

関西版 2018年 冬号

DAIWA REAL ESTATE MARKET REPORT

本誌について

- DAIWA REAL ESTATE MARKET REPORTは、本情報利用者の皆様に対しての情報提供のみを目的とするものであり、金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、斡旋、媒介等を目的として提供するものではありません。
 - 大和不動産鑑定株式会社は、当該レポートにおける数値等の内容が真正であることを保証するものではなく、本情報利用者の皆様が何らかの損害を蒙った場合であっても、一切の責任を負いません。
 - 大和不動産鑑定株式会社は、自らの判断により、本情報利用者の皆様に事前の通知を行うことなく、本情報の内容の更新、追加、変更、削除、部分改廃等を行う場合があります。
 - 本内容に関する、ご質問・お問合せは当社HPお問合せフォームよりお願い致します。
<http://daiwakantei.co.jp>
-



オフィス

01 大規模ビルの動向

大阪市大規模ビル（ワンフロア面積200坪以上）の空室率は、下記グラフの通り順調に推移しており、2018年10月は1.71%まで下落しました。新規供給の少なさから、当面はこの状況が続いていくものと予想されます。また、募集賃料については小幅な上昇が続いています。10月時点では15,584円/坪となっており、5月以降15,000円/坪台が続いています。こうした追い風を受け、水面下では2021年～2023年頃の竣工を目途に既存ビルの解体や立退きの動きが見られ始めています。ただし、2025年の万博大阪開催が決定したことによって、ラグジュアリーホテル等への計画変更が検討される可能性もあるため、今後の動向に注視が必要となりそうです。

京都市大規模ビルの空室率は、1%を下回る水準で順調に推移しており、引き続きまとまった床の確保が厳しい状況が続いています。こうした状況から、会議室を狭くしてオフィスフロアを拡張する動きや、リモートワークを導入するテナントも増えてきています。また、2年～5年程度の定期借家契約の増加や、フリーレント期間の短期化も活発になってきており、オーナー優位の状況は今後も継続するものと考えられます。

神戸市大規模ビルの空室率は、下記グラフでは平均空室率は9%台ですが、三宮駅、元町駅周辺の神戸中心エリアに限って言えば、空室率は3%台前半ともいわれており、神戸市役所建替えによる移転需要も相まって下落基調が続いています。三宮駅周辺再整備が今後本格化することから神戸中心エリアの空室率の低下、賃料の上昇が予想されます。

02 なんばスカイオ

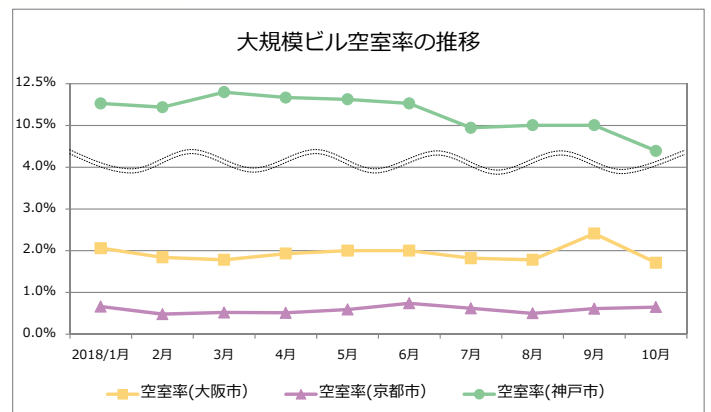
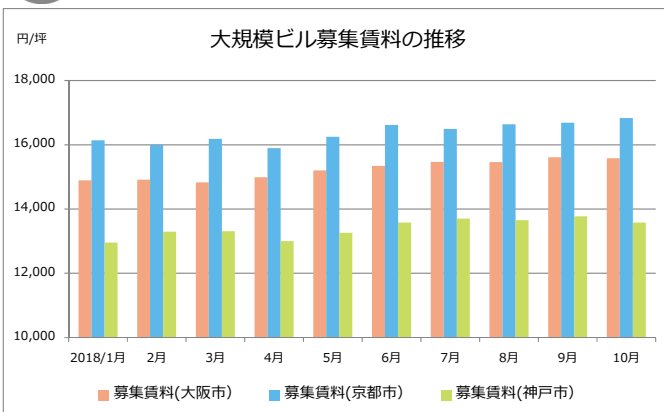
2018年9月には「なんばスカイオ」が竣工しました。地下2階付地上31階建、オフィス・店舗・ホール・カンファレンス・医療施設が入居する高層複合ビルで、南海「なんば」駅直結の好ロケーションです。

