

令和 6 年度 全国財務局長会議資料

I. 近畿財務局管内の経済情勢 (P 2 ~ 3)

II. 地価を通してみる地域経済の
動向と地域活性化の取組 (P 4 ~ 8)

III. 資料編 (P 9 ~ 15)

令和 7 年 1 月 30 日
近 畿 財 務 局

I . 近畿財務局管内の経済情勢

近畿財務局管内の経済情勢

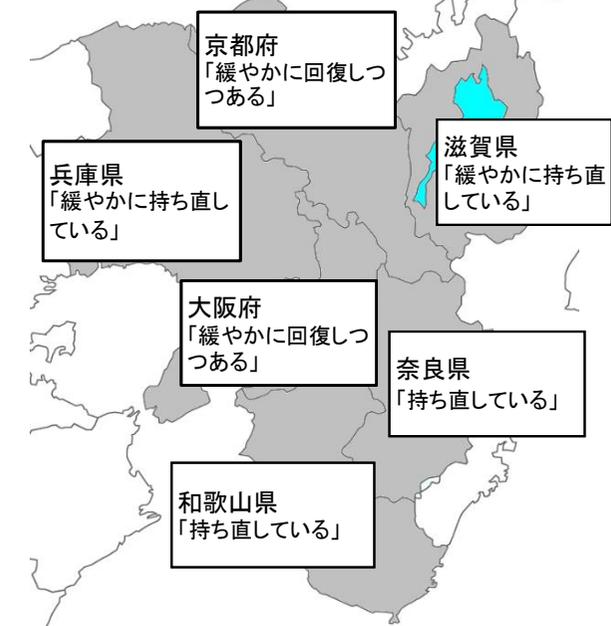
～ 総括判断 ～

6年10月判断	7年1月判断	総括判断の要点
緩やかに回復しつつある	緩やかに回復しつつある	<p>個人消費は、インバウンドの増加もあり、緩やかに回復しつつある。</p> <p>生産活動は、電気・情報通信機械などが低下しているものの、化学などが上昇しており、緩やかに持ち直しつつある。</p> <p>雇用情勢は、有効求人倍率がおおむね横ばいで推移するなか、完全失業率は低水準で推移しており、緩やかに持ち直している。</p>

～ 情勢判断の主なポイント ～

	6年10月判断	7年1月判断
個人消費	緩やかに回復しつつある	緩やかに回復しつつある
生産活動	緩やかに持ち直しつつある	緩やかに持ち直しつつある
雇用情勢	緩やかに持ち直している	緩やかに持ち直している
設備投資	6年度は前年度を上回る見込みとなっている	6年度は前年度を上回る見込みとなっている
企業収益	6年度は減益見込みとなっている	6年度は減益見込みとなっている
住宅建設	前年並みとなっている	前年並みとなっている
輸 出	前年を上回っている	前年を上回っている

< 府県別の経済情勢 > ※7年1月判断



～ 先行き ～

先行きについては、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待される。ただし、欧米における高い金利水準の継続や中国における不動産市場の停滞の継続に伴う影響など、海外景気の下振れが景気を下押しするリスクとなっている。また、物価上昇、アメリカの政策動向、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動等の影響に十分注意する必要がある。

II. 地価を通してみる地域経済の動向と地域活性化の取組

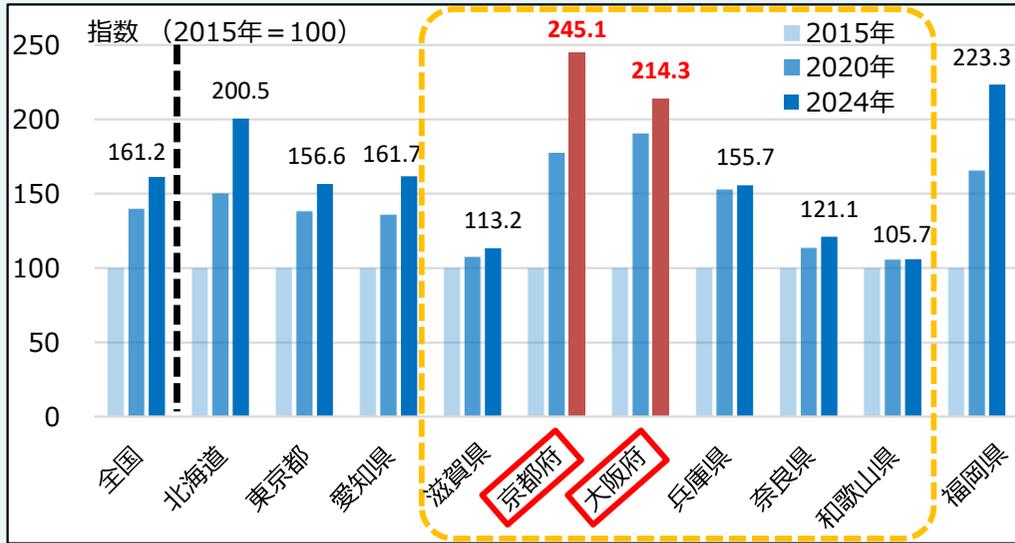
【近畿全域】 商業地の地価動向

資料編P10～13参照

- 近畿の商業地の地価（当資料では基準地価を使用）は、大阪府・京都府が全国平均を大きく上回って上昇。特に大阪市・京都市において、旺盛なインバウンド需要を背景にホテルの建設が相次いでいるほか、好調なオフィス需要も背景に伸びている。
- また、足下の地価増減率については、大阪市・京都市の地価上昇が、周辺地域にも広がっている状況が伺える。

