

関西版 2019年 夏号

# **DAIWA REAL ESTATE MARKET REPORT**

# DAIWA REAL ESTATE MARKET REPORT

## INDEX

■ オフィス	.....	1
■ 物流	.....	3
■ ホテル	.....	5
■ 地価動向	.....	9
■ 不動産ニュース	.....	11



# 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、1%台の低水準で推移しており、2019年5月は1.40%と過去最低水準まで低下しました。2020年1月のオービック御堂筋ビル以外に目立った新規供給がないことから、当面はこの状況が続くものと予想されます。御堂筋フロントタワーを一棟借りしたWeWorkや日本リージャス等のコワーキングやシェアオフィスの新規出店が増加しているため、二次空室が発生せず、より需給の逼迫した状態を生み出しています。

募集賃料については、緩やかな上昇傾向で推移し、5月時点では15,616円/坪となりました。15,500円/坪を上回る状態が続いており、昨秋から今春にかけての大阪市の成約賃料上昇率は、世界最大とも言われています。賃料が高くても梅田の需要は旺盛であり、2022年春竣工の大阪梅田ツインタワーズ・サウス（1フロア3.8万円/坪）のリーシングも好調な滑り出しを見せているようです。

賃貸床の需給逼迫に加えて、労働市場も逼迫した状況が続いていることから、人材確保のためのオフィス環境改善への意識が高まっており、築浅ハイグレードビルへの選考性はより強くなっています。このため、今後の賃料動向については、築浅ハイグレードビルは上昇傾向、旧耐震・リニューアル未済のビルは横ばいと、さらなる二極化が進むことが予想されます。梅田では、テナント募集に入札制を導入するオーナーも現れ始めました。

このような状況を受けて、御堂筋周辺でのオフィス開発計画が徐々に具体化しつつあるほか、ホテル開発からオフィス開発への計画変更を検討するデベロッパー等も現れ始めています。

### <京都市>

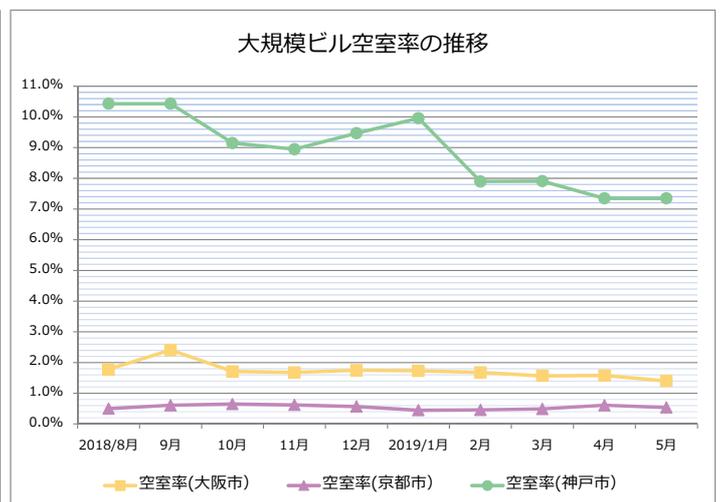
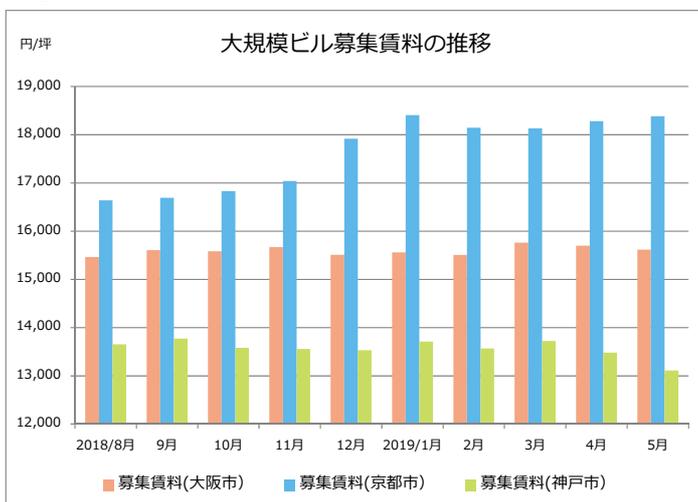
需給逼迫により、さらに膠着した状態が続いているのが京都市です。

大規模ビルの空室率は、ここ1年以上0.5%前後の低水準で推移しており、引き続きまとまった床の確保が困難な状況が続いています。このため、募集条件そのまま成約に至るケースがほとんどですが、賃料水準自体は、ここ半年は高止まりとなっています。

### <神戸市>

大規模ビルの空室率は、2018年10月に10%を切って以降も堅調に消化が進んでおり、2019年4月以降は7%前半まで低下しました。これまで三宮駅・元町駅の中心エリアに集中していたニーズが、旧居留地やその南方にまで拡大しています。募集賃料については、13,000円/坪台半ばで推移しています。三宮駅周辺再整備が動き出しており、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 大規模ビル募集賃料と空室率の推移



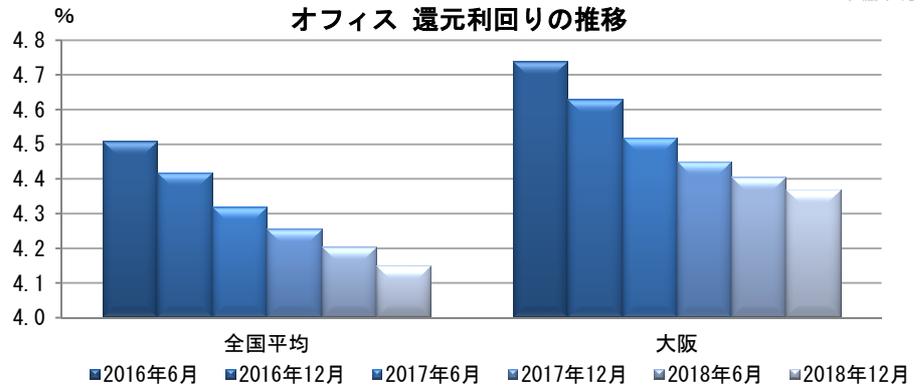
出典：三幸エステート「Office Market」に基づき弊社作成

### 03 還元利回りの推移

右表は、J-REITが保有するオフィスの2016年6月以降の還元利回りの推移です。

全国平均、大阪ともに低下傾向が続いており、2018年12月においては、全国平均で前期比▲0.06ポイント、大阪▲0.04ポイントとなっています。概ね0.1ポイントピッチで低下していましたが、直近では0.05ポイント低下と低下幅が緩やかになっています。

