

関西版 2025年

DAIWA REAL ESTATE MARKET REPORT

DAIWA REAL ESTATE MARKET REPORT

INDEX

	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

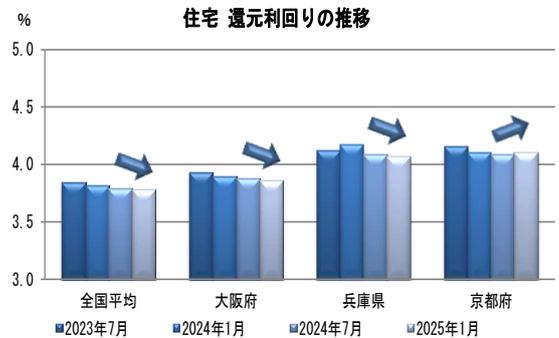
関西エリアは概ね下落基調

2025年1月期の還元利回りは、全国平均で、前期比▲0.01ポイント下落の3.78%となった。

関西圏においては、大阪府▲0.02ポイント、兵庫県▲0.02ポイントの低下、京都府+0.01ポイントの上昇となった。

	2023年7月	2024年1月	2024年7月	2025年1月
全国平均	3.84	3.82	3.79	3.78
大阪府	3.93	3.89	3.88	3.86
兵庫県	4.12	4.17	4.09	4.07
京都府	4.16	4.10	4.09	4.10

単位：%



02 稼働率

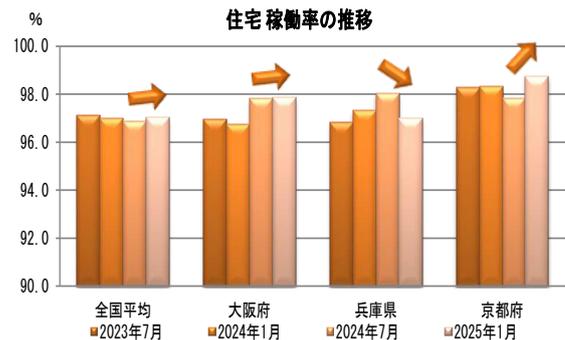
全国的に高稼働率を維持

2025年1月期の稼働率は、全国平均で、前期比+0.15ポイント上昇の97.02%となった。

関西圏においては、大阪府+0.06ポイント、京都府+0.89ポイントの上昇、兵庫県▲1.02ポイントの低下となった。

	2023年7月	2024年1月	2024年7月	2025年1月
全国平均	97.13	96.99	96.87	97.02
大阪府	96.97	96.75	97.81	97.87
兵庫県	96.85	97.32	98.03	97.01
京都府	98.30	98.33	97.85	98.74

単位：%



03 契約賃料

全国平均は引き続き微増傾向

2025年1月期の契約賃料は、全国平均で、+100円/坪増加の10,900円/坪となった。

関西圏においては、大阪府では横ばい、兵庫県では▲200円/坪の低下、京都府では300円/坪の上昇となった。

	2023年7月	2024年1月	2024年7月	2025年1月
全国平均	10,700	10,700	10,800	10,900
大阪府	9,100	9,100	9,100	9,100
兵庫県	7,700	7,700	7,800	7,600
京都府	8,500	9,200	8,500	8,800

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

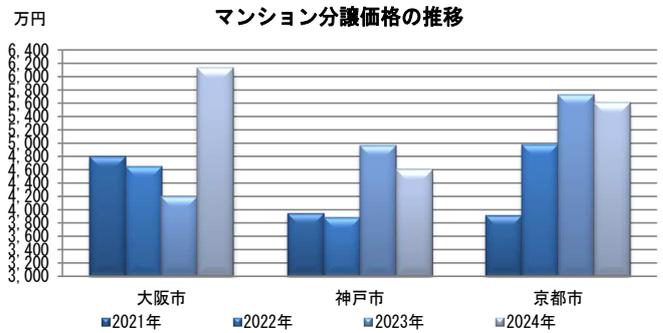
【分譲価格】

大阪市では大幅上昇

2024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+45.7%、神戸市で▲7.1%、京都市で▲1.9%と3市のうち、大阪市のみ大幅に上昇した。

	2021年	2022年	2023年	2024年
大阪市	4,800	4,654	4,204	6,126
神戸市	3,940	3,888	4,958	4,605
京都市	3,911	4,975	5,720	5,610

単位：万円



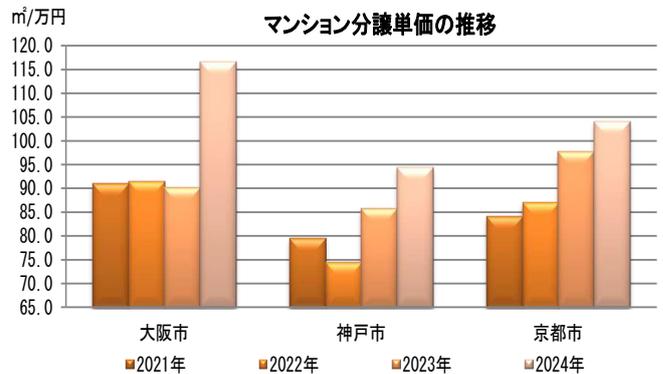
【分譲単価】

関西エリアは3市全てで上昇へ

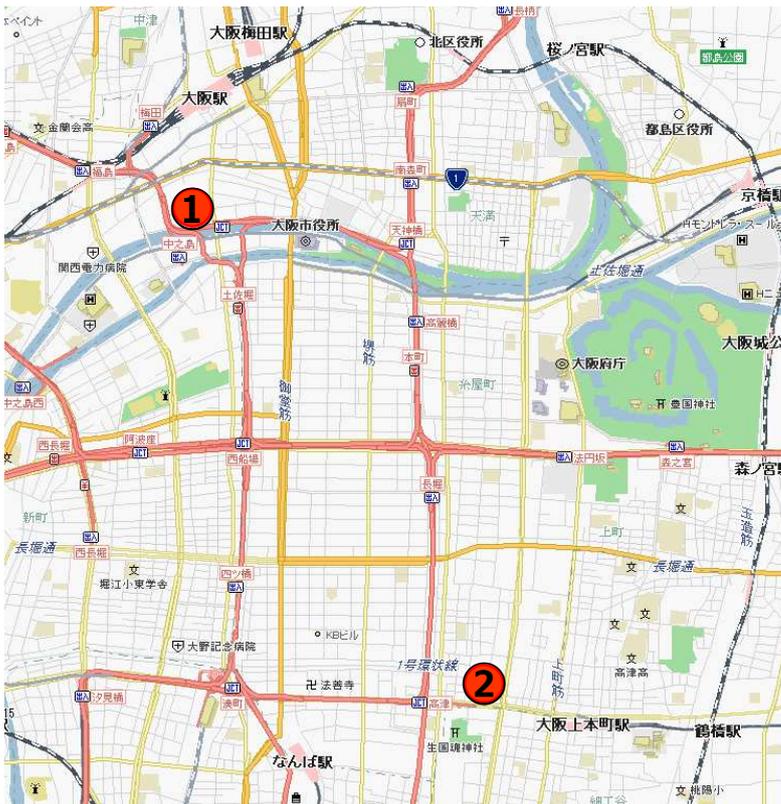
2024年の関西エリアのマンション分譲単価は、大阪市で前年比+29.3%、神戸市で+10.1%、京都市で+6.4%と、2023年では下落であった大阪市も上昇となり、3市全てで上昇となった。

