

心齋橋エリア SHINSAIBASHI

エリア概況

心齋橋筋商店街は依然として強い。ファッションに代わりドラッグストアが牽引

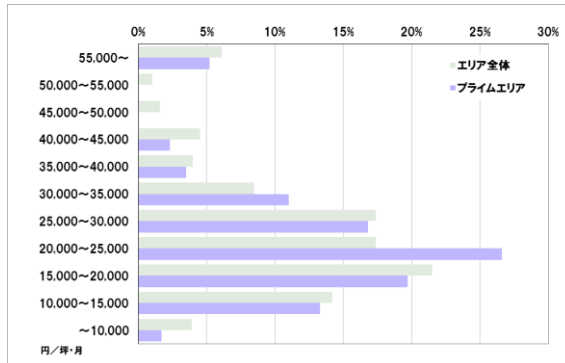
- 心齋橋筋商店街は週末の歩行者数が10万人に達するなど路面商業では国内最高水準のポテンシャルをもつ。
- 心齋橋商店街は大丸心齋橋を挟み、新橋交差点～戎橋付近まで商業ポテンシャルが継続するが、昨今、北商店街も複数開発がみられ、商業集積は北側に伸びをみせている。
- 依然としてインバウンド客は多く、2016年の来阪外国人旅行者数は940万人（全体2,400万人の39.1%）と増え続けている。消費も日用品などにシフトしたことからドラッグストアの出店が増加している。
- QPLAZA心齋橋のZARA跡地もドラッグストアとなった。賃料負担率は低いが高効率でファッションと同等以上の賃料となった事例も多く、現状においては賃料の牽引役はドラッグストアが担っている。
- 商店街以外の御堂筋や長堀通りなどでは動向は少なく、商店街の一極集中となっている。

賃料トレンド

賃料は落ち着きをみせる

- 2016年第4四半期と比較すると、2017年下期の1Fの賃料はややダウン。ドラッグストアの出店ラッシュもひと段落しており、今後はファッション店舗地などの動向が注目される。
- 募集件数はやや減少傾向、供給は少ない状況となっている。しかし、心齋橋商店街の募集物件は非常に少なく、成約情報をも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。募集ベースでは減少となっているが実態としては高止まりの状態と思われる。
- 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年上期～2017年下期		2017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	¥28,357	54	¥26,355	6
中央区心齋橋筋2丁目	¥24,422	119	¥21,823	10
中央区西心齋橋1丁目	¥26,660	103	¥18,552	7
中央区西心齋橋2丁目	¥21,693	137	¥17,429	14
中央区道頓堀1丁目	¥26,530	3	-	-
中央区道頓堀2丁目	¥26,227	12	¥24,874	2
中央区南船場3丁目	¥32,497	106	¥32,999	25
中央区南船場4丁目	¥21,051	88	¥27,338	25
中央区難波1丁目	¥34,127	50	¥26,003	4

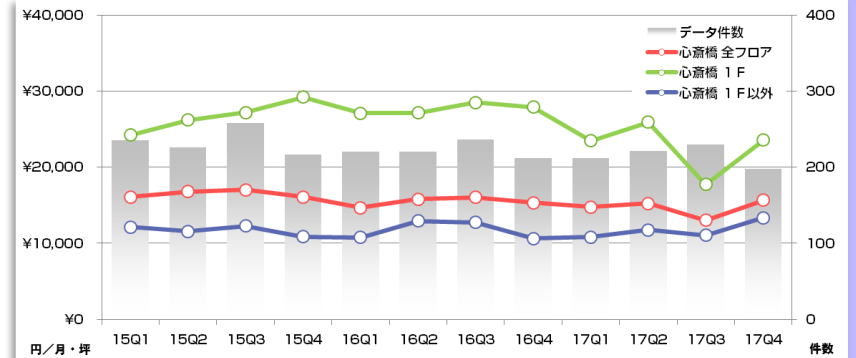
<対象エリア>

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	中央区難波2丁目

● 主な退店動向・開発計画 ●

- 心齋橋筋商店街：ストラディバリウス (2017.9閉店)
- 心齋橋筋商店街：アシックス (2017.10)
- 心齋橋筋商店街：ジャーナルスタンダード (2017.10閉店)
- 長堀通り：アネロ (2017.11)
- 御堂筋：ヴァンクリーフ&アーペル (2018.2)
- 心齋橋筋商店街：ココカラファイン (2018.4)
- 大丸心齋橋本店 建替え (2019年秋 開業予定)
- 大丸心齋橋本店「バルコ」が出店予定 (2021年春)

■公募賃料トレンド



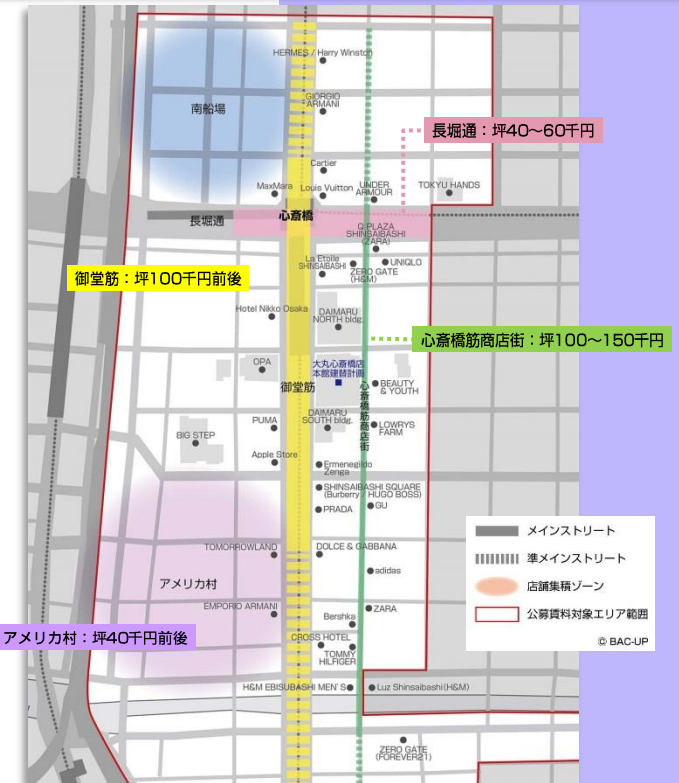
■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2015年		2016年		2017年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
心齋橋	全フロア	¥16,400	¥16,600	¥15,300	¥15,700	¥15,000	¥14,100
	1F	¥25,300	¥28,000	¥27,100	¥28,100	¥24,600	¥19,800
	1F以外	¥11,800	¥11,600	¥11,900	¥11,700	¥11,300	¥12,000

今後の見通し

インバウンドの動向に注視

- ドラッグストアが急増し、商店街では熾烈な競争が繰り広げられている。これまで大丸が先陣を切ってファッション集積してきたが、一転、地域密着感も出てしまっている。
- 当面はインバウンド客は増加傾向と考えられるが、インバウンド客が減少した場合や消費の変化などにより供給過多となる懸念もある。
- 御堂筋は大丸の立地する新橋交差点南側が圧倒的にポテンシャルが高く、この構図は当面変わりそうにない。



※上記はブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料