

# 大阪の投資優位性 (大阪都心マンション)



ARISTO(アリスト)は、株式会社エー・ディー・ワークス（不動産特定共同事業法許可番号 金融庁長官・国土交通大臣第132号）が提供する不動産特定共同事業法に基づく不動産小口化商品です。

## ■大阪の不動産投資優位性（大阪都市圏・大阪市の人口）

近畿大都市圏<sup>(※)</sup>は日本において二番目に大きな都市圏であり、上場企業の本社や関西の支店が多く、働く世代の転入が多い傾向にあります。また大阪市中心部の人口は増加傾向にあり、大阪市の中でも一極集中傾向にあるため、安定的な賃貸ニーズが期待できます。

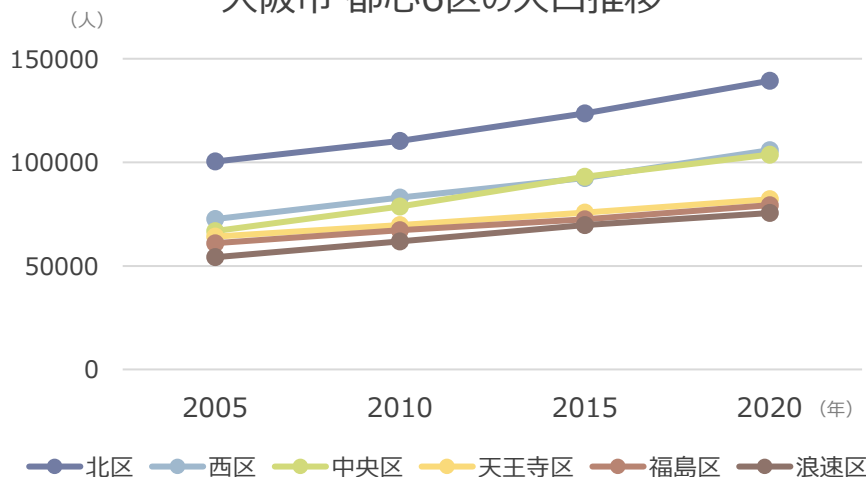
(※) 国勢調査における区分：大阪府・京都府・兵庫県・奈良県・三重県・滋賀県・和歌山県の一部市町村

### 近畿大都市圏(近畿圏)基本情報

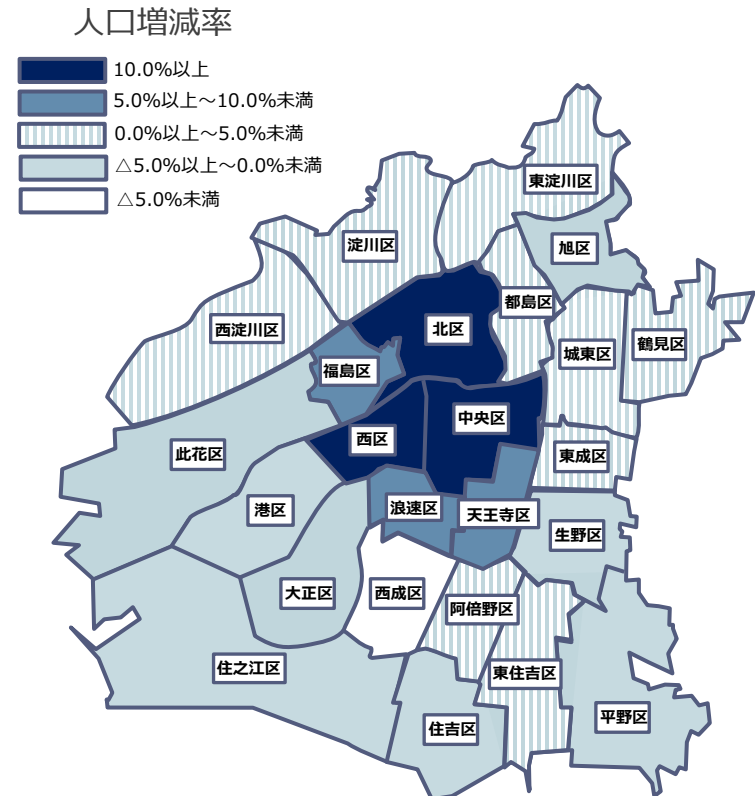
- ・人口 約1,900万人
- ・面積 約13,000km<sup>2</sup>
- ・人口密度 約1,464人/km<sup>2</sup>
- ・GDP(名目) 約89兆円

