

DAIWA REAL ESTATE MARKET REPORT

INDEX

■ オフィス	.....	1
■ 物流	.....	2
■ ホテル	.....	3
■ トピック	.....	6
■ 不動産ニュース	.....	8



オフィス

01 大規模ビルの動向

大阪市大規模ビル（ワンフロア面積200坪以上）の空室率は、下記グラフの通り順調に推移しており、2018年2月には1%台に突入しました。新規供給の少なさから、当面はこの状況が続いていくものと予想されます。また、募集賃料については小幅な上昇が続いています。5月時点では15,204円/坪となっており、2010年4月以来となる15,000円/坪台に突入しました。その一方で、成約賃料については、まとまった空室がなく、移転先の確保が厳しい状況から移転ニーズが低調となっており、募集賃料ほどの上昇は見られていないようです。

京都市大規模ビルの空室率は、2017年10月に1%を下回って以降順調に推移しており、2018年5月には0.59%まで低下しました。このような追い風を受け、再契約のタイミングでオーナー側が手綱を持てるように定期借家契約が増えてきており、新規契約の時のみならず、既存テナントの定期借家契約へのまき直しも活発となっているようです。

神戸市大規模ビルの空室率は、下記グラフでは平均空室率は11%台ですが、三宮駅、元町駅周辺の神戸中心エリアに限っていえば、空室率は3%台前半ともいわれており、下落基調が続いています。三宮駅周辺再整備や、神戸市役所建替えによる移転需要が今後本格化することから神戸中心エリアの空室率の低下、賃料の上昇が予想されます。

02 大規模ビル竣工予定

① なんばスカイオ（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84,125㎡）
概要：13階～30階がオフィスフロアで、賃料は23,000円～25,000円/坪程度とみられます。

② オービック御堂筋ビル（2020年1月竣工予定）

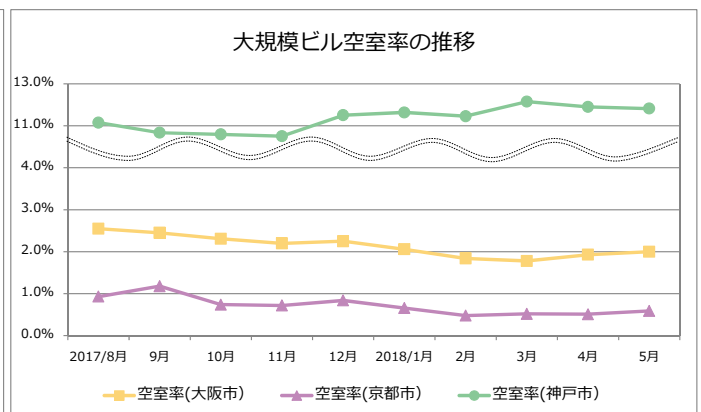
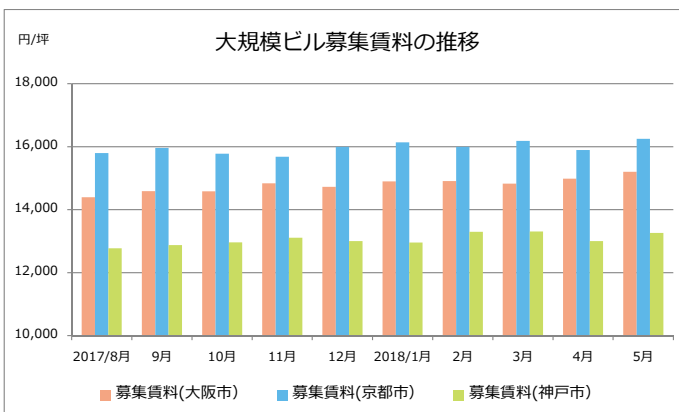
所在：大阪市中央区平野町4丁目
規模：地下2階付地上25階建（延床55,533㎡）
概要：3階～13階がオフィスフロアで、賃料は約26,000円/坪前後と予想されます。

