

TOYO PROPERTY NEWS

Vol.47

大阪の不動産動向

November_2019

2018年に商業地区「ミナミ」の心斎橋の地価が、長らく大阪圏の地価トップであった「キタ」の梅田オフィス地区を上回り、インバウンド効果を背景にその後も続く地価上昇が大阪不動産マーケットで話題となってきました。一方で、現在、「キタ」において複数の大規模オフィスビル開発が進行しています。今回は、足元の大阪の不動産動向をご紹介します。

1. 地価の動向

平成31年度(令和元年度)の地価公示によると、大阪府域の商業地価格のトップは2年連続でミナミの心斎橋地区でした。上位10位において、ミナミが7地点を占め、キタが3地点でした(図表1)。商業地の対前年平均変動率(図表2)をみると、2017年前後からミナミがある中央区や浪速区の伸び率が、キタがある北区を上回って推移しています。心斎橋筋商店街は訪日観光客にとって有数の観光スポットの一つとなっており、インバウンド効果を背景にドラッグストアや高級ブランドの出店意欲が強く、ミナミにおける地価の大幅上昇が目立っています。

図表1 地価公示価格順位(2019年 大阪府域)

標準地番号	所在地	価格	変動率
① 大阪中央5-2	中央区宗右衛門町46番1外(クリサス心斎橋)	19,800	25.3%
② 大阪北5-28	北区大深町207番外(グランフロント大阪南館)	19,000	26.7%
③ 大阪中央5-23	中央区心斎橋筋2丁目39番1(サンドラッグ心斎橋中央店)	15,900	20.5%
④ 大阪北5-29	北区梅田1丁目2番(大阪第一生命ビル)	12,800	18.5%
⑤ 大阪北5-1	北区角田町12番1外(HEPナビオ)	11,100	7.8%
⑥ 大阪中央5-18	中央区西心斎橋1丁目9番(御堂筋ビル)	11,000	18.3%
⑦ 大阪中央5-41	中央区南船場4丁目41番5外(リそな船場ビル)	9,000	20.0%
⑧ 大阪中央5-15	中央区難波1丁目14番22外(クリエイトビィ戎橋第1ビル)	8,460	12.2%
⑨ 大阪中央5-36	中央区難波3丁目27番27外(なんば池田ビル)	7,600	17.8%
⑩ 大阪中央5-19	中央区道頓堀1丁目37番外(つぼらや)	6,500	27.5%

(出所)国土交通省

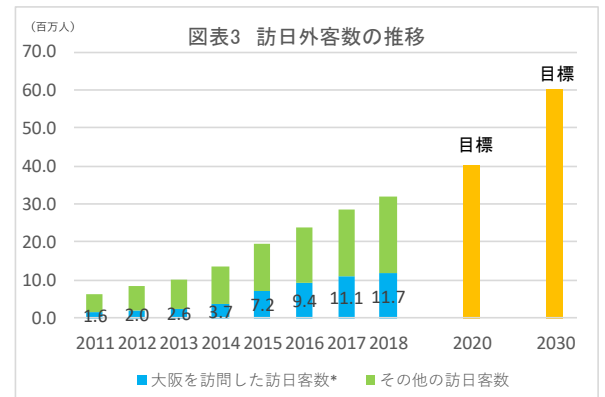
図表2 大阪市の地価公示対前年平均変動率

市・区	用途	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
大阪市	住宅地	0.4%	0.5%	0.5%	0.5%	0.6%	0.8%
	商業地	3.9%	6.1%	8.0%	8.0%	8.8%	10.6%
中央区	住宅地	0.7%	1.3%	1.2%	0.9%	3.6%	5.8%
	商業地	5.3%	10.8%	12.9%	13.3%	13.0%	15.1%
浪速区	住宅地	1.1%	2.2%	3.7%	3.6%	7.6%	8.2%
	商業地	1.5%	6.1%	14.3%	14.1%	12.5%	16.7%
北区	住宅地	1.6%	3.0%	4.3%	5.1%	4.5%	4.3%
	商業地	8.5%	10.6%	13.1%	11.5%	12.1%	15.1%
福島区	住宅地	2.8%	2.6%	3.9%	3.7%	4.2%	4.2%
	商業地	8.2%	9.1%	12.4%	14.6%	11.9%	11.6%

