

2019年4月23日

No.2019-003

関西商業地価の動向：二極化が進展

— 好調な京都市・大阪市と回復が鈍いその他の地域 —

調査部 主任研究員 若林厚仁

《要 点》

- ◆ 2019年3月公表の地価公示において、大阪圏の商業地価は前年比+6.4%と、東京圏の伸び率を4年連続で上回った。一方で、各都市別に見ると、京都市・大阪市が同+10%超と突出して高い伸びとなっているのに対し、その他の関西地域では回復が鈍く、二極化の様相を呈している。
- ◆ 京都市・大阪市が好調な要因として、以下の4点が指摘可能。
 - ① [インバウンド需要] 関西でもインバウンド需要が拡大、商業地価の押し上げに寄与。とりわけ、飲食・宿泊施設や百貨店・家電量販店、歴史的文化財が集積する京都市・大阪市にインバウンド関連需要が集中。
 - ② [オフィス需給の逼迫] 関西では新規オフィスビルの供給が限定的である一方で、オフィス需要が増加し、需給が逼迫。京都市・大阪市の中心商業地区ではオフィス平均賃料が上昇に転じており、商業地価上昇に寄与。
 - ③ [不動産市場への資金流入] 不動産投資が活発化する中、東京との利回り格差に着目した投資家のエクイティ投資が拡大。市内の中心商業地区の不動産価格が上昇。
 - ④ [商業地区での人口増] 市内の中心商業地区への人口回帰に伴い、商業地にマンションを建設する動きが活発化、土地需要増が商業地価を押し上げ。
- ◆ 一方、大阪圏から外れたその他関西地域では、地価上昇の材料が乏しく、依然として商業地価の低迷が持続。
- ◆ 今後を展望すると、IRおよび関西・大阪万博の招致等もあり、京都市・大阪市の中心とする商業地価は堅調な上昇が続く公算。結果、商業地価の二極化は当面続く見通し。
需要低迷により商業地価の下落が進む地域では、地価下落を抑えるためにも、インバウンド需要の積極的な取り込みや、中核都市のベッドタウンとしての魅力を高め、人口減少に歯止めをかけること等が求められる。

本件に関するご照会は、調査部・主任研究員・若林厚仁宛にお願いいたします。

Tel: 06-6479-5291

Mail: wakabayashi.atsuhito@jri.co.jp

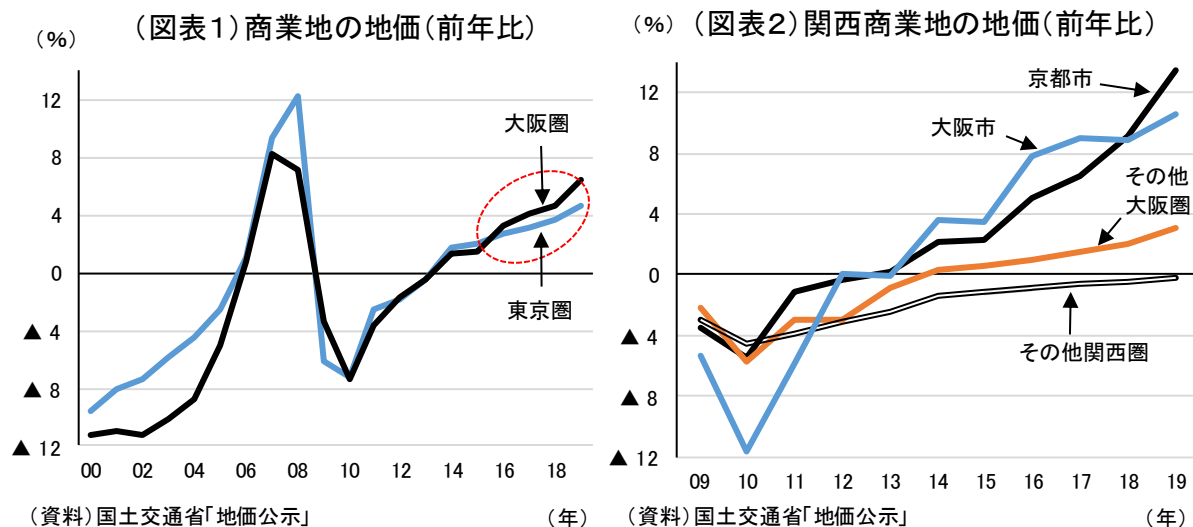
本資料は、情報提供を目的に作成されたものであり、何らかの取引を誘引することを目的としたものではありません。本資料は、作成日時点で弊社が一般に信頼出来ると思われる資料に基づいて作成されたものですが、情報の正確性・完全性を保証するものではありません。また、情報の内容は、経済情勢等の変化により変更されることがありますので、ご了承ください。

