

一般社団法人 大阪ビルディング協会
平成30年度 第一回経営セミナー

オフィスビル市場の構造変化とビジネス機会

～社会潮流の変化と大阪の都市特性から考える～

1. 大阪のオフィス市場の動向
 - ① オフィス市場の現在
 - ② 好調の背景
2. 大阪のオフィス市場の中長期見通し
 - ① 好調の背景はいつまで続くのか
 - ② 構造転換の可能性
3. オフィス需要に影響を与える社会潮流
 - ① 想定される社会潮流
 - ② 求められるオフィスビル
4. 大阪の都市特性から見た課題とビジネス機会
 - ① 大阪の強みと弱み
 - ② 大阪にインパクトを与える事業
5. 大阪のオフィス需要の増加シナリオ

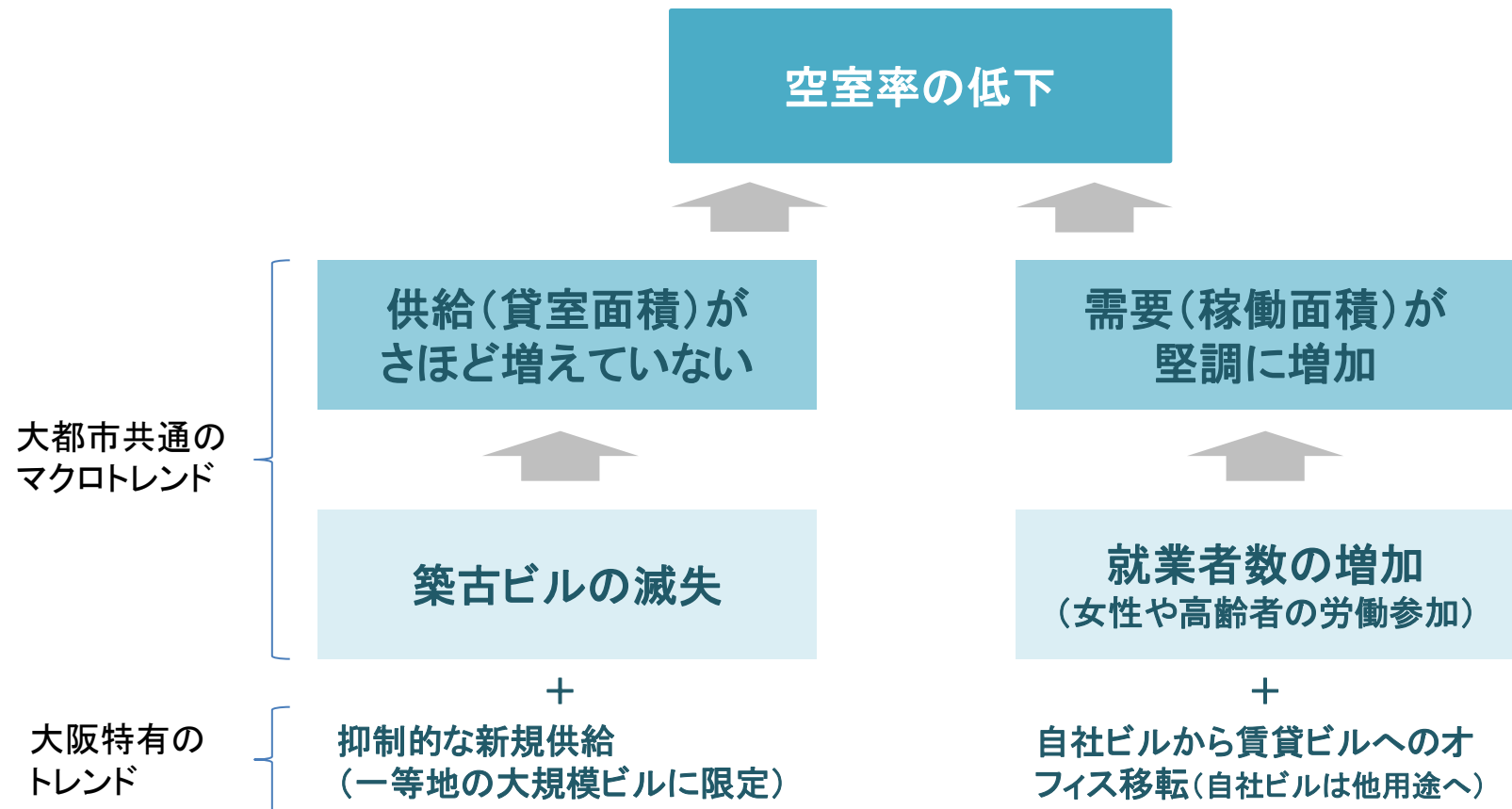
2018.10.24

坂本 雅昭 (sakamoto@smtri.jp)

三井住友トラスト基礎研究所

好調の背景

- 人口減少時代・経済低成長時代に、なぜ、これほどに好調なのか？

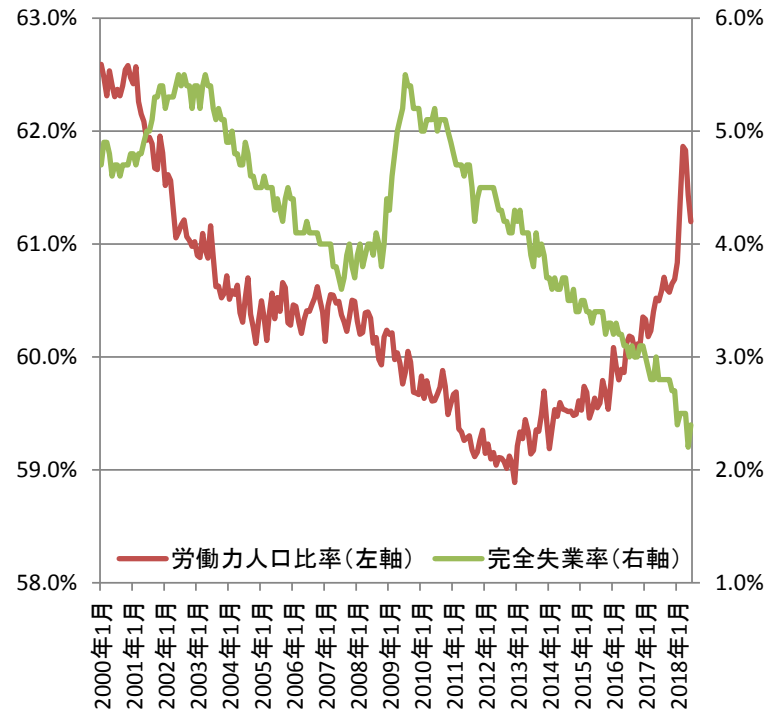
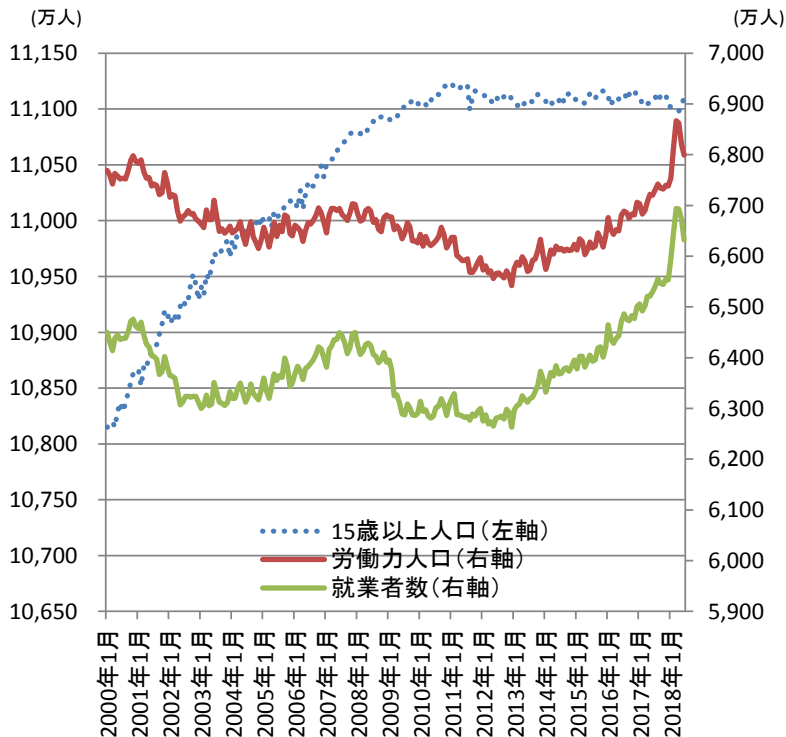




【需要】就業者数の増加①

- 15歳以上人口は緩やかに減少。
- しかし、労働力人口比率が上昇して、労働力人口は増加。
- 加えて、企業の積極採用で失業率が低下し、就業者数が大幅増加。

【雇用関連人口(左)、雇用関連指標(右)】



出所)総務省「労働力調査」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

注1)労働力人口とは労働の意思と能力をもつ者の人口。労働力人口比率とは15歳以上人口に占める労働力人口の比率。

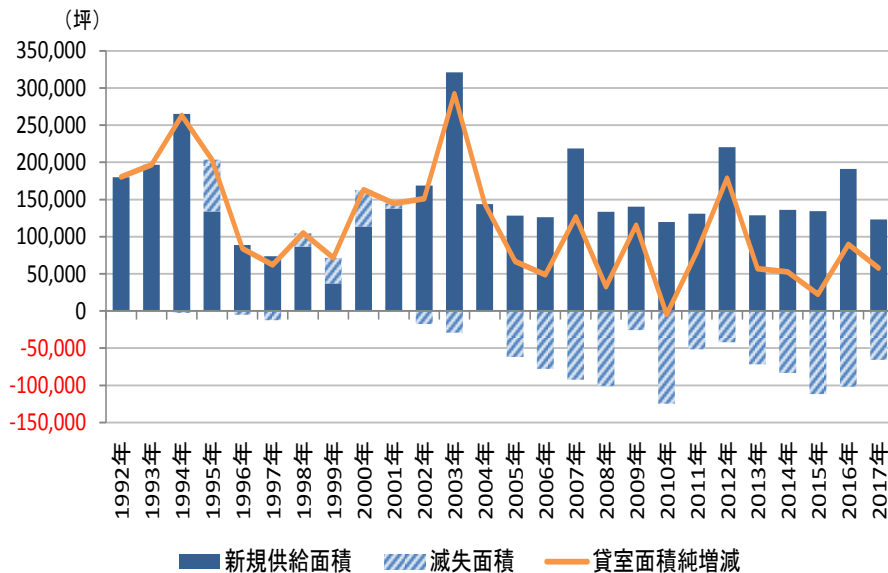
注2)就業者数=労働力人口×(1-完全失業率)=15歳以上人口×労働力人口比率×(1-完全失業率)



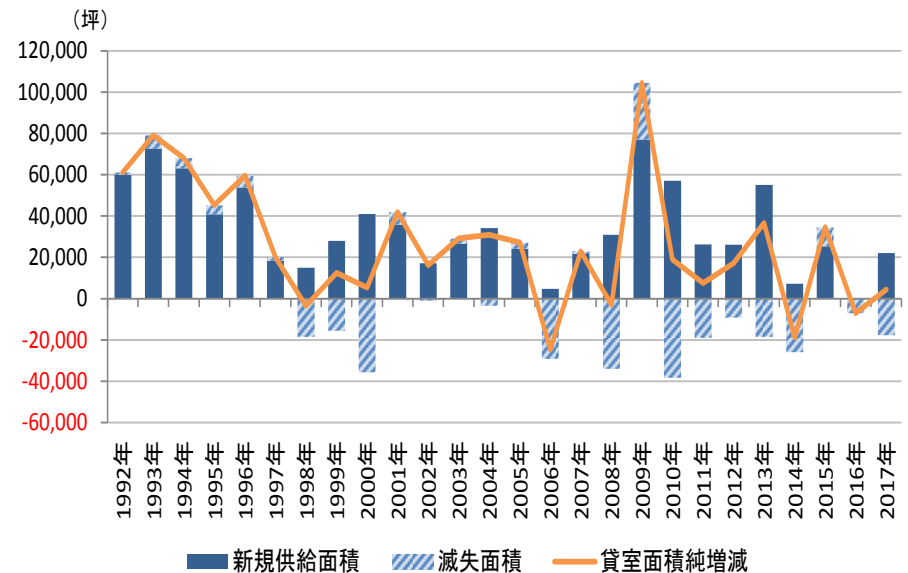
【供給】築古ビルの減失

- オフィスストック増加量＝新規供給量－減失量
- 2005年頃から、ビルの減失がコンスタントに発生。
- 大阪では、2010年、2013年に大量供給があったが、減失が多く発生し、貸室面積の増加は半分程度に抑えられた。

【東京都心5区の新規供給・減失面積】



【大阪市の新規供給・減失面積】



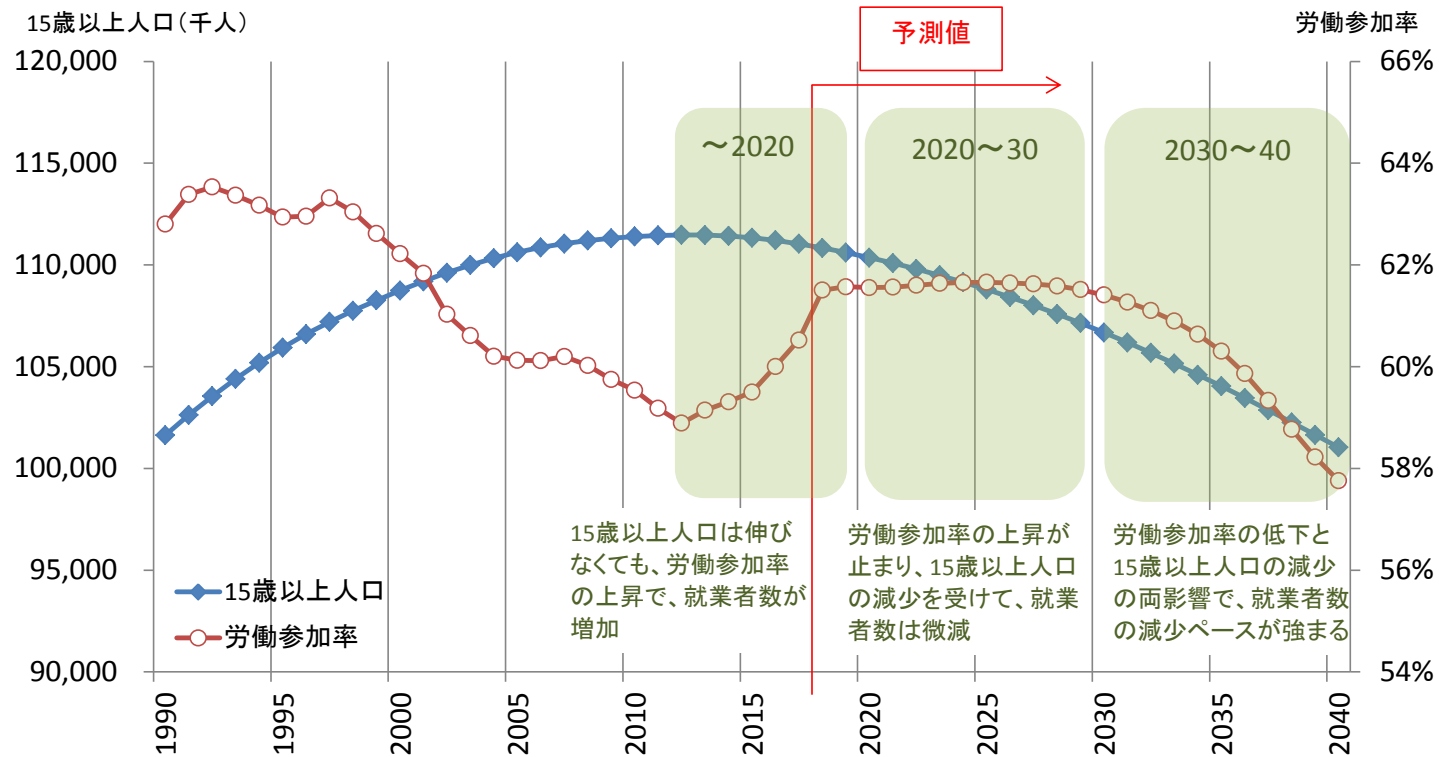
出所)三鬼商事データをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成



