

関西版 2023年

DAIWA REAL ESTATE MARKET REPORT

DAIWA REAL ESTATE MARKET REPORT

I N D E X

	レジデンス	 1
	オフィス	 3
	商業	 5
	物流	 7
	ホテル	 9
	地価動向	 11
	不動産ニュース	 13



レジデンス

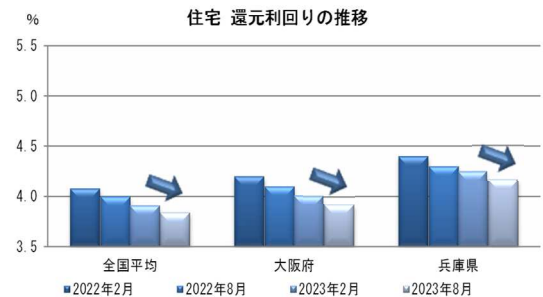
01 還元利回り

関西エリアは下落基調が継続

2023年8月期の還元利回りは、全国平均で前期比▲0.07ポイント、大阪府▲0.09ポイント、兵庫県▲0.08ポイント低下している。全体的に、低下傾向が持続している。

	2022年2月	2022年8月	2023年2月	2023年8月
全国平均	4.08	4.00	3.91	3.84
大阪府	4.20	4.10	4.01	3.92
兵庫県	4.40	4.30	4.25	4.17

単位：%



02 稼働率

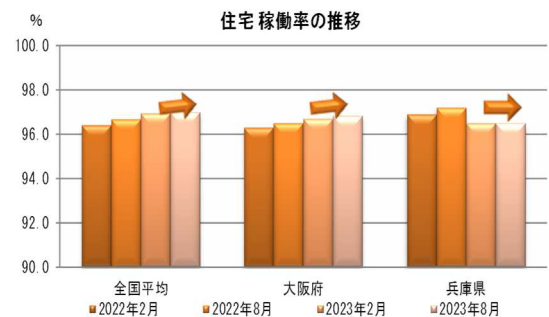
全国的に高稼働率を維持

2023年8月期の稼働率は、全国平均では、前期比+0.06ポイント増加の97.00%となった。

関西圏においては、大阪府が+0.13ポイント、兵庫県では横ばいの結果となった。

	2022年2月	2022年8月	2023年2月	2023年8月
全国平均	96.41	96.67	96.94	97.00
大阪府	96.30	96.50	96.70	96.83
兵庫県	96.90	97.20	96.50	96.50

単位：%



03 契約賃料

賃料はバラつきが見られる

2023年8月期においては、全国平均で横ばいであったが、大阪府では+200円の増加、兵庫県では▲100円の下落と、地域によってバラつきが見られる。

	2022年2月	2022年8月	2023年2月	2023年8月
全国平均	10,500	10,600	10,700	10,700
大阪府	8,800	8,800	9,100	9,300
兵庫県	7,100	7,500	7,800	7,700

単位：円/坪、月額



以上より、関西エリアにおいては、総じて、賃貸マンションの需要は底堅く、賃貸市場は堅調に推移している。



レジデンス

04 新築分譲マンションの動向

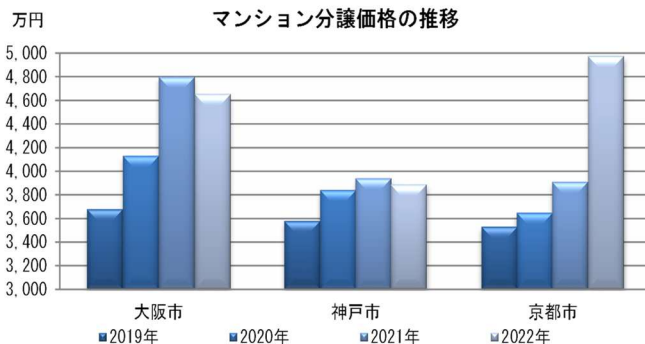
【分譲価格】

京都市では大幅上昇

2022年の関西エリアのマンション分譲価格は、大阪市で前年比▲3.0%、神戸市で▲1.3%、京都市で+27.2%と3市のうち、京都市のみ大幅に上昇した。

	2019年	2020年	2021年	2022年
大阪市	3,679	4,130	4,800	4,654
神戸市	3,580	3,842	3,940	3,888
京都市	3,531	3,648	3,911	4,975

単位：万円



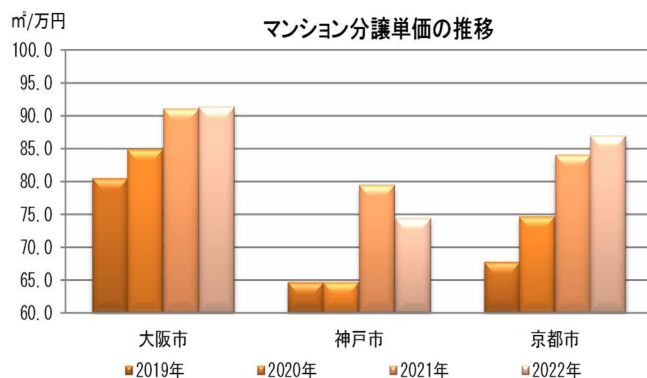
【分譲単価】

関西エリアは2市で上昇へ

2022年の関西エリアのマンション分譲単価は、大阪市で前年比+0.3%、神戸市で▲6.4%、京都市で+3.4%と、神戸市以外の2市で上昇した。

	2019年	2020年	2021年	2022年
大阪市	80.5	84.9	91.1	91.4
神戸市	64.7	64.7	79.5	74.4
京都市	67.8	74.7	84.1	87.0

単位：万円/㎡



【注目の新築予定物件】



新築予定物件① シエリア梅田豊崎

所在地：大阪府大阪市北区豊崎5丁目5番7(地番)
 最寄駅：大阪メトロ御堂筋線「中津」駅徒歩3分
 阪急電鉄「大阪梅田」駅徒歩約10分（ほか）
 完成年月：2025年1月中旬予定
 総戸数：126戸
 階層：地上19階
 特徴：住宅(分譲)のみ
 出所：シエリア梅田豊崎HP

新築予定物件② Brillia Tower堂島

所在地：大阪府大阪市北区堂島2丁目17番5(地番)
 最寄駅：JR「大阪」駅徒歩11分、大阪メトロ四つ橋線「西梅田」駅徒歩6分
 京阪電鉄京阪中之島線「渡辺橋」駅徒歩5分（ほか）
 完成年月：2024年1月下旬予定
 総戸数：457戸（一般分譲住戸410戸、募集対象外住戸47戸）
 階層：地上49階、地下1階
 特徴：日本初“Four Seasons Hotel”・住宅の複合型
 出所：Brillia Tower堂島 ONE DOJIMA PROJECT公式HP



オフィス

01 大規模ビルの募集賃料と空室率の推移

<大阪市>

空室率については、2023年10月で3.03%（前年同月比▲1.28%）となり、空室消化が進んでいる状況です。アフターコロナと呼ばれる今年（2023年）はビジネス活動も活発化が進んでおり、拡張移転等の前向きな動きがみられるところです。

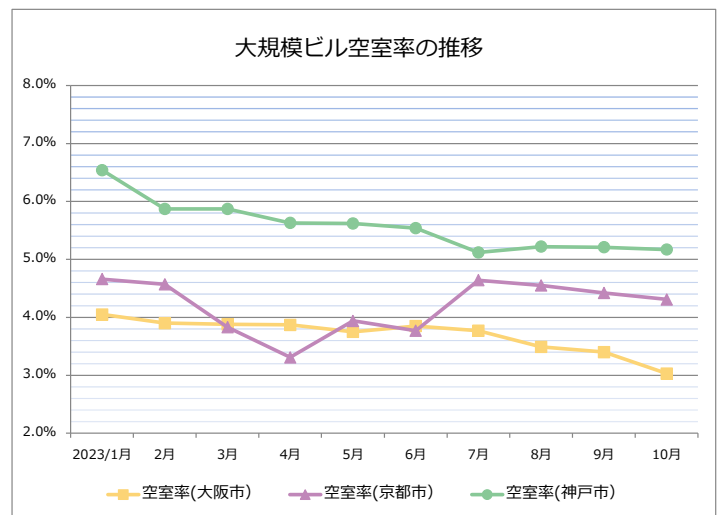
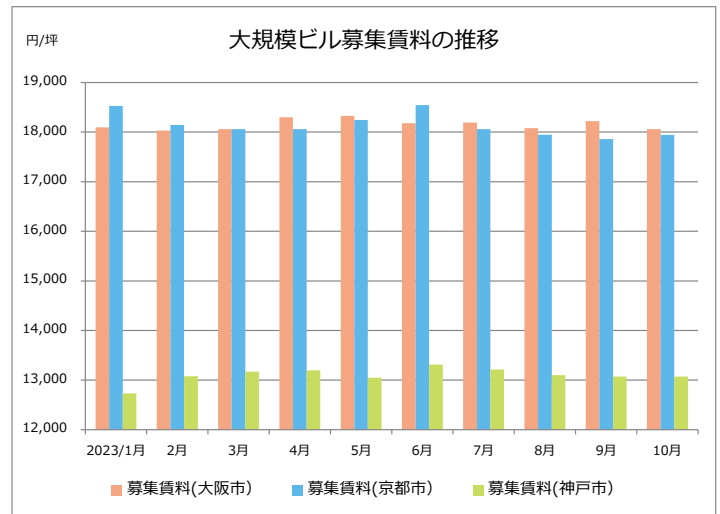
募集賃料については、2023年10月で約18,060円/坪（前年同月比▲120円/坪）と、やや下落しており、2024年以降の大量供給を前に、賃貸条件の緩和提案等が見られるものの、概ね坪18,000円台を維持しつつ、ほぼ横ばいで推移しているといつて差し支えないでしょう。

