



大和不動産鑑定は
創立50周年を迎えました

関西版
2016年 夏

DAIWA REAL ESTATE MARKET REPORT

目次

はじめに

半期ごとにお届けしている弊社のマーケットレポート関西版も、早6回目の刊行となりました。

この半年間、日本経済に大きなインパクトを与える出来事が矢継ぎ早に起こりました。

平成28年1月に日銀がマイナス金利の導入を決定、6月には政府が消費税率10%引き上げの延期を発表し、海外に目を向けると、イギリスのEU離脱を問う国民投票で離脱派が勝利。

株価の動きも不安定で、日経平均は一時15,000円を下回りました。

こうした事象が不動産市場に与える影響は未知数で、円高の進行による海外マネーの減退懸念が聞こえてくる一方で、相対的な日本の不動産の地位向上によるプラスの効果を期待する声も囁かれ、これまで以上にマーケットへの注視が必要な局面に差し掛かっています。

本レポートは、旬なマーケットニュースから、活況が続くホテルや物流施設の開発動向、関西圏のオフィス、マンション市場のエリア分析など、盛り沢山の内容でお送りします。

これらの情報が、皆様の日常業務の一助となれば幸いです。

■ 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 天王寺地区のオフィス動向 2
■ マンション	マンショントピック ピックアップ ～三宮・神戸エリア～ 3
■ 関西ホテル市況	大阪市中心部・京都市中心部 5
■ 注目トピック	関西圏・物流施設動向 8
■ 地価動向	地価LOOKレポート 10
■ 不動産ニュース	記事ピックアップ 11
■ 不動産コラム	AI思う ゆえにAI在り 13

大阪オフィス動向

1. 概況及び今後の動向

■全体の概況■

大阪市ビジネス地区におけるオフィスの平均空室率は、2016年3月に6%台まで低下しました。館内増床等による需要や、引き続き目立った解約が見られないことから、順調に空室率の改善が見られています。特に、Bクラスビルの空室率の低下が顕著となっており、業績が好調な企業の立地改善やビルグレードアップによる需要が旺盛となってきています。

一方で、Aクラスビルの空室率には若干の上昇が見られました。成約賃料については概ね横ばいで推移しており、成約賃料の上限は一旦、天井に達した感があります。予測のつきにくい景気変動に対しての不透明感から、一部大企業からの需要が低調となっていることが原因とみられます。

■各エリア■

大阪のオフィスマーケットでは、特に梅田地区の人气が高くなっており、空室率の低下が順調であることから需給関係が逼迫し、成約賃料も過去最高水準に達している状況であり、梅田地区の中心にある「グランフロント大阪」では稼働率が約85%と、需要は堅調です。

梅田地区に次いで新大阪地区の人气が高くなっており、交通利便性を重要視するテナント需要の受け皿となり、新幹線の利用に最も便利で、空室率の下落が顕著となっています。このような状況から貸主側が強気なスタンスであり、賃料も上昇傾向で推移しています。ただし、需要は新大阪地区内に限定的にとどまっており、近隣の江坂地区等の空室率の下落、賃料上昇には至っていないようです。

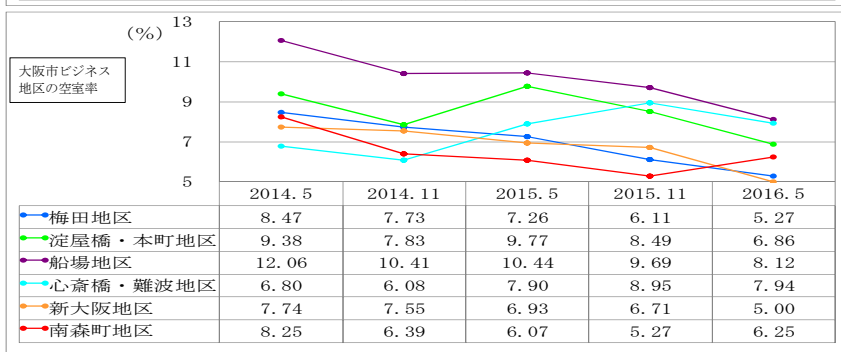
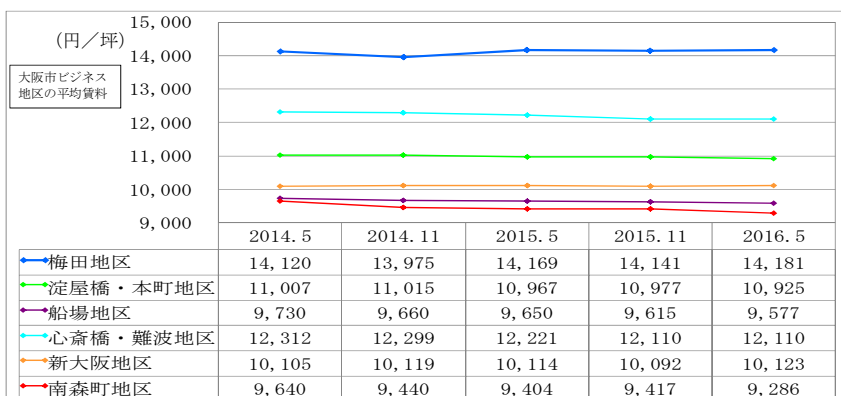
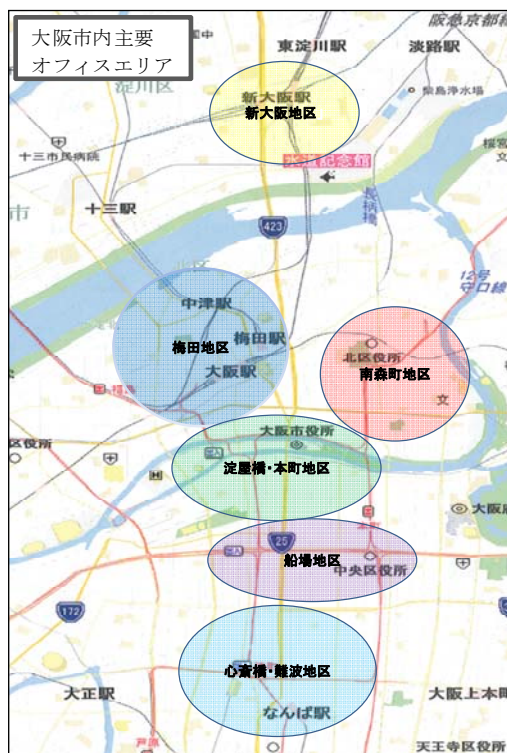
このような需要の動きがあるなか、淀屋橋地区の人气は引き続き衰えていません。これは、ビルの設備グレードが高く、梅田地区と比べ割安感があるのが主要要因です。また、2017年の4月に竣工予定の「中之島フェスティバルタワーウエスト」では床面積の半数以上の入居が決まっており、今後のリーシングにも注目です。ただし、地区内での移転も見込まれるため、二次空室の懸念は残ります。

