

関西不動産市況2018

－大阪市、京都市を中心に－

平成30年12月



株式会社 東亜立地鑑定

第1章 関西圏のマクロ経済（総論）

- I 3都市の流入数の推移
- II 3都市の人口の推移と将来予測
- III 3府県の人口の推移と将来予測
- IV 3都市の世帯数の推移
- V 3都市の地価指数の推移（バブル～現在）
 - (1) H30年地価調査商業地の平均変動率順位表
 - (2) H30年地価公示商業地の平均変動率順位表
- VI J-REIT時価総額の推移
- VII 東証リート指数の推移
- VIII 投資意欲（アンケート調査）
- IX 金融機関の国内貸出残高の推移



X 金融機関の国内貸出残高の推移

(1) 都銀等

(2) 地銀・第二地銀

XI 金融機関の新規貸出動向の推移

第2章 関西の不動産市場

I 関西主要都市で起きている近年の不動産の動向

II 関西圏主要都市 用途別の動向

(1) 共同住宅

(2) オフィス

(3) ホテル



参考資料1 民泊市場の現状

参考資料2 今後のリスク要因



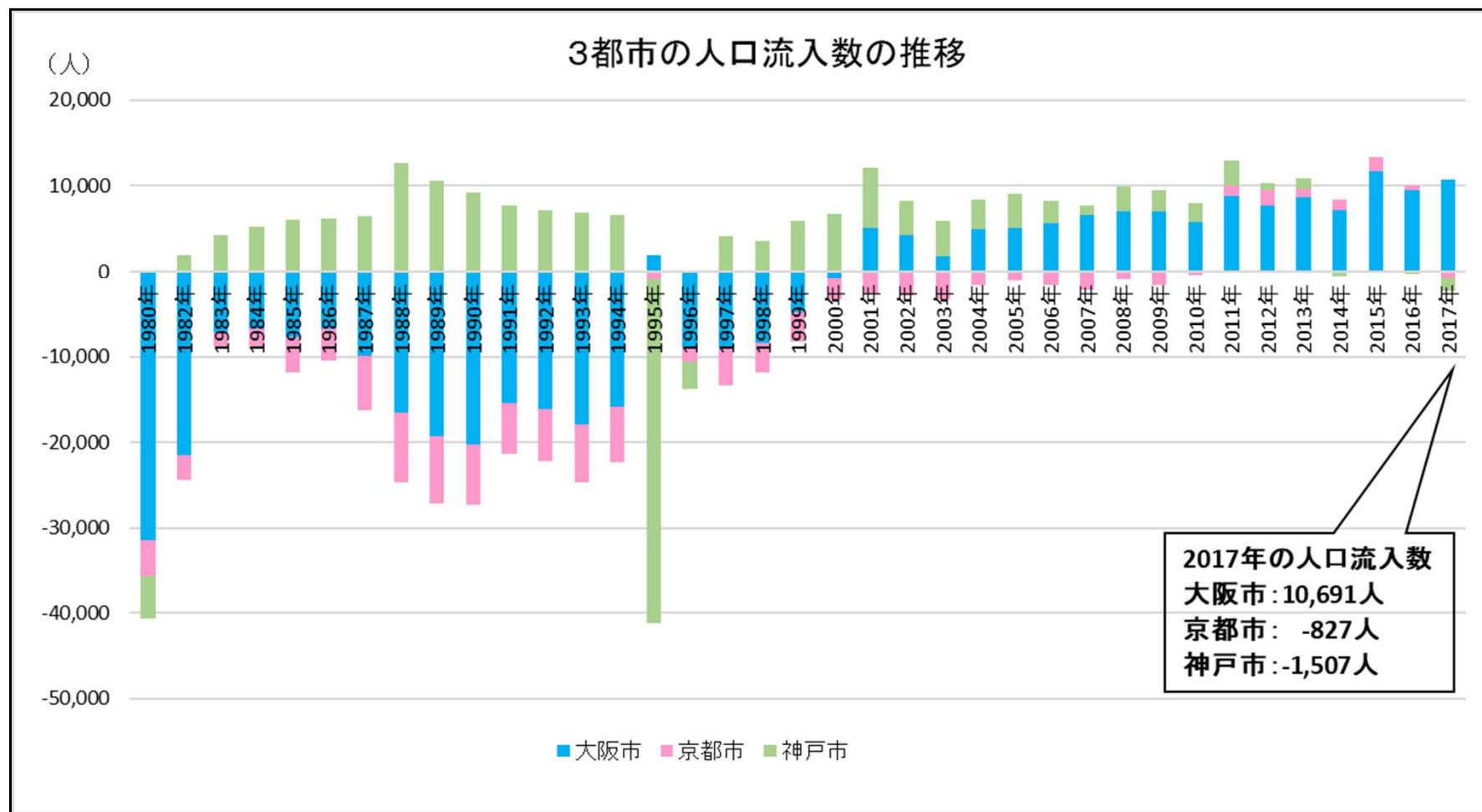
第1章

関西圏のマクロ経済

(総論)

