

2014年 春号

DAIWA
REAL ESTATE
MARKET REPORT

要約版

目次

■はじめに.....	1
■大和のCap予測.....	2
■J-REITレポート	
□オフィス.....	4
□レジデンス（共同住宅）.....	6
□商業施設.....	8
□物流施設.....	10
□ホテル.....	12
■メディア掲載情報	
□高齢者施設・病院等の不動産評価 （月刊シニアビジネスマーケット 2014.2月号より転載）.....	14
□不動産プロフェッショナルのための 内閣府「日本経済2013-2014」の概要 （月刊不動産フォーラム21 2014.3月号より転載）.....	16
■資料編	

はじめに

大和不動産鑑定の「大和のマーケットレポート」（2014年春号）を発刊致します。

桜のシーズンも終わり、若葉が映える時期になってきました。皆様いかがお過ごしでしょうか。

4月から消費税が5%から8%に上がり、若干景気の落ち込みが確認されていますが、穏やかな回復の動きは続いているとみられています。アベノミクスの効果がいつまで続くのか、増税後の反動が元に戻るのはいつか、この春から夏にかけて正念場です。戸建て住宅の販売などはすでに昨年の第四半期から増税前の駆け込み需要の反動で落ち込みが続いていますが、金利や販売価格の先高観によりマンション需要は旺盛です。但し、職人不足を背景にした建設コストの高騰による影響が今後懸念されています。不動産投資市場は相変わらず活発な動きを見せており、J-REITなどは売買高が増加しているだけでなく都心から地方都市へ購入物件の幅を広げています。

本紙は、不動産マーケットにおける主なプレーヤー（投資家、Jリート関係者、不動産仲介業者、不動産鑑定業者など）の方々が、近年の日本経済の大きな流れの中で、不動産マーケットがどう動いているのか、その転換点はいつか等、日常の業務における判断に大きな影響を与えうる事柄につき、ご自身のマーケット観を持っていただくことを目的としています。

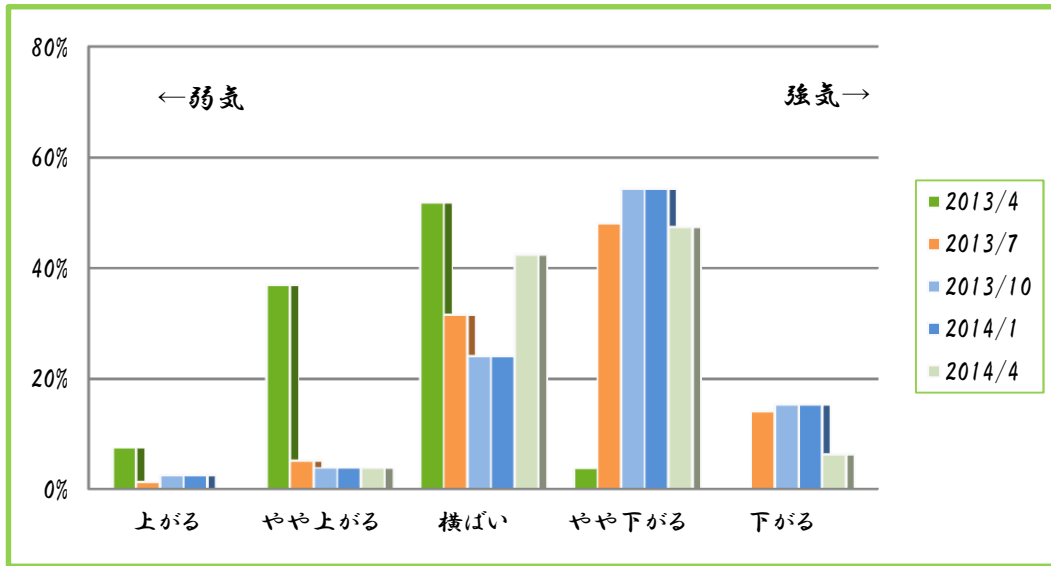
読者の方々が、不動産の専門家の基本動作として、時代の空気を敏感に感じることができるよう、このレポートがお役に立てば幸いです。

