










関西版 2020年

**DAIWA
REAL ESTATE
MARKET REPORT**

DAIWA REAL ESTATE MARKET REPORT

INDEX

 新型コロナウイルスの影響 1
 レジデンス 2
 オフィス 3
 商業 5
 物流 7
 ホテル 9
 京都特集 11
 地価動向 13
 不動産ニュース 15



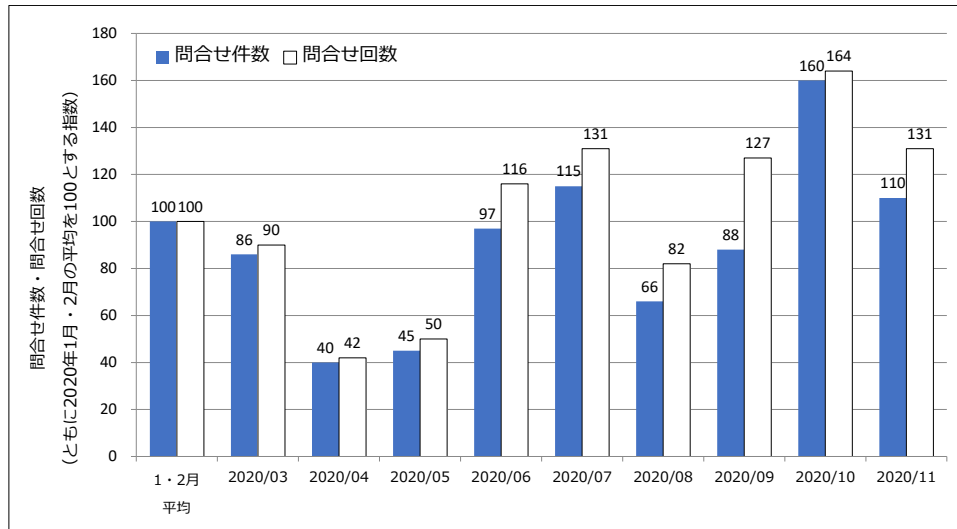
新型コロナウイルスの影響

01 不動産鑑定問合せ件数の推移

下のグラフは、2020年以降における弊社への鑑定問合せ件数の推移を集計したものです。

新型コロナウイルス感染症拡大前の2020年1月・2月の平均値を100として、緊急事態宣言発令中は大きく減少し、4月には鑑定問合せ件数が40まで減少しました。

その後、緊急事態宣言が解除されてからは順調に増加し、新型コロナウイルス感染症拡大前の水準を超える件数の問合せがあり、積極的な不動産投資意欲が見て取れます。

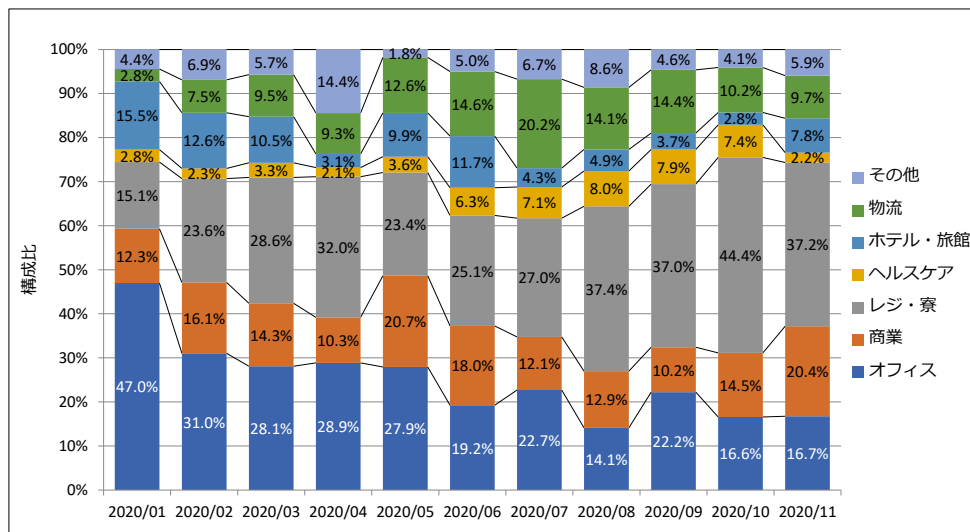


02 アセット別不動産鑑定問合せ件数構成比

下のグラフは、弊社における各月不動産鑑定問合せ件数総数における、アセットごとの構成比を示したものです。

新型コロナウイルス感染症拡大前と比較して、「ホテル・旅館」「オフィス」は減少傾向にあり、一方で、「物流」「レジ・寮」が増加傾向にあります。

特に「レジ・寮」については増加傾向が顕著に現れており、コロナ禍においても安定したアセットとして捉えられているものと考えられます。





レジデンス

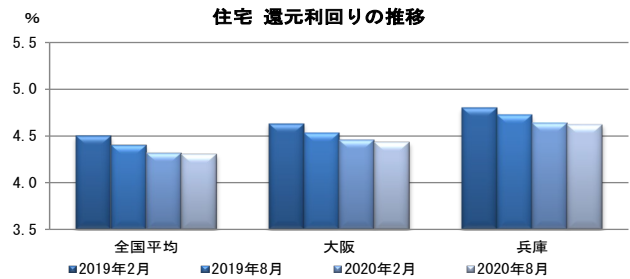
01 還元利回り

関西エリアは下落基調が継続

2020年8月期の還元利回りは、全国平均では前期比▲0.01ポイント、大阪が前期比▲0.03ポイント、兵庫が前期比▲0.02ポイント下落と下落基調が継続しています。

	2019年2月	2019年8月	2020年2月	2020年8月
全国平均	4.50	4.40	4.32	4.31
大阪	4.63	4.53	4.46	4.43
兵庫	4.80	4.72	4.64	4.62

単位：%



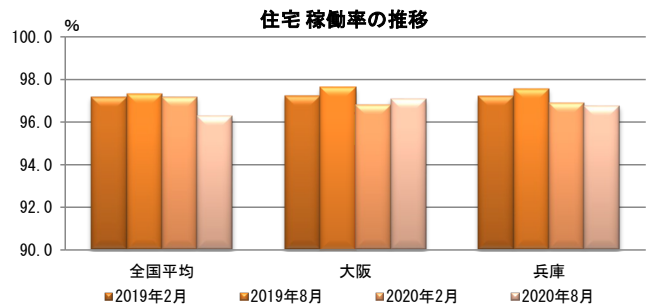
02 稼働率

関西エリアは高稼働率を維持

2020年8月期の稼働率は全国平均では、前期比▲0.90ポイントの96.27%となりました。大阪が+0.31ポイント上昇しているのに対し、兵庫では▲0.13ポイント下落した結果となりました。

	2019年2月	2019年8月	2020年2月	2020年8月
全国平均	97.17	97.33	97.17	96.27
大阪	97.22	97.62	96.79	97.10
兵庫	97.21	97.57	96.90	96.77

単位：%



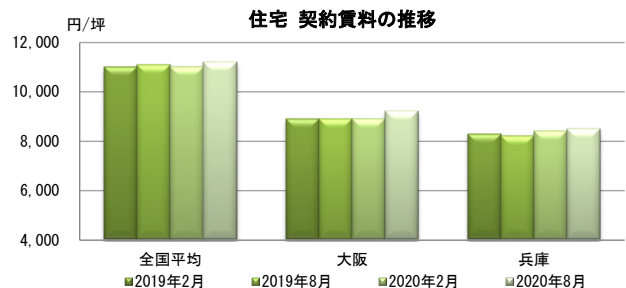
03 契約賃料

全国的に賃料は微増傾向

2020年8月期の契約賃料は、全国平均では、前期比+200円となり、大阪+300円、兵庫+100円と上昇傾向の結果となりました。

	2019年2月	2019年8月	2020年2月	2020年8月
全国平均	11,000	11,100	11,000	11,200
大阪	8,900	8,900	8,900	9,200
兵庫	8,300	8,200	8,400	8,500

単位：円/坪、月額



以上より、関西エリアは、コロナ禍においても、前期から引き続き大きな変動はないと言えます。新型コロナウイルスの影響としましては、関西エリアは東京と比較し通勤圏が狭いため、リモートワークの優位性が低く企業の導入率も低いですが、感染リスク回避の観点からは、通勤時間が短い都心部の優位性が高いと言えます。このためオフィスが集積する大阪市内においては、賃貸マンションの需要は高く、賃貸市況は比較的安定していると考えられます。



オフィス

01 大規模ビルの動向

<大阪市>

大規模ビルの空室率については、2020年2月の1.18%から上昇基調で推移しています。これは新型コロナウイルス感染症拡大やリモートワークの浸透によるテナントの退去というよりも、2020年1月の「オービック御堂筋ビル」竣工に伴い、空室面積が増加したことが影響しているものと思われます。

募集賃料については、空室率がまだ低い水準にあることもあって、賃料の値下げはあまり見られない状況にあり、2020年10月には18,482円/坪にまで上昇しました。2022年に竣工予定の「梅田ツインタワーズ・サウス」のリーシングは好調ですが、2021年に竣工予定の新築ビルなどはリーシングに苦戦しているようです。

エリアごとに差が出てきている東京に対し、大阪ではエリアごとの空室率・募集賃料に大きな差は出ておりませんが、中央大通りを挟んで北側の「梅田、淀屋橋、北浜エリア」では新型コロナウイルス感染症拡大前からの悪化はあまり見られませんが、南側の「心斎橋、長堀橋エリア」などでは募集賃料がやや弱含みで推移していると思われます。

また、インバウンド需要が消滅したことを受けて、ホテルをオフィスへ用途転換する物件も一部で見られます。リモートワークの浸透によるオフィス機能の見直しや統合・移転に関しても顕著な動きは見られませんが、今後の動向には注視する必要があります。

さらに、2022年にはオフィスビルの大量供給が見込まれており、二次空室の発生により、空室率が大幅に上昇する可能性もあり、賃料動向にも一定の影響を与えられそうです。

<京都市>

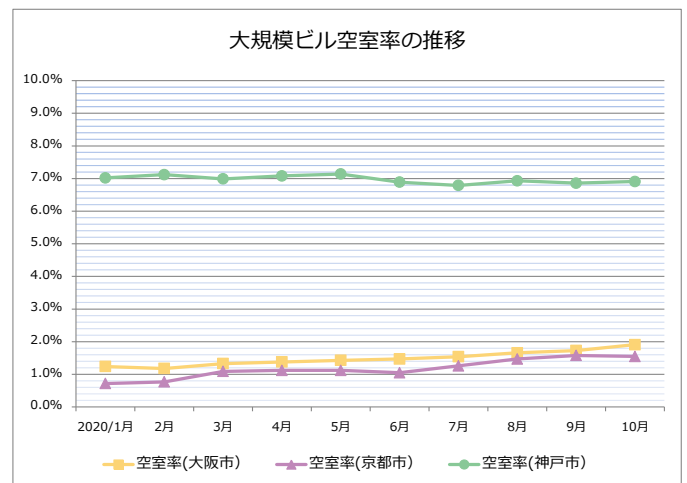
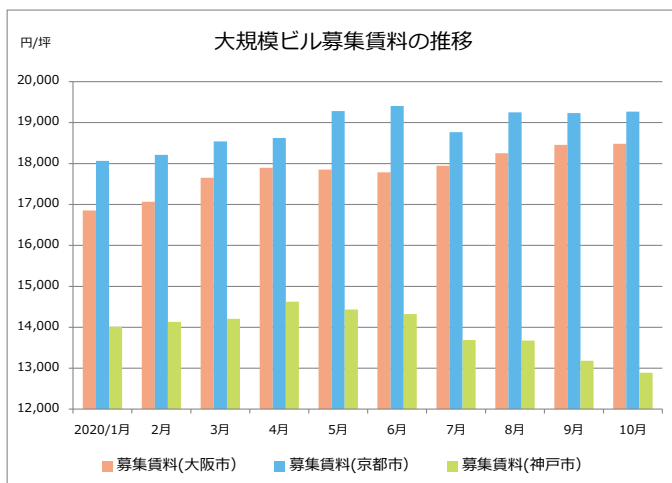
新型コロナ感染症拡大前から新規供給が少ないこともあり、募集賃料が高水準で推移していましたが、拠点縮小などの退去により、空室率が上昇し、昨年まで盛んだった賃料増額改定の動きも収まってきている状況です。