<京都市>

空室率は、2023年4月を底に、やや上昇基調の動きがみられ、2023年10月で4.31%（前年同月比+0.03%）と4%を超える水準で推移しております。募集賃料は約17,940円/坪（前年同月比▲240円/坪）と下落しており、空室消化のために引き下げが進んでいることがうかがえます。

<神戸市>

募集賃料は約13,070円/坪（前年同月比+20円/坪）とやや上昇基調で推移しており、空室率は2023年10月で5.17%（前年同月比▲2.27%）と下落しております。新規供給が比較的抑えられていることや神戸市オフィス賃料等補助制度の活用などにより移転の動きが活発化していることがうかがえます。



出典：三幸エステート「Office Market」に基づき弊社作成

02 還元利回りの推移

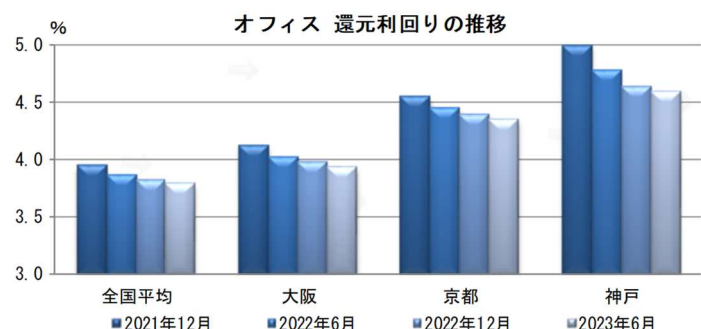
右表は、J-REITが保有するオフィスの2021年12月以降の還元利回りの推移です。

全国平均、関西エリアともに低下傾向で推移しており、2023年6月においては、全国平均で前期比▲0.07ポイントと低下幅は前期と比較してやや拡大しております。また、大阪▲0.04ポイント、京都▲0.05ポイント、神戸▲0.03ポイントといずれも低下しており、関西圏も引き続き低下基調で推移している状況です。

アフターコロナにあっても、オフィスの売買市況は堅調に推移していることがうかがえます。

	2021年12月	2022年6月	2022年12月	2023年6月
全国平均	3.95	3.87	3.82	3.80
大阪	4.13	4.03	3.98	3.94
京都	4.55	4.45	4.40	4.35
神戸	5.00	4.78	4.63	4.60

単位：%





オフィス

03

2024年以降の大規模オフィスビル供給動向



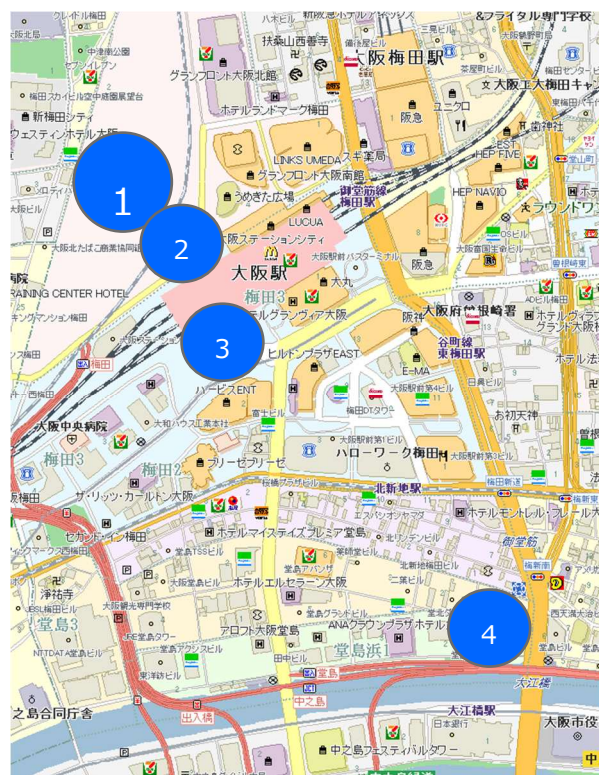
左写真：うめきた2期地区開発事業「グラングリーン大阪」南街区 右写真：JPタワー大阪（左手前）、イノゲート大阪（右奥）

2024年には、「JPタワー大阪」、「イノゲート大阪」や「大阪三菱ビル建替え計画」等の大規模ビルが竣工を控えています。さらに2025年には、うめきた2期地区開発事業「グラングリーン大阪」の賃貸棟全面開業を予定しております（※先行まちびらきは2024年9月予定）。

これら大規模オフィスビルの新規竣工・開業に伴い、2013年の「グランフロント大阪」や、2022年の「大阪梅田ツインタワーズ・サウス」などが竣工した当時を超える大量供給が見込まれる予定です。

これまで、大阪のキタエリアにおいては、大阪駅南側の人気が高く、駅北側は商業色が濃い特徴がありましたが、新たなランドマークビルの開業により、新たなにぎわい空間が創出されることで、まちの活性化と繁華性の向上も見込まれると予想されます。一方で、こうした大規模ビルへの移転による既存オフィスビルの2次空室の発生が見込まれます。特にキタエリアでも比較的築古ビルが多い茶屋町や堂島エリア等では、相対的な競争力の低下が懸念されるところです。

【大阪駅周辺大規模オフィスビル開発計画】⇒



No	計画名／ビル名	竣工時期	階数	延床面積
1	「グラングリーン大阪」南街区賃貸棟（西棟・東棟）	2025年春	東：28F/B3F 西：39F/B3F	約95,000坪
2	イノゲート大阪	2024年秋	23F/B1F	約18,000坪
3	JPタワー大阪	2024年3月	39F・塔屋2F/B3F	約69,000坪
4	大阪三菱ビル建替え計画	2024年4月	32F・塔屋1FF/B2F	約20,000坪



商業

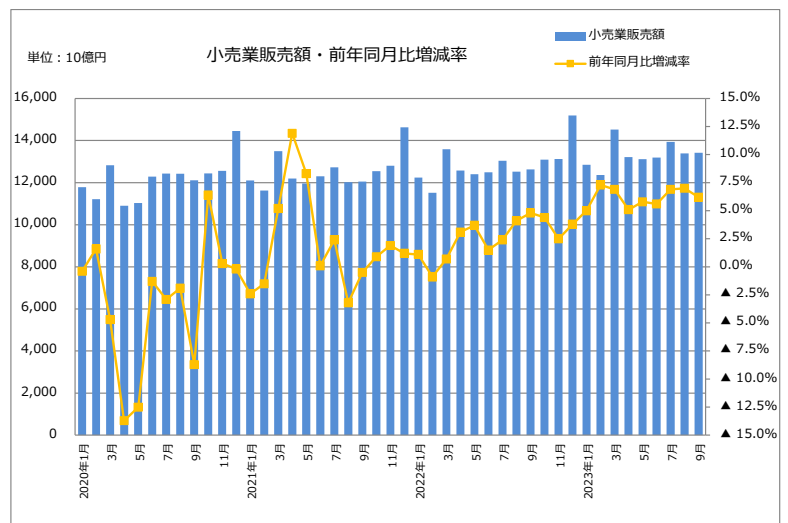
01 コロナ禍以降における小売市況・業種別の動向

右表（上段）は新型コロナウイルス感染拡大以降における小売業販売額・前年同月比増減率の推移を表しています。

2022年においては、3月下旬にまん延防止等重点措置が解除されて以降、前年同月比でプラス基調が続いています。2023年においても、5月に新型コロナウイルス感染症の感染症上の位置づけが5類へ変更されたこと等もあり、前年同月比でプラス基調が続いています。国内旅行者・インバウンドによる個人消費の回復が期待されます。一方で、物価上昇による買い控えなどの影響により消費が落ち込む懸念もあります。

