

関西版 2024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

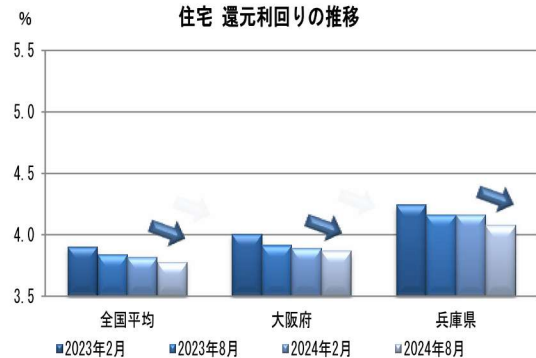
## 01 還元利回り

### 関西エリアは下落基調が継続

2024年8月期の還元利回りは、全国平均で前期比▲0.04ポイント、大阪府▲0.02ポイント、兵庫県▲0.09ポイント低下している。全体的に、下落傾向が持続している。

|      | 2023年2月 | 2023年8月 | 2024年2月 | 2024年8月 |
|------|---------|---------|---------|---------|
| 全国平均 | 3.91    | 3.84    | 3.82    | 3.78    |
| 大阪府  | 4.01    | 3.92    | 3.89    | 3.87    |
| 兵庫県  | 4.25    | 4.17    | 4.17    | 4.08    |

単位：%



## 02 稼働率

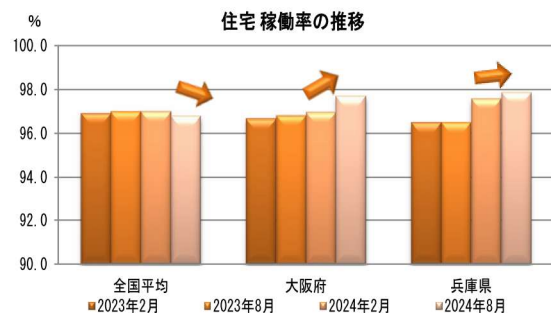
### 全国的に高稼働率を維持

2024年8月期の稼働率は、全国平均では、前期比▲0.22ポイント下落の96.80%となった。

関西圏においては、大阪府が+0.74ポイント、兵庫県では+0.31ポイントの上昇となった。

|      | 2023年2月 | 2023年8月 | 2024年2月 | 2024年8月 |
|------|---------|---------|---------|---------|
| 全国平均 | 96.94   | 97.00   | 97.02   | 96.80   |
| 大阪府  | 96.70   | 96.83   | 96.98   | 97.72   |
| 兵庫県  | 96.50   | 96.50   | 97.58   | 97.89   |

単位：%



## 03 契約賃料

### 賃料は横ばいもしくは微増傾向

2024年8月期においては、全国平均で+300円の増加、大阪府では+100円の増加、兵庫県では横ばいとなった。

|      | 2023年2月 | 2023年8月 | 2024年2月 | 2024年8月 |
|------|---------|---------|---------|---------|
| 全国平均 | 10,700  | 10,700  | 10,800  | 11,100  |
| 大阪府  | 9,100   | 9,300   | 9,100   | 9,200   |
| 兵庫県  | 7,800   | 7,700   | 7,800   | 7,800   |

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

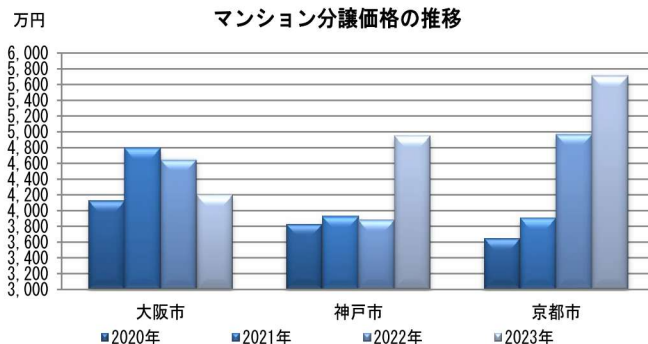
### 【分譲価格】

#### 関西エリアは2市で上昇へ

2023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▲9.7%、神戸市で+27.5%、京都市で+15.0%と大阪市以外の2市で上昇した。

|     | 2020年 | 2021年 | 2022年 | 2023年 |
|-----|-------|-------|-------|-------|
| 大阪市 | 4,130 | 4,800 | 4,654 | 4,204 |
| 神戸市 | 3,842 | 3,940 | 3,888 | 4,958 |
| 京都市 | 3,648 | 3,911 | 4,975 | 5,720 |

単位：万円



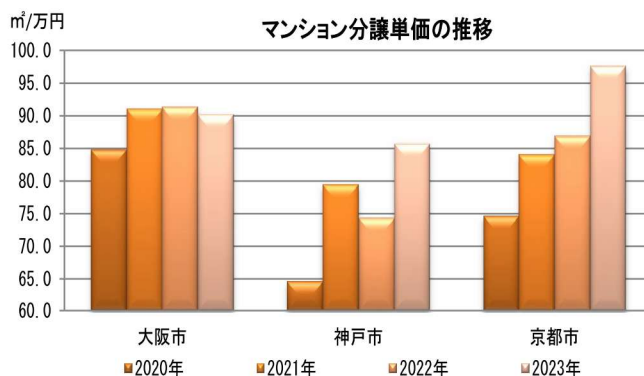
### 【分譲単価】

#### 関西エリアは2市で上昇へ

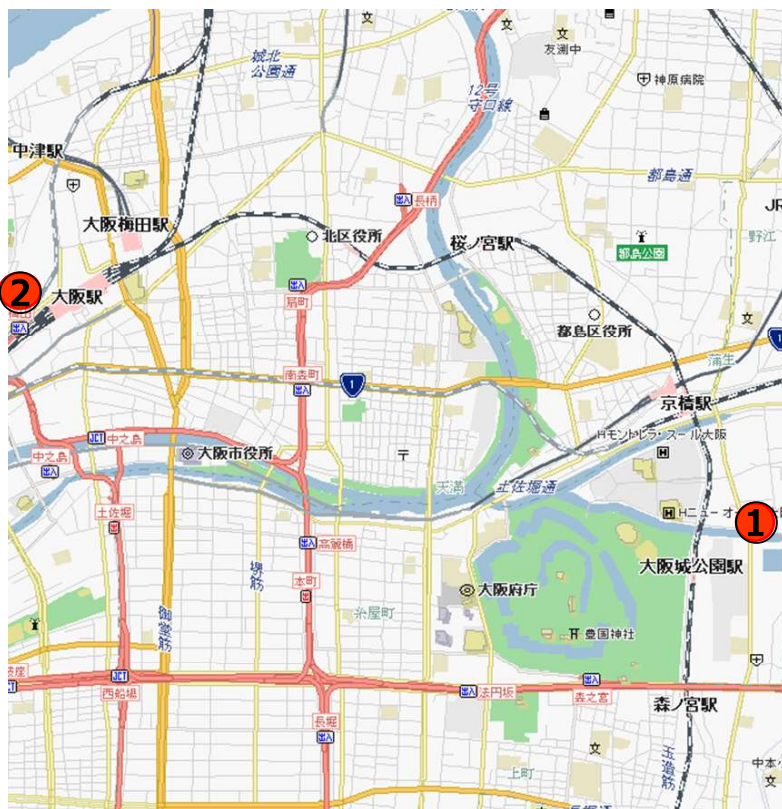
2023年の関西エリアのマンション分譲単価は、大阪市で前年比▲1.3%、神戸市で+15.3%、京都市で+12.3%と、分譲価格と同様に、大阪市以外の2市で上昇した。

|     | 2020年 | 2021年 | 2022年 | 2023年 |
|-----|-------|-------|-------|-------|
| 大阪市 | 84.9  | 91.1  | 91.4  | 90.2  |
| 神戸市 | 64.7  | 79.5  | 74.4  | 85.8  |
| 京都市 | 74.7  | 84.1  | 87.0  | 97.7  |

単位：万円/㎡



### 【注目の新築予定物件】



#### 新築予定物件① ローレルコート大阪城公園

所在地：大阪府大阪市城東区鳴野西4丁目59番1（地番）

最寄駅：JR片町線（学研都市線）・JRおおさか東線「鳴野」駅徒歩8分  
地下鉄今里筋線「鳴野」駅徒歩9分（ほか）

完成年月：2025年1月下旬予定

総戸数：209戸

階層：地上15階

特徴：2028年春に延伸予定の森之宮新駅を含む再開発エリアに近接

出所：ローレルコート大阪城公園HP

#### 新築予定物件② （仮称）グランクグリーン大阪 THE SOUTH RESIDENCE

所在地：大阪府大阪市北区大深町1-39

最寄駅：JR「大阪」駅うめきた地下口徒歩4分（ほか）

完成年月：2028年7月下旬予定

階層：地上47階

特徴：THE NORTH RESIDENCEとともにうめきたのランドマークタワー

出所：建設データバンク



# 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、2024年10月で3.14%（前年同月比+0.11%）となり、2024年は大量供給による需給バランスの緩みが懸念されたものの、自社ビルからの移転や増床などの前向きな動きがみられたことから、安定的に推移しています。

