

# 心齋橋エリア

## エリア概況

ブランドストリートである御堂筋は堅調。商店街は国内客中心に取り戻しつつある。

- 心齋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かった。直近でもディズニーストアやサンリオギャラリーなど集客力の高いテナントの閉店がみられた。現況、空室は複数みられるものの、ファストファッション跡地や新規案件など成約に至り徐々に動きがみられるようになってきた。
- 一方、御堂筋ではラグジュアリーブランドを中心に動きがみられ、新規開発案件でも複数の手があがっているようである。
- インバウンド客が中心であった道頓堀エリアは引き続き弱めの状況が続いている。アメリカ村も同様で国内客は戻りつつあるが、絶対数は不足しており、インバウンドが戻らないと回復は期待し難い状況となっている。

## ■ 公算賃料推移表

エリア	フロア区分	2019年		2020年		2021年		2022年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	
心齋橋	全フロア	15,100	17,800	19,100	19,700	21,700	22,300	
	1F	24,200	29,200	32,400	33,800	37,000	38,000	
	1F以外	13,800	13,500	14,000	15,100	16,700	17,400	

## 今後の見通し

当面は御堂筋の強さが際立つ。

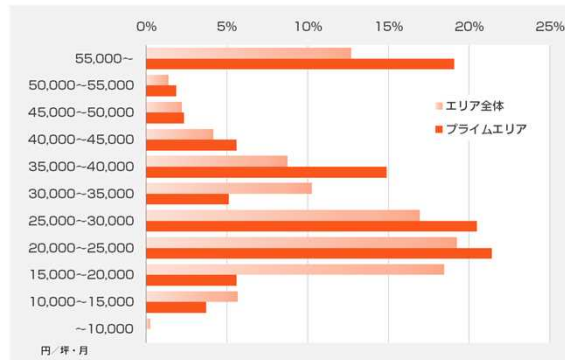
- 御堂筋は宝飾系ブランドを中心に出入り動向も活発で高賃料を維持する。プライムエリアは新橋交差点～ルイヴィトンまでとなるが、プライムスクエア心齋橋隣の三津寺が開発に着手。低層部の商業店舗が目される。
- 長堀通りの東急ハンズやGAP跡、商店街ではユニクロ跡などの大型物件の需要は弱く、後継テナントが目される。心齋橋筋商店街ではドラッグストアに代わり賃料を牽引する業種業態は殆どないため、ドラッグストアが積極的に出店する以前の坪100千円を上限とするマーケットに戻っている感触がある。

## 賃料トレンド

募集物件増加に歯止めがかかるが、供給は多い状況。強気な見方はできない。

- 募集件数増加に歯止めがかかり、賃料は高止まりとなっているが、未だ商店街の物件も多くグラフのようなコロナ禍に入ってから伸びは実態とは異なる面もある。
- 募集件数は22年第2四半期で300件程度。2019年第3四半期との比較で100件程度多くなっている。供給に対して需要は追いついていない状況となる。
- 賃料水準構成を見るとプライムロケーションでは1Fで月坪20～25千円に山がある。心齋橋筋商店街沿いの事例は全体では少ないこと、町丁目で区切ると商店街東西の裏手立地が多く含まれているため低めの賃料水準が多くなる。しかし、これまで含まれなかった心齋橋筋商店街、戎橋周辺が含まれたと思われる。坪55千円以上の山も20%近くみられる。

## ■ 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	2019年下期～2022年上期		2022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	¥41,477	114	¥35,802	17
中央区心齋橋筋2丁目	¥45,113	101	¥70,686	17
中央区西心齋橋1丁目	¥33,716	104	¥36,743	21
中央区西心齋橋2丁目	¥30,045	93	¥32,293	16
中央区道頓堀1丁目	¥38,109	2	¥38,109	2
中央区道頓堀2丁目	¥25,051	8	¥26,657	3
中央区南船場3丁目	¥28,663	242	¥30,880	32
中央区南船場4丁目	¥23,653	122	¥23,800	11
中央区難波1丁目	¥58,706	68	¥56,070	23

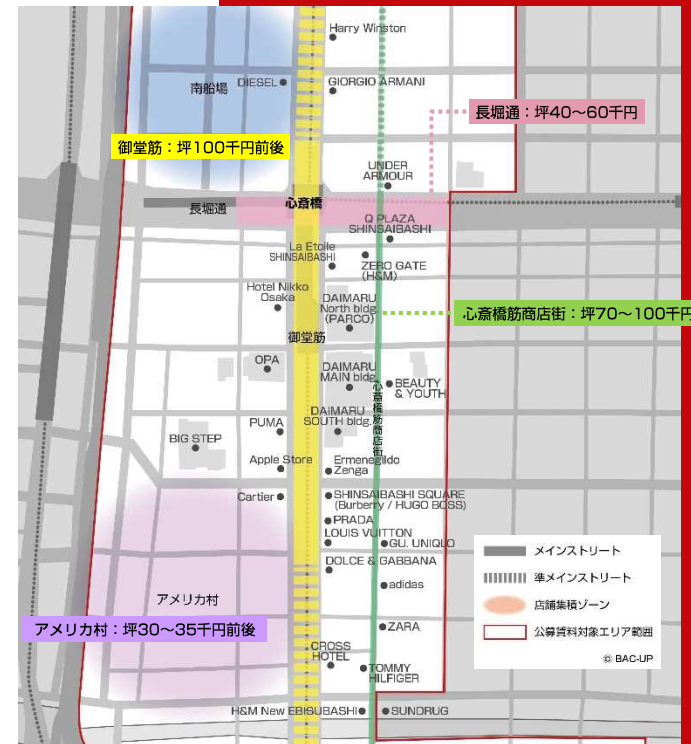
## <対象エリア>

心齋橋筋1丁目	道頓堀2丁目
心齋橋筋2丁目	南船場3丁目
西心齋橋1丁目	南船場4丁目
西心齋橋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：ハーマンミラーストア (2022.4)
- アメリカ村：西海岸ANCHOR (2022.4)
- なんばパークス：アルペンアウトドアーズ (2022.6)
- 心齋橋筋商店街：ディズニーストア (2022.6閉店)
- アメリカ村：ヴィレッジヴァンガード (2022.6閉店)
- 心齋橋筋商店街：ティソ ブティック (2022.8)
- 心齋橋筋商店街：NEW ERA® (2022.8)
- アメリカ村：古着屋JAM アメリカ村2号店 (2022.8)
- 心齋橋筋商店街：サンリオギャラリー (2022.8閉店)
- 難波：なんばロフト (2022.10閉店予定)
- 御堂筋：(仮称) 心齋橋プロジェクト (2026.2予定)

## ■ 公算賃料トレンド



※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。