I 3都市の流入数の推移

大阪市では、転入による人口の増加が見られる。京都市と神戸市は僅かに流出超過となっている。

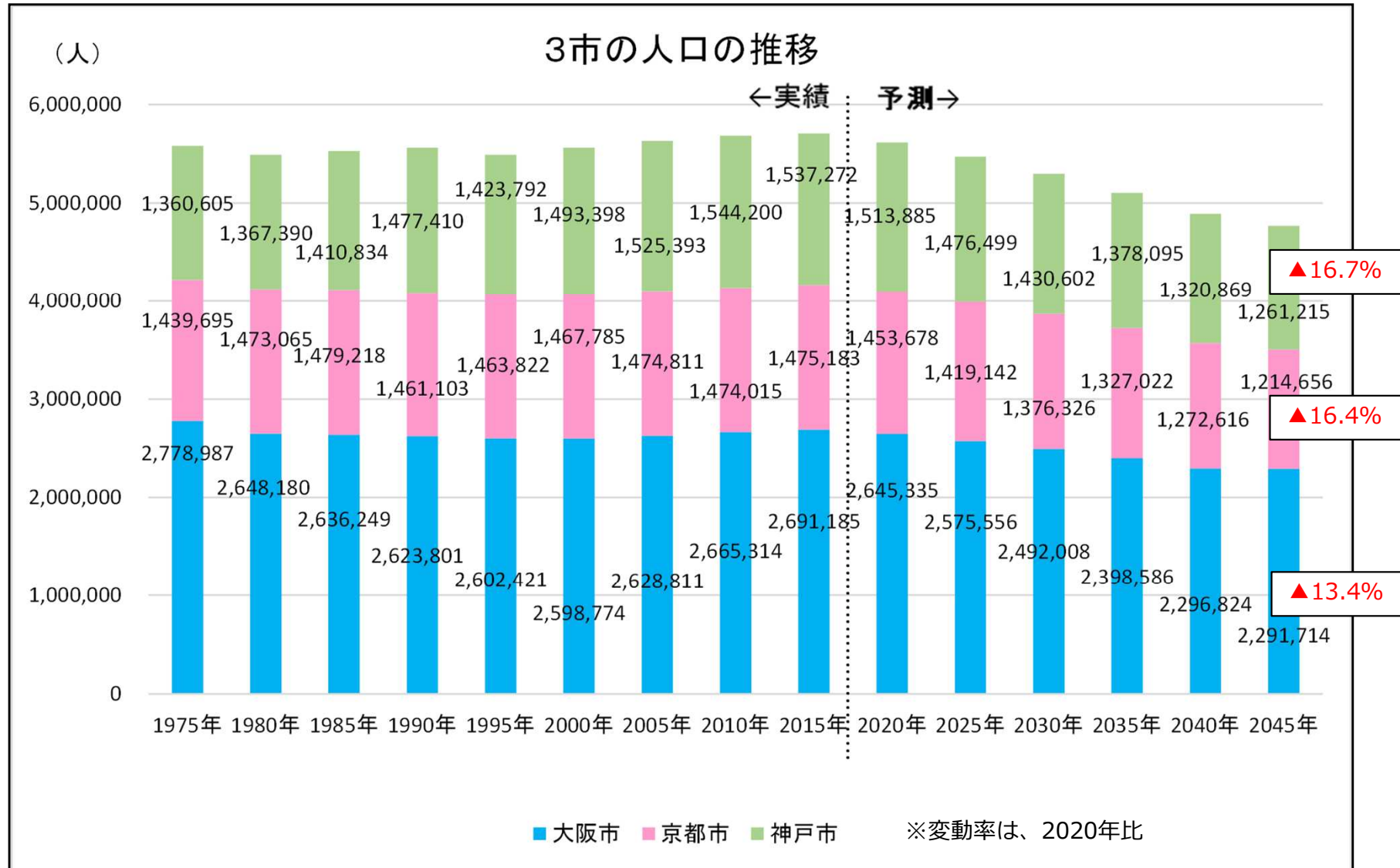


※住民票の移動を集計したもので、外国人は含まない統計

出所：総務省「住民基本台帳人口移動報告」

Ⅱ 3都市の人口の推移と将来予測

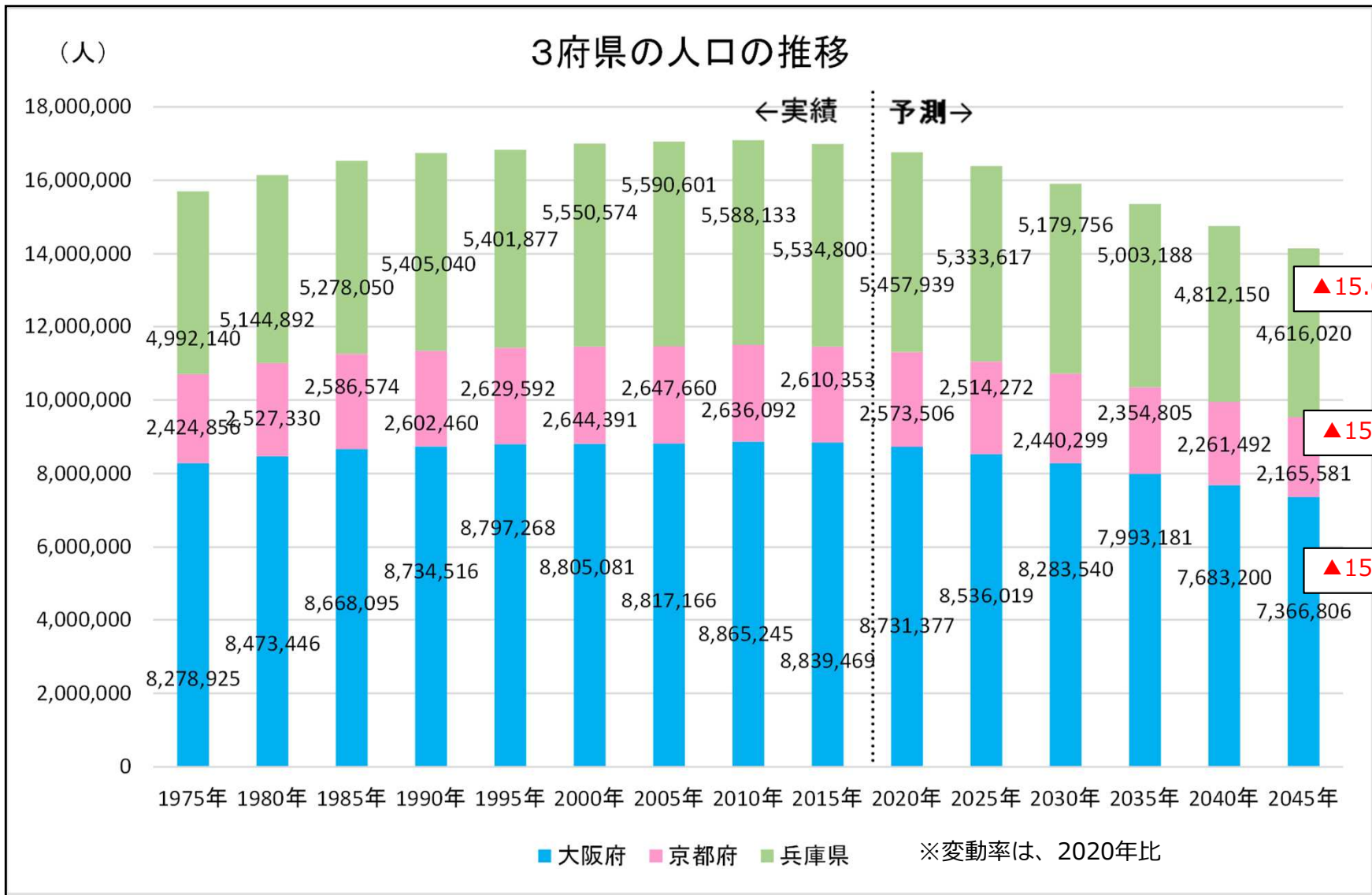
3市の人口は今後、減少が予測されている。



出所：国立人口問題・社会保障研究所、総務省「国勢調査」

Ⅲ 3府県の人口の推移と将来予測

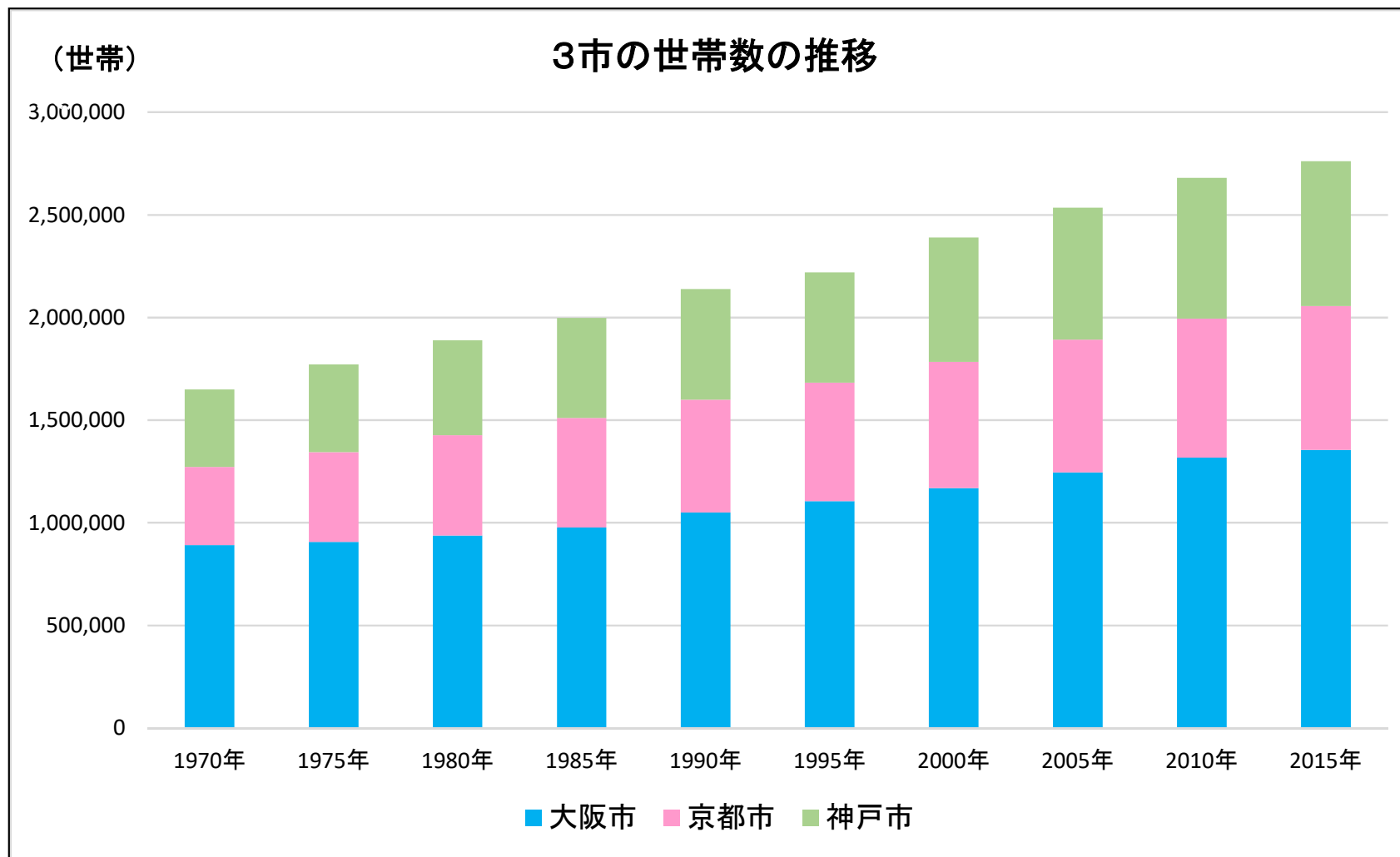
大阪府も含め、大阪圏の人口は今後、減少が予測されている。



出所：国立人口問題・社会保障研究所、総務省「国勢調査」

IV 3都市の世帯数の推移

3都市の世帯数は、核家族化及び晩婚化等により増加傾向にある。



出所：総務省「国勢調査」、大阪市「大阪府統計年鑑」、
京都市「統計ポータルサイト」、神戸市「人口の推移」

V 3都市の地価指数の推移（バブル～現在）

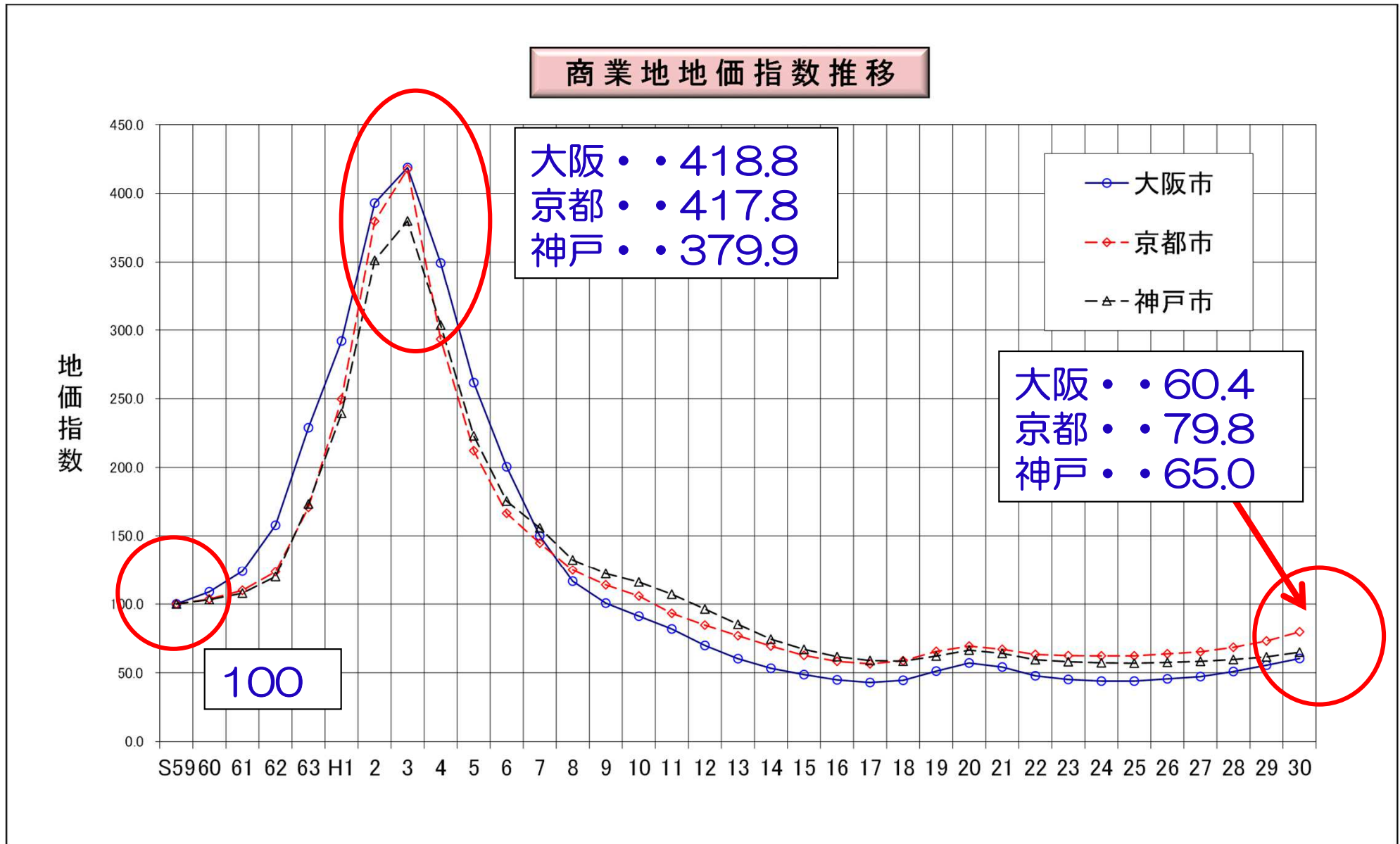
■商業地

	大阪市		京都市		神戸市	
	変動率(%)	地価指数	変動率(%)	地価指数	変動率(%)	地価指数
昭和59年	6.0	100.0	3.7	100.0	3.1	100.0
60年	8.9	108.9	3.6	103.6	3.1	103.1
61年	13.9	124.0	6.1	109.9	4.7	107.9
62年	27.2	157.7	12.5	123.6	11.2	120.0
63年	45.1	228.8	38.2	170.8	44.4	173.3
平成元年	27.6	291.9	46.2	249.7	38.1	239.3
2年	34.6	392.9	52.0	379.5	46.7	351.1
3年	6.6	418.8	10.1	417.8	8.2	379.9
4年	-16.6	349.3	-29.8	293.3	-20.1	303.5