募集賃料については、2024年10月で約18,710円/坪（前年同月比+650円/坪）と、大幅に上昇しており、坪18,000円台前半から後半へと上昇基調で推移しています。

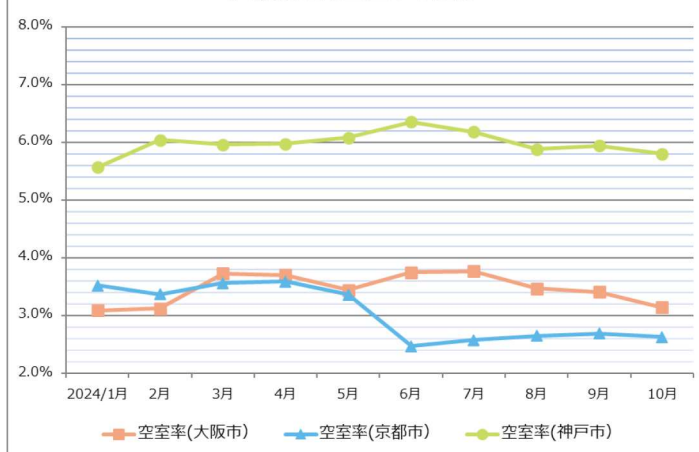
### <京都市>

空室率については、2024年6月を底に、ほぼ横ばいで推移しており、2024年10月で2.63%（前年同月比▲1.68%）と空室消化が進んでいる状況です。募集賃料については、約18,470円/坪（前年同月比+530円/坪）と大幅に上昇しており、空室率が2%台と低水準であることも相まって、需給が逼迫している様子が伺えます。

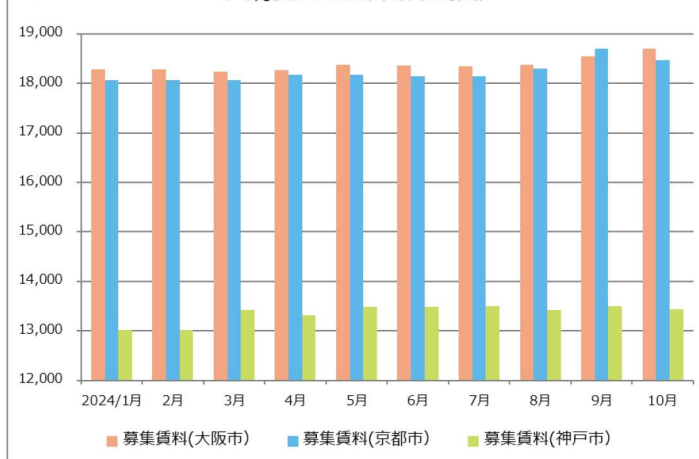
### <神戸市>

空室率については、2024年10月で5.80%（前年同月比+0.63%）と上昇しており、募集賃料については、約13,440円/坪（前年同月比+370円/坪）と上昇基調で推移しております。大阪市・京都市と比較すると、動きが緩やかであり、今後の三ノ宮駅前再開発や、神戸市役所本庁舎再整備後の関連部局集約による民間ビルからの退去などが懸念されることから、動向を注視する必要があります。

大規模ビル空室率の推移



大規模ビル募集賃料の推移



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2022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、2024年6月においては、全国平均で前期比▲0.02ポイントと低下幅は前期から縮小しているのに対して、関西エリアは、大阪市▲0.06ポイント、京都市▲0.23ポイント、神戸市▲0.06ポイントと、低下幅が大きく、売買市況における取引利回りの低下が顕著な傾向にあります。

|      | 2022年12月 | 2023年6月 | 2023年12月 | 2024年6月 |
|------|----------|---------|----------|---------|
| 全国平均 | 3.82     | 3.80    | 3.75     | 3.73    |
| 大阪市  | 3.98     | 3.94    | 3.87     | 3.81    |
| 京都市  | 4.40     | 4.35    | 4.25     | 4.02    |
| 神戸市  | 4.63     | 4.60    | 4.58     | 4.52    |

単位：%

オフィス 還元利回りの推移





# オフィス

03

## 大規模オフィスビル供給動向



(右) グラングリーン大阪パークタワー・ゲートタワー、(中央手前) イノゲート大阪  
(中央左奥) JPタワー大阪、(左) ノースゲートビルディング

2024年には大阪駅周辺において、「JPタワー大阪」、「イノゲート大阪」が竣工・開業するとともに、「グラングリーン大阪」の北街区とうめきた公園の一部が先行開業しました。

近年の大規模ビルはオフィスサポートフロアが充実しており、JPタワー大阪は共用会議室エリア「SESSION」、専用ラウンジ「倶楽部梅三」を有し、食堂・屋上庭園・サウナエリアには関西では珍しい無人コンビニも設置されています。また、イノゲート大阪にはコンパスオフィスが運営するフレキシブルオフィスや、飲食料品や文具等のほかシェアラウンジも利用できる「TSUTAYA BOOKSTORE」が備わっています。

このようなオフィスサポートフロアが充実した新築大規模ビルは、従業員満足度の向上やリクルート効果を期待する上場・大手企業が選好する傾向にあり、これらの企業は賃料負担力の高さも見込まれ、高価格帯での入居が期待できることから、プライスリーダーとして、大阪のオフィスマーケットを牽引していくと見込まれます。

### 【2025年以降の大規模オフィスビル開発計画】⇒

| No | 計画名/ビル名        | 竣工時期(予定) | 階数      | 延床面積     |
|----|----------------|----------|---------|----------|
| 1  | 淀屋橋ステーションワン    | 2025年5月  | 31F/B3F | 約22,000坪 |
| 2  | 淀屋橋駅西地区再開発事業   | 2025年12月 | 29F/B2F | 約40,000坪 |
| 3  | ガスビル西館         | 2027年    | 33F     | —        |
| 4  | (仮称) 心斎橋プロジェクト | 2026年2月  | 28F/B2F | 約14,000坪 |





# 商業

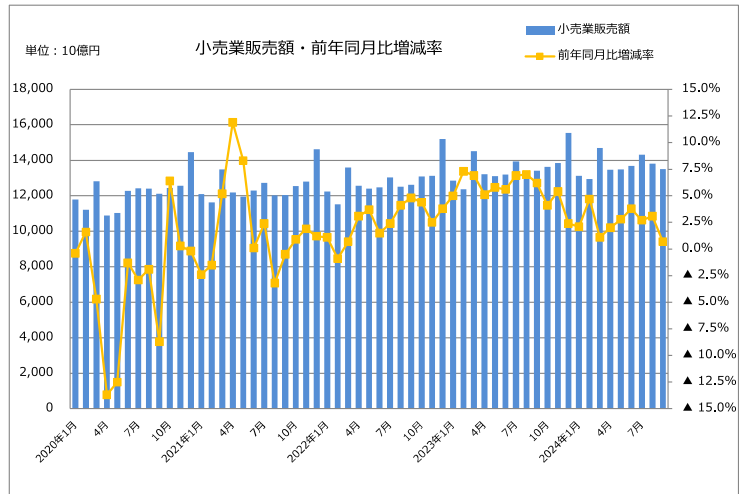
## 01 小売市況・業種別の動向

右表（上段）は2020年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月下旬に新型コロナウイルスの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年以降においても、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が、2024年においては、物価上昇による買い控えなどの影響により、プラス幅は低下傾向にあります。

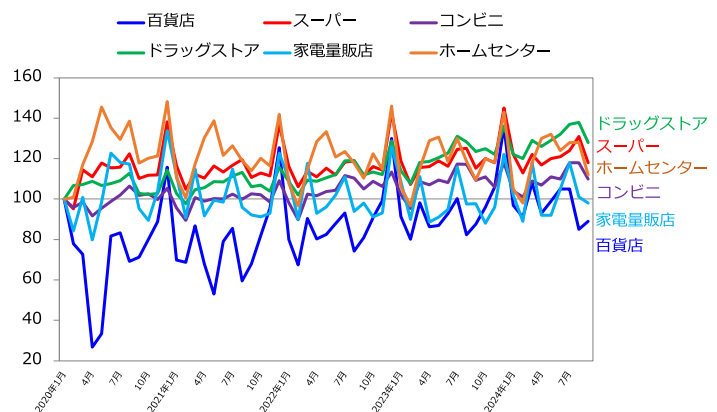
次に、右表（下段）は2020年1月における、業種ごとの小売販売額を100としたときの推移を表したものです。

