

心齋橋エリア SHINSAIBASHI

<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

エリア概況

御堂筋、心齋橋筋商店街の1F空室はゼロ 増え続けるインバウンドに伴い、店舗出店エリアも拡大

- 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lululemon Midosuji、Dior心齋橋が開業。開発地でも水面下でラグジュアリーブランドの出店競合が繰り広げられ勢いは継続している。
- 心齋橋筋商店街・道頓堀周辺では、シューズやカプセルトイ、ドラッグストアなどインバウンド需要の高い業態の出店が目立ち、心齋橋筋北商店街などにも拡がりを見せている。

賃料トレンド

1Fの募集賃料は2024年上期の急落から回復 1F以外の募集賃料はダウンし、1Fとの格差が広がる

- 2024年下期の1Fの賃料は月坪33千円。2024年第2四半期の急落から回復した。募集件数も減少、プライムエリアの1Fの空室はなく、エリア全体での需給バランスが整ってきている。
- 1Fの出店は勢いが続いているが、2024年下期の1F以外は月坪20千円を下回る坪17千円とじりじりと低下している。1Fと2F以上で賃料格差が広がっている。
- 賃料水準構成を見るとプライムエリアにおいては月坪100千円以上の募集事例も一定数見られる。

今後の見通し

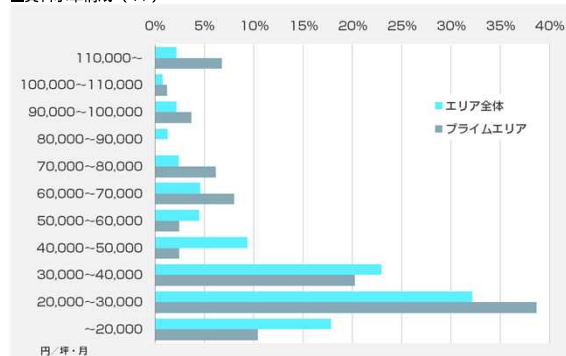
街のパワーは全開 供給不足が続き、賃料は高水準が続く

- 御堂筋ではOPA閉館、心齋橋筋商店街ではH&Mが閉店した。後継テナントが注目されるが当面はインバウンドの勢いが続くため、需要>供給の構図が続く。
- 大阪万博による経済効果も期待でき、加えて増え続けるインバウンドにより、街のパワーも全開に。物件供給も少なく、出店競合する構図。高賃料が続くと想定される。

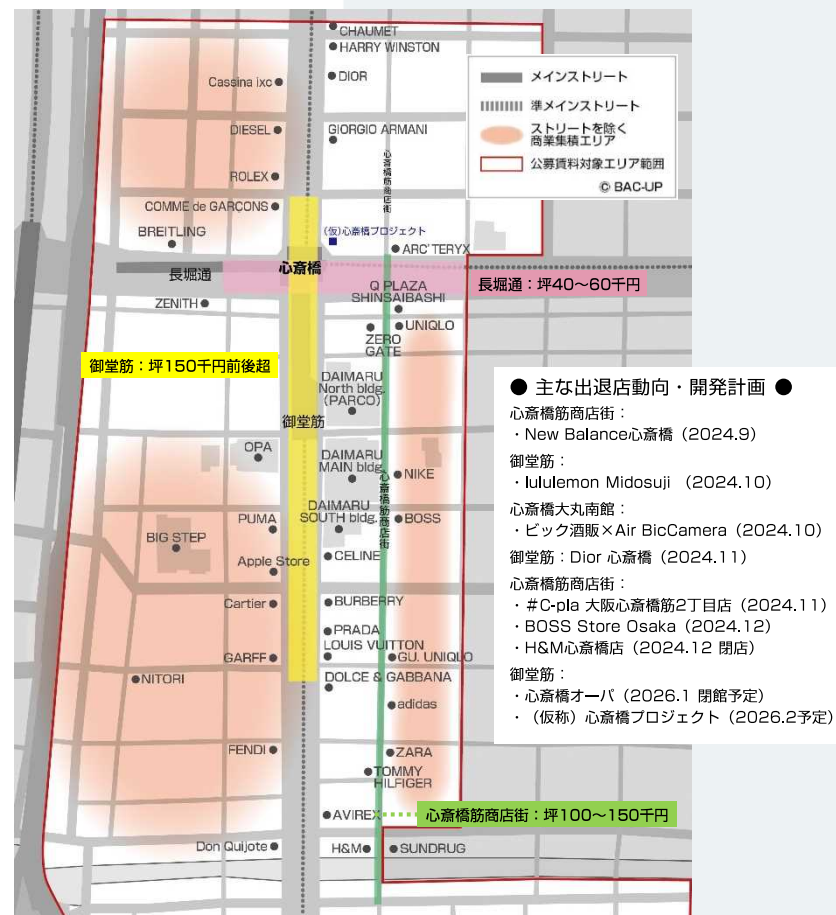
■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2022年		2023年		2024年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
心齋橋	全フロア	22,300	23,300	23,400	23,500	21,900	19,800
	1F	38,000	34,900	35,300	39,400	35,000	32,700
	1F以外	17,400	19,400	20,100	18,400	18,700	17,300

■ 賃料水準構成 (1F)



■ 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：
 - ・ New Balance心齋橋 (2024.9)
 - 御堂筋：
 - ・ lululemon Midosuji (2024.10)
 - 心齋橋大丸南館：
 - ・ ビック酒販×Air BicCamera (2024.10)
 - 御堂筋：Dior 心齋橋 (2024.11)
 - 心齋橋筋商店街：
 - ・ #C-pla 大阪心齋橋筋2丁目店 (2024.11)
 - ・ BOSS Store Osaka (2024.12)
 - ・ H&M心齋橋店 (2024.12 閉店)
 - 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 (2026.2 予定)