オフィスフロアは13階～30階となっており、基準階面積約562坪、天井高3,000mmの無柱空間等、ハイスペックなビルであり、稼働率約90%、成約賃料は約20,000円～25,000円/坪で竣工したといわれています。

「なんばスカイオ」では、「We Work」が3フロアにかけて入居し、関西初の開設となり話題を呼んでいます。「We Work」はアメリカのニューヨークに本社を置く、コワーキングスペースを提供する企業であり、世界で約500カ所、日本では約15カ所に拠点を有しています。日本ではまだまだ馴染みがありませんが、今後は「働き方改革」をキーワードに、こうしたコワーキングオフィスのように、オフィスの在り方が少しずつ変化していくものと考えられます。



03 大規模ビル募集賃料と空室率の推移





物流

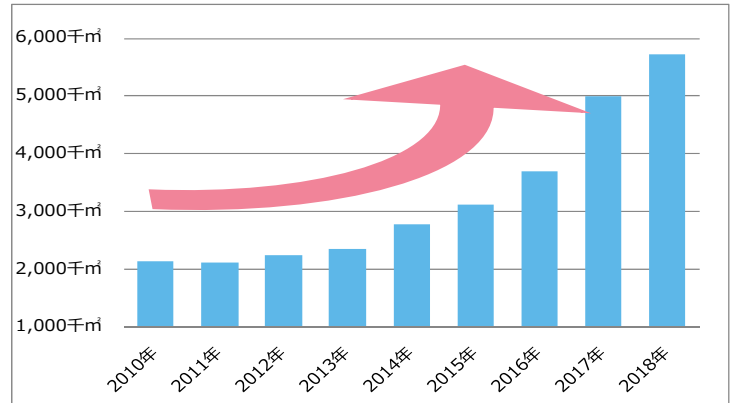
01 概況

関西圏では、2014年以降に大型の高機能型物流施設の開発が相次ぎ、2017年は高機能型物流施設の供給量が過去最大となりました。また、2018年においても、供給量は約80万㎡に上ると見られています。

