

# 店舗賃料トレンド

## 2025 春

### インバウンドが強いエリアは引き続き高額賃料を維持。

- 2024年下半期の各エリアの1F賃料ランキングは、前回同様1～4位の順位は都内エリアで占められており、1～4位の中で前回4位の新宿が3位にアップし、渋谷と入れ替わった。5位以下のエリアについては、札幌、神戸の順位がアップした一方で、名古屋、京都が順位を下げる結果となった。
- 2024年の訪日外客数は約3,687万人（2019年比+15.6%）と推計され、過去最高を記録。2025年1・2月の訪日外客数も前年同月比で上昇している。2025年間では4,020万人（前年比108.9%※JTB推計）に達すると見込まれていることから、インバウンド需要の高いエリアは、今後もインバウンドによる好影響が期待できる。
- 銀座・表参道など日本屈指のラグジュアリーブランド出店エリアについては、引き続き高水準の賃料が維持されており、希少立地においては特に高額な賃料が顕在化してきている。ラグジュアリーブランドの国内需要は価格高騰により鈍化しており、インバウンドの売上の伸びが下支えする構図となっている。インバウンドの旺盛な高額品消費は円安の追い風も大きいことから、為替の今後の動向に注視が必要となる。
- ラグジュアリーブランドの路面店が少ない渋谷や池袋でも、キャラクターグッズ店やアニメショップなどの独自のコンテンツにより、国内客のみならずインバウンドの集客を呼び込んでいる。店舗の出店需要は高い状況が続いている。
- 地方主要都市でもインバウンドが多いエリアを中心に、店舗の出店意欲は高く、賃料相場は強含みの状態となっている。ただし、横浜、神戸、仙台などインバウンドの恩恵が限定的なエリアもあり、インバウンド客を取り込めるエリアが否かで、賃料の動向が異なっている。
- 募集件数が増加しているエリアでも、実態としての出店需要は高いエリアも多く、そのようなエリアの優良立地の募集区画については、今後比較的短期で空室解消が進んでいくと予想する。

### ■ 13エリアの1F賃料水準

※ = 半期の1F募集件数が合計30件以下のエリア



### ■ 13エリアの1F賃料ランキング

順位	エリア	24年上半期 (円/坪・月)	24年下半期 (円/坪・月)	前期比
1	銀座	¥64,600	¥67,900	105%
2	表参道	¥61,900	¥60,900	98%
3	新宿	¥46,700	¥56,600	121%
4	渋谷	¥53,900	¥48,500	90%
5	横浜	¥42,400	¥44,400	105%
6	池袋	¥42,000	¥39,700	95%
7	心斎橋	¥35,000	¥32,700	93%
8	福岡	¥31,500	¥27,100	86%
9	仙台	¥26,700	¥26,800	100%
10	札幌	¥24,500	¥25,000	102%
11	神戸	¥24,200	¥23,800	98%
12	名古屋	¥26,300	¥23,000	87%
13	京都	¥24,900	¥20,900	84%

#### 1. 調査概要

- 本調査は、東京都内5エリア及び地方主要都市8エリア（全13エリア）について、過去3年間にわたって店舗公募賃料データを収集し、店舗賃料トレンドを分析したものである。

#### 2. データ及び分析の概要

- 採用する公募賃料データについては、スタイルアクト株式会社と株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトが提供する「ReRem（リリム）」による店舗公募賃料データを一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトが集計したものである（集計データ）。
- 対象データは、一部異常データや重複データは削除している。
- サンプル平均ではなく面積加重平均で賃料単価を算出している。
- 店舗公募賃料単価には、別途徴求される場合の共益費は含まれていない。
- マップ内の1F賃料については実際の相場感（優良物件については公募に至らず比較的高額で決定されることも多い）を表示している。

#### 3. 免責事項等

- 本資料に記載した見通し、予測、意見等は、本資料の作成日現在のものであり、今後予告なしに変更されることがある。
- 不動産は個性性が非常に強い資産であることから、個別の不動産の賃料水準を示すものではない。
- 本調査の複製・改変・翻訳等の利用を禁じる。本調査の内容については十分に正確を期しているが、内容の誤りや不正確に起因するいかなる損害や損失についても責任を負わない。

#### 4. 調査の内容に関してのお問い合わせ先

- 本調査に関するお問い合わせ及び追加調査ご依頼の連絡先は以下のとおり。

○一般財団法人日本不動産研究所  
 証券化部 商業施設専門チーム  
 担当：白倉、石川、遠間  
 電話番号：03-3503-5377

○株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクト  
 電話番号：03-5728-3538 担当：中島、内嶋、平井

#### 情報データ提供

○スタイルアクト株式会社  
 電話番号：03-5537-6333



# 銀座エリア

<対象エリア>  
 千代田区有楽町2丁目 中央区銀座3丁目 中央区銀座6丁目  
 中央区銀座1丁目 中央区銀座4丁目 中央区銀座7丁目  
 中央区銀座2丁目 中央区銀座5丁目 中央区銀座8丁目

## エリア概況

### ラグジュアリーブランド以外の出店も活発化

- ブランド旗艦店が集積する晴海通り・中央通りを中心に、みゆき通りや並木通り、マロニエ通りなど複数のストリートで構成される。
- 2024年12月、中央通り沿いにストリートファッションのBAPE STORE GINZAが開業。銀座1丁目のキラリトギンザには外堀通りからBRIONIが移転オープン。マロニエ通りではJIL SANDERやTATRASといったデザイナーズブランド、外堀通りではAudi City Ginzaがオープンした。円安の継続やインバウンド旅行者の増加を背景に、出店需要は依然として強く、業態の多様化が進んでいる。
- 三越、松屋ともに売上高1,000億円を突破し（2023年度実績）、2025年1月も好調に推移。ギンザシックスも過去最高売上を更新するなど、銀座の強みであるラグジュアリーブランドなどが売上を牽引した。

## 賃料トレンド

### 募集賃料は前期比微増

### 募集件数は減少トレンドで空室解消が進んでいる

- 銀座の賃料水準は2024年上期から微増している。一方、特に1F以外の募集件数が減少しており、インバウンド増加による飲食店の新規出店も活発化している状況といえる。
- 住所別平均賃料を見ると、銀座5～7丁目が月坪80～100千円弱と高い水準を形成。同2丁目や同4丁目は低い賃料水準であるが、これは優良物件が少ないことが要因とされる。

## 今後の見通し

### 物件の供給が限られる中、高賃料の傾向が続く見込み

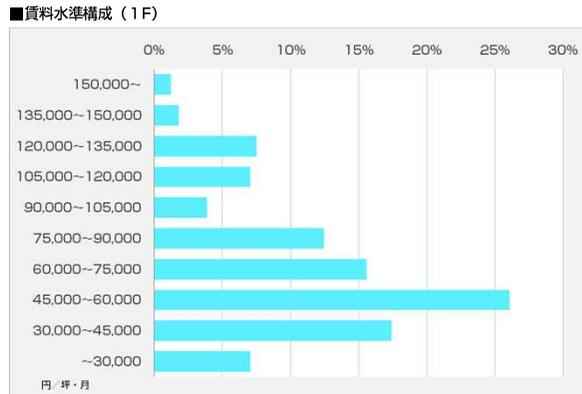
- 2023年の東京都観光客数等実態調査によると、東京都を訪れた外国人旅行者は約1,954万人。2024年1～6月は1,240万人と前年を超える勢いとなっている。
- 出店意欲は依然として旺盛である一方、晴海通りや中央通り、並木通り、みゆき通りなどのプライムストリート沿いの物件供給は依然として少ない。このため出店競争する物件が多く、当面は高賃料が継続することが予想される。
- 今後は晴海通りにCartier、中央通りにはTIFFANYが開業予定。数寄屋橋交差点の東急プラザ銀座は2026年にも大改修を行い再生を図る。周辺ではGinza Sony Parkが開業するなど活発な動向が続いている。

■ 公募賃料推移表

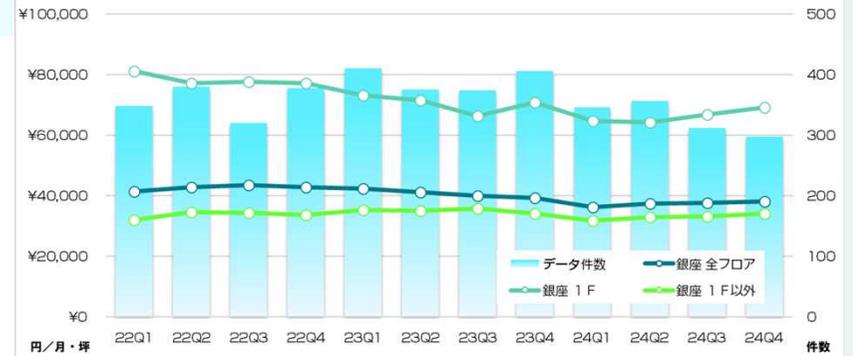
エリア	フロア区分	2022年		2023年		2024年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
銀座	全フロア	42,300	43,200	41,900	39,700	36,900	38,000
	1F	79,200	77,500	72,500	68,700	64,600	67,900
	1F以外	33,400	34,100	35,300	35,000	32,500	33,700

