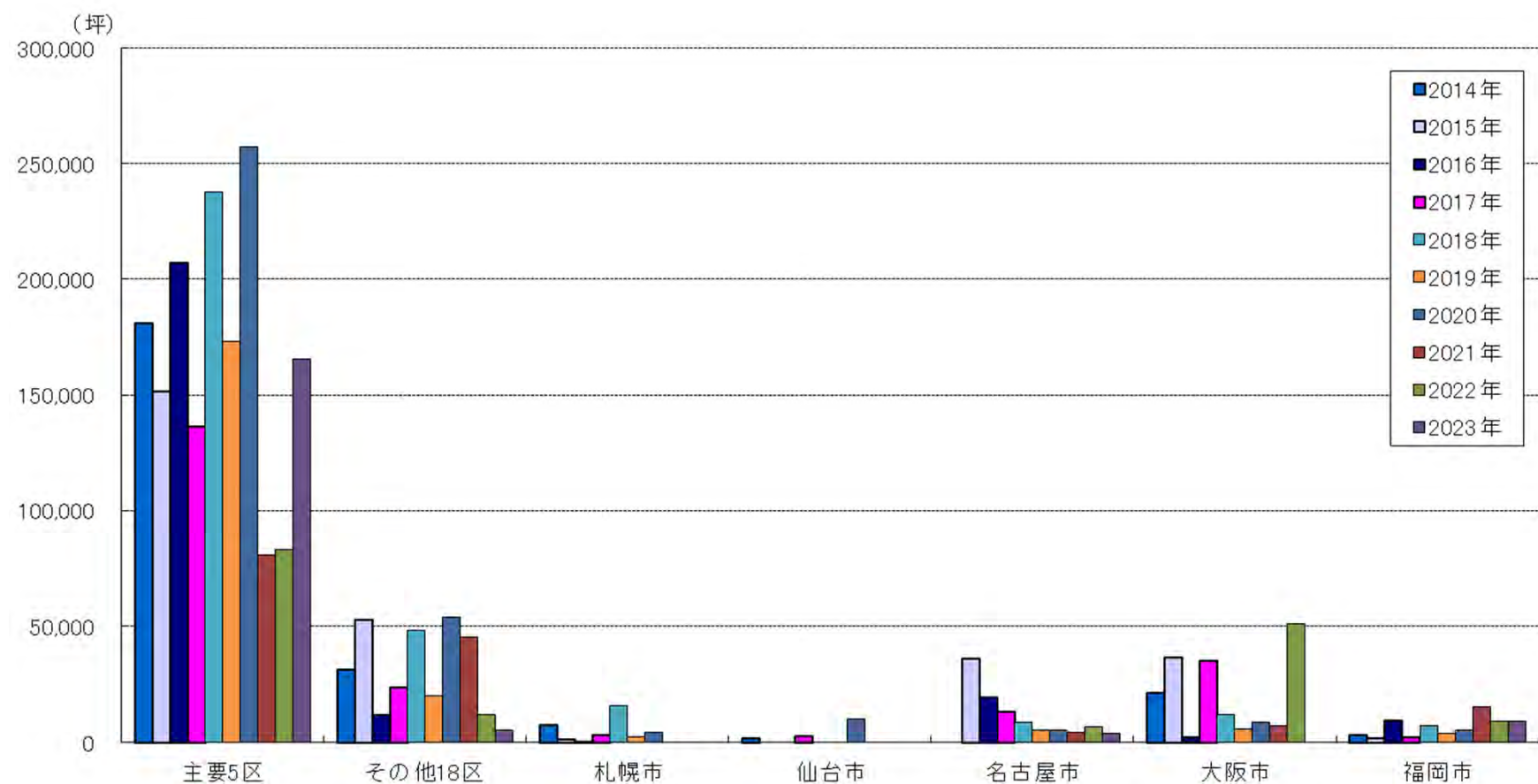


不動産市場動向

2020年春【大阪】

Real Estate Market Status

1. 新規オフィス供給量



大阪市の2020年から2023年までの供給量は、年平均で約1.6万坪

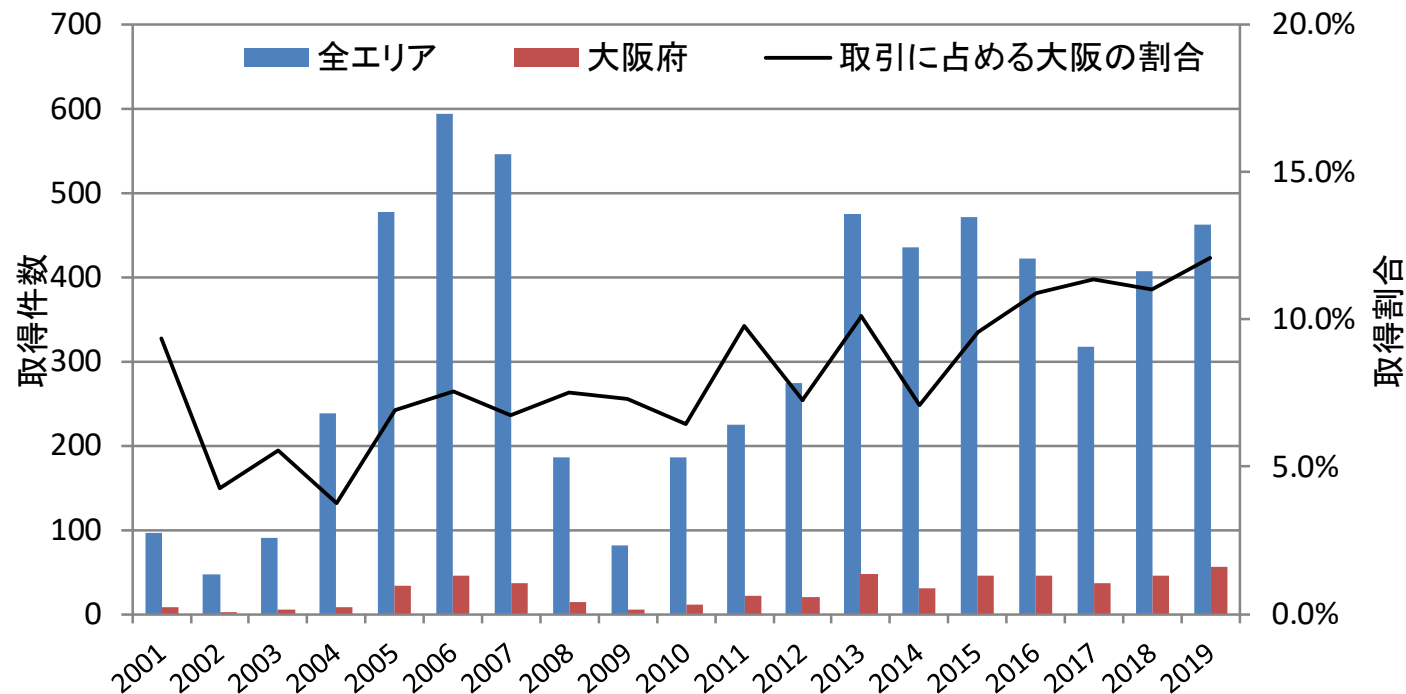
大阪市では2022年に約50,000坪の予定があるが、2023年に大型ビルの竣工予定はなく、2020年・2021年ともに10,000坪未満の予定である。今後の大型ビルの竣工予定としては、2022年に「大阪梅田ツインタワーズ・サウス」(約28,000坪)、「日本生命淀屋橋ビル」(約10,000坪)、2024年に「(仮)梅田3丁目計画」(約21,000坪)があり、梅田エリアと淀屋橋エリアに集中している。

※面積は貸室面積(坪)

(出所)ティーマックス

2. J-REIT不動産取引件数

J-REIT売買取引件数の全国と大阪府の時系列比較(全用途)