	2021年	2022年	2023年	2024年
大阪市	91.1	91.4	90.2	116.6
神戸市	79.5	74.4	85.8	94.5
京都市	84.1	87.0	97.7	104.0

単位：万円/㎡



【注目の新築予定物件】



新築予定物件① パークタワー大阪堂島浜

所在地：大阪府大阪市北区堂島浜2丁目4番1他（地番）
 最寄駅：JR東海道本線「大阪」駅徒歩10分
 京阪電鉄中之島線「渡辺橋」駅徒歩3分（ほか）
 完成年月：2027年1月下旬予定
 総戸数：513戸
 階層：地上40階地下1階（タワー棟）
 特徴：分譲マンションとホテルの大規模複合開発
 出所：パークタワー大阪堂島浜HP、三井不動産HP

新築予定物件② シエリア大阪谷町

所在地：大阪府大阪市中央区中寺2丁目2番2の一部、2番3
 最寄駅：地下鉄谷町線・千日前線「谷町九丁目」駅徒歩1分（ほか）
 完成年月：2027年8月予定
 総戸数：91戸
 階層：地上20階
 特徴：一般定期借地権（転借地権）
 出所：シエリア大阪谷町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、2025年3月で3.18%（前年同月比▲0.55%）となり、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、引き続き安定的に推移しています。

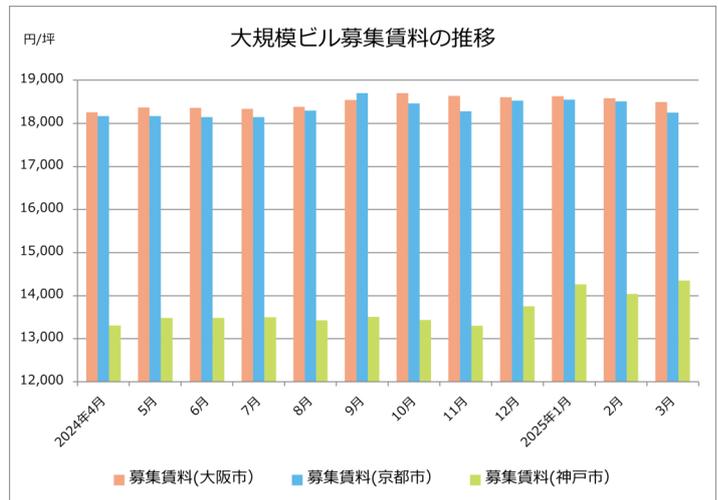
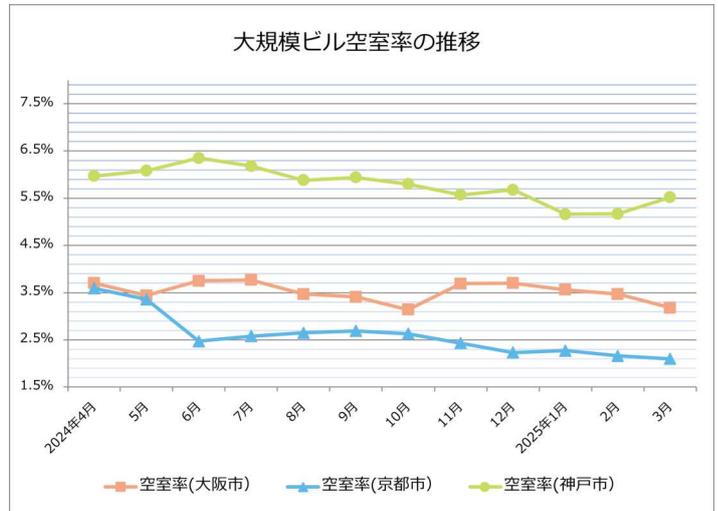
募集賃料については、2025年3月で約18,497円/坪（前年同月比+266円/坪）と、上昇しており、坪18,000円台半ばの水準を維持しています。

<京都市>

空室率については、2025年3月で2.10%（前年同月比▲1.46%）と、空室消化が相当に進んでいる状況です。募集賃料については、約18,252円/坪（前年同月比+186円/坪）と上昇しており、空室率が2%台と低水準であることも相まって、需給がひっ迫している様子が伺えます。

<神戸市>

空室率については、2025年3月で5.52%（前年同月比▲0.44%）と下落しており、募集賃料については、約14,348円/坪（前年同月比+919円/坪）と大幅に上昇しております。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。



出典：三幸エステート「Office Market」に基づき弊社作成

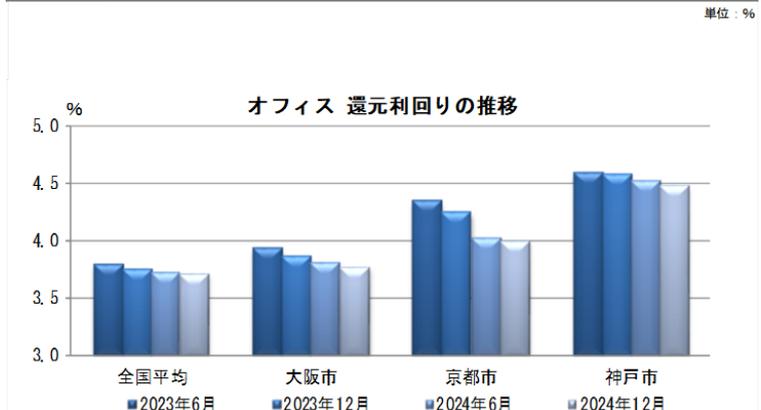
02 還元利回りの推移

右表は、J-REITが保有するオフィスの2023年6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12月においては、全国平均で前期比▲0.02ポイントと、低下幅は縮小傾向です。関西エリアにおいても、大阪市▲0.04ポイント、京都市▲0.02ポイント、神戸市▲0.04ポイントと、引き続き、下落基調にあるものの、低下幅が縮小傾向であり、売買市況の動向を注視する必要があります。

	2023年6月	2023年12月	2024年6月	2024年12月
全国平均	3.80	3.75	3.73	3.71
大阪市	3.94	3.87	3.81	3.77
京都市	4.35	4.25	4.02	4.00
神戸市	4.60	4.58	4.52	4.48

単位：%





オフィス

03

大規模オフィスビル供給動向



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

2024年～2025年にかけて、大阪駅周辺において、「JPタワー大阪」、「イノゲート大阪」、「グラングリーン大阪パークタワー・ゲートタワー」が竣工・開業しました。これら大規模オフィスビルに在阪の大手企業が、相次いで移転する予定ですが、自社ビルからの移転が非常に多い状況が見受けられます。