■ 住所別平均賃料／募集件数（1F）

住所	2022年上期～2024年下期		2024年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
千代田区有楽町2丁目	¥84,338	9	-	0
中央区銀座1丁目	¥56,943	264	¥53,382	28
中央区銀座2丁目	¥50,786	36	¥35,217	5
中央区銀座3丁目	¥62,784	39	¥61,569	6
中央区銀座4丁目	¥59,644	45	¥38,499	3
中央区銀座5丁目	¥79,378	120	¥80,513	5
中央区銀座6丁目	¥86,753	95	¥96,371	14
中央区銀座7丁目	¥92,817	32	¥82,920	6
中央区銀座8丁目	¥69,978	27	¥35,201	1

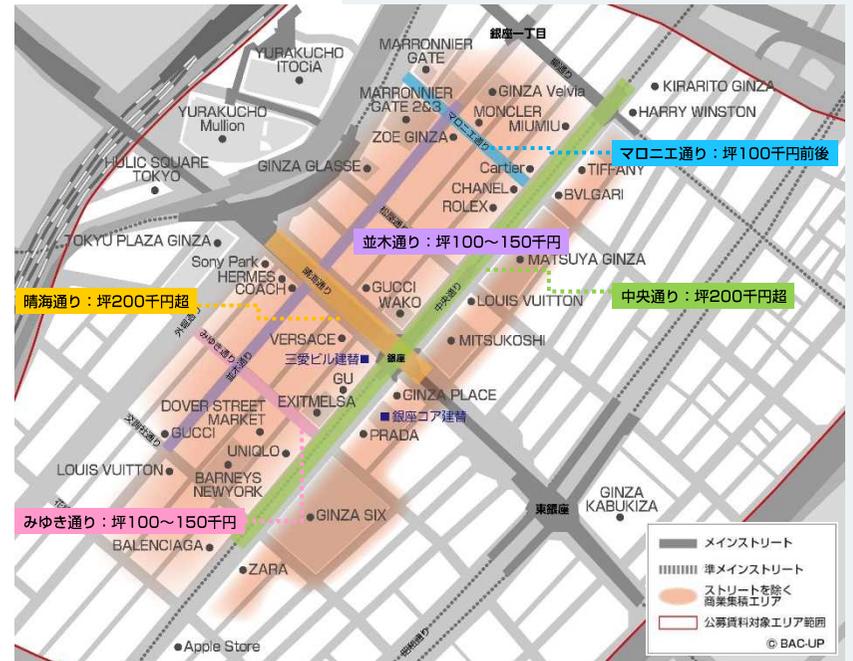


## ■ 公募賃料トレンド



## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 並木通り：SHISEIDO GLOBAL FLAGSHIP STORE (2024.10 開店)
- マロニエゲート3：BANANA REPUBLIC (2024.10 閉店)
- マロニエ通り：JIL SANDER (2024.11)
- マロニエ通り：TATRAS (2024.11)
- 銀座ガス灯通り：MACKAGE (2024.11)
- 外堀通り：Audi City Ginza (2024.12)
- 中央通り：BAPE STORE® GINZA (2024.12)
- 晴海通り：Ginza Sony Park (2025.1)
- 並木通り：PATEK PHILIPPE (2025.1)
- 並木通り：COMME CA STAGE (2025.1 閉店)
- キラリト銀座：BRIONI (2025.2)
- 銀座レンガ通り：HERALBONY LABORATORY GINZA (2025.3)
- 晴海通り：Cartier (2025予定)
- 中央通り：TIFFANY&CO. (2025.7)



※募集件数は期間合計値のため、単純比較は難しい。

# 表参道エリア OMOTESANDO

<対象エリア>		
港区南青山3丁目	港区北青山3丁目	渋谷区神宮前5丁目
港区南青山4丁目	渋谷区神宮前1丁目	渋谷区神宮前6丁目
港区南青山5丁目	渋谷区神宮前3丁目	
港区南青山6丁目	渋谷区神宮前4丁目	

## エリア概況

### 若年層をターゲットとしたラグジュアリーブランドの進出が加速 ファッション関連の新規出店も継続

- ヤング層の多い原宿は情報発信の強いエリア、表参道は銀座と並ぶブランドストリートである。一方、青山エリアは先進的なデザイナーズブランドが集積する感覚の高いエリアとなっている。
- 表参道や神宮前交差点周辺では、引き続き活発な動きがみられる。キャットストリートや原宿駅前ではPOP-UPの出店が多く、若年層をターゲットとしたブランドの出店が進む。
- 一方で、竹下通りではアルタが閉店し、表参道の原宿寄りではZARAが撤退。小規模な箱型商業施設や大型店の新規出店の動きは鈍化している。
- 南青山では高感度ファッションブランドのMADISONBLUE TOKYOが移転開業し、青山通りでは自動車ショールームMAZDA TRANS AOYAMAが開業するなど、新たな動きがみられる。

## 賃料トレンド

### 2024年下期の1F募集賃料は過去最高を更新。募集件数の減少も続く

- 2024年下期の1F賃料は月坪61千円となり、表参道・原宿エリアの1F募集賃料は過去最高を記録。
- 募集件数は約300件まで減少。ストリートごとの賃料格差はあるものの、全体的に空室解消が進んでいる。
- 1F以外のフロアについては、前期と同水準の月坪38千円と、主要都心部の中でも依然として高い水準を維持。ただし、優良物件の募集が平均賃料を押し上げている側面もあり、実際の相場はこれより低めとみられる。
- 2024年下期の住所別平均賃料では、明治通りやキャットストリートを含む神宮前6丁目のが最も高い水準に。ハラカドの開業やラグジュアリーブランドのPOP UPの動きなど、話題性の高いエリアとなっている。
- 賃料帯の構成を見ると、月坪30~45千円の物件が最も多く、次いで坪45~60千円の水準が続く。これは裏手エリアの1Fマーケット賃料とも一致している。

## 今後の見通し

### 表参道は高水準を維持、その他エリアでも賃料回復が見込まれる

- 表参道は依然として強く、過去最高の賃料を更新する見込み。
- 一方、表参道以外のエリアでは、ファッション系物販店を中心に新規出店がみられ、シューズ、コスメ、アイウェア、キャラクターグッズ、古着など、インバウンド需要の高い業態が市場を牽引すると予測。今後、2019年頃の賃料水準への回復が期待される。

## ■ 公募賃料推移表

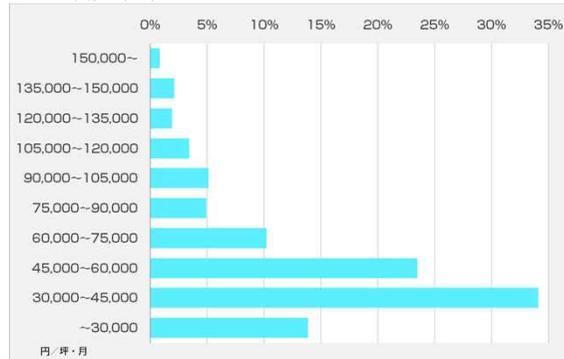
エリア	フロア区分	2022年		2023年		2024年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
表参道	全フロア	42,900	42,900	43,200	43,500	46,200	44,800
	1F	55,300	54,100	53,700	57,800	61,900	60,900
	1F以外	35,900	34,600	37,100	36,600	38,100	38,700

## ■ 住所別平均賃料 / 募集件数 (1F)

住所	2022年上期~2024年下期		2024年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
港区南青山3丁目	¥43,921	83	¥46,355	15
港区南青山4丁目	¥26,281	57	¥28,541	12
港区南青山5丁目	¥57,500	134	¥63,836	20
港区南青山6丁目	¥37,357	89	¥39,545	12
港区北青山3丁目	¥60,287	150	¥63,118	20
渋谷区神宮前1丁目	¥70,697	284	¥66,927	32
渋谷区神宮前3丁目	¥40,626	232	¥42,113	22
渋谷区神宮前4丁目	¥48,637	180	¥43,543	21
渋谷区神宮前5丁目	¥56,419	166	¥56,645	23
渋谷区神宮前6丁目	¥73,402	146	¥113,568	16