1. 足許の関西商業地価動向

2019年3月に公表された地価公示では、大阪圏の商業地価の変動率は前年比+6.4%と、東京圏の商業地価変動率を4年連続で上回った(図表1)。首都圏一極集中が指摘されて久しいが、実際は首都圏のみならず、関西でも商業地価が堅調に上昇していることが見て取れる¹。

一方、関西の商業地価の上昇率を子細に見ると、地域毎に上昇率に差がみられる。具体的には、京都市と大阪市が突出して高い一方で、両市を除く其他大阪圏の回復は鈍く、大阪圏から外れた其他関西圏(滋賀・京都北部・奈良南部・和歌山等)では依然下落が続いている²(図表2)。

以下では、京都市・大阪市の商業地価が急上昇している背景を分析した上で、今後の関西における商業地価の展開を考えてみたい。



2. 京都市・大阪市の二強の背景

(1) インバウンド需要

一つ目の背景は、訪日外国人の増加である。関西においては、関西国際空港のLCC専用ターミナル開設等を通じたLCC積極誘致により、関西国際空港を利用する外国人はアジアからの旅行客を中心に2012年の360万人から2018年には1,528万人へと4.2倍に増加。同期間の羽田空港の3.7倍、成田空港の1.4倍を上回っている。

一方で、関西の各府県間ではインバウンド需要の取り込みに差がみられる。京都府・大阪府は訪日外国人宿泊者数の対都道府県人口比率が高く、同比率が高いほど商業地価上昇率が高い傾向がある(図表3)。京都府・大阪府の中でも、飲食・宿泊施設や百貨店・家電量販店、アミューズメント施設、歴史的文化財が集積している京都市・大阪市に訪日外国人が集中していると見られることから、インバウンド需要が両市の商業地価を大きく押し上げている。特に訪日外国人で賑わう京都市東山区では前年比+31.4%と上昇著しい。

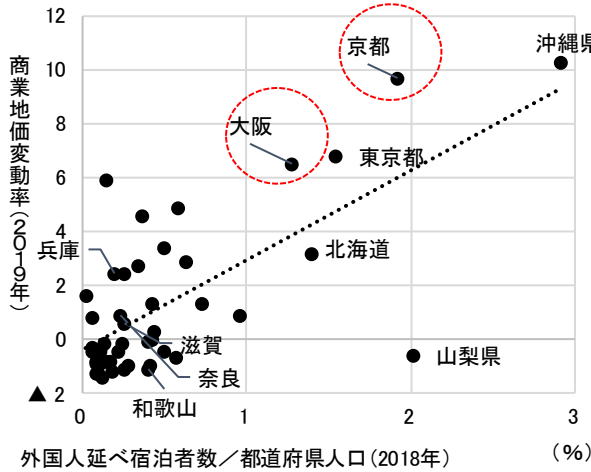
奈良市も京都市に劣らない文化財を有しているものの、ホテル・旅館の客室数は京都市の7分の

¹ 住宅地価に関しては、大阪圏では2015年に下げ止まったものの、その後はほぼ横ばいで推移。東京圏では2014年に上昇に転じた後、前年比1%前後の上昇が続いている。

² 2019年の商業地価では、変動率全国上位10地点中7地点を京都市・大阪市が占める。

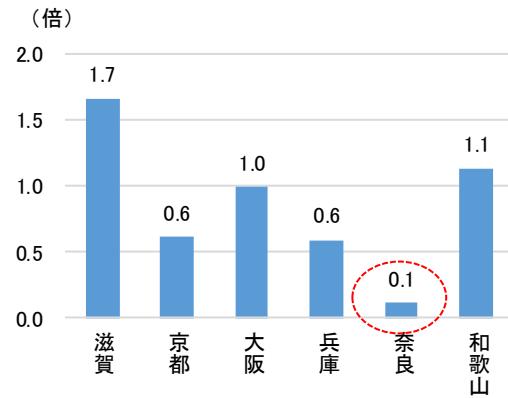
1、大阪市の10分の1以下で、アクセスも大阪から一時間以内のため、大阪を拠点とした日帰りの観光客が多い(図表4)。宿泊及び飲食需要を十分に取込めていないことから、訪日外国人の消費単価は京都の5分の1、大阪の10分の1に止まり、インバウンド拡大が商業地価に十分波及していないことが窺える。

