

関西版 2019年 冬号

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	.....	7
■ 不動産ニュース	.....	9



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）の概況について、空室率は、2019年10月には1.19%まで低下しました。募集賃料については、緩やかな上昇傾向で推移し、2019年10月時点では16,479円/坪となりました。需給は依然として逼迫した状態にあり、賃料の上昇、空室率の低下が続いています。このような状況を受けて、新規募集賃料の上昇や賃貸借契約更新時の大幅な賃料増額改定が見られます。新規供給が増える2022年までは、この状況が続くものと予想されます。

2020年1月に竣工予定の「オービック御堂筋ビル」では貸主優位のリーシングが行われているようです。また、「御堂筋フロントタワー」を一棟借りした「WeWork」は、2019年11月に開業した「リンクス梅田」にも出店しており、コワーキングやシェアオフィスの新規出店意欲は依然として強い状態です。2022年春頃竣工予定の「大阪梅田ツインタワーズ・サウス」では1フロア38,000円/坪の高い賃料でもリーシングは順調に進んでいるようです。

今後については、需給逼迫状態に加え、BCP（事業継続計画）導入の広まりや人材確保のためのオフィス環境の改善ニーズなどにより、ハイグレードビルへの選好はさらに高まりつつあります。これに伴い、ハイグレードビルでは、優良テナントの選別化やテナント募集時に入札を行うなど、貸主優位でのリーシングが行われ、その一方で、旧耐震ビルをはじめとしたスペックの低いオフィスビルにおいてはリーシングに苦戦するなど、さらなる二極化が生じるものと思われる。

<京都市>

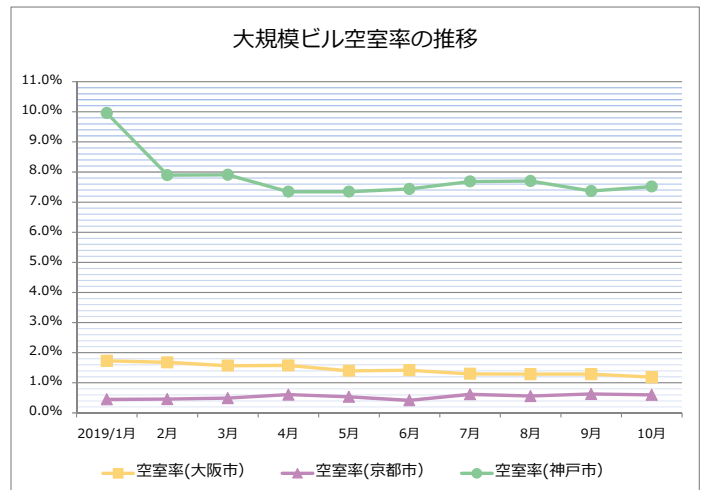
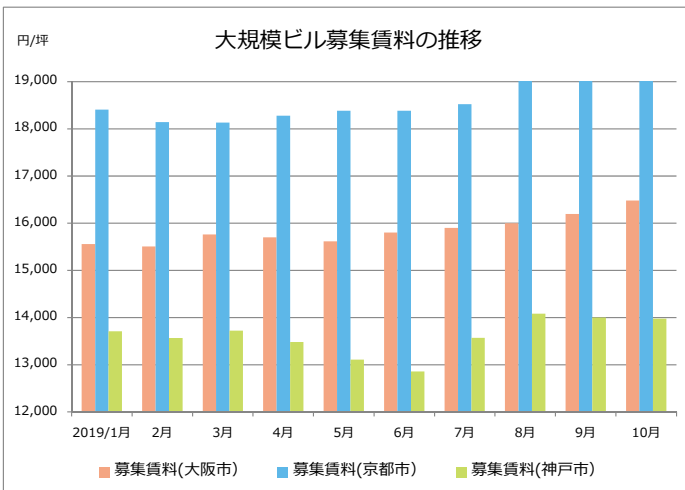
新規開設や拡張・増床ニーズは依然として旺盛ですが、新規供給がなく、二次空室も発生せず、さらなる需給逼迫により、膠着状態となっています。

大規模ビルの空室率は、0.6%前後の低水準で推移しており、契約更新時には新規テナントの募集賃料水準に近い賃料増額改定も見られる状況にあるようです。

<神戸市>

大規模ビルの空室率は、低下傾向にあり、7.5%前後で推移しています。三宮駅・元町駅の中心エリアだけでなく、旧居留地にまでニーズは拡大しているようですが、大阪市・京都市のような大幅な賃料の上昇局面までには至っていないようです。2021年竣工予定の「神戸阪急ビル東館」のリーシングは好調な滑り出しのようで、三宮駅周辺再整備の進捗により、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