※募集件数は期間合計値のため、単純比較は難しい。

## ■ 賃料水準構成 (1F)



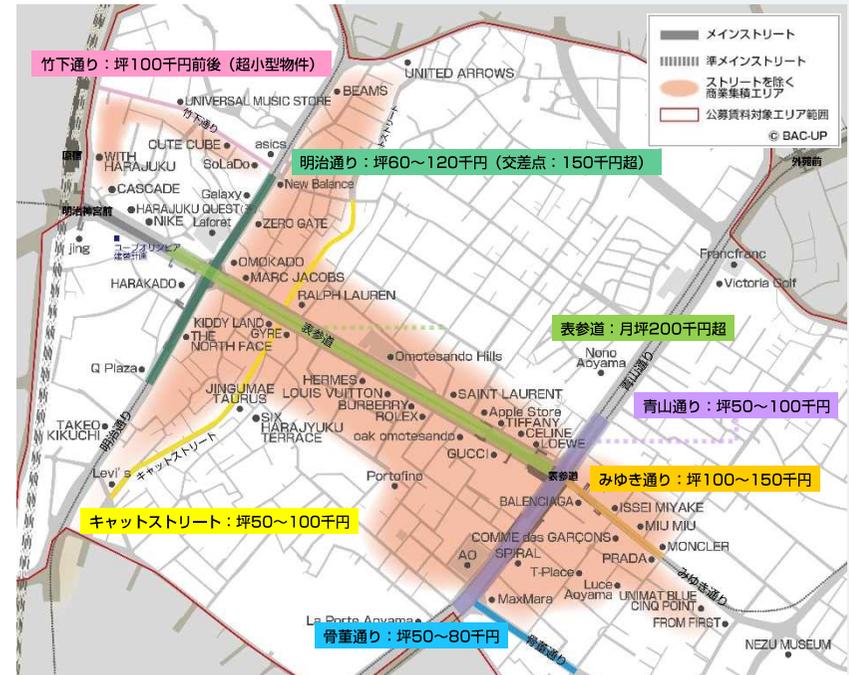
## ■ 公募賃料トレンド



## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

キャットストリート裏: Van Cleef & Arpels (2024.9 期間限定)  
 表参道: ROLEX BOUTIQUE OMOTESANDO (2024.11)  
 東急プラザ原宿: Dior (2024.11)  
 竹下通り: wiggle wiggle.ZIP HARAJUKU (2024.12)  
 キャットストリート: LOUIS VUITTON × MURAKAMI POP-UP STORE (2025.1 期間限定)  
 裏青山: MADISONBLUE TOKYO (2025.2)

明治通り: Saucony HARAJUKU FLAGSHIP (2025.2)  
 明治通り: Traditional Weatherwear (2025.2)  
 青山通り: MAZDA TRANS AOYAMA (2025.2)  
 表参道: ZARA原宿店 (2025.2 閉店)  
 竹下通り: 原宿アルタ (2025.2 閉店)  
 裏表参道北側: Cath Kidston (2025.3)  
 竹下通り: PANDORA (2025.3)  
 竹下通り: TOYLO MART (2025.3)  
 表参道: 原宿クエスト (2025春予定)



# 新宿エリア SHINJUKU

<対象エリア>  
 新宿区歌舞伎町1丁目 新宿区新宿3丁目 新宿区新宿5丁目  
 新宿区新宿2丁目 新宿区新宿4丁目 新宿区西新宿1丁目

## エリア概況

### 店舗の入れ替わりが多いがインバウンド需要は高く、新宿通りの強さは維持

- 新宿通りではユニクロ新宿本店やARC' TERYX SHINJUKU、新宿三丁目交差点ではALLU SHINJUKUが開業。一方で、2025年に入りアルタやUNDER ARMOUR BRAND HOUSE 新宿が閉店。
- しかしながらラグジュアリー、リユース、シューズ、アミューズメントなどインバウンド需要の強い業態の出店打診が多く、メインストリートとしての強さは続いている。
- 伊勢丹新宿本店の2025年3月期売上高は、第三四半期までで前年比14%増の3,149億程。通期では4,000億円超が予想される。インバウンド増加や円安の追い風を受けており、好調に推移する。
- 小田急新宿店建替が進み、西口の大型商業施設は京王百貨店、小田急百貨店代替店のみ。2024年11月には地下・地上で新たな動線が開通するなど人の流れも変化している。

## 賃料トレンド

### 1Fの募集賃料は急伸も一過性の動き 募集件数は落ち着き需給バランスは整う

- 1Fの募集賃料は高額募集物件が加わったことで急伸。歌舞伎町の活況など全体的には募集件数も落ち着き需給バランスは整っており、一過性の動きとみれる。
- 1F以外は2024年上期から微増。飲食店やアミューズメント、サービス店を含め活発な出店が続いている。
- 賃料水準構成を見るとプライムエリアにおいては月坪50~70千円が多く、前期と比較すると幅が広がった。次いで月坪90~100千円が多く、主要都市部の中でも最高水準で賃料マーケットが構成されている。

## 今後の見通し

### 多様な業種・業態の活発な動きが続く

- 新宿通りのブランド出店は限定的ではあるものの、インバウンド需要の強い業態の出店動向が継続し、高賃料は維持されると予測される。
- 歌舞伎町周辺もインバウンドが牽引。夜の繁華街として活況が続き、飲食店、アミューズメントなど中心に新規出店が継続すると想定される。

■ 公募賃料推移表

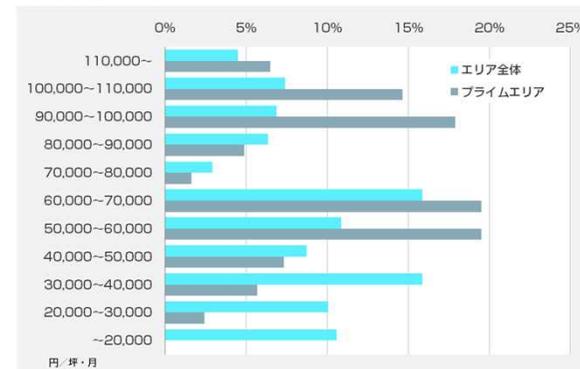
エリア	フロア区分	2022年		2023年		2024年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
新宿	全フロア	36,900	37,500	37,200	34,700	34,100	35,500
	1F	56,300	57,100	53,600	48,100	46,700	56,600
	1F以外	33,300	34,700	34,100	32,500	31,200	32,600

■ 住所別平均賃料／募集件数（1F）

住所	2022年上期～2024年下期		2024年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
新宿区歌舞伎町1丁目	¥73,351	74	-	0
新宿区新宿2丁目	¥32,100	37	¥26,057	4
新宿区新宿3丁目	¥75,580	123	¥84,905	15
新宿区新宿4丁目	¥51,070	17	¥40,644	1
新宿区新宿5丁目	¥26,045	63	¥40,319	12
新宿区西新宿1丁目	¥53,617	64	¥55,205	4

※募集件数は期間合計値のため、単純比較は難しい。

■ 賃料水準構成（1F）

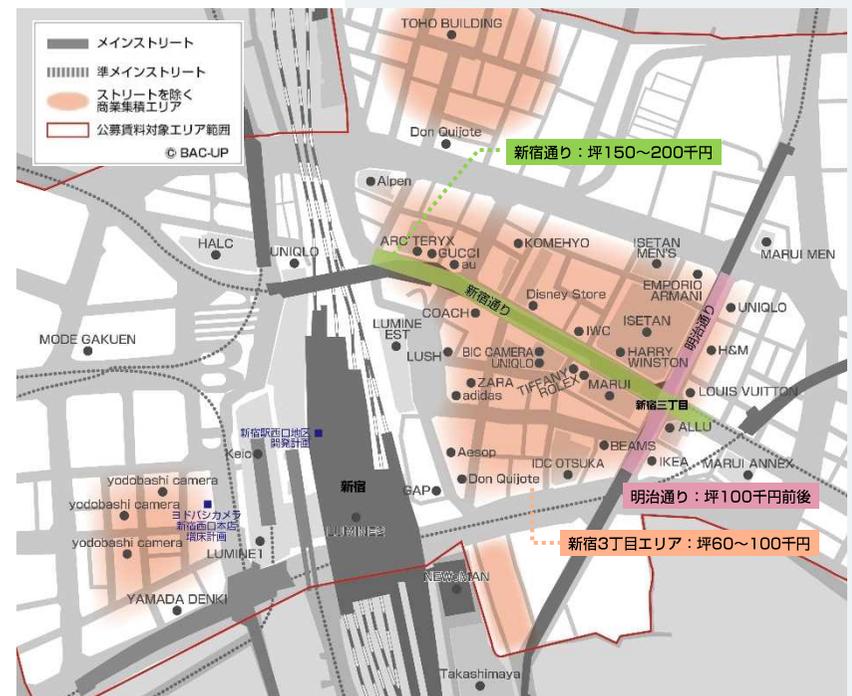


■ 公募賃料トレンド



### ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 新宿通り：ALLU SHINJUKU (2024.10)
- 新宿通り：ユニクロ新宿本店 (2024.10)
- 新宿通り：DAISO、Standard Products、THREEPPY (2024.10)
- 新宿通り：ARC' TERYX SHINJUKU (2024.11)
- 新宿三丁目：PARIS SAINT-GERMAIN STORE TOKYO (2025.12)
- 新宿通り：P's-first 新宿店 (2024.12 閉店)
- 新宿三丁目：#C-pla アドホック新宿店 (2025.2)
- 新宿通り：新宿アルタ (2025.2 閉館)
- 南口：新宿ミロード (2025.3 閉館)
- 新宿通り：UNDER ARMOUR BRAND HOUSE 新宿 (2025.3 閉店)
- 明治通り：PEACH JOHN新宿三丁目店 (2025.3 閉店)



