

## 市場調査の概要

大手前・森之宮地区への民間施設の立地可能性を検討するため、民間事業者ヒアリングを実施した。

### 市場動向の把握（平成 22 年 5 月～8 月初）

一般市場動向、両地区の立地評価に関するヒアリング	合計	28 者
大阪で不動産事業を展開する不動産、建設、商社、電鉄系等の企業、 両地区周辺に立地する企業（第 2 回大手前・森之宮まちづくり協議会で概要報告）		26 者
オフィスの仲介・市場調査、商業施設の企画・開発等に係る専門 コンサルタント		2 者

### 進出可能性調査（平成 22 年 8 月初～平成 23 年 1 月末）

想定する導入機能の進出可能性に関するヒアリング	合計	45 者
ホテル運営会社、研修施設運営会社		8 者
有料老人ホーム運営会社		4 者
メディア系企業		1 者
イベント企画・プロデューサー、商業系企画運営会社等		9 者
ホール運営会社		2 者
商業ディベロッパー等		4 者
スポーツ施設運営会社		4 者
住宅ディベロッパー		4 者
大学・専門学校（事前アンケート調査の回答 22 者中「検討の可能性あり」と回答した 4 者含む）		7 者
医療関連企業（事前アンケート調査の回答 6 者中「検討の可能性あり」と回答した者）		1 者
医療法人（事前アンケート調査の回答 5 者中「検討の可能性あり」と回答した者）		1 者

市場動向の把握のまとめ

		オフィス	商業	宿泊	住宅	教育	文化
一般市場動向に関する意見		<ul style="list-style-type: none"> <li>・リーマンショックや新規供給増加により、空室率の上昇や賃料の低下が進み、オフィス市況は低迷している。</li> <li>・2014年頃までは大阪駅周辺を中心に大量供給が続くため、今後5～10年は厳しい状況が続くと予測される。</li> <li>・自社ビルの移転や新設を考えている企業とタイミングよくマッチングできれば可能性はある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大阪での都心拠点商業地（キタ、ミナミ、天王寺）は、百貨店を中心に建替え・増床が相次いでおり、既にオーバーストア状態といわれている。</li> <li>・計画地周辺は都心拠点商業地から3～4kmの場所と同じ商圈下にあり、都心商業と同等のニーズである個人的消費、高額消費を中心とした商業施設の成立性は極めて低い。</li> <li>・計画地周辺は、都心商業のパーソナル消費に対して、ファミリー消費を主体とする商業ニーズの受け皿となる可能性が高い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大阪全体ではホテルの需要はあるが、ホテル会社は運営に特化しており、自ら不動産を所有するところは少ない。</li> <li>・一般的にホテルは収益性が低く、地価負担力も低い。</li> <li>・建替えを考えているホテルはあるが、土地代の負担ができるかどうかは厳しい側面もある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今はマンションも厳しい状況ではあるが、他の業態に比べると分譲マンションの需要が一番高い。</li> <li>・処分価格を重視するなら住宅が適している。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一時郊外に出ていた大学等で都心回帰の動きが見られる。</li> <li>・大学では、学部単位での移転や都心部へのサテライトキャンパス設置の動きが見られる。</li> <li>・資金的に余裕のある専門学校が大学を新設する動きが見られる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一般的に文化施設は建設費が高く、経営的にも赤字となるため、民間事業では難しい。</li> <li>・大規模ホール、美術館などは公共側で整備することが望ましい。</li> </ul>
立地評価に関する意見	大手前地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・官庁街でありオフィス立地としての可能性はあるものの、梅田、御堂筋沿道等と比べて競争力が劣り、当面は厳しい。</li> <li>・天満橋や谷町四丁目周辺でも成立しにくい状況にある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺商圈を対象とした商業施設の立地は難しいが、周辺地区には大阪城を臨んで、ゆったりくつろぎ食事ができる店舗は不足しており、観光客などを対象とした飲食店舗などは立地可能性はある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大阪城公園に面しており、ホテル立地には適している。ラグジュアリーホテルやシティホテルなどの立地可能性がある。</li> <li>・成人病センターのがん治療関連の患者さんや家族の滞在需要も考えられる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大阪城への眺望や公園が多い環境など、マンション立地としては優れている。</li> <li>・成人病センターと連携したシニアマンション等も立地可能性がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺に学校が集積しており、文教地区としてイメージはよい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ホール等の文化施設のロケーションとしてはよいが、誰が事業主体となるかが課題。</li> </ul>
	森之宮地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・オフィスの集積が乏しく、オフィス立地としては厳しい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺に生活利便施設が不足しており、近隣商圈を対象としたSCなどが考えられる。</li> <li>・また、幹線道路に面し、3路線が交わる駅に近いなど交通便利性が高いことから、会員制量販店など広域的な商業やロードサイド型商業施設の立地可能性もある。</li> </ul>	<p>—————</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンションなど住宅系の需要はある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大学（学部単位、サテライト）や専門学校の立地可能性がある。</li> </ul>	<p>—————</p>