(出所)国土交通省

2. ミナミの開発動向

大阪は訪日外客数が2018年で11.7百万人、2011年比で約7.5倍と訪日外客数全体の5倍を大幅に上回る増加率で、東京に次ぐ訪問地となっています(図表3)。今後も訪日外客数の増加が見込まれるなか、心齋橋・難波では商業施設やホテルの開発が相次いでいます。大丸は旗艦店心齋橋店の本館建替えに次いで北館改装を進めており、高級ブランドが入居する心齋橋プラザビルは高層複合ビル化計画が明らかになりました。ホテルでは、マリオットによる日本初進出の高級ブランド「W HOTEL」の開発等が計画され、ミナミの商業集積と高級化の品揃えが一段と進む見込みです(図表4)。



(出所) 日本政府観光局、観光庁資料より当社作成

*訪日外客数に都道府県訪問率(大阪府訪問率)を乗じたもの

図表4 ミナミにおける開発プロジェクトと取引事例

開発名	開業時期	概要
大丸心齋橋店本館建替え	2019年9月	・売場面積 約40,000㎡(+9,000㎡) ・店舗数370店: 関西初出店37、新業態50店を含む ・免税カウンター、茶道体験店舗、人気アニメコンセプト店舗等の訪日外国人客向け施設を充実
大丸心齋橋店北館改装と本館と北館の接続	2021年春	・売場面積 約38,000㎡ ・核テナントに2011年9月閉店以来の出店となるパルコが入る(約22,000㎡) ・本館と北館を接続し、回遊性を高める
W OSAKA	2020年10月	・27階建、客室数337室(うちスイート50室) ・マリオットによる高級ブランド「W HOTEL」
センタラ・ホテル&リゾート大阪難波(仮称)	2023年3月	・34階建、客室数515室 ・タイ・ホテルチェーンが日本初進出の高級ブランドを出店予定、・なんばパークス南・LABI1なんばの東側
心齋橋プラザビルを含む4棟(心齋橋PJ)	2024年	・31階建のホテル・商業の複合ビルを開発予定 ・ヒューリック、竹中工務店、JR西日本不動産開発、大丸松坂屋百貨店が保有

イメージパース

大丸心齋橋店本館



W OSAKA



センタラ・ホテル&リゾート

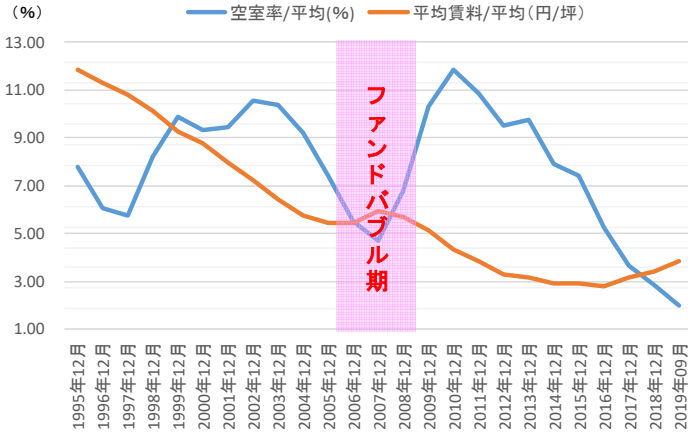


(出所) 各社HP、新聞記事等を基に当社作成

3. オフィスマーケット

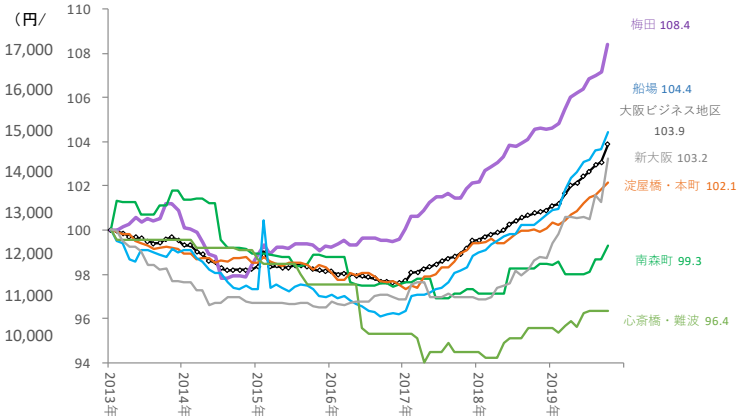
図表5は、大阪ビジネス地区(主要6地区、梅田、南森町、淀屋橋・本町、船場、心齋橋・難波、新大阪)にある延床面積1,000坪以上のオフィスビルの空室率と平均賃料の推移です。空室率は、リーマンショック後のピーク12%から改善傾向が続いており、2019年9月時点で2%とファンダブル期の4%半ばを大きく下回っています。新規供給に限られるなか、既存ビルについても大型空室が少ないため、館内増床や分室の動きを背景に全ての規模のビルで空室率の低下が続いており、平均賃料は、2016年末をボトムに上昇に転じています。地区別にみると、大阪ビジネス地区におけるオフィス面積の3分の1強を占める梅田地区が、他地区より1年程度早く底を打ち上昇幅も大きく、市場を牽引していることが見てとれます(図表6)。足元の賃料水準も、全体ではファンダブル期を下回る水準にありますが、梅田においては、ファンダブル期(ピークは2008年4月15,965円)にほぼ並ぶ15千円台半ばまで上昇しています。