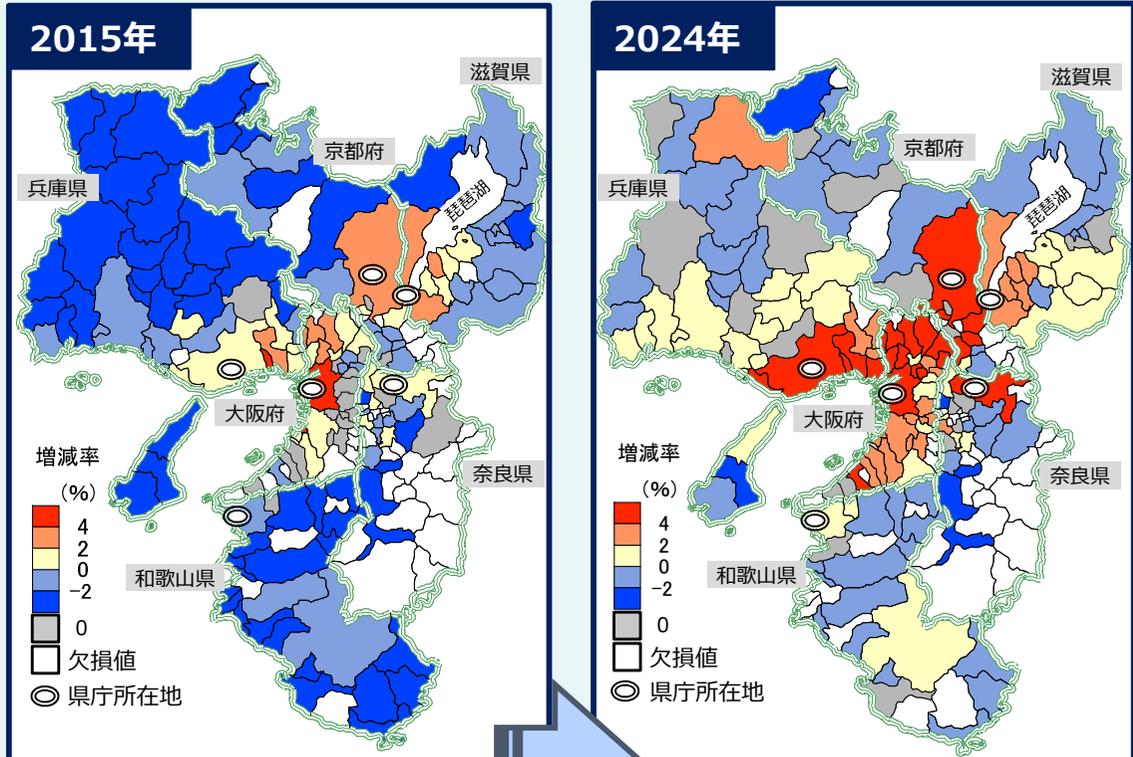
商業地の地価動向（全国比較）

【出所】国土交通省「都道府県地価調査」



商業地の地価増減率（近畿管内・対前年比）

【出所】国土交通省「都道府県地価調査」



特に大阪市、京都市近辺で地価上昇

大阪市、京都市中心に近畿全域で地価上昇

外国人観光客数の動向（全国比較）

地域	全国	北海道	関東	東海	近畿	九州	沖縄
2015年	1,697万人	174万人	865万人	269万人	777万人	209万人	133万人
2023年	2,238万人	157万人	1,117万人	202万人	1,053万人	311万人	98万人
増減	+541万人	-17万人	+251万人	-68万人	+277万人	+102万人	-35万人
	1.3倍	0.9倍	1.3倍	0.7倍	1.4倍	1.5倍	0.7倍

【出所】日本政府観光局「訪日外客統計」、観光庁「訪日外国人消費動向調査」を基に近畿財務局作成

商業中心地の地価上昇（インバウンド）

資料編P10～13参照

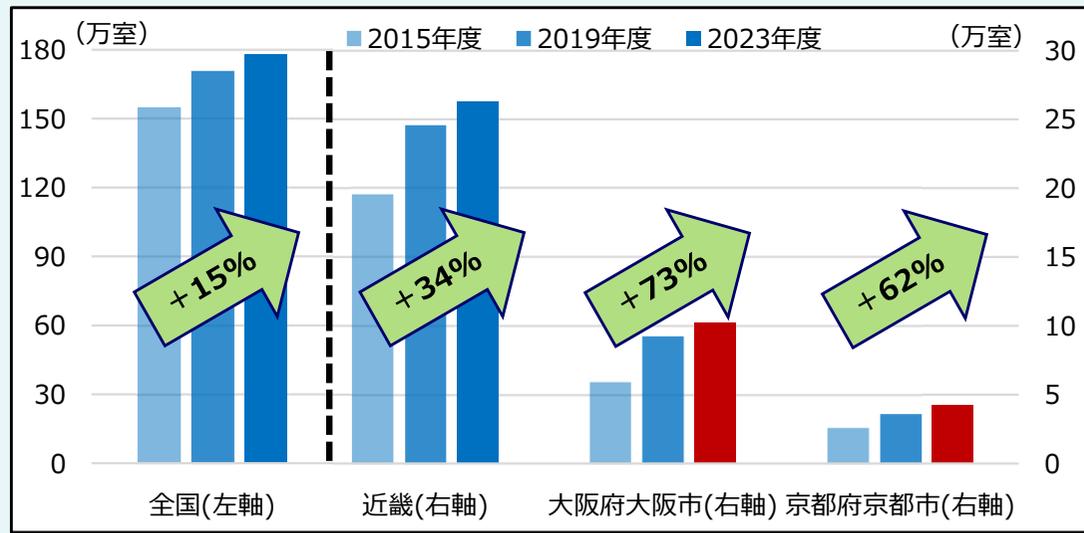
- 大阪市：再開発への期待感や観光地を含む商業集積地におけるインバウンド需要により、地価が上昇
- 京都市：観光需要の高まりを背景に、特にインバウンドに人気の観光地でホテル開発や店舗進出等が進み、地価が上昇

2024年の商業地の地価上昇率（近畿管内・対前年比）

順位	市	場所	上昇率 (前年比)
1	京都市	【錦市場商店街(地下鉄四条駅北東側)】 中京区錦小路通柳馬場東入東魚屋町194番	22.9%
2	京都市	【京都駅北側】 下京区烏丸通七条下る東塩小路町734番ほか1筆	21.8%
3	大阪市	【うめきた2期地区西側】 福島区福島6丁目20番2	21.6%
4	京都市	【稲荷駅東側(伏見稲荷大社西側)】 伏見区深草稲荷御前町89番	21.2%
5	大阪市	【OsakaMetroなんば駅東側】 中央区難波3丁目1番1	21.1%

【出所】国土交通省「都道府県地価調査」

ホテル客室数の動向（増減率：対2015年度比）



【出所】厚生労働省「衛生行政報告例」

大阪市の中心地

北区

大阪駅があるという交通利便性を活かし、商業施設を中心にオフィスやホテル等が建ち並ぶ商業集積地。オフィス・店舗ともに賃料は上昇傾向。複数の大型開発事業が進捗中。



中央区

御堂筋、心斎橋、難波を含み、再開発等が盛んな地域。2024年商業地地価は2015年と比較して3倍以上。インバウンドの増加が顕著で、商業エリアでは高級ブランドの出店が活発。特に心斎橋筋商店街等で急速に出店が進み、店舗の空室は減少し、賃料は上昇傾向。

京都市の中心地

中京区・下京区

京都駅がある京都市中心部で、オフィスやホテル等が建ち並ぶ商業地域。観光地へのアクセスが良いこともあり、新規ホテルの開業・リニューアルが相次いでおり、客室稼働率も高水準。オフィスについても需要があるものの、土地の希少性が高く、新規供給がほとんどみられないため、賃料が上昇している。