③ (仮) 神戸阪急ビル東館（2021年3月竣工予定）

所在：神戸市中央区加納町4丁目
規模：地下3階付地上29階建（延床約28,850㎡）
概要：4階～15階がオフィスフロアで、リーシング内容は未定です。



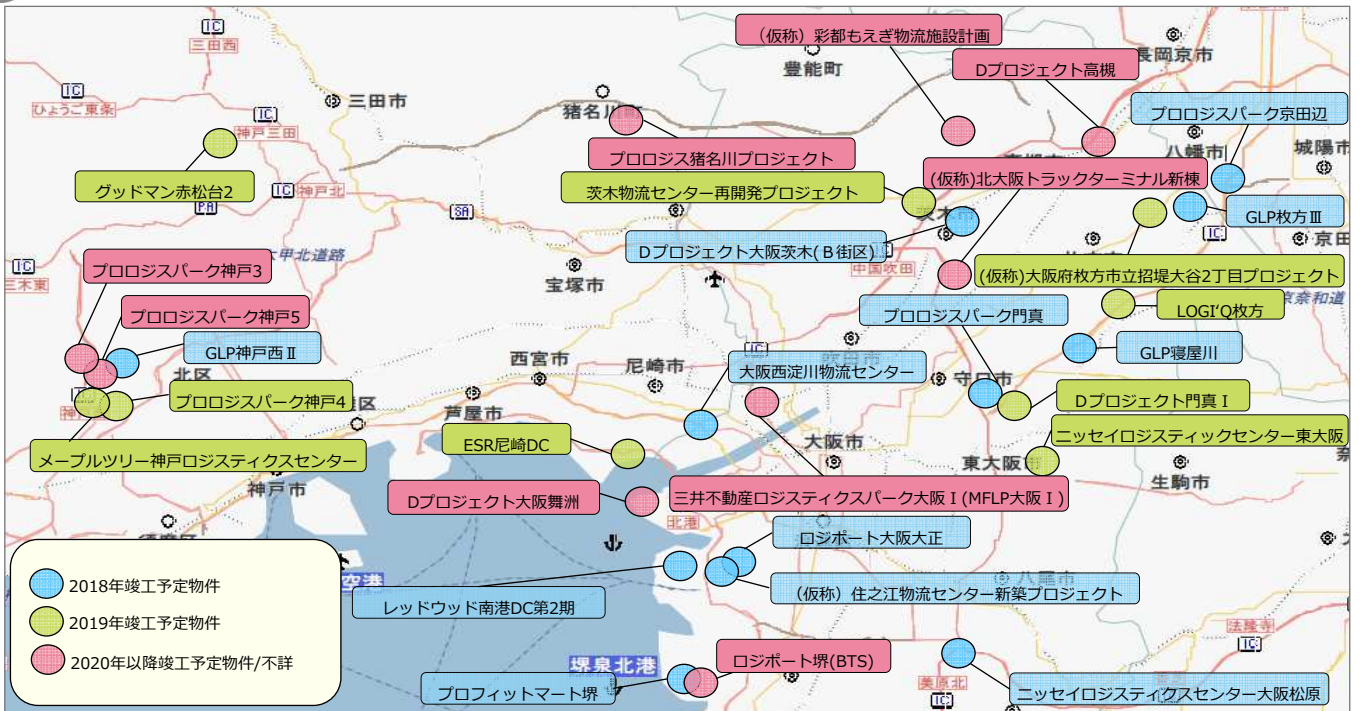
03 大規模ビル募集賃料と空室率の推移





物流

01 需給・開発動向



【図表1】 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、2018年以降に竣工及び竣工予定の関西圏の主な開発計画マップです。

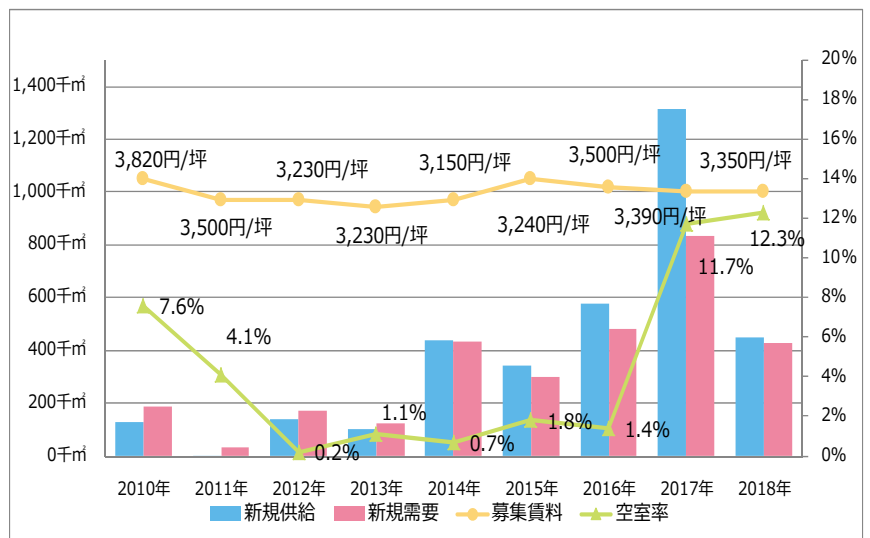
内陸エリアの需要は依然として強く、また、2018年にもGLP枚方Ⅲ (GLP) やプロロジスパーク京田辺 (プロロジス) など10万㎡を超える大型物件が竣工予定であり、今後も安定した需給が期待されます。一方、大阪湾岸エリアでは2017年以前に竣工した大型物件の空室が消化されず厳しい状況が続いています。2018年においてもレッドウッド南港DC第2期 (ESR) やロジポート大阪大正 (ラサール不動産投資顧問、三菱地所) 等の大型物件が竣工するなど大量供給が続き、且つリーシング状況も厳しいため今後も空室率の上昇が予測されます。

02 賃料及び素地価格の水準

現在のマルチテナント型の物流施設における坪当たり募集賃料水準は、高槻市及び茨木市等の内陸エリアで4,300円/坪～4,500円/坪 (成約賃料水準：4,000円/坪前後)、大阪湾岸エリアは3,500円/坪前後 (成約賃料水準：3,000円/坪前後) となっており、直近一年の賃料動向に大きな変化は見られません。

売買価格の坪単価は内陸エリアで最高80万円/坪を上限とし、大阪東エリアで50万円/坪～60万円/坪、大阪湾岸エリアで20万円/坪～30万円/坪が相場となり、関西の物流施設マーケット全体を通じて高値維持の状態が続いております。

