

Solution Market Report

Real Estate Market
In Major Cities
Of Japan

Q3-2011

全国主要都市
マーケット・レポート

調査対象期間:

平成23年第3四半期(7~9月)



東急リバブル株式会社
ソリューション事業本部

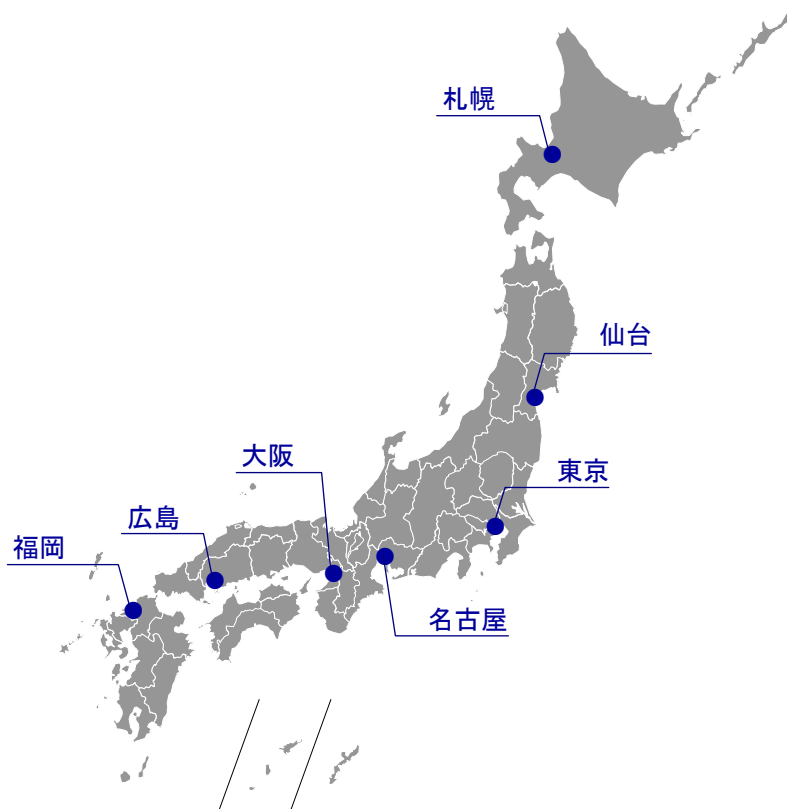
※本レポートは、公表されている資料や地元不動産業者等からのヒアリング等の入手可能な情報にもとづき作成し、調査対象期間における不動産市況を概括的に示したものです。

よって、本レポートの内容は、市場の実態の全ての事象を正確に捉えたものではなく、記載された情報の正確性や有効性、将来性を保証するものではありません。




なお、本レポートの内容は予告なく変更となる場合があります。

- CONTENTS -

主要都市の概況	3
東京都区部	4
大阪市	13
名古屋市	22
札幌市	31
仙台市	40
広島市	49
福岡市	58



●主要都市の概況(推定)

凡例： 上昇・増加 下落・減少・低下 横ばい
  

		東京	大阪	名古屋	札幌	仙台	広島	福岡
地価	商業地							
	住宅地							
居住用不動産	一戸建	エンド価格						
		マンション	エンド価格					
	用地需要							
オフィスビル	賃貸	空室率						
		賃料						
	取引価格							
レジデンス	賃料							
	取引価格							
店舗	賃料							
倉庫	賃料							

※本頁に示した概況は、弊社が本レポートの各指標をもとに総合的に判断し推定したものです。よって、その内容は、全ての個別の取引事案に当てはまるものではなく、また、その将来を保証するものではありません。また、本頁の内容は予告なく変更となる場合があります。



大阪市

OSAKA

- 大阪府のほぼ中央に位置する府庁所在地で、24の区から成る政令指定都市
- 近畿地方の行政・経済・文化・交通の中心都市にして西日本最大の都市

- 【交通】 東京まで新幹線で約2時間30分
- 【人口】 約267万人（2011年10月1日現在の推計）
過去10年間で約3%増加
- 【産業】 一般機械、電気機械などの機械工業
- 【景気】 緩やかな回復基調にあるが、海外経済減速などの影響が一部にみられ始めている
出所：日本銀行「地域経済報告（2011年10月） 近畿」



大阪の不動産概況 Q3-2011

- 居住用不動産はいずれもおおむね好調に推移
- オフィスは好条件ビルへの入居が進んでいるが、賃料は弱含み
ビル売買は少ないものの価格は横ばい基調
- レジデンスの投資家ニーズは引続き強く、価格は高止まり