# 渋谷エリア SHIBUYA

<対象エリア>  
 渋谷区宇田川町 渋谷区神南1丁目 渋谷区道玄坂2丁目  
 渋谷区渋谷1丁目 渋谷区道玄坂1丁目

## エリア概況

### インバウンドに強い街として定着 渋谷らしいカルチャーが勢いを持つ

- センター街、井の頭通り、文化村通りなど複数のストリートが駅から扇状に広がり、繁華性の高さから多様な業態が成立する強みを持つ。
- 渋谷はアニメや音楽、ライブハウスやホールといった街の特徴であるカルチャーが集客を牽引。いずれも駅外周部に立地しており、街全体の回遊・集客に繋がっている。例えば宇田川町は世界のアナログレコードシーンの聖地とも言われ、ランドマーク的存在のタワーレコードの集客力も増している。
- 今期は各ストリートで新規出店が進んだ。公園通りではアメリカンイーグル跡地に lululemon shibuya、モディ向かい側では NIKE SHIBUYA が開業。その他カラオケ店や飲食店などの出店もみられ、増えるインバウンド需要、ヤング層を集客する渋谷の強さが窺える。

## 賃料トレンド

### 1Fの募集賃料は上期からダウンも、募集件数が落ち着きバランスしてきた

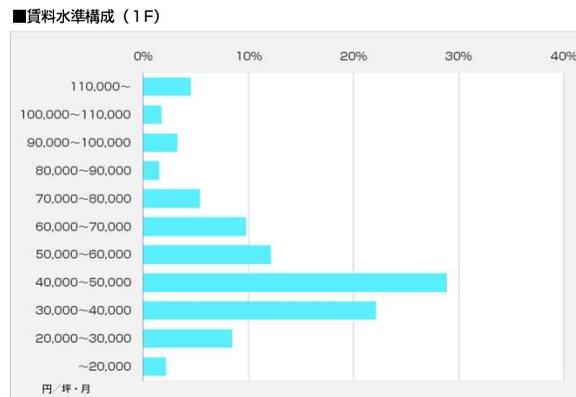
- 1Fの募集賃料は2023年第4四半期から急落したが、高額物件の成約が進んだなど一過性とみるべき。2024年第2四半期以降は横ばいを維持し、募集件数も落ち着くなど需要と供給はバランスしてきた。
- インバウンド需要の強いテナントの出店は引き続き好調で空室も殆どなく優良物件はすぐに決定する。
- 1F以外の平均募集賃料は2024年第4四半期で月坪40千円に近づく勢いで、飲食、アミューズメントを中心に動向は活発となっている。
- 賃料水準構成を見ると、前期に続き月坪40～50千円が最も多くなっている。

## 今後の見通し

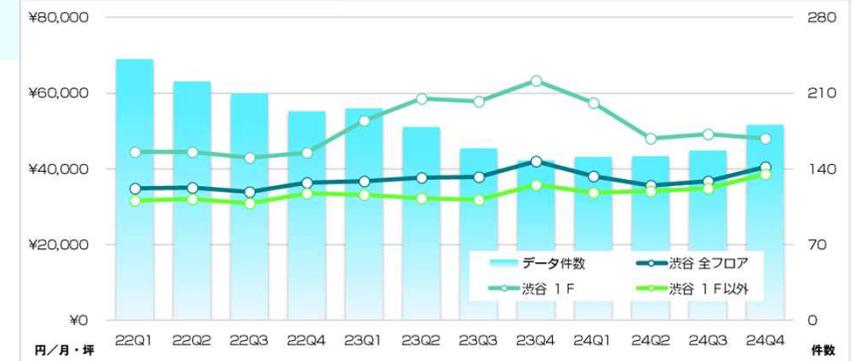
### インバウンド増加が続き渋谷の強さも継続 物件供給も少なく賃料は高水準を維持する見込み

- 今後もインバウンド増加が見込まれ、アニメや音楽、ライブハウスやホールといった街の特徴であるカルチャー業態は良好なトレンドで推移すると想定される。これに伴い渋谷の賃料も高水準を維持すると予測される。

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2022年		2023年		2024年	
渋谷	全フロア	35,000	35,100	37,100	39,900	36,800	38,800
	1F	44,500	43,600	55,500	60,500	53,900	48,500
	1F以外	31,900	32,200	32,700	33,800	34,000	36,700



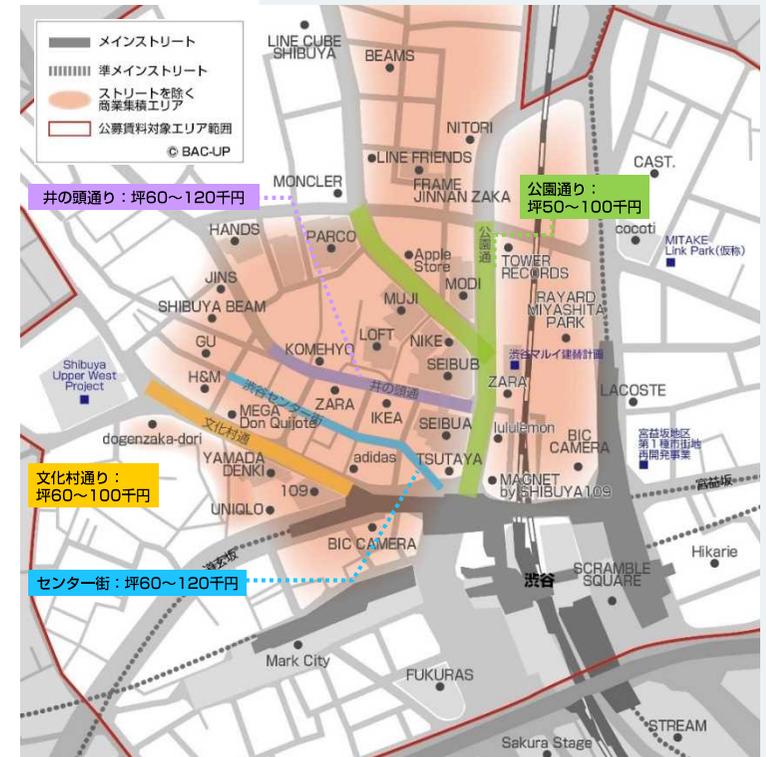
## ■ 公募賃料トレンド



## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- オルガン坂：AVIREX SHIBUYA (2024.11)
- 公園通り：lululemon shibuya (2024.12)
- 公園通り：NIKE SHIBUYA (2024.12)
- 公園通り：AINZ&TULPE 渋谷モディ店 (2024.12)
- 文化村通り：東京ぶらんど渋谷109店 (2024.12)
- スクランブル交差点：三千里薬品 神南店 (2024.12 閉店)
- 井の頭通り：SHIBUYA XXI (2025.2)

- センター街：THE SMASH SCRAMBLE (2025.2)
- HULIC & New UDAGAWA：カラオケまねきねこ (2025.2)
- 文化村通り：渋谷アップパー・ウエスト・プロジェクト (2029年竣工予定)



# 横浜エリア YOKOHAMA

<対象エリア>  
 神奈川区鶴屋町1丁目 西区高島2丁目 西区北幸1丁目  
 神奈川区鶴屋町2丁目 西区南幸1丁目 西区北幸2丁目  
 神奈川区鶴屋町3丁目 西区南幸2丁目