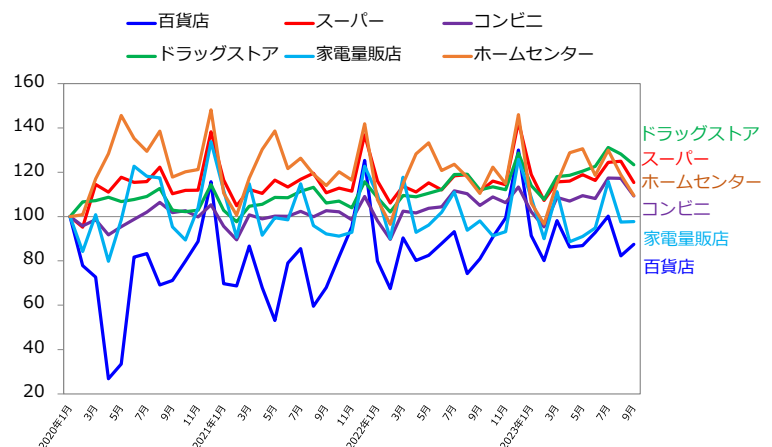
次に、右表（下段）は2020年1月における、業種ごとの小売販売額を100としたときの推移を表したものです。

コロナ禍に業績を伸ばしたスーパー、ホームセンターは、巣ごもり消費一巡や商品の値上げによる節約志向の高まりを受けて減速しました。また、スーパーは光熱費の上昇、ホームセンターは円安による原材料費の上昇が重荷となり業績が落ち込みました。一方で、百貨店は行動制限の緩和や円安の恩恵を受けました。コロナ禍前の水準には及ばないものの、これまで消費を控えてきた富裕層や円安を背景としたインバウンドの購買意欲は旺盛で、高額品の売上が好調です。



出所：経済産業省 商業動態統計調査及び商業販売統計

小売販売額推移（2020年1月基準）

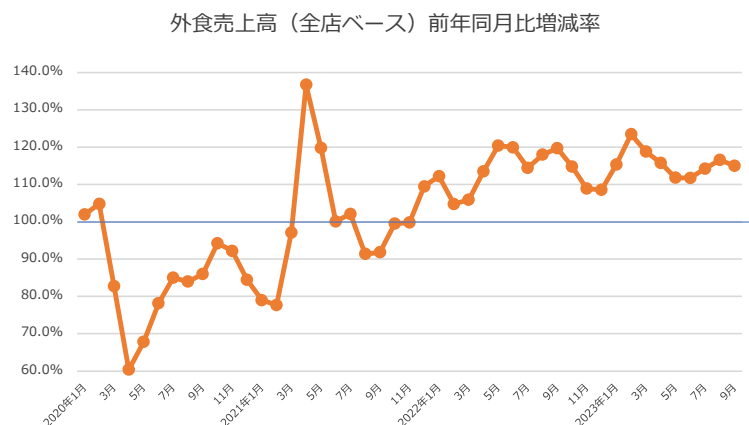


出所：商業動態統計、サービス産業動向調査

02 コロナ禍以降における外食市況

右表は新型コロナウイルス感染拡大以降における外食産業の売上高（全店ベース）の前年同月比増減率の推移を表しています。

2023年においては、小売と同様に行動制限の緩和を受けて、前年同月比でプラス基調が続いています。なお、2022年10月以降は、外出や行楽需要の高まりにより店内飲食が復調し、メニューの価格改定による客単価の上昇も相まって、業種ごとに差はあるものの、全店ベースで売上高が新型コロナウイルス感染拡大前の水準（2019年同月）を上回りました。



出所：日本フードサービス協会



商業

03 還元利回り・契約賃料の推移

右表は、J-REITが保有する都市型商業施設及び郊外型商業施設の還元利回り並びに契約賃料の推移です。

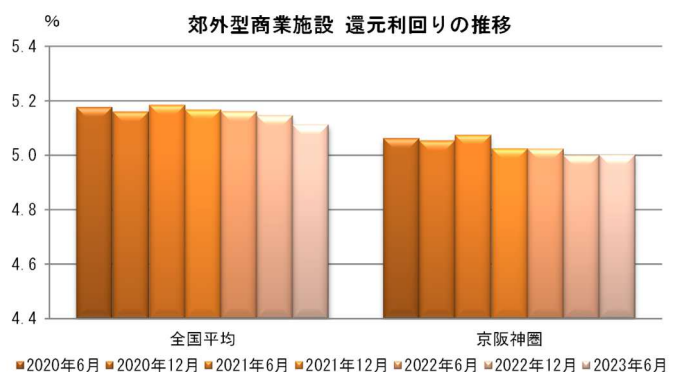
還元利回りの推移を見ると、都市型商業施設に関しては、全国平均では概ね横ばいから下落で推移しています。

一方で大阪においては、新型コロナウイルス感染拡大の影響等により上昇傾向でしたが、2022年12月には下落に転じています。直近では、商業施設に大きな影響を与えた新型コロナウイルスは5類へ変更され収束化の動きを見せており、国内旅行客・インバウンドの回復を見込んだ取得ニーズが見受けられ、大阪・心斎橋でもプライム立地から取得意欲が回復しています。

郊外型商業施設に関しては、全国、京阪神圏ともに微減で推移しています。コロナ禍において、生活密着型テナントの安定性を立証した近隣型商業施設（NSC）の評価が高まりました。また、郊外の大型総合スーパー（GMS）についても取得ニーズが見られます。

契約賃料の推移は、都市型では賃料が下落、郊外型ではほぼ横ばいで推移しています。

新型コロナウイルスの影響により、都心部、特に心斎橋エリアのような繁華街においては空室率が大きく上昇しました。足元では、行動制限が解除されたことでインバウンドが戻りつつあり、空室消化の動きも見られるようになりました。なお、御堂筋沿いはラグジュアリーブランドを中心に出店が活発で、高賃料を維持しています。



04 新規出店動向

右表のとおり、大阪郊外や関西都心部で大規模店舗が開業済または予定されています。

2023年4月に開業した「三井ショッピングパーク ららぽーと門真・三井アウトレットパーク大阪門真」は広域からの集客を見込めるアウトレットと日常消費に対応するららぽーとを併設した初のワンストップ型の商業施設となります。

都心部、心斎橋エリアでは、常設テナントの入居が決まるまでの期間に、「SHEIN」、「IKEA」等のポップアップストア（期間限定店舗）を出店する動きが見られておりましたが、11月には2021年8月に閉店した「ユニクロ心斎橋店」跡で改めてユニクロが新店としてオープンしました。

計画店舗名	所在	開業時期・予定
三井ショッピングパーク ららぽーと門真 三井アウトレットパーク 大阪門真	大阪府門真市	2023年4月
京都高島屋S.C.	京都府京都市	2023年10月
K I T T E 大阪（J P タワー大阪）	大阪府大阪市	2024年7月
グラングリーン大阪	大阪府大阪市	2024年9月(一部)

