

関西版

2015年 夏号

DAIWA  
REAL ESTATE  
MARKET REPORT

# 目次

## はじめに

弊社のマーケットレポート関西版は、今回で四回目のお届けとなりました。

2014年4月の消費増税後、個人消費の回復の遅れから政府は消費税の再引き上げを延期しました。政府、日銀を中心とした多様な経済対策が実施される中、日本経済の長年の課題であるデフレ脱却に向け、今後は中小企業の成長にも重点を置いた施策の実行が期待されます。

不動産市場においては、良好な金融環境を背景に国内外投資家の取得需要が旺盛である一方で、首都圏での投資対象の供給が限定的であることから、関西圏や地方主要都市にまでその需要が及んでいます。

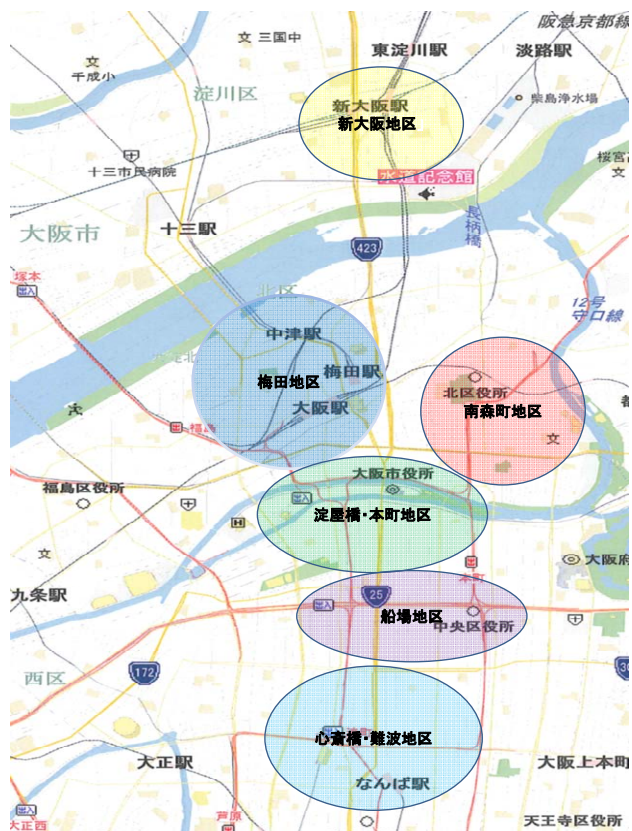
本号では、オフィス市場については、大阪オフィスエリアの全体状況と淀屋橋・本町エリアに着目し、マンション市場については北区・梅田エリアの動向、そして、近時において注目を集めるヘルスケアリートをトピックに取り上げております。

本マーケットレポートが、日々絶えず変化する不動産マーケットの現状を把握する一助になれば幸いです。今後ともご愛顧のほど、よろしくお願い申し上げます。

■ オフィス	大阪オフィス動向 概況及び今後の動向	..... 1
	大阪オフィストピック 淀屋橋・本町地区	..... 2
■ マンション	マンショントピック ピックアップ ～北区（梅田周辺）～	..... 3
■ 地価動向	地価LOOKレポート	..... 5
■ 注目トピック	ヘルスケアリート	..... 6
■ 不動産ニュース	記事ピックアップ	..... 8
■ 不動産コラム	～雑感 地名と災害～	..... 11

# 大阪オフィス動向

## 1. 概況及び今後の動向



### ■概況■

大阪市ビジネス地区におけるオフィスの平均空室率は、2013年4月以降下落が続いていましたが、2015年1月に22ヶ月ぶりに上昇に転じると、その後4ヶ月連続で上昇となりました。

この上昇の主たる要因の1つとして、大型オフィスビルの相次ぐ竣工が挙げられます。直近での竣工は5棟あり、8月にも1棟が竣工予定となっています。

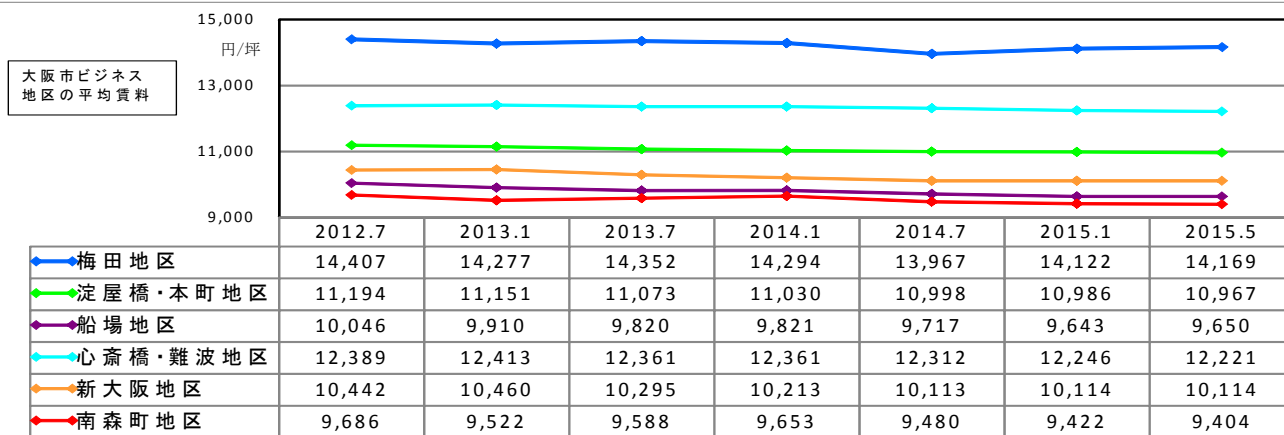
こうした新規供給の増加に、自社ビルへの集約移転による大型解約等も重なり、2014年12月から翌4月にかけて平均空室率が0.85%上昇し、8.77%になりました。