大規模ビルの空室率は、新規供給がほとんど無い中、1.2%程度の水準まで上昇基調で推移している一方で、募集賃料は19,000円/坪前後で推移しており、値下げの動きは見られない状況です。

<神戸市>

大規模ビルの空室率は、神戸市役所の本庁舎再整備に伴い、関係部局が民間ビルへ移転したことが影響し、7%前後まで低下しており、募集賃料も一時、坪14,000円台まで上昇しました。立地条件に優れる2021年竣工予定「神戸阪急ビル東館」のリーシングは順調に進んでおりますが、兵庫県内からの移転が多いことや庁舎整備完了後の二次空室の発生などが予想されることから、今後は空室率の上昇が懸念されます。

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



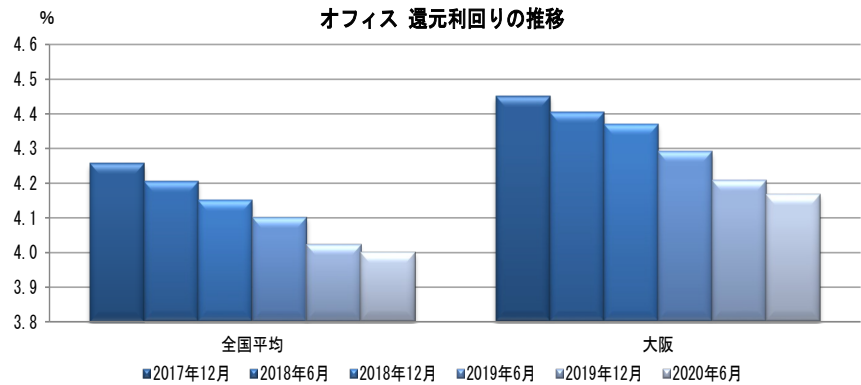
オフィス

03 還元利回りの推移

右表は、J-REITが保有するオフィスの2017年12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で推移しており、2020年6月においては、全国平均で前期比▲0.03ポイント、大阪▲0.04ポイントとなっていますが、今後は、新型コロナウイルス感染症拡大に伴うテレワークの普及がオフィスの需給動向にどのような影響を与えるか注視する必要があります。

	2017年12月	2018年6月	2018年12月	2019年6月	2019年12月	2020年6月
全国平均	4.26%	4.21%	4.15%	4.10%	4.03%	4.00%
大阪	4.45%	4.41%	4.37%	4.29%	4.21%	4.17%



04 2022年の新規オフィスビル

梅田（大阪駅）では2022年春に「大阪梅田ツインタワーズ・サウス」が竣工する予定です。「大阪梅田ツインタワーズ・サウス」は阪神百貨店の上にオフィスが建築される予定で、全体の建物は地下3階、地上38階建、敷地面積約12,200㎡、延床面積約260,000㎡、高さ約190mの大規模な建物です。オフィスの基準階の仕様はワンフロア約3,500㎡、天井高2,900mm、床荷重500kg/㎡となっており、デシカント空調を用いた潜熱・顕熱分離空調により、快適な温湿度環境を提供し、ゾーン毎に細かな空調制御が可能でオフィス自然換気システムを採用し、外装により日射負荷を低減するとのことです。



大阪梅田ツインタワーズ・サウス

一方淀屋橋では、「日本生命淀屋橋ビル」が建て替え中であり、2022年8月末に竣工する予定になっています。敷地面積は約4,670㎡、延床面積約51,500㎡、高さ約123mと淀屋橋では最も高いオフィスビルになる予定です。



日本生命淀屋橋ビル

また、本町では2021年10月末に「本町サンケイビル」が竣工する予定で、敷地面積約2,460㎡、延床面積約29,800㎡、高さ約95mの予定となっています。

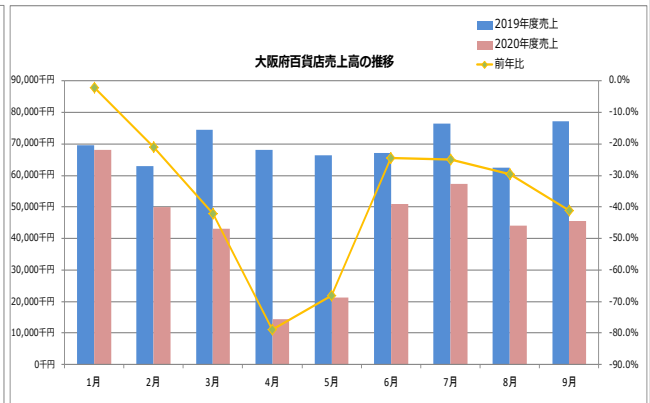
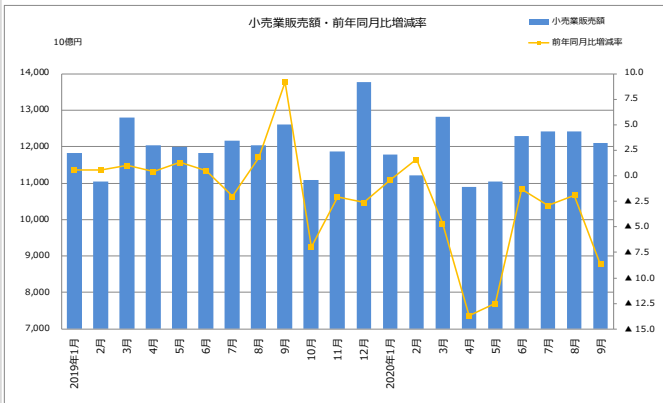
最近の大阪では大規模なオフィスビルの供給がありませんでしたが、2021年から2022年にかけて上記のような大規模なオフィスビルの供給があるため、テレワーク等を採用する企業が多くなった昨今において需給について注視する必要があります。



商業

01 概況

新型コロナウイルス感染症拡大の影響に伴い、2020年4月-9月の全国小売業販売額は前年同月比と比較してマイナスとなっております。また、大阪府内における百貨店売上についても、小売業販売額と同様に前年同月比と比較してマイナスが認められ、「緊急事態宣言」が発令された4月-5月の大幅な下落のほか、2019年9月は消費税による駆け込み需要で売上が好調だったため、2020年9月における同月比も大幅なマイナスが見られます。今回は、このような新型コロナウイルス感染症拡大の状況下にある商業施設の不動産マーケットについて、各視点から概観します。



※前年同月比増減率は、ギャップを調整するリンク係数で処理した数値を計上。

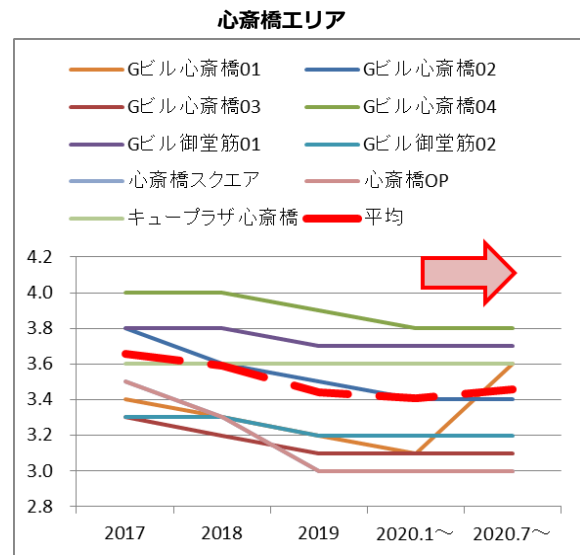
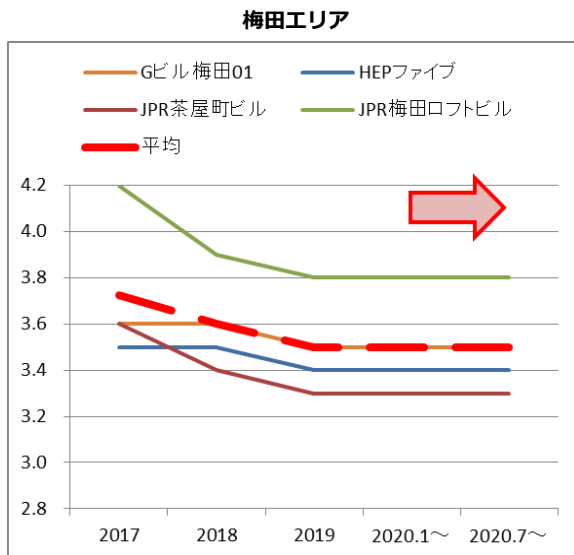
出典：経済産業省及び百貨店協会の発表数値に基づき弊社作成

02 地価水準とCAPレート

毎年発表される地価公示及び地価調査の結果を見ると、梅田のグランフロントに位置するポイント（大阪北5-28、北(府)5-2）の価格は、2020年1月の2,500万円/㎡から2020年7月には2,360万円/㎡と▲5.6%、心斎橋の宗右衛門町に位置するポイント（大阪中央5-2、中央(府)5-3）の価格は、2020年1月の2,870万円/㎡から2020年7月には2,330万円/㎡と▲18.8%の下落しており、インバウンド需要の影響が強い心斎橋エリアの地価が特に大きく下落しました。

次に、収益用不動産についてみます。下図は両エリアにおけるJ-REIT所有の物件のCAPレート（還元利回り）の推移です。2017年以降から2019年頃までの期間において、両エリアとも、CAPレートが下落傾向で推移していたものの、2020年には概ね横這い傾向で推移しています。

売買については、2019年3月には心斎橋MGビルが3.4%で取得されるなど、比較的高い取引価格で売買が行われていたものの、新型コロナウイルス感染症拡大の影響に伴い、都市型商業施設の動きはほとんど見られない状況が続いています。