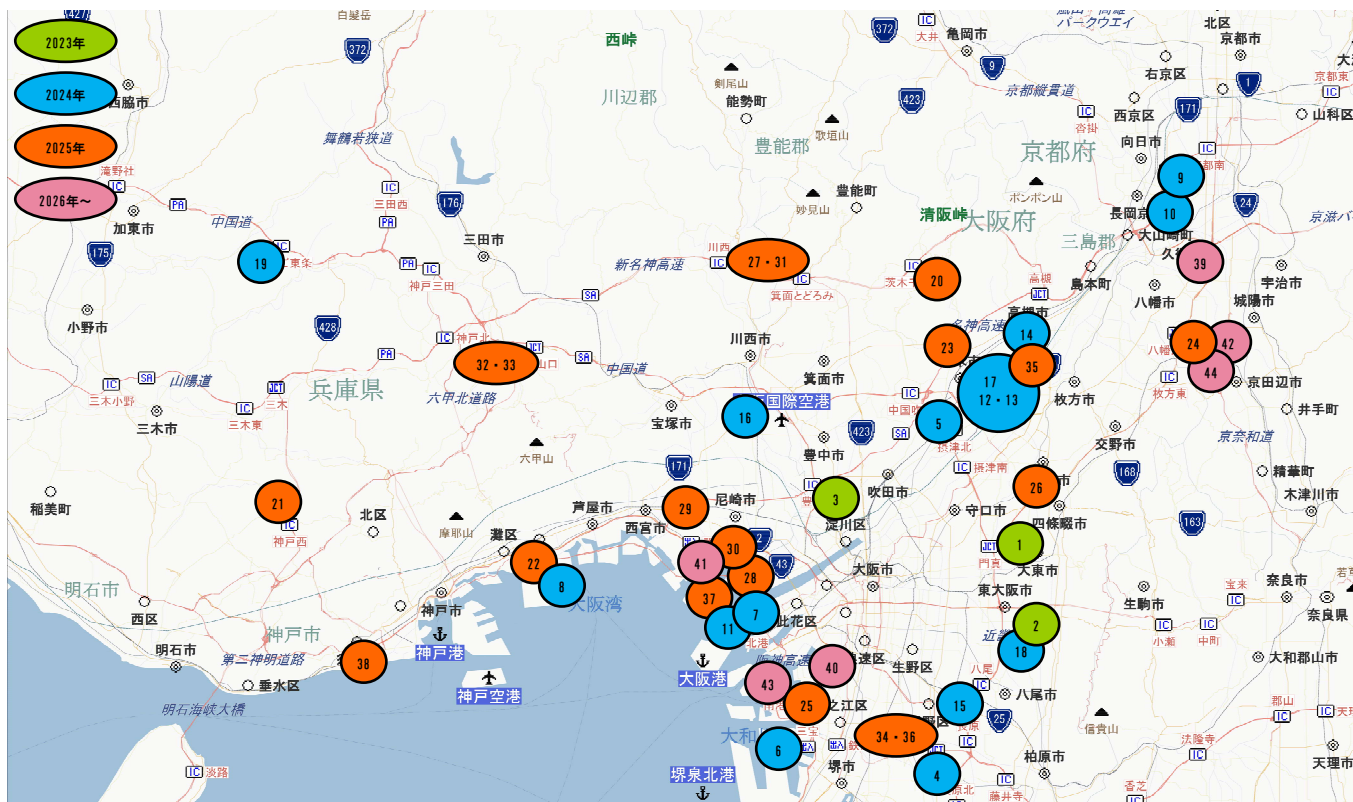
出所：各社発表資料等



物流

01 2023年10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) LOGIFRONT門真	2023年12月	17,482㎡
2	DPL東大阪	2023年12月	23,577㎡
3	MCUD南吹田 (仮称)	2023年末	84,087㎡
4	ロジスタ大阪松原	2024年1月	14,000㎡
5	LOGI'Q南茨木	2024年1月	161,539㎡
6	GLP SJL堺	2024年1月	93,000㎡
7	MFLP・OGUD大阪西島	2024年2月	59,200㎡
8	(仮称) GLP六甲プロジェクト (冷凍冷蔵)	2024年3月	10,100㎡
9	LOGI FLAG Fresh 京都 I (冷凍冷蔵)	2024年3月	12,721㎡
10	(仮称) 長岡京物流計画	2024年4月	15,355㎡
11	DPL大阪舞洲 (ドライ&冷凍冷蔵)	2024年5月	115,989㎡
12	GLP ALFALINK茨木1	2024年7月	165,000㎡
13	GLP ALFALINK茨木2	2024年7月	44,000㎡
14	(仮称) 高槻市物流施設計画	2024年7月	52,063㎡
15	MCUD大阪平野 (仮称)	2024年夏	19,200㎡
16	ESR伊丹ディストリビューションセンター	2024年9月	30,000㎡
17	DPL茨木Ⅱ	2024年9月	未確認
18	LOGI LAND 八尾	2024年10月	26,416㎡
19	MCUDひょうご東条 (仮称)	2024年秋	18,290㎡
20	(仮称) 彩都3街区物流センター	2025年1月	89,966㎡
21	(仮称) 見津が丘物流施設計画	2025年1月	21,000㎡
22	GLP神戸住吉浜	2025年2月	45,000㎡

No	施設名/計画名	竣工時期	延床面積
23	LOGI FLAG COLD 大阪茨木Ⅰ (冷凍冷蔵)	2025年2月	29,357㎡
24	ロジスクエア京田辺A	2025年2月	155,878㎡
25	(仮称) 大阪市住之江区柴谷冷凍冷蔵物流計画	2025年3月	43,500㎡
26	DPL寝屋川	2025年3月	未確認
27	ESR川西ディストリビューションセンター2	2025年3月	124,668㎡
28	(仮称) 西淀川区中島冷凍冷蔵倉庫開発PJ	2025年4月	18,601㎡
29	DPL西宮	2025年4月	81,279㎡
30	MFLP尼崎Ⅰ	2025年5月	35,958㎡
31	ESR川西ディストリビューションセンター1	2025年5月	119,450㎡
32	CPD西宮北Ⅰ	2025年春	238,000㎡
33	CPD西宮北Ⅱ	2025年春	62,000㎡
34	GLP大阪Ⅲ	2025年6月	31,306㎡
35	GLP ALFALINK茨木3	2025年7月	120,000㎡
36	GLP大阪Ⅳ	2025年12月	40,059㎡
37	(仮称) LOGIFRONT尼崎Ⅴ	2025年冬	13,223㎡
38	(仮称) LOGI'Q神戸新長田	2025年下期	59,132㎡
39	SOSiA京都久御山	2026年3月	95,562㎡
40	(仮称) 大阪市大正区冷凍冷蔵物流計画	2026年春	25,006㎡
41	GLP ALFALINK尼崎 (北棟、南棟)	2026年6月	368,000㎡
42	ロジスクエア京田辺B	2026年中	87,534㎡
43	LOGI FLAG COLD 大阪南港Ⅰ (仮称)	2027年秋	36,415㎡
44	プロロジスパーク京田辺2	2027年中	216,000㎡



物流

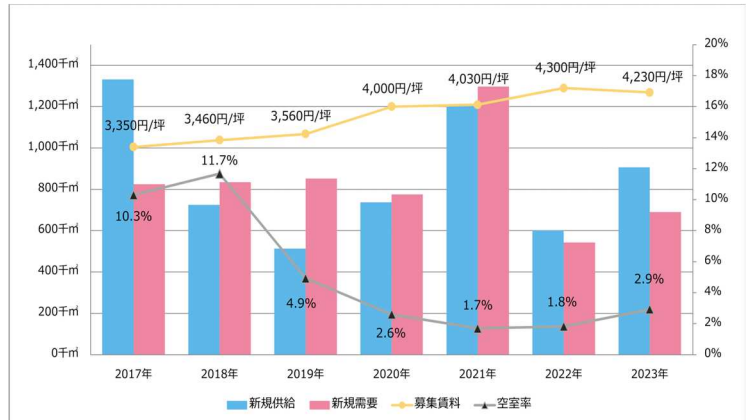
02 需給関係、賃料水準

近年、一貫して上昇傾向が続いてきた関西圏の募集賃料水準は、2023年に4,230円/坪（前年比▲0.2%）とやや下落しました。これは、直近における物流施設の供給が賃料水準の低いエリアに集中したことに起因していると思われ、物流エリアの広域化の影響が募集賃料水準に表れたものと判断されます。

一方で、関西圏のうち、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の賃料水準は4,000円/坪台中盤～後半となっており、依然として高水準での成約が見込まれます。

関西圏は新たな物流エリアが次々と誕生していますが、箕面市や川西市などの新名神高速道路沿線エリアなどリーシングに苦戦するエリアも見られるなど、立地や物件毎にリーシングの進捗に格差が生まれつつあります。

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



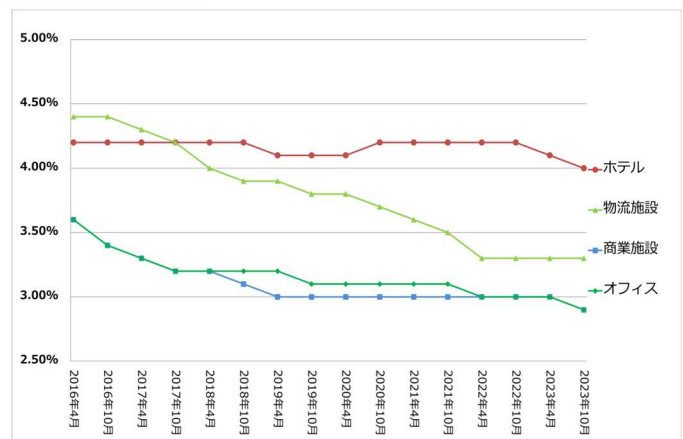
(※) 大阪府、京都府、兵庫県内で延床または敷地面積が1万㎡以上の賃貸物流施設
(出典：一五不動産情報サービスのデータを基に弊社加工)

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、オフィスの利回りは2022年下半年以降のアフターコロナへの移行を契機に低下の傾向を見せています。一方で、物流施設の利回りは新規供給が進み、逼迫した需給関係が解消されつつあることを背景に横ばいで推移しています。

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、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

2022年11月～2023年10月における関西圏の需給関係については、新規供給（約27万坪）に対して新規需要（約21万坪）と需給緩和が進んでいると言えます。これにより、2023年10月の関西圏の空室率は3.7%（前期比+1.1%）の上昇となり、募集賃料は4,230円/坪（前期比▲0.2%）とやや下落しました。

