

吉崎誠二の REIT NOW

本連載は、不動産エコノミストの吉崎誠二が JREIT や私募 REIT など、証券化された不動産商品に関する、最近の話題、注目トレンドなどをお伝えするものです。

第 8 回 : 25 年の万博開催と鉄道新線・延伸

いよいよ 25 年 4 月 13 日から「2025 大阪・関西万博」(万国博覧会)が大阪北港の沖合の人口島 夢洲で開催されます。開催期間は 4 月 13 日から 10 月 13 日の 6 か月間です。

連日多くのインバウンド観光客でにぎわう関西主要都市ですが、万博開催でさらに国内から訪れる観光客が増えそうです。それに伴い、不動産市況も活況になりそうです。

これまでに日本で開催された万博(万国博覧会)は 5 回ありました。そのうち、2 回は大阪で開催され、今回が 3 回目となります。これで、6 回中 3 回は大阪で開催されたこととなります。そして 25 年の万博を含めていずれの開催時にも鉄道が開通(あるいは延伸)されています。

(過去最大の万博である大阪万博)

日本で初めて(アジアで初めて)開催された万国博覧会は、1970 年(昭和 45 年)の日本万国博覧会(通称:大阪万博)で大阪市北部に隣接する吹田市で開催されました。来場者は 6422 万人、こののち 4 回開催されましたが最大人数であり、規模も最大級でした。

終戦から四半世紀(25 年)が経過し、また、1964 年の東京オリンピックから 6 年後であり、東京でのビックイベント(オリンピック)と大阪でのビックイベント(万博)と続いたことから、「日本は完全に復興した」という認識が定着し、戦後の我が国にとってメモリアルなイベントとなりました。そのため、太陽の塔をはじめ、大阪万博のシンボリックなものの多くが保存されました。万博で使用したもののうち、様々な会場の跡地は公園、遊園地、住宅展示場などとして利用されますが、50 年以上経過した近年、一部エリアは再開発に取り掛かっており、期待されています。

また、開催決定以後周辺の住宅開発が一気に進みました。大阪市の北部エリア、加えて会場の吹田市、隣接の箕面市などは、交通アクセスが急激に整うことで、一大ベットタウンとなります。

大阪万博の時に開通したのが、地下鉄御堂筋線が直通する北大阪急行電鉄です。江坂駅から千里中央駅間でスタートしましたが、その後箕面萱野まで延伸されました。

(1990 年花博と地下鉄鶴見緑地線)

また、1990 年には、花と緑の博覧会(通称:花博)が大阪市鶴見緑地で開催されました。

来場者は2312万人でした。もともと大阪には4つの緑地（服部緑地、久宝寺緑地、大泉緑地、鶴見緑地：いずれも太平洋戦争中の防球緑地計画による）がありましたが、その1つである鶴見緑地という公園での場所での開催ということもあり、跡地の大半はそのまま公園やレクリエーション施設となっています。

この花博の時に開通したのが、大阪市営地下鉄（大阪メトロ）の鶴見緑地線（現長堀鶴見緑地線）です。花博開催時は京橋駅～会場の鶴見緑地間のみの開通でしたが、その後それぞれ延伸され、現在は大正駅（JR と接続）～門真南駅（モノレールと接続）間となっています。大阪市内から北東エリアは京阪電車と谷町線がメインでしたが、長堀鶴見緑地線が開通することでアクセスがよくなり、住宅が増えます。

2025年の大阪万博会場である「夢洲」へは、地下鉄中央線が現在の終点であるコスモスクエアから延伸され、夢洲までつながります（25年1月19日予定）

（万博の次は IR）

夢洲では、2029年秋から2030年1月頃予定で、IR（統合型リゾート施設）の開業が予定されています。カジノ、コンベンションセンター（MICE）、だけでなく高級ホテル、劇場や商業施設などが計画されています。IR 施設には、年間2000万人の来場が見込まれており、各鉄道の延伸、新設が進んでいます。沿線地域では、ここで働く方々向けの住宅需要が増えるものと思われます。

鉄道の開通がもたらす不動産価格の変化について詳しく知りたい方は、「不動産鑑定士」にご相談ください。