出典：各投資法人の発表数値に基づき弊社作成



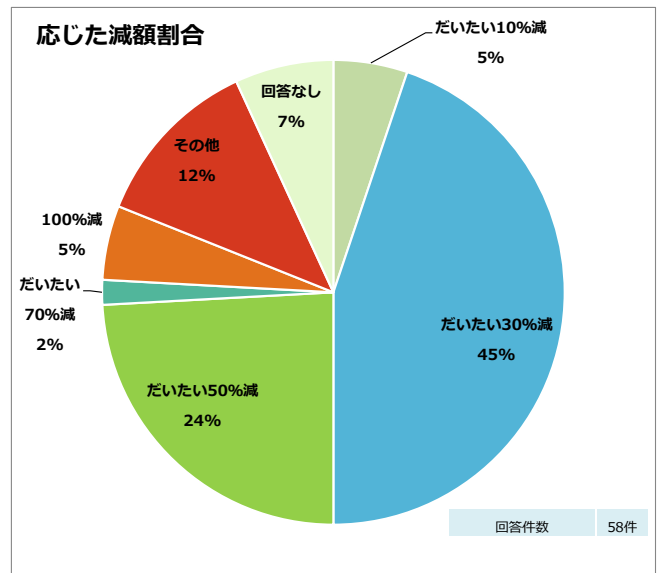
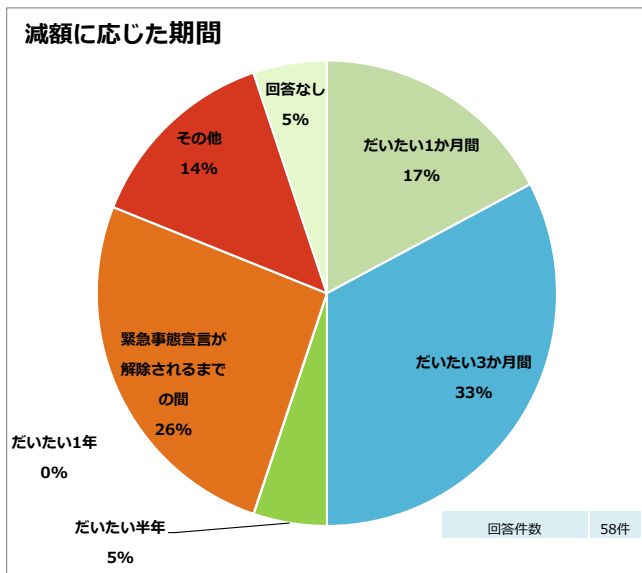
商業

03 コロナ禍におけるテナント動向

新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、賃料の減額・支払猶予の対応が各所で見られており、弊社実施のアンケートにおいても、概ね9割近くのオーナー（※商業施設のほか、ホテル等も含まれる。）が賃料減額に係る要請を受けております。また、減額要請を受け入れたオーナーの回答によれば、賃料減額期間は、下記添付図のとおり、3ヶ月程度がボリュームゾーンとなっており、次いで4月-5月の「緊急事態宣言」中の期間にわたり、減額を実施されているようです。また、賃料の減額も月額賃料の30%が大半を占めて、次いで50%程度の減額となっています。

エリア別での新型コロナウイルス感染症の影響を見ていくと、大規模複合施設を中心に商業地域が形成される梅田エリアは、6月～8月にかけては、「緊急事態宣言」による自宅待機の反動から、前年比の概ね70%～80%まで売上の回復が見られました。また、マスクを日常的に着用することから美容クリニック等の業種は客足が好調であり、コロナ禍以前は飲食店舗等の競争により入居困難であった区画にも進出する兆しが見られます。

一方で、心齋橋エリアにおいては、インバウンド需要の取り込みを想定して、比較的高額な賃料で出店していたテナントが退店するケースが多く見られ、特に大規模な区画においては、大手企業の動きがほとんど見られないため、空きが埋まらない状況が続いています。また、コロナ禍以前に多くの出店が見られたドラッグストアも、現在では、出店希望はほとんど見られません。



出典：アンケート回答に基づき、弊社作成

04 新規出店（心齋橋パルコ）



コロナ禍の状況ではありますが、心齋橋エリアにて元「大丸心齋橋店（北館）」をリニューアルし、2020年11月20日開業の「心齋橋パルコ」が開業しました。館内は白を基調とした内装で、ブランド約170店舗を展開し、1-2階には「ティファニー」や「エンポリオ・アルマーニ」などのラグジュアリーブランドが並び、階層が上がるに連れて徐々にカジュアルな価格帯となる構成になっております。

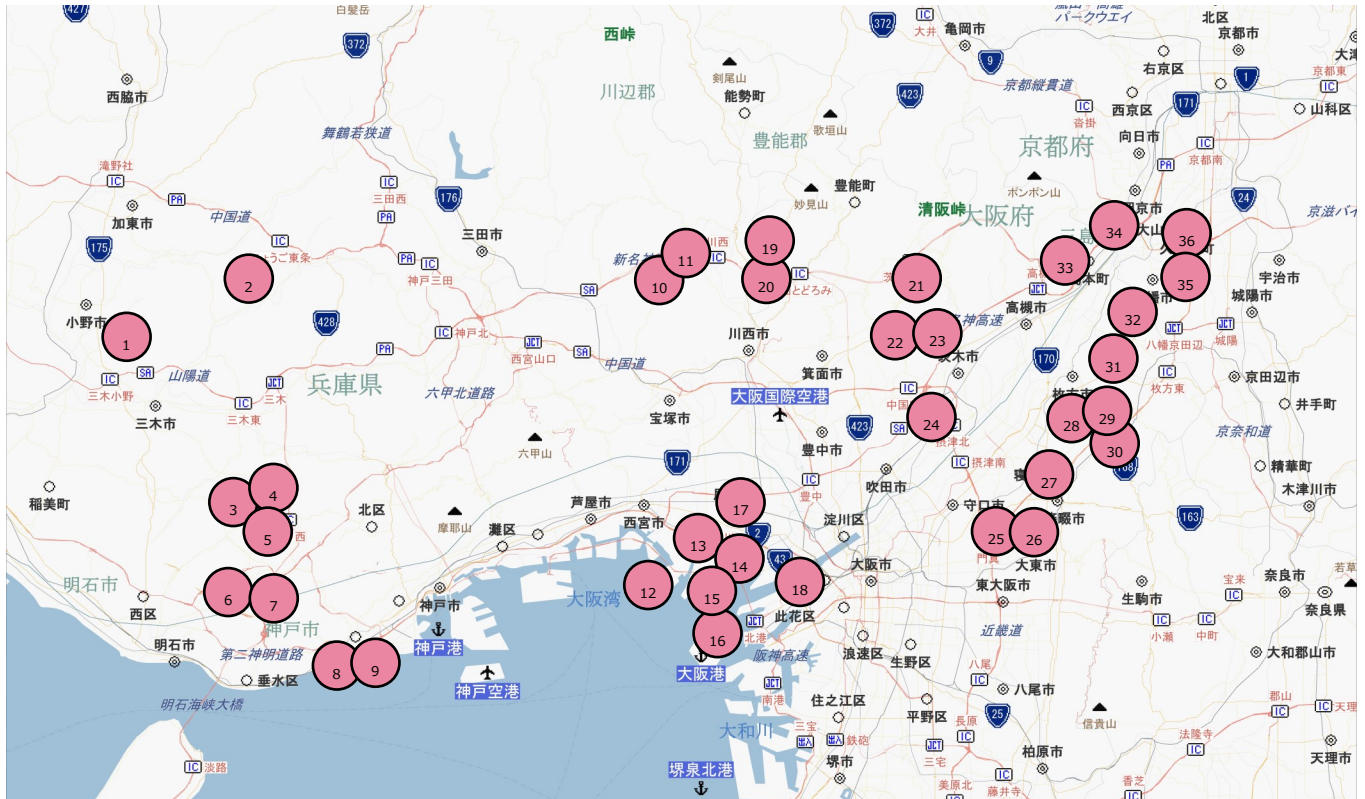
なお、13階飲食フロア（御堂筋ダイニング）や12階映画館は2021年1月開業予定となっています。



物流

01 2020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)

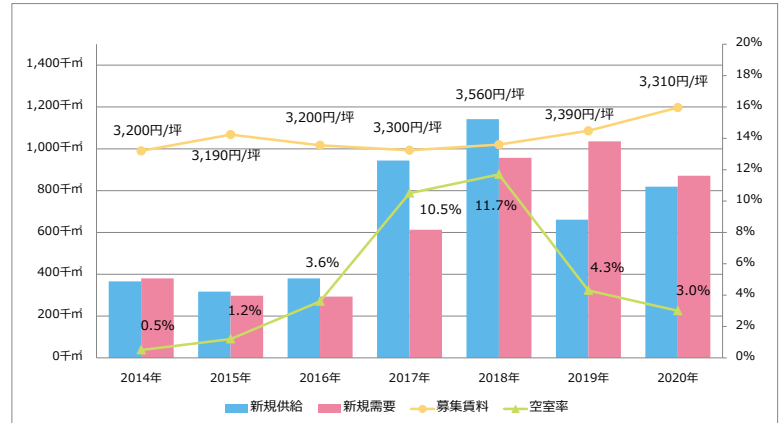
NO	施設名/計画名	竣工時期	延床面積
1	ひょうご小野産業団地C-2区画	2022年4月	未定
2	(仮称) ひょうご東条Ⅱ-(A)プロジェクト	未定	未定
3	プロロジスパーク神戸3	未定	38,759㎡
4	ロジポート神戸西	2021年11月	49,972.10㎡
5	プロロジスパーク神戸5	2020年11月	46,000㎡
6	未定	2022年4月	18,900㎡
7	未定	2022年冬	13,665.60㎡
8	DPL神戸長田 西棟	2023年5月	56,451.50㎡
9	DPL神戸長田 東棟	2023年2月	83,548.99㎡
10	プロロジスパーク猪名川1	2021年11月	218,152.22㎡
11	プロロジスパーク猪名川2	2021年8月	158,646.97㎡
12	(仮称) 鳴尾浜三丁目プロジェクト	未定	15,500㎡
13	GLP尼崎Ⅲ	2021年5月	17,000㎡
14	LOGIFRONT尼崎Ⅱ	2021年1月	101,340㎡
15	LOGIFRONT尼崎Ⅳ	2021年9月	29,170㎡
16	Dプロジェクト大阪舞洲	2023年4月	未定
17	(仮称) SOSiLA尼崎	2021年10月	45,617.43㎡
18	(仮称) SOSiLA大阪	2021年6月	100,265.51㎡

NO	施設名/計画名	竣工時期	延床面積
19	(仮称) 箕面ロジスティクスセンター	2022年3月	63,700㎡
20	(仮称) 箕面森町物流施設	2021年6月	21,663㎡
21	DPL茨木北	2022年8月	119,451.24㎡
22	ロジスタ・ロジクロス茨木彩都 (A棟)	2021年5月	115,866.16㎡
23	ロジスタ・ロジクロス茨木彩都 (B棟)	2021年4月	31,000㎡
24	DPL茨木	2020年11月	58,154.31㎡
25	Dプロジェクト門真Ⅳ	2020年11月	17,258.09㎡
26	Dプロジェクト門真Ⅲ	2021年3月	24,074.18㎡
27	プロロジスパーク寝屋川	2020年11月	63,600㎡
28	(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㎡
29	MFLP大阪交野	2021年9月	72,000㎡
30	ロジスクエア大阪交野	2021年1月	80,661.39㎡
31	未定	未定	44,730㎡
32	(仮称) CPD枚方	2021年5月	82,000㎡
33	(仮称) DPL高槻	2022年4月	未定
34	(仮称) AZ-COMロジスティクス京都	2020年9月	38,338.71㎡
35	LOGIBASE 久御山	2021年2月	22,379.34㎡
36	LOGI'Q京都久御山	2021年6月	26,014.87㎡

02 需給関係、賃料水準

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坪当たり実効賃料水準は、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関西トップ水準の4,000円台中盤となっており、道路交通網や労働力確保に関する優位性から依然として旺盛な需要が認められます。また、その他の京阪神内陸エリアでは3,000円台～4,000円台となっており、箕面市や茨木市の丘陵部、猪名川など新名神高速道路による広域アクセスと大阪都心部へのアクセスを両立できるエリアの選好度が高まっています。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が限定的であることや需要の回復を受けて賃料水準が上昇しており、3,000円台後半となっています。ただし、湾岸エリアの中でも尼崎・西宮は湾岸エリア特有の規制が一部対象外であることなどからトップエリアに準ずる賃料水準となっています。