J-REITの取引に占める大阪の割合はやや増加

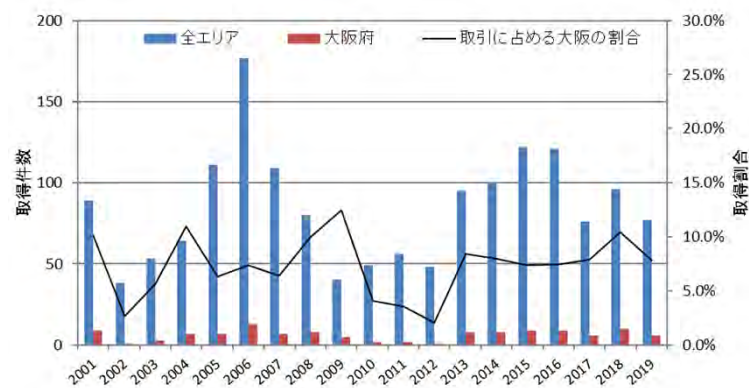
J-REITの2019年(集計期間:1月～12月公表分)の取引件数は463件となった。J-REITの取引のうち、大阪府の物件は約12%を占めている。取引件数の中の大阪府の件数の割合を用途別にみると、オフィス:7.8%、住宅:15.3%、商業:9.1%となっている。

(出所)J-REIT公表データに基づきティーマックス作成

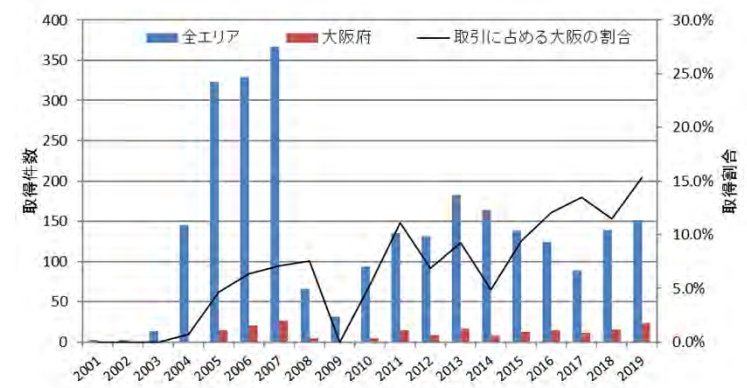
3. J-REIT不動産取引件数

J-REIT売買取引件数の全国と大阪府の時系列比較(用途別)

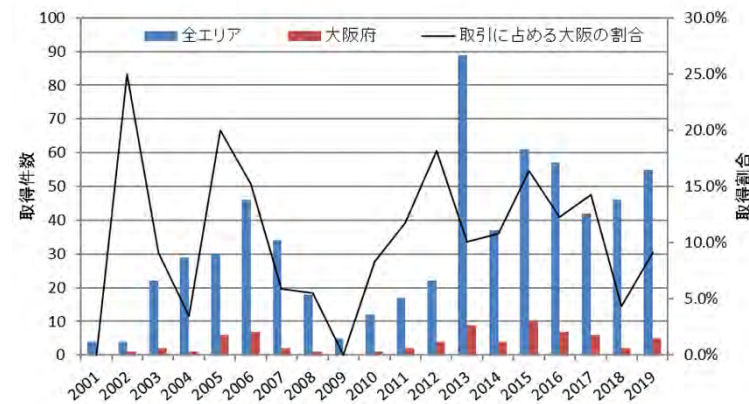
(オフィス)



(賃貸住宅)

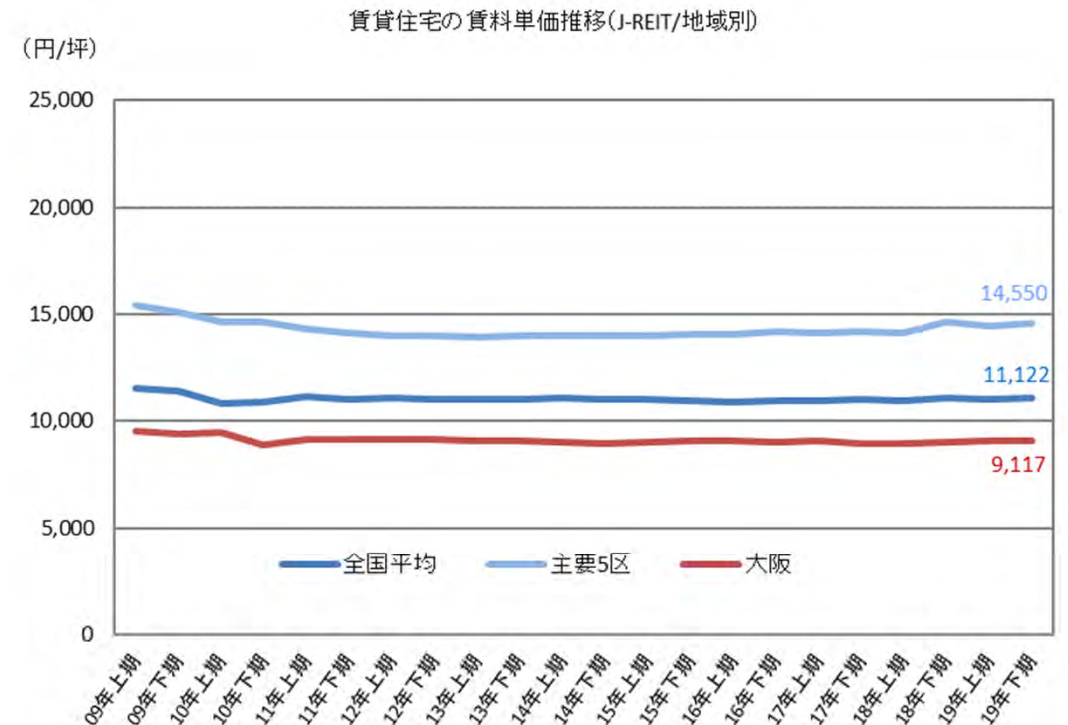
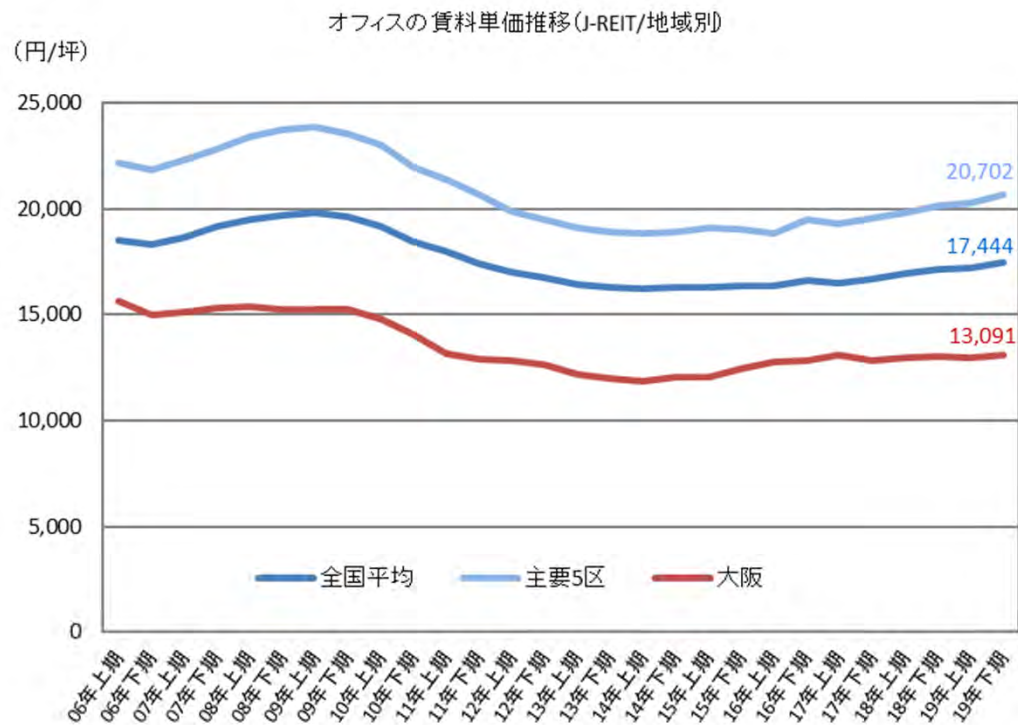


(商業施設)