しかし上昇から一転、5月は0.30%の改善となりました。これは、大型解約の減少に加え、館内増床、拡張移転、借り換え移転などの成約が増加し、梅田、淀屋橋・本町、船場地区を中心に空室消化が進んだことによります。

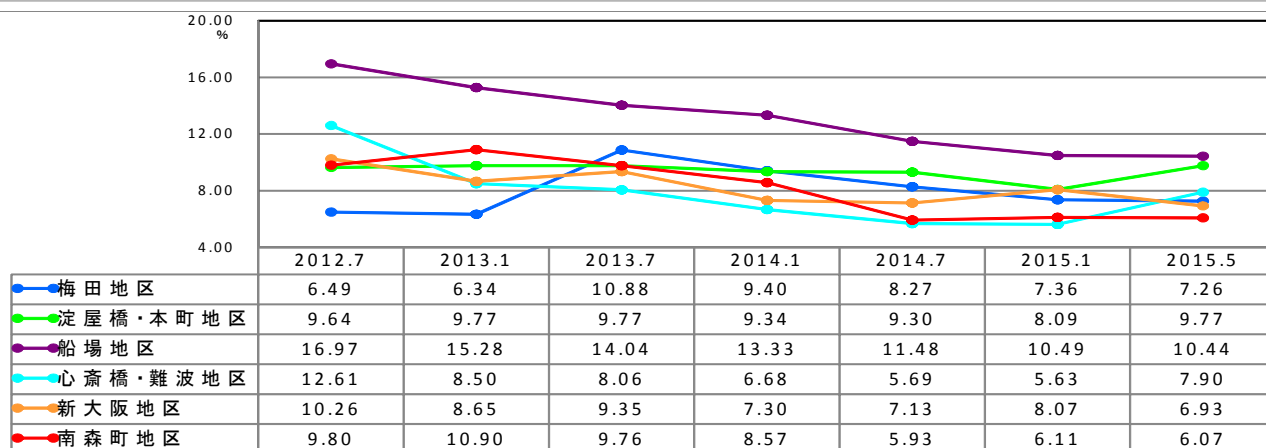
このことから空室率上昇は一過性のものであり、大阪オフィス市況が回復傾向にあることが窺えます。

### ■今後の動向■

一時8%半ばまで上昇した空室率ですが、新築ビルへの引き合いは強く、空室は順調に消化しているようです。また、8月以降は、2017年3月竣工予定の「中之島フェスティバルタワー・ウエスト」まで大型ビルの竣工は一段落します。こうしたことから、梅田エリアを中心に空室率は徐々に改善し、賃料水準も、築浅、好立地物件を中心に緩やかな上昇基調となっていくことが期待できそうです。



出典：「オフィスデータ」三鬼商事株式会社



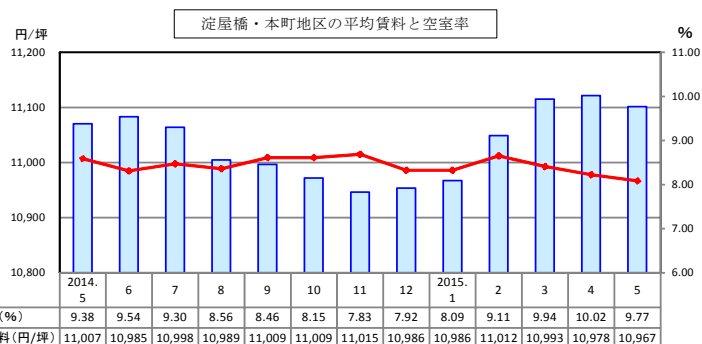
出典：「オフィスデータ」三鬼商事株式会社

# 大阪オフィス トピック

## 2. 淀屋橋・本町地区のオフィス市況

淀屋橋・本町地区は、御堂筋沿いをメインに、大阪で伝統を有する金融関連や製薬業等を中心にオフィスが集積する地域であり、梅田地区と比肩するビジネスエリアとして、長きにわたり大阪のオフィスマーケットを牽引してきました。

近時において、こうした歴史ある淀屋橋・本町地区で、新築ビルの竣工による供給床の増加、地区外の自社ビルへの移転等が特に多く見られます。そこで今回は、淀屋橋・本町地区が今後どのように変化していくのかについて見ていきたいと思えます。



出典：「オフィスデータ」三鬼商事株式会社

### ■現 状■

淀屋橋・本町地区における空室率は、2014年の6月以降は概ね改善傾向で推移し、一時7%台まで低下しました。しかし今年に入り、2～4月で7.92%から10.02%まで上昇しています。

前記の通り、新築ビルの竣工に伴う移転などの大型解約が大きな要因であり、3月には空室面積が約6千坪増加しています。5月は、解約の影響が小規模に留まるなか、借り換え移転や拡張移転の成約があったこともあり、再び空室率が改善しつつあります。

