抜　粋

大和のマーケットレポート

関西版　平成25年9月

DAIWA REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD.
大和不動産鑑定株式會社

表紙写真（左：穂高連峰、右：桂浜。撮影 2013 年初夏）

■ 目　次

はじめに

大和不動産鑑定の「大和のマーケットレポート」を全国、各拠点からお届けしておりますが、このたび、大阪、京都、奈良の不動産トピックを中心にした”関西版”を発刊させていただきました。
2013年の春から夏にかけて、関西でも色々な不動産の話題がございました。当号では、新大阪でのマンション分譲、梅田オフィスエリアの状況、阿倍野・天王寺エリアの動向、その他箸休めの話題などをトピックにとりあげております。
どうぞお気軽に『大和のマーケットレポート　関西版』を覗いてみてください。

■ マンショントピック　新大阪エリア　・・・・・・P1

■ オフィストピック　大阪市ビジネス地区の市場動向　・・・・・・P2
大阪市北区における建築着工動向　・・・・・・P3
梅田地区の市場動向　・・・・・・P4

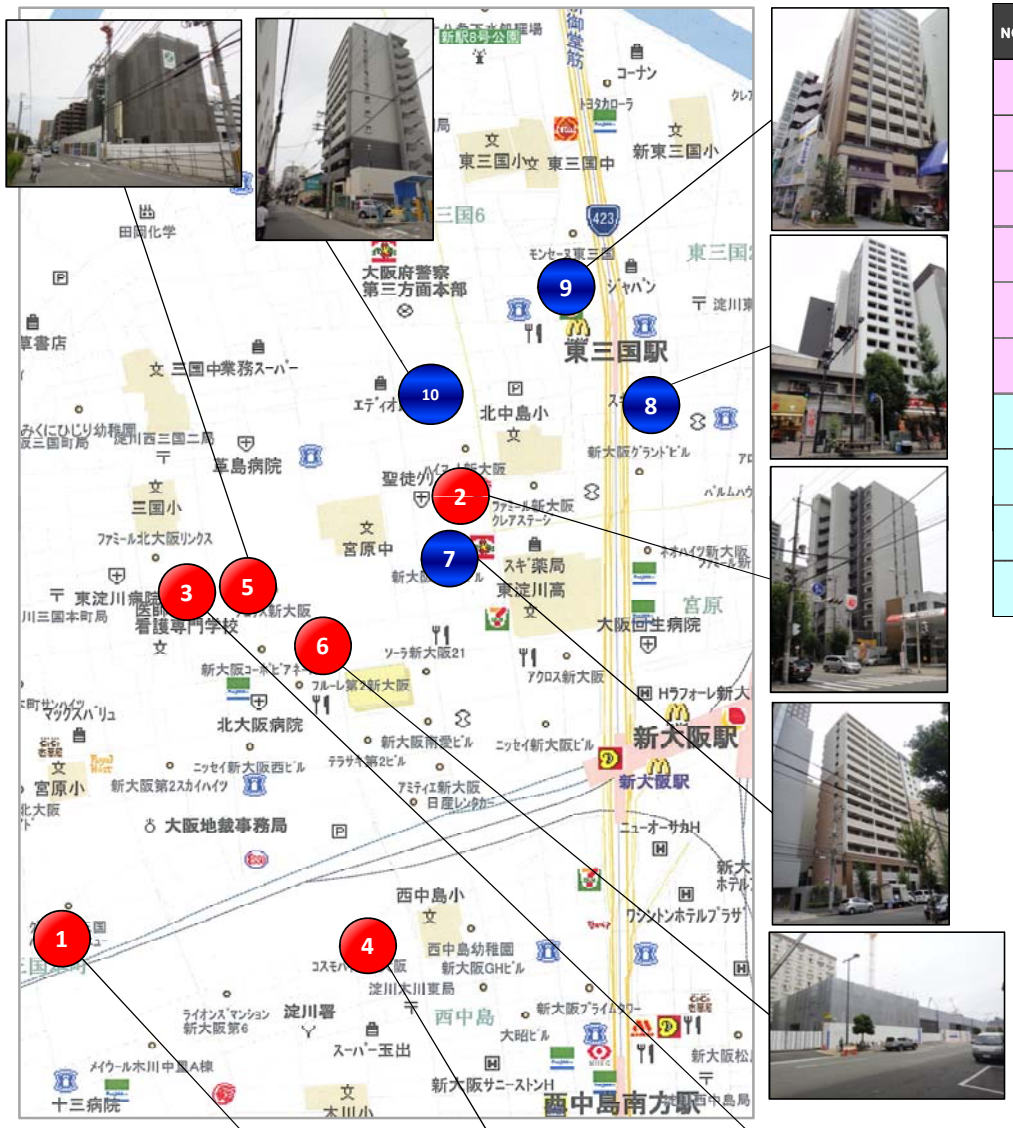
■ 地価動向・不動産取引トピック　高度利用地地価動向報告　～地価LOOKレポート～　・・・・・・P5
注目エリア　阿倍野・天王寺　・・・・・・P6

