

# 心齋橋エリア SHINSAIBASHI

## エリア概況

### インバウンド客を目当てとするドラッグストア等が牽引し、心齋橋筋は依然として強い

- 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。
- インバウンド客増加が後押しし、ファストファッションに代わりドラッグストアの出店が賃料を牽引。賃料負担率は低いが高効率でファッションと同等以上の賃料水準となっている。エリア内では心齋橋筋商店街が圧倒的な強さを見せている。
- 一方御堂筋側は一時期出店が続いていたが直近では落ち着きが見られており、大丸の開発動向の様子見といった状況になっている。

## ■ 公募賃料推移表

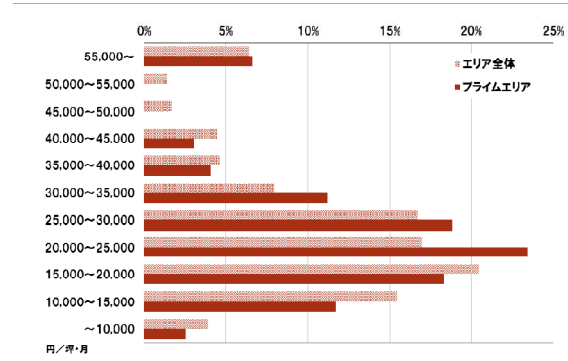
エリア	フロア区分	2014年		2015年		2016年		2017年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
心齋橋	全フロア	¥16,700	¥16,400	¥16,600	¥15,300	¥15,700	¥15,000	¥15,000	¥15,000
	1F	¥31,300	¥25,300	¥28,000	¥27,100	¥28,100	¥24,600	¥24,600	¥24,600
	1F以外	¥11,500	¥11,800	¥11,600	¥11,900	¥11,700	¥11,300	¥11,300	¥11,300

## 賃料トレンド

### 賃料にやや落ち着きも

- 2016年と比較すると2017年上期の1Fの賃料はやや下目となっている。一時期の出店ラッシュと比較すると、出店にもやや落ち着きが見られ、賃料にも影響を与えていると見られる。
- 募集件数は2015年第4四半期以降ほぼ横ばいで推移しており、他エリアと同様件数は少な目となっている。
- 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、町丁目目で区切るなど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)



※プライムエリア：心齋橋筋1～2丁目

## ■ 住所別平均賃料/募集件数 (1F)

住所	2013年上期～2017年上期		2017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	¥29,945	62	¥24,313	8
中央区心齋橋筋2丁目	¥25,961	120	¥26,230	23
中央区西心齋橋1丁目	¥27,139	98	¥16,873	12
中央区西心齋橋2丁目	¥21,209	151	¥23,506	27
中央区道頓堀1丁目	¥26,530	3	¥29,402	1
中央区道頓堀2丁目	¥27,298	9	-	0
中央区南船場3丁目	¥32,896	91	¥37,121	21
中央区南船場4丁目	¥18,912	85	¥18,272	21
中央区難波1丁目	¥35,297	59	¥29,590	8

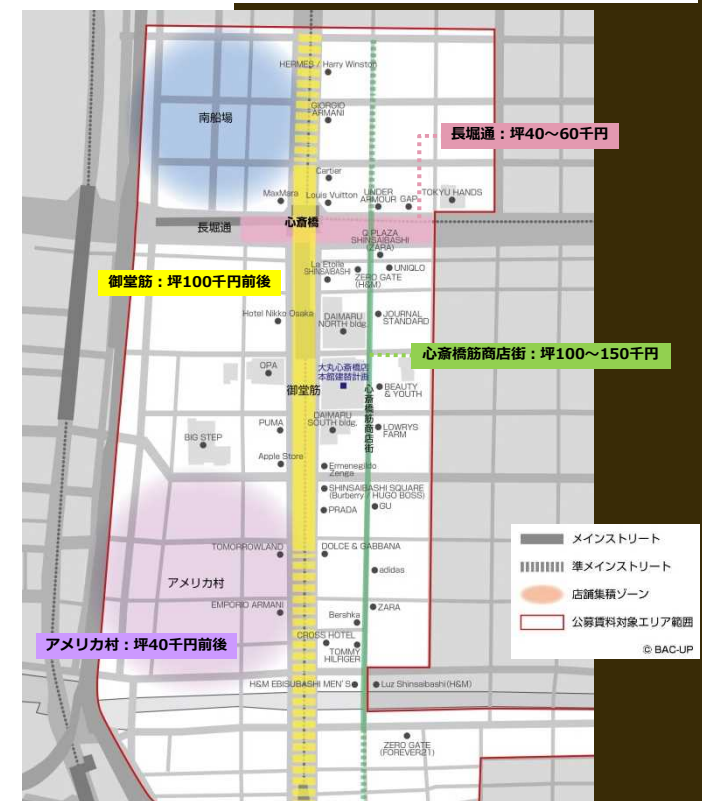
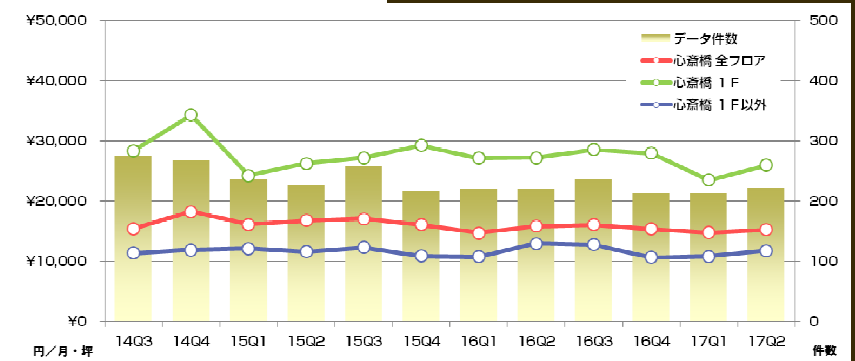
## <対象エリア>

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 ●

- 長堀通り：ゼニス (2017.2)
- 御堂筋：オーデマ ピゲ (2017.2)
- 心齋橋筋商店街：関西ツーリストインフォメーションセンター (2017.3 大丸心齋橋へ移転の為、閉店)
- 御堂筋裏手：ダニエル・ウェリントン (2017.4)
- 心齋橋筋商店街：バンドラ (2017.4)
- アメリカ村：トランスコンチネンツ (2017.5)
- 大丸心齋橋店 本館 建替え (2019年 秋 開業予定)

## ■ 公募賃料トレンド



※ブランド店が出店できる店舗のマーケット賃料

## 今後の見通し

### インバウンドの伸びに期待感

- ドラッグストアの出店が相次ぎ、競合環境は熾烈となり、今後は優勝劣敗も見えてくる可能性がある。
- ファッション集積から一転、地域密着感も出ているが、しっかりしたトラフィックに支えられており、成立業種の多い商店街のポテンシャルは継続すると思われる。
- 御堂筋は出店が鈍化しつつあり、空室が継続している店舗なども見られ、特に新橋交差点より北側が厳しい模様。一方、出店意向が高く、賃料を増額しても出店し続けるテナントもいるようであり、同じストリートでも立地により温度差が生じてきている。