土地	商業地	↘	大型商業施設の開業により一部の商況はよくなりつつあるが、オフィス市況は引続き低調に推移しているため、全般的に地価は下落基調
	住宅地	→	マンション用地は引続き需要が強く価格は横ばい基調、個人の住宅地もほぼ横ばいで推移
居住用不動産	一戸建	→	新築・中古ともに成約件数が減少するも、価格はおおむね横ばいで推移
	マンション	→	新築供給数はやや減少、売行きはおおむね堅調、中古は取引がおおむね堅調で、価格はやや上昇
オフィスビル	賃貸	↘	好条件ビルへの入居が進んでいるが、需給の先行きに不透明感があり空室率は横ばいで推移、賃料は弱含み基調
	売買	→	オフィス市況が不安定なため取引は少ないが、好条件物件のニーズが増加し価格は横ばい基調
レジデンス	賃貸	→	シングルタイプはやや供給過多の状況で、賃料は弱含み
	売買	→	個人投資家や一般事業法人の購入ニーズが依然強く、供給が少ないため取引価格は高止まりの状態

土地

1. 商業地

大型商業施設の開業により一部の商況はよくなりつつあるが、オフィス市況は引続き低調に推移しているため、全般的に地価は下落基調

●全体感としては、今春以降、JR大阪駅の新駅ビルやあべの地区の大型商業施設の開業による経済効果、梅田界隈の大型ビルの稼働率の上昇、賃料の底値感の醸成等により商業地価は下落基調は収まりつつあるが、全般的には賃料の下落基調は続いており、梅田北ヤード等のオフィス供給増加などの将来的なオフィス市況の不安要素もあり、取引は低調に推移している。よって、全般的に地価は下落基調が継続している。

●梅田周辺エリアでは、新駅ビルが開業により商業施設の集客・売上が好調だったことや、大型ビルへの入居が進んだことなど、地価の下落に歯止めがかかる要素はあるものの、全体的な賃料の下落傾向は止まっておらず、2013年完成予定の梅田北ヤードによるオフィスの供給過剰感もあり、地価水準は下落基調にある。本町、船場、心斎橋、なんば周辺エリアは、オフィス市況があいかわらず低調であり、2011年3月に発生した東日本大震災の影響による外国人観光客の減少や、梅田・阿倍野地区の活況による影響によって商況も振るわない状況にあることから、地価は下落が続いている。天王寺・阿倍野周辺エリアは、大型商業施設開業によるインパクトが大きく、商況は活況を呈しており、地価はおおむね横ばいで推移している。

2. 住宅地

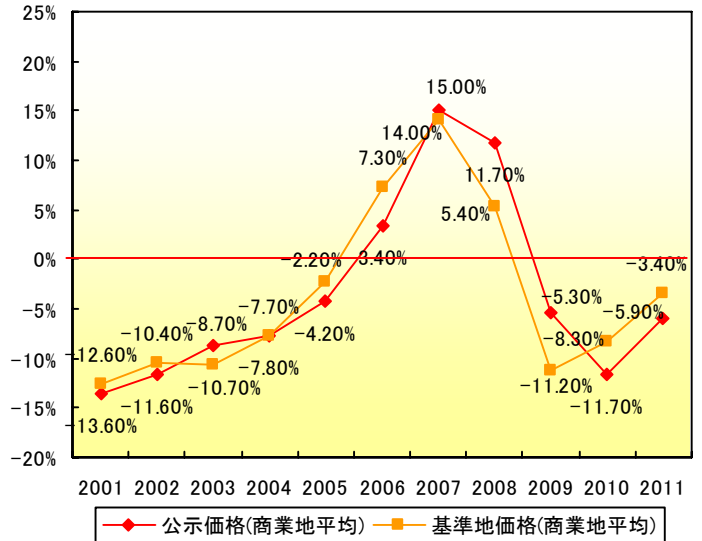
マンション用地は引続き需要が強く価格は横ばい基調
個人の住宅地もほぼ横ばいで推移

●梅田に近接する福島エリア等の住宅地では、マンション用地としての需要は多く、デベロッパーの引合いは強い。梅田の商業性が向上したことや、オフィス需要の上昇、北ヤードの将来性等により当該エリアの住宅需要は高まることが期待されており、地価は横ばいで推移するものと思われる。また、マンション適地として人気が高い天王寺エリアでは、賃貸、分譲ともに継続的に需要が強く、用地需要も強いことから地価が上昇するケースも見られる。また、各デベロッパーは、引続き阪神間でのマンション用地の仕入を強化している。

●個人住宅用地は、供給数・成約数・在庫数のいずれも前期と比較してほぼ横ばいで推移しており、地価は横ばい基調にある。

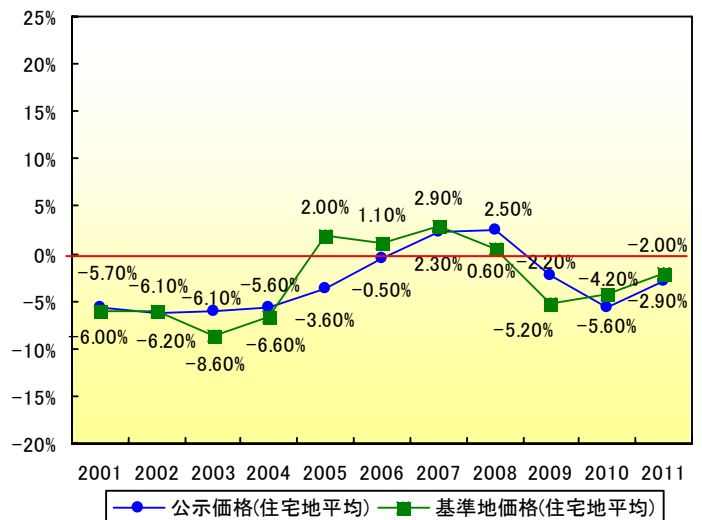
■大阪市 商業地 地価推移(対前年比)