### ■今後の動向■

昨今の淀屋橋・本町地区のオフィス市場は、複数のオフィスビルの竣工を受け、空室率は上昇、賃料水準は下落傾向にあります。さらに2015年8月には、「HK淀屋橋ガーデンアベニュー」の竣工が予定されています。

これを受けて当地区の空室率、賃料の水準は更に悪化していくのでしょうか。あるいは梅田地区をはじめとする他のエリアにはないブランド力を発揮し、これらの水準は回復していくのでしょうか。

直近において当エリアの空室率の上昇、平均賃料の下落している要因を①他地区への移転、②大型オフィスビルの竣工の2つに分けて見ていきたいと思えます。

まず、①他地区への移転については、自社ビル建設による地区外移転のほか、特に本町地区では、築古のビルが多く存していることから、設備水準の向上、立地改善を目的とする他地区への移転が複数見られる状況にあります。しかし、景気の上向き感やオフィス市況の回復感等を背景に、大阪に拠点を置く企業を中心に当エリアに対する引き合いは強まりつつあることから、こうした移転による影響は一時的なものとなりそうです。そのため、賃料やフリーレント等の条件を変更することなく、むしろ今後の回復を見越した運営をするビルオーナーも多いようです。ただし、エリア内でのオフィス移転も見られることから、テナントが退去し、競争力に劣る築古物件は厳しい運営を強いられそうです。実際に、オフィスビルを閉鎖してマンション用地となる物件も出ています。

次に②大型オフィスビルの竣工については、2015年1月に「日本生命本店東館」、2月に「北浜一丁目平和ビル」、3月に「新ダイビル」、「梅田清和ビル」、「ORE本町南ビル」、「ENDO堺筋ビル」が竣工しており、8月には「HK淀屋橋ガーデンアベニュー」が竣工予定です。特に「新ダイビル」には淀屋橋・本町地区からの移転が多く、多数の空室が発生する要因となりました。しかし、こちらについても賃料水準等に大きな影響はないものと思われます。その要因として、賃貸床を残したまま竣工した物件も見られるものの、競争力や立地に優るビルについては高稼働で竣工しており、空室部分も順調に消化が進んでいることが挙げられます。また、当地区より立地の劣る地区への移転は少ないため、立地改善目的での移転は現実には限定的であり、深刻な影響は出ていないようです。梅田地区の勢いには劣るものの、利便性や地名ブランドを動機にこのエリアに進出するテナントも多く、2017年までしばらくの間は大型オフィスビルの竣工がないという状況を考えれば、一時的に上昇した空室率は徐々に低下し、大きく回復に向かっていくものと思われます。

ただし、淀屋橋・本町エリアには、コスト意識の高い伝統的な老舗企業が多く、賃料水準が上昇局面に差し掛かったとしても、梅田地区の上昇率に比して小幅なものになると考えられます。

梅田地区のプライス・リーダーであるグランフロントの稼働率は徐々に高まっており、近々大型の成約予定があるとの声も聞かれます。これが実現すれば、大阪のオフィスマーケット全体の需給が引き締まり、さらに当地区へ需要が流れ込むことも期待されます。こうした状況が整えば、近年落ち込んでいたオフィス市況の盛り上がりを感じることができるのではないのでしょうか。

# マンション トピック

## ピックアップ ～北区（梅田周辺）～

平成26年のマンション市場は、消費税増税後の反動が懸念されていましたが、全国的に概ね好調をキープしていたようです。平成27年においては、建設資材等の高騰を反映した価格での販売が見込まれるため、今後の売れ行きに注視する必要があります。

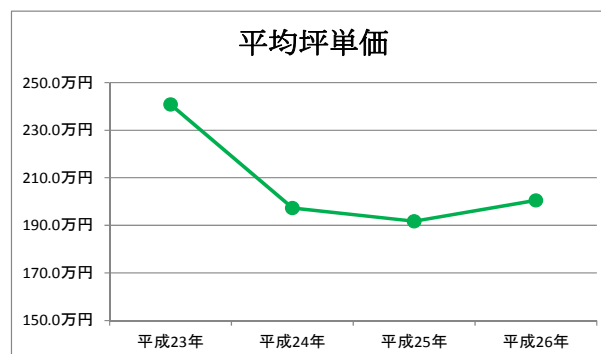
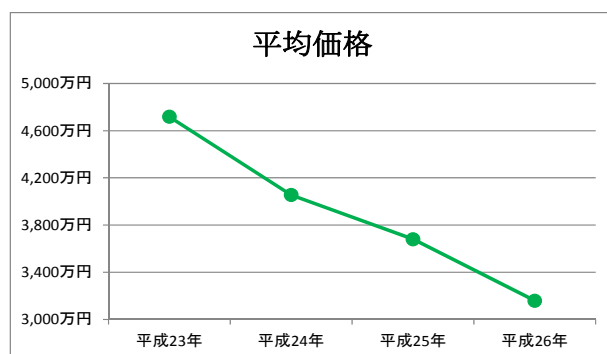
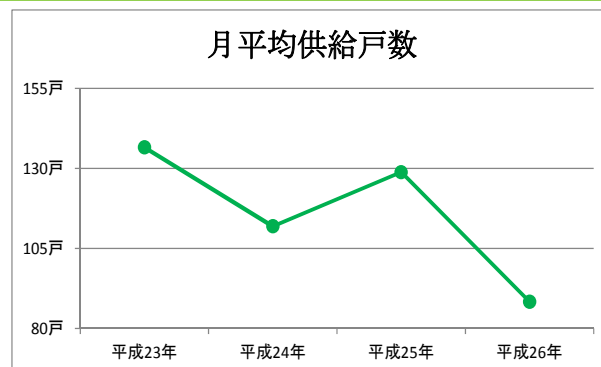
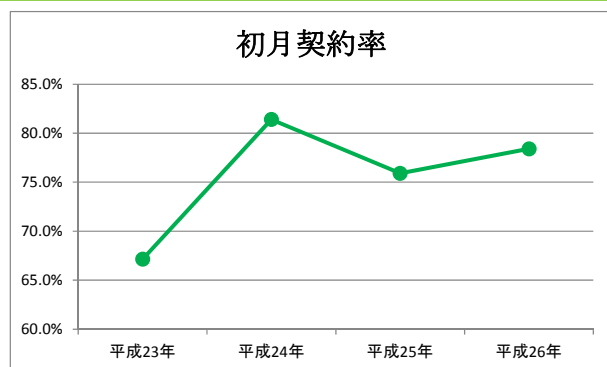
マンションデベロッパー、ゼネコンなどへのインタビューによると、更なる増税や建築費高騰で売れ行きが鈍くなるとの見方がされており、供給は絞られているようです。また、最近では入札案件の高騰化や建築費の上昇の影響で、取得コスト等の値上がり分を反映した価格で販売するマンションが増えており、好立地物件とその他の物件との二極化が進んでおり、後者は相応の価格戦略が必要になっています。