【図表2】 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の推移



(※) 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) (2018年は4月までの実績)

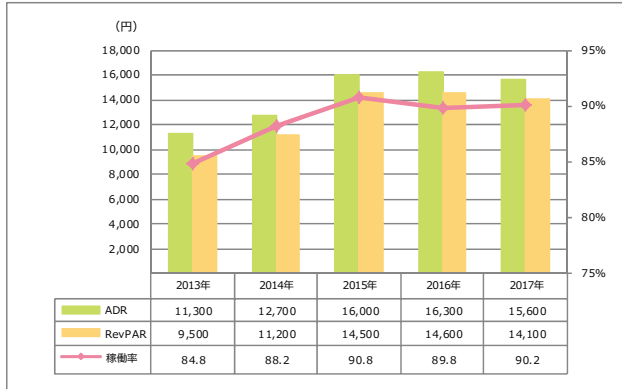


ホテル

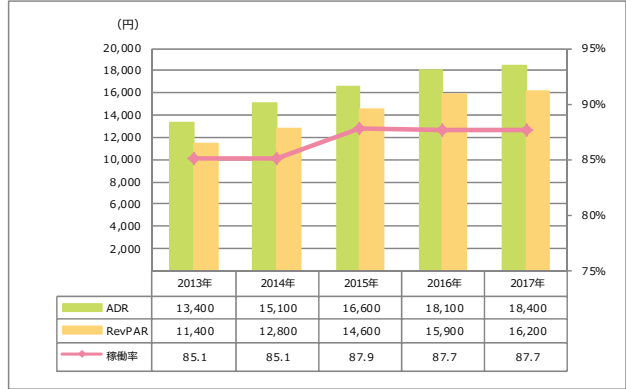
01 ホテルの稼働状況

下表は、大阪府・京都府のホテルの、2013年～2017年及び2018年1月～5月の平均客室単価(ADR)、RevPAR、稼働率の推移を示しています。安定した稼働率を維持しているものの、客室の増加に伴って、RevPARについては、大阪府は下落局面、京都府は伸び悩みといえる局面に入ったと考えられます。ホテルの開発動向については、将来の供給過剰を危惧して、需給が逼迫するオフィスの開発を選択肢の1つとして検討するデベロッパーも現れ始めています。一方で、これまでやむなく周辺の府外に流れていた潜在需要を取り込める余地が出てきたことから、やや楽観視する見方もあり、今後は物件の良否によりRevPARの騰落が二極化することが予想されます。

【大阪府内ホテルの実績】



【京都府内ホテルの実績】



	2018年1月	2018年2月	2018年3月	2018年4月	2018年5月
ADR	14,300	15,600	16,600	17,200	15,100
(前年比)	(▲3.7%)	(+10.1%)	(+0.1%)	(+1.1%)	(▲2.2%)
RevPAR	11,300	14,100	14,900	15,700	13,200
(前年比)	(▲9.4%)	(+11.8%)	(▲0.7%)	(+0.1%)	(▲3.3%)
稼働率	79.6%	90.4%	90.1%	91.5%	87.4%
(前年比)	(▲5.9%)	(+1.6%)	(▲0.8%)	(▲0.9%)	(▲1.2%)

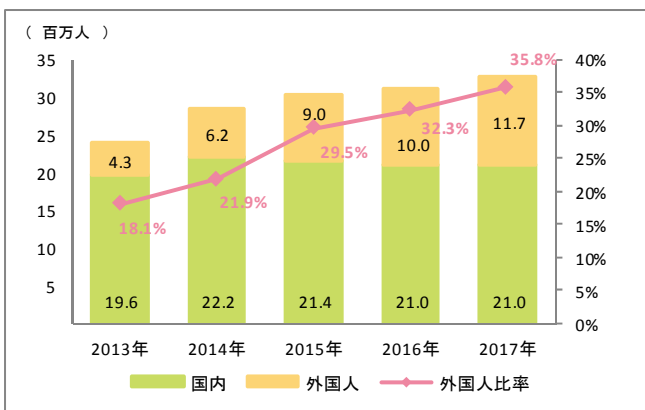
	2018年1月	2018年2月	2018年3月	2018年4月	2018年5月
ADR	14,600	15,000	19,900	25,800	19,300
(前年比)	(▲0.5%)	(+11.1%)	(+3.1%)	(+6.2%)	(+1.7%)
RevPAR	10,400	12,700	17,900	24,300	17,500
(前年比)	(▲6.9%)	(+15.1%)	(+3.3%)	(+8.1%)	(+0.6%)
稼働率	71.3%	84.6%	89.9%	94.3%	90.8%
(前年比)	(▲6.4%)	(+3.6%)	(+0.2%)	(+1.8%)	(▲1.1%)