東山区

インバウンドに人気の清水寺や祇園等の観光地が集まる商業地域。観光客目当ての出店希望が全国から集まっており、店舗需要や宿泊施設需要が旺盛。店舗賃料も上昇傾向。



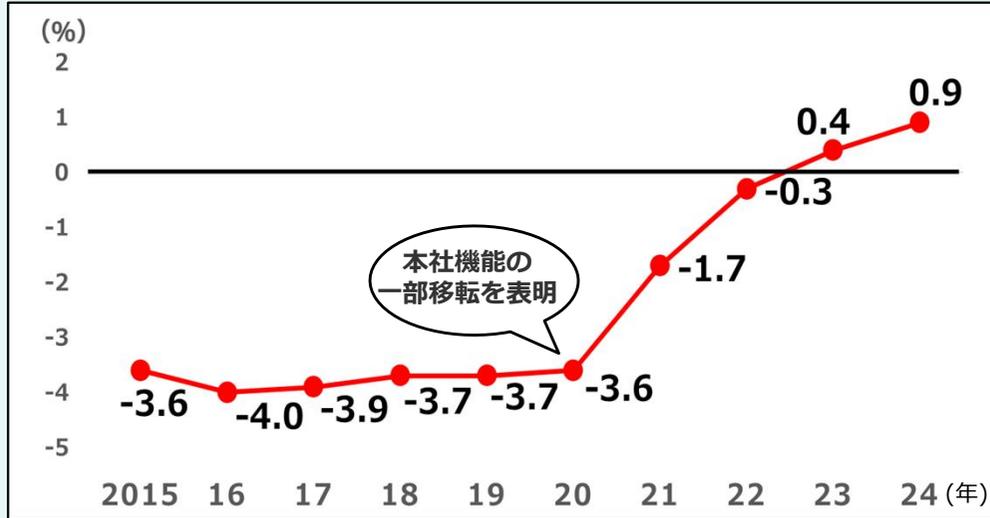
周辺地域の地価上昇（淡路市・箕面市）

資料編P14～15参照

- 淡路市：企業の地方創生及び企業移転を契機とした地価上昇
- 箕面市：鉄道延伸（鉄道整備として全国初の社会資本整備総合交付金の活用）を契機とした地価上昇

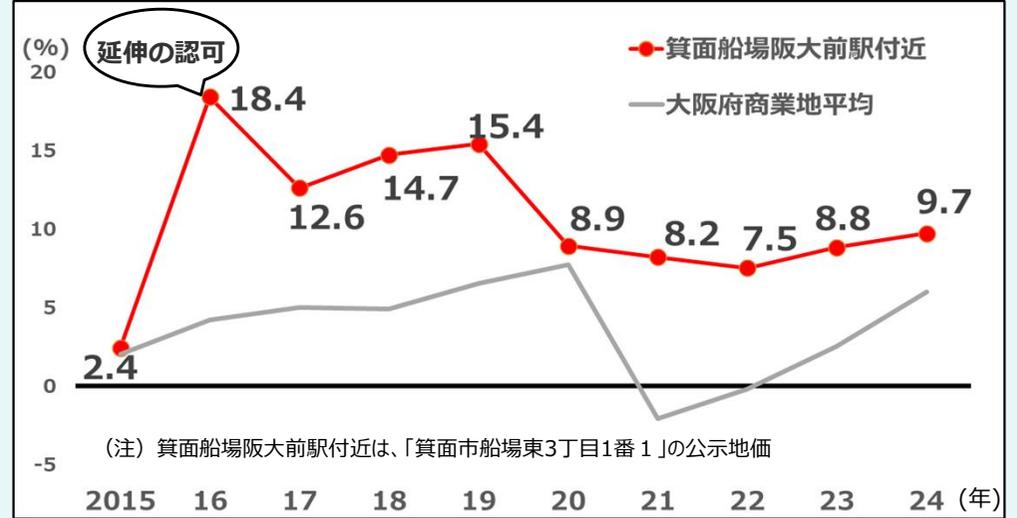
淡路市の商業地が2005年の市発足以来初めて地価上昇

淡路市の基準地価（商業地）の対前年上昇率



箕面市の新駅周辺では地価が大幅に上昇

箕面市（新駅付近）の公示地価（商業地）の対前年上昇率



パナソニックの地方創生の取組及び本社機能の一部移転

- 2008 ● 就農や農業分野の起業支援を皮切りに淡路島で地方創生の取組開始
- 2012 ● 廃校の小学校をリノベーションした「のじまスコラ」オープン
- 2017 ● 兵庫県立淡路島公園アニメパーク「ニジゲンノモリ」をオープン
- 2020 ● 淡路島への本社機能の一部移転を表明
淡路市へ移転した従業員数は約1,300人（2024年5月時点）
- 2025 ● 大阪・関西万博を見据え、淡路市にリゾートホテルを建設予定



TM & © TOHO CO., LTD.
【出所】株式会社パナソニック



兵庫県淡路市

箕面市における鉄道延伸と関連まちづくり

- 1968 ● 第一次総合計画に延伸を構想
- 1991 ● 北大阪急行線延伸推進会議の結成
- 2011 ● 社会資本整備総合交付金を活用した新たなスキームの確立
- 2014 ● 大阪府、箕面市、阪急電鉄、北大阪急行電鉄による基本合意
- 2015 ● 大阪大学箕面キャンパスの新駅駅前への移転について覚書
- 2016 ● 都市計画事業認可、工事着工
- 2024 ● 開業



大阪府箕面市

今後の注目事例（研究開発拠点、蓄電池生産拠点、ロケット発射場）

研究開発拠点

蓄電池生産拠点

ロケット発射場

兵庫県神戸市

日揮ホールディングスは、神戸市のポートアイランドに世界初となるガス発酵によるバイオものづくりの研究開発拠点を新設することを決定。（2025年予定）

兵庫県姫路市

プライムプラネットエナジー & ソリューションズは、2024年より姫路工場にてBEV向けのリチウムイオン電池の生産能力を拡大。（2024年）

大阪府門真市

パナソニックエナジーは、門真市にEV向けなどの電池の研究開発棟を設立予定。住之江生産プロセス開発棟とあわせて、国内最大規模の電池の研究開発体制となることが見込まれる。（2025年予定）

和歌山県紀の川市

パナソニックエナジーは、紀の川市の和歌山工場をリニューアル施工。従来品と比較して約5倍の大きな容量を持つ最新型の車載用リチウムイオン電池の量産を目指す。（2024年）