■ コラム　不動産の豆知識　ご存知ですか？建築後退義務のエトセトラ　・・・・・・P7

■ 不動産ニュース　・・・・・・P10

マンショントピック　≪新大阪エリア≫

■近年の新築マンション分譲事例



NO.	発売年月	物件名	所在地	最寄駅	徒歩（分）	総戸数（戸）	平均価格（万円）	平均面積（㎡）	平均単価（万円/坪）	初月売率（%）
1	2007/07	ブランズ新大阪	淀川区三国本町1	阪急三国	12	66	3,510	75.2	154	77.3
2	2011/07	ローレルコート新大阪	淀川区宮原5	東三国	5	30	3,154	69.5	150	73.3
3	2012/03	ザ パークハウス新大阪	淀川区西宮原2	新大阪	15	117	3,043	71.0	142	40.2
4	2012/11	リベール新大阪	淀川区木川東4	新大阪	8	66	2,976	70.4	140	22.7
5	2012/12	シャリエ新大阪	淀川区西宮原2	阪急三国	8	100	3,002	73.3	135	70.0
6	2013/06	プラウドシティ新大阪	淀川区宮原2	新大阪	10	310	3,200・3,500（最多価格）	67.0～102.1（面積帯）	154	100.0
7	2008/10	セレッソコート新大阪	淀川区宮原4	新大阪	7	244	2,555	39.1	216	94.7
8	2009/10	デュオン新大阪レジデンス	淀川区宮原2	東三国	1	113	1,920	31.1	204	80.4
9	2010/10	プレサンス新大阪クレスタ	淀川区東三国5	東三国	1	124	1,848	26.8	228	100.0
10	2012/09	エスリード新大阪NORTH	淀川区東三国4	東三国	4	99	1,430	20.9	226	78.8

・・・ファミリー向け　・・・シングル向け

出典：有限会社エム・アール・シー作成のデータ等を加工

■概況、マーケットコメント

大阪圏における新築分譲マンションの動向としては、エリア間に差はあるものの、昨年末から今年7月あたりにかけて全般的に売れ行きは好調であり、今年の3月及び6月など、成約率が80%を超える月も見られました。ただし、分譲価格自体の値上がりはなく、これまでの在庫や新規分譲物件が捌けたという感があるようです。このような動向を受けて、新たに分譲事業参入を目論む企業や、これまで分譲事業を休止していた企業の再参入の動きも伺えるようになってきています。

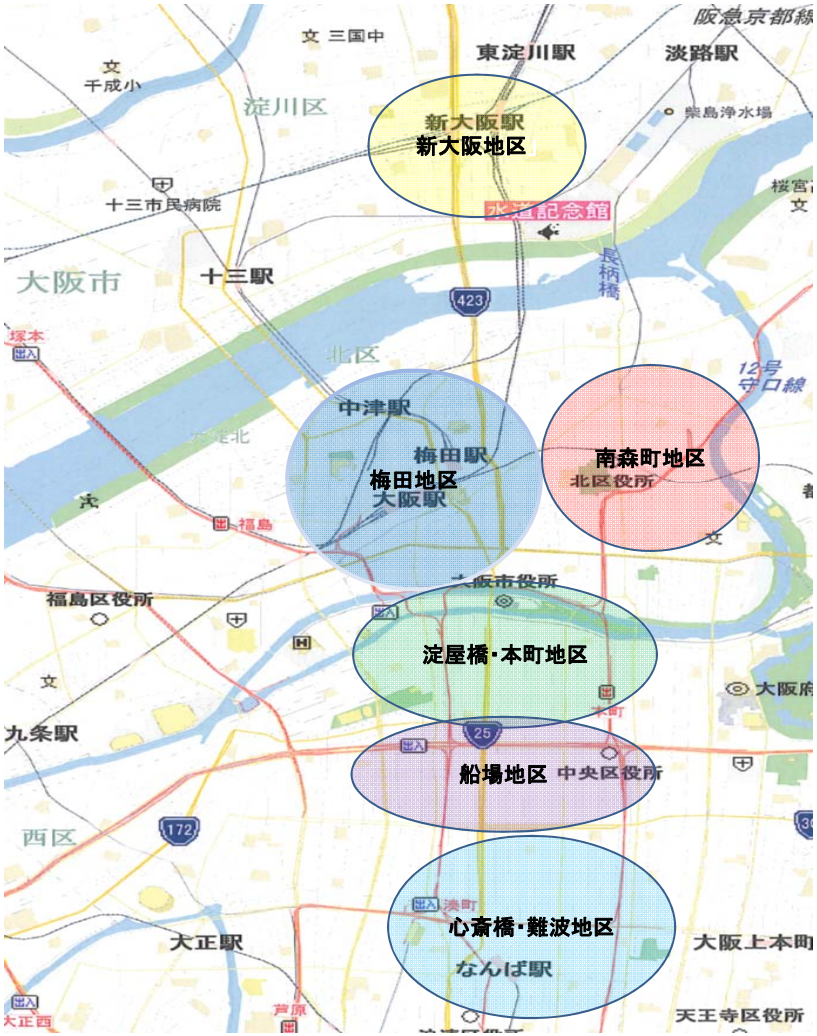
一方、市場に供給される素地がほとんど見られなくなっており、また、分譲単価が伸びないなか、震災復興や円安の影響から工事価格が高騰していることなどから、今後の供給動向については、先行き不透明な状況となっています。