資料:国土交通省「地価公示」「都道府県地価調査」



■大阪市 住宅地 地価推移(対前年比)

資料:国土交通省「地価公示」「都道府県地価調査」



居住用不動産

1. 戸建市況

新築・中古ともに成約件数が減少するも、価格はおおむね横ばいで推移

(1) 新築戸建

●新築戸建は、前期まで価格がやや強含み基調で推移していたため取引は低調だったが、今期は価格調整が進んだことで需要は回復基調となってきた模様である。取引相場価格は、都心近郊市街地の住宅地で3,500万円前後、郊外の住宅地で3,000万円前後が中心である。

(2) 中古戸建

●中古戸建は、前期までは成約件数が増加傾向にあったが、今期は供給件数が増加した反面、成約件数が減少に転じたため、在庫物件がやや増加した。成約価格はおおむね横ばいで推移しており、今後もこの傾向が続くものと思われる。取引相場価格は2,000万円前後が中心となっている。

2. マンション市況

新築供給数はやや減少、売行きはおおむね堅調
中古は取引がおおむね堅調で、価格も上昇傾向

(1) 新築マンション

●近畿圏の新築マンション供給数は2011年9月で約2,000戸(前年同月比約7%減)であり、10月以降の大型物件供給を前に供給調整期となった。当期の契約率は、近畿圏では70%弱、大阪市内は70%台をキープしており、販売状況はおおむね堅調に推移している。

●近畿圏では、大阪市内～阪神間のエリアの販売はおおむね好調であり、売行きが芳しくなかったその他の大阪府下エリアでもやや売行きが回復基調にある。

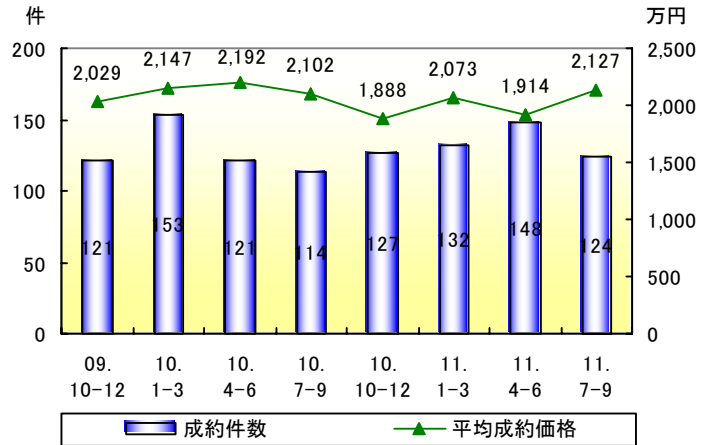
●大阪市内の9月の平均分譲価格は約3,200万円(専有坪単価180万円)で、価格水準はほぼ横ばいで推移している。

(2) 中古マンション

●中古マンションの取引は、成約件数は減少したものの、価格水準は上昇しており、おおむね堅調に推移しているものと思われる。取引相場価格は2,000万円前後が中心となっている。

