# 大阪府エリア別
# 不動産利回り調査
# （投資家対象）

【第３回：平成２４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

本レポートの無断複写・複製・転載等を禁じます。

# 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 11 月～平成 24 年 1 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 34 名
3. 調査時点：平成 24 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】

| No. | エリア名 | 概要（立地条件等） |
|---|---|---|
| 1 | 御堂筋北 | 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 | 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 | 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 | 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 | 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 | 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（ＯＢＰ） | 地下鉄長堀鶴見緑地線「ＯＢＰ」駅から徒歩 3 分程度、基準階面積：500 坪 |
| 8 | 難波 | 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 | 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 | 南海高野線「堺東」駅至近、基準階面積：150 坪 |

| オフィス建物想定共通事項 | | | |
|---|---|---|---|
| 築年数 | 新築～築３年程度 | 天井高 | ２，７００mm程度 |
| 設備 | フリーアクセスフロア・個別空調 | 賃料水準 | 市場賃料並み |

（注）ＯＢＰ：「大阪ビジネスパーク」

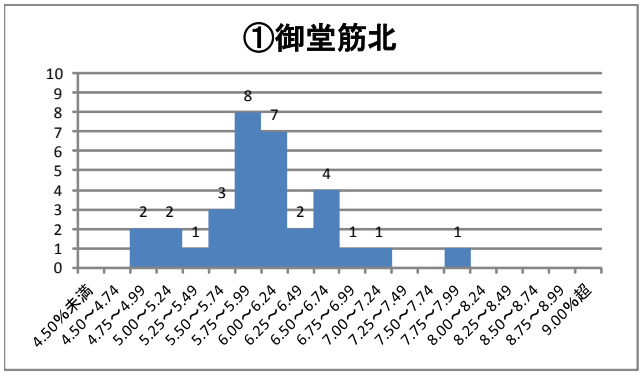
【レジデンス】

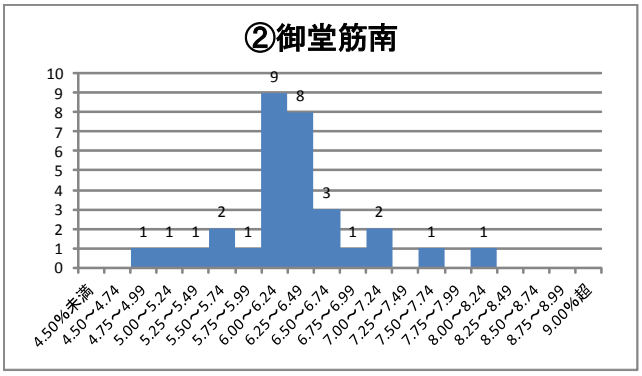
| No. | エリア名 | 概要（立地条件等） |
|---|---|---|
| 1 | 北区中心部 | 地下鉄御堂筋線「梅田」駅から徒歩 5 分程度 |
| 2 | 北区周辺部 | 地下鉄谷町線「天神橋筋六丁目」駅から徒歩 3 分程度 |
| 3 | 中央区北 | 地下鉄御堂筋線「本町」駅から徒歩 5 分程度 |
| 4 | 中央区南 | 地下鉄御堂筋線「なんば」駅から徒歩 5 分程度 |
| 5 | 中央区周辺部 | 地下鉄谷町線「谷町四丁目」駅から徒歩 3 分程度 |
| 6 | 西区 | 地下鉄中央線「阿波座」駅から徒歩 5 分程度 |
| 7 | 新大阪 | 地下鉄御堂筋線「新大阪」駅から徒歩 5 分程度 |
| 8 | 北摂 | 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 | 南海高野線「堺東」駅から徒歩 3 分程度 |
| 10 | 東大阪 | 近鉄大阪線「布施」駅から徒歩 5 分程度 |

