

1. 大阪都心の活性化の方向性に向けた御堂筋エリアの現状と課題

2. 御堂筋エリアの現状と課題

(1) 業務機能の動向

■御堂筋エリアは現在も大阪一の業務集積地区

○沿道は統一的なまちなみが保全され、業務中枢機能に特化して発展してきたシンボリックなビジネス街。

○周辺も含めてエリア全体では様々なオフィススペースを提供できる面的構造であり、エリア全体の企業集積率は市内一。

■近年、業務地としての相対的地位が低下

○近年、他の拠点において開発が進み大型かつ高規格のオフィス供給が行われるなど、御堂筋エリアの業務集積地としての地位は相対的に低下。

■企業等による御堂筋の再評価の動き

○しかし、近年、企業が御堂筋を再評価する動きも見られる。関西を代表する金融系企業、製薬系企業が、御堂筋エリアに事業所を集約し、拠点化する動きがある。

○また、御堂筋エリアからアクセスの良い大阪駅周辺エリアへ移転する一方、大阪駅周辺エリアから御堂筋エリアへ移転する企業も存在するなど、「双方移転」の傾向が見られる。

○ビル事業者が大型のテナントだけではなく、中小規模のテナントにオフィスを貸し出す傾向も見られ、淀屋橋～本町間の御堂筋沿道のオフィスビルのフロア稼働率は、昨年度12月に底を打ち、現在、上昇傾向にある。

■古い建物が多く建替え需要を喚起しエリアの活性化につなげることが不可欠

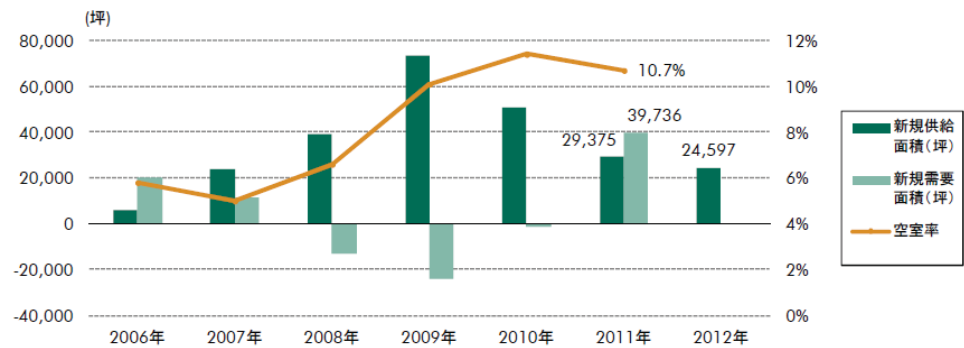
御堂筋エリアの事業所数・従業者数

	事業所		従業者	
	実数 (事業所)	市に占める 割合(%)	実数 (人)	市に占める 割合(%)
大阪市	230,630	100.0	2,454,646	100.0
北区	32,450	14.1	446,897	18.2
大阪駅周辺地区	10,981	4.8	210,312	8.6
中之島地区	840	0.4	38,153	1.6
中央区	39,866	17.3	574,156	23.4
御堂筋周辺地区	17,153	7.4	319,818	13.0

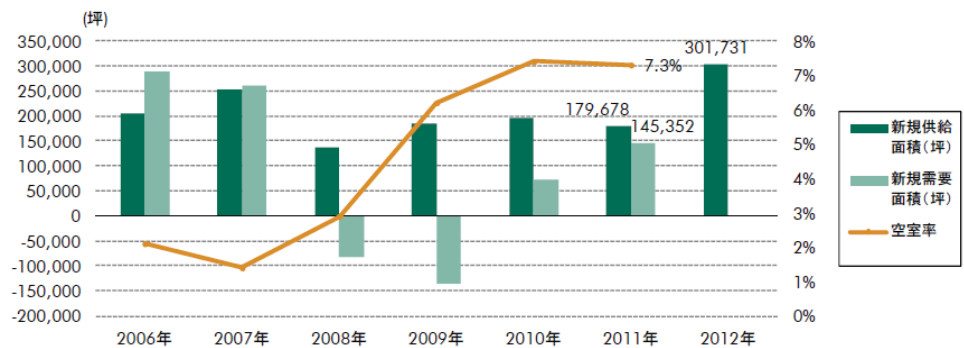
出典) 総務省「平成21年 経済センサス」

大阪・東京のオフィス需給バランス推移

大阪市 需給バランスの推移



東京23区 需給バランスの推移



出典) CBRE「オフィスビューポイント（2012年2月）」

御堂筋地区・梅田地区のオフィス供給等の動向について

御堂筋地区

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
延床面積(坪)	934,520	946,838	940,670	928,776	932,342	948,952	1,000,286	1,019,920	1,035,934
貸室面積(坪)	633,655	641,539	638,003	630,070	632,266	642,917	677,680	684,844	695,363
空室面積(坪)	68,190	61,905	50,460	36,433	25,938	39,887	66,987	79,515	71,845
空室率(%)	10.76	9.65	7.91	5.78	4.10	6.20	9.88	11.61	10.33
空室のあるビル比率(%)	79.38	76.55	69.86	65.05	53.29	69.31	77.70	82.03	78.25