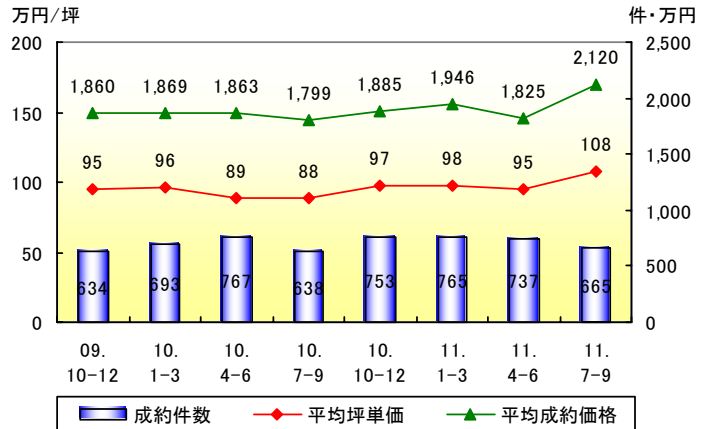
■大阪市 戸建(中古および一部新築) 市況推移

資料:「REINS Market Information」



■大阪市 中古マンション 市況推移

資料:「REINS Market Information」



オフィスビル

1. 賃貸市況

好条件ビルへの入居が進んでいるが、需給の先行きに不透明感があり空室率は横ばいで推移、賃料は弱含み基調

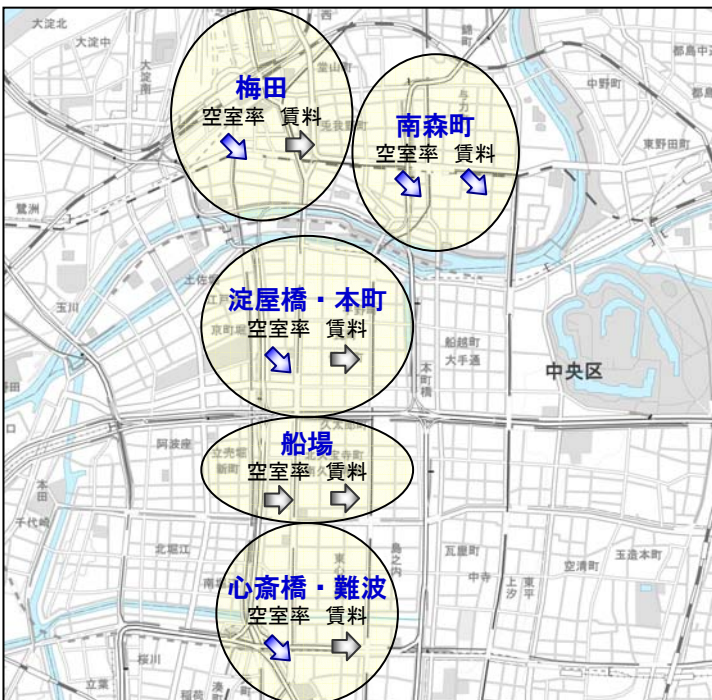
(1) 需給・空室状況

- 大阪市の新規供給面積は2010年が約5.1万坪であったが、2011年は約3万坪と前年比で約6割の供給量となる見込みである。2012年の供給量も約2.5万坪と減少する見込みであり、新規需要面積(各年の稼働床面積の前年差)のマイナス幅も減少傾向にあるが、2013年には梅田北ヤードの「グランフロント大阪」の大量供給(約4.6万坪)が控えており、市況には様子見のムードが感じられる。
- 賃料水準の低下により、梅田～淀屋橋界限等の立地条件の良い築浅の大型ビルへの移転が続いており、稼働率は上昇している。しかし、その他のエリアでは移転元のビルの二次空室が発生する等、特に築古・劣立地のビルの空室は依然改善していない状況であり、全体的には空室率は横ばいで推移している。

(2) 賃料動向

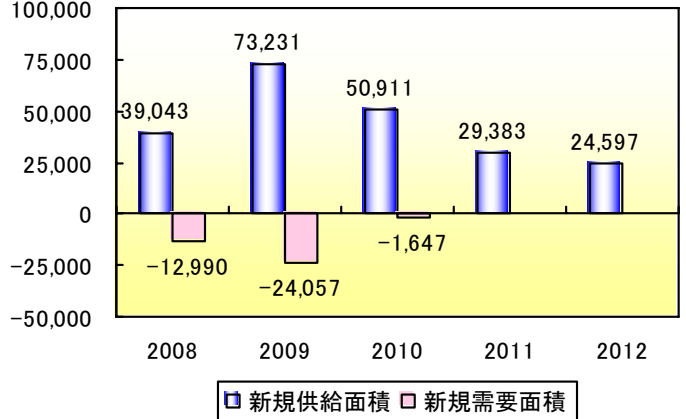
- 好立地の築浅・大型ビルはテナント需要が強く、賃料の下落基調は収まりつつある。好条件物件との賃料格差が小さくなった既存の劣条件物件は、テナント確保のためには募集賃料の引き下げやフリーレント等の賃料面での柔軟な対応が必要となるため、賃料は弱含み基調が継続している。

■大阪主要ビジネス地区のオフィス動向



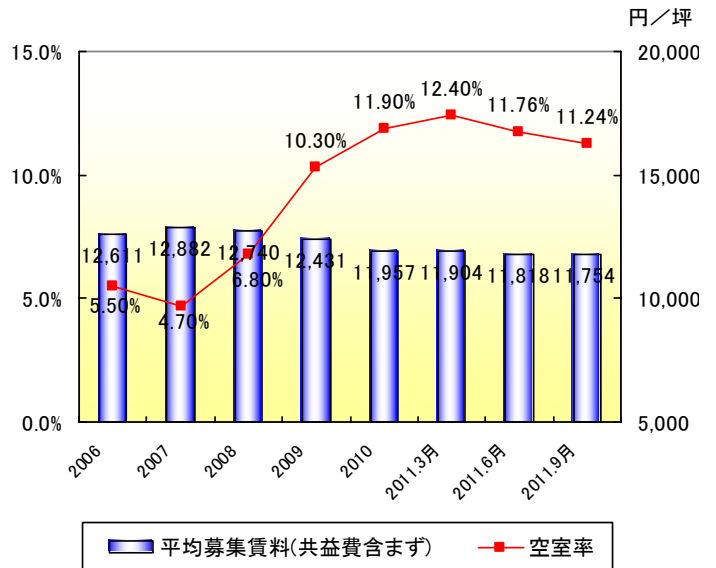
■大阪市 オフィス新規供給・新規需要面積推移

資料: CBRE「ジャパンオフィスマーケットビュー」
坪



■大阪市 オフィス平均空室率・募集賃料推移

資料: 三鬼商事「オフィスレポート」



■大阪主要ビジネス地区の平均空室率・募集賃料

(2011年9月時点) 資料: 三鬼商事「オフィスレポート」

地区	平均空室率 (%)	募集賃料 (円/坪)
梅田地区	9.61% (-0.86%)	14,669円 (+0.25%)
南森町地区	8.74% (-0.60%)	9,666円 (-1.25%)
淀屋橋・本町地区	10.62% (-0.51%)	11,542円 (-0.77%)
船場地区	16.32% (-0.12%)	10,513円 (-0.62%)
心斎橋・難波地区	13.34% (-0.80%)	13,318円 (-0.55%)