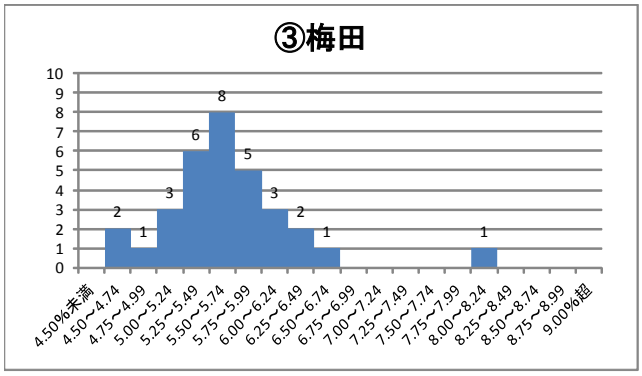
| レジデンス建物想定共通事項 | | | |
|---|---|---|---|
| 築年数 | 新築～築３年程度 | タイプ | １Ｋタイプ |
| 設備 | オートロック・宅配ボックス・バストイレセパレート・バリアフリー等 | | |
| 専有面積 | ３０㎡程度 | 賃料水準 | 市場賃料並み |

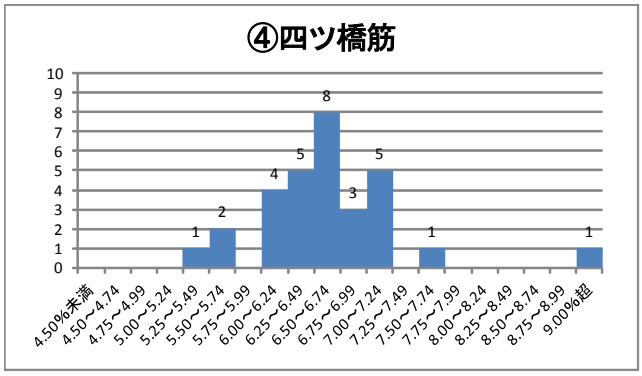
本レポートの無断複写・複製・転載等を禁じます。

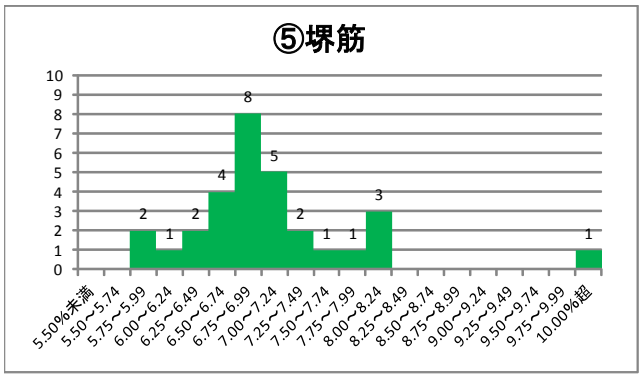
## ☆期待利回り調査結果（オフィス）

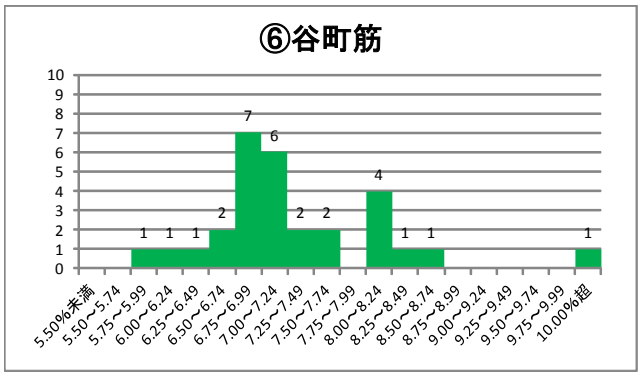


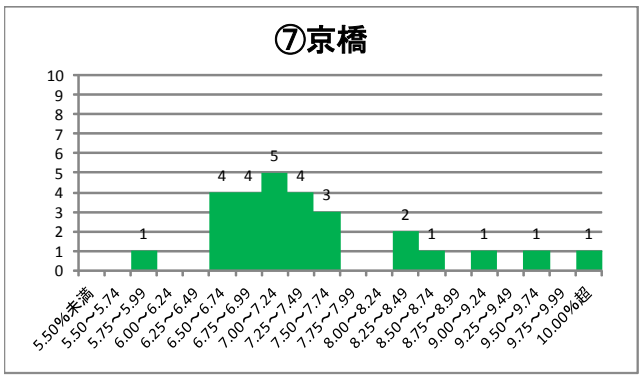



