

DAIWA REAL ESTATE MARKET REPORT

はじめに

この度、半期に一度の『大和マーケットレポート関西版』を刊行いたしました。本レポートは関西圏にフォーカスしたもので今回で8回目となります。

わが国経済は、堅調な株価を横目にデフレ脱却寸前で足踏み状態にあり、政治でも森友、加計云々と国会の劣化に対する単なる政治不信を超えた社会全体に対する疲れも見られます。そして、経済、政治ともに己の足元だけを見ている、一瞬のうちにゲームチェンジとなるグローバル構造に無関係ではいけないことに気づかざるを得ない、そんな夏をまた新たに迎えています。

関西圏の不動産マーケットは、非常にローカルなマーケットであると同時に、多種アセットについて海外投資家にもアピールできるポテンシャルを有し、いまだ激しい取得合戦が繰り広げられています。

我々関西のスタッフ一同、客観的な目線に立ち、過去これまでの本レポートが、ささやかではありますが、変化する市場を進むための一条の光となりますよう各アセットについてトピックを取り上げております。

I N D E X

	オフィス	大阪オフィストピック	1
	マンション	マンショントピック	3
	ホテル	関西ホテル市況	5
	注目トピック	物流施設マーケット動向	7
	地価動向	地価 L O O K レポート	9
	不動産ニュース	記事ピックアップ	10
	不動産コラム	建物の遵法性調査	12



大阪オフィス トピック

01 大阪市全体の概況

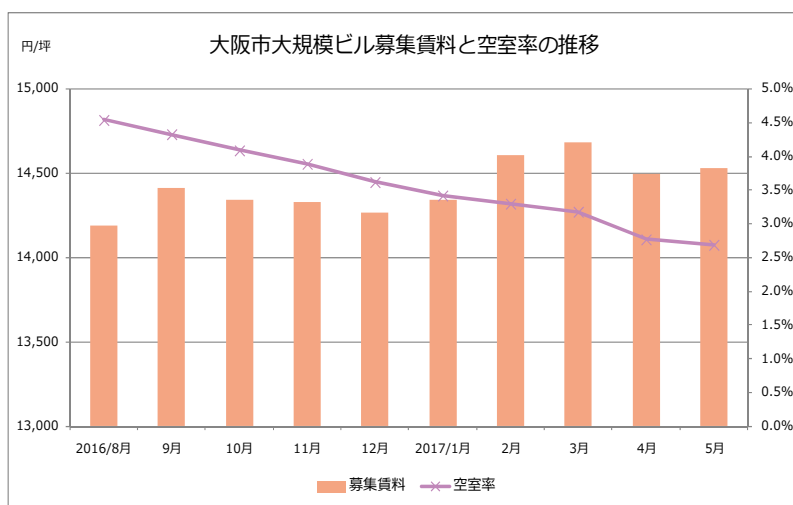
大阪市大規模ビル（ワンフロア面積200坪以上）の平均空室率は、2017年4月に2%台まで低下しました。館内拡張、増床移転も多数みられる中、BCPの強化、業務の効率化を図るため、自社ビルを売却して賃貸ビルに移転する動きもあり、非常に好調に推移しています。テナント属性は様々で、尼崎や東大阪から移転するテナントもあるようです。

また、空室率の低下も相まって、増賃の動きが活発となっています。移転先の確保が難しいため、テナント側は増賃交渉を受け入れざるを得ない状況です。

このような状況の下、大型のオフィスビルの新規供給は非常に少なくなっています。

これは、ホテル開発やマンション開発と比較して、オフィスビルの投資採算性が相対的に劣るためと考えられます。

一方で、キャッシュフローが安定しており、賃料の上昇期待も認められるため、収益物件として既存オフィスビルの需要は強まりつつあります。また、自社ビルを賃貸ビルに転用する動きもみられ始めるなど、賃貸オフィスビルの取得需要は堅調といえます。



出典：三幸エステート「Office Market」に基づき弊社作成

02 各エリアの動向

梅田・堂島・中之島エリアでは、まとまった空室の確保が難しい状況が続いています。後記の「中之島フェスティバルタワー・ウエスト」もほぼ満室で竣工となり、大阪で人気のエリアとなっています。

また、新大阪エリアについても、利便性の高さから東京に本社を置く大手企業等からの需要が底堅く、新大阪エリアの空室の少なさから、近隣エリアに波及して、江坂エリアの需要も堅調となっています。

淀屋橋・本町エリアについても、梅田・堂島・中之島エリア同様、まとまった空室の確保が難しい状況が続いており、後記の「信濃橋富士ビル」についても約8割前後の成約が見られるなど、リーシングは好調です。

心斎橋・長堀橋・難波エリアについて、今までは、市場が異なるため梅田・堂島・中之島エリア等の大阪市主要エリアとの相関関係が薄いイメージが持たれていましたが、昨今では、キタ方面の空室の少なさから、当エリアに需要の波及がみられており、特になんば駅周辺のオフィスビルについては空室率の低下、成約賃料の上昇がみられています。

03 梅田1丁目1番地計画

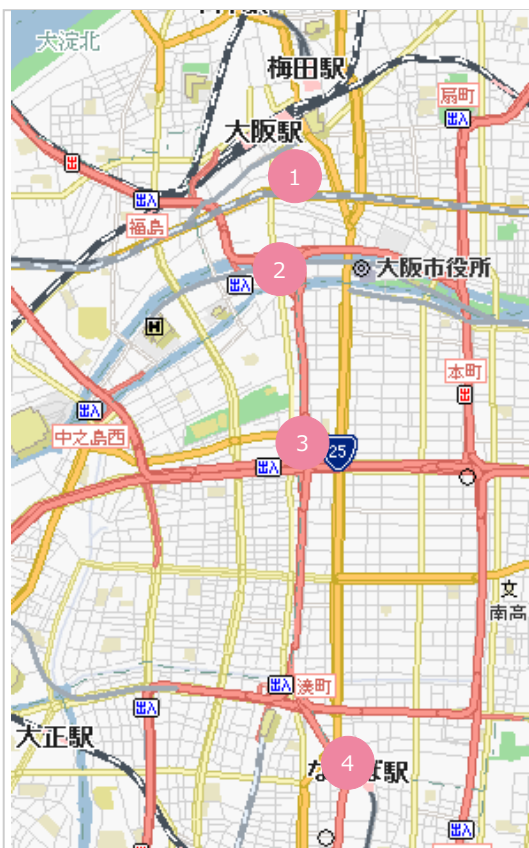
梅田1丁目1番地計画とは、阪神百貨店（阪神梅田本店）が入居する「大阪神ビルディング」及び「新阪急ビル」を一体的に建て替え、地上38階、地下3階、高さ188.9mの超高層複合ビルを建設する計画のことで、2015年7月に新築工事に着手、2022年春に竣工が予定されています。オフィスと百貨店が一体となった延床面積約260,000㎡の超高層複合ビルで、11階～38階がオフィスゾーンとなる予定です。近年、大型オフィスビルの供給が少なく、梅田の中心であることも相まって、非常に注目を集めています。