滋賀県米原市

米原駅東口駅前の約2.8ヘクタールの公有地において、湖北工業等が「湖畔の魅力と未来の拠点：米原イノベーション・ビレッジ」を構想。（完成時期未公表）

滋賀県守山市

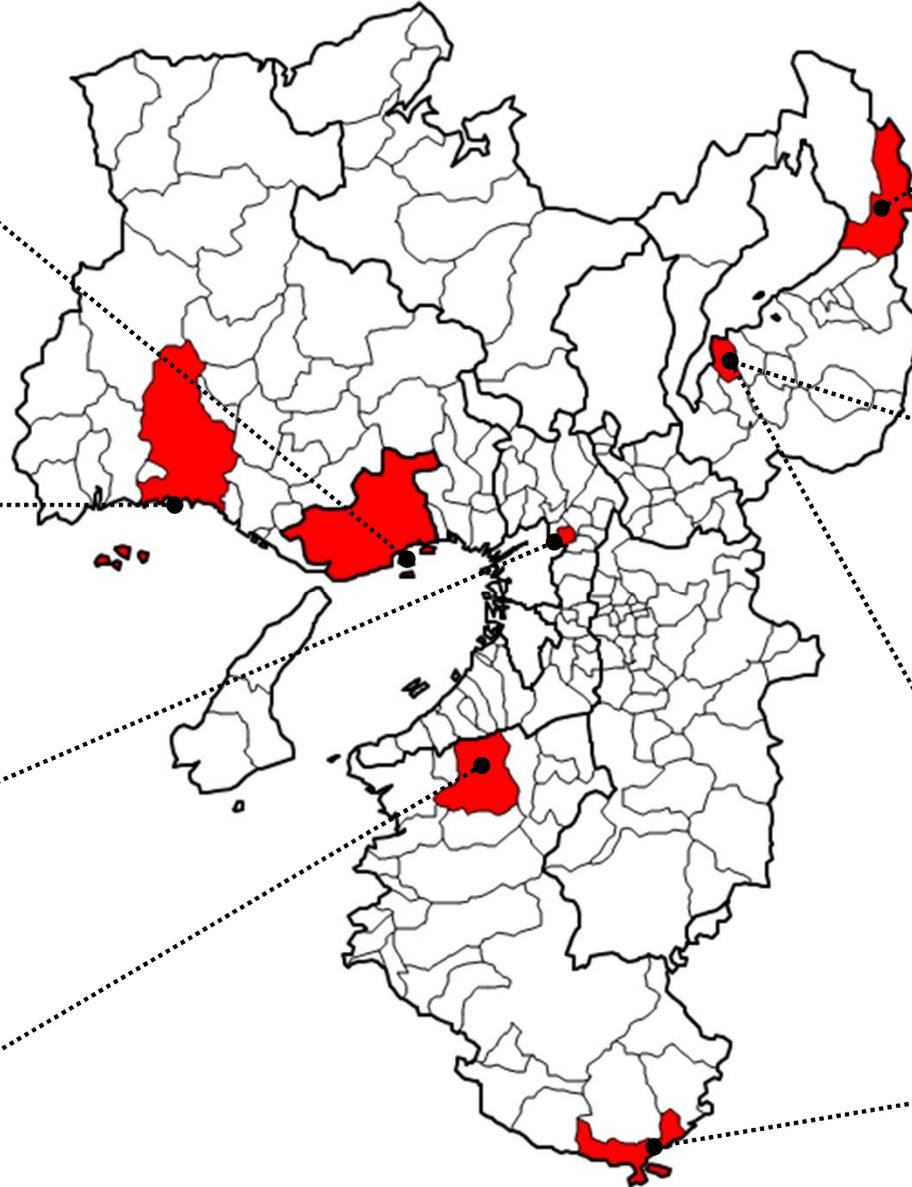
村田製作所は、既存および新規事業の基礎研究、企画、デザイン、設計の強化を目的として、守山駅前に新たな研究開発拠点「守山イノベーションセンター」を設立予定。（2026年予定）

滋賀県守山市

ジーエス・ユアサ コーポレーションは、ホンダの協力を得て、守山市にてBEV用リチウムイオン電池を生産する工場を設立予定。（2027年予定）

和歌山県串本町

スペースワンは、日本初の民間小型ロケット発射場としてスペースポート紀伊を2021年に開設。2020年代中に年間20本、2030年代には年間30本の打ち上げを目指す。



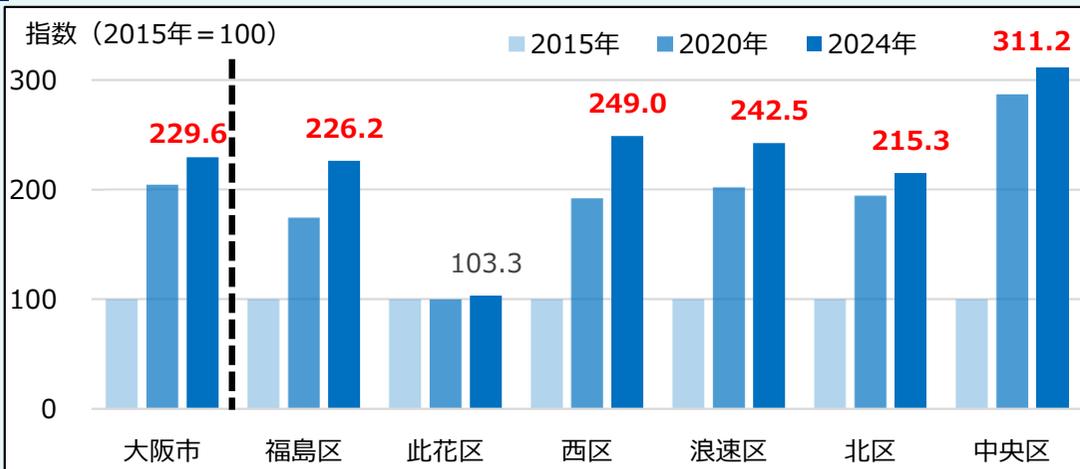
（注）2024年以降に設立または設立予定の研究開発拠点及び蓄電池生産拠点等のうち、近畿財務局が企業の公表資料等から調査したものであり、関西地域すべての研究開発拠点や蓄電池生産拠点等を網羅したものではない。