出典：STR Global調査値に基づき弊社作成

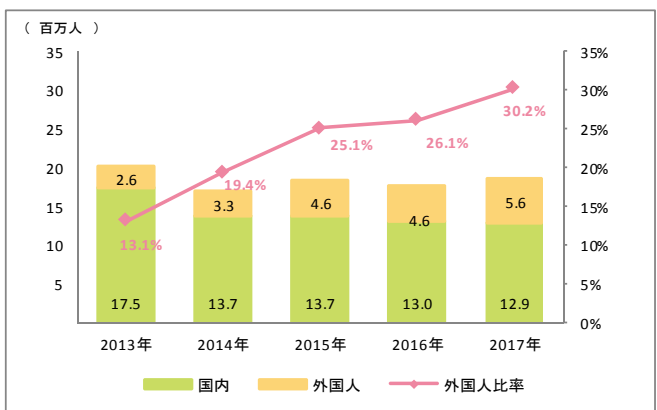
02 国内需要とインバウンド

下記グラフは、大阪府・京都府の、2013年～2017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いますが、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ます。2017年の動向としては、総宿泊者数は、大阪府+5.4%、京都府+4.8%とともに増加し、内訳としては、国内宿泊客は大阪府▲0.05%、京都府▲1.1%と微減、外国人宿泊客は大阪府+17.0%、京都府+21.4%と、引き続き大きく増加しています。また、外国人比率は、大阪府35.8%(+3.5%)、京都府30.2%(+4.1%)と、ともに前年を上回っており、外国人ターゲットのゲストハウスが急増しています。