このように旺盛な開発意欲が継続する一方で、大規模施設の空室率は2017年4月に10%を突破し、同年10月には12.9%にまで上昇しました。

しかし、配送効率化のための集約移転のほか、eコマース（電子商取引）対応のための配送インフラの拡充などが需要を牽引し、足下では空室率は下落傾向で推移しています。

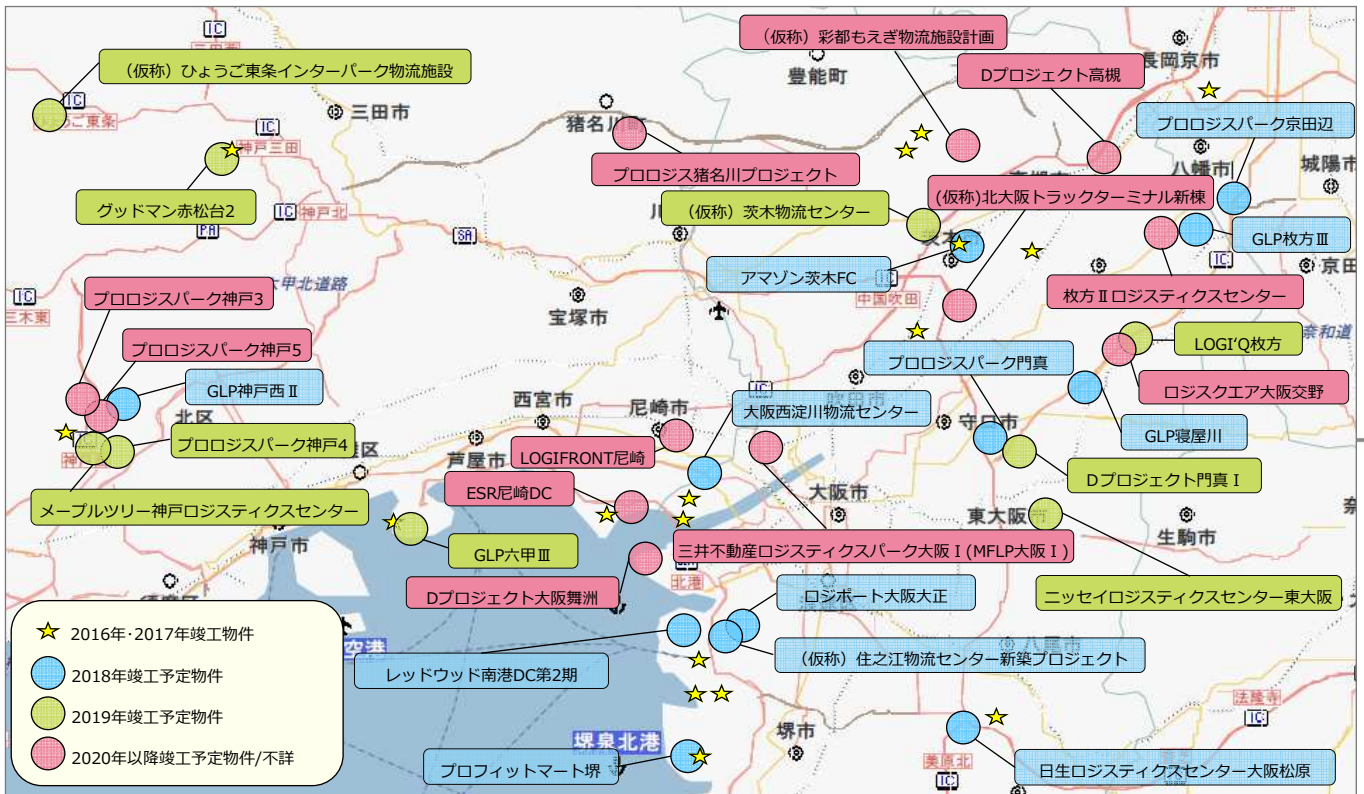
【図表1】関西圏大型物流施設（※）の賃貸可能面積（各年10月時点）



（※）大阪府、京都府、兵庫県内で延床または敷地面積が1万㎡以上の賃貸物流施設
（出典：一五不動産情報サービスのデータを基に弊社加

02 近時の開発動向

【図表2】関西圏における主要施設の開発動向



（日経不動産マーケット情報、各社発表資料等より、主要施設を対象に弊社作成）

上記は、2016年以降の竣工及び竣工予定の主な賃貸用物流施設の一覧です。関西圏の物流施設立地としては、大阪市及び堺市の湾岸部を主とした大阪湾岸エリア、大阪北摂から京都府南部にかけての大阪内陸エリア、東大阪市や藤井寺市などを含む大阪東部エリア、尼崎市や西宮市を中心とする阪神間湾岸エリアに大別されます。また、初のマルチテナント型の物流施設が竣工した神戸市西区を中心とする神戸市内陸部も、今後さらに複数の開発が計画されており、新たなエリアとして注目を集めています。

2018年の主な竣工物件については、GLP枚方Ⅲ、プロロジス京田辺の内陸部の物件がいずれも満床で竣工し、需要の高さを窺わせました。湾岸エリアでは、ESR第2期やロジポート大正が竣工しましたが、立地やスペックの相違により、物件ごとにリーシングの進捗に差異が見られるようです。

03 需給関係、賃料及び素地価格の水準

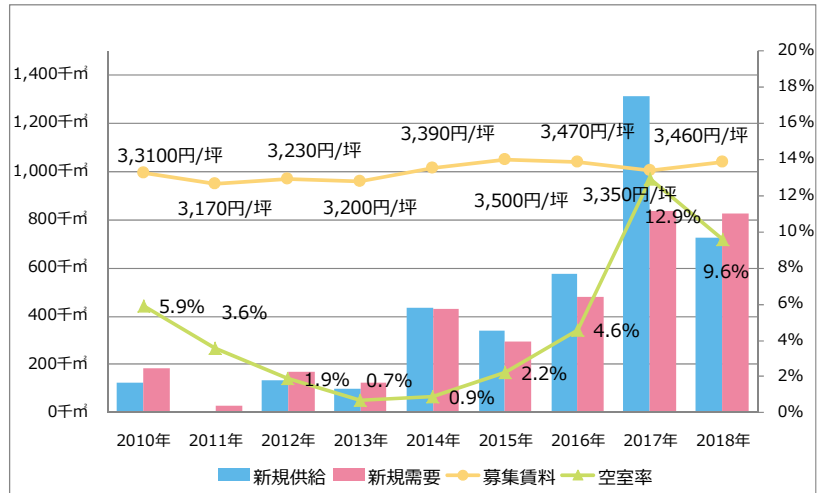
前記の通り、2014年以降、関西圏の大型物流施設の新規供給は大幅な増加が続いています。