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



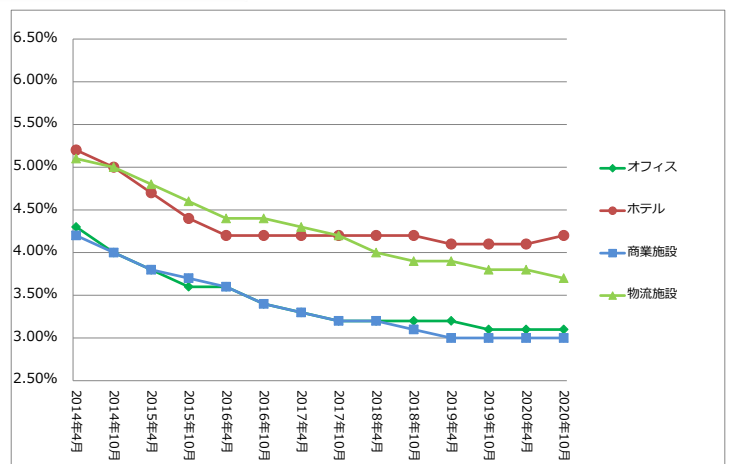
(※) 大阪府、京都府、兵庫県内で延床または敷地面積が1万㎡以上の賃貸物流施設
(出典：一五不動産情報サービスのデータを基に弊社加工)

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）。

新型コロナウイルスの感染拡大で需要に陰りが出ているホテル、商業施設、オフィスの利回りが横ばい又は上昇で推移するなか、物流施設の利回りはEC（電子商取引）の拡大で市場拡大が続くとの期待を背景に下落が続いており、買い需要の底堅さから取得競争も激しい状況が続いています。

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、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。一方で、取引利回りの低下によるマネー流入の鈍化や供給過剰による価格下落の可能性にも留意が必要です。



04 物流施設マーケットの動向

物流施設の賃貸市場については、2020年6月に超大型物件「ESR尼崎ディストリビューションセンター」が竣工し、空室率の上昇が懸念されましたが、数万坪単位の床面積を確保したいテナントの数少ない受け皿となったためリーシングは予想以上に進み、空室率に大きな影響はありませんでした。2021年は2017年に次ぐ新規供給（28万坪）が予定されていますが、巣ごもり消費によるECの拡大加速や店舗販売の不調・新型コロナウイルスの影響の長期化への懸念による在庫保管用ニーズの増加等によりリーシングは順調に進んでいるとのこと。今後も、物流施設の需要はしばらく高い状況が続くことが予測されますが、2021年以降に供給が集中することから、物件毎のリーシング状況に差が生じてくる可能性もあります。なお、大規模な開発素地の枯渇化が懸念されるなかで、新規供給は箕面市（箕面森町）、茨木市（彩都）等の土地区画整理事業による丘陵部の開発エリアを中心に進むものと考えられます。このほか、現時点で新規供給の計画がなく、空室消化が進みつつある大阪湾岸エリアの賃料動向や2020年9月に都市計画が変更され、土地用途が準工業・工業地域となった彩都（東部地区）の開発動向にも注目です。

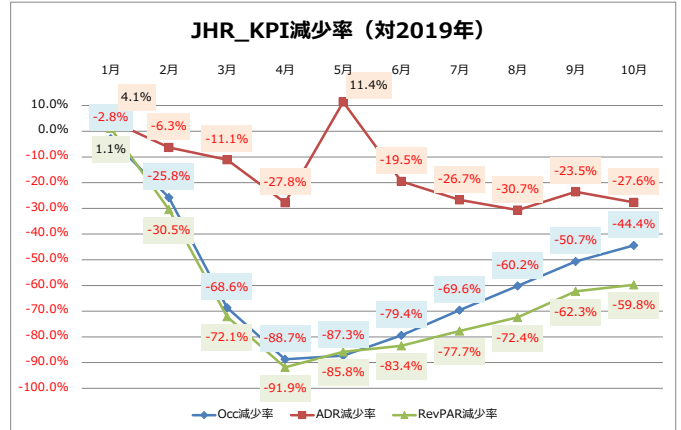
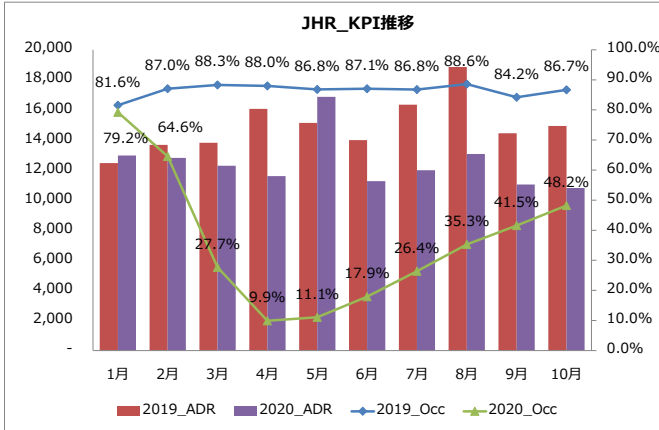


ホテル

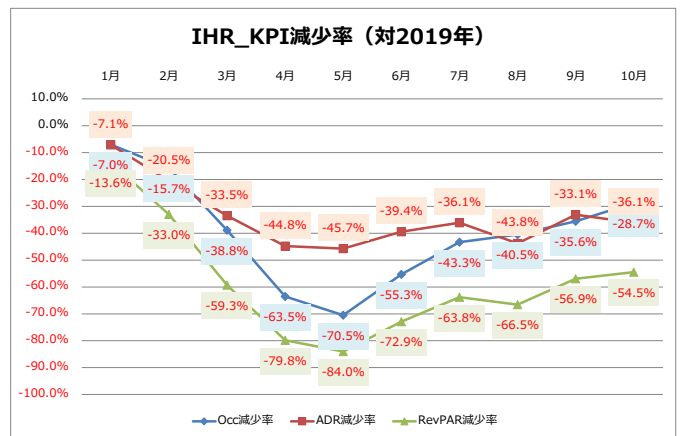
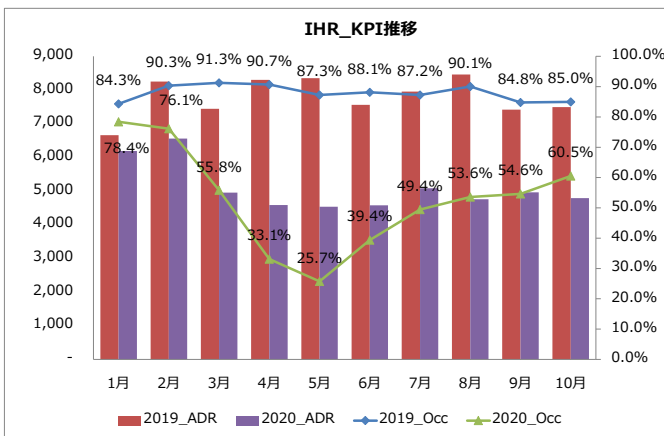
01 ホテルのKPI状況

下記表は、ポートフォリオの特性毎に、3つのREITのKPIをグラフ化したものです。
(JHR：総合型ホテル、IHR：宿泊特化型ホテル、OOM：旅館・宴会型施設)

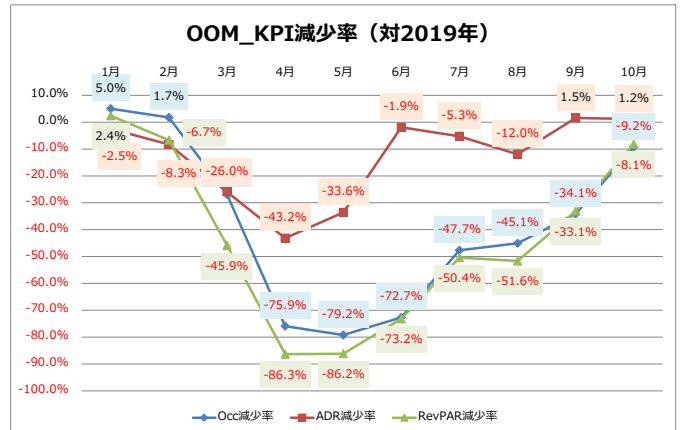
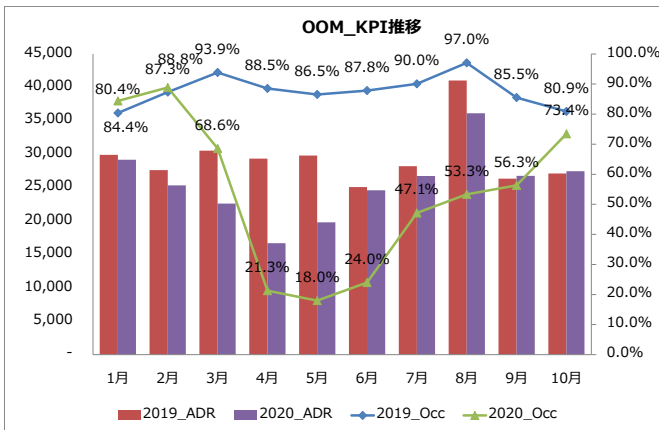
【JHR(総合型)】



【IHR(宿泊特化型)】



【OOM(旅館・宴会型)】



ホテル市況全体としては、4月を底値として、緩やかな回復傾向に転じていますが、RevPARで見ると、概ね▲70%程度となっており、新型コロナウイルスの影響が顕著となっています。

緊急事態宣言解除後、政府は「Go To トラベル事業」を立ち上げ、観光業への再興を図る取り組みを始めましたが、当該感染症の再拡大によって「札幌市」及び「大阪市」の新規予約については一時除外することが決定されました(11月24日)。今後についても、当該感染症の状況はホテル業界へ大きな影響を与えられることから、引き続きその動向に注視する必要があります。



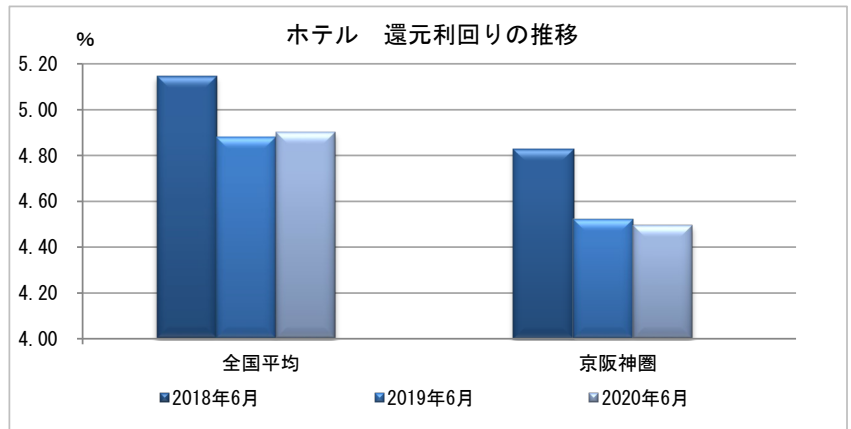
ホテル

02 還元利回り

右表は、J-REITが保有するホテルの還元利回りの推移です。

新型コロナウイルス感染症の拡大によって、マーケットでの取引は停滞し、利回りは横ばい、一部上昇傾向で推移しています。

KPI指標（稼働率・ADR・RevPAR）についても、全国的に下落傾向が続いており、特に稼働率の低下が著しく、今後の動向に注視する必要があります。

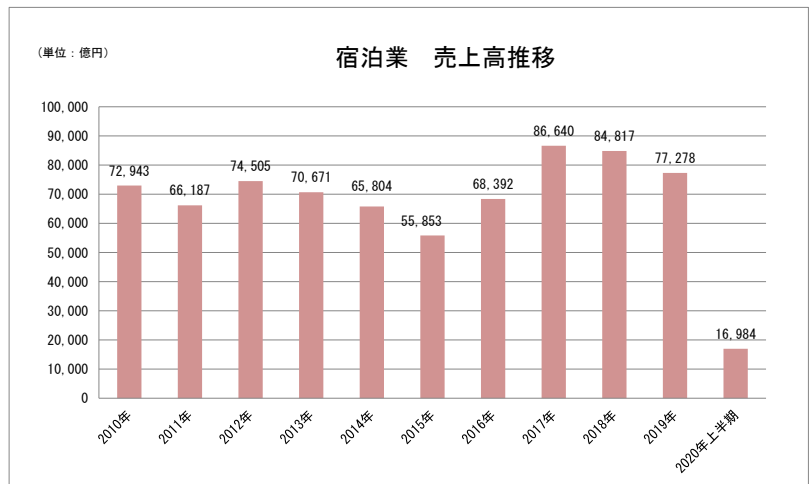


03 売上高

右表は、法人企業統計調査に基づく売上高の推移です。

新型コロナウイルス感染症の拡大により、2020年上半期の訪日外客数は約395万人（前年同期比▲約76%）となっています。

緊急事態宣言発令による外出自粛要請等の影響によりホテル業界は苦境が続いていますが、「GOTOトラベル事業」の立ち上げ等、観光業への再興を図る取り組みによる、今後の動向に注視する必要があります。