では一緒に不動産マーケットを見ていきましょう。

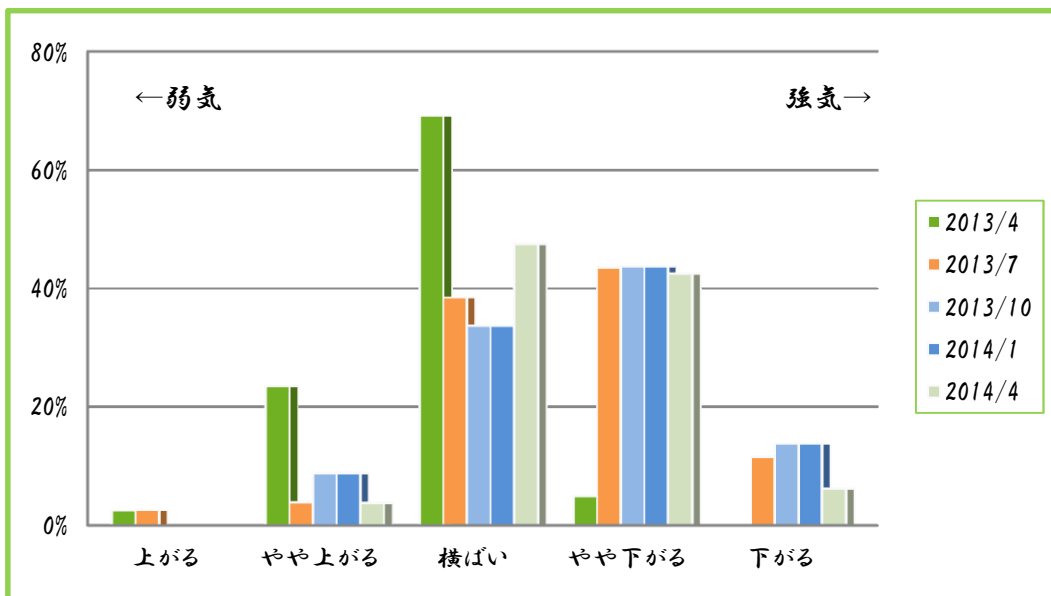
大和のCap予測

大和不動産鑑定に在籍する不動産鑑定士97名にアンケートを行いました（2014年3月末実施）。
 「1年後のCap(トップレート)をどのように予測しますか？」
 集計結果は以下の通りです。