就業者数の見通し①

- 現在は、15歳以上人口が伸びなくても、労働参加率が上昇している時期。
- この状態は長くは続かない可能性。

【15歳以上人口と労働参加率(全国)】



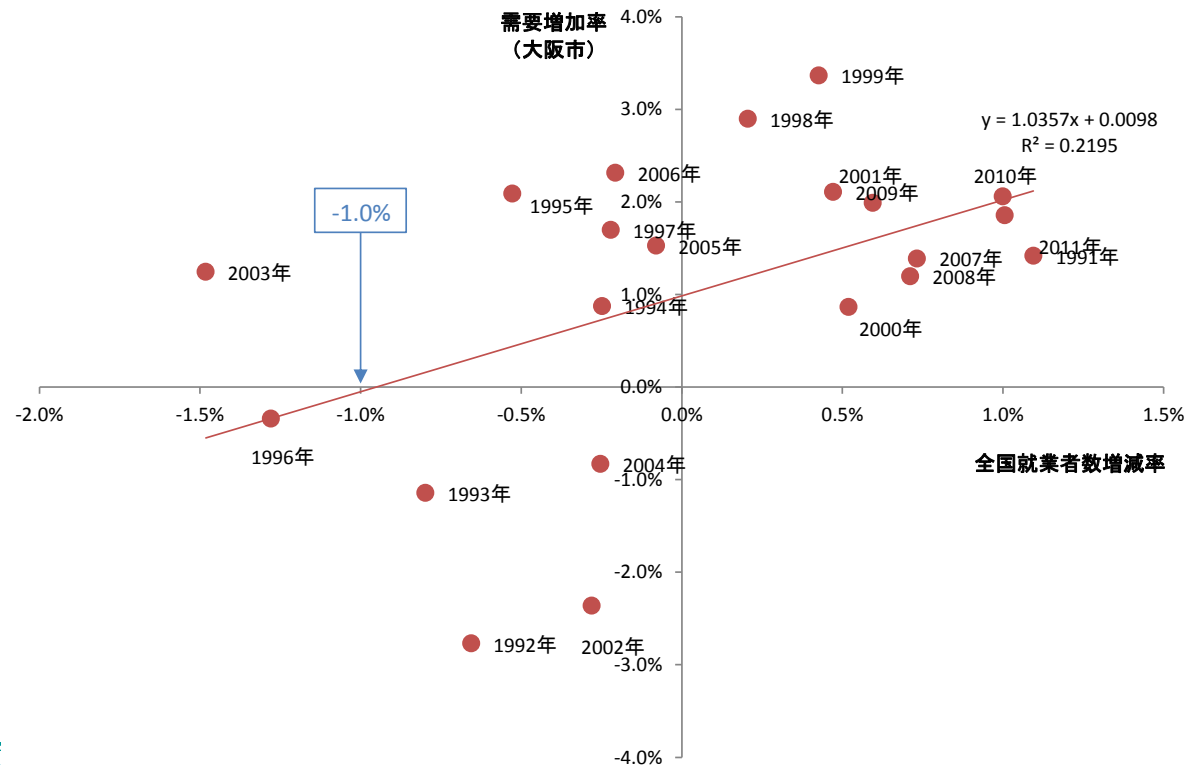
出所) Oxford Economicsデータをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成



就業者数とオフィス賃貸需要の関係

- 全国就業者数が減少し始めると、その時期に大阪市のオフィス需要も減少しはじめるのか？
- 全国就業者数の減少 ≠ 大阪市のオフィス需要の減少
(全国就業者数以外の要素： オフィスワーカー比率の上昇、需要の大都市シフト、大都市の中での中心化・賃貸化等)
- 目安：全国就業者数が前年比マイナス1.0%を下回る時期には、大阪市の需要も定常的にマイナスになる可能性 → 2030年頃

【就業者数(全国)とオフィス需要(大阪市)の関係】

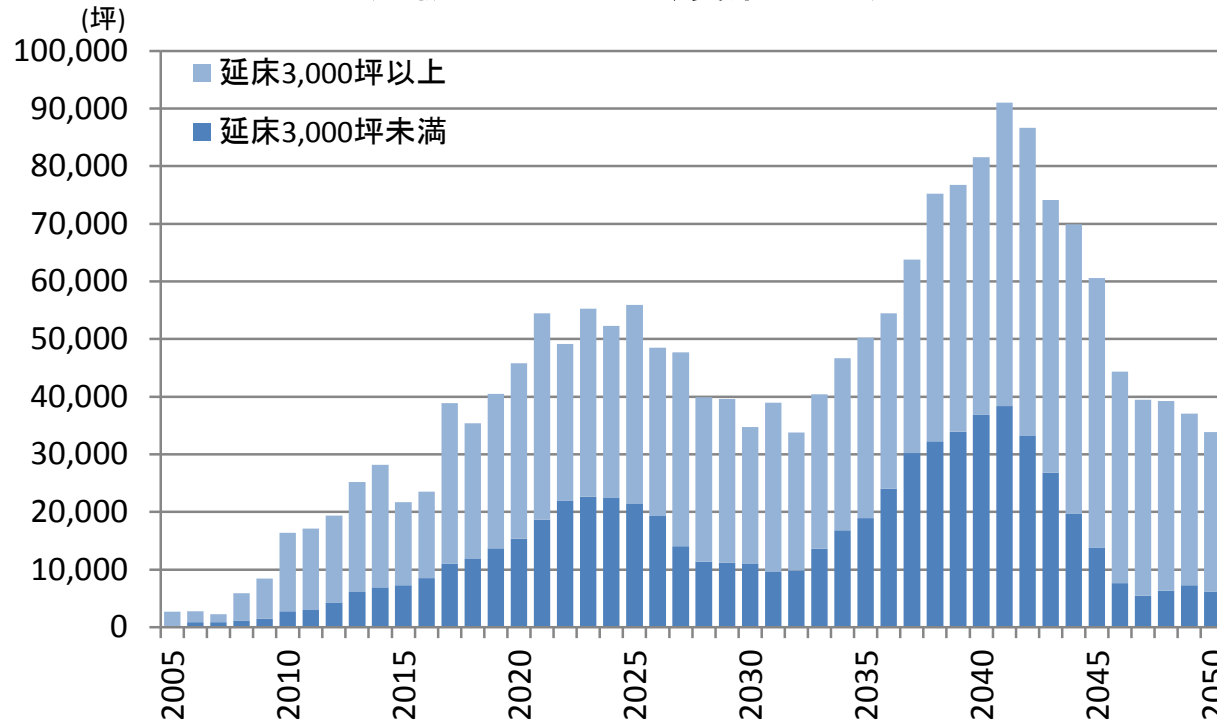




築古ビルの滅失

- 築古ビルの滅失の長期的な増加は需給バランスの安定化に寄与する。
- ただし、著しく増加するのは2040年前後(バブル経済期に建設)。

【築50年でオフィスビルが寿命を迎えると仮定した場合の推計滅失面積】
(大阪ビジネス地区、貸床ベース)



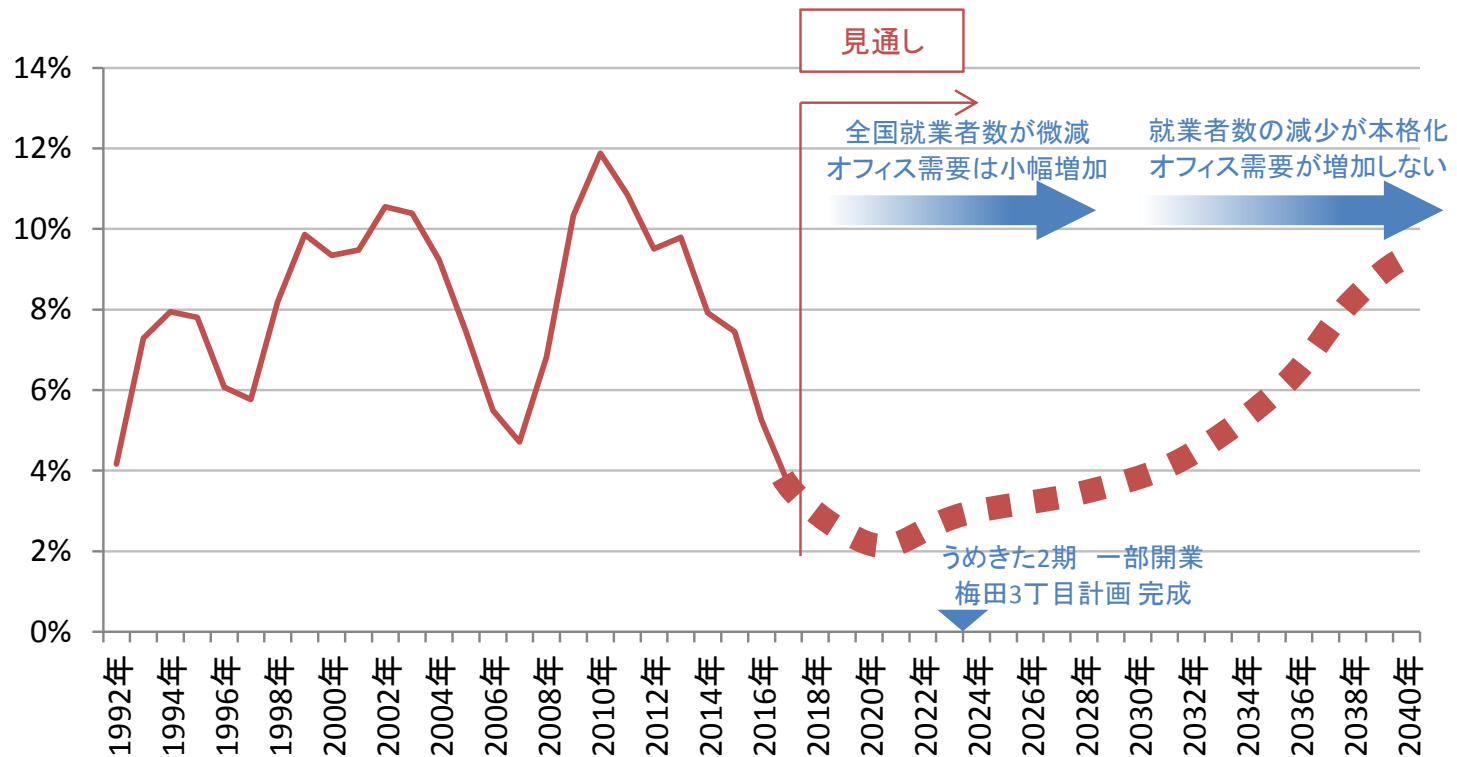
出所)三井住友トラスト基礎研究所作成
注)前方後方各2年(計5年)の移動平均値



大阪市の空室率の長期見通し

- 労働市場に大きな構造転換がなければ、2030年頃から厳しさが増してくると予想される。

【大阪市の空室率の見通し】



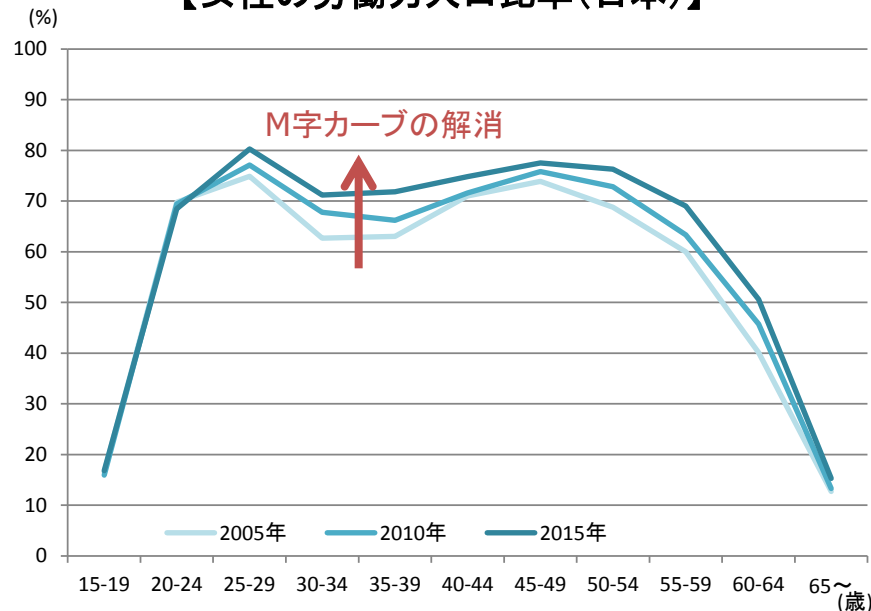
出所)実績値は三鬼商事、見通しは三井住友トラスト基礎研究所



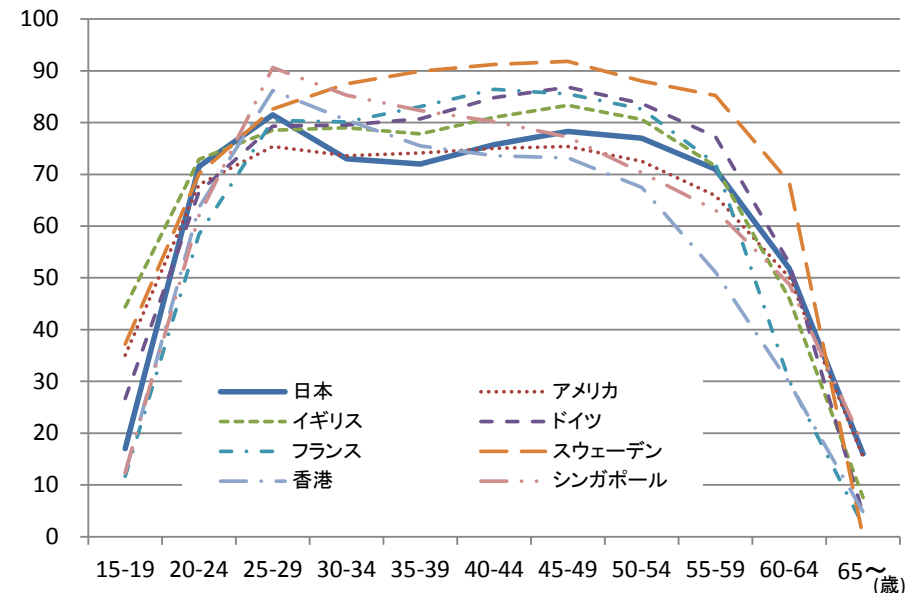
構造転換の可能性①(女性の労働参加)

