



この KOBAKAN ニュースは、(株)アプレイザル総研・小林穂積とお名刺交換された方、または、ご縁を頂いた方にお送りしております。

1. タワマン、梅田の西へ 北へ 阪急阪神、野田駅に 51 階建て!!

大阪・梅田の西から北のエリアにかけて、大規模なタワーマンション開発が進む。阪急阪神ホールディングス傘下の阪急阪神不動産は野田駅近くで、2030年をめどに地上51階建て、高さ180mの分譲タワーマンを建設する。JR大阪駅北側の「グラングリーン大阪」再開発などで、周辺地域ににぎわいと職住近接の需要が生まれている。

阪神電気鉄道の大阪梅田駅から2駅の野田駅近くでタワーマンの建設計画が進む。駅から東に約300mの場所で、飲食店が立ち並ぶ福島駅からも近い。阪神百貨店野田配送センターと関西スーパー店舗の跡地をそれぞれ阪急阪神不動産が取得した。

野田エリアは商店街があり、下町色が強い一方、JR東西線や大阪環状線、大阪市高速電気軌道(大阪メトロ)千日前線が乗り入れ、尼崎や神戸へのアクセスもよい。

阪急阪神HDはターミナル駅を置く梅田を中心に、沿線エリア再開発を進める。梅田にほど近い阪急十三駅近くでも「ジオタワー大阪十三」を26年竣工に向けて建設している。

野田駅も阪神電鉄が本社を置く重点エリアだ。

グラングリーン大阪の開業で、大阪駅から西側の福島駅方面への回遊性が高まった。同駅周辺では大型開発が相次ぐ。積水ハウスなどは21年、地上51階建て地下1階、高さ178mで871戸からなる「グランドメゾン新梅田タワー・ザ・クラブレジデンス」を竣工。

グラングリーン大阪北側の中津エリアでは、三菱地所レジデンスなどが「ザ・パークハウス大阪梅田タワー」を25年8月に竣工する。

「2LDK60㎡台で8000万~9000万円台と、周辺より高価格帯だが売れ行きは好調だ」(三菱地所)という。(日本経済新聞. 12. 25)

梅田の西北エリアで相次いでタワーマンが建設される

番号	開発名	階数	戸数	竣工予定	開発内容
①	積水ハウスなど	51階建て	871戸	21年竣工	グランドメゾン新梅田タワー・ザ・クラブレジデンス
②	関電不動産開発など	30階	157戸	24年竣工	シエリアタワー大阪福島
③	三菱地所レジデンスなど	36階	173戸	25年竣工予定	ザ・パークハウス大阪梅田タワー
④	阪急阪神不動産	51階	612戸	30年竣工予定	

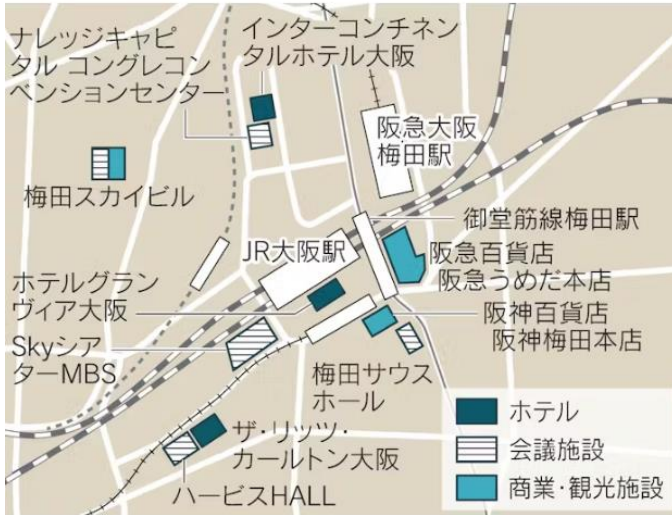


2. 国際会議梅田に誘致組織、ホテルや会場施設40社連携!!

2025年国際博覧会(大阪・関西万博)の開幕を控え、MICE(国際会議や展示会など)誘致へ事業者の熱は高まっている。各国から企業幹部や学会・展示会関係者が来日し、会場を紹介したり人脈を広げたりするチャンスになるからだ。

再開発でホテルや会議施設が増えてきた大阪・梅田では23年10月、地元の事業者が連

多くの施設が集まる梅田では事業者間の連携が進む



携して MICE の誘致に取り組む組織「DMO 大阪梅田」が立ち上がった。

阪急阪神不動産を中心にホテルや商業施設など約 40 の施設・団体が参加し、案件の獲得や情報発信、施設間の送客で協力する。24 年 4~11 月に 4 件を超える問い合わせがあったという。DMO 大阪梅田の近藤明彦・事務局長は「複数の会議施設やホテルが連携することで、数千人規模のイベントも誘致できるようにしたい」と意気込む。