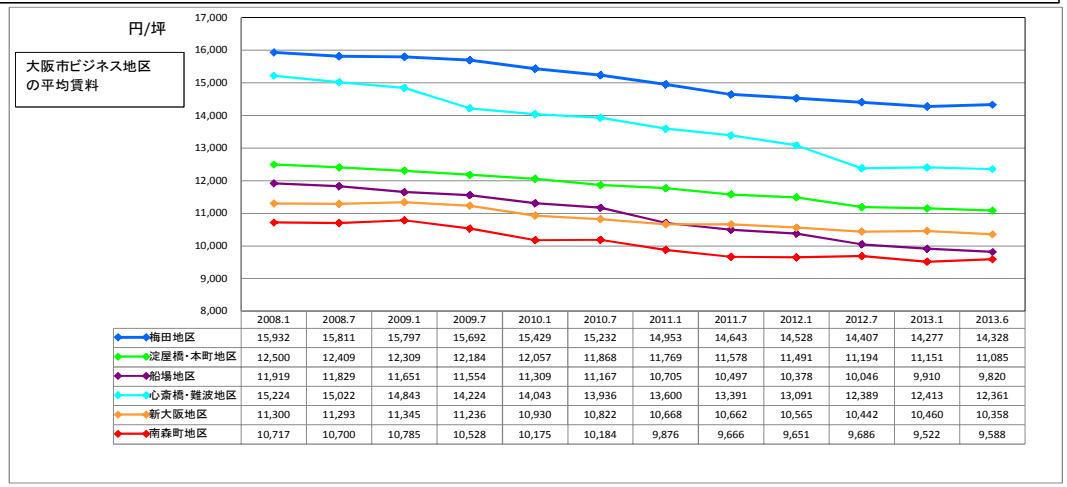
このような中にあって、新大阪エリアにおいては、現在分譲中の「プラウドシティ新大阪」が注目を集めています。これまでの分譲事例等から当エリアのファミリー向けマンションの分譲単価水準としては140～150万円/坪程度と把握されますが、当物件の分譲単価は154万円/坪と概ね上限に近い設定となっています。しかし、センイシティの建替えに伴い周辺街区も含めて生活環境が生まれ変わる魅力等もエンドユーザーへの訴求力となっており、好調な売れ行きとなっている模様です（310戸中250戸分譲済。発売住戸は完売。）。

また、当エリアにおいては、交通利便性を背景に賃貸需要も旺盛であることから、投資家等を対象としたシングル向けのマンション分譲も見られ、分譲単価としては200～230万円/坪程度で推移しています。

大阪市ビジネス地区の市場動向

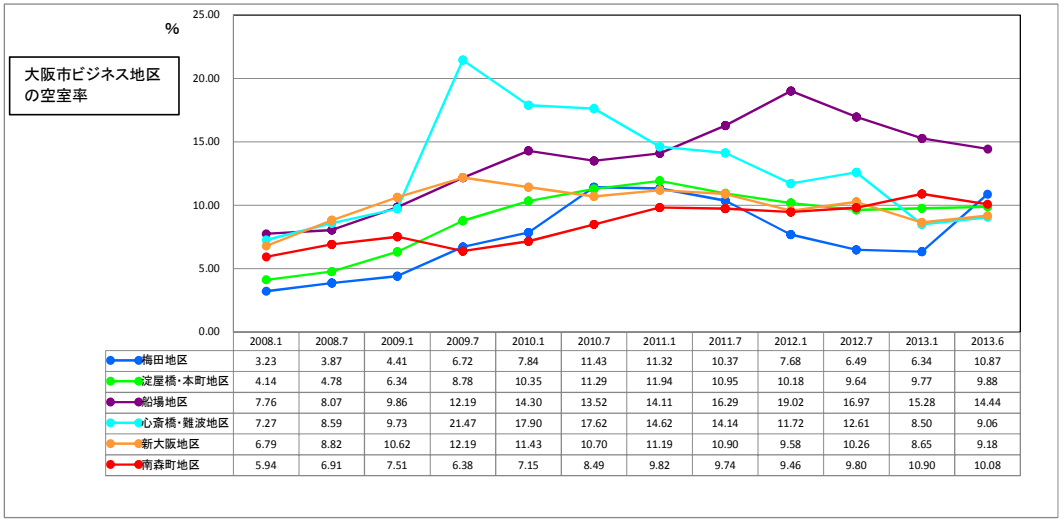
大阪市ビジネス地区のオフィス賃料は近年下落傾向で推移していている中、梅田地区では、平均賃料は概ね高止まりで推移しています。その他のビジネス地区の内、淀屋橋・本町地区、心斎橋・難波地区・新大阪地区・南森町地区については小幅な下落傾向は続くものと思われますが、市況がやや落ち着いた状況にある事が伺えます。船場地区について他の地区と比較すると平均賃料、空室率の悪化が鮮明で、住居系用途や自社利用を前提とした需要が中心となりつつあります。