- 日本の女性の労働力人口比率は高まっており、近年、M字カーブの解消は進んでいる。
- しかし国際比較すると、依然として日本は30～44歳の女性の労働力人口比率は低く、上昇の余地は大きい。

【女性の労働力人口比率(日本)】



【女性の労働力人口比率(国際比較)】



出所)総務省「労働力調査」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

注1)労働力人口=就業者+完全失業者

注2)労働力人口比率=労働力人口/各年齢帯別人口

出所)独立行政法人 労働政策研究・研修機構「データブック国際労働比較2018」

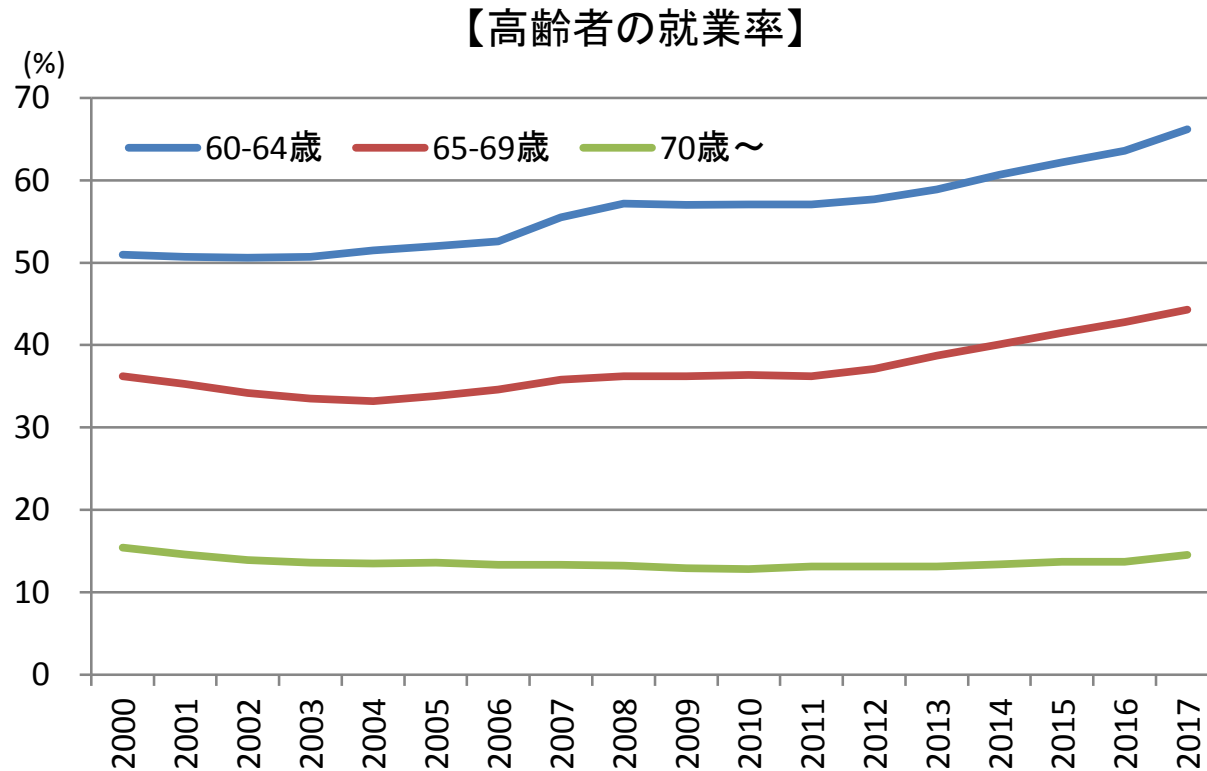
注1)労働力人口=就業者+完全失業者

注2)労働力人口比率=労働力人口/各年齢帯別人口



構造転換の可能性①(高齢者の労働参加)

- 近年、高齢者の就業率も高まってきている。
- ただし、70歳以上の就業率は低く、さほど上昇していない。



出所)総務省「労働力調査」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

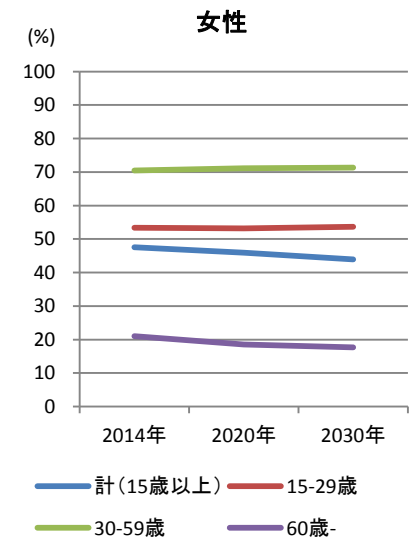
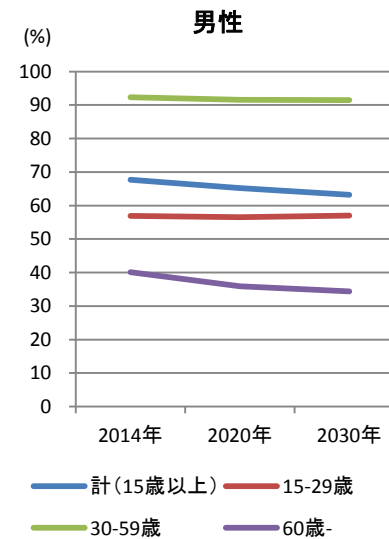
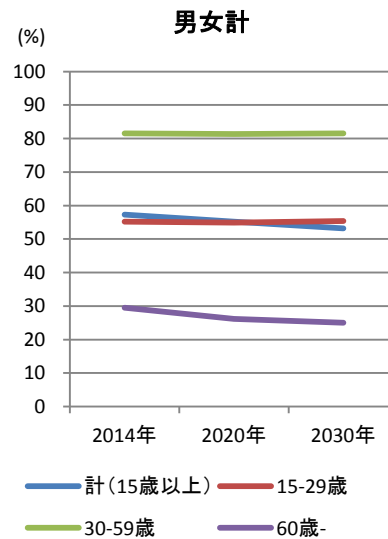
構造転換の可能性①(女性・高齢者の労働参加)

【就業率の見通し】

ゼロ成長・労働参加現状シナリオ

(ゼロ成長に近い経済状況のもと、性・年齢階級別の労働力率が2014年と同水準で推移)

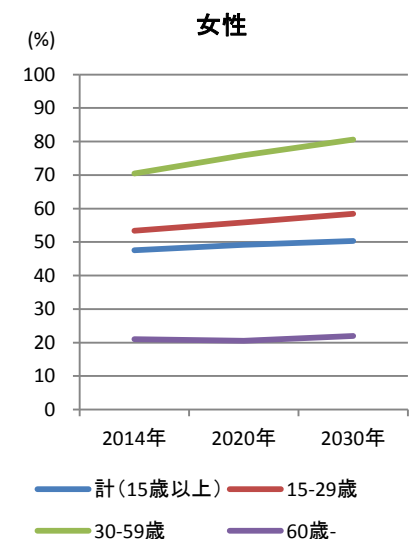
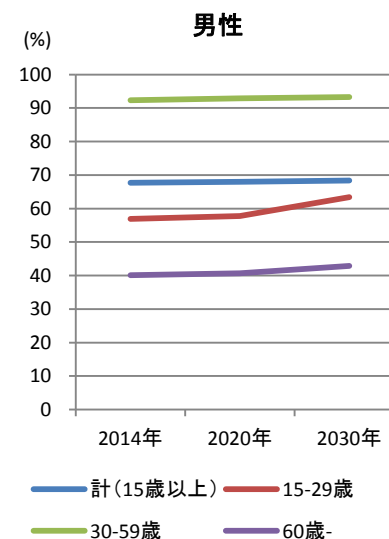
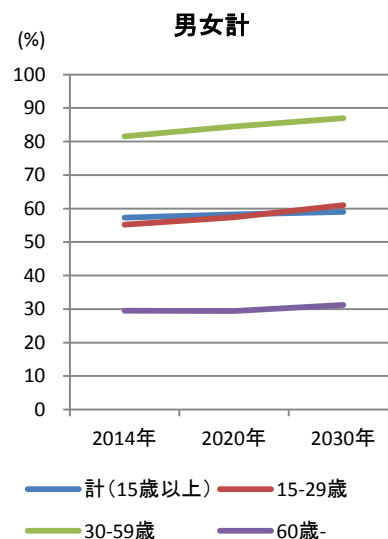
- ✓ ゼロ成長シナリオでは、高齢者の就業率は低下していく(後期高齢者の増加)。
- ✓ 男性だけでなく女性の就業率も低下していく(高齢化の影響)。



経済再生・労働参加進展シナリオ

(実質2%成長程度で若者・女性・高齢者等の労働参加が進む)

- ✓ 経済再生シナリオでは、女性の就業率は、15-29歳では53.4%から58.4%へ、30-59歳では70.5%から80.6%へ高まる。
- ✓ それでも、男女計の就業率は57.3%から59.0%にしか上昇しない。
- ✓ 理由は、人口構成比が高まる高齢者の就業率が低く、上昇しても限界があるため(後期高齢者の就業率は高まりづらい)。

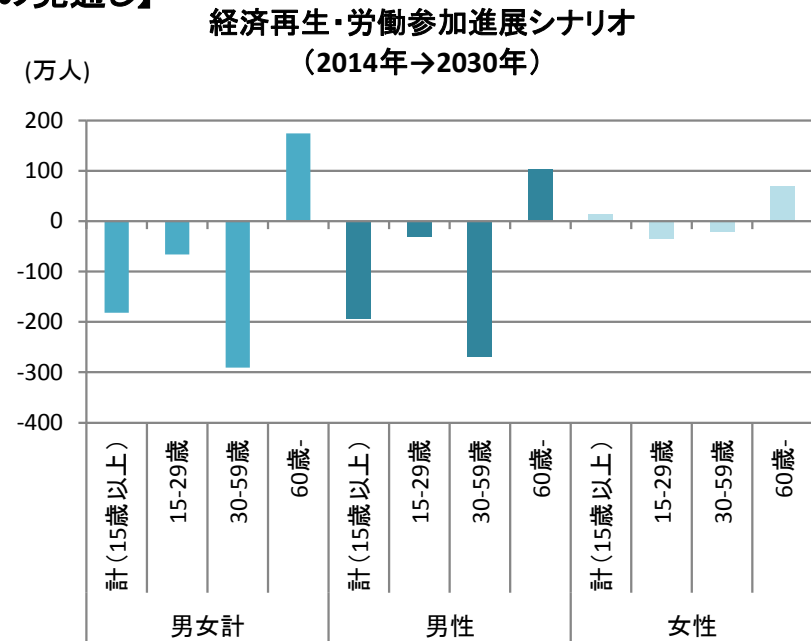
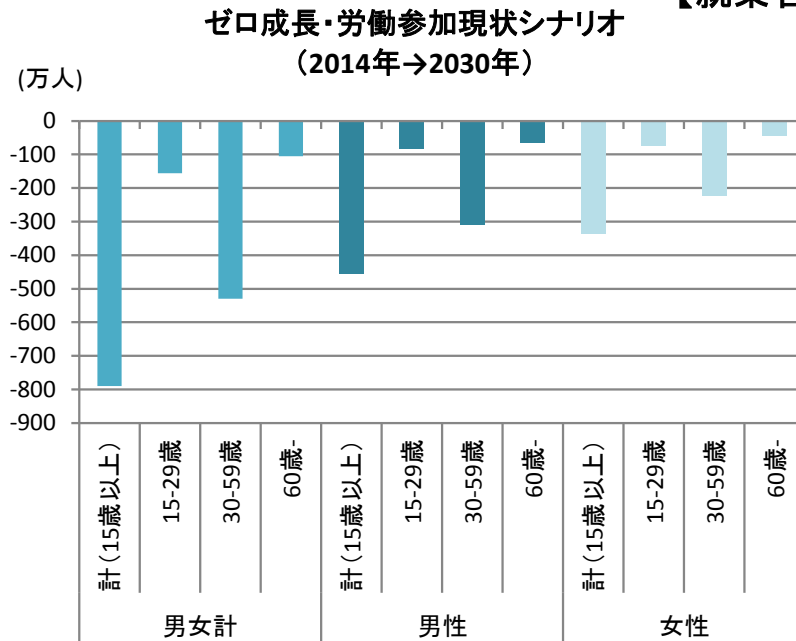




構造転換の可能性①(女性・高齢者の労働参加)

- ゼロ成長シナリオでは、就業者数は2030年までに790万人減少。経済再生シナリオでも180万人減少。
- 60歳以上の就業者数が増加しても、15-59歳の就業者の減少を相殺できない。
- 女性の労働参加が進んでも、15歳以上人口の減少の影響が大きく、女性の就業者数はほとんど増えない。

【就業者数の見通し】



出所) 独立行政法人 労働政策研究・研修機構「平成27年労働需給の推計」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成



構造転換の可能性②(外国人就業者の獲得)

- 労働力人口に占める外国人比率は上昇しているものの、諸外国と比べて低い。

【外国人労働力人口(千人)】

	2005年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年
日本	723	650	686	682	718	788	908	1,084
ドイツ	3,823	3,289	-	-	-	-	-	-
フランス	1,392	1,540	-	-	-	-	-	-
イギリス	1,504	2,393	2,558	2,557	2,652	2,876	3,160	3,425
アメリカ	22,422	-	-	-	-	-	-	-
韓国	129	507	540	463	479	547	560	539
シンガポール	713	1,089	1,157	1,242	1,305	1,346	1,378	1,415