図表5 大阪ビジネス地区の平均賃料と空室率の推移



(出所)三鬼商事オフィスマーケットデータを基に当社作成

図表6 大阪ビジネス地区別の動向

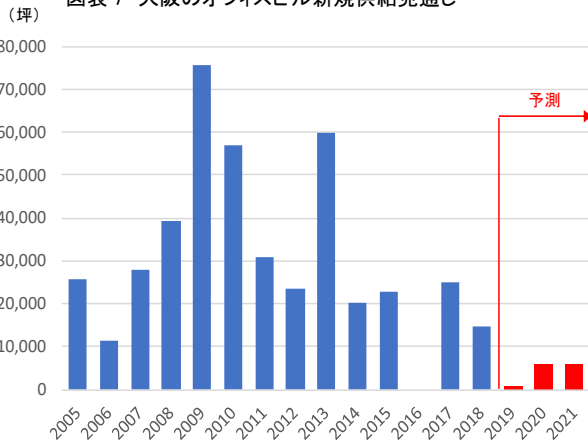


(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が作成

2019年10月	梅田	南森町	淀屋橋・本町	船場	心斎橋・難波	新大阪
賃貸面積構成比	34.6%	5.1%	30.6%	15.0%	5.1%	9.6%
平均賃料(円)	15,474	9,453	11,388	10,350	11,962	10,797

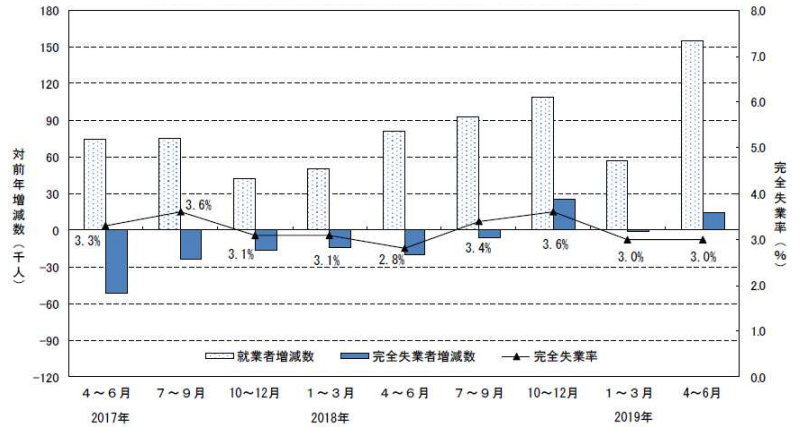
オフィスビル新規供給見通し(図表7)を見ると、2014年以降新規供給が低水準で推移するなか、2021年までに大阪中心部で大規模なオフィスが供給されるのは2020年オービック御堂筋ビルや2021年本町サンケイビルに限定されており、2017-18年より低水準にとどまる見込みです。一方、大阪府の就業者数(図表8)は、足元増加傾向で推移しており、オフィス需要を下支えています。引き締まった需給環境を背景に、今後2年程度は空室率の低下と賃料の上昇が続く堅調なマーケットが予想されます。

図表7 大阪のオフィスビル新規供給見通し



(出所)三幸エステート

図表8 就業者・完全失業者の増減数(対前年同期)と完全失業率の推移



(出所)大阪府「大阪の就業状況」

こうしたなか、2022年以降、梅田および淀屋橋で複数の大規模開発が計画されています(図表9)。大阪ビジネス地区の中心地における好立地・高機能の新規ビルのさらなる集積と新規供給量の大幅増加が見込まれます。中長期的には、2025年の万博開催、IR(統合型リゾート)の誘致動向もあり、オフィス需要を牽引してきた企業マインド、需要動向がどう推移していくか注目されます。

