

御堂筋の会

Midosuji no kai

私たちは、ミナミ御堂筋の沿道企業体です。

定例会ニュース

(2021年2月)

「ミナミ御堂筋の会」は、ミナミの御堂筋沿道の不動産オーナーが連携し、「世界の御堂筋」をめざして、まちのあり方を提案し、実現に向けて動きかける団体です。

vol. **57**

1. 国内・世界のハイ・ストリートの不動産動向 CBRE 栗栖様より

シービーアールイー株式会社 栗栖様より、国内・世界のハイストリートの不動産動向をご紹介いただきました。
 [定例会ニュースでは一部のみをご紹介します。詳細は、CBRE 様ご提供の資料（会員各位には 2/22 メール配信）をご覧ください]
 ※無断使用・転載は、固くお断り申し上げます。

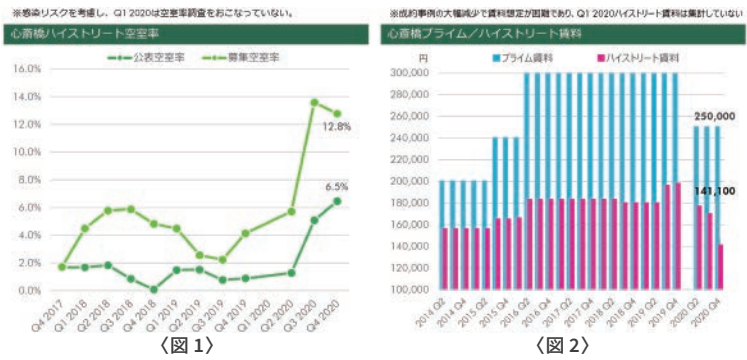
2020 年の心齋橋

▶ 空室率と賃料の推移

- ・ハイストリート空室率は、公表・募集空室率が Q3 期に急上昇、Q4 期も募集は 10% 超。〈図 1〉
- ・賃料は、プライム賃料が 25 万円となり 16.7%ダウン、ハイストリート賃料は下落傾向。〈図 2〉

▶ 新規出店

- ・新規出店は、ファッションのほか、インバウンド需要の取り込みに成功したスポーツやコスメ、ドラッグストアも。(2020 年の新規出店の多くはコロナ禍以前の契約)



コロナ禍による影響

▶ 2020 年の閉店数 [銀座 / 表参道 / 原宿 / 心齋橋]

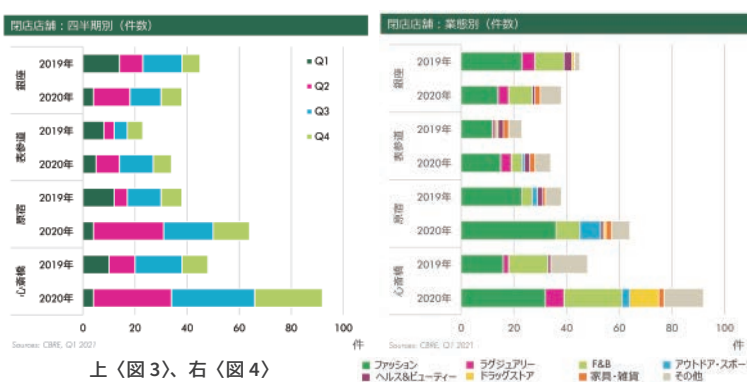
- ・銀座は 2019 年より閉店数が少なく、その他エリアは多い。
- ・原宿・心齋橋は 19 年の 2 倍近くに上る。〈図 3〉

▶ 業態別の閉店数 [銀座 / 表参道 / 原宿 / 心齋橋]

- ・業種別に閉店数を見ると、心齋橋ではラグジュアリーは主に移転閉店、ドラッグストアの中には、契約期間中だが閉店しているところも。〈図 4〉

▶ 心齋橋における閉店のその後

- ・空室 45.7%、満室 32.6%となっており、閉店後に空室となったものが、後継テナントが決まったものを上回っている。



アメリカのいま

- ▶ アメリカの小売販売額はプラスに回復
- ▶ e コマースの浸透が加速。一方、実店舗も評価される
- ・RAYDIANT の消費者行動レポートによると、回答者の 46% がオンラインよりも実店舗を好むと回答

オンラインよりも実店舗を好む...46% (RAYDIANT 消費者行動レポート)

理由

- ✓ 物理的な商品を見る、触れる、操作することを好む ... **33%**
- ✓ 実店舗が提供する買い物体験を楽しんでいる ... **26%**
- ✓ 実店舗で商品を購入し、すぐに持ち帰り使うことを好んでいる ... **13%**

2021年のリーシングについて

▶ 賃料水準を下げる

- ・短期間の定期借家契約の締結
- ・賃貸面積を縮小することで賃料総額を抑制 (複数階から 1 階単独にする、区画を分割する)

▶ 受け入れ業態の幅を広げる

- ・リテールの業態
- ・リテール以外の業態 (ワークスペース、撮影スタジオ、荷捌き等)