※カッコ内は2011年6月時点からの増減・増減比
※矢印の基準は、空室率は±0.5%以上の増減、賃料は±1%以上の増減

オフィスビル

2. 売買市況

オフィス市況が不安定なため取引は少ないが、好条件物件のニーズが増加し価格は横ばい基調

(1) 売物件の傾向

- 梅田および淀屋橋～本町～心斎橋周辺の都心エリアで価格1～10億円程度の物件が多い。
- 売主の期待利回りは、築浅物件でネット5～6% (表面7～8%) 台程度である。
- 売主 (または情報ルート) の属性は国内外の不動産投資ファンドや金融機関などが中心である。

(2) 購入ニーズの傾向

- 不安定なオフィス市況を反映して投資家の購入意欲は低調であるが、都心部で価格5億円以下の物件を中心に購入ニーズがみられる。商業性の高い立地条件であれば、10億円前後の物件の引合いも見受けられる。
- 購入者の期待利回りは、都心部の好立地であればネット利回り7～8% (表面10%) 程度で、立地等の条件面で劣る物件は同8～10% (同12%) 程度である。
- 購入希望者の属性は一般事業法人や個人投資家が多く、その他、ビル保有業者等のニーズがみられる。

(3) 取引の状況

- 取引数は依然少ないものの、一般事業法人等の投資家や不動産業者、J-REITの収益物件ニーズがあり、梅田～心斎橋の都心エリアで10～30億円程度のオフィスの取引が複数見られた。
- 取引利回りは、立地性や築年数に優れる物件はネット利回り5～6% (表面6～7%) 程度で横ばい基調にあり、諸条件がやや劣る物件は同8～10% (同10～12%) 程度で上昇基調にある。
- 売主の属性は不動産投資ファンドや一般事業法人、不動産業者が中心で、買主はJ-REITや不動産業者、一般事業法人が多い。

■取引事例位置図



【主な取引事例】(2011年4月～2011年9月に当事業本部で取引された主な売買事例)

NO.	取引年月	所在	土地面積	延床面積	構造規模 (地上/地下)	築年	検査済	稼働率	価格 (千円)	NOI 利回り※	表面 利回り	売主	買主
①	2011年6月	北区曾根崎	260㎡	1,990㎡	S・RC 9/1	2009年6月	○	73%	1,180,000	4.9%	6.5%	不動産投資ファンド	一般事業法人
②	2011年9月	中央区南船場	370㎡	2,650㎡	S 10/-	2007年3月	○	86%	1,510,000	5.8%	7.7%	不動産投資ファンド	一般事業法人

※「NOI利回り」は費用割合を25%と想定し表面利回りから推算

レジデンス

1. 賃貸市況

シングルタイプはやや供給過多の状況で、賃料は弱含み基調

(1) 需給・空室状況

●都心近郊エリアでは、特に都心部の準商業地で建築された賃貸マンションが市場に大量に供給され、賃貸市場は供給過多の状況となっており、特にシングルタイプの空室が目立つ様子である。ファミリータイプはおおむね堅調な稼働状況のようである。

(2) 賃料動向

●ファミリータイプの賃料は、需要が堅調に推移しており、おおむね横ばい基調にある。シングルタイプの賃料は、都心部の築浅物件の空室が多いことから、やや弱含みに推移している。

2. 売買市況

個人投資家や一般事業法人の購入ニーズが依然強く、供給が少ないため取引価格は高止まりの状態

(1) 売物件の傾向

●北は東淀川区から南は住吉区にかけての都心近接エリアで、価格10億円前後の物件が見受けられるが、売り物件は少ない状況である。売主の期待利回りは、築浅物件でネット5~6%(表面7~8%)程度、やや築古物件で同7%(同9%)程度である。