図表9 大阪市における主なオフィスビル開発計画

竣工予定	名称	地区	延床(m ²)
2020年1月	オービック御堂筋ビル	淀屋橋	55,533
2021年8月	本町サンケイビル	本町	30,095
2022年3月	大阪梅田ツインタワーズ・サウス	梅田	258,856
2022年8月	日本生命淀屋橋ビル	淀屋橋	51,500
2024年3月	梅田3丁目計画	梅田	227,000
2024年度	淀屋橋駅西地区	淀屋橋	130,000
2025年	淀屋橋駅東地区	淀屋橋	約73,600
2025・27年	うめきた2期地区北・南街区	梅田	521,560

(出所)各社HP、新聞記事等から当社作成

弊社グループである BMS株式会社のサブリース事業と オービック御堂筋ビルのご紹介

BMS株式会社は 2020 年 1 月竣工の「オービック御堂筋ビル」のサブリースを受託しています。御堂筋高さ制限解除第一号*となる御堂筋のランドマークです。淀屋橋駅と本町駅から至近の立地で、上層階のロイヤルパークホテルズによる関西地区のフラッグシップとなる新ブランド「アイコニック」の店舗をはじめ、多目的ホールや貸会議室も備えるビジネスの拠点にふさわしいオフィスビルです。

BMS株式会社は、ビルを一括で借上げ、空室の賃料を保証するサブリース事業を行っています。ビルオーナーのテナント誘致の負担軽減、テナントとの契約調整からクレーム対応などビル経営のサポートを行います。様々なプランをご用意していますので、是非ご活用ください。(BMS株式会社 サブリース事業部)

*新しい街並み誘導のルールに基づき、高さ・容積緩和・にぎわい創出等を地区計画で適用する第一号

お問い合わせ先：東洋プロパティ株式会社 リーシング営業部

TEL: 06-6228-6677



敷地面積	3,924.19m ² (1,187.07坪)
建築面積	3,109.37m ²
延床面積	55,533.82m ²
階数	地上25階、地下2階
高さ	116.35m
1F	エントランス・店舗
2F	多目的ホール・貸会議室
3-13F	事務所フロア
14F	設備フロア
15-25F	ホテルフロア
基準階貸室面積	568坪

東洋プロパティはオフィスビルや収益用不動産、店舗、倉庫などを総合的に扱う事業用不動産会社として 50 年以上の経験と実績を積み重ねてきました。多様化するニーズに対応したさまざまな情報サービスを提供し、お客様の経営課題解決に向け最大限のサポートをお約束します。



仲介事業

事業用不動産業界で最大規模。
信頼の仲介コンサルティングを行います。



不動産鑑定

豊富な実績と専門知識、ネットワークを
駆使した適正な不動産鑑定。



デューデリジェンス

お客様が保有する不動産の資産価値
を正しく評価します。



不動産ファンド/有効活用

不動産戦略を進めるお客様に、具体的
な実践・運用をアドバイス。



不動産投資

不動産・不動産ファンドへの投資による、
ポートフォリオ積み上げを行っています。
建物はもちろん、管理・運営面につ
いてもお任せいただけます。



TOYO
PROPERTY

東洋プロパティ株式会社

■ 本社

〒105-0001 東京都港区虎ノ門 1-1-28
東洋プロパティ虎ノ門ビル
TEL 03-504-2246

■ 大阪本社

〒541-0044 大阪府大阪市中央区伏見町 4-4-9
淀屋橋東洋ビル
TEL 06-6228-6685

■ 名古屋営業部

〒460-0003 愛知県名古屋市中区錦 3-20-27
御幸ビル
TEL 052-232-2371

■ 京都営業部

〒600-8008 京都府京都市下京区四条通烏丸東入
長刀鉾町 10 京都ダイヤビル
TEL 075-222-2471

■ 神戸営業部

〒650-0037 兵庫県神戸市中央区明石町 48
神戸ダイヤモンドビル
TEL 078-393-8530

■ 九州営業部

〒810-0001 福岡県福岡市中央区天神 1-12-7
福岡ダイヤモンドビル
TEL 092-735-1040

<http://toyopro.co.jp/>