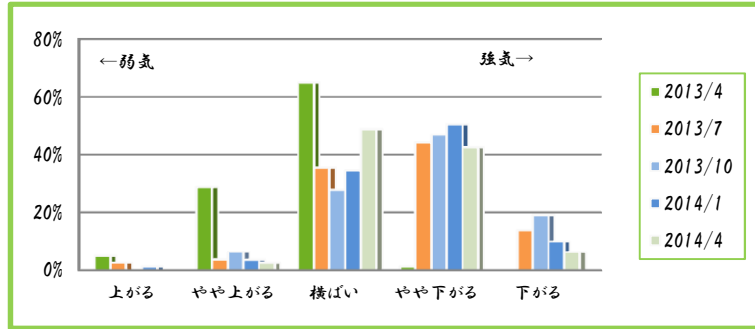
オフィス



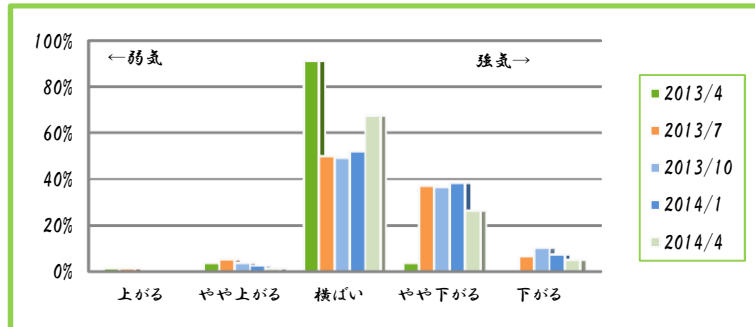
レジデンス



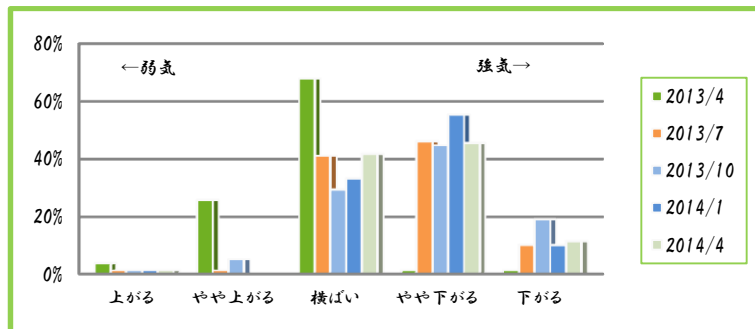
商業施設（都市型）



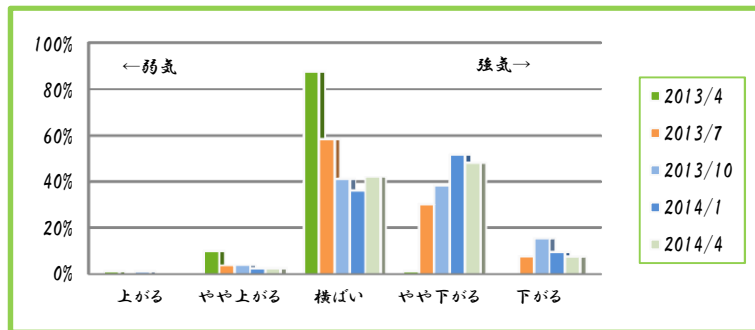
商業施設（郊外型）



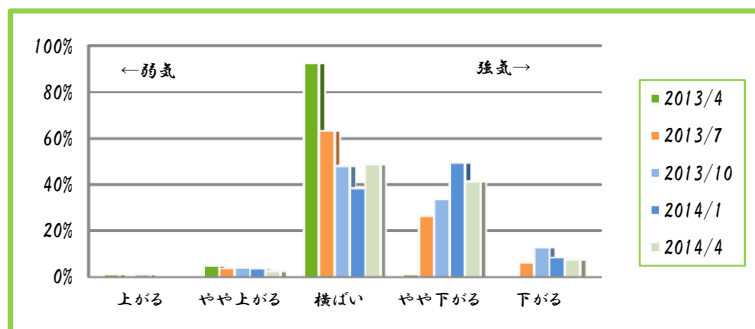
物流施設



ビジネスホテル



シティホテル



ホテルJ-REITレポート

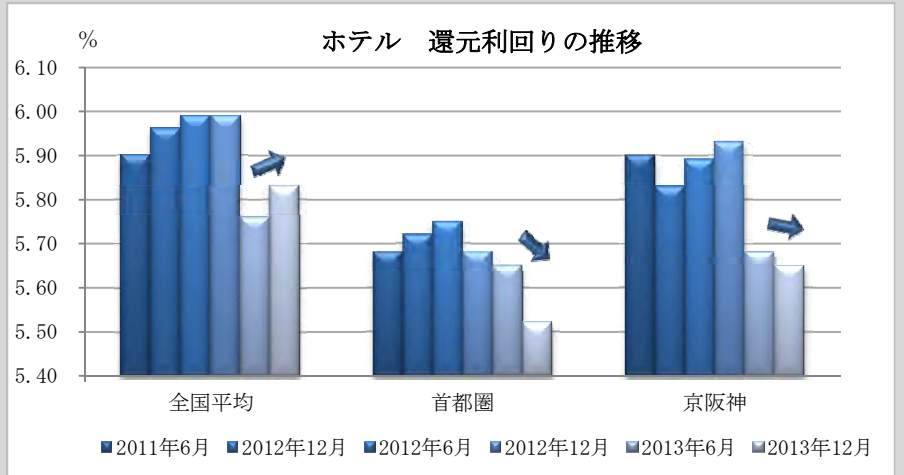
還元利回り *Hotel*

ホテルの還元利回りは近年、下落傾向が見られる。国内レジャー需要や訪日外国人数の回復により、ホテルを取り巻くマーケット環境が改善を見せていること、また、震災後の不動産投資需要回復におけるオフィス、レジデンスといった他のアセットのスプレッドの低下等により、ホテルが不動産投資のターゲットとして存在感を強めている状況が窺える。

※右記還元利回りは投資法人が決算時に公表する鑑定評価の期末還元利回りから、エリア別に算出した平均値である。

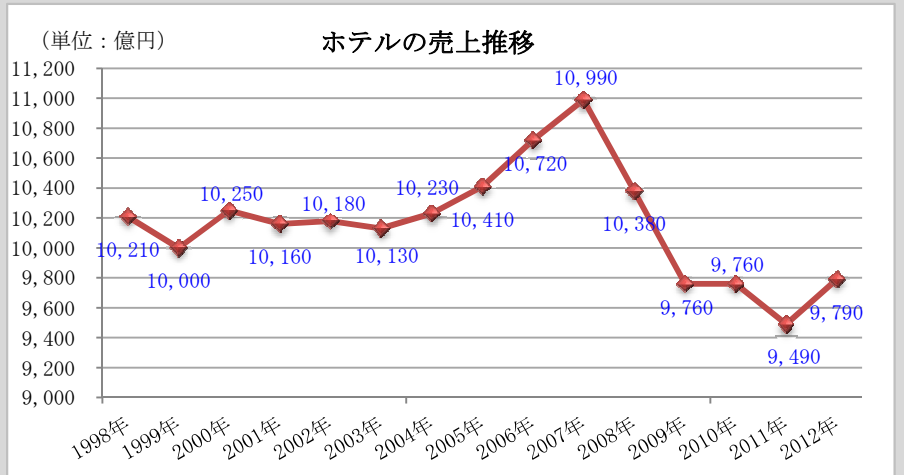
	2011年6月	2012年12月	2012年6月	2012年12月	2013年6月	2013年12月
全国平均	5.90	5.96	5.99	5.99	5.76	5.83
首都圏	5.68	5.72	5.75	5.68	5.65	5.52
京阪神	5.90	5.83	5.89	5.93	5.68	5.65