III. 資料編

【大阪市】 ホテル・オフィス等に関する基礎データ

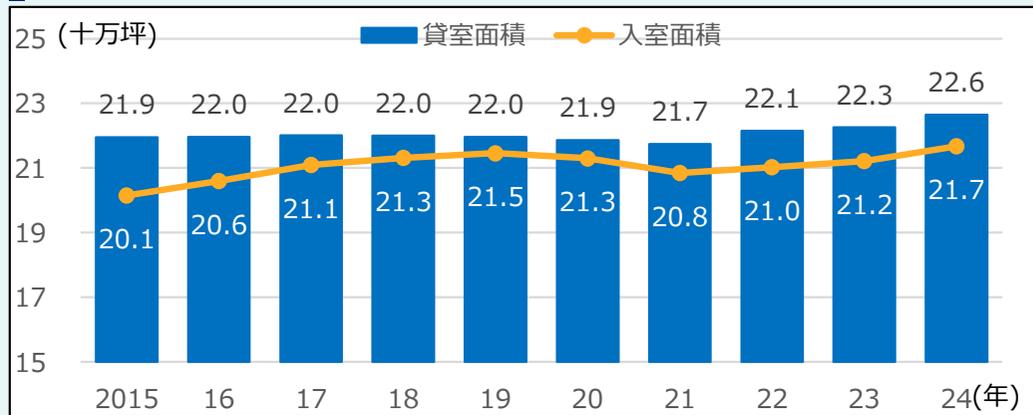
大阪市内の地価動向

【出所】国土交通省「都道府県地価調査」



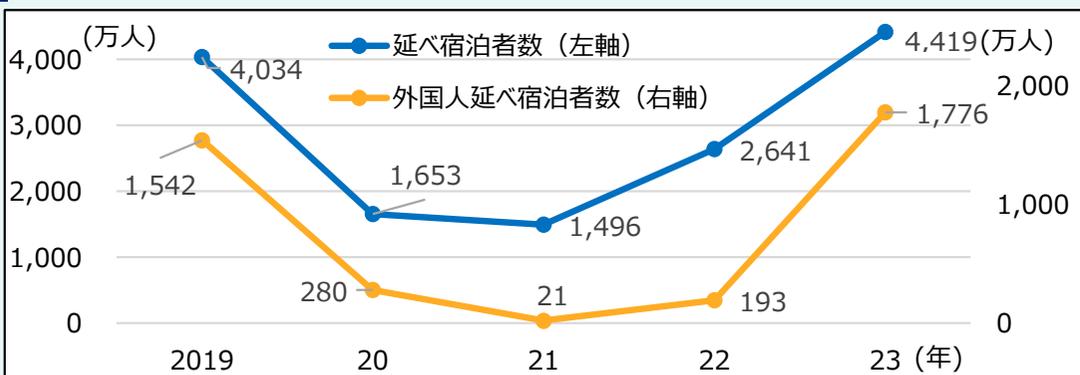
オフィスの動向（貸室面積、入室面積、賃料）

【出所】三鬼商事データを基に近畿財務局作成

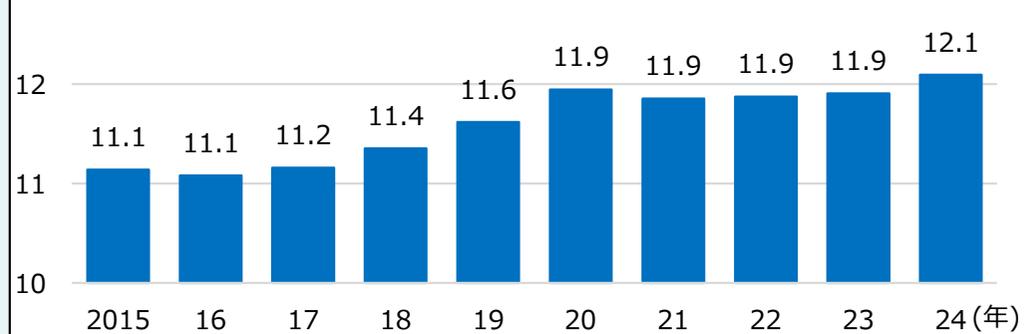


ホテルの動向（宿泊者数、施設数、客室数）

【出所】大阪府資料を基に近畿財務局作成

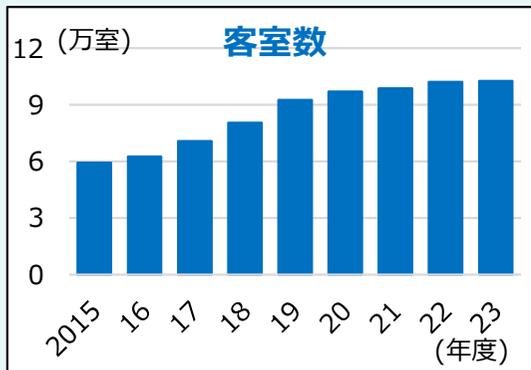


オフィス賃料



店舗の動向

【出所】日本不動産研究所「店舗賃料トレンド」を基に近畿財務局作成

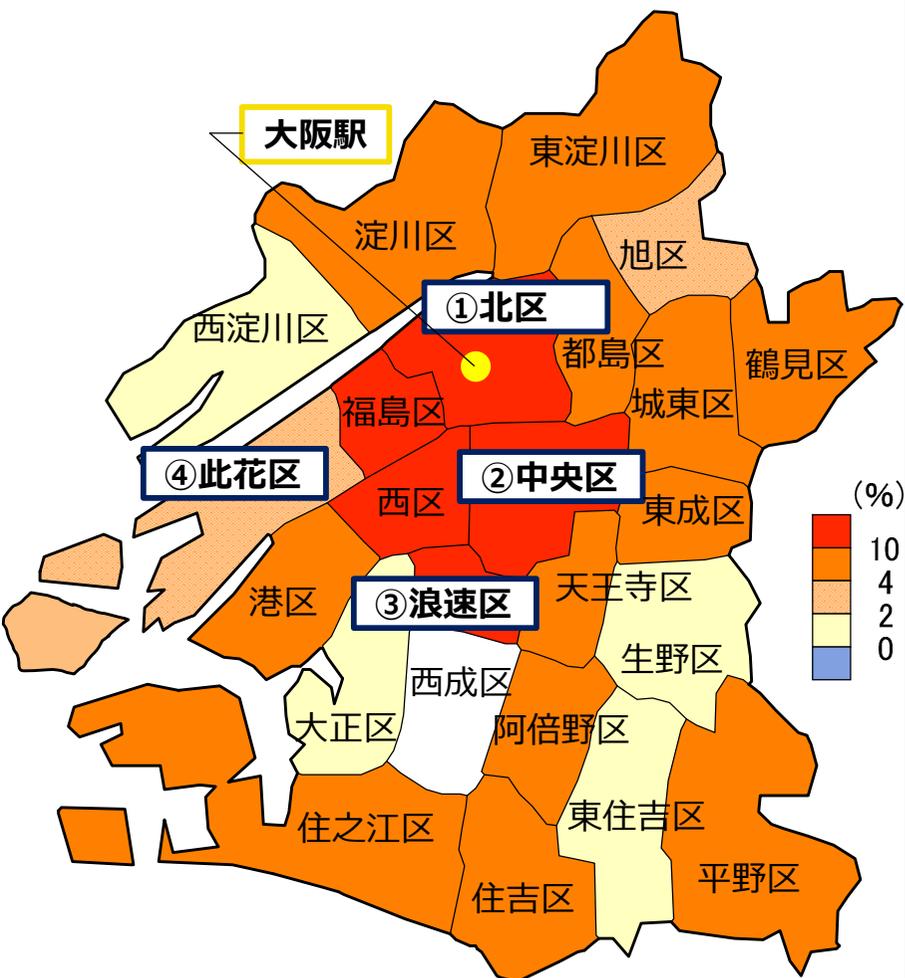


【出所】厚生労働省「衛生行政報告例」

【大阪市】 主な大規模ホテル・オフィス一覧

【出所】 国土交通省「都道府県地価調査」

【商業地】2023年→2024年変動率



※西成区は基準値変更となったため、欠損値（着色なし）

①北区

【ホテル】

- **コンラッド大阪**
(164室、2017年6月9日)
- **ホテル阪急レスパイア大阪**
(1,030室、2019年11月27日)
- **アパホテル&リゾート〈大阪梅田駅タワー〉**
(1,704室、2023年2月1日)
- **カンデオホテルズ大阪ザ・タワー**
(548室、2024年7月17日)
- **大阪ステーションホテル オートグラフコレクション**
(418室、2024年7月31日)
- **フォーシーズンズホテル大阪**
(175室、2024年8月1日)
- **キャンピーbyヒルトン大阪梅田**
(308室、2024年9月6日)
- **ホテル阪急グランレスパイア大阪**
(482室、2025年3月21日開業予定)
- **ウールドーフ・アストリア大阪**
(252室、2025年4月3日開業予定)

【オフィス】

- **JPタワー大阪**(約12,920㎡・2024年3月)
- **大阪堂島浜タワー**(約3,572㎡・2024年4月)
- **イノゲート大阪**(約3,716㎡・2024年7月)
- **グラングリーン大阪**(約25,262㎡・2024年11月)
- **茶屋町B-2・B-3地区再開発**
阪急大阪梅田駅東側、地上17階建の複合施設
(店舗、宿泊施設、オフィス)
B-2:2027年度、B-3:2028年度竣工予定
敷地面積 B-2:約3,120㎡、B-3:約120㎡
- **(仮称)大阪マルビル建替プロジェクト**
地上40階建複合施設(店舗、宿泊施設、オフィス)
万博開催時はバスターミナルとして使用
2030年竣工予定
敷地面積 約3,246㎡

※ オフィス面積は敷地面積

②中央区

【ホテル】

- **ホテルロイヤルクラシック大阪**
(150室、2019年12月1日)
- **W Osaka**(337室、2021年3月16日)
- **ダブルツリーbyヒルトン大阪城**
(373室、2024年5月1日)
- **パティーナ大阪**(221室、2025年春開業予定)

【オフィス】

- **アーバンネット御堂筋ビル**(約2,771㎡・2024年1月)
- **御堂筋ダイビル**(約1,577㎡・2024年1月)
- **淀屋橋ステーションワン** 2025年5月竣工予定
- **淀屋橋駅西地区再開発** 2025年12月竣工予定
- **(仮称)心斎橋プロジェクト**
地上28階建複合施設(店舗、宿泊施設、オフィス)
2026年2月竣工予定
敷地面積 約3,289㎡