需要者については、特に都心の好立地エリアのマンションは、円安の影響もあって外国人富裕層からの人気が高くなっています。また、タワーマンションの上層階は、相続税増税を受けた節税対策として国内富裕層による購入が目立ちます。このような富裕層向けマンションと一般向けマンションでは需要者の二極化が顕著であり、今後もこうした傾向は続くと考えられます。ただし、一部では国内富裕層の需要は一服したとの見方もあるようです。

こうした二極化が顕著である状況の中、プライムエリアである「大阪市北区（梅田周辺）エリア」をピックアップして新築マンションマーケットを見ていきたいと思えます。梅田エリアは、超高層オフィスビルや百貨店、専門店、シティホテル等が集積する関西地区で最も商業拠点の集約が進んでいるエリアであり、その利便性から、職住近接を重視するエンドユーザーのほか、投資用マンションとしての需要も強いエリアになっています。

下表は、大阪市北区のマンション動向を示したのですが、「供給戸数」については、全国的に絞り込まれている中、北区においても同様の動きとなっています。「平均坪単価」は平成26年は上昇しておりますが、「平均価格」は下落しております。これは投資用マンションやコンパクトマンションが供給された影響と考えられます。「契約率」については、ほぼ横ばいでの推移となっています。

大阪市北区マンション動向				
	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年
供給戸数	1,639戸	1,343戸	1,546戸	1,060戸
初月契約率	67.1%	81.4%	75.9%	78.4%
平均価格	4,718万円	4,055万円	3,680万円	3,158万円
平均坪単価	240.8万円	197.3万円	191.7.5万円	200.5万円



出典：(有)エム・アール・シー作成のデータ等を加工

# マンション トピック

## ピックアップ ～北区（梅田周辺）～

北区内においては、タワーマンションの人気が高くなっています。大阪天満宮駅近くの「エルグレースタワー大阪同心」は、平均坪単価約250万円程度で販売され、北区内居住者等の実需を取り込んでいます。新築マンションではありませんが、平成25年に竣工した「グランフロント大阪オーナーズタワー」は、転売時の価格が新築時より1.5倍の価格で売れたとの噂もあります。このような高価格帯のタワーマンションは特に上層階から売れていくようで、円安により日本の不動産に割安感を感じる台湾・シンガポール等のアジア圏の投資家や国内富裕層の関心が高いようです。

これから販売されるマンションとして注目されているのが、中之島6丁目の「ザ・パークハウス中之島タワー」です。地上55階建の総戸数894戸と、超大型物件であり、販売動向が注目されます。また、住友不動産が売却予定価格の2倍以上である約145億円で落札した、大阪北小学校跡地に建設予定のマンションの分譲価格動向も気になるところです。ただし、大阪でこれだけの高額マンションの分譲に需要が追いつくか、疑問視する声も聞かれます。

一方、一般世帯向け物件に目を向けてみると、付近に商店街等があり利便性が高いことから、南森町駅や天神橋筋六丁目駅周辺に人気があるようです。また北区内の手頃な物件は、オフィス街に近いことからセカンドハウスとしての需要も認められます。最近の大阪市北区内における主な供給物件は下表の通りです。

	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(m <sup>2</sup> )	平均坪単価(万円/坪)	初月契約率(%)
1	2015年1月	エルグレースタワー大阪同心	同心1	大阪天満宮	6	143	5,540	73.8	248.2	99.2
2	2014年12月	リビオレズン梅田カサレ	中崎2	中崎町	2	112	3,443	57.1	199.4	100.0
3	2014年12月	クレヴィア南森町THE FRONT	南森町2	南森町	1	56	4,336	69.0	207.6	90.5
4	2014年9月	エルグレース南森町	西天満5	南森町	4	62	3,765	61.8	201.5	98.3
5	2014年8月	ファインフラッツ南森町	南森町2	南森町	1	108	3,346	52.7	210.0	44.4
6	2014年6月	パークホームズノースゲートスクエア	中津3	阪急中津	4	277	3,511	71.0	163.6	74.0
7	2014年2月	ウェリス西天満	西天満4	北新地	5	56	4,155	65.1	211.0	71.4



