

JLL、2025年大阪万博が大阪不動産市場に与える影響を分析

「大阪」の都市ブランド・魅力を世界に示す「ショーケース」に

東京 2018年12月17日 – 総合不動産サービス大手 JLL（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：河西 利信）は、2025年大阪万博が大阪の不動産市場に与える影響を分析した調査レポート「2025年万国博覧会 大阪開催決定 – 大阪不動産市場への影響と世界的都市ブランドの確立」を発表しました。

2018年11月23日に開催された博覧会国際事務局（BIE）総会にて、2025年万国博覧会（万博）の開催地が大阪に決定しました。国際的な大イベントに向けて、道路や鉄道などの都市インフラの整備や都市機能を担う不動産の開発が促進され、国際都市としての「大阪」の魅力を発信、また世界の資本・ビジネス・人材（ヒト・モノ・カネ）を吸引するための絶好の「ショーケース（機会）」になると予測されます。

ハイライトは以下の通りです。

- **インフラ整備、再開発による大阪不動産マーケットの価値向上**

2020年東京オリンピック・パラリンピックの招致決定を受けて、東京では大手不動産デベロッパーによる大規模再開発やインフラ整備が進んでいる。同様に、万博開催地の夢洲までの鉄道延伸など大阪でも交通インフラの整備を呼び水に、万博開催の経済波及効果を見据えた不動産開発が計画・実施される可能性が高い。再開発には行政の折衝も踏まえると少なくとも5年超を要するが、万博まで7年の猶予がある。民間資本による都市再生が大阪の不動産マーケットの価値を一段と高めていくことが予想される。

- **賃貸・投資ともに活発な大阪不動産市場**

大阪 A グレードオフィスの平均賃料は、2018年9月末時点で月額坪あたり 20,267 円、空室率は 1.1%で、賃料上昇率は前年同期比 11%と二桁増を記録している。（図表 1、2）今後も、限定的な新規供給、ひっ迫した需給環境は続くと予測され、加えて 2025年万博に向けての不動産開発や経済活動を背景に、今後も賃料上昇は続くとみられる。2018年大阪圏では 100 億円以上の大型取引が 15 件あり、2018年第3四半期の取引額は過去最高額を記録した。（図表 3）投資家は、オフィスビルの新規供給が限定的である大阪を、更なる成長が見込める有望マーケットとみており、引き続き不動産投資市場も活況を呈すると予測される。

- **夢洲が「負の遺産」から「レガシー（遺産）」へ**

万博会場となる夢洲は、高度経済成長の波に乗り整備された郊外エリアの象徴であり、隣接する咲洲（南港）などとともにバブル崩壊によって遊休地化・不採算化した「負の遺産」の側面もあるが、万博決定を機に夢洲を含めた大阪湾エリアが「レガシー（遺産）」となり得る。

- 「大阪」都市ブランド、魅力を世界に発信するチャンスに

JLL の調査レポート「2018 年版 都市比較インデックス – 世界都市の 10 類型^{※1}」によると、大阪は“国内成長エンジン”の都市類型に属し、人口・経済規模は大きいものの、世界規模で都市（経済圏）としての魅力が十分に理解されているとは言い難い。（図表 4）経済規模は世界 8 位にあり、経済圏としては東京を含めた世界主要 7 都市“ビッグセブン^{※2}”と遜色のない「大都市」といえる一方、世界的な認知度を表す「ソフトパワー」や海外との結びつきを評価する「ゲートウェイ機能」の項目では低迷している。万博は、大阪の都市としての国際化とブランドを確立する絶好の機会である。

- 周辺都市との連携を通じた国際的な経済圏の確立

複数の都市が連携した経済圏や都市づくりは世界でも見られ、成功事例として「サンフランシスコベイエリア（サンフランシスコ、シリコンバレー、オークランド）」や「オランダメトロポール（アムステルダム、ロッテルダム、ハーグ・ユトレヒト）」などがあげられる。大阪の場合も、国際的な MICE も多数開催される観光都市・京都、先端医療をはじめとする学術研究開発拠点を擁する港湾都市・神戸などお互いの特徴を生かし補完し合うことで、東京とは異なる国際都市圏に飛躍するポテンシャルを秘めている。

JLL 関西支社長 山口 成樹は次のように述べています。

「大阪のオフィス賃料が 2014 年末に上昇に転じて以降大阪のオフィス市場は回復基調にあり、2018 年 9 月末時点で平均賃料は 2009 年第 1 四半期以来初めて 2 万円台に回復しています。同時に不動産投資市場も活況を呈しており、2018 年第 3 四半期には大阪圏の商業用不動産投資が過去最高額を記録しました。引き続き需給のひっ迫した状況が予測されるなか、今回の大阪万博開催決定により、賃貸市場・投資市場ともに今後のさらなる拡大が見込まれるとともに、その長期的成長の道筋が見えてきました。