立地可能性調査のまとめ【大手前地区】

導入機能		宿泊・滞在	医療サポート			メディア・情報発信	広場／文化発信／商業・サービス	文化集客
施設例		ホテル・宿泊研修施設	医療関連企業オフィス	大学・専門学校	有料老人ホーム	メディア・情報発信系企業	広場・複合文化集客施設	専用劇場・音楽ホール
ヒアリング実施企業		ホテル運営会社 研修施設運営会社  (8者)	医療機器メーカー  (1者)	学校法人(大学、専門学校など) 森之宮地区と併せてヒアリング  (7者)	有料老人ホーム運営会社 森之宮地区と併せてヒアリング  (4者)	メディア系企業  (1者)	イベント企画・プロデューサー 商業系企画運営会社 FM運営会社  (9者)	ホール運営会社  (2者)
主な意見	立地評価	・外国人観光客が増えている中で、大阪城周辺は外国人受けもよく、十分に可能性がある。 ・大阪全体としてはハイクラスの宿泊潜在需要はまだある。 ・成人病センターの患者や家族の利用も期待できる。	・大阪城周辺で環境が良く、成人病センターに隣接した立地は魅力的。	・大阪市内で文教地区という立地は魅力的。 ・医療、健康関連の学部・学科を持っており、医療関連のコンセプトにもマッチする。 ・歴史性や緑豊かな環境が教育に適している。	・利便性やグレード感など、有料老人ホームとしての立地場所として高く評価。 ・高級タイプの展開が見込める立地。	-	・大阪城の天守閣が見える施設というのは最大の強み。 ・大阪城が見えるレストランや、大阪地域限定ショップなどは十分に事業性が見込める。	・全国ツアーを組むにあたって大阪は重要なマーケットであり、進出を検討したい立地である。
	関心度合	・ホテル運営会社(ラグジュアリー・ビジネス)、研修施設運営会社など5者が関心を示す。	・関心を示す。	・3者が関心を示す。	・3者が高い関心を示す。	・関心を示す。	・イベント企画会社や商業運営会社などが関心を示す。	・音楽ホール運営会社が関心を示す。
	コメント	・かねて大阪市内都心部に進出したいと考えており、関心がある。 ・大阪は積極的に出店したいエリアであり、十分検討したい。 ・5スタークラスでの進出が考えられる。	・分散している大阪地区のオフィスの統合が考えられる。 ・成人病センターとの取引が見込める薬剤、人材派遣、IT関連企業等の需要も考えられる。	・生徒募集の面で、大阪市内の立地は魅力的であり、学校の一部移転等も考えられる。(市外からの移転を想定) ・大学のサテライトなどが考えられる。	・大阪地区における象徴的なプロジェクトとして積極的に展開したい。 ・有料老人ホームのほかにも事業メニューがあり、是非とも取り組みたい。 ・成人病センターとの連携を見据え、クリニックモールや薬局等との複合化による事業展開が考えられる。	・将来計画の中で、複数の選択肢の一つとして、検討の可能性はある。	・これまで蓄積してきた企画、運営ノウハウを活用して是非参画したい。 ・在阪企業であり大阪のまちづくりには関心がある。チャンスがあれば参画したい。	・具体的な進出条件や競合施設の状況などにより可能性を検討したい。
具体的な進出条件	業態・用途	・ラグジュアリーホテル ・アップービジネスホテル ・宿泊施設付研修施設	・オフィス ・展示場	・大学、専門学校	・有料老人ホーム ・高齢者専用賃貸住宅 ・クリニックモール、薬局 ・保育所 など	・オフィス	・大阪一流シェフレストラン ・大阪ブランドショップ ・小劇場、ミニシアターなど	・音楽ホール
	進出形態	・運営委託、テナント方式など	・テナント方式	・土地取得、定期借地	・土地取得、定期借地、テナント方式など	・土地交換など	・指定管理者制度	・定期借地
	規模	・延床面積 1万～4万㎡ ・客室 200～400室	-	・建物の一部(数フロアー)	・延床面積 2,000～15,000㎡ ・居室 60～100室	-	-	・約1000人収容
今後の課題		・一般的にホテル事業の収益性は低いため、定期借地方式の採用や柔軟な借地料の設定など、土地コストを低減する方策の検討が必要。 ・ホテル運営者の参画意欲はあるがホルダー探しが課題。事業コンペに向けて、具体的なコンソーシアム組成に向けた民間事業者との意見・情報交換が必要。	・成人病センターの事業化の動向なども踏まえて、進出意向や進出形態、規模などについて、引き続き調査。	・大学サテライトや専門学校など規模的に収まる施設をターゲットに、進出形態や規模、他の用途との組み合わせの可能性について、引き続き調査。	・進出形態や規模、他の用途との組み合わせの可能性について、引き続き調査。	・進出意向や進出形態、規模などについて、引き続き調査。	・観光や賑わいに寄与する文化、商業機能のメニュー、組み合わせのあり方や事業スキーム等について、参画が見込める事業主体へのヒアリングを踏まえながら、検討を進めていく必要がある。	・一般的に劇場・ホール事業の収益性は低く、定期借地方式の採用や柔軟な借地料の設定など、土地コストを低減する方策の検討が必要。