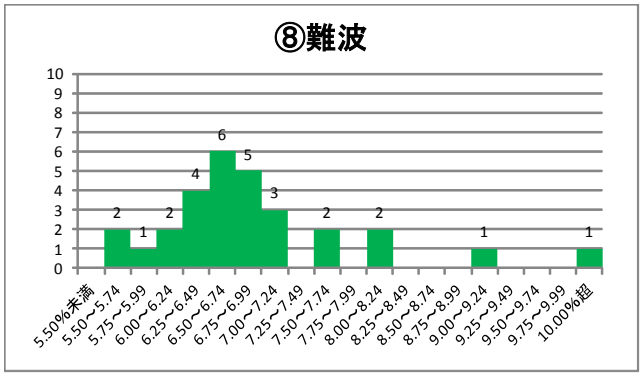



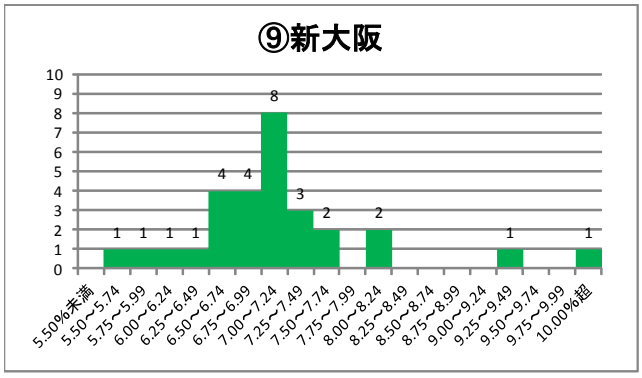



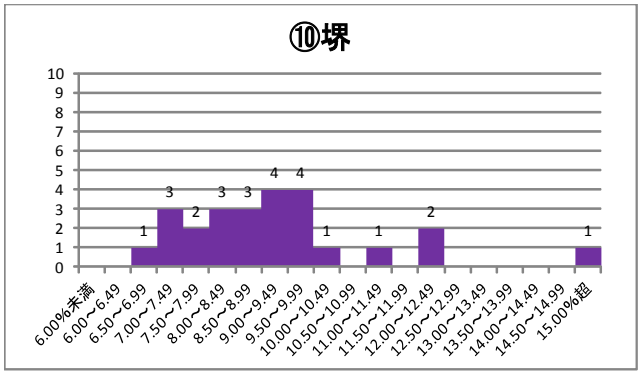



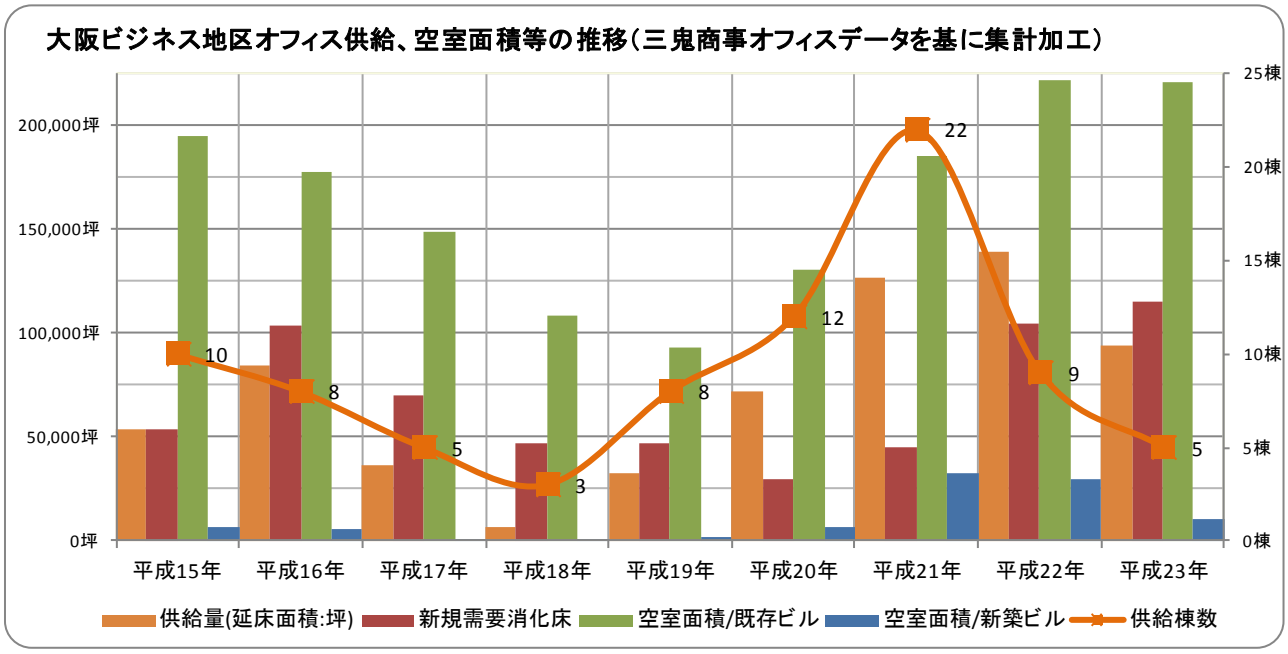



本レポートの無断複写・複製・転載等を禁じます。

☆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、「梅田阪急ビルオフィスタワー」と「大阪富国生命ビル」は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は、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。既存ビルの空室面積は下記のとおり依然として多い反面、上記のグレードの高い新築ビル等を中心に空室は消化されつつある。




