

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第263回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

首都圏の大学で不動産学を勉強しているが、出身地の大阪のことはいつも意識し、地元民の視線で考えってしまう。大阪では古くからの歓楽街で、グリコの看板やかに道楽が有名で観光名所となっているミナミ

大阪万博に向けた街づくり

が、昼夜を問わず大勢の人でにぎわっている。心齋橋では、18年の地価公示の平均価格が約546万円、
㎡で、年間変動率が約15%上昇するなど、不動産投資が活発で不動産業界も活況を呈している。

商業地価格の上昇はその場所の商



金子 信孝
不動産学部2年

業活動が活発になることを意味する。一方で、高くなった土地価格を負担できる商業活動でなければ存続できなくなる側面がある。つまり商業地では、収益性が高まれば土地価格が高くなり、高い土地価格を負担できる収益性に優れた業種が出店するということ、「鶏と卵」の関係が生まれる。

不動産投資や不動産業界の活況はよいことであるが、心齋橋周辺では

世界から多様な観光客を招く

「鶏と卵」の関係がもたらすデメリットも見られる。

まず、テナントが定着せず、至る所で店舗が次々と入れ替わることだ。既存テナントの撤退と新規店舗の準備のための工事期間は長く感じ、店舗の営業期間は短く感じるとしても、工事期間中、道路にはみ出した仮設の鉄製フェンスによって街の景観が損なわれる。工事騒音や工

車車両のための交通規制の問題も発生する。

次に、収益性に優れる特定の業種が増えることだ。代表的な業種は薬局で、4店舗がひしめき合っている。改装工事が始まり、次はどんな店舗ができるのが期待し、完成後に行くと、高い確率で薬局ができていく。地元民は「ああ、またか」と感じる。地域の伝統的な街並みが失われ、どこにでもある店舗になることに落胆するのだ。

なぜ薬局が増えるのか。主な要因は外国人観光客の増加と1人当たり

の購入額の増加が相乗し、薬局の収益性が高まっていることだ。日本製の毛染め液、目薬などの人気の商品は品切れ状態のこともしばしばだ。

25年に大阪万博が決定し、薬局や免税店がより多く開業することが考えられる。しかし、真に魅力的な街

として、世界中の国々から多様な観光客を招き入れ、大阪万博を薬しんでもらうためには、特定地域からの



薬局の出店が目立つ商店街

観光客への物品販売に特化する現状を進化させ、多種多様な店舗やサービスにあふれる、お酒が欠かせない。

【教員の目】

交易は都市の魅力だ。欧州では中心部のマーケットプレイス、日本では主要道路の日曜市に供給者と需要者が集積し活力を生む。一方、ネット販売など交易は変化化する。歴史、文化などを目当てに呼び寄せられた人の交流が都市の魅力に不可欠だ。