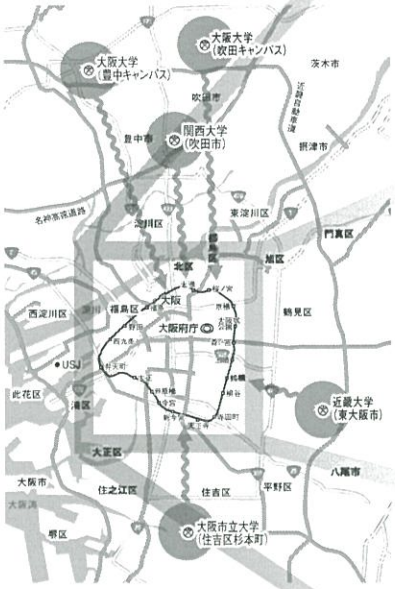
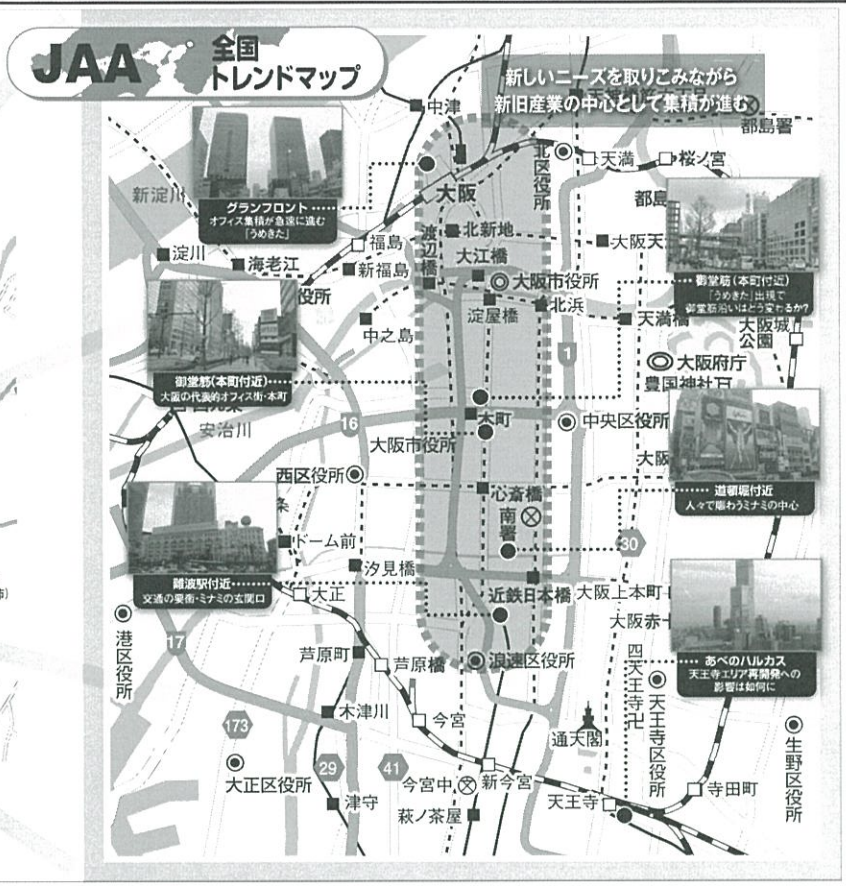
大阪編1





ターミナル駅周辺の再開発が進む大阪とそのアキレス腱

JAA 全国トレンドマップ

第5回 大阪編1

ジャパン・アセット・アドバイザーズ

代表取締役社長 南 一弘氏　**事業戦略部長 千葉 健一氏**

●千葉 健一氏 プロフィール

三井不動産販売デューデリジェンス事業部において豊富な不動産評価・市場調査経験を積んだ後、2006年にアセット・マネジャーズ（現いちごグループホールディングス）に入社。ファンド事業部において数多くの不動産取得業務とファンド組成業務を担当。その後グループ内のAM会社に出向し購入から売却までのファンド運用業務の全般を担当・管轄する。2013年12月にジャパン・アセット・アドバイザーズ事業戦略部長に就任。投資家のポートフォリオ構築という観点からマーケットを見たコンサルティングを展開中。不動産鑑定士。

