

大阪市・変わりゆく阿倍野、天王寺

～独自性のある繁華街に～

日本不動産研究所 近畿支社
不動産鑑定士 関根 俊雄

平成 26 年 3 月に「あべのハルカス」がグランドオープンした。平成 22 年 1 月の着工から約 4 年の期間を経てのオープンである。オフィス、ホテル、百貨店、美術館、展望台等の超高層複合施設で、大阪市阿倍野区に建築されたその建物は、超高層ビルのカテゴリーならば横浜ランドマークを抜いて日本一の高さである。構造物としても、東京スカイツリー、東京タワーに続く国内 3 番目で、西日本ならばもちろん 1 番である。近鉄「大阪阿部野橋」駅の近鉄百貨店旧本館を建て替えたものだが、「大阪阿部野橋」駅のほか、JR・地下鉄等の「天王寺」駅が近接するこの場所は、大阪の主要ターミナルのひとつであり、その周辺は「キタ」「ミナミ」に次ぐ第 3 の繁華街となっている。



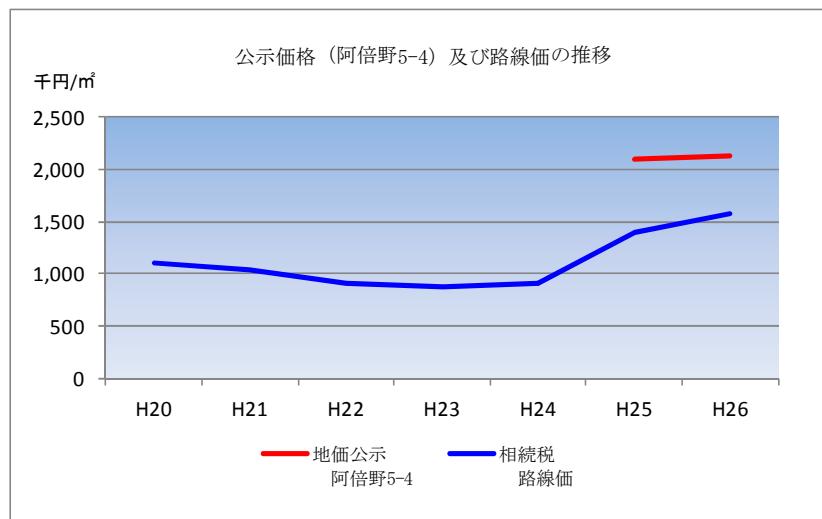
「あべのハルカスと JR 天王寺駅」

もともとは昭和の雰囲気を色濃く残した街で、場所が近いためか、旅行ガイドブック等で大阪の代表的な風景「新世界」と一緒に紹介されることもある。そのような街だったのが約 3 年前に大型ショッピングモール「あべのキューズタウン」がオープンした頃から大きく様変わりし、「天王寺」「大阪阿部野橋」駅とその周辺は、今や若者やファミリーが多く集う街となり、関西メディアが特集を組んで取り上げるスポットになっている。



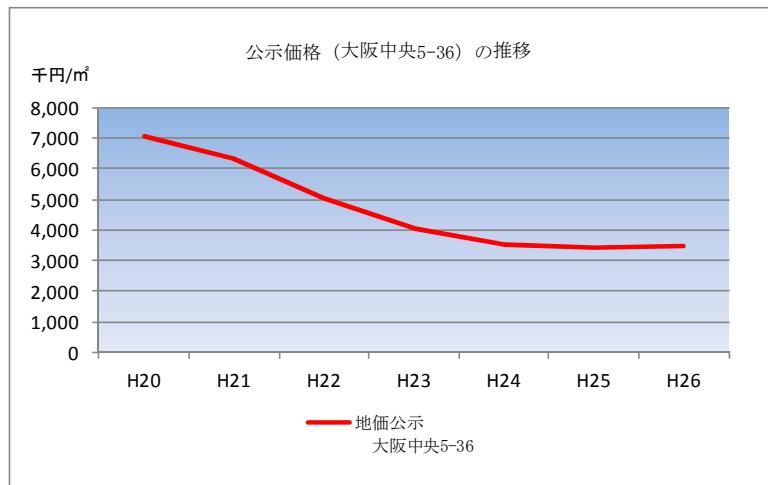
「あべのキューズタウン」

これだけの大変化を遂げたならば当然地価へも影響する。地価公示では変化の状況を把握するため、前述「あべのハルカス」「あべのキューズタウン」間を走る阿倍野筋沿いに、新規地點（阿倍野 5-4）が設けられたが、残念ながら設置してまだ 2 年であるため、過去からの地価推移については当該公示地前の路線価（相続税）で確認してみることにする。まさに近年激変した場所だが、平成 26 年の路線価（相続税）は 1,570,000 円/m²である。これが「あべのキューズタウン」が着工された平成 21 年では 1,030,000 円/m²で、「あべのハルカス」が着工された平成 22 年では 900,000 円/m²となっている。いわゆるリーマンショックの影響で着工後しばらくは不動産市況が停滞した時期だが、それでも 1.5~1.7 倍程度へ地価は上昇したことになる。



他で地価はどのように動いているのか。大阪を代表する繁華街「ミナミ」。例として当地区を確認すると「なんば」駅前に位置する公示地（中央 5-36）は、平成 26 年が 3,490,000 円/m²、

平成21年が6,340,000円/m²で、平成22年が5,040,000円/m²となっている。電卓を叩くまでもなく大幅下落である。



近年の開発が「天王寺」「大阪阿部野橋」駅の周辺地価を押し上げたことは間違いないが、それが投資に見合うものなのかは現時点では判断できないところである。しかし、前述2つの公示地について言えば、平成26年の価格は「天王寺」駅前が2,120,000円/m²、「なんば」駅前が3,490,000円/m²と依然として差は大きい。各々1箇所の比較であって、それが地区の差を示すわけではないが、最大のターミナルで大型オフィスの供給が進む「キタ」、大阪の代表的な繁華街で観光客が多く訪れる「ミナミ」にはいまだ及んでいないというのが大半の人の意見と思われる。

ただ「天王寺」が「キタ」「ミナミ」のような街になる必要はないだろう。訪れてみると、まさにこれから街といった活気を感じることができる。裏をのぞいてみると一転して昭和の雰囲気を残した商店街や昼から人の集う飲み屋の一画を見つけることができる。オシャレな街も良いが、それだけではやはりつまらない。「キタ」「ミナミ」とも違う街として独自の方向へ発展することを期待したいものである。



「天王寺公園と通天閣（左奥）」



「天王寺駅前阪和商店街」