梅田地区

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
延床面積(坪)	902,291	931,969	993,657	975,260	994,365	966,955	1,028,957	1,085,957	1,130,338
貸室面積(坪)	597,792	617,189	644,753	632,676	645,214	627,285	667,725	676,403	670,242
空室面積(坪)	52,090	54,796	34,172	23,652	19,349	27,058	53,347	77,044	52,349
空室率(%)	8.71	8.88	5.30	3.74	3.00	4.31	7.99	11.39	7.81
空室のあるビル比率(%)	81.29	80.50	66.67	64.33	57.50	72.61	79.01	84.38	84.71

出典) 三鬼商事「MIKI OFFICE REPORT OSAKA 2012」

1981年以前に竣工したオフィスストックの比率

	東京都区部	大阪	名古屋	札幌	仙台	さいたま	千葉
竣工 1981年以前	1548(937)	519(341)	181(115)	106(106)	64(74)	9(17)	39(40)
竣工 1982年以降	3864(1784)	835(492)	330(229)	143(138)	153(145)	94(86)	155(64)
年 竣工不詳	35(27)	17(12)	6(5)	1(1)	2(2)	0(0)	0(0)
1981年以前の比率: %	28(34)	38(40)	35(33)	42(43)	29(33)	9(17)	20(38)

	横浜	京都	神戸	広島	福岡	全国
竣工 1981年以前	88(98)	43(49)	57(62)	57(74)	152(130)	2863(2043)
竣工 1982年以降	402(273)	68(84)	126(110)	108(119)	198(229)	6475(3753)
年 竣工不詳	1(2)	0(0)	2(2)	6(5)	0(1)	70(57)
1981年以前の比率: %	18(26)	39(37)	31(36)	33(37)	43(36)	30(35)

出典) 一般財団法人 日本不動産研究所「全国オフィスビル調査結果(2012年1月現在)」

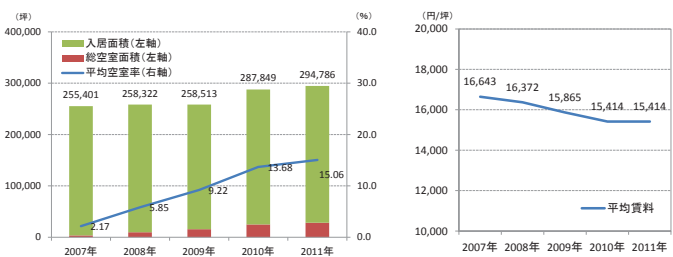
御堂筋沿道建物建設年度表

年代	淀屋橋～本町	本町～長堀
1930～	2	
1940～		
1950～	6	
1960～	13	4
1970～	5	5
1980～	3	12
1990～	3	3
2000～	10	5
2010～	1	2
	43	31