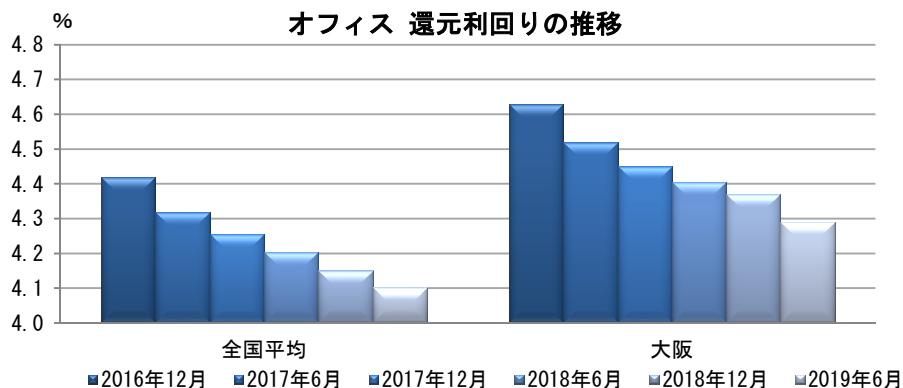
出典：三幸エステート「Office Market」に基づき弊社作成

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12月以降の還元利回りの推移です。

大阪に限らず全国の主要都市においては需給逼迫状態から、引き続き内部成長が見込まれるアセットとの認識が投資家の間でも強く、全国平均、大阪ともに低下傾向で推移しています。2019年6月においては、全国平均で前期比▲0.05ポイント、大阪▲0.08ポイントとなっています。

	2016年12月	2017年6月	2017年12月	2018年6月	2018年12月	2019年6月
全国平均	4.42%	4.32%	4.26%	4.21%	4.15%	4.10%
大阪	4.63%	4.52%	4.45%	4.41%	4.37%	4.29%



04 オービック御堂筋ビル

2020年1月に「オービック御堂筋ビル」が竣工する予定です。「オービック御堂筋ビル」は御堂筋高さ制限解除第一号プロジェクトになります。地下2階付地上25階建、オフィス・ホテル・店舗・ホール・貸会議室等で構成される高層複合ビルで、大阪を代表する大通りである御堂筋沿いの好ロケーションです。

オフィスフロアは3階～13階となっており、基準階面積約568坪、LED照明、OAフロア高100mm、天井高3,000mmの無柱空間等、ハイスペックなビルとなっています。また、災害対策については、備蓄倉庫の確保や、最近話題の水害対策として2Fに特高電気室、14Fに機械室を配置しているようです。地震対策として、制震ブレース及び新世代制震ダンパーを配置し、大阪エリアに大きな被害をもたらす長周期地震動（南海トラフ地震）、内陸直下型地震（上町断層帯地震）に対しても効果を発揮するようにしているようです。