（注１）新規需要消化床＝前年空室面積＋該当年供給量－該当年空室面積

エリア別の期待利回りの平均値は下表のとおり「③梅田エリア」がトップで、次いで「①御堂筋北エリア」、「②御堂筋南エリア」、「④四ツ橋筋エリア」の順となっている。一方、これ以外の選好性のやや低いエリアでは、前回と同様に期待利回りは上昇傾向（価格下落）を示しており、オフィス市場への投資意欲は全般的に依然として低迷しているものと考えられる。なお、全エリアの序列については前回調査と変動はなかった。

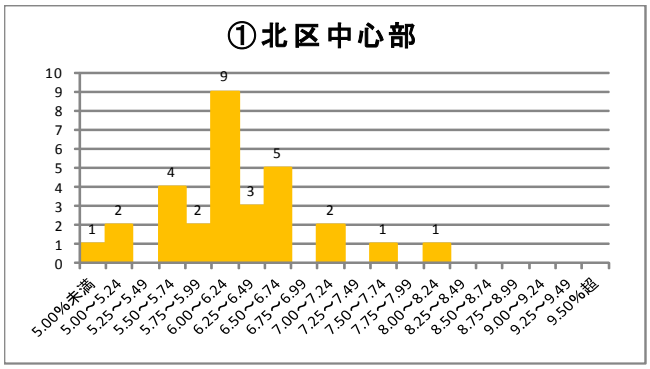
平成２５年春のグランフロント大阪（うめきた先行開発区域プロジェクト）の竣工まではオフィスビルの新規供給は比較的落ち着いており、オフィスエリアとして存続するエリアと住宅地域に移行するエリアとを選別する目は厳しく、二極化の進行が窺える。