5年	-25.1	261.6	-27.7	212.1	-26.6	222.8
6年	-23.4	200.4	-21.5	166.5	-21.3	175.3
7年	-25.1	150.1	-13.1	144.7	-11.1	155.8
8年	-22.3	116.6	-13.7	124.9	-15.0	132.4
9年	-13.7	100.6	-8.8	113.9	-7.6	122.3
10年	-9.3	91.2	-7.0	105.9	-5.1	116.1
11年	-10.3	81.8	-12.0	93.2	-7.7	107.2
12年	-14.7	69.8	-9.2	84.6	-10.2	96.3
13年	-13.6	60.3	-9.0	77.0	-11.5	85.2
14年	-11.6	53.3	-9.7	69.5	-12.6	74.5
15年	-8.7	48.7	-9.9	62.6	-10.1	67.0
16年	-7.8	44.9	-6.7	58.4	-7.8	61.8
17年	-4.2	43.0	-3.3	56.5	-4.7	58.9
18年	3.4	44.5	4.1	58.8	-0.6	58.5
19年	15.0	51.2	11.6	65.6	6.4	62.2
20年	11.7	57.2	5.8	69.4	6.8	66.4
21年	-5.3	54.2	-3.5	67.0	-3.4	64.1
22年	-11.7	47.9	-5.5	63.3	-7.1	59.5
23年	-5.9	45.1	-1.2	62.5	-2.3	58.1
24年	-2.4	44.0	-0.3	62.3	-1.3	57.3
25年	-0.1	44.0	0.2	62.4	-0.6	57.0
26年	3.6	45.6	2.2	63.8	1.0	57.6
27年	3.5	47.2	2.3	65.3	1.2	58.3
28年	7.8	50.9	5.0	68.6	2.2	59.6
29年	9.0	55.5	6.5	73.1	3.4	61.6
30年	8.8	60.4	9.1	79.8	5.5	65.0