企業名	移転先	移転時期
株式会社クボタ	グラングリーン大阪パークタワー	2026年5月
塩野義製薬株式会社	グラングリーン大阪パークタワー	2025年夏以降
株式会社MonotaRO	JPタワー大阪	2023年11月
株式会社船井総研HD	イノゲート大阪	2026年1月

※各社プレスリリース等を参考に、弊社作成。

今後は淀屋橋東西のツインタワーを中心に御堂筋エリアでの大規模ビルの竣工・開業が相次ぐ予定です。一方で、ガスビル西館が、昨今の建設資材高騰の状況を受けて、着工時期が延期されました。建築費に関しては、開発プロジェクトのみならず、賃料等リーシングにも影響を与えるので今後の動向を注視する必要があります。

【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	心齋橋プロジェクト	2026年2月	28F/B2F	約14,000坪





商業

01 小売市況・業種別の動向

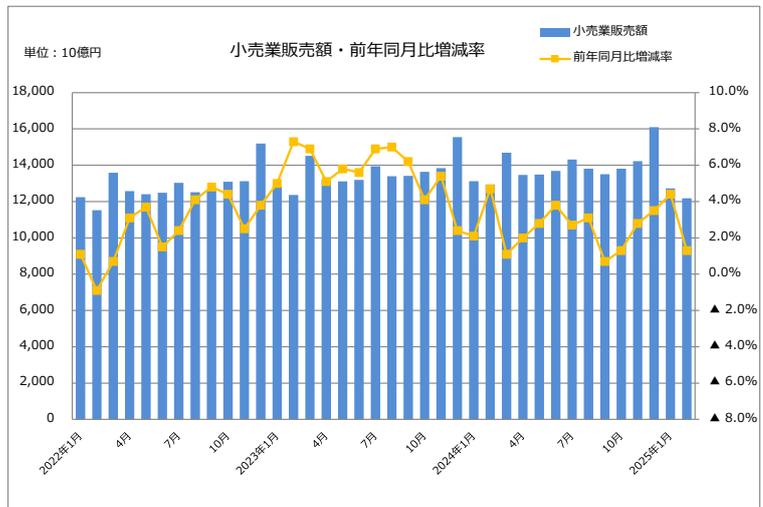
右表（上段）は2022年以降における小売業販売額・前年同月比増減率の推移を表しています。

2024年の年間小売業販売額は、前年比2.5%と4年連続の増加となっています。2025年も前年同月比で各月緩やかな上昇基調が続いています。飲食料品小売業を中心に、価格の上昇が販売額を押し上げており、人件費・物流費の高騰や円安の進行などによる輸入価格の上昇が影響していると考えられます。

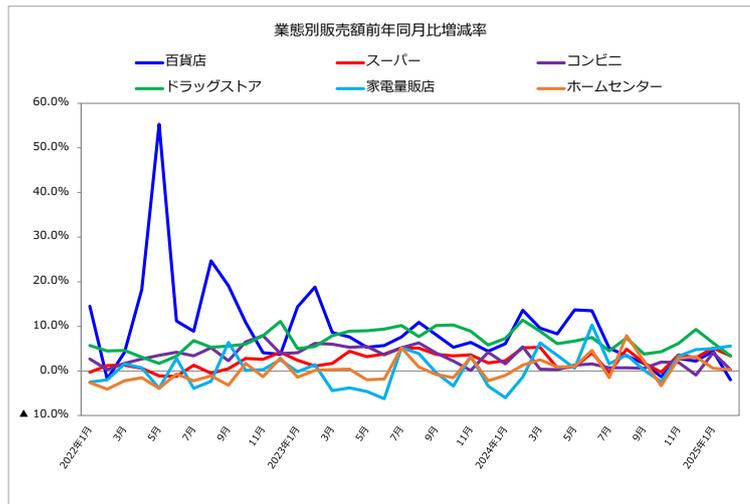
次に、右表（下段）は業態別の小売販売額の前年同月比率の推移を表したものです。

専門量販店3業態（家電量販店、ドラッグストア、ホームセンター）の中では、ドラッグストアが好調で、食品、ビューティケア（化粧品・小物）を中心に販売額が増加しており、店舗数も増加傾向で推移しています。

百貨店、スーパー、コンビニエンスストアの中で販売額が大きく増加しているのは百貨店で、足元ではやや落ち着きが見られるものの、旗艦店を中心に店舗当たりの販売額が増加しています。貴金属や宝石などを含む高額品が販売額増加に寄与しており、コロナ禍からの正常化やインバウンド需要の回復の影響が大きいと考えられます。



出所：経済産業省 商業動態統計調査及び商業販売統計

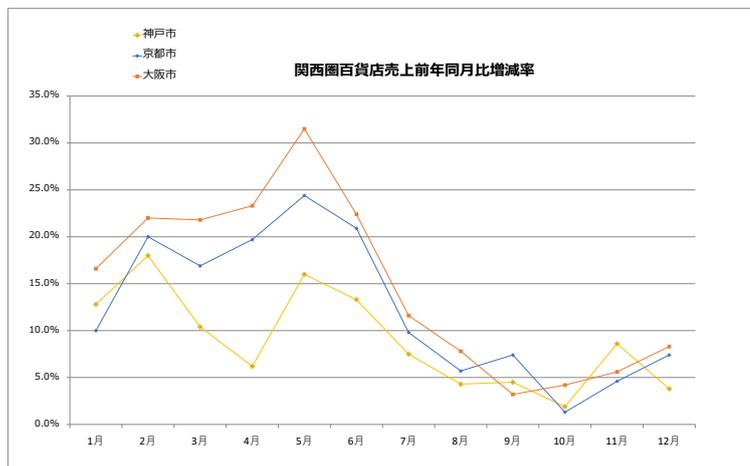


出所：商業動態統計、サービス産業動向調査

02 百貨店市況

右表は関西主要都市における、百貨店の2024年売上高の前年同月比増減率を示しています。2024年は全ての月で前年同月比プラスとなりました。2024年前半の増加率が特に大きい要因は、2023年前半の売上がコロナ禍の影響を受けていたためと考えられます。

売上増の要因は、一般物価の上昇に加え、インバウンドおよび国内富裕層向けの高額品の販売が好調であったことが考えられます。関西圏は全国と比較してインバウンド向け売上割合が大きく、大阪を中心に中国等からのインバウンドが売上増に寄与しました。



出所：日本百貨店協会



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、全国平均では下落傾向で推移しています。大阪においても2022年12月期以降5期連続の下落となりました。