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、スーパーは回復傾向が見られるものの、ホームセンターは依然、円安による仕入値の上昇等が重荷となり業績が落ち込んでいます。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。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

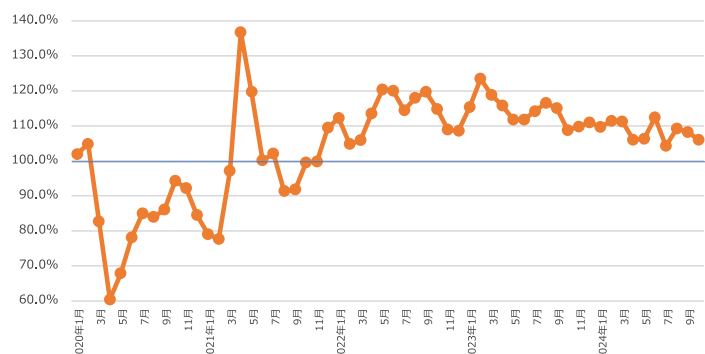
## 02 外食市況

右表は2020年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年以降、全ての月において前年同月比プラスで推移しています。店舗数はほぼ横ばいが続いています。物価上昇による客単価の上昇とともに、外出や行楽需要の高まりを背景に利用客数でも前年同月比プラスが続き、外食市況は堅調といえます。

2022年10月以降は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を上回り、直近の2024年7月以降では2019年比で130%台と高水準を維持しています。

外食売上高（全店ベース）前年同月比増減率



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および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4期連続の下落で推移しています。

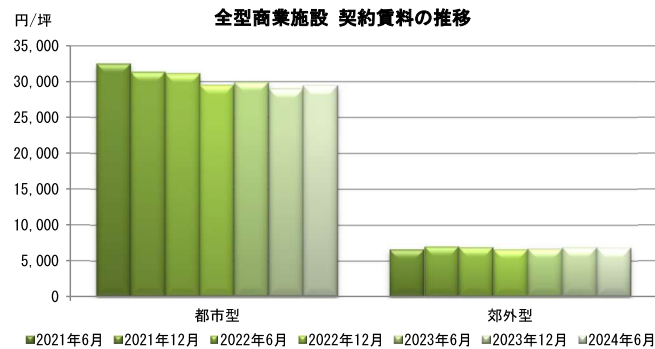
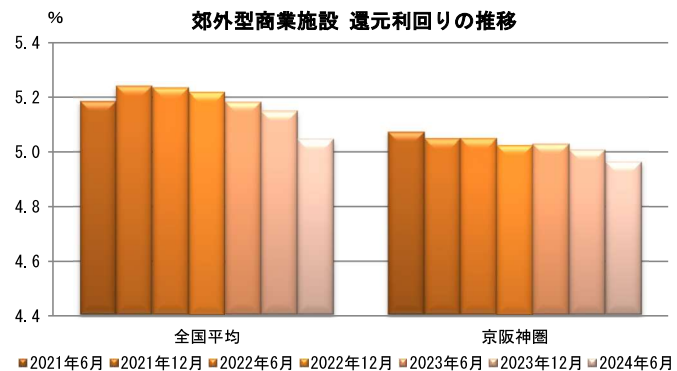
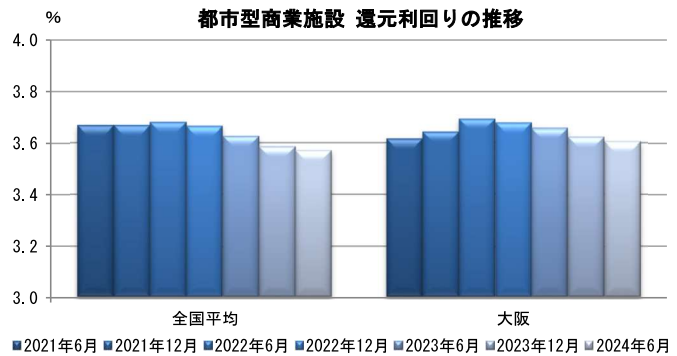
大阪においても新型コロナウイルスの影響等により上昇傾向でしたが、2022年12月以降は下落に転じています。

物価上昇と旺盛なインバウンド需要を背景に、近畿圏における都市型商業施設の販売額は堅調に推移しており、商業施設の取得ニーズを支えています。

郊外型商業施設に関しては、全国、京阪神圏ともに下落で推移しています。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、郊外的大型総合スーパー（GMS）についても取得ニーズが見られます。

契約賃料について、2024年6月の賃料は2023年12月と比較して都市型では微増、郊外型では微減となっています。

都市型商業施設においてはインバウンドの恩恵を受け、賃料も強含みで推移しています。大阪市においても心斎橋等の中心部で出店が相次ぎ、賃料が上昇しています。



### 04 新規出店動向

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

2024年9月に先行まちびらきを行った「グラングリーン大阪」は、南館のグランドオープン日を2025年3月21日に決定し、55店舗からなる商業施設「ショップ&レストラン」のほかホテル、MICE施設等がオープンします。

京都府城陽市では新名神高速道路沿いに三菱地所・サイモンが運営するアウトレットモール「京都城陽プレミアム・アウトレット(仮称)」が開業予定であり、敷地面積が約254,000㎡と関西のアウトレットモールの中では最大規模となる予定です。

| 計画店舗名                   | 所在     | 開業時期・予定                    |
|-------------------------|--------|----------------------------|
| みのおキューズモールSTATION棟      | 大阪府箕面市 | 2024年3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)<br>2025年3月(南館) |
| 京都城陽プレミアム・アウトレット(仮称)    | 京都府城陽市 | 2025年春(予定)                 |

