

# 四条河原町（京都）エリア

## エリア概況

インバウンド増加により中心部は活況。  
 新京極や寺町通などの空室解消、客数も戻る。

- 京都市中心部は四条河原町交差点～四条河原町交差点を繋ぐ四条通と京都河原町駅から北側に続く河原町通がプライムロケーションとなる。そのほか四条通から北に伸びる寺町通りや新京極通りも店舗が数多く集積している商店街であり、小型のファッション、雑貨、飲食店が建ち並んでいる。
- プライムエリアの四条通には大丸、高島屋の2大百貨店が立地、同施設を結び通りに商業店舗が連続する。百貨店売上は好調で、2024年6月の総売上高（京都市内4百貨店）は233億円（前年同月比+20.9%）となった。為替の円安傾向を追い風に、訪日客の免税売上の増加が全体を押し上げている。
- 市内の観光は堅調に回復しており、4年ぶりに通常の形で開催された祇園祭は大きな盛り上がりを見せた。国内外の観光客による消費が好調な一方で、増えすぎた観光客によるオーバーツーリズム（観光公害）問題が深刻化しつつある。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2021年		2022年		2023年		2024年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	
四条河原町	全フロア	22,700	22,100	22,400	19,600	21,100	21,800	
	1F	28,300	28,400	28,900	24,300	25,200	24,900	
	1F以外	18,000	18,600	18,900	17,600	19,100	20,900	

円/月・坪

## 今後の見通し

外国人観光客に強い業態の出店の勢いが続く。

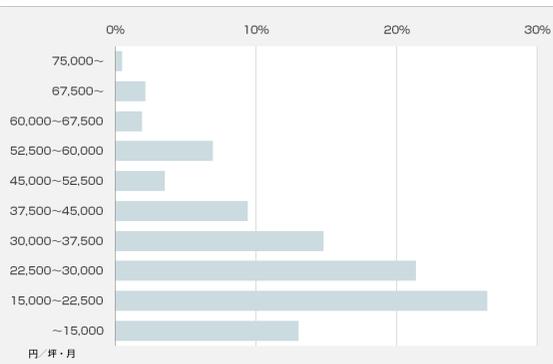
- 京都市が発表した京都観光総合調査によると、前年（2023年）の京都市における外国人宿泊数は536万人と2019年の380万人から大きく伸びており、2024年も過去最高の水準となることが期待される。
- 外国人観光客の円安を背景とした旺盛な消費意欲を受けて、エリア内の売り上げは好調に推移している。現在は観光客を狙った店舗の出店が続き、四条通ではラグジュアリーブランドの出店も進む。繁華街の主要通りにおいては、このような情勢を反映して貸主の強気な賃料設定が目立つ状況にある。
- 新京極通や寺町通では、アニメショップや外国人向けのファッション店などが集積しており、アニメ、ゲームなどのコンテンツを触媒に、近年海外でも普及しつつある「聖地巡礼」を目的に京都を訪れる外国人観光客の裾野が拡大することが期待される。

## 賃料トレンド

プライムエリアでは空き店舗が少ない状態となっている。

- 1Fの公募賃料の推移をみると、2022年第4四半期に月坪30千円程度に達した。これはコロナ禍によりプライムエリアの高額な募集事例が増加したことが要因と考えられる。その後、プライムエリアの募集が減少したことやプライムエリア外の募集件数が大幅に増加したことによる需給の緩みから、1Fの公募賃料は下落に転じその後は月坪23～25千円で推移している。直近の2024年第2四半期は月坪23千円となっている。
- 1F以外の公募賃料については2023年第1四半期に月坪17千円程度に下落したがその後は上向きに転じ、直近の2024年第2四半期は月坪20千円程度となっている。
- 募集件数は2023年第3四半期に350件弱となったものの、その後は減少に転じ、直近の2024年第2四半期は280件程度となっている。
- 貸主サイドの賃料目線はコロナ禍以前から変動はなく、借主の想定を上回るケースも多い。

## 賃料水準構成（1F）



## <対象エリア>

下記地図赤枠範囲内の町丁目参照

※京都エリアは非常に町丁目が多いため省略

## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 新京極通：LEVI'S® STORE KYOTO（2024.3リニューアルオープン）
- 河原町通：happy lemon三条河原町店（2024.5）
- 寺町通：#C-pla 京都四条河原町店（2024.6）
- 河原町通：カラオケまねきねこ河原町本店（2024.6）
- 河原町通：ジャンカラ京都河原町近江屋店（2024.8）

## ■ 公募賃料トレンド