※人口/面積/人口密度（近畿大都市圏）：総務省「国勢調査（令和2年度）」より  
 ※GDP(名目)（近畿圏）：内閣府「県民経済計算（令和2年度）」より  
 （近畿圏は大阪府・京都府・兵庫県・奈良県・滋賀県・福井県・和歌山県）

大阪市 都心6区の人口推移



※総務省「国勢調査（平成17年～令和2年）」をもとに弊社作成



※大阪市「令和2年国勢調査における大阪市の人口等基本集計結果」をもとに弊社作成

## ■大阪の不動産投資優位性（万博・IR）

大阪市の夢洲（ゆめしま）では2025年に大阪・関西万博が、また2030年以降にIR（統合型リゾート）の開業が予定されており、これらによる経済波及効果が期待されています。また、万博開催・IR開業に伴い、今後地域の知名度向上とインフラ整備による大阪全体の資産価値の維持向上も期待できます。

### 大阪・関西万博

2025年日本国際博覧会（略称「大阪・関西万博」）が2025年4月から半年間、大阪市の夢洲（ゆめしま）にて開催されます。



※提供：2025年日本国際博覧会協会

#### 経済波及効果の試算

総額：約**2.9兆円**

建設投資：約8,570億円

運営・イベント：約6,808億円

来場者消費：約1兆3,777億円

想定来場者数：約2,820万人

開催経費総額：約7,027億円

建設投資：約3,537億円

運営・イベント：約3,490億円

※経済産業省「大阪・関西万博経済波及効果再試算結果について（2024年3月）」より引用

### 鉄道の延伸構想

夢洲での万博開催・IR誘致などを契機に、鉄道各社では夢洲への路線延伸・京阪中之島線延伸・なにわ筋線の新設が計画されています。

※Osaka Metroニュースリリース情報、大阪市「なにわ筋線」、京阪HD各種報道資料より当社作成

### IR（統合型リゾート）

IRとはIntegrated Resortの頭文字で、国際会議場や展示場、ホテル、レストラン、ショッピングモール、エンターテインメント施設、カジノなどで構成される一群の施設で、民間事業者が夢洲に一体的に設置し、運営することを計画しています。

ビジネス客やファミリー層など幅広い層が昼夜問わず楽しめる魅力ある施設と質の高いサービスが期待されます。



※関西経済同友会による完成イメージ図

#### 経済波及効果の試算

建設投資：約1兆9,131億円

運営・イベント：約1兆1,400億円/年

※大阪府、大阪市、大阪IR株式会社「大阪・夢洲地区特定複合観光施設区域の整備に関する計画（2024年4月19日）」より引用



----- 延伸予定部分



## ■大阪の国内外の観光客増加・海外投資家の流入

### 外国人観光客はコロナ禍からの「回復」にとどまらず「成長」へ移行

2024年1~9月までに日本を訪れた外国人観光客は2,688万人となり、2024年1年間の外国人観光客数はコロナ禍前を上回る推定です。大阪も2024年上半期には643万人もの外国人観光客が訪れており、**万博・IRを通じ、今後さらなる増加が期待されます。**

