
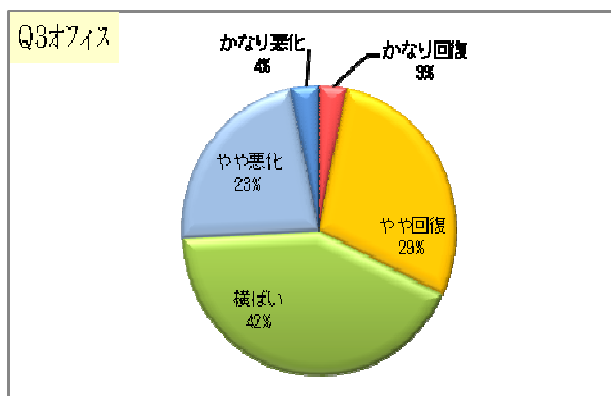
付属調査 不動産需給動向アンケート（調査時点：平成25年1月）

・大阪のオフィス市場に対する景況感は「やや悪化」が23%から13%と大幅に減少した。
 将来予測については、「やや悪化」が若干増加したが、「横ばい」「やや回復」を合わせると71%になる。
 ・レジデンス市場に対する景況感は「やや悪化」が10%から0%と減少する一方、「やや回復」は45%から28%に減少した。
 将来予測については、「やや悪化」が増加しているが、オフィスと同様に「横ばい」「やや回復」を合わせると86%になる。

市況景況感（6ヶ月前と比べ）



景況感将来予測



投資家に対し、不動産需給動向アンケートを行った。平成25年1月時点における景況感は、6ヶ月前と比べて、オフィスは「やや悪化」が減少し、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、「かなり回復」が0%→7%と増加し、底打ちないし回復の傾向が表れている。

レジデンスについては、「かなり回復」「やや回復」「横ばい」を合わせると100%となり、景況感は力強い回復の傾向にあ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「やや悪化」が増加し悲観的な投資家の存在が見られる一方で、「横ばい」「やや回復」を合わせると71%となるため、依然やや楽観的な投資家が多数を占めるという結果となった。一方、レジデンスについては「やや悪化」が増加しているものの、オフィスと同様に「横ばい」

「やや回復」を合わせると86%となるため、依然やや楽観的な投資家が多数を占めるという結果となった。

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）

大塚（勤務先：(財)日本不動産研究所 06-6203-7535）

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。