駅ビル・繁華街など、観光客の来館が多い施設を中心にインバウンド向け売上が好調で、都市型商業施設の取得ニーズを支えています。

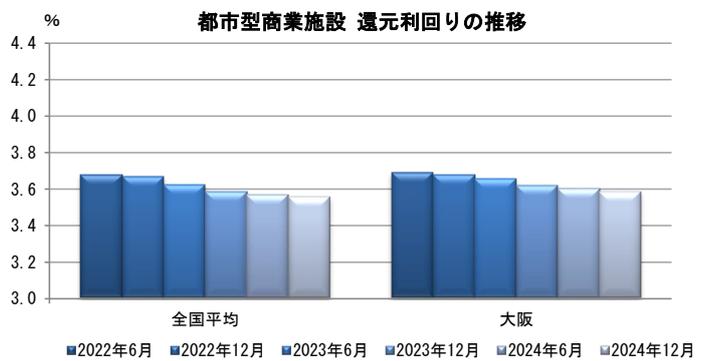
郊外型商業施設に関しては、全国平均では下落が続く一方、京阪神圏は2024年12月期に僅かな上昇となり、コロナ禍以来の下落傾向が一服した感があります。

売上はレジャー需要にも対応可能な大型商業施設が特に好調で、直近の投資法人による動きとしては、2025年4月に「イオンモール猪名川」が取得されました。

契約賃料について、都市型商業施設では2期連続の上昇、一方郊外型商業施設では2期連続の微減となっています。

都市型商業施設については上記のとおり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。

郊外型商業施設における賃料の下落は、高坪単価の物件の閉業や、資産の入れ替えによるものであり、継続して運用されている物件では顕著な下落は確認されませんでした。



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しています。

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、2025年3月21日に南館がオープンし、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施設等が開業しました。

奈良県橿原市では「イオンモール橿原」の既存棟近接の約11haの敷地に、増床エリア「ウエスト・ビレッジ」がオープンしました。世界最大規模の「無印良品」をはじめとした18の店舗が開業し、これにより当施設は西日本最大級のイオンモールとなりました。

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
KITTE大阪（JP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) 2025年3月(南館)
イオンモール橿原（増床）	奈良県橿原市	2025年3月

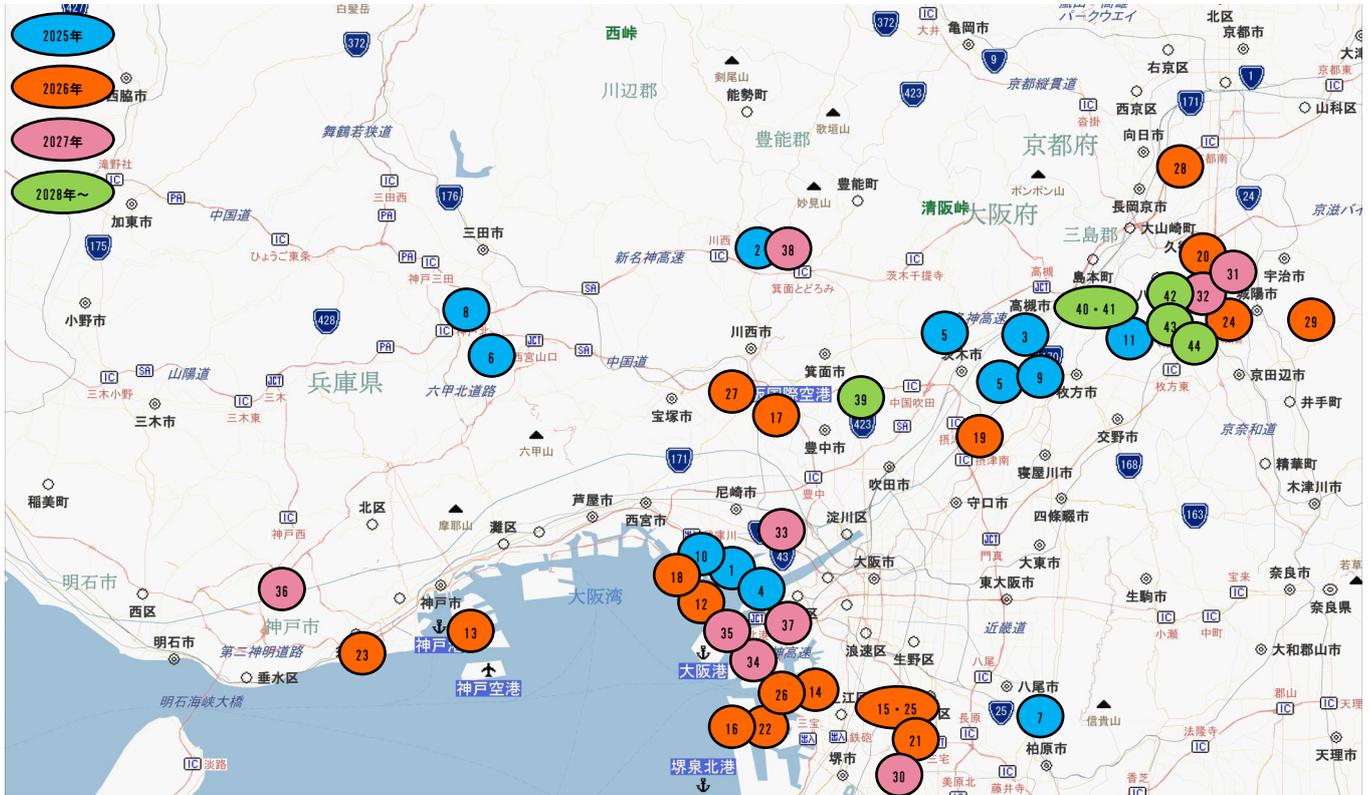
出所：各社発表資料等



物流

01 2025年5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	MFLP尼崎 I	2025年5月	35,958㎡
2	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㎡
3	高槻ロジスティクスセンター	2025年6月	63,262㎡
4	ロジポート尼崎2	2025年7月	78,938㎡
5	GLP ALFALINK茨木3	2025年7月	120,000㎡
6	CPD西宮北EAST	2025年7月	239,629㎡
7	(仮称) 八尾市物流施設計画	2025年8月	24,230㎡
8	(仮称) 神戸市北区鹿の子台計画	2025年10月	21,481㎡
9	GLP枚方IV	2025年10月	34,400㎡
10	GLP ALFALINK尼崎 (北棟、南棟)	2025年10月	350,900㎡
11	(仮称) 枚方長尾谷NKビル開発	2025年夏	6,669㎡
12	(仮称) LOGIFRONT尼崎V	2026年1月	13,808㎡
13	(仮称) 神戸市中央区港島南町三丁目計画	2026年1月	未確認
14	ロジクロス大阪大正	2026年1月	21,400㎡
15	GLP大阪Ⅲ	2026年1月	31,000㎡
16	GLP南港 I	2026年2月	7,700㎡
17	プロロジスパーク豊中	2026年3月	11,800㎡
18	(仮称) 鳴尾浜コールドストレージ	2026年3月	8,009㎡
19	(仮称) 北大阪トラックターミナルⅡ期棟	2026年3月	183,000㎡
20	SOSiLA京都久御山	2026年3月	95,250㎡
21	S・LOGI松原	2026年5月	116,510㎡
22	DPL大阪南港 I	2026年7月	85,800㎡