こうした大量供給を背景に、2017年には空室率が急上昇しましたが、2018年に入り、緩やかではありますが堅調に消化しています。空室率上昇の主な要因となった大阪湾岸部では、多くの空室を残して竣工した物件もリーシングが進みつつあることで、賃料に関するオーナーサイドの譲歩も以前より少なくなってきたおり、フリーレント期間を考慮した現実の賃料水準も横ばいからやや上向きに転じつつあるようです。大阪内陸エリアにおいては、多くの物件が満床で竣工を迎えるなど需給のひっ迫が顕著となっていますが、賃料の上限は一定の水準で留まっているようです。

マルチテナント型の施設におけるフリーレント考慮後の現実の坪当たり賃料水準は、大阪内陸エリアで4,000円～4,000円台中盤、大阪湾岸エリアで3,000円～3,200円程度、阪神間湾岸エリアで3,000円後半～4,000円強程度、神戸内陸エリアで3,000円～3,000円前半が相場となっています。

開発素地については、大規模な物流適地の供給が極めて限定的であることや、後述の通り土地建物一体の取引利回りの下落傾向が続いていることから、引き続き高騰しています。物件による個別差はあるものの、売買価格の坪単価は大阪内陸エリアで50万円～70万円強、大阪湾岸エリアで20万円～40万円、神戸湾岸エリアで40万～60万強が相場となっているようです。

【図表3】 関西圏大型物流施設（※）の新規供給、新規需要、募集賃料及び空室率

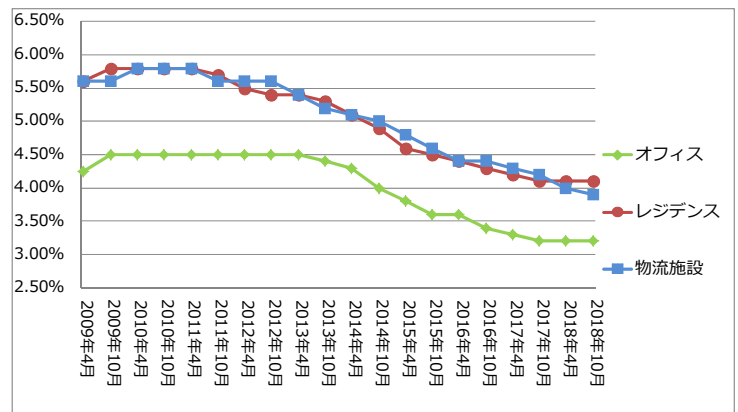


（※）大阪府、京都府、兵庫県内で延床または敷地面積が1万㎡以上の賃貸物流施設
（出典：一五不動産情報サービスのデータを基に弊社加工）

04 利回り動向

右の表は、関西圏におけるアセット別のNCFに対応する利回りの下限値の推移を表しています（いずれのアセットも当社査定値）。物流施設も他のアセットと同様に下落が続いていますが、その下落幅は相対的に大きく、既存物件の取得競争激化や価格高騰を裏付けていると言えます。

今後も投資適格性に優れる物件であれば、より低水準の利回り目線での取引が見られるかもしれません。



05 今後の物流施設マーケット

前記の通り、2017年の大量供給に伴う空室率の上昇も、テナント需要の底堅さから一旦は落ち着きを取り戻しつつあります。現在のところ、2019年における大規模施設の供給量は約30万㎡程度に留まる見込みで、2019年中にどの程度リーシングの進捗がみられるかが、今後の関西圏物流マーケットを占う一つの指標と言えます。また、不動産不況のピークアウトを懸念し、現在の景況感の下で資産整理を図る事業者も散見され、こうした開発素地の供給者の動向も、市況を左右する大きなファクターとなりそうです。エリアごとの賃料相場がある程度固定化される中で、取引利回りの下落にも注視が必要です。