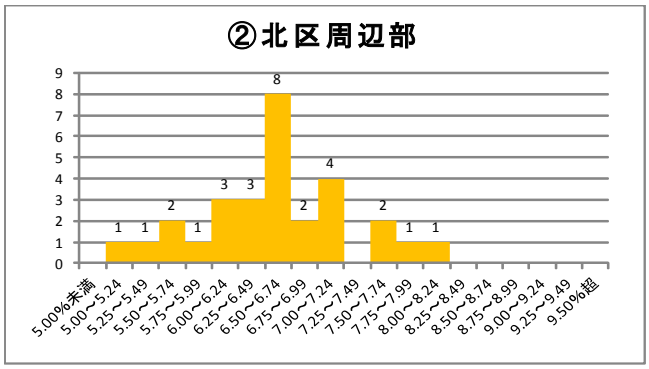
| 回数 | 第1回 | 序列 | 差異 | 第2回 | 序列 | 差異 | 第3回 | 序列 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 時点 | 平成23年1月1日 | | | 平成23年7月1日 | | | 平成24年1月1日 | |
| ①御堂筋北 | 5.87% | 2 | 0.07% | 5.94% | 2 | 0.10% | 6.04% | 2 |
| ②御堂筋南 | 6.27% | 3 | −0.10% | 6.17% | 3 | 0.13% | 6.30% | 3 |
| ③梅田 | 5.70% | 1 | 0.02% | 5.72% | 1 | −0.03% | 5.69% | 1 |
| ④四ツ橋筋 | 6.55% | 4 | 0.05% | 6.60% | 4 | 0.03% | 6.63% | 4 |
| ⑤堺筋 | 6.62% | 5 | 0.28% | 6.90% | 6 | 0.18% | 7.08% | 6 |
| ⑥谷町筋 | 6.90% | 8 | 0.29% | 7.19% | 8 | 0.12% | 7.31% | 8 |
| ⑦京橋 | 6.87% | 7 | 0.35% | 7.22% | 9 | 0.27% | 7.49% | 9 |
| ⑧難波 | 6.65% | 6 | 0.22% | 6.87% | 5 | 0.07% | 6.94% | 5 |
| ⑨新大阪 | 6.92% | 9 | 0.20% | 7.12% | 7 | 0.06% | 7.18% | 7 |
| ⑩堺 | − | − | − | 8.92% | 10 | 0.50% | 9.42% | 10 |

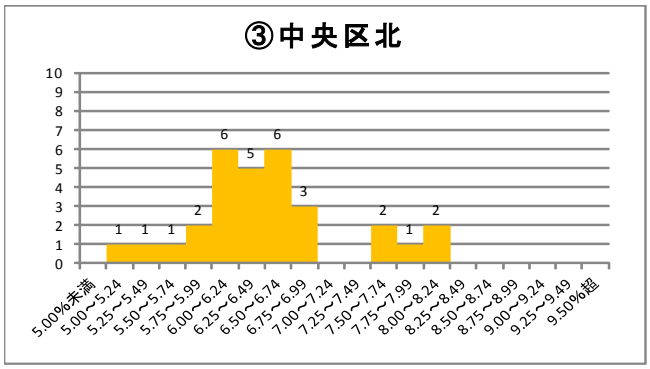
（注２）朱塗（利回り下落）は価格上昇を示し、その反対に青塗（利回り上昇）は価格下落を示す。