【労働力人口総数に占める外国人労働力人口の割合(%)】

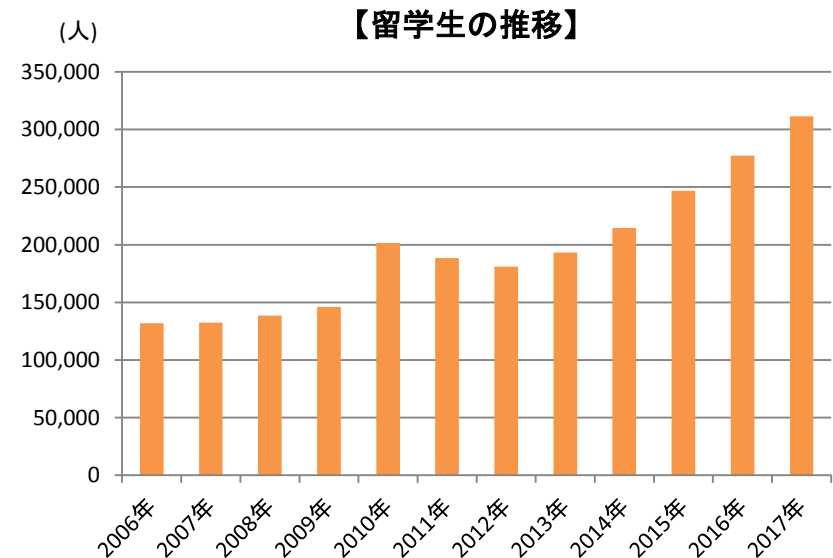
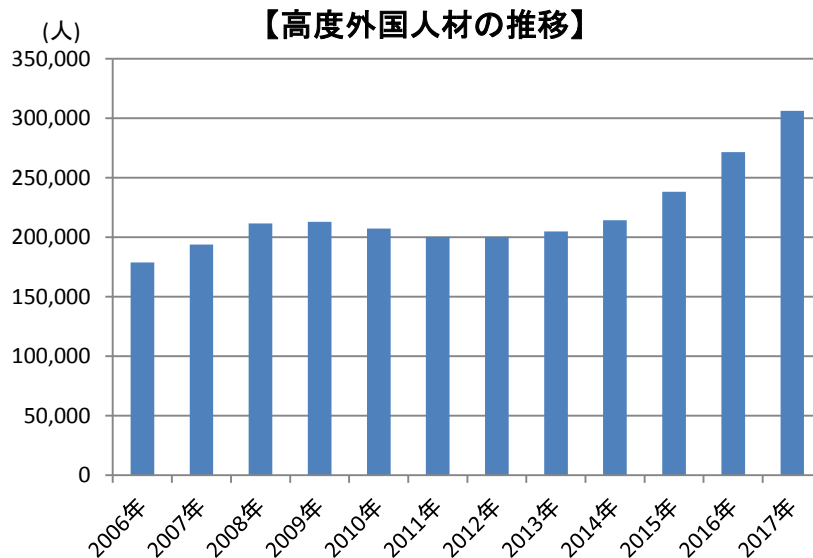
	2005年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年
日本	1.1	1.0	1.0	1.0	1.1	1.2	1.4	1.6
ドイツ	9.3	9.4	-	-	-	-	-	-
フランス	5.2	5.8	-	-	-	-	-	-
イギリス	5.0	7.6	8.0	8.0	8.2	8.8	9.6	10.3
アメリカ	15.2	-	-	-	-	-	-	-
韓国	0.5	2.0	2.2	1.8	1.8	2.1	2.1	2.0
シンガポール	27.5	34.7	35.7	37.0	37.9	38.1	38.2	38.5

出所) 独立行政法人 労働政策研究・研修機構「データブック国際労働比較2018」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成



構造転換の可能性②(外国人就業者の獲得)

- 高度外国人材や留学生は、近年増加傾向にあるが、まだ少ない。
- 外国人留学生のうち、学部卒の学生7割が日本での就職を希望しながら、実際には3割しか就職できておらず、国外に人材が流出している。
- 政府は高度外国人材の永住許可申請に要する在留期間を現行の5年から大幅に短縮する世界最速級の日本版高度外国人材グリーンカードの創設を検討(一定の条件を満たせば1年での申請を認める)。



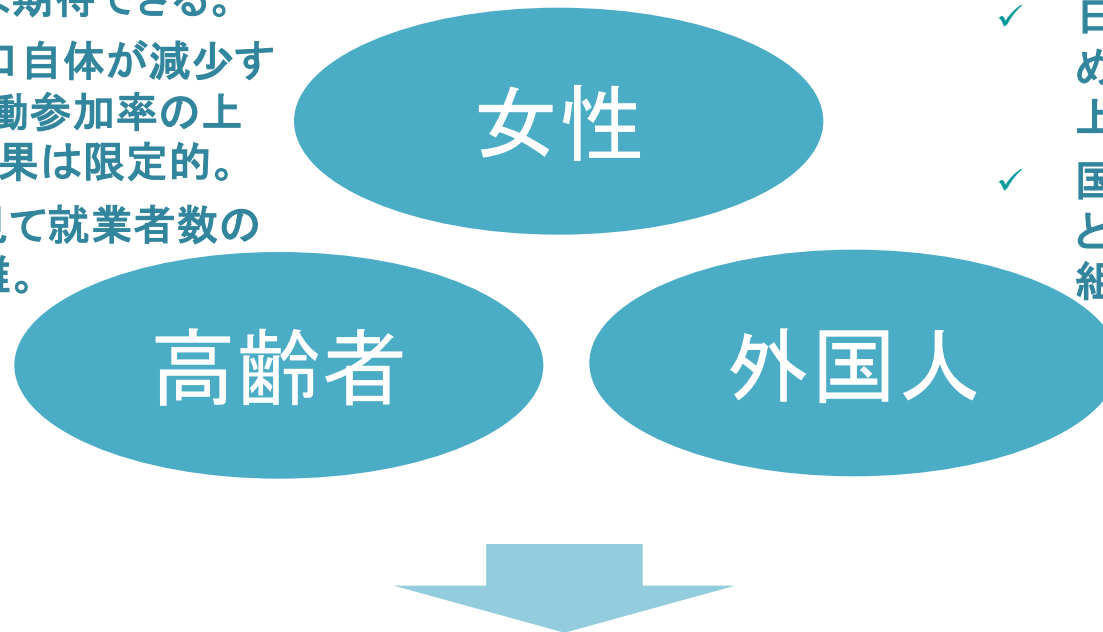
出所)法務省「在留外国人統計」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成
注)ここでは高度人材を、以下の在留資格のある者とした。

教授、芸術、宗教、報道、高度専門職、経営・管理、法律・会計業務、医療、研究、教育、技術・人文知識・国際業務、企業内転勤、興行、技能



構造転換の可能性の考察

- ✓ 女性や高齢者の労働参加率の上昇は期待できる。
- ✓ しかし、人口自体が減少するため、労働参加率の上昇による効果は限定的。
- ✓ 長期的に見て就業者数の増加は困難。

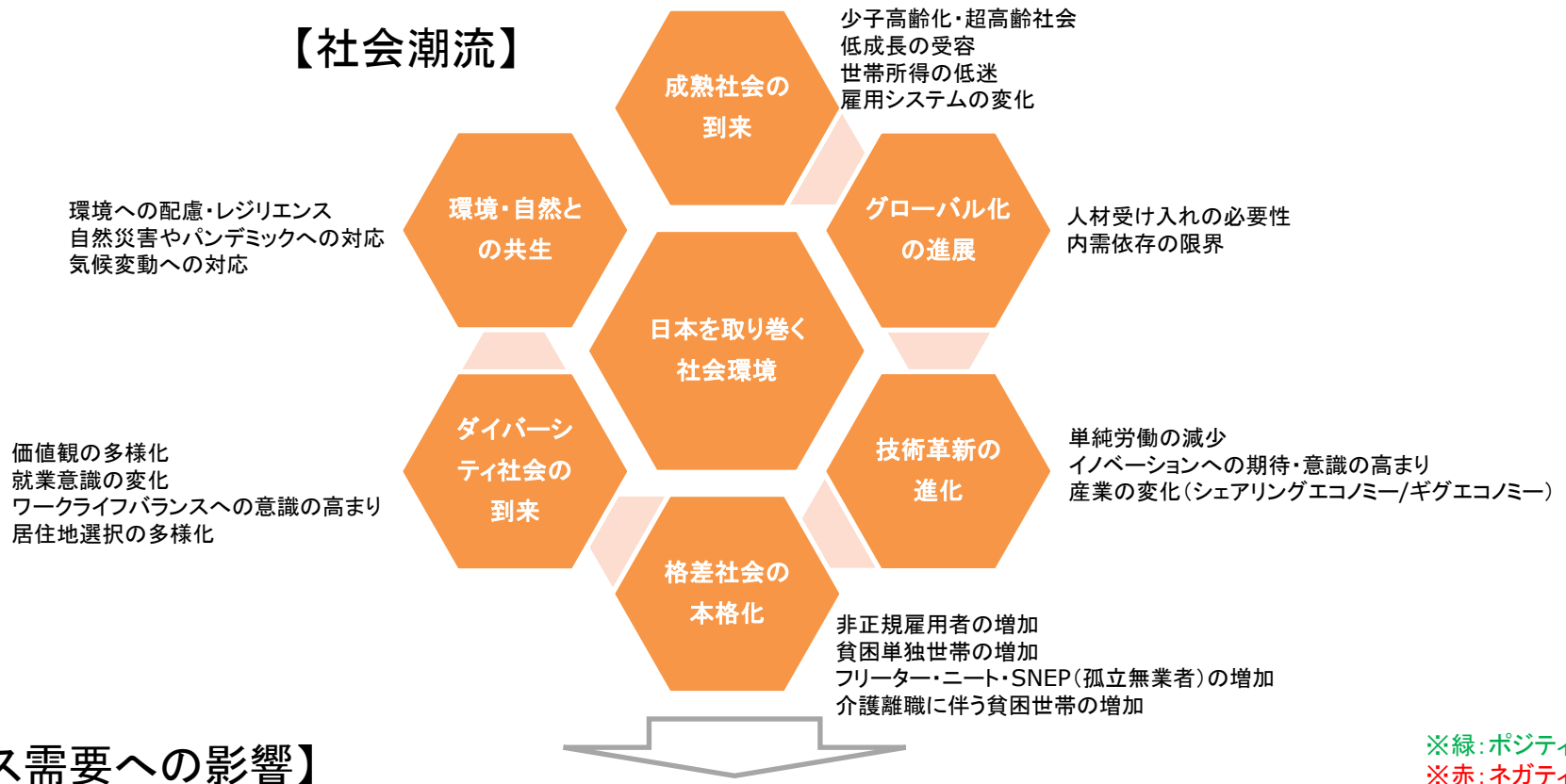


- ✓ 日本は、労働力人口に占める外国人比率が低く、上昇余地は大きい。
- ✓ 国際競争力の向上によるところが大きく、官民の取組強化が必須。

- ✓ 需要を「量」の側面で見ると、長期的なオフィス市場は厳しい。
- ✓ 社会潮流の変化に伴い需要(企業・オフィスワーカー)の「質」も変化するため、それをうまく取り込む意識を持つことが必要。



オフィス需要に影響を与える社会潮流の整理



【オフィス需要への影響】

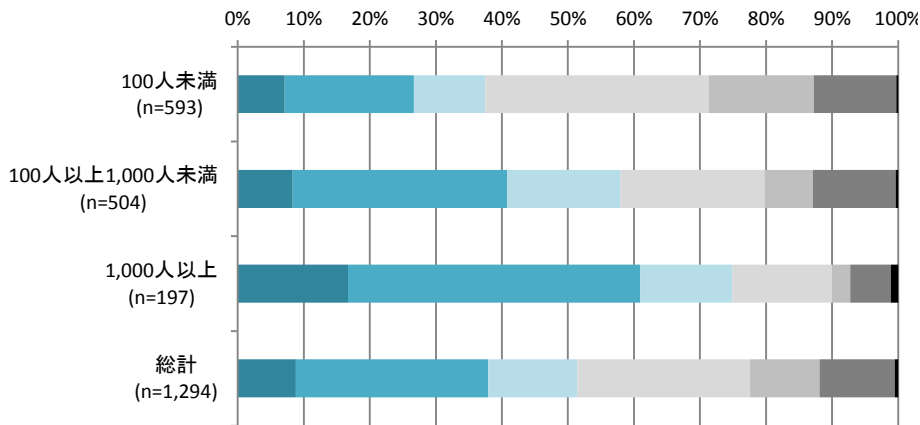
労働力	ワークスタイル	ダイバーシティ	グローバル化	技術革新	環境・自然共生
<ul style="list-style-type: none"> ・就業者の減少 ・制約社員の増加 ・女性OWの増加 ・高齢者OWの増加 	<ul style="list-style-type: none"> ・テレワークの普及 ・パラレルワークの普及 ・共働きの増加 ・職住近接の進行 ・健康意識の高まり 	<ul style="list-style-type: none"> ・NPOの増加 ・個人事業主の増加 ・ノーマライゼーションの本格化 ・地方移住者の増加 	<ul style="list-style-type: none"> ・外国人OWの増加 ・企業の海外移転の進行 	<ul style="list-style-type: none"> ・クリエイティブワーカーの増加 ・学び直しニーズの拡大 ・ICTの進化 ・AIの進化 	<ul style="list-style-type: none"> ・セキュリティ対応の高度化(パンデミック・集中豪雨など)



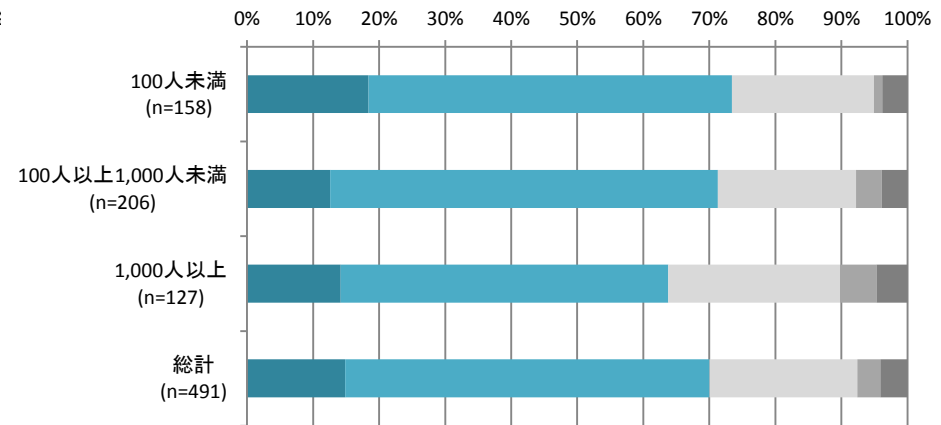
ワークスタイルの変化(テレワーク)

- 働き方改革へ取り組んでいる企業は38%。コスト負担が重いことから、大企業ほど取り組みが進展。
- 働き方改革の効果を実感している企業が多い。まだ取り組んでいない企業にも今後取り組みが進むと考えられる。
- 働き方改革の効果の実感は、中堅・中小企業の方がむしろ強い。

【働き方改革への取り組み実態(2017年10月)】



【働き方改革の効果実感(2017年10月)】



- すでに働き方改革を実施済み
- これから働き方改革に取り組む予定・検討中
- 働き方改革は必要だと感じておらず、取り組んでいない
- その他
- 現在、働き方改革に取り組中
- 働き方改革は必要だと感じているが、まだ取り組んでいない
- わからない