中央大通り以南についてみると、船場地区についてはインバウンドの影響等により、ホテルやマンションの方が高い収益性が見込まれることから、築古のオフィスビルについてホテルやマンション用地へ転換が見られるほか、心斎橋・難波地区は商業色が強く、オフィス市場にやや低迷感が窺える状況になっています。

■今後の動向■

2019年までに主要オフィスエリアで竣工予定のオフィスビルは、2017年竣工予定の「中之島フェスティバルタワーウエスト」、2018年竣工予定の「(仮)新南海会館ビル」の2棟のみであり、新規供給の少なさから空室率は下落、成約賃料は上昇していくものと思われれます。

今後については、キタ方面、ミナミ方面の二極化が更に進行していくものと予想され、オフィス需要は交通至便なキタ方面に集中していくものと考えられます。



以上 三鬼商事株式会社「オフィスデータ」 出典

大阪オフィス トピック

2. 天王寺地区のオフィス市況

■天王寺地区の概況

天王寺地区は大阪市天王寺区南部と阿倍野区北部にまたがるエリアであり、JRの3路線を中心に大阪市営地下鉄、近鉄等の各線が集結しています。大阪市南部の玄関口である当該地区は、百貨店、商店街、地下街等の商業施設が賑わいをみせており、梅田地区、心斎橋・難波地区に次ぐ大阪府内第3の繁華街として発展しています。

これらの地区と比較するとオフィス集積度はやや劣るものの、シンボルである「あべのハルカス」が2014年に竣工し、商業・オフィスが一体となった地区が完成してから約2年が経った現在の状況をピックアップしました。



■オフィス市況

1. エリア内の市況

天王寺地区の募集賃料推移は右図の通りやや下落傾向にあります。

天王寺地区の代表的なビルとして、「あべのハルカス」、「あべのベルタ」、「あべのルシアス」等が挙げられ、複合用途のビルが多いエリアです。

ここ最近、大阪市内では分譲マンションやホテル等、他用途への建て替えが多くみられますが、当該地区では、長期キャッシュフローの安定性の観点から、耐震補強や増改築を行ってオフィス用途として継続的に運用する意向のオーナーが多く、今後は賃料の維持に向けた増改築等の動きが活発になっていくものと思われます。

全体の募集賃料が下落傾向の中、「あべのハルカス」については稼働率が100%に近く、賃料は20,000円/坪で成約した事例も多くあり、他の大阪Aクラスビルと同水準となっています。

2. あべのハルカスの概要と魅力

「あべのハルカス」は日本で最も高いビルで、国内では東京スカイツリー、東京タワーに次いで3番目に高い建築物です。オフィスフロアはワンフロア2,400㎡（約730坪）と大阪市内でも有数の広さを誇るほか、58階は天空庭園、60階は吹き抜けの開放感溢れる構造となっています。また、無柱空間を始め、国内最高水準の耐震性能、グリッドシステム天井やVAV（可変風量装置）が採用されるなど、こうした日本トップクラスの設備水準が「あべのハルカス」の魅力となっています。

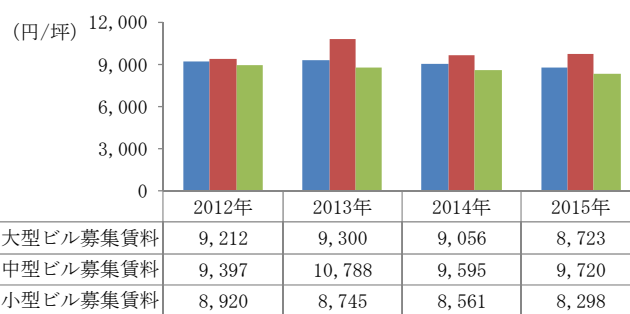
金融機関や証券会社の支店が多数入居しているほか、「大阪大谷大学」、「四天王寺大学」等のサテライトキャンパスやアドベンチャーワールドを運営しパンダ飼育数日本一の「株式会社アワーズ」等が入居しており、南大阪及び以南の需要を商圈として、事業拡大を目論む企業や大学の入居がみられるのが特徴です。

3. 最後に

ランドマークタワーの「あべのハルカス」を中心に、大型ショッピングモール「あべのキューズタウン」や2015年にリニューアルオープンした「てんしば」等の憩いの場もあり、新世界の入り口である当該地区は、ここ数年観光地として観光客も増え、ホテルの開発も進んでいます。

今までオフィスエリアとしての認知度が低かった天王寺エリアですが、シンボルとして「あべのハルカス」が竣工したことで、地域としての認知度が上昇し、周辺施設とあわせて都市機能が向上しており、今後オフィス市場としての発展が期待されます。

天王寺地区募集賃料推移
■大型ビル募集賃料 ■中型ビル募集賃料 ■小型ビル募集賃料



出典：三幸エステート株式会社発行「オフィスレントデータ」

★最新のオフィストrend

近年、交通利便性や耐震性だけでなく、設備グレードにも着目する需要が増えていきます。そこで、下記用語について解説します。

無柱空間 : オフィスフロア内に柱のない空間で、デッドスペースがなく、効率的なレイアウトが可能となります。

グリッドシステム天井 : パーテーションや照明器具等の設備を自由に移動できるシステムで、自由なレイアウトが可能となり、ランニングコストの低減にも役立ちます。

VAV（可変風量装置） : センサーからの情報で室内負荷に応じて自動で送風量を調節する方式で、空調機の負担を軽減することができ、ランニングコストの低減に役立ちます。



マンション トピック

■関西圏マンション業界の市況■

関西圏におけるマンション市場は、都市部ではホテル用途との競合による土地価格の上昇や、主に人件費の上昇に起因する建築費高騰により、分譲価格の上昇が継続しています。

最近ではこのような価格高騰を受けて、分譲面積を小さくすることにより、総額感を抑えた仕様のマンション開発が多くなっています。このほか、都市部のマンション価格高騰により購入を見送っていた標準的な所得層をターゲットに、郊外でもマンション開発を行う動きが見られます。

また平成26年頃から、数百戸の規模を有する物件であっても、5戸～10戸ずつに小分けしてロングスパンで分譲を行う傾向が見られます。平成27年の関西圏では、こうした分譲の割合が全供給戸数の約6割となっています（長谷工総合研究所調べ）。これには、初月契約率の調整、供給を絞ることによる分譲価格の維持など様々な理由が挙げられますが、一番は、供給者側が購入者の反応を探りながら次期の分譲価格を調整できることであると考えられます。デベロッパーへのヒアリングでは、この価格調整により先に分譲された高層階より、後で分譲した下層階の方が高単価となった事例もあるようです。

これら新築マンションに関するトピックの一方で、国が推進するストック型社会への転換に向け、デベロッパー各社がリノベーション事業に進出する話題も多く聞かれます。諸外国と比べ中古物件市場が未成熟の我が国において、マンションを含む現在の住宅市場は中長期的な変遷の最中にあると言っても過言ではないでしょう。

マイナス金利の導入やイギリスのEU離脱問題などが日本経済、個人消費にどのような影響を及ぼすかの見通しが不明瞭な中で、今後も需給両面からマーケットを注視する必要があるようです。