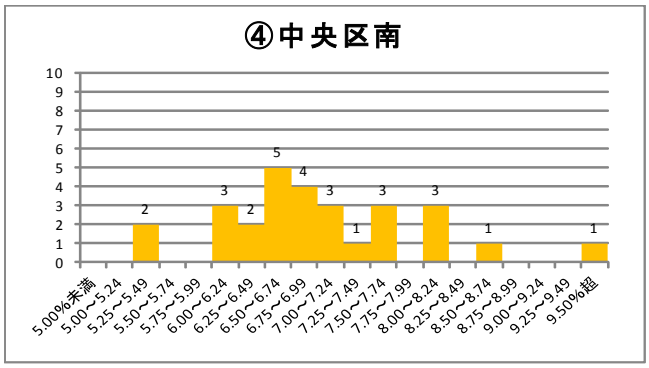
本レポートの無断複写・複製・転載等を禁じます。

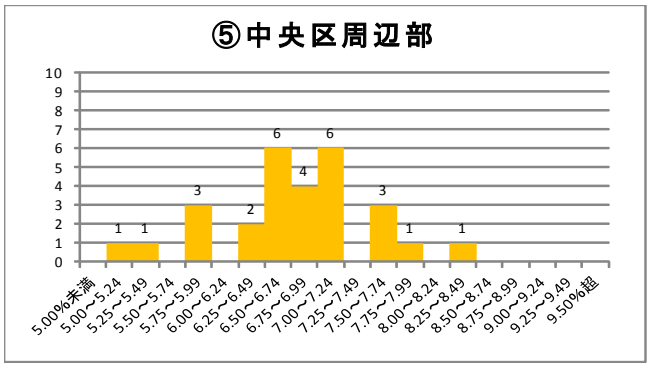
## ☆期待利回り調査結果（レジデンス）

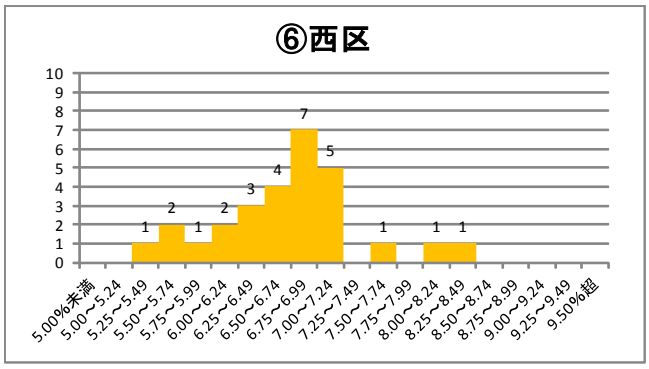


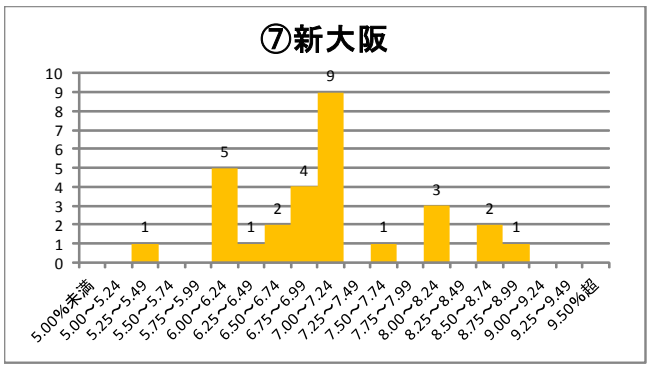



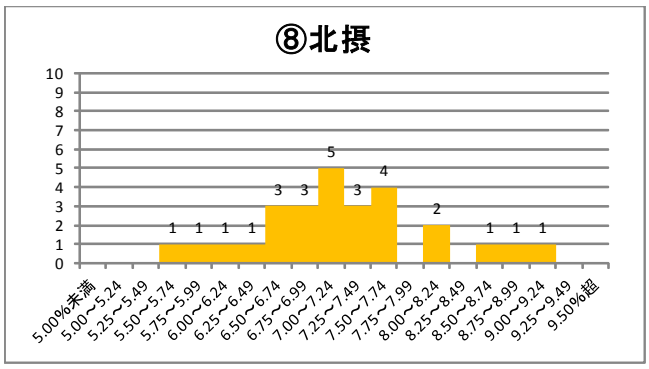



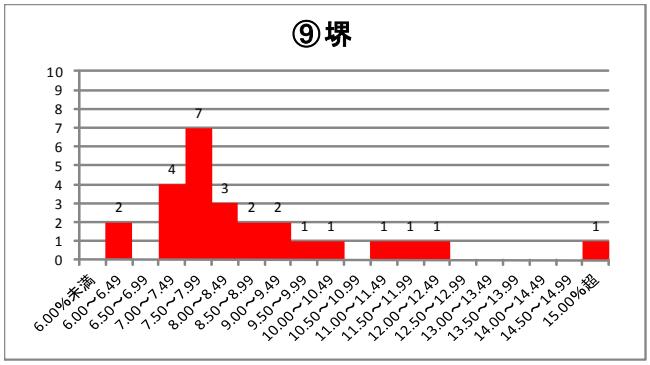



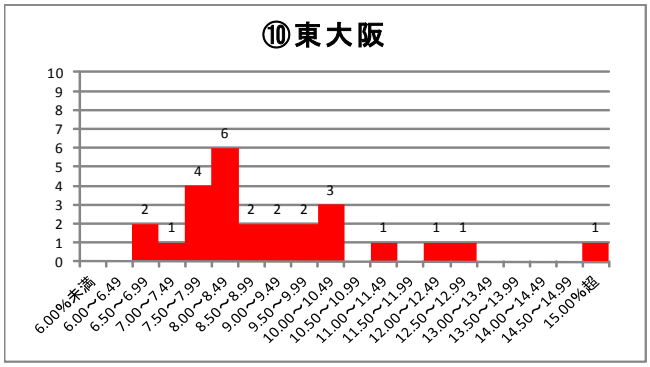



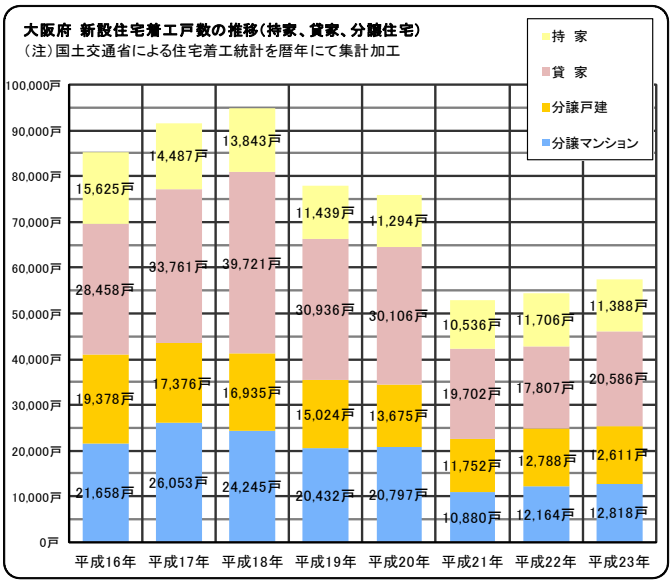



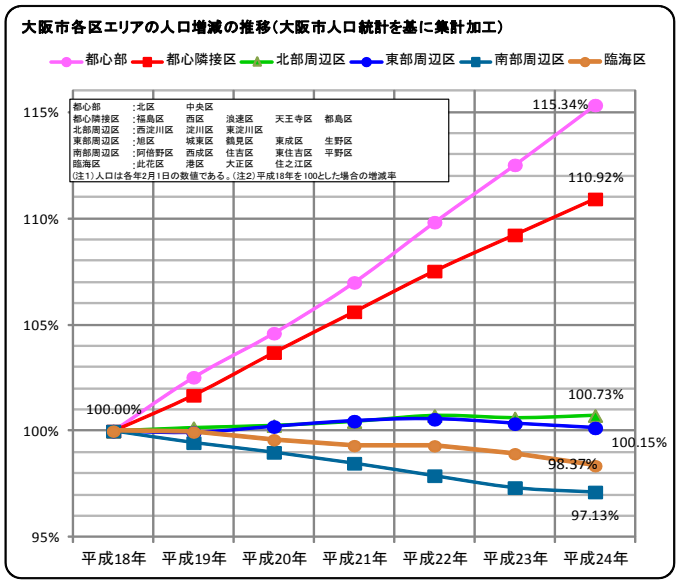
本レポートの無断複写・複製・転載等を禁じます。

## ☆調査結果の概要（レジデンス）

大阪府内の新設住宅着工戸数は以下のとおりであり、平成２２、２３年は、総数では回復の兆しが窺え、その主な要因は、都心部及び北摂地域等の分譲住宅（分譲マンション、一戸建）の着工戸数の回復によるものであると考えられる。貸家（賃貸住宅等）の新規供給戸数も回復基調であるものの、依然低水準で推移しており、投資意欲は未だ弱い。