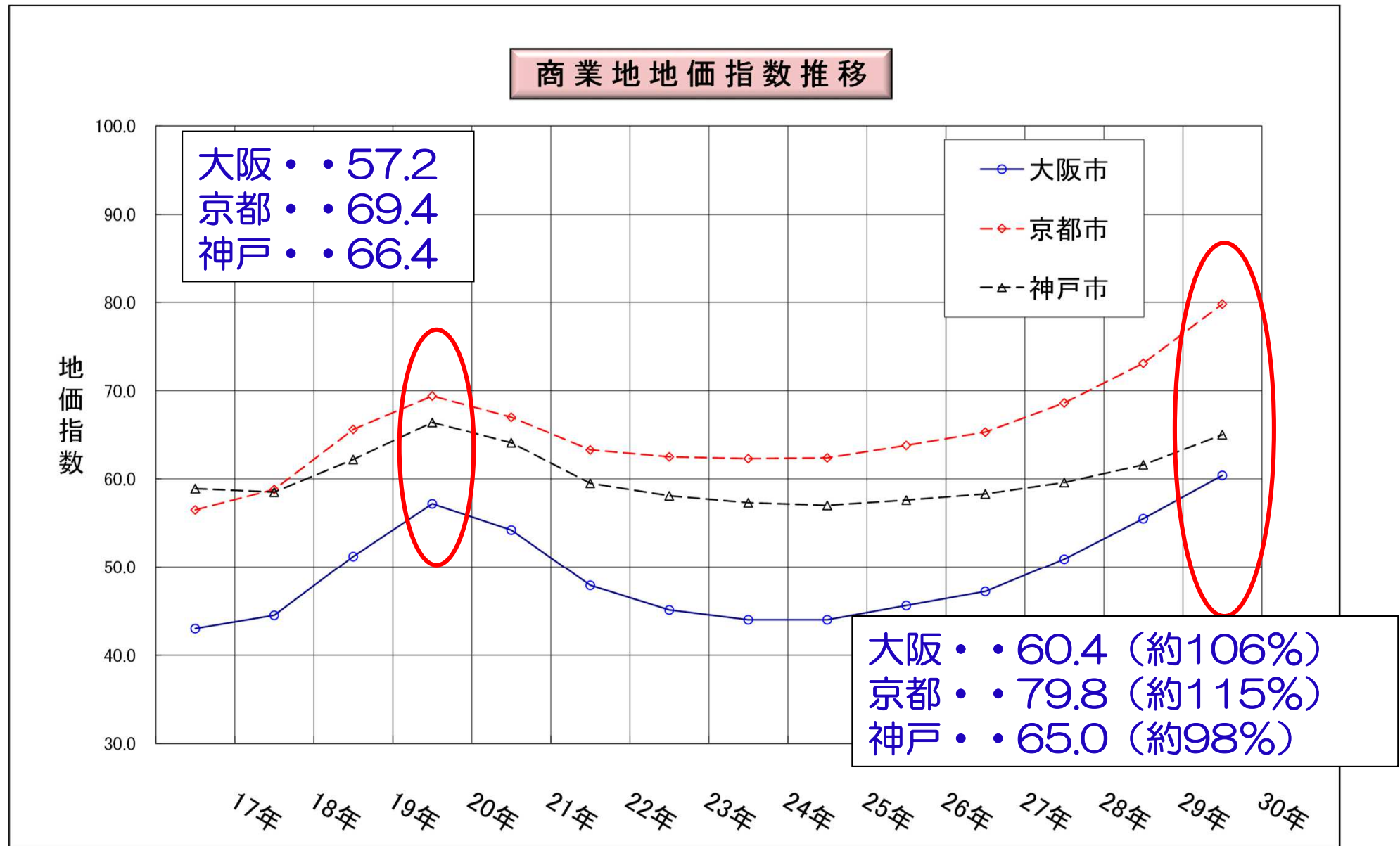
■住宅地

	大阪市		京都市		神戸市	
	変動率(%)	地価指数	変動率(%)	地価指数	変動率(%)	地価指数
昭和59年	3.7	100.0	4.0	100.0	3.5	100.0
60年	3.7	103.7	3.3	103.3	2.0	102.0
61年	4.3	108.2	3.3	106.7	0.2	102.2
62年	6.7	115.4	3.6	110.5	1.2	103.4
63年	30.0	150.0	12.6	124.4	12.6	116.4
平成元年	36.4	204.6	39.9	174.0	24.9	145.4
2年	40.6	287.7	62.5	282.8	53.5	223.2
3年	5.1	302.4	10.5	312.5	8.3	241.7
4年	-18.6	246.2	-30.6	216.9	-18.5	197.0
5年	-19.1	199.2	-22.5	168.1	-17.2	163.1
6年	-11.9	175.5	-7.7	155.2	-7.6	150.7
7年	-5.4	166.0	-1.8	152.4	-0.9	149.3
8年	-5.6	156.7	-3.9	146.5	-2.8	145.1
9年	-3.3	151.5	-2.3	143.1	-0.8	143.9
10年	-2.7	147.4	-1.0	141.7	-0.5	143.2
11年	-4.9	140.2	-5.3	134.2	-3.4	138.3
12年	-5.3	132.8	-4.4	128.3	-6.0	130.0
13年	-5.7	125.2	-4.6	122.4	-8.6	118.8
14年	-6.2	117.4	-6.1	114.9	-12.7	103.7
15年	-6.1	110.2	-7.7	106.1	-9.9	93.4
16年	-5.6	104.0	-7.3	98.4	-7.9	86.0
17年	-3.6	100.3	-4.6	93.9	-5.8	81.0
18年	-0.5	99.8	-0.2	93.7	-2.9	78.7
19年	2.3	102.1	3.5	97.0	0.6	79.2
20年	2.5	104.7	2.7	99.6	2.0	80.8
21年	-2.2	102.4	-2.9	96.7	-2.2	79.0
22年	-5.6	96.7	-4.9	92.0	-5.3	74.8
23年	-2.9	93.9	-2.6	89.6	-1.8	73.5
24年	-1.4	92.6	-1.4	88.3	-0.7	73.0
25年	-0.6	92.0	-0.9	87.5	-0.4	72.7
26年	0.1	92.1	0.1	87.6	0.6	73.1
27年	0.3	92.4	0.3	87.9	0.6	73.5
28年	0.5	92.9	0.5	88.3	0.3	73.7
29年	0.5	93.4	0.8	89.0	0.2	73.8
30年	0.6	94.0	1.3	90.2	0.3	74.0