(出所) J-REIT公表データに基づきティーマックス作成

4. オフィスと賃貸住宅の賃料単価推移



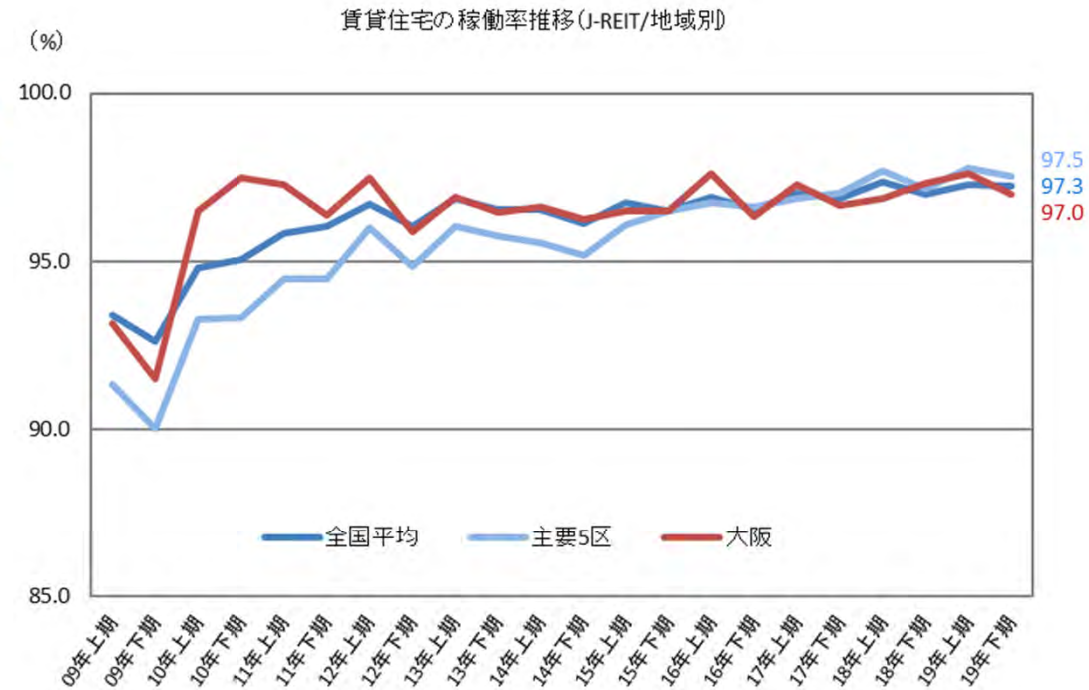
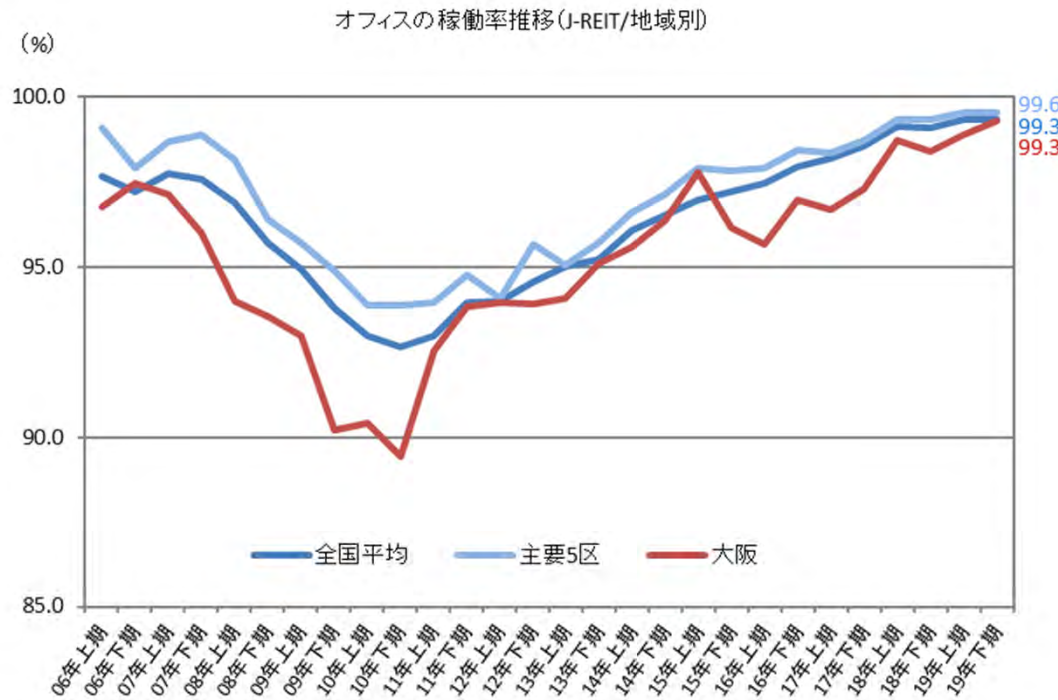
注1) J-REIT公表資料をもとに、上期(1月から6月まで)と下期(7月から12月まで)ごとにティーマックス作成。データは2019年12月31日まで。

注2) 追加取得、一部売却された物件等については、サンプルから除外した。

【用途別比較・賃料単価】オフィスと賃貸住宅(大阪)

19年下期における大阪の平均賃料単価は、オフィスについては13,091円/坪とやや上昇した。集計対象のビルにおいても、賃料が上昇している物件が多い。賃貸住宅については、19年下期における平均賃料単価は9,117円/坪となり、ほぼ横這いで推移している。

5. オフィスと賃貸住宅の稼働率推移



注1)J-REIT公表資料をもとに、上期(1月から6月まで)と下期(7月から12月まで)ごとにティーマックス作成。データは2019年12月31日まで。

注2) 追加取得、一部売却された物件等については、サンプルから除外した。

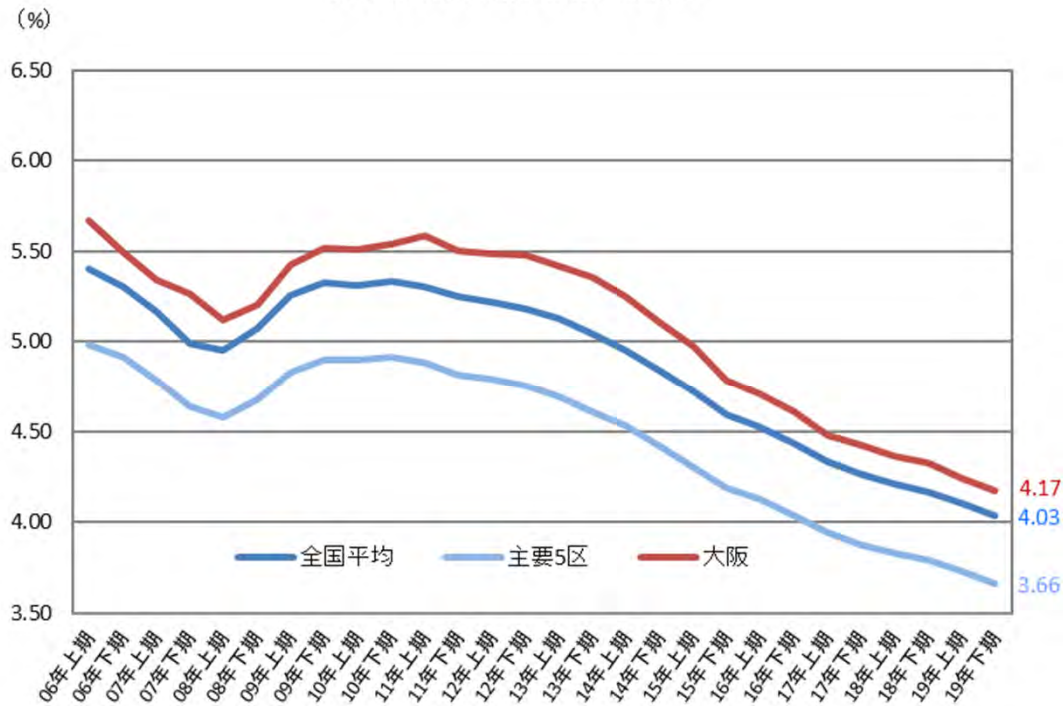
【用途別比較・稼働率】オフィスと賃貸住宅(大阪)

19年下期における大阪の平均稼働率は、オフィスについては99.3%となり、19年上期から0.4%上昇し、引き続き高稼働を維持している。稼働率が95%未満のビルは3件と少なく、大阪エリアのオフィス市況の好調ぶりがうかがえる。