需給バランスが緩和局面となる中で、テナントにとって選択肢となる物流施設が増加し、これまでのリーシング条件では成約に至らない物件も多く、立地・募集賃料・スペック等の物件毎の格差が浮き彫りとなっています。一方、物流施設の供給サイドは、物流素地の価格の上昇、建築費の高騰の波を受け、新規賃料をこれまで以上に高水準に設定せざるを得ず、竣工後1年以上の空室が続く物件も散見されるようになりました。

このような状況下において、中食需要の増加による冷凍食品の需要拡大を受けて、賃貸用の冷凍冷蔵倉庫の開発に活路を見出す事業者も増えています。冷蔵冷凍倉庫については、高額な初期投資を背景とする高額な賃料設定、テナントリーシングの難しさ、将来的なマーケット変化に対応できるかなど、様々な課題を抱えているものの、物流市況を活性化させる要素として、動向を注視していく必要があると言えます。



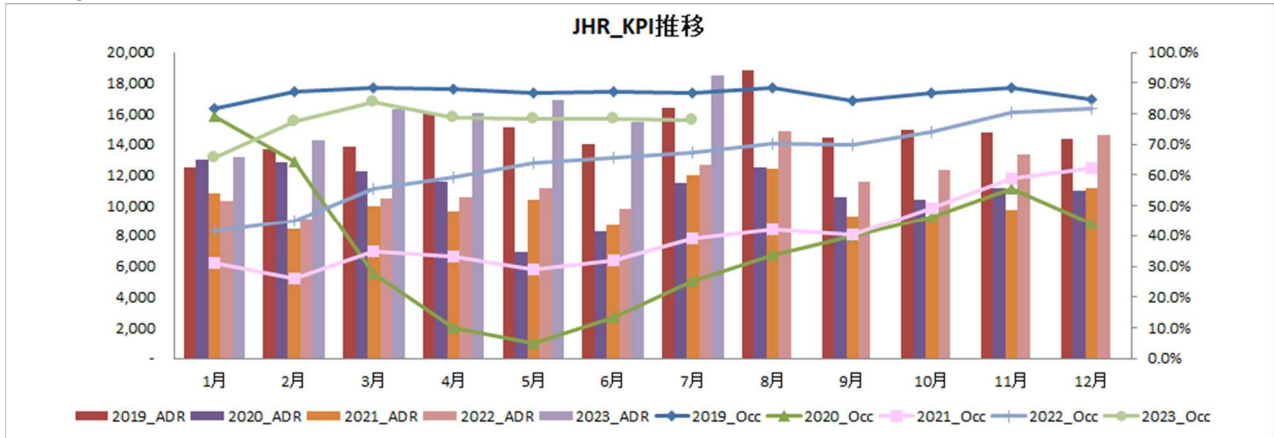
ホテル

01 ホテルのKPI状況

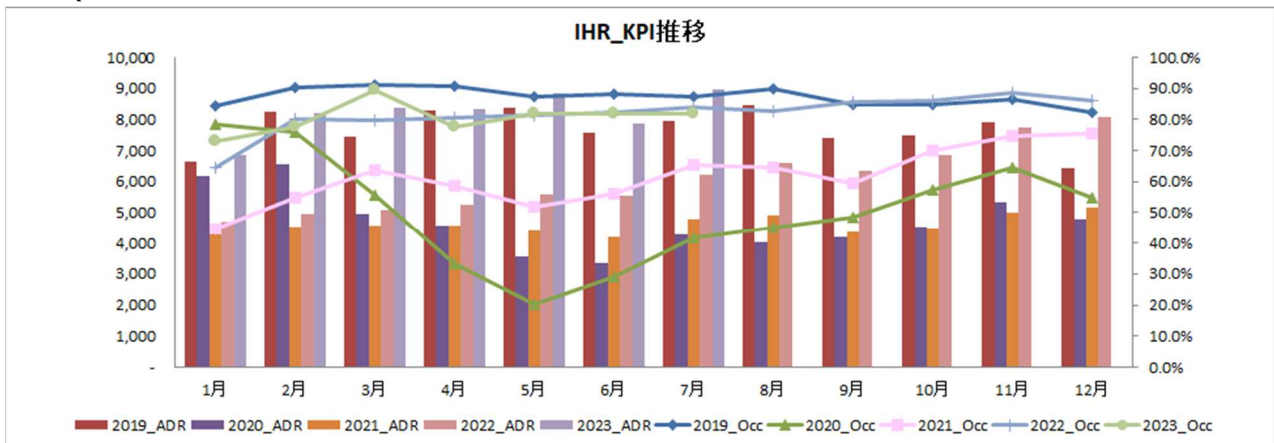
下記表は、ポートフォリオの特性毎に、3つのREITのKPI（ADR・OCC）をグラフ化したものです。

（JHR：総合型ホテル、IHR：宿泊特化型ホテル、OOM：旅館・宴会型施設）

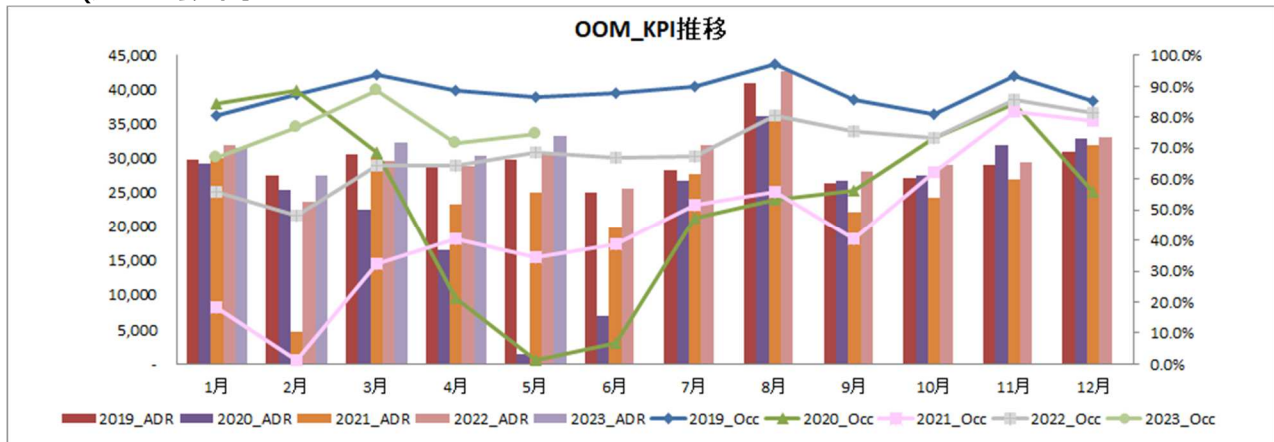
【JHR(総合型)】



【IHR(宿泊特化型)】



【OOM(旅館・宴会型)】



ホテル市況全体としては2022年に引き続き回復傾向にあり、ADRについては2019年と比較しても、遜色ない水準まで回復しています。一方で、OCCについては未だ新型コロナウイルス蔓延以前の水準には届いておらず、完全な市況回復に至っているとは言い切れない状況にあります。

しかし、2022年末頃から訪日外国人数は増加傾向にあり、インバウンドによる需要は拡大しています。これが継続すれば、市況の回復が確実なものになると期待されます。



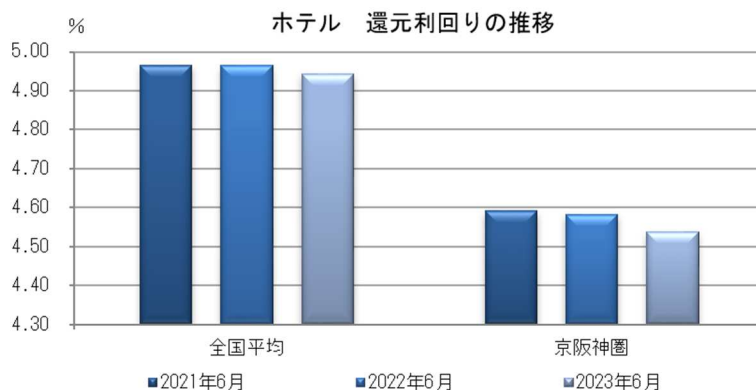
ホテル

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。

ホテルの利回りは全国的に低下傾向にあります。これは、国内レジャー需要や訪日外国人数の回復により、ホテルを取り巻くマーケット環境が改善を見せていることによるものと考えられます。