(%) (図表3) 外国人宿泊者数と商業地価の相関



(資料) 国交省「地価公示」、観光庁「宿泊旅行統計調査」

(図表4) 外国人客の宿泊者/訪問者倍率



(注) 各府県の延べ宿泊者数を外国人訪問者数で割った比率

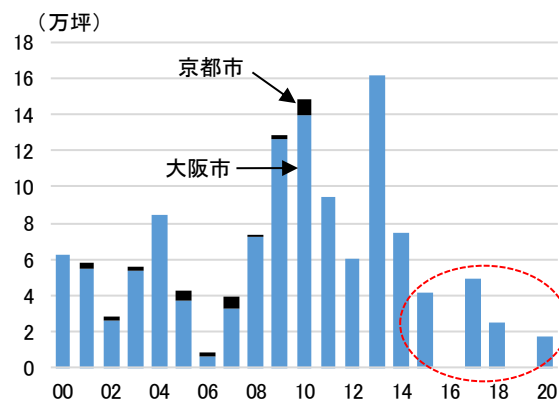
(資料) 観光庁「宿泊旅行統計調査」

(2) オフィス需給の逼迫

二つ目の背景は、景気回復に伴うオフィス需給の逼迫である。京都市・大阪市商業地区の新築オフィスビルの供給動向をみると、グランフロント大阪やあべのハルカスが竣工した2013、14年以降の供給は限定的で、2019年も新規供給の予定はない(図表5)。一方で、景気回復に伴いオフィス需要は増加、情報通信業や、法律・会計・広告等の専門技術職の就業者数が増加している(図表6)。

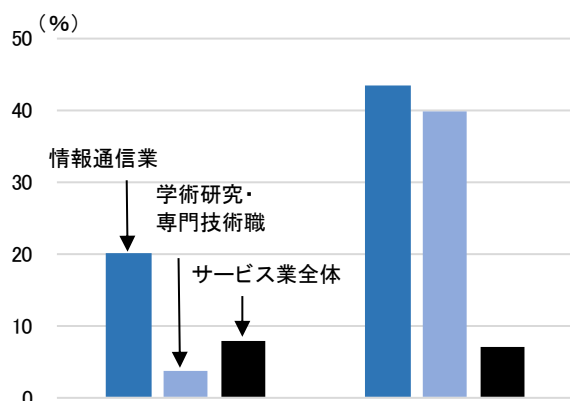
この結果、オフィス需給はタイト化しており、空室率は10年前のリーマンショック前を下回る水準まで低下している(図表7)。とりわけ京都市はオフィスストック自体が少ないことや、オフィスビルをホテルに改装する動きもあることから、2018年末の空室率は2%を下回っている状況。こうした状況を受け、2017年頃から京都市、大阪市ではオフィス平均賃料が上昇に転じており、オフィス需給の逼迫が商業地価の上昇に寄与していることが窺える(図表8)。

(図表5) 新築オフィスビル供給面積

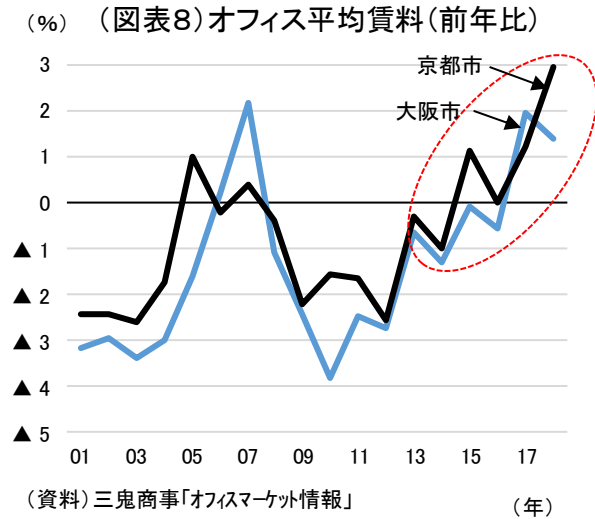
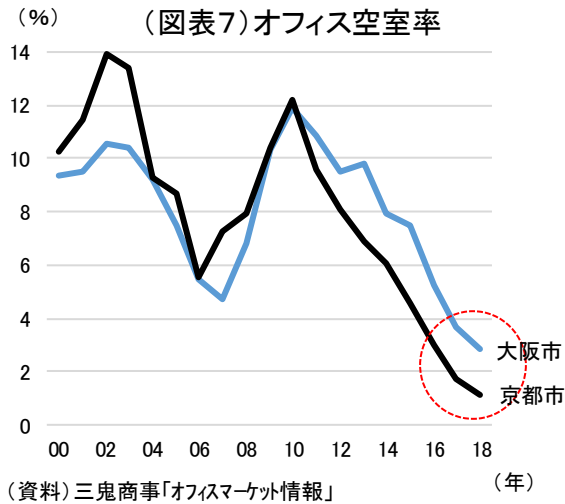