出典：各社HP

# 地価動向

## 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	H26. 4/1～ H26. 7/1 総合評価	H26. 7/1～ H26. 10/1 総合評価	H26. 10/1～ H27. 1/1 総合評価	H27. 1/1～ H27. 4/1 総合評価
滋賀県	草津市	-	南草津駅周辺	→	→	→	→
京都府	京都市	中京区	二条	↗	→	→	→
	京都市	左京区	下鴨	→	→	→	→
	京都市	西京区	桂	→	→	→	→
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	↗	↗	↗	↗
兵庫県	神戸市	灘区	六甲	↗	↗	↗	↗
	芦屋市	-	J R芦屋駅周辺	↗	↗	↗	↗
	西宮市	-	甲子園口	↗	↗	↗	↗
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	H26. 4/1～ H26. 7/1 総合評価	H26. 7/1～ H26. 10/1 総合評価	H26. 10/1～ H27. 1/1 総合評価	H27. 1/1～ H27. 4/1 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	↗	↗	↗	↗
大阪府	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	心齋橋	↗	↗	↗	↗
	大阪市	中央区	なんば	↗	↗	↗	↗
	大阪市	中央区	O B P	→	→	↗	↗
	大阪市	淀川区	新大阪	↗	↗	↗	↗
	大阪市	阿倍野区	阿倍野	↗	↗	↗	↗
	吹田市	-	江坂	↗	↗	↗	↗
兵庫県	神戸市	中央区	三宮駅前	↗	↗	↗	↗
	西宮市	-	阪急西宮北口駅周辺	↗	↗	↗	↗

上昇(3%以上)	↑
上昇(0%超3%未満)	↗
横ばい(±0%)	→
下落(0%超3%未満)	↘
下落(3%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

# 注目トピック ヘルスケアリート

## 1. ヘルスケアリート概要

わが国の人口は平成26年10月1日現在で約12,708万人、そのうち約26%にあたる3,300万人が65歳以上の高齢者となっており、他のどの先進諸国も経験したことの無いスピードで高齢化が進んでいることは、もはや耳目に新しくありません。そして、高齢化の進展に伴い、有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅（以下、サ高住）等のシニア向け施設の量的充実及び病院等の医療機関の質的向上が、近年の重要な課題となっています。

こうした背景の下、2014年11月に国内初のヘルスケア施設特化型リートである日本ヘルスケア投資法人が上場しました。その後も2015年3月にヘルスケア&メディカル投資法人が上場、さらにケネディクスや新生銀行等6社をスポンサーとするジャパン・シニアリビング投資法人が2015年7月に上場する等、不動産市場においてもヘルスケア施設に特化したリートの存在感が高まっています。

## ヘルスケア施設とは

ヘルスケア施設は、広義には「医療、介護等ヘルスケア分野に関わる不動産全般」と定義できます。

また、平成26年6月に策定された「高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン」（国土交通省）においては、有料老人ホーム、サ高住及び認知症高齢者グループホームの三者をヘルスケア施設としており、現在のJリート保有物件も、これらの施設が中心となっています。

病院等の医療機関については「病院等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン検討委員会」が国土交通省により設置され、平成27年6月にガイドラインが策定予定（本稿執筆時未策定）となっています。わが国が国民皆保険制度を採用している点や公共の福祉の観点等から、より多くの課題がありますが、徐々に環境整備が進んでいる状況にあると言えます。

施設種	特徴
有料老人ホーム	①食事の提供②介護の提供③洗濯、掃除等の家事④健康管理のいずれかを行う施設（老人福祉施設、グループホームを除く）。
サ高住	設備・仕様が高齢者向けに配慮され、少なくとも安否確認・生活相談サービスが提供される賃貸住宅等。
認知症グループホーム	認知症の高齢者向けの入所施設。認知症進行緩和のための少人数（1ユニット9名、原則2ユニットまで）を単位とした共同生活に特徴。

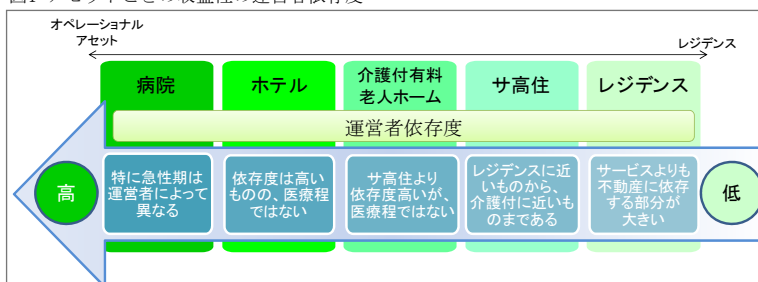
## 投資対象としてのヘルスケア施設の特徴

投資対象としてのヘルスケア施設の特徴の一つとして、運営者のオペレーションの優劣が収益性に大きな影響を与える点が挙げられます。

中でも運営者への依存度が最も高いのは病院で、サ高住については、施設ごとに提供サービスの差異があるものの運営者への依存度は相対的に低く、有料老人ホームは病院とサ高住の中庸にあると考えられるのが一般的です。

