

ミニレポート  
～大阪心斎橋の店舗市況～

---

株式会社ゼン・ランド  
2024年12月19日

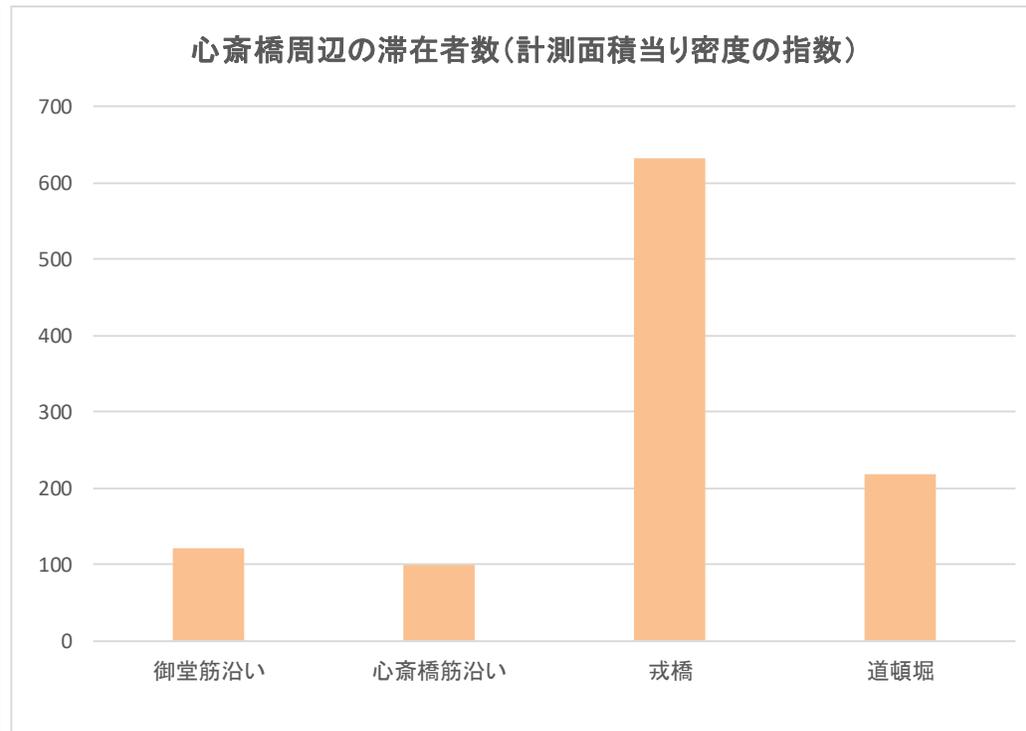
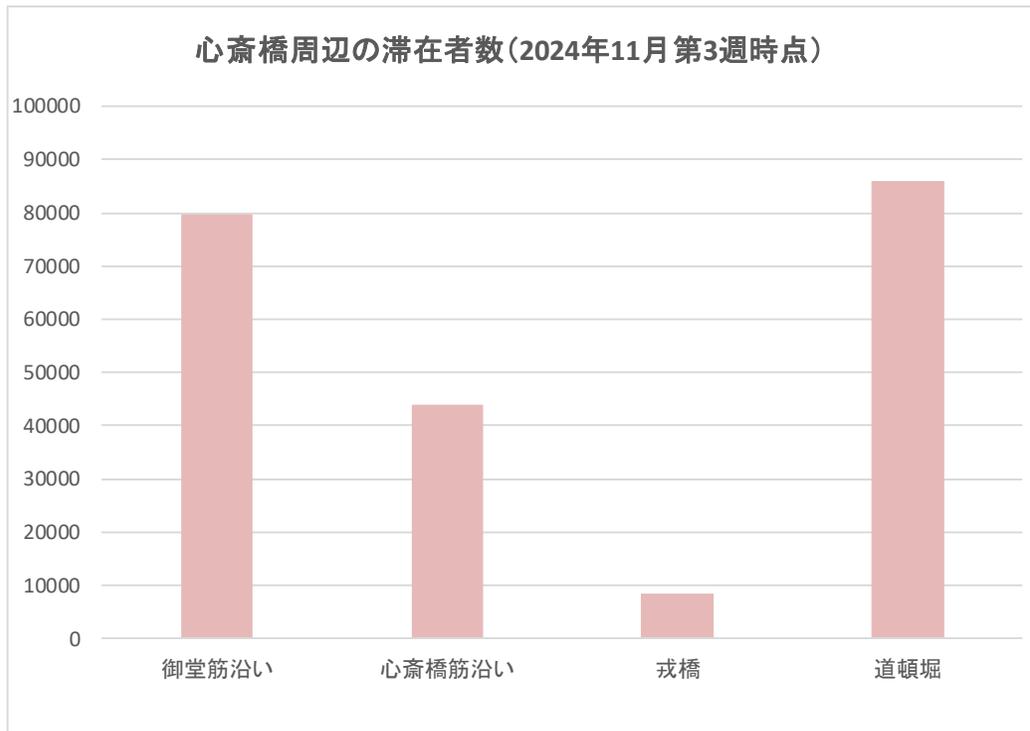