(注) 延べ床面積1,000坪以上の新築ビル
(資料) 三鬼商事「オフィスマーケット情報」

(図表6) 2012~17年の就業者数増加率(累計)



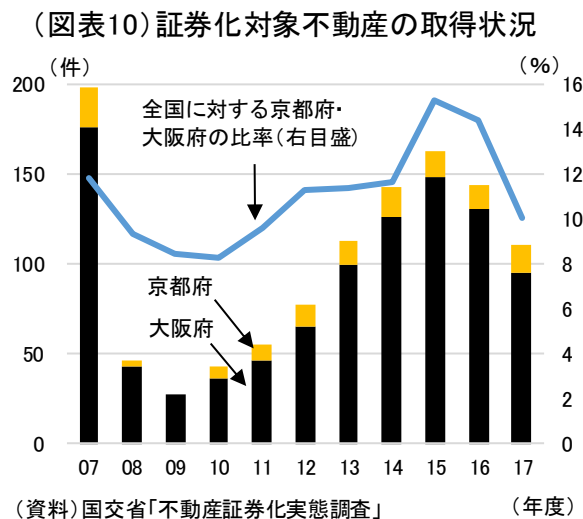
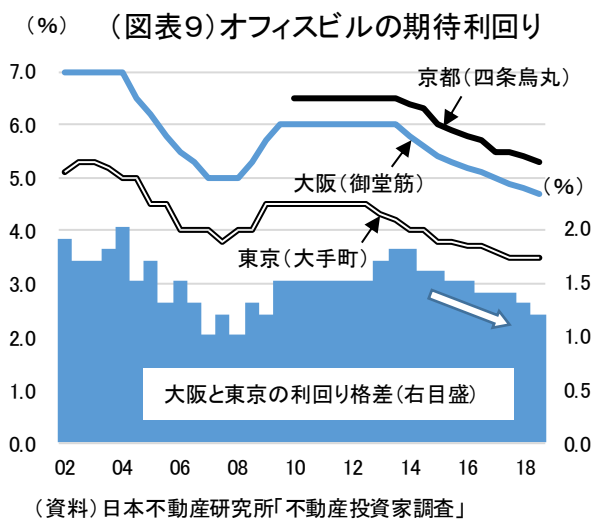
(資料) 総務省「就業構造基本調査」



(3)不動産市場への資金流入

三つ目の背景は、不動産市場への資金流入である。上記のオフィス需給に基づいた商業地価上昇は実需に起因したものであるが、日銀の大幅な金融緩和によるカネ余りを背景に、国内外投資家のエクイティ投資が活発化、不動産価格を押し上げている。

エクイティ投資については、国内投資の大部分が東京に集中しており、関西等のその他地域への投資は限定的である。もっとも、不動産価格の高騰により東京でのエクイティ投資の利回りが先行して低下した結果、相対的に利回りの高い京都市や大阪市への投資シフトが起こっており、東京と京都市・大阪市の利回り格差は徐々に縮小している(図表9)。こうした状況を受け、ファンド等による証券化を目的とした京都・大阪府の不動産取得件数は、2009年の27件を底に2015年には163件まで増加、2016、17年は減少しているものの、なお100件以上の取得が発生している(図表10)。