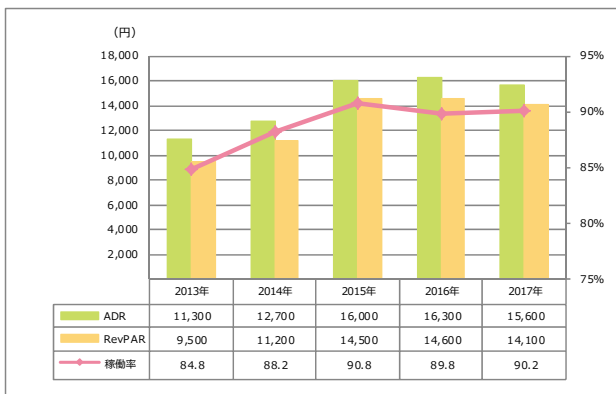


ホテル

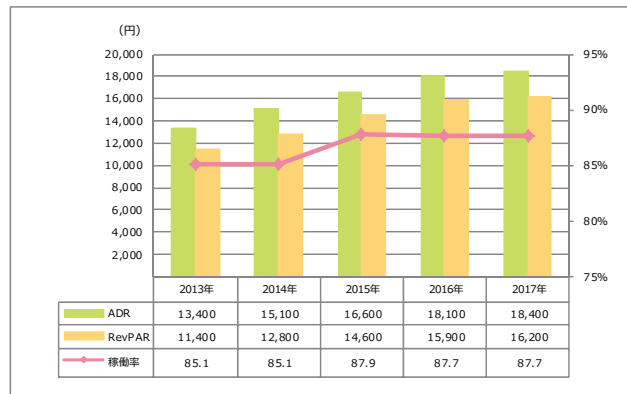
01 ホテルの稼働状況

下表は、大阪府・京都府のホテルの2013年～2017年及び2018年1月～10月の平均客室単価(ADR)、RevPAR、稼働率の推移を示しています。2013年から2017年においては、大阪府のADRは2016年をピークと捉えられ、稼働率は2013年から2015年にかけて上昇し、以降は概ね横ばい。京都府のADRは2013年から2017年と上昇を継続し、稼働率は2014年から2015年にかけて上昇し以降横ばい。2018年については、大阪府は7月以降のRevPARは、前年同月比▲10%以上の下落、稼働率については、大阪府・京都府ともに下落傾向が継続しています。要因として、大阪北部地震や台風等の天災による国内旅行者及びインバウンド客の減少や、ホテル・ゲストハウス等の供給増加が挙げられます。特に台風21号が発生した9月は、大阪府で前年同月比▲20%と大きく下落しました。

【大阪府内ホテルの実績】



【京都府内ホテルの実績】



(大阪)	2018年1月	2018年2月	2018年3月	2018年4月	2018年5月	2018年6月	2018年7月	2018年8月	2018年9月	2018年10月
ADR	14,256 (▲3.7%)	15,563 (+10.1%)	16,577 (+0.1%)	17,203 (+1.1%)	15,143 (▲2.2%)	13,916 (+0.9%)	15,099 (▲7.9%)	16,598 (▲9.7%)	14,019 (▲6.3%)	15,303 (▲7.6%)
RevPAR	11,342 (▲9.4%)	14,071 (+11.8%)	14,944 (▲0.7%)	15,741 (+0.1%)	13,238 (▲3.3%)	11,835 (▲3.8%)	13,310 (▲11.0%)	15,122 (▲12.8%)	10,774 (▲20.1%)	13,683 (▲10.7%)
稼働率	79.6% (▲5.9%)	90.4% (+1.6%)	90.1% (▲0.8%)	91.5% (▲0.9%)	87.4% (▲1.2%)	85.0% (▲4.6%)	88.2% (▲3.4%)	91.1% (▲3.2%)	76.9% (▲14.7%)	89.4% (▲3.3%)
(京都)	2018年1月	2018年2月	2018年3月	2018年4月	2018年5月	2018年6月	2018年7月	2018年8月	2018年9月	2018年10月
ADR	14,567 (▲0.5%)	15,020 (+11.1%)	19,865 (+3.1%)	25,770 (+6.2%)	19,294 (+1.7%)	15,126 (+4.6%)	15,991 (▲3.7%)	16,484 (+0.3%)	15,904 (+2.3%)	20,030 (▲0.0%)
RevPAR	10,392 (▲6.9%)	12,704 (+15.1%)	17,861 (+3.3%)	24,291 (+8.1%)	17,511 (+0.6%)	12,736 (+1.1%)	13,321 (▲7.1%)	14,246 (▲3.8%)	13,259 (▲5.6%)	18,235 (▲1.5%)
稼働率	71.3% (▲6.4%)	84.6% (+3.6%)	89.9% (+0.2%)	94.3% (+1.8%)	90.8% (▲1.1%)	84.2% (▲3.4%)	83.3% (▲3.4%)	86.4% (▲3.9%)	83.4% (▲7.8%)	91.0% (▲1.5%)

