

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5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、実現に向けて働きかける団体です。

vol. 60

1. 大阪、アメリカの不動産マーケット情報 CBRE 中嶋様・吉岡様より

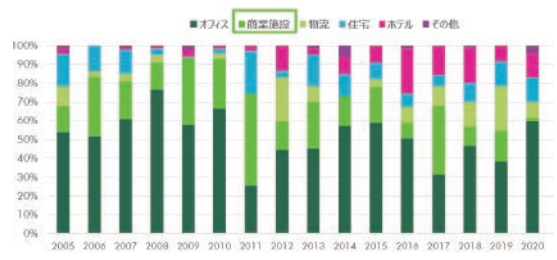
シービーアールイー株式会社 中嶋様・吉岡様より、大阪とアメリカの不動産動向をご紹介いただきました。

[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 5/31 メール配信）をご覧ください]

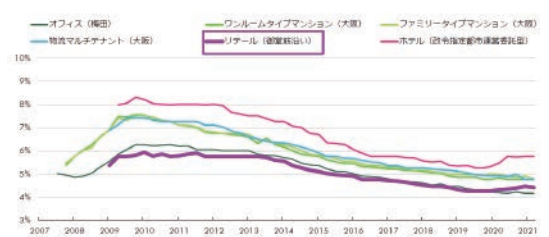
※無断使用・転載は、固くお断り申し上げます。

大阪の不動産マーケットの概況と見通し

- ▶ **不動産マーケットの概況**
 - ・大阪では、コロナ禍以前の 2018 年から不動産投資マーケットが縮小傾向。
 - ・一方、全国では、2020 年は 2019 年を上回る取引があった。
- ▶ **セクター別割合の推移を見る、大阪の不動産投資マーケット**
 - ・商業施設が占める割合は、2011 年の割合が最も大きく、活況していた状況が伺える。一方、コロナ禍の影響を受けた 2020 年は、割合が小さい。〈図 1〉
 - ・2020 年は、オフィスの取引が半分以上を占めた。〈図 1〉
- ▶ **投資家期待 NCF 利回りの推移**
 - ・大阪の投資家期待 NCF 利回りは、目立った変化は見られない。〈図 2〉
 - ・一方、東京では 2020 年にホテルが上昇した。



〈図 1〉 大阪の不動産投資マーケット：セクター別割合



〈図 2〉 大阪のアセット：投資家期待 NCF 利回りの推移

アメリカのリテールマーケット動向

- ▶ **コロナ禍以降のリテールマーケット動向**
 - ・2021 年 3 月以降、大きく回復。その要因としては、米国政府の景気対策もあるが、ワクチン接種が普及したことによる消費行動の回復が挙げられる。〈図 3〉
 - ・オンラインストアと実店舗の売上高成長率推移を見ると、実店舗はパンデミックにより 2020 年に一時減少した時期があるものの、その後は回復。
 - ・業態別の売上高伸び率の比較では（2019 年 / 2020 年）、アパレル・ファッション小物、百貨店が厳しい。



〈図 3〉 アメリカの小売業販売額（前年同月比）

▶ 出店事例

■ Google
世界初の常設店舗が
ニューヨークに
今年夏 開業予定。



■ ハリーポッター
旗艦店が
ニューヨークに
今年 6 月に開業。



■ オニツカタイガー
西海岸 1 号店が
ロデオドライブに
今年 3 月にオープン



意見

- 大阪のホテルはどのような状況か？
→新築が多いが休業中も多い。今の所、オペレーターが賃料を支払えなくなったり、不良債権となって強制的に売却するような事態はさほど起きていない。銀行等の支援を受けながら、なんとか乗り切っている状況が続いている。（CBRE）
- 海外の投資家は、大阪をどのように見ているか？
→企業保有の物件も含め、海外が日本への投資に着目している。国内企業では、保有から賃借へ切り替える流れが続いており、その買い手として、外資企業が台頭している。（CBRE）
- ラグジュアリーブランドの出店はどのような状況か？
→ラグジュアリーブランドでは、商品体験・VIP スペース・イベント等に対応できる拠点を持つことにニーズが向いている。先日開業したカルティエのように、移転時の旧店舗を活用してイベントをすることは、海外ではよく見られる。銀座では、ラグジュアリーブランドは一等地を求めている。一等地の賃料が下がっていない一方、一等地を外れると値下りの傾向。（CBRE）

2. 一般社団法人化の検討

6/28 開催の定時総会にて正式にお諮りする予定です。

主な審議のポイント

- ①活動エリア ▶周防町交差点以南で確定
- ②目的・事業 ▶法人化にあたり改めて確認、位置づけ
- ③法人の会員の資格と会費
 - ▶正会員・賛助会員+テナント会員を創設、正会員の会費を増額し、年12万円に
- ④新役員候補 ▶現在の役員(正会員)から設立時社員として移行
- ⑤組織・ガバナンス体制
 - ▶総会・理事会(新設)・定例会の構成、部会(新規事業の実行部隊)を設置