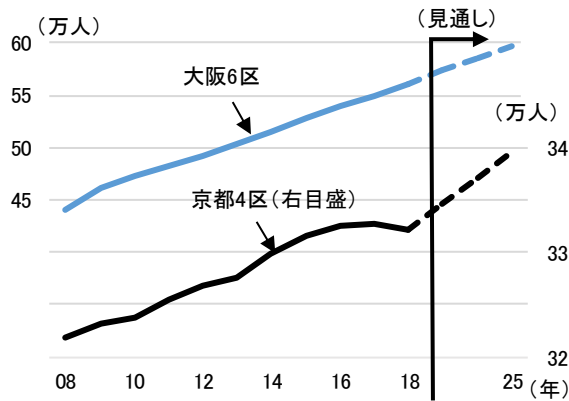
(4)人口増による活性化

四つ目の背景は、人口増による商業地区の活性化である。京都市・大阪市の人口推移をみると、大阪市は増加が続いているものの、京都市は2017年から減少が続いている。もっとも、中心商業地区

とそれ以外に分けると、オフィスや商業施設へのアクセスの利便性から、中心商業地区では人口増が続いている（図表 11）。都市中心部への人口回帰が商業地価を押し上げていることが窺える³。とりわけ京都市の中心部では、限られた商業地区でホテルとマンションが土地を取り合う状況になっており、景観維持のための高さ規制とも相俟って、商業地価上昇に拍車がかかっている⁴。

ちなみに、通勤・通学により増加した昼間人口と、本来の住民数である夜間人口の比率（昼間人口比率）をみると、大阪が 131.7 と、政令指定都市で一番高い。京都市も滋賀や周辺市からの流入により 109.0 と 5 番目に高い（図表 12）。

（図表 11）京都・大阪市中心部の人口推移



(注)大阪6区: 北区・西区・中央区・福島区・浪速区・天王寺区
京都4区: 中京区・下京区・東山区・南区
(資料) 各自自治体HP、国立社会保障・人口問題研究所

（図表 12）政令指定都市の昼間人口比率
（上位5都市）

| 順位 | 都市名 | 比率 |
|----|-------|-------|
| 1 | 大阪市 | 131.7 |
| 2 | 東京都区部 | 129.8 |
| 3 | 名古屋市 | 112.8 |
| 4 | 福岡市 | 110.8 |
| 5 | 京都市 | 109.0 |

(資料) 総務省「H27年国勢調査」

3. 今後の見通し

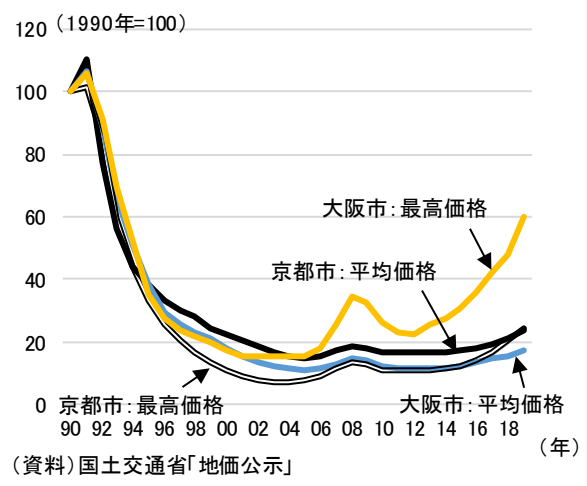
上述の要因を背景に京都市・大阪市の商業地価は上昇が続いている。もっとも、過去の商業地価水準からすると、大阪市の最高価格地は足許で上昇著しいものの、平均価格はバブル期と比較すれば依然として底値圏にあると言え、先行き上昇余地があると見られる（図表 13）。

今後を展望しても、下記の理由から、両市の商業地価は上昇が続くと見られる。

① インバウンド需要の広がり発展途上

観光・レジャーを目的とする訪日外国人の 2018 年訪問率は、大阪府が 40%、京都府が 30%であるのに対し、関西 3 位の奈良県は 10.7%、4 位の兵

（図表 13）京都市・大阪市の商業地価推移



(資料) 国土交通省「地価公示」

³ 2019 年の商業地価の観測地点数について、京都市 100 地点のうち中心 4 区（中京区・東山区・下京区・南区）が 58 地点を、大阪市 165 地点のうち中心 6 区（北区・西区・中央区・福島区・浪速区・天王寺区）が 112 地点を占める。なお、商業地にもマンション等の居住施設を建設することは可能。

⁴ 神戸市では中央区で人口増加が続いており、中央区の 2019 年商業地価は+12.1%の二桁増となっているものの、他区の商業地価が伸び悩んでいることから、市全体の商業地は+6.1%の一桁増に止まる。