現段階では、同梅田エリア内で契約更新時期を迎えるテナントや、東京資本の大手企業等が集客のメインターゲットとなるとみられ、賃料は25,000円～35,000円/坪程度になるものと予想されます。



大阪オフィス トピック

04 大型ビル竣工マップ



① 桜橋御幸ビル (2017年9月竣工予定)

所在：大阪市北区梅田2丁目

規模：地上14階建（延床9,577.91㎡）

概要：地下鉄四つ橋線「西梅田」駅の真上に位置するシンボリックかつ利便性の高い、1～2階が店舗のオフィスビル。賃料は22,000円～25,000円/坪程度と予想されます。

② 中之島フェスティバルタワー・ウエスト (2017年5月竣工)

所在：大阪市北区中之島3丁目

規模：地下4階付地上41階建（延床150,987.71㎡）

概要：2012年竣工の中之島フェスティバルタワーとあわせて国内最高層のツインタワーを構成。竣工時にはほぼ満室稼働で、成約賃料は約22,000円/坪前後とみられます。

③ 信濃橋富士ビル (2017年6月竣工予定)

所在：大阪市西区西本町1丁目

規模：地下1階付地上11階建（延床4,014.19㎡）

概要：地下鉄四つ橋線「本町」駅徒歩1分に位置し、賃料は12,000円～15,000円/坪程度と予想されます。

④ (仮称) 新南海会館ビル (2018年9月竣工予定)

所在：大阪市中央区難波5丁目

規模：地下2階付地上30階建（延床84,000㎡）

概要：13～30階がオフィスフロアとなる予定で、最高水準の耐震性能、BCP機能を有しています。1年以上先の竣工ではありますが、約25,000円/坪前後でリーシングが行われているようです。

05 地価上昇と事務所賃料の関係

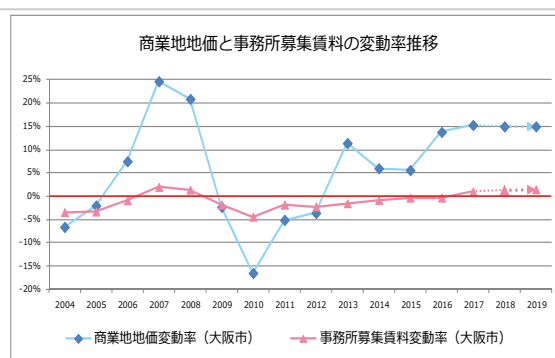
右上図は大阪市商業地地価と募集賃料の対前年変動率です。

まず、地価の推移について見てみると、2005年から2008年にかけて大幅に上昇しています。いわゆるミニバブルと呼ばれる時期です。しかし、2008年にリーマンショックが起き2012年まで地価の下落が続きましたが、その後は継続的に上昇が続いています。

次に、賃料の推移について見てみると、ミニバブル期に賃料は上昇に転じていますが、地価ほどは上昇していません。2012年以降についてもやや下落傾向が続いており、継続的な地価上昇を受けて、2017年ようやく上昇に転じています。

このように、地価の上昇に賃料が遅れて上昇したり、上昇幅が小さくなる特性を、「賃料の遅行性、粘着性」といい、右下図のグラフでわかる通り、地価の上昇期には空室率の改善が先行することから、短期的に地価が上昇したミニバブル期では、大幅な賃料上昇とはならなかったといえます。

大阪のオフィス市況は好調で、地価の上昇が続いています。今後、しばらく地価の上昇が続くとすれば、ようやく賃料も上昇していくものと考えられますが、こうした賃料の特性には注意が必要です。



出典：国土交通省「地価公示」、三幸エステート「調査月報」に基づき弊社作成



マンションピック

01 大阪市内マンション業界の市況

平成28年の大阪市内マンションの動きとしては、素地価格及び建設資材等の高騰を反映し、平均価格や平均単価が上昇していましたが、景気回復や販売業者のきめ細かい営業により概ね好調をキープしていたようです。一説によると建築費用は専有面積坪当たり120～150万円程度かかるようで、それに土地価格をプラスすると平均坪単価は大阪市内中心部（北区・中央区・西区・福島区・天王寺区）以外でも専有面積坪当たり170万円以上で販売しないと採算が合わないとのことでした。

また、広告費を削減するために、最近では新聞等の紙媒体からインターネット等に広告をシフトする動きも見られます。

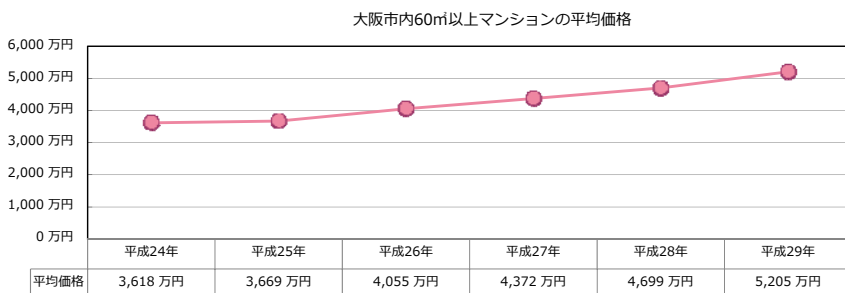
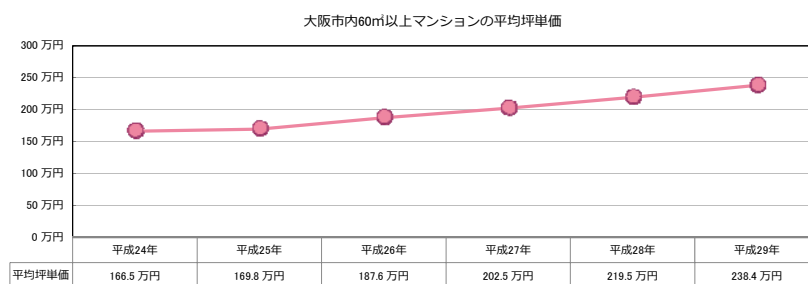
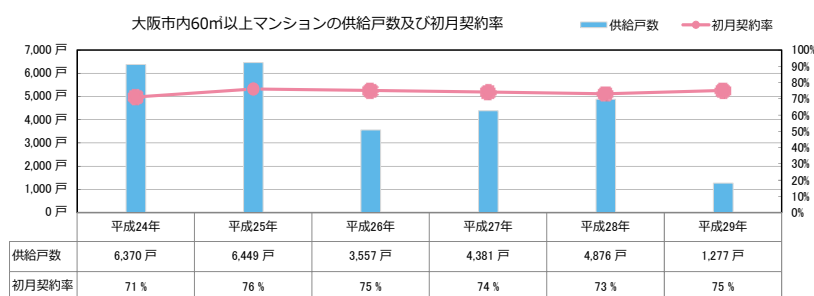
こうした中、価格上昇により好立地物件（大阪市内中心部・最寄駅から3分以内）とその他の物件との二極化が進み、前者は価格が上昇しても需要が見込まれる一方で、後者は相応の価格戦略をとらざるを得ないといった状況にあります。特に市内中心部の好立地エリアのマンションは、円安の影響や海外物件と比べると値頃感があることから外国人富裕層に人気があるようです。また、平成29年度からは居住用超高層建築物（タワーマンション）に関する固定資産税等の課税が見直されましたが、依然としてタワーマンションの上層階は相続税の節税対策から国内富裕層による需要が一定程度存在するようです。