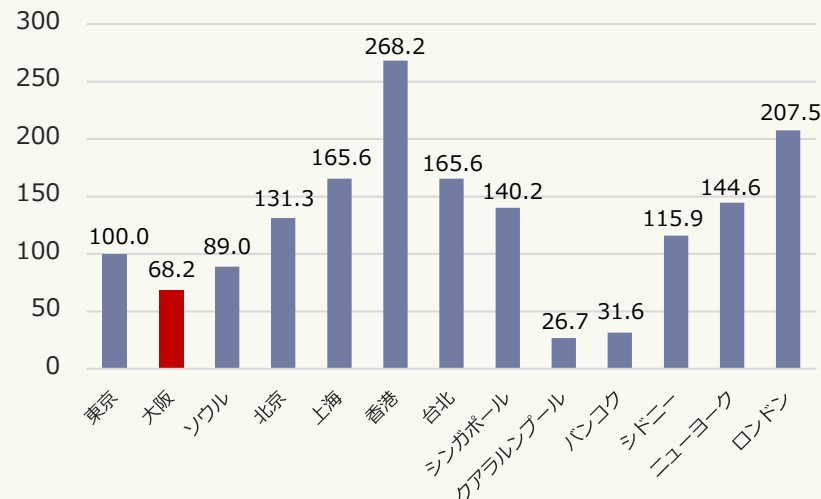


### 海外投資家からの注目も集まる「大阪」

シンガポールや香港など**海外投資家**から「大阪」の不動産への注目度が高まっています。

#### マンション/高級住宅の価格水準の国際比較

※日本不動産研究所「国際不動産価格資料指数（2024年4月現在）」を基に当社作成



海外の都市との比較だけでなく、国内において東京に比べて大阪は割安感があることに加え、万博・IRの開業を控え、観光業を中心とした将来性の高さが注目されています。

## ■再開発（うめきたエリア）

大阪・梅田駅の北側では「うめきたプロジェクト」として大規模再開発計画が進んでいます。すでにうめきた1期が開業しており、現在うめきた2期が2027年全体まちびらきを目指し進行中です。他にも多くの再開発計画が予定されており、今後梅田エリアが更に発展すると期待されます。

### うめきた2期（2027年全体まちびらき予定）

うめきたプロジェクトとはJR大阪駅の北西に位置する約24haの区域における三菱地所他8社による共同開発計画。

約7haの先行開発区域（グランフロント大阪,2013年開業）と約17haの2期区域（グラングリーン大阪,2024年一部先行オープン2027年全体開業予定）に分けられる。

2期では**オフィス、ホテル、中核機能施設、商業施設、分譲住居**の機能を備えた7つ（予定）のタワービルと公園機能の複合的な大規模開発が予定される。



### うめきた1期

（グランフロント大阪,2013年開業）

うめきたプロジェクトの先行開発区域として開業した「グランフロント大阪」。オフィス、商業施設、住居などの機能を持ち就業者は2万人超にも。

令和6年の大阪市の基準地価（商業地）の1位はこのグランフロント大阪南館で、**2,390万円/m<sup>2</sup>**にもなる。この価格は東京の新宿、赤坂を抑えて全国6位です。



### 大阪駅新駅ビル （2024年7月開業）

大阪駅西側隣接の駅ビル「イノゲート大阪」が今年7月開業。高さ約120mを誇る。



### 茶屋町B-2・B-3地区 （2027~28年開業予定）

東急不動産等による再開発事業が予定されている地区。ホール、商業、オフィス、ホテルなどの機能を備えた複合施設の建設が予定されている。



## ■再開発（中之島エリア）

大阪を代表するビジネス街として発展してきた中之島において、超高層マンションの再開発計画が相次いでいます。うめきたプロジェクトでも分譲マンションが即日完売したことから、大阪の安定的な住居需要が期待できます。

### 大阪中之島美術館

2021年6月竣工



### 未来医療国際拠点 Nakanoshima Cross (2024年6月開業)



中之島国際フォーラム/TOPPAN株式会社  
桜橋渡辺未来医療病院/日産化学株式会社 他

中之島では**2031年までに計2,600戸**にもなる超高層マンションの開発計画が相次いでいます。京阪中之島線延伸、「なにわ筋線」の新規開通など、**交通インフラの拡充**も予定されているうえ、うめきたプロジェクト2期の分譲マンション（最高額25億円）が即日完売したことから、**大阪のマンション需要は高い**と見込まれます。



	物件名	事業者	階数	戸数	高さ	完成
①	ザ・パークハウス中之島タワー	三菱地所レジデンス等	55	894	約193m	18年3月
②	プリリアタワー堂島	東京建物	49	457	約195m	24年1月
今後完成予定のタワーマンション						
③	シエリアタワー中之島	関電不動産開発	46	364	約168m	25年12月
④	パークタワー大阪堂島浜	三井不動産レジデンシャルなど	40	513	約161m	27年1月
⑤	未定	住友商事	52	約650	約197m	30年
⑥	未定	関電不動産開発	57	約1100	約205m	31年