	2016年6月	2016年12月	2017年6月	2017年12月	2018年6月	2018年12月
全国平均	4.51	4.42	4.32	4.26	4.21	4.15
大阪	4.74	4.63	4.52	4.45	4.41	4.37



### 04 新規供給



A	アーバンセンター御堂筋ビル
B	IMABASHI GATE PLACE
C	(仮称)プラチナ御堂筋本町ビル
D	オービック御堂筋ビル
E	(仮称)本町サンケイビル
F	サンケイビル複合ビル開発計画
G	大阪梅田ツインタワーズ・サウス
H	新淀屋橋ビル新築計画
I	桜橋ボウル他建替え計画
J	梅田3丁目計画
K	御堂筋ダイビル建替え計画
L	うめきた2期
M	淀屋橋駅東地区再開発
N	淀屋橋駅西地区再開発
O	御堂筋安土町ビル建替え計画
P	UD御堂筋ビル建替え計画
Q	心齋橋プラザビル他建替え計画



# 物流

## 01 2019年2月以降の開発動向

【図表】関西圏における主要施設の開発動向



(一五蔵、各社発表資料等より、主要施設を対象に弊社作成)

NO	施設名/計画名	竣工時期	延床面積
1	(仮称) LOGITRES(ロジトレス)東条	2019年9月	42,258.12㎡
2	グッドマン赤松台2	2019年5月	45,754.58㎡
3	プロロジス猪名川プロジェクト (マルチ)	2021年	150,000.00㎡
4	(仮称) 彩都もえぎ物流施設計画 (マルチ)	2021年	125,000.00㎡
5	(仮称) 彩都もえぎ物流施設計画 (BTS)	2020年	32,000.00㎡
6	Dプロジェクト高槻	未定	未定
7	枚方Ⅱロジスティクスセンター	2020年1月	57,311.50㎡
8	LOGI'Q枚方	2019年6月	12,249.90㎡
9	ロジスクエア大阪交野	未定	83,700.00㎡
10	Dプロジェクト門真Ⅰ	2019年2月	14,737.52㎡
11	Dプロジェクト門真Ⅱ	2020年3月	25,568.83㎡

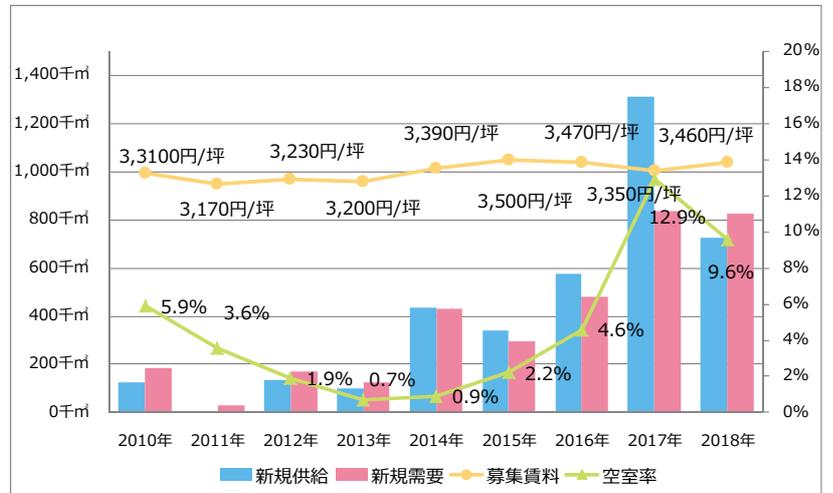
NO	施設名/計画名	竣工時期	延床面積
12	(仮称) ニッセイロジスティクスセンター東大阪	2019年10月	34,293.79㎡
13	三井不動産ロジスティクスパーク大阪Ⅰ	2020年4月	48,300.00㎡
14	LOGIFRONT尼崎Ⅰ	2020年1月	43,898.00㎡
15	LOGIFRONT尼崎Ⅱ	未定	未定
16	ESR尼崎ディストリビューションセンター	2020年3月	388,373.14㎡
17	Dプロジェクト大阪舞洲	未定	未定
18	GLP六甲Ⅲ	2019年9月	32,000.00㎡
19	プロロジスパーク神戸3	未定	未定
20	メープルツリー神戸ロジスティクスセンター	2019年	86,604.00㎡
21	プロロジスパーク神戸4	2019年6月	24,700.00㎡
22	プロロジスパーク神戸5	2020年11月	46,000.00㎡

## 02 需給関係、賃料及び素地価格の水準

マルチテナント型の施設におけるフリーレント考慮後の現実の坪当たり賃料水準は、大阪内陸エリアで4,000円～4,000円台中盤、大阪湾岸エリアで3,000円～3,200円程度、阪神間湾岸エリアで3,000円後半～4,000円強程度、神戸内陸エリアで3,000円～3,000円前半が相場となっています。

開発素地については、大規模な物流適地の供給が極めて限定的であることや、利回りの下落傾向が続いていることから、引き続き高騰しています。売買価格の坪単価は大阪内陸エリアで70万円～80万円強、大阪湾岸エリアで40万円～50万円、兵庫エリアで40万～70万円が相場となっているようです。