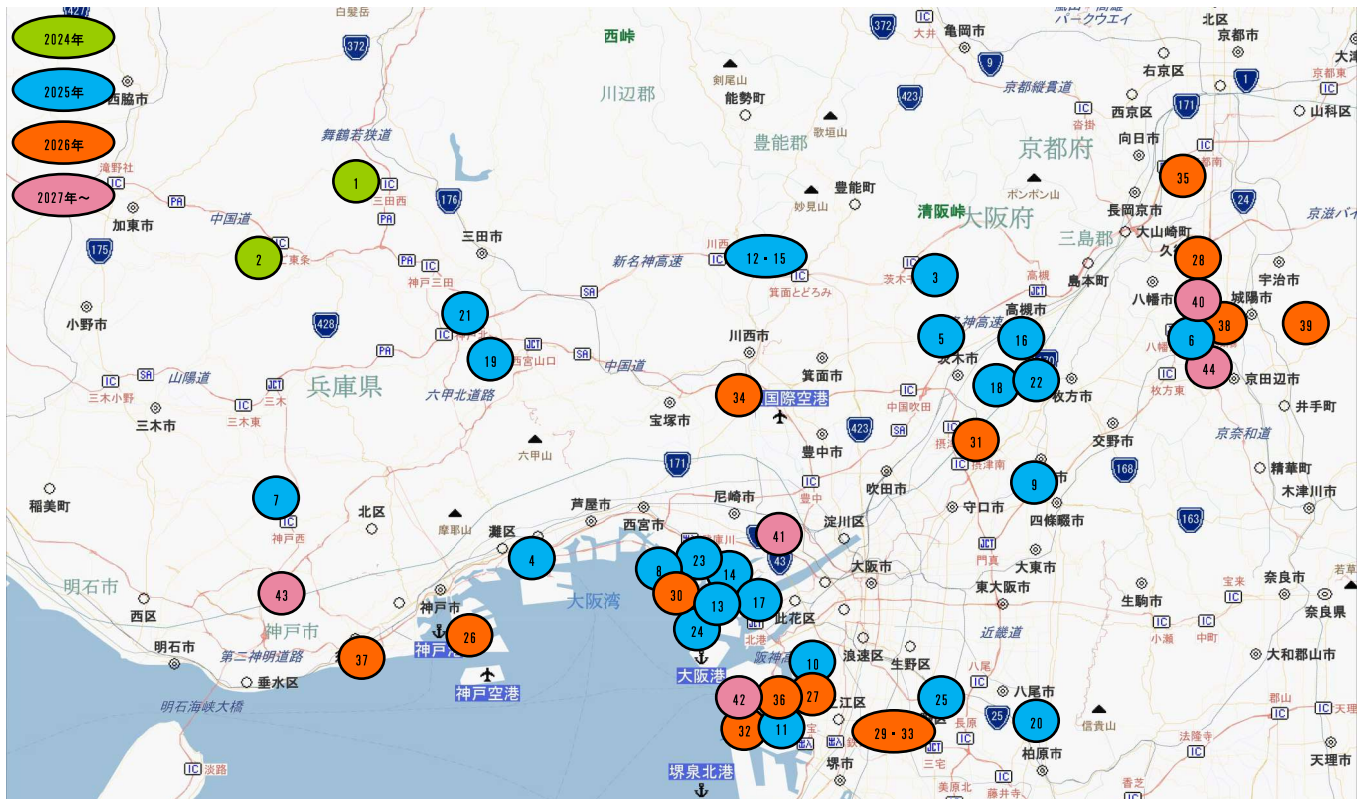
出所：各社発表資料等



# 物流

## 01 2024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  | I I F兵庫三田ロジスティクスセンターⅡ   | 2024年11月 | 33,760㎡  |
| 2  | (仮称) MCUDひょうご東条         | 2024年秋   | 18,287㎡  |
| 3  | (仮称) 彩都3街区物流センター        | 2025年1月  | 89,966㎡  |
| 4  | GLP神戸住吉浜                | 2025年2月  | 45,000㎡  |
| 5  | LOGI FLAG COLD 大阪茨木Ⅰ    | 2025年2月  | 29,357㎡  |
| 6  | ロジスクエア京田辺A              | 2025年2月  | 155,878㎡ |
| 7  | AS-LOGI神戸Ⅱ              | 2025年2月  | 21,276㎡  |
| 8  | (仮称) 西宮市鳴尾浜3丁目冷凍・冷蔵倉庫計画 | 2025年3月  | 7,300㎡   |
| 9  | DPL寝屋川                  | 2025年3月  | 未確認      |
| 10 | LOGIPORTAL 大正           | 2025年3月  | 24,589㎡  |
| 11 | ロジクロス大阪住之江              | 2025年3月  | 43,500㎡  |
| 12 | 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㎡ |
| 13 | (仮称) 西淀川区中島冷凍冷蔵倉庫開発PJ   | 2025年4月  | 18,601㎡  |
| 14 | MFLP尼崎Ⅰ                 | 2025年5月  | 35,958㎡  |
| 15 | 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㎡ |
| 16 | 高槻ロジスティクスセンター           | 2025年6月  | 63,262㎡  |
| 17 | ロジポート尼崎2                | 2025年7月  | 78,938㎡  |
| 18 | GLP ALFALINK茨木3         | 2025年7月  | 120,000㎡ |
| 19 | CPD西宮北Ⅰ                 | 2025年7月  | 237,679㎡ |
| 20 | (仮称) 八尾市物流施設計画          | 2025年8月  | 24,230㎡  |
| 21 | (仮称) 神戸市北区鹿の子台計画        | 2025年10月 | 21,481㎡  |
| 22 | GLP枚方Ⅳ                  | 2025年10月 | 34,400㎡  |

| No | 施設名/計画名                   | 竣工時期     | 延床面積     |
|----|---------------------------|----------|----------|
| 23 | GLP ALFALINK尼崎(北棟、南棟)     | 2025年10月 | 350,900㎡ |
| 24 | (仮称) LOGIFRONT尼崎V         | 2025年冬   | 13,223㎡  |
| 25 | (仮称) MCUD・ZIP大阪平野         | 2025年春   | 19,714㎡  |
| 26 | (仮称) 神戸市中央区港島南町3丁目計画      | 2026年1月  | 未確認      |
| 27 | ロジクロス大阪大正                 | 2026年1月  | 21,400㎡  |
| 28 | SOSiLA京都久御山               | 2026年1月  | 95,245㎡  |
| 29 | GLP大阪Ⅲ                    | 2026年1月  | 30,949㎡  |
| 30 | (仮称) 小田急不動産ロジスティクスセンター    | 2026年3月  | 8,009㎡   |
| 31 | (仮称) 北大阪トラクターミナルⅡ期棟       | 2026年3月  | 183,000㎡ |
| 32 | DPL大阪南港Ⅰ                  | 2026年7月  | 85,800㎡  |
| 33 | GLP大阪Ⅳ                    | 2026年9月  | 40,059㎡  |
| 34 | ロジスタ北伊丹                   | 2026年夏   | 32,000㎡  |
| 35 | ロジスタ京都伏見                  | 2026年夏   | 11,300㎡  |
| 36 | (仮称) 大阪市大正区鶴町冷凍冷蔵物流計画     | 2026年末   | 45,430㎡  |
| 37 | (仮称) LOGI'Q神戸新長田          | 2026年度   | 56,529㎡  |
| 38 | ロジスクエア京田辺B                | 2026年中   | 87,534㎡  |
| 39 | (仮称) 青谷地区基幹物流施設計画(A街区)    | 2026年中   | 277,000㎡ |
| 40 | MFLP京都八幡Ⅰ                 | 2027年7月  | 81,338㎡  |
| 41 | (仮称) 淀川区加島物流施設計画          | 2027年9月  | 206,578㎡ |
| 42 | LOGI FLAG COLD 大阪南港Ⅰ(仮称)  | 2027年秋   | 36,415㎡  |
| 43 | (仮称) LOGI FLAG TECH 神戸須磨Ⅰ | 2027年冬   | 25,466㎡  |
| 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

2024年10月の関西圏の募集賃料水準は4,230円/坪（前年比±0.0%）となりました。依然として、開発エリアの広域化・郊外化が進んでおり、関西圏全体としては募集賃料水準が横ばいとなっています。一方で、建築・開発コストの高騰を受けて、近年供給される物流施設については、投下資本回収の観点から高水準の募集賃料が目立つ状況にあります。

関西圏のうち、特に選好性の高い大阪内陸エリア（高槻市・茨木市等）の賃料水準は4,500円～5,000円/坪となっており、場所によっては、5,000円/坪を大きく超える事例も確認されています。また、湾岸エリアは、高機能の大規模物流施設の供給と古い自社使用の倉庫も多く残っており、賃料は4,500円/坪程度となっています。なお、2027年度の新名神高速道路の全線開通に向け、京都南部の京田辺・久御山周辺の開発が増えており、賃料水準は4,000円/坪前半で推移しています。

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)

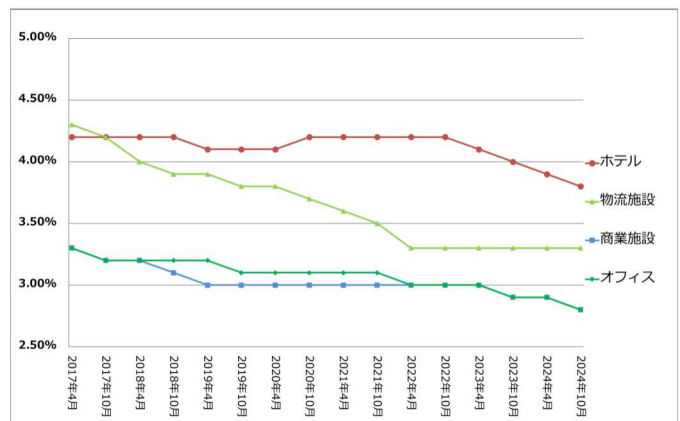
## 03

## 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たホテル、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回る数も少ないですが、近年、投資適格性の優れる物件に関して、外資系のファンドへ売却され、非常に低い利回り水準で取引されるケースも確認されています。



## 04

## 物流施設マーケットの動向

2023年11月～2024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33万坪）と新規需要（約33万坪）がほぼ同じとなりました。また、2024年10月の関西圏の空室率は3.6%（前期比+0.5%）の上昇となり、募集賃料は4,230円/坪（前期比+1.2%）と上昇しました。

需要は堅調であるものの、テナントにとって選択肢となる物流施設が増え、これまでの募集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。

このような中、冷凍・冷蔵食品市場の拡大を受けて、冷凍冷蔵倉庫の需要は逼迫しており、従来はリスク回避の観点から、BTS型の開発が大半であったものの、近年ではマルチ型の冷凍冷蔵倉庫（テナント未定の状態）の開発事例も増え、建築費の高騰に連動する形で、賃料水準も非常に高くなっている状況です。

2025年はさらに多くの物流施設が竣工する予定で、近年で最大の供給量となることが予想されます。テナント側においても、高まる賃貸床のコスト、運輸コストの上昇、2024年問題をはじめとする労働力確保の問題など、物流業界を取り巻く問題は大きく変化しており、これまで過熱していた物流市場への投資の動向に再度注視する必要があると思われます。

