

Shinsaibashi Retail Market

心齋橋筋商店街 歩行者通行量 調査レポート

VIEWPOINT

通行量の増加と空室率の改善には高い相関

幅広い業種で出店ニーズが回復

空室率4.3%に低下

CBRE KANSAI OFFICE
NOVEMBER 2023



はじめに

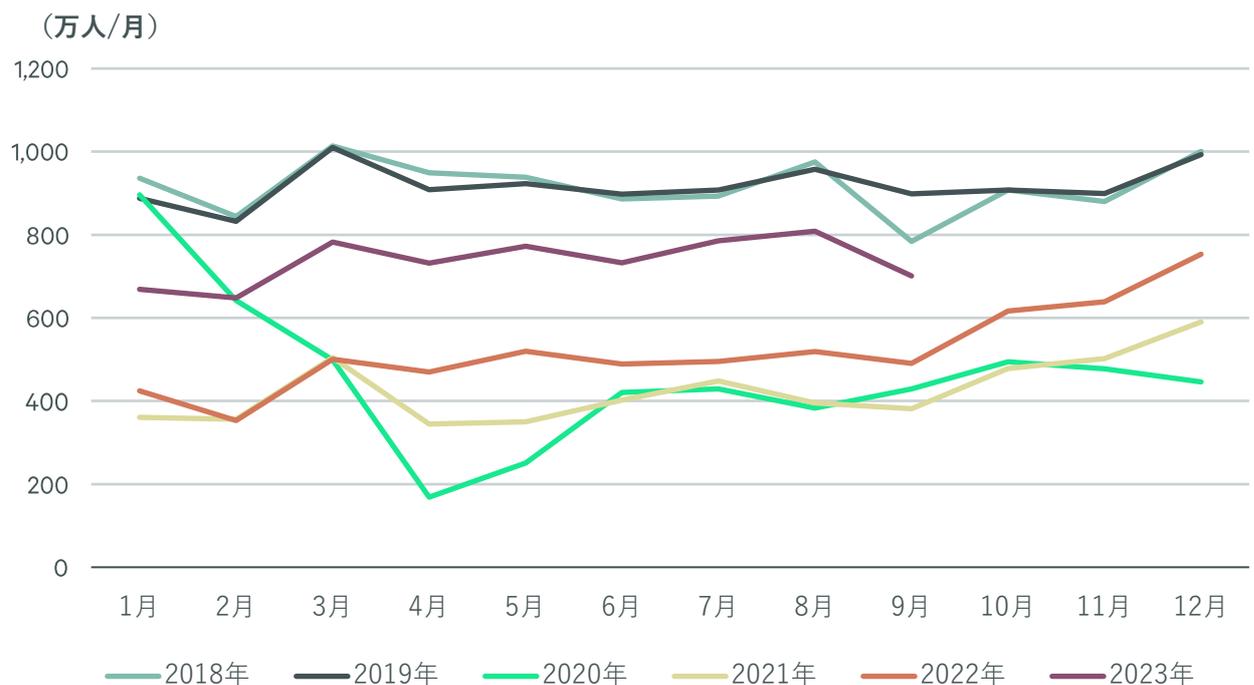
CBREは、日本最大規模の来街者数を誇る、心齋橋筋商店街の「トラフィックデータ」（歩行者通行量データ）の分析、PR業務を受託しております。CBREは、これまで国内主要商業地の路面店舗の賃料相場や空室率のデータを一般公開しており、心齋橋筋商店街が提供する、「トラフィックデータ」を加えることで、心齋橋エリアの現状を国内外に広く伝える。

1. 今期の心齋橋筋商店街

1-1 2023年Q3の総通行量は2019年比83.0%の水準まで回復

心齋橋筋商店街の月別通行量の推移をみると、2023年はコロナ禍以降で引き続き順調な回復をみせている。2023年7月及び8月については通行量の増加がみられ、夏の大型イベントが通常通り開催されたこと等により国内旅行者の集客が高まったことが要因の一つと考えられる（Figure1）。

Figure1: 心齋橋筋商店街 月別通行量



出所：心齋橋筋商店街

2023年Q3（7月～9月）の心齋橋筋商店街の通行量は約2,300万人であり、コロナ前の2019年同時期との比較では83.0%まで回復、さらに2020年以降でも2023年Q3の回復ペースは増大している（Figure2）。

