

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

(2022年2月)

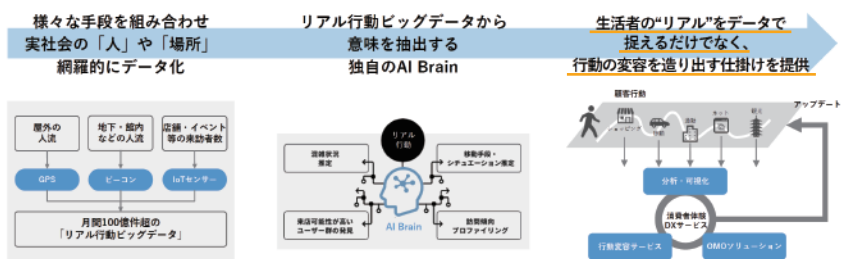
「ミナミ御堂筋の会」は、ミナミの御堂筋沿道の不動産オーナーが連携し、「世界の御堂筋」をめざして、まちのあり方を提案し、実現に向けて働きかける団体です。

vol. 68

1. ビッグデータを活用した事業展開 (株)unerry様より

株式会社 unerry 様は、リアル行動ビッグデータを AI 解析し、実社会における生活者の“リアル”をデータで捉えるだけでなく、“行動変容を造り出す仕掛け”を提供されています。社会実験「御堂筋チャレンジ」2020/2021 においては、回遊性創出に向けた調査にご協力いただきました。定例会では、(株) unerry のビジネスアーキテクト 山本様より、ビッグデータを活用した事業展開について、御堂筋のデータを交えながらご紹介いただきました。

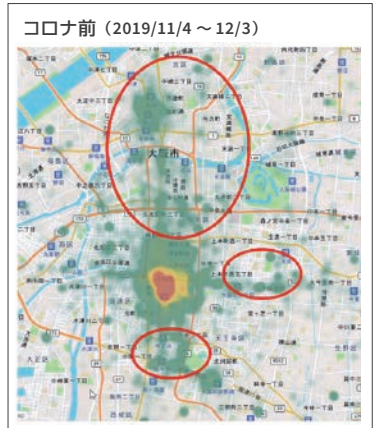
リアル行動をデータ化し、行動変容を創り出す仕掛けに



▲ 社会実験期間の周辺エリア来訪状況【図1】

- 「GPS + ビーコン + 独自 IoT センサー」による網羅的な高密度人流データにより、国内最大規模のリアル行動ビッグデータを取得。※ ビーコンは、コカ・コーラ自動販売機など、屋内・地下 210 万箇所に設置。
- データにもとづく理解（人や場所の理解にもとづくターゲティング）を活かし、メディアとの連携により行動変容を効果的に生み出す仕掛けを実現する。仕掛けを持つことが「場」の付加価値向上にも。
- エリアでの利活用に加え、メディア化・データ提供等による新たな収益の獲得を狙うことも可能に。

事例	箱根	鎌倉市	富山市
	位置情報・購買情報等の分析から、混雑予測や代替ルート提案、デジタルマーケティング等を実施（クーポン配布等）。	周遊分析の調査の中で、市民のための格安な市役所駐車場の利用者の過半が、市外居住者と判明。価格見直し検討へ。	脱炭素に向けた取組みとして富山駅周辺来訪者の移動手段に着目。LRTの駅付近であっても、自動車での来訪者が多い地域を特定。



▲ 御堂筋エリア来訪者 同日回遊【図2】

社会実験「御堂筋チャレンジ 2021」における調査結果分析（御堂筋広域エリア）

- 分析1 来訪者の属性**
 - 居住地・勤務地いずれも近隣が多い。
 - 勤務地は、大阪市中央区の勤務者が 16% 超。
 - 性別は男性、年代は 30 代以上が多い。
 - 来訪者は周辺の男性勤務者が多いと想定。
- 分析2 社会実験期間の周辺エリア来訪状況【図1】**
 - エリア全体では西側方向の滞留傾向が見られる。
 - 御堂筋・千日前商店街・なんさん通り・南海なんば駅周辺で特に滞留が大きい。
- 分析3 御堂筋エリア来訪者 同日回遊【図2】**
 - 御堂筋エリア同日回遊を 2019 年 /2021 年のコロナ前後で比較。コロナ禍では、梅田周辺・天王寺周辺での同日行動傾向が減少。
 - 目的地のみ訪れる「目的型行動」が強まっていると想定。
- 分析4 回遊率の可視化（14 エリア ×14 エリア）**
 - 千日前通りでの断絶が大きい。道具屋筋、近鉄日本橋等、エリアを越えて西側には回遊しにくい。
 - いずれのエリアもなんば CITY との回遊率が高い。
 - リバフェス時はメイン会場と連携イベント会場周辺への回遊が見られた。

上記は調査結果の一部です。なお調査結果は、回遊性創出研究会にて、当会の会員や有識者、地元関係者等で意見交換し、エリア全体での回遊性創出へとつなげていく予定です。

意見

- ビーコンを設置して調査したい場合は、どういったプロセスになるのか？
→ まず、どう活用したいか、何が可能か話し合う。恣意的に人を向かわせ、行動変容を可視化して KGI・KPI を見る調査も喜ばれる。
- ビーコンのメッシュはどれくらいまで細かくできるか？
→ 電波の強度や機種により数 cm から 40m くらいまでの調整が可能で、10 ~ 20m 程度の場合が多い。地上の大まかな往来であれば GPS でも調査は可能。御堂筋チャレンジでは、メトロ施設内にビーコンを設置して、地下・地上の行き来も調査した。