なお、供給過多となっているオフィス市場とは異なり、レジデンス市場は比較的安定している。下記の人口増減率の推移のとおり、近年市内中心部の都心回帰トレンドは顕著で、この人口流入が継続していることも現状における都心部レジデンス市場の底堅さを支えている要因であると考えられる。




エリア別の期待利回りの平均値は下表のとおりであり、第３回調査では「①北区中心部エリア」がトップで、次いで「③中央区北エリア」、「②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序列は前回同様であるが、「⑤中央区周辺部及び⑥西区エリア」について、平均値として利回りの下落傾向（価格上昇）が認められ、都心周辺部にも徐々に投資意欲が戻りつつあるとも見れる。

| 回数 | 第1回 | 序列 | 差異 | 第2回 | 序列 | 差異 | 第3回 | 序列 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 時点 | 平成23年1月1日 | | | 平成23年7月1日 | | | 平成24年1月1日 | |
| ①北区中心部 | 6.41% | 1 | −0.28% | 6.13% | 1 | 0.09% | 6.23% | 1 |
| ②北区周辺部 | 6.91% | 5 | −0.30% | 6.61% | 3 | 0.00% | 6.61% | 3 |
| ③中央区北 | 6.69% | 2 | −0.26% | 6.43% | 2 | 0.11% | 6.54% | 2 |
| ④中央区南 | 7.06% | 7 | −0.10% | 6.96% | 6 | 0.07% | 7.03% | 6 |
