

心齋橋エリア

SHINSAIBASHI

エリア概況

旺盛なインバウンド需要とともに街のパワーが最大に。

- 銀座のブランドストリートが好調であると同様に西のブランドストリートである御堂筋はラグジュアリーブランドを中心に活発な動きとなっており、出店競合も聞かれる。
- 御堂筋の動きとしてはエトワール心齋橋に出店していたChaumetやFENDIが閉店。両ブランドともに御堂筋内に移転開業している。NIKEは閉店し、心齋橋筋商店街に移転開業。
- 大丸南側ではCELINEが開業。2024年10月にはlululemonの開業も予定されており、活発な動きが見られる。
- 一方、心齋橋筋商店街・道頓堀周辺では、インバウンド復活とともに活況に戻った。再びドラッグストア商店街と化し、出店競合もみられ、賃料も過熱している。
- 戎橋のFOREVER21跡地はマツモトキヨシ、GIGOが出店。インバウンド需要に強い業態の出店となった。

■ 公算賃料推移表

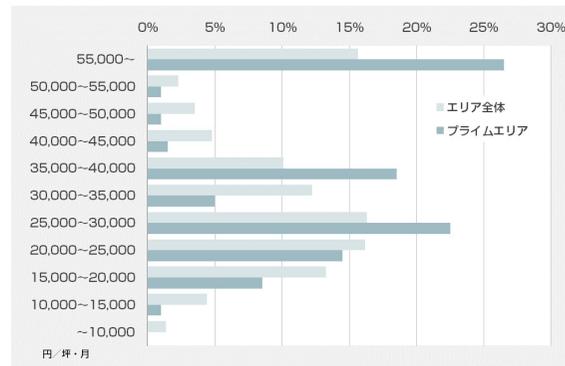
エリア	フロア区分	2021年		2022年		2023年		2024年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	円/月・坪
心齋橋	全フロア	21,700	22,300	23,300	23,400	23,500	21,900	
	1F	37,000	38,000	34,900	35,300	39,400	35,000	
	1F以外	16,700	17,400	19,400	20,100	18,400	18,700	

賃料トレンド

1Fの賃料は急落したが、これは好立地の空室が殆どなくなったため。実際は落ち込みはない。

- 2024年上期の1Fの賃料は月坪35千円と前期からダウンした。心齋橋筋商店街や道頓堀、戎橋などで急速に出店が進んだことで好立地・優良物件がなくなったことが要因と考えられる。
- 1Fの出店には勢いがあるものの、1F以外は月坪15~20千円で推移しており、1Fと2F以上で賃料格差が広がった。
- 募集件数は減少しているがエリア全体では300件近くあり、商店街や御堂筋以外需要はさほど強くない。前期同様、南船場3丁目や西心齋橋で募集物件が多い状況が続いている。
- 賃料水準構成を見るとプライムエリアにおいては前期に続き1Fで月坪55千円以上が最も多くなった。

■ 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	2021年下期~2024年上期		2024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	¥37,234	105	¥43,375	7
中央区心齋橋筋2丁目	¥54,797	95	¥53,694	6
中央区西心齋橋1丁目	¥34,567	133	¥39,174	24
中央区西心齋橋2丁目	¥33,319	111	¥28,545	15
中央区道頓堀1丁目	¥44,577	10	-	0
中央区道頓堀2丁目	¥25,150	8	¥25,826	1
中央区南船場3丁目	¥33,789	267	¥36,622	34
中央区南船場4丁目	¥22,698	59	¥19,631	7
中央区難波1丁目	¥49,196	87	¥40,925	10
中央区難波2丁目	¥14,089	8	¥17,124	3

※募集件数は期間合計値のため単純比較は難しい。

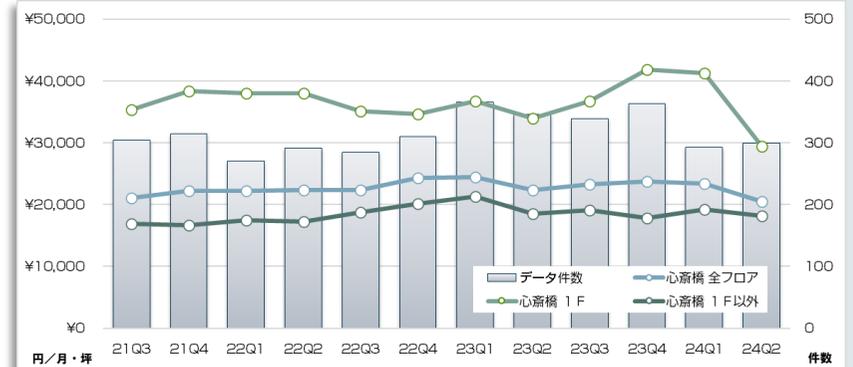
● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 南船場：PEARLY GATES (2024.4)
- 心齋橋筋商店街：SALOMON (2024.5)
- 御堂筋：NIKE (2024.5閉店)
- 御堂筋：CELINE (2024.5)
- 御堂筋：FENDI・CHAUMET (2024.6閉店/仮設店舗オープン)
- 御堂筋：PANERAI (2024.8閉店)
- 心齋橋筋商店街：FALCONERI (2024.8)
- 戎橋：マツモトキヨシ道頓堀DOTONE ZA店・GiGo大阪道頓堀本店 (2024.8)
- 御堂筋：lululemon心齋橋御堂筋店 (2024.10予定)
- 御堂筋：(仮称)心齋橋プロジェクト (2026.2予定)

<対象エリア>

- 心齋橋筋1丁目
- 心齋橋筋2丁目
- 西心齋橋1丁目
- 西心齋橋2丁目
- 道頓堀1丁目
- 道頓堀2丁目
- 南船場3丁目
- 南船場4丁目
- 難波1丁目
- 難波2丁目

■ 公算賃料トレンド



今後の見通し

商店街、御堂筋ともに供給が少なく、賃料は高水準が続くと思われる。

- 今後もインバウンドは増加を続ける見込みとなるが、心齋橋筋商店街では空室はほぼなく、心齋橋筋北商店街や戎橋筋商店街など周辺へ広がる可能性も出てきた。
- ブランドストリートである御堂筋も新規出店、移転の動きが活発で銀座・中央通りと肩を並べるまで伸長。供給も限定的で出店競合もしやすく、今後も高水準が継続と予測される。