2019年11月26日時点で4フロアの空室、成約及び募集賃料は約25,000円/坪といわれています。

現在のオフィス市況を考慮すればすでに満室となっても不思議ではないですが、テナントを選別しているようです。

当ビルの上層階には、三菱地所グループであるロイヤルパークホテルズが関西地区のフラッグシップホテルとして展開します。

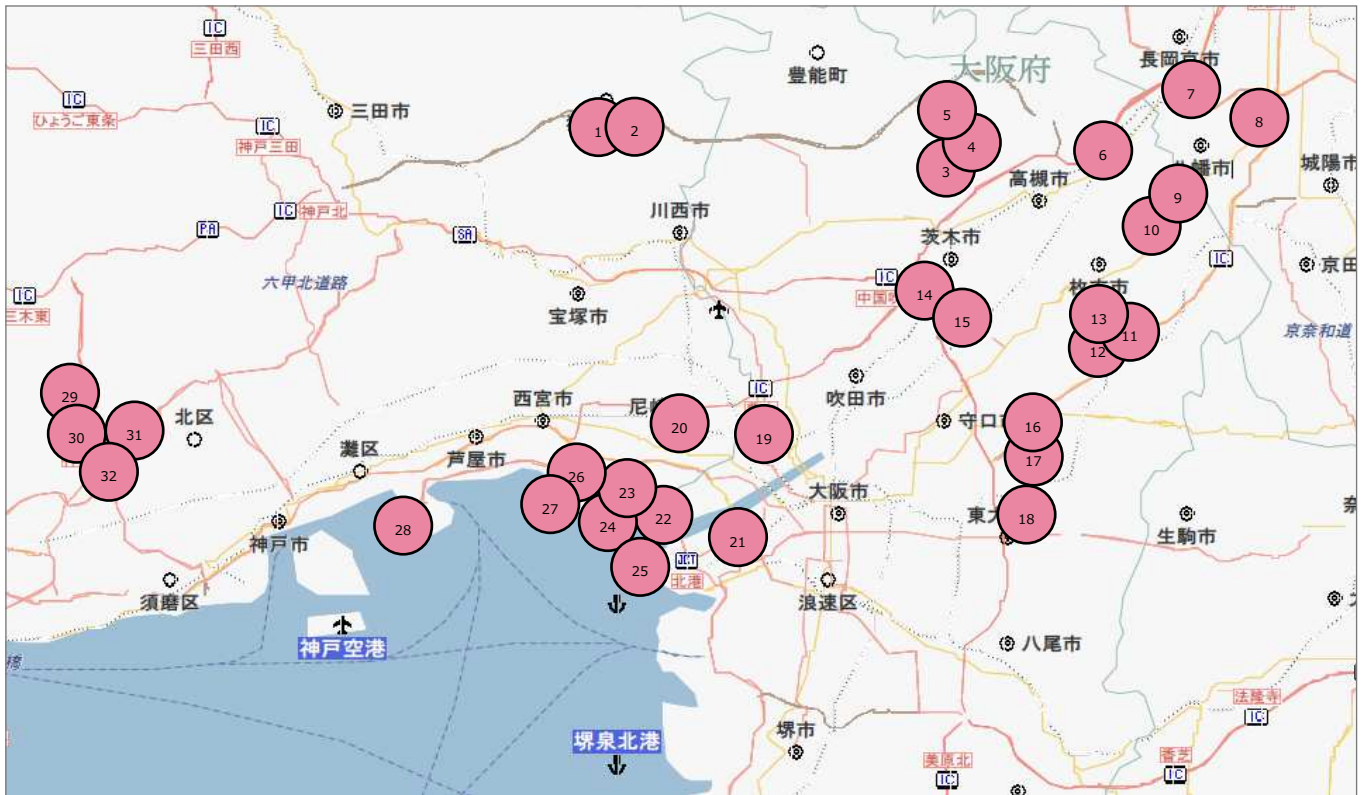




物流

01 2019年8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	プロロジスパーク猪名川1	2021年11月	217,000.00㎡
2	プロロジスパーク猪名川2	2021年8月	131,520.66㎡
3	(仮称) 彩都もえぎ物流施設 (マルチ)	2021年	115,866.16㎡
4	(仮称) 彩都もえぎ物流施設 (BTS)	2020年	32,000.00㎡
5	(仮称) Dプロジェクト茨木北	2020年7月	75,582.58㎡
6	(仮称) Dプロジェクト高槻	未定	未定
7	(仮称) AZ-COMロジスティクス京都	2020年9月	38,338.71㎡
8	LOGI'Q京都久御山	2021年	26,000㎡
9	(仮称) CPD枚方	2021年5月	82,000.00㎡
10	枚方Ⅱロジスティクスセンター	2020年1月	57,311.50㎡
11	ロジスクエア大阪交野	2021年1月	80,266.00㎡
12	(仮称) ニッセイロジスティクスセンター大阪交野	2021年5月	91,239.67㎡
13	三井不動産ロジスティクスパーク大阪交野	2021年9月	72,000.00㎡
14	Dプロジェクト茨木	2020年11月	59,203.77㎡
15	北大阪トラックターミナル新1号棟	2020年4月	49,900.00㎡
16	Dプロジェクト門真Ⅳ	2020年11月	17,258.09㎡

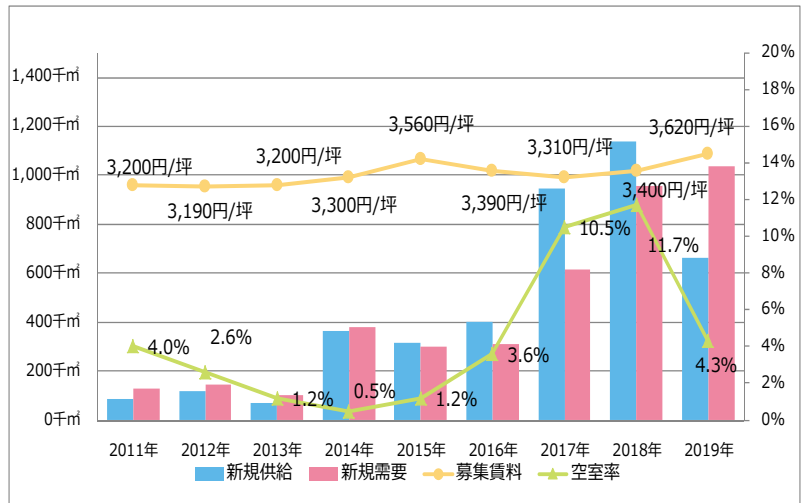
NO	施設名/計画名	竣工時期	延床面積
17	Dプロジェクト門真Ⅱ	2020年3月	25,568.83㎡
18	(仮称) ニッセイロジスティクスセンター東大阪	2019年10月	34,293.79㎡
19	三井不動産ロジスティクスパーク大阪Ⅰ	2020年7月	49,010.40㎡
20	LOGIFRONT尼崎Ⅰ	2020年1月	43,898.00㎡
21	(仮称) SOSILA大阪	2021年5月	101,000.00㎡
22	(仮称) LOGIFRONT尼崎Ⅱ	2021年1月	101,340.00㎡
23	GLP尼崎Ⅲ	2021年5月	17,000.00㎡
24	ESR尼崎ディストリビューションセンター	2020年3月	388,373.14㎡
25	Dプロジェクト大阪舞洲	未定	未定
26	鳴尾浜一丁目プロジェクト	2020年1月	15,491.90㎡
27	(仮称) 鳴尾浜三丁目プロジェクト	未定	未定
28	GLP六甲Ⅲ	2019年9月	32,000.00㎡
29	ロジスクエア神戸西	2020年4月	16,026.22㎡
30	プロロジスパーク神戸3	未定	38,759.00㎡
31	—	2021年9月	未定
32	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、京阪神内陸エリアのうち、特に選好性の高い名神高速道路、東大阪以北の近畿自動車道、第二京阪道路沿線を中心としたエリアで4,000円～4,000円台中盤となっています。当該エリアにはいわゆる「北摂」とよばれる地域のほか、大規模な開発素地の不足による選好エリアの拡大を受け、工場や運送会社の集積する摂津市、東大阪市、大東市が含まれます。また、その他の京阪神内陸エリアでは3,000円台後半となっています。堺湾岸エリア、大阪湾岸エリア、阪神間湾岸エリア、神戸湾岸エリアは、新規供給の抑制や空室率の改善により空室消化の目途が立ち、オーナーサイドに賃料を低廉に抑える必要性が薄まったことを受けて賃料水準が上昇しており、3,000円台中盤となっています。