2. リテールマーケット動向と今後の見通し CBRE(株)様より

シービーアールイー株式会社リサーチ部門 栗栖様より、新規出店の動向（銀座・表参道・心齋橋・難波）、アウトロック、世界の最先端店舗事例をご紹介します。[定例会ニュースでは一部のみご紹介します。詳細は、CBRE 様からの提供資料（会員各位に 3/1 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。

心齋橋

▶ 空室率・募集空室率の推移【図3】

- ・心齋橋の空室率を、「御堂筋」と「心齋橋筋商店街」に分けて見ると、御堂筋では0%まで低下しているのに対し、心齋橋筋商店街は18.2%と上昇傾向にある。
- ・心齋橋全体では、空室率：12.7%、募集空室率：15.7%と、銀座、表参道より高い。

▶ 賃料の推移【図4】

- ・心齋橋の賃料を「御堂筋」と「心齋橋筋商店街」に分けて見ると、御堂筋ではコロナ前よりも上昇したのに対し、心齋橋筋商店街では下落傾向にある。

▶ 業種別に見る新規出店【図5】

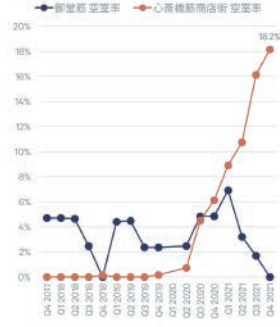
- ・2017年以來、御堂筋を中心に、複数のラグジュアリーが新たに店出している。
- ・2021年の新規出店は37件で、内訳では路面店舗の移転が多い。
- ・以前は出店ラッシュだったドラッグストアが減少し、2021年は1件に留まった。

難波

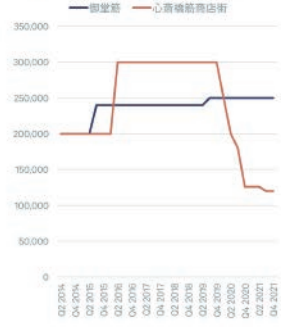
▶ 業種別に見る新規出店【図6】

- ・2021年の新規出店は、会員の神座様を含む10件。食物販系が最も多い。ラーメン・寿司・焼肉は家庭での再現が難しく、コロナ禍でも出店意欲は高い。

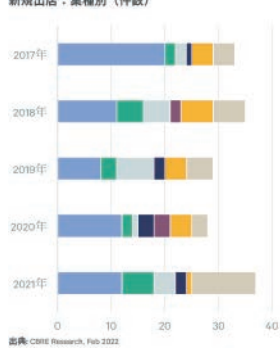
空室率：御堂筋 vs 心齋橋筋商店街 【図3】



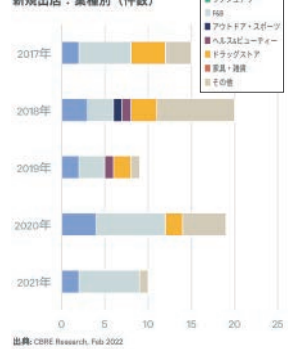
賃料：御堂筋 vs 心齋橋筋商店街 (坪/円) 【図4】



心齋橋 新規出店：業種別 (件数) 【図5】



難波 新規出店：業種別 (件数) 【図6】



3. 大阪・関西万博とSDGs (プログラム共創パートナーでの参画)

2025 大阪・関西万博に向けて、当会としても行動すべく、「(公社) 2025 年日本国際博覧会協会」が募集している「TEAM EXPO 2025」プログラム共創パートナー*に参画することが、2/28 の理事会で決定しました。

*プログラム共創パートナー：本万博のテーマの実現、SDGs達成の貢献に向けた多様な活動を創出・支援する企業・団体のこと。1月末時点で143団体が登録。

4. その他協議・報告事項

(1) 令和3年度 第2回理事会の報告 [2/28開催]

議事1 今年度会計について

今年度の収支見通しを報告し、支払い事項について審議、承認。

議事2 来年度の道路協力団体活動計画について

道路協力団体としての来年度活動計画について審議、承認。

議事3 来年度事業計画について

部会の議論を踏まえた来年度事業計画について審議、承認。

議事4 TEAM EXPO 2025 プログラム共創パートナーへの参画

2025 大阪・関西万博 共創パートナーに参画することを審議、承認。

(2) 今後の会議開催予定

- 2/28 日本都市計画学会セミナー登壇(アルパック絹原)：「大阪的ウォークラブル 御堂筋となんば駅前で広がる歩いて楽しいミナミ」
- 3/2 御堂筋パークストリート推進会議
- 3/22 大阪エリアマネジメント活性化会議
- 3/30 御堂筋協議会(本会)
- 5/11 御堂筋 85周年記念シンポジウム(予定)

(3) その他報告事項 難波泉屋ビルの新テナントにPCR検査センターが入られました。(泉屋 池田様より)

定例会
参加者
オンライン開催
(zoom)

- 【正会員】 加賀(三津寺)、奥村((株)泉屋商店)、高橋((株)スポーツタカハシ)、藤本((株)播重)、都((株)理想実業)、池田((有)泉屋)、真鍋(Record/平川商事(株))、奥谷((株)三栄建設)、富永((株)三信)、藤丸(光明興業(株))、山中・吉田((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))、栗栖・中嶋・二之宮・米澤(シービーアールイー(株))、李・藤田(松竹(株))、大窪・杉山(大日本印刷(株))、安田(東京建物(株))、島田(東京建物不動産販売(株))、合志(野村証券(株))
- 【オブザーバー】 山本・安田((株)unerry)、山下((株)Luup)
- 【事務局】 絹原・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 2022年3月28日(月) 16:00～ (難波日興ビル SMGアクセア貸し会議室)