(1) 昭和バブル期と現在の比較（商業地）

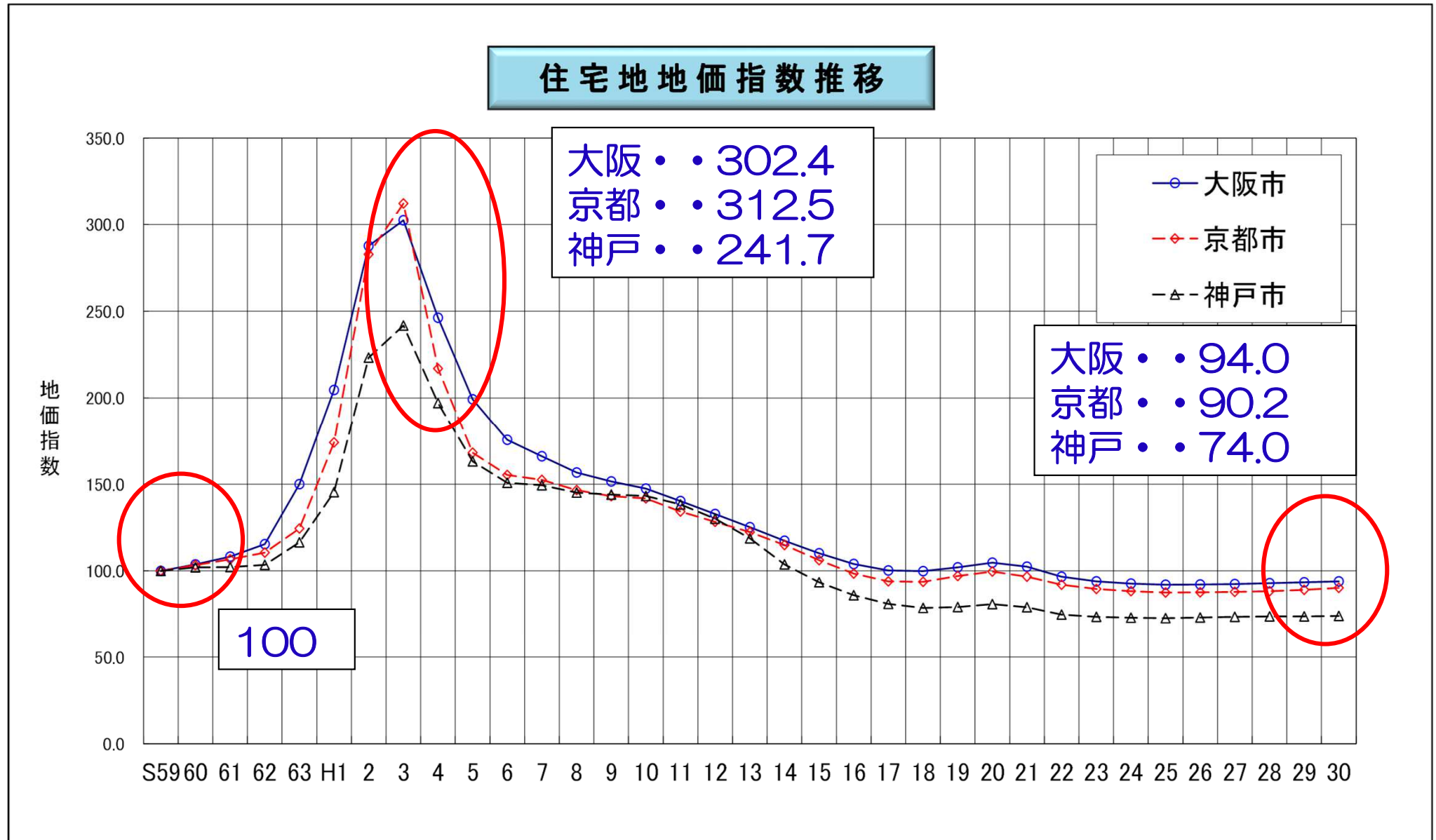


(2) ファンドバブル期と現在の比較（商業地）

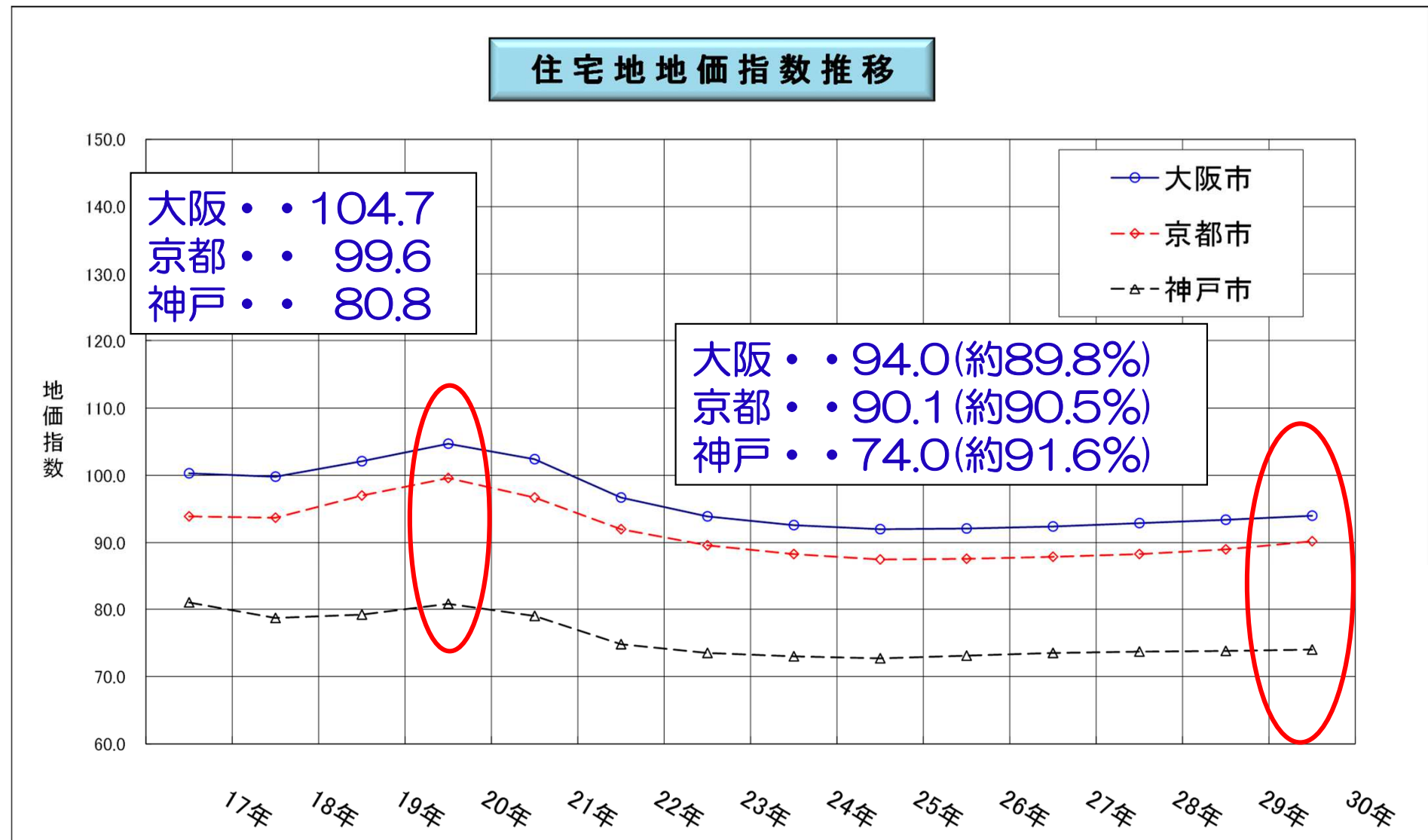


大阪市、京都市ではファンドバブル期の水準を上回っている。
神戸市でもほぼ同水準にある。⇒インバウンドの影響

(3) 昭和バブル期と現在の比較（住宅地）



(4) ファンドバブル期と現在の比較（住宅地）



インバウンドの影響が少ない住宅地においてもファンドバブル期との差は縮小。
消費増税（10%）、住宅ローン金利の動向に留意。

Ⅵ 公的価格の変動

(1) H30年地価調査商業地の平均変動率順位表

順位	商 業 地					
	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	平成29年基準地価格 円/㎡	平成30年基準地価格 円/㎡	変動率 %
北海道	1	俱知安5-1	北海道 虻田郡俱知安町北1条西2丁目18番	31,000	45,000	45.2
京都	2	東山5-1	京都府 京都市東山区四条通大和大路東入祇園町北側277番	1,680,000	2,170,000	29.2
京都	3	下京5-2	京都府 京都市下京区新町通七条下る東塩小路町727番5	940,000	1,180,000	25.5
京都	4	下京5-3	京都府 京都市下京区猪熊通五条下る柿本町594番7	266,000	333,000	25.2
名古屋	5	中5-12	愛知県 名古屋市中区錦2丁目1901番 『錦二丁目19番1号』	2,180,000	2,720,000	24.8
京都	6	下京5-6	京都府 京都市下京区西洞院通綾小路下る綾西洞院町723番1ほか1筆	572,000	713,000	24.7
名古屋	7	中村5-12	愛知県 名古屋市中村区名駅2丁目4010番 『名駅二丁目40番16号』	940,000	1,170,000	24.5
神戸	8	中央5-5	兵庫県 神戸市中央区三宮町1丁目4番20 『三宮町1-4-2』	2,170,000	2,700,000	24.4
北海道	9	札幌中央5-9	北海道 札幌市中央区南2条西5丁目26番17	965,000	1,200,000	24.4
京都	10	中京5-8	京都府 京都市中京区蛸薬師通東洞院東入泉正寺町322番	1,050,000	1,300,000	23.8

(2) H30年地価公示商業地の平均変動率順位表

順位	商 業 地					
	標準地番号	都道府県	公示地の所在地	平成29年公示地価格 円/㎡	平成30年公示地価格 円/㎡	変動率 %
北海道	1	俱知安5-1	北海道 虻田郡俱知安町南1条西1丁目40番1外 (三井生命)	29,500	40,000	35.6
ミナミ	2	大阪中央5-19	大阪府 大阪市中央区道頓堀1丁目37番外 『道頓堀1-6-10』 (づぼらや)	4,000,000	5,100,000	27.5
京都	3	京都南5-5	京都府 京都市南区東九条上殿田町50番2外 (KKDビル)	1,650,000	2,100,000	27.3
京都	4	東山5-7	京都府 京都市東山区四条通大和大路東入祇園町北側277番 (豊田愛山堂)	1,550,000	1,950,000	25.8
名古屋	5	名古屋中村5-11	愛知県 名古屋市中村区椿町1501番外 『椿町15-2』 (ミタニビル)	3,900,000	4,880,000	25.1
名古屋	6	名古屋中村5-22	愛知県 名古屋市中村区名駅2丁目3603番 『名駅2-36-10』 (松岡第二ビル)	2,000,000	2,500,000	25.0
京都	6	東山5-9	京都府 京都市東山区三条通大橋東入三町目35番7外 (GOZAN HOTEL)	552,000	690,000	25.0
神戸	6	神戸中央5-24	兵庫県 神戸市中央区磯上通8丁目329番 『磯上通8-3-5』 (明治安田生命神戸ビル)	2,160,000	2,700,000	25.0
北海道	9	札幌中央5-21	北海道 札幌市中央区南6条西3丁目6番31 (ジョイフルさっぽろ)	340,000	424,000	24.7
京都	10	神戸中央5-18	兵庫県 神戸市中央区明石町47番 (ニッケ神戸ビル)	1,910,000	2,380,000	24.6