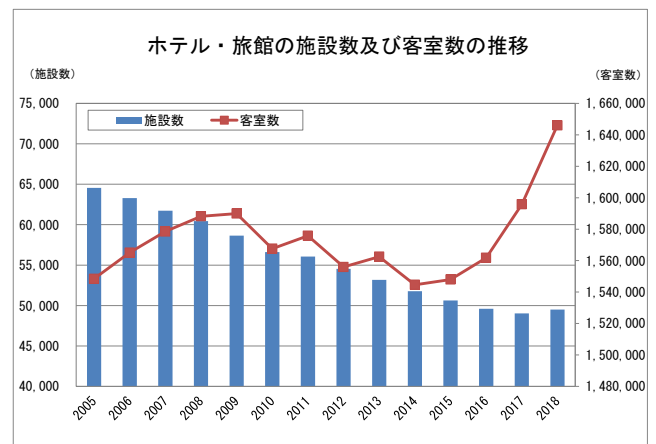
出典：財務総合政策研究所「法人企業統計調査」に基づき弊社作成

04 施設数・客室数

右表は、衛生行政報告に基づくホテル・旅館の施設数及び客室数の推移です。

ホテル・旅館の施設数及び客室数は、旅館の減少により施設数は減少傾向にあるものの、客室数については、ホテル開発の増加に伴い、2017年は159万5,842室（前年比+約2.2%）、2018年は164万6,065室（前年比+約3.1%）と増加傾向で推移しています。

今後の開発計画は全国で678棟、102,286室が確認されていて、東京で137棟、近畿で132棟と、多くのホテルがゴールデンラインに集中していることから、エリアによっては供給過多が懸念されています。



出典：厚生労働省「衛生行政報告」に基づき弊社作成



京都特集

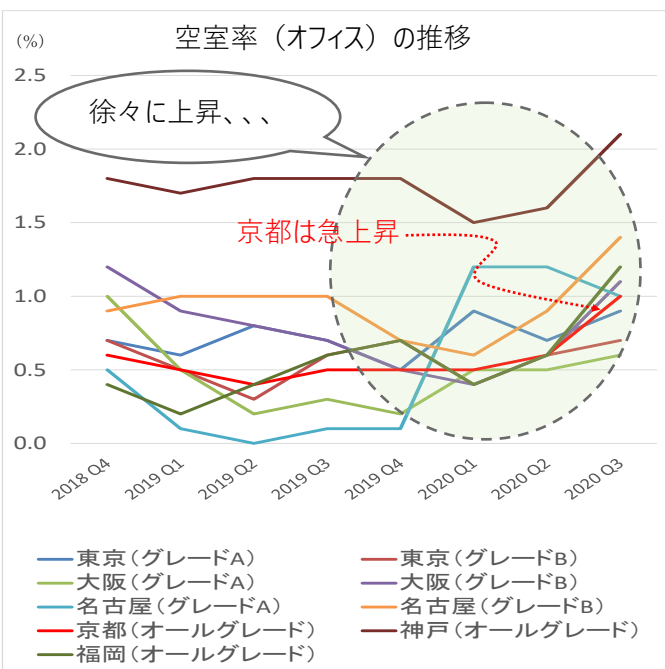
01 京都の位置づけ（大阪府：100）

京都は、人口、経済規模の割に地価が高い

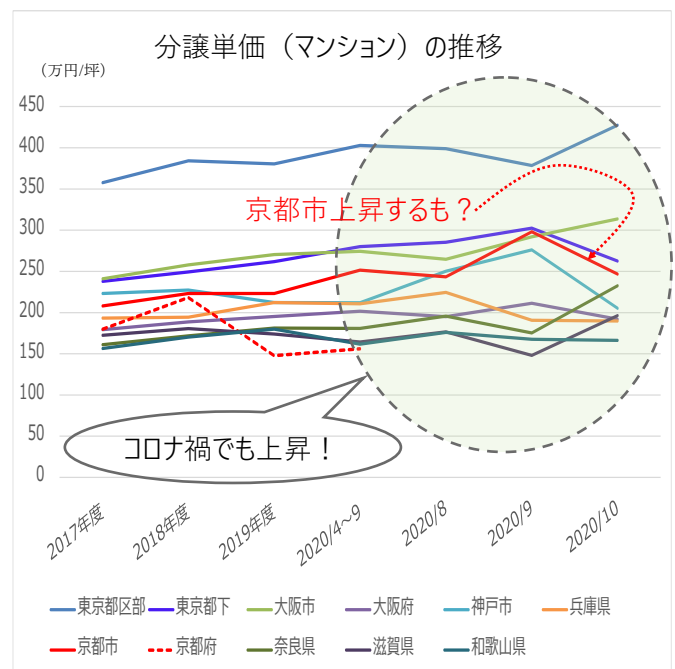
都道府県	人口		県内総生産		最高路線価		所在地
	人	指数	百万円	指数	千円/m ²	指数	
北海道	5,267,762	60	19,430,141	48	5,720	26	札幌市中央区北5条西3丁目
宮城県	2,292,385	26	9,463,930	24	3,180	15	仙台市青葉区中央1丁目
埼玉県	7,390,054	84	23,431,055	58	4,260	20	さいたま市大宮区桜木町2丁目
千葉県	6,319,772	71	21,106,928	53	1,140	5	千葉市中央区富士見2丁目
東京都	13,834,925	156	106,238,222	265	45,920	213	中央区銀座5丁目
神奈川県	9,209,442	104	35,589,833	89	15,600	72	横浜市西区南幸1丁目
静岡県	3,708,556	42	17,277,470	43	1,210	6	静岡市葵区紺屋町
愛知県	7,575,530	86	40,299,791	101	12,480	58	名古屋市中村区名駅1丁目
滋賀県	1,420,948	16	6,533,239	16	275	1	大津市春日町
京都府	2,545,899	29	10,799,617	27	6,730	31	京都市下京区四条通寺町東入2丁目御旅町
大阪府	8,849,635	100	40,069,967	100	21,600	100	大阪市北区角田町
兵庫県	5,549,568	63	21,328,823	53	5,760	27	神戸市中央区三宮町1丁目
奈良県	1,353,837	15	3,695,047	9	800	4	奈良市東向中町
岡山県	1,903,627	22	7,813,184	19	1,480	7	岡山市北区本町
広島県	2,826,858	32	11,790,821	29	3,290	15	広島市中区胡町
福岡県	5,129,841	58	19,679,224	49	8,800	41	福岡市中央区天神2丁目

出典：人口 2020年1月1日住民基本台帳人口（総務省）
 県内総生産（名目） 2017年度（2020年10月14日発表）（内閣府）
 最高路線価（相続税）2020年1月1日（国税庁）

