

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

(2024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. 91

1. 不動産マーケット市況について シービーアールイー株式会社 本田様より

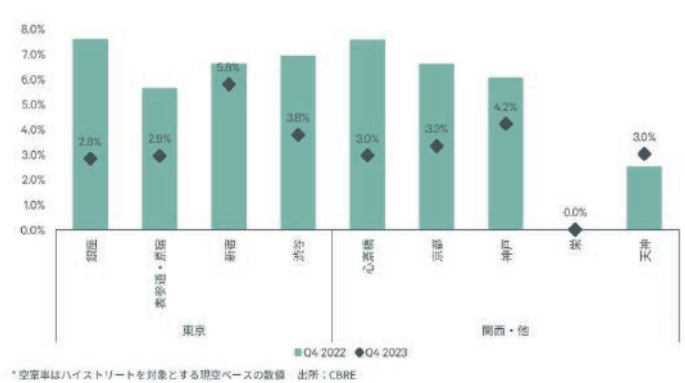
シービーアールイー株式会社 本田様より、不動産市況について、最新の状況や推移をご紹介いただきました。
 [定例会ニュースでは一部のみをご紹介します。詳細は、CBRE 様ご提供の資料（会員各位には 2/28 メール配信）をご覧ください]

回復が進むインバウンド

※資料：シービーアールイー株式会社様提供。
 無断使用・転載は、固くお断り申し上げます。

- ▶ 消費額は過去最高も「買物代」は2019年比で減少
 - ・ 訪日外国人消費額（速報）は、過去最高を記録
 - ・ 「訪日外国人旅行消費額」の調査結果では、2019年比で「体験型消費」に該当する項目が増加。買物は減少。
 - ・ 2023年7～9月期に実施の調査「訪日旅行に関する意識の変化」から、訪日外国人の消費行動のうち、「新たにしたいこと」「リピートしたいこと」の具体的な項目をうかがえる

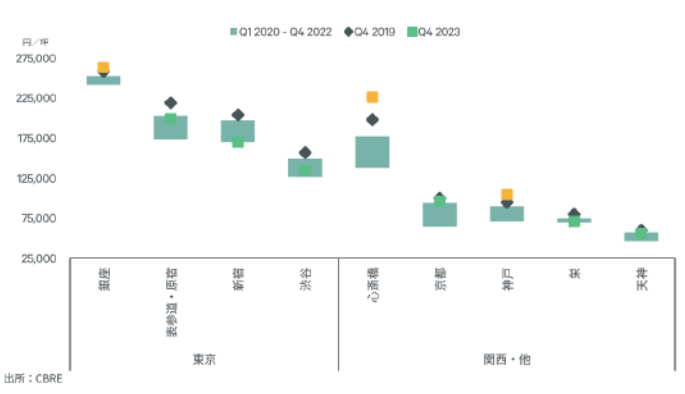
〈図1〉全国ハイストリートマーケット 空室率



全国 ハイストリートマーケット

- ▶ 2023年は需要回復により空室消化が進む〈図1〉
- ▶ 想定成約賃料は一部エリアでコロナ前を上回る〈図2〉
 - ・ 2023年Q4の平均想定成約賃料が、コロナ前(2019年Q4)を上回っているエリアは銀座・心斎橋・神戸の3エリア
 - ・ 3エリアともラグジュアリーブランドの成約賃料上昇が主因
- ▶ 2023年の出店はラグジュアリー、ドラッグストアが牽引
 - ・ コロナ下(2020・2021年)での空室区画の増加と同時に、リテーラーの入れ替えも増加
 - ・ 2023年に出店を決めたリテーラーの使用面積は、前年を大きく上回っている

〈図2〉全国ハイストリートマーケット 平均想定成約賃料



心斎橋・難波 ハイストリートマーケット

- ▶ 【心斎橋】空室率は低下傾向、平均想定成約賃料は上昇
 - ・ ユニクロが心斎橋筋商店街に再出店を決めるなど、ファッションとドラッグストアの大型店舗が出店
 - ・ 平均想定成約賃料は対前期比で上昇、コロナ前のピークを上回る。
 - ・ インバウンド消費の回復によるリテーラーの出店意欲の改善が主因となり、賃料水準が上昇傾向となった地点がある
 - ・ ハイストリートの空室在庫減少で、賃料相場にさらに上昇圧力がかかる。セカンダリーエリアへ出店ニーズが流入すれば賃料相場は上昇の可能性
- ▶ 【難波】平均想定成約賃料は対前年比で上昇傾向
 - ・ すべての調査地点において、コロナ下の賃料を上回った

※当日のセミナーでは、調査地点の場所や、価格・割合の数値等を具体的に示しながら、「インバウンド消費」「全国のハイストリートマーケット」「大阪のハイストリートマーケット」についてご解説いただきました。