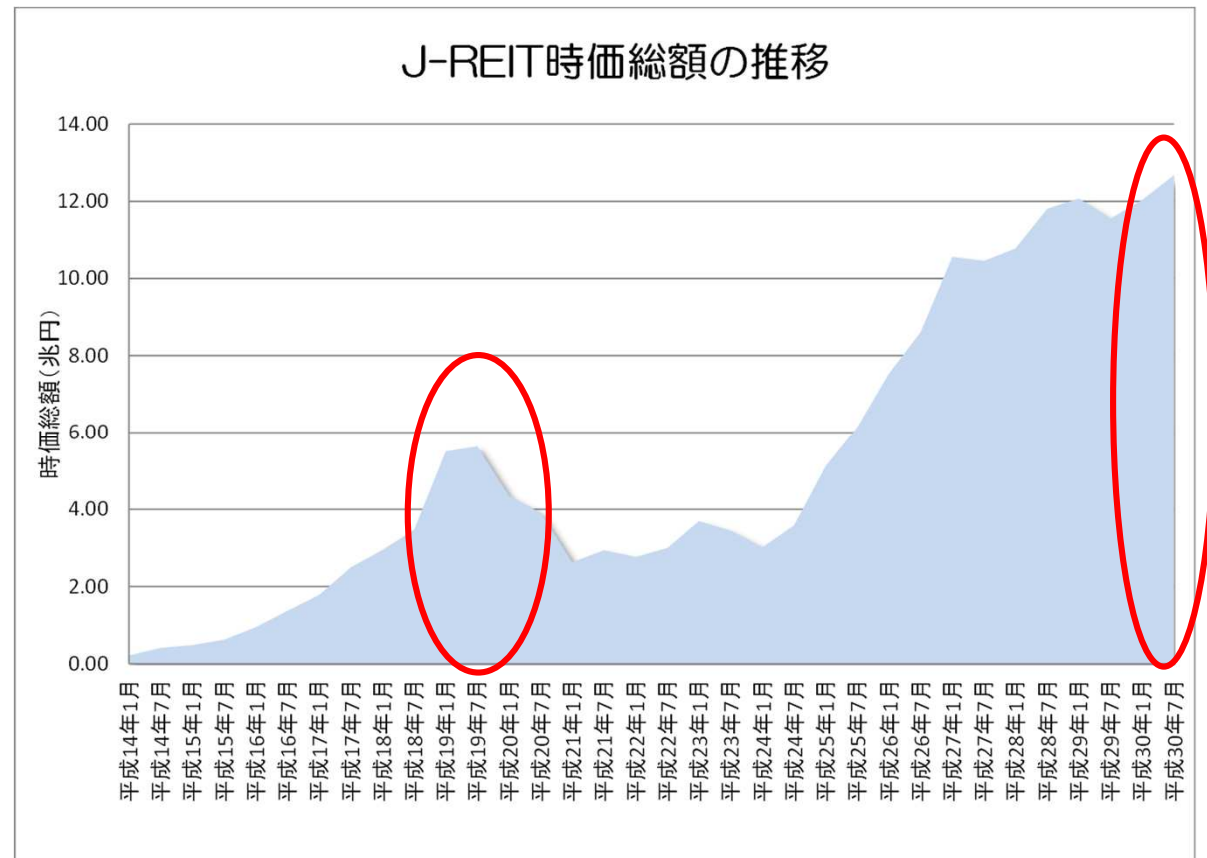
VII J-REIT時価総額の推移

(兆円)

	時価総額	増減
平成14年1月	0.22	—
平成14年7月	0.42	0.20
平成15年1月	0.49	0.07
平成15年7月	0.63	0.14
平成16年1月	0.95	0.32
平成16年7月	1.37	0.42
平成17年1月	1.78	0.41
平成17年7月	2.50	0.72
平成18年1月	2.95	0.45
平成18年7月	3.47	0.52
平成19年1月	5.50	2.03
平成19年7月	5.63	0.13
平成20年1月	4.36	-1.27
平成20年7月	3.91	-0.44
平成21年1月	2.63	-1.28
平成21年7月	2.95	0.31
平成22年1月	2.77	-0.18
平成22年7月	3.00	0.23
平成23年1月	3.70	0.70
平成23年7月	3.45	-0.25
平成24年1月	3.02	-0.43
平成24年7月	3.59	0.57
平成25年1月	5.13	1.54
平成25年7月	6.14	1.02
平成26年1月	7.54	1.40
平成26年7月	8.61	1.07
平成27年1月	10.56	1.95
平成27年7月	10.46	-0.10
平成28年1月	10.78	0.32
平成28年7月	11.81	1.03
平成29年1月	12.07	0.26
平成29年7月	11.55	-0.52
平成30年1月	12.04	0.49
平成30年7月	12.68	0.64

2003年の開始以来、リーマンショックなどによる下振れはあったものの、順調に市場は拡大。平成27年1月には時価総額10兆円を超えた。

オフィス・住宅・商業施設といった伝統的な投資対象から、近年は物流施設・ホテル・ヘルスケアも加わり用途の広がりが見られる。



データ出典: ARES J-REIT Dadabook
(一般社団法人日本不動産証券化協会)

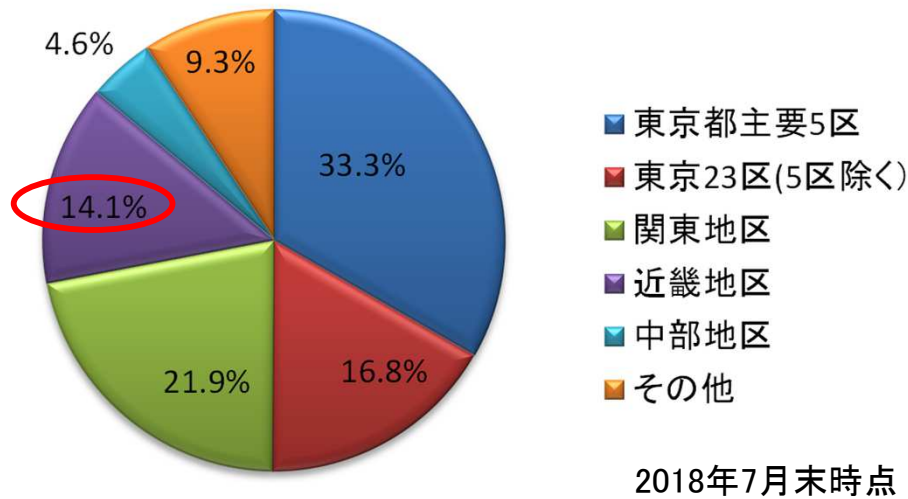
VIII 東証リート指数の推移

東証リート指数は、ここ数年は概ね横ばい圏内の動きである。



出所：東京証券取引所「東証REIT指数」

保有不動産の所在地分布

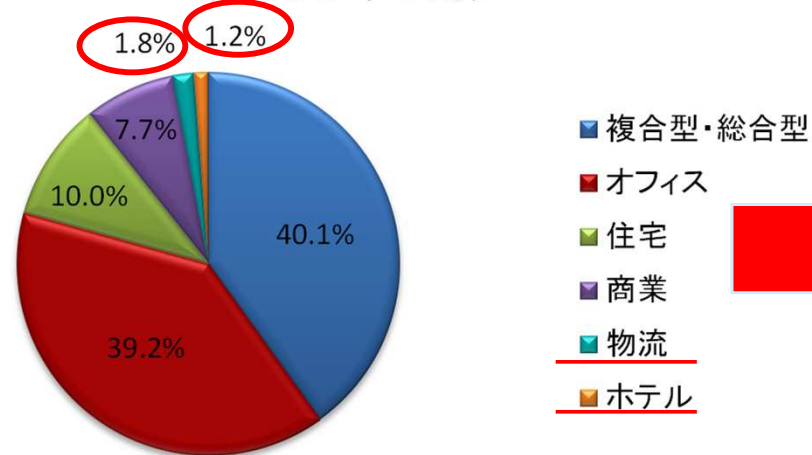


・保有不動産を所在地別で見ると、関東圏で約72%を占める。近畿圏は14.1%であり、平成28年5月の13.7%よりもやや上昇した。

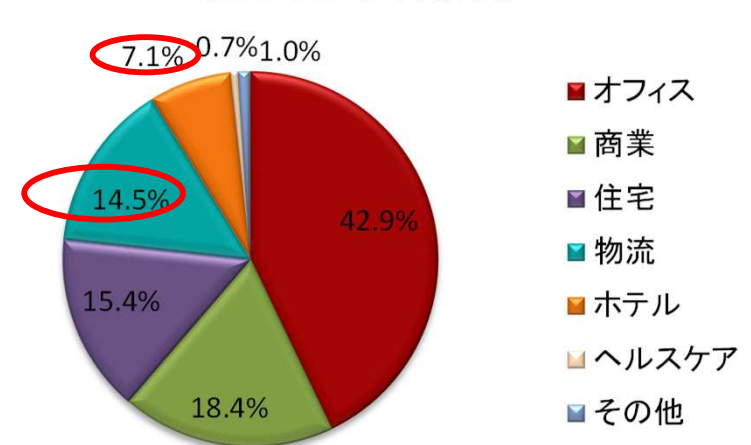
・タイプ別で見ると、特に物流施設とホテルの割合が拡大している。また、平成26年11月にヘルスケアリートが新たに上場した。