兵庫県は6.3%にとどまる。5年前の奈良県訪問率が5.9%であったことを踏まえれば、訪日外国人の関西観光エリアは着実に拡大しているものの、京都市・大阪市との差はなお大きい。当面この両市がインバウンド需要をけん引していく状況が続くとみられる。

② オフィス需要/投資マネーは引き続き大阪ビジネス地区に集中

大阪では2023年から2025年にかけて、中之島の未来医療国際拠点、うめきた2期、IR、関西・大阪万博等の開業計画等が控えており、今後も底堅いオフィス需要が見込まれる（図表14）。

また、IR・万博の開催地である夢洲へのアクセス路線が整備されることに伴い、現在延伸が決定している大阪メトロ中央線や、延伸が検討されているJRゆめ咲線沿いの不動産物件などに投資マネーが流入する可能性もある。これまでは2020年の東京オリンピックを見据えた投資が活発であったが、それが一巡した後は東京から大阪への投資シフトが進み、大阪の商業地価を下支えすることが見込まれる。

（図表14）関西における不動産関連イベント

| 2020年 | ・オービック御堂筋ビル竣工 |
|-------|---------------------|
| 2023年 | ・中之島での未来医療国際拠点の竣工 |
| | ・京都駅前に京都芸術大移転 |
| 2024年 | ・大阪駅に隣接する「うめきた2期地区」 |
| | ・カジノ付リゾート(IR)開業(予定) |
| 2025年 | ・関西・大阪万博開催 |
| | ・三宮ツインタワー1期開業 |

（資料）報道資料等を基に日本総研作成

③ 京都市・大阪市中心部への人口集中は続く

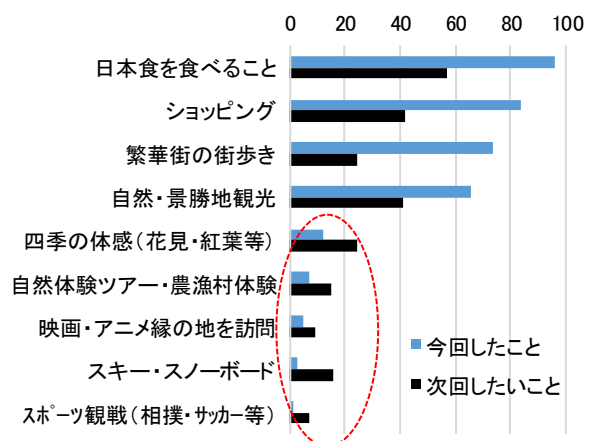
前頁の図表11で示している通り、京都市・大阪市中心部への人口集中は今後も続き、中心商業地区でのマンション需要の増大、それに伴うオフィス用地の縮小等を通じて商業地価を底上げする可能性は大きいと見られる。

4. おわりに -二極化の解消に向けて-

足許ではインバウンド需要や底堅い景気回復を背景に、大阪市、京都市の商業地価は明確な上昇トレンドに入りつつある。その一方で、こうした恩恵が引き続き両市に集中することで、関西域内での地価二極化が一層進むことや、過度な集中によるオーバーツーリズム等の弊害の深刻化等も懸念される。人口減少等により商業地価回復が見込み難い地域においては、インバウンド需要を積極的に取り込むことや、ベッドタウンとして人口減少に歯止めをかけること等が求められる。

インバウンド拡大の一例として、滋賀や兵庫のスキー場では、アクセスの良さからアジア観光客を中心に外国人スキー客が増加している。訪日外国人へのアンケートを見ても、次回の訪日ではスキー・スノーボードをしたいという回答が、今回したという回答を大きく上回っている（図表15）。

（図表15）訪日外国人のアクティビティ (%)



（資料）観光庁「訪日外国人消費動向調査」

関西はアジアからのリピーターが多く、リピーターは定番の観光やショッピングとは異なる経験を求める傾向があることから、こうしたニーズを確りと汲み取り、各自治体や関西観光本部などが推進している広域観光ルートの整備などを通じて、京都市・大阪市に集中している外国人観光客を関西全体、さらにはその他の地域へ広げていくことに注力することが重要である。

また、関西の中小規模都市は京都市や大阪市などの中核都市経済に依存している部分大きい。観光による街興しが難しい中小規模都市においては、子育て世帯や高齢世帯が住みやすい街づくりや制度設計に工夫を凝らし、ベッドタウンとしての魅力を高めることで地元商業地の活性化を図ることが、今後の人口減少時代において益々重要となろう。

以 上