立地可能性調査のまとめ【森之宮地区】

導入機能		商業・サービス	健康・スポーツ	教育・研究	住宅・生活サポート	シニア住宅・シニアサポート	
施設例		スーパーマーケット・専門店	スポーツクラブ	大学・専門学校	分譲マンション	有料老人ホーム・ケアハウス	
ヒアリング実施企業		商業ディベロッパー、商業運営者  (4者)	スポーツ施設運営会社  (4者)	学校法人(大学、専門学校など) 大手前地区と併せてヒアリング  (7者)	住宅ディベロッパー  (4者)	有料老人ホーム運営会社 大手前地区と併せてヒアリング (4者)	医療法人  (1者)
主な意見	立地評価	・森ノ宮駅に近く幹線道路にも面しており、周辺に競合施設も少なく、商業施設の立地条件としては大変魅力的である。 ・大阪城公園の近くで場所のイメージもよく、周辺人口も多い。	・北西方面(大阪城)に商圏が見込めないことや競合施設の立地状況から見て、会員確保について詳細検討が必要。	・森ノ宮駅に近く幹線道路にも面しており、立地条件は大変よい。 ・3ha弱のまとまった敷地であり、キャンパスなど大規模な移転にも対応可能。	・都心回帰の需要は根強く、大阪市内の成約率は高い。 ・北区、中央区には及ばないが、駅に近いので中所得層ファミリー向けのマンションが考えられる。 ・商業、保育園など、現状で不足している生活インフラが整備されれば、ポテンシャルは高まる。	・周辺に住宅が密集しているため、有料老人ホームとデイサービス、保育所などを組み合わせた地元密着型の施設展開が見込める立地である。 ・入居金や家賃などが比較的安価な中級タイプが見込める立地である。	
	関心度合	・全ての者が高い関心を示す。	・スポーツクラブで1者、その他施設で1者が関心を示す。	・学校の形態により規模は大きく異なるが、4者が関心を示す。	・全ての者が関心を示す。	・3者が関心を示す。	
	コメント	・敷地規模により様々な形態に対応可能であり、是非とも出店したい。 ・立地条件が極めてよく、多少無理してでも出店したい。 ・多様な機能が複合したまちづくりを指向してほしい。 ・借地料等の条件によっては、施設の一部にミニライブラリー等の文化的施設を入れることも可能。	・5年先のため状況を見極めたいが、地元大阪への貢献、スポーツの普及などの観点から関心はある。 ・商圏が重なる店舗があり、相乗効果が見込めるのか、競合するのか、検討して判断したい。	・立地条件は申し分なく、学校運営の状況や投資規模など条件が合えば是非進出したい。 ・生徒募集に苦戦しており、条件があえば交通至便な当該地区に移転したい。 ・移転候補地の一つとして、中長期的に検討したい。	・200~300戸程度が見込める。