データ出典: ARES J-REIT Dadabook

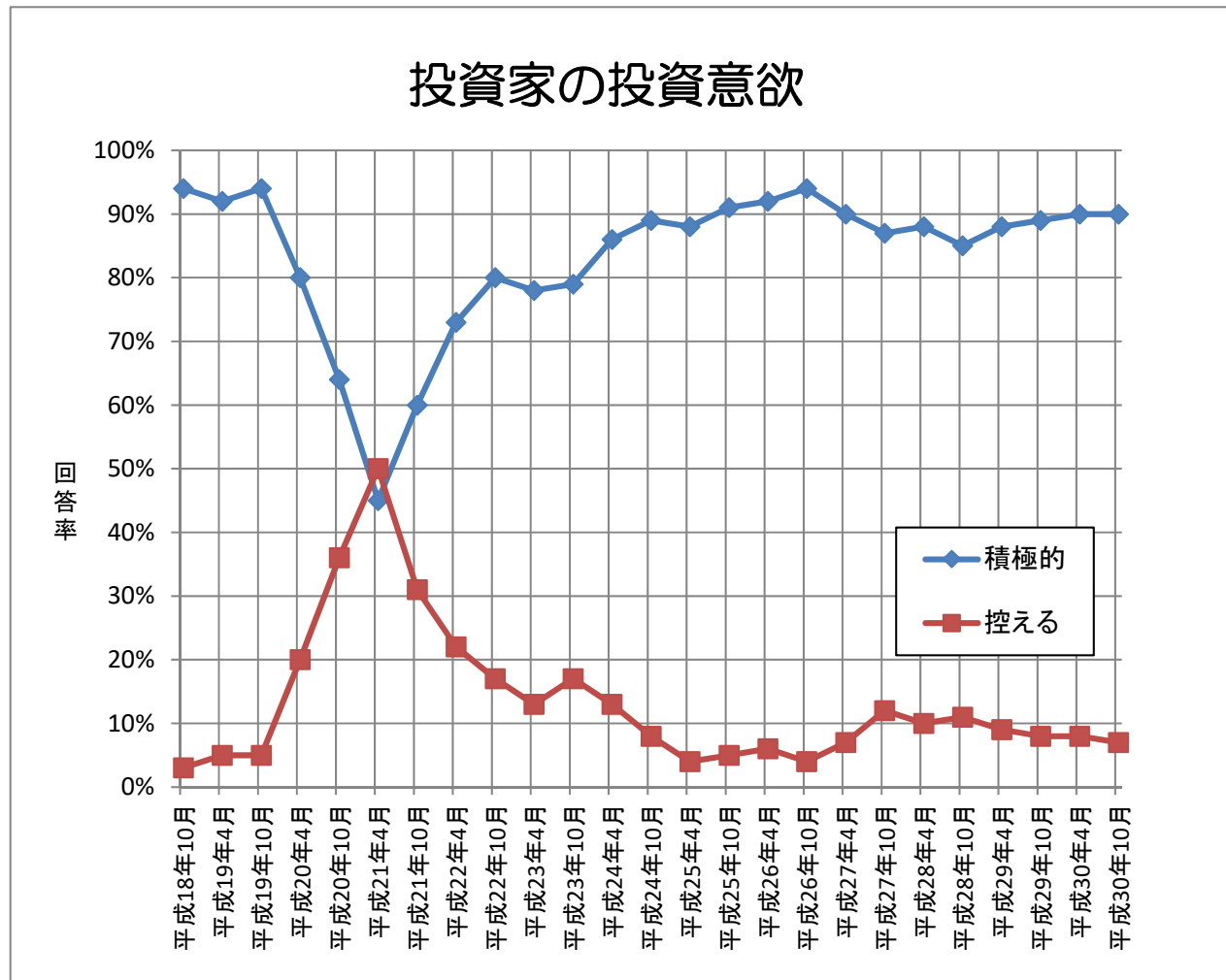
保有不動産のタイプ別分布 (2008年1月)



保有不動産のタイプ別分布 (2018年7月末)



Ⅸ 投資意欲（アンケート調査）



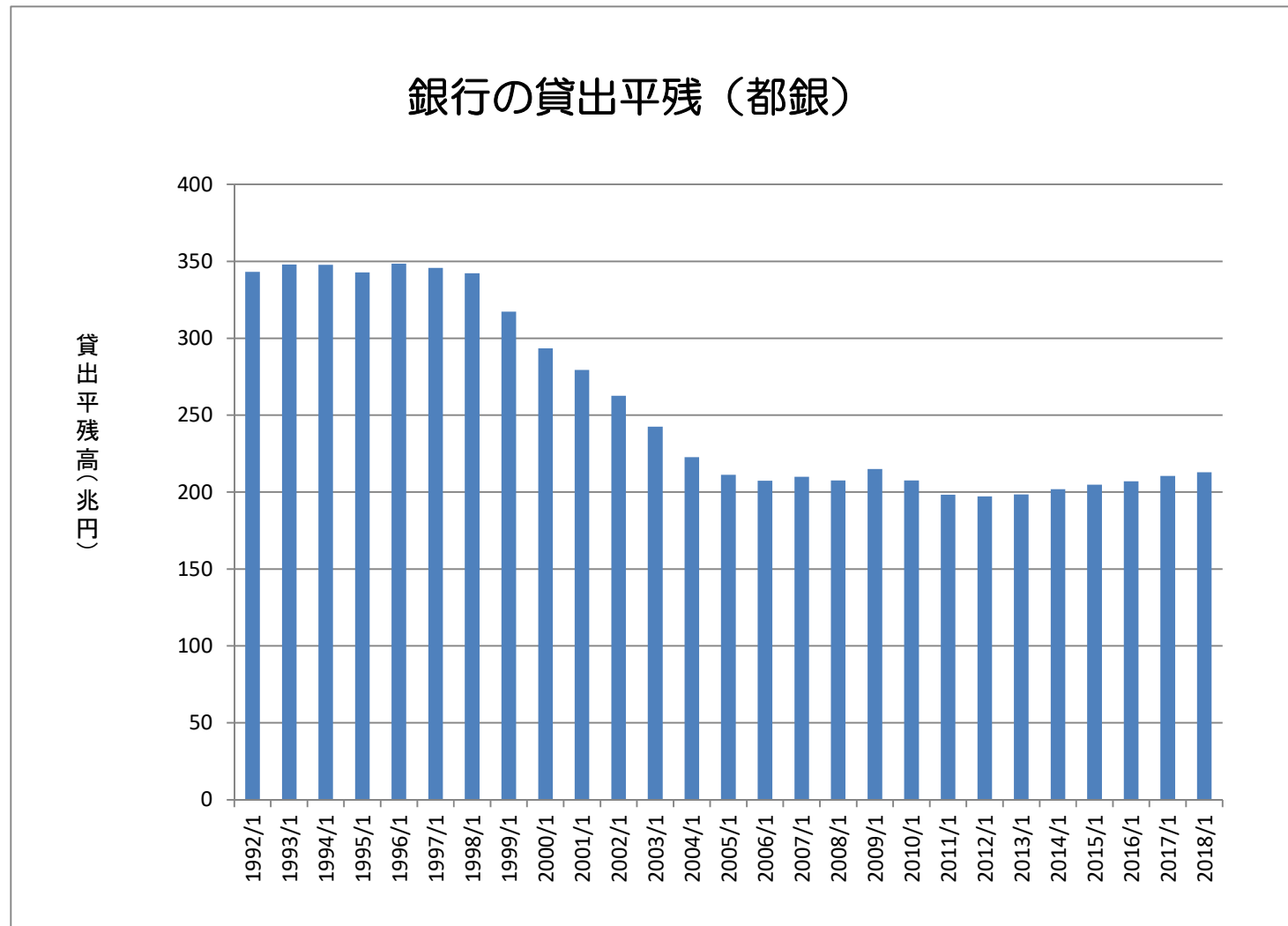
	積極的	控える
平成18年10月	94%	3%
平成19年4月	92%	5%
平成19年10月	94%	5%
平成20年4月	80%	20%
平成20年10月	64%	36%
平成21年4月	45%	50%
平成21年10月	60%	31%
平成22年4月	73%	22%
平成22年10月	80%	17%
平成23年4月	78%	13%
平成23年10月	79%	17%
平成24年4月	86%	13%
平成24年10月	89%	8%
平成25年4月	88%	4%
平成25年10月	91%	5%
平成26年4月	92%	6%
平成26年10月	94%	4%
平成27年4月	90%	7%
平成27年10月	87%	12%
平成28年4月	88%	10%
平成28年10月	85%	11%
平成29年4月	88%	9%
平成29年10月	89%	8%
平成30年4月	90%	8%
平成30年10月	90%	7%