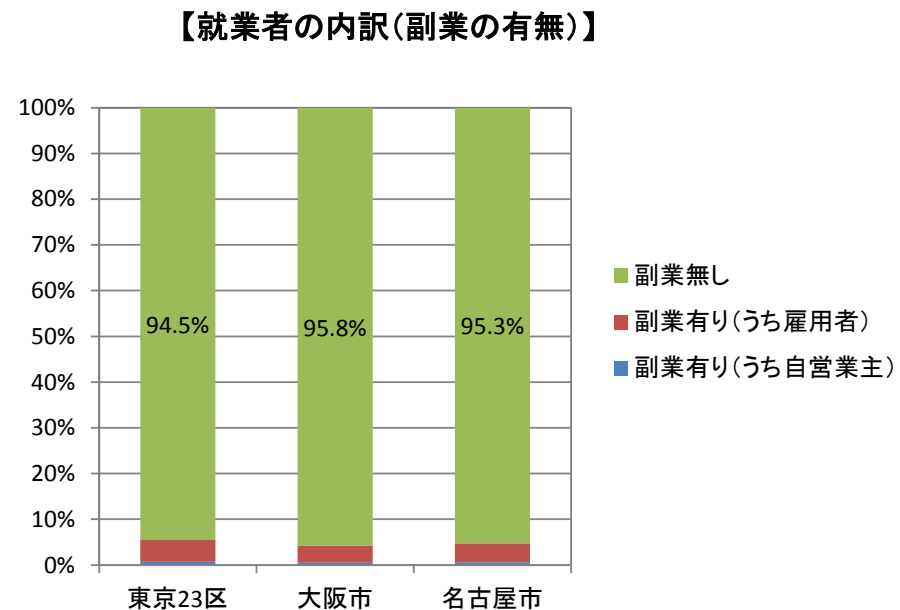
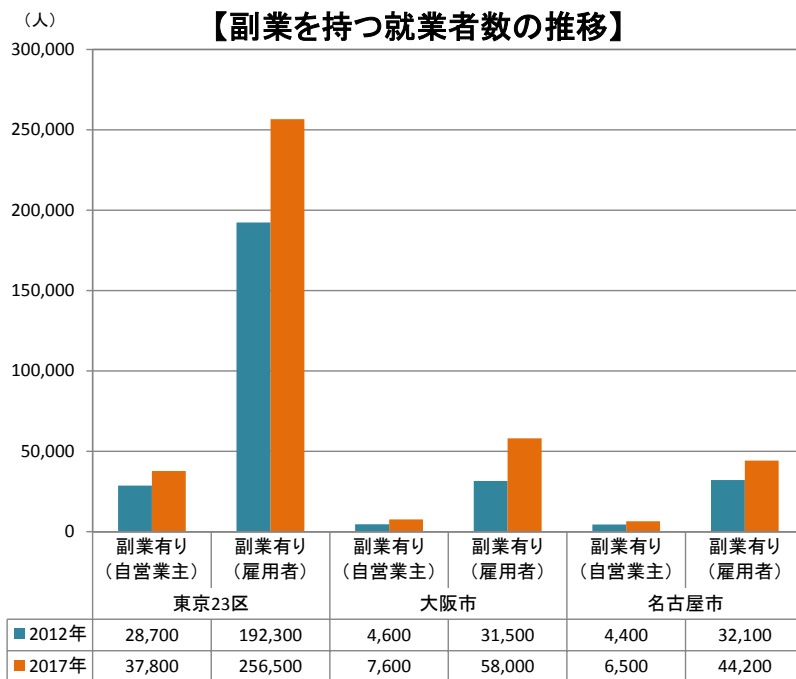
- 非常に感じている
- やや感じている
- あまり感じていない
- まったく感じていない
- わからない

出所) ザイマックス不動産総合研究所<働き方×オフィス-特設サイト->をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成



ワークスタイルの変化(パラレルワーク)

- 全国的には兼業農家の減少により、副業を持つ就業者は大きく減少しているが、非正規雇用者の増加や一部企業での就業時間短縮の動き、フレキシブルな働き方の容認などによって、大都市では副業を持つ就業者が増加している。
- 三大都市の副業者の比率は5%程度と少ない。ただし、2012年から2017年にかけて雇用者で副業を持つ人は東京23区で6.4万人(33%増)、大阪市で2.7万人(84%増)、名古屋市で1.2万人(38%増)と大幅増加。本業とは別に副業用の仕事場が必要なケースも多いと見られ、オフィスや、カフェなどのサードプレイス、自宅の仕事部屋などのニーズが高まることが予想される。

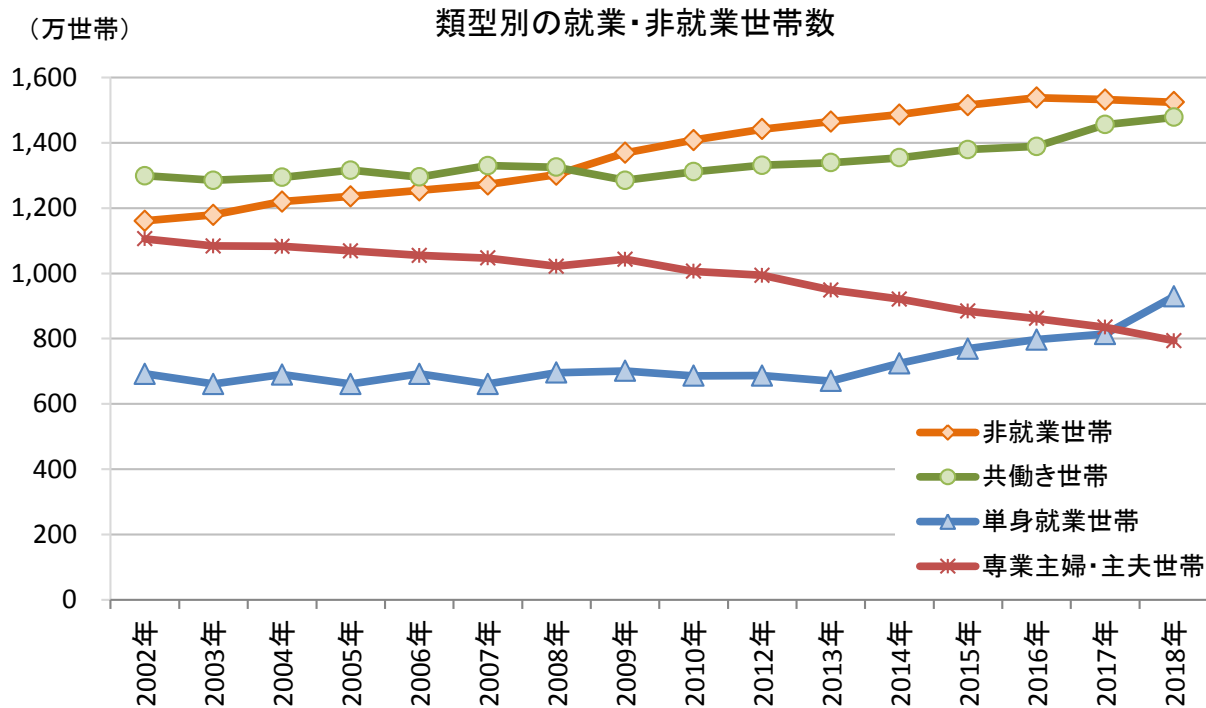


出所)総務省「就業構造基本調査」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成



ワークスタイルの変化(共働き)

- 専業主婦世帯が減少し、共働き世帯が増加している。
- 共働き世帯は、時間節約志向が強い。居住空間は通勤アクセスの良い都心・駅近へとシフト、消費は就業地周辺や帰宅動線での「立ち寄り消費」、自宅周辺での「近隣消費」、自宅での「EC消費」にシフトする。
- オフィスについても、住宅からアクセスしやすい立地がより重視される。



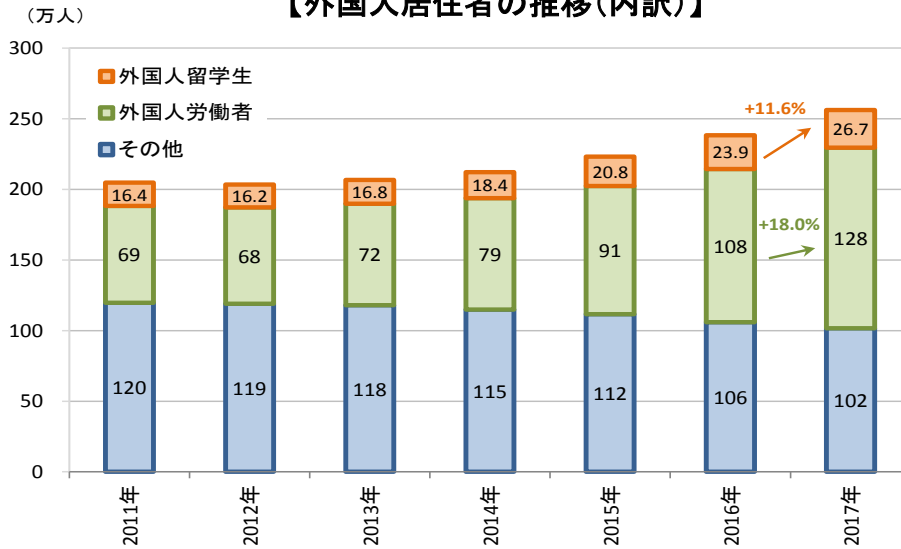
出所)総務省「労働力調査」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成



グローバル化の進展(外国人ワーカー)

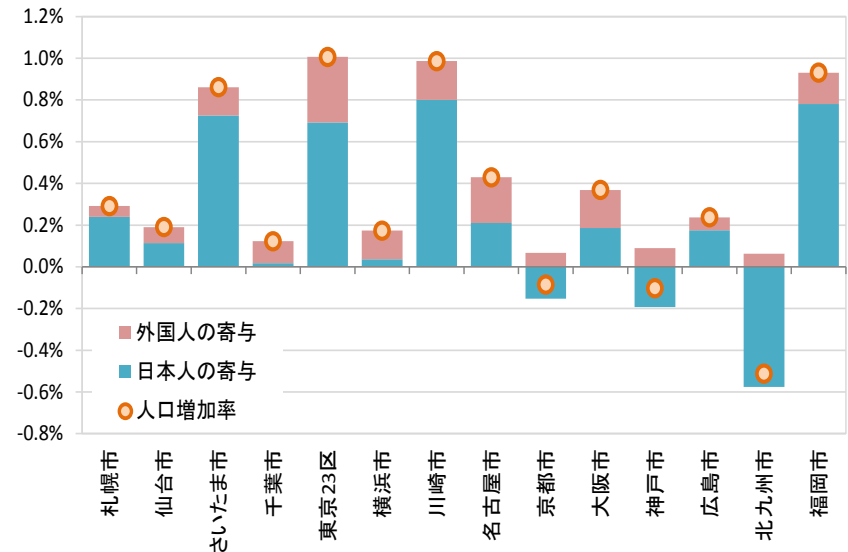
- アジアの人口増加に伴って、日本に居住する外国人も増加している。留学生数も増加しているが、特に労働者の増加が顕著となっている。
- 東京23区では人口増加の約1/3、大阪市、名古屋市では約1/2が外国人の寄与となっている。

【外国人居住者の推移(内訳)】



出所)法務省、厚生労働省、独立行政法人日本学生支援機構をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成
注1)「その他」には外国人労働者の家族、特別永住者、外交官などが含まれる。その他が減少傾向にあるのは特別永住者の帰化の影響がある。
注2)その他は居住者数全体から労働者数、留学生数を差し引いて算出。

【人口増減に占める外国人寄与】



出所)総務省、東京都「住民基本台帳」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成
注)東京都は2018年1月1日と2017年1月1日の比較。その他の都市は2017年1月1日と2016年1月1日の比較。



グローバル化の進展(外国人ワーカー)

【在留資格に関する政府の動向】

政府は、今後想定される日本人労働力の減少を踏まえ、外国人労働者を増やす方向にある。

高度外国人材以外の外国人の受け入れには慎重な姿勢をとってきたが、最近では、中技能人材の受け入れを推進している。

<技能実習制度の緩和>

- 2017年11月に、技能実習生の滞在期間を3年から5年に延長
- 技能実習制度の対象職種を随時拡大(1993年制度創設時17職種→2017年77職種)

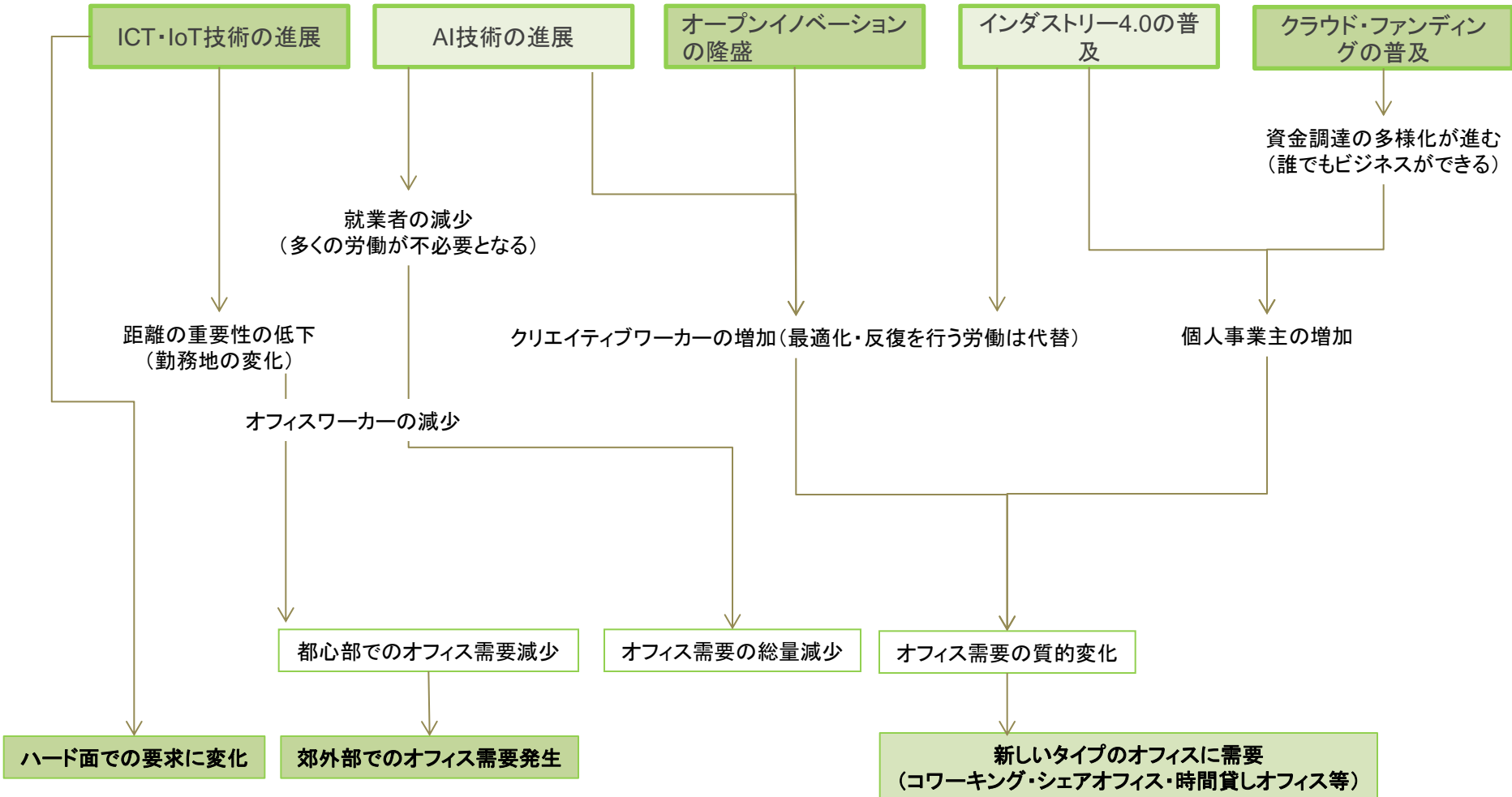
<新たな在留資格の創設>

- 2019年4月に、新たな在留資格を創設予定(最長5年)。当該在留資格を2025年までに50万人超へ。
(参考)2017年の在留資格者は260万人
- 2019年4月に、法務省の入国管理局を入国在留管理庁に格上げ
- 新たな在留資格＝「一定の専門性・技術を有し、即戦力となる外国人材」(現行の専門的・技術的な外国人材の受入制度を拡充)
 - ✓ 資格取得方法① 技能実習制度の修了(技能実習を終えても本国に戻らなくても可)／②を免除)
 - ✓ 資格取得方法② 新たに導入する試験に合格(日本語の能力水準、技能面の能力)