こうした特徴を踏まえると、ヘルスケア施設の運営事業者の成長が、ヘルスケアリートの更なる市場拡大に向けた重要な要因であると言えます。

図1:アセットごとの収益性の運営者依存度



## 海外におけるヘルスケアリート市場

日本においては歴史が浅いヘルスケアリートですが、海外では米国、カナダ、シンガポール、英国、マレーシア等に既にヘルスケア特化型リートが存在し、特に米国においてはNAREITに登録されているもので14銘柄、その時価総額は全エクイティの10%を超え、小売、産業・オフィス、住宅に次ぐ4番目に大きなセクターとなっています。

また、米国のヘルスケアリートの投資対象としては、シニア住宅施設、高度看護施設、医療用ビルが中心で、金額ベースでこれらが約90%弱を占めています。しかし、中には運用資産の9割以上が病院に集中する病院専門リートや、シニア住宅等を保有せず、病院と医療用ビルに特化したリートも存在しています。

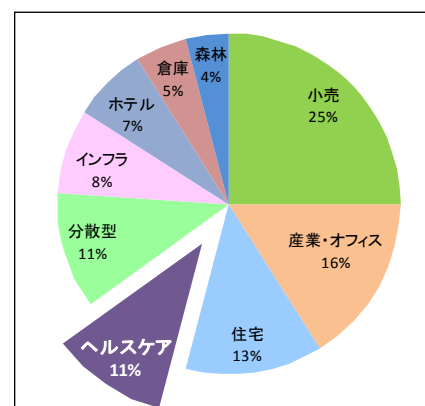


図2:米国におけるセクター別構成比  
(東京証券取引所 Jリートview)



# 注目トピック ヘルスケアリート

## 2. ヘルスケア施設の取引状況と今後の展望

### ヘルスケア施設に係る取引事例

2014年以降にJリートが取得した関西以西のヘルスケア施設については下表の通りで、有料老人ホーム、サ高住の取引がほとんどとなっています。また、同期間にJリートが取得した物件のうち、東京都以外に立地するものが全体の3分の2以上を占め、都市部以外の取引が多いのもヘルスケア施設に係る取引の特徴と言えます。

取引価格については、都市部で1,000～2,000万円/室、地方圏で500～1,000万円/室程度のもものが多くなっており、取引における一定の相場感を見出すことが出来そうです。

CRについては、用途によりやや差異があるものの、地方圏ではレジデンスよりも低水準となるケースも散見されます。特に地方圏で高齢化が進行していることや、都市部と比較した若年労働世代の所得水準等を勘案すると、こうした現象は地方圏における不動産需要の変化の示唆と解釈できるかもしれません。

投資法人	物件名	用途	所在	取得日	取得価格 (百万円)	居室 数	一室単価 (千円)	取得時 CR (%)
ヘルスケア& メディカル 投資法人	アクアマリン西宮浜	有老	兵庫県西宮市	2015/3/20	1,960	90	21,800	5.7
	さわやか立花館	有老	福岡県福岡市	2015/3/20	1,520	104	14,600	5.7
	さわやか和布刈館	有老	福岡県北九州市	2015/3/20	1,380	95	14,500	5.8
	さわやか田川館	有老	福岡県田川市	2015/3/20	390	60	6,500	5.9
	Cアミーユ淡路駅前	サ高住	大阪府大阪市	2015/3/20	1,200	137	8,760	5.6
	Cアミーユ神戸上沢	サ高住	兵庫県神戸市	2015/3/20	1,200	85	14,100	5.6
日本ヘルスケア 投資法人	さわやか大島参番館	有老	福岡県北九州市	2014/11/5	289	50	5,780	6.2
	スーパー・コート JR奈良駅前	有老	奈良県奈良市	2014/11/5	1,569	155	10,100	5.6
	レストヴィラ広島光が丘	有老	広島県広島市	2014/3/28	960	80	12,000	6.2
	チャームスイート緑地公園	有老	大阪府豊中市	2014/3/28	1,950	128	15,900	5.8
	さわやか海響館	有老	福岡県北九州市	2014/3/28	630	65	9,690	6.3
	さわやか鳴水館	有老	福岡県北九州市	2014/3/28	590	87	6,780	6.3
	さわやかはーとらいふ西京極	有老	京都府京都市	2014/3/28	750	84	8,930	6.0
ヴェルジュ枚方	有老	大阪府枚方市	2014/3/28	950	107	8,880	6.5	
スターツプロシード 投資法人	グループホームたのしい家 大正	グループ ホーム	大阪府大阪市	2014/2/21	158	—	—	6.6

(※有老は有料老人ホームの略)

### ヘルスケアリートに係る今後の展望

世界に類を見ない高齢化問題を抱えるわが国において、今後の医療、介護の充実に向け、ヘルスケアリートに期待される社会的役割はより一層大きくなっていきます。

国は、膨張する医療費を削減する観点から長期入院を減らし、これまで医療機関が担っていた役割の一部を高齢者施設に移していく方針を掲げています。こうした流れを受け、国土交通省は平成32年までに60万戸のサ高住供給を目標にしており（平成27年5月末現在約179,000戸）、地方圏も含め継続的に高齢者施設が増加していくことが見込まれます。一方で、運営者による施設開設費用の調達には限界があることから、リートを通じた外部資金の活用が、開設資金調達の有効な手だてとなり得ます。ヘルスケア施設の運営者がこうした資金調達の課題から解放され施設運営に集中することで、オペレーションの向上にも寄与するでしょう。