02 オフィス（空室率）とマンション（分譲単価）の動向



（出典：CBRE MARKETVIEW Japan Office）

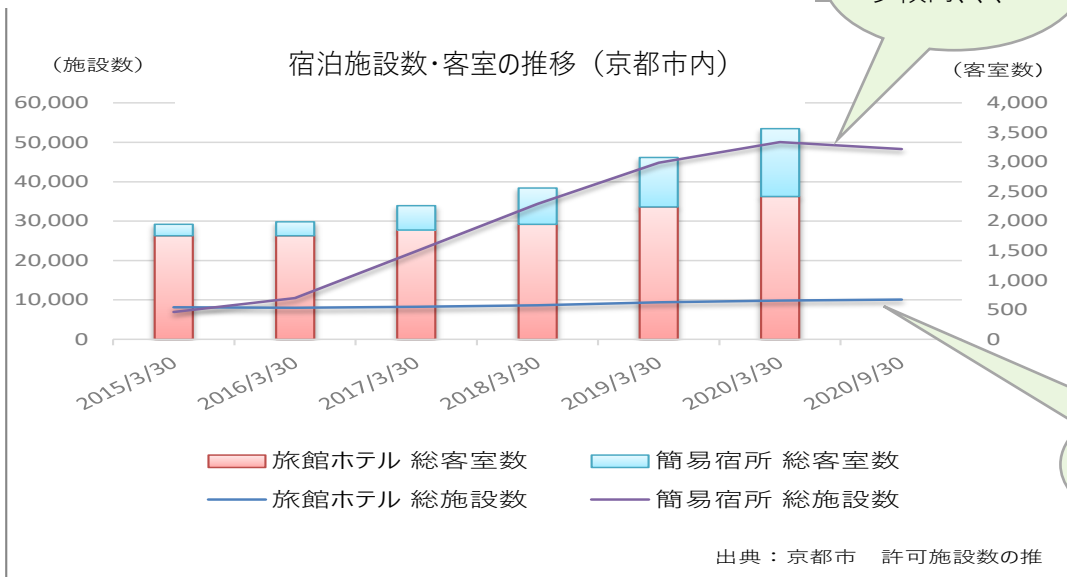


（出典：不動産経済研究所）



京都特集

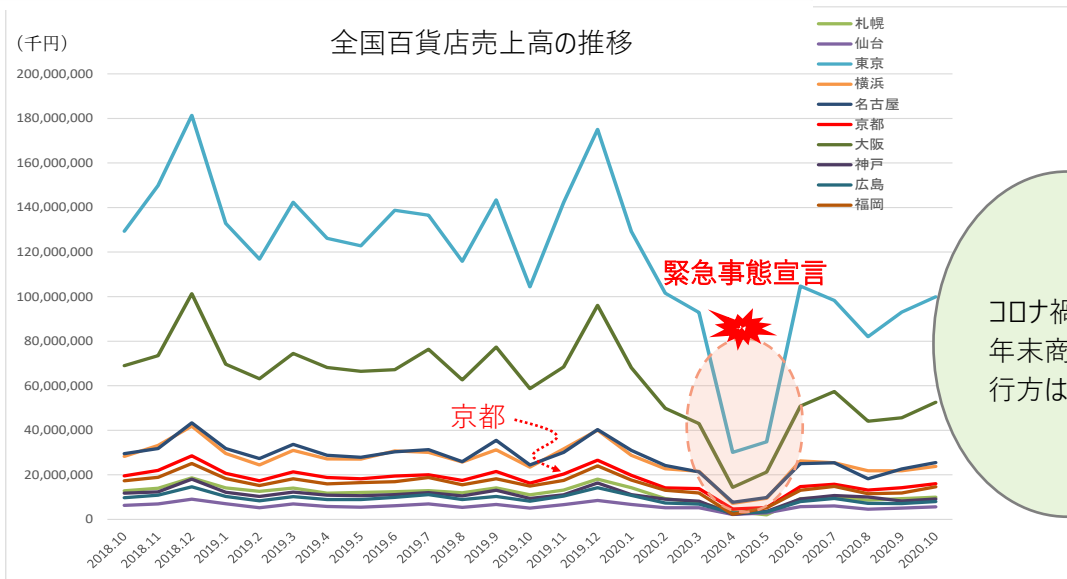
03 宿泊施設の動向（旅館業法許可施設数の推移）



簡易宿所は減少傾向、、

旅館ホテルは、微増傾向！

04 百貨店の動向（最近の百貨店売上高の推移）



～トピックス（出典：京都新聞）～

- ・米国の大手旅行誌が発表した**世界人気都市ランキング**で京都が初の1位。昨年トップの東京は6位に。新型コロナウイルスの水際対策として観光客の入国制限が続く中、京都の根強い人気を示されました。
- ・京都府内における**休業業・解散**の企業が過去最多（東京商工リサーチ京都支店調査・京都府内の1～8月）。2000年の調査開始後、最多を記録した2014年の年775件を上回るペース。
- ・京都屈指の商業地、**四条河原町交差点・京都マルイ跡**に「エディオン」核店舗の商業施設が来春リニューアル開業。インターネット通販が浸透する中、体感や体験を伴った消費の創出を目指します。
- ・京都のマンションやオフィス「**高さ制限**」緩和へ。これまでは学校や病院といった公的施設が主な対象だったが、民間にも拡大。「新景観政策」見直しに、住民反発も予想されます。
- ・京都市内**百貨店**の10月の総売上高は159億円で、前年同月比2.0%減（日本百貨店協会集計）。百貨店別売上高の前年比は、京都高島屋1.3%増、大丸京都店3.1%増、ジェイアール京都伊勢丹9.6%減、藤井大丸10.9%減。



地価動向

令和2年地価調査より

商業地 価格上位5位

(単位：円/㎡、%)

	順位	基準地番号	令和元年価格	令和2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	北(府)5-2	21,700,000	23,600,000	8.8	大阪市北区 大深町207番外	グランフロント大阪南館
	2	中央(府)5-3	24,400,000	23,300,000	△ 4.5	大阪市中央区 宗右衛門町46番1外	住友商事心斎橋ビル
	3	北(府)5-1	15,000,000	16,600,000	10.7	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	7,820,000	7,820,000	0.0	大阪市中央区 南船場3丁目12番9外	心斎橋フロントビル
	5	中央(府)5-12	5,650,000	6,250,000	10.6	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	6,500,000	6,800,000	4.6	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	5,400,000	5,700,000	5.6	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	4,200,000	4,400,000	4.8	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	3,080,000	3,220,000	4.5	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	2,770,000	2,850,000	2.9	京都市下京区 烏丸通高辻下る薬師前町707番外	烏丸シティ・コア
兵庫県	1	中央(県)5-11	6,550,000	6,700,000	2.3	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	3,200,000	3,260,000	1.9	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	2,900,000	2,970,000	2.4	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)5-7	—	2,900,000	—	神戸市中央区 京町79番	日本ビルチング
	5	中央(県)5-8	2,350,000	2,400,000	2.1	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	840,000	850,000	1.2	奈良市東向中町4番	寛永堂奈良本店
	2	奈良(県)5-7	712,000	745,000	4.6	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	480,000	2.3	奈良市三条町511番外	正木第2ビル
	4	奈良(県)5-6	329,000	329,000	0.0	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	322,000	324,000	0.6	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	441,000	442,000	0.2	和歌山市友田町5丁目50番外	阪和ビル
	2	和歌山(県) 5-14	196,000	196,000	0.0	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	191,000	191,000	0.0	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	153,000	153,000	0.0	和歌山市元寺町4丁目5番	黒岩ビル
	5	和歌山(県) 5-16	143,000	142,000	△ 0.7	和歌山市新内字友田5番	奥野ビル2号館



地価動向

令和2年地価調査より

商業地 変動率上位5位

(単位：円/㎡、%)

	順位	基準地番号	令和元年価格	令和2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	淀川(府)5-3	1,850,000	2,120,000	14.6	大阪市淀川区 宮原3丁目5番7外	新大阪第一生命ビル
	2	箕面(府)5-3	460,000	510,000	10.9	箕面市船場東3丁目1番1	キコーナ千里店
	3	北(府)5-1	15,000,000	16,600,000	10.7	大阪市北区 梅田1丁目2番	大阪第一生命ビル
	4	中央(府)5-12	5,650,000	6,250,000	10.6	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
	5	中央(府)5-9	2,520,000	2,780,000	10.3	大阪市中央区 高麗橋1丁目1番	三井住友銀行大阪中央支店
京都府	1	中京(府)5-10	5,400,000	5,700,000	5.6	京都市中京区 烏丸通四条上る笋町689番	京都御幸ビル
	2	中京(府)5-5	4,200,000	4,400,000	4.8	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
	3	下京(府)5-5	6,500,000	6,800,000	4.6	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
	4	東山(府)5-1	3,080,000	3,220,000	4.5	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)5-8	1,130,000	1,180,000	4.4	京都市下京区 大宮通四条下る四条大宮町19番外	マルヨシ四条大宮ビル
兵庫県	1	宝塚(県)5-4	383,000	405,000	5.7	宝塚市逆瀬川1丁目40番2外	三井住友銀行逆瀬川支店
	2	伊丹(県)5-2	268,000	282,000	5.2	伊丹市伊丹1丁目246番11	Femina Itami
	3	芦屋(県)5-2	540,000	565,000	4.6	芦屋市業平町13番	芦屋濱口ビル
	4	西宮(県)5-6	925,000	960,000	3.8	西宮市高松町541番外	なでしこビル
	5	尼崎(県)5-6	309,000	320,000	3.6	尼崎市長洲西通1丁目11番1	エコーペットビジネス総合学院
奈良県	1	奈良(県)5-7	712,000	745,000	4.6	奈良市中筋町1番4	関西みらい銀行奈良支店
	2	奈良(県)5-5	308,000	317,000	2.9	奈良市芝辻町2丁目11番8	馬淵教室新大宮校
	3	奈良(県)5-11	469,000	480,000	2.3	奈良市三条町511番1	正木第2ビル
	4	生駒(県)5-1	132,000	135,000	2.3	生駒市本町108番8	西バレス本町
	5	奈良(県)5-3	210,000	213,000	1.4	奈良市西大寺本町186番1	アヴニールなかじま
和歌山県	1	和歌山(県) 5-15	111,000	112,000	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
	2	和歌山(県) 5-4	130,000	131,000	0.8	和歌山市十一番丁43番	西川ビル
	3	和歌山(県) 5-1	441,000	442,000	0.2	和歌山市友田町5丁目50番外	阪和ビル
	4	和歌山(県) 5-2	153,000	153,000	0.0	和歌山市元寺町4丁目5番	クロイワビル
		外9地点	外9地点：和歌山(県)5-3,5-5,5-6,5-8,5-10,5-14,5-17 田辺(県)5-1,5-3				



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
大阪YMビル	MCUBS MidCity投資法人	エムエル・エステート	大阪市福島区福島7	63億1000万円	4.1%
南船場ビル	日本プライムリアルティ投資法人	東京建物	大阪市中央区南船場4	37億5000万円	4.1%
グランフロント大阪（北館）	ジャパンエクセレント投資法人	日鉄興和不動産	大阪市北区大深町3	39億8295万円	3.7%
グランフロント大阪（うめきた広場・南館）	ジャパンエクセレント投資法人	日鉄興和不動産	大阪市北区大深町4	48億6805万円	3.6%
土佐堀プライム	ケネディクス・オフィス投資法人	トスカ特定目的会社	大阪市西区土佐堀1	50億円	4.1%
パシフィックマークス江坂	ビーロット	ユナイテッド・アーバン投資法人	吹田市豊津町9	100億2200万円	4.6%

■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
HF梅田レジデンスTOWER	国内の特定目的会社	平和不動産リート投資法人	大阪市北区曽根崎1	26億2000万円	4.7%
S-FORT京都西大路	サムティ	サムティ・レジデンシャル投資法人	京都市下京区西七条中野町29	8億5600万円	4.8%
パリオ梅影	サムティ・レジデンシャル投資法人	サムティ	湖南省梅影町4	14億6500万円	6.3%
S-GLANZ大阪同心	サムティ・レジデンシャル投資法人	サムティ	大阪市北区同心2	17億6500万円	4.2%
S-FORT江坂公園	サムティ・レジデンシャル投資法人	サムティ	吹田市江坂町1	12億6000万円	4.2%
プロシード北堀江	ブラックストーン	スターツプロシード投資法人	大阪市西区北堀江1	24億5100万円	4.2%
プロシード西長堀	ブラックストーン	スターツプロシード投資法人	大阪市西区新町4	10億5000万円	4.2%
プロシード京橋	ブラックストーン	スターツプロシード投資法人	大阪市都島区都島南通2-10-12	23億円	4.3%

■店舗

物件名称	買主	売主	所在地	価格	還元利回り
tonarie榎・美木多	エスコンジャパンリート投資法人	日本エスコン	堺市南区原山台2	34億9000万円	4.6%
tonarie大和高田	エスコンジャパンリート投資法人	日本エスコン	大和高田市幸町3	41億5000万円	4.9%
ライフ福泉店	ザイマックス・リート投資法人	日本国土開発	堺市西区上444	10億6500万円	4.5%
スポーツプラザ茨木	大和ハウスリート投資法人	みずほ丸紅リース	茨木市永代町6	26億8900万円	4.7%

■物流施設

物件名称	買主	売主	所在地	価格	還元利回り
SOSiLA西淀川 I	SOSiLA物流リート投資法人	SMFLみらいパートナーズ	大阪市西淀川区中島2	174億7000万円	4.9%
MFLP堺	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	堺築港八幡特定目的会社	堺市堺区築港八幡町1	191億円	4.6%
枚方長尾物流センター	ユナイテッド・アーバン投資法人	国内事業会社	枚方市長尾谷町1	25億5000万円	4.6%
神戸遠矢浜物流センター	ユナイテッド・アーバン投資法人	京阪神ビルディング	神戸市兵庫区遠矢浜町5	13億円	5.1%
ロジポート堺	ラサールロジポート投資法人	PLC11L合同会社	堺市西区築港新町2	120億7500万円	4.4%
MFLP茨木	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	彩都特定目的会社	茨木市彩都あかね1	589億円	4.1%

■ホテル

物件名称	買主	売主	所在地	価格	還元利回り
ネストホテル京都四条烏丸	ユナイテッド・アーバン投資法人	国内事業会社	京都市下京区 室町通高辻上る山王町551	20億1000万円	4.0%
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	京都市中京区鴨川二条大橋畔	43億2000万円	3.3%

■底地

物件名称	買主	売主	所在地	価格	還元利回り
ライフ大仙店（底地）	エスコンジャパンリート投資法人	日本エスコン	堺市堺区大仙西町6	27億3300万円	4.3%
nanohana戎橋店（敷地）	阪急阪神リート投資法人	阪急阪神不動産	大阪市中央区心斎橋筋2	42億3000万円	3.3%