●売主(または情報ルート)の属性は国内外の不動産投資ファンド、一般事業法人などが中心である。

(2) 購入ニーズの傾向

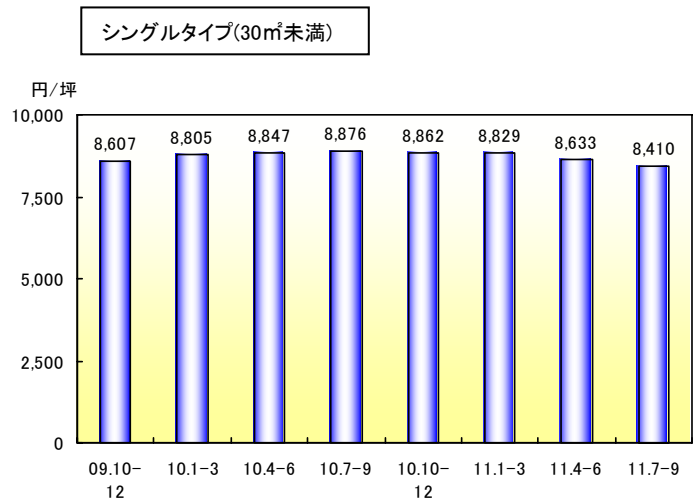
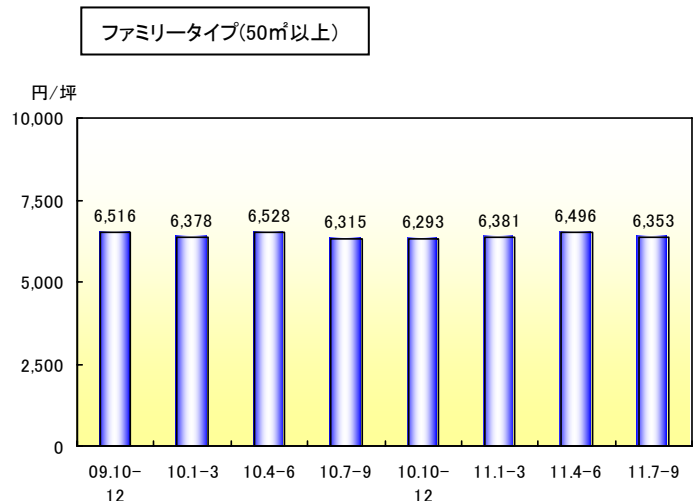
●投資家の取得意欲は引き続き高く、大阪市内で、価格2~3億円の物件を中心に、10億円前後までの購入ニーズが見受けられる。

●購入者の期待利回りは、おおむねネット利回り7%(表面8~9%)程度で、不動産業者が転売目的で取得する場合は同%(同%)程度である。

●購入希望者の属性は一般事業法人や個人投資家、不動産業者、および海外投資家等である。

■大阪市 マンション平均成約賃料推移

資料: レインズ、ATBBの成約データをもとに弊社作成
※築年数20年以内、駅徒歩圏



レジデンス

(3)取引の状況

- 一般事業法人等の投資家や不動産業者の収益レジデンスへのニーズは継続して強い状態にあり、都心部および近接する住宅地で総戸数30~50戸規模で5億円前後、同100戸超規模で10~30億円程度のレジデンスの取引がみられた。
- 強い買いニーズに支えられ価格が高止まりしており、取引利回りは、立地性や築年数に優れる物件ではネット利回り6%(表面8%)程度、諸条件がやや劣る物件では同7~9%(同10%)程度である。
- 売主の属性は不動産業者、国内外の不動産投資ファンドやJ-REIT、一般事業法人が中心で、買主は一般事業法人や個人投資家、不動産業者、J-REIT等である。

■取引事例位置図



【主な取引事例】(2011年4月~2011年9月に当事業本部で取引された主な売買事例)

NO.	取引年月	所在	土地面積	延床面積	構造規模 (地上/地下)	築年	検査済	稼働率	価格 (千円)	NOI 利回り※	表面 利回り	売主	買主
①	2011年6月	東淀川区小松	230㎡	480㎡	RC 5/-	1996年3月	○	96%	100,000	8.0%	10.0%	不動産投資ファンド	不動産業者
②	2011年7月	浪速区日本橋西	160㎡	990㎡	RC 11/-	2007年2月	○	94%	300,000	7.0%	8.7%	不動産投資ファンド	個人投資家
③	2011年8月	淀川区木川東	190㎡	710㎡	RC 6/-	1989年10月	×	96%	80,000	11.5%	14.4%	不動産投資ファンド	不動産業者
④	2011年8月	福島区福島	150㎡	460㎡	S 4/-	1973年5月	×	100%	70,000	11.9%	14.8%	不動産投資ファンド	個人投資家
⑤	2011年6月	住吉区苅田	940㎡	3,140㎡	SRC 9/-	1989年3月	○	94%	590,000	7.8%	9.8%	不動産投資ファンド	不動産業者

※「NOI利回り」は費用割合を20%と想定し表面利回りから推算

店舗・物流施設等

1. 賃貸市況

店舗は一部の好立地を除いて需要が弱含みで、賃料は下落基調、中小規模の倉庫の引合いも少ない

(1) 店舗・商業施設

- 主要商業地「心齋橋」エリアは、心齋橋筋の路面店舗はファッションブランド等の出店が続くなど継続的に人気が高いエリアであるため賃料水準は横ばい基調にあるが、需要がやや弱含みである御堂筋や空中階店舗の賃料は下落傾向にある。
- 主要商業地「梅田」エリアは、駅近隣等の希少立地では引合いが堅調で賃料は横ばい基調であるが、駅からやや離れている西梅田等の劣立地や空中店舗では賃料は下落基調にある。
- 「天王寺・阿倍野」エリアでは、2011年4月にオープンした大型商業施設「あべのキューズタウン」の売上が好調なまま推移しているため、周辺地域の店舗賃料は横ばい傾向にある。