開発素地の価格については、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、京阪神内陸エリアで半年前と比べ横ばい又は上昇となっており、堺湾岸エリア、大阪湾岸エリア、阪神間湾岸エリア、神戸湾岸エリアでも同様に横ばい又は上昇となっています。

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



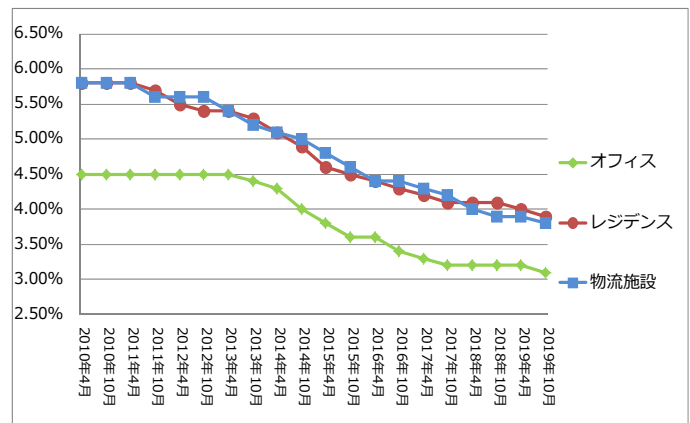
(※) 大阪府、京都府、兵庫県内で延床または敷地面積が1万㎡以上の賃貸物流施設
(出典：一五不動産情報サービスのデータを基に弊社加工)

03 利回り動向

右の表は、関西圏におけるアセット別のNCFに対応する利回りの下限値の推移を表しています（いずれのアセットも当社査定値）。

物流施設の利回りは、他のアセットと同様に下落が続いており、需要の底堅さから、取得競争も激しい状況が継続しています。

なお、物流施設は開発事業者やその関係先が保有するケースも多く、他のアセットと比較すると市場に出回る数も少ないため、プレイヤー数が依然として拡大傾向にある物流施設の市場において、今後、投資適格性の優れる物件があれば、より低水準な利回り目線での取引も見込まれるかもしれません。



04 今後の物流施設マーケット

物流施設の賃貸市場については、2017年・2018年の大量供給による影響が懸念されましたが、空室率は下落し、賃料は上昇に転じるなど、テナント需要の底堅さが伺える結果となりました。なお、2020年3月に「ESR尼崎ディストリビューションセンター」の竣工が控え、一時的な空室率の上昇が考えられます。

今後も、配送効率化及びeコマース（電子商取引）の拡大が見込まれ、物流施設の需要もしばらくは高い状況が続くことが予測され、開発適地や投資適格性を有する物件の数が限定的であるため、市場の過熱は継続すると、考えられます。また、大規模な開発素地の枯渇化が懸念される中で、京都府久御山町をはじめとした新たな開発エリアにおける開発動向にも注目です。

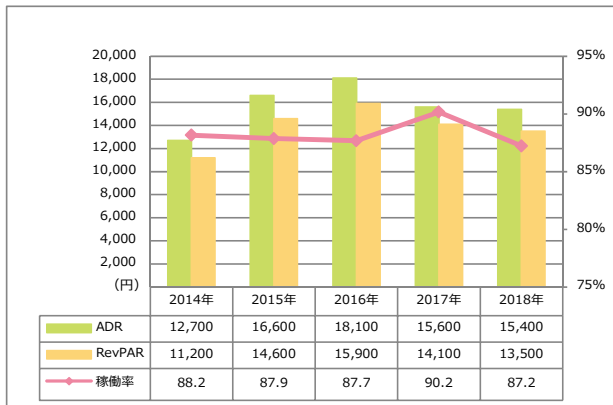


ホテル

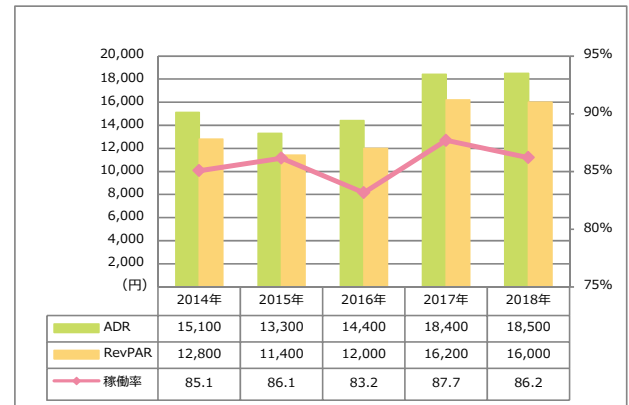
01 ホテルの稼働状況

下記表は、大阪府・京都府のホテルの2014年～2018年及び2019年1月～10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年においては、大阪府のADRは2016年をピークと捉えられ、2017年以降大きく減少しています。稼働率は、2017年が90.2%と最も高く、2017年以外は、概ね88%前後で推移しています。京都府のADRは2015年から2018年と上昇を継続し、稼働率の推移は大阪府同様に2017年が最も高く、2018年は86%と下落しました。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。なお、大阪府の9月の稼働率は、+8.6%と上昇しましたが、前年9月は台風21号による稼働率の低下が起因するもので、稼働率自体はほぼ横ばいであると考えられます。