※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。

M e m o

TOTAL CONSULTING

『大和不動産鑑定』だからできる総合コンサルティングサービス



- 建物調査
- 環境調査
- 海外不動産
- 動産・インフラ評価
- 不動産M&A
- 不動産税務
- 不動産仲介
- セミナー



不動産コンサルティングを ワンストップで

不動産の専門家が全面サポート

不動産鑑定

- 不動産鑑定評価(価格・賃料)
- 不動産マーケット調査
- 賃料訴訟・立退料・訴訟対応
- 市街地再開発事業に伴う資産評価、補償額算定

建物調査

- 建物状況調査(エンジニアリング・レポート)
- LCC(長期修繕計画)の作成・提案
- 建築コスト、解体コストの算出
- 耐用年数の算定
- BMコスト(ビルメンテナンス費用)の検証
- 構造設計検証、耐震診断
- 賃貸面積等の検証
- CASBEE(建築環境総合性能評価システム)の認証
及びコンサルティング業務

環境調査

- 土壌汚染リスク評価
- 土壌汚染調査フェーズ I・II
- 建物環境リスク調査(PCB、アスベスト)
- 再生可能エネルギー敷地調査
- 地盤・地耐力等調査

海外不動産

- 海外不動産の鑑定評価
- マーケットレポート(マーケット、市況、取引慣習)
- 翻訳サービス(各種書類の英語・中国語への翻訳)

動産・インフラ評価

- 機械設備評価
- 航空機・船舶、再エネ発電設備等評価

不動産M&A

- 事業承継サポート
- 会社売買支援

不動産税務

- 相続コンサルティング及び相続税・贈与税の申告
- 法人化サポート及び法人税・消費税の申告
- 不動産税務シミュレーション(売買・交換・借地)
- 不動産関連の税務申告、特例・税務アドバイス

※業務提携先「税理士法人 大和パートナーズ」が提供

不動産売買仲介

- 事業用不動産売買仲介

※「株式会社 大和不動産アドバイザーサービス」が提供

セミナー／その他

- 大和不動産塾
- 大和不動産塾BASIC
- 各種セミナーの開催
- 資料・図面のPDF化・スキャンサービス

お問い合わせ、お見積もりのご依頼はお気軽にどうぞ



DAIWA REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD.
大和不動産鑑定株式会社

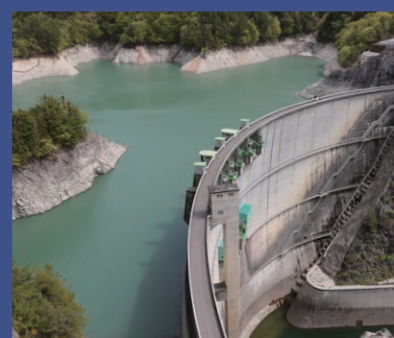
✉ hp-contact@daiwakantei.co.jp 🌐 <https://daiwakantei.co.jp/>

事業所：東京本社・大阪本社・東北支社・名古屋支社・奈良支社・京都支社・九州支社・北九州支社

最先端の動産・インフラ資産管理ノウハウ・技術を提供し
評価から資産管理までワンストップで実施可能にした

大 和 不 動 産 鑑 定 の

動産・インフラ資産管理 〔アセットマネジメント〕



企業価値最大化を実現します

戦略策定支援

企業価値の最大化を目的として、
経営的視点からISO55001(JISQ55001)の考え方に準拠した
資産管理(アセットマネジメント)戦略を策定します。

世界レベルの管理水準であることを証明します

ISO55001 (JISQ55001)

認証取得支援

資産管理の改善、効率化、高度化、第三者説明、
公募での受注、投資家への証明、
不動産信託での投資判断等に対応できるようになります。

認証取得後の御要望に対応します

成熟度評価

認証取得後の継続的改善成果の把握及び
認証取得企業間での比較をしたいというニーズに対応します。

技術レポート作成に対応します

技術レポート

ニーズに応じた動産・インフラ資産管理に関する
幅広い技術レポート作成を行います。

ISO55001 (JISQ55001) 認証取得支援

ISO55001 (JISQ55001)とは

動産・インフラ資産管理の国際規格で、資産管理の構築、実施、改善のための要求事項を規定しています。

効果

- 動産・インフラ資産管理が世界水準にあることのアピールと第三者説明責任の達成
- 包括委託管理、PFI/コンセッション事業参画、インフラ輸出での優位性の証明
- 動産・インフラ資産管理の改善、効率化、高度化

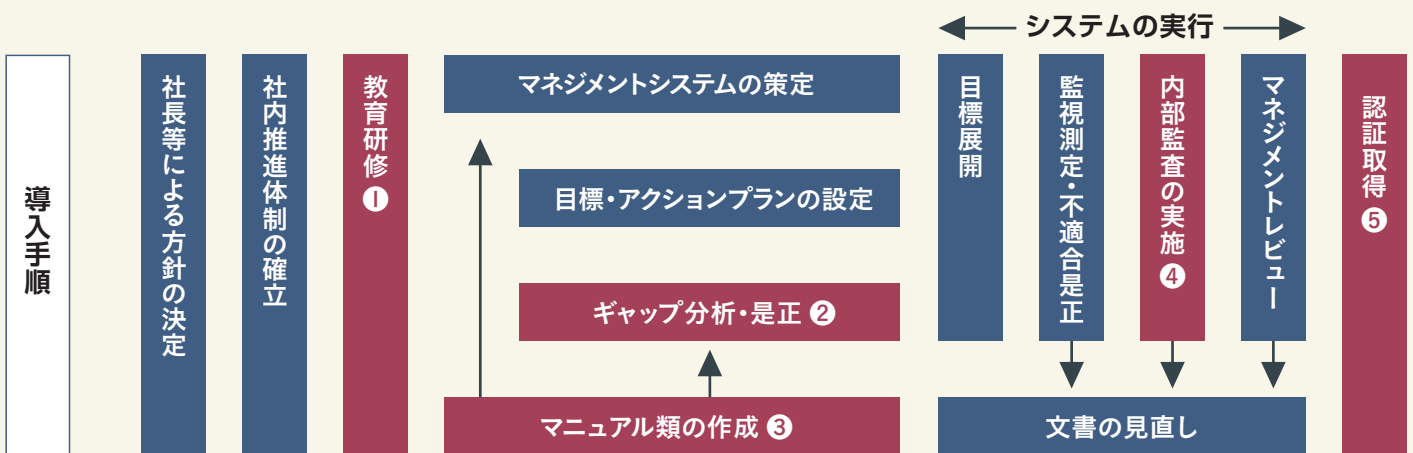
公募での必須化の進行(例)

公募のISO55001(JISQ55001)必須化は着実に進行しています。

- 道路の例： 柏市入札公告「道路維持管理計画策定業務委託」
入札参加資格「ISO55001の許認可を有していること。」
- 下水道の例： 焼津市水道事業ビジョン等策定支援業務
入札参加資格「ISO55001の認証を取得していること。」

導入手順と支援メニュー

通常マニュアル作成から認証取得まで9カ月程度かかります。



支援メニュー

- ① 教育研修
- ② ギャップ分析・是正
- ③ マニュアル類の作成
- ④ 内部監査プログラム構築・運用支援
- ⑤ ISO認証審査の受審支援

全体プロジェクト管理、文書化の支援等 各種御要望に対応致します。

ビジネスでの適用例

- ① 公募条件での適用
- ② 法的規制手段及び経済的手段への適用(施策、基準、マニュアル、ガイドライン)
- ③ 投資家説明での活用(収益力、リスク管理能力)
- ④ PPP/PFIでの活用(契約条件、業務要求水準書)
- ⑤ インフラ輸出での活用(認知された国際標準)
- ⑥ 資産評価との組合せ(よりの確に、戦略的に資産価値を高めることが可能)
- ⑦ 企業不動産での活用(不動産信託での投資判断、CRE戦略)
- ⑧ 保険・金融での優遇(保険料金、貸付金利)等



お問い合わせ、お見積りのご依頼はお気軽にどうぞ。

TEL : 03-5219-3372

お問い合わせフォーム▶ <https://daiwakantei.co.jp/service/hyoka/>



CASBEE[®]-不動産

評価認証業務

当社は、SDGs(持続可能な開発目標)に取り組んでいます。



地球温暖化、水・資源の枯渇などの地球環境問題への対策に国際的な関心が高まる中で、持続可能な社会の構築は、国際社会の最優先課題の一つとなっています。不動産分野としては、持続可能な環境評価の高い不動産(環境不動産)のストックを形成していくことが重要視されています。



1 CASBEE-不動産について

CASBEE-不動産の環境性能評価は【S・A・B+・B】の4段階のランクで格付けが行われています。

Sランク	★★★★★	素晴らしい	ポイント78点以上
Aランク	★★★★	大変よい	ポイント66点以上
B+ランク	★★★	よい	ポイント60点以上
Bランク	★★	必須項目を満足	ポイント50点以上

CASBEE-不動産は環境性能評価の必須項目を満たした不動産のみを認証対象とすることから、不動産のブランディングツールとして位置づけられています。省エネや環境負荷に対する配慮はもとより、室内の快適性や環境、景観への配慮も含めた不動産品質の総合的な評価システムとなっています。

