

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が、ファッション性は弱まっている

- 心齋橋筋商店街の休日は1日当り17万人、平日でも14万人が往来するといわれ、年齢や性別を超えて人々が集う大阪屈指の繁華街となる（出典：2017年商店街公表値）。
- 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、長堀通り北側の心齋橋筋北商店街にも伸びをみせている。
- 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く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。
- しかし、中国では2019年1月電子商取引法施行に伴い代理購入のハードルが上がるなど、心齋橋のマーケットをリードしてきたドラッグストアも勢いが衰える可能性がある。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2016年		2017年		2018年	
		円/月・坪	円/月・坪	円/月・坪	円/月・坪	円/月・坪	円/月・坪
心齋橋	全フロア	¥15,300	¥15,700	¥15,000	¥14,100	¥16,200	¥17,000
	1F	¥27,100	¥28,100	¥24,600	¥19,800	¥25,000	¥33,000
	1F以外	¥11,900	¥11,700	¥11,300	¥12,000	¥13,700	¥13,200

今後の見通し

インバウンド×ドラッグストアのパワー維持がポイント

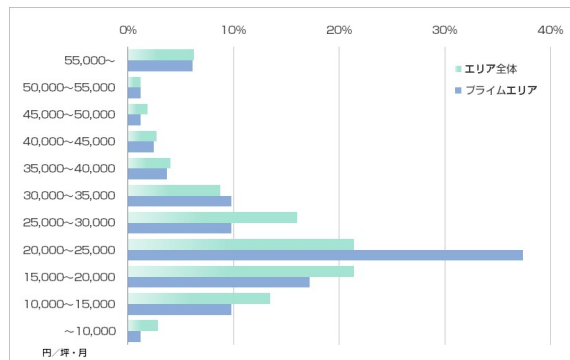
- 現在、心齋橋筋商店街の賃料の牽引役はドラッグストアが担っており、複数階で坪100千円や坪200千円など銀座や表参道と肩を並べる成約事例が出ている。
- 2019年秋には建替えを行っていた大丸心齋橋本館が開業。低層部にはブランド店の出店が予測される。また、2021年には現大丸北館にパルコの出店が控えている。

賃料トレンド

件数増加に伴い賃料上昇

- 1Fの賃料は2018年第3四半期をピークに高止まりの状況が継続。但し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にはなっていない。
- 募集件数は2017年以前の水準まで増加しているものの、依然として心齋橋筋商店街沿いの募集件数は少なく、1Fのみでは件数はほぼ横ばいとなっている。成約情報をもとに商店街の一人勝ちで心齋橋エリアの賃料を牽引するのは商店街となっている。
- 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20～25千円に山がある。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	2016年上期～2018年下期		2018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	¥32,660	56	¥37,440	12
中央区心齋橋筋2丁目	¥24,252	107	¥21,757	13
中央区西心齋橋1丁目	¥21,340	73	¥17,870	13
中央区西心齋橋2丁目	¥26,801	79	¥82,285	6
中央区道頓堀1丁目	¥32,553	4	-	-
中央区道頓堀2丁目	¥21,841	8	-	-
中央区南船場3丁目	¥31,245	128	¥27,841	28
中央区南船場4丁目	¥23,131	105	¥23,709	15
中央区難波1丁目	¥28,816	31	¥22,995	4

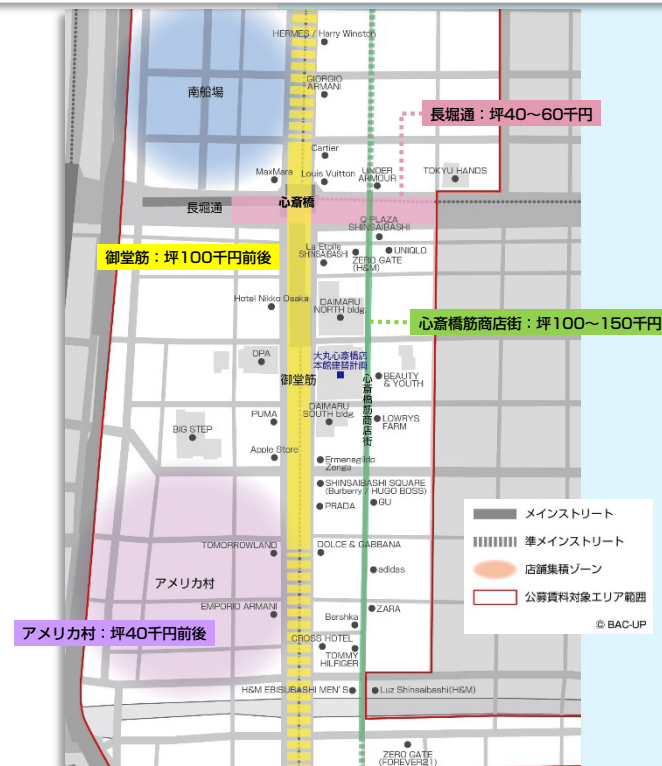
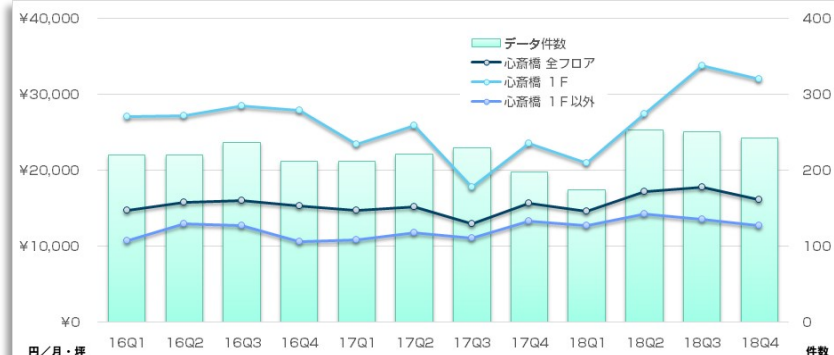
<対象エリア>

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

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- なんばスカイオ (2018.10)
- アメリカ村：EARTHMAN'S AMEMURA (2018.10)
- 心齋橋筋商店街：GAP (2018.11)
- 心齋橋筋商店街：三木楽器 (2018.11)
- 御堂筋：MICHAEL KORS (2018.12)
- アメリカ村：Herschel Supply (2018.12)
- 御堂筋：(仮)大阪Mプロジェクト (2019.11予定)
- 大丸心齋橋本館 建替え (2019秋予定)
- 大丸心齋橋店北館「パルコ」(2021春予定)

■ 公募賃料トレンド



※ブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料。またメインストリートの賃料。