	2008.1	2008.7	2009.1	2009.7	2010.1	2010.7	2011.1	2011.7	2012.1	2012.7	2013.1	2013.6
梅田地区	15,932	15,811	15,797	15,692	15,429	15,232	14,953	14,643	14,528	14,407	14,277	14,328
淀屋橋・本町地区	12,500	12,409	12,309	12,184	12,057	11,868	11,769	11,578	11,491	11,194	11,151	11,085
船場地区	11,919	11,829	11,651	11,554	11,309	11,167	10,705	10,497	10,378	10,046	9,910	9,820
心斎橋・難波地区	15,224	15,022	14,843	14,224	14,043	13,936	13,600	13,391	13,091	12,389	12,413	12,361
新大阪地区	11,300	11,293	11,345	11,236	10,930	10,822	10,668	10,662	10,565	10,442	10,460	10,358
南森町地区	10,717	10,700	10,785	10,528	10,175	10,184	9,876	9,666	9,651	9,686	9,522	9,588

出典：三鬼商事株式会社「オフィスデータ」



	2008.1	2008.7	2009.1	2009.7	2010.1	2010.7	2011.1	2011.7	2012.1	2012.7	2013.1	2013.6
梅田地区	3.23	3.87	4.41	6.72	7.84	11.43	11.32	10.37	7.68	6.49	6.34	10.87
淀屋橋・本町地区	4.14	4.78	6.34	8.78	10.35	11.29	11.94	10.95	10.18	9.64	9.77	9.88
船場地区	7.76	8.07	9.86	12.19	14.30	13.52	14.11	16.29	19.02	16.97	15.28	14.44
心斎橋・難波地区	7.27	8.59	9.73	21.47	17.90	17.62	14.62	14.14	11.72	12.61	8.50	9.06
新大阪地区	6.79	8.82	10.62	12.19	11.43	10.70	11.19	10.90	9.58	10.26	8.65	9.18
南森町地区	5.94	6.91	7.51	6.38	7.15	8.49	9.82	9.74	9.46	9.80	10.90	10.08

出典：三鬼商事株式会社「オフィスデータ」

オフィストピック

大阪市北区における建築着工動向

近年、梅田中心部は大阪ステーションシティ、グランフロント大阪などのランドマーク的な大規模商業施設の開業や、百貨店のリニューアル・大型増床も進むとともに、高層オフィスビルが建ち並ぶビジネス街となっています。梅田周辺の賃料は下げ止まり、空室率も改善傾向を見せており、国内のみならず、海外からの観光、ビジネス客をもターゲットにした複合的かつ高度な商業地域へと変化しつつあります。近年の北区で開発（予定）されている主な物件は下図の通りで、オフィス、マンション、ホテルなど目白押しとなっています。

