

# 心齋橋エリア

## エリア概況

### 心齋橋筋商店街は依然として強いが、ファッション性は弱まっている

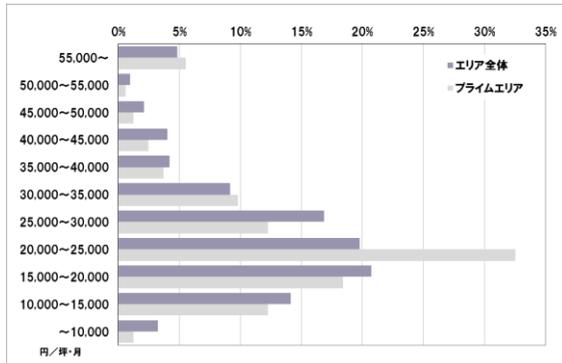
- 心齋橋筋商店街は週末の歩行者数が10万人に達するなど路面商業では国内最高水準のポテンシャルをもつ。
- 心齋橋商店街は大丸心齋橋を挟み、新橋交差点～戎橋付近まで商業ポテンシャルが継続するが、昨今、北商店街も複数開発がみられ、商業集積は北側に伸びをみせている。
- 依然としてインバウンド客は多く、新規開発案件やファッション店跡地は瞬間にドラッグストアが立ち並び商店街の顔ぶれも様変わりした。特に、道頓堀周辺はポテンシャルが大幅にアップした。小型店～大型店までが集積し、ドミナント出店もみられる。なお、台風による関西空港閉鎖でダメージを受け、一時的には観光客が半減していた模様。
- 商店街以外の御堂筋や長堀通りなどでは動向は少なく、商店街の一極集中が続いている。

## 賃料トレンド

### 件数増加に伴い賃料上昇

- 2017年第2四半期と比較すると、2018年上期の1Fの賃料はややアップ。募集件数増加による影響が大きいと思われる、成約ベースでは商店街沿いはグラフのようなアップダウンとはなっていない。
- 募集件数は大幅に増加となったが、心齋橋商店街の募集物件は非常に少なく、成約情報をみても商店街の一人勝ちで心齋橋の賃料を牽引するのは商店街となっている。インバウンド増加により裏手物件が増えているものと思われる。
- 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、町目で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	2015年下期～2018年上期		2018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	¥31,048	42	¥46,215	3
中央区心齋橋筋2丁目	¥24,888	104	¥25,789	24
中央区西心齋橋1丁目	¥24,043	79	¥16,850	10
中央区西心齋橋2丁目	¥21,166	91	¥21,279	5
中央区道頓堀1丁目	¥32,553	4	¥37,800	2
中央区道頓堀2丁目	¥26,439	7	-	0
中央区南船場3丁目	¥32,061	110	¥27,144	24
中央区南船場4丁目	¥22,542	97	¥23,824	29
中央区難波1丁目	¥32,255	34	¥28,116	3

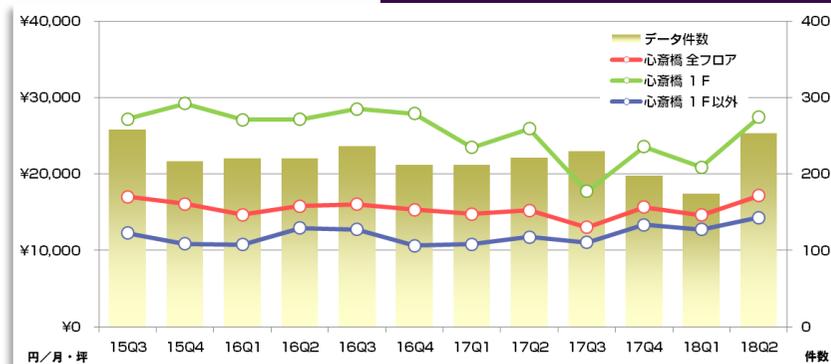
## <対象エリア>

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	中央区難波2丁目

## ● 主な出店動向・開発計画 ●

- 心齋橋OPA：HMV&BOOKS (2018.4)
- 心齋橋筋商店街：エディオン (2018.6)
- アメリカ村：XFLAG STORE (2018.6)
- 「(仮称)心齋橋筋一丁目計画」：三木楽器、GAP (2018秋予定)
- 御堂筋：(仮)大阪Mプロジェクト (2019.11予定)
- 大丸心齋橋本店館 建替え (2019秋予定)
- 大丸心齋橋店北館「バルコ」が出店予定 (2021春)

■公募賃料トレンド



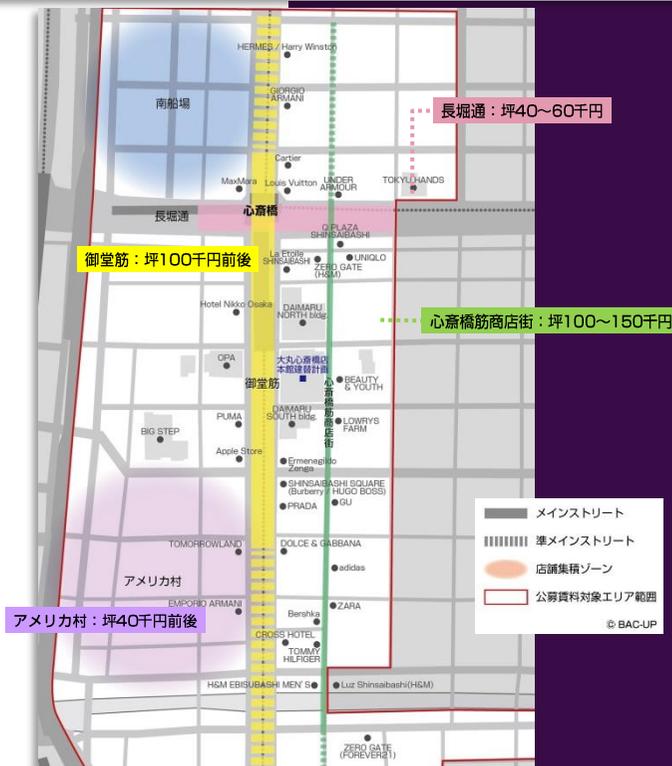
■公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2015年		2016年		2017年		2018年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
心齋橋	全フロア	¥16,600	¥15,300	¥15,700	¥15,000	¥14,100	¥16,200		
	1F	¥28,000	¥27,100	¥28,100	¥24,600	¥19,800	¥25,000		
	1F以外	¥11,600	¥11,900	¥11,700	¥11,300	¥12,000	¥13,700		

## 今後の見通し

### 当面はインバウンド頼みが続く

- 現況、心齋橋筋商店街の賃料の牽引役はドラッグストアが担っているが、好不調も出ているようで賃料は上限に達したと思われる。
- ファストカジュアルの勢いなくなり、ドラッグストアに代わる代替業種も見つけづらくなってきている。
- 今後、大丸全面開業、バルコ開業など開発計画は多い。



※上記はブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料