

心齋橋エリア

エリア概況

インバウンドの勢いは継続。PARCOも過去最高売上を更新
アミューズメントやリユースなどインバウンド需要の強い業態の勢いが続く

- 西のブランドストリートである御堂筋、インバウンド需要の高いテナントが集積する心齋橋筋商店街の1F空室はゼロとなり、心齋橋筋北商店街、戎橋、御堂筋と心齋橋筋商店街の間の通りなど出店に拡がりが見られるようになってきた。
- 御堂筋ではOPAが2026年1月の閉館を発表。関西アーバン銀行旧本社である「心齋橋ビル」、エトワール心齋橋も建替え・改装に着手している。25年上期の新規出店は少なかったが、ラグジュアリーブランドの出店が内定している物件もある模様。
- 心齋橋筋商店街・道頓堀周辺では、KOMEHYO OSAKA SHINSAIBASHIが開業。リユース、カプセルトイ、キャラクターショップやアミューズメントなどインバウンド需要の高い業態の勢いは継続している。一方でドラッグストアの出店は一巡している。

賃料トレンド

商店街や御堂筋、道頓堀の1Fは高水準を維持。西心齋橋や南船場、アメリカ村周辺はやや弱く二極化傾向。1F以外は伸び悩む

- 2025年上期の1Fの賃料は月坪31千円。2024年上期からダウンしているが、これは西心齋橋や南船場、アメリカ村周辺の募集物件が増えた影響。プライムエリア1Fの空室はなく、御堂筋、心齋橋筋商店街、道頓堀では高水準を維持する。
- 1Fと2F以上との賃料格差は大きく、1F以外の弱さが他のエリアとは異なっている。
- 賃料水準構成を見ると、月坪20~40千円が多いが、プライムエリアにおいては月坪100千円以上の募集事例も一定数みられる。

今後の見通し

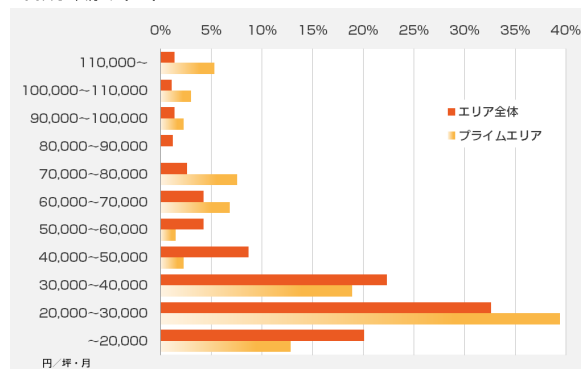
ドラッグストアに代わり、アミューズメントやリユースなどの動きに勢い

- 御堂筋では水面下で動くラグジュアリーブランドの開業が続く。商店街ではドラッグストアに代わり、アミューズメントやリユース、カプセルトイなどが依然として勢いを持ち、高賃料を維持すると予測。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2022年						2025年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
心齋橋	全フロア	23,300	23,400	23,500	21,900	19,800	18,800		
	1 F	34,900	35,300	39,400	35,000	32,700	30,900		
	1 F 以外	19,400	20,100	18,400	18,700	17,300	16,900		

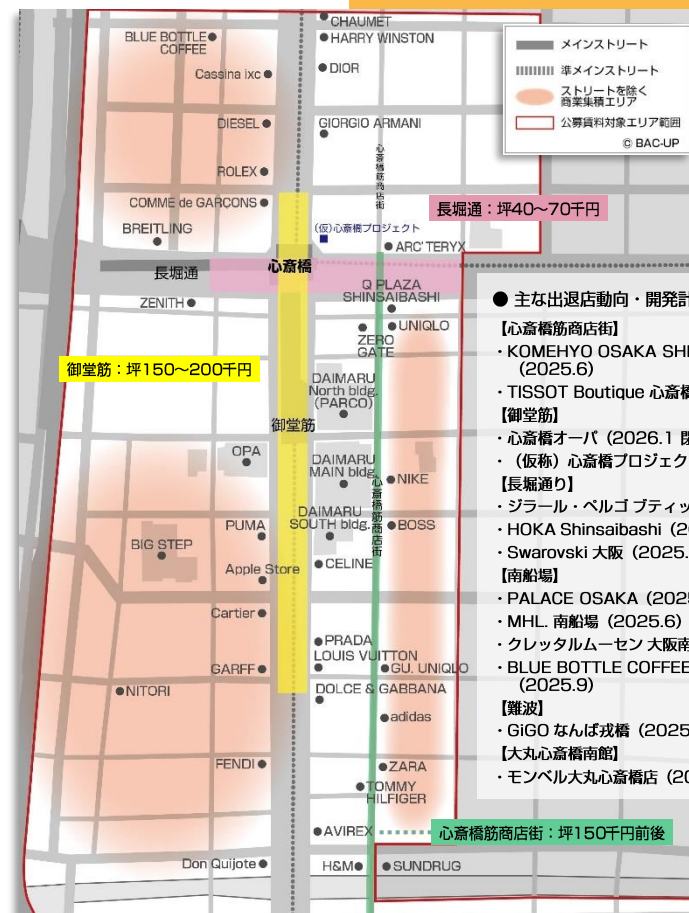
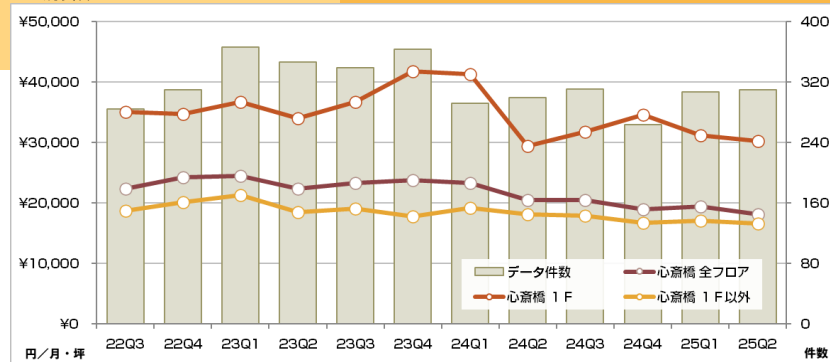
■ 賃料水準構成 (1F)



<対象エリア>

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

■ 公募賃料トレンド



● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 【心齋橋筋商店街】
 - ・ KOMEHYO OSAKA SHINSAIBASHI (2025.6)
 - ・ TISSOT Boutique 心齋橋 (2025.7)
- 【御堂筋】
 - ・ 心齋橋オーバ (2026.1 閉館予定)
 - ・ (仮称) 心齋橋プロジェクト (2026春予定)
- 【長堀通り】
 - ・ ジラール・ベルゴベティック 大阪 (2025.4)
 - ・ HOKA Shinsaibashi (2025.8)
 - ・ Swarovski 大阪 (2025.9)
- 【南船場】
 - ・ PALACE OSAKA (2025.5)
 - ・ MHL 南船場 (2025.6)
 - ・ クレタラムーセン 大阪南船場 (2025.7)
 - ・ BLUE BOTTLE COFFEE 心齋橋カフェ (2025.9)
- 【難波】
 - ・ GiGO なんば戎橋 (2025.4)
- 【大丸心齋橋南館】
 - ・ モンベル大丸心齋橋店 (2025.7)