「東京はデベロッパーが地域の旗振り役となって躍進したが、大阪にはそのような

役割を担う主体が存在しないことが課題だった」(野村総合研究所の岡村篤・社会システムコンサルティング部長)ものの、地域連携の取り組みが進んでいる。

25 年 6 月には医療産業の国際見本市「ジャパンヘルス」が大阪で初めて開催される。アラブ首長国連邦(UAE)で半世紀以上続く世界最大級の見本市の日本版で、3 万人の来場と 1000 社の出展を目標とする。万博で社会課題について討論する「テーマウィーク」と連動して開催できることも誘致を後押しした。

30 年秋に開業を目指すカジノを含む統合型リゾート(IR)は 2 万㎡の展示施設を整備し、最終的に 10 万㎡以上に拡充する。最も大きな部屋で 6000 人を収容する会議施設も備える。大阪府・市は開業 3 年目までに年間で約 30 件の国際会議や 40 件以上の展示会・見本市の開催を見込む。近畿大学の高橋一教授は「日本で唯一 IR 施設を持つことは大阪の強みになる」と評価する。(日本経済新聞 2024. 12. 18)

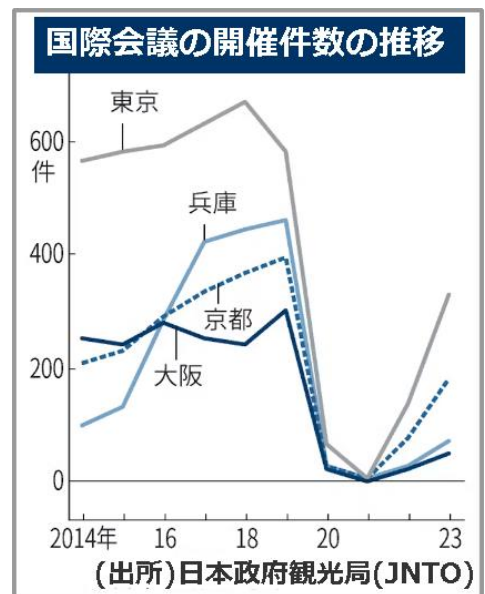
3.大阪の国際会議東京の 1/6 誘致に苦戦、開催件数伸び悩み！！

MICE(国際会議や展示会など)の開催都市として飛躍を目指す大阪が、足元の誘致競争で苦戦している。

2023 年の国際会議の開催件数は 5 件と東京の 6 分の 1 にとどまった。他都市に比べ見劣りする施設や誘致組織などをどう拡充していくか。受け入れ体制のテコ入れへ、官民の力が問われている。

日本政府観光局(JNTO)が 12 月 13 日発表した 23 年の国際会議統計で、大阪府の開催件数は全国 9 位の 51 件だった。新型コロナウイルス禍が影響し前年より 30 件増やしたものの、トップの東京都(332 件)との差は大きく、京都府(180 件)と兵庫県(13 件)にも及ばなかった。都市別で大阪市の参加人数は全国 11 位の 2 万 6776 人と、横浜市の 6 分の 1 に満たなかった。

23 年、大阪府・市は「大阪 MICE 誘致戦略」を策定した。32 年までに国際会議協会(ICCA)



の都市別国際会議開催件数ランキングでアジア・大洋州地域のトップ 5、世界 20 位以内を目指すとした。23 年の世界順位は 116 位にとどまっている。

まず会議施設が足りない。10 件以上開催された数は、兵庫県は 5 カ所、京都府も 3 カ所あったが、大阪は大阪府立国際会議場(大阪市北区)のみだった。大阪観光局の田中嘉一 MICE 政策統括官は「限られた施設を取り合う状態。主催者の希望に沿う日程を取れずに他都市に流れるケースも多い」とこぼす。(日本経済新聞 2024.12.17)

4.京阪三条駅に複合施設 6 階建て、ホテルや店舗!!

京阪ホールディングス(HD)は 12 月 16 日、京阪電気鉄道・三条駅の地上駅跡地での再開発構想届を京都市に提出したと発表した。地上 6 階建て地下 2 階の複合施設で、ホテルや商業施設の入居を計画している。延べ床面積は 2 万 8000 m²。祇園など東山地区の観光名所に近く、インバウンド(訪日外国人)向けに文化の発信や買い物の拠点整備を目指す。

12 月 13 日付で周辺地域が国の都市再生緊急整備地域に指定された。計画地では京都市が高さ 12~20 メートルの制限を設けているが、京阪 HD が計画する複合施設の高さは 25 メートルで、整備地域の指定を受けて制限の緩和をめざす。入居ホテルのブランドや商業テナントは今後検討する。計画予定地は 1997 年まで駅構造物があった約 400 m²の敷地で、現在は駐車場として活用している。鴨川沿いの川端通と三条通に面し、三条大橋の東詰に位置する。地下化した京阪本線の三条駅のほか、京都市営地下鉄東西線三条京阪駅に隣接している。



京阪・三条駅の再開発

(日本経済新聞 2024. 12. 17)

5.国内不動産投資 1 割増ホテル・オフィスに流入!!