▶ コロナ禍において業績が伸びているリテラー

- ・e コマースが好業績
- ・巣ごもり需要の恩恵 - 趣味、家具雑貨、家電など
- ・株高による資産効果 - ラグジュアリーブランド

意見

- 賃料が下がったということだが、それでもなお飲食店が出店するには厳しい状況か？
→まだ飲食業が出店する環境にはなっておらず、店舗数を減らす傾向が見られる。一方、カジュアルアパレルでは、賃料の低下から出店を判断されるケースも見られる。(CBRE)
- 今後のホテルの動向は？
→世界的なコロナ禍収束に向け、投資の対象とする投資家が増えてきている。稼働率は回復してはいるものの、先買いされるケースもある。コロナ禍によるダメージが大きかったが、いち早く動きが見られる業種のひとつ。(CBRE)
- 心齋橋エリアでは、ラグジュアリーブランドが南下してきているように感じる。立地はどのように見極められているか？
→ルイ・ヴィトンの南下の影響が大きい。ルイ・ヴィトンやシャネルがマグネットとなり、集積していく傾向が見られる。(CBRE)

2. 今年度事業報告と喫緊の動向について

今年度事業（御堂筋チャレンジ2020、御堂筋イルミパナー掲出）

- ・御堂筋チャレンジ 2020 の検証結果が確定し、大阪市のサイトにも掲載された。
- ・事業の収支は、御堂筋チャレンジ 2020 ・御堂筋イルミパナー掲出ともにマイナス。協賛だけで事業を実施することは難しく、今後は補助金の活用もめざすが、財源確保が課題。

喫緊の動向について

- ・長堀通～道頓堀川区間沿道協議会準備会：3/11 予定
- ・道頓堀川～千日前通区間・モデル整備区間合同沿道協議会：3/19 予定
- ・難波交差点協議：事故発生ワーストの交差点。様々な課題解決に向け交差点改良を協議する。詳細は3/19 沿道協議会で説明予定。
- ・その他、警察詰所撤去の要望、大阪メトロ 出入口の改修について進捗を報告。

3. 部会の取り組みについて

前回定例会で設置が決定した、次なる会の方向性を定める「部会」の第1回が、2/19に開催されました。第1回目は、これまでの活動を振り返り、会設立5年を経た到達点を共有し、今後の課題について議論しました。次回総会での提案を目標に数回開催予定です。

メンバー 藤本有吾（はり重）、高橋勇多（スポーツタカハシ）、真鍋知秀（Recoord）
【順不同・敬称略】 加賀 俊裕（三津寺）、山本佳之（ホテルロイヤルクラシック大阪） ※事務局もサポート



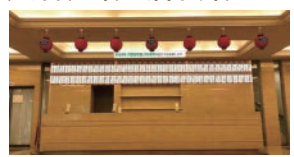
第1回部会の様子

4. 情報提供、その他

(1)大阪松竹座様 応援広告協賛のご紹介

松竹株式会社 長谷川様・倉岡様より

大阪松竹座様が2023年に百周年を迎えられるにあたり、「大阪松竹座 応援広告協賛」をご紹介いただきました。2021年5月～2022年4月の公演開催期間中、名入りの「提灯」がエントランスやカウンターに掲出されます。協賛パンフレット（会員各位には2/22メール配信）をご覧の上、ご検討ください。協賛のお申込みについては、次回定例会（3/29）で集約します。



名入り「提灯」掲出イメージ

(2)西尾レントオール様 ご紹介

西尾レントオール株式会社 西尾様・阿部様より

建機とイベント分野に強い総合レンタル業の同社は、「高麗橋ストリートパーク」や、「御堂筋グランピング」のファニチャーレンタル等にご協力された会社です。今回の定例会では、本社機能を屋外に移転して実施した実証実験「MIDORI オフィス」の例を用いて、ファニチャーの他、建築確認申請不要でラグジュアリートイレや飲食店舗にも活用できる「トレーラーBOX」、小規模木造ハウス「KIBAKO」、各種シェルター、無線LANシステム等をご紹介いただきました。



実証実験「MIDORIオフィス」



トレーラーBOX（店舗等）



トレーラーBOX（ラグジュアリートイレ）



リリィシェルター

(3)その他

- 2/12、御堂筋が歩行者利便増進道路に指定
- 御堂筋姉妹ストリート協定 web 会議 開催予定（シカゴ…2/26、メルボルン…3/1）
- 大阪市がデジタルサイネージについてパブリックコメントを実施（2/24まで）
- 御堂筋協議会：3/23 開催予定

定例会 参加者 オンライン開催 (zoom)	【正会員】	三輪・湯川（三菱商事・ユービーエス・リアルティ株）、加賀（七宝山 大福院 三津寺）、小林（株泉屋商店）、高橋・福崎（株スポーツタカハシ）、藤本（株播重）、池田（(有)泉屋）、真鍋（平川商事株）、藤丸（光明興業株）、山中（株ベルコ）、合志（野村證券株）なんば支店
	【賛助会員】	島田（東京建物不動産販売株）、安田（東京建物株）、武村（コカ・コーラボトラーズジャパン株）、栗栖・中嶋・二宮（CBRE株）
	【オブザーバー】	倉岡・長谷川（松竹株）、磯野・大窪・杉山（大日本印刷株）、阿部・西尾（西尾レントオール株）、門重・福地（ミナミまち育てネットワーク）
	【事務局】	中塚・絹原・羽田・竹林（株地域計画建築研究所（アルパック））

次回定例会のお知らせ **2021年 3月29日（月）16:00～** 難波御堂筋ホール（大阪市立大学 学生の研究発表を予定）