## エリア概況

### インバウンド吸引は弱いが、国内客を中心に大型商業施設の売上はプラストレンド

- 横浜エリアは、駅や地下街に接続する大型の商業施設の存在感が大きい。2024年6月にはTHE YOKOHAMA FRONT TOWERが完成した。
- ルミネ横浜の2025年3月期の全館売上高は1月までで前年同期比約4%増、NEWoman横浜やジョイナスの売上も増加傾向で、横浜駅周辺の再開発が追い風となり、国内客を中心に横浜駅周辺の各商業施設の売上は増加トレンドにある。
- またマルイシティ横浜7・8Fは2018年にポケモンセンター、2019年に駿河屋（21年に増床オープン）を導入し、集客ターゲットを変更することで売上を伸ばしている。
- みなとみらい地区ではKアリーナの開業により周辺飲食店への波及効果がみられる。マークイズみなとみらいは、大規模改装等の影響で売上は好調。
- 一方、路面エリアはバルナード商店街を中心に一部に留まる。希少性は高いが、駅前大型施設や地下街の強さから、プライムロケーションは縮小傾向にある。

## 賃料トレンド

### 募集件数はコロナ禍後最多も1F賃料は維持

- 募集件数は、2021年第4四半期から2022年第2四半期まで減少傾向にあったが、2022年第3四半期から増加。直近は横ばいで推移していたが、2024年第4四半期はコロナ禍後最多を記録した。
- 1Fの公募賃料は坪35千円台前後を維持していたが、2024年第2四半期以降坪40千円超を維持。1F以外の賃料に大きな変化はみられない。
- ターミナル立地の特性上、横浜駅から離れるにつれて繁華性は劣り、賃料も低くなる。今後も駅周辺の商業集積は進むと思われるが、駅ビル及び地下街とその周辺の賃料格差が拡大する可能性もあるが、顕在化はしていない。

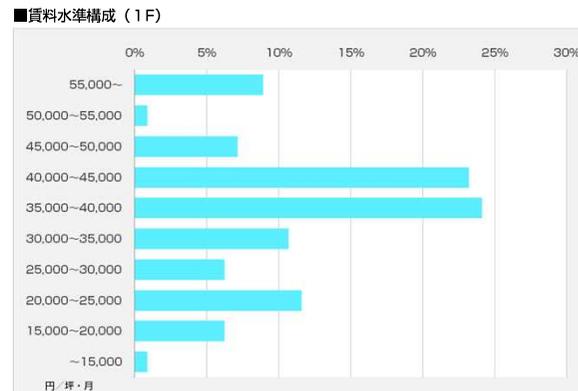
## 今後の見通し

### 大型商業施設の売上は回復、当面は安定的に推移すると予測

- 観光型エリアのみなとみらい地区では、2025年7月には隣接街区でラグジュアリーホテル・ホテルコンドミニアムを中核とする巨大複合施設（仮称）HARBOR EDGE PROJECTが着工予定。これより、横浜駅東口側にも好影響が生じる可能性がある。
- 相鉄ホールディングス・相鉄アーバンクリエイツが「横浜駅西口大改造構想」を発表。2020年代後半から相鉄ムービルの建て替え工事が計画されるなど、今後の駅前エリアの変化が期待される。

■ 公募賃料推移表 円/月・坪

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
横浜	全フロア	29,600	26,100	24,900	25,000	26,300	27,700
	1F	40,900	33,400	35,300	35,700	42,400	44,400
	1F以外	27,500	24,800	23,900	23,700	23,800	24,100



## ■ 公募賃料トレンド



## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 横浜モアーズ：BEAMS LIFE（2024.11）
- 横浜モアーズ：Starbucks Coffee（2024.11リニューアル）
- NEWoman横浜：SMITH TEAMAKER（2025春予定）
- ルミネ横浜：CLANE（2025.3）
- ルミネ横浜：ánuans（2025.3）
- 横浜駅きた西口鶴屋地区再開発
- みなとみらい21中央地区52街区開発事業（2027.5竣工予定）
- （仮称）HARBOR EDGE PROJECT（2025.7着工予定）



# 池袋エリア

<対象エリア>  
 豊島区東池袋1丁目 豊島区南池袋1丁目 豊島区西池袋1丁目  
 豊島区東池袋3丁目 豊島区南池袋2丁目

## エリア概況

### 東口エリアはサブカルチャー色が更に強まり、集客パワーを増す

- 池袋エリアは駅周辺に大型商業施設が多く集積しており、ファッション系の買物客は駅周辺の百貨店や専門店などの利用が中心となる。ファッション店の集積は、東口のサンシャイン60通りや駅前の明治通り沿いなどに限られ、路面店の集積範囲も東京の他の主要商業エリアよりもコンパクトである。
- 豊島区は東池袋1丁目を南北に走る区道を「アニメイト通り」（通称）と名付け、エリアのカルチャーを盛り上げている。
- 東口エリアは出店需要が堅調で、ラグジュアリーブランドの路面店はみられないが、アミューズメント業種が牽引する形で賃貸マーケットは良好。
- サンシャインシティ・アルパではキャラクターショップが好調で2024年度売上は過去最高の更新が見込まれている。新宿・原宿で閉店したALTAもサンシャインシティALTAのみ営業が続いており、池袋のカルチャーと親和性を感じられる。

## 賃料トレンド

### 1Fの募集件数が減少し、希少性の高い路面区画から空室解消の様子

- 募集件数は、2024年第2四半期に250を超えたが、直近の2024年第4四半期ではやや減少した。減少の内訳としては1Fの募集件数の減少割合が大きく、1F以外はあまり変化はない。
- 1Fの公募賃料は2024年上期は月坪42千円であったが、下期で月坪40千円を割った。1Fの募集件数が減少していることから、高額賃料の募集が埋まったことで、公募賃料も下落していると推察される。
- 全フロアの公募賃料はコロナ以前から大きな変化はないまま月坪27~30千円の水準で概ね推移している。

## 今後の見通し

### 推し活トレンド+インバウンドがエリアのパワーを底上げ

- 西武池袋本店改装中のため一時的に駅周辺のパワーが弱まっているが、本来駅の力が強いエリアであるため、改装完了後は元の状態に戻るとみられる。
- 国内客の支持も手堅いが、キャラクターショップやカルチャーショップなどを目当てに来訪するインバウンド客も増えており、当面はエリアの勢いは継続とみられ、賃料水準も堅調に推移すると予測する。
- インバウンド受けがよい飲食店も増えてきており、同様の出店は今後も続くとみられる。

■公募賃料トレンド

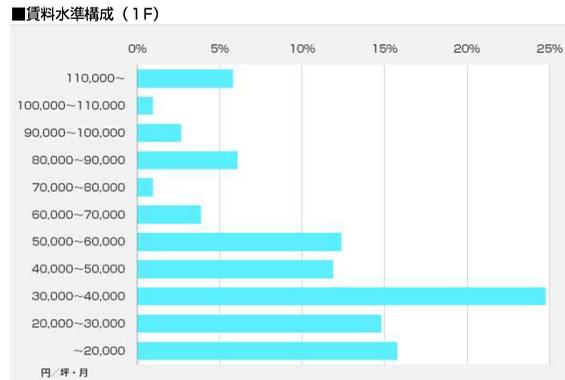


### ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- グリーン大通り：宮城ふるさとプラザ（2024.12閉店）
- 明治通り：norf（旧Gビル南池袋01改装）（2024.12）
- 明治通り：アドアーズ池袋東口店（2025.1閉店）
- 明治通り裏手：一蘭（2025.3）
- サンシャイン60通り裏手：（仮称）東池袋・六花ビル（2025.6予定）
- 南池袋：カプセル薬局EX池袋店（2025.2）
- 西武池袋本店：LOUIS VUITTON（2025.2移転）
- 西武池袋本店：西武池袋本店リニューアル（2025年夏予定）
- 駅西口：IT tower TOKYO（2026年春予定）
- 東池袋一丁目地区市街地再開発（2027年予定）

■ 公募賃料推移表 (円/月・坪)