ピックアップ ～ 三宮・神戸エリア ～

さて、今回は「SUUMO 関西住みたい行政市区ランキング2016」で兵庫県西宮市、大阪市北区に続く第3位にランクインした神戸市中央区に焦点を当てたいと思います。

■エリアの特性■

神戸市中央区は神戸市の中心部で、三宮から元町に抜ける三宮センター街、神戸市内の百貨店一番店である大丸神戸店やブランドショップが建ち並ぶ旧居留地エリア、主に若者向けの衣料品店が軒を連ねる高架下エリア、港町神戸の雰囲気存分に味わうことが出来るハーバーランド、さらには中華街で有名な南京町から空の玄関口・神戸空港まで、神戸を代表するスポットがひしめいています。

また、区内にはJR神戸線、阪急電鉄、阪神電鉄、市営地下鉄山手線・海岸線、モノレールなどの多数の鉄道が走っていることから、市内各所だけでなく、市外・県外への往来にも便利なエリアとなっています。

神戸市は南北に海と山の距離が近く、少し北側に坂道を上れば「眼下には市街地とマリンプルーが混在する絶景！」なんていうのも、大きな魅力の一つでしょう。

現地デベロッパー等へのヒアリングによると、このエリアのマンション市場の特性としては、特に立地条件による需要者の選好性が強い点が挙げられるようです。海沿いで景観に優れるハーバーランド、夜景が一望できる山側の駅近物件など、いわゆる「神戸らしい」立地は人気が高くなっています。

需要者については、神戸市中央区内の住替え需要、神戸市内周辺区からのセカンドハウス需要が多いのが特徴となっています。高級住宅地としてのブランド力がある西宮市・芦屋市や、大阪市中心部に近く利便性の高い尼崎市などの阪神間の各市は、他府県からの転入が比較的多い点を考えると、少し意外かもしれません。

■神戸市中央区における分譲実績■

平成25年以降の神戸市中央区のマンション分譲実績は以下の通りとなっています。

供給戸数は消費増税による駆け込み需要が見られた平成26年に大幅に増加しており、初月成約率についても非常に高い水準となっています。この年には「シティタワー神戸三宮」、「ザ・パークハウス神戸ハーバーランド」などの高価格帯の物件も分譲されました。なお、この年から神戸市中央区の住宅地の地価公示価格は上昇に転じており、平成27年、28年ともに年間2%程度の上昇を続けています。

その後は、前記の通り土地価格や建築費の高騰の影響を受け分譲単価が上昇する中で、一戸当たりの床面積を抑えた物件が開発されていることが、データからも読み取れます。

神戸市中央区における平成25年以降のマンション分譲実績

	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年 (※1～4月)
供給戸数	540戸	1,193戸	822戸	229戸
初月契約率	69.6%	84.0%	79.1%	71.0%
平均価格	4,115万円	4,015万円	4,089万円	4,116万円
平均坪単価	197万円	179万円	193万円	206万円
平均床面積	69㎡	74㎡	70㎡	66㎡

マンション トピック

平成28年以降竣工予定の分譲マンション一覧と4月度までの分譲実績



NO.	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 (㎡)	平均坪単価 (万円/坪)	初月契約率 (%)	竣工年月 (予定)	販売期間
1	ジ アーバネックスタワー 神戸元町通	元町通6	神戸(6)	200	4,121	67.04	203.13	76.6	H28.3	H26.6~ H28.1
2	プレミス神戸 ハーバーレジデンス	相生町5	神戸(5)	168	3,381	73.02	153.04	73.8	H28.3	H27.3~ H28.3
3	ヴィークコート神戸山本通	山本通5	県庁前(7)	48	5,277	74.63	233.21	82.1	H28.8	H27.7~
4	パークホームズ神戸 ザレジデンス	栄町通7	神戸(5)	357	4,576	69.74	216.89	91.4	H29.2	H27.12~
5	ワコーレ神戸三宮トラッドタワー	磯辺通4	貿易センター(2)	194	4,473	67.45	219.19	65.1	H30.1	H27.12~
6	プレサンスジェネ新神戸 ステーションフロント	布引町1	新神戸(1)	193	4,076	63.40	212.49	77.8	H29.1	H28.1~
7	ワコーレ神戸中山手ザ プライム	中山手通5	県庁前(3)	19	5,083	78.15	215.00	52.6	H29.2	H28.1~
8	ザ・レジデンス元町 海岸通	海岸通3	みなと元町(2)	131	3,617	59.38	201.40	55.9	H29.9	H28.4~

■今後の動向■

次に、神戸・三宮エリアの今後の開発動向を見ていきましょう。

新築マンションの計画地及び既に販売が開始されているものについての分譲実績は上記の通りとなっており、多くが好調ラインと言われる初月契約率70%を上回っています。

計画中的のもので注目されるのは「ファミリアホールマンション計画」でしょう。神戸で愛される子ども服メーカーが長らく保有し、平成12年に神戸市から景観形成重要建築物の指定を受けた「ファミリアホール」の石造りの外観等の保存が検討されており、どのようなマンションが建築されるのか目が離せません。

マンション以外の開発動向に目を向けてみると、神戸市は平成27年9月に「三宮周辺地区の『再整備基本構想』」を発表し、三宮駅周辺地区の30年先を見据えた段階的な再整備計画の構想を打ち出しています。

三宮駅前では、「神戸阪急ビル東館建替計画」が進んでおり、商業施設、オフィスのほかホテルも入居予定で、完成すれば高さ120m・29階建となり、三宮の新たなランドマークとなるでしょう。また、神戸市役所4号館跡地ではホテルが建築中で、同2号館建替の検討では民間と連携した集客施設の案も出ています。

近年では、事業所の集約・移転等により当エリアに拠点を置く企業が減少したこともあって、かつての事業用地がマンション用地へと転換し、オフィス街に住居系用途が進出するケースが増えてきています。多くの歴史的建造物や昔ながらの神戸らしい町並みと、上記のような新たなランドマーク、そしてこれらと調和するようなマンションの開発により、今後さらに魅力的な街づくりが進むことを期待して止みません。

(※各種データは有限会社エム・アール・シー「分譲マンションデータ」による)

関西ホテル市況

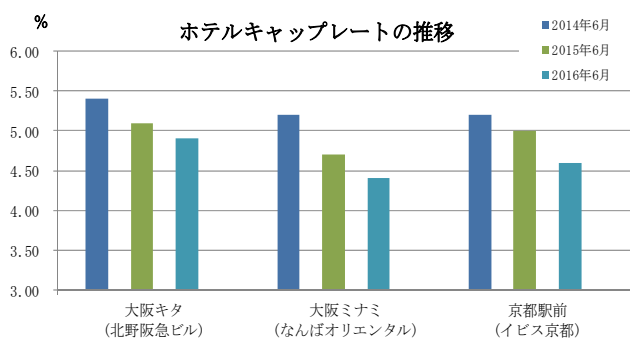
1. 関西観光の状況

関西国際空港の就航便数は、関東発着よりも1時間フライト時間が短縮される東アジア便を中心に増加しており、2015年度の運営概況によれば、総発着回数、国際線発着回数ともに過去最高を記録しています。