No	施設名/計画名	竣工時期	延床面積
23	LOGI'Q神戸新長田	2026年8月	56,803㎡
24	ロジクエア京田辺B	2026年8月	90,498㎡
25	GLP大阪Ⅳ	2026年9月	40,059㎡
26	ロジクロス大阪大正Ⅱ	2026年10月	45,430㎡
27	ロジスタ北伊丹	2026年夏	32,000㎡
28	ロジスタ京都伏見	2026年夏	11,300㎡
29	(仮称) 京都城陽基幹物流施設	2026年中	277,000㎡
30	プロロジスパーク堺	2027年3月	36,878㎡
31	(仮称) Landport京都伏見	2027年5月	129,895㎡
32	MFLP京都八幡Ⅰ	2027年7月	81,045㎡
33	(仮称) 淀川区加島物流施設計画	2027年7月	206,482㎡
34	LOGI FLAG TECH 大阪南港Ⅰ	2027年10月	25,247㎡
35	GLP舞洲Ⅱ再開発プロジェクト	2027年中	未確認
36	(仮称) LOGI FLAG TECH 神戸須磨Ⅰ	2027年冬	25,466㎡
37	(仮称) T-LOGI大阪弁天町	2027年後半	19,736㎡
38	ESR川西ディストリビューションセンター3・4	2027年以降	未確認
39	(仮称) Landport北伊丹	2028年2月	115,880㎡
40	CBRE IM 枚方Ⅱ	2028年3月	10,364㎡
41	CBRE IM 枚方	2028年9月	180,977㎡
42	MFLP京都八幡Ⅱ	2028年9月	166,175㎡
43	(仮称) 八幡物流施設PJ	2028年以降	347,107㎡
44	プロロジスパーク京田辺2	2028年以降	216,000㎡



物流

02 需給関係、賃料水準

2025年1月の関西圏の募集賃料水準は4,300円/坪（前年比+1.4%）となりました。関西圏全体としては、安定した需給動向を背景に、募集賃料は緩やかに上向いています。また、建築コストの上昇により、開発物件では高水準の募集賃料を設定するケースが増えています。

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。さらに、新名神高速道路の道路整備を見込んだ開発が見られる京都南部の京田辺・久御山周辺の賃料水準は、4,000円～4,500円/坪となっています。

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



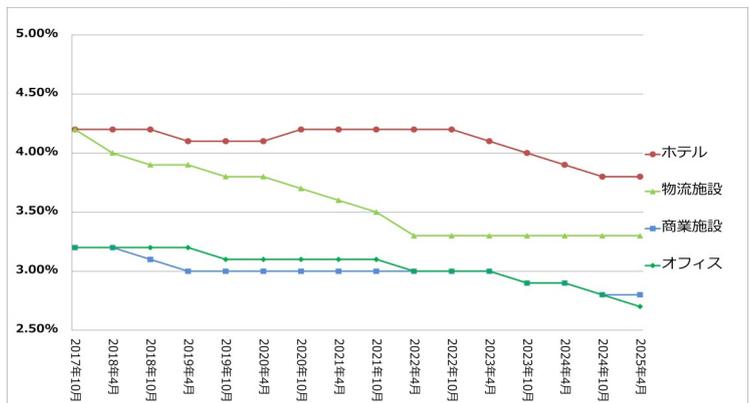
(※) 大阪府、京都府、兵庫県内で延床または敷地面積が1万㎡以上の賃貸物流施設
(出典：一五不動産情報サービスのデータを基に弊社加工)

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）。

ホテル、商業施設、オフィスの利回りは、2022年下半年以降、コロナ禍からの需給回復により低下の傾向を見せています。一方、物流施設の利回りは、新規供給が進み需給バランスが緩和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ことが多く、他のアセットと比較すると市場に出回る数が少ないため、投資適格性の優れた物件に関しては、外資系ファンドを中心に、低い利回り水準で取引されるケースも見受けられます。



04 物流施設マーケットの動向

2024年2月～2025年1月における関西圏の需給関係については、新規供給（約81万坪）、新規需要（約75万坪）となりました。これは、2025年に入り新規供給が増加したことに起因します。

関西圏全体の需要は堅調ですが、2025年は新規物流施設の大量供給が見込まれ、近年で最大の供給量となることが予想されています。テナントにとって選択肢となる物流施設が増えることで、これまでの募集条件では成約に至らないこともあり、立地・募集賃料・スペック等に劣る物件は、これまで以上にリーシングに苦戦することが考えられます。

開発動向としては、2028年度以降の新名神高速道路の全線開通を見据え、京都南部の京田辺・久御山周辺での開発計画が見られるとともに、大阪市から神戸市に至る臨海部での開発計画も多く見られます。

このような中、冷凍・冷蔵食品市場の拡大や倉庫の老朽化を受けて、冷凍冷蔵倉庫の需要が増大していますが、建築費の高騰などにより新設や建て替えを見送るケースもあるようです。冷凍冷蔵倉庫の開発動向としては、従来はリスク回避の観点からBTS型の開発が大半でしたが、近年ではマルチ型の冷凍冷蔵倉庫（テナント未定の状態）の開発事例も増えており、建築費高騰に連動し賃料水準も高くなっています。



ホテル

01 客室稼働率の推移

下図は、宿泊旅行統計調査に基づく客室稼働率（従業者数10人以上の施設）の推移です。

客室稼働率は、コロナ禍を経て2021年以降回復が続いており、2024年にはコロナ禍前の2019年と概ね同水準にまで回復し、大阪府では77.5%、京都府では72.1%という結果となりました。

また弊社収集情報によると、2024年の1日1室あたりの客室単価（ADR）についても、大阪府では約20,000円、京都府では約24,000円と高水準となっています。

2025年の大阪・関西万博の開催や2030年秋頃予定の統合型リゾート（IR）の開業など、関西ホテル業界にとっては今後も好材料が多くあることから、ホテル市況全体として、今後も堅調に推移していくことが予想されます。



単位：%

出典：観光庁「宿泊旅行統計調査」に基づき弊社作成

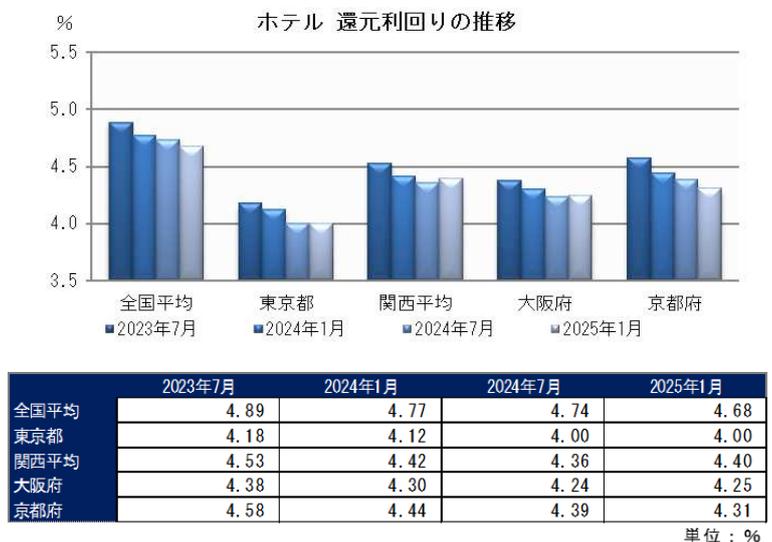
02 還元利回りの推移

右図は、J-REITが保有するホテルの還元利回りの推移です。

2025年1月期の還元利回りは、関西平均で前期比+0.04%、大阪府で+0.01%、京都府で▲0.08%となりました。全国平均は▲0.06%と低下傾向にあったものの、関西平均値はわずかに上昇しました。