## 近年、建築費は大幅に上昇傾向

### 【建築費上昇の主な要因】

#### ①建設資材価格の上昇

コロナ禍以降、世界的な需要増加や供給不足により、建設資材の価格が高騰しています。

#### ②人件費の上昇

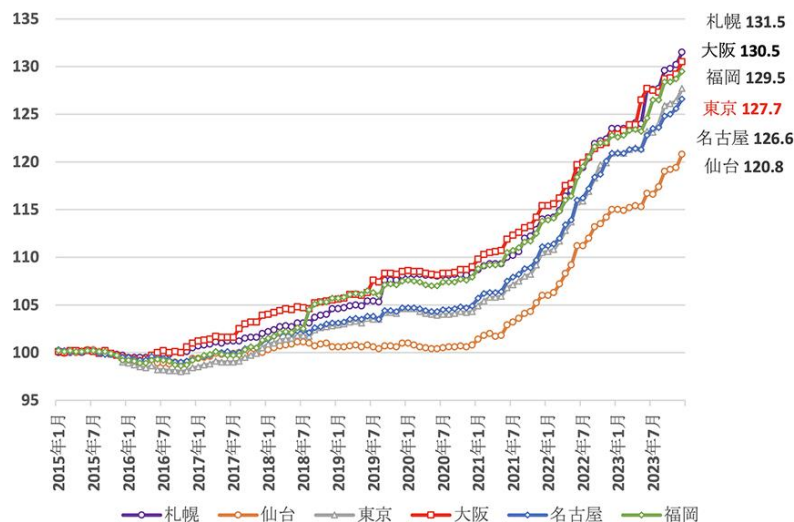
慢性的な人手不足による技能労働者の賃金上昇、さらに働き方改革による工期長期化が人手不足の状況を悪化させ、人件費の上昇を引き起こしています。

