

2019年8月1日

お問い合わせ先:

CBRE

マーケティング & コミュニケーション

03-5288-9283

CBREが特別レポート

「今後の大阪の不動産市場の行方～2030年に向けて～」を発表

大阪のオフィスストックはさらに梅田へ

心齋橋は大阪の商業地から日本を代表する商業地へ

夢洲は大阪の新たな事業用不動産の集積地に

CBRE(日本本社:東京都千代田区丸の内)は本日、特別レポート「今後の大阪の不動産市場の行方～2030年に向けて～」を発表しました。当レポートは、今後、大きく変貌する大阪を展望し、大阪の不動産市場の魅力を考察したものです。

◇変貌する大阪

かつての大阪オフィス市場の中心は、淀屋橋～本町にかけての御堂筋沿いでしたが、過去20年程度の時間を経て、梅田にシフトしてきました。向こう10年、このトレンドはさらに加速する見込みです。

一方、心齋橋は大阪の商業地の中心として従前から賑わいのある街でしたが、近年、インバウンドにも人気のある街として、日本のみならず海外でも注目度が高まっています。その結果、心齋橋への新規出店ニーズも一段と増加しており、今後は心齋橋の周辺部にまで拡大すると考えられます。

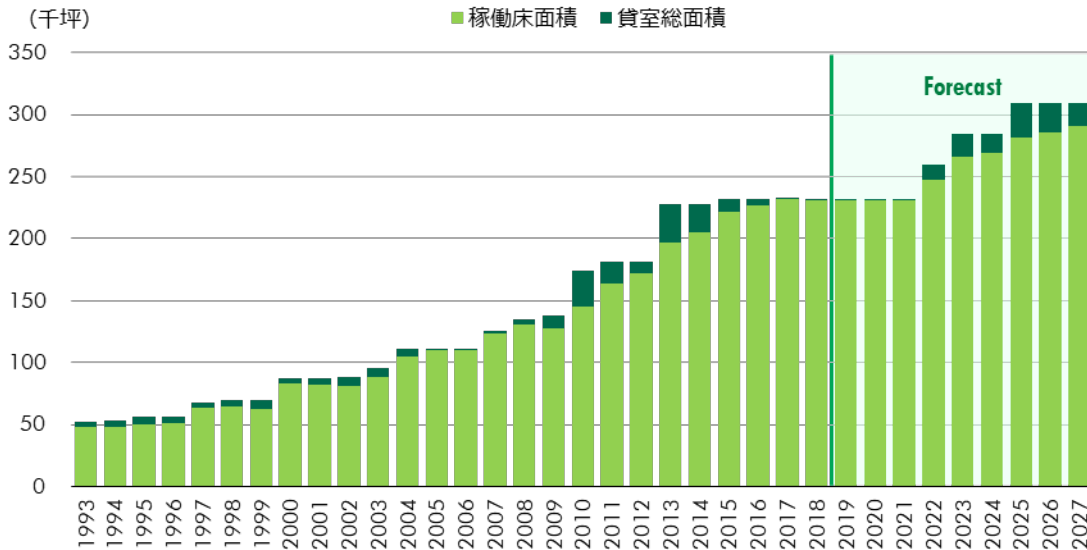
大阪では、向こう10年の間に夢洲(ゆめしま)という新たな事業用不動産の集積地が誕生します。夢洲ではすでに万博開催が決定しており、統合型リゾート(「IR」)の最有力候補地のひとつとされています。もしIR誘致が決定すれば、インフラ整備がさらに進展し、オフィスを中心とする梅田と、商業を中心とする心齋橋・難波との相乗効果も期待され、大阪における新たな事業用不動産の集積地となると考えられます。

◇変貌する梅田エリア

今後、大阪駅周辺では、2022年から2025年にかけて3つの大型プロジェクトの竣工が予定されています。供給されるオフィス面積は7.8万坪で、2018年のストックに対して33%の増加が見込まれます。この結果、大阪全体の賃貸オフィスビルのストックに占める梅田の割合は、2018年末時点の15%から、向こう10年間で20%程度にまで上昇すると推計されます。

立地や機能性に優れたビルがさらに集積する結果、今後のオフィス需要は梅田にますます集中すると考えられます。(Figure 1)