2023年1月以降の月間通行量推移を2019年比でみると、月を追うごとに通行量が回復していく傾向がみられ、7月には最大で86.5%まで回復がみられた。その後8月～9月にかけては通行量の回復ペースは鈍化したものの、2019年比で80%前後の水準を維持している（Figure3）。

Figure2: 各年Q3（7月～9月）通行量比較

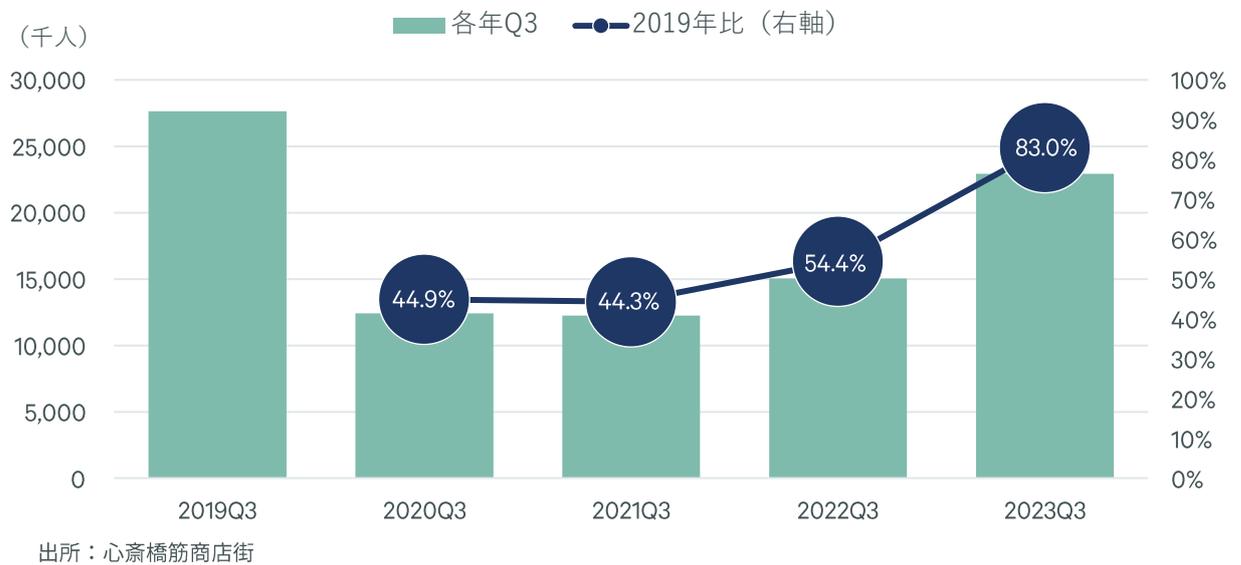


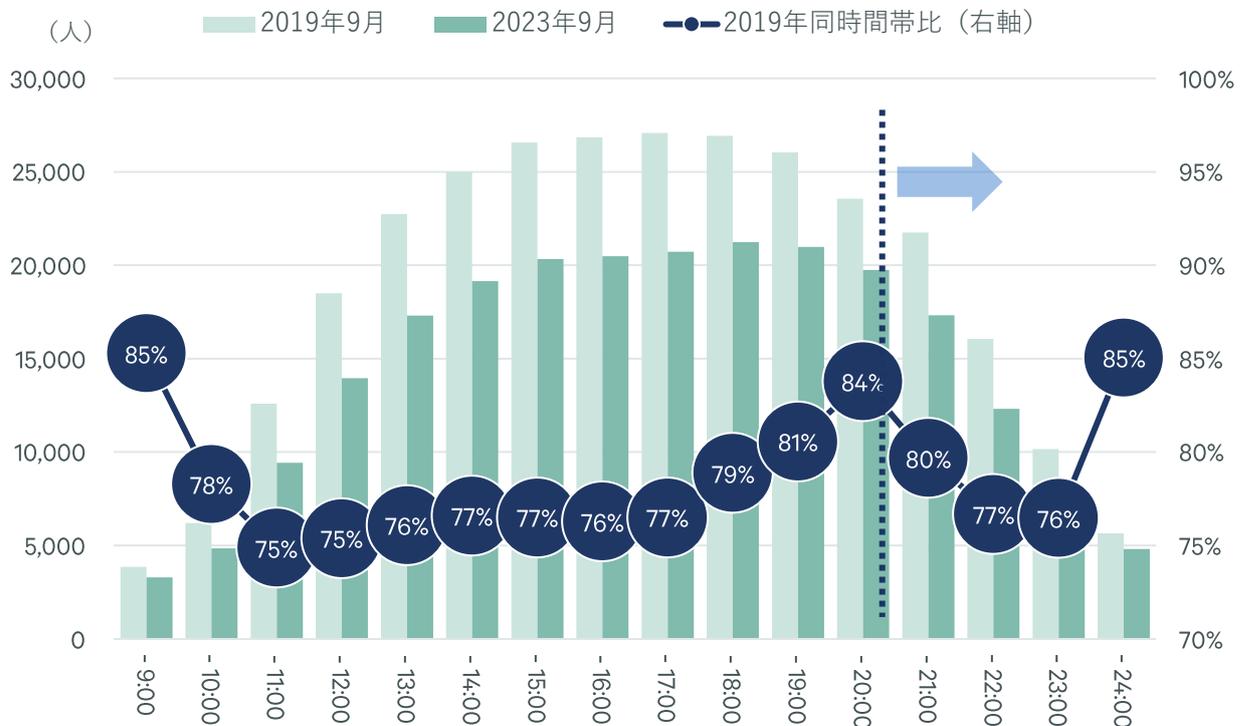
Figure3: 2023年月間通行量（2019年比）



1-2 夕方以降の通行量の回復が目立つ一方で夜遅くはペースダウン

2023年9月の時間帯別通行量を2019年同時時間帯と比較すると、特に17時以降に通行量の回復がみられているものの、20時以降には回復ペースが減少している。これはコロナ禍を経た日本人の生活様式の変化（二次会需要の低下など）及びインバウンド向けナイトタイムエコノミーの不足等が要因となっている可能性がある。