

# 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

- 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。
- ファストファッションの出店が一巡。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加速している。賃料負担率は低いが高効率でファッションと同等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。

## 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

- 2015年以降、1Fの賃料は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。
- 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、町丁目区切ると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。

### <対象エリア>

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

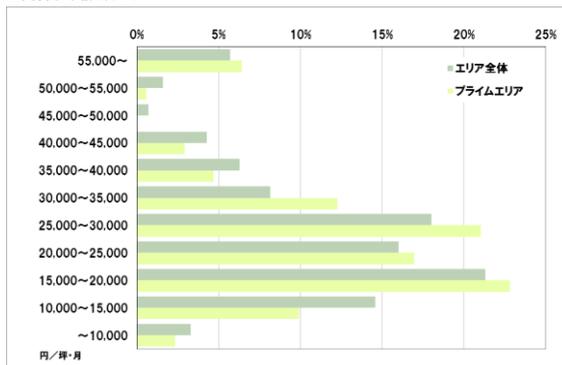
### ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 商業施設「大丸百貨店」建替えのため本館閉店 (2015.12)
- 心齋橋大丸南館：チャンネル (2016.4 移転オープン)
- 御堂筋：ダンヒル (2016.4)
- 御堂筋：デルヴォー (2016.9)
- 心齋橋筋：カムデンズブルースタードーナツ (2016.10)
- 心齋橋筋：ザ・スーツカンパニー (2016.10 閉店)
- 心齋橋筋：カルツェドニア (2016.11)
- 長堀通り：ゼニス (2017.2)

## ■ 公募賃料推移表

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

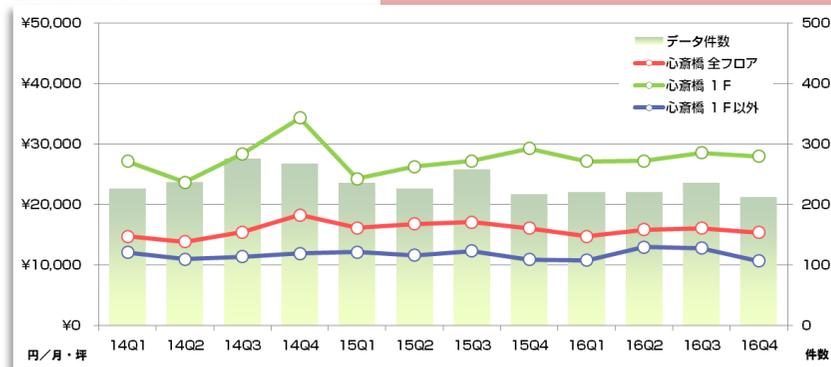
## ■ 賃料水準構成(1F)



## ■ 住所別平均賃料/募集件数 (1F)

| 住所         | 2013年上期～2016年下期 |     | 2016年下期 |    |
|------------|-----------------|-----|---------|----|
|            | 平均賃料            | 件数  | 平均賃料    | 件数 |
| 中央区心齋橋筋1丁目 | ¥29,886         | 71  | ¥35,668 | 17 |
| 中央区心齋橋筋2丁目 | ¥26,533         | 118 | ¥26,194 | 19 |
| 中央区西心齋橋1丁目 | ¥27,632         | 99  | ¥25,761 | 12 |
| 中央区西心齋橋2丁目 | ¥20,995         | 147 | ¥23,645 | 13 |
| 中央区道頓堀1丁目  | ¥26,613         | 7   | ¥25,211 | 1  |
| 中央区道頓堀2丁目  | ¥28,718         | 19  | ¥22,844 | 2  |
| 中央区南船場3丁目  | ¥29,939         | 92  | ¥33,010 | 19 |
| 中央区南船場4丁目  | ¥19,424         | 90  | ¥22,241 | 8  |
| 中央区難波1丁目   | ¥35,732         | 58  | ¥30,516 | 8  |

## ■ 公募賃料トレンド



## 今後の見通し

### ファストファッションからドラッグストアなど出店傾向に変化

- インバウンド消費傾向の変化により、ラグジュアリーブランドから日用品にシフトする中、ドラッグストアの出店が相次いだり、競争環境は熾烈となっている。有力店に次ぐ2軍テナントの出店需要はあるとの声も聞かれるが、実情は既に飽和状態と言える。
- ファッション集積から一転、地域密着感も出てしまっている。出店が競争することでマーケット賃料を大幅に上回る事例もあるようだが、今後は優勝劣敗も出てくると思われる。