外国人観光客数は大阪、京都ともに増加を続け、ホテル市況を牽引しており、政府目標が示す通り、今後も訪日外国人旅行者が増加するならば、2020年に向けてホテル市況は拡大することが予想されます。

ただし、英国のEU離脱問題により円高が進んでおり、国内の消費マインドの動向、また欧米からの観光需要の動向には注意が必要です。

2. 還元利回りの推移



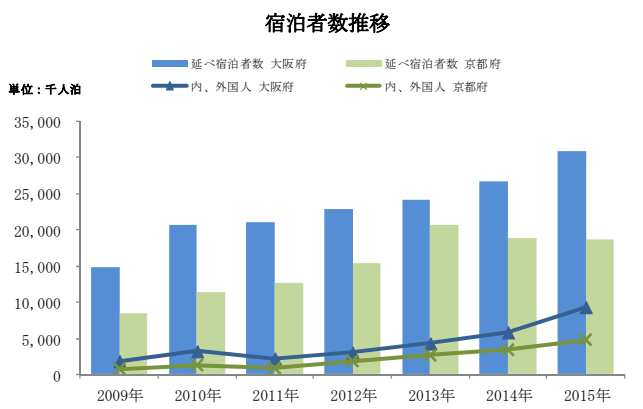
出典：決算関連資料等

■ 継続的な下落傾向 ■

左記の表は、J-REITが継続的に保有するホテルのうち、最もキャップレートが低いものの推移です。

すべてのエリアで5%を切っており、4%に迫る勢いのものもあります。ただし、最近の傾向としては、成長が続くホテルマーケットを背景に、ADRや稼働率の上昇から、売上歩合による変動賃料方式や運営委託方式を採用するホテルの賃料収入が上昇しており、利回りの低下よりも取引価格を上昇させる要因となっています。

3. 宿泊者数・稼働率



出典：「観光白書」 観光庁

■ 外国人宿泊者数の増加 ■

左記の表は、大阪・京都府下の宿泊者数（人泊）の推移です。

大阪については順調に増加していますが、京都についてはやや頭打ちの感が見られます。ただし外国人宿泊者数は順調に増加しており、2015年の延べ宿泊者数に対する割合は、大阪で30.2%、京都で25.7%を占めています。

好調なインバウンド需要を取り込めるかどうかはホテル運営を左右する大きな要因となっており、「トリップアドバイザー」等、海外口コミサイトでの評価等が重要視されるようになっていきます。

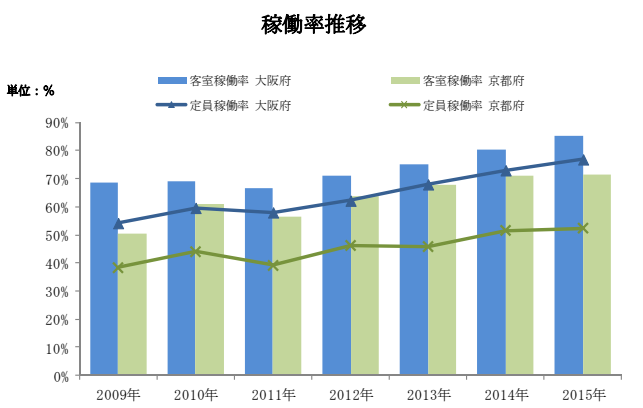
■ 大阪第1位、京都第3位 ■

左記の表は、大阪・京都府下の宿泊施設の稼働率の推移です。

大阪、京都共に稼働率は順調に上昇しており、2015年の客室稼働率は、大阪85.2%、京都71.4%、定員稼働率は大阪76.9%、京都52.4%となっています。

大阪の稼働率は東京を抜き全国第1位であり、京都は東京に続き第3位でした。

大阪、京都共に、外国人宿泊者の割合が高くなっていますが、その構成は大阪、京都で異なっており、大阪は中国、台湾、韓国等のアジア系観光客が全体の75%を占めていますが、京都はアメリカ、欧州、オーストラリア等からの観光客の割合も高い点が特色です。



出典：「観光白書」 観光庁

関西ホテル市況

4. 供給動向（大阪市中心部）



	竣工予定	物件名	部屋数
A	2018年2月	ホテルユニゾ大阪梅田	—
B	2017年6月	ヴィアイン梅田	217
C	未定	未定（コスモスイニシア）	170
D	2017年6月	兎我野町ビジネスホテル	49
E	2016年11月	曾根崎ビジネスホテル	—
F	2016年11月	TKPホテル	79
G	2018年3月	アパホテル南森町駅前	240
H	2018年4月	（仮称）堂島一丁目計画	220
I	2017年夏	コンラッド大阪	170
J	2017年夏	ホテル京阪淀屋橋	210
K	2017年6月	（仮称）アパホテル御堂筋本町駅前	160
L	2016年10月	HOTEL四季鞆公園	—
M	2019年6月	アパホテル御堂筋本町駅タワー	917
N	2017年5月	東横イン（南久宝寺町）	—
O	2017年3月	（仮称）ベッセルイン大阪心齋橋	133
P	2018年秋	（仮称）相鉄フレッサイン北浜	244
Q	2016年9月	（仮称）西心齋橋ホテル	210
R	2017年秋	ホテルユニゾ大阪心齋橋	184
S	2016年10月	ツアーホテル心齋橋	—
T	2017年夏	カンデオホテルズ東心齋橋	496
U	未定	（仮称）南堀江地区再開発	300
V	2016年10月	御宿野乃なんば計画	166
W	2019年7月	（仮称）ベルコ難波ホテル	150
X	2017年4月	アパホテルなんば駅前	380
Y	2016年9月	（仮称）SARASA HOTEL日本橋	—
Z	2016年11月	日本橋Crystal Hotel	56

出典：建設データバンク、各社HP ※部屋数不明は（—）と表示

上記の表は、大阪市中心部で現在開発中のホテルをプロットしたものです。上記以外にも詳細の公表されていない開発案件があるため、実際に計画されている供給量は10,000室を超える規模だと予想されます。

厚生労働省発表の「衛生行政報告例」によれば、2015年3月時点での大阪市内のホテル客室数は48,481室であることから、現在の客室数の約20%の新規供給が見込まれることになります。