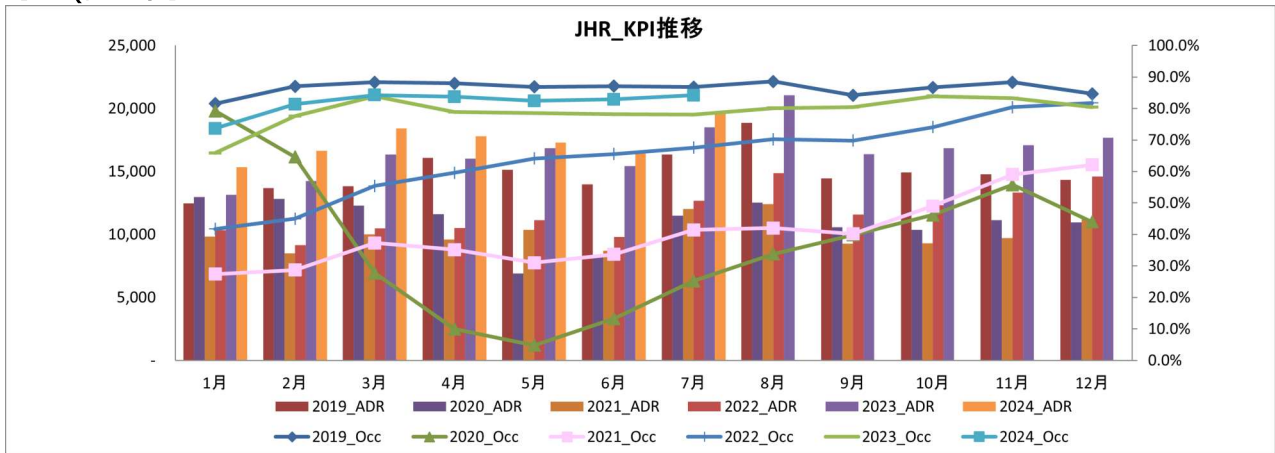


# ホテル

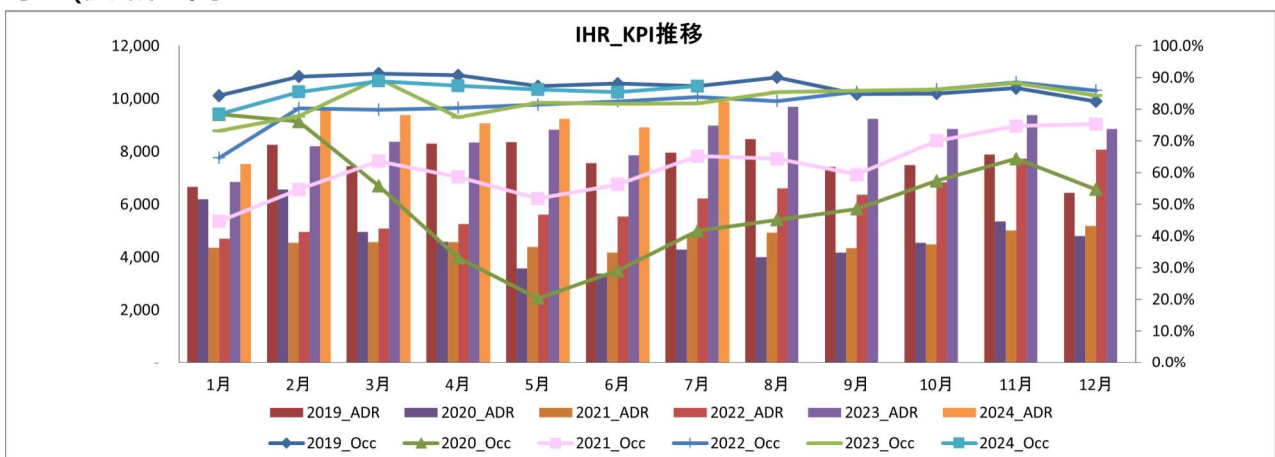
## 01 ホテルのKPI状況

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、NHR：旅館・宴会型施設)

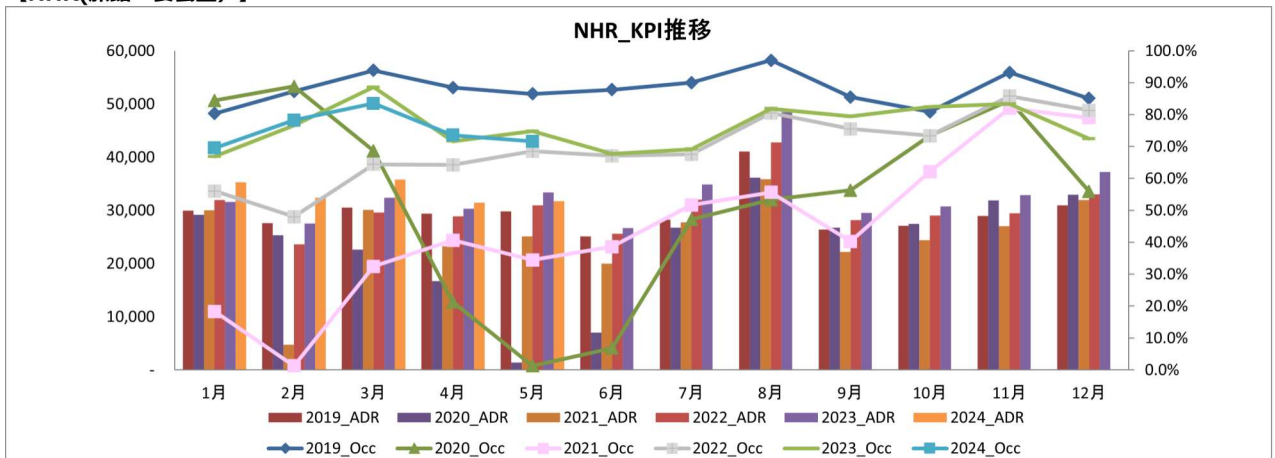
【JHR(総合型)】



【IHR(宿泊特化型)】



【NHR(旅館・宴会型)】



ホテル市況全体としては2023年に引き続き堅調に推移しています。ADRについては、昨今のインフレ・円安傾向やインバウンド需要を反映して、コロナ前の2019年の水準よりも高額で推移しています。OCCについても、2019年と比較して、遜色ない水準となっています。



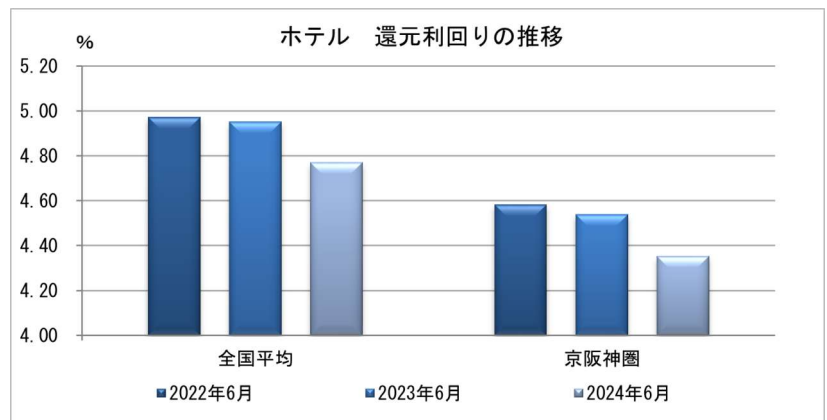
# ホテル

## 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、昨年に引き続き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、良好なマーケット環境を反映して、それぞれ堅調に推移しています。



## 03 売上高

近年は訪日需要の高まりが拡大しており、2024年7月の訪日外客数はコロナ前の同月と比べて過去最高を記録しました。

2023年の宿泊業の売上高は6兆5,527億円（前年比+約63%）、2024年上期は3兆2,340億円（前年同期比+約10%）となっており、上昇幅は落ちてきたものの、堅調に推移しています。

今後についても、引き続きインバウンド需要による売上高増が期待されます。



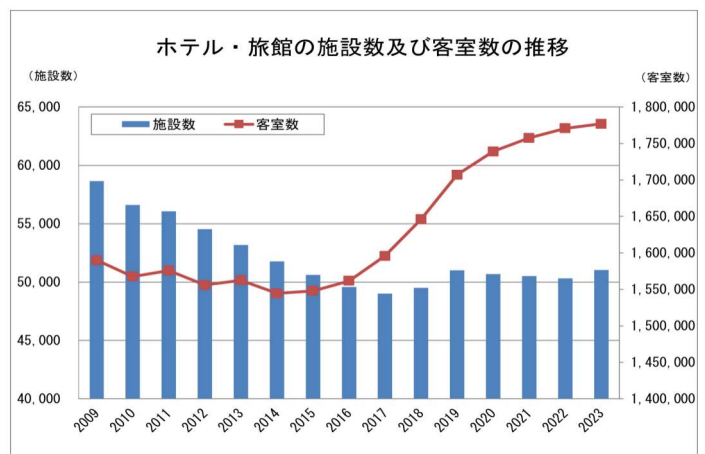
出典：財務総合政策研究所「法人企業統計調査」に基づき弊社作成

## 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2019年以降、減少傾向にありましたが、2023年には増加に転じました。一方、客室数については、2014年以降増加傾向にありますが、増加率は近年鈍化しつつあります。