単位：%



売上高 *Hotel*

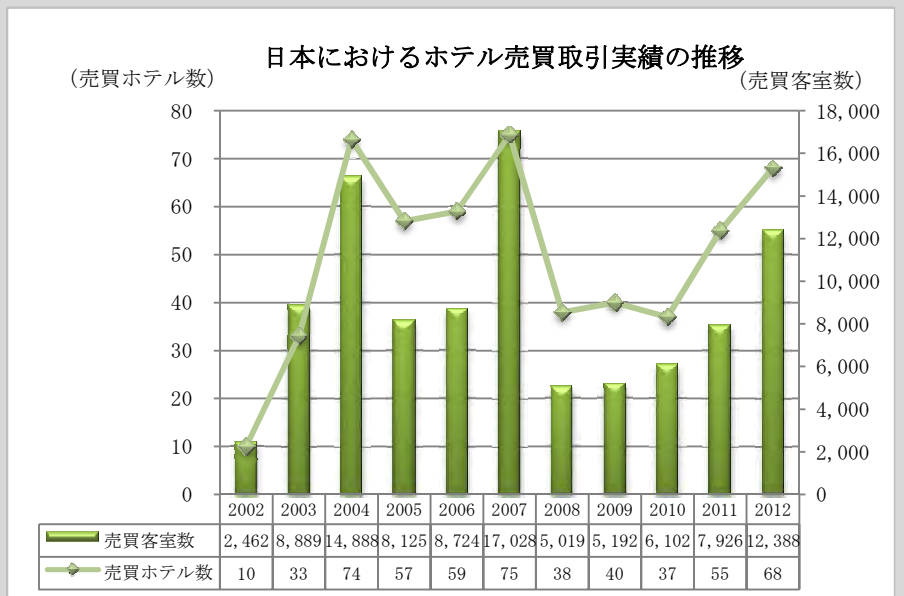
右表は国内におけるホテル売上高の推移である。2008年、2009年とリーマンショック等の影響により、大幅な下落となり、2009年以降、10,000億円を下回る水準となっている。昨年からは都心部の宿泊特化型ホテルを中心に売上は改善傾向を見せていたが、最近では景気持ち直しや円安による影響から、インバウンド需要の増加や日本人のレジャー旅行が国内に留まる動きも見られ、フルサービスホテルの売上についても回復傾向が見られる。



出典：公益財団法人日本生産性本部「レジャー白書」

売買取引実績 *Hotel*

右表は平成14年以降のホテル取引件数である。平成19年をピークに、平成20年以降はリーマンショックの影響で件数、客室数ともに大幅に落ち込んでいる。一方、2012年のホテル取引は、件数、ボリュームともに世界金融危機以降の過去5年において最も高い水準を達成し、比較的活発であったといえる。なお、最近では一定の利回りを確保できるホテルに投資の裾野が広がってきており、ホテルオペレーターや外資系ファンドのほか、日本市場で不動産投資拡大を目論んでいる海外投資家、レジャー業界に身を置く遊戯施設事業者等、マーケットにおいて様々な需要者の参加が目立つ状況にある。



出典：ジョーンズラングラサールホテルズのデータより弊社作成

ホテル主要売買事例（2013年9月～2014年3月）

Hotel

〔取得〕

投資法人	物件名	所在	建築時期	取得日	取得額	@NRV (千円/坪)	CR** (%)	DR** (%)	TCR** (%)
MID	ドーミーイン博多祇園	福岡市博多区冷泉町	H21.1	H25.9.30	2,280百万円	1,337千円	6.0%	6.0%	6.2%
JHR	ホテルピスタ京都	京都市南区東九条上殿田町	H21.3	H25.10.31	6,600百万円	4,714千円	5.2%	5.0%	5.4%

※上記、CR, DR, TCRについては取得公表時の鑑定評価の数値であり、必ずしも上記の売買価格の内容と一致するものではありません。

※NRV:Net Rentable Valueの略。賃貸可能床面積当りの坪単価。

〔売却〕

投資法人	物件名	所在	建築時期	売却日	売却額	@NRV (千円/坪)	CR** (%)	DR** (%)	TCR** (%)
JHR	パールホテル茅場町	東京都中央区新川一丁目	S56.1	H25.9.20	2,300百万円	1,066千円	—	—	—
JHR	ドーミーインなんば	大阪市浪速区難波中三丁目	H11.2	H25.12.19	700百万円	680千円	—	—	—