最近の大阪市内中心部で販売状況が好調であった特筆すべき物件は、積水ハウス(株)が事業主のグランドメゾン新梅田タワー（平均価格約6,400万円、平均坪単価約260万円）でした。

平成28年の大阪市中心部以外のマンション市場を見てみると、平均価格は約3,600万円、坪単価は170万円程度、初月契約率は約65%と推定され、売れ行きはあまり芳しくはありません。この理由としては、大阪市中心部以外の物件は、最寄駅からやや距離があり、利便性が高いとは言えない物件が多いことが考えられます。

このように二極化が顕著である状況の中、今回は都心回帰により職住近接の「中央区」をピックアップし、新築マンションマーケットを見ていきたいと思います。大阪市中心部は、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し、商業拠点としても集約が進んでいるエリアであり、その利便性に目撃してセカンドハウスとしても人気のあるエリアになっています。

右記グラフは、平成24年から平成29年4月までに発売された大阪市内全体の平均面積60㎡以上の新築分譲マンションの動向です。大阪市内全体では、データとして、こうした中心部の好調な売行きにより概ね平均坪単価及び平均価格は上昇傾向にあり、初月契約率も好調に推移しています。



出典：(有)エム・アール・シー作成のデータ等を基に弊社加工



マンショントピック

02 ピックアップ大阪市中央区

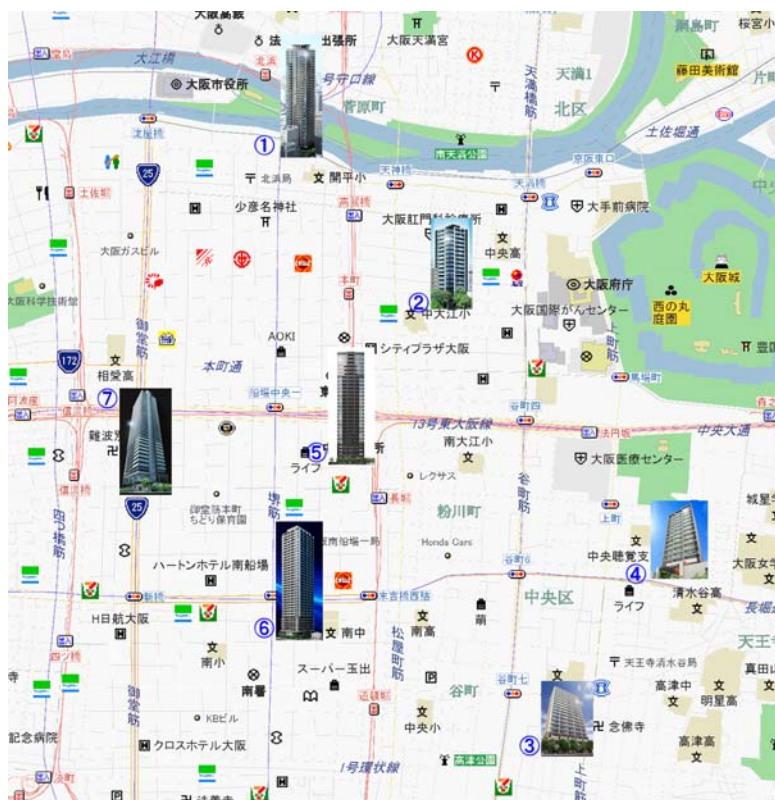
中央区内においては、タワーマンションが人気が高く、北浜ミッドタワーは平均坪単価約350万円程度で販売され、北浜1丁目から4丁目に建設された超高層タワーマンションは本物件がはじめてとなるようです。本町においては、地下鉄駅直結のタワーマンションであるブランズタワー御堂筋本町が平均坪単価約290万円程度で販売されているようです。さらに、堺筋本町のタワーマンションであるプレサンスレジェンド堺筋本町タワーが第2期販売で初月100%の契約とのことであり、中央区におけるタワーマンションの販売は販売価格及び販売単価が高騰している中においても好調のようです。ただし、これらのタワーマンションは、国内富裕層等がセカンドハウス目的で購入するケースも多く、中央区内居住者の実需以外にも含まれることに注意が必要です。

そうしたことから、新築マンションの価格は高騰しているため、実需層の需要は中古マンションやデザイン性を高めたりノベーション物件へもシフトしているようです。ただし、一部では中古マンション価格も高止まりしているとの意見もあります。

その他のマンション用地として、小規模な土地については、投資用マンション業者が購入し、ワンルームマンションを建築して販売しており、こちらのマンションの売れ行きは、融資環境も良好なことから好調のようです。

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、内久宝寺町2丁目の「(仮称)グランドメゾン内久宝寺町タワープロジェクト」です。地上40階建・総戸数244戸の大型物件であり、販売動向が注目されます。

大阪市中央区の新築分譲マンション単価は、平成26年と比べると約1.3倍に上昇しており、好立地物件については、今後も上昇傾向で推移すると考えられています。



出典：各社HP

【大阪市中央区の新築マンションの動向】

	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 坪単価 (万円/坪)	初月 契約率 (%)
1	2016年12月	北浜ミッドタワー	北浜2	北浜	1	311	8,761	81.9	353.7	100.0
2	2016年9月	ザ パークハウス大手前タワーレジデンス	糸屋町2	谷町四丁目	7	53	5,867	71.9	269.8	58.5
3	2016年7月	グランドメゾン上町台テラス	上汐1	谷町九丁目	5	88	5,786	81.9	233.5	96.6
4	2016年6月	ブランズ上町一丁目	上町1	谷町六丁目	5	44	4,307	62.1	229.1	68.2
5	2016年2月	プレサンスレジェンド堺筋本町タワー	久太郎町1	堺筋本町	2	337	5,216	66.3	260.1	95.2
6	2016年2月	ブランズタワーウエリス心斎橋SOUTH	東心斎橋1	長堀橋	1	202	5,149	64.7	263.1	51.0
7	2016年2月	ブランズタワー御堂筋本町	南本町4	本町	1	276	5,958	66.9	294.5	60.2