不動産は、都市の発展、競争力においても重要な役割を担うインフラであり、万博に向けた再開発に限らず、不動産テックの活用やサステナブル（持続可能）な建物が注目されるなど、大阪不動産市場は新たなフェーズに入り、国内外の企業や投資家の進出意欲もさらに高まると考えます。JLL は、重要な都市機能を担う不動産を通して、これからの大阪の都市力向上及びブランド構築に貢献、支援して参ります」

※1 「2018 年版 都市比較インデックス – 世界都市の 10 類型」

<https://www.joneslanglasalle.co.jp/ja/newsroom/mappingthepathwaystosuccess>

※2 ビッグセブン：ロンドン、ニューヨーク、パリ、東京、香港、シンガポール、ソウル

図表 1：大阪 A グレードオフィスの賃料と空室率（2018 年 9 月 30 日時点）

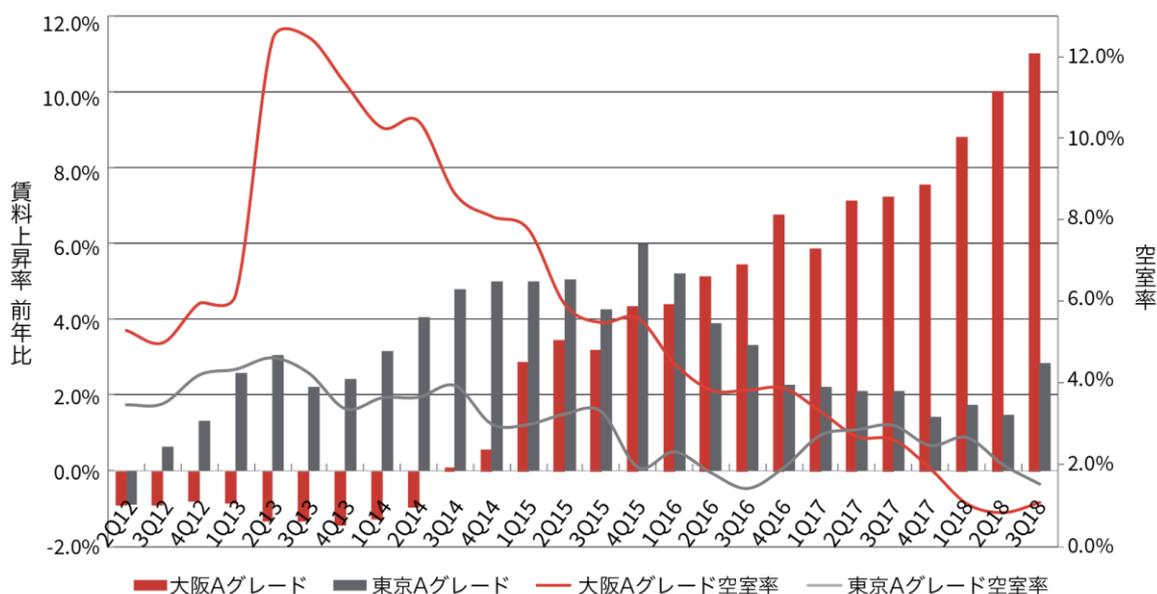
Aグレードオフィスマーケット

エリア	賃料(共益費込)			空室率	
	円/坪	前四半期比	前年比	2018/9/30	前四半期比
大阪	JPY 20,267	2.0%	11.0% 	1.1%	0.2%
東京	JPY 37,660	1.5%	2.9%	1.5%	-0.5%