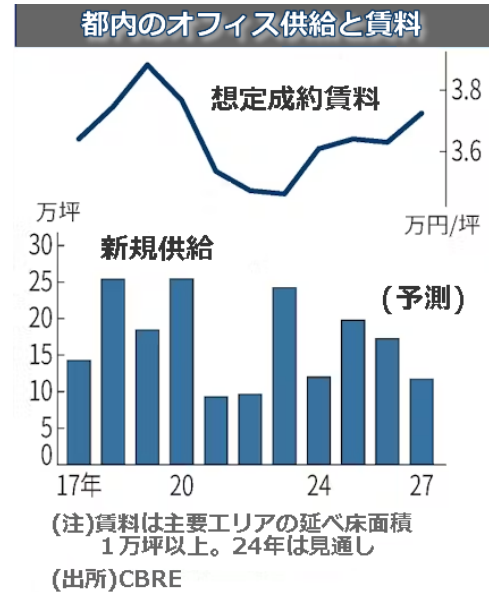
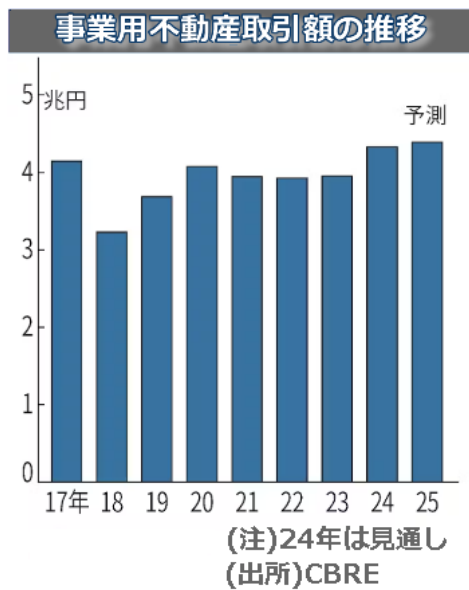
大手シービーアールイー(CBRE、東京・千代田)は 12 月 12 日、2024 年の国内の事業用不動産の取引額(10 億円以上が対象)が 4 兆円超になるとの見通しを示した。需要が強いオフィスやホテルを中心に投資マネーが流れ込み、23 年から最大 1 割増加する。25 年も引き続き高水準の取引規模が続くと予測している。

CBRE によると、海までの海外勢は 24 年 7~9 月期に入って欧米に比べて需要が堅調な日本への投資姿勢を強めた。7~9 月期までの海外勢の売り越し幅は前年同期に比べ縮小している。国内勢の堅調な投資が続くなか、全体の取引額を押し上げた格好だ。

取引が活発なのは収益力が向上しているオフィスやホテルだ。日本国内ではオフィス移転や拡張で賃料が上昇。訪日客の大幅な増加でホテル客室単価も上がっている。

投資判断の材料となる金利は上昇基調にあるものの、不動産投資への影響は現時点で限

定的という。CBRE の羽仁千夏リサーチシニアディレクターは「長期が1%超の水準にとどまるようであれば、25 年も取引が停滞することはないだろうと分析する。



(日本経済新聞 2024. 12. 12)

6.家具付き事務所新規募集3倍21年比、出社回帰に対応！！

都市部のビジネス街で間仕切りや会議室が備え付けられた「家具付きオフィス」が急増している。新型コロナウイルス禍からのオフィス回帰で、身軽に拠点を移せるニーズが顕在化。資材高や人件費の上昇に移転コストが膨らむなか、環境にも配慮した職場づくりの新たな選択肢として認知されてきた。

オフィスはビルに入居するテナントが自ら家具や什器(じょうき)を仕入れて、退去時に内装設備がない「スケルトン状態に戻すことが慣例だ。だが近年はテナントが家具を調達する必要のないオフィスの人気上昇。賃貸オフィスの検索サイトを手がけるオフィスナビ(東京・千代田)によると、家具付きオフィスの新規募集物件は2024年1~11月に768件。21年同期の約3倍に増えた。

賃料は周辺相場に比べて少し高いが、入居にかかる初期費用を抑えられる。3年利用した際の費用は通常のオフィスより数千万円抑えられるという。退去時、テナントはクリーニング費用などを負担するだけで、すぐに次の拠点に移れる。高橋氏は「身軽でいたい成長途中の会社にとって魅力的な選択肢になった」と話す。

「家具付きオフィスは本業や採用活動に資金をあてたい企業にとっては費用負担を下げられる。入居するまでの期間も短く済むことが多い。」 (日本経済新聞 2024. 12. 11)

このニュースレターの配信を希望されないときは、お手数ですが、当社宛に FAX またはメールフォームにてご一報下さい。
メルマガ登録解除フォーム (<https://erea-office.com/contact/>)

希望しない

(御名前)