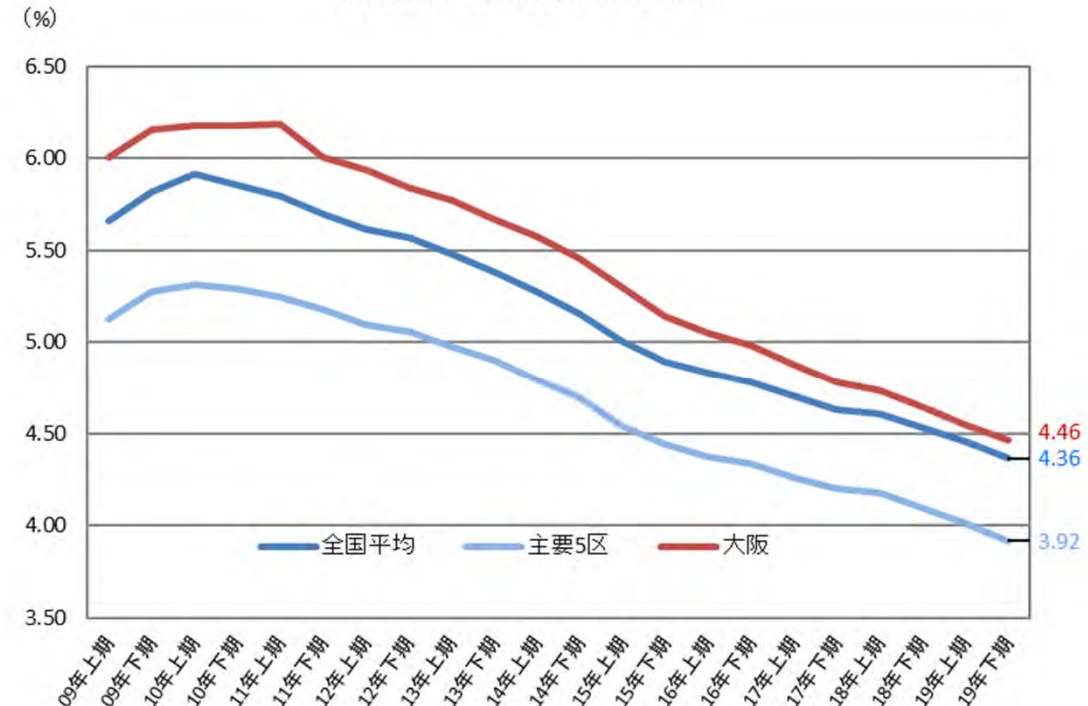
賃貸住宅については、19年下期における平均稼働率が97.0%となった。19年上期からは0.6%下落したが、平均で95%以上の高稼働が続いており、個別で見ても稼働率が90%未満の賃貸住宅は6件と少ない。

6. オフィスと賃貸住宅の利回りの推移

オフィスの利回り推移(J-REIT/地域別)



賃貸住宅の利回り推移(J-REIT/地域別)

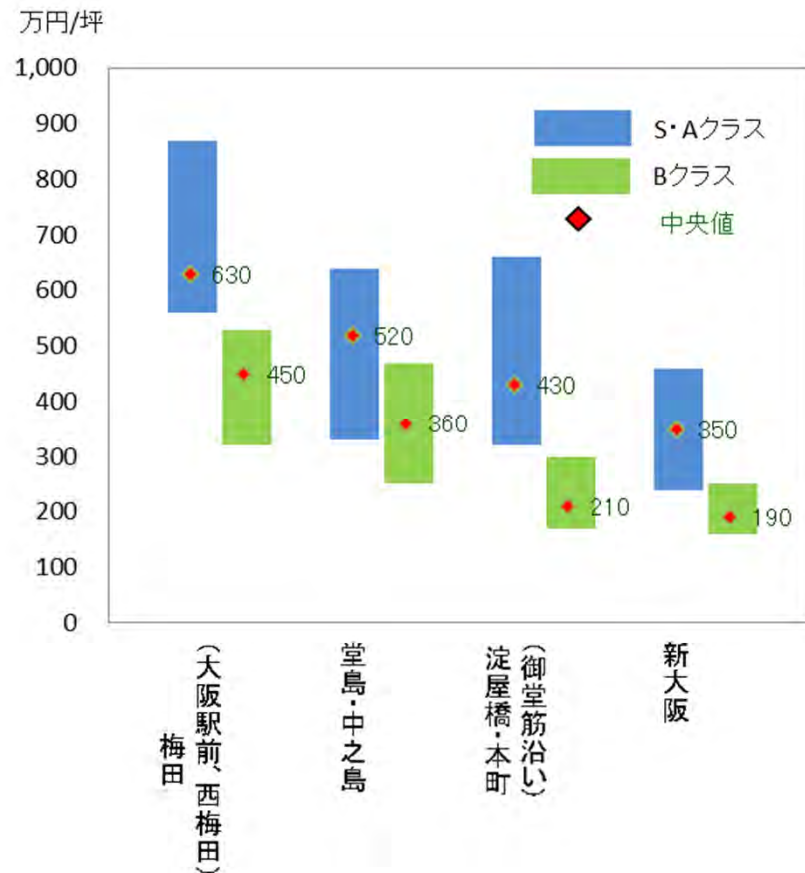


【用途別比較・利回り】オフィスと賃貸住宅(大阪)

19年下期における大阪の平均キャップレートは、オフィスについては4.17%となり、19年上期から8bp低下した。その詳細は、半年で20bp低下した物件が4件、10bp低下した物件が39件、横這い21件、上昇2件であり、キャップレート低下の傾向は継続している。

賃貸住宅については、大阪の平均キャップレートは4.46%となり、19年上期から9bp低下した。その詳細は、半年で10bp低下した物件が73件、横這い28件、上昇0件であり、キャップレート低下の傾向はオフィスと同様に継続している。

7. MAP's [有効坪単価] オフィス



梅田(大阪駅前、西梅田)、堂島・中之島エリアでは賃料の上昇が有効坪単価の上昇に影響

ティーマックスが半年ごとに算出しているエリア指標、MAP's[有効坪単価]に基づき、大阪、サブエリア別のS・Aクラス、Bクラスの有効坪単価の最高値～最低値と中央値を示した。

有効坪単価(S・Aクラス)が最も高い地点は梅田(大阪駅前、西梅田)であり、同単価は500万円台後半/坪～900万円台前半/坪となっている。上図の梅田(大阪駅前、西梅田)、堂島・中之島エリアにおいては、賃料が上昇した物件が多く見られ、有効坪単価の上昇傾向が継続している。

出典：ティーマックス「MAP's[有効坪単価]」

<参考>MAP's[有効坪単価]概要

調査概要

MAP's[有効坪単価]はティーマックスが開発した、オフィスエリアの相場観を表現する新しい指標である。

オフィスエリアごとに複数のビルを抽出し、各ビルの査定NOI(純収益)と当社査定の不動産キャップレートで有効坪単価を算出し、これをオフィスエリアごとに集計してエリアの中央値と、最大値と最小値を公表する。

※MAP's(マップス)とはMarket Area Price Systemの略。

査定方法

有効坪単価=[賃料単価×(1-空室率)×12ヶ月×(1-経費率)]÷キャップレート

有効坪単価は完全所有権を前提とする。年2回更新(春4月、秋10月)

エリア分類

首都圏42、大阪市4のオフィスエリアを対象とする。

(エリアは日経BP社の「日経不動産マーケット情報」の成約賃料調査に準じる、右表参照)