出典：(有)エム・アール・シー

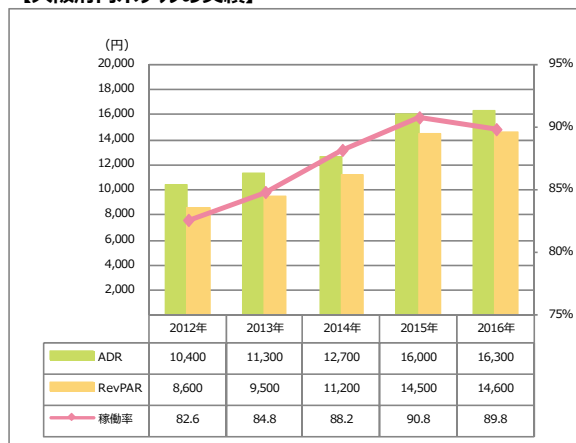


関西ホテル市況

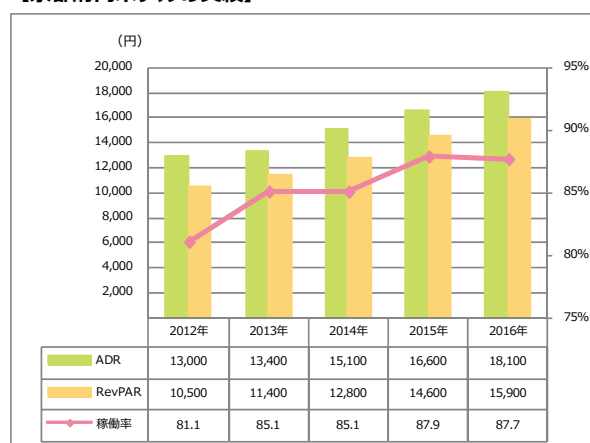
01 ホテルの稼働状況

下記の表は、大阪府・京都府のホテルの2012年～2017年5月までの平均客室単価(ADR)、RevPAR、稼働率の推移を示しています。大阪府では、稼働率は2015年をピークにやや低下傾向、ADRは直近2017年2～5月に前年同月比でやや下落していることから、RevPARも直近でやや持ち直しているものの弱含みとなっています。関西国際空港周辺のホテルの稼働率が伸び悩んでいるという声も聞かれ、大阪市内中心部のホテルと地域格差が見られるようです。京都府では、稼働率は2015年をピークにやや低下していますが、ADRは依然として上昇傾向が継続しており、今後もRevPAR上昇の余地が見込めそうです。

【大阪府内ホテルの実績】



【京都府内ホテルの実績】



	2017年1月	2017年2月	2017年3月	2017年4月	2017年5月
ADR	15,400	14,600	16,000	17,200	15,300
(前年比)	(+2.7%)	(▲7.4%)	(▲3.8%)	(▲4.9%)	(▲1.1%)
RevPAR	13,000	12,900	14,500	16,000	13,600
(前年比)	(+3.1%)	(▲8.0%)	(▲4.2%)	(▲1.9%)	(+3.8%)
稼働率	84.9%	88.6%	90.6%	93.0%	88.8%
(前年比)	(+0.4%)	(▲0.6%)	(▲0.4%)	(+3.2%)	(+4.9%)

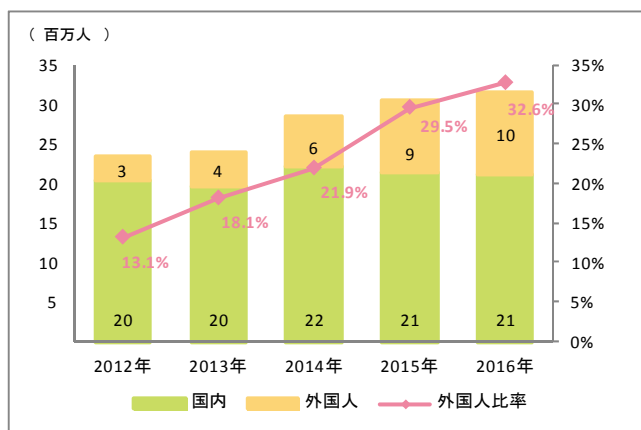
	2017年1月	2017年2月	2017年3月	2017年4月	2017年5月
ADR	15,400	14,000	20,400	25,900	20,200
(前年比)	(+10.9%)	(▲0.5%)	(+7.7%)	(+13.0%)	(+8.6%)
RevPAR	11,400	11,100	18,000	24,200	18,400
(前年比)	(+14.3%)	(▲6.8%)	(+4.9%)	(+13.7%)	(+9.7%)
稼働率	73.9%	79.3%	87.9%	93.5%	91.0%
(前年比)	(+3.1%)	(▲6.3%)	(▲2.6%)	(+0.6%)	(+1.0%)

出典：STR Global調査値に基づき弊社作成

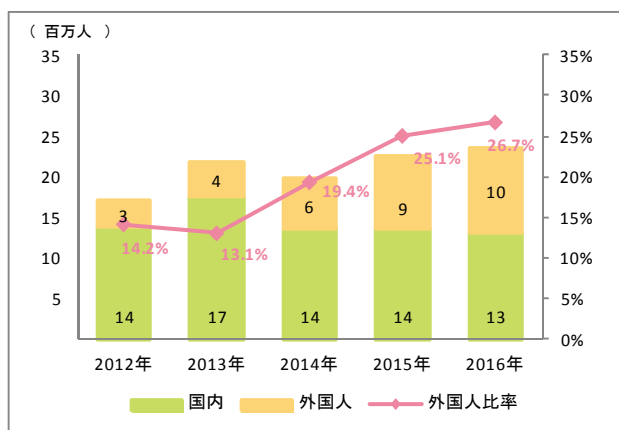
02 国内需要とインバウンド

下記のグラフは、大阪府・京都府の2012年～2016年までの宿泊者数の推移を示したものです。大阪府・京都府ともに、外国人宿泊者数は増加しており、特に大阪は増加率が高くなっています。一方で、国内需要はわずかな減少傾向にあり、今後も人口減少に伴う緩やかな減少が予測され、外国人宿泊者数が多い大阪府・京都府においては、今後、いかにして外国人宿泊者数の更なる拡大を図るかが重要になるものと考えられます。

【大阪延べ宿泊者数】



【京都延べ宿泊者数】

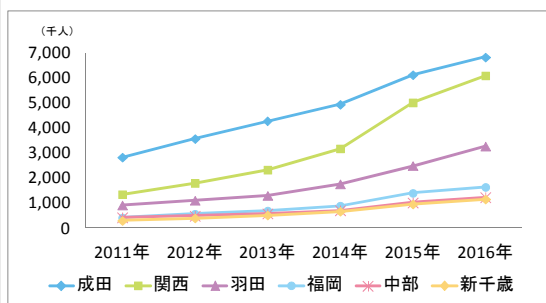


出典：観光庁 宿泊旅行統計調査



関西ホテル市況

【空港別 外国人入国者数】



今後の関西のホテル動向を占う外国人入国者数は、今後どう推移するのでしょうか。左のグラフは国内主要空港の外国人入国者数を示したもので、関西国際空港はLCCの増便により成田国際空港に迫る勢いで増加しています。今夏以降もアジアを中心にFSC（※）・LCC共に増便が予定されるなど、今後もさらなる外国人入国者数の増加が予測されます。