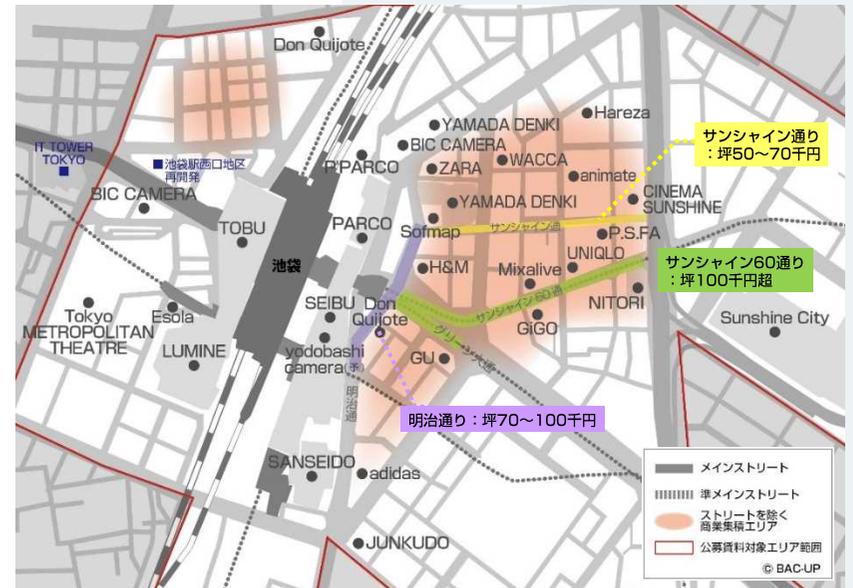
エリア	フロア区分	2022年		2023年		2024年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
池袋	全フロア	27,500	26,600	27,600	29,900	29,600	30,600
	1F	38,300	42,000	38,600	37,800	42,000	39,700
	1F以外	26,300	24,000	25,500	26,800	26,800	28,000



■ 住所別平均賃料/募集件数 (1F)

住所	2022年上期~2024年下期		2024年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
豊島区西池袋1丁目	¥55,933	108	¥65,613	14
豊島区東池袋1丁目	¥51,000	153	¥61,365	27
豊島区東池袋3丁目	¥18,821	24	¥18,524	9
豊島区南池袋1丁目	¥48,503	63	¥41,163	11
豊島区南池袋2丁目	¥25,975	64	¥20,826	8

※ 募集件数は期間合計値のため、単純比較は難しい。



# 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

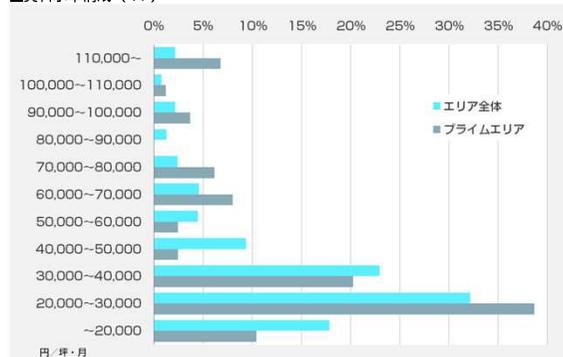
### 街のパワーは全開 供給不足が続き、賃料は高水準が続く

- 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



# 天神（福岡）エリア

<対象エリア>  
 中央区今泉1丁目 中央区大名1丁目 中央区天神1丁目  
 中央区今泉2丁目 中央区大名2丁目 中央区天神2丁目

## エリア概況

### 増えるインバウンド客、大規模再開発による街への経済効果も加わりマーケットは活況

- 天神エリアは天神駅・西鉄福岡駅を中心に東西に大型商業施設が集積しており、駅東側は大丸、駅西側にはバルコ、岩田屋本館・新館、ソラリアプラザなどが立地している。
- 駅西側は路面店が集まる天神西通り、大名エリア、天神2丁目エリアが立地する。特に天神西通りにはZARAやアップルストアなどの路面店が集積し、最もポテンシャルの高いストリートとなる。
- 2025年4月24日、天神ビッグバンの中でも大規模な再開発プロジェクト「福ビル街区建替プロジェクト」の核となるビル「ONE FUKUOKA BLDG.」が開業を迎える。明治通りではヒューリックスクエア福岡天神が開業し、再開発による好影響も出てきている。
- 天神西通り周辺の路面でも時計ブランドやラグジュアリーブランド出店の動きがみられる。

## 賃料トレンド

### 募集件数は横ばい・賃料は高水準を維持

- 1Fの公募賃料はコロナ以降、月坪20千円～月坪25千円で推移していたが、2024年に急上昇し、2024年下期は月坪27千円となった。1F以外及び全フロアの公募賃料は、2020年以降上昇し高止まり、月坪20千円前後で推移している。天神ビッグバンの進行とインバウンドの影響等によりマーケット賃料は上昇基調にある。
- 募集件数は2022年第3四半期以降概ね横ばいで推移していたが、2024年第2四半期以降は上昇し、80件を超えている。
- 募集状況をエリア別にみると、大部分は大名エリアが占める状況が継続している。

## 今後の見通し

### ラグジュアリーブランドの新規出店により、賃料も上向き傾向か

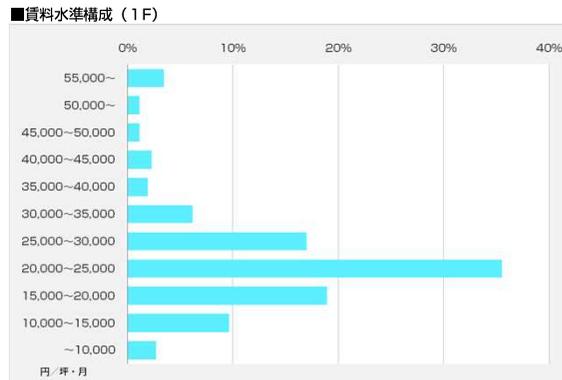
- 2024年第3四半期のインバウンド客数は2019年同期比約73%増加、外国人消費額は同期比約259%増加した。福岡空港では国際線ターミナルの拡張工事が2025年3月にグランドオープン。今後もインバウンドの勢いは続くとみられる。
- 「ONE FUKUOKA BLDG.」はCHANELをはじめ、飲食・物販を中心に九州初出店34店舗を含む約126の店舗が出店予定。エリア内では今後も水面下でラグジュアリーブランドの出店が聞かれ、従来の賃料を上回ると予測。

■ 公募賃料推移表

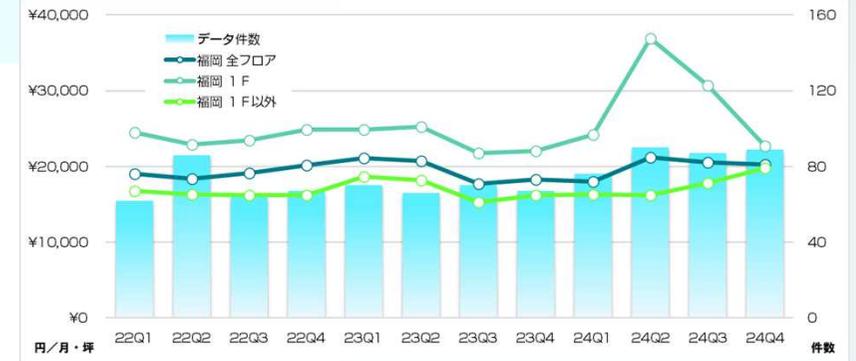
エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2022年		2023年		2024年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
天神	全フロア	18,700	19,600	20,900	18,000	19,800	20,400
	1F	23,500	24,200	25,000	21,900	31,500	27,100
	1F以外	16,500	16,200	18,400	15,700	16,300	18,900

■ 住所別平均賃料／募集件数（1F）

住所	2022年上期～2024年下期		2024年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
中央区今泉1丁目	¥20,366	16	¥23,879	1
中央区今泉2丁目	¥18,846	19	¥17,044	3
中央区大名1丁目	¥24,754	138	¥26,334	15
中央区大名2丁目	¥25,207	59	¥21,336	7
中央区天神1丁目	¥23,477	8	-	0
中央区天神2丁目	¥45,761	11	-	0