〔J-REIT以外の売買事例〕

売主	買主	所在	物件名	取引時点	売買価格	@NRV (千円/坪)	賃貸面積 (㎡)
セコム	明治海運	北海道洞爺湖町	ザ・ウインザーホテル洞爺リゾート&スパ	H26.3	約60億円	—	—
大林組の子会社	Gaw Capital Partnersの子会社	大阪市住之江区	ハイアットリージェンシー大阪	H26.3	不明	—	76,458㎡
—	ヒューリック	東京都中央区	銀座アイタワー	H26.3	不明	—	13,729.84㎡
㈱アリス・クレジット・マネジメント	フォートレスのSPC	東京都中央区	東興ホテル	H25.12	不明	—	6,602.98㎡
辰馬本家酒造グループ	泰明ハウジング	兵庫県西宮市	ノボテル甲子園	H26.1	不明	—	29,537.39㎡

ウインザーホテル洞爺は地上11階地下1階建て、386室の規模。2007年には先進国首脳会議（洞爺湖サミット）の会場となった。明治海運は神戸市に本社を置く東証1部上場企業で、ここ数年、多角化の一環としてホテル事業を強化している。ハイアットリージェンシー大阪は客室数480の大型ホテル。Gaw Capital Partnersは香港の大手不動産ファンド運用会社で、アジアでは香港、中国のほか台湾、フィリピン、ベトナムにも投資してきたが、日本での物件取得は今回が初めて。ヒューリックは2014年2月から3月にかけて、中央区銀座2丁目の銀座アイタワー（メルキュールホテル銀座東京）など3物件を取得した。銀座アイタワーは地下鉄銀座一丁目駅に直結し、ホテルは208室。東興ホテル客室はシングル、ダブル、ツインなど合わせて338室で、会議室や宴会場、駐車場を併設する。泰明ハウジングは甲子園球場に近い客室数200のシティホテル、ノボテル甲子園を取得した。同社が取得するホテルは5物件目。自社グループでの運営はホテル日航倉敷に続いて2物件目となる。

※主要売買事例は、東京証券取引所公表資料及び日経不動産マーケット（日経B P社）の情報を基に弊社で加工したものである。

ホテルトピック

Hotel

星野リゾート・リート投資法人は5月2日、星のや京都など旅館3軒を星野リゾートグループなどから取得する。価格は合計約44億円。併せてローンスターループの特別目的会社から、チサンイン21物件を140億円で購入する。今回の取得により投資法人の運用資産は倍増し、取得価格ベースで約334億円になる。取得するのは、ローンスターループ傘下のソラーレ ホテルズ アンド リゾーツ（本社：千代田区）グループが運営するロードサイド型のホテル21物件。スペースは概ね客室数90室前後、2006～2009年築、4～5階建てであり、鑑定評価上のNCFに基づく還元利回りは、6.5%前後の水準となっている。アンダーズ東京のオープンが、2014年6月11日に決定した。地上52階建ての超高層複合ビル「虎ノ門ヒルズ」の47～52階の6フロアを占め、52階の日本の高層ホテルとしては初めてのオープンエアスペースを含むルーフトップバーや、アウトドアテラスのあるイベントスペース、都内で一番高い場所に位置する独立型のチャペル等、注目を集めている。

主要ホテル 売上高・各指標

Hotel

ホテル名	客室数 2012	総売上 (百万円)			1日1室当たりの実質 客室単価 (円) ADR			客室売上高 (百万円)			客室稼働率			RevPar (円)		
		2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012
帝国ホテル東京	931	38,156	36,635	39,346	27,537	27,387	28,487	7,093	6,234	7,441	76%	67%	77%	20,873	18,295	21,907
ホテルニューオータニ	1,479	28,984	27,662	29,761	19,971	19,607	19,049	5,617	4,755	7,145	52%	45%	59%	10,405	8,784	11,182
リーガロイヤルホテル	972	23,134	22,562	22,667	11,873	11,838	-	3,150	3,084	3,222	75%	74%	77%	8,869	8,701	-
京王プラザホテル	1,438	20,586	18,441	20,457	14,886	13,889	14,142	6,610	5,088	6,503	85%	70%	88%	12,594	9,667	12,388
ホテルオークラ東京	796	18,211	17,539	19,310	21,277	20,060	20,366	3,571	3,214	3,954	57%	55%	67%	12,085	10,093	13,604
東京ディズニーシー・ホテルミラコスタ	502	14,694	15,122	16,841	50,000	55,000	50,000	8,227	8,424	-	95%	90%	90%	47,500	49,500	45,000
名古屋マリオットアソシアホテル	774	14,890	14,857	14,868	17,570	17,444	17,700	3,996	4,067	4,264	81%	82%	85%	14,144	14,356	15,098
東京ディズニーランドホテル	706	13,723	13,413	15,416	50,000	55,000	50,000	10,946	11,618	-	90%	85%	90%	45,000	46,750	45,000
ディズニーアンパサダーホテル	504	11,919	11,759	12,690	45,000	45,000	40,000	6,260	5,588	-	80%	70%	80%	36,000	31,500	32,000
横浜ロイヤルパークホテル	603	11,446	11,123	11,245	18,413	16,497	17,679	3,003	2,931	3,263	74%	81%	84%	13,644	13,280	14,833
ホテルグランヴィア京都	535	11,039	10,861	10,986	20,893	20,288	20,598	3,633	3,492	3,559	89%	70%	89%	18,553	17,833	18,229
東京ドームホテル	1,006	12,977	10,711	12,492	13,059	-	-	4,033	-	-	84%	-	-	10,983	-	-
帝国ホテル大阪	381	11,063	10,497	10,586	12,749	13,654	13,617	1,328	1,310	1,440	75%	69%	76%	9,549	9,394	10,349
ホテル日航東京	453	11,507	10,497	11,247	18,525	17,136	17,936	2,601	2,160	2,878	85%	76%	88%	15,765	13,092	15,802
ザ・リッツカールトン大阪	292	10,074	10,460	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ハイアットリージェンシー東京	744	10,032	9,513	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ロイヤルパークホテル	407	9,756	9,377	9,853	17,981	16,452	17,298	2,161	2,012	2,662	81%	82%	92%	14,583	13,540	15,828