地区全体では、販売時期をずらすなどして戸数の上積みは可能。 ・大阪城への眺望を売りにしたタワー型住宅も考えられる。 ・住宅のほかシニアサポート、フィットネス等を含めた対応が可能であり、前向きに検討したい。 ・5年先のため、販売価格、工事費、土地価格、競合物件などの動向を見ながら判断していきたい。	・有料老人ホームや高齢者専用賃貸住宅の展開が考えられる。 ・デイサービス、保育所等の可能性はあるが5年先の状況により判断したい。	
具体的な進出条件	業態・用途	・スーパーマーケット(SM) ・食料品+日用雑貨(CMS) ・総合スーパー(GMS) ・会員制ホールセール	・スポーツクラブ ・屋内型球戯場	・大学(第2キャンパス) ・専門学校 ・中学校・高校	・ファミリー向け分譲住宅	・有料老人ホーム ・高齢者専用賃貸住宅 ・デイサービス ・グループホーム など	
	進出形態	・土地取得、定期借地、テナント方式など	・テナント方式 など	・土地取得、定期借地、テナント方式など	・土地取得	・定期借地、テナント方式など	
	規模	・敷地面積 2,000~15,000㎡程度。 ・延床面積 1,500~20,000㎡程度。	・延床面積 3,000㎡程度	・延床面積 3,000㎡程度~敷地全体活用	・1社あたり100~500戸(複数主体の組合せ、時期をずらすなどにより地区全体ではもう少し上積み可能)	・延床面積 500~3,000㎡	
	その他	・住宅、商業施設等の配置に関連し、権利関係や地価負担の観点から、地区計画活用が望ましいとの意向あり。	-	-	・住宅、商業施設等の配置に関連し、権利関係や地価負担の観点から、地区計画活用が望ましいとの意向あり。	-	
今後の課題		・商業施設の規模によっては、道路整備や容積緩和、地区計画等が必要となる可能性があることから、事業者意向を踏まえながら適正な規模について検討が必要。 ・今後の経済情勢や業界動向等の変化を踏まえた継続的な意向把握が必要。	・一般的にスポーツ系施設の収益性は低いいため、収益性の高い用途との組み合わせや土地コストを低減する方策等について検討が必要。 ・今後の経済情勢や業界動向等の変化を踏まえた継続的な意向把握が必要。	・学校の新設や移転に係る意思決定は、他の用途に比べて時間を要するため、学校側の意思決定スケジュールに対応した適時な対応が望まれる。 ・今後の経済情勢や業界動向等の変化を踏まえた継続的な意向把握が必要。	・施設規模や地価負担力等からみて森之宮地区の中心的な機能と考えられるため、事業性や規模等について引き続き検討が必要。 ・今後の経済情勢や業界動向等の変化を踏まえた継続的な意向把握が必要。	・今後の経済情勢や業界動向等の変化を踏まえた継続的な意向把握が必要。	