③浪速区

【ホテル】

- **OMO7大阪 by星野リゾート**
(436室、2022年4月22日)
- **センタラグランドホテル大阪**
(515室、2023年7月1日)
- **アパホテル&リゾート〈大阪なんば駅前タワー〉**
(2,055室、2024年12月2日)

【オフィス】

- **OsakaMetroなんばビル**(約1,008㎡・2024年2月)

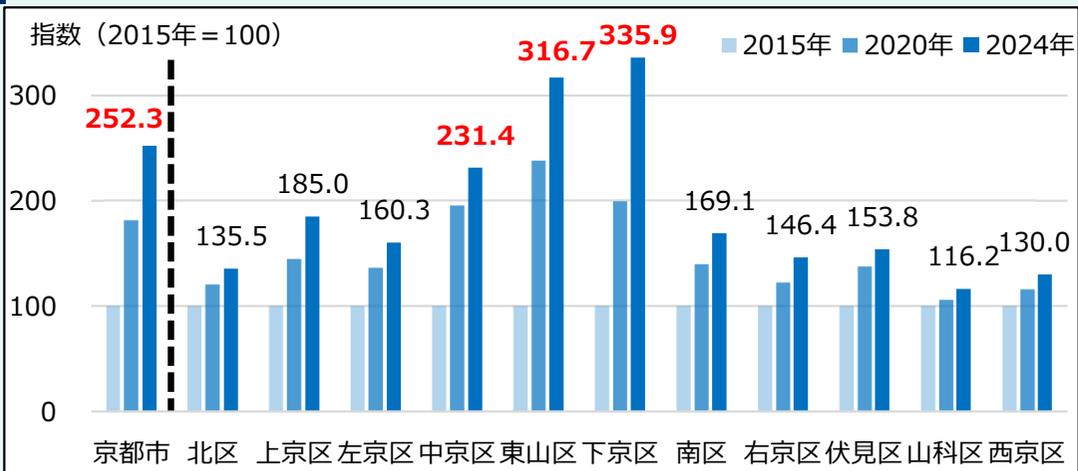
④此花区

- **ザ シンギュラリ ホテル&スカイSPA アット ユニバーサル・スタジオ・ジャパン**
(390室、2017年8月26日)
- **ホテル ユニバーサルポート ヴィータ**
(428室、2018年7月15日)
- **リーベルホテル アット ユニバーサル・スタジオ・ジャパン**
(760室、2019年11月13日)

【京都市】 ホテル・オフィス等に関する基礎データ

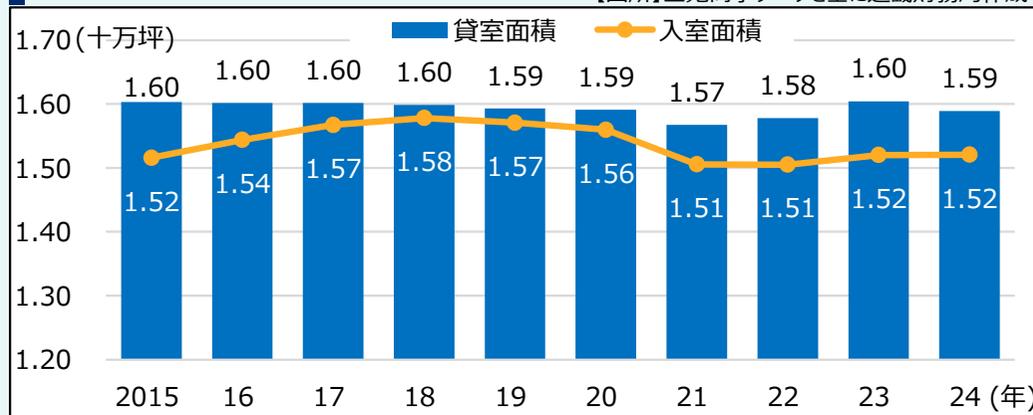
京都市内の地価動向

【出所】国土交通省「都道府県地価調査」



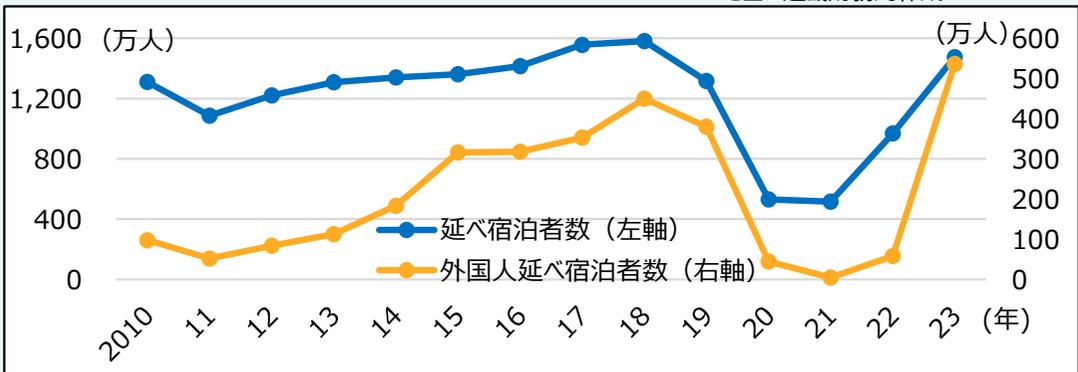
オフィスの動向 (貸室面積、入室面積、賃料)

【出所】三鬼商事データを基に近畿財務局作成

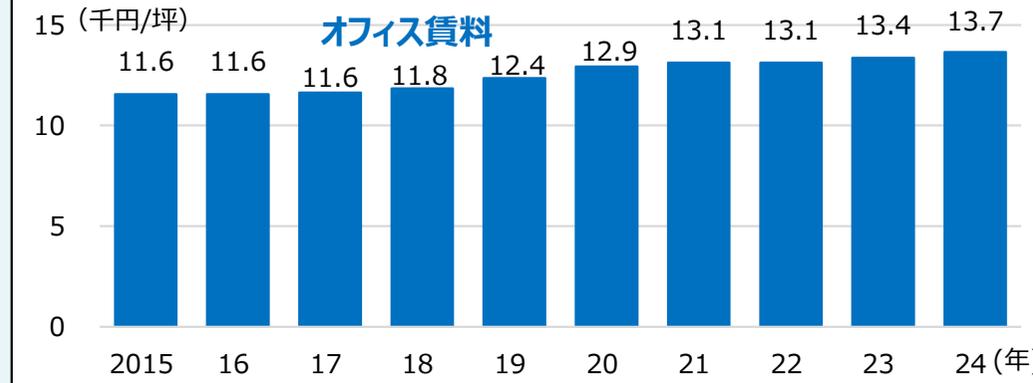


ホテルの動向 (宿泊者数、施設数、客室数)