- 事務所
- 住居
- 商業
- ホテル

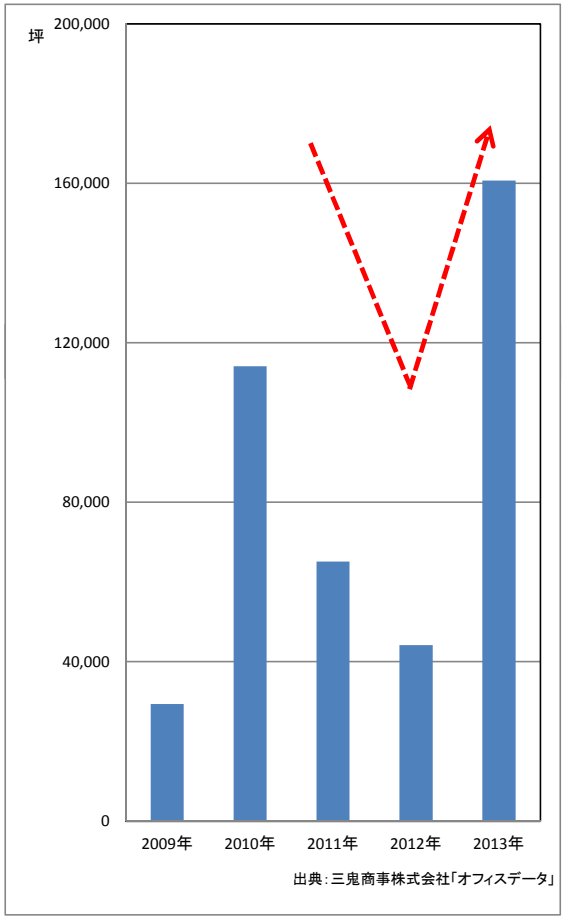
オフィストピック

梅田地区の市場動向

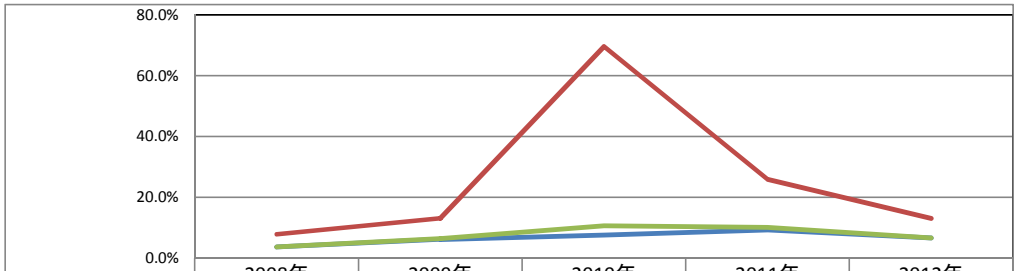
梅田地区のオフィス需要は堅調で、ビルスペックの高い物件を中心に、効率化・立地の改善を目的とした他地区からの借り換え、拡張移転、館内増床の動きが見られました。空室率が最も悪化した2010年と比較すると、平均空室率は10.6%から6.7%、空室面積は約26,000坪減少し、空室の改善が進みました。

2013年はグランフロント大阪、ダイビル本館等に代表されるように大規模ビルの竣工から一時的に平均空室率の増加は予想されますが、堅調な需要が見込まれるため空室在庫の解消は進むものと思われます。

直近5年の新築ビルの供給量



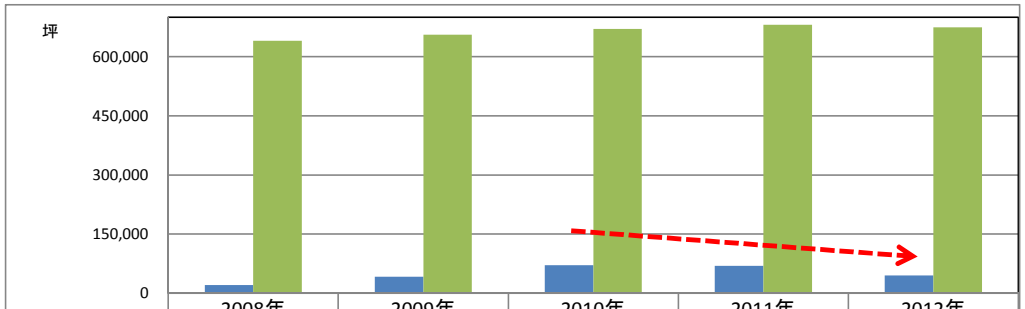
梅田地区の新築ビルと既存ビルの空室率及び平均空室率推移



	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
新築空室率	7.9%	13.2%	69.6%	25.9%	13.1%
既存空室率	3.7%	6.2%	7.6%	9.3%	6.7%
平均空室率	3.7%	6.4%	10.6%	10.2%	6.7%

出典：三鬼商事株式会社「オフィスデータ」

梅田地区の貸室面積と空室面積の推移



	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
空室面積	20,811	42,164	71,334	69,223	45,098
貸室面積	640,591	655,718	670,821	680,755	674,642

出典：三鬼商事株式会社「オフィスデータ」

高度利用地地価動向報告　～地価LOOKレポート～

■ 住宅地

都道府県	都市名	行政区	地区	H24.7/1～ H24.10/1 総合評価	H24.10/1～ H25.1/1 総合評価	H25.1/1～ H25.4/1 総合評価	H25.4/1～ H25.7/1 総合評価
滋賀県	草津市	－	南草津駅周辺	↗	↗	↗	↗
京都府	京都市	左京区	下鴨	→	→	→	→
	京都市	伏見区	桃山	→	→	→	→
大阪府	大阪市	福島区	福島	↗	↗	↗	↗
	大阪市	天王寺区	天王寺	↗	↗	↗	↗
	豊中市	－	豊中	→	↗	↗	↗
	吹田市	－	江坂周辺	↗	↗	↗	↗
兵庫県	神戸市	東灘区	岡本	↗	↗	↗	↗
	芦屋市	－	JR芦屋駅周辺	↗	↗	↗	↗
奈良県	奈良市	－	奈良登美ヶ丘	→	→	→	→

■ 商業地

都道府県	都市名	行政区	地区	H24.7/1～ H24.10/1 総合評価	H24.10/1～ H25.1/1 総合評価	H25.1/1～ H25.4/1 総合評価	H25.4/1～ H25.7/1 総合評価
京都府	京都市	下京区	京都駅周辺	→	↗	↗	↗
	京都市	中京区	河原町	→	→	→	→
	京都市	**中京区**	**烏丸**	→	↗	↗	↗
	京都市	**中京区**	**御池**	→	↗	↗	↗
大阪府	大阪市	北区	梅田	↗	↗	↗	↗
	大阪市	北区	西梅田	→	→	↗	↗
	大阪市	北区	茶屋町	→	→	↗	↗
	大阪市	北区	中之島西	↗	↗	↗	↗
	大阪市	中央区	北浜	→	→	↗	↗
	大阪市	中央区	船場	→	→	↗	↗
	大阪市	中央区	心斎橋	→	↗	↗	↗
	大阪市	中央区	なんば	→	→	↗	↗
	大阪市	中央区	OBP	↘	↘	→	→
	大阪市	淀川区	新大阪	→	↗	↗	↗
	大阪市	阿倍野区	阿倍野	↗	↗	↗	↗
	高槻市	－	高槻駅周辺	→	→	→	→
兵庫県	神戸市	中央区	三宮駅前	→	→	→	→
	神戸市	中央区	元町	→	→	→	→
	神戸市	中央区	ハーバーランド	→	→	→	→
	西宮市	－	阪急西宮北口駅周辺	→	→	→	↗

