

街を行く

第17回 大阪 Osaka

梅田のプロジェクト 大阪は生まれ変わるか

当社(ジャパン・アセット・アドバイザーズ)が主催する「JAAフォーラム」の第一回目を先日大阪で開催してきました。これを皮切りに今後は福岡、札幌、仙台、名古屋、広島各都市で行ってまいりますので、ご当地の皆さんは是非ご参加下さい。初開催となった大阪では大勢の方にご来場いただき、また、意見交換をするなかで「何とかマーケットを盛り上げるために頑張っていきたい」という皆さんの熱意がひしひしと伝わってきました。これを受けて小生も、何が出来るのか、より真剣に取り組んでいきたいと思っております。

ここ大阪の街は生まれ変わろうとしています、いや変わってきました。それを代表するのが梅田を中心とする新しいビジネス街の構築でしょう。

このプロジェクトの目玉はJR大阪駅を軸とした各ターミナル駅の直結でしょう。JRに阪急・阪神の両私鉄、さらに地下鉄も含めれば、京都、神戸、千里中央、宝塚など関西の主要通勤圏へとダイレクトにアクセス出来るのですから、これは効果が大きいですよ。

このプロジェクトを少し説明しておきましょう。

再開発は西梅田から始まりました。ヒルトン・リッカールトンの高級ホテル群に代表されるハービス大阪、これにブリーゼタワーも加わることで、これまで何となく垢抜けなかった西梅田のイメージが一変しました。

昨年には、大阪駅再開発でノースゲースト・サウスゲーストの両プロジェクトが完成。ノースには伊勢丹三越や伊藤忠など

が、サウスには大丸やホテルグランピアが入っています。大阪駅も京都駅を凌ぐ駅ビルへと変わっていきます。

そして、“トリ”に控えるのは「梅田北ヤードプロジェクト」です。旧国鉄梅田の貨物操車場の跡地の再開発プロジェクトであり、そのスケールには圧倒されます。

本プロジェクトは2013年春の竣工を目指し建築中ですが、開発区域はABCの3ブロックに分けられています。Aブロックはオフィス・商業施設、Bブロックはオフィス・商業施設に加えてインターコンチネンタルホテルが入り、Cブロックは分譲住宅となります。これまでのような“ターミナルの梅田”から複合施設を備える“オフィス街の梅田”へと変わっていくのですね。

ただし、ちょっと残念なのは、これまでオフィス街の代名詞だった「御堂筋」の地盤沈下です。

御堂筋はすでに通沿いでも今までは考えられないほどに賃料が低下しています。この街の顔とも言うべき企業の多くも移転を考えているようです。

新しいプロジェクトは地域活性化にはなくてはならないものではありませんが、旧来の中心エリアと何とか共存できないものではないでしょうか。

地方マーケットには新規産業の参入があまり望めないため既存のプロジェクトとの競争となるのが通常です。経済原則は、自由競争であることは頭の中では解ってはいるのですが、そこを何とかならないものでか、もっと行政も介入しても良いのではないのでしょうか。どうか街を“点”ではなく“円”で考えて下さい。



いま、大きく変わってきた大阪、梅田の街

南 一 弘



1982年大学卒業後、三井不動産販売に入社。ローンスター・ジャパン・アクイジションズを経て、2001年エートス・ジャパン・エルエルシーを設立。同代表に就任。2005年4月MID都市開発(旧松下興産)の代表取締役役に就任。2006年株式会社ジャパン・アセット・アドバイザーズを設立。同代表取締役役に就任。

BLOG「南一弘の負けない不動産投資」
http://blog.livedoor.jp/minami_kazuhiro