【出所】京都市「京都観光総合調査」を基に近畿財務局作成

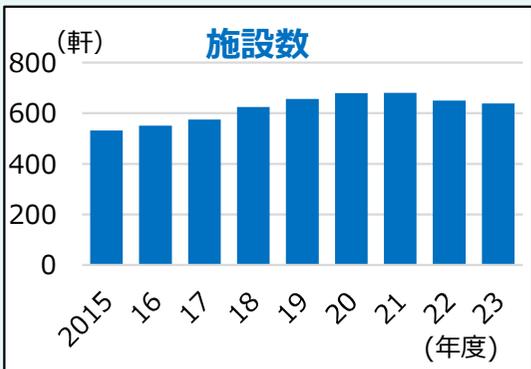


オフィスの賃料



店舗の動向

【出所】日本不動産研究所「店舗賃料トレンド」を基に近畿財務局作成

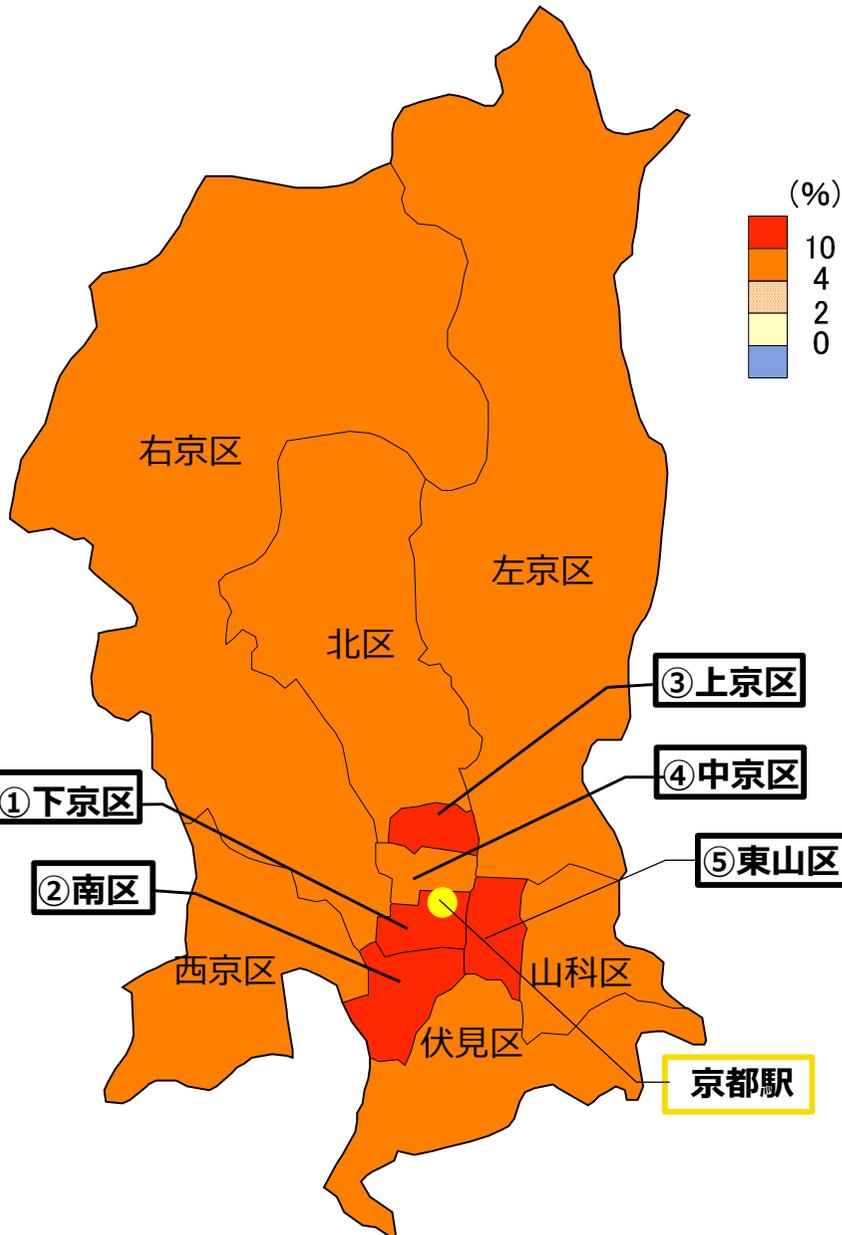


【出所】厚生労働省「衛生行政報告例」

【京都市】 主な大規模ホテル一覧

【出所】 国土交通省「都道府県地価調査」

【商業地】2023年→2024年変動率



①下京区

- THE THOUSAND KYOTO (222室、2019年1月29日)
- 天然温泉 蓮花の湯 御宿 野乃 京都七条 (471室、2021年1月13日)
- アゴーラ 京都烏丸 (140室、2021年5月28日)
- 京都 梅小路 花伝抄 (180室、2022年3月1日)
- THE BLOSSOM KYOTO (180室、2022年8月26日)
- ヒルトン・ガーデン・イン京都四条烏丸 (250室、2022年11月16日)
- ASAI京都四条 (114室、2023年6月1日)
- デュシタニ京都 (147室、2023年9月1日)
- スマイルホテル京都烏丸五条 (108室、2024年3月20日リブランド)
- アパホテル(京都五条大宮) (122室、2024年7月23日リブランド)
- ホテルグランバツハ京都セレクト (116室、2024年9月1日リニューアル)
- ホリデイ・イン京都五条 (183室、2025年1月29日リブランド)

②南区

- 京都プラザホテル近鉄十条 (146室、2023年9月1日)
- ロワジールホテル 京都東寺 (198室、2023年10月3日)
- ダブルツリーbyヒルトン京都駅 (266室、2024年3月29日リブランド)
- ダイワロイネットホテル京都八条口 (192室、2024年7月13日リニューアル)

③上京区

- ラ・ジェント・ホテル京都二条 (159室、2023年2月1日)

④中京区

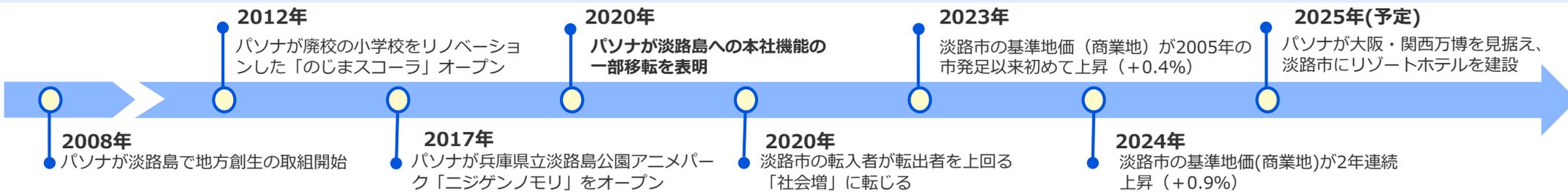
- クロスホテル京都 (301室、2018年9月25日)
- エースホテル京都 (213室、2020年6月11日)
- HOTEL THE MITSUI KYOTO (161室、2020年11月3日)
- ハイアット プレイス 京都 (239室、2022年4月1日)
- ザ ロイヤルパークホテル アイコニック 京都 (125室、2022年4月1日)
- 東横INN京都二条城南 (255室、2023年2月7日)
- ファーストキャビン京都二条城 (144室、2023年11月10日リニューアル)
- 三井ガーデンホテル京都三条プレミア (185室、2024年7月31日)
- ヒルトン京都 (313室、2024年9月12日)
- ロワジールホテルクラシックガーデン京都三条 (169室、2024年11月1日リブランド)