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



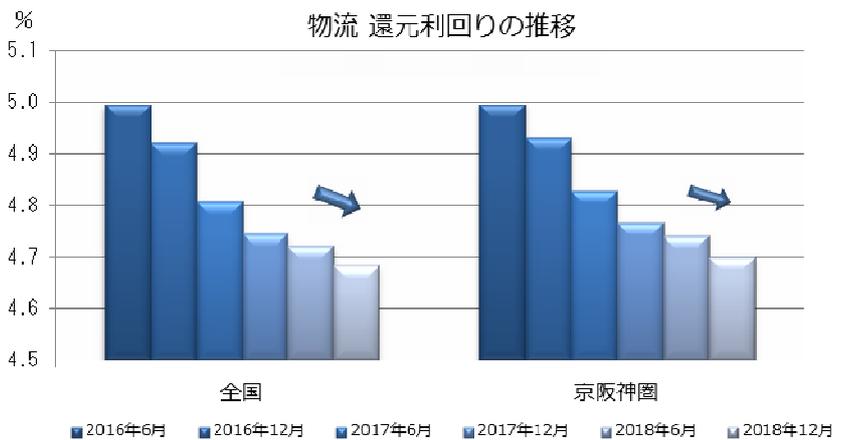
(※) 大阪府、京都府、兵庫県内で延床または敷地面積が1万㎡以上の賃貸物流施設  
(出典：一五不動産情報サービスのデータを基に弊社加工)

## 03 還元利回り

右表は、J-REITが保有する物流施設の還元利回りの推移です。

物流施設の還元利回りは、2011年半ばごろから全国平均について低下傾向にあります。

2018年12月においては全国平均が4.68%、京阪神圏が4.70%となっており、全国、京阪神圏ともに依然として低下傾向を堅持しているといえます。



## 04 期末簿価

右表は、J-REITが保有する物流施設の期末簿価の推移です。

近年のEC市場の拡大に伴うインターネット通販等の需要の高まりを受けて物流業界が活況を呈しており、2016年12月から2017年6月にかけて大きく増加しました。

2018年6月から12月にかけての期末簿価の全国平均は概ね横ばいでしたが、京阪神圏は約2.5%の上昇に転じています。



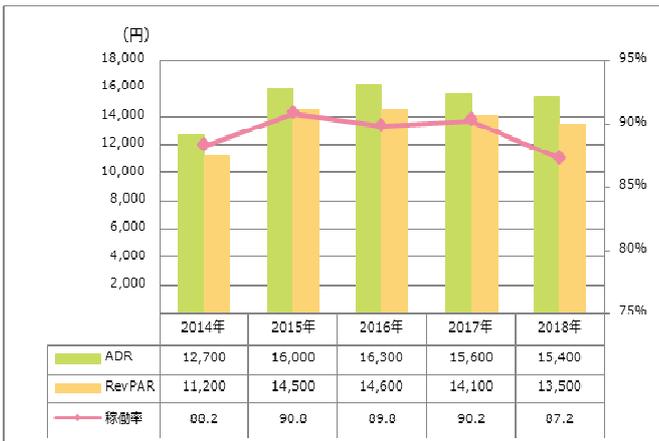


# ホテル

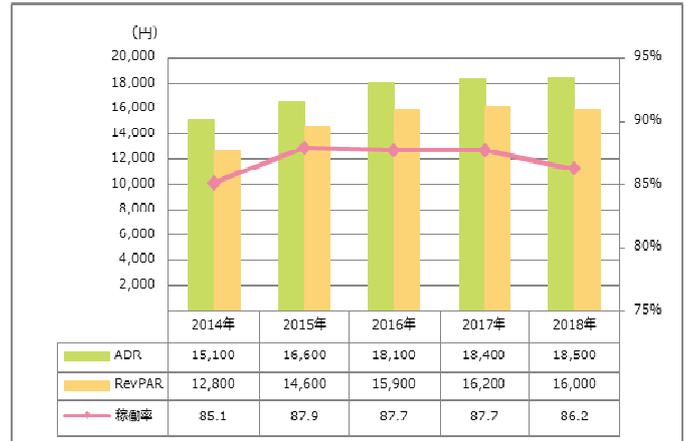
## 01 ホテルの稼働状況

下表は、大阪府・京都府のホテルの2014年～2018年及び2019年1月～4月の平均客室単価(ADR)、RevPAR、稼働率の推移を示しています。2014年から2018年において、大阪府のADR・RevPARは2016年をピークに下落しており、稼働率も2018年以降から下落が目立つ状況にあります。京都府のADRは2014年から2018年は上昇を継続している一方で、稼働率が2018年から下落したため、RevPARも2018年は下落する結果となりました。2019年については、2016年以降に集中した開発物件が徐々に稼働を開始したため、大阪府・京都府のADR・RevPAR・稼働率は、ほとんどの月が前年と比較し下落する結果となりました。今後は、各ホテルの稼働状況が一層厳しさを増すと共に、各物件の優劣が二極化していく事が想定されます。

【大阪府内ホテルの実績】



【京都府内ホテルの実績】



	2019年1月	2019年2月	2019年3月	2019年4月
ADR	13,500	14,300	15,200	16,500
(前年比)	(▲6.4%)	(▲9.2%)	(▲10.6%)	(▲3.9%)
RevPAR	10,800	12,700	13,400	15,000
(前年比)	(▲7.4%)	(▲11.2%)	(▲12.2%)	(▲4.3%)
稼働率	79.8%	88.6%	87.8%	91.0%
(前年比)	(+2.5%)	(▲11.2%)	(▲1.9%)	(▲0.5%)

	2019年1月	2019年2月	2019年3月	2019年4月
ADR	14,100	14,000	19,800	26,200
(前年比)	(▲1.8%)	(▲5.3%)	(▲0.3%)	(+2.4%)
RevPAR	10,000	11,400	17,500	23,300
(前年比)	(▲3.4%)	(▲8.3%)	(▲1.5%)	(▲3.4%)
稼働率	72.0%	81.3%	88.4%	88.8%
(前年比)	(▲1.7%)	(▲3.1%)	(▲1.1%)	(▲5.7%)