考えられる要因としては、宿泊特化型ホテルと比較して、事業収支のボラティリティの高いシティホテルの新規取得や、民泊等の新たなタイプの宿泊施設の新規取得にあたって、投資家が一定の利回り水準を求めたことなどが挙げられます。

ホテル市況は堅調に推移していくことが予想されており、還元利回りも横ばいまたは低下傾向で推移していくと考えられます。



単位：%



ホテル

03 宿泊者数の推移

右図は、宿泊旅行統計調査に基づく関西6府県における宿泊者数の推移です。

新型コロナウイルスの影響により、2020年、2021年を中心にホテル業界は大打撃を受けました。しかし、2023年には2019年を上回るまでに宿泊者数が回復し、2024年も増加傾向が続いています。

内訳に着目すると、2022年から2024年にかけて、外国人宿泊者数については約12倍に増加している一方で、日本人宿泊者数については概ね横ばいとなっています。

今後は、日本人宿泊客に加え、急増かつ多様化している外国人宿泊客のニーズに対応していくとともに、為替リスク等にもより一層留意する必要があります。



出典：観光庁「宿泊旅行統計調査」に基づき弊社作成

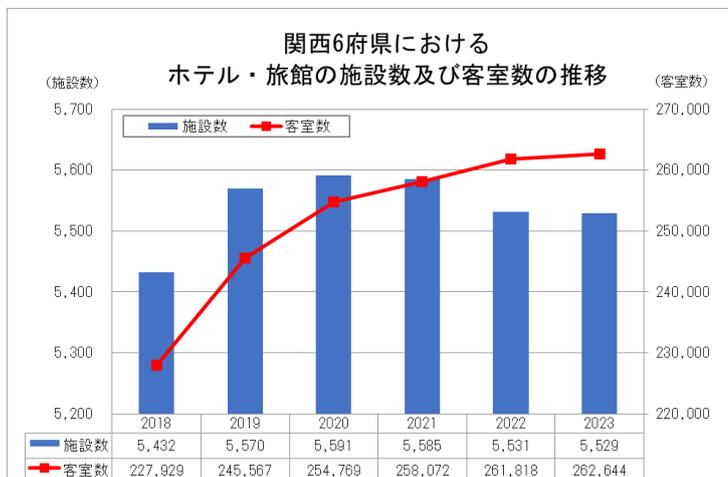
04 施設数・客室数の推移

下図は、衛生行政報告に基づく関西6府県におけるホテル・旅館の施設数及び客室数の推移です。

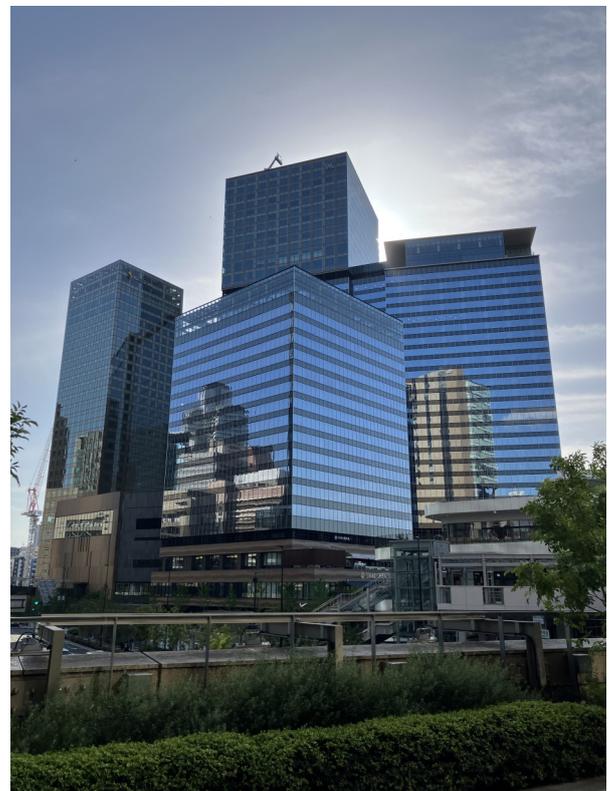
ホテル・旅館の施設数は、2020年をピークに減少傾向にあり、直近では概ね横ばいにて推移しています。客室数については、増加傾向にありますが、その増加率は近年鈍化傾向にあります。

今後の新規開発としては、近畿49棟、6,114室が予定されています。直近ではグラングリーン大阪南館において、2025年3月にホテル阪急グランレスパイア大阪が開業し、続いて4月にワールドーフ・アストリア大阪が開業しました。

各種開発にあたっては近年の建築費の上昇が大きな妨げとなっていますが、宿泊者数の増加などを踏まえると、ホテル需要は高く、今後の供給動向が注目されます。



出典：厚生労働省「衛生行政報告」に基づき弊社作成



グラングリーン大阪南館を東方より撮影

(奥) パークタワー (ワールドーフ・アストリア大阪が入居)

(左) サウスタワー (ホテル阪急グランレスパイア大阪が入居)



地価動向

令和7年地価公示より

商業地 価格上位5位

(単位：円/m²)