技術革新の本格化

【技術革新がオフィス市場に与える主な影響】

※ AIとインダストリー4.0は本格的な影響が出始める時期が他の項目と比べ遅い。





環境・自然との共生

- 2015年のCOP21でパリ協定が採択された。これにより世界の温暖化対策は進展が期待されている。環境省も温室効果ガスを2020年度までに2005年度比3.8%削減することを目標としている。企業の環境への取り組み意識は一層高まっており、今後も長期的なテーマとなる。
- 気象庁は地球温暖化の影響により、降水量が増加している可能性を指摘している。また、大雨の雨量が増加傾向にあることも指摘されている。不動産のハード面として、これらの気象変化に対応する設備が求められる可能性がある。
- WHOによると、グローバル化によりパンデミックリスクは高まっており、早い段階での発見や体系的な情報収集体制の整備が必要と警鐘を鳴らしている。日本は島国であり、一般に国民のパンデミックに対する意識が高いとは言えないことから、施設のセキュリティーの在り方や対策の準備等に懸念がある。



大阪の都市ランキング(日本の中の大阪①)

- 全国100都市での大阪のランキングは、東京、福岡、京都に次ぐ第4位(野村総合研究所による評価)。
- 福岡と比べると「環境」の順位が低く、住民の満足度の低さが反映されている。
- 「基盤」の分野を除き、「多様性」というキーワードを含む項目で順位が低い傾向が見られる。
- 社会潮流で確認した「多様性」「寛容性」は大阪の課題としても確認される(女性、高齢者、外国人、LGBT等)。

【日本の成長可能性都市ランキングにおける大阪の順位】

	大阪の順位	福岡の順位	大項目	中項目	小項目
総合	4位	2位			
風土	11~20位	7位	多様性を受け入れる風土	外部人材の受け入れ 多様性への寛容度	移住・外部人材の受入実績、受入体制 <i>多様なライフスタイルの許容度／多様な人への寛容度(移住者、LGBT、外国人)</i>
	2位	3位	創業・イノベーションを促す取組	創業の活発さ 創業を促す基盤	創業の実績／先端企業の存在・産学連携の活発さ 創業に対する自治体の積極性／創業を促す風土／アート・クリエイティブ産業の企業数
基盤	2位	4位	多様な産業が根付く基盤	確固たる経済基盤・主要企業の存在 ビジネス環境の充実	大企業の立地／地域の経済力／ビジネスでの海外とのつながり 低廉なビジネスコスト／ビジネスインフラの充実／自治体の行政基盤の安定性
	9位	5位	人材の充実・多様性	人口・教育の充実 海外人材の集積	<i>人口・労働力の充実(高齢者の就業等)／教育・人材の充実／若者・女性の活躍</i> 外国人の活躍／学術面の国際交流
環境	31位以下	5位	都市の暮らしやすさ	生活利便性	日常生活の利便性(交通機関、病院、小売店、飲食店、満足度)
				居住の快適性	<i>優れた都市環境(清潔、街並み、景観、治安、自然災害)、低廉な生活コスト</i>
	31位以下	1位	都市の魅力	社会の成熟	歴史・伝統との触れ合い／地域の共助精神・コミュニティの成熟
				社会の活力	<i>活気ある雰囲気／余暇の充実</i>
			幸福感・街への誇り	<i>幸福感、街への誇り・愛着</i>	

出所)野村総合研究所「ランキングによる都市の持つ「成長可能性」の可視化」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

注1)現在の実績だけでなく、将来のポテンシャルも評価されている

注2)分析対象は全国の100都市

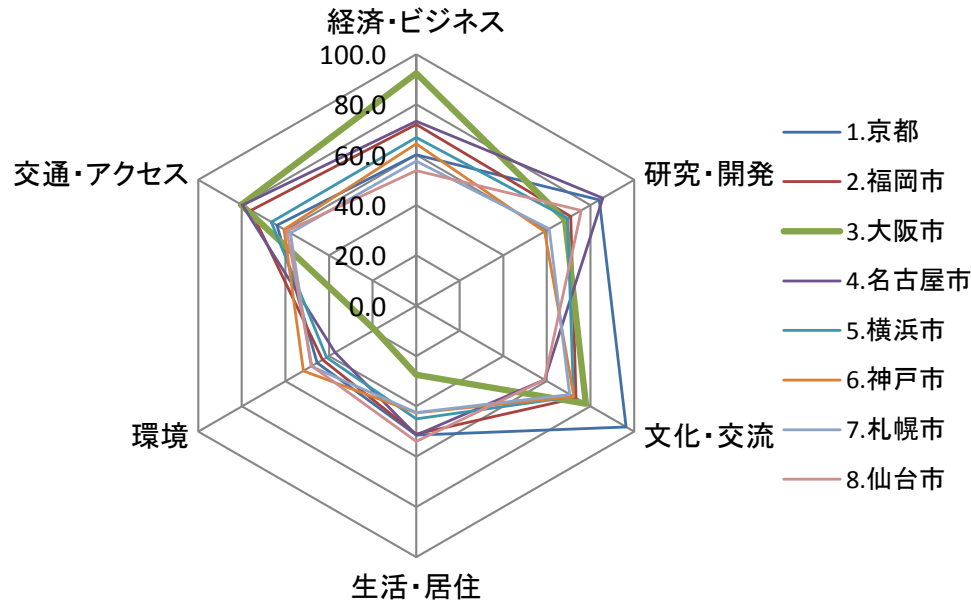
注3)住民アンケートによる情緒的な要素も一部に含まれており、表中の斜体文字は主な評価指標がアンケートのみで構成されているもの



大阪の都市ランキング(日本の中の大阪②)

- 国内主要72都市(東京除く)での大阪のランキングは、京都、福岡に次ぐ第3位(森記念財団 都市戦略研究所による評価)。京都と福岡に次ぐ結果は前頁と同様の結果。
- 「生活・居住」や「環境」といった分野は、大都市では低くなりがちではあるが、他の主要都市と比べて、偏差値の低さが目立つ。これも、前頁と同様の結果。
- 大都市での都心居住ニーズの高まりは骨太な潮流と考えられ、都心でも生活しやすい環境の形成に各ビルが貢献していくことが重要。

【日本の主要都市の分野別偏差値(ランキング上位8都市のみ抜粋)】



出所) 森記念財団 都市戦略研究所「日本の都市特性評価」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

注1) 「世界の都市総合ランキング」とは異なる評価体系で日本の主要都市を評価したもの。

注2) 全国の政令指定都市、県庁所在地、各都道府県で人口規模が第1~3位の計72都市を対象としている。



大阪の産業の成長に向けた強み・弱み

内部環境

強み

- ・ライフサイエンス産業の集積
- ・**高い技術を有するものづくり中小企業の集積**
- ・高水準な大学、研究機関の集積
- ・総合特区、国家戦略特区制度の活用
- ・関西全体で先進国一か国分の人口・経済規模
- ・豊かな食文化、歴史的・文化的遺産、伝統芸能
- ・**関西国際空港などアジアの活力を取り込めるインフラ**
- ・公共交通の充実、居住性の魅力
- ・**アジアからの外国人居住者、外国人留学生が多い**
- ・総領事館等外国公館の集積 など

外国人労働者数の増加

開業事業所の増加

情報関連産業の集積

もともとアジアとのつながりが強い

弱み

- ・世界における大阪の存在感(プレゼンス)はまだまだ低い
- ・情報発信力の低下(主要メディアの東京一極集中など)
- ・リーディング産業の乏しさ
- ・**ベンチャー企業を受入れ育てる環境が十分でない**
- ・工場適地の減少、住工近接など操業環境の問題
- ・**女性・高齢者の就業率が全国平均より低い**
- ・非正規労働者の割合や低所得層の増加
- ・中間所得層の減少
- ・空家の増加、ニュータウンの老朽化の懸念 など

若年層の東京への流出

プラス要因

マイナス要因

- ・**アジア市場の急速な拡大**
- ・**アジア諸国の中間所得層の増加**
- ・**来阪外国人旅行者の増加**
- ・AIやIoT、ロボットなど新たな技術の進展
- ・健康関連、環境・新エネルギー等の市場の世界的な拡大
- ・東京オリンピックをはじめとする国際的なスポーツイベントの開催
- ・水・インフラ・食など日本の安全・安心に対する国際的評価の高まり
- ・**万博、IRなどの取組み**
- ・大学の府内進出、都心回帰により学生数が増加傾向
- ・対日直接投資の増加傾向 など

機会

- ・急速な高齢化の進展、労働力人口の減少と社会保障不安の増大
- ・労働力不足、技能伝承の断絶、廃業の増加
- ・観光ニーズの多様化(大阪が素通りされる懸念など)
- ・健康寿命の伸び悩み、要介護者増加の懸念
- ・海外情勢の不安や為替変動等による世界的な旅行需要の増減
- ・アジア各国で国際ハブ(拠点)空港・港湾化が急速に進展
- ・**首都圏等への本社機能移転、若年層の首都圏流出の継続**
- ・グローバルな人材獲得競争の激化
- ・地球規模の環境問題の深刻化
- ・高度成長期に建設されたインフラ等の老朽化 など

脅威

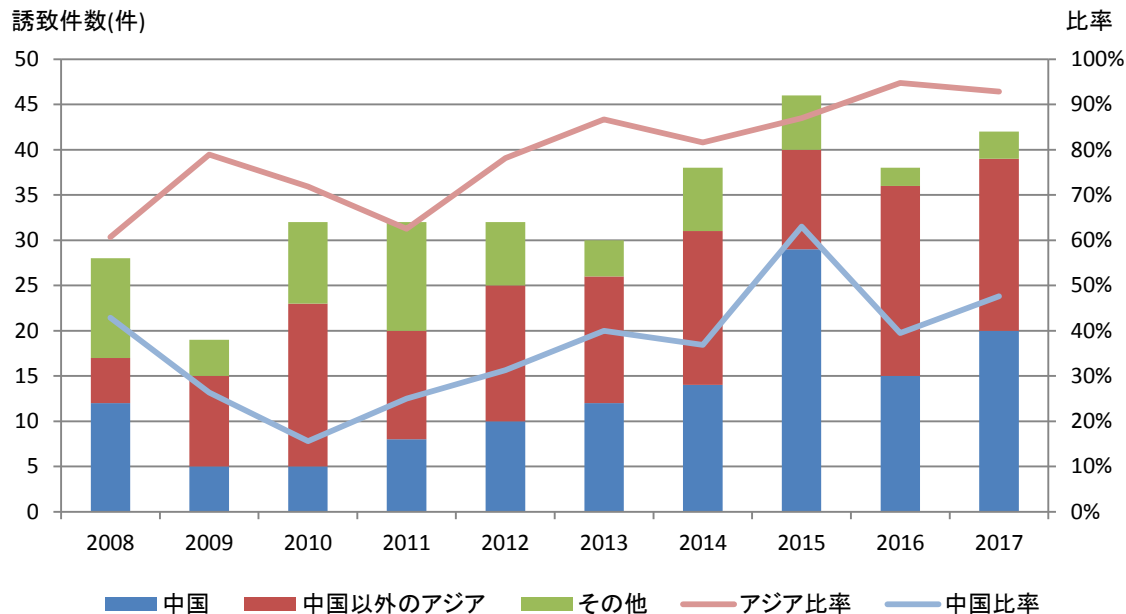
外部環境



大阪における外国企業の立地動向

- 大阪に進出する海外企業は増加傾向。
- 中でも、国籍がアジア、中でも中国の企業の増加傾向が強く、2017年にはアジアが約9割、中国が約5割を占めた。
- アジアとつながりの深い大阪は、成長するアジア経済の恩恵を、観光面だけでなく企業立地の面でも強く受けている。

【大阪外国企業誘致センターによる外国企業の新規誘致実績】



＜アジア企業の大阪進出の主なパターン＞

■ インバウンド系

- ・アジアからの訪日外国人の増加



- ・インバウンド関連企業の立地

(旅行業、商品買い付け、物流代行、外国人向け不動産仲介)

■ ものづくり系

- ・大阪企業との共同開発・資本関係構築
- ・電機メーカーの海外販売代理店から総合家電の製造販売企業へ
- ・自社ブランド確立 (Made in Japan) のために、大阪に研究開発や製造の拠点を設置

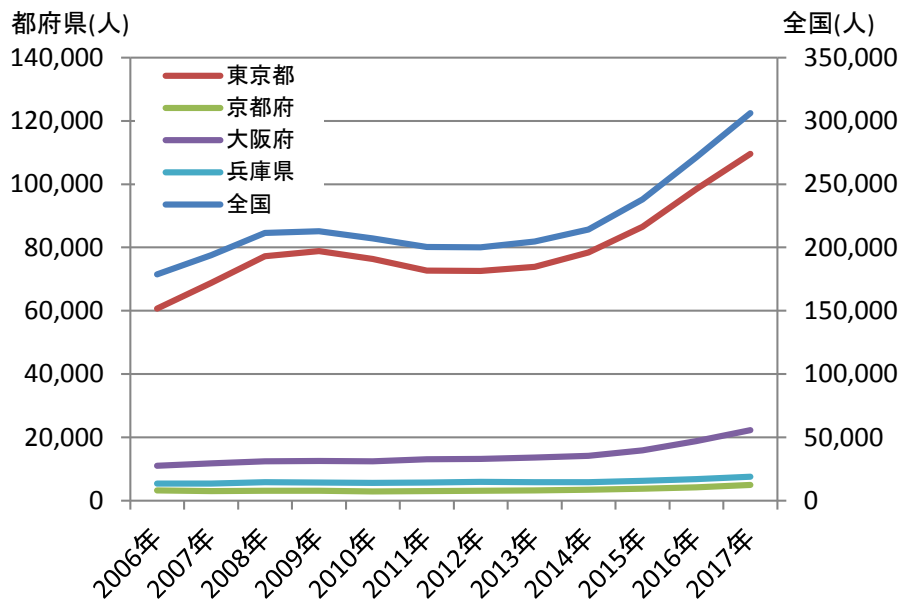
出所)大阪外国企業誘致センター資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成



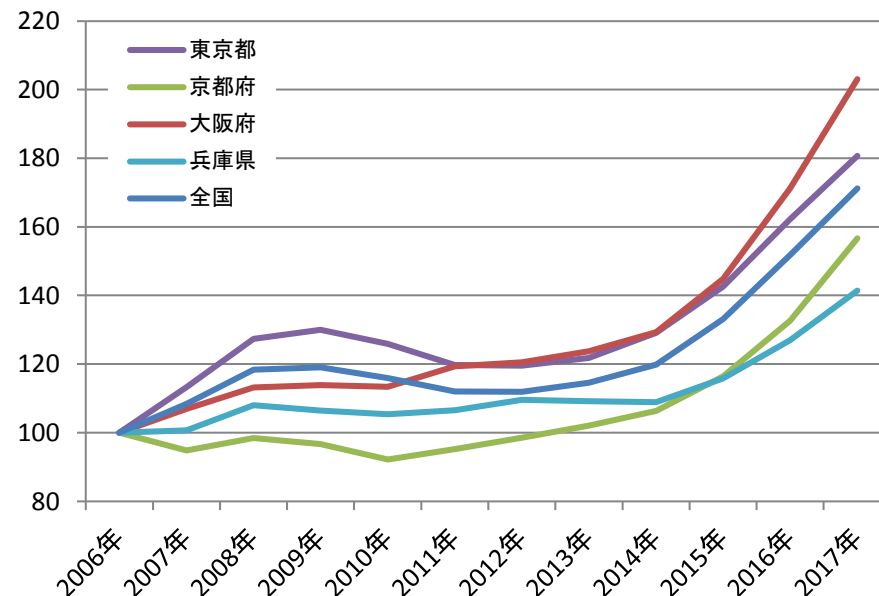
大阪における外国人高度人材

- 近年、全国的に外国人高度人材が大幅に増加しており、全国で約30.6万人となっている。
- 大阪府は約2.2万人で、東京都の約11.0万人と比べると約1/5の規模。
- ただし、大阪府の近年の伸びは非常に強く、2017年は2006年を100とすると203で、東京都の181を大幅に上回る。