#### ③世界情勢の影響

ロシアによるウクライナ侵攻やそれに伴う経済制裁が、エネルギーや資材の需給逼迫による価格高騰を引き起こしています。

### 主要都市の「集合住宅（RC造）」建築コスト （2015年=100）

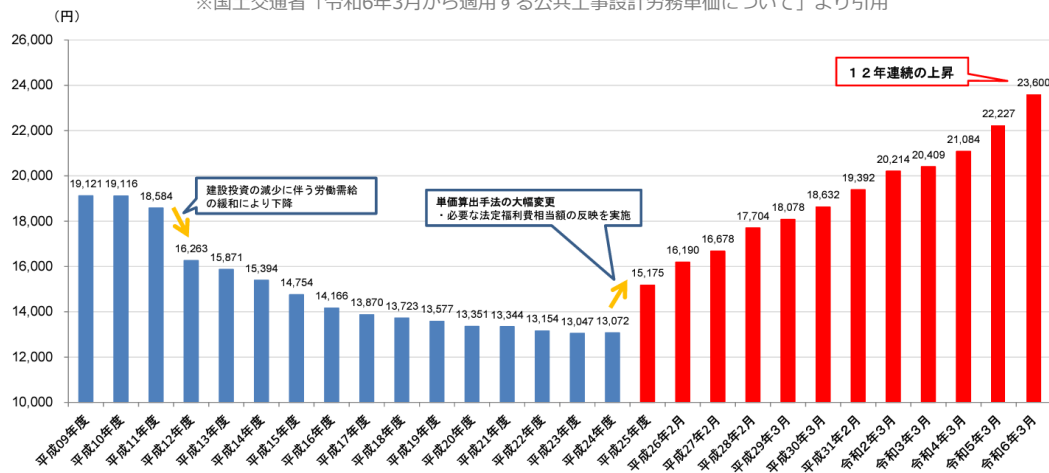
※三菱地所リアルエステートサービス「横浜不動産市場レポート」より引用



※国土交通省「建築着工統計調査」を基にニッセイ基礎研究所作成

### 公共工事設計労務単価 全国全職種平均値の推移

※国土交通省「令和6年3月から適用する公共工事設計労務単価について」より引用

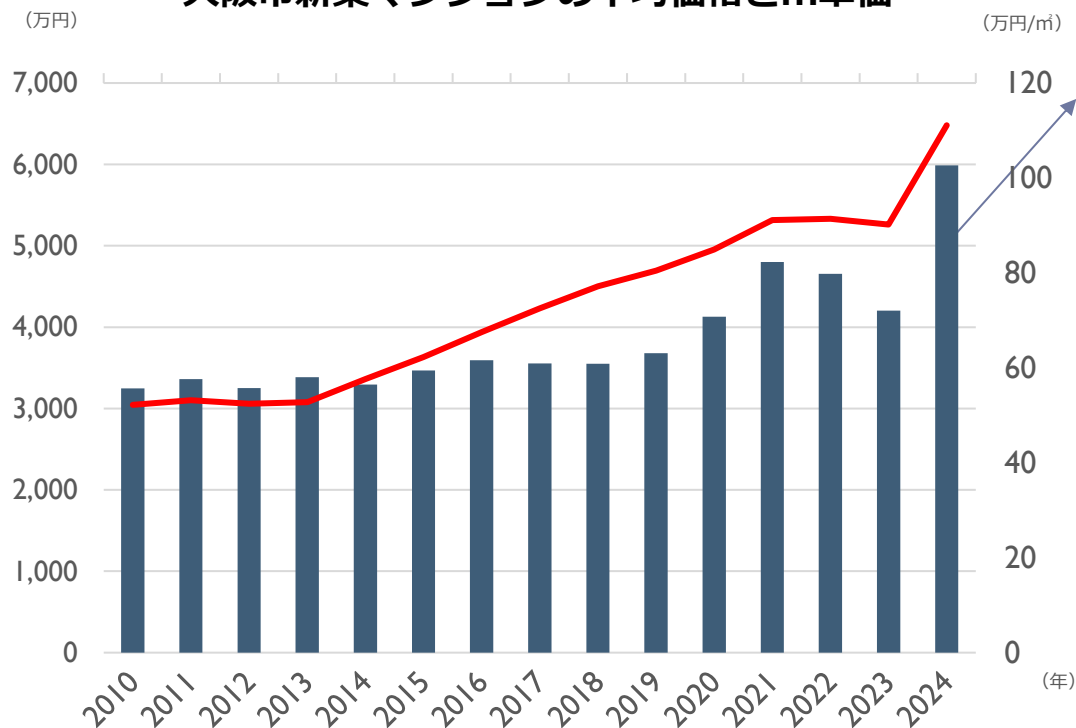


## 近年の分譲マンション価格水準高騰により 賃貸へシフトする傾向が強まる

### 【新築分譲マンション価格の高騰理由】

- ①建築費の高騰    ②土地価格の上昇    ③世帯年収の増加    ④都心回帰    ⑤金融政策
- ⑥再開発プロジェクト    ⑦（日本不動産の割安感による海外からの）投資需要の向上

### 大阪市新築マンションの平均価格と㎡単価



近年新築分譲マンション価格が上昇傾向にある中、2024年上半期はうめきた2期の分譲マンション「グングリー大阪 THE NORTH RESIDENCE」の完売（**最高額25億円**）が影響し、平均価格が急上昇となりました。