【大阪府内ホテルの実績】



【京都府内ホテルの実績】



(大阪)	2019年1月	2019年2月	2019年3月	2019年4月	2019年5月	2019年6月	2019年7月	2019年8月	2019年9月	2019年10月
ADR	13,486 (▲6.4%)	14,310 (▲9.2%)	15,209 (▲10.6%)	16,497 (▲3.9%)	14,295 (▲4.4%)	14,640 (+7.5%)	14,454 (▲2.0%)	15,702 (▲3.3%)	13,169 (▲4.8%)	14,012 (▲5.1%)
RevPAR	10,757 (▲7.4%)	12,682 (▲11.2%)	13,353 (▲12.2%)	15,009 (▲4.3%)	12,117 (▲6.5%)	12,967 (+13.6%)	12,711 (▲1.8%)	14,055 (▲4.6%)	10,925 (+3.4%)	12,158 (▲7.4%)
稼働率	79.8% (▲1.0%)	88.6% (▲2.2%)	87.8% (▲1.9%)	91.0% (▲0.5%)	84.8% (▲2.2%)	88.6% (+5.6%)	87.9% (+0.2%)	89.5% (▲1.3%)	83.0% (+8.6%)	86.8% (▲2.4%)
(京都)	2019年1月	2019年2月	2019年3月	2019年4月	2019年5月	2019年6月	2019年7月	2019年8月	2019年9月	2019年10月
ADR	14,117 (▲1.8%)	14,003 (▲5.3%)	19,798 (▲0.3%)	26,234 (+2.4%)	18,821 (▲2.4%)	14,697 (▲2.4%)	14,885 (▲6.4%)	15,133 (▲7.5%)	14,246 (▲9.7%)	18,890 (▲4.3%)
RevPAR	9,999 (▲3.4%)	11,381 (▲8.3%)	17,495 (▲1.5%)	23,299 (▲3.4%)	15,743 (▲9.8%)	11,951 (▲5.0%)	11,594 (▲12.4%)	12,289 (▲13.0%)	11,623 (▲11.1%)	16,106 (▲8.2%)
稼働率	70.8% (▲1.7%)	81.3% (▲3.1%)	88.4% (▲1.1%)	88.8% (▲5.7%)	83.6% (▲7.6%)	81.3% (▲2.7%)	77.9% (▲6.4%)	81.2% (▲5.9%)	81.6% (▲1.6%)	85.3% (▲4.1%)

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10月までのホテル開発届出件数の推移です。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中央区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ました。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ます。

【大阪市・京都市におけるホテル開発届出件数の推移】

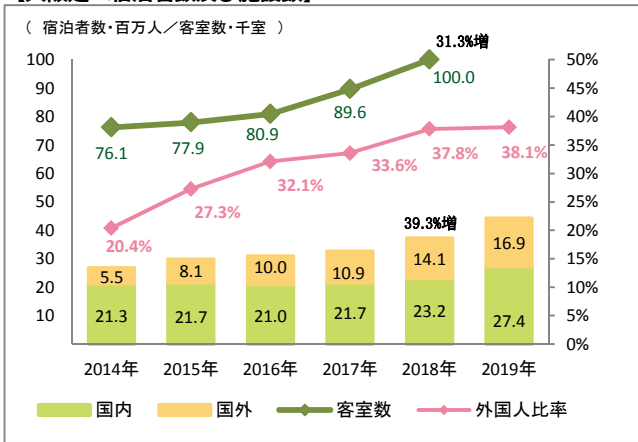
届出件数	大阪市					京都市				
	中央区	浪速区	北区	その他	計	中京区	下京区	東山区	その他	計
2016	35	11	11	21	78	20	20	8	14	62
2017	45	8	7	24	84	26	30	12	42	110
2018	18	14	6	16	54	20	27	5	25	77
2019年10月時点	20	16	9	13	58	18	22	4	5	50

03

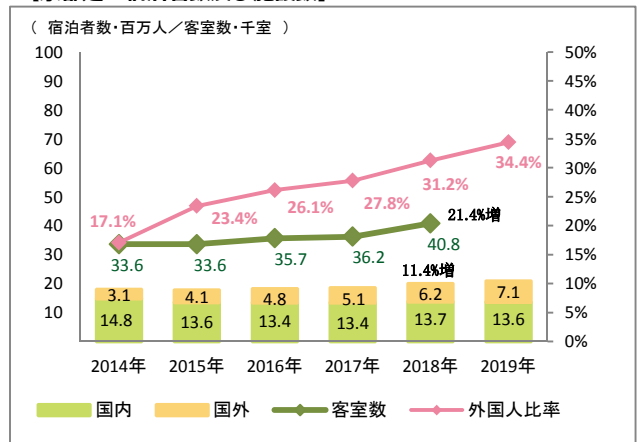
宿泊者数と宿泊客室数

下記グラフは、大阪府・京都府の、2014年～2019年8月までの宿泊者数(いずれも前年9月から8月迄)及びホテル・旅館営業施設の客室数、外国人比率の推移を示したものです。宿泊者数及び外国人比率は大阪府・京都府とも増加傾向にあり、政府は訪日外国人の目標を2020年は4,000万人、2030年で6,000万人と定めており、訪日外国人客全体の約4割が関西で観光していることから、今後も増加傾向が継続すると予測されます。なお、宿泊者数と客室数について、2014年と2018年を比較すると、大阪府については、延べ宿泊者数と客室数は概ね同一の増加率となっています。京都府については、客室数の増加率が延べ宿泊者数の増加率を上回っています。しかし、大阪市内の特民泊施設も宿泊客室数と捉えると、客室数の増加率が延べ宿泊者数の増加率を上回っていると考えられます。宿泊者数は増加傾向にありますが、供給量の増加、その他特民泊等の要因が重なり、稼働率を維持するためADRが下落基調にあることが考えられます。