KPI指標（稼働率・ADR・RevPAR）についても、それぞれ回復傾向にあり、更なる改善が期待されます。



03 売上高

2023年5月に新型コロナウイルス感染症の感染症法上の位置づけ変更に伴い、行動制限がなくなり、観光需要を押し上げることとなりました。

2022年の宿泊業の売上高は4兆138億円（前年比+約27%）、2023年上期は2兆9,428億円（前年同期比+約72%）となっており、大幅な回復が見られます。

今後については、アジアを中心としたインバウンド需要の本格回復等により、宿泊業界がコロナ禍前の水準まで回復していくことが期待されます。



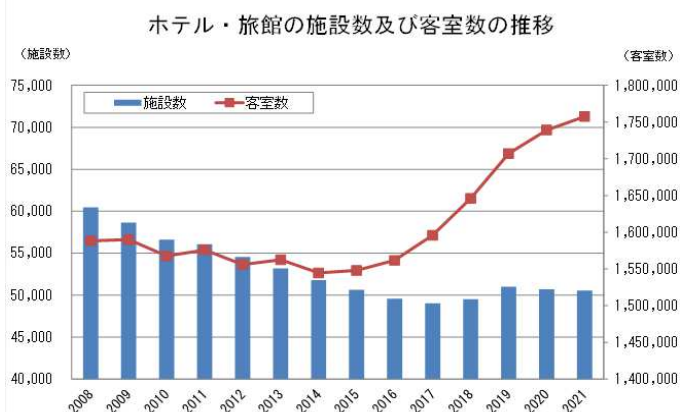
出典：財務総合政策研究所「法人企業統計調査」に基づき弊社作成

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・旅館の施設数は、旅館数の減少により減少傾向にありますが、客室数については、2014年以降増加傾向が見られます。

ただし、今後の新規開発計画は、新型コロナウイルス感染症の影響により、2019年のピーク時から半減しており、全国で335棟、48,874室（近畿62棟）が確認されています。しかし、関西においては万博開催やIR開発が予定されており、これらに伴う追加投資も期待されます。



出典：厚生労働省「衛生行政報告」に基づき弊社作成



地価動向

令和5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4年価格	令和5年価格	変動率	所在地	住居表示 (ビル名または主要テナント)
大阪府	1	北(府)5-2	22,000,000	23,000,000	4.5	大阪市北区大深町207番外	「大深町4-20」 (グランフロント大阪 南館)
	2	中央(府)5-3	18,700,000	19,500,000	4.3	大阪市中央区宗右衛門町46番1外	「宗右衛門町7-2」 (デカ戎橋ビル)
	3	北(府)5-1	16,200,000	17,200,000	6.2	大阪市北区梅田1丁目2番	「梅田1-8-17」 (大阪第一生命ビルディング)
	4	中央(府)5-6	7,120,000	7,600,000	6.7	大阪市中央区南船場3丁目12番9外	「南船場3-5-11」 (心斎橋フロントビル)
	5	中央(府)5-12	6,350,000	7,000,000	10.2	大阪市中央区南久宝寺町3丁目39番1外	「南久宝寺町3-6-6」 (御堂筋センタービル)
京都府	1	下京(府)5-5	8,700,000	9,000,000	3.4	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	中京(府)5-10	5,850,000	6,030,000	3.1	京都市中京区 烏丸通四条上る笋町689番	(京都御幸ビル)
	3	下京(府)5-6	—	5,880,000	—	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)
	4	中京(府)5-5	4,370,000	4,700,000	7.6	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)5-1	3,300,000	3,680,000	11.5	京都市東山区 四条通大和大路東入祇園町北側277番	(豊田愛山堂ビル)
兵庫県	1	中央(県)5-11	6,200,000	6,450,000	4.0	神戸市中央区 三宮町1丁目7番35	「三宮町1-7-5」 (Style Plaza)
	2	中央(県)5-14	2,720,000	2,850,000	4.8	神戸市中央区 元町通1丁目11番20	「元町通1-11-17」 (OTOM GARDEN)
	3	中央(県)5-7	2,670,000	2,730,000	2.2	神戸市中央区 京町79番	(日本ビルヂング)
	4	中央(県)5-8	2,320,000	2,440,000	5.2	神戸市中央区 八幡通4丁目333番外	「八幡通4-2-9」 (フラワーロードビル)
	5	中央(県)5-1	2,100,000	2,190,000	4.3	神戸市中央区 加納町4丁目10番32	(セントラルシティ神戸三宮駅前第2ビル)
奈良県	1	奈良(県)5-2	850,000	920,000	8.2	奈良市東向中町4番	(寛永堂奈良本店)
	2	奈良(県)5-7	750,000	800,000	6.7	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	494,000	5.3	奈良市三条町511番1内	(止木第2ビル)
	4	橿原(県)5-4	323,000	339,000	5.0	橿原市内膳町1丁目178番8	「内膳町1-3-4」 (彩食酒喜たち花)
	5	奈良(県)5-6	323,000	333,000	3.1	奈良市富雄元町2丁目357番11外	「富雄元町2-3-5」 (富喜和ビル1)
和歌山県	1	和歌山(県)5-1	443,000	445,000	0.5	和歌山市友田町5丁目50番外	(阪和ビル)
	2	和歌山(県)5-14	197,000	198,000	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	192,000	194,000	1.0	和歌山市太田2丁目13番8	「太田2-13-12」 (和歌山英数学館本館)
	4	和歌山(県)5-2	151,000	151,000	0.0	和歌山市元寺町4丁目5番	(黒岩ビル)
	5	和歌山(県)5-10	141,000	142,000	0.7	和歌山市本町3丁目29番1外	(嶋ビル)



地価動向

令和5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4年価格	令和5年価格	変動率	所在地	住居表示
大阪府	1	福島(府)5-3	1,040,000	1,160,000	11.5	大阪市福島区福島6丁目20番2	「福島6-20-2」
	2	北(府)5-11	1,260,000	1,400,000	11.1	大阪市北区大淀南1丁目9番6	「大淀南1-10-9」
	3	西(府)5-2	1,450,000	1,600,000	10.3	大阪市西区西本町2丁目111番外	「西本町2-1-34」
	4	中央(府)5-12	6,350,000	7,000,000	10.2	大阪市中央区南久宝寺町3丁目39番1外	「南久宝寺町3-6-6」
	4	箕面(府)5-3	590,000	650,000	10.2	箕面市船場東3丁目1番1	「船場東3-1-6」
京都府	1	東山(府)5-1	3,300,000	3,680,000	11.5	京都市東山区 四条通大和路東入祇園町北側277番	—
	2	下京(府)5-2	1,580,000	1,760,000	11.4	京都市下京区 新町通七条下る東塩小路町727番5	—
	3	中京(府)5-11	1,920,000	2,100,000	9.4	京都市中京区 錦小路通柳馬場東入東魚屋町194番	—
	4	下京(府)5-12	1,190,000	1,300,000	9.2	京都市下京区 五条通堺町西入塩竈町387番1外	—
	5	長岡京(府)5-1	365,000	398,000	9.0	長岡京市開田4丁目506番4	「長岡京市開田4-8-6」
兵庫県	1	芦屋(県)5-2	647,000	714,000	10.4	芦屋市業平町13番	「業平町2-10」
	2	西宮(県)5-6	1,030,000	1,100,000	6.8	西宮市高松町541番外	「高松町5-39」
	3	灘(県)5-1	480,000	512,000	6.7	神戸市灘区友田町2丁目7番23	「友田町2-7-17」
	4	明石(県)5-3	203,000	216,000	6.4	明石市松の内2丁目6番8	—
	5	東灘(県)5-5	412,000	438,000	6.3	神戸市東灘区森南町1丁目480番	「森南町1-6-5」
奈良県	1	奈良(県)5-2	850,000	920,000	8.2	奈良市東向中町4番	—
	2	奈良(県)5-7	750,000	800,000	6.7	奈良市中筋町1番4	—
	3	奈良(県)5-11	469,000	494,000	5.3	奈良市三条町511番1内	—
	4	奈良(県)5-1	276,000	290,000	5.1	奈良市高天市町1番1	—
	5	奈良(県)5-8	159,000	167,000	5.0	奈良市西木辻町200番47	—
和歌山県	1	和歌山(県)5-8	192,000	194,000	1.0	和歌山市太田2丁目13番8	「太田2-13-12」
	2	和歌山(県)5-4	115,000	116,000	0.9	和歌山市駿河町47番	—
	3	和歌山(県)5-5	123,000	124,000	0.8	和歌山市杉ノ馬場1丁目41番1	—
	3	和歌山(県)5-6	125,000	126,000	0.8	和歌山市広瀬通丁2丁目12番1	—
	3	和歌山(県)5-17	126,000	127,000	0.8	和歌山市小雑賀3丁目140番16	「小雑賀3-5-31」