出典：STR Global調査値に基づき弊社作成

## 02 ホテル開発の動向

下記表は、大阪市内及び京都市内における2016年から2019年4月までのホテル開発計画件数の推移です。大阪市内のホテルの開発動向は、2016年から相次ぐ新規開発の過熱も2017年をピークにやや一服感が感じられ、2018年においては、大阪市全体で開発届出件数も下落する結果となりました。特に、インバウンド需要を目的とする大阪市中心部エリアでのホテルの開発は2018年は2017年と比較して半分以下の開発届出件数となり、2025年に開催を控える大阪万博の影響は、現在のところ余り感じられないようです。また、京都市内の新規開発も一旦は落ち着きを見せつつあり、大阪市内同様2017年をピークに2018年の開発届出件数は下落する結果となりました。ホテルの稼働状況が厳しい中、2019年6月以降に完成・開業予定の物件が大阪市内では70件以上、京都市内で60件以上が見込まれ、また、CBREの2018年調査によると、2020年における必要客室数に対する過剰客室数の見込みが大阪では13.5千室、京都では11.3千室に上ると推計され、ホテルの過剰供給が予測される中、2019年中のホテルの稼働状況が今後のホテルマーケットを占う一つの指標と言えそうです。

【大阪市・京都市におけるホテル開発届出件数の推移】

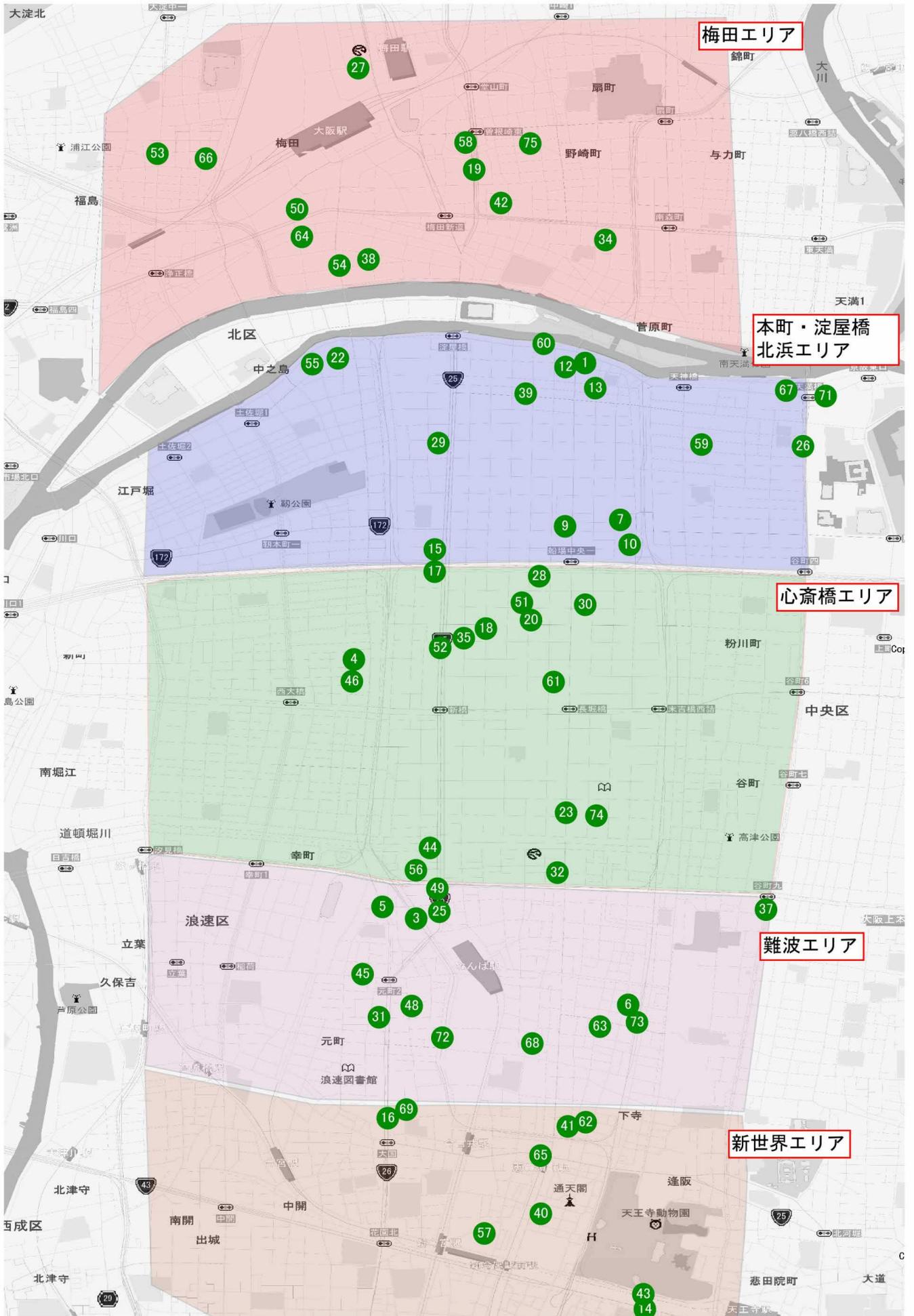
届出件数	大阪市					京都市				
	中央区	浪速区	北区	その他	計	中京区	下京区	東山区	その他	計
2016	35	11	11	21	78	20	20	8	14	62
2017	45	8	7	24	84	26	30	12	42	110
2018	18	14	6	16	54	19	27	5	25	76
2019年4月時点	6	8	2	2	18	8	4	2	1	15