(2) 物流施設・倉庫

- 拠点集約や統廃合の動きがみられ、湾岸エリアにある大型物流施設やマルチテナント施設は空室消化が進んでいる。また、供給が少ないこともあり今後も堅調に推移する模様。よって、大規模物件やスペックの高い施設の賃料水準は概ね横ばいで推移している。
- 中小規模物件の引合いは少なく空室は増加基調にあり、賃料は下落基調にある。

2. 売買市況

Jリートが複数の商業施設(及び底地)を取得

(1) 店舗・商業施設

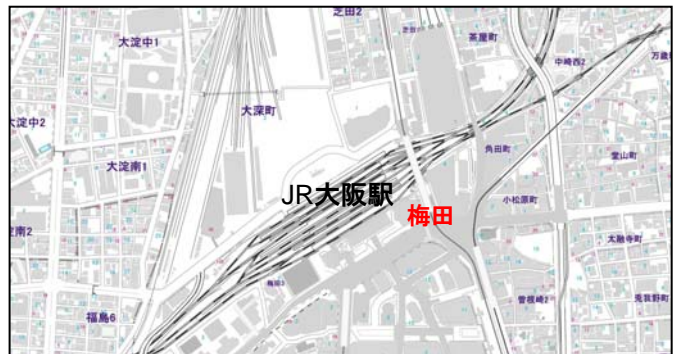
- 事例としては、日本リテールファンド投資法人が大阪市内および周辺市で大型商業施設や商業施設の底地(計5物件)を取得した。大阪市の中心商業地である心齋橋では商業ビルおよび商業ビル開発用地(底地)をNOI利回り5%台(開店後)で取得、岸和田市・寝屋川市・泉佐野市ではショッピングモールおよび商業施設の底地を同7%台で取得した。

(2) 物流施設・倉庫

- 事例としては、空港および空港関連施設の運営等を行う空港施設が、関西国際空港にほど近い泉佐野市所在の物流施設を大阪府の第三セクターであるりんくう国際物流(2011年4月に民事再生法の適用を申請)より約48億円で取得した。取引にあたっての利回り等の詳細は不明である。

■主要商業エリアの店舗相場賃料(メインストリートの路面店舗)
※複数のリーシング業者へのヒアリングにもとづき推定

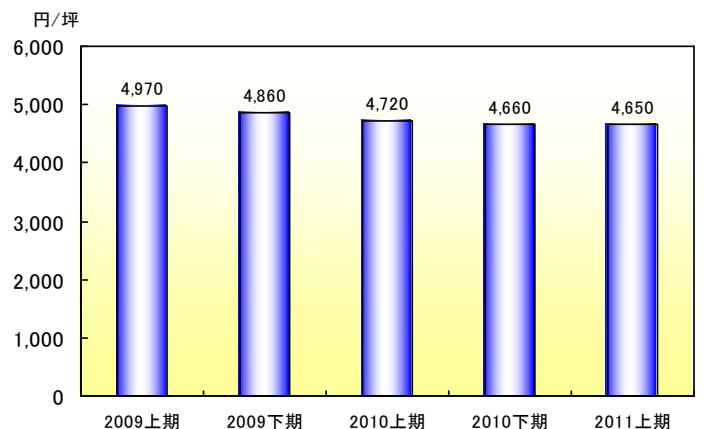
エリア	相場賃料(坪単価)
梅田	5~10万円
心齋橋(心齋橋筋・御堂筋等)	5~10万円
難波(御堂筋等)	5万円前後
天王寺・阿倍野(あべの筋等)	5万円前後



地図使用承認©昭文社第49G056号

■大阪府 物流施設 平均募集賃料推移

資料: CBRE「INDUSTRIAL MARKET REPORT」



マーケット・トピックス

事業用不動産売買取引・開発・開業・インフラ整備等

①大阪市が「もとふれあい港館」を売却

大阪市は、住之江区南港北所在の「もとふれあい港館」の一般競争入札で、学校法人上田学園が7.1億円で落札したと発表した。2011年9月に売買契約の予定である。
 当該物件は、地下鉄中央線コスモスクエア駅より徒歩8分の位置にあり、周辺は大阪府庁舎をはじめとしたオフィスビルやホテル、国際見本市会場(インテックス大阪)、トレードセンターなどが建ち並ぶ湾岸エリアである。建物の「ふれあい港館」は1995年に建設された展示場やワインミュージアムを備えた施設だったが、来場者の減少が進み2008年に閉鎖され、箱モノ事業の象徴として批判の対象となっていた。
 上田学園は、大学校舎の校地等として利用する模様である。