出典：STR Global調査値に基づき弊社作成

02 ホテル開発の動向

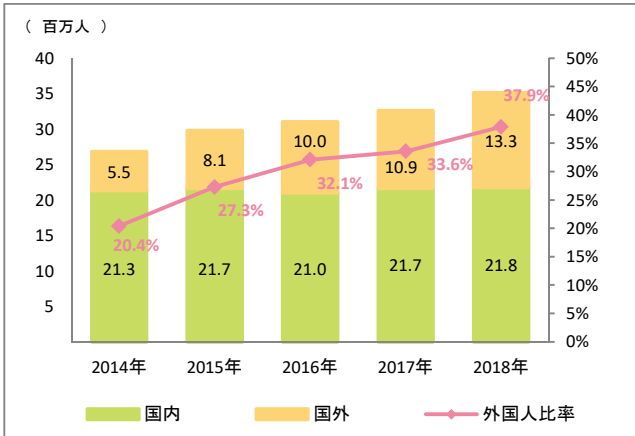
下記の表は、大阪市及び京都市における2015年から2018年10月までのホテル開発計画件数の推移です。大阪市においては、2017年がピークであったと考えられ、2018年は約半分程まで減少しています。竣工予定については、2019年に53件、2020年に17件となっています(いずれも2018年10月時点)。近年では、ラグジュアリーホテル(パレスホテル等)や、ライフスタイルホテル(Wホテル・モクシーホテル等)の開発が散在されます。京都市においても、2018年の開発計画件数は半数程に減少していますが、開発件数は大阪市よりも多いことがわかります。また、京都駅・河原町駅周辺を中心に宿泊特化型の開発が進んでいましたが、好立地の開発用地が限られることから、メインの裏通りにおいて建設が増加するなど、周辺へ拡大する動きが見られます。なお、ホテルの開発動向については、将来の供給過剰を危惧して、需給が逼迫するオフィスの開発を選択肢の一つとして検討するデベロッパーも現れ始めています。

【大阪市・京都市におけるホテル開発届出件数の推移】

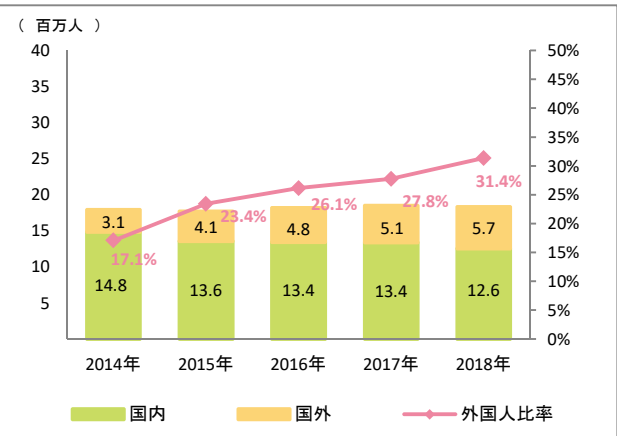
届出件数	大阪市					京都市				
	中央区	浪速区	北区	その他	計	中京区	下京区	東山区	その他	計
2015年	11	5	4	8	28	7	13	10	3	33
2016年	36	11	11	21	79	21	21	9	14	65
2017年	44	8	6	24	82	26	29	12	39	106
2018年10月時点	14	9	5	9	37	12	19	3	18	52