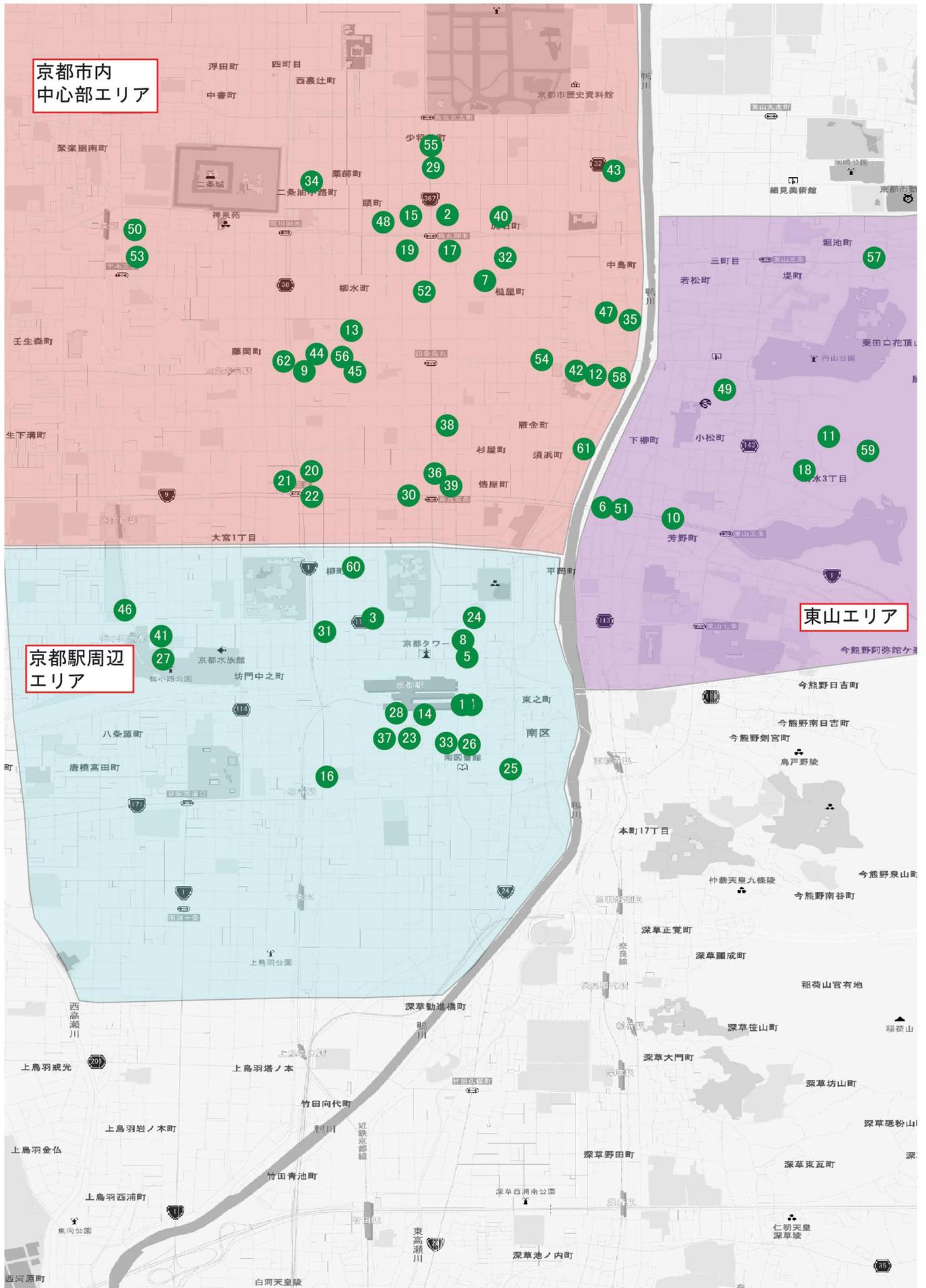
## 【大阪開発マップ】

No	件名	所在	完成/開業
1	ザ ロイヤルパーク キャンパス 大阪北浜	中央区	2019年6月
3	相鉄フレッサイン 大阪なんば駅前	浪速区	2019年7月
4	ヴィアイン心斎橋四ツ橋	西区	2019年7月
5	ホテルグレイスリーなんば	浪速区	2019年7月
6	(仮称)大阪市浪速区日本橋東1丁目計画	浪速区	2019年6月
7	ABホテル堺筋本町	中央区	2019年10月
9	コートヤード・バイ・マリオット大阪本町	中央区	2019年10月
10	(仮称)中央区南本町1丁目ホテル計画	中央区	2019年7月
11	アスティホテル十三	淀川区	2019年末
12	ホテルフォルツァ大阪北浜(仮称)	中央区	2019年秋
13	ユニゾイン大阪北浜	中央区	2019年7月
14	(仮称)阿倍野区旭町1丁目計画新築工事	阿倍野区	2019年7月
15	アパホテル&リゾート(御堂筋本町駅タワー)	中央区	2019年9月
16	(仮称)浪速区敷津西2丁目プロジェクト	浪速区	2019年9月
17	大阪エクセルホテル東急	中央区	2019年11月
18	(仮称)大阪市中央区博労町ホテル	中央区	2019年10月
19	(仮称)曾根崎ホテル新築工事	北区	2019年10月
20	(仮称)大阪市南久宝寺町2丁目PRJ.計画	中央区	2019年10月
22	Welina Hotel中之島EAST	西区	2020年6月
23	(仮称)右右衛門町ホテル計画	中央区	2019年11月
25	ホテルロイヤルクラシック大阪 難波	中央区	2019年12月
26	(仮称)谷町2丁目メディカルサポートホテルPJ	中央区	2019年12月
27	Hotel Hankyu RESPIRE OSAKA	北区	2019年11月
28	東急ステイ大阪本町	中央区	2019年12月
29	ザ ロイヤルパークホテル大阪御堂筋	中央区	2020年1月
30	(仮称)堺筋本町ホテル計画(都ホテル)	中央区	2020年1月
31	(仮称)元町3丁目プロジェクト	浪速区	2020年1月
32	(仮称)SARASA HOTEL千日前PJ新築工事	中央区	2020年1月
34	(仮称)ゲストハウスイン西天満	北区	2020年2月
35	(仮称)博労町三丁目ホテル新築工事	中央区	2020年2月
37	(仮称)谷町9丁目ホテル	天王寺区	2020年3月
38	(仮称)堂島浜プロジェクト	北区	2020年3月
39	(仮称)大阪市中央区高麗橋二丁目プロジェクト	中央区	2020年3月
40	(仮称)浪速区恵美須東二丁目ホテルPJ新築工事	浪速区	2020年3月
41	アパホテル(なんば南恵美須町駅)	浪速区	2020年5月
42	(仮称)曾根崎1丁目地点新築工事	北区	2020年4月
43	(仮称)豊光園ビル新築工事	阿倍野区	2020年4月
44	ベッセルイン道頓堀(仮称)	中央区	2020年8月
45	フェアフィールド・バイ・マリオット大阪難波	浪速区	2020年7月
46	(仮称)新町一丁目新築工事	西区	2020年6月
48	(仮称)浪速区難波中3丁目PJ新築工事	浪速区	2020年7月
49	(仮称)難波御堂筋ビル再構築計画	中央区	2020年9月
50	ホテルインターゲート大阪 梅田	北区	2021年春
51	(仮称)大阪ホテル計画新築工事	中央区	2020年11月
52	W OSAKA	中央区	2021年2月
53	モクシー大阪新梅田	福島区	2020年11月
54	Aloft堂島(仮称)	北区	2020年12月
55	Welina Hotel中之島west	西区	2021年1月
56	東横イン大阪なんば駅前	中央区	2021年2月
57	(仮称)大阪・新今宮駅前ホテル建設プロジェクト	浪速区	2022年春
58	(仮称)梅田曾根崎計画	北区	2022年3月
59	(仮称)内平野町プロジェクト新築工事	中央区	2020年6月
60	(仮称)御宿野乃淀屋橋	中央区	2021年6月
61	大阪ホテルプロジェクト新築工事	中央区	2020年5月
62	(仮称)恵美須町ホテル新築工事	浪速区	2020年11月
63	(仮称)日本橋キャンパス4丁目計画	浪速区	2020年3月
64	(仮称)西梅田ホテル計画新築工事	北区	2020年9月
65	(仮称)浪速区恵美須西2丁目IIホテル新築工事	浪速区	2020年8月
66	(仮称)ダイワロイヤルホテル大阪新梅田新築工事	福島区	2020年6月
67	(仮称)大阪市中央区天満橋計画	中央区	2021年1月
68	HOTEL S-PRESSO the South	浪速区	2020年1月
69	(仮称)浪速区敷津東二丁目ホテル	浪速区	2020年3月
71	アパホテル(大阪天満橋駅前)	中央区	2021年1月
72	(仮称)大阪市浪速区難波中3丁目計画	浪速区	2020年6月
73	(仮称)浪速区日本橋ホテル	浪速区	2020年2月
74	(仮称)Welina Hotel道頓堀II新築工事	中央区	2019年12月
75	(仮称)兎我野町HOTEL project	北区	2020年7月