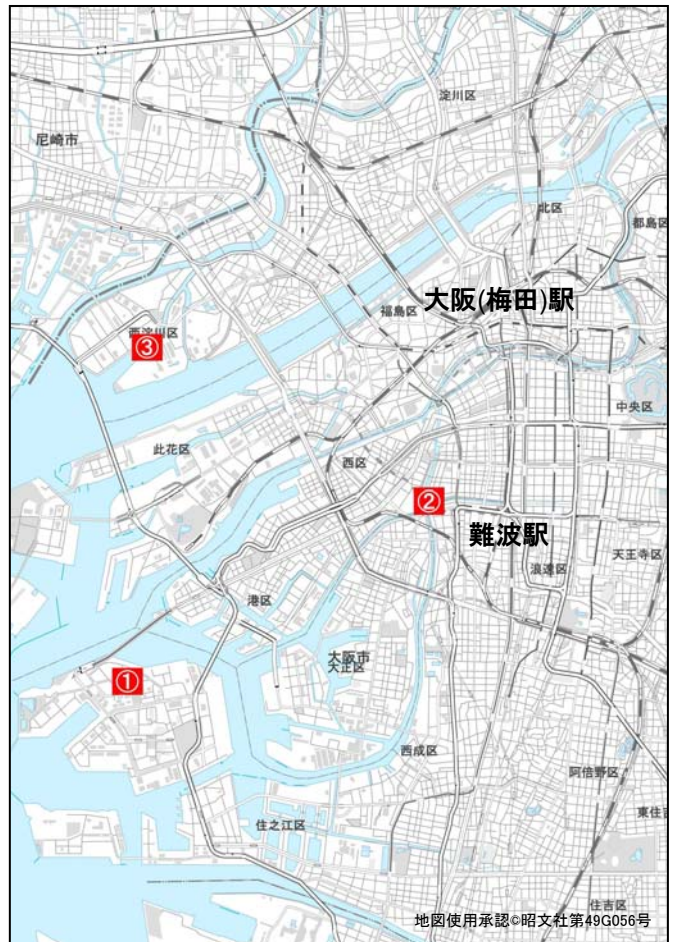
②京セラドーム大阪の隣接地で商業施設開発

大阪ガスは、2011年8月、大阪市西区千代崎にある京セラドーム大阪に隣接する大阪ガスグループ所有地の開発方針を決定した。
 当該地は京セラドーム大阪の東側に位置し、北地区(約28,000㎡)と南地区(約13,000㎡)で構成されている。
 大阪ガスは、北地区では「イオン」を核としたショッピングセンターを誘致、南地区では大阪ガスの情報発信拠点を含めた商業ゾーンとして利用する予定である。平成25年度内(2014年3月)の開業を予定している。
 当該地は、JR環状線、地下鉄長堀鶴見緑地線に加えて、2009年に阪神なんば線が開通したことで交通利便性が更に高まり、周辺には商業施設や病院などが開業している。

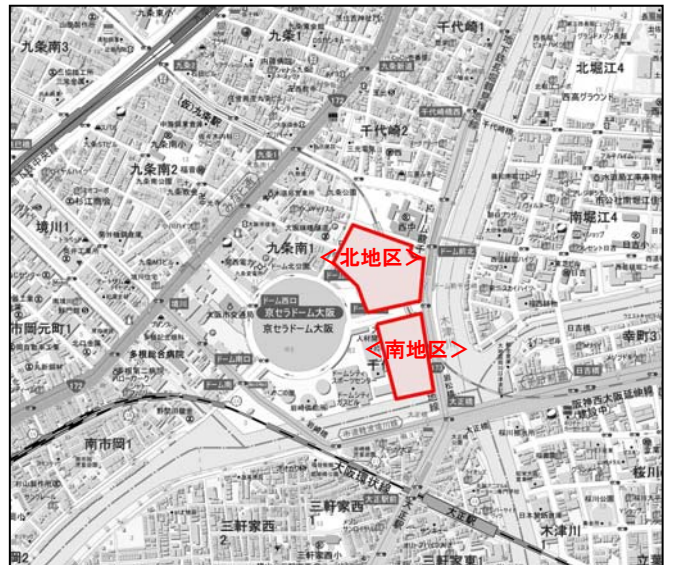
③プロロジスがマルチテナント型物流施設を開発

物流不動産のプロロジスは、2011年6月、大阪市西淀川区中島でマルチテナント型物流施設「プロロジスパーク大阪4」の開発を開始したと発表した。
 「プロロジスパーク大阪4」は大阪市中心部より約8km、阪神高速5号湾岸線中島出入口から約500m、同3号神戸線大和田出入口から約4kmに位置し、大阪港、神戸港、関西国際空港からのアクセスに優れる。敷地面積は約54,500㎡、延べ床面積は約127,300㎡、構造規模はSRC・S造5階建となる。
 2012年5月に竣工予定。

■トピックス位置図



■②大阪ガス商業施設開発地



<発行元>

東急リバブル株式会社
ソリューション事業本部
バリュエーション部

〒100-6223 東京都千代田区丸の内1-11-1
パシフィックセンチュリープレイス丸の内23階
Tel. 03-5293-1129 Fax. 03-5293-1831
<http://www.real-solution.biz/>
発行日：2011年11月30日