認証有効期間は5年となります。また、評価結果を広告物やホームページなど一般向けに公開する場合には、認証を取得する必要があります。

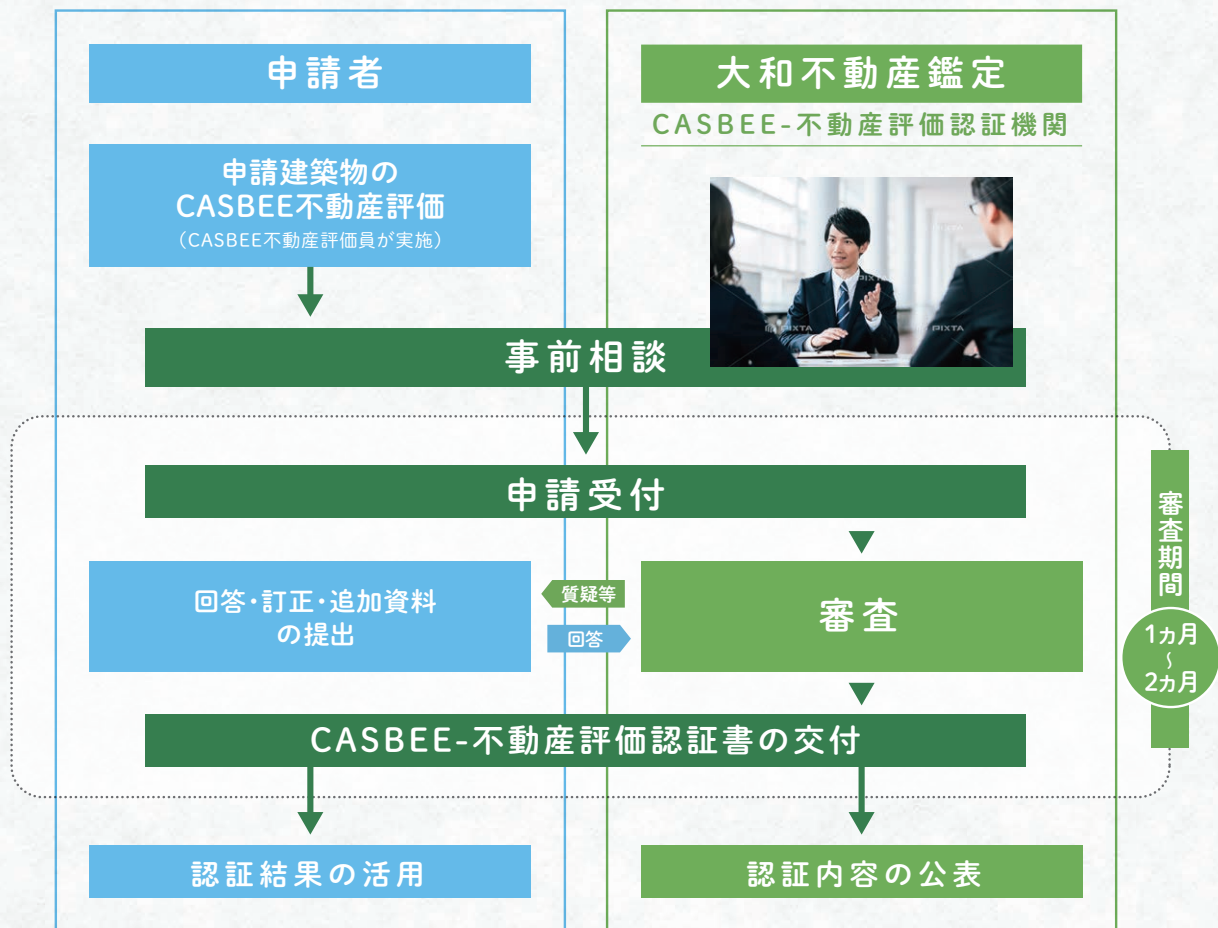
2 評価認証の対象

- 竣工後1年以上経過した既存建築物
- 建物用途は、オフィス・店舗・物流施設
- 区分所有建築物、フロア単位等の部分的な評価も可能

3 評価認証手数料

申請建築物の延べ面積	用途	手数料金額(消費税別)
10,000㎡未満	単一用途	100,000円
	複合用途	1用途増える毎に50,000円を上記に加算
10,000㎡以上 50,000㎡未満	単一用途	150,000円
	複合用途	1用途増える毎に75,000円を上記に加算
50,000㎡以上	単一用途	200,000円
	複合用途	1用途増える毎に100,000円を上記に加算

4 手続きの流れ



CASBEE-不動産の開発・運営は国土交通省主導の下に、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構(IBE)を中心として行われています。
『CASBEE®』は、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構の登録商標です。

お問い合わせ、お見積りのご依頼はお気軽にどうぞ



DAIWA REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD.
大和不動産鑑定株式會社

東京本社 審査部 【担当:三井 薫・宮本幸宏】
TEL: 03-5219-3216 FAX: 03-5219-3222
〒100-0003 東京都千代田区一ツ橋1丁目1番1号 (パレスサイドビル3F)

CASBEE®-不動産

評価認証支援 & コンサルティング業務

当社は、SDGs(持続可能な開発目標)に取り組んでいます。



地球温暖化、水・資源の枯渇などの地球環境問題への対策に国際的な関心が高まる中で、持続可能な社会の構築は、国際社会の最優先課題の一つとなっています。不動産分野としては、持続可能な環境評価の高い不動産(環境不動産)のストックを形成していくことが重要視されています。

大和不動産鑑定は、貴社の不動産の環境性能における価値を明示するサポートを行うとともに、社会における環境不動産の顕在化を目的として、CASBEE-不動産コンサルティング業務を開始いたします。

1 CASBEE-不動産評価認証取得によるメリット

CASBEE-不動産の環境性能評価は【S・A・B+・B】の4段階のランクで格付けが行われています。

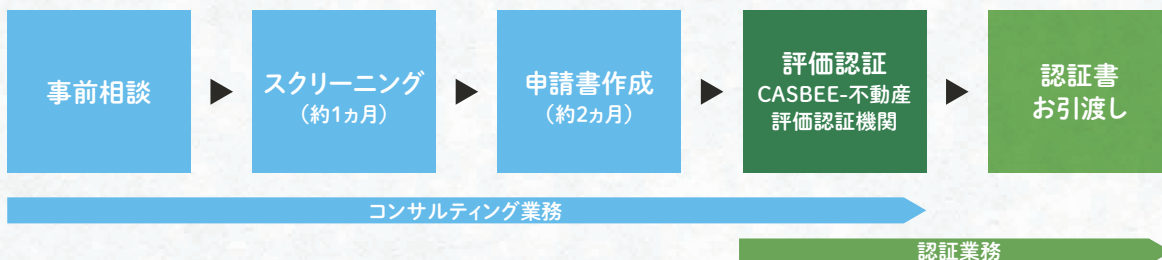
CASBEE-不動産は主に不動産のブランディングツール及びチェックリストとして位置づけられ、不動産評価の際に活用することが目的とされています。必須項目を満たした不動産のみ認証対象とすることから、不動産取引の際にCASBEE-不動産を活用することは、貴社の不動産が優れた環境性能を持つことをアピールする手段となります。評価結果を広告物やホームページなど一般向けに公開する場合には、認証を取得する必要があります。CASBEE-不動産の認証有効期間は5年となります。

5つの必須項目



2 コンサルティングの流れ

申請書作成及び評価認証取得までのサポート業務をご提供いたします。



3 評価認証の対象

- 竣工後1年以上経過した既存建築物
- 建物用途は、オフィス・店舗・物流施設
- 区分所有建築物、フロア単位等の部分的な評価も可能

4 サービス内容

対象物件のスクリーニング業務

内容	期間	費用
<ul style="list-style-type: none"> ・ 所有物件が複数ある場合、認証取得可能な不動産の選別、ご希望のランクが取得できる不動産の選別等を行うことで、評価認証取得にあたってより良い活用となる様ご支援致します。 ・ 建物概要(竣工年・延床面積)及びエネルギーデータ(電気・水等の使用量)より簡易評価を実施いたします。 ・ 所有している不動産が認証取得可能かどうかご不明な場合まず一度ご相談ください。 	1ヵ月程度	対象物件数によって 10万円～

評価実施・申請書作成業務

内容	期間	費用
<ul style="list-style-type: none"> ・ 認証取得物件の決定後、評価認証申請書に係る書類及び評価認証機関への申請手続き及び質疑応答・修正対応等をワンストップにて行います。 ・ 「CASBEE-不動産」の評価実施は、CASBEE-不動産評価員であることが必要です。当社は、CASBEE-不動産評価機関でもあるため、認証取得までスムーズな対応を行うことが出来ます。 	2ヵ月程度	対象物件の規模により 50万円～/件 (評価認証費用を含まず)

※金額は消費税を除きます。

5 CASBEE-不動産 評価ランク

CASBEE-不動産の環境性能評価は【S・A・B+・B】の4段階のランクで格付けが行われています。

Sランク	★★★★★	素晴らしい	ポイント78点以上
Aランク	★★★★	大変よい	ポイント66点以上
B+ランク	★★★	よい	ポイント60点以上
Bランク	★★	必須項目を満足	ポイント50点以上

CASBEE-不動産の開発・運営は国土交通省主導の下に、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構(IBECE)を中心として行われています。
『CASBEE®』は、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構の登録商標です。

お問い合わせ、お見積りのご依頼はお気軽にどうぞ



DAIWA REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD.
大和不動産鑑定株式會社

東京本社 建築コンサルティング部
[担当: 林原 大士]
TEL: 03-5219-3214 FAX: 03-5219-3222
〒100-0003 東京都千代田区一ツ橋1丁目1番1号 (パレスサイドビル3F)

大型の図面など、不動産資料の整理にお困りですか？

古い
図面

背貼り
資料

大型の
地図

未整理
の資料

不定形
の書類



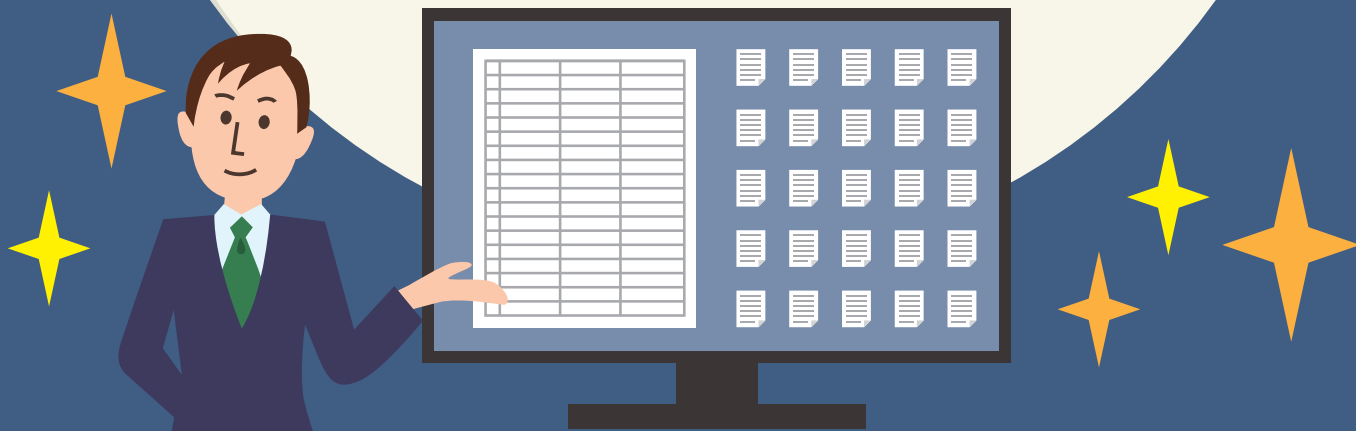
大型の図面や背バリ資料も大丈夫

スキャン → PDF化

さらに

EXCELでリスト化

データ化で省スペース & 業務効率 UP



不動産の専門家だからできる！ 土地・建物の資料のデータ化は

大 和 不 動 産 鑑 定 の スキャンサービス

大型の図面や地図、山積みの資料の整理にお困りですか？

大型の図面や資料の保管場所に困っている

データ化で倉庫の省スペース！サーバやクラウドがこれからの保管場所です。

せっかくの資料が使えない

有用な資料も、山積みになったままでは使えません。データ化すればいつでもどこでも端末から閲覧可能に！

資料探しの時間をもったいない

PDFと同時にエクセル形式のリスト作成により、ファイル名検索で資料探しの時間を短縮できます。

オーバースペックなシステム導入の必要なし

検索システムの導入が不要なため、低コストでご利用いただけます。

データ化で省スペース／業務効率アップ



大型図面・背貼り資料のスキャン

標準でA0サイズまで対応！オプションで、A0より大きい資料もスキャン可能です。
背貼り資料など製本されたものや、定形外の資料もOK
元の資料を分解することなく電子化できます。



専門家による資料の仕分け

データ化の目的や物件の特徴に応じて必要な資料を
専門家が仕分けします。資料の束をお渡しいただき
「売買に必要な書類だけをスキャンしておいて」でOKです！



ファイルのリスト化

スキャンしたファイルをリスト化するから
いつでもパソコンから閲覧可能
資料を探す時間が大幅に短縮します。

標準料金

背張 A1	1,400円／枚
背張 A2	900円／枚
背張 A3	380円／枚
※背張は見開きサイズ	
取外し可～A3	65円／枚
取外し可～A0	420円／枚

※スキャン＋一覧表（エクセル）の料金。その他、数量・仕分けのご要望などに応じてお見積りいたします。

お問合せからご納品までの流れ

Step 1

お問合せ

まずは、電話かメールでお問い合わせください。担当者が詳しい内容をお伺いし、見積りを作成します。

Step 2

お申し込み

お申し込みいただきます。

Step 3

データ化作業

書類をスキャンし、リスト化する作業を行います。

Step 4

ご納品／ご返却

PDFにしたデータとリスト化したEXCELデータを納品しお預かりした書類をご返却いたします。

お問い合わせはお電話、または当社HPのお問い合わせフォームにてお問い合わせください。

TEL : 03-5219-3372 業務推進部(担当 以倉・村尾) http://daiwakantei.co.jp/contact_top/





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