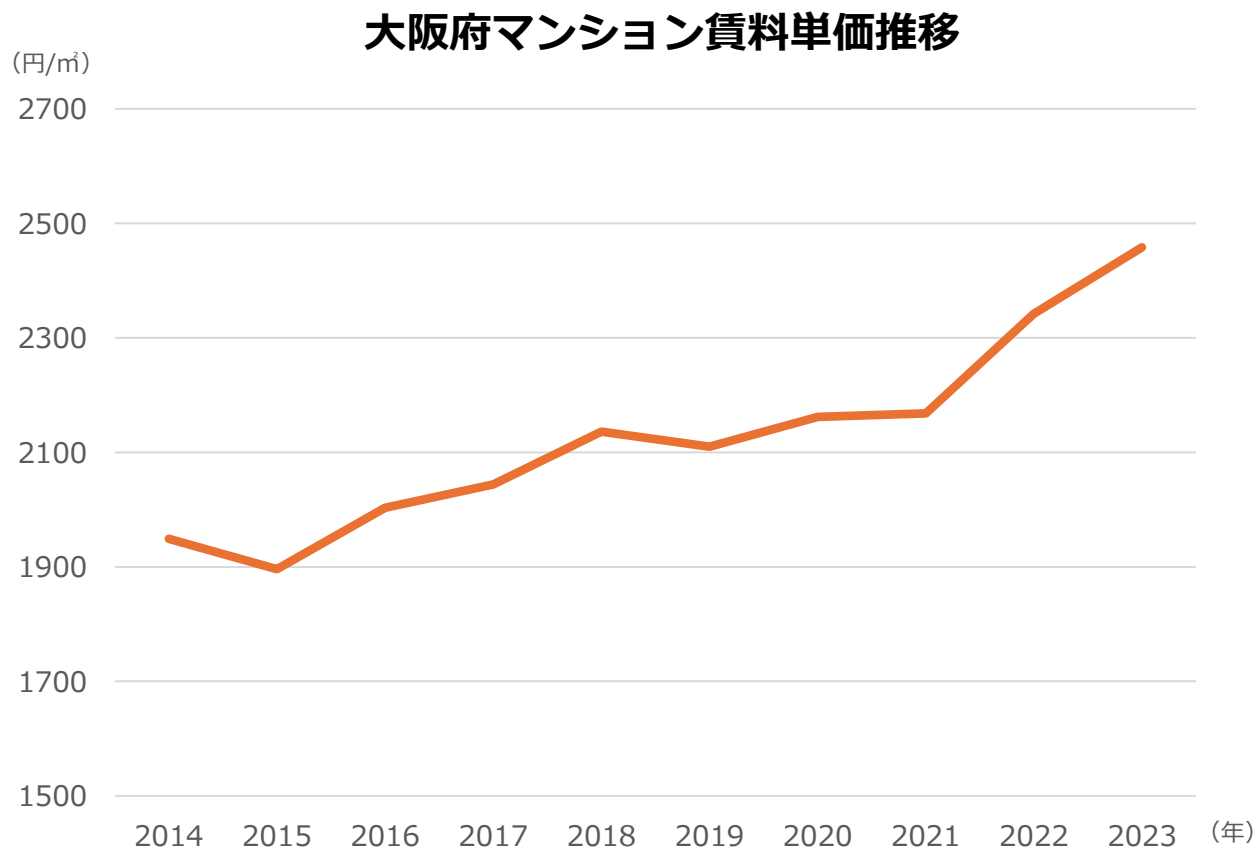
▲カーギャラリー付住戸

※株式会社不動産経済研究所「近畿圏新築分譲マンション市場動向（2010年～2023年、2024年は上半期のみ）」より当社作成



## ■大阪府のマンション賃料の推移

**賃貸マンションの賃料は大幅に上昇傾向に**

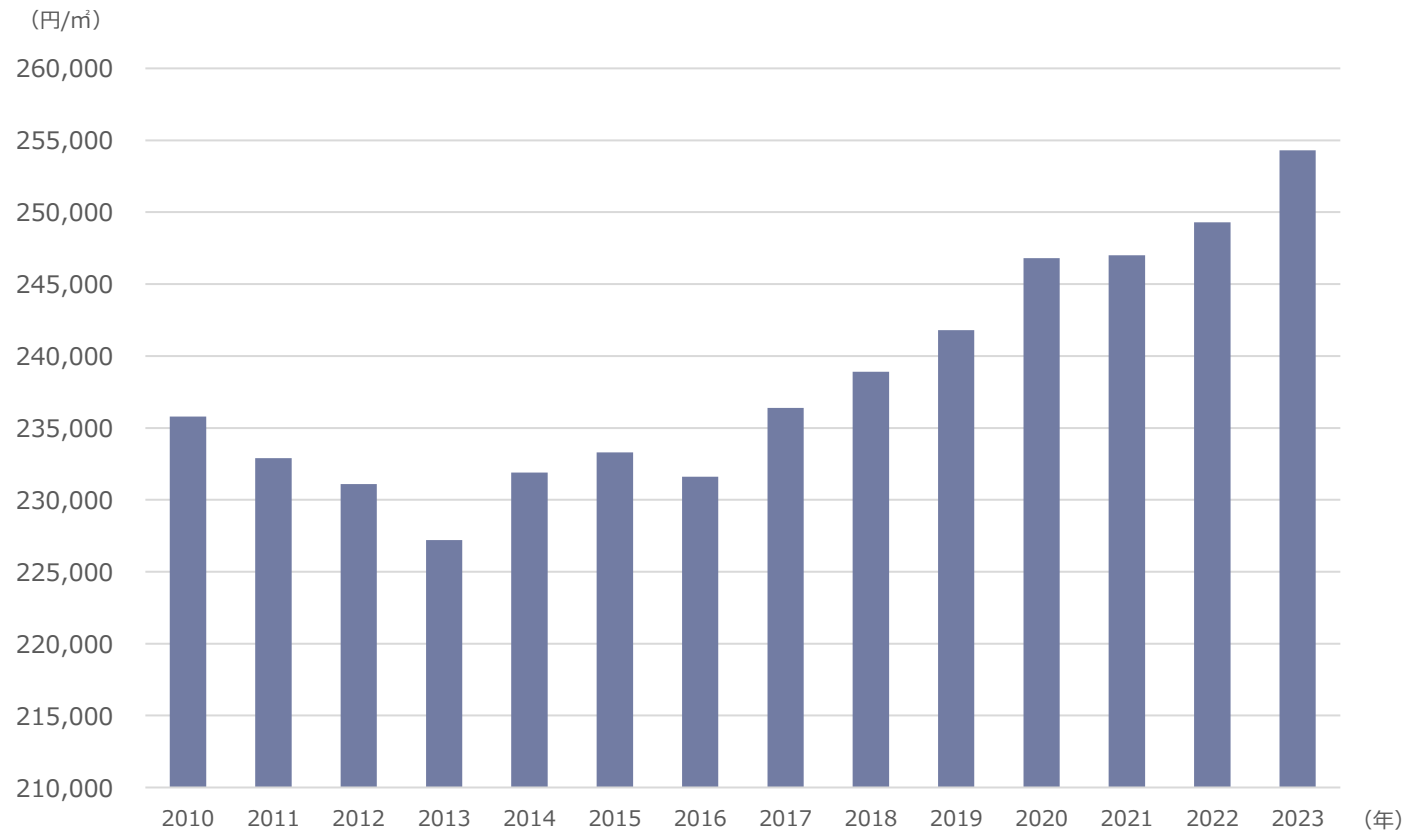


※株式会社東京カンテイ「分譲マンション賃料推移」より当社作成

## ■ 大阪市の地価公示価格推移

**大阪市の公示地価（住宅地）は2013年以降上昇傾向**

大阪市地価公示価格（住宅地）



※国土交通省「令和6年度地価公示」より当社作成

## ■ Memo





## 〈出資にあたっての留意事項〉

- ✓ 本商品の契約の種別は不動産特定共同事業法第2条第3項第1号に掲げる不動産特定共同事業契約（民法上の任意組合契約）となり、不動産特定共同事業者である㈱イー・ディー・ワークスは任意組合の理事長となります。
- ✓ 本資料は、いかなる有価証券や投資商品に投資するか否かの判断をなすのに必要と考えられるリスク、運用会社の報酬、利益相反等の重要事項の開示として不完全であり、いかなる有価証券や投資商品の販売、ならびに投資勧誘を意図するものではありません。