## 大阪心齋橋の店舗市況

### ○大阪心齋橋エリアの活況が再び注目

ここ最近、路面店舗の空室がなくなり、賃料相場も大きく上昇しているとの報道などが見られる

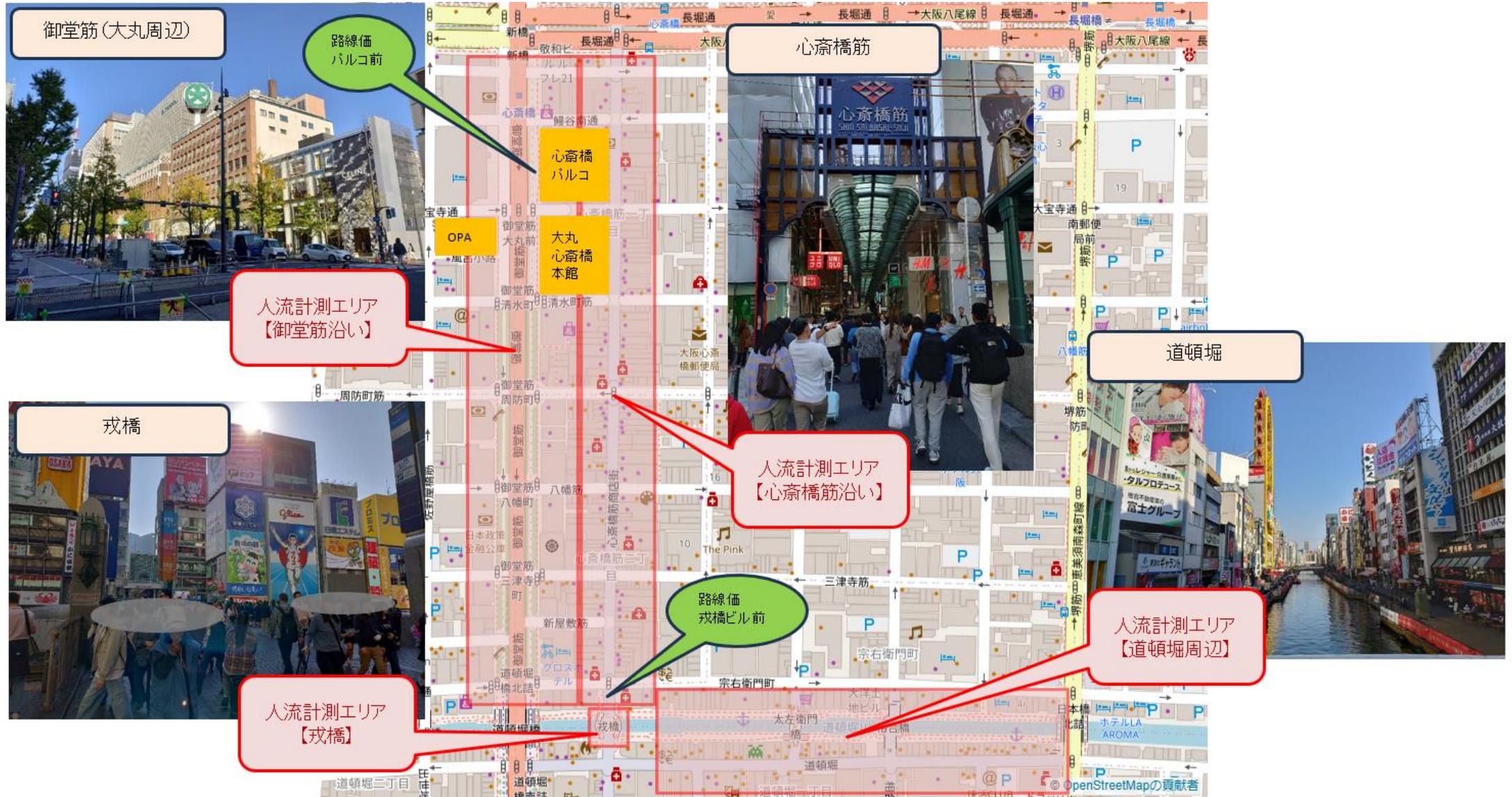
この最大要因が観光客を中心とした来訪者数の急増であり、ビッグデータのスマホ人流(エリア滞在者数)を計測すると、百貨店や高級ブランド店が立ち並ぶ【御堂筋】と「食いだおれ」の【道頓堀】の集客力が特に強い  
これを人流計測エリアの面積当り(密度)で見ると、大阪観光の象徴的存在である【戎橋】が突出して高く、御堂筋&心齋橋筋と道頓堀周辺の人流の結節点として強力な吸引力を発揮している