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、新規の建築案件に加え、別ブランド・オペレーターが再生を行うリブランド案件等の追加投資も期待されています。



出典：厚生労働省「衛生行政報告」に基づき弊社作成



# 地価動向

令和6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5年価格     | 令和6年価格     | 変動率   | 所在地                           | 住居表示<br>(ビル名または主要テナント)        |
|------|----|------------|------------|------------|-------|-------------------------------|-------------------------------|
| 大阪府  | 1  | 北(府)5-2    | 23,000,000 | 23,900,000 | 3.9   | 大阪市北区大深町207番外                 | 「大深町4-20」<br>(グランフロント大阪 南館)   |
|      | 2  | 中央(府)5-3   | 19,500,000 | 22,400,000 | 14.9  | 大阪市中央区宗右衛門町46番1外              | 「宗右衛門町7-2」<br>(デカ戎橋ビル)        |
|      | 3  | 北(府)5-1    | 17,200,000 | 18,700,000 | 8.7   | 大阪市北区梅田1丁目2番                  | 「梅田1-8-17」<br>(大阪第一生命ビルディング)  |
|      | 4  | 中央(府)5-6   | 7,600,000  | 8,970,000  | 18.0  | 大阪市中央区南船場3丁目12番9外             | 「南船場3-5-11」<br>(心斎橋フロントビル)    |
|      | 5  | 中央(府)5-12  | 7,000,000  | 7,750,000  | 10.7  | 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」<br>(御堂筋センタービル)   |
| 京都府  | 1  | 下京(府)5-5   | 9,000,000  | 10,000,000 | 11.1  | 京都市下京区<br>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(府)5-6   | 5,880,000  | 7,160,000  | 21.8  | 京都市下京区<br>烏丸通七条下る東塩小路町734番外   | (中信駅前ビル)                      |
|      | 3  | 中京(府)5-10  | 6,030,000  | 6,600,000  | 9.5   | 京都市中京区<br>烏丸通四条上る笋町689番       | (京都御幸ビル)                      |
|      | 4  | 中京(府)5-5   | 4,700,000  | 5,100,000  | 8.5   | 京都市中京区<br>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   | 3,680,000  | 4,260,000  | 8.5   | 京都市東山区<br>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  | 6,450,000  | 7,000,000  | 8.5   | 神戸市中央区<br>三宮町1丁目7番6           | 「三宮町1-7-5」<br>(Style Plaza)   |
|      | 2  | 中央(県)5-14  | 2,850,000  | 3,000,000  | 5.3   | 神戸市中央区<br>元町通1丁目11番20         | 「元町通1-11-17」<br>(OTOM GARDEN) |
|      | 3  | 中央(県)5-7   | 2,730,000  | 2,820,000  | 3.3   | 神戸市中央区<br>京町79番               | (日本ビルヂング)                     |
|      | 4  | 中央(県)5-8   | 2,440,000  | 2,610,000  | 7.0   | 神戸市中央区<br>八幡通4丁目333番外         | 「八幡通4-2-9」<br>(フラワーロードビル)     |
|      | 5  | 中央(県)5-1   | -          | 2,070,000  | -     | 神戸市中央区<br>加納町3丁目1番34外         | 「加納町3-1-23」<br>(クレアール神戸)      |
| 奈良県  | 1  | 奈良(県)5-2   | 920,000    | 1,020,000  | 10.9  | 奈良市東向中町4番                     | (寛永堂奈良本店)                     |
|      | 2  | 奈良(県)5-7   | 800,000    | 870,000    | 8.8   | 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  | 494,000    | 530,000    | 7.3   | 奈良市三条町511番1内                  | (正木第2ビル)                      |
|      | 4  | 橿原(県)5-4   | 339,000    | 357,000    | 5.3   | 橿原市内膳町1丁目178番8                | 「内膳町1-3-4」<br>(彩食酒喜たち花)       |
|      | 5  | 奈良(県)5-6   | 333,000    | 343,000    | 3.0   | 奈良市富雄元町2丁目357番11外             | 「富雄元町2-3-5」<br>(富喜和ビル1)       |
| 和歌山県 | 1  | 和歌山(県)5-1  | 445,000    | 452,000    | 1.6   | 和歌山市友田町5丁目50番外                | (阪和ビル)                        |
|      | 2  | 和歌山(県)5-14 | 198,000    | 199,000    | 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  | 194,000    | 195,000    | 0.5   | 和歌山市太田2丁目13番8                 | 「太田2-13-12」<br>(和歌山英数学館本館)    |
|      | 4  | 和歌山(県)5-2  | 151,000    | 150,000    | △ 0.7 | 和歌山市元寺町4丁目5番                  | (黒岩ビル)                        |
|      | 5  | 和歌山(県)5-10 | 142,000    | 143,000    | 0.7   | 和歌山市本町3丁目29番1外                | (嶋ビル)                         |



# 地価動向

令和6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5年価格    | 令和6年価格    | 変動率  | 所在地                          | 住居表示         |
|------|----|------------|-----------|-----------|------|------------------------------|--------------|
| 大阪府  | 1  | 福島(府)5-3   | 1,160,000 | 1,410,000 | 21.6 | 大阪市福島区福島6丁目20番2              | 「福島6-20-2」   |
|      | 2  | 中央(府)5-1   | 4,540,000 | 5,500,000 | 21.1 | 大阪市中央区難波3丁目1番1               | 「難波3-4-16」   |
|      | 3  | 浪速(府)5-1   | 1,510,000 | 1,820,000 | 20.5 | 大阪市浪速区日本橋3丁目34番5             | 「日本橋3-6-2」   |
|      | 4  | 西(府)5-2    | 1,600,000 | 1,920,000 | 20.0 | 大阪市西区西本町2丁目111番外             | 「西本町2-1-34」  |
|      | 5  | 西(府)5-9    | 1,570,000 | 1,880,000 | 19.7 | 大阪市西区北堀江2丁目44番4外             | 「北堀江2-11-14」 |
| 京都府  | 1  | 中京(府)5-11  | 2,100,000 | 2,580,000 | 22.9 | 京都市中京区<br>錦小路通柳馬場東入東魚屋町194番  | —            |
|      | 2  | 下京(府)5-6   | 5,880,000 | 7,160,000 | 21.8 | 京都市下京区<br>烏丸通七条下る東塩小路町734番外  | —            |
|      | 3  | 伏見(府)5-1   | 495,000   | 600,000   | 21.2 | 京都市伏見区<br>深草稲荷御前町89番         | —            |
|      | 4  | 南(府)5-3    | 384,000   | 450,000   | 17.2 | 京都市南区<br>西九条川原城町7番           | —            |
|      | 5  | 東山(府)5-1   | 3,680,000 | 4,260,000 | 15.8 | 京都市東山区<br>四条通大和大路東入祇園町北側277番 | —            |
| 兵庫県  | 1  | 豊岡(県)5-2   | 185,000   | 215,000   | 16.2 | 豊岡市城崎町湯島字弁天221番              | —            |
|      | 2  | 芦屋(県)5-2   | 714,000   | 810,000   | 13.4 | 芦屋市業平町13番                    | 「業平町2-10」    |
|      | 3  | 西宮(県)5-6   | 1,100,000 | 1,210,000 | 10.0 | 西宮市高松町541番外                  | 「高松町5-39」    |
|      | 4  | 尼崎(県)5-2   | 735,000   | 800,000   | 8.8  | 尼崎市潮江1丁目814番外                | 「潮江1-2-6」    |
|      | 5  | 中央(県)5-11  | 6,450,000 | 7,000,000 | 8.5  | 神戸市中央区三宮町1丁目7番6外             | 「三宮町1-7-5」   |
| 奈良県  | 1  | 奈良(県)5-2   | 920,000   | 1,020,000 | 10.9 | 奈良市東向中町4番                    | —            |
|      | 2  | 奈良(県)5-7   | 800,000   | 870,000   | 8.8  | 奈良市中筋町1番4                    | —            |
|      | 3  | 奈良(県)5-11  | 494,000   | 530,000   | 7.3  | 奈良市三条町511番1内                 | —            |
|      | 4  | 奈良(県)5-8   | 167,000   | 176,000   | 5.4  | 奈良市西木辻町200番47                | —            |
|      | 5  | 橿原(県)5-4   | 339,000   | 357,000   | 5.3  | 橿原市内膳町1丁目178番8               | 「内膳町1-3-4」   |
| 和歌山県 | 1  | 和歌山(県)5-17 | 127,000   | 129,000   | 1.6  | 和歌山市小雑賀3丁目140番16             | 「小雑賀3-5-31」  |
|      | 1  | 和歌山(県)5-1  | 445,000   | 452,000   | 1.6  | 和歌山市友田町5丁目50番外               | —            |
|      | 3  | 和歌山(県)5-4  | 116,000   | 117,000   | 0.9  | 和歌山市駿河町47番                   | —            |
|      | 4  | 和歌山(県)5-5  | 124,000   | 125,000   | 0.8  | 和歌山市杉ノ馬場1丁目41番1              | —            |
|      | 4  | 和歌山(県)5-6  | 126,000   | 127,000   | 0.8  | 和歌山市広瀬通丁2丁目12番1              | —            |