2012 総売上ランキング	
1位	帝国ホテル東京 39,346百万円
2位	ホテルニューオータニ 29,761百万円
3位	リーガロイヤルホテル 22,667百万円
4位	京王プラザホテル 20,457百万円
5位	ホテルオークラ東京 19,310百万円

2012 ADRランキング	
1位	シギラベイサイドスイートアラムダ 55,280円
2位	東京ディズニーシー・ホテルミラコスタ 50,000円
2位	東京ディズニーランドホテル 50,000円
4位	ディズニーアンパサダーホテル 40,000円
5位	ザ・プセナテラス 39,566円

2012 RevParランキング	
1位	東京ディズニーシー・ホテルミラコスタ 45,000円
1位	東京ディズニーランドホテル 45,000円
3位	ホテル・スイート神戸ハーバーランド 33,453円
4位	ディズニーアンパサダーホテル 32,000円
5位	上高地帝国ホテル 29,423円

出典：株式会社オータパブリケーションズ「週刊ホテルレストラン」

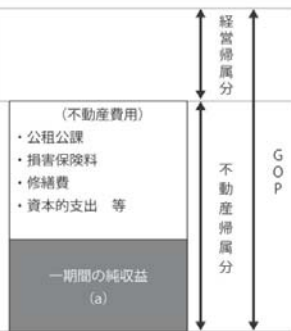
■図表2 有料老人ホームの収支構造

(事業収益)	(事業費用)
<ul style="list-style-type: none"> ・入居一時金償却額 ・月額利用料等収入 (家賃・食費・管理費等) ・介護保険収入 ・その他の収入 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・人件費 ・広告費 ・リース料 ・給食材料費 ・管理費・水道光熱費 ・その他の費用 等
	<ul style="list-style-type: none"> ・介護機器等更新支出 ・運営上のリスクバップアー ・運営者の適正利益
	(不動産収益)
	<ul style="list-style-type: none"> ・負担可能賃料 = 有料老人ホーム等の賃料

■図表3 有料老人ホーム等の賃料と純収益の求め方

① 有料老人ホーム・高齢者施設の賃料
 = 事業収益 - 事業費用 - 介護機器等の更新費相当額・運営者の適正な利益等

② 一期間の純収益 (a)
 = 有料老人ホーム等の賃料 - 不動産費用



還元利回り(R)を低下させるには

に高い賃料で賃貸借契約を締結できるかが、一期間の純収益(a)を上下させる大きな構成要素となることがわかる。このことから、JIREITやファンド等の投資家は、事業収益を最大化させて、事業費用を最小化する効率的な運営を継続的に行なうことができる介護事業者を選考することとなる。

還元利回りは、将来の収益に影響を与える要因の変動予測と、その予測に伴う不確実性により構成される率であり、理論的には10年物国債等のリスクフリーレートに、不動産としての個別性(投資対象としての危険性、非流動性、管理の困難性等)のリスクプレミアム、予測に伴う不確実性を加算して求めることとなる。

還元利回りは「将来の収益を変動させるリスク」と考えることもできることから、一般の金融資産等と同様に、「ハイリスク・ハイリターン」「ローリスク・ローリターン」の関係が成り立つ。