## 【京都開発マップ】

No	件名	所在	完成/開業
1	ダイワロイヤルホテル京都八条東口	南区	2019年6月
2	静鉄ホテルプレジオ 京都烏丸御池	中京区	2019年6月
3	(仮称)七条新町ホテル	下京区	2019年7月
4	MIMARU 京都 STATION	南区	2019年7月
5	三井ガーデンホテル京都駅前	下京区	2019年8月
6	オリエンタルホテル京都ギャラリー	東山区	2019年9月
7	(仮称)高倉通ホテル	中京区	2019年9月
8	アパホテル京都駅東	下京区	2019年10月
9	アーバンホテル京都四条プレミアム	下京区	2019年10月
10	ホテル呉竹荘京都清水五条	東山区	2019年7月
11	パークハイアット京都	東山区	2019年11月
12	GOOD NATURE STATION	下京区	2019年秋
13	静鉄ホテルプレジオ 京都四条	中京区	2019年秋
14	(仮称)三交イン京都八条口	南区	2019年秋
15	ホテルグランパッハ京都御池セレクト	中京区	2019年秋
16	(仮称)ホテルWBF京都東寺	南区	2019年秋
17	エースホテル京都	中京区	2019年12月
18	(仮称)元清水小学校跡地活用計画	東山区	2019年冬
19	THE・HIRAMATSU HOTELS & RESORTS 京都(仮称)	中京区	2019年冬
20	(仮称)堀川五条ホテル計画	下京区	2020年1月
21	(仮称)ホテルWBF堀川五条	下京区	2020年1月
22	(仮称)アーバンホテル 京都五条プレミアム	下京区	2020年2月
23	(仮称)京都ロイヤルツインズホテル	南区	2020年2月
24	(仮称)京都駅七条ホテル	下京区	2020年4月
25	(仮称)京都IIホテル	南区	2020年4月
26	(仮称)京都駅プロジェクト	南区	2020年5月
27	梅小路ホテル京都	下京区	2020年春
28	(仮称)ホテル京阪 京都駅南	南区	2020年春
29	(仮称)京都I烏丸二条ホテル	中京区	2020年春
30	(仮称)変なホテル京都五条	下京区	2020年春
31	メルキュール京都ステーション	下京区	2020年春
32	(仮称)大阪材木町ホテル計画	中京区	2020年6月
33	(仮称)JAグループ京都新ビル	南区	2020年夏
34	(仮称)京都二条ホテルプロジェクト	中京区	2020年夏
35	(仮称)ザ・ゲートホテル立誠京都	中京区	2020年夏
36	(仮称)京都五条烏丸町ホテル	下京区	2020年夏
37	京都東九条室町NKビル	南区	2020年夏
38	(仮称)京都市下京区因幡堂町プロジェクト	下京区	2020年夏
39	(仮称)THE POCKET HOTEL 京都五条丸丸	下京区	2020年夏
40	(仮称)ホテルユニゾイン京都烏丸御池	中京区	2020年7月
41	(仮称)ザ ロイヤルパークホテル 京都梅小路	下京区	2020年秋
42	(仮称)京都浄教寺ホテル計画	下京区	2020年秋
43	京都河原町二条計画	中京区	2020年10月
44	(仮称)京都四条烏丸北館計画	下京区	2020年12月
45	(仮称)京都四条烏丸南館計画	下京区	2020年12月
46	(仮称)ホテルエミオン京都	下京区	2020年不詳
47	(仮称)奈良屋町ホテル	中京区	2020年不詳
48	(仮称)京都御池通ホテル	中京区	2020年不詳
49	帝国ホテル	東山区	2020年不詳
50	(仮称)ザ ロイヤルパーク キャンパス京都二条	中京区	2020年冬
51	(仮称)京都東山本町計画	東山区	2021年2月
52	(仮称)京都六角通りプロジェクト	中京区	2021年2月
53	(仮称)京都二条駅前計画	中京区	2021年4月
54	(仮称)京都四条ホテル	下京区	2021年春
55	京都商工会議所跡地(2棟)	中京区	2021年不詳
56	四条西洞院開発計画	下京区	2021年不詳
57	(仮称)ミュージアム・ホテル	東山区	2021年不詳
58	(未定)フラッグシップ・ホテル	下京区	2022年2月
59	バイヤンツリー・ホテル&リゾート	東山区	2022年春
60	タイ・デュシタニ京都	下京区	不詳
61	Fauchonフオションホテル	下京区	不詳
62	(仮称)京都四条大宮プロジェクト	下京区	不詳