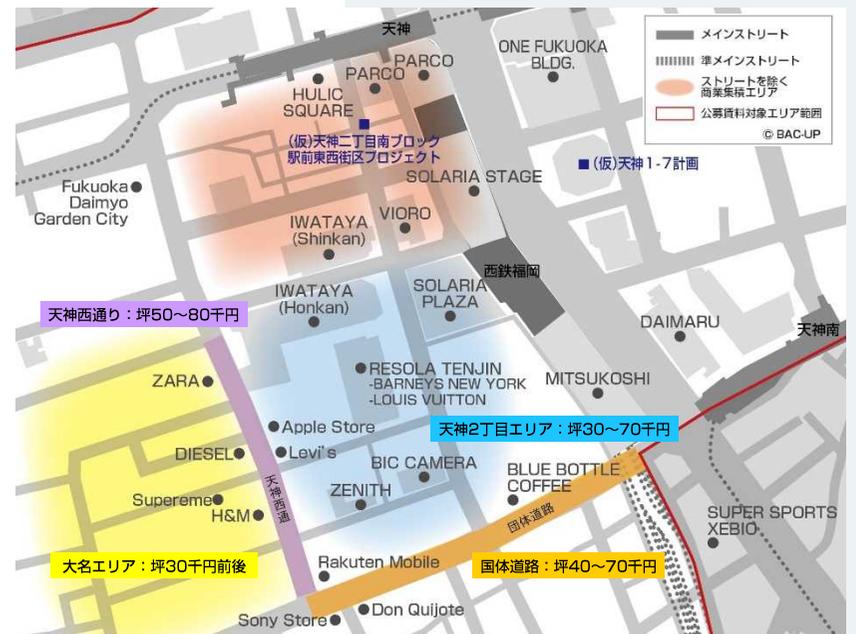


## 公募賃料トレンド



## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- マロニエ通り：セイコーブティック（2024.7）
- 天神西通り：BOKHODU（2024.12）
- 天神西通り：ガチャガチャの森（2025.2）
- 天神西通り：世界の山ちゃん（2025.4予定）
- 天神エリア：オーデマ ピゲ（2025春予定）
- ヒューリックスクエア福岡天神（商業部分/2025.1）
- ヒューリックスクエア福岡天神：ザ・ゲートホテル福岡 by HULIC（2025.4予定）
- ONE FUKUOKA BLDG.（2025春開業予定）
- ONE FUKUOKA BLDG.: CHANEL（2025春開業予定）
- (仮称) 住友生命福岡ビル・西通りビジネスセンター建替計画（2025.5予定）
- (仮称) 天神1-7計画（天神イムズ再開発）（2026.3予定）
- (仮称) 天神2丁目南ブロック駅前東西街区プロジェクト（2030年予定）



※ 募集件数は期間合計値のため、単純比較は難しい。

# 仙台エリア

<対象エリア>  
 青葉区一番町1丁目 青葉区一番町2丁目 青葉区一番町3丁目 青葉区一番町4丁目  
 青葉区国分町1丁目 青葉区国分町2丁目 青葉区中央1丁目 青葉区中央2丁目  
 青葉区中央3丁目 青葉区中央4丁目

## エリア概況

### 仙台駅周辺の集客力は引き続き向上

#### 駅から離れたアーケード路面店は空室消化が進まず、停滞

- 仙台の中心商業エリアは駅ビル及びペDESTリアンデッキで接続された大型商業施設が中心となる「仙台駅周辺」と「商店街」の2エリアの商業集積とそれらを結ぶストリートで構成。他エリアと比較するとインバウンド需要は高くはない。
- 仙台駅周辺は西口がメインだが、東口でもヨドバシ仙台第1ビルの開業(2023.6)以降、ヨドバシ仙台第2ビルを含め店舗集積が高まっている。
- PARCOは2025年2月～5月に開業以来最大規模のリニューアルを実施し、エンタメ要素を強化。S-PALも2025年2月～4月に24店舗がオープン予定。両施設は連携し、駅周辺の魅力向上に寄与している。
- 一方商店街エリアでは、イオン仙台店（読売仙台ビル）が2025年2月に閉店。路面店ではカプセルトイ専門店や携帯ショップなどの出店がみられるものの、駅から離れるにつれ空室が目立つ状況が続いている。

## 賃料トレンド

### 募集件数・賃料ともに大きな変動はない

- 1Fの募集賃料は月坪25～30千円のレンジで推移。成約水準にも特段の変動はない。1F以外は月坪15～16千円台で概ね横ばい。
- 募集件数は2020年第3四半期以降200件を超え、2022年下期以降は250件前後で推移している。直近はやや減少しているが、大きな変動はない。
- 募集数の内訳をみると、飲食店舗の多い一番町4丁目と国分町2丁目の割合が全体の過半を占める状況が続いている。

## 今後の見通し

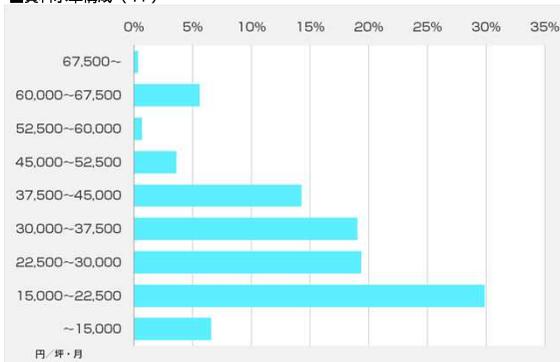
### 建替え・再開発に向けた動きが多いが、コスト高騰による停滞もみられる

- GSビル・EDEN跡地について具体的な計画は未発表だが、駐車場閉鎖などの動きがあり、今後の動向が注目される。
- イオン仙台店（読売仙台ビル）跡地周辺では複合施設の再開発構想があり、期待の高い立地となる。
- 商店街では、期待される藤崎周辺の再開発は長期的であることに加え、コスト高の影響で不透明。
- 仙台駅周辺の吸引力は引き続き高く、商店街の活性化は再開発の進捗次第と予想される。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2022年		2023年		2024年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
仙台	全フロア	17,800	18,000	18,700	19,800	19,000	18,200
	1F	28,700	25,500	28,200	28,400	26,700	26,800
	1F以外	14,900	15,400	15,800	16,400	15,900	16,100

■ 賃料水準構成 (1F)



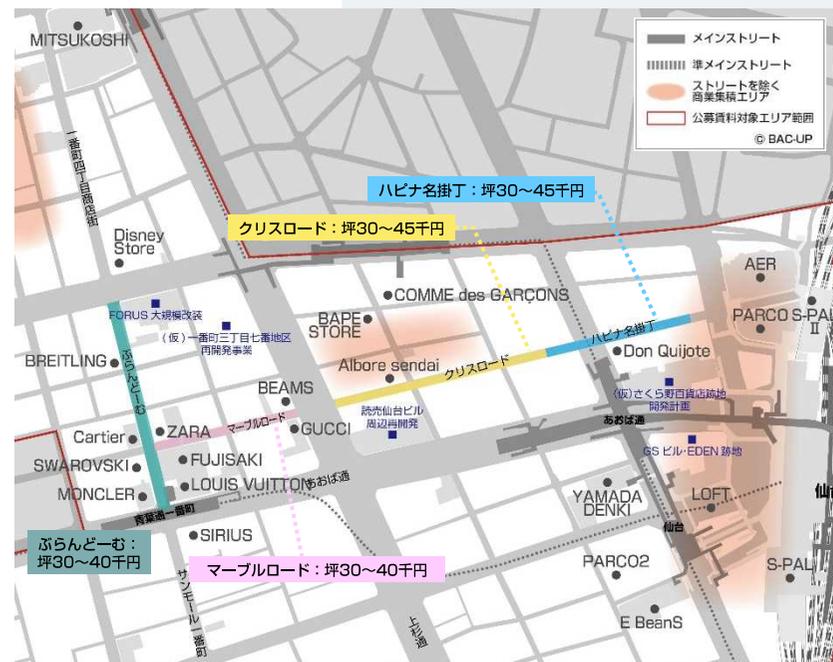
■ 公募賃料トレンド



### ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- マーブルロード：  
 ・楽天モバイル仙台中央通り店 (2024.11)  
 ・#C-pla仙台中央通り2号店・3号店 (2024.11・12)
- クリスロード：  
 ・BOOKOFF仙台クリスロード店 (2025.2移転)  
 ・三原堂 (2025.5閉店予定)  
 ・読売仙台ビル周辺再開発構想 (時期未定)
- ぶらんどーむ：医療モール (2025.7予定)
- 一番町四丁目商店街：  
 ・リライブハウス (2024.11)  
 ・紀ノ国屋仙台三越店 (2024.11)

- サンモール一番町：牛たん炭焼 利久 サンモール一番町店 (2024.12閉店)
- 青葉通：イオン仙台店 (2025.2閉店)
- 定禅寺通：仙台第一生命ビルディング建替計画 (2028年予定)
- 仙台駅西口：さくら野百貨店跡地開発計画 (2027年度以降)
- 東二番丁通り（電力ビル周辺）：一番町三丁目七番地区第一種市街地再開発事業 (2029年以降)
- イオンモール仙台上杉 (2025年秋予定)



# 大通（札幌）エリア

<対象エリア>  
 大通西1～6丁目 南四条西1～6丁目 南八条西2～6丁目  
 南一条西1～6丁目 南五条西1～6丁目 南九条西2～6丁目  
 南二条西1～6丁目 南六条西1～6丁目  
 南三条西1～6丁目 南七条西2～6丁目