投資家の積極的な投資意欲が窺える。

直近（平成30年10月）の調査では、「積極的」との回答が90%を占めた。

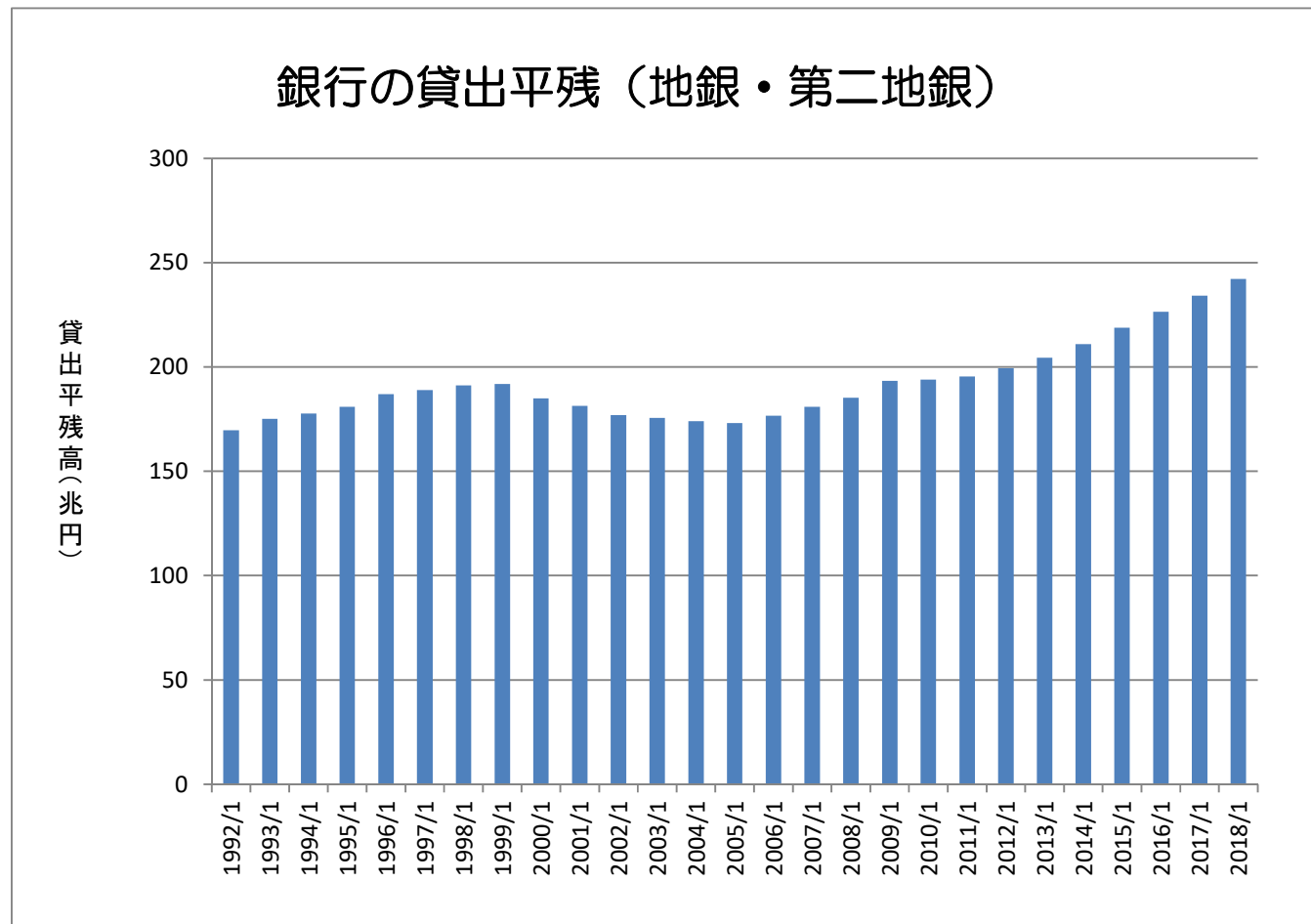
X 金融機関の国内貸出残高の推移

(1) 都銀等



データ出典：貸出・預金動向
（日本銀行）

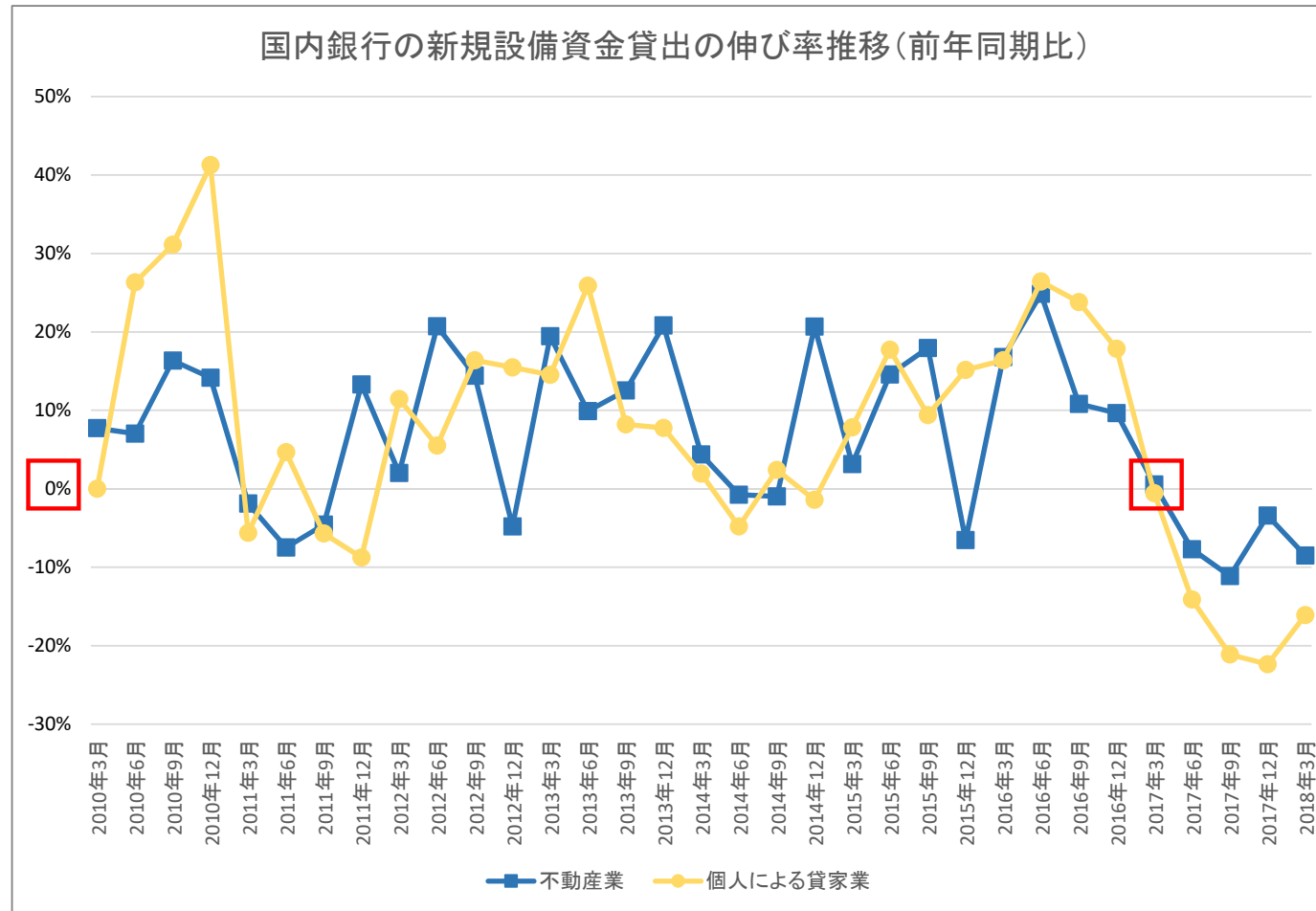
(2) 地銀・第二地銀



データ出典：
貸出・預金動向
(日本銀行)

- 都銀等は海外投資に積極的で、国内融資に大きな変化はみられない。
地銀等は国内への融資を増加させており、近時は貸出量ではバブル期を大きく超えている。
- 地方では投資先不足から、不動産への融資が増えている。

XI 金融機関の新規貸出動向の推移



国内銀行の不動産投資に係る新規の貸し出しは、2017年3月を境に、「不動産業」「個人による貸家業」とともに、前年同月比で**マイナス**の値を示している。低金利政策が継続しているにも関わらず、金融機関が、**貸し出し先を選別し始めているものと思われる。**

小 括

- 地銀等の貸出残高は過去最高。
- ただし、新規の貸し出しは、前年同期を下回り始めた。
- 金融庁の監督強化により、地銀等の貸し出し姿勢が厳格化しだしている。
- 投資物件の選別化が始まっている。
- 日銀の政策転換は、すぐには行われないと
の見方が強いが、将来動向に注意が必要。