査定対象ビルの抽出基準

Sクラス 延床20,000坪～ 基準階面積400坪～ 築年10年未満

Aクラス 延床4,000坪～ 基準階面積200坪～ 築年20年未満

Bクラス 延床2,000坪未満 基準階面積100～150坪 築年30年未満

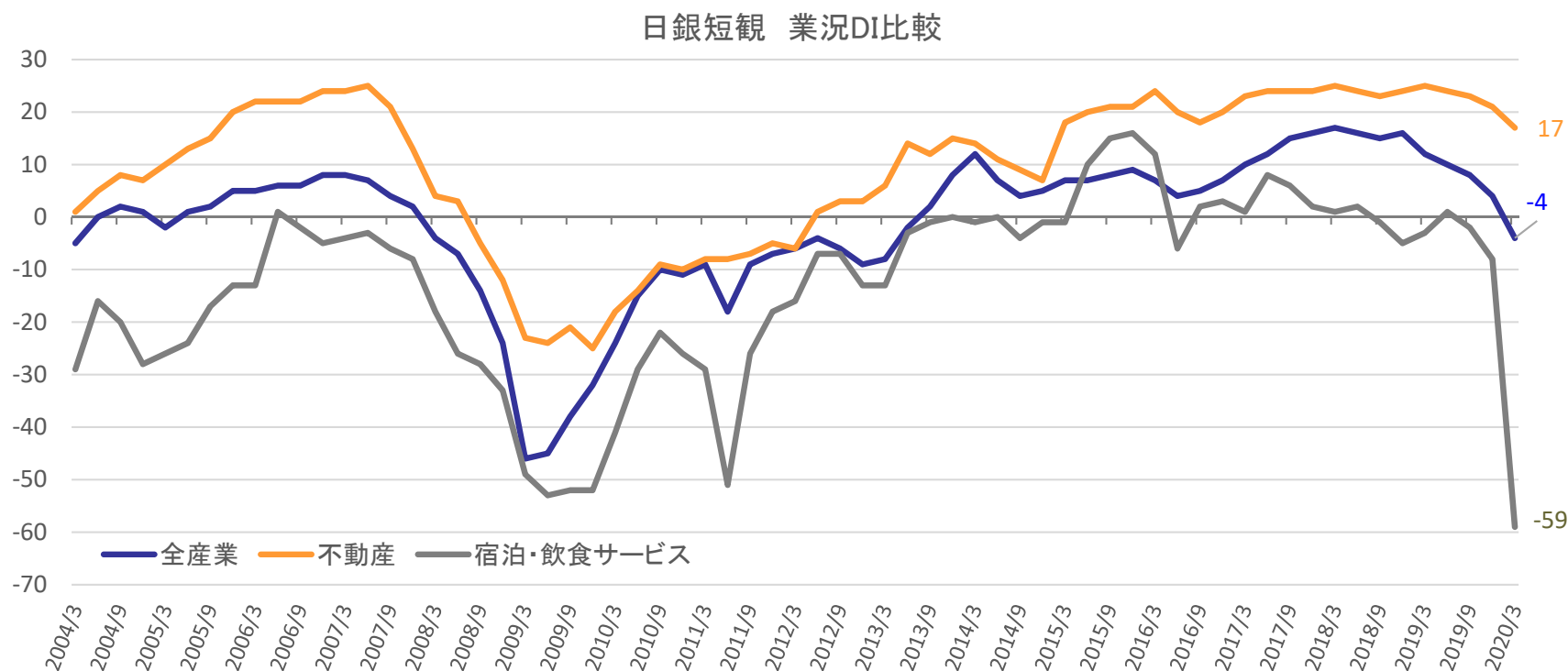
上記基準を目安に弊社が選定

各エリアにおけるビル抽出件数

S・Aクラス:4～6 Bクラス:3～6

地域	エリア名	更新日
千代田	1.東京駅周辺	2020/4/1
	2.神田・秋葉原・御茶ノ水周辺	
	3.四ツ谷・市ヶ谷駅周辺	
	4.飯田橋・水道橋	
	5.霞ヶ関・永田町・平河町	
中央	6.八重洲・京橋・日本橋	
	7.銀座	
	8.日本橋本町・室町・本石町	
	9.日本橋兜町・茅場町・新川	
	10.日本橋小舟町・大伝馬町・小伝馬町・人形町・堀留町・富沢町	
	11.築地・新富・八丁堀	
港	12.新橋・虎ノ門	
	13.赤坂	
	14.六本木	
	15.浜松町周辺	
	16.芝・三田・田町	
	17.青山	
新宿	18.西新宿	
	19.新宿	
	20.信濃町・四ツ谷駅周辺	
	21.飯田橋・神楽坂	
	22.高田馬場駅周辺	
渋谷	23.渋谷駅周辺	
	24.恵比寿駅周辺	
	25.代々木	
	26.千駄ヶ谷・神宮前	
品川	27.品川駅港南口周辺	
	28.五反田駅周辺	
	29.大崎駅周辺	
	30.大森・蒲田駅周辺	
	31.天王洲	
区部西部	32.池袋駅周辺	
	33.中野・中野坂上	
	34.目黒駅周辺	
区部東部	35.東陽町	
	36.錦糸町駅周辺	
	37.上野駅・御徒町駅周辺	
横浜・川崎	38.横浜駅周辺	
	39.新横浜駅周辺	
	40.関内駅周辺	
	41.みなとみらい21	
	42.川崎駅周辺	
大阪	43.梅田(大阪駅前、西梅田)	
	44.堂島・中之島	
	45.淀屋橋・本町(御堂筋沿い)	
	46.新大阪	

8. 新型コロナウイルスの影響 業況DI



新型コロナウイルスの影響で、宿泊・飲食サービスの業況DIが下落

2020年1月の新型コロナウイルス感染拡大の影響で、業況DIは全産業で-4となり、6年半ぶりにマイナス圏に入った。
特に、宿泊・飲食サービスの業況は急激に悪化した。一方で不動産業は+17と、短観では大きな悪化はみられなかった。

出典：日銀短観 業況DI長期時系列

8. 新型コロナウイルスの影響 インプライドキャップレート



インプライドキャップレートが上昇し、2020年4月末データで4.44に

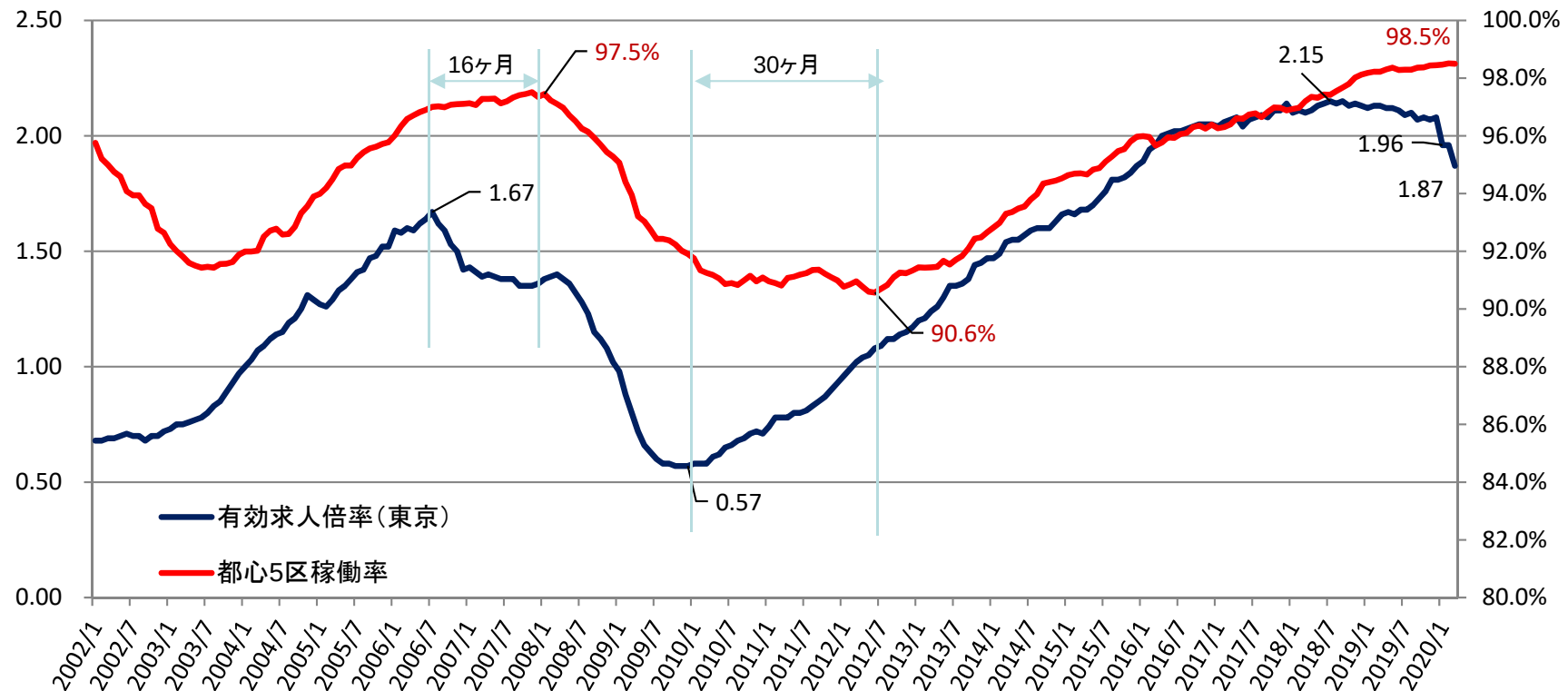
2020年3月よりインプライドキャップレートが急激に上昇し、2020年4月末データで4.44となった。
2013年2月頃の水準となっている。