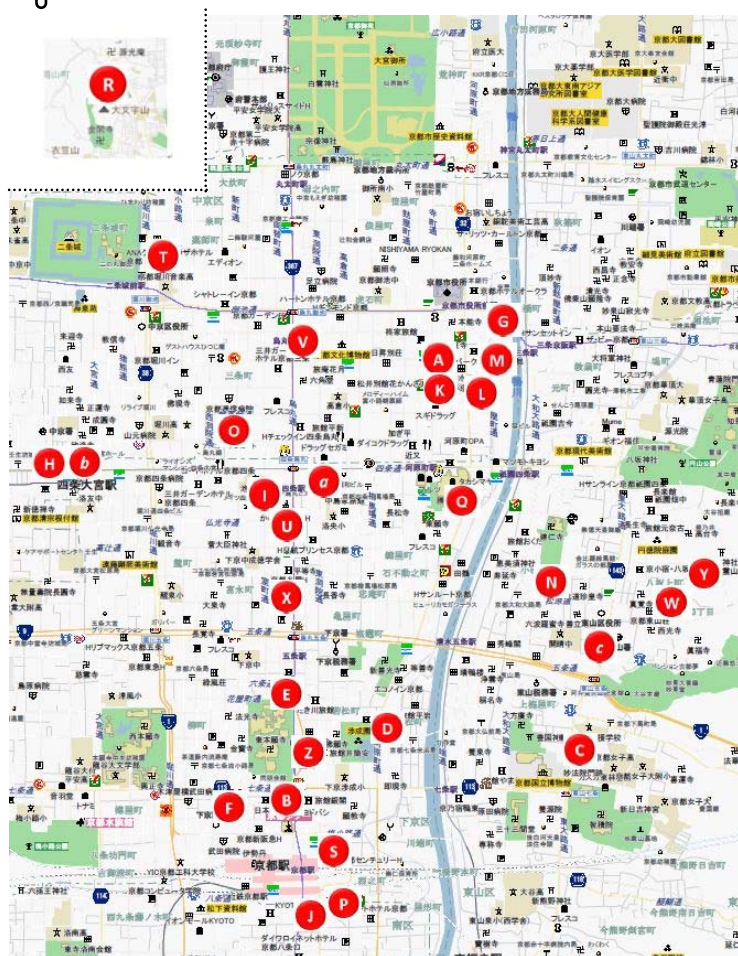
5. 今後の動向（大阪市中心部）

前述の通り、大阪府の延べ宿泊者数は2013年2,409万人泊（前年比+5.4%）、2014年2,678万人泊（前年比+11.2%）、2015年3,090万人泊（前年比+15.4%）と増加しており、大阪市内のホテルはどこも高稼働の状況が続く、客室単価についても宿泊特化型ホテルを中心に上昇しています。また、クラスの違いによる価格差が小さくなったことで、アッパークラスのホテルについても収支が改善しています。

上記の新規供給を考慮しても、当面は好調な市況が続くと予想されますが、英国のEU離脱問題や民泊の供給増加によるホテル市場への影響の程度などにも注視が必要です。

関西ホテル市況

6. 供給動向（京都市中心部）



	開業予定	物件名	部屋数
A	2016年7月	ホテルグレイスリー京都三条	97
B	2016年8月	ダイワロイネットホテル京都駅前	205
C	2016年秋	フォーシーズンズホテル京都	180
D	2016年秋	アーバイン京都河原町通	28
E	2016年11月	ホテルカンラ京都（増床）	39
F	2017年4月	（仮称）アパホテル京都駅北	105
G	2017年春	（仮称）ソラリア西鉄ホテル京都	約200
H	2017年春	アーバイン京都四条大宮	134
I	2017年春	（仮称）相鉄フレッサイン京都四条烏丸	146
J	2017年春	（仮称）相鉄フレッサイン京都駅八条口	144
K	2017年5月	ホテルグレイスリー京都三条（増床）	128
L	2017年夏	（仮称）ユニゾイン京都河原町四条	—
M	2017年9月	（仮称）ホテルリソル京都・三条河原町	144
N	2017年秋	（仮称）京都祇園小松町ホテル計画	163
O	2017年秋	（仮称）京都ホテル開発プロジェクト	150～160
P	2017年11月	エルイン京都（新館増築）	—
Q	2017年度	（仮称）BI0-Style京都 四条河原プロジェクト	—
R	2017年	（仮称）紙屋川庭園ホテルプロジェクト	25
S	2018年春	（仮称）京都駅前新ホテルプロジェクト	—
T	2018年度	未定（京都国際ホテル跡地）	約300
U	2018～2019年	（仮称）京都四条烏丸ホテル	—
V	2019年	（仮称）新風館再開発計画	約190
W	未定	未定（元清水小学校跡地）	40
X	未定	（仮称）烏丸五条ホテル計画	—
Y	未定	未定（翠紅館跡地）	—
Z	未定	（仮称）ホテル空京都WEST	32
a	未定	（仮称）四条烏丸ホテルプロジェクト新築工事	—
b	未定	（仮称）四条大宮ホテルプロジェクト新築工事	—
c	未定	未定	—

出典：建設データバンク、各社HP ※部屋数不明は（—）と表示

上記の表は、京都市内で新規開業及び増床予定のホテルをプロットしたものです（未公表は含みません）。多くが宿泊特化型のホテルですが、2014年から始まった外資系高級ホテルの進出が2016年以降も見られます。

京都市内ホテルの客室単価は2015年は前年比で2,000円程度上昇しました。京都市はアメリカの旅行雑誌「Travel + Leisure(トラベル・アンド・レジャー)」の人気観光地ランキングで2年連続1位に選ばれるなど、海外での評価の高まりによりインバウンド需要が急増しています。紅葉のシーズン、評判・立地の良いホテルは1年前～遅くとも半年前には満室になってしまうところが多く、「そうだ 京都、行こう。」のCMが流れる頃に思い立っても手遅れに……。このように、観光客数は増加しているものの、京都市内での宿泊予約が取れないため、大津市など他府県の近隣都市へ宿泊客が流れる傾向が見られます。

7. 今後の動向（京都市中心部）

宿泊施設は圧倒的に不足しており、「衛生行政報告例」によれば2015年3月時点での京都市内のホテル客室数は20,593室、上記記載の新規供給を考慮してもなお不足状態が続くことになるため、現状やむなく近隣都市もしくはビジネス・シティ以外のその他ホテルや旅館等へ流れている宿泊客の取り込みをも見込んで、ホテルの建設ラッシュは当面続きそうです。和の風情・京都らしさを感じられる造りや和モダンな雰囲気を備えたホテルは国内外問わず客受けが良く、特にインバウンドの取り込みには強力なアピールポイントになると考えられます。

注目トピック ～関西圏・物流施設動向～

1. 開発動向

関西圏では、2014年以降大型物流施設の開発が相次いでいます。3PL事業やeコマースの拡大といった新たな需要に対応すべく、これまでにない高機能な施設が多く計画され、市場参加者も多様化しています。

今回は、こうした環境下にある関西圏の物流施設に焦点を当て、今後のマーケットの行方を予測していききたいと思います。

関西圏における新規開発

下図は、関西圏で2016年から2018年にかけて竣工予定となっている延床面積30,000㎡以上の賃貸用大型物流施設の一覧です。(2016年6月時点)