【大阪延べ宿泊者数及び施設数】



【京都延べ宿泊者数及び施設数】



04

ホテル開発届出詳細 (2019年6月～)

下記表は、大阪市内及び京都市内における2019年6月以降に届出がなされたホテル開発計画の一覧です。

【大阪市】

No	件名	所在	完成/開業
1	(仮称)京橋PJ新築工事	都島区	2020年7月
2	(仮称)天神橋五丁目pj	北区	2020年6月
3	(仮称)瓦屋町ゲストハウス新築工事	中央区	2020年2月
4	(仮称)東心斎橋一丁目計画	中央区	2019年12月
5	(仮称)HOTEL CORDIA OSAKA本町新築工事	中央区	2020年7月
6	アパホテル&リゾート梅田駅タワー(仮称)	北区	2020年7月
7	電通大阪ビル跡地開発	北区	2020年7月
8	(仮称)南堀江1丁目土地利用計画	西区	2020年10月
9	(仮称)大東町2丁目ホテル付マンション新築工事	都島区	2020年8月
10	(仮称)中央区備後町PJ新築工事	中央区	2020年11月
11	(仮称)ラテービジネスホテル新築工事	北区	2020年12月
12	(仮称)中央区松屋町住吉プロジェクト	中央区	2020年11月
13	(仮称)中央区安堂寺町二丁目プロジェクト	中央区	2020年9月
14	(仮称)北堀江ホテル新築工事	西区	2020年5月
15	(仮称)中之島筑前橋ホテル建設工事	北区	2020年12月
16	(仮称)中央区道頓堀1丁目計画新築工事	中央区	2020年11月
17	(仮称)大阪住之江公園ビル新築工事	住之江区	2021年4月
18	(仮称)天王寺区味原町ホテル新築工事	天王寺区	2021年3月
19	(仮称)WBF日本橋5丁目プロジェクト	浪速区	2021年2月
20	(仮称)堂島2丁目計画	北区	2024年9月
21	(仮称)南船場ホテル新築計画	中央区	2021年8月
22	(仮称)太子1丁目ホテルプロジェクト	西成区	2021年1月
23	(仮称)難波中二丁目開発計画のうちA敷地計画	浪速区	2023年3月
24	(仮称)カンパニオ南堀江ビル新築工事	西区	2020年8月
25	(仮称)静鉄ホテルプレジオ大阪心斎橋計画新築工事	中央区	2021年5月
26	(仮称)浪速区戎本町2丁目ホテル計画	浪速区	2021年1月
27	(仮称)アパホテル(なんば心斎橋西)新築工事	中央区	2021年3月

【京都市】

No	件名	所在	完成/開業
1	(仮称)アパートメントホテル京都堀川	下京区	2020年7月
2	(仮称)エルシード京都堺町通Ⅲ	中京区	2020年8月
3	-	南区	-
4	京都東寺駅前開発プロジェクト	南区	2021年春
5	-	南区	-
6	(仮称)河原町七条ホテル	下京区	2020年8月
7	(仮称)エルシード京都寺町通南	下京区	2020年9月
8	(仮称)京都烏丸2ホテル	中京区	2020年秋
9	(仮称)京都東洞院七条塩小路町ホテル計画	下京区	2020年12月
10	(仮称)京都五条ホテル	下京区	2021年夏
11	(仮称)エルシード京都室町通	下京区	2020年9月
12	-	南区	-
13	(仮称)京都鷹峯ホテル	北区	2021年9月
14	(仮称)エルシード京都麩屋町通Ⅲ	下京区	2020年9月
15	(仮称)ミュージアム・ホテル	東山区	2020年夏
16	(仮称)京都御池プロジェクト	中京区	2021年
17	(仮称)ルティアホテル清水五条	下京区	2021年3月
18	(仮称)五条・柳馬場ホテル	下京区	2021年4月
19	(仮称)河原町五条計画(京銀建替)	下京区	2021年4月
20	(仮称)京都堀川五条ホテル計画	下京区	2021年3月
21	(仮称)西洞院開発計画	下京区	2021年10月
22	(仮称)銀閣塩小路旅館(建替)	下京区	2021年
23	(仮称)東横イン京都三条堀川	中京区	2020年1月
24	The Hotel Kyoto Palace, BW Signature Collection by Best Western	中京区	2021年6月
25	(仮称)烏丸通ホテル 本棟計画	中京区	2021年12月
26	(仮称)烏丸通ホテル 別棟計画	中京区	2021年9月



地価動向

令和元年地価調査より

商業地 価格上位5位

(単位：円/m²、%)