	順位	標準地番号	令和6年価格	令和7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	大阪北5-28	23,600,000	24,300,000	3.0%	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	大阪中央5-2	21,400,000	23,500,000	9.8%	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	大阪北5-29	17,800,000	19,000,000	6.7%	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	大阪中央5-23	15,400,000	17,600,000	14.3%	大阪市中央区心斎橋筋2丁目39番1	「心斎橋2-8-5」 (サンドラッグ心斎橋中央店)
	5	大阪北5-1	12,700,000	13,500,000	6.3%	大阪市北区角田町12番1外	「角田町7-10」 (ハッピーナビオ)
京都府	5	大阪中央5-18	12,100,000	13,500,000	11.6%	大阪市中央区西心斎橋1丁目8番	「西心斎橋1-4-5」 (御堂筋ビル)
	1	京都下京5-1	9,500,000	10,500,000	10.5%	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	京都下京5-15	6,500,000	7,700,000	18.5%	京都市下京区 烏丸通七条下る東塩小路町734番外	(中信駅前ビル)
	3	京都下京5-21	5,730,000	6,760,000	18.0%	京都市下京区 塩小路通烏丸西入東塩小路町614番	(関電不動産京都ビル)
	4	京都市中京5-12	4,800,000	5,400,000	12.5%	京都市中京区 河原町通三条下る2丁目山崎町238番外	(あじびる)
兵庫県	5	京都市中京5-5	4,580,000	5,020,000	9.6%	京都市中京区 烏丸六角下る七官638番	(東洋烏丸ビル)
	1	神戸中央5-5	6,650,000	7,300,000	9.8%	神戸市中央区 三宮町1丁目7番6外	「三宮町1-7-5」 (Style Plaza)
	2	神戸中央5-24	3,850,000	4,120,000	7.0%	神戸市中央区 磯上通8丁目329番	「磯上通8-3-5」 (明治安田生命神戸ビル)
	3	神戸中央5-18	3,640,000	3,940,000	8.2%	神戸市中央区 明石町47番	(ニッケ神戸ビル)
	4	神戸中央5-4	2,760,000	2,880,000	4.3%	神戸市中央区 京町79番	(日本ビルヂング)
奈良県	5	姫路5-15	1,610,000	1,630,000	1.2%	姫路市駅前町252番	(姫路北口ビル)
	1	奈良5-1	830,000	910,000	9.6%	奈良市中筋町1番4	(旧関西みらい銀行奈良支店)
	2	奈良5-12	550,000	588,000	6.9%	奈良市西大寺東町2丁目5番3外	(山景住宅 西大寺駅前店)
	3	奈良5-11	530,000	570,000	7.5%	奈良市油阪地方町3番1	(シェリービル)
	4	奈良5-6	447,000	452,000	1.1%	奈良市学園北2丁目1017番60	「学園北2-3-1」 (旧南都銀行学園前支店)
和歌山県	5	橿原5-1	346,000	367,000	6.1%	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)
	1	和歌山5-1	450,000	455,000	1.1%	和歌山市友田町5丁目50番外	(阪和ビル)
	2	和歌山5-12	248,000	250,000	0.8%	和歌山市十番丁5番	(和歌山野村ビル)
	3	和歌山5-20	199,000	202,000	1.5%	和歌山市屋形町2丁目7番	(西川ビル)
	4	和歌山5-17	178,000	180,000	1.1%	和歌山市小松原通3丁目67番外	(TEビル)
5	和歌山5-8	172,000	172,000	0.0%	和歌山市元寺町1丁目69	(元寺町ビル2)	



地価動向

令和7年地価公示より

商業地 上昇率上位5位

(単位：円/m²)

	順位	標準地番号	令和6年価格	令和7年価格	変動率	所在地	住居表示
大阪府	1	大阪中央5-19	6,200,000	7,600,000	22.6%	大阪市中央区道頓堀1丁目37番外	「道頓堀1-6-10」
	2	大阪福島5-3	1,280,000	1,520,000	18.8%	大阪市福島区福島6丁目20番2	「福島6-20-2」
	3	大阪浪速5-1	1,130,000	1,340,000	18.6%	大阪市浪速区元町3丁目1番4外	「元町3-1-4」
	4	大阪西5-3	1,790,000	2,120,000	18.4%	大阪市西区西本町2丁目111番外	「西本町2-1-34」
	4	大阪浪速5-10	576,000	682,000	18.4%	大阪市浪速区桜川2丁目11番18	「桜川2-11-20」
京都府	1	京都南5-5	3,650,000	4,450,000	21.9%	京都市南区 東九条上殿田町52番	—
	2	京都伏見5-7	520,000	630,000	21.2%	京都市伏見区 深草稻荷御前町89番	—
	3	京都南5-2	401,000	485,000	20.9%	京都市南区 東九条北烏丸町36番1外	—
	3	京都南5-4	1,480,000	1,790,000	20.9%	京都市南区 東九条上殿田町41番1	—
	5	京都東山5-10	975,000	1,170,000	20.0%	京都市東山区 新門前通大和大路東入西之町216番2	—
兵庫県	1	豊岡5-3	198,000	238,000	20.2%	豊岡市城崎町湯島字中406番	—
	2	芦屋5-1	788,000	888,000	12.7%	芦屋市業平町34番1	「業平町5-21」
	3	神戸中央5-5	6,650,000	7,300,000	9.8%	神戸市中央区三宮町1丁目7番6外	「三宮町1-7-5」
	4	尼崎5-13	780,000	855,000	9.6%	尼崎市潮江1丁目814番外	「潮江1-2-6」
	4	西宮5-4	1,150,000	1,260,000	9.6%	西宮市高松町541番外	「高松町5-39」
奈良県	1	奈良5-1	830,000	910,000	9.6%	奈良市中筋町1番4	—
	2	奈良5-11	530,000	570,000	7.5%	奈良市油阪地方町3番1	—
	3	奈良5-12	550,000	588,000	6.9%	奈良市西大寺東町2丁目5番3外	—
	4	奈良5-8	292,000	312,000	6.8%	奈良市餅飯殿町24番3	—
	5	奈良5-10	327,000	347,000	6.1%	奈良市大宮町6丁目3番4外	—
和歌山県	1	和歌山5-21	110,000	112,000	1.8%	和歌山市紀三井寺字南前浜621番1	—
	2	和歌山5-20	199,000	202,000	1.5%	和歌山市屋形町2丁目7番	—
	3	和歌山5-5	138,000	140,000	1.4%	和歌山市黒田字大西177番8	「東和歌山第2、43街区4」
	3	和歌山5-4	140,000	142,000	1.4%	和歌山市黒田字流108番7	「東和歌山第2、18街区10-1」
	3	和歌山5-3	144,000	146,000	1.4%	和歌山市田中町4丁目118番	—



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
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	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	16億5000万円	3.6%
STAYAT OSAKA SHINSAIBASHI east	日本アコモデーションファンド投資法人	三井不動産レジデンシャル	大阪市中央区南船場1	25億5240万円	3.8%
セレニテ日本橋ミラク	大和証券リビング投資法人	大和証券リアルティ	大阪市浪速区日本橋東1	11億5700万円	3.9%
アーバス茨木	日本リート投資法人	NIPPO	茨木市春日1	18億円	3.8%

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	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	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	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	46億5000万円	3.3%
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 特定目的会社	大阪市中央区南本町2	190億円	3.3%
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	146億円	3.5%
明治安田生命大阪梅田ビル	グローバル・ワン不動産投資法人	明治安田生命保険	大阪市北区梅田3	241億2900万円	2.9%

■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	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	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	40億5800万円	4.9%
イオンモール猪名川	阪急阪神リート投資法人	非開示	川辺郡猪名川町白金	115億円	5.1%

■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	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	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	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 新町通錦小路上る百足屋町	58億円	3.9%
グリッズ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	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	290億円	4.5%
アートホテル大阪ベイトワー & 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	311億8500万円	4.7%
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	42億3000万円	4.1%
アパホテル（なんば南 大国町駅前）	日本ホテル&レジデンシャル投資法人	アパホーム	大阪市浪速区敷津東3	15億8100万円	4.1%
MIMARU大阪 心斎橋 EAST	オリックス不動産投資法人	コスモスイニシア	大阪市中央区東心斎橋1	53億円	3.9%
ホテル ユニバーサル ポート ヴィータ	オリックス不動産投資法人	HUP2特定目的会社	大阪市此花区島屋6	350億円	3.9%