一方で、大阪におけるホテル稼働率の回復や外国人観光客の回復等が要因となり深夜及び早朝における通行量は回復が進んでいるものと思われる。（Figure4）。

Figure4: 2023年9月時間帯別通行量（2019年比）



出所：心斎橋筋商店街

1-3 通行量の増加と空室率の改善には高い相関がみられる

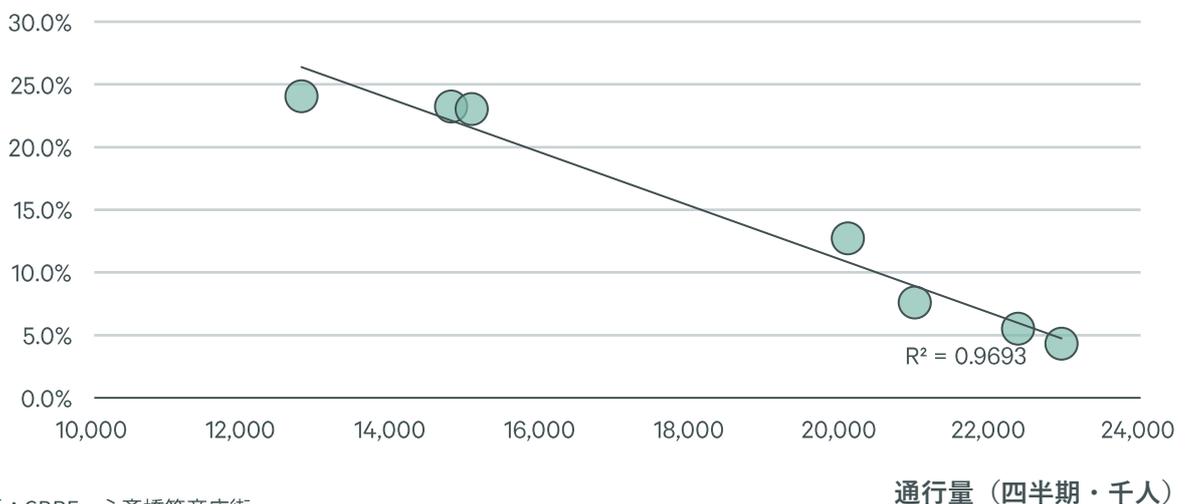
CBREが集計している心齋橋筋ハイストリートの空室率は2022年Q1にコロナ禍のピークとなる24.1%を記録した。しかし、その後は通行量及びテナント出店ニーズの回復がみられたことから空室率は急激な改善傾向がみられ、2023年Q3では空室率が4.3%まで低下している（Figure5）。また、店舗テナントは出店検討に際して通行量（店舗前歩行者数）を重要な要素としてみるのが一般的であるが、心齋橋筋の通行量増加とハイストリート空室率の低下には非常に高い相関がみられており、改めてその傾向が浮き彫りとなっている（Figure6）。