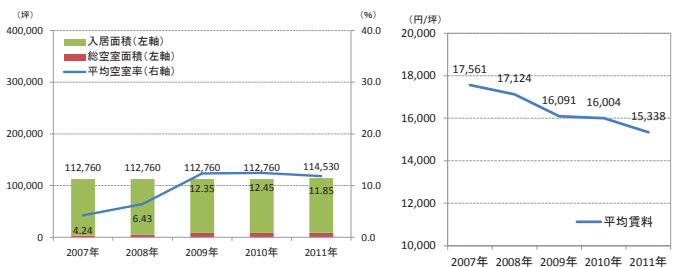
↑ 築後30年以上

御堂筋沿道オフィスビルと梅田の空室状況と平均賃料

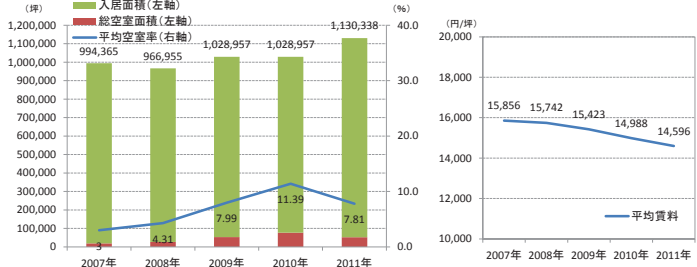
【御堂筋沿道・淀屋橋～船場3北】



【御堂筋沿道・船場3北～難波】

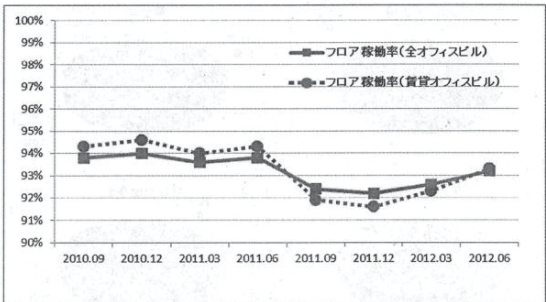


【梅田】



出典) 三鬼商事 提供資料

御堂筋沿道(淀屋橋～本町間)オフィスビルフロア稼働率



出典) 株式会社アークス不動産コンサルティング「オフィスビル利用状況観測調査 ～御堂筋沿いオフィスビル稼働率(2012年6月期)～」

I. 大阪都心の活性化の方向性に向けた御堂筋エリアの現状と課題

(2) 商業機能の動向

■ミナミを中心として御堂筋は大阪を代表する商業集積地区

- ミナミを中心として御堂筋エリアは大阪を代表する商業集積地区となっている。
- 御堂筋エリアが主に立地する中央区の小売業の販売額は1兆139億円で市域の22.3%を占める。
- 商業統計でみると、中央区の小売業の年間販売額は、平成16年から19年にかけて増加に転じている。

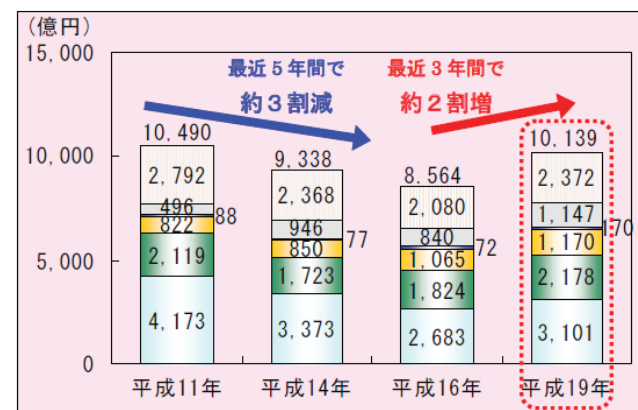
■商業の集積が進む大阪駅周辺地区や阿倍野

- 2011年に大阪駅周辺地区（北区）において、大丸梅田店（大阪ターミナルビル）が大規模増床、JR大阪駅に三越伊勢丹やLUCUA（ルクア）が新規オープンした。また2012年には阪急百貨店うめだ本店が日本最大級の商業床面積でリニューアルオープンしている。
- また阿倍野区においても、あべのマーケットパーク キューズモールがオープンしている。2014年春には近鉄百貨店阿倍野本店本館が増床でリニューアルオープンする予定である。

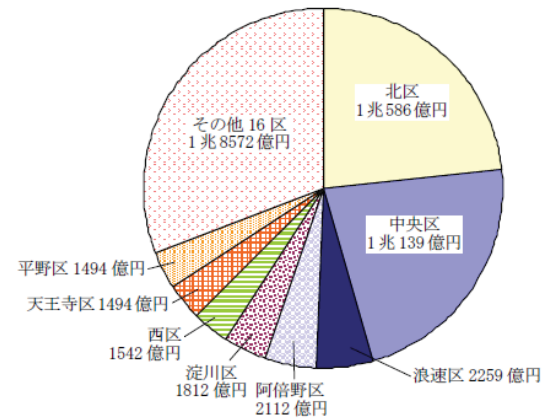
■相対的地位は低下しつつも、御堂筋を再評価する動きが存在

- 大阪駅周辺地区や阿倍野に集積が進む中、御堂筋エリアの相対的地位は低下している。
- しかし、2011年に難波の高島屋大阪店増床等の動きがみられ、心斎橋筋商店街等、ミナミのエリアでは中国人等の観光客が増加している。
- 本町～長堀間については、高級車のショールームが進出が相次ぐなど、御堂筋沿道を商業地として再評価する傾向がみられる。