【外国人高度人材の推移】



【外国人高度人材の推移(2006年=100)】



出所)法務省「在留外国人統計」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

注)ここでは高度人材を、以下の在留資格のある者とした。

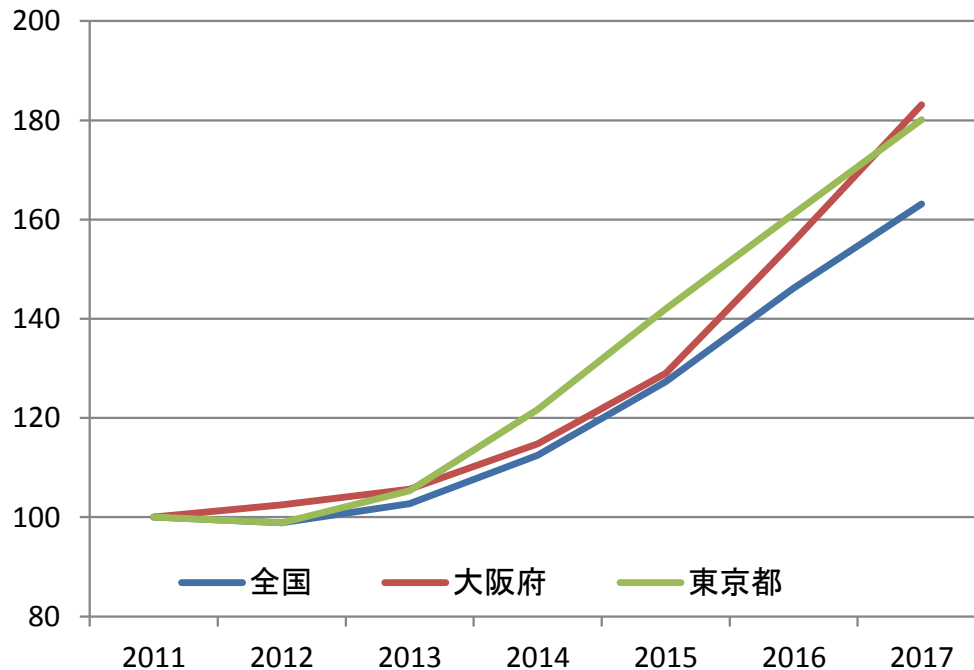
教授、芸術、宗教、報道、高度専門職、経営・管理、法律・会計業務、医療、研究、教育、技術・人文知識・国際業務、企業内転勤、興行、技能



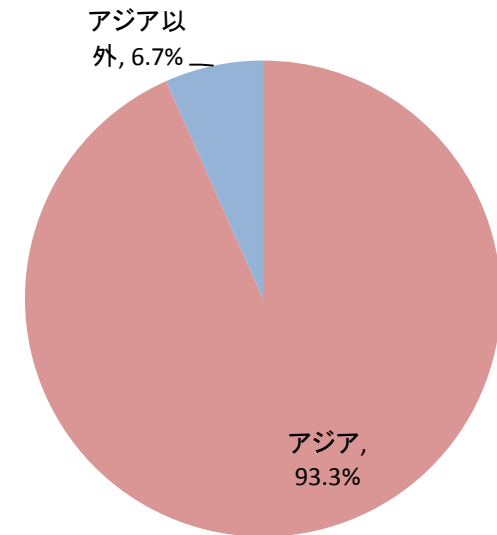
大阪における留学生

- 全国的に留学生が急増しており、2011年を100とすると、2017年には163。
- 大阪府も同様に増加しており、近年の伸びは東京都を上回る。
- 留学生の9割超はアジアからの留学生であり、アジアとつながりの深い大阪はアジアからの留学生の増加の好影響を受けやすい。

【留学生の推移(2011年=100)】



【留学生の国籍(2017年)】

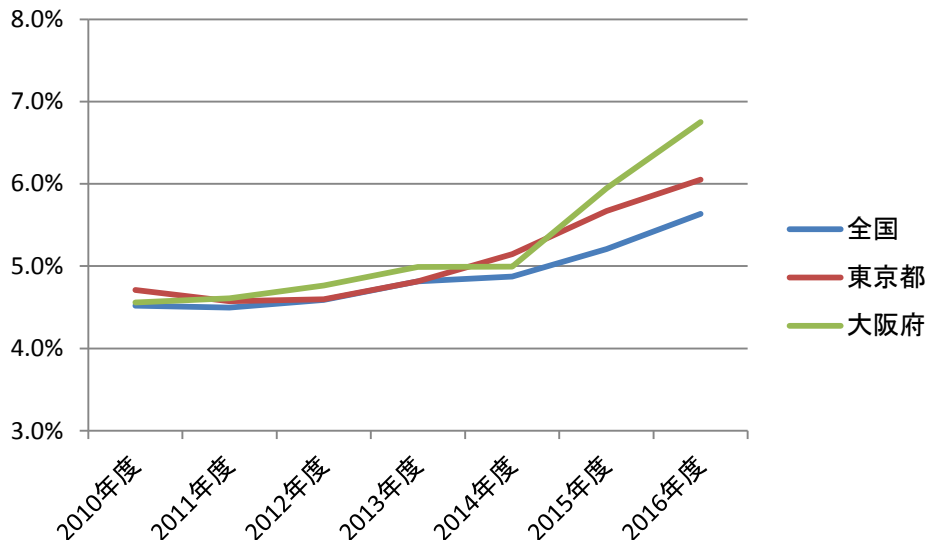


出所)独立行政法人日本学生支援機構「外国人留学生在籍状況調査結果」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成
注)高等教育機関及び日本語教育機関における総数を留学生としている

大阪における事業所の開業動向と成長産業の集積度

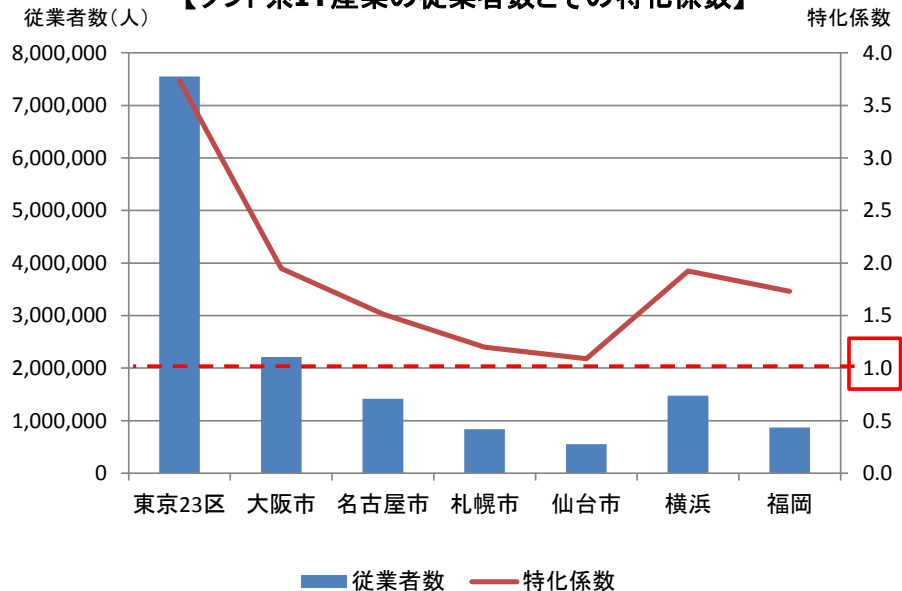
- 大阪府の事業所の開業率の伸びは2015年度から強まっており、東京都を上回る開業率となっている。
- 成長産業に位置づけられるソフト系IT産業について、大阪市の従業者数は他の地方都市よりも多く、特化係数も高く、集積度は高い。
- 開業動向や成長産業集積の面では、大阪のオフィス需要増加のポテンシャルは高い。

【事業所の開業率】



出所)厚生労働省「雇用保険事業年報」より三井住友トラスト基礎研究所作成
注)当該年度の保険関係新規成立事業所数/前年度の適用事業所数により算出

【ソフト系IT産業の従業者数とその特化係数】

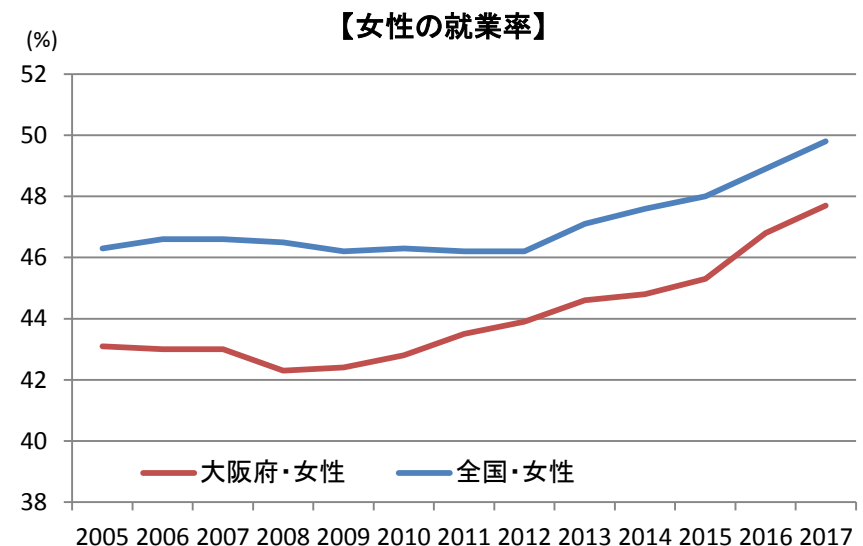
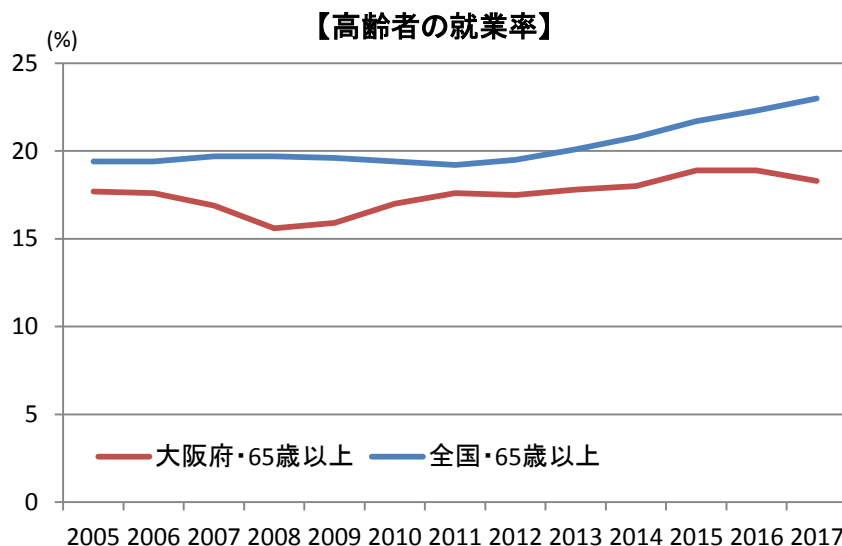


出所)総務省「経済センサス」(2016年)をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成
注1)ここでのソフト系IT産業とは、ソフトウェア業、情報処理・提供サービス業、インターネット付随サービス業
注2)ここでの特化係数は、各都市のソフト系IT産業の全産業における構成比を、全国の構成比で除したもので、当該産業の集積度を表す



大阪における女性と高齢者の就業

- 女性や高齢者の労働参加は、近年のオフィス需要の重要な牽引役。
- 大阪府は、全国と比べて高齢者の就業率が低く、また、近年の伸びも全国より弱い。
- 女性の就業率も、大阪府の近年の伸びは大きいものの、全国と比べて就業率は低い。
- 全国的に女性就業率のM字カーブ(女性の就業率が出産・育児期にあたる30歳代で落ち込む現象)は改善されてきているが、大阪府はややM字カーブの改善が遅れている。
- 女性や高齢者の労働参加が進んでいない点は、大阪のオフィス需要における弱み。一方で、増加余地は大きいとも言える。



出所)総務省「労働力調査」、大阪府「労働力調査地方集計結果」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成



夢洲開発(IRと万博) 概要

- 夢洲開発の内容
 - ✓ 夢洲は現在埋立途中で、埋立済の一部が物流用地と廃棄物処理場に利用されている
 - ✓ 未利用の中央部分の北側用地にIR、南側用地に万博の誘致を計画している
- IRとは
 - ✓ IRとは、Integrated Resortの略で、日本語では「統合型リゾート」
 - ✓ 一般的なIRの機能は、カジノ施設(ゲーミング施設)、ホテル、レストラン、ショッピングモール、会議場、展示場、文化施設(美術館、博物館等)、多目的ホール等
 - ✓ 「IR」というコンセプトは、シンガポールが発祥。単なるカジノ施設ではなく、幅広い層が利用できる長期滞在型リゾートとして、新たな観光資源となることが期待される
 - ✓ 施設の設置・運営は、民間事業者が実施
 - ✓ カジノの収益により、採算の確保や財政への貢献が可能
- 大阪・夢洲におけるIRの意義
 - ✓ 大阪の好調な観光産業の成長を、IRの誘致を通じて加速させるもの
- IR誘致で期待される効果
 - ✓ 富裕層の来訪
 - ✓ 長期滞在者の来訪
 - ✓ リピーターの増加(国際会議等への参加→プライベートで家族と再訪)