梅田（キタ）と天王寺 ターミナル駅で開発進む

いま日本全国の主要都市では続々と再開発が行われて街が生まれ変わっていますが、今回取上げる大阪も大きく変貌しています。最近の注目エリアといえば、まずは大阪駅・梅田駅周辺のいわゆるキタと天王寺です。

まずはキタですが、ここは貨物駅であった通称北ヤードの再開発抜きには語れません。大阪駅隣接の北ヤードは面積24haですが、7haが先行開発されて平成25年に複合商業施設グランフロントが開業しました。これまで少し寂しかった大阪駅北側もグランフロント開業に伴う新しい人の流れで活気が出てきました。残るIIhaの開発計画は未定ですが、広大な一等地だけに大阪の未来に与えるインパクトは計り知れません。いずれ大阪駅の北側に一大商業エリアが誕生しますから周辺エリア認知度が上がれば、投資対象から外れがちだった天王寺エリアも、あべのハルカス開業により知度の低さ故に投資とは言えません。認決して認知度が高いるIIhaの開発計画は未定ですが、広大な一等地だけに大阪の未来に与えるインパクトは計り知れません。いずれ大阪駅の北側に一大商業エリアが誕生しますから周辺エリア認知度が上がれば、投資家の心理的なハードルが下がって投資対象としてしていくことが必要になります。

認識される可能性は高まります。東京の話ですが、東京スカイツリーも周辺エリアのイメージを随分向上させたという事例も実際にあります。これを機に投資家がどこまで天王寺周辺での投資エリアを広げていくのか、ここも注目のポイントです。

このようにターミナル駅である大阪駅、天王寺駅周辺の再開発が進んでいる大阪ですが、東京一極集中という大きな流れには逆らうことができません。支店オフィスの需要は頭打ちとなっています。商業施設の充実は素晴らしいですがオーバーストア気味です。ある施設が活況でもそれはテナントや顧客の引き抜きや奪い合いの結果というのが実情です。再開発が遅れた地域では空室も多く賃料は低迷しており、不動産ストックは過剰気味です。つまり、大阪に限界があるので、官も民も合った都市開発は既に行われており、ここからは新しい流れに乗った街づくりをしていくことが必要になります。

東京一極集中に対抗するための処方箋は何か

新産業創出までのつなぎとして観光資源を生かすまちづくりを

原因は大阪の産業力の弱体化にありますから、地味ですがコツコツと産業の再育成を進めることが大阪の最重要課題となっています。仮に新産業を育成できても東京に本社を移されてしまっては意味がありませんから、東京に引き抜かれない、真似できない地元密着型の産業である観光客は当然として、急増が予想される海外観光客も積極的に受け入れるべきです。充実した交通網と観光資源を有効活用できれば大阪は観光都市としてもっと発展できるのです。次回は観光都市としての大阪の可能性について考えていきます。

中心部おいて大阪の総力を結集すべきです。北ヤードの残りの土地をこのように利用できれば理想的です。

とは言っても産学連携による新産業の創出はどうしても長期のプロジェクトとなります。それまでのつなぎとして同時並行で育成できる有力な産業があるとすれば、それは観光です。国内からの観光客は当然として、急増が予想される海外観光客も積極的に受け入れるべきです。充実した交通網と観光資源を有効活用できれば大阪は観光都市としてもっと発展できるのです。次回は観光都市としての大阪の可能性について考えていきます。

が、企業との連携の効率を考えれば、過剰気味となっている大阪中心部の土地を再開発して研究開発特区を作るべきでしょう。インフラの整った大阪中心部を活用しない手はありません。また、産と学だけではできることは限界があるので、官も積極的にバックアップして大阪の総力を結集すべきです。北ヤードの残りの土地をこのように利用できれば理想的です。

コラムのご意見・ご感想を下記までお寄せください

株式会社ジャパン・アセット・アドバイザーズ
東京都千代田区神田鎧冶町3−3−4　サンクス神田駅前ビル2階
電話　03−5207−9231　FAX　03−5207−9232
メール　info@j−a−a．com
HP　http：//www．j−a−a．com/