下記グラフは、大阪府・京都府の、2014年～2018年8月までの宿泊者数(いずれも前年9月から8月迄)の推移を示したものです。国内需要については、大阪市は横ばい傾向、京都府については、やや減少傾向にあり、今後は人口減少に伴う緩やかな減少が予測されます。外国人宿泊者数については、大阪府、京都府共に増加傾向が継続しています。なお、2017年(1月～12月)における全国の外国人比率を比較すると、大阪府が、東京都の33.0%を上回り35.1%で全国1位、京都は29.4%と全国3位となり、大阪・京都の宿泊需要は、インバウンドの影響を受けやすいと考えられます。なお、大阪北部地震・台風21号の影響は一時的で、大阪万博の誘致も決定し、今後は「OSAKA」の認知度が世界中に広がることによる、更なるインバウンドの増加や、関連するビジネス需要者等による国内需要の増加が期待されます。

【大阪延べ宿泊者数】

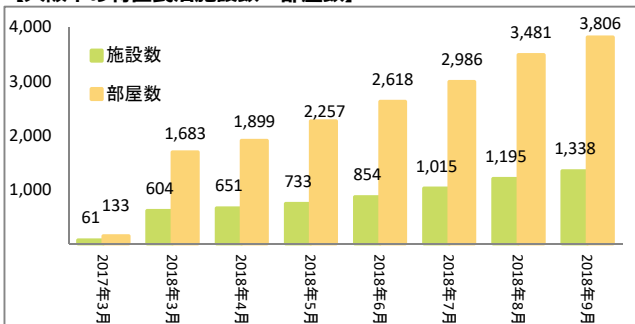


【京都延べ宿泊者数】

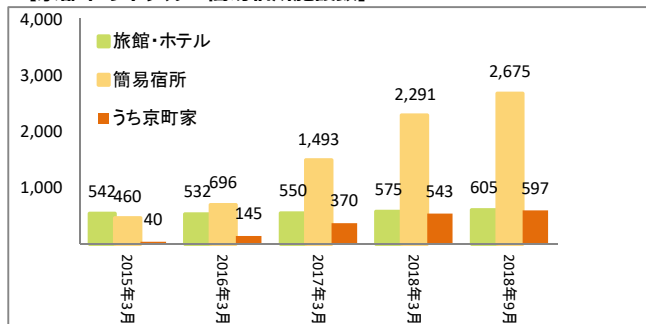


住宅宿泊事業法(いわゆる民泊新法)の施行に先立ち、2018年6月2日にAirbnbは、観光庁の通知に対応し、違法民泊をサイトからすべて削除しました。当日の削除件数は約4万件で、前日までの登録物件の75%以上が削除されたこととなります。6月7日には、施行後の宿泊予約(6月15日～19日チェックイン分)を強制キャンセルし、その件数は6月分のみで3万件超と見られます。しかし、その後のAirbnbの登録物件数は、2018年6月に1万3千件まで下がりましたが、2018年9月では2万7千件にまで復活しました。民泊は部屋単位での宿泊が可能のため、大人数で宿泊すると費用が抑えられる点がメリットです。例示すれば、大阪市内の3LDK、最大10名が宿泊可能で、一部屋当たり約15,000円と安く、数週間の長期滞在をするインバウンドの選好は高いことが考えられます。民泊新法後の受理件数について考察しますと、大阪府下における特区民泊は、面積要件等の規制緩和により急増しており、大阪市は2018年9月末時点1,338件受理されています。特区民泊施設の約93%、部屋数の89%が大阪市内に集中していることとなります。一方、京都市では、運営期間の制約や認定要件の厳しさから、2018年10月17日現在で188件と大阪市の約10分の1程の件数となっています。一方で、ゲストハウス等の簡易宿所数は、2018年3月から9月の間で約380件の建築申請があり増加傾向にあることが伺えます。今後は、大阪府下では、より特区民泊の進出拡大が予想され、京都市においては、ゲストハウス等の簡易宿所の利用者が増加することが予想されます。

【大阪市の特区民泊施設数・部屋数】



【京都市のホテル・簡易宿所施設数】





不動産ニュース

■オフィス

物件名称	買主	所在地	価格	還元利回り	地積 (㎡)	延床 (㎡)	竣工
心齋橋ビル	タカラレーベン 不動産投資法人	大阪市中央区 西心齋橋1	7億7200万	3.8%	360	2,135	1990
中央博労町ビル	タカラレーベン 不動産投資法人	大阪市中央区 博労町1	14億8500万	4.3%	877	5,391	1993
サムティ新大阪センタービル	タカラレーベン 不動産投資法人	大阪市淀川区 西中島4	34億5000万	4.4%	1,094	6,583	1991
東神戸センタービル	スターアジア 不動産投資法人	神戸市東灘区 本山南町8	74億4000万	5.0%	8,488	25,740	1992
クロス・ロード内本町ビル	いちごオフィスリート 投資法人	大阪市中央区 内本町1	19億円	4.7%	522	4,240	1992
肥後橋センタービル	Oneリート投資法人	大阪市西区 江戸堀1	89億3000万	4.2%	2,844	24,557	1977