*凡例　↑ ： 上昇（6%以上）　↗ ： 上昇（0%超6%未満）　→ ： 横ばい（±0%）　↘ ： 下落（0%超6%未満）　↓ ： 下落（6%以上）

出典：国土交通省「主要都市の高度利用地地価動向報告」を加工

【注目エリア】 阿倍野・天王寺

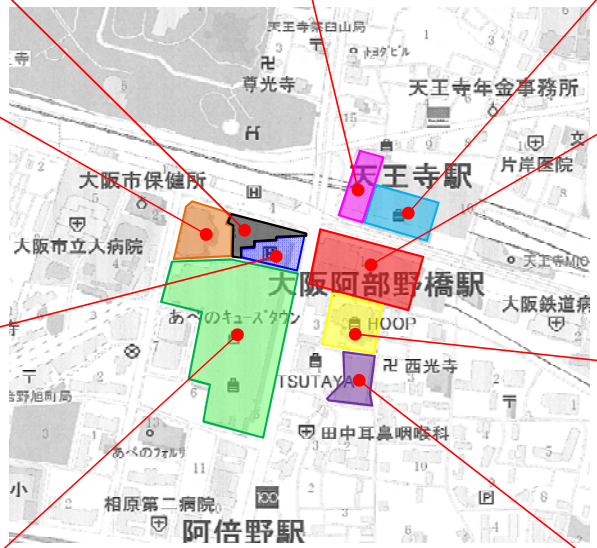
阿倍野・天王寺エリアは、JR、地下鉄、近畿日本鉄道、阪堺電気軌道の5駅7路線が結節し、1日あたり70万人以上の平均乗降客数を誇る大阪市の南の玄関口です。
同エリアの商圏人口は600万人を超えており、ターミナルとしての潜在力は十分ですが、地権者が多いために大阪を代表する繁華街であるキタ（梅田）やミナミ（難波・心斎橋）に比べて再開発が遅れていました。しかしながら、ここ数年の間に商業集積が進み、同エリアは大阪の"第3極"として存在感を強めつつあります。なかでも、地下5階地上60階建の「あべのハルカス」は、日本一の高さとなる300mの超高層複合ビルで、来春のグランドオープンに向けて6月13日に「あべのハルカス近鉄本店」の一部が先行開業し、約1ヶ月で290万人が来館、売上高も約100億円に達するなど、好調なスタートを切りました。また、平成25年分の路線価もハルカス前が全国で最大の上昇となり、前年比＋35.1%となっています。

① きんえいアポロビル
② 阿倍野区阿倍野筋1
③ 昭和47年7月
④ 地下4階、地上12階
⑤ 約30,400㎡
⑥ アポロシネマ8

① 天王寺MIOプラザ館
② 天王寺区悲田院町
③ 平成25年3月リニューアル
④ 地下1階、地上8階
⑤ 約15,900㎡ ※店舗面積
⑥ ソフマップ、くまざわ書店

① 天王寺MIO本館
② 天王寺区悲田院町
③ 平成7年9月
④ 地上12階
⑤ 約75,400㎡
⑥ 旭屋書店、新星堂

① あべのルシアス
② 阿倍野区阿倍野筋1
③ 平成13年12月
④ 地下5階、地上16階
⑤ 約68,300㎡
⑥ アポロシネマ8



① あべのハルカス
② 阿倍野区阿倍野筋1
③ 平成26年春全面開業予定
④ 地下5階、地上60階
⑤ 約306,000㎡
⑥ 近鉄百貨店阿倍野本店、
大阪マリオット都ホテル

① あべのnini
② 阿倍野区阿倍野筋1
③ 平成24年2月
④ 地下2階、地上24階
⑤ 約26,000㎡
⑥ ホテルトラスティ大阪阿倍野

① あべのHoop
② 阿倍野区阿倍野筋1
③ 平成12年9月
④ 地下2階、地上7階
⑤ 約18,500㎡
⑥ タワーレコード

■ 掲載データ

① 名称	④ 階数
② 所在地	⑤ 延床面積
③ 開業年月	⑥ 主要テナント

① あべのキューズタウン
② 阿倍野区阿倍野筋1
③ 平成23年4月
④ 地下2階、地上6階
⑤ 約184,000㎡
⑥ イトーヨーカ堂、東急ハンズ、
SHIBUYA 109 ABENO