【大阪延べ宿泊者数】

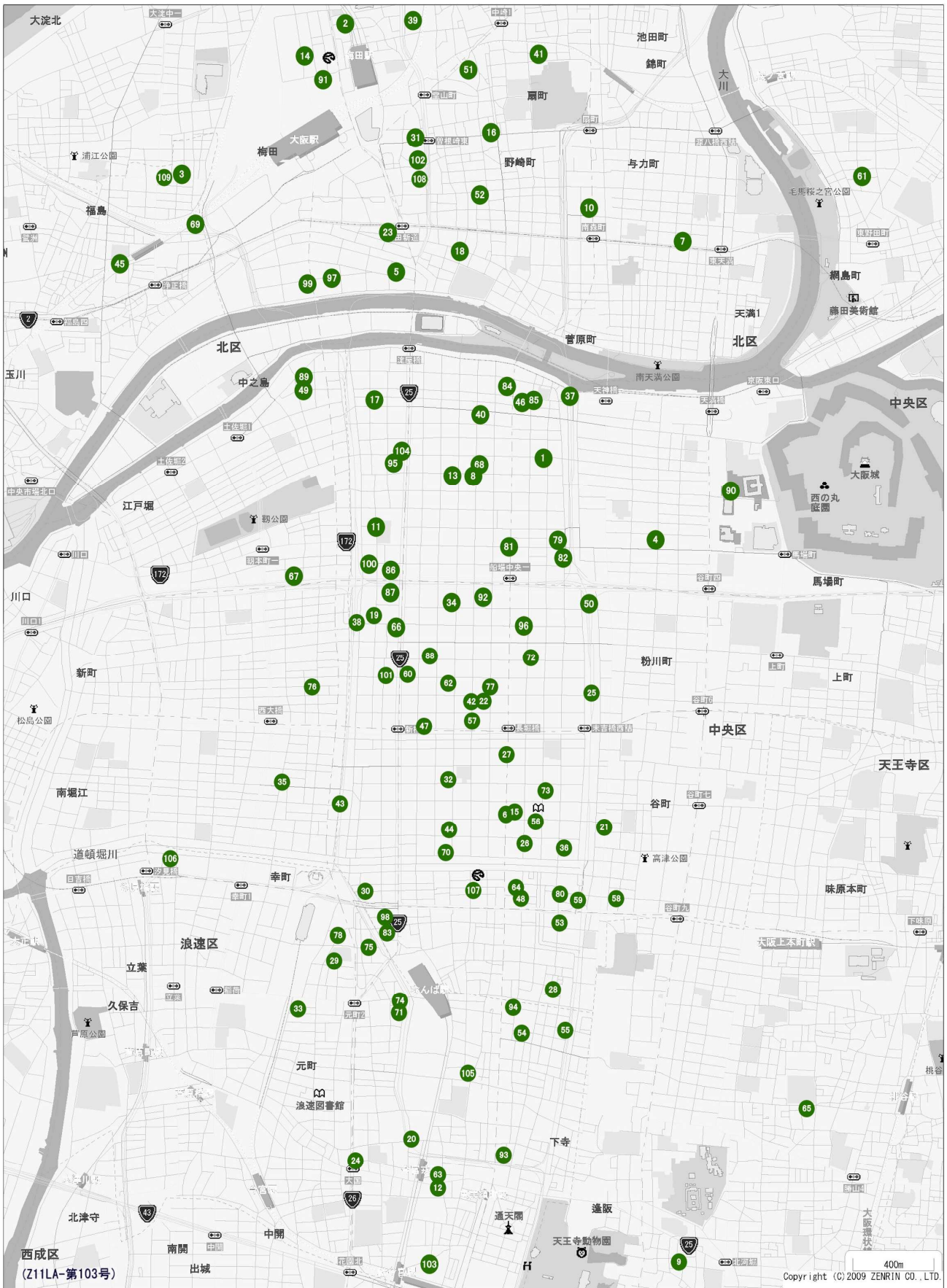


【京都延べ宿泊者数】



出典：観光庁 宿泊旅行統計調査

03 2018年度以降の大阪市内におけるホテル開発



NO.	ホテル名/計画名	部屋数	完成/ オープン予定
1	ホテルWBF北浜	116	2018年4月
2	ホテルユニゾ大阪梅田	220	2018年4月
3	ダイワロイヤルホテル D-CITY 大阪新梅田	150	2018年4月
4	ドミーイン大阪谷町四丁目	305	2018年4月
5	ライズホテル大阪北新地	220	2018年4月
6	(仮称)ドミーインプレミアムなんばANNEX計画新築工事	—	2018年5月
7	ダイワロイヤルホテル D-CITY 大阪東天満	246	2018年5月
8	(仮称)中央区淡路町2丁目新築工事	184	2018年5月
9	(仮称)FDS堀越町簡易宿所新築工事	—	2018年5月
10	アパホテル(東梅田 南森駅前)	240	2018年5月
11	大阪ビューホテル 本町	170	2018年5月
12	浪速区恵美須西2丁目PJ	—	2018年5月
13	(仮称)中央区淡路町3丁目新築工事	—	2018年5月
14	ホテルウィスキオ大阪 by GRANVIA	400	2018年6月
15	(仮称)大阪島之内ホテル計画	216	2018年6月
16	ホテルウィングインターナショナル セレクト大阪梅田	138	2018年6月
17	(仮称)大阪淀屋橋プロジェクト新築工事	—	2018年6月
18	(仮称)西天満4丁目PJ	—	2018年7月
19	(仮称)中央区北久宝寺4丁目計画	—	2018年7月
20	(仮称)浪速区敷津東3丁目ホテル計画新築工事	—	2018年7月
21	(仮称)中央区瓦屋町2丁目プロジェクト	—	2018年7月
22	(仮称)中央区南船場2丁目ホテル計画新築工事	—	2018年8月
23	ホテルモントレ ル・フレール大阪	345	2018年8月
24	(仮称)浪速区敷津東3丁目ビジネスホテル新築工事	—	2018年8月
25	(仮称)中央区南船場1丁目ホテル新築工事	—	2018年8月
26	ベニキアカルトン大阪道頓堀ホテル	—	2018年9月
27	(仮称)相鉄フレックスサイン大阪心斎橋新築工事	176	2018年9月
28	(仮称)日本橋2丁目ホテル新築工事	—	2018年9月
29	(仮称)大阪市浪速区元町1丁目新築工事	—	2018年9月
30	東横イン大阪なんば駅前	542	2018年10月
31	イビス大阪梅田	181	2018年10月
32	ホテルフェリーチェ心斎橋	216	2018年10月
33	(仮称)東方ホテル(元町)新築工事	—	2018年10月
34	(仮称)リンクハウス本町新築工事	—	2018年10月
35	(仮称)北堀江ホテル新築工事	—	2018年10月
36	(仮称)SARASA HOTEL道頓堀PJ新築工事	—	2018年11月
37	ザ ロイヤルパーク キャンパス	—	2018年11月
38	サンセット商事(株)様ホテル新築工事	—	2018年11月
39	(仮称)大阪市北区鶴野ホテルPJ新築工事	134	2018年11月
40	(仮称)アパホテル(堺筋北浜駅前)	193	2018年11月
41	ホテルリブマックス梅田扇町公園前(仮称)	—	2018年12月
42	(仮称)長堀橋駅前PJ新築工事	96	2018年12月
43	変なホテル大阪心斎橋	約100	2018年12月
44	(仮称)心斎橋グランドホテル大阪アネックス新築工事	—	2018年12月
45	(仮称)阪神NK共同ビル	約250	2018年12月
46	ベストウエスタン大阪北浜	130	2018年12月
47	変なホテル大阪心斎橋アネックス	約100	2018年12月
48	(仮称)中央区日本橋1丁目ホテル新築工事	—	2018年12月
49	(仮称)西区江戸堀1丁目ホテル新築工事	—	2018年12月
50	(仮称)中央区久太郎町1丁目ホテル新築工事	—	2018年不詳
51	(仮称)イルクルース梅田EAST新築工事	—	2018年不詳
52	(仮称)北区西天満ホテル計画	—	2018年不詳
53	(仮称)日本橋一丁目プロジェクト	—	2018年不詳
54	(仮称)ホテルワスティ大阪	—	2018年不詳
55	(仮称)大阪市浪速区日本橋東ホテル計画	—	2018年不詳