Figure 1: 梅田 オフィス 貸室総面積の推移



出所: CBRE

◇変貌する心齋橋・難波エリア

大阪への訪日外客数は、インバウンドの増加が本格化する前の2011年に140万人であったのに対して、2018年(推計)は1,140万人と8倍となりました。同期間の全国の訪日外客数の増加(621万人から3,119万人に5倍の増加)を大きく上回っています。この増加のけん引役となっているのが心齋橋・難波エリアです。

御堂筋沿いの心齋橋界隈には、ラグジュアリーブランドの旗艦店舗が集積し、沿道の銀杏並木とともに高級感のあるハイストリートとなっています。近年、日本人に加えて外国人旅行者の往来が増加しているために、店舗の新規出店ニーズが増えています。今後控えている複数のプロジェクトは、御堂筋のハイストリート化をさらに促進すると考えられます。

◇新たな事業用不動産の集積地となる夢洲

大阪万博の不動産市場への影響

オフィスセクターについては、万博をビジネス機会と考える企業による新規開設や拡張ニーズの増加が見込まれています。とりわけ、今回の万博のテーマに関連性の高い医薬・製薬業やAIをはじめ最新のテクノロジーを手掛ける企業の需要は高まるでしょう。リテールならびにホテルセクターについては、訪日外国人のみならず国内旅行者の増加によるさらなる需要創出が見込まれます。

統合型リゾート(IR)の不動産市場への影響

旅行者の増加により、リテールならびにホテルセクターには直接の恩恵がもたらされます。オフィスセクターについても一定の需要増が期待できます。大阪市の試算によると、建設を除く雇用だけで年間8~13万人の創出効果が見込まれています。既に大手建設業では、夢洲の万博・統合型リゾートに向けたチームの新規開設や人員拡大の動きがみられています。不動産業についても、新たに開発される事業用不動産において施設管理や運営が必要となります。

ゲームや通信・ソフトウェア関連業は、カジノ向けの機器やシステム、セキュリティの開発などのビジネス機会が増えると考えられます。流通・サービス業は統合型リゾート(IR)向けの宿泊や飲食、物販などによるビジネス機会が増えると推測されます。

CBRE リサーチ アソシエイトディレクター山口武は、次のように述べています。「向こう10年、大阪は大きく変貌する。オフィスを中心とする‘キタ(梅田)’と、商業を中心とする“ミナミ(心斎橋・難波)”は、大型プロジェクトとともに街の特性をさらに強めていこう。これにMICEや商業、観光拠点となる“ニシ(夢洲)”が加わることで、大阪の事業用不動産市場のさらなる発展・成長を促すだろう」

詳しい内容は、本日発刊の「今後の大阪の不動産市場の行方～2030年に向けて～」をご覧ください。

<https://www.cbre.co.jp/ja-jp/research-reports/office-reports>

CBRE日本法人について

CBRE日本法人は、不動産賃貸・売買仲介サービスにとどまらず、各種アドバイザー機能やファシリティマネジメント(FM)などの18の幅広いサービスラインを全国規模で展開する法人向け不動産のトータル・ソリューション・プロバイダーです。CBREの前身となった生駒商事が1970年に設立されて以来、半世紀近くにわたり、日本における不動産の専門家として、全国10拠点で地域に根ざしたサービスを展開してきました。企業にとって必要不可欠な「ビジネスインフラ」として認められる不動産アドバイザー&サービス企業を目指して、国内約1,100名を超えるプロフェッショナルが、最適かつ的確な不動産ソリューションを中立的な立場で提供いたします。詳細につきましては日本国内ホームページ www.cbre.co.jp をご覧ください。

公式Twitterアカウント [@cbrejapan](https://twitter.com/cbrejapan)

CBRE グループについて

CBRE グループ(NYSE:CBRE)は、「フォーチュン 500」や「S&P 500」にランクされ、ロサンゼルスを本拠とする世界最大の事業用不動産サービスおよび投資顧問会社です(2018年の売上ベース)。全世界で90,000人を超える従業員、約480カ所以上の拠点(系列会社および提携先は除く)を有し、投資家、オキュパイヤーに対し、幅広いサービスを提供しています。不動産売買・賃貸借の取引業務、プロパティマネジメント、ファシリティマネジメント、プロジェクトマネジメント、事業用不動産ローン、不動産鑑定評価、不動産開発サービス、不動産投資マネジメント、戦略的コンサルティングを主要業務としています。

※免責事項： 本文書は貴社の責任と判断で利用いただくものであり、弊社は、貴社又は第三者が本文書に基づいて行われた検討、判断、意思決定及びその結果について法律構成・請求原因の如何を問わず一切の責任を負わないものとします。