また、リートを通じた情報開示は施設利用者が施設を選択する際の有効な指標になるでしょうし、景気変動の影響が小さいヘルスケアリートの登場により、投資家は投資対象の多様性を享受できます。

しかしその拡大には、いくつかの課題があるのも事実です。まず、ヘルスケアリートが既に一般化している米国等に比べ、日本では医療、介護分野に市場原理が浸透しているとは言えません。特に医療分野において、わが国は皆保険制度を導入しており、非営利性の原則が土台となっています。また、リートがヘルスケア施設を保有することは、公的保険財源の投資収益化であるとの議論もあります。

このように投資対象としてデリケートな側面も有するだけに、前記のガイドライン策定をはじめ、官民一体となった、更なるヘルスケアリート市場の拡大に向けた取り組みが期待されます。

# 不動産ニュース

## 記事ピックアップ

### ■ 大阪・堂島の超高層ビル「新ダイビル」が3月に竣工。

新ダイビルの規模は、S造(一部SRC・RC造)地下2階付地上31階建・塔屋3層・延77,388㎡。1～2階に商業施設、4階に貸会議室とカフェテリアが入り、5～31階がオフィスとなる。商業ゾーンは7月にグランドオープン予定。



### ■ 「新MID大阪京橋ビル」、4月30日に着工。

パナソニック大阪京橋ビル跡地で建設中の同建物は、RC造(一部S造)22階建・塔屋2層・延49,662㎡の「CASBEE大阪みらい」Sランクを取得した最高レベルの環境配慮型オフィスビルで、2017年9月末竣工予定。



完成予想イメージ

### ■ マルチテナント型物流施設「プロロジスパーク茨木」、6月に着工。

屋根に太陽光発電パネルを備えたRC造(一部S造)6階建・延189,741㎡の施設で、関西では希少な内陸部に位置する。2016年9月の完成を目指す。



完成予想イメージ

### ■ 大阪市住之江区で国内最大級のマルチテナント型物流施設を開発。

レッドウッド・グループ・ジャパンが、「(仮称)レッドウッド南港中ディストリビューションセンター」の開発計画を発表した。約127,000㎡の敷地に4階建の物流施設が2棟建設される。



完成予想イメージ

(完成予想イメージ等は各社HP等より)

# 不動産ニュース

## 記事ピックアップ

### ■ USJの新オフィシャルホテル、8月1日開業。

USJ5番目のオフィシャルホテルとして、ユニバーサルシティ駅とパークを結ぶメインストリートに面した、S造28階建・客室数598の「ザパークフロント ホテル アット ユニバーサル・スタジオ・ジャパン」が今夏開業。



完成予想イメージ

### ■ 大阪・中之島で建設中の「ザ・パークハウス中之島タワー」、詳細を公表。

同マンションの規模は、RC造55階建・延約10万㎡(住戸面積:40.77~148.51㎡)・高さ193mであり、免振構造を採用したマンションとしては日本最高階数となる。総戸数は894戸で、販売価格は未定。2017年9月竣工予定。



完成予想イメージ

### ■ 「芦屋ベイコート倶楽部 ホテル&スパリゾート」、4月に着工。

ホテルの規模は、SRC造(一部S造)10階建・延46,451㎡で、流線型の豪華クルーザーをモチーフとしたデザイン。2018年2月開業予定。



完成予想イメージ

### ■ JR西日本、JR神戸線御着～姫路駅間に新駅設置を発表。

「飛び立つ白鷺」をイメージした新駅(名称未定)の駅舎は約240㎡、ホームは2面でエレベーターを2基(各ホーム1基)設置する。2016年春の開業予定。



完成予想イメージ

(完成予想イメージ等は各社HP等より)

# 不動産ニュース

## 記事ピックアップ

### ■「翠嵐ラグジュアリーコレクションホテル 京都」、3月23日グランドオープン。

京都の伝統とモダンの美が融合した全39室の客室、築100年を超す歴史的建造物をリノベーションしたラグジュアリーホテルが京都・嵐山に誕生。

外観イメージ



### ■ LIXIL、京都府綾部市の自社工場跡地にメガソーラー発電施設を建設。

「LIXIL綾部太陽光発電所(施設対象面積:約46,000㎡)」の最大発電量は4.87MW(メガワット)で、7月より稼働開始予定。

完成予想イメージ



### ■ 奈良県橿原市「八木駅南市有地活用事業」、大林組グループと協定書締結。

大和八木駅南側に庁舎、宿泊施設等から構成される複合施設を整備予定。建物規模は、地下1階付地上10階建・延15,582㎡・高さ45mで、奈良県内で最も高い建物となる。

完成予想イメージ



### ■ 南海電鉄が和歌山市駅活性化計画を発表。

2期計画で施設整備を進め、第1期工事でオフィス棟(S造7階建・延約6,000㎡)、第2期工事で市民図書館、商業施設等を建設する。

完成予想イメージ(オフィス棟)



(完成予想イメージ等は各社HP等より)

# 不動産コラム

## ～ 雑感 地名と災害 ～

冒頭突然ですが、筆者は、社会人の一時期を北陸・福井のまちで過ごしました。そして、今回のコラムはそのときの思い出のひとつとともに、土地に携わることと、この二十年来、災害を目の当たりにしてきたことなどを交えた雑感をしたためました。