不動産ニュース

■レジデンス

物件名称	買主	売主	所在地	売買価格	還元利回り
グランカーサ京都駅前	大和証券リビング投資法人	大和証券リアルティ	京都市南区西九条横町	15億1000万円	3.8%
セレニテ本町東リアン	大和証券リビング投資法人	大和証券リアルティ	大阪市中央区博労町1	36億7000万円	3.8%
プレジオ難波	大和証券リビング投資法人	大和証券リアルティ	大阪市浪速区元町1	42億8000万円	3.8%
JMRレジデンス新大阪	大江戸温泉リート投資法人	エー・ディー・ワークス	大阪市東淀川区西淡路3	12億5500万円	3.8%
JMFレジデンス桜ノ宮	日本都市ファンド投資法人	国内事業法人	大阪市都島区中野町5	20億5000万円	3.7%
JMFレジデンス都島	日本都市ファンド投資法人	国内事業法人	大阪市都島区都島本通4	14億7000万円	3.7%
JMFレジデンス海老江	日本都市ファンド投資法人	国内事業法人	大阪市福島区海老江5	18億6000万円	3.6%
南堀江アパートメントシエロ	日本リート投資法人	合同会社NRTグロース17	大阪市西区南堀江3	8億500万円	4.0%
セレニテ難波西	タカラレーベン不動産投資法人	合同会社アイランドシップ4号	大阪市浪速区芦原1	13億円	4.0%
JMF レジデンス天神橋筋六丁目	日本都市ファンド投資法人	ウルトラエステート	大阪市北区長柄中1	15億2700万円	3.6%
グランルーージュ城東	ユナイテッド・アーバン投資法人	みずほ丸紅リース	大阪市城東区成育2	17億5500万円	4.2%

■オフィス

物件名称	買主	売主	所在地	売買価格	還元利回り
淀屋橋フレックスタワー	日本ビルファンド投資法人	グローバル・ワン不動産投資法人	大阪市中央区高麗橋3	98億3300万円	3.5%
アーバンネット四条烏丸ビル	NTT都市開発リート投資法人	NTT都市開発	京都市下京区四条通室町東入函谷鉾町	97億円	3.3%
北浜一丁目平和ビル	平和不動産リート投資法人	平和不動産	大阪市中央区北浜1	33億7000万円	3.9%
平和不動産北浜ビル	平和不動産リート投資法人	平和不動産	大阪市中央区北浜2	16億5000万円	3.9%
大阪ベイトワー	ユナイテッド・アーバン投資法人	Ganges特定目的会社	大阪市港区弁天1	26億3700万円	4.0%
大阪堂島ビル	日本プライムリアルティ投資法人	東京建物	大阪市北区堂島2	24億6000万円	3.9%

■店舗

物件名称	買主	売主	所在地	価格	還元利回り
三井ショッピングパーク ららぽーと和泉	フロンティア不動産投資法人	SMFLみらいパートナーズ	和泉市あゆみ野4	51億9800万円	4.9%
MEFULL茶屋町	野村不動産マスターファンド投資法人	野村不動産	大阪市北区茶屋町5	37億3500万円	3.3%
ミラキタシティ花北	マリモ地方創生リート投資法人	マリモ	姫路市増位新町1	5億7000万円	5.9%

■物流施設

物件名称	買主	売主	所在地	価格	還元利回り
Dプロジェクト門真I	大和ハウスリート投資法人	大和ハウス工業	門真市北島東町1	31億2000万円	5.0%
SANKEILOGI摂津	サンケイリアルエステート投資法人	サンケイビル、JA三井リース建物	摂津市鶴野4	52億4200万円	3.8%
ロジスクエア枚方	CREロジスティクスファンド投資法人	シーアールイー	枚方市春日北町1	150億9100万円	3.9%
MFLP大阪交野	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	三井不動産	交野市星田北9	165億円	4.4%
プロロジスパーク神戸3	日本プロロジスリート投資法人	神戸特定目的会社	神戸市西区見津が丘4	95億8000万円	4.3%
SOSiLA尼崎	SOSiLA物流リート投資法人	住友商事	尼崎市潮江4	136億6000万円	3.8%

■ホテル

物件名称	買主	売主	所在地	価格	還元利回り
ホテルウィングインターナショナル プレミアム京都三条	野村不動産マスターファンド投資法人	ジャパン・ダイセン特定目的会社	京都市左京区和国町	32億円	4.1%
コンフォートホテル大阪心斎橋	いちごホテルリート投資法人	合同会社心斎橋地所	大阪市中央区東心斎橋1	37億円	4.1%

※上記は主な取引を抜粋しています。

※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

総合コンサルティングサービス



DAIWA REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD.

大和不動産鑑定株式会社

東京・大阪・横浜・東北・名古屋・奈良・京都・神戸・九州・北九州

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

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
（法令デューデリジェンス調査）
- 自然環境調査

認証コンサル

- CASBEE（建築環境総合性能評価システム）の
認証および、コンサルティング業務
- ISO41001（FMS;ファシリティマネジメントシステム）
認証取得コンサルティング業務

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）

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
- 建物コスト、解体コストの算出
- 耐用年数の算出
- 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

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

- 事業継承サポート
- 会社売買支援
- 株式価値算定

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



お問い合わせは当社HPのお問い合わせフォームよりお願い致します。

<https://daiwakantei.co.jp/contact/>

不動産の専門家が、建築のすべてに関するソリューションをご提案

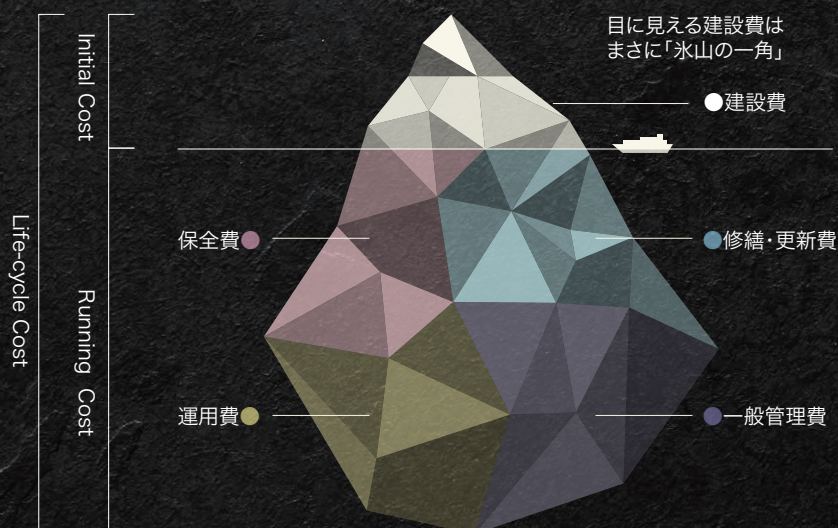
大 和 不 動 産 鑑 定 の

建築コンサルティング



建物は作って終わりではありません。

その価値を正しく見極めることで、より長く、より有効に使うことができます。



建物にかかるコストは建設費（イニシャルコスト）に目がいきがちですが、実際には建設費は総コストのなかでも氷山の一角で、建設後、その運営や修繕など目にみえにくいランニングコストがかかっています。

建物への投資を考える場合、この建物の生涯を通じた「ライフサイクルコスト」を正しく把握することが重要です。

またコストを見直す場合、建物の状態を的確に判断し、不要なランニングコストを抑え、健全な建物の運営につなげるには、場合によって専門家によるセカンドオピニオンが必要になるケースもあります。

建築に関するさまざまなお困りごとに不動産の専門家が対応します。

Evaluation / Calculation

修繕や解体の費用、耐用年数の算出など、建築に関するあらゆる評価、アドバイスを行います

建物の修繕・更新費用の算定 **修繕・更新費用**

中長期における、経年劣化に伴う修繕や、建物の適切な機能維持、安全に稼働させるための修繕や更新が推奨される部位、機器に関する概算費用を算定します。

建物の劣化を診断、維持保全のためのご提案 **建物劣化診断**

建物の状況について専門家が目視調査を行い、劣化箇所の修繕または更新費用を算定します。

各設備配管につき、X線調査や内視鏡調査などの2次診断を実施し、更新または今後の維持保全の方針をご提案します。

外壁タイルの劣化状況(主に下地からの浮き)を赤外線投影により調査し、更新または今後の維持保全の方針をご提案します。

建物解体費の算出 **解体工事**

図面資料を精査し、建物を解体する場合の概算費用を算定します。

耐用年数の算定 **経済的耐用年数** **物理的耐用年数**

建築の観点から、工種別耐用年数により算出した物理的耐用年数に基づき、不動産鑑定の観点から、

融資に必要な「経済的耐用年数」の算定を行います。

現地調査に基づき、修繕更新履歴を反映のうえ、減価償却期間設定に必要な「建物全体の物理的耐用年数」の算定を行います。

Second Opinion

第三者機関として、工事の内容や金額の妥当性をチェックし、適正な内容、適正な価格に導きます。

各種是正工事や調査の妥当性に関する意見書 **各種是正工事**

各種是正工事の内容調査及び調査結果、その工事費は本当に信頼できるものなのでしょうか？

大和不動産鑑定では、調査結果や是正工事費の妥当性について、客観的な視点で適正に評価します。

BM(ビルメンテナンス) コストの見直し

設備保守 **警備** **点検**

お客様の現状のBMコスト各項目について、多くの物件で採用されている標準的な単価と比較し、その金額の妥当性について、評価します。

実例

都内【事務所ビル】約10,000㎡

**見直し
項目**

・管理要員人件費
・共用部清掃費
・設備保守点検費

53,300
千円/年

見直し前

12.2% Down!