NO.	ホテル名/計画名	部屋数	完成/ オープン予定
56	(仮称)島之内二丁目ホテル新築工事	—	2018年不詳
57	大阪市中央区南船場2丁目計画	—	2018年不詳
58	(仮称)中央区高津一丁目プロジェクト	—	2018年不詳
59	(仮称)HOTEL BUNRAKU	—	2018年不詳
60	(仮称)ダイワロイネットホテル心斎橋新築工事	—	2019年1月
61	(仮称)大阪・桜ノ宮駅前ビル新築工事	—	2019年1月
62	(仮称)南船場ホテル計画	—	2019年1月
63	(仮称)恵美須西1丁目ホテル新築工事	—	2019年1月
64	(仮称)ホテルWBF日本橋1丁目新築工事	—	2019年2月
65	(仮称)ホテル真法院計画	—	2019年2月
66	ザ・ビー大阪心斎橋(仮称)	309	2019年2月
67	(仮称)西区西本町1丁目計画	125	2019年2月
68	(仮称)中央区淡路町2丁目計画	—	2019年2月
69	(仮称)アパホテル(TKP梅田)新築工事	161	2019年3月
70	(仮称)Welina Hotel心斎橋新築工事	—	2019年3月
71	(仮称)難波中3丁目ホテルPRJ[南敷地]	—	2019年3月
72	(仮称)大阪市中央区博労町1丁目ホテル	—	2019年4月
73	(仮称)中央区島之内1丁目ビジネスホテル新築工事	—	2019年4月
74	(仮称)難波中3丁目ホテルPRJ[北敷地]	—	2019年4月
75	(仮称)難波中1丁目計画新築工事	276	2019年5月
76	ヴィアイン心斎橋西(仮称)	220	2019年5月
77	(仮称)中央区南船場2丁目ホテル計画新築工事	—	2019年5月
78	ホテルグレイスリーなんば(仮称)	170	2019年5月
79	(仮称)ABホテル堺筋本町新築工事	168	2019年6月
80	飯)高津ホテル新築工事	—	2019年6月
81	(仮称)大阪本町ホテル計画	—	2019年6月
82	(仮称)中央区南本町1丁目ホテル計画	—	2019年7月
83	(仮称)ペルコ難波ホテル新築工事	150	2019年7月
84	(仮称)ホテルFORZA大阪北浜新築工事	約200	2019年7月
85	(仮称)ユニゾイン大阪北浜計画	291	2019年7月
86	アパホテル御堂筋本町タワー	917	2019年9月
87	(仮称)大阪エクスセルホテル東急	360	2019年9月
88	(仮称)大阪市中央区博労町ホテル	—	2019年10月
89	(仮称)Welina Hotel中之島EAST新築工事	—	2019年11月
90	(仮称)谷町2丁目メディカルサポートホテルPJ	—	2019年12月
91	(仮称)ヨドバシ梅田タワー	約1,000	2019年12月
92	(仮称)大阪市中央区久太郎町ホテル新築工事	259	2019年12月
93	アパホテル堺筋恵美須町駅前(仮称)	234	2019年冬
94	高島屋東別館サービスアパート	300	2019年冬
95	ザ ロイヤルパークホテル大阪御堂筋	352	2020年1月
96	(仮称)堺筋本町ホテル計画(都ホテル)	300	2020年1月
97	(仮称)堂島浜プロジェクト	約200	2020年3月
98	(仮称)難波御堂筋ビル再構築計画	—	2020年9月
99	大阪堂島ホテル再開発事業(仮称)	300	2020年
100	ユニゾインエクスプレス大阪南本町(仮)	487	2021春
101	(仮称)W O s a k a	200	2021年
102	(仮称)梅田曽根崎計画	約200	2022年3月
103	新今宮駅 都市観光ホテル開発計画	608	2022春
104	日鉄御堂筋ビル跡地	—	不詳
105	HOTEL S-PRESSO project	—	2018年11月
106	(仮称)大阪市浪速区幸町PJ	—	2019年3月
107	(仮称)千日前ビジネスホテル新築工事	—	2019年5月
108	(仮称)曽根崎ホテル新築工事	—	2019年10月
109	モクシー大阪新梅田	288	2020年秋



トピック ～市街地再開発の動向～

01 「まち」づくりについて

大阪では今年の7月に「うめきた2期」区域の開発事業者が決定する予定となっており、グランフロント大阪の西側の土地利用が具体化し、新たな「まち」となる期待が高まります。

また、阪神百貨店が入居する「大阪梅田ツインタワーズ・サウス」が2022年春に全体竣工予定であり、日本郵便株式会社等が事業を進めるJR大阪駅南西の「梅田3丁目計画（仮称）」を加え、大阪を代表するキタエリアの「まち」がますます発展すると見込まれています。

ところで、「都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図り、もつて公共の福祉に寄与することを目的とする」法律として、都市再開発法（昭和44年）があり、施行後50年を迎えます。