（※） Full Service Carrier

…往來型のサービスを提供する航空会社

出典：法務省 出入国管理統計表

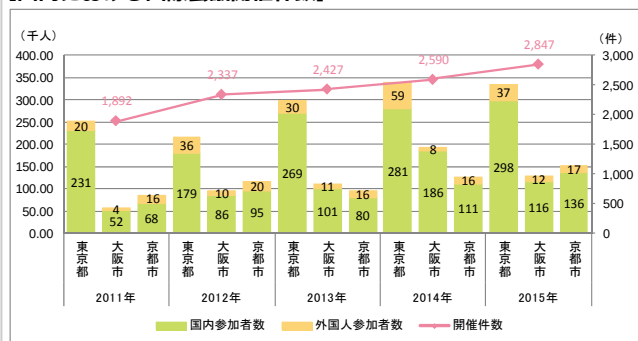
03

トピック・MICE

観光とともに、外国人・国内宿泊者誘致の手段として期待されるのが、MICE（※）です。

（※） MICEとは、Meeting（会議・研修・セミナー）、Incentive tour（報奨・招待旅行）、Convention（大会・学会・国際会議）、Exhibition（展示会・見本市・スポーツイベント）の頭文字であり、多くの集客交流が見込まれるビジネスイベントなどの総称として定義されています。

【国内における国際会議開催件数】



MICEの経済効果は大きく、欧米諸国ではGDPの1.5～2.0%の市場規模ですが、日本はGDP世界第3位に対し国際会議開催数は世界第7位と低い水準です。MICEの開催に伴って、宿泊、飲食、観光などの経済・消費活動が期待されるため、政府は成長戦略にMICEの誘致拡大を掲げています。

左のグラフは日本国内の国際会議件数及び東京23区・大阪市・京都市の参加者数の推移を示したものです。参加者数は会議規模により変動するため増減はありますが、件数は継続して増加しています。

出典：日本政府観光局（JNTO）、日本コンベンションサービス(株)

04

今後のホテル開発の動向

下記の表は、大阪市及び京都市におけるホテル開発計画の件数の推移です。大阪市においては、2015年から2016年にかけて大幅に増加しましたが、2017年は5月末時点において23件となっており、2016年がピークであったと考えられます。京都市においては、2016年は2015年から倍増して62件の計画がありましたが、2017年においても依然として多数の開発が計画されています。

京都市内では、まとまった素地の取得が難しく、高さ制限が厳しいことなどもあり、ゲストハウスやカプセルホテルなどの小規模な計画も多いものの、大阪市内における近年の大量供給に対する懸念から、参入余地のある京都市へ事業者が流れているものと考えられます。対して、大阪市内の直近の動向としては、中央区に計画が集中し、2016年までに見られた浪速区などの周辺区での開発は減少傾向にあります。このように、京都市内では今後もしばらくはホテル開発の活況が継続しそうですが、大阪での今後の開発は立地等の競争力に優るものに限定されそうです。

また、2017年には過去最速で日本への入国者数が1,000万人を突破するなどの明るい材料も見られる一方で、関西国際空港周辺のホテルの稼働は低調にとどまっているようで、この背景には外国人宿泊者が到着日、出発前日にも大阪市内のホテルを利用する傾向が強くなったことが挙げられます。水面下で民泊の増加によるホテル稼働率への影響も囁かれる中、こうしたエリアでの開発には十分な検討が必要となってくるでしょう。

【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	9	29	6	12	10	3	31
2016年	35	11	11	21	78	20	20	8	14	62
2017年5月時点	13	1	2	7	23	13	11	1	22	47

出典：建設データバンクの標識届出日に基づき弊社集計。当該件数は、旅館、簡易宿所を含む。



注目トピック～物流施設マーケット動向～

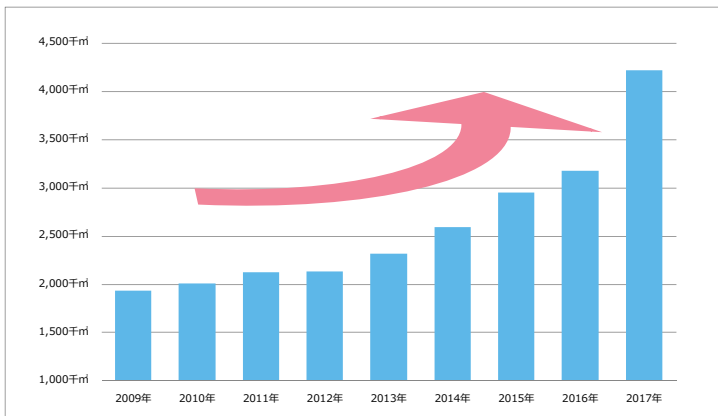
01 概況

関西圏の賃貸物流施設は、2013年以前は年間の新規供給が20万㎡に満たず、空室率も1%を切る超低水準で推移していましたが、2014年以降になって大型の高機能物流施設の開発が相次ぎ、かつてないほどの大量供給時代を迎えています。これまで物流施設開発の実績がないデベロッパーも積極的な開発の姿勢を見せており、プレイヤー数も拡大しています。