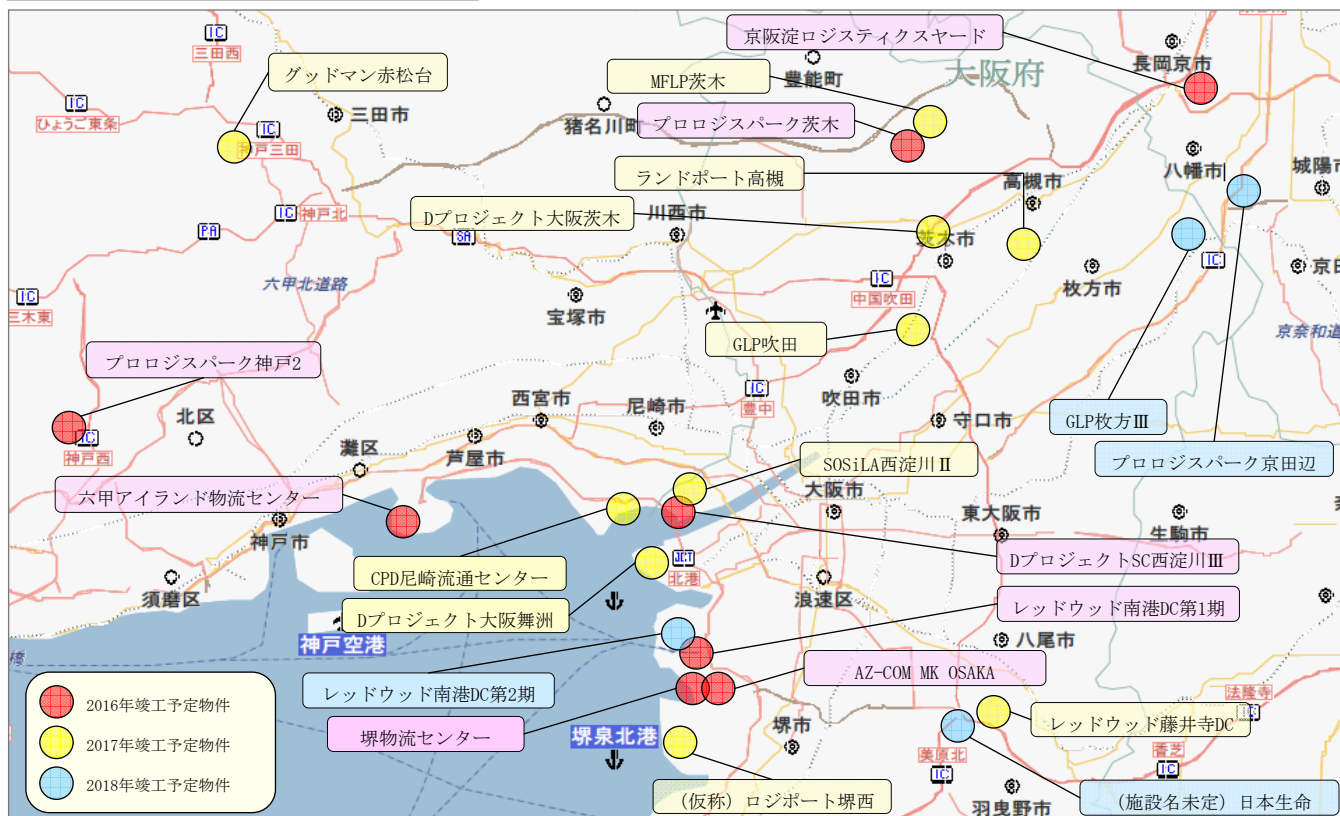
各投資法人の公表資料によると、2016年2月に上場したラサールロジポート投資法人は「大阪45km圏内」、GLP投資法人は「大阪駅から15km圏内、又は大阪駅から25km圏内かつ名神高速道路と第二京阪道路との間に位置するエリア」をプライムエリアとしており、投資判断に当たっての具体的なエリアの選好性が窺えます。

また、これまでは関西圏の大型物流施設は大阪市南部や堺市北部の湾岸部に集中していましたが、近年では茨木市、高槻市などの北摂エリアでの開発も目立ちます。これは、2018年に新名神高速道路の高槻JCTから神戸JCTが開通予定であり、交通利便性の更なる向上が見込まれること、湾岸部との比較において、労働力の確保が容易であることが大きな要因です。このエリアでは、アスクルが「GLP吹田」の全棟を賃貸することが決定しており、「プロロジスパーク茨木」の隣接地ではスーパーマーケットを運営する万代が物流センターを建築するなど、京阪神の三大消費地をカバーしうる立地を背景に小売業者からの需要が見られます。

藤井寺市、松原市などの大阪府東部も需要の高いエリアで、複数の開発計画が明らかになっています。一方、同じ内陸部でも神戸市北部については需要は限定的です。

下図の開発計画のうち、「レッドウッド藤井寺DC」はシャープの倉庫跡地、「Dプロジェクト大阪茨木」と隣接するヤマトグループ向けBTS型物流施設「関西ゲートウェイ」(2017年10月竣工予定)、「CPD尼崎流通センター」は、いずれも以前はパナソニックのプラズマテレビ関連の工場でした。このほか「GLP吹田」は印刷インキや着色剤の工場跡地、「ランドポート高槻(野村不動産)」は日本山村硝子の工場跡地であり、製造拠点の縮小や統廃合を行う各種メーカーが、こうした物流施設の開発用地の供給源となるケースが多くなっています。

関西圏における賃貸用大型物流施設の新規開発



(日経不動産マーケット情報、各社発表資料等より弊社作成)

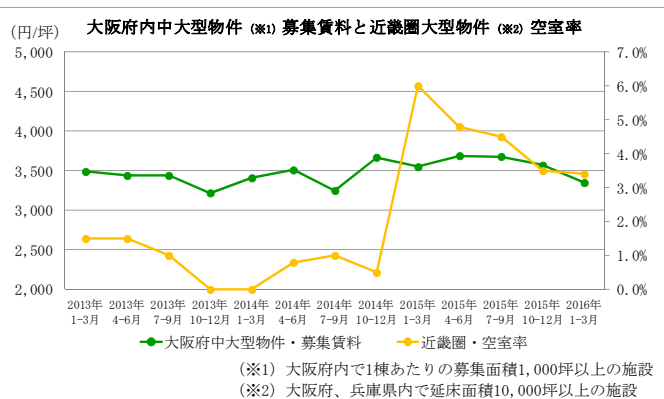
注目トピック ～関西圏・物流施設動向～

2. 今後の展望

賃料、空室率の動向予測

2008年から2013年にかけて、関西圏での物流施設の供給は年間20万㎡未満の低迷期が続きました。しかし2014年に約50万㎡の新規供給があって以降、2015年には延床約10万㎡のプロロジスパーク大阪5などの大型物件が竣工、2016年は70万㎡を超える供給が予定されており、今後数年間は平均して年間30万㎡以上の新規供給が見込まれています。こうした大量供給時代において、賃料、空室率はどのように推移していくのでしょうか。

賃料については、下記グラフの通り大阪府内の中大型物件では3,000～4,000円/坪程度の水準が一般的でしたが、最近では内陸部において4,000円/坪を超える成約事例も見られています。



