

心齋橋エリア SHINSAIBASHI

エリア概況

ブランドストリートの御堂筋の動きは活発。商店街は賑わいを取り戻しつつあるが、完全回復はこれから。

- 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動きがみられる。
- 御堂筋の新規開発案件でも水面下でテナント決定となったようである。ブランドストリートの強さとプライムエリアの小ささがプラスとなった。
- 一方、心齋橋筋商店街では、ユニクロ跡地にSHEINの暫定出店(23年3月終了)などの動向はみられたが、新規出店は限定的となっている。
- インバウンド客が中心であった戎橋・道頓堀エリアは完全回復とは言えないが、22年10月以降は国内客にインバウンドが加わり、客数も増加傾向。23年1月以降は商店街を中心に新規出店の動きが出てきているようである。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2020年		2021年		2022年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
心齋橋	全フロア	17,800	19,100	19,700	21,700	22,300	23,300
	1F	29,200	32,400	33,800	37,000	38,000	34,900
	1F以外	13,500	14,000	15,100	16,700	17,400	19,400

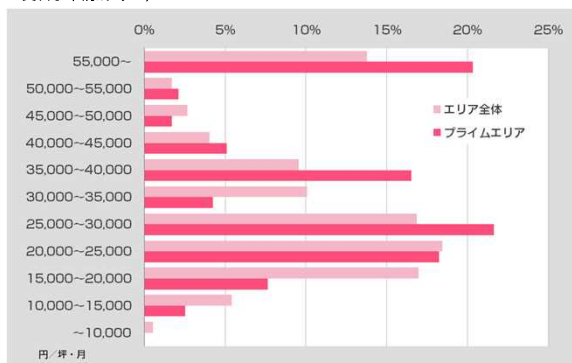
賃料トレンド

1Fの水準は高めを維持するが、実際はこのような高めの見方はできない。

募集件数も高止まり。

- 募集件数増加に歯止めがかかっているものの、募集件数は多い状況が続いており、2022年第4四半期で300件程度。供給に対して需要は追いついていない。
- 商店街の募集物件が多いため、賃料は高めで推移している。
- 賃料水準構成を見るとプライムロケーションでは1Fで月坪25~30千円が最も多い。次いで、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月坪55千円以上も前期に続き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	2020年~2022年		2022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	¥39,789	125	¥31,422	19
中央区心齋橋筋2丁目	¥48,640	111	¥48,345	23
中央区西心齋橋1丁目	¥33,550	120	¥30,752	19
中央区西心齋橋2丁目	¥30,274	98	¥25,999	13
中央区道頓堀1丁目	¥34,923	6	¥33,330	4
中央区道頓堀2丁目	¥24,373	9	¥18,947	1
中央区南船場3丁目	¥30,519	254	¥38,861	36
中央区南船場4丁目	¥23,539	121	¥22,570	11
中央区難波1丁目	¥54,731	86	¥39,712	18

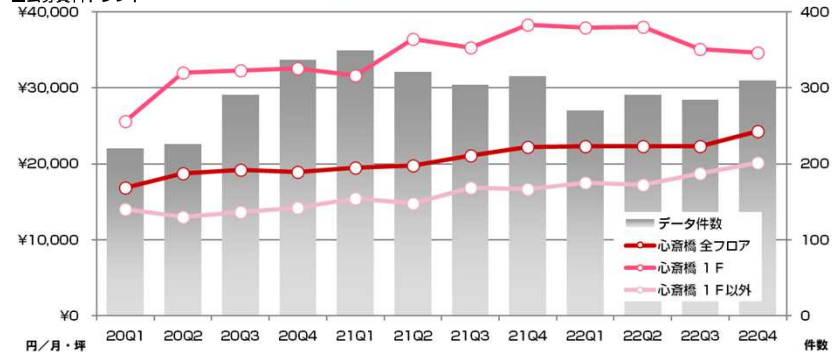
<対象エリア>

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 ●

- アメリカ村：Clarks Originals (2022.9)
- BIG STEP：GOLD 'S GYM (2022.9)
- 御堂筋：CANADA GOOSE (2022.10)
- 心齋橋筋商店街：SHEIN POP-UP STPRE (2022.10)
- 難波センタービル：無印良品・LOFT (2022.10閉店)
- 心齋橋筋商店街：ALLU (2022.12)
- 心齋橋OPA：THEキャラCAFÉ (2023.2)
- 御堂筋：(仮称)心齋橋プロジェクト (2026.2予定)

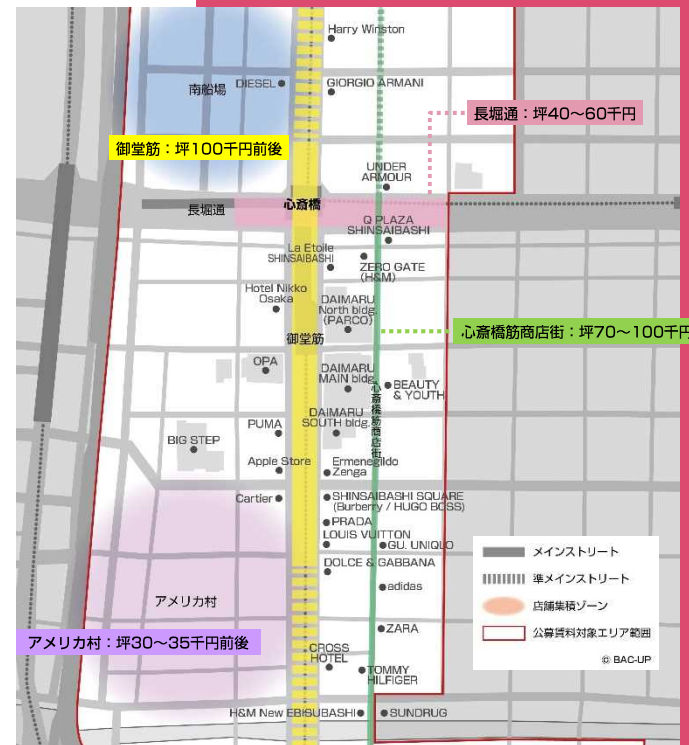
■ 公募賃料トレンド



今後の見通し

当面は御堂筋の強さが継続。

- ブランドストリートである御堂筋の強さは継続。新規ブランドの出店も計画されている。
- 三津寺ホテルプロジェクトでは寺を建物内部に取り込んだ斬新なデザインで店舗とホテルの複合ビルが23年11月に竣工予定となる。世界で唯一の四つ星ホテルをコンセプトとしたカンデオホテルズが上階に出店。商業施設となるB1F~3Fのテナントが目玉される。
- 心齋橋筋商店街では建替え案件が多くみられる。インバウンド回復とともに徐々に動きがみられるようになってきており、持ち直しも期待される。



※ブランド店が出店可能な店舗区画の平均賃料。またメインストリートの賃料。