ところが、2017年に入ってから空室率は一気に上昇し、賃料も伸び悩むなど、潮目に変化が見られつつあります。

今回はこうした状況下にある関西圏の物流施設マーケットにフォーカスしていきます。

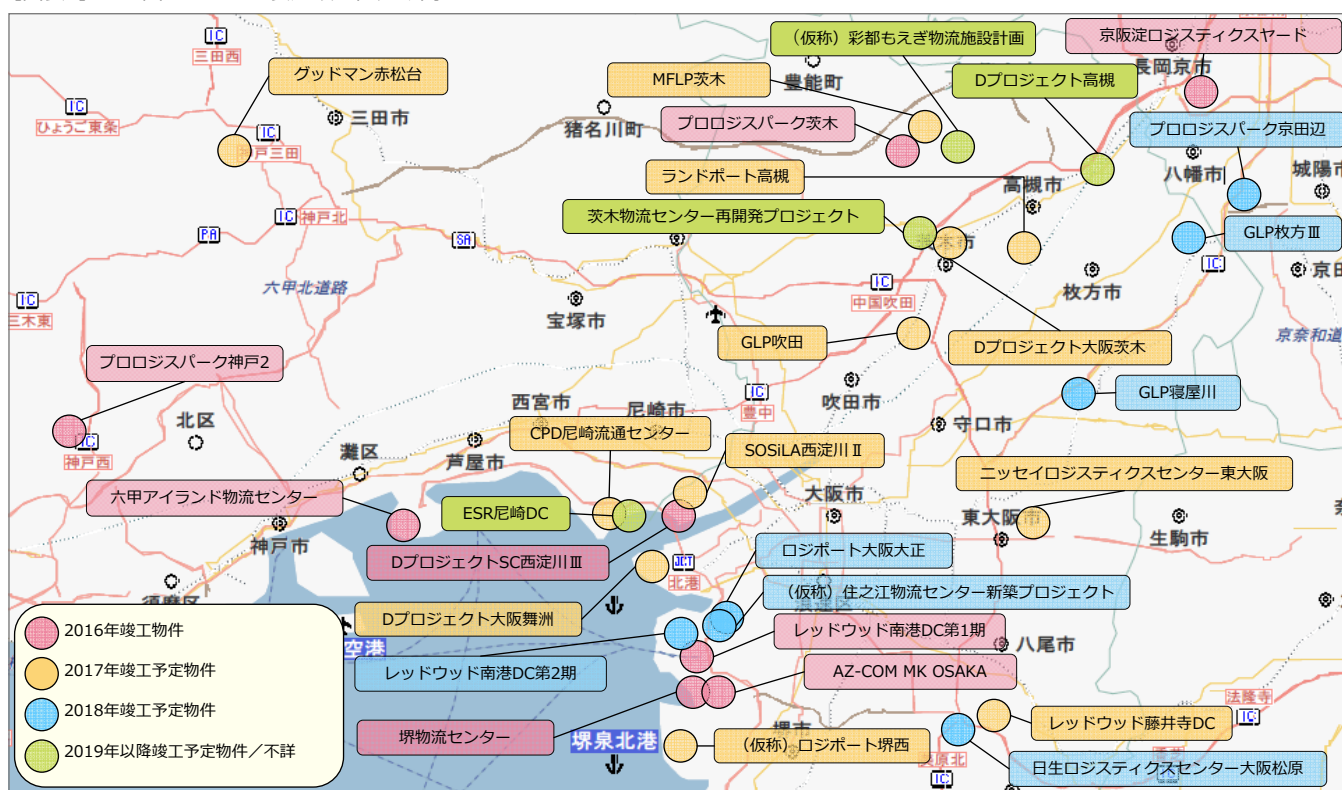
【図表1】関西圏大型物流施設（※）の賃貸可能面積（各年4月時点）



（※）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工）

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年以降に竣工及び竣工予定の関西圏の主要な賃貸物流施設の一覧です。関西圏の物流施設立地としては、尼崎市や大阪市、堺市などの湾岸エリア、茨木市や吹田市などの内陸エリア、大東市から藤井寺市などにかけての大阪東部エリアに大別されますが、2017年以降は、内陸エリアと大阪東部エリアでの新規供給の割合が多いことが見て取れます。特に2017年には、ランドポート高槻（野村不動産）やMFLP茨木（三井不動産）など、内陸部の大型物件が竣工となることから、そのリーシングに注目が集まっています。

湾岸部では、パナソニック工場跡地に建設予定のESR尼崎DCが今後の注目で、延床面積はアジアでも最大級の約390,000㎡、総投資額約700億円の巨大プロジェクトとなっています。

この他、日本エスコンが兵庫県加東市に、東急不動産が三重県桑名市に物流施設を計画するなど、新たなプレイヤーによる動きも見られています。



注目トピック～物流施設マーケット動向～

03 需給関係、賃料及び素地価格の水準

2014年以降、関西圏の大型物流施設では、新規供給が新規需要を上回る状況が続いており、さらに2017年中には100万㎡を上回る過去最大の新規供給が見込まれます。

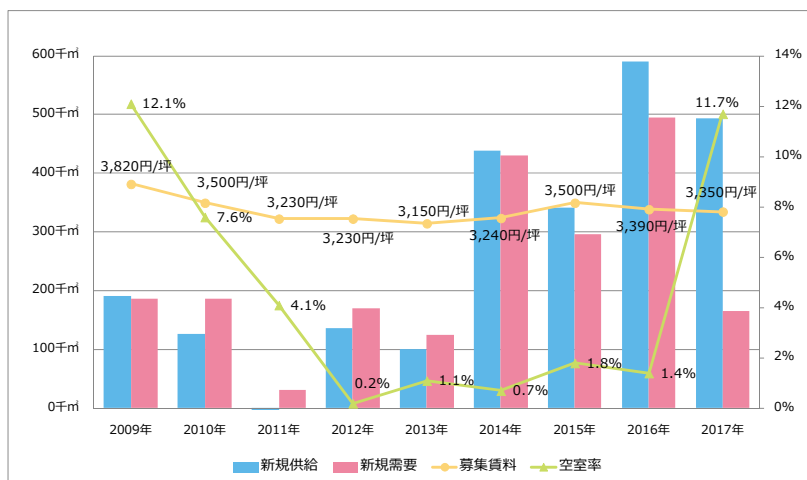
こうした大量供給の中、直近の竣工物件が多く空室を残して竣工した影響もあり、足下の空室率は10%超に急上昇しています。内陸部、湾岸部を問わず、テナントとの賃料目線が合わない物件では10～30%程度の稼働で竣工となる物件も複数見られました。

この背景には、テナント側に多くの選択肢があることから即時の成約に至っていないこと、テナントの賃料水準が当初の期待よりも伸び悩んでいること等の要因が挙げられます。

す。以前は製薬関連のテナントなどで相場より高い賃料がみられたようですが、最近ではこうした差異も限定的で、業種の違いに関わらず横並びでの賃料形成となっているようです。また3PL業者にとっては、不足するドライバーの確保が喫緊の課題であり、人材確保にかかる費用の増大もこれらの事業者の賃料負担力が伸び悩む大きな要因です。マルチテナント型の施設におけるフリーレントなどを除いた現実の坪当たり賃料水準は、内陸部で4,000円強、大阪東部で3,800～4,000円、湾岸部で3,000円台前半程度となっています。

賃料水準の伸び悩みを反映して、開発素地の価格高騰も以前に比べると落ち着きが見られつつあります。物件による個別差はあるものの、売買価格の坪単価は内陸部で概ね60～70万円、大阪東部で50～60万円、湾岸部では20～30万円程度が相場となっています。

【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）
（2017年は4月までの実績）

04 既存物件の取引動向

新築物件の空室消化が芳しくない一方、テナントが定着している既存物件の取引利回りは、他のアセットと同様に下落傾向で推移しています。筆者自身、ある上場REITの取得担当者から、「各エリアのオフィスビルのトップレート+1%程度が物流施設に期待する利回りの下限値」と聞いたことがありますが、2017年に入って以降は、関西圏の物流施設でも現行NOIに対する利回りが4%を切ろうかと思われる価格での取引も見られており、今後もこうした傾向が継続するものと考えられます。

この背景として、オフィスなど他のアセットに比べて相対的に高い利回りが期待できることから売買市場でもプレイヤーが増加し、投資適格物件の出物が少ないことも相まって、取得競争が激化していることが挙げられます。テナント企業のサプライチェーンの中核を担う既存施設は、移転に伴う配送網の再構築が困難であることなどから、中長期的な入居が期待し得ることも要因の一つでしょう。