中央区の商業の販売額の状況

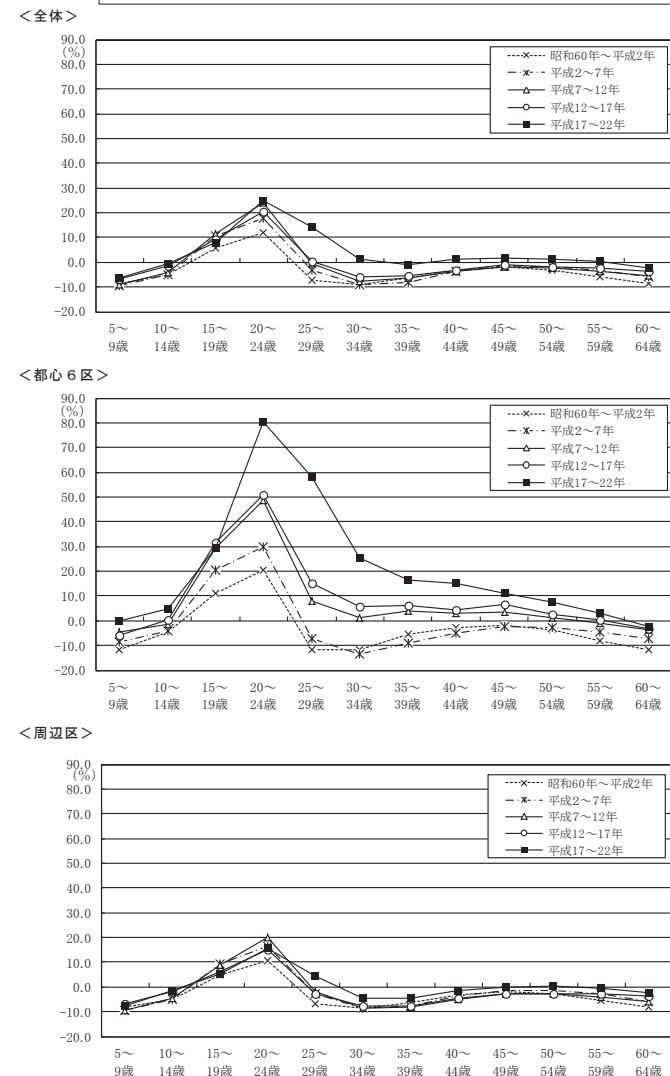


小売業区別年間商品販売額



出典) 経済産業省「商業統計」

年齢別人口増減の推移



注1: 都心6区は北区、福島区、中央区、西区、天王寺区、浪速区を示す。
注2: 周辺区は都心6区を除く18区を示す。

出典) 総務省「国勢調査」

(3) 居住機能の動向

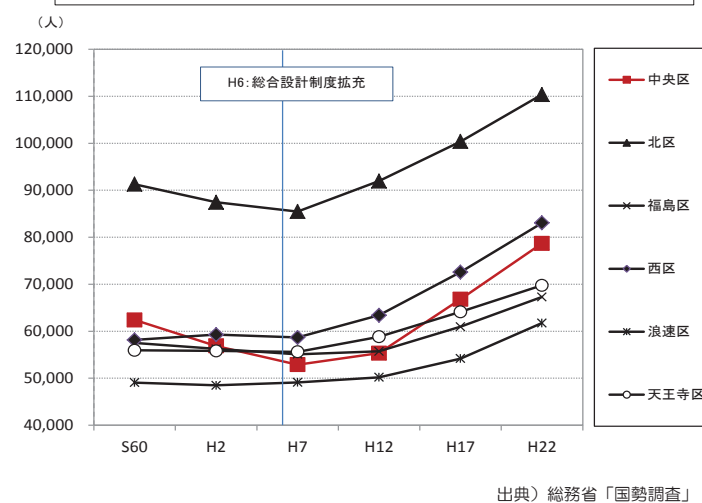
■市においては都心居住が進捗

- 都心6区以外の人口が減る一方で、都心6区では人口が増加。特に通勤先の近さや生活の利便性を求める20歳代・30歳代の若者の居住者が増加。
- 中でも人口の増加率の高いエリアは中央区。堺筋・松屋町筋・谷町筋沿いなどの幹線道沿いで東に拡大。一方、なにわ筋から四つ橋筋へ東側にも拡大
- 子育て世代は、上町台地界隈、うつぼ公園周辺など良好な都心居住地を好む傾向がある。