インプライドキャップレート＝ $\text{NOI} \div \text{EV}$ (Enterprise Value: 時価総額＋ネット負債)

出典: 株式会社ティーマックス

9. 有効求人倍率とオフィス稼働率推移①

都心5区のオフィス稼働率と有効求人倍率(東京都)



2020年1月低から3カ月連続で有効求人倍率が低下、今後のオフィス稼働率に影響

有効求人倍率はオフィス需要の先行指標であり、リーマンショック時には、有効求人倍率の低下が始まって16ヶ月後からオフィスの稼働率低下が開始した。また有効求人倍率が回復し始めてからオフィスの稼働率が回復し始めるまでの期間は30ヶ月であった。

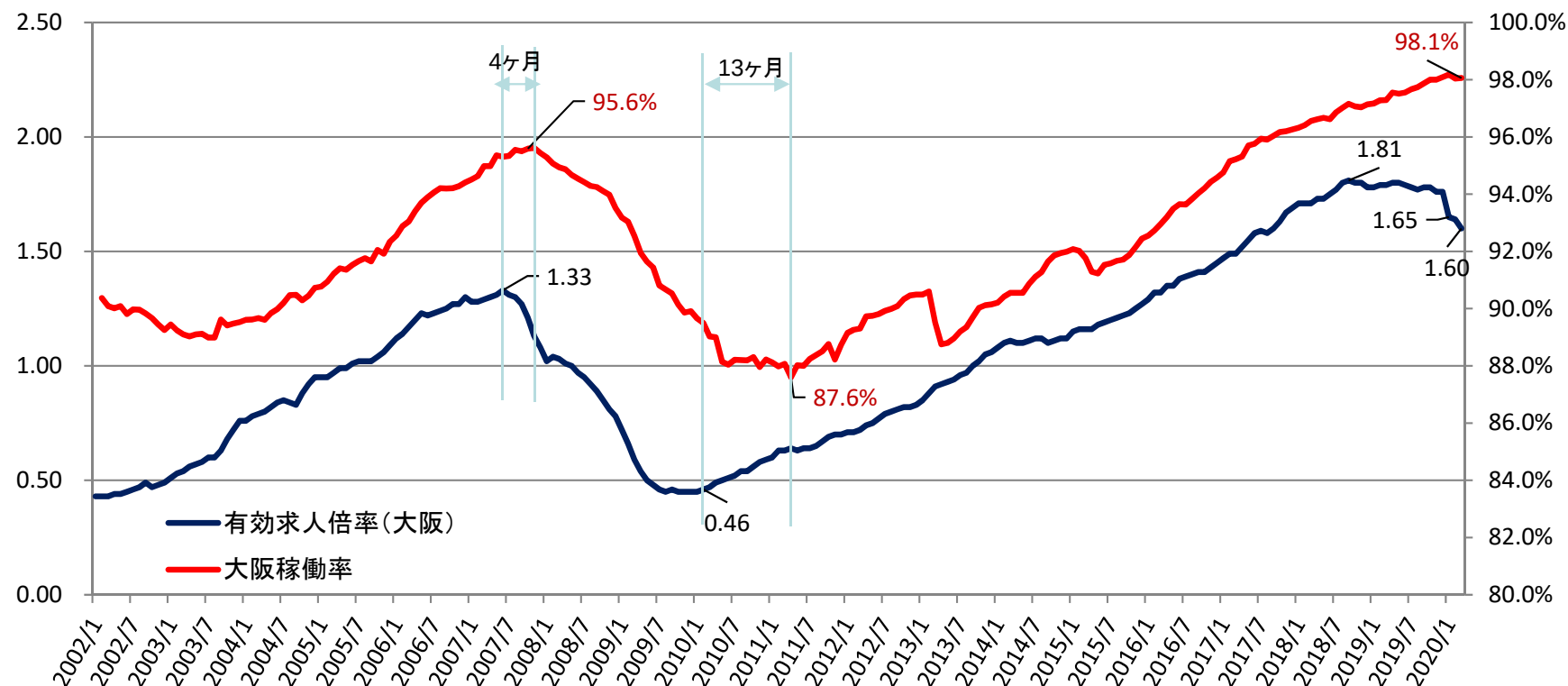
直近の有効求人倍率は2018年7月の2.15をピークに横這いで推移し、2020年1月に1.96と2を割り込む水準に低下した。一方でオフィスの稼働率は2020年3月で98.5%と高く、需給の逼迫は続いているが、今後は需要が縮小する可能性がある。

オフィス稼働率: 三鬼商事「オフィスデータ」(東京ビジネス地区、空室率平均)

有効求人倍率: 厚生労働省「一般職業紹介状況」(季節調整値、パート含)

9. 有効求人倍率とオフィス稼働率推移②

大阪ビジネス地区のオフィス稼働率と有効求人倍率(大阪府)



大阪府の2020年3月の有効求人倍率は1.6に低下、オフィス稼働率は高水準を維持

有効求人倍率とオフィス稼働率の関係は、東京以外の都市にも一般化できる。大阪のケースでは、リーマンショック時には、有効求人倍率のピークから4ヶ月後にオフィスの稼働率低下が開始し、有効求人倍率が回復し始めてからオフィスの稼働率が回復し始めるまでの期間は13ヶ月であった。

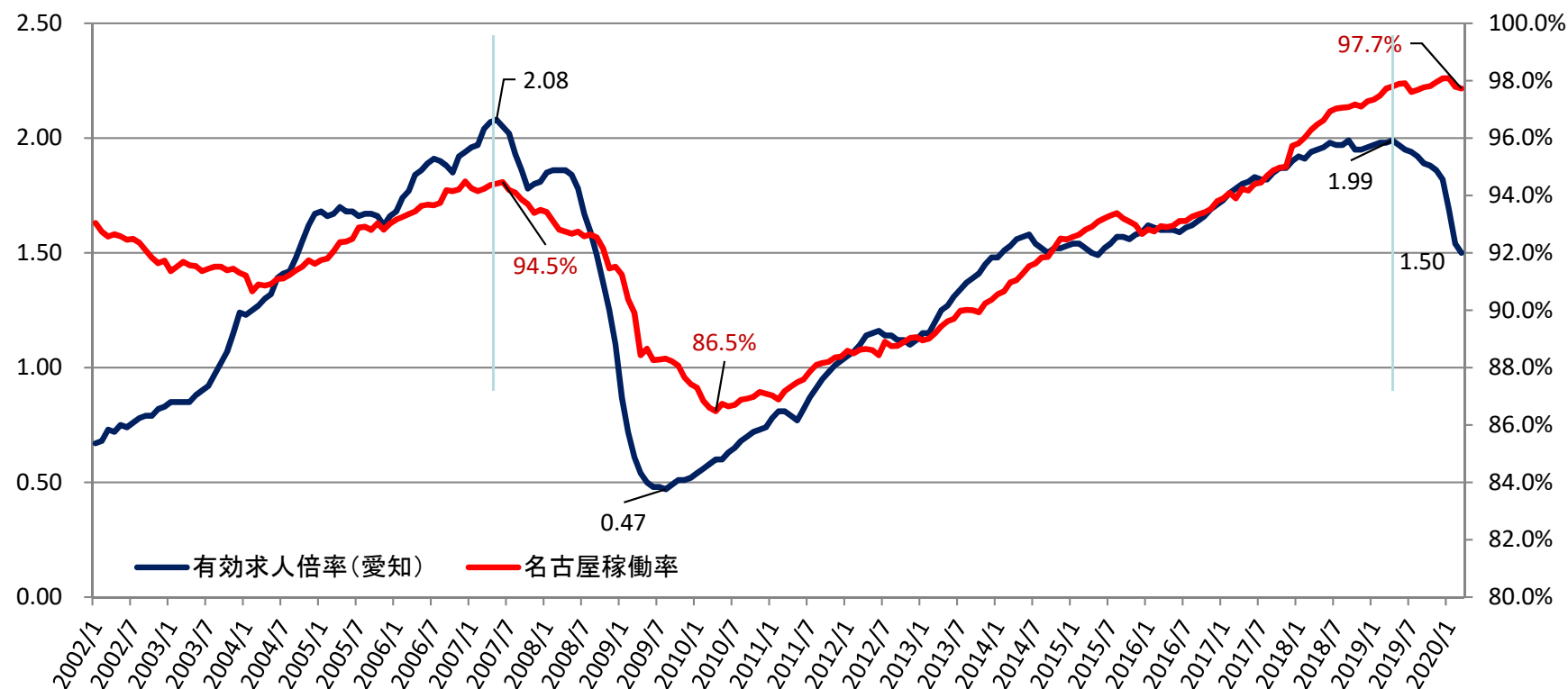
直近ではオフィスの稼働率は2020年3月で98.1%と高水準にあるが、有効求人倍率は2020年1月に1.65ポイントとなって以降、3カ月連続で前期を下回っており、オフィス需要への影響が懸念される。