○出典 ・国内人流(2024年11月第3週時点の1日当り平均 単位:人);KDDIロケーションアナライザー(技研商事インターナショナル)  
※計測エリア内滞在者(30分単位)の延べ数 計測時間帯 10:00~22:00  
※計測面積当り密度は 心齋橋筋沿い=100 とした指数

# 大阪心齋橋の店舗市況

## ○心齋橋エリアの位置関係

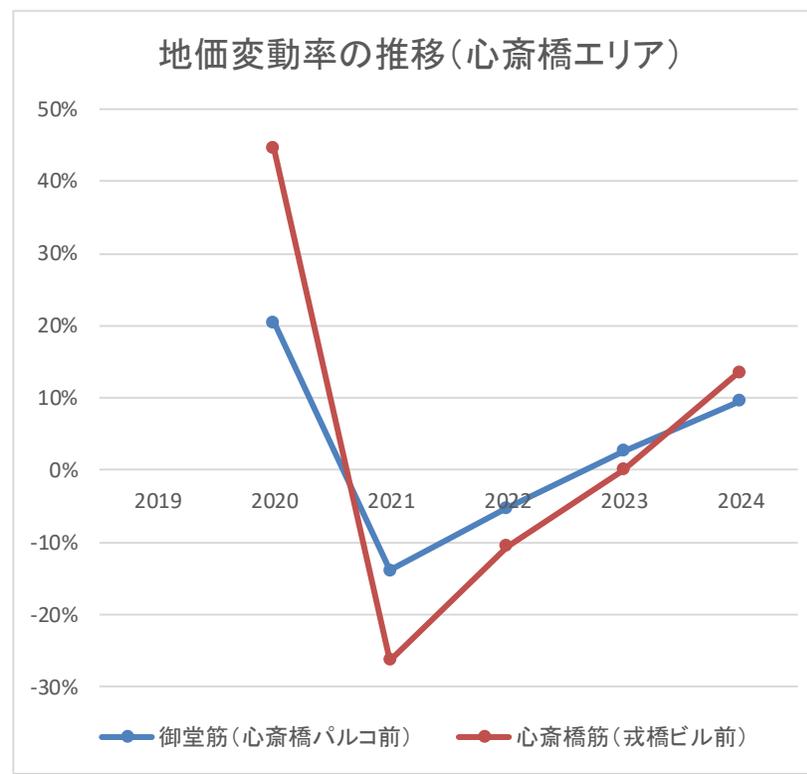
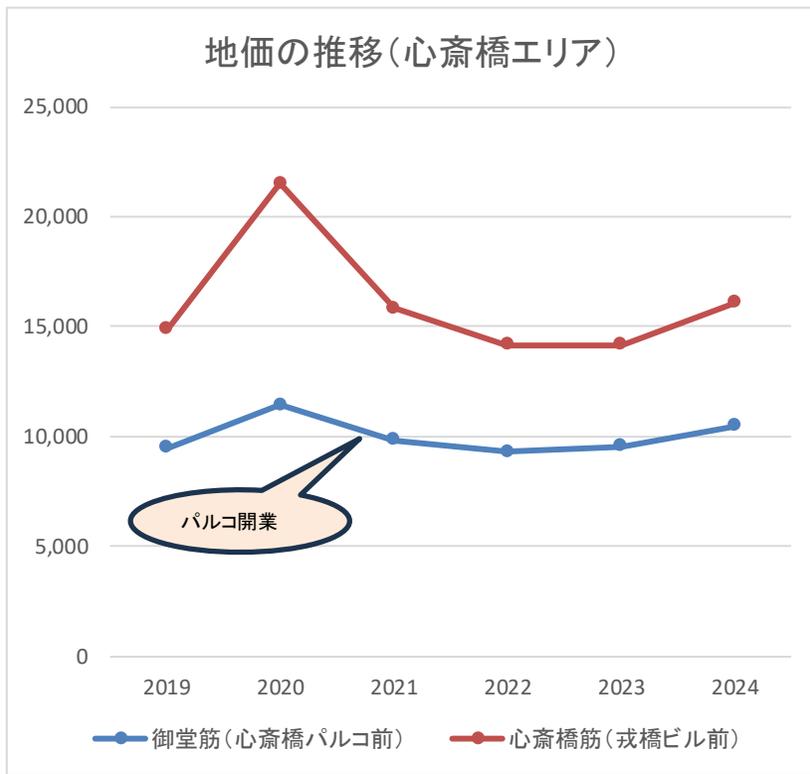