⑤東山区

- フォーシーズンズホテル京都 (180室、2016年10月15日)
- THE HOTEL HIGASHIYAMA by Kyoto Tokyu Hotel (168室、2022年7月7日)
- ダブルツリーbyヒルトン京都東山 (158室、2023年8月8日リブランド)

淡路島における地方創生及び企業移転による地価上昇

- パソナグループの地方創生は、**自治体や地元企業、地域の方々と連携しながら、地域の活性化と雇用創造**を行う。
- 淡路島の取組のノウハウを活かし、**地域活性化起業人制度**の利用など、地方創生の取組を他の地域にも展開。



パソナグループによる地方創生の取組

- パソナグループの地方創生事業は、淡路島内において、就農や農業分野で起業したい人材を支援する取組からスタート。その後、**淡路島に観光客を呼び込むため、ニジゲンノモリ等のテーマパークや飲食店、観光物販店等を淡路市に創設**。過疎化が進んでいた淡路島のにぎわいを創出。
- 従業員の「真に豊かな生き方・働き方」の実現とBCP対策の一環として、東京本社機能の業務を淡路市の7つの拠点に分散し、2020年9月から段階的に移転を開始。2024年5月時点で、**淡路市へ移転した従業員数が当初目標であった1,200人を超え、1,300人を超える。**

地元根付いた地方創生

- 雇用の創造** アバター活用などの新産業を淡路島で創造すると共に雇用を創造。
- 文化創造** パソナグループ従業員が組成する和太鼓チーム『鼓淡（こたん）』が淡路島を拠点に活動。島内の様々なイベントに参加し、地元との交流を図る。
- 住居不足対策** 人口増加に伴う住居不足問題に対しては、淡路市が空き家バンクの積極的な活用促進を行うなど、地域一体となって課題解決を行う。

地方創生の他地域への展開

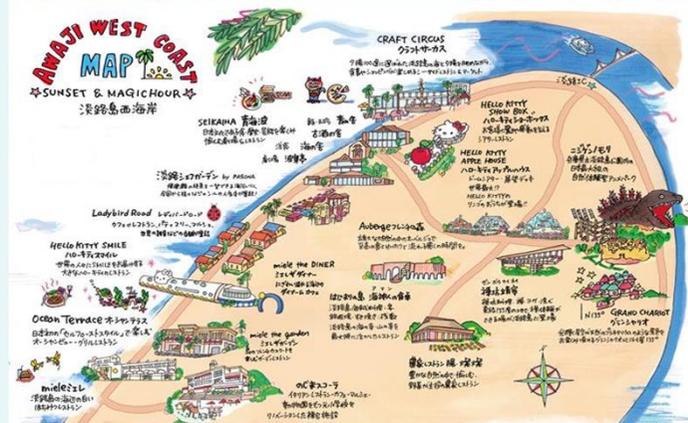
- 淡路島で10年以上にわたり地方創生事業を推進してきたパソナ従業員が地域活性化起業人制度（※）を活用し、2023年4月に山口県下関市に着任するなど、淡路島の地方創生のノウハウを他地域にも活用。淡路島を中心とした地方創生事業の拡大、展開を行う。

※地域活性化起業人制度（総務省）
 三大都市圏に所在する企業が社員を地方自治体に派遣し、地方自治体の地域課題に対し、社員のノウハウや知見を活かし、地域活性化を図る取組。

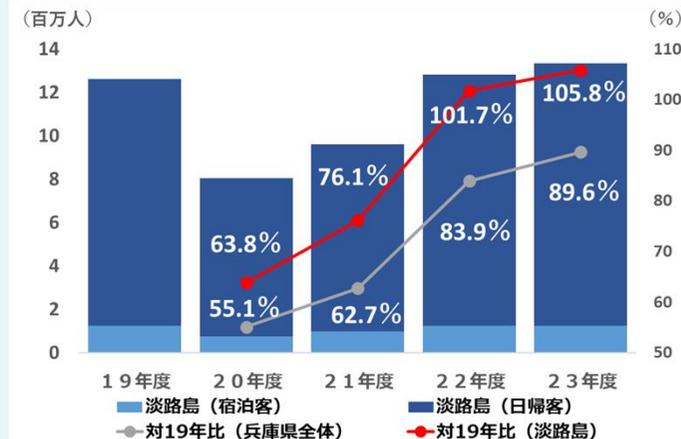
株式会社パソナグループ

- [本 社] 東京都港区（一部淡路市に移転）
- [従業員数] 25,046名（連結・契約社員含む）
- [資本金] 50億円
- [事業内容] 人材派遣、地方創生・観光ソリューション等

パソナは淡路市に20以上のテーマパークや飲食店を展開



【出所】株式会社パソナグループ
淡路島への観光客数の19年度比は兵庫県全体を上回る



【出所】兵庫県観光客動態調査報告書

鉄道延伸による地価上昇

- 箕面市では、北大阪急行の延伸により新駅付近の地価が大きく上昇。
- 延伸に当たっては、社会資本整備総合交付金を鉄道として初めて活用し、事業の採算性を確保することで延伸を実現。
- 新駅周辺の地価上昇効果903億円に加え、人口や事業所の増加により年間614億円の経済波及効果が見込まれる。



延伸概要

【区間】千里中央駅から箕面萱野駅までの約2.5km
 【新駅】箕面船場阪大前駅、箕面萱野駅
 【開業日】2024年3月23日
 【事業費】約874億円
 【事業主体】箕面市及び北大阪急行電鉄

延伸の経緯

半世紀に亘る市の念願

- 1968年の総合計画に構想。半世紀に亘る念願だったが、**採算性が最大の課題**となっていた。

全国初の事業スキーム

- 鉄道として初めて社会資本整備総合交付金を活用するスキームを市から国へ提案。
- **まちづくりや交通戦略との連携**、関係省庁との**度重なる協議・調整**の結果、これが認められ採算性が向上。延伸事業が大きく前進することとなった。

社会資本整備総合交付金の活用

まちづくりや交通戦略との連携
 +
 国や関係者との綿密な調整

文化芸能・国際交流の拠点となる箕面船場阪大前駅



大阪大学の誘致

文化芸能劇場の整備

交通結節点となる箕面萱野駅



バスターミナルの整備

商業施設の整備

【出所】箕面市

延伸の特徴

新駅周辺も、まち全体も魅力を向上

- 新駅では商業施設が立地したほか、**劇場の整備や大阪大学を誘致**したことで、**文化芸能・国際交流の拠点を核としたまちづくり**が可能となり、市の新たな魅力創設につながった。
- 大阪都心へのダイレクトアクセスが可能となったほか、交通戦略の一環としてバス路線を再編することで、**交通利便性が大きく向上**。

商業施設の発展

- ・新しい駅ビルや店舗の開業
- ・消費・雇用の活性化

交通利便性の向上

- ・大阪市中心部へのアクセスが大幅に改善
- ・新駅を中心としたバス路線再編

大学・企業の誘致

- ・大阪大学の移転、ベンチャー企業の誘致
- ・文化芸能・国際交流の拠点を核とした街づくり



延伸の効果

地価上昇にとどまらない経済波及効果

- 新駅周辺は大阪府内商業地**平均を大きく上回る地価上昇率**を記録。
- 加えて、延伸による駅前整備や周辺の利便性向上により、人口が約4,500人、事業所が約480所増加。
- このほか、商業施設の売上増加など**年間614億円の経済波及効果**を見込む。

初期効果
3,227億円