かたや、機能性や立地、道路付の面などで競争力に劣る物件については、投資家が一定以上の利回りを期待する傾向が強く、物件ごとの優劣が鮮明になってくるものと想定されます。

05 今後の物流施設マーケット

前記の通り、足下の空室率の急上昇や賃料水準の伸び悩みを受けて、2014年から相次ぐ新規開発の過熱はやや一服感が感じられます。一方で、この分野を専門とするデベロッパーによる大規模計画や新規の参入も明らかになっており、各社ごとに戦略の多様化が進みそうです。

今後は、新規物件のリーシング、既存物件の取引ともに、より優勝劣敗が色濃く表れてくることが想定されます。



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	H28.4/1～ H28.7/1 総合評価	H28.7/1～ H28.10/1 総合評価	H28.10/1～ H29.1/1 総合評価	H29.1/1～ H29.4/1 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	H28.4/1～ H28.7/1 総合評価	H28.7/1～ H28.10/1 総合評価	H28.10/1～ H29.1/1 総合評価	H29.1/1～ H29.4/1 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	↑	↑	↑	↑

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

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）	↓



不動産ニュース



記事ピックアップ

超高層複合ビル「（仮称）梅田曽根崎計画」の詳細が判明

事業計画地は、西日本最大のターミナルである大阪駅周辺地区の東側に位置する大阪北小学校の跡地で、事業者はプロポーザル方式で選定された住友不動産株式会社。このたび判明した計画変更後の施設は、地下1階付地上56階建、延床面積約111,500㎡、高さ約193mの規模を誇る。高層部の住宅（約900戸／1LDK～4LDK）を主体として、中層に宿泊特化型のホテル（約200室）が入り、低層部には物販及び飲食店舗・サービス施設・大阪市管理の公益施設等が整備される予定である。



星野リゾートが新今宮駅前のホテル開発計画を発表

大阪のシンボルである通天閣や庶民的な下町風情が色濃く漂う「新世界」で有名な天王寺・今宮エリアにおいて、温浴施設やレストランを備えた都市型ホテル（予定客室数：608室）が誕生する。開発予定地は、JR新今宮駅前北側に広がる約14,000㎡の土地で、関西国際空港から直接アクセス可能な立地条件を有する。ホテルと一体となった緑地「みやぐりん（仮称）」等を設け、平成34年春のオープンを目指す。



ロイヤルパークホテルズが御堂筋に関西地区の旗艦ホテル出店

大阪屈指のオフィス街、御堂筋沿いで建設中の「（仮称）オービック御堂筋ビル」に、三菱地所グループの株式会社ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツが関西地区のフラッグシップホテルを出店する。ホテルの賃借面積は15,523㎡で、同ビルの15階から25階の11フロアに入り、ツインルームを中心に352室の客室を計画するほか、最上階の25階には宿泊者専用のエグゼクティブラウンジを設ける。平成32年春開業予定。



「梅田1丁目1番地計画」道路上空利用部分の建築工事始まる

阪神電気鉄道株式会社と阪急電鉄株式会社が、大阪神ビルディングと新阪急ビルを一体的に建て替える「梅田1丁目1番地計画」において、両ビル間の道路上空部分の建築工事に着手した。道路上空利用は、平成23年に改正された都市再生特別措置法によって認められた特定都市再生緊急整備地域内での特別措置に基づくものであり、同法改正後、特別措置の適用による工事着手は日本で初めてとなる。



大和リゾートが大阪・京都等で都市型ホテル事業に参入

大和リゾート株式会社（大和ハウスグループ）が、インバウンド需要の増加等に対応すべく、リゾートホテルの運営で培ったノウハウを活かし、既存ホテルとの差別化を図った新たなスタイルの都市型ホテルを展開する。平成30年4月以降、大阪市・京都市・名古屋市の3都市で5つのホテルを開業するほか、今後、全国の主要都市部において年間3～4ホテルを新規開業する方針が発表された。



（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

京都市「元立誠小学校跡地活用」の契約候補事業者を選定

「元立誠小学校跡地活用」の公募型プロポーザルを実施した京都市は、ヒューリック株式会社を契約候補事業者に選定した。市指定施設を含む民間提案施設を建設・運営するPPP事業であり、60年間の定期借地契約を締結のうえ、既存校舎と調和したデザインの新築棟が建設される。平成32年竣工予定の新築棟は、地下1階付地上8階建・延床面積約15,000㎡で、文化事業スペース、商業施設、ホテル等から構成される。



JR西日本グループが京都駅前に計900室のホテルを建設

JR京都駅八条口から徒歩2分という抜群のロケーション、商業施設「京都アバンティ」の西側の区画に、株式会社ジェイアール西日本ホテル開発が運営するハイクラス宿泊特化型ホテル（新規ブランド・約430室）と、株式会社JR西日本ヴィアインが運営する宿泊特化型ホテル「ヴィアイン（約470室）」の2棟が並んで建設される。いずれも、平成31年春頃の開業を予定している。



京都祇園にデスティネーション型ホテルが誕生

三井不動産グループは、八坂通に面した情緒溢れる京都東山エリアの歴史遺産型美観地区で、滞在そのものが旅の目的となるホテル「ホテル ザ セレスティン京都祇園」を9月7日に開業する。総客室数は157室で、ラウンジ、中庭、スパ、レストランを設けたロビー階と客室階5層の6フロアで構成される。外観デザインは、伝統的な切妻屋根と現代建築が調和した力強いファサードである。



ESRが尼崎に日本最大規模の物流施設の建設を計画

ESR（イーシャンレッドウッド）が、パナソニック尼崎工場の跡地に、日本国内最大、アジア地域でも最大クラスとなる延床面積約39万㎡の大型物流施設「ESR 尼崎ディストリビューションセンター」の建設を計画している。総投資額700億円、ダブルランプ方式の6階建マルチテナント型物流施設で、各業界の大手企業を誘致する。来年1月に着工予定、再来年12月の完成を目指す。



奈良公園に最高級インターナショナルホテルを誘致

奈良県は、名勝地「奈良公園」の西端に位置する吉城園周辺地区における「吉城園周辺地区保存管理・活用事業」の公募型プロポーザルを行い、森トラスト株式会社を優先交渉権者に決定した。同社は、既存建物の特性を活かした隈研吾氏設計のホテルを建築し、最高級インターナショナルホテルブランドを誘致する。



(完成予想イメージ等は各社HP等より)



不動産コラム～建物の遵法性調査～

01 大和不動産鑑定エンジニアリング・レポート

この度、平成29年5月1日より、大阪本社で建築エンジニアリング部が立ち上がることとなりました。エンジニアリング・レポート作成業務及び土壌汚染調査・アスベスト調査といった環境リスク調査業務等、建物周りに関する業務を大阪・東京の2拠点にて行うこととなり、西日本地区のお客様のお近くで一層充実したサービスを行ってまいりたいと考えております。