Figure5: 心齋橋筋商店街通行量と心齋橋筋ハイストリート空室率（2022Q1以降）



Figure6: 心齋橋筋商店街通行量と心齋橋筋ハイストリート空室率の相関（2022Q1以降）

空室率（四半期）

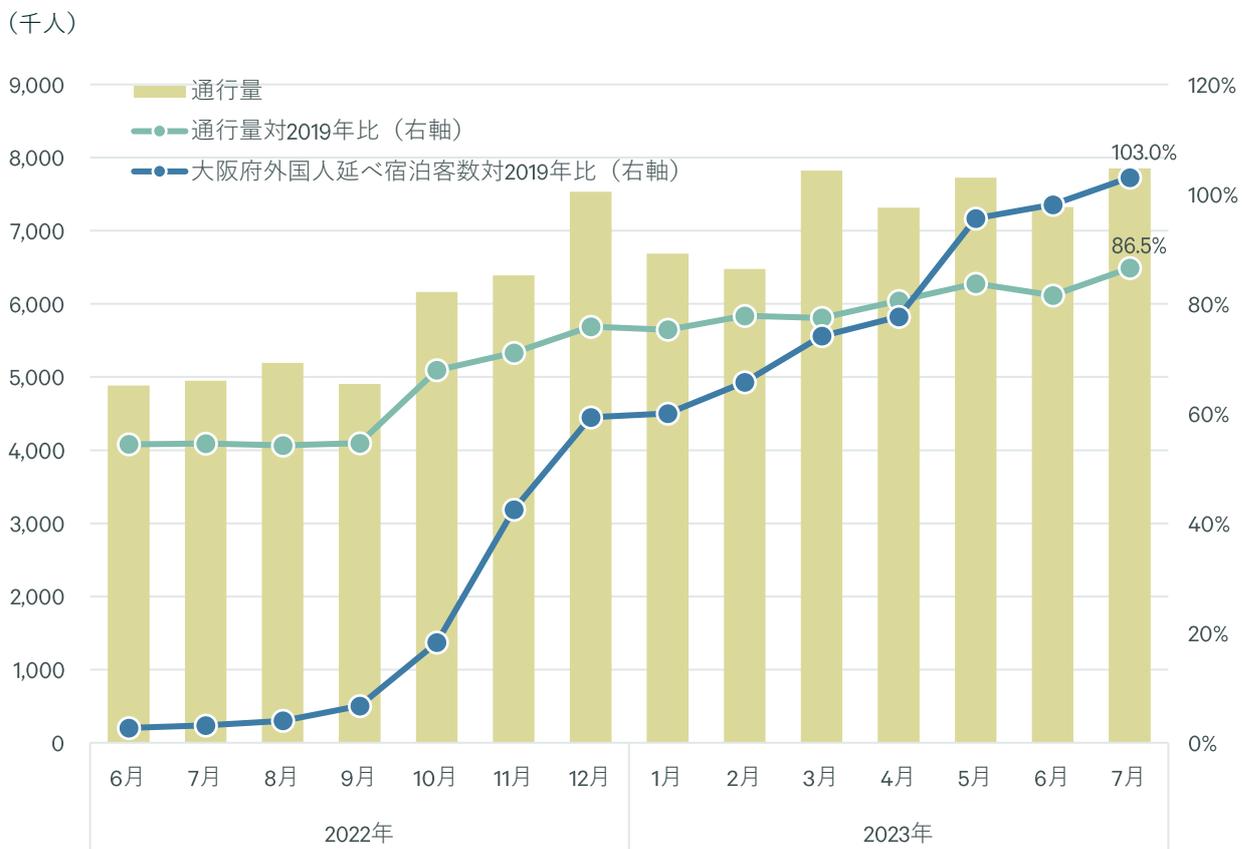


出所：CBRE、心齋橋筋商店街

通行量（四半期・千人）

また、心齋橋筋商店街の通行量の回復については、訪日外国人旅行者の影響も要因の一つと考えられる。2022年6月のインバウンド受入再開以降、大阪府の外国人延べ宿泊客数は順調に回復をしており、2023年7月の同宿泊客数は2019年同月比を上回る水準となっている。前述のとおり2023年1月以降、心齋橋筋商店街の通行量は回復ペースが加速していることから、訪日外国人旅行者の来街者数の増加がその後押しとなっていることが推察される（Figure7）。

