

## 1. ミナミの不動産市況について シービーアールイー株式会社 二之宮様より

シービーアールイー株式会社 二之宮様より、ミナミの不動産市況について、最新の状況や推移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 8/30 メール配信)をご覧ください]

### 全国のハイストリート空室率・賃料

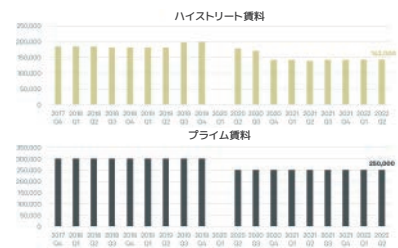
- ▶ 空室率は前期比で7エリアが低下
  - ・心斎橋の空室率は前年比 -1.4pts となったが、9 エリアで最も空室率が高く、レンジ幅も大きい。< 図 1 >
- ▶ 賃料は前年比で 10 エリア中、1 エリア上昇
  - ・心斎橋の賃料は横ばい。表参道・原宿では上昇。



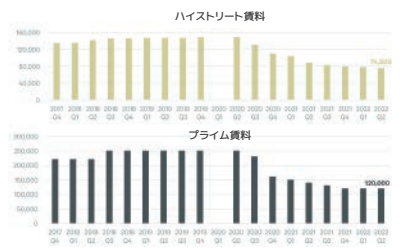
< 図 1 > エリア別空室率推移

### 心斎橋・難波の賃料推移 (2017年~)

- ▶ 心斎橋の賃料は、横ばいが続いている
  - ・ハイストリート・プライムとも賃料は、前期比で横ばい。御堂筋では、ラグジュアリーブランドの店出ニーズ、立地改善の移転ニーズが見られる。< 図 2 >
- ▶ 難波の賃料は、対前年同期変動率 -14% 超
  - ・賃料の対前年同期変動率はハイストリートが -14.9%、プライムが -14.3% と依然厳しい状況にある。< 図 3 >



< 図 2 > 心斎橋ハイストリート & プライム賃料



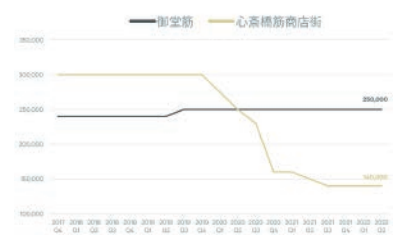
< 図 3 > 難波ハイストリート & プライム賃料

### 御堂筋と商店街の傾向の違い (心斎橋)

- ▶ 空室率：御堂筋はコロナ禍でも低下
  - ・心斎橋の空室率を、御堂筋と商店街で比較すると、心斎橋筋商店街がコロナ禍で空室率が上昇した一方、御堂筋ではコロナ禍でも空室率が低下した。< 図 4 >
- ▶ 賃料：御堂筋はキープ、商店街は底這い
  - ・御堂筋では店出ニーズはあるものの空室が少ないため、リテラーが競合すれば、賃料上昇の可能性もある。商店街では引き合いが弱含んでいるが、アパレルや食物販などのポップアップストアの店出ニーズが見られるようになってきている。< 図 5 >



< 図 4 > 空室率【御堂筋 / 心斎橋筋商店街】



< 図 5 > 賃料(円 / 坪)【御堂筋 / 心斎橋筋商店街】

※資料：シービーアールイー(株)様提供。無断使用・転載は、固くお断り申し上げます。

## 2. 大阪・関西万博に向けた意見交換会について

### (1) 建設局 万博意見交換会(8/24開催)

御堂筋の道路協力団体と建設局では、大阪・関西万博に向けた御堂筋の取組みに関する意見交換会を開催しました。今後は、御堂筋協議会(作業部会)の中に(仮称)万博ワーキングを立ち上げて検討していく予定です。

### (2) 商店街 万博意見交換会(8/24開催)

播重の藤本氏、namBa HIPS の真鍋氏もご出席され、商店街等による意見交換会が開催されました。具体的なアクションをめざし、次回は 10 月に開催する予定です。



▲ 8/29 定例会の様子

# 3. 社会実験「御堂筋チャレンジ2022」について

社会実験「御堂筋チャレンジ2022」の実施期間が、10月15日(土)～11月13日(日)と決定しました。御堂筋チャレンジ2022では、2期整備区間の道路空間再編工事完成や、3期整備区間で市が実施する、側道閉鎖による交通環境影響調査等の検証に合わせ、官民連携による御堂筋の沿道検証および利活用事業に取り組みます。定例会では、事務局より概要をご説明するとともに、協賛についてもご案内いたしました。

### 社会実験概要

**■実施時期：2022年10月15日(土)～11月13日(日)**  
**■実施場所：御堂筋・新橋交差点～難波西交差点の沿道(約1kmの区間)**  
**■実施主体：NPO法人御堂筋・長堀21世紀の会 / (一社)ミナミ御堂筋の会 (大阪市指定・道路協力団体) / 大阪市建設局**

