

心齋橋エリア SHINSAIBASHI

エリア概況

商店街：ドラッグストアの出店が競合。

御堂筋：ラグジュアリーブランドの出店が競合。

- 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いる。
- 御堂筋はプライムエリアが短く、ラグジュアリーブランドが出店競合し、従来の賃料水準を大きく超える事例も聞かれた。
- 一方、御堂筋東側で心齋橋の集客核となる心齋橋筋商店街・道頓堀周辺では、インバウンドの回復とともに再びドラッグストアの出店競合がみられるようになっている。賃料も競合により吊り上がるケースもみられる。
- 商店街ではユニクロの再出店の他、心齋橋北商店街～心齋橋筋商店街に短期間にマツモトキヨシが3店舗出店、ナイキ心齋橋店の開業、リユース業態ALLUの開業など出店動向は活発である。

■ 公募賃料推移表

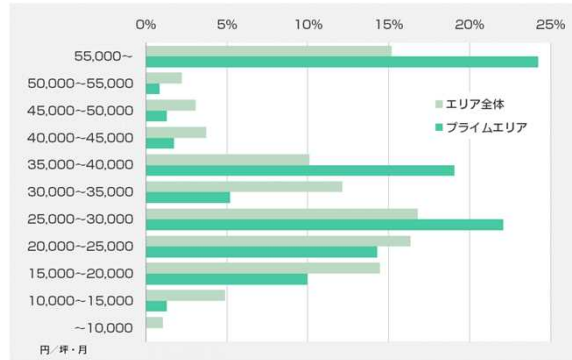
エリア	フロア区分	2021年		2022年		2023年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
心齋橋	全フロア	19,700	21,700	22,300	23,300	23,400	23,500
	1F	33,800	37,000	38,000	34,900	35,300	39,400
	1F以外	15,100	16,700	17,400	19,400	20,100	18,400

賃料トレンド

1Fの賃料は2008年調査開始以降、過去最高。しかし、募集件数は高止まっており、エリア内の格差も生じている。

- 募集件数は高止まっているが、南船場3丁目や西心齋橋などで空室が多くなっており、プライムエリアの募集件数の増加はみられない。
- 23年下期は募集件数は横ばい程度であるものの、1Fの賃料は月坪40千円を超え、調査開始以降、過去最高となった。しかし、伸びているのは1Fのみで1F以外は月坪15～20千円で推移している。
- 賃料水準構成を見るとプライムエリアにおいては1Fで月坪55千円以上が最も多くなった。これまで月坪25～30千円が最も多かったが逆転となった。

■ 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年上期～2023年下期		2023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	¥37,398	127	¥40,387	17
中央区心齋橋筋2丁目	¥53,384	104	¥60,793	13
中央区西心齋橋1丁目	¥32,924	133	¥35,942	25
中央区西心齋橋2丁目	¥33,936	111	¥37,695	30
中央区道頓堀1丁目	¥44,577	10	-	0
中央区道頓堀2丁目	¥24,095	8	-	0
中央区南船場3丁目	¥32,417	287	¥36,534	59
中央区南船場4丁目	¥22,673	66	¥23,549	6
中央区難波1丁目	¥51,770	89	¥38,625	9
中央区難波2丁目	¥13,391	6	¥9,286	2

※募集件数は期間合計値のため単純比較は難しい。

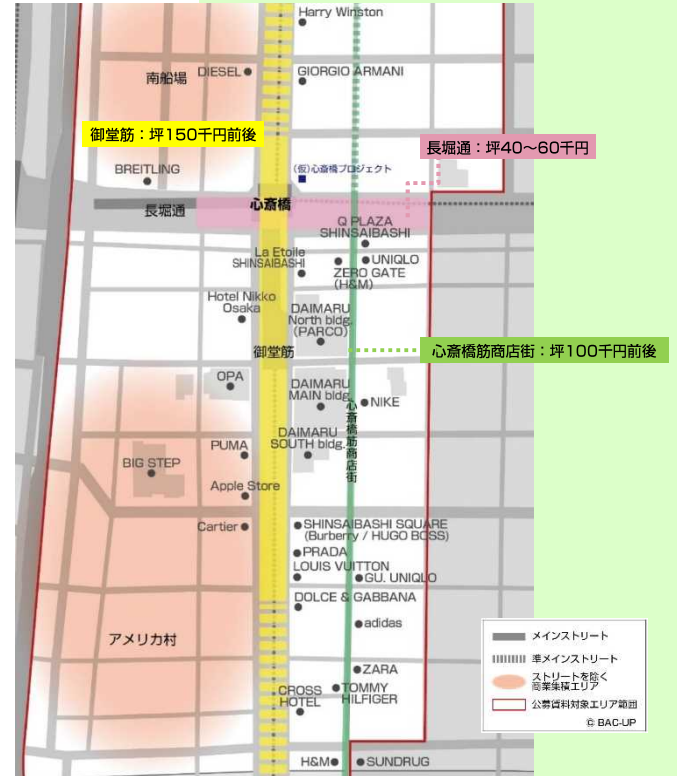
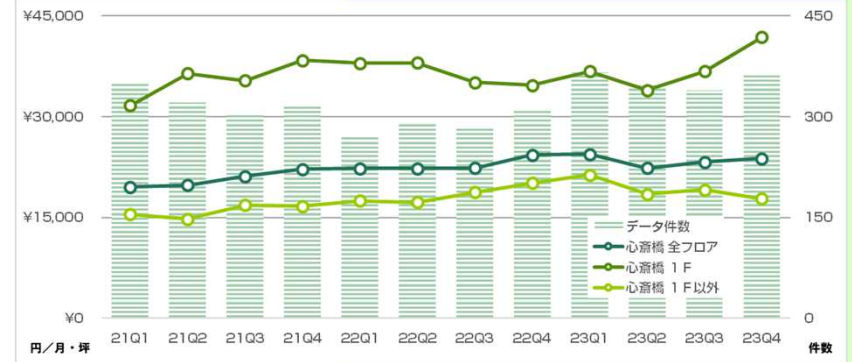
<対象エリア>

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：SteP心齋橋店 (2023.9閉店)
- 心齋橋筋商店街：UNIQLO SHINSAIBASHI (2023.11)
- 心齋橋筋商店街：ミズノショップ (2023.11)
- 心齋橋筋商店街：ALLU 心齋橋 ANNEX (2023.12)
- 長堀通り：B&B Italia (2023.12)
- 心齋橋筋商店街：NIKE SHINSAIBASHI (2024.1)
- 長堀通り：VINTAGE Q00 TOKYO (2024.1)
- 難波：Osaka Metroなんばビル (2024.3)
- 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

インバウンドは更に増加する見込み。

新規出店は加速。出店競合による賃料上昇の可能性も。

- ブランドストリートである御堂筋はこれまで以上の強さとなり、賃料も高めで推移。
- 急速に回復したインバウンドは更に増加する見込みとなる。24年3月現在、空室は殆どなく出店競合し、賃料が吊り上がる可能性もある。