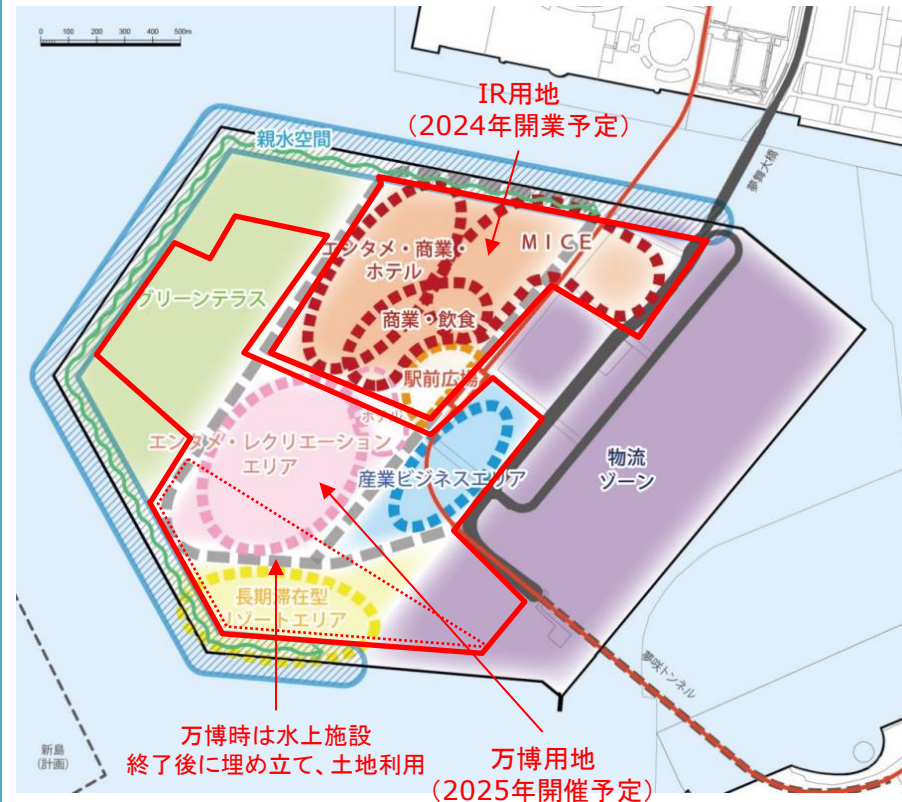


夢洲開発(IRと万博) スケジュールと土地利用

【IRと万博のスケジュール】

	IR (北側用地)	万博 (南側用地)
2016年12月	IR推進法案が可決	
2017年8月	夢洲まちづくり構想策定	
2018年7月	IR実施法案が可決	
【現在時点】 2018年11月		開催地決定
2018～19年	事業者公募 (認定区域は上限3)	
2020年	契約締結	
2023年		会場建設開始
2024年春	開業予定	
2025年5～11月		開催予定
2026年～		万博後の 土地利用開始

【夢洲の土地利用計画】



出所)大阪府・大阪市「夢洲まちづくり構想」に三井住友トラスト基礎研究所が加筆

出所)大阪府・大阪市HP、各種報道情報等をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成



夢洲開発(IRと万博) IRの効果

- IR施設によって、施設建設等にかかる建設需要が生じるほか、ゲーミング機器の新規需要、交通インフラの整備による地域活性化、周辺サービス施設の需要増等が期待される。
- 加えて、カジノ収益による税収が、地域の観光振興に充てられることも見込まれる(カジノ収益の30%を国・自治体が徴収)。
- 不動産についても、商業施設を中心に価格上昇が見込まれるが、住宅についてはエリア内での需要の変化に留意する必要がある。

経済効果の波及経路

- 大阪府内では、関連する産業への波及は大きく、新たな雇用の創出も見込まれる
- 加えて、カジノによる税収は、地域の振興に充てられる予定であり、それによる観光産業への効果も期待できる
- また、カジノの運営業者は国内に存在しないため、ディーラー等の人材育成も必要になる

<産業への主な波及効果>

産業	影響
不動産業・建設業	施設の建設・管理等
パチンコメーカー・ゲーム産業等	ゲーミング機器の制作
通信・ソフトウェア業	カジノ向け決済システム、セキュリティの構築等
流通・サービス業	IR施設利用者の、周辺での宿泊・飲食の増加
その他	ゲーミング(ディーラー等)、ホスピタリティの職種の教育

出所)三井住友トラスト基礎研究所

周辺不動産への影響

- 商業施設については、旅行者の増加により不動産価格上昇が見込まれる。
- ただし、住宅については、近接するエリアで価格が低下する可能性もあり、近隣のエリア間での需給の変化には留意が必要。

<周辺不動産への影響に関する研究(海外)>

著者	研究内容
Wenz (2014)	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 米国における1990-2000年における住宅価格を分析 ➢ 平均的な施設・地域の場合、カジノ施設が立地することで、住宅価格を約1%押下げる。
Wiley and Walker (2011)	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 米国・デトロイトにおける2001-2008年の商業施設取引価格を分析 ➢ カジノ施設の収益が1%増加すると、周辺約8km以内に立地する商業施設の取引価格が平均して約1.2%押し上げられる。

出所)下記論文を元に三井住友トラスト基礎研究所作成

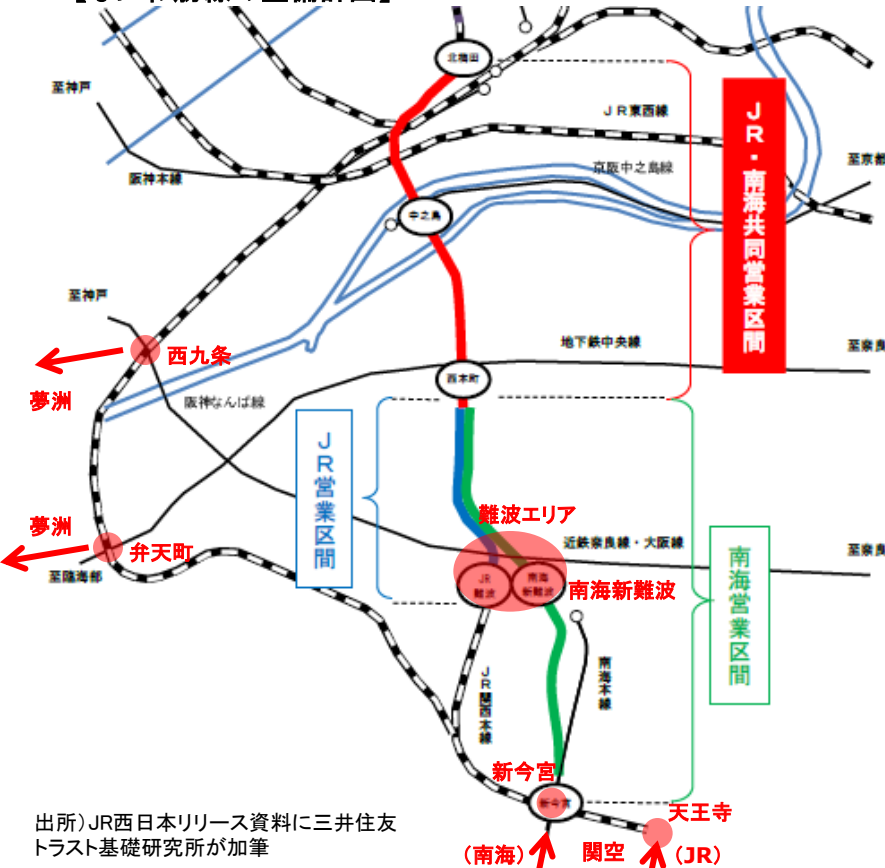
- Wenz, M. (2014), "Valuing Casinos as a Local Amenity," Growth and Change, 45(1), 136-158.
- Wiley, J. A. and Walker, D. M. (2011), "Casino revenues and retail property values: The Detroit case," The Journal of Real Estate Finance and Economics, 42(1), 99-114.



夢洲開発(IRと万博) 交通アクセス

- 夢洲までは、南北2ルート of 鉄道延伸が計画されている。
- 関西国際空港から夢洲までの乗り換えでは、JR線利用では天王寺・弁天町・西九条駅が用いられる。また、南海線利用では新今宮駅が用いられる。
- 加えて、なにわ筋線が整備されると、南海線利用で南海新難波駅まで行き、阪神線の大阪難波駅に乗り換え、西九条駅で再び乗り換えるルートも追加される(開業目標2031年)。
- これら駅を中心に、周辺の観光・商業施設への効果が期待される。

【なにわ筋線の整備計画】



【夢洲周辺における鉄道延伸計画】



- ① JR桜島線延伸ルート (夢洲～桜島) 【案】
 - ② 中之島線延伸ルート (夢洲～新桜島～中之島) 【現計画】
 - ③ 地下鉄中央線延伸ルート (夢洲～コスモスクエア) 【現計画】
- 既設鉄道(JR・地下鉄等)

出所) 大阪府・大阪市「夢洲まちづくり構想」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成



うめきた2期 選定のプロセス

- 2018年7月に開発事業者が決定(三菱地所、大阪ガス都市開発、オリックス不動産、関電不動産開発、積水ハウス、竹中工務店、阪急電鉄、三菱地所レジデンス、うめきた開発特定目的会社)。
 - 「うめきた2期区域まちづくりの方針」(2015年3月)で示されていること
 - 街づくりの目標は「みどりとイノベーション」の融合拠点
 - ✓ これからのまちづくりにおいては、……、合理性、経済性を重視してきたこれまでの都市づくりのパラダイムを超えた新しい未来のまちのあり方の提案が求められている。うめきた2期区域のまちづくりでは、世界中の叡智を結集し、この命題に対するひとつの答えを提示したい。それが「みどり」である。
 - ✓ 世界に比類無き魅力を備える「みどり」が、世界中から資本、優秀な人材等を集積させ、都市や環境と人間の新しい関係性の中から創造的・革新的な変化(イノベーション)を生み出し、関西ひいては我が国に新たな国際競争力をもたらす。
 - 評価の配点
 - 企画200点
 - ✓ 都市公園を中心とする「みどり」の整備計画と、ライフスタイル産業の技術革新を促す「中核機能」のコンセプト:100点
 - ✓ 街の景観やデザイン、防災機能など:100点
 - 価格(土地購入額)100点
- ⇒価格面の配点を1/3に留め、コンペが金額勝負にならないように配慮



うめきた2期 決定案

【みどり】

- コンセプト: 世界に発信する“MIDORI”LIFE を生み出す、未来へのひらめきと原動力となる「みどり」を創出
- 都市公園整備計画: 10,000 人規模のイベントに対応する「リフレクション広場」、都心で自然を感じられる憩いの空間「うめきたの森」、道路と公園が一体となった広場「ステッププラザ」を整備
- 都市公園管理運営方針: パークマネジメントとタウンマネジメントを一体的に実施する組織(MMO)が中心になり、緑地管理の専門家、開発事業者と協力し、都市公園と民間宅地の「みどり」を一体的に管理運営

【中核機能】

- コンセプト:
 - 共に考え、一緒に創る“with”イノベーション
 - 関係性を中心においた大阪発イノベーションのしくみ-「みどり」がつなぐうめきた共創エコシステム
- 施設計画: 「みどり」を舞台に中核機能がエリア全体に溶け込む計画(まち全体に中核機能を配置)
 - 北街区: 3つのサロンを中心に事業創出プロセスに合わせたイノベーションスパイラルが展開
 - 南街区: 中核機能と市民との接点となる共創スペースをバレーに沿って配置

【うめきた2期の計画は日本の大規模開発の在り方を根本的に変えた】

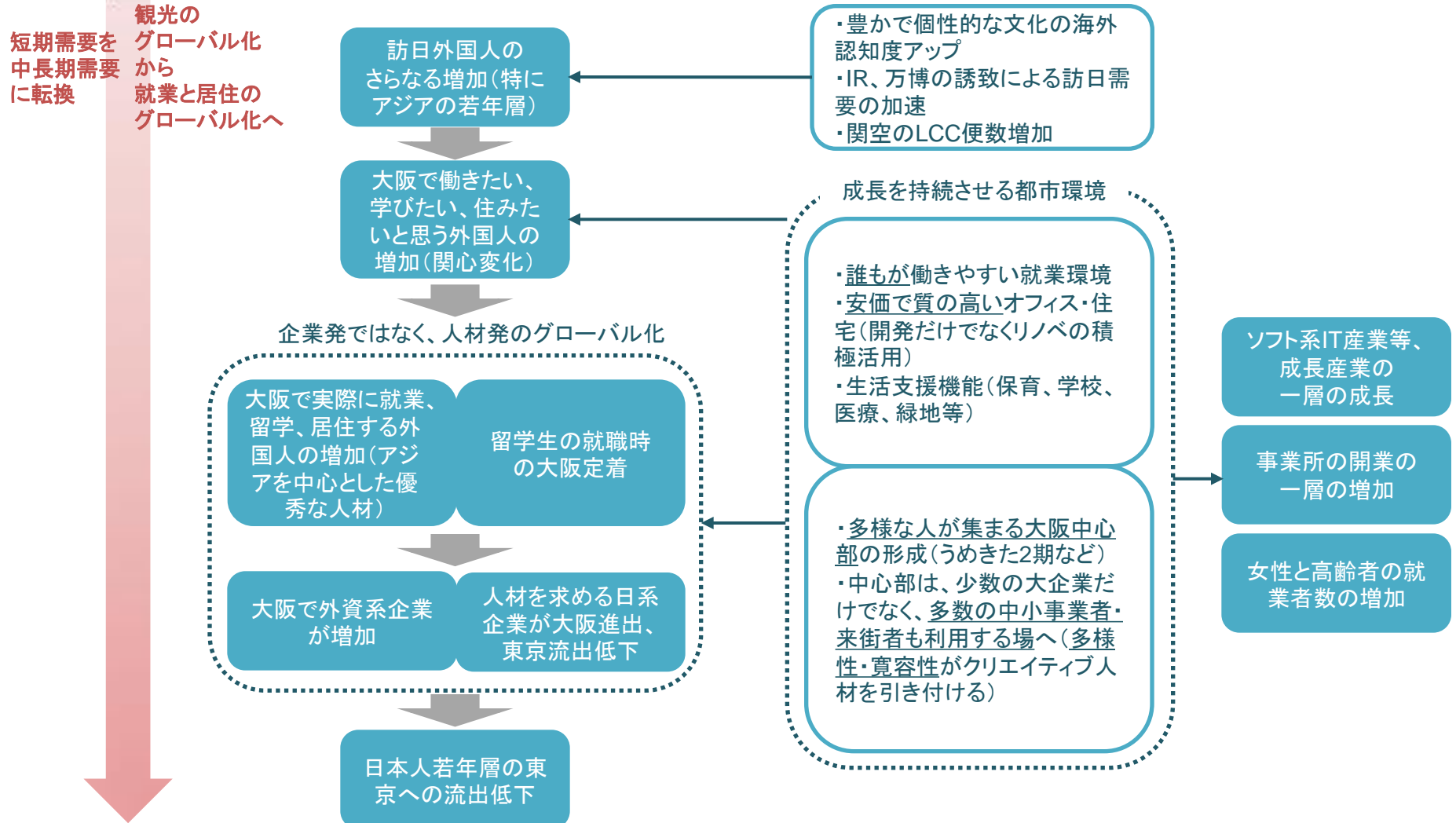
- 一等地なのに床を多く建設しようとしなかった
- 人が集まることを重視し、一等地を多様な人々に開放した →イノベーションの条件
- イノベーション創出の環境として、「みどり」に徹底的に拘った →世界でも屈指の駅前緑地
- 海外から来る多くの人々が、この緑地空間の素晴らしさを情報発信し、大阪の知名度が高まる可能性
- 大阪に住み働く多くの人にとって、この緑地空間が大阪の誇りになる可能性



うめきた2期 決定案



大阪のオフィス需要増加のシナリオと要件





1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している、あるいは今後公表する場合があります。
3. この資料のご提供方法は、当社からの直接提供のみです。提供されましたお客さま限りでご利用ください。この資料の一切の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

〒105-0001 東京都港区虎ノ門4-3-13 ヒューリック神谷町ビル3階

TEL: 03-6430-1300(代) FAX: 03-6430-1301

<http://www.smtri.jp>