出典：JLL 2018.12

図表 2：大阪 A グレードオフィス賃料上昇率と空室率の推移

Aグレードオフィス 賃料上昇率 空室率推移

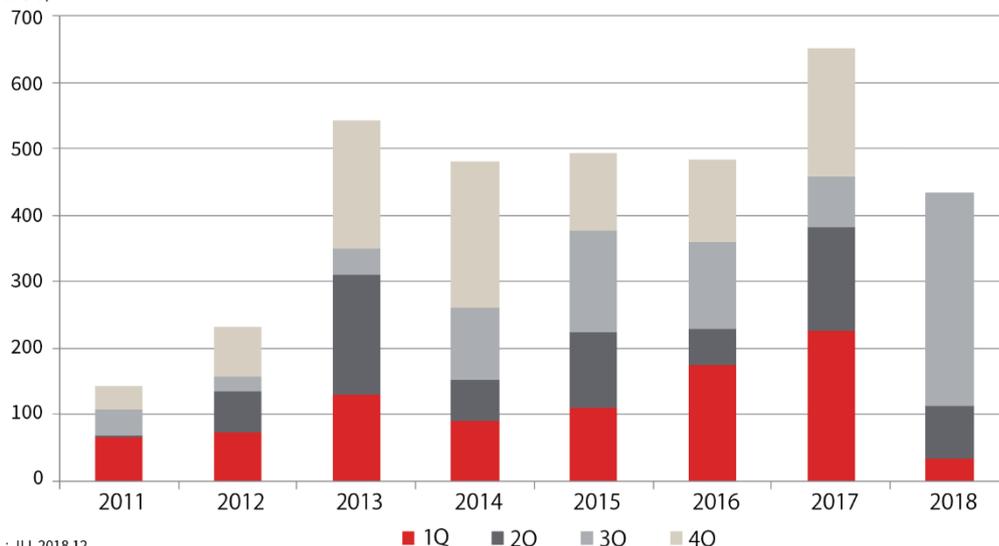


出典：JLL 2018.12

図表 3：大阪圏：商業用不動産投資総額

大阪圏:商業用不動産直接投資総額

(10億円)

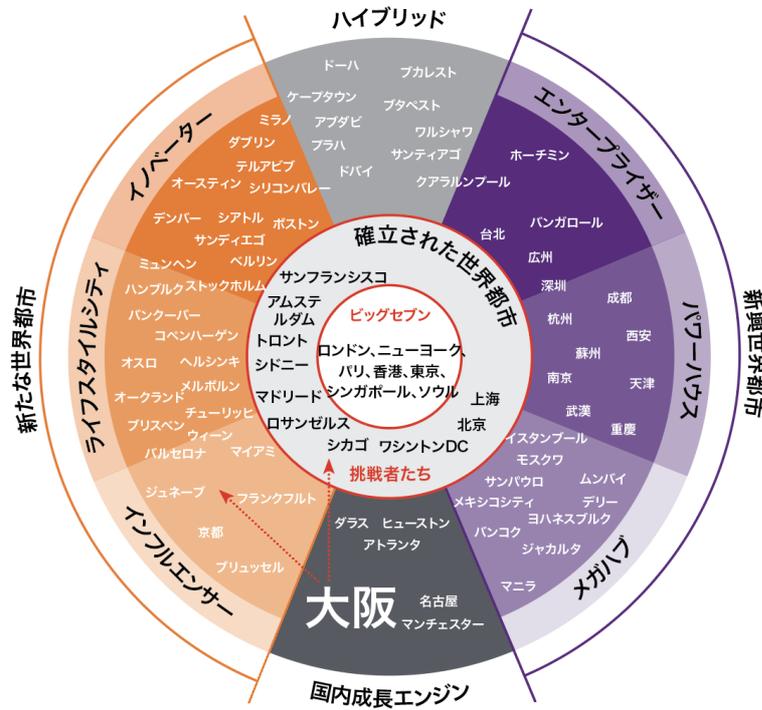
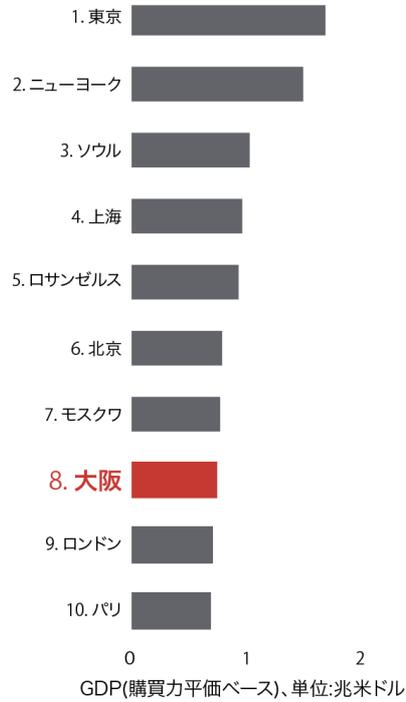


出典：JLL 2018.12

図表4：「都市比較インデックス－世界都市の10類型」レポートより、世界における大阪のポジション

新しい都市の世界における大阪

世界最大規模の経済都市



出典：The Business of Cities, JLL 2018年

JLL について

JLL（ニューヨーク証券取引所上場：JLL）は、不動産に関わるすべてのサービスをグローバルに提供する総合不動産サービス会社です。JLL は不動産市場を再考し、皆様のアンビション実現を支援する不動産の機会やスペースを提供するとともに、お客様、人、コミュニティにとってよりよい明日を築くことを目指します。フォーチュン 500 に選出されている JLL は、2018 年 9 月 30 日現在、従業員約 88,000 名を擁し、世界 80 カ国で展開しています。JLL は、ジョーンズ ラング ラサール インコーポレイテッドの企業呼称及び登録商標です。 jll.com

Connect with us



お問い合わせ：広報担当（エイレックス）吉岡・谷島

電話：03-3560-1289