	順位	標準地番号	平成30年価格	令和元年価格	変動率	所在地	ビル名または主要テナント
大阪府	1	中央(府)5-3	16,800,000	24,400,000	45.2	大阪市中央区 宗右衛門町46番1外	住友商事心齋橋ビル
	2	北(府)5-2	16,200,000	21,700,000	34.0	大阪市北区 大深町207番外	グランフロント大阪南館
	3	北(府)5-1	11,200,000	15,000,000	33.9	大阪市北区 梅田1丁目2番	大阪第一生命ビル
	4	中央(府)5-6	6,800,000	7,820,000	15.0	大阪市中央区 南船場3丁目12番9外	心齋橋フロントビル
	5	中央(府)5-12	4,900,000	5,650,000	15.3	大阪市中央区 南久宝寺町3丁目39番1外	御堂筋センタービル
京都府	1	下京(府)5-5	5,500,000	6,500,000	18.2	京都市下京区 四条通柳馬場西入立売中之町92番	四条KSビル
	2	中京(府)5-10	4,700,000	5,400,000	14.9	京都市中京区 烏丸通四条上る笋町689番	京都御幸ビル
	3	中京(府)5-5	3,400,000	4,200,000	23.5	京都市中京区 河原町通三条下る2丁目山崎町238番外	京都あじびる河原町
	4	東山(府)5-1	2,170,000	3,080,000	41.9	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
	5	下京(府)5-11	2,350,000	2,770,000	17.9	京都市下京区 烏丸通高辻上る薬師前町707番外	烏丸シティ・コア
兵庫県	1	中央(県)5-11	5,500,000	6,550,000	19.1	神戸市中央区 三宮町1丁目7番35	GAPストア三宮店
	2	中央(県)5-5	2,700,000	3,200,000	18.5	神戸市中央区 三宮町1丁目4番20	京町WEST-Kビル
	3	中央(県)5-14	2,500,000	2,900,000	16.0	神戸市中央区 元町通1丁目11番20	大本元町ビル
	4	中央(県)5-8	2,000,000	2,350,000	17.5	神戸市中央区 八幡通4丁目333番外	フラワーロードビル
	5	中央(県)5-1	1,870,000	2,200,000	17.6	神戸市中央区 加納町4丁目10番32	柏井ビル
奈良県	1	奈良(県)5-2	730,000	840,000	15.1	奈良市東向中町4番	寛永堂奈良本店
	2	奈良(県)5-7	650,000	712,000	9.5	奈良市中筋町1番4	関西みらい銀行奈良支店
	3	奈良(県)5-11	—	469,000	—	奈良市三条町511番外	正木第2ビル
	4	奈良(県)5-6	326,000	329,000	0.9	奈良市富雄元町2丁目357番11外	富喜和ビル1
	5	橿原(県)5-4	315,000	322,000	2.2	橿原市内膳町1丁目178番8	彩食酒喜たち花
和歌山県	1	和歌山(県) 5-1	438,000	441,000	0.7	和歌山市友田町5丁目50番外	阪和ビル
	2	和歌山(県) 5-14	195,000	196,000	0.5	和歌山市美園町5丁目3番6	リバティー・ハイツ美園
	3	和歌山(県) 5-8	190,000	191,000	0.5	和歌山市太田2丁目13番8	和歌山英数学館本館
	4	和歌山(県) 5-2	152,000	153,000	0.7	和歌山市元寺町4丁目5番	黒岩ビル
	4	和歌山(県) 5-16	142,000	143,000	0.7	和歌山市新内字友田5番	奥野ビル2号館

商業地 変動率上位5位

(単位：円/m²、%)

	順位	標準地番号	平成30年価格	令和元年価格	変動率	所在地	ビル名または主要テナント
大阪府	1	中央(府)5-3	16,800,000	24,400,000	45.2	大阪市中央区 宗右衛門町46番1外	住友商事心斎橋ビル
	2	淀川(府)5-3	1,300,000	1,850,000	42.3	大阪市淀川区 宮原3丁目5番7外	新大阪第一生命ビル
	3	吹田(府)5-1	1,140,000	1,540,000	35.1	吹田市江坂町1丁目23番18	ファサード江坂ビル
	4	北(府)5-2	16,200,000	21,700,000	34.0	大阪市北区 大深町207番外	グランフロント大阪南館
	5	北(府)5-1	11,200,000	15,000,000	33.9	大阪市北区 梅田1丁目2番	大阪第一生命ビル
京都府	1	東山(府)5-1	2,170,000	3,080,000	41.9	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(府)5-2	1,180,000	1,540,000	30.5	京都市下京区 新町通七条下る東塩小路町727番5	企業組合センターしんまち
	3	伏見(府)5-1	420,000	525,000	25.0	京都市伏見区 深草稻荷御前町89番	ミヤタ自転車
	4	中京(府)5-5	3,400,000	4,200,000	23.5	京都市中京区 河原町通三条下る2丁目山崎町238番外	京都あじびる河原町
	5	東山(府)5-3	720,000	865,000	20.1	京都市東山区 新門前通大和大路東入西之町216番2	大西ビル
兵庫県	1	中央(県)5-11	5,500,000	6,550,000	19.1	神戸市中央区 三宮町1丁目7番35	GAPストア三宮店
	2	中央(県)5-7	1,000,000	1,190,000	19.0	神戸市中央区 江戸町104番1外	江戸町104
	3	中央(県)5-5	2,700,000	3,200,000	18.5	神戸市中央区 三宮町1丁目4番20	京町WEST-Kビル
	4	中央(県)5-1	1,870,000	2,200,000	17.6	神戸市中央区 加納町4丁目10番32	柏井ビル
	5	中央(県)5-8	2,000,000	2,350,000	17.5	神戸市中央区 八幡通4丁目333番外	フラワーロードビル
奈良県	1	奈良(県)5-2	730,000	840,000	15.1	奈良市東向中町4番	寛永堂奈良本店
	2	奈良(県)5-7	650,000	712,000	9.5	奈良市中筋町1番4	関西みらい銀行奈良支店
	3	奈良(県)5-5	290,000	308,000	6.2	奈良市芝辻町2丁目11番8	馬淵教室新大宮校
	4	斑鳩(県)5-1	110,000	115,000	4.5	斑鳩町法隆寺1丁目1165番5	平宗法隆寺店
	5	奈良(県)5-1	265,000	273,000	3.0	奈良市高天市町1番1	井上ビル
	5	香芝(県)5-1	202,000	208,000	3.0	香芝市瓦口2247番外	大和信用金庫香芝支店
和歌山県	1	和歌山(県) 5-4	128,000	130,000	1.6	和歌山市十一番丁43番	西川ビル
	2	和歌山(県) 5-15	110,000	111,000	0.9	和歌山市中之島字西垣内673番9外	シマニシカメラ店
	3	和歌山(県) 5-10	140,000	141,000	0.7	和歌山市本町3丁目29番1外	嶋ビル
	3	和歌山(県) 5-16	142,000	143,000	0.7	和歌山市新内字友田5番	奥野ビル2号館
	3	和歌山(県) 5-1	438,000	441,000	0.7	和歌山市友田町5丁目50番外	阪和ビル