かの福井で過ごしていた時期、私は、防災にも関係する仕事をしていたこともあって、「九頭竜川」という全長約116kmもある河川の中流から上流にかけての場所まで、時々足を伸ばしていました。この「九頭竜川」は、県民なら誰もが知っている大河で、岐阜県境に源を発し、福井平野を経て、日本海へ注ぐふるさとの原風景のひとつです。川の中流あたりには、厳しい禅修行で知られる名刹永平寺などがあります。

「九頭竜川」は、都会で過ごしては些かも目にすることのできない透明な水面に、淡い緑青色の鮎が舞い、そして場所によっては腹部に響くような水音を轟かせる荒々しい水流がみられるなど、妙味豊かな川です。ちなみに、このコラムを書きながら、澄んだ湧き水の味や、今では地元でも幻の味となったアラレガコという魚の唐揚げを、地酒で流し込んだことを思い出したり...と。

それはさておき、この「九頭竜川」ですが、古来より暴れ川として有名で昭和に入っても洪水が起り、県民においては川とともに生きる、治水の歴史でもありました。そして私は、はじめてこの川の名前を聞いたとき、深くは考えないまでも、「九頭竜川」という呼び名の所以を肌感覚として、なぜか災害のつながりとして感じざるを得なかったことを記憶しています。調べますと、「九頭竜川」の名前の由来には諸説あるようで、そのひとつに“崩れ川”という呼び名から来ているというものがあ、これが「九頭竜川」に転じたといわれたりします。



九頭竜川の位置



九頭竜川の風景  
(九頭竜川流域防災センターHPより)

## 不動産コラム

古来日本では、こうした川や山の名前については、やはりその由来というものに神話や言い伝えなどが残されており、それが今の我々の時代にまで語り継がれています。そして、地名や土地についても、同じように由来というものがあるようで、私は今では、不動産鑑定の仕事をするようになり、非常に多くの地名と接するなか、個人的には、そうした地名の響きに対する感覚や興味が、以前よりも増しているように感じたりもします。

振り返ると、その土地々々に暮らしてきた先人においても、その当時を、天変地異や災害のなかで生き抜いてきたことは想像に難くありません。たとえば、大阪の柏原市のとある土地を調査するなかで、その近く、大和川の中流に「亀の瀬」という地区があることを思い出しました。ここは川に生駒と金剛の山が迫ってくるような場所で、地滑りの多い所として有名で、この地名に使われる「亀」という文字には、先人が災害への警告の意味を込めたものと言われているそうです。そして書物によると、「亀」は“噛ム”という文字に帰しこれを当て字にしたもので土地の浸食を意味し、「瀬」は“狭”、“迫”など狭い処や、また山の斜面の川の浅くなった処を意味し、地すべり地を意味する文字だそうです。

また別の不動産調査ですが、とある地方の新興住宅地で「落合」という場所を訪れたことがありました。そこには電車、バスも走り、商業施設も揃い、若い世帯が多く住んでいます。結構家や団地もびっしりと建ち並び、地元不動産業者の方の話しからも、取引もそこそこ堅調とのことでした。しかし、現地を見た私からは、県道の大きなアップダウンと蛇行、隣の字(あざ)とは額を仰ぎ見るような高低差…。住宅地としての人気とその地勢のギャップを感じながら、地名の由来を調べてみると「落合」というのは川が合流する氾濫地名だそうです。

不動産調査を行うとき、私は、取引状況を十分に調べることと同様に、現場を生で見たときの感覚を大切にしています。「亀の瀬」では見るからに山が迫り出すその圧倒感に災害への手立てが必ず必要だと感じましたが、「落合」では長閑な住宅の街並みから一瞬災害のリスクを忘れてしまいそうな感覚にもなりました。地名には先人が残した記憶が当て字となって現代に残されていることがほかにも数多く見られることはひとつの財産であるかもしれません。余談ばかりですが、私の場合、そうした地名の意味を感じながら現場を見るせいか、違った現場感覚が発達したようで、つつい寄り道？ 回り道？ の不動産調査をしてしまったりと…。

大震災、異常気象、津波、豪雨・・・災害が多発するなかで、マスコミなどにも「災害列島」という文字が氾濫しているような気がしています。しかし、災害現場を自分の目で見たり、二度の大震災のことを思い出したりするなかで、「災害列島」という言葉の重さと先人の残し伝えた地名の意味を不動産鑑定の現場で活かすことができればと考える今日この頃です。



大阪府柏原市亀の瀬地区



アラレガコ料理  
(福井新聞社HPより)

【参考文献】『あぶない地名 災害ハンドブック』小川 豊 著

# お気軽に

弊社は、不動産取引や時価算定のための不動産評価のほか、M&A、事業再生手続のための不動産評価、海外不動産評価など多様な場面での評価サービスを提供しております。

その他、不動産コンサルティングとして、企業内不動産の利活用、公共不動産の適正利用に関する業務、出口ソリューションに向けた売却アドバイス、各種アドバイザリー業務を行っております。

また、建築エンジニア部門を有し、エンジニアリングレポート作成、建物コスト・ファシリティーマネジメントへの助言業務、土壌汚染調査業務も行っております。

ご依頼の有無に関わらず、不動産に関するご相談がございましたら、まずはお気軽にお電話下さい。

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



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】

「DAIWA REAL ESTATE MARKET REPORT」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。また、当該レポート等の作成には最新の注意を払っておりますが、その内容の正確性、確実性、完全性を保証するものではありません。

【利用地図】(株)ゼンリン 許諾番号 (Z111A-第103号)