ただし、現下の賃料上昇は開発コストの高騰が主な要因となっている点に注意が必要です。これまで大型物流施設の素地は、湾岸エリアで20～30万円/坪での取引が中心でした。しかし直近では、北摂エリアの物流適地では60万円～70万円/坪、大阪府東部でも60万円/坪程度まで素地の取得価格が上昇しており、これを上回る水準の取引も見られます。こうした素地価格の高騰に建築費の上昇も相まって、投資コストの賃料への転嫁が進んでいます。供給者サイドに起因する賃料上昇は、テナントの賃料負担力とは相関がないため、今後の賃料上昇については一定の慎重論も聞かれており、関西圏では4,500円/坪程度が上限値と言えるでしょう。

空室率については、2013～2014年にかけて1%を切る超低水準で推移していました。2015年の大型物件竣工による急激な上昇の懸念もありましたが、現状は5%未満の水準となっています。今後の大量供給の中にあっても、新規開発物件であっても賃料水準がテナントと折り合わず、リーシングが軟調となる物件が出てくる可能性も考えられます。

今後の開発の展望

3PL事業やeコマースの拡大に伴い大型物流施設の需要は著しく増加していますが、今後はより多様な取り組みや開発が進みそうです。

ここ数年の大型物流施設の開発は、先の景気低迷により製造拠点等を統廃合した各種メーカーが敷地の供給源となっていました。しかしその後の景気回復に伴い、こうした動きに一旦落ち着きが見られ、開発素地の枯渇が懸念されます。この問題に対応すべく、大和ハウス工業が茨木市の彩都東部地区で区画整理事業に参画するなど、新たな動きが見られています。大型の施設が建設中の彩都中部地区も、もとは住宅地の開発に向けた区画整理事業が行われていたものが、行政の方針転換により工業用途での開発が可能となったものです。

この他、Amazonや楽天は注文後1時間以内に商品が届くインターネット通販サービスを開始しており、ヨドバシカメラなど複数の企業もこれまでにない短時間での商品配送を行っています。こうした動きに対応し、複数のデベロッパーが、より都市圏に近接する立地に小ぶりの物流拠点を開発したいとしています。現在これらの配送サービスは首都圏を中心に展開されていますが、関西圏でも延床1,000～2,000坪程度の既存物件に対する需要が増してきているようです。大規模な開発素地の枯渇化が懸念される中で、小規模な物件に対する需要の拡大はプレイヤーの多様化にも繋がりそうです。

また、2月に署名式が行われたTPPによる影響も考えられます。現在、アジアを中心に日本産の農林水産物や食品への需要が高まっており、2015年の輸出額は過去最高を記録しました。TPPが発効されれば、これらの輸出量は更なる増加が見込まれるため、湾岸部に食品の加工まで行うことができる冷温倉庫等の機能性の高い物流施設の開発が進みそうです。日本通運と郵船ロジスティクスは、名古屋から台湾向けに冷蔵混載輸送サービスを開始しており、関西圏では、日本水産が舞洲地区に輸入冷凍・冷蔵貨物の保管や量販店等の物流センター業務の受託を行う冷蔵倉庫を開業しています。需要者が限定的であるものの、他社との差別化を図る目的で開発を検討しているデベロッパーもあるようです。

2014年以前の低迷期を経て大量供給期を迎えている関西圏の物流施設マーケットですが、今後は各社の独自の取組みが開発の成否を左右する局面に突入しつつあります。国内デベロッパーの新規参入や海外政府系ファンド、生命保険会社等による多様な資金が流入する中、各社の創造的な取組みにより更なる市場開拓が進むことを期待します。

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	H27.4/1～ H27.7/1 総合評価	H27.7/1～ H27.10/1 総合評価	H27.10/1～ H28.1/1 総合評価	H28.1/1～ H28.4/1 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	H27.4/1～ H27.7/1 総合評価	H27.7/1～ H27.10/1 総合評価	H27.10/1～ H28.1/1 総合評価	H28.1/1～ H28.4/1 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	心斎橋	↑	↑	↑	↑
	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

不動産ニュース

記事ピックアップ

■ 「イオンモール堺鉄砲町」3月19日グランドオープン

約10.2万㎡の工場跡地に、延床面積約13.5万㎡、総賃貸面積約5.6万㎡、3層のモールを配置した大型商業施設が開業した。「イオンスタイル堺鉄砲町」を核店舗とし、近畿初14店舗、大阪府初9店舗、地元企業26店舗を含む約160の専門店が構成される。



■ 国内最大級のライブハウス「Zepp Osaka Bayside」 建設工事に着手

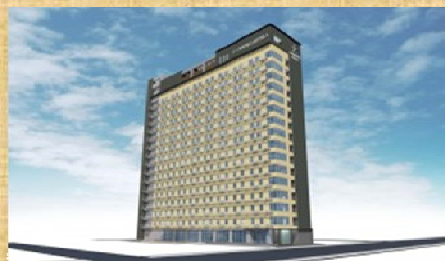
日本を代表するエンタテインメントの発信基地として成長が期待できるエリア、USJ近くの安治川に面したウォーターフロントに、大阪では「Zepp Namba (OSAKA)」に続く2館目の「Zepp」が2017年早春に誕生する。スタンディング時の収容人員は2,800名超を予定している。



完成予想イメージ

■ 大阪ミナミの中心エリアに「カンデオホテルズ東心斎橋(仮称)」開業決定

2017年夏、観光・レジャー・ビジネスで賑わう大阪ミナミの中心街に、ピュッフェ形式の朝食会場と展望露天風呂を備えた客室数496室のスタイリッシュホテルが出店する。「長堀橋」「日本橋」「心斎橋」「なんば」の各駅から徒歩圏内に位置する。



完成予想イメージ

■ 新歌舞伎座跡地の「ホテルロイヤルクラシック大阪」(仮称) 建設計画を公表

大阪ミナミの新歌舞伎座跡地に、建築家・隈研吾氏設計の都市型ホテルが誕生する。低層部は新歌舞伎座のファサード及び屋根の一部を継承した特徴的なデザインであり、150室の客室をはじめ、レストランやラウンジ、5つのバンケット等の施設を有し、ブライダルにも対応する。2019年秋開業予定。



完成予想イメージ

■ 最高価格7億円超の高級分譲マンション「ザ・パークハウス京都鴨川御所東」即日完売

大文字山を望む鴨川に面した好立地に建設中の「ザ・パークハウス京都鴨川御所東」の第1期販売が行われ、西日本最高価格となる7億4,900万円の物件を含む計26戸が即日登録申込完了した。販売総戸数は75戸で、2017年3月竣工予定。



完成予想イメージ

(完成予想イメージ等は各社HP等より)

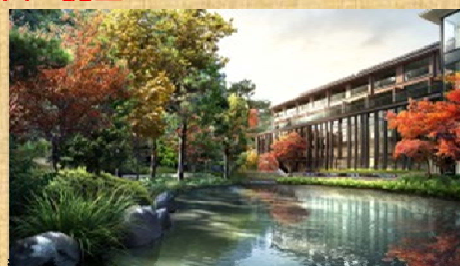
不動産ニュース

記事ピックアップ

■ 2016年秋「フォーシーズンズホテル京都」が古都・東山に誕生

東京・丸の内が続く国内2番目のフォーシーズンズホテルが、外資系ホテルの進出が相次ぐ京都で開業する。スイートルームを含む客室数は123室で、料飲施設、スパ&フィットネス施設、宴会場、ウェディングチャペル等が併設される。