「大和不動産鑑定株式会社」という社名から、不動産鑑定評価の会社という認識が高いと思われますが、エンジニアリング・レポート作成業務等も行っており、鑑定評価と建物リスク評価を一括して対応可能であることから、より高品質、かつ迅速にご対応いたします。

02 エンジニアリング・レポートとは

エンジニアリング・レポートとは、不動産の物理的状況について目視による調査等を行い、潜在するリスクを記載した報告書のことを言います。基本的には、以下の項目について一級建築士等による調査を行い、報告書を作成し、投資用不動産の売買や保有不動産の状況把握などの際に、建物に潜在するリスクを客観的に把握する資料として利用されます。

- ①建物状況調査（建物の劣化状況・遵法性・修繕更新費用算出・再調達価格算出）
- ②建物環境リスク評価（アスベスト・PCB等）
- ③土壌汚染リスク評価（フェーズⅠ）
- ④地震リスク評価（PML）

上記調査項目について、特に重要で注目される箇所は、遵法性に関する項目ではないでしょうか。調査については、基本的に最新の確認申請書添付図面等と現状とを見比べ、差異がある場合について遵法性の可否の判断を行いますが、この点について、簡単にではありますが、調査者目線にてお話いたします。

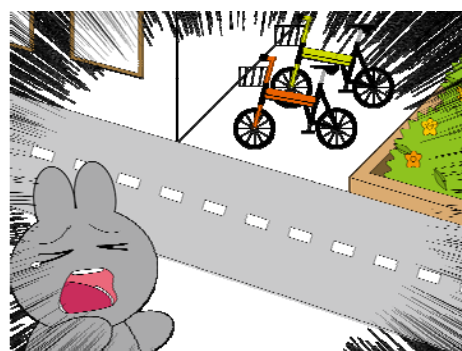
03 建物外部の遵法性調査

外観上で把握できるものとしてよくある事項としては、確認申請手続きが必要な増築や工作物（看板）設置がまず挙げられます。また、屋根を設ける際、防火地域等においては使用する屋根材も制限されます。その他、隣地境界線又は道路中心線からの「延焼のおそれのある部分」の開口部（ガラスの材質や防火ダンパーの有無など）の確認や、屋外避難階段付近の開口部の有無、敷地から道路への避難経路の確保状況などの確認を行います。

屋上については、建物の重要な部分である防水層があり、また、EV機械室や受変電設備等の設備機器が多く存在し、遵法性というよりもそれらの性能や劣化状況の確認に時間を費やすこととなりますが、そんな屋上にも遵法性に関連する項目はあります。分かりやすいのが前述の確認申請手続きが必要な工作物（看板等）の設置ですが、その他に道路斜線制限や隣地斜線制限に抵触するような設置物の確認や、避雷針及び避雷導体付近に設置されている金属物などの確認を行います。

大まかなチェック項目を以下に記載します。

- ・確認申請手続きが必要な増築や工作物の有無
- ・防火地域等における屋根材の確認
- ・隣地及び道路付近の開口部の確認
- ・敷地内避難経路の確認
- ・屋上避雷針及び避雷導体付近の金属物の確認
- ・屋上への新たな設置物の確認





不動産コラム～建物の遵法性調査～

04 建物内部の遵法性調査

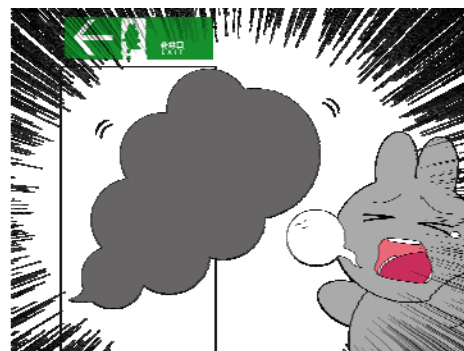
建物内部については、防火区画や防煙区画、消防用設備等の設置、避難経路等、有事の際に人命に大きな影響を与える項目について確認することが重要と言えます。

間仕切り壁の変更や建具の変更等による防火・防煙区画の変更、防火・防煙区画の開口部、避難経路上へのロッカー等の設置などを確認します。

その他、確認申請手続きが必要な用途変更の有無や、中二階設置による増築の有無などを確認しますが、「確認申請手続きが不要な用途変更」にも注意が必要で、変更前後の用途や規模によっては、避難計画の検討や防火区画等が必要になる場合もあり、この点については悩ましい部分でもあります。

大まかなチェック項目を以下に記載します。

- ・ 間仕切り壁や防火戸変更の有無
- ・ 防火区画と思われる部分の開口部（建具・配管等）の確認
- ・ 消防設備の設置状況
- ・ 避難階段等への避難経路の確認
- ・ 確認申請手続きが必要な増築の有無
- ・ 用途変更の有無（確認申請手続きの要否を問わず）



05 なぜ遵法性違反は起きるのか

違反の程度はあるものの、なぜ遵法性違反が起こってしまうのでしょうか。遵法性違反が多く存在する物件を目にすることもあります。こうした物件を除くと、「知らなかった」または「気が付かなかった」という理由もさることながら、「便利だから」という理由が多いのではないかと思います。実際に建物調査をしていると、以下のような事項を良く見かけます。

- | | |
|-----------------------------------|----------------|
| ・ 屋外駐輪場や屋外ゴミ置場に屋根があると雨に濡れずに便利です | ⇒ 増築となります |
| ・ 外構部分に物置を設置すると簡易な収納スペースができて便利です | ⇒ 増築となります |
| ・ 避難経路上に自転車を置くと駐輪スペースができて便利です | ⇒ 避難経路障害となります |
| ・ 荷物が多いので廊下等に移動させればスペースができて便利です | ⇒ 避難経路障害となります |
| ・ 屋内避難階段の常閉式防火戸は開け放しにしておくで通行上便利です | ⇒ 防火区画未形成となります |

身近な例ですと、マンションの屋外階段や屋外廊下一面に目隠しパネルを設置したり、駐輪場やゴミ置場に屋根を設置したり、バルコニーに物品等を設置することも、面積の増加及び避難経路障害となる恐れがあります。利用者目線で考えると、「便利だから」という気持ちも分からなくもないのですが…。

しかし一般的には、設計段階で極力無駄なスペースを無くし、利便性・安全性の高い建築物を目標として設計し、その設計図を基に確認申請手続きが行われているため、利用開始後、新たに便利となる行為には確認申請手続きが必要であったり、空いているスペースは避難経路であることが多いように思われます。

エンジニアリング・レポートの調査は全数調査ではなく、調査可能な範囲での調査となるため、建物全体の遵法性を網羅できない場面も出てきますが、遵法性は有事の際に人命に大きな影響を与えることとなります。また、過去の悲しい災害からの教訓により、建築基準法及び消防法等が改定されているという経緯を考えると、利便性や快適性も建物の大事な部分ではありますが、こうした遵法性違反のない建物に出逢えることを、日々密かに願っております。