## 大阪心齋橋の店舗市況

### ○店舗収益力の推移

コロナ禍発生直前の2019年にはインバウンド需要がピークに達し、全国的に見ても大阪心齋橋エリアの活況は特筆すべき状況にあった

「爆買い」需要で心齋橋筋ではドラッグストアを中心に新店競争が激化し、店舗賃料&地価は急上昇した  
しかし、2020年のコロナ禍発生により市況は一変、インバウンド客は途絶え、国内客も激減となった  
この状況は地価の変動に明確に表れている(※地価は各年の1月時点であり、前年の市況を大きく反映)

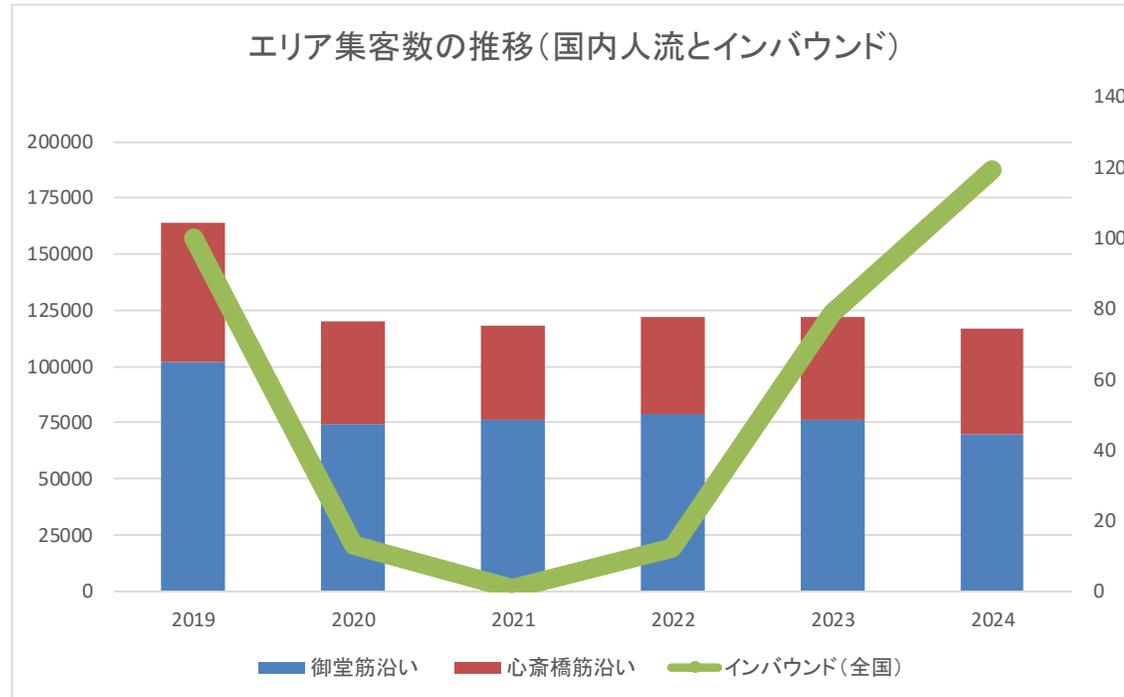


○出典 ・地価;路線価(単位 円/㎡) ※御堂筋、心齋橋筋のそれぞれで最も地価が高い区間(心齋橋パルコ前、戎橋ビル前)を採用

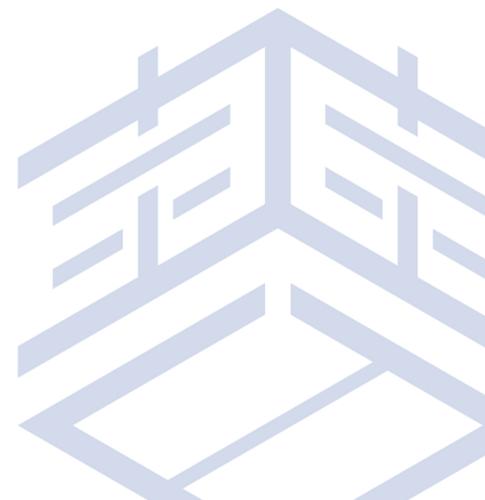


## 大阪心齋橋の店舗市況

地価は2021年(2020年の市況)に御堂筋で-10%超、心齋橋筋で-30%近い大幅な下落を見せたものの、その後は回復に転じ、2024年(2023年の市況)では御堂筋、心齋橋筋ともに10%程度の上昇となっている  
ここで大阪心齋橋エリアの集客状況(滞在者数)を見ると、国内客(国内人流)は実はあまり回復しておらず、2020年から直近(2024年9月)まで、ほぼ横ばいで推移している  
一方で、インバウンド客増加の勢いが2024年は急激に強まっており、訪日外国人数(全国)は10月までで既に3000万人を突破しており、年間値では3500万人を超えて2019年の過去最高値を更新するのは確実とみられる



- 出典 ・国内人流(御堂筋沿い&心齋橋筋沿い);KDDIロケーションアナライザー  
※2019~2023年は年間平均値(1日当り平均)、2024年は1~9月までの平均値(1日当り平均)  
・インバウンド(全国);日本政府観光局(JNTO)「訪日外客数(総数)」  
※2019~2023年はJNTO公表の年間値、2024年はゼンランド推計値を指数化(2019=100)