「まち」に変化をもたらす手法はさまざまですが、同法による市街地再開発事業もそのひとつです。

今回は、市街地再開発事業の歴史を振り返りながら、今後の大阪の「まち」づくりの動向についてコメントしたいと思います。

02 大阪の市街地再開発事業について

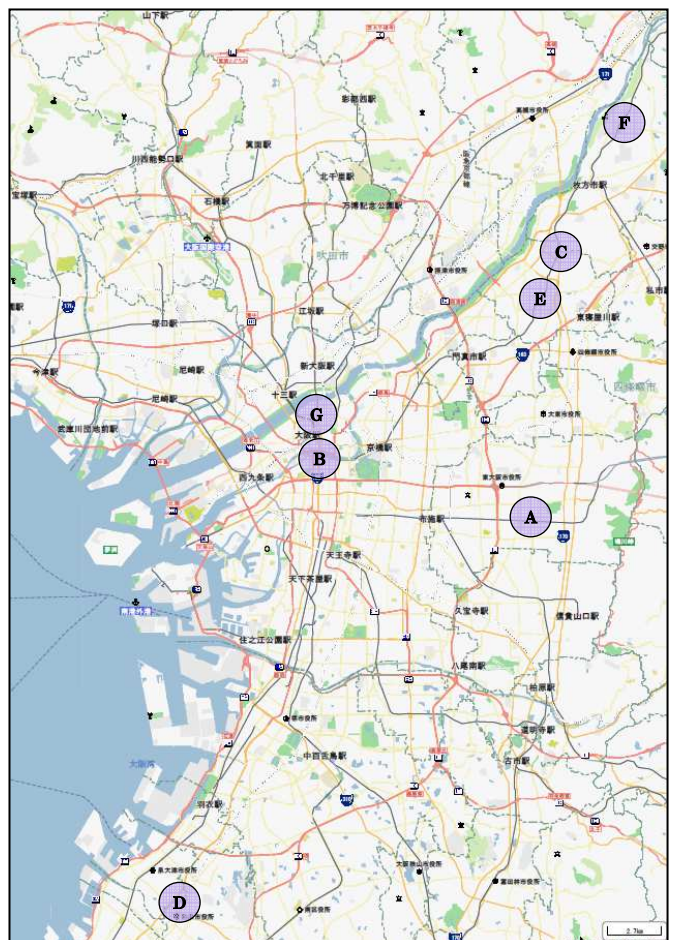
大阪における市街地再開発は、「大阪駅前ビル」から始まったと言えるでしょう（旧法市街地改造事業による）。当ビルの中でも、最も古い大阪駅前第1ビルは、およそ50年前に開発が行われたこととなりますが、現在もオフィスワーカーに歓談の場を提供し、いまだその存在感を示しています。また、大阪市での市街地再開発事業としては、上本町地区の「ハイハイタウン」が最初であり、およそ40年の歴史があります。

大阪府内ではこれまで55の地区で市街地再開発事業が行われましたが、平成20年以降に建築工事完了公告が行われた事業は以下の通りです。

記号	都市名	地区	施設名称	川途
A	東大阪市	河内花園駅前	バザバはなぞの	住宅 商業 業務（医療施設等）
B	大阪市	淀屋橋	淀屋橋odona	商業 業務（オフィス）
C	枚方市 寝屋川市	香里園駅東	香里園かほりまち	住宅 商業 業務 病院
D	和泉市	和泉府中駅東第一	フチュール和泉	住宅 商業 図書館
E	寝屋川市	寝屋川市駅東	アルカスホール 大阪電気通信大学 エルグレース寝屋川	ホール 大学 住宅 診療所
F	枚方市	牧野駅東	ファインフラッツ牧野駅前	住宅 商業
G	大阪市	茶屋町東	Nu chayamachiプラス	住宅 商業 業務

（大阪府公表資料（平成30年4月1日時点）に基づき、弊社作成）

大阪市中心部の「茶屋町東地区」、「淀屋橋地区」に加え、大阪市郊外の京阪沿線（香里園駅、寝屋川市駅、牧野駅）、近鉄沿線（河内花園駅）、JR沿線（和泉府中駅）の鉄道駅に近接する地区でも再開発事業が行われており、市街地再開発事業は、郊外エリアのまちづくりにおいても有効な手法となっています。



続いて、現在、大阪府において市街地再開発事業により、施設建築物の建築工事等が行われている事業をピックアップしたいと思います。

■堺東駅南地区

南海高野線「堺東駅」に近接するこの地区は、昭和56年に「堺東駅前地区第1種市街地再開発事業」により、建築工事完了公告が行われた地区（ジオルノビル）ですが、ジオルノビルは、駅前商業施設として活力が低下したことに加え、建築物の耐震性能の不足、老朽化等の課題があり、再び再開発事業が行われることとなったという特徴があります。

昭和56年当時は商業施設として再開発が行われましたが、今回の再々開発の計画は、商業施設（地下1階～地上3階）を有する地上24階建のタワーマンションとなり、2021年の工事完了に向けて事業が進められています（特定事業参加者：野村不動産株式会社（住宅））。

（解体工事開始前の状況）



（堺東駅南地区再開発株式会社のホームページより抜粋）



（施設建築物のイメージ）



■羽衣駅前地区

この地区は、大阪府高石市という、郊外エリアに立地するものの、南海本線「羽衣駅」及びJR阪和線東羽衣支線「東羽衣駅」の各駅に近接する良好な立地を活かした再開発事業となっています。

この地区の再開発の計画は、商業施設（地上1階及び2階）を有する地上23階建のタワーマンションとなっており、売主を東急不動産株式会社及び南海電気鉄道株式会社とし、「ブランズタワー羽衣」の名称で、2019年6月の工事完了に向けて事業が進められています。

「羽衣駅」周辺では平均分譲単価は160万円/坪が過去の水準でしたが、高石市においても例を見ない、平均分譲単価がおよそ200万円/坪と高価格水準にもかかわらず、最近の不動産市況を反映し、完売の状況です。

（施設建築物のイメージ）



（東急不動産株式会社のホームページより抜粋）

今後も、大阪を含む関西圏、また、全国において、鉄道駅周辺の好立地における市街地再開発、老朽化等を理由とした再々開発が「まちづくり」手法の選択肢のひとつとして採用されるものと認められます。

また、費用とそれに対する便益との見通しに基づいた、それぞれの地区の特長を反映した身の丈の「まちづくり」が進むものと認められます。

当社においても、「まちづくり事業部」を設け、不動産の側面からではありますが、「まち」の発展に貢献できるよう、日々研鑽に努めてまいりたいと考えております。



不動産ニュース

関西では、訪日外国客の増加が継続している状況を背景に、不動産市場では商業系不動産の取引が多く見られる状況にあります。特に観光地として人気のある心齋橋エリアの需要は強く、高値での取引が続いています。また、郊外については商業系不動産の底地の取引が多く見られる状況にあります。