■御堂筋エリアでも沿道から一筋入った周辺においても都心居住が進捗

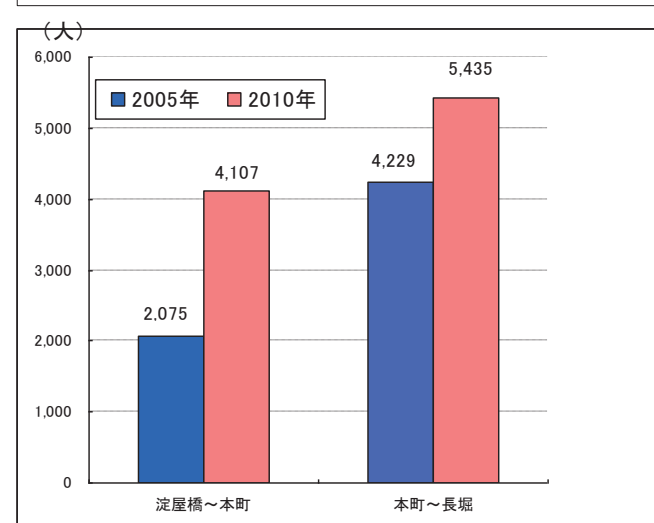
- 地価の下落により、御堂筋周辺では、賃貸マンションやタワーマンションの建設が進み、人口も増加している。賃貸マンションは20代・30代の若者の居住者が多いが、分譲タワーマンションは地価との関係で高額であり、必然的に高額所得者、セカンドハウス利用、DINKS、シニア世代が多い傾向がある。

都心6区の人口推移



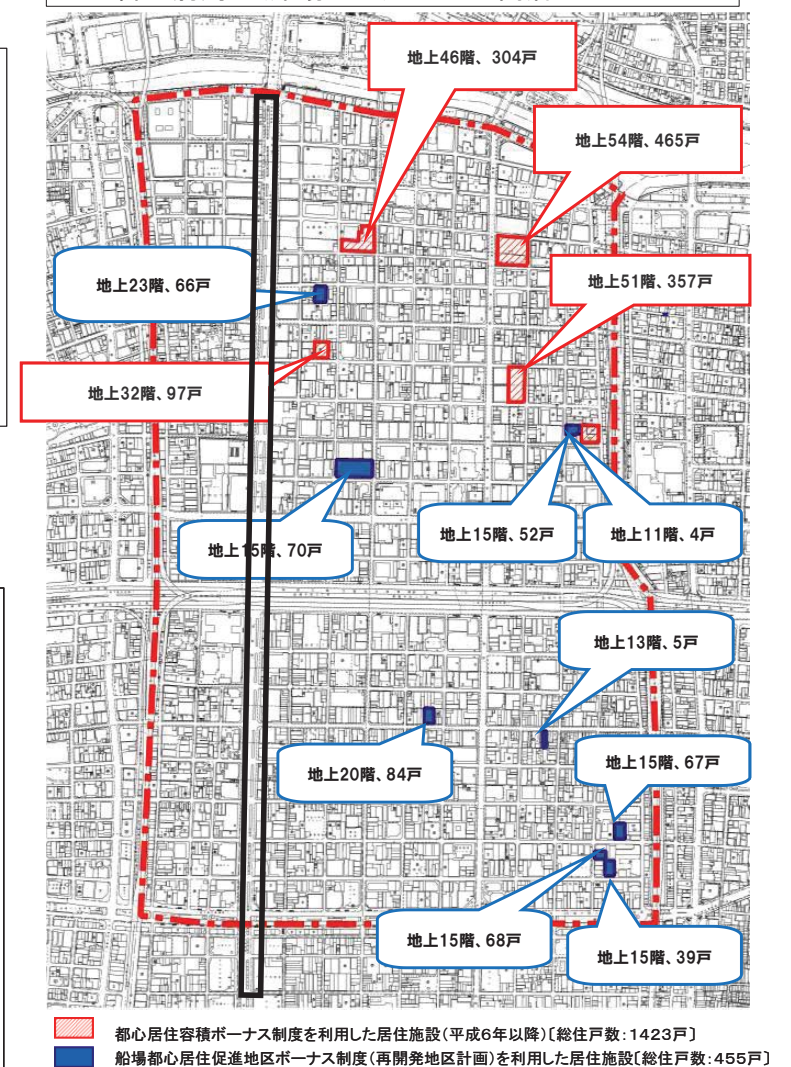
出典) 総務省「国勢調査」

御堂筋周辺の人口推移



出典) 総務省「国勢調査」

御堂筋周辺(船場地区)における高層マンション



都心居住容積ボーナス制度を利用した居住施設(平成6年以降)[総住戸数:1423戸]
船場都心居住促進地区ボーナス制度(再開発地区計画)を利用した居住施設[総住戸数:455戸]