オフィス稼働率: 三鬼商事「オフィスデータ」(大阪ビジネス地区、空室率平均)

有効求人倍率: 厚生労働省「一般職業紹介状況」(季節調整値、パート含)

9. 有効求人倍率とオフィス稼働率推移③

名古屋ビジネス地区のオフィス稼働率と有効求人倍率（愛知県）



愛知県の有効求人倍率は2019年5月から前月比マイナスで推移、オフィス稼働率は高水準を維持

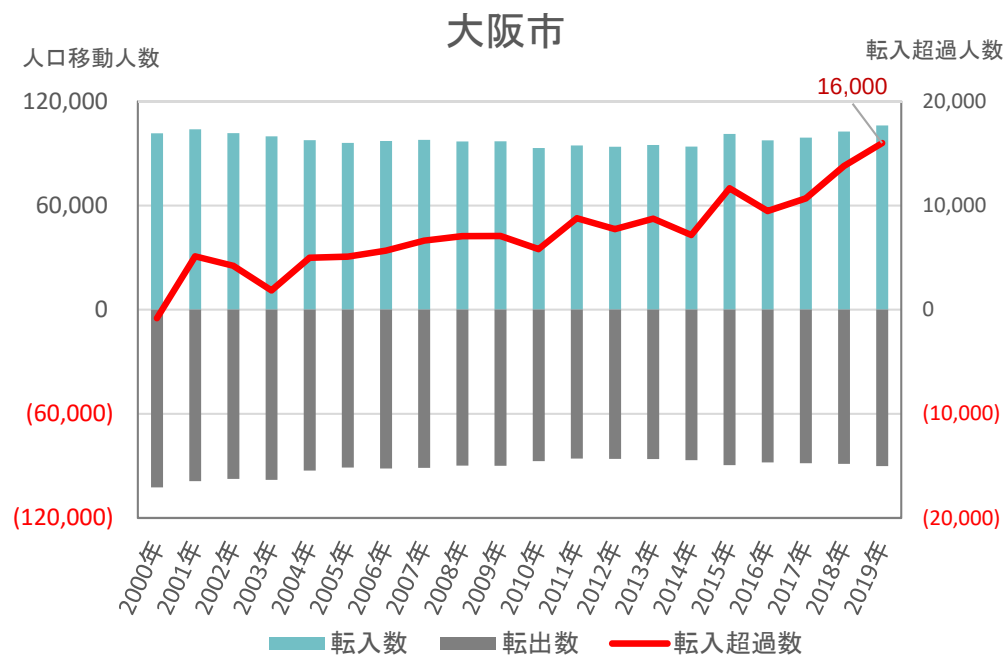
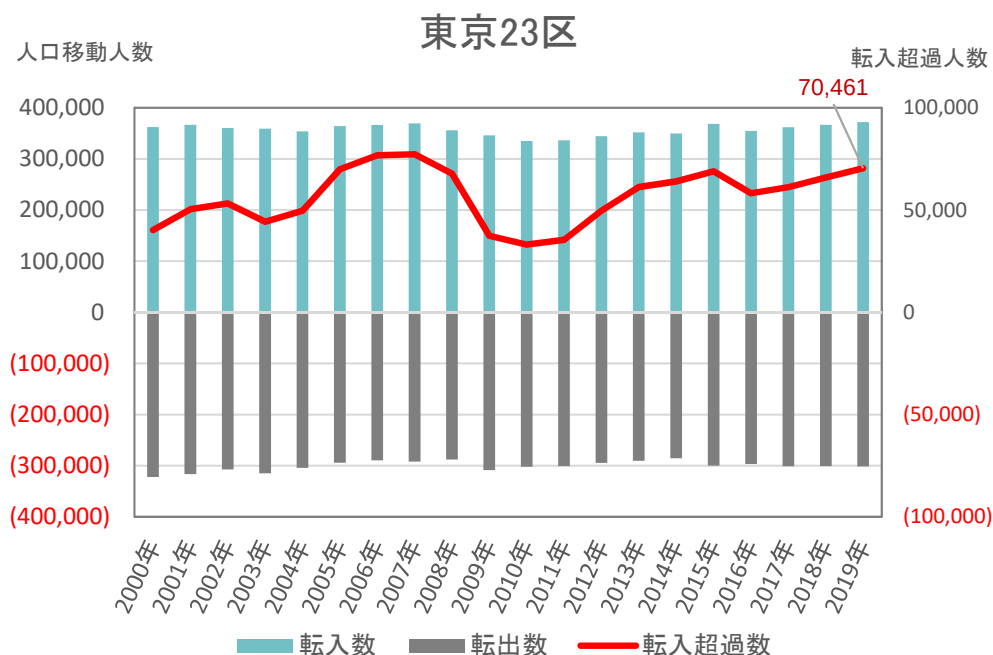
愛知県のケースでは、リーマンショック時には、有効求人倍率のピークの翌月からオフィスの稼働率低下が開始した。

直近ではオフィスの稼働率は2020年3月で97.7%と高水準を維持しているが、有効求人倍率は2019年4月から前月比マイナスで推移しており、今後のオフィス稼働率への影響が懸念される。