■レジデンス

物件名称	買主	所在地	価格	還元利回り	地積 (㎡)	延床 (㎡)	竣工
セレニテ神戸元町	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	神戸市中央区 海岸通3	23億9000万	4.7%	640	4,135	2017
KDXレジデンス夙川ヒルズ	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	西宮市 樋之池町	68億8480万	4.5%	13,537	25,933	1998
S-FORT福島Libre	サムティ・ レジデンシャル投資法人	大阪市福島区 海老江3	5億3800万	4.5%	359	1,241	2016
S-FORT福島LaLuna	サムティ・ レジデンシャル投資法人	大阪市北区 大淀南3	8億9600万	4.4%	497	1,671	2016
S-RESIDENCE 新大阪 Ridente	サムティ・ レジデンシャル投資法人	大阪市淀川区 西宮原2	13億3800万	4.4%	709	2,564	2018
S-FORT江坂垂水町	サムティ・ レジデンシャル投資法人	吹田市 垂水町3	7億7400万	4.7%	436	1,640	2016

■物流

物件名称	買主	所在地	価格	還元利回り	地積 (㎡)	延床 (㎡)	竣工
ロジクロス神戸三田	三菱地所物流リート 投資法人	神戸市北区 赤松台1	39億	4.7%	20,001	12,879	2017
GLP大阪	GLP投資法人	大阪市住之江区 南港南2	360億	4.0%	45,953	141,604	2004
GLP摂津	GLP投資法人	摂津市 鳥飼中2	73億	4.6%	37,718	40,561	1981ほか
GLP寝屋川	GLP投資法人	寝屋川市 小路南町	81億	4.2%	13,327	26,908	2018
GLP西宮	GLP投資法人	西宮市 山口町阪神流通センター	27億5000万	5.3%	14,639	16,700	1979ほか

■ホテル

物件名称	買主	所在地	価格	還元利回り	地積 (㎡)	延床 (㎡)	竣工
ホテルマイステイズ御堂筋本町	インヴィンシブル 投資法人	大阪市中央区 本町3	50億3900万	4.2%	398	3,429	2017
ホテルWBFアーツステイなんば	スターアジア不動産 投資法人	大阪市浪速区 日本橋5	20億	4.4%	335	2,061	2017

■ヘルスケア

物件名称	買主	所在地	価格	還元利回り	地積 (㎡)	延床 (㎡)	竣工
アネシス寺田町	ケネディクス・ レジデンシャル・ネクスト投 資法人	大阪市生野区 林寺1	34億9000万	5.0%	1,983	7,835	2010
ロココリハ	ケネディクス・ レジデンシャル・ネクスト投 資法人	豊中市宝山町	21億	5.1%	2,335	3,847	2011
カネディアンヒル	ケネディクス・ レジデンシャル・ネクスト投 資法人	神戸市灘区 長峰台2	18億3000万	4.7%	5,146	3,731	2002
アネシス兵庫	ケネディクス・ レジデンシャル・ネクスト投 資法人	神戸市兵庫区 吉田町1	14億2000万	4.8%	4,888	4,415	2005
オラージュ須磨	ケネディクス・ レジデンシャル・ネクスト投 資法人	神戸市須磨区 若草町3	28億1000万	5.1%	3,597	5,981	2010



DAIWA REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD.

大和不動産鑑定株式會社

東京本社 〒100-0003 東京都千代田区一ツ橋 1-1-1 バレスサイドビル ☎ 03-5219-3210 📠 03-5219-3220

大阪本社 〒550-0005 大阪市西区西本町 1-4-1 オリックス本町ビル ☎ 06-6536-0600 📠 06-6536-7744

東北支社（仙台） / 名古屋支社 / 京都支社 / 奈良支社 / 九州支社（福岡） / 北九州支社