44,466
千円/年

見直し後

建築における工事費の妥当性を評価 **新築工事** **改修工事**

新築および改修工事の図面資料、見積書の内訳明細書の内容を精査し、多くの物件と比較することで金額の妥当性を評価します。

CASBEE®不動産 認証取得支援および認証業務

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行っております。

casbee@daiwakantei.co.jp

5つの必須項目



お問い合わせは当社HPのお問い合わせフォームよりお願い致します。

<https://daiwakantei.co.jp/contact/>

CASBEE[®]-不動産

評価認証支援 & コンサルティング業務

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

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。

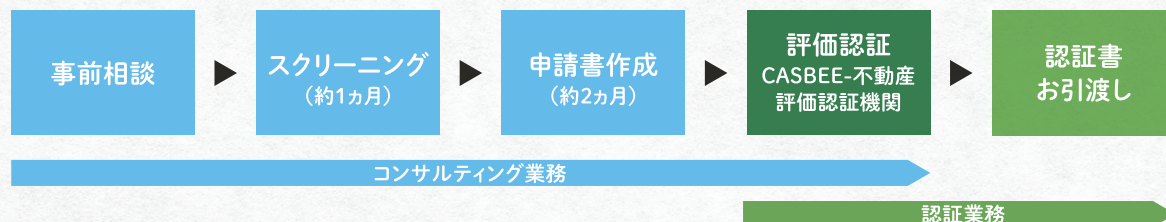
CASBEE-不動産は主に不動産のブランディングツール及びチェックリストとして位置づけられ、不動産評価の際に活用することが目的とされています。必須項目を満たした不動産のみ認証対象とすることから、不動産取引の際にCASBEE-不動産を活用することは、貴社の不動産が優れた環境性能を持つことをアピールする手段となります。評価結果を広告物やホームページなど一般向けに公開する場合には、認証を取得する必要があります。CASBEE-不動産の認証有効期間は5年となります。

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・集合住宅(それらの複合用途を含む)
- 区分所有建築物、フロア単位等の部分的な評価も可能
- オフィス・店舗については、改修工事の予測評価も可能

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
・ 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である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
・ 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、一般財団法人住宅・建築SDGs推進センター(IBECS)を中心として行われています。『CASBEE®』は、一般財団法人住宅・建築SDGs推進センター(IBECS)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会社

東京本社 資産ソリューション部

【担当:林原 大士】

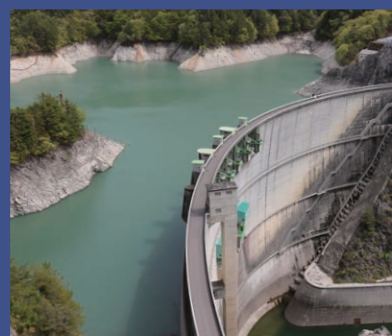
E-mail: casbee@daiwakantei.co.jp

〒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)

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)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

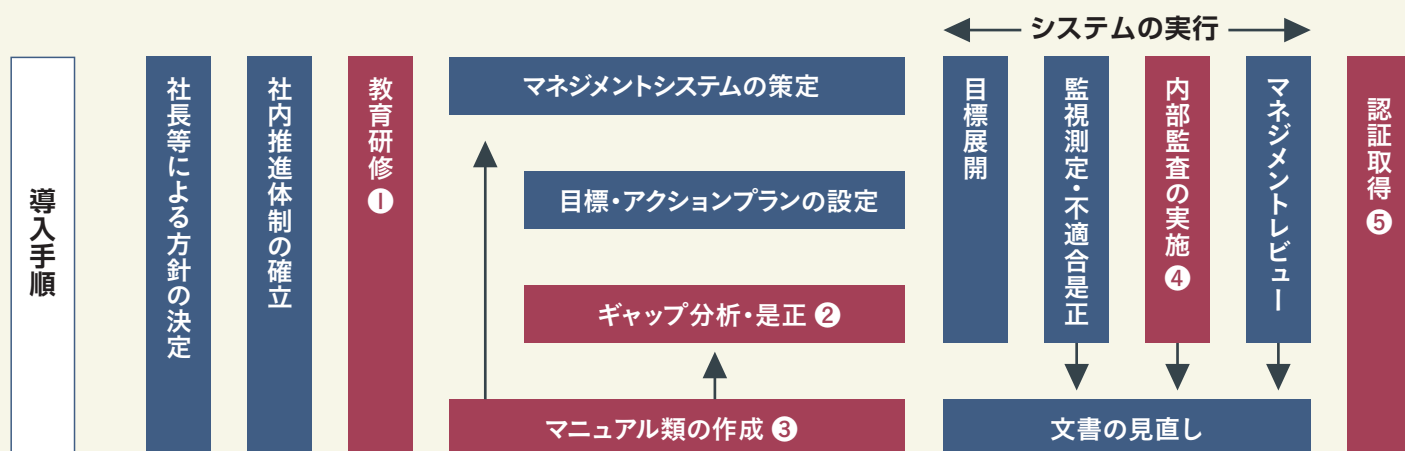
公募での必須化の進行(例)

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/>



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



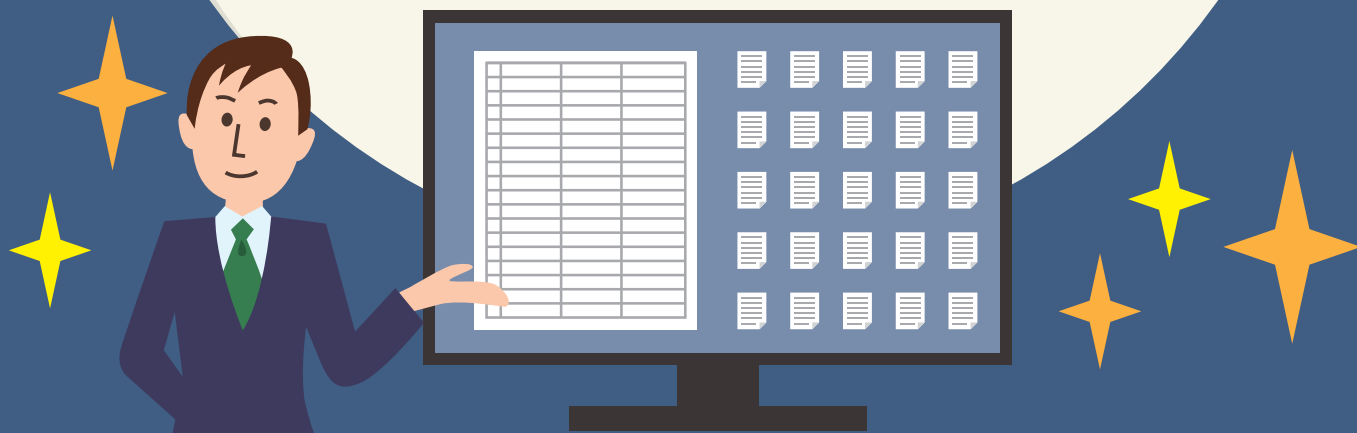
大型の図面や背バリ資料も大丈夫

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

不動産の 未来を拓く

わたしたちは
「不動産の総合コンサルティングファーム」です。

スクラップ&ビルド型の社会からストック型の社会へ、
そして新しい生活様式など
世界は時代とともに、新しい価値観へのシフトが加速しています。
時代の流れの中で、変わっていくものと変わらないものをしっかりと見据え
資産の価値を適正に把握することの重要性は、ますます高まっています。
大和不動産鑑定は、土地、建物、機械設備などのあらゆる資産について
不動産の専門家として培った豊富な経験で公正に調査・評価し、
その適正化を図るとともに
建物の長寿命化、環境不動産、不動産M&Aなど、
各種コンサルティングサービスを行っています。



DAIWA REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD.

大和不動産鑑定株式会社

<https://daiwakantei.co.jp/>



DAIWA REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD.

大和不動産鑑定株式会社

東京本社 〒100-0003 東京都千代田区一ツ橋 1-1-1 パレスサイドビル ☎ 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）／横浜支社／名古屋支社／京都支社／奈良支社／九州支社（福岡）／北九州支社／神戸事務所

2023年10月