① あべのand
② 阿倍野区阿倍野筋2
③ 平成20年9月
④ 地下2階、地上6階
⑤ 約17,200㎡
⑥ ロフト

コラム　不動産の豆知識

～ ご存知ですか？建築後退義務のエトセトラ ～

1. はじめに

建物の建築や開発を計画する際に市役所で道路の調査に行くことがたびたびあります。

その際、道幅が広ければあまり問題は無いのですが、狭い道路ですと、建築指導課などで、「ああ、これは**2 項道路**ですね～。」とか言われるケースが多々あるかと思います。この 2 項道路というのは、「建築基準法第 42 条第 2 項に規定される道路」という意味で役所のかたは話されています。

ただし、大阪市などでは、これ以外にも、「大阪市の認定道路（市道）で、4m未満の場合は、**建築基準法附則第 5 項**です。」と回答されることがあります。

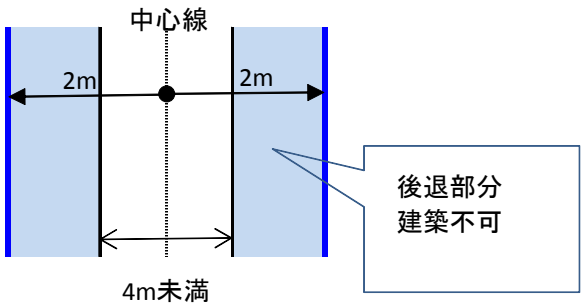
「えっ？附則第 5 項？？」、なかなか聞きなれない単語なので、もう一度聞き返すと、「市道で 4m未満なら道路中心線から 2mセットバックする必要があります。」との返答が‥‥。

よく知らないと、「それって、2 項道路のことでは？」という疑問が湧いたりもしますが、建築基準法上での扱いは異なりますので、当コラムで一度整理してみようかと思います。

2. 建築基準法第 42 条第 2 項道路

まず、建築基準法第 42 条第 2 項の言わんとする内容は、「都市計画区域指定時点に建築物が建ち並んでいる幅員 4m未満の道で、特定行政庁（大阪市内であれば大阪市）が『指定』した道路は、その道路の中心線から水平距離 2mの線をその道路の境界線とみなす。」つまり、**2 項道路とは、道路の真ん中から 2m後退したところまでが道路になる**ので、後退部分には建物を建てるのはダメですよという内容です。また、道路の中心線は、関係当事者で協議して決めることになっています。

『42条第2項道路』



3. 建築基準法附則第 5 項道路

次に、建築基準法附則第 5 項では、「旧市街地建築物法の規定によって指定された建築線で、その間の距離が 4m以上であれば、その建築線の位置に建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号の規定による道路の位置の指定があったものとみなす。」と規定されています。

旧市街地建築物法？　みなす？？

正直、難しいな～という文言ですね。

少し、噛み砕いて言えば、附則第 5 項の道路とは、建築基準法第 42 条第 1 項に規定される 1 号～5 号までの道路のうち、「**5 号」の道路と「みなし」てあげますよ、**という内容になります。

そしてこの第 1 項第 5 号道路は、よく「**位置指定道路**」と言われ、特定行政庁が「ここに幅××メートルの道路をつくりなさい」と指定した道路のことをいい、その道幅は、別に何メートルでも良いわけです。ただし、その幅員は 4.7mまたは 4mが多いように思えますが、法的には、特定行政庁の「サジ加減」で幅員はある程度自由に指定できます。そして、道路の中心線を行政が決める点がさきほどの 2 項道路とは違いがみられます。

話を戻して、上記のような大阪市の認定道路で考えてみると、結論的な意味合いとすれば、道路中心線から 2mのセットバックが必要と、2 項道路となんら変わりのない内容と思われがちなのですが、この違いはズバリ、次の通りになります。

4. ここがポイント！

繰り返しになりますが、2 項道路は道路中心線から 2mの後退が建築基準法で規定されています。

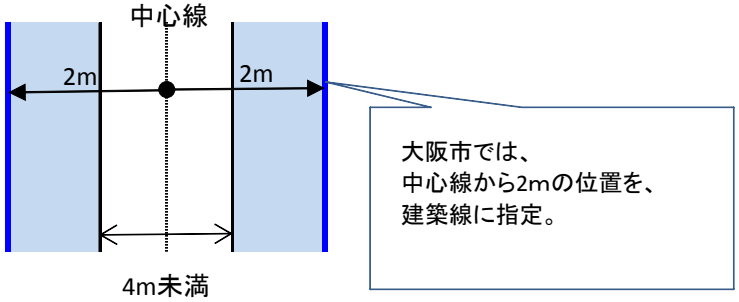
逆に、附則第 5 項は、従前に指定された建築線で、**4m以上で「あれば」、1 項 5 号道路とみなしてもらえる道路**です。つまり、大阪市における附則第 5 項の扱いは、市道で 4m未満の場合、