| ⑤中央区周辺部 | 6.87% | 3 | 0.05% | 6.92% | 4 | −0.13% | 6.79% | 5 |
| ⑥西区 | 6.87% | 3 | 0.09% | 6.96% | 5 | −0.24% | 6.72% | 4 |
| ⑦新大阪 | 7.05% | 6 | −0.05% | 7.00% | 7 | 0.08% | 7.08% | 7 |
| ⑧北摂 | 7.09% | 8 | −0.08% | 7.01% | 8 | 0.24% | 7.25% | 8 |
| ⑨堺 | − | − | − | 8.31% | 9 | 0.55% | 8.86% | 9 |
| ⑩東大阪 | − | − | − | 8.65% | 10 | 0.67% | 9.32% | 10 |

（注）朱塗（利回り下落）は価格上昇を示し、その反対に青塗（利回り上昇）は価格下落を示す。

以　上

本レポートの無断複写・複製・転載等を禁じます。

**調査協力会社**

ＭＩＤ都市開発株式会社
株式会社アーバネックス
東京建物株式会社
スターツアセットマネジメント株式会社
積水ハウス株式会社
積和不動産関西株式会社
近鉄不動産株式会社
阪急電鉄株式会社
その他匿名希望
（敬称略・順不同）

（注１）当アンケートにご回答頂いた意見は、上記企業としての意見ではなく、あくまでも御協力頂いた回答者個人としての意見である点にご留意ください。

（注２）本レポートの全部または一部の無断複写・複製・転載等を禁じます。
上記のデータ等の引用をされる場合には、出典先等を必ず明記して下さい。