還元利回りを上下させる要因としては、下記の2つが考えられる。

① 投資期間中の純収益の安定性

② 投資期間満了時の売却価格の安定性

JIREITとファンドの想定投資期間は異なる(JIREITの投資は長期を想定している)が、①「賃借人(介護事

今後の還元利回り(R)は

業者)が、賃貸借契約によって約定された賃料を安定的に支払うことは可能か」ということとほぼ同義である。安定的で効率的な運営を継続し、賃料の支払いを滞らせることがないと判断される運営が可能ならば、投資期間中の純収益の安定性は高まり、還元利回りを低下させる要因となる。

②は、①も関連するが、不動産としてのポテンシャル(賃貸マンション等への用途変更可能性、更地としての価値等)も大きく関係する。

実務的には、主として類似の不動産の取引利回りとの比較により求められることから、還元利回りは取引利回りと密接な関連を有する。2013年10月号でも述べたように、JIREIT組入れ資産の還元利回り(償却前のネットキャッシュフロー×価格)の水準は、比較的都心近郊の立地で5・9〜7・0%、地方圏では、6・7〜7・6%となっている。

しかしながら、昨今ヘルスケアリート創設の機運が高まっており、市場も過熱してきている。上場日が2月7日に決まったヒューリックリート投資法人は、ヒューリック(株)(東京都中央区)がスポンサーとなって組成した総合型REITであるが、「次世代アセット」として有料老

人ホーム等を20%程度組み入れるとしている。組み入れられるホームはすでに公表されており、「アリア松原」「トラストガーデン用賀の杜」「トラストガーデン桜新町」(以上東京都世田谷区)、「トラストガーデン杉並宮前」(東京都杉並区)の4物件が組み入れられる予定である。4物件の購入価格、取引利回りや還元利回りは、今後の不動産取引において参考となり、指標となると考えられることから、上場時の公表資料に注目したい。

柳原秀彦

(やなぎはら ひでこ)

大和不動産鑑定(株) 東京本社 鑑定・証券化部所属 不動産鑑定士 ヘルスケアチーム サブリーダー。2008年大和不動産鑑定(株)に入社後、オフィス、レジデンス、ホテル、ゴルフ場等、幅広い分野の鑑定評価業務に従事する。11年からヘルスケアチームに所属し、証券化、M&A、担保評価、賃料減額請求の際の賃料評価等、さまざまな評価目的に対応したヘルスケアアセットの鑑定評価を行っており、日本全国で多数の評価実績がある。



本稿は、ヘルスケア・シニアビジネス向けの雑誌、総合ユニコム株式会社発行の「月刊シニアビジネスマーケット 2014.2月号」より転載したものです。

【連載】

高齢者施設・病院等の 不動産評価

不動産鑑定士からみたヘルスケアアセット

大和不動産鑑定(株)
ヘルスケアチーム
柳原秀彦
(不動産鑑定士)

第6回

有料老人ホーム・高齢者施設の収益還元法

前月号では、ヘルスケアアセットである有料老人ホームや病院の不動産としての特性とその収支の概要をみてきた。今月号では、有料老人ホーム・高齢者施設の鑑定評価額がどのように決められていくのかを解説する。

事業運営の良否が
鑑定評価額に影響する？

前月号でもふれたが、ヘルスケアアセットは事業用不動産（ホテル、商業施設、ゴルフ場など、そこで行なわれる事業者の事業運営能力、事業の内容がその不動産の価値に大きく影響する不動産）の一種であり、介護事業、病院事業等についても、その不動産で行なわれている事業の運営の良否で不動産の価値が変わってくる。

ヘルスケアアセット等のオペレーショナルアセットを購入しようとしている不動産需要者（買主）は、一般的に収益性を重視して不動産取引を行なう傾向が強

く、鑑定評価においても、主として収益性の観点から鑑定評価額へアプローチする収益還元法による収益価格が重視されるケースが多い。

収益還元法とは、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在の価値の総和を求めることにより収益価格を求める手法であり、収益還元法には「直接還元法」と「DCF法」の2つの方法がある。JIREITやファンド等が不動産投資の対象とするような不動産を評価する場合には、2つの評価手法を適用して、調整のうえ収益価格を求めることとなるが、ここでは「直接還元法」にスポットを当て、なぜ事業の運営の良否で不動産の価値が変わってくるかを解

説していきたい。

どうすれば収益価格は上昇する？

直接還元法による収益価格を求める際の基本式は図表1の通りであり、1期間の純収益を還元利回りで除すことにより収益価格を求めることができる。

直接還元法による収益価格（P）は、1期間の純収益（a）と還元利回り（R）の割り算によって求められる。したがって、分子を大きくする（1期間の純収益（a）を上昇させる）か、分母を小さくする（還元利回り（R）を低下させる）ことにより、収益価格（P）は上昇することとなる。