1）大阪市の判断で、
2）道路中心線から 2mの位置に、
3）建築線を指定した。

というわけです。

なので、たまたま 2 項道路と同じような内容で大阪市が「建築線」を指定したわけであって、**内容はほぼ同じであっても、根拠となる建築基準法上の道路の扱いが異なる**わけです。

『附則第5項道路』(大阪市のケース)



5. むすびに

以上で、大阪市の認定道路であって、幅員 4m未満の場合の道路でも、扱いに違いがあることが整理できました。

ただし、この附則第 5 項道路の他にも「建築線」があります。たとえば、大阪船場の「**船場建築線**」や京都の先斗町や神戸の北野坂の「**三項道路**」などが有名です。

詳しくは、別の機会にしますが、これらについても行政が独自に指定した建築線で、どの位置に建築線があるのかを詳しく調べる必要があります。

このように、細かく掘り下げることが「ちょっとしたネタ」話になったり、建物の建築には重要な場合もありますので、ご不明な点などあれば、弊社までお気軽にお問い合わせください。

■ 不動産ニュース

■ 関西初進出　インターコンチネンタルホテル大阪、6月5日開業。
長期滞在可能な宿泊施設「サービスレジデンス」を設置。

■ 日本一高いビルに日本一広い百貨店「あべのハルカス近鉄本店」が6月13日オープン。
開業後1ヶ月間の来場者数約290万人。

■ 開業後1ヶ月間の来場者数（推計値）：グランフロント大阪761万人、piole（ピオレ）姫路305万人、神戸ハーバーランドumie（ウミエ）200万人。各施設とも想定を上回る。

グランフロント大阪

piole（ピオレ）

umie（ウミエ）

■ 阪神百貨店梅田本店が入る大阪神ビルが2023年の完成を目指し建替え。
高さ最大190m。

■ 不動産ニュース

■うめきた2期開発全体スケジュール発表。JR東海道支線地下化・新駅設置2015年度に工事着手。
2023年度の完成を目指す。

■「ラマダホテル大阪」旧東洋ホテル12月末で閉館。前身の東洋ホテルは、リーガロイヤルホテル、ホテルプラザ（1999年閉館）とともに大阪の名門ホテル御三家に数えられていたが44年の歴史に幕を下ろす。

■奈良県下で最大級（3メガワット）の「㈱エコライフなら第1及び第2太陽光発電所」が5月16日に稼働。

第1太陽光発電所

第2太陽光発電所

■奈良県 橿原市に2013年4月14日オープン　全国最大級の売り場面積を有するファーマーズマーケット（農産物直売所）「まほろばキッチン」

◇ お気軽に

弊社には、経験豊富な不動産鑑定士が多数在籍しています。価格査定のプロセスを含め合理的な説明・迅速な処理を行います。

金融機関や税務署、裁判所等に提出するための「不動産鑑定評価書」のほか、不動産の売買や有効活用等に役立てるためのレポートや提案書を提供致します。その他相続に関係する不動産評価、アドバイス業務も承ります。

まずは、ご依頼の有無に関わらず、お気軽にお電話（又はＦＡＸ・メール）下さい。

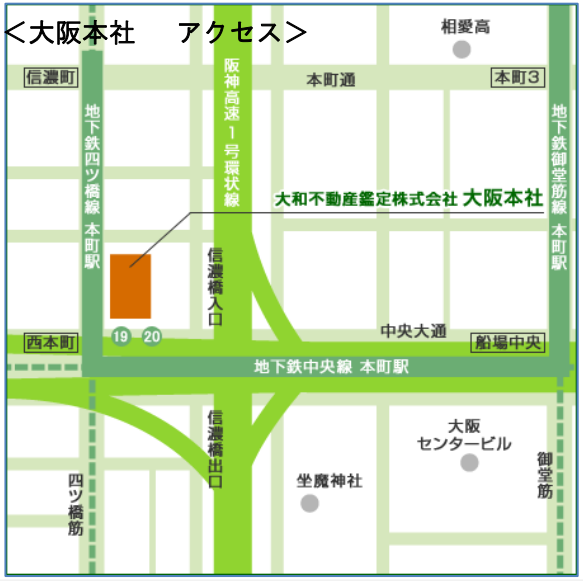
ホームページでは、地価公示価格などの検索に「不動産価格マップ」を、Ｊ－ＲＥＩＴ物件情報に「鑑定ＤＢ」をご用意しております。

大阪本社　〒550-0005
大阪市西区西本町１丁目４番１号(オリックス本町ビル 11F)
TEL 06-6536-7600　FAX 06-6536-7744

IS 98274 / ISO 27001:2005　FS 85914 / ISO 9001:2008

京都支社　〒600-8007
京都府京都市下京区四条通東洞院東入立売西町 60 番地(日本生命四条ビル 6F)
TEL 075-257-1455　FAX 075-257-1456

奈良支社　〒631-0821
奈良市西大寺東町２丁目１番 56 号(南都銀行西大寺駅前ビル 6F)
TEL 0742-36-2153　FAX 0742-36-2154



【ご利用上の注意】　「大和のマーケットレポート」は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、あっ旋、媒介等を目的として提供するものではありません。