# 地価動向

平成31年地価公示より

## 商業地 価格上位5位

(単位：円/m<sup>2</sup>、%)

	順位	標準地番号	平成30年価格	平成31年価格	変動率	所在地	ビル名または主要テナント
大阪府	1	大阪中央5-2	15,800,000	<b>19,800,000</b>	25.3	大阪市中央区 宗右衛門町46番1外	クリサス心齋橋
	2	大阪北5-28	15,000,000	<b>19,000,000</b>	26.7	大阪市北区 大深町207番外	グランフロント大阪南館
	3	大阪中央5-23	13,200,000	<b>15,900,000</b>	20.5	大阪市中央区 心齋橋筋2丁目39番1	サンドラッグ心齋橋中央店
	4	大阪北5-29	10,800,000	<b>12,800,000</b>	18.5	大阪市北区 梅田1丁目2番	大阪第一生命ビル
	5	大阪北5-1	10,300,000	<b>11,100,000</b>	7.8	大阪市北区 角田町12番1外	HEPナビオ
京都府	1	下京5-1	6,000,000	<b>7,200,000</b>	20.0	京都市下京区 四条通寺町東入2丁目御旅町51番外	みずほ銀行四条支店
	2	下京5-15	3,720,000	<b>4,450,000</b>	19.6	京都市下京区 烏丸通七条下る東塩小路町734番外	中信駅前ビル
	3	中京5-5	3,060,000	<b>3,600,000</b>	17.6	京都市中京区 烏丸通六角下る七観音町638番	東洋烏丸ビル
	4	東山5-7	1,950,000	<b>2,800,000</b>	43.6	京都市東山区 四条通大和大路東入祇園町北側227番	豊田愛山堂
	5	京都市南5-5	2,100,000	<b>2,700,000</b>	28.6	京都市南区 東九条上殿田町50番2外	K K Dビル
兵庫県	1	神戸中央5-5	4,900,000	<b>6,120,000</b>	24.9	神戸市中央区 三宮町1丁目7番35	GAPストア三宮
	2	神戸中央5-24	2,700,000	<b>3,450,000</b>	27.8	神戸市中央区 磯上通8丁目329番	明治安田生命神戸ビル
	3	神戸中央5-18	2,380,000	<b>3,050,000</b>	28.2	神戸市中央区 明石町47番	ニッケ神戸ビル
	4	神戸中央5-4	2,020,000	<b>2,500,000</b>	23.8	神戸市中央区 京町79番	日本ビルディング
	5	姫路5-15	1,200,000	<b>1,500,000</b>	25.0	姫路市駅前町252番	姫路北口ビル
奈良県	1	奈良5-1	630,000	<b>690,000</b>	9.5	奈良市中筋町1番4	関西アーバン銀行奈良支店
	2	奈良5-12	463,000	<b>483,000</b>	4.3	奈良市西大寺東町2丁目5番3外	みずほ銀行西大寺支店
	3	奈良5-11	456,000	<b>482,000</b>	5.7	奈良市油阪地方町3番1	シェリー三条ビル
	4	奈良5-6	442,000	<b>458,000</b>	3.6	奈良市学園北2丁目1017番60	南都銀行学園前支店
	5	奈良5-2	301,000	<b>320,000</b>	6.3	奈良市油阪町1番66	高井レディースクリニック
和歌山県	1	和歌山5-1	438,000	<b>440,000</b>	0.5	和歌山市友田町5丁目50番外	ミナカタビル
	2	和歌山5-12	240,000	<b>242,000</b>	0.8	和歌山市十番丁5番	和歌山野村ビル
	3	和歌山5-20	192,000	<b>194,000</b>	1.0	和歌山市屋形町2丁目7番	西川ビル
	4	和歌山5-8	173,000	<b>174,000</b>	0.6	和歌山市元寺町1丁目69番	帯伊書店
	4	和歌山5-17	173,000	<b>174,000</b>	0.6	和歌山市小松原通3丁目67番外	TEビル

## 商業地 変動率上位5位

(単位：円/㎡、%)

	順位	標準地番号	平成30年価格	平成31年価格	変動率	所在地	ビル名または主要テナント
大阪府	1	大阪中央5-24	831,000	1,200,000	44.4	大阪市中央区 日本橋1丁目16番4外	千成屋
	2	大阪北5-16	4,030,000	5,810,000	44.2	大阪市北区 茶屋町20番17	エスバシオン梅田ビル
	3	大阪北5-13	3,150,000	4,500,000	42.9	大阪市北区 芝田1丁目47番1外	芝田町ビル
	4	淀川5-8	1,230,000	1,700,000	38.2	大阪市淀川区 宮原3丁目5番7外	新大阪第一生命ビルディング
	5	吹田5-2	1,190,000	1,620,000	36.1	吹田市豊津町14番10	丸萬ビル
京都府	1	東山5-7	1,950,000	2,800,000	43.6	京都市東山区 四条通大和大路東入祇園町北側277番	豊田愛山堂
	2	下京5-17	590,000	823,000	39.5	京都市下京区 七条通間之町東入材木町481番	ブルミエール生島
	3	東山5-9	690,000	959,000	39.0	京都市東山区 三条通大橋東入三丁目35番7外	GOZAN HOTEL
	4	東山5-6	805,000	1,100,000	36.6	京都市東山区 宮川筋四条下る宮川筋1丁目216番	日宝リバーサイドビル
	5	東山5-5	500,000	678,000	35.6	京都市東山区 清水5丁目130番7	株式会社村上幸
兵庫県	1	神戸中央5-18	2,380,000	3,050,000	28.2	神戸市中央区 明石町47番	ニッケ神戸ビル
	2	神戸中央5-24	2,700,000	3,450,000	27.8	神戸市中央区 磯上通8丁目329番	明治安田生命神戸ビル
	3	姫路5-15	1,200,000	1,500,000	25.0	姫路市駅前町252番	姫路北口ビル
	4	神戸中央5-5	4,900,000	6,120,000	24.9	神戸市中央区 三宮町1丁目7番35	GAPストア三宮
	5	神戸中央5-4	2,020,000	2,500,000	23.8	神戸市中央区 京町79番	日本ビルヂング
奈良県	1	奈良5-8	220,000	255,000	15.9	奈良市餅飯殿町24番3	貴金属宝石宝美堂
	2	奈良5-1	630,000	690,000	9.5	奈良市中筋町1番4	関西アーバン銀行奈良支店
	3	奈良5-2	301,000	320,000	6.3	奈良市油阪町1番66	高井レディースクリニック
	4	奈良5-11	456,000	482,000	5.7	奈良市油阪地方町3番1	シェリー三条ビル
	4	奈良5-5	194,000	205,000	5.7	奈良市花芝町16番2外	Boutiqueふくむら
和歌山県	1	和歌山5-19	131,000	133,000	1.5	和歌山市三番丁77番	武一ビル
	2	和歌山5-20	192,000	194,000	1.0	和歌山市屋形町2丁目7番	西川ビル
	2	和歌山5-25	103,000	104,000	1.0	和歌山市小雑賀字西浜畑640番3外	JAF和歌山
	3	和歌山5-21	108,000	109,000	0.9	和歌山市紀三井寺字南前浜621番1	ナンバーワンレンタカー
	3	和歌山5-6	109,000	110,000	0.9	和歌山市新中島字明石67番11	アル動物病院



