

# SHINSAIBASHI

## エリア概況

商店街はインバウンド激減の影響が最も大きいエリア。

## 御堂筋はポテンシャル継続

- 心斎橋筋商店街の通行量の多さは全国有数であるが、インバウンド激減によるダメージは大きく、現況は相次いで出店したドラッグストアの閉店・休業を余儀なくされている。
- 2020年6月の緊急事態宣言解除後は徐々に客数も回復し、11月にはパルコが開業するなど話題性の高まりもあったが、客数が回復した状況には至っていない。
- 特に観光客、インバウンド客が中心であった道頓堀エリアは未だ厳しい状況が続いている。
- ラグジュアリーブランドが集積する御堂筋は既存店の増床、移転など一定の動きが継続しているが、集積から外れたロケーションではやや厳しい状況となっている。

## ■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2018年		2019年		2020年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
心斎橋	全フロア	16,200	17,000	16,300	15,100	17,800	19,100
	1F	25,000	33,000	27,500	24,200	29,200	32,400
	1F以外	13,700	13,200	14,000	13,800	13,500	14,000

## 今後の見通し

高額賃料水準は元のマーケット賃料に。

インバウンド回帰が期待されるが当面は辛抱期間が続く

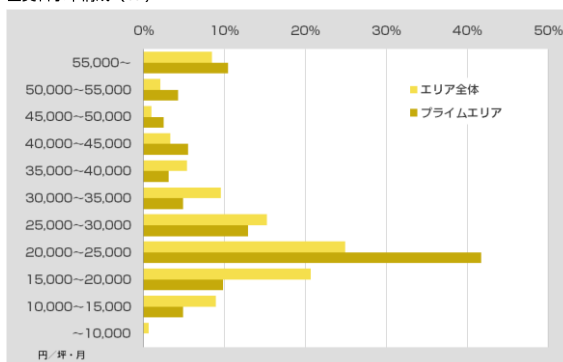
- インバウンド増加により出店が進み、競合したドラッグストアの高額賃料は従来の賃料水準に戻ることが想定される。閉店したドラッグストアの賃料を引き継げる業種業態は非常に限定的という見方。
- 御堂筋は賃料維持するが、道頓堀エリアの回復はインバウンド回帰が前提となると想定される。

## 賃料トレンド

他エリア同様募集件数が急増。1Fは優良募集物件の影響により高止まり。1F路面はこれまでにない空室状況

- 1Fの賃料は2018年第3四半期に坪30千円半ばまで伸びたが、2019年第2四半期には坪20千円台にまでダウン。直近は再び上昇し高止まりを維持しているが、募集件数が急増しており優良物件が賃料を牽引している見方となる。商店街沿い1Fでもこれまでにない空室が散見される。裏手やアメリカ村などでも空室は増加している。
- 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。心斎橋筋商店街沿いの事例は少ないこと、町丁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、心斎橋筋商店街、御堂筋などメインストリート沿いについては同値以上の高めの水準となる。

## ■ 賃料水準構成 (1F)



※プライムエリア：心斎橋筋1~2丁目

## ■ 住所別平均賃料/募集件数 (1F)

住所	2018年上期~2020年下期		2020年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
中央区心斎橋筋1丁目	¥43,829	66	¥46,968	20
中央区心斎橋筋2丁目	¥27,398	97	¥29,524	21
中央区西心斎橋1丁目	¥28,072	63	¥38,015	26
中央区西心斎橋2丁目	¥31,388	54	¥25,992	19
中央区道頓堀1丁目	¥37,800	2	-	0
中央区道頓堀2丁目	¥22,773	2	¥22,773	2
中央区南船場3丁目	¥28,032	181	¥31,531	43
中央区南船場4丁目	¥23,885	138	¥23,924	37
中央区難波1丁目	¥47,610	25	¥53,795	15

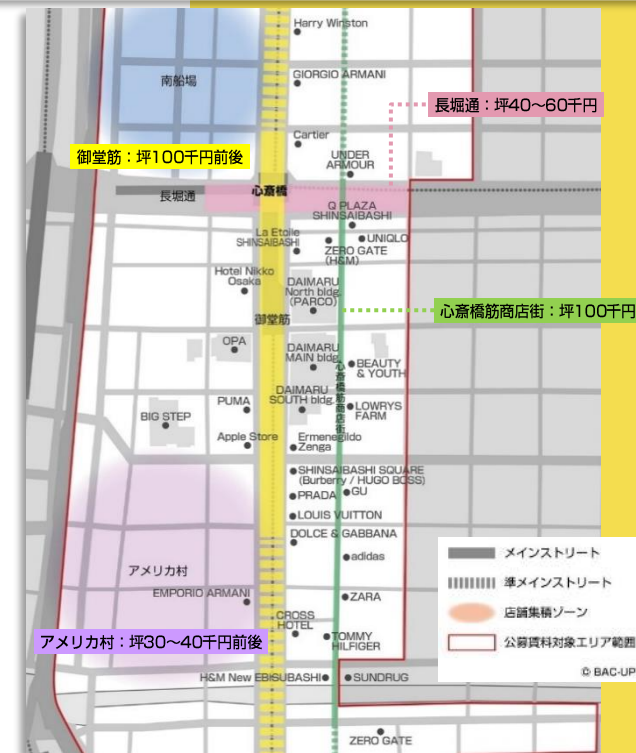
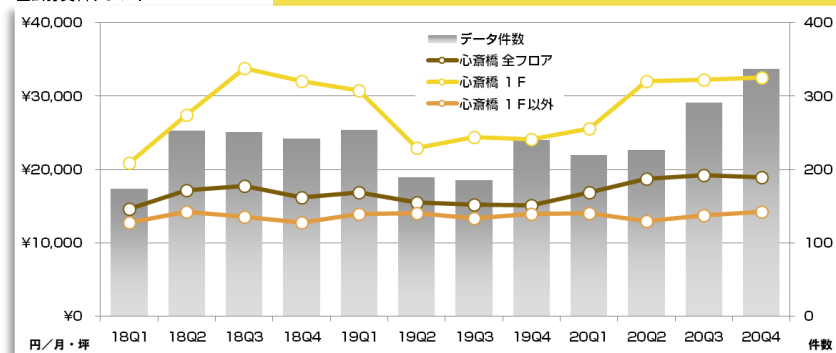
## <対象エリア>

心斎橋筋1丁目	道頓堀2丁目
心斎橋筋2丁目	南船場3丁目
西心斎橋1丁目	南船場4丁目
西心斎橋2丁目	難波1丁目
道頓堀1丁目	難波2丁目

## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 長堀通り：CITIZEN FLAGSHIP STORE OSAKA (2020.10)
- 御堂筋：DIESEL OSAKA (2020.10移転オープン)
- 御堂筋：大丸心斎橋店 北館 心斎橋パルコ/東急ハンズ/エルメス (2020.11)
- 御堂筋：トゥモローランド (2020.11閉店)
- 長堀通り：TUDOR (2020.12)
- アメリカ村：XFLAG STORE (2021.1閉店)
- 心斎橋筋商店街裏手：サッカーショップKAMO (2021.1閉店)
- 御堂筋：HUBLLOT (2021年春移転オープン)

## ■ 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。