# 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 |
|---------------|--------------------|----------------|-------------------|-----------|-------|
| ラグザス高槻        | コンフォリア・レジデンシャル投資法人 | 非開示            | 高槻市大手町4-2         | 10億9500万円 | 4.2%  |
| ラヴィータ難波元町     | 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 | 大阪市浪速区元町3-4-7     | 11億3000万円 | 3.8%  |
| コンフォリア西宮      | コンフォリア・レジデンシャル投資法人 | 東急不動産          | 西宮市六湛寺町1-12       | 17億8200万円 | 3.9%  |
| アーバネックス阿波座駅前  | オリックス不動産投資法人       | 大阪ガス都市開発       | 大阪市西区西本町3-1-19    | 26億5000万円 | 3.4%  |
| アーバネックスみなと元町Ⅱ | オリックス不動産投資法人       | 大阪ガス都市開発       | 神戸市中央区元町通4-6-3    | 16億5000万円 | 3.6%  |
| エグゼ難波西Ⅲ       | サムティ・レジデンシャル投資法人   | サムティ           | 大阪市浪速区戸原1-2-10    | 6億2400万円  | 4.0%  |
| S-FORT新大阪East | サムティ・レジデンシャル投資法人   | サムティ           | 大阪市東淀川区東中島1-13-36 | 3億4900万円  | 3.9%  |

## ■オフィス

| 物件名称                             | 買主              | 売主                    | 所在地             | 売買価格       | 還元利回り |
|----------------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|------------|-------|
| 新ダイビル                            | グローバル・ワン不動産投資法人 | ダイビル                  | 大阪市北区堂島浜1-2-1   | 34億5500万円  | 3.0%  |
| 土佐堀ダイビル                          | グローバル・ワン不動産投資法人 | ダイビル                  | 大阪市西区土佐堀2-2-4   | 44億6100万円  | 3.5%  |
| グランフロント大阪（北館）（共有持分2.30%相当）       | 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3-1     | 36億5000万円  | 3.4%  |
| グランフロント大（うめきた広場・南館）（共有持分2.30%相当） | 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4-20外   | 46億5000万円  | 3.3%  |
| 進和江坂ビル                           | 平和不動産リート投資法人    | 非開示                   | 吹田市江坂町1-13-33   | 50億100万円   | 4.3%  |
| サンマリオンタワー                        | オリックス不動産投資法人    | ムーン・ホールディング<br>特定目的会社 | 大阪市中央区南本町2-6-12 | 190億円      | 3.3%  |
| 北浜一丁目平和ビル（準共有持分25%の追加取得）         | 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1-1-14  | 11億3000万円  | 3.7%  |
| 大阪ベイタワー（準共有持分80%相当）              | ユナイテッド・アーバン投資法人 | 非開示                   | 大阪市港区弁天1-2-1    | 210億9600万円 | 3.9%  |
| JMF ビル大阪福島 02                    | 日本都市ファンド投資法人    | 非開示                   | 大阪市福島区福島7-20-1  | 146億円      | 3.5%  |

## ■店舗

| 物件名称                       | 買主              | 売主        | 所在地              | 価格        | 還元利回り |
|----------------------------|-----------------|-----------|------------------|-----------|-------|
| MIキューブ心斎橋                  | 投資法人みらい         | 非開示       | 大阪市中央区心斎橋筋1-1-16 | 26億4400万円 | 3.2%  |
| COMBOX光明池（床面積及び敷地権の割合6.8%） | KDX不動産投資法人      | ジャパンエステート | 和泉市室堂町824-36     | 4億6000万円  | 5.3%  |
| tonarie大和高田（準共有持分50%）      | エスコンジャパンリート投資法人 | 中電不動産     | 大和高田市幸町3-18      | 40億5800万円 | 4.9%  |

## ■物流施設

| 物件名称               | 買主                | 売主      | 所在地          | 価格        | 還元利回り |
|--------------------|-------------------|---------|--------------|-----------|-------|
| IIF滋賀大津ロジスティクスセンター | 産業ファンド投資法人        | ロジスティード | 大津市関津4-25    | 9億8000万円  | 4.0%  |
| IIF大阪茨木ロジスティクスセンター | 産業ファンド投資法人        | ロジスティード | 茨木市三咲町5-26   | 71億5000万円 | 3.6%  |
| 摂津物流センター           | 日本ロジスティクスファンド投資法人 | 非開示     | 摂津市島飼上2-1-21 | 8億6200万円  | 3.9%  |

## ■ホテル

| 物件名称                 | 買主                | 売主                   | 所在地                       | 価格         | 還元利回り |
|----------------------|-------------------|----------------------|---------------------------|------------|-------|
| ホテルインターゲート京都 四条新町    | サンケイリアルエステート投資法人  | サンケイビル               | 京都市中京区<br>新町通錦小路上る百足屋町387 | 58億円       | 3.9%  |
| グリッツプレミアムホテル大阪なんば    | サンケイリアルエステート投資法人  | サンケイビル               | 大阪市浪速区難波中1-7-7            | 78億円       | 3.9%  |
| OMO7大阪               | 星野リゾート・リート投資法人    | 新今宮開発特定目的会社          | 大阪市浪速区恵比須西3-16-30         | 290億円      | 4.5%  |
| 亀の井ホテル 彦根            | インヴィンシブル投資法人      | Yakushima特定目的会社      | 彦根市松原町3759                | 26億300万円   | 5.7%  |
| アートホテル大阪ベイタワー & 空庭温泉 | インヴィンシブル投資法人      | Ganges特定目的会社         | 大阪市港区弁天1-2-1ほか            | 311億8500万円 | 4.7%  |
| 亀の井ホテル 奈良            | インヴィンシブル投資法人      | Yakushima特定目的会社      | 奈良市二条町3-9-1               | 20億2900万円  | 5.3%  |
| ホテル・アンドルームス新大阪       | 野村不動産マスターファンド投資法人 | Daiban Hotel One合同会社 | 大阪市淀川区西宮原1-4-28           | 42億3000万円  | 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



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



# 社会課題事業のご案内

建物劣化診断業務

耐震診断業務

建設工事費見積積算業務

ドローン外壁・屋上調査業務

図面復元調査業務

CO2排出量削減コンサル業務

ISO 認証取得コンサル業務

無形固定資産・棚卸資産評価業務

文書電子化業務

# 持続可能な社会を実現するための 課題解決業務をご提供いたします。

## 建物劣化診断業務

S造(鉄骨造)・RC造(鉄筋コンクリート造) 建物の劣化診断

超音波やX線による非破壊検査、コンクリートコア抜きなどのサンプリング調査及び析りによる微破壊調査など建物の劣化度合いを科学的に診断。

協力会社 株式会社アイ・イー・エル

## 耐震診断業務

築古建物の耐震診断

1981年以前に建てられたS造・RC造・SRC造建物について、構造図等及び現地調査に基づき、現行の耐震基準を満たしているか否かを診断。協力会社による耐震補強設計及び工事も対応可能。

協力会社 株式会社リーテック

## 建設工事費見積積算業務

建設工事費の概算額算定

意匠図(仕上表、平・立・断面図)及び設備図(電気・給排水衛生・空調換気図)に基づき数量積算(概数)を行い、建設工事費を算定。数量把握を行うため、信頼性の高い工事費の把握が可能。

## ドローン外壁・屋上調査業務

ドローンによる外壁・屋上劣化診断

ビルの外壁・屋上などをドローンを使って調査・点検。足場やゴンドラの設置が必要ないため、時間・コスト共に大幅な削減が実現可能。

## ISO認証取得コンサル業務

国際規格であるISO 41001 (FMS: ファシリティマネジメントシステム) 及びISO 55001 (AMS: アセットマネジメントシステム) 認証取得のための支援

ファシリティマネジメント (FM) 及びアセットマネジメント (AM) とは、保有不動産・インフラ資産の価値最大化とコスト最小化を実現するための経営活動を意味し、当認証を通じ、適切な企画・管理・活用を行うことにより、企業競争力を高めることが可能。

日本版はJIS Q 41001 (2021年8月制定) 及びJIS Q 55001

## 無形固定資産・棚卸資産評価業務

有形固定資産ではない無形固定資産  
及び棚卸資産の時価評価

知的財産(特許・意匠・商標等)等の無形固定資産、生鮮食品・冷凍海産物などの食料品、家具・食器・アパレルなどの日用品といった棚卸資産の価格評価。協力会社による流動資産(売掛債権等)の評価も対応可能。

