

心齋橋エリア SHINSAIBASHI

エリア概況

心齋橋筋商店街のポテンシャルは依然として高い

エリア全体ではインバウンドが牽引

- 心齋橋筋商店街は週末の歩行者数が10万人に達するなど路面商業では国内最高水準のポテンシャルをもつ。
- 心齋橋筋商店街の中でも以前は大丸周辺のポテンシャルが高かったが、相次ぐファッション店の出店により戎橋方面までファッションの連続性ができ、現在は新橋交差点～戎橋付近までは同様のポテンシャルと見ることができるようになった。
- 心齋橋筋の1Fマーケット賃料が御堂筋を上回っている。しかし、市況の回復やインバウンド増加などに後押しされ、御堂筋の出店動向も活発となっており、現在は心齋橋筋商店街との賃料単価の差も縮まっている。その他、アメリカ村方面など周辺部にも好影響を与え、以前と比較すると出店もやや回復が見られていると言えよう。
- 出店の勢いは衰えていないものの、新規開発案件にはファッション以外の業態が高額賃料で手を挙げることも多いようである。

公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2013年		2014年		2015年		2016年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
心齋橋	全フロア	¥15,100	¥14,200	¥16,700	¥16,400	¥16,600	¥15,300		
	1F	¥27,400	¥25,100	¥31,300	¥25,300	¥28,000	¥27,100		
	1F以外	¥12,000	¥11,500	¥11,500	¥11,800	¥11,600	¥11,900		

今後の見通し

大丸の建替はエリアにインパクトを与える

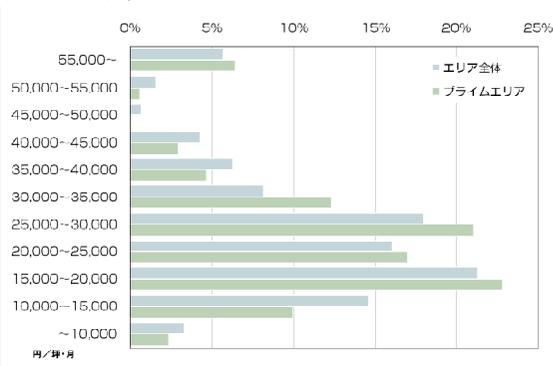
- 心齋橋大丸本館は建替が決定し、既に本館は閉館し北館へ集約されている。地下3階、地上11階、売場面積4万㎡とし、隣接する北館と上空をつなげて一体化するようで、2019年秋に本館を開業予定としている。現在、南館は免税店を中心としたフロア構成となっており、ラオックスが複数フロアで展開する。
- 心齋橋エリアは銀座と同様、中国人をはじめとした外国人観光客が多く、大丸心齋橋店の15年度の免税売上構成比は19%程度の170億円（年間計画100億円）と計画を大きく上回った。16年3～5月の免税売上構成比は依然として20%超と高めではあるが、前年比で見ると2割以上マイナスとなっている。15年12月で本館が閉館した影響や15年度の伸長が大きかったなどの理由が考えられるものの、やや落ち着きが見られている状況とも言えよう。

賃料トレンド

メインストリートでは高い賃料水準を維持している

- 2016年上期の1Fの賃料は坪27千円程度とやや弱含みながら2015年以降ほぼ横ばいで推移しており、安定が見られる。心齋橋筋商店街など主となるストリートでは高賃料を維持しているが、裏手立地になると賃料水準は大きく低下する状況は変わっていない。
- 賃料水準構成を見るとプライムロケーションでは1Fで坪15～30千円に山がある。心齋橋筋商店街沿いの事例は少ないこと、町丁目目で区切る裏手立地が多く含まれているため低めの賃料水準に山があると考えられる。実態としては、心齋橋筋商店街、御堂筋などメインストリート沿いについては高水準で安定的に推移している。

賃料水準構成 (1F)



住所別平均賃料 / 募集件数 (1F)

住所	2013年下期～2016年上期		2016年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
中央区心齋橋筋1丁目	¥27,778	63	¥28,206	10
中央区心齋橋筋2丁目	¥26,865	108	¥20,778	18
中央区西心齋橋1丁目	¥27,649	90	¥27,131	19
中央区西心齋橋2丁目	¥20,573	147	¥23,650	14
中央区道頓堀1丁目	¥28,146	10	-	-
中央区道頓堀2丁目	¥37,220	27	¥19,822	4
中央区南船場3丁目	¥29,370	95	¥30,602	11
中央区南船場4丁目	¥18,776	105	¥19,595	7
中央区難波1丁目	¥36,453	54	¥33,030	4

<対象エリア>

中央区心齋橋筋1丁目	中央区道頓堀2丁目
中央区心齋橋筋2丁目	中央区南船場3丁目
中央区西心齋橋1丁目	中央区南船場4丁目
中央区西心齋橋2丁目	中央区難波1丁目
中央区道頓堀1丁目	

主な出退店動向・開発計画

- 心齋橋筋：オニツカタイガー（2015.12）
- 商業施設「大丸百貨店」建替えのため本館閉店（2015.12）
- 心齋橋筋：ビューティ&コース（2016.3移転オープン）
- 心齋橋大丸南館：シャネル（2016.4 移転オープン）
- 御堂筋：ダンヒル（2016.4）
- 心齋橋筋：CANDY・A・GO・GO（2016.4）
- 心齋橋筋：ティソ（2016.7）
- 心齋橋筋：ツルハドラッグ（2016.5）、ダイコクドラッグ（2016.7）などドラッグストアが複数オープン

公募賃料トレンド