下記は、2017年11月以降における投資法人による関西圏での取引事例です。100億円を超える取引は、オリックス不動産投資法人によるホテルユニバーサルポート（340億円）、日本リテールファンド投資法人による心齋橋GROVE（150億円）の2件で、その他の取引のほとんどは50億円以下の売買案件が占める状況です。取引の中心は、大阪都心部から郊外エリアへと外延的な広がりを見せています。

還元利回りについてアセット別にみると、商業系不動産が概ね4.0%~4.5%と低く、その他のアセットについては概ね4.5%~5.0%となっている状況です。

■レジデンシャル

物件名称	買い主	所在地	価格 (円)	還元利回り	土地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	竣工
S-RESIDENCE緑橋駅前	サムティ・レジデンシャル投資法人	大阪市東成区 中本2	18億4600万	4.7%	721	4,041	2016
サムティ三宮北	サムティ・レジデンシャル投資法人	神戸市中央区 布引町	5億1500万	4.7%	174	1,365	2004
サムティ西宮レジデンス	サムティ・レジデンシャル投資法人	西宮市 戸田町	14億1200万	4.8%	655	2,976	2009
ユニエターナ西宮上ヶ原	サムティ・レジデンシャル投資法人	西宮市 上ヶ原六番町	7億8900万	4.8%	1,154	1,818	2007
クレイドル緑地公園	スターアジア不動産投資法人	吹田市 千里山西4	15億5000万	4.9%	2,805	5,339	1989
コンフォリア北浜	コンフォリア・レジデンシャル投資法人	大阪市中央区 今橋2	17億1900万	4.5%	480	3,179	2016

■オフィス

物件名称	買い主	所在地	価格 (円)	還元利回り	土地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	竣工
日宝本町ビル	投資法人みらい	大阪市中央区 南本町2	14億6500万	4.5%	503	3841	1990

■商業施設

物件名称	買い主	所在地	価格 (円)	還元利回り	土地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	竣工
心齋橋GROVE	日本リテールファンド投資法人	大阪市中央区 心齋橋筋2	150億	3.3%	320	1,390	2013
MIUMIU神戸	投資法人みらい	神戸市中央区 明石町	4億	4.2%	383	874	2017
トアロードスクエア昭和	日本リテールファンド投資法人	神戸市中央区 北長狭通3	30億	4.2%	787	4,314	2000
Dplus心齋橋	アクティビア・プロパティーズ投資法人	大阪市中央区 南船場3	47億2500万	4.0%	627	3,096	2008

■ホテル

物件名称	買い主	所在地	価格 (円)	還元利回り	土地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	竣工
大江戸温泉物語 きのさき	大江戸温泉リート 投資法人	豊岡市 城崎町	20億8400万	5.4%	11,351	10,603	1968
ホテル ユニバーサル ポート	オリックス不動産 投資法人	大阪市此花区 桜島1	340億	4.3%	8,002	35,437	2005
ホテル・アンドルームス大阪本町	星野リゾート・リート 投資法人	大阪市西区 鞆本町1	42億3845万	4.5%	595	3,191	1998

■物流施設

物件名称	買い主	所在地	価格 (円)	還元利回り	土地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	竣工
AZ-COM MK OSAKA	ラサールロジポート 投資法人	堺市堺区 南島町5	81億5000万	4.6%	15,352	30,697	2016
Dプロジェクト大阪平林	大和ハウスリート 投資法人	大阪市住之江区 平林北2	36億	4.8%	(借地) 14,450	20,918	2015
大東ディストリビューションセンター	三井物産プライベート 投資法人	大東市 新田西町6	非開示	非開示	7,218	13,641	2017

■底地

物件名称	買い主	所在地	価格 (円)	還元利回り	土地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	竣工
ライフ寺田町駅前店	地主プライベートリート 投資法人	大阪市天王寺区 国分町	非開示	非開示	2,829	-	-
阪急オアシス高殿店	地主プライベートリート 投資法人	大阪市旭区 高殿4	非開示	非開示	2,865	-	-
コーナンPRO東中浜店 (仮称)	地主プライベートリート 投資法人	大阪市城東区 東中浜8	非開示	非開示	3,532	-	-
コーナンPRO高槻下田部店 (仮称)	地主プライベートリート 投資法人	高槻市 下田部2	非開示	非開示	3,912	-	-
コーナンPRO加古川店 (仮称)	地主プライベートリート 投資法人	加古川市 米田町	非開示	非開示	8,237	-	-
ロイヤルホームセンター森ノ宮	大和ハウスリート 投資法人	大阪市中央区 玉造1	45億円	4.0%	6,670	-	-
コーナン商事神戸西流通センター	産業ファンド投資法人	神戸市西区 見津が丘4	19億6000万	4.5%	33,000	-	-
ラ・ムー東大阪店	阪急リート投資法人	東大阪市 古箕輪1	18億5000万	4.5%	8,943	-	-
万代仁川店 (仮称)	阪急リート投資法人	宝塚市 仁川北1	22億8000万	4.2%	9,194	-	-