協力会社 特定非営利活動法人 日本動産鑑定

## 図面復元調査業務

図面なし建物の救済策

設計図面が残されていない建築物について、現地調査に基づき建設当時の基準などを参考に図面(意匠・構造・設備)を復元。

協力会社 株式会社ジャスト

## CO2 排出量削減 コンサル業務

CO2 排出量の削減策を提案

設備導入の状況、運用状況、エネルギー消費状況を調査のうえ、CO2の排出状況を診断し、効果的なCO2排出量の削減策を提案。協力会社による削減対策工事も対応可能。

協力会社 株式会社エスコ

## 文書電子化業務

不動産関連文書のスキャンサービス

紙ベースで保管されている不動産関連書類のスキャン。普段の業務での書類の使い方をヒアリングし、最適な整理方法で納品。古い図面、大判図面、契約関係書類も対応可能。



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

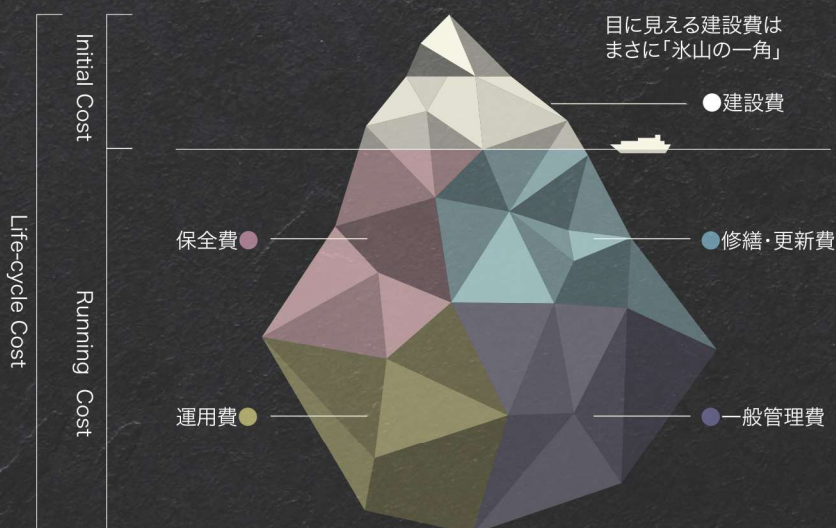
大 和 不 動 産 鑑 定 の

# 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（インシャルコスト）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。

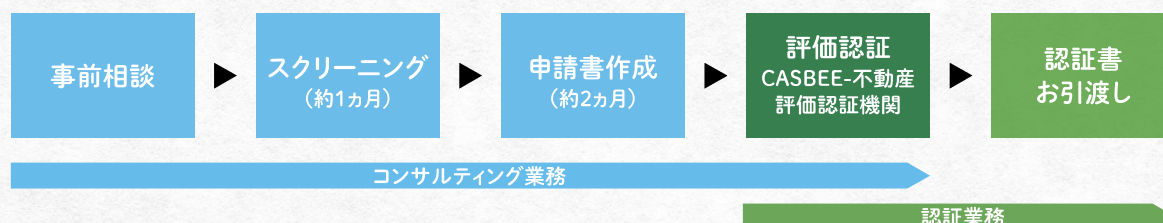
CASBEE-不動産は主に不動産のブランディングツール及びチェックリストとして位置づけられ、不動産評価の際に活用することが目的とされています。必須項目を満たした不動産のみ認証対象とすることから、不動産取引の際にCASBEE-不動産を活用することは、貴社の不動産が優れた環境性能を持つことをアピールする手段となります。評価結果を広告物やホームページなど一般向けに公開する場合には、認証を取得する必要があります。CASBEE-不動産の認証有効期間は5年となります。

### 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                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul> | 1ヵ月程度 | 対象物件数によって<br>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"> <li>・ 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。</li> <li>・ 「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。</li> </ul> | 2ヵ月程度 | 対象物件の規模により<br>50万円～/件<br>(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】

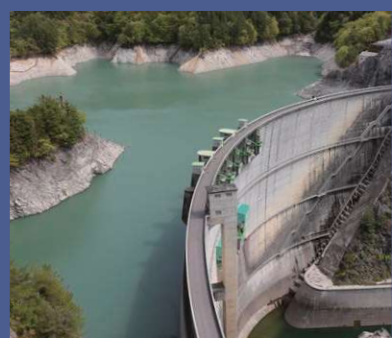
E-mail: casbee@daiwakantei.co.jp

〒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

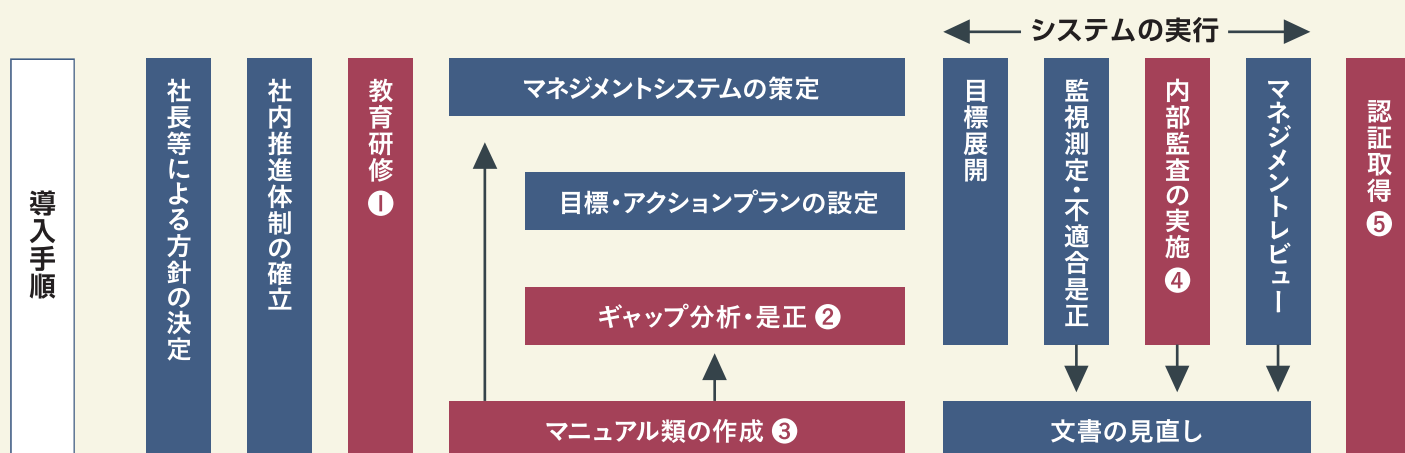
## 公募での必須化の進行(例)

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



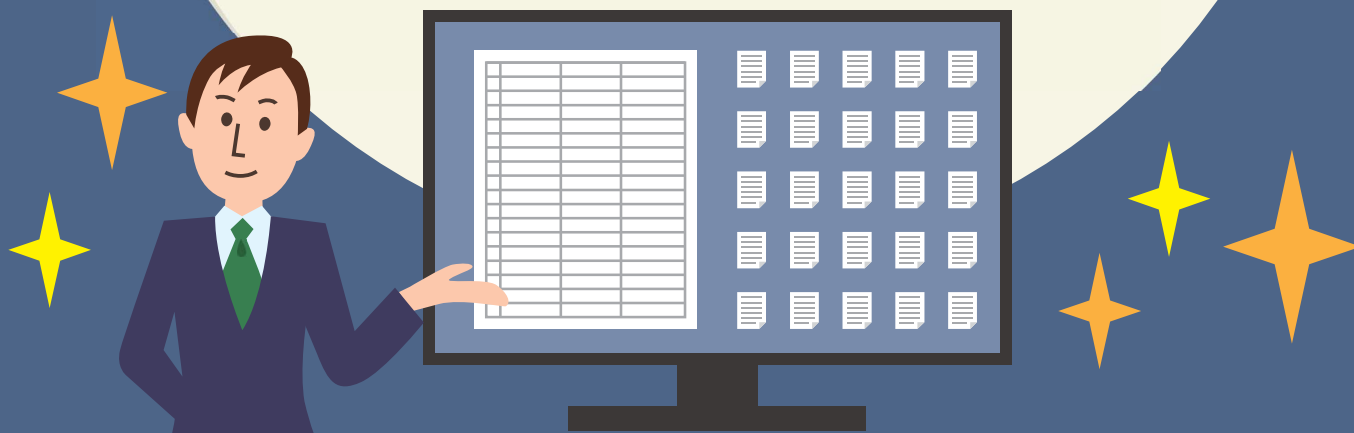
大型の図面や背バリ資料も大丈夫

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