# 不動産ニュース

## ■オフィス

物件名称	買主	売主	所在地	売買価格	還元利回り
グランフロント大阪 (北館)	阪急阪神リート投資法人	阪急電鉄(株)	大阪市北区大深町	65億6600万円	3.6%
グランフロント大阪 (うめきた広場・南館)	阪急阪神リート投資法人	阪急電鉄(株)	大阪市北区大深町	92億1200万円	3.5%
ブリーゼタワー	サンケイリアルエステート投資法人	(株)サンケイビル	大阪市北区梅田2	86億円	3.9%

## ■レジデンス

物件名称	買主	売主	所在地 (住居表示)	売買価格	還元利回り
セレニテ心齋橋グランデ	野村不動産 マスターファンド投資法人	国内法人	大阪市中央区南船場2	55億6700万円	4.2%
S-FORT神戸小河通 (サムティチャンネル神戸)	サムティ・レジデンシャル投資法人	サムティ(株)	神戸市兵庫区小河通2	5億9900万円	4.8%
S-FORT住道	サムティ(株)	サムティ・レジデンシャル投資法人	大東市住道2	16億円	5.1%
ブライムアーバン玉造	国内の非上場不動産投資法人	野村不動産 マスターファンド投資法人	大阪市中央区玉造2	12億600万円	4.8%
ブライムアーバン江坂 I	国内の非上場不動産投資法人	野村不動産 マスターファンド投資法人	吹田市垂水町3	7億2900万円	4.8%
ブライムアーバン江坂 II	国内の非上場不動産投資法人	野村不動産 マスターファンド投資法人	吹田市垂水町3	9億1000万円	4.8%
ブライムアーバン江坂 III	国内の非上場不動産投資法人	野村不動産 マスターファンド投資法人	吹田市広芝町	13億3400万円	4.8%
セレニテ梅田ルフレ	日本賃貸住宅投資法人	(株)スナダプロパティ	大阪市北区西天満5	11億4875万3000円	4.2%
willDo 堺筋本町	国内法人	日本賃貸住宅投資法人	大阪市中央区材木町	3億1000万円	4.8%
willDo 天満橋	国内法人	日本賃貸住宅投資法人	大阪市中央区石町2	3億4500万円	4.6%
メゾンフローラ	国内法人	日本賃貸住宅投資法人	神戸市中央区花隈町	4億9400万円	5.1%

## ■店舗

物件名称	買主	売主	所在地	売買価格	還元利回り
NMF 神戸名谷ビル ("K"LINEビル)	野村不動産 マスターファンド投資法人	国内合同会社	神戸市須磨区西落合1	35億6000万円	4.5%
GEMS なんば	野村不動産 マスターファンド投資法人	野村不動産株式会社	大阪市中央区難波3	38億円	3.9%
大阪心齋橋8953ビル	国内合同会社	日本リートールファンド投資法人	大阪市中央区南船場3	149億円	3.5%
心齋橋MGビル	フロンティア不動産投資法人	三井不動産	大阪市中央区心齋橋筋1	58億4000万円	3.3%

## ■物流

物件名称	買い主	売り主	所在地 (住居表示)	売買価格	還元利回り
大阪西淀川物流センター	日本ロジスティクスファンド投資法人	ヒューリック(株)	大阪市西淀川区中島2	26億円	4.2%

## ■ホテル

物件名称	買主	売主	所在地	売買価格	還元利回り
スーパーホテル JR奈良駅前・三条通り	大和ハウスリート投資法人	大和リース(株)	奈良市三条	14億7000万円	4.8%
ザ・リッツ・カールトン京都	積水ハウス・リート投資法人	積水ハウス(株)	京都市中京区鴨川二条大橋畔	178億円	3.3%
ホテルオリエンタル エクスプレス大阪心齋橋	ジャパン・ホテル・リート投資法人	国内法人	大阪市中央区南船場	27億3800万円	4.7%

## ■ヘルスケア

物件名称	買主	売主	所在地	売買価格	還元利回り
シップ千里ビルディング	ヘルスケア&メディカル投資法人	三井住友ファイナンス&リース	豊中市新千里東町1	129億2000万円	4.5%
アルテ石屋川	ケネディクス・レジデンシャル ・ネクスト投資法人	合同会社トロピック・スリー	神戸市東灘区御影塚町1	10億6100万円	5.4%

---

## 本誌について

- DAIWA REAL ESTATE MARKET REPORT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、斡旋、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、当該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。
  - 本内容に関する、ご質問・お問合せは当社HPお問合せフォームよりお願い致します。  
<http://daiwakantei.co.jp>
-