完成予想イメージ



■ 京都市東山区の元小学校舎を高級ホテルとして再活用

明治2年に開校した旧清水小学校のレトロな外観や機能を保存したうえで、内装をリノベーションした客室数40室の高級ホテルに転用する。事業者が支払う貸付料は年額6,500万円。

完成予想イメージ



■ 「神戸阪急ビル東館」建替計画を発表

阪急電鉄が、「神戸阪急ビル東館」の建替計画を正式発表した。ビル内には、商業施設、オフィスのほか、阪急阪神ホテルズが展開する宿泊主体型ホテル「remm(レム)」が入居予定で、建替後の建物は、S造(一部SRC造)地下3階付地上29階建、延床面積約28,500㎡、高さ約120mを計画している。今夏に既存建物の解体工事に着手し、2021年の竣工を目指す。

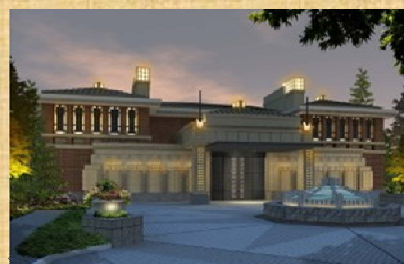
完成予想イメージ



■ 会員制リゾートホテル「エキシブ六甲 サンクチュアリ・ヴィラ」会員権の販売を開始

2018年3月、48室の客室のほか、日本料理レストラン、バー、トリートメントサロン、ショップ等を備える会員制リゾートホテルが神戸市灘区に開業する。全客室を共有するタイムシェア方式が採用され、総販売契約高約250億円を見込む。総事業費は約118億円。

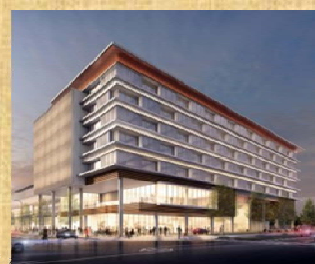
完成予想イメージ



■ 奈良県初の外資系ホテル「JWマリオットホテル奈良」建設計画を発表

2020年春のまちびらきを目指す大規模再開発事業「大宮通り新ホテル・交流拠点事業」において、日本初進出となるマリオット・インターナショナルの最高級ホテルブランドの誘致が決定した。同事業では、国際級ホテルを核に、コンベンション施設、屋内外多目的広場、観光振興施設等が複合的に整備される。

完成予想イメージ



(完成予想イメージ等は各社HP等より)

不動産コラム

AI思う ゆえにAI在り

AI …… ローマ字風に読めば「アイ」、筆者にとってはもう忘却の彼方、懐かしい言葉ですね。。。ではなく、当コラムでは、人工知能 (Artificial Intelligence)について徒然なるままに紙面を拝借しました。

AI、この1、2年、さまざまなメディアでよく見聞きする言葉になっています。

AIは、いまが第3次ブームらしく、急スピードで私たちの生活のなかにも浸透しつつあり、たとえばiPhoneに住んでいる‘Siri’もAIのひとつで、彼女と日頃話す方もいますよね。これまでもAIブームはありましたが、技術的に未解決分野もあり、実現の多難さゆえにそのときどきのブームとして過ぎ去りました。

でも、いまは何だか様子がまったく違う・・・

ウェブの発展とビックデータを基盤にして、AI技術のブレークスルーとなっているものが「ディープラーニング」というIT技術で、人間の脳神経回路をモデルにして、コンピューター自らが学ぶそうです。この「ディープラーニング」によって、2020年ごろには車の自動運転が可能に、2025年ごろには言語を理解し、2030年ごろには広汎な知識を理解するといった予想が科学者のほうから聞こえてきます。

でも、2030年って、、案外すぐじゃないですか……。圧倒的なスピード感のある話です。

こんな中、2013年に書かれた論文『雇用の未来』（著マイケル・A・オズボーン博士）に、「10年後に消えそうな職業、なくなる仕事」について述べられています。約700の仕事の‘消えそうなランキング’を行い、そして、そのなかに、「プロパティマネジメント（446位）」、「不動産仲介営業（497位）」、「不動産鑑定（541位）」、・・・と不動産関係の仕事もしっかり入っていました。（ランキングが低いほどAI向きの仕事のように、個人的には目をそむけたくなりました・・・。）

そのほか、AIによって仕事はどう変わるかについて、別の科学者からは法律、医療、会計税務分野での急速なAI化や、在庫・店舗管理、工場の監視ラインも人が必要なくなり、中長期的には高度な経営判断、きわめてイレギュラーな対応が必要な仕事、クリエイティブな分野、営業、対人高品質サービス・接客業を除いて、AIが対応できる仕事へと変化していく潜在性が指摘されています。

不動産コラム

不動産仲介や不動産鑑定をAIが行うにしても、いまのわたしの想像からはどこまでを人が、どこまでをAIが行うのか・・・すぐには思いつかない感もありますが、AIによる「ディープラーニング」は情報と情報を点と点でつなぐような単純なものではなく、情報を「表現のかたまり」みたいに平面的立体的にまとめて、適切な答えを類推していくようなもので、限りなく人の思考領域と重なっています。そのことを考えると、不動産に携わる仕事の概念もこの10年とか20年で思いもよらず、ガラリと変わっていくかもしれませんね。

たしかに、AIは人のいままでの営みを大きく変える技術論ですね。しかし、これは同時に人としての倫理、哲学論でもあるようにも感じます、、、、頭でなく感覚としても。

仕事についていえば、なくなるものもあり、なくならなくても中身が激変するものもあるかもしれません。でも「ディープラーニング」って何をベースにAIが学ぶかで、たとえばAIが出した不動産価格やソリューションが何だこれ？ってなることもありそうな気がします。

不動産って、特に日本人にとっては使う人や場所、思い入れ、思惑等々によって、ドライになり切れないいくつも答えのあるウェットな顔も持っています。ですから、ひとつの答えがほんとうにリアルなものかどうかは、やっぱりひとの知恵を活かしたい、そんなことを思います。

最後にですが、AIが自らを超えるAIを作ることを考えるある時点に至ったとき、、それは誰もが予測できない「無限大の発散」が起こるともいわれています。まさにAIがヒトを支配するみたいな世界で、構造主義やポスト構造主義といった現代哲学論なんて吹っ飛ばすような破壊力をAIは持っています。きっと、AIは世界に歪みを生み、そして、人はその歪みを戻す、その繰り返しの中で、新しい時代が出来上がっていくのでしょうか。

筆者はそんな時代を見ることはできませんが、はたして、未来に向け・・・不動産を支配するのはAI、それともアイ(?)に満ちた人、どっち。





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