**【3期整備区間】今後の整備へ影響検証+道路協力団体による利活用の検証**  
 10月の側道閉鎖に伴う交通環境の影響検証等とあわせて、道路協力団体として将来の利活用の検証を官民連携で行い、今後の整備や利活用のあり方へ反映する。  
**(御堂筋船場交差点～御堂筋清水町交差点区間【3期北】)**  
 ・ほこみちエリアの滞留・賑わい創出  
 ・違法駐輪対策  
 ・夜間等の安全対策  
**御堂筋・長堀21世紀の会**

**(御堂筋周防町交差点～道頓堀橋北詰交差点区間【3期南】)**  
 ・ほこみちエリアの滞留・賑わい創出  
 ・周辺商店街への誘導・情報案内  
 ・違法駐輪対策  
**ミナミ御堂筋の会**

**【2期整備区間以南】2021踏まえたベンチ等の検証と、御堂筋等と連動した回遊性創出等への検証**  
**(2期整備区間以南)**  
 2021の社会実験の成果を踏まえ、道路空間再編工事完成とともにベンチ等の検証を行い、継続した管理運営方策へとつなげる。  
 ・滞在空間の創出(ベンチ等の設置)  
 ・東西商店街への誘導(サイン等の設置)  
**ミナミ御堂筋の会**

**(東西通りとの連携)**  
 過去の社会実験の成果を踏まえ、御堂筋・広場とも連携した東西方向への回遊の創出や放置自転車対策などを地域と連携して実施し、その効果をデータ取得等を通して整備後の効果を検証する。  
 ・南地中筋商店街実施のイベント等との連携  
 ・カフェストリートでのオープンカフェ実施  
 ・放置自転車対策等、面での適正化の実施  
**東西オープンカフェ** **放置自転車対策等**

### 協賛概要

- 掲出期間:2022年10月15日(土)～11月13日(日)(予定)  
 協賛金:いずれも1口当たり5万円(消費税込)  
 ※協賛の詳細は8/9配信の「協賛ご案内書.pdf」を参照
- ▶ 3期整備区間(道頓堀橋北詰交差点～周防町交差点)
    - ▶ 広告媒体:歩道上に設置する「(仮称)地域情報案内板」※デジサイではありません
    - ▶ 設置位置:御堂筋(周防町から新橋の間)の歩道上で2~3か所程度。
    - ▶ 大きさ:タテ約20cmXヨコ約60cm(協議中)
      - 歩道上に設置する「(仮称)地域情報案内板」の南面を分割し利用予定
  - ▶ 2期整備区間以南(道頓堀橋南詰交差点以南)
    - ▶ 広告媒体:①2期整備区間歩道上(西側・東側)に設置するベンチの座面への協賛掲示(ロゴ)
      - ②モデル整備区間・2期整備区間の植栽帯(東側)に設置する看板への協賛表示(ロゴ)
    - ▶ 設置位置:御堂筋(道頓堀以南から難波駅前間の)の歩道上で2~3か所程度。
    - ▶ 大きさ:①タテ約15cm Xヨコ約30cm以内(協議中)
      - ②タテ約20cmXヨコ約60cm以内(協議中)
    - ▶ 協賛金:1口当たり5万円(消費税込み)

# 4. その他協議・報告事項

## (1) 御堂筋、なんば駅周辺の道路空間再編

長堀通から道頓堀川までの区間において、歩行者空間化に向けた整備のため、10月4日から側道が閉鎖されます。また、なんば駅前広場周辺においても、歩行者空間化に向けた整備のため11月8日から車両通行止となります。当件について大阪市HPでもチラシが公開されました。



▲ 3種類のチラシが公開されました(出典:大阪市HP)

## (2) ミナミベっぴんプロジェクト

企業・団体やミナミの商店街など、地域団体が協力して一斉に清掃を行う「ミナミベっぴんプロジェクト」の開催が決定しました。ぜひご予約ください。▶ 開催日:2022年10月22日(土) 9:30集合(※詳細は改めてご案内します)

## (3) 周辺のまちづくり動向について

ミナミでは、花壇の破損等、スケボーによる被害が後を絶ちません。当会エリアにおいても、スケボー被害は課題となっており、この度、南新会様では被害を防ぐための看板設置を検討されることとなりました。

## (4) 視察会の開催

9月21日、一般社団法人竹芝エリアマネジメント様が、「歩行者利便増進道路指定に係る視察調査」として、御堂筋とその周辺エリアの視察会を開催されます。(事務局 絹原が現地をご案内)

定例会 参加者	【正会員】	湯川((株)KJRマネジメント)、奥村((株)泉屋商店)、奥内((株)オクウチサービス)、高橋・福岡((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)、藤丸(光明興業(株))、吉田((株)ペルコ)
	【賛助会員】	多田((株)ケシオン)、中嶋・二之宮(シービーアールイー(株))、津田・藤田(松竹(株))、安田(東京建物(株))、島田・鈴木(東京建物不動産販売(株))、小林(西尾レントオール(株))、合志・長谷(野村証券(株))
	【事務局】	中塚・絹原・竹林((株)地域計画建築研究所(アルパック))

次回定例会のお知らせ **2022年9月26日(月)16:00～** (難波御堂筋ホール予定)