意見
 ○今後、万博・IR が控えているが、アフター万博はどのような見通しになるか。
 →基本的には、大阪は長期的に伸びる方向。しかしながら、梅田の大きな開発があるので、ミナミでは一時的に空室が増える可能性がある。京都も伸びる方向。神戸は、旧居留地、センター街周辺など、拠点によって異なる。(CBRE 中嶋様)

2. 沿道協議会の結果について

道頓堀以南区間整備協議会(2期以南区間)

- ▶ なんば駅周辺空間再編など
 - ・なんば広場完成に伴い、御堂筋を含む周辺道路・交差点も工事が進められており、万博までに完成する予定。
 - ・2期区間は舗装の損傷部のメンテナンス工事が計画されている。
- ▶ 放置自転車のリアルタイム撤去 取組の効果について
 - ・効果を実感に結びついていない状況。さらなる働きかけや、仕組みの改善が必要という意見が出た。
- ▶ 迷惑・違法行為への対応について
 - ・規制する方向の地域がある。ミナミでの検討に向けて意見交換。

道頓堀橋北詰～長堀通区間整備協議会(3期区間)

- ▶ 側道閉鎖工事施工について
 - ・震災の影響により、一部の資材の納期が遅れているものの、それを踏まえて工事を進めている。
- ▶ 放置自転車のリアルタイム撤去 取組の効果について
 - ・重点撤去を行った西心斎橋で放置自転車数が減少し、駐輪場の利用率が上昇した。ただし、放置自転車の総数は前回調査から増加。

3. 理事会 協議内容について (令和5年度第3回理事会 2月26日開催)

令和5年度第3回理事会では、「万博に向けて」「次年度事業について」等を協議しました。万博に向けては、当会は御堂筋においてビルオーナーに対し情報提供、連携を図る会であることを踏まえた上で、万博関連の様々な事業提案に是々非々で判断しながらも、当会にとってメリットがある外部主体からの提案には、連携を図ることを確認しました。次年度事業については、会として色々なコンテンツの実績を積み重ねていくことを確認しました。

4. その他報告事項

(1)シンポジウム/講演会のご案内

- 3月11日 一般社団法人 大阪活性化実行委員会 シンポジウム
- 3月13日 まちづくり講演会「2024観光と商店街」(戎橋筋商店街商店街振興組合)
 - ・講演：「持続可能な観光と繁華街の商店街」阿部大輔 龍谷大学政策学部教授
 - ・情報提供：観光客や買物客の意見・回遊データ・人口推計データなど
 - ・意見交換：コーディネート・話題提供 嘉名光市 大阪公立大学教授
- 3月26日 回遊・DX でめざすウォークアブルでサスティナブルなミナミ シンポジウム
 - ・開会・あいさつ：嘉名光市先生（大阪公立大学・御堂筋協議会座長・回遊性創出研究会）
 - ・基調講演：「データサイエンスと共創で切り拓く、まち・繁華街の未来」吉村有司先生（東京大学先端科学技術研究センター）
 - ・回遊性検討プロジェクトと社会実験データの報告：ミナミエリア回遊性創出研究会
 - ・パネルディスカッション：「万博に向けた、スマートなミナミの回遊戦略」
 - ・万博に向けたプロジェクトの発信、プレゼンテーション（他都市、データベンダーなどによる実践例）



▲ 定例会の様子

(2)その他会員から

- 史上最高値更新後の日本株投資環境について（野村証券難波支店 合志様）
 - ・日経平均株価が過去最高値を更新。それを受け、資料「史上最高値更新後の日本株投資環境」にて今後の見通し等を解説。
 - 防災啓発イベント「さきしま防災のチカラ」（西尾レントオール 小林様）
 - ・3月2日に咲洲モリーナ（住之江区南港北）にて、大阪消防振興協会共催、大阪市消防局後援のもと、防災啓発イベント「さきしま防災のチカラ」を開催予定。子どもも楽しく学べる内容。
- ▶ 資料 左：①最高値更新後の日本株投資環境（野村証券様）、右：②さきしま防災のチカラ（西尾レントオール様）



定例会 参加者

- 【正会員】 鈴木((株)KJRマネジメント)、高橋・福崎((株)スポーツタカハシ)、清原・藤本((株)播重)、樋口((株)どうとんぼり神座)、真鍋((株)Reccordination/平川商事(株))、平井(光明興業(株))、三浦・山中((株)ベルコ)
- 【賛助会員】 中里((株)ケシオン)、堤((株)広告商事)、早川(コカ・コーラボトラーズジャパン(株))、中嶋・本田(シービーアールイー(株))、津田(松竹(株))、田中(白ハト食品工業(株))、安田(東京建物(株))、島田(東京建物不動産販売(株))、小林(西尾レントオール(株))、合志(野村証券(株))、森脇((株)Luup)
- 【オブザーバー】 中山(近鉄不動産(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

2024年3月25日(月)16:00～（難波御堂筋ホール予定）