Figure7: 心齋橋筋商店街通行量と心齋橋筋ハイストリート空室率の相関（2022Q1以降）



出所：CBRE、心齋橋筋商店街、観光庁「宿泊旅行統計」

調査概要

本調査は、大阪市中央区心斎橋筋2-2-22に位置する心斎橋筋商店街を対象に実施しました。心斎橋筋商店街は、北から鰻谷通りを始点とし、宗右衛門町通りまでの南北約580mにわたるアーケード街で、約150店舗が加盟しています。

調査方法として、心斎橋筋商店街から提供された2021年1月1日から2023年9月30日までの歩行者通行量データと、CBREが四半期毎に独自に調査しているハイストリート空室率データを使用しています。

歩行者通行量データ

心斎橋筋商店街のアーケードに設置した4箇所のカメラで撮影した画像から行い、計測地点を通過する人数を24時間計測。その結果を合計して総通行量としています。

ハイストリート空室率データ

調査対象	ハイストリート空室率	<ul style="list-style-type: none"> • CBREが独自に設定した対象地： 心斎橋筋ハイストリート（134棟） • 対象フロアは1階を含む賃貸区画のすべて
	ハイストリート賃料／プライム賃料	<ul style="list-style-type: none"> • CBREが独自に設定した対象地 • ワンフロアの面積が200㎡程度の建物を想定 • 対象フロアは店舗ニーズの高い1階に限定*
調査時点	四半期	第1四半期：3月末 第2四半期：6月末 第3四半期：9月末 第4四半期：12月末 時点集計
調査方法	ハイストリート空室率	<ul style="list-style-type: none"> • 空室は集計時点で即入居可能であるもの（新築施設は竣工済みのものが対象）
	ハイストリート賃料	<ul style="list-style-type: none"> • 対象地のサンプル調査に基づく想定成約賃料の上限と下限の平均値（共益費を含み、フリーレント等のインセンティブは考慮しない）
	プライム賃料	<ul style="list-style-type: none"> • 対象地のサンプル調査に基づく想定成約賃料の最上限値（共益費を含む、フリーレント等のインセンティブは考慮しない） • 主要都市における、都心商業立地の中の一等地（の賃料）

注：2022年Q3より、空室率の調査対象フロアを「店舗ニーズの高い1階に限定」から「1階を含む賃貸区画のすべて」に変更しています。

Contacts

シービーアールイー株式会社 関西支社

TEL 06-6292-1740

中嶋 伸嘉
アドバイザー & トランザクションサービス
リテール
部長
Nobuyoshi.nakajima@cbre.co.jp

洞口 侑士
バリュエーション・アドバイザー &
コンサルティング・サービス本部 関西
アソシエイトディレクター
Yuji.horaguchi@cbre.co.jp

© Copyright 2023. 無断転載を禁じます。本レポートは、商業用不動産市場に関するCBREの現在の見解に基づいて誠実に作成されています。CBREは、その見解が本資料作成日現在の市場動向を反映していると考えているものの、それらは重大な不確実性や偶発事象の影響を受けて変化する可能性があります。また、CBREの見解の殆どは、現在の市場環境に対するCBRE独自の分析に基づく意見または予測であり、ここに記載された内容が記載日以降の市場や経済情勢の状況に起因し妥当でなくなる可能性もあります。CBREは、その意見、予測、分析、または市場環境が後に変化した場合、本レポート中の見解を更新する義務を負いません。

本レポートは、CBREが発行する有価証券、もしくは他社が発行する有価証券の将来的なパフォーマンスを示唆するものではありません。特定の投資や投資戦略に関してはお客様ご自身で独自に検討する必要があります。CBREは、投資の適合性について評価する責任を一切負いません。本レポートを閲覧された方は、本レポートの情報の正確性、完全性、妥当性、あるいはその利用に起因するCBREおよびその関連会社、役員、取締役、社員、エージェント、アドバイザー、代表者に対する一切の請求権を放棄したものとみなされます。 © Copyright 2023.