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
フリーゼタワー オフィス部分 追加取得（準共有持分15%）	サンケイリアルエステート投資法人	サンケイビル	大阪市北区梅田2	45億円	3.9%

■レジデンシャル

物件名称	買主	売主	所在地	売買価格	還元利回り
パークアクシス江坂広芝町	ニッセイプライベートリート投資法人	日本アコモデーションファンド投資法人	吹田市広芝町6	30億8900万円	4.7%
サムティ都島KERS	サムティ・レジデンシャル投資法人	サムティ	大阪市都島区中野町	3億4200万円	4.5%
LiveCasa都島内代	サムティ・レジデンシャル投資法人	サムティ	大阪市都島区内代町	4億5600万円	4.4%
サムティ桜川南	サムティ・レジデンシャル投資法人	サムティ	大阪市浪速区塩草3	10億5600万円	4.8%
サムティ福島EBIE	サムティ・レジデンシャル投資法人	サムティ	大阪市福島区海老江8	5億3800万円	4.4%
サムティ大今里西	サムティ・レジデンシャル投資法人	サムティ	大阪市東成区大今里西1	3億3100万円	4.5%
サムティ江坂垂水町レジデンス	サムティ・レジデンシャル投資法人	サムティ	吹田市垂水町	4億1700万円	4.6%
サムティ江坂LIBERTS	サムティ・レジデンシャル投資法人	サムティ	吹田市江坂2	3億4000万円	4.3%

■店舗

物件名称	買主	売主	所在地	価格	還元利回り
MIUMIU神戸	Green Map合同会社	投資法人みらい	神戸市中央区明石町	85億円	4.2%
フェリチタ三条木屋町	オリックス不動産投資法人	オリックス	京都市中京区 三条通河原町東入中島町	31億2000万円	4.0%
羽曳が丘ショッピングセンター	ケネディクス商業リート投資法人	大和ハウス工業	羽曳野市羽曳が丘10	20億円	5.1%
大阪心斎橋8953ビル	合同会社KRF76	日本リテ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%

■物流施設

物件名称	買主	売主	所在地	価格	還元利回り
プロロジスパーク京田辺	日本プロロジスリート投資法人	伊吹特定目的会社	京田辺市松井宮田1	358億円	4.4%
プロロジスパーク神戸4	日本プロロジスリート投資法人	立山特定目的会社	神戸市西区見津が丘7	50億2000万円	4.8%
ロジポート大阪大正 (信託受益権の準共有持分37.5%)	ラサールロジポート投資法人	OTL1合同会社	大阪市大正区船町	105億1500万円	4.2%
ロジポート尼崎	ラサールロジポート投資法人	尼崎プロパティ-特定目的会社	尼崎市扇町20	245億8200万円	4.5%
ロジポート大阪大正 (信託受益権の準共有持分20%)	三菱地所物流リート投資法人	OTL2合同会社	大阪市大正区船町	56億8200万円	4.2%
味の素物流西日本物流センター	三菱地所物流リート投資法人	芙蓉総合リース	西宮市山口町	24億8300万円	4.8%

■ホテル

物件名称	買主	売主	所在地	価格	還元利回り
ホテルビューイット甲子園	ユナイテッド・アーバン投資法人	エムジーリース	西宮市甲子園高潮町	135億2000万円	4.4%
ホテルビスタプレミアオ京都	国内特定目的会社	いちごホテルリート投資法人	京都市中京区 河原町通六角西入ル松ケ枝町	45億円	4.2%

■底地

物件名称	買主	売主	所在地	価格	還元利回り
IHIインフラシステム本社堺工場	三菱地所物流リート投資法人	MJインダストリアルファンド合同会社	堺市堺区大浜西町	56億円	3.7%

※上記還元利回りは、不動産売買について参考とされた不動産鑑定評価における還元利回りを記載しています。

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>
-