- ✓ 本資料に記載されている試算や予想は将来の結果を保証するものではありません。また本資料に掲載された見解、予測等は、本質的に不確実性が付随するものであり、当社がそれらの正確性を保証したり、将来の収益を保証するものではありません。
- ✓ 本資料に記載されている内容は、事前連絡なしに変更されることがありうる他、市場環境の変化や法制・会計制度・税制の変更、前提としている個別具体的な事情の変更により影響を受けることがあります。
- ✓ 本資料に記載された条件等はあくまでも仮定的なものであり、また本資料はかかる取引に関するリスクを全て特定・示唆するものではありません。
- ✓ 投資判断にあたっては、不動産特定共同事業契約成立前交付書面等を入手熟読され、十分にご理解された上で、必要に応じて、独立ファイナンシャルアドバイザー、顧問弁護士、顧問税理士等に意見を求めるなどし、自らのご判断で行ってください。

## 〈本資料における留意事項〉

- ✓ 本資料に掲載されている画像・パースは当社撮影、公式HPやプレスリリースからの引用、もしくは商用利用可能なフリー素材となります。

株式会社イー・ディー・ワークス 資産運用事業本部 ウェルスマネジメント部

〔お問い合わせ先〕 TEL:0120-540-949 mail:aristo@re-adworks.com