※上記は主な取引を抜粋しています。

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研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

協力会社 特定非営利活動法人 日本動産鑑定

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

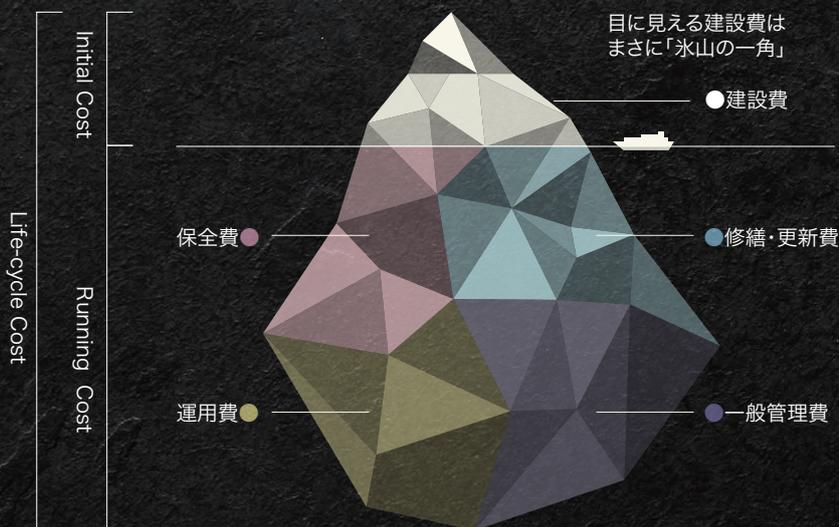
大 和 不 動 産 鑑 定 の

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見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。

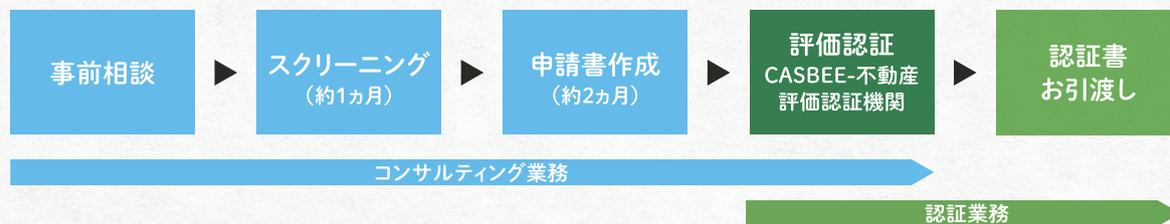
CASBEE-不動産は主に不動産のブランディングツール及びチェックリストとして位置づけられ、不動産評価の際に活用することが目的とされています。必須項目を満たした不動産のみ認証対象とすることから、不動産取引の際にCASBEE-不動産を活用することは、貴社の不動産が優れた環境性能を持つことをアピールする手段となります。評価結果を広告物やホームページなど一般向けに公開する場合には、認証を取得する必要があります。CASBEE-不動産の認証有効期間は5年となります。

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"> ・ 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) 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

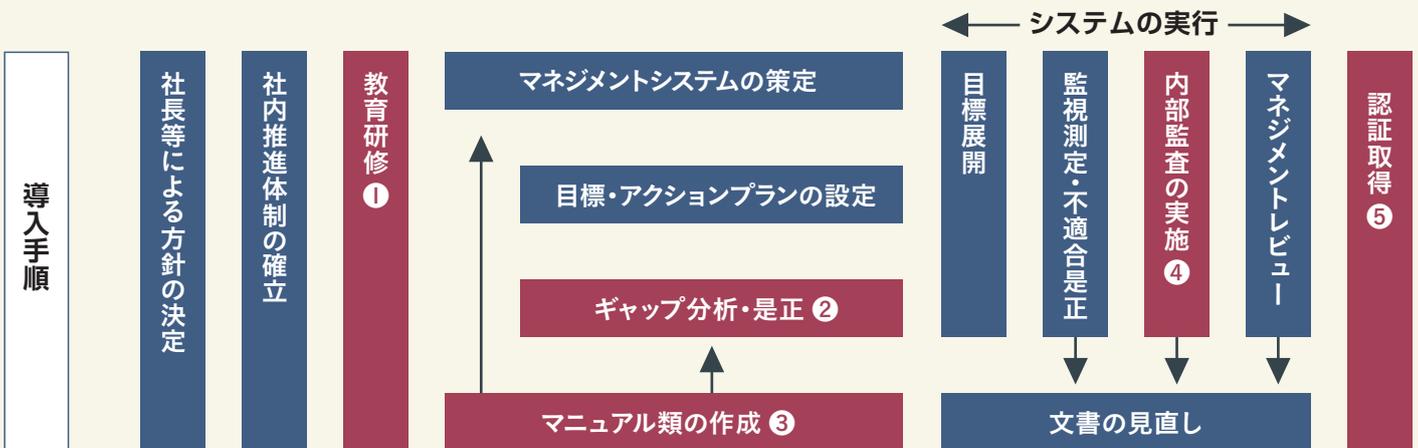
公募での必須化の進行(例)

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/>



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



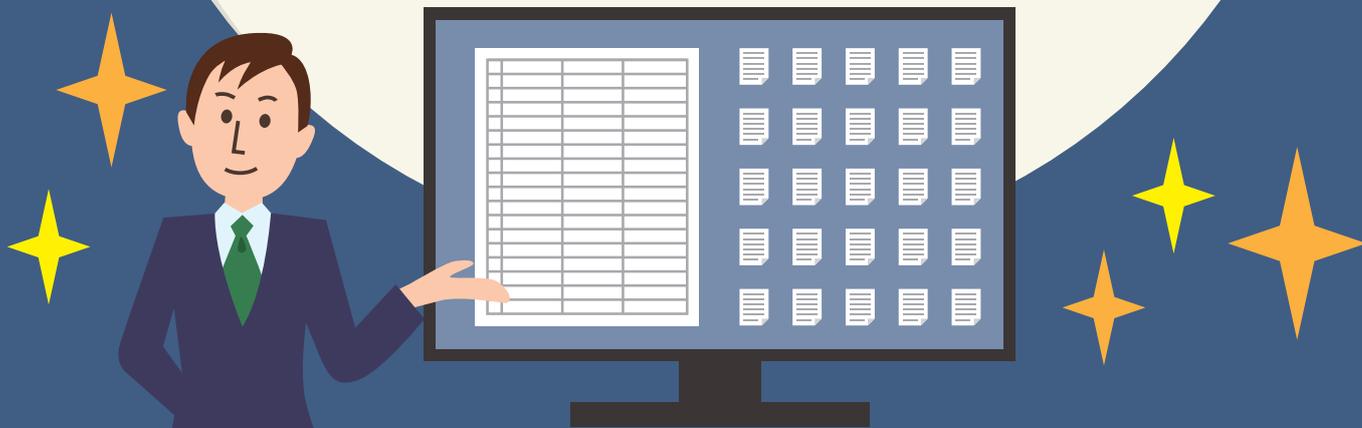
大型の図面や背バリ資料も大丈夫

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/>