1期間の純収益を上昇させるには

介護事業を行なっている運営事業者が有料老人ホーム（土地・建物）を所有している場合で、そのホームをJIREITやファンド等に売却し、運営事業者が買主から当該ホームを賃貸する（セールスアンドリースバック）際の評価を例にして考えてみる。

まず、1期間の純収益をどのように求めるのかを改めて考えてみたい。1期間の純収益（a）を求める際の概念図は図表2の通りであり、1期間の純収益（a）を求める手順をまとめると図表3の2つの式に集約される。

■図表1 直接還元法の基本式

（直接還元法） 1期間の純収益を還元利回りによって還元する方法

$$P = \frac{a}{R}$$

P: 収益価格 a: 1期間の純収益 R: 還元利回り

②の通り、1期間の純収益（a）を上昇させるには、賃料を最大化させて、不動産費用を最小化すればいいことになるが、有料老人ホームや高齢者施設は、介護事業者が建物およびその敷地全体（建物と駐車場等を含む土地全体）を賃貸することが一般的である。一棟全体を賃貸する場合は、そもそも建物の維持管理費や水道光熱費等は賃借人が負担することとなり、不動産費用はオフイスやレジデンス（賃貸マンション）等と比べると低額になることから、コストカットが可能な幅は極めて限定的となる。

よって、有料老人ホーム・高齢者施設の鑑定評価では、図表3の①で当該施設の理論的な負担可能賃料を査定し、い

(ご利用上の注意)

- ・「大和のマーケットレポート」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、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。
- ・大和不動産鑑定株式会社は、「大和のマーケットレポート」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。

- ・J-REITレポート記載の略称については、以下の通りです。

用語略称	説明
NRV	Net Rentable Valueの略 賃貸可能床面積当りの坪単価を表示
CR	Cap Rateの略 還元利回りを表示
DR	Discount Rateの略 割引率を表示
TCR	Terminal Cap Rateの略 ターミナルキャップレート(最終還元利回り)を表示

投資法人略称	投資法人名
NBF	日本ビルファンド投資法人
JRE	ジャパンリアルエステイト投資法人
JRF	日本リテールファンド投資法人
OJR	オリックス不動産投資法人
JPR	日本プライムリアルティ投資法人
PIC	プレミア投資法人
TRE	東急リアル・エステート投資法人
GOR	グローバル・ワン不動産投資法人
NOF	野村不動産オフィスファンド投資法人
UUR	ユナイテッド・アーバン投資法人
MTR	森トラスト総合リート投資法人
INV	インヴェンシブル投資法人
FRI	フロンティア不動産投資法人
HFR	平和不動産リート投資法人
JLF	日本ロジスティクスファンド投資法人
FRC	福岡リート投資法人
KDO	ケネディクス・オフィス投資法人
SHSI	積水ハウス・SI投資法人
IRE	いちご不動産投資法人
DOI	大和証券オフィス投資法人
HNKR	阪急リート投資法人
SPI	スターツプロシード投資法人
TOPR	トップリート投資法人
DHI	大和ハウス・レジデンシャル投資法人
JHR	ジャパン・ホテル・リート投資法人
JRH	日本賃貸住宅投資法人
JEI	ジャパンエクセレント投資法人
NAF	日本アコモデーションファンド投資法人
MID	MIDリート投資法人
MHR	森ヒルズリート投資法人
NRF	野村不動産レジデンシャル投資法人
IIF	産業ファンド投資法人
DHR	大和ハウスリート投資法人
ADR	アドバンス・レジデンス投資法人
KDR	ケネディクス・レジデンシャル投資法人
API	アクティビア・プロパティーズ投資法人
GLP	GLP投資法人
CRI	コンフォリア・レジデンシャル投資法人
NPR	日本プロロジスリート投資法人
NMF	野村不動産マスターファンド投資法人
HRR	星野リゾート・リート投資法人
SIAR	SIA不動産投資法人
ARI	イオンリート投資法人
HLI	ヒューリックリート投資法人
NRI	日本リート投資法人

ご質問等は、弊社ホームページのお問い合わせホームまたは、下記メールアドレスから
お願い致します。

<http://www.daiwakantei.co.jp>

不動産コンサルティング部 村木

E-Mail : shinji.muraki@daiwakantei.co.jp

なお、J-REITレポートの使用データは一部、以下でご確認頂けます。



東京本社

〒100-0003 東京都千代田区一ツ橋1丁目1番1号 (パレスサイドビル3F)

Tel. 03-5219-3210(代表) Fax. 03-5219-3220

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. 06-6536-0600(代表) Fax. 06-6536-7744

全国ネット

仙台／名古屋／京都／奈良／北九州／福岡



※ISO9001については下記部門のみ取得

東京本社 鑑定・証券化部、大阪本社鑑定部、大阪本社システム評価部、

京都支社システム評価部、奈良支社システム評価部、

九州支社システム評価部