## 【ゼン・ランド会社概要】

### 【株式会社ゼン・ランドとは】

株式会社ゼン・ランドは、事業領域を「商業用不動産仲介事業」に特化した、総合不動産サービスを手掛ける企業です。2012年の創業以来、約10年間で取引した床面積は、東京ドーム約1.4個分、テニスコート約246個分(64,000㎡)にのびります。今後も透明で公正な取引の下、活気ある社会や新たな街文化を創出するため「場所」を通じた「新たな価値」の創造を目指します。

### 【株式会社ゼン・ランドの概要】

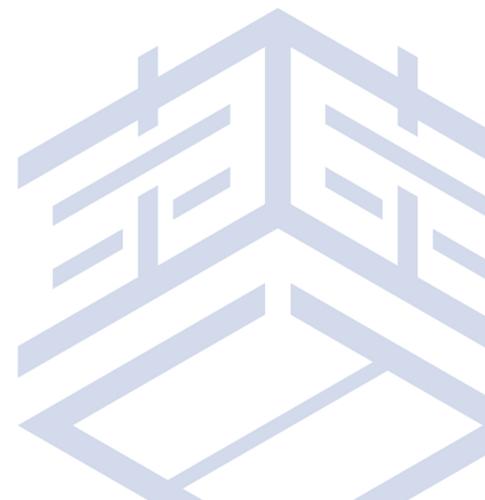
社名 : 株式会社ゼン・ランド

本社所在地 : 〒150-0043東京都渋谷区道玄坂1-17-11ミナミビル9階

代表者 : 藤井 善英

設立年月日 : 2012年10月1日

URL : <https://zenland.jp/>



## 【ご注意いただきたい事項】

### ○著作権

本資料の著作権等は株式会社ゼン・ランド(以下、「当社」という。)に帰属しております。当社の事前の承諾なく、本資料の全部または一部を複製・転載・改変することはできません。

本資料の内容について転載・複製を行う場合は、出所([https://zenland.jp/market\\_report/](https://zenland.jp/market_report/))を明記してください。

### ○免責事項

本資料は、信頼できると判断した情報等を基に作成しておりますが、その正確性、推計手法等の完全性を保証するものではありません。また、本資料に掲載されている内容は、その作成時点における当社の判断を示したものであり、将来の推計等を保証するものではありません。

当社は、利用者が本資料に掲載されている情報の使用に起因して生じる結果に対して一切の責任を負わないものとします。利用者ご自身のご判断と責任においてご利用いただくようお願いいたします。

### ○その他

本資料の内容は、予告なしに変更または削除する場合があります。あらかじめご了承ください。