オフィス稼働率：三鬼商事「オフィスデータ」（名古屋ビジネス地区、空室率平均）

有効求人倍率：厚生労働省「一般職業紹介状況」（季節調整値、パート含）

10. 都市別人口移動と転入超過数 東京23区/大阪市



都市への人口流入は継続、大阪の転入超過数は増加傾向が続く

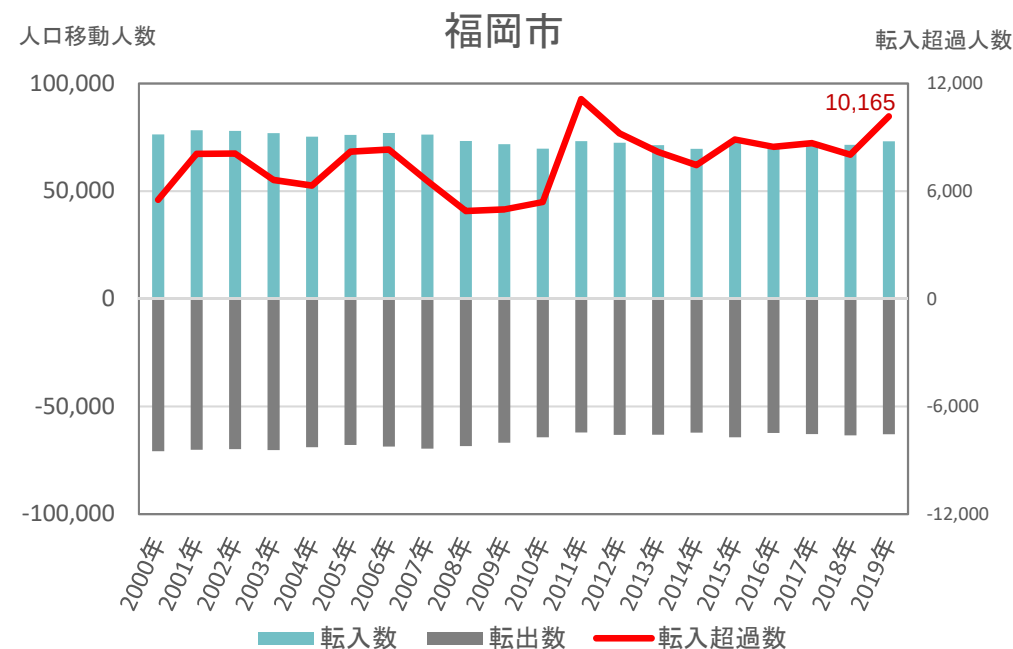
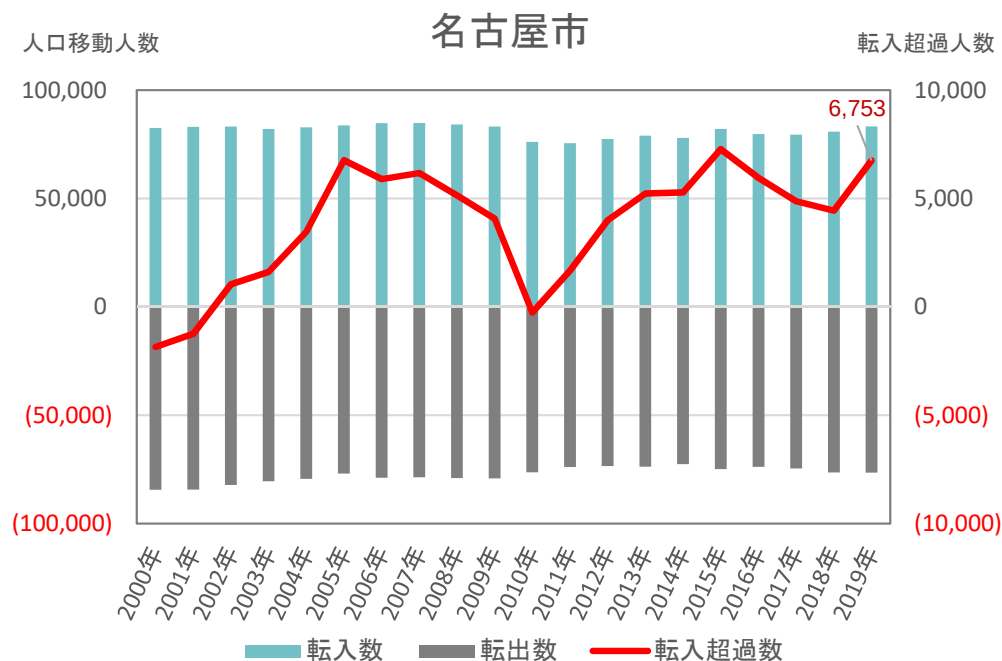
都市部の人口流入は継続しており、賃貸住宅市場を下支えしている。

東京23区では2019年は371,694人が転入、301,233人が転出し、転入超過人数は70,461人となっている。

大阪市では、2019年は106,103人が転入、90,103人が転出し、転入超過人数は16,000人と、2000年以降では過去最多となった。

出典：総務省「住民基本台帳移動報告」

10. 都市別人口移動と転入超過数 名古屋市/福岡市

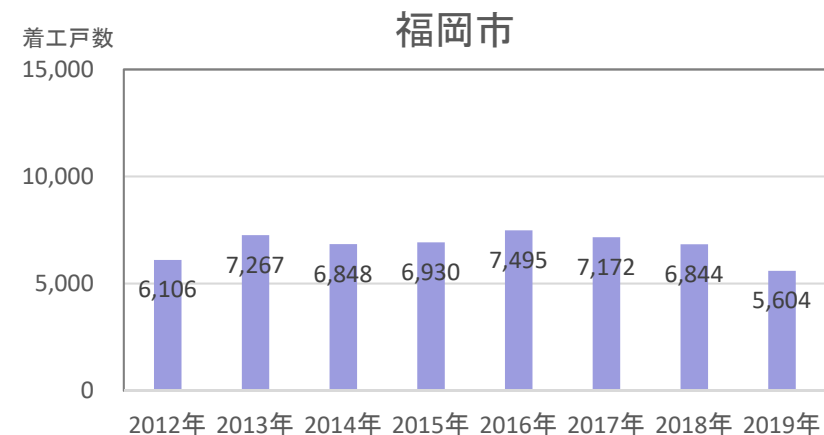
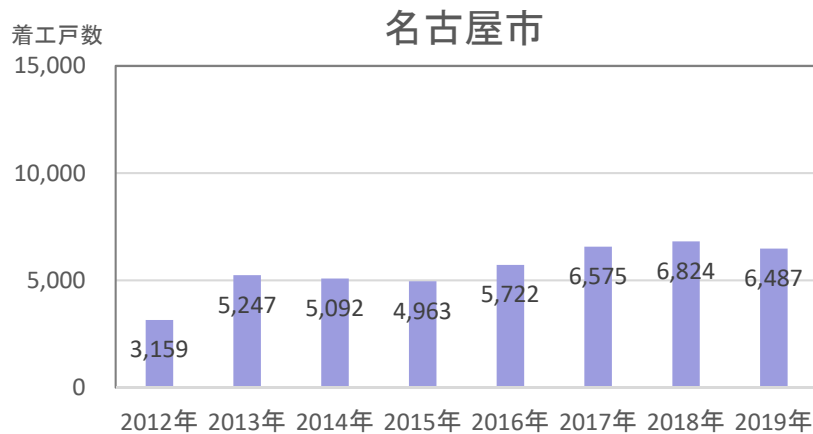
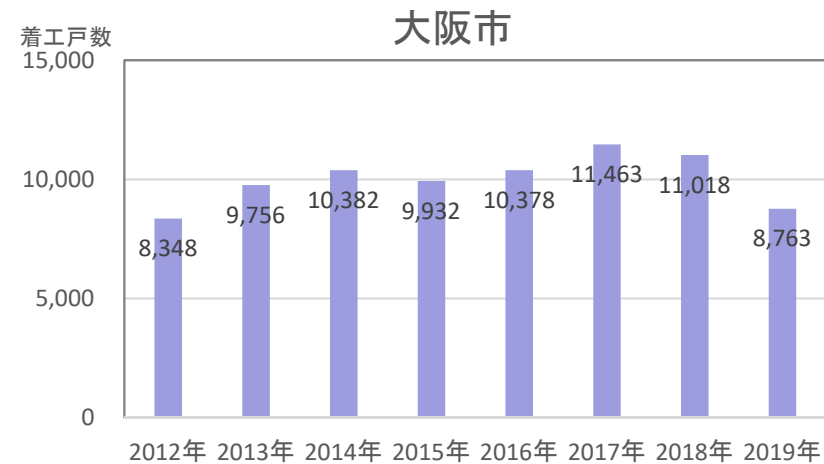
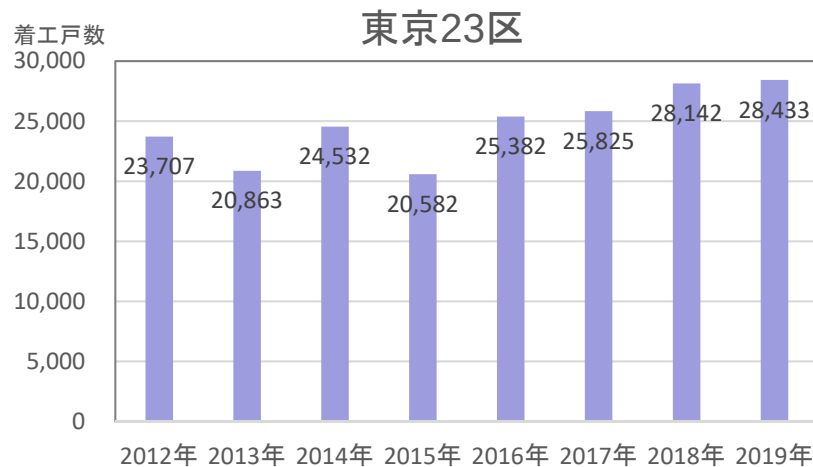


2019年は名古屋市、福岡市でも転入超過人数が増加

名古屋市、福岡市でも転入超過傾向が継続しており、特に福岡市は2019年の転入超過人数が10,165人となり、東日本大震災関連の転入が多かった2011年に次ぐ転入超過となった。

出典：総務省「住民基本台帳移動報告」

11. 住宅着工戸数の状況（賃貸マンション） 4大都市



賃貸マンションの着工戸数は東京23区以外は減少傾向

4都市ともに人口流入が続き、高まる住宅需要に対し、賃貸マンション供給は、東京23区以外の3都市では減少傾向にある。
大阪市の2019年の賃貸マンション着工戸数は8,763戸で、前年比20.5%の減少となった。

出典：国土交通省「住宅着工統計」

貸家・SRC造、RC造を集計