1. 設立発起	一般社団法人化への移行を昨年度定時総会で決議済み
2. 定款原案作成	法人の名称、目的、主たる事務所の所在地、事業年度、設立時理事などの体制等を検討し、定款原案を作成、司法書士事務所と調整
3. 定款書等送付(6/14予定)	会員各社に総会議案書を送付 あわせて一般社団法人社員としての入会意向確認を実施
4. 総会決議(6/28)	総会で定款の内容及び体制等を決議 設立時社員全員が署名または記名押印等を行う必要があることや、各種書類等手続きが必要であることから、最小限の社員で設立
5. 定款認証 設立登記申請	主たる事務所を設置する向の公証場で定款を認証、法務局へ提出する書類や法人印等を作成して設立登記の申請(司法書士事務所へ依頼)
6. 理事会	設立時社員以外の社員の参加を決議(賛成決議を予定)
7. 各種届出等	法人口座の開通手続き 税務署・府税事務所・市役所等への届出を実施(税理士事務所へ依頼) その他、道路協力団体登録内容変更などの届出を実施
完了(7月中予定)	一般社団法人に完全に移行

▲一般社団法人化のスケジュール(案)

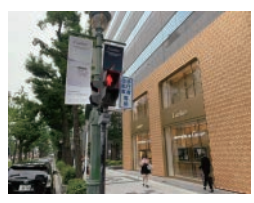
3. 定時総会(6/28)議案

- 令和2年度決算報告
- 令和3年度事業計画と収支予算案
- 一般社団法人移行にかかる事項(定款/設立時社員/理事・監事選出)
- 部会検討報告

4. その他協議・報告事項

(1) 御堂筋の状況と道路空間再編事業

- モデル整備区間のリニューアル工事、道頓堀橋～千日前通区間の整備工事は、鋭意作業が進められています。
- Cartier様が沿道にバナーを掲出され、道路協力団体3団体で区域を分担しました(当会は周防町以南)。
今後、分担に応じて収入を分配する予定で、道路の維持管理活動に充当します。



▲Cartier様のバナー(下部に当会の名前を掲載)



(2) 沿道協議会の状況(道頓堀橋北詰～長堀通区間整備協議会)

5/19に、交通・荷捌き部会を開催。過去の御堂筋沿道の荷捌きの実態調査等の内容、道頓堀橋北詰～長堀通におけるバス・タクシー、荷捌きスペースの配置の考え方について大阪市から説明ののち、出席者と意見交換しました。

(3) 大阪エリアマネジメント活性化会議への参画

当会議は、エリアマネジメント活動に取り組む民間団体と大阪市により、大阪の資産価値向上と経済活性化のため、官民による新たな公益性の創出、都市プロモーション活性化、安全安心のための情報ネットワークの構築、観光地域まちづくりの推進など、実現性の高い仕組みづくりによる官民協働の都市経営の推進を目的として、2017年に設立されました。この度、新規会員団体の募集があり、定例会にてお諮りした結果、応募することとなりました。

(4) その他

- 大阪メトロなんば駅14号出入口は、老朽対策及び美装化のため、6/1より改修工事が実施されます。〈右:完成イメージ図〉これは、かねてより当会が、道頓堀橋南詰～千日前通区間・千日前通以南モデル整備区間の両協議会とともに、大阪メトロに対し要望してきたものです。
- 道頓堀川万灯祭への協賛(提灯掲出)についてお諮りし、賛同を得ました。
- パーク・ストリート協議会 事務局会議が開催されました。当会からデジタルサイネージの取組を報告し、費用負担等の課題について、意見交換を行いました。(5/18)
- ミナミまち育てネットワーク様より、当会の活動やミナミ御堂筋の状況を紹介する機会を頂きました。(5/20、6/22)
- 大阪商工会議所様・南海電鉄様が立ち上げ、様々な団体・企業が参加する懇談会に、当会も参加することとなりました。官民連携で、ミナミエリアの都市格を高めるため、将来像等を議論していきます。



▲14号出入口完成イメージ(出典:大阪メトロ資料)

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)、高橋・福岡(株)スポーツタカハシ)、藤本(株)播重)、池田(南泉屋)、奥谷(株)三栄建設)、藤丸(光明興業(株))、吉田・山中(株)ベルコ)
	【賛助会員】	武村(コカ・コーラボトラーズジャパン(株))、中嶋・橋川・吉岡(シービーアールイー(株))、磯野・杉山(大日本印刷(株))、島田(東京建物不動産販売(株))、安田(東京建物(株))、阿部・塚本(西尾レントオール(株))、合志(野村證券(株))
	【オブザーバー】	栗原・福地(ミナミまち育てネットワーク)
	【事務局】	中塚・絹原・竹林(株)地域計画建築研究所(アルパック)

次回(定時総会) 2021年 6月28日(月) 16:00～ 難波御堂筋ホール【予定】

6月28日の定例会は、定時総会です。一般社団法人移行など重要審議があり、万障お繰り合わせの上ご出席ください。(議案書は追って送付予定)