## エリア概況

### アジア圏からの観光客が増加。街の活況を取り戻す

- 大通地区は札幌駅前地区と並ぶ主要商業エリアで、三越・丸井今井などの百貨店やパルコなどの専門店ビルが立ち並ぶエリア。
- 積雪の影響を受けにくい地下街が発達しており、地下歩行空間から出入り可能な店舗や、地下歩行空間に面する店舗の賃料は路面店以上に高水準となることもある。
- 札幌駅前地区では エスタ閉店に伴い一部テナントが大通地区や狸小路商店街へ流出したが、札幌ステラプレイスや大丸札幌店の売上は堅調で、一定の競争力を維持。
- 2024年上半年の観光客数は約940万人（前年比+4%）と、コロナ前の水準にほぼ回復。特に狸小路やすすきのエリアは韓国・台湾からのインバウンド客で賑わいを見せている。
- エリア内の百貨店の2024年の売上総額は2019年比+約5%とコロナ前を上回る水準となった。

## 賃料トレンド

### 全フロアで上昇。1Fは過去トレンドの中では高水準を維持

- 札幌エリア1Fの募集賃料は、2022年は月坪15千円から月坪17千円で推移していたが、2023年第4四半期以降上昇しており、直近の2024年第4四半期においては月坪25千円台に到達。
- 1F以外の募集賃料は、2023年第1四半期から2024年第2四半期まで月坪13千円台で推移していたが、直近の2024年第4四半期では月坪14千円台となった。
- 募集件数は減少傾向にある。直近の2024年第4四半期の募集件数は全体で150件程度となっている。フロア別では2F以上が全体の約9割を占め、エリア別ではすすきのエリアの募集が引き続き多数を占める。

## 今後の見通し

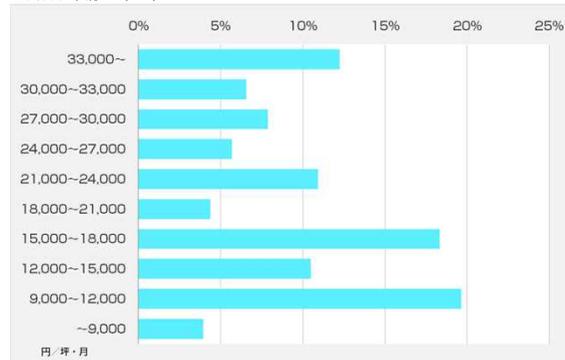
### 狸小路、すすきのエリアなど新規出店が進み、空室は解消 賃料も高水準を維持と予測

- 増えるインバウンド需要で飲食集積エリアであるすすきのエリアや狸小路では空室減少、需給バランスは改善に向かう見込み。すすきのエリアではドラッグストアが賃料を牽引するが、飲食店、アミューズメントの新規出店も進むものと想定される。
- 北海道新幹線の札幌延伸（当初2030年度予定）は延期されたが、札幌西武跡地のヨドバシカメラは28年7月の開業が発表された。一方、大通地区では 2027～2028年に北海道銀行跡地やPIVOT跡地、4丁目プラザ跡地などが続々開業する。駅vs大通エリアの構図は続くが、当面は大通エリアの集客パワーが増すこととなる。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2022年		2023年		2024年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
大通り	全フロア	13,000	13,100	14,100	14,100	14,900	15,300
	1F	17,000	15,500	20,400	21,200	24,500	25,000
	1F以外	12,500	12,700	13,200	13,500	13,900	14,000

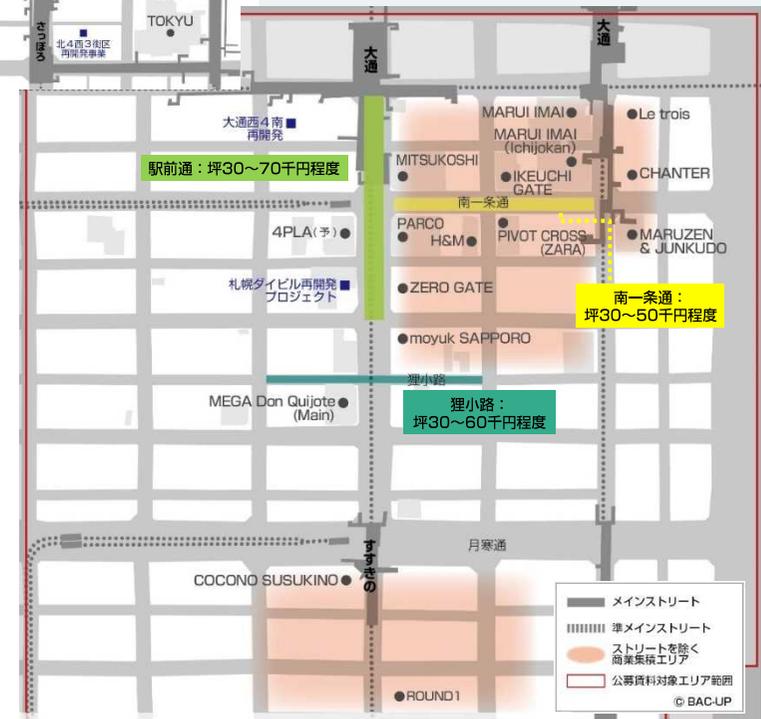
■ 賃料水準構成（1F）



■ 公募賃料トレンド



- 主な出退店動向・開発計画 ●
- 大通：4PLA（2025.春開業予定）
  - 大通：札幌ダイビル再開発プロジェクト（2027.1竣工予定）
  - 大通：大通西4南再開発（2028年度開業予定）
  - 札幌駅：CITENユナイテッドアローズ札幌ステラプレイス（2025.4）
  - 札幌駅：ヨドバシビル/北4西3街区再開発事業（2028年度竣工予定）
  - 札幌駅：令和10年度以降北5西1・西2再開発（2028年度以降）



※札幌は地下街の歩行者量が多く、地下の賃料水準は高めとなっている。

# 三宮（神戸）エリア

<対象エリア>  
 栄町通1～2丁目、元町通1～2丁目、北長狭通1～3丁目、下山手通1～3丁目、布引町4丁目、雲井通7～8丁目、小野柄通7～8丁目、加納町5～6丁目、東町、浪花町、前町、京町、伊藤町、播磨町、海岸通、西町、江戸町、明石町、三宮町1～3丁目、御幸通7～8丁目

## エリア概況

### センター街周辺では、大型区画の空室解消 旧居留地ではエリア内で移転が目立つ

- 三宮エリアは、神戸阪急、丸井などの百貨店が出店する三宮駅前、三宮センター街に代表されるアーケード街、ラグジュアリーブランドの路面店が多く見られる旧居留地から構成される関西屈指の商業エリアである。
- GAP跡地にユニクロ、ユニクロ跡地にH&Mがそれぞれ開業し大型空室が解消。小規模店舗の出店も進み、空室解消が進んだ。
- 駅周辺では「(仮称) JR三宮駅ビル」工事の影響で地上の動線が変化しているが、並行してさんちかの新通路が供用開始され、地下の回遊性は向上。
- 旧居留地は大丸主導のエリアでブランド路面店が集積。大丸神戸店は随時改装を実施し、旧居留地周辺も含め新陳代謝を図っている。直近ではGUCCIの改装、BEAMS、BOTTEGA VENETAの移転などの動向がみられた。
- 大丸の売上は引き続き好調。神戸阪急も2022年のリニューアル後、良好な売上を維持している。

## 賃料トレンド

### 募集件数は2024年に入って減少傾向 賃料は回復の兆し

- 1Fの募集賃料は2022年第3四半期には月坪28千円を超えたが徐々に下落し、2024年は月坪24千円程度で推移している。1Fの募集件数は減少傾向にあるが、高額募集事例の減少が影響していると推察される。1F以外については、2023年第2四半期以降は月坪14千円を超える水準で推移している。
- 募集件数は、2023年第3四半期以降は300件を超えて上昇傾向にあったが、2024年に入って減少しており、直近の2024年第4四半期は250件程度となっている。

## 今後の見通し

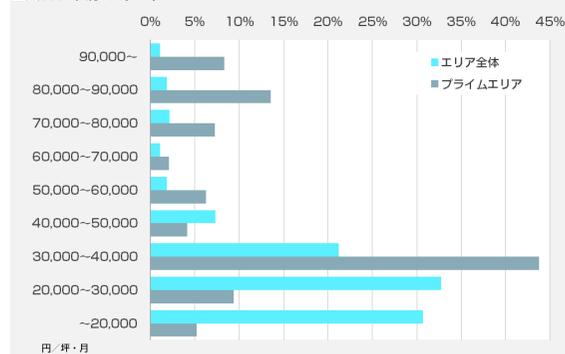
### 旧居留地は、大丸先導によりラグジュアリーブランドの動きは継続 賃料も安定推移と予測

- 大丸の売上は堅調に推移し、ラグジュアリーブランドのトレンドも良好である。今後も移転、新規出店の動きは継続するものと考えられ、賃料も安定的に推移すると予測される。
- センター街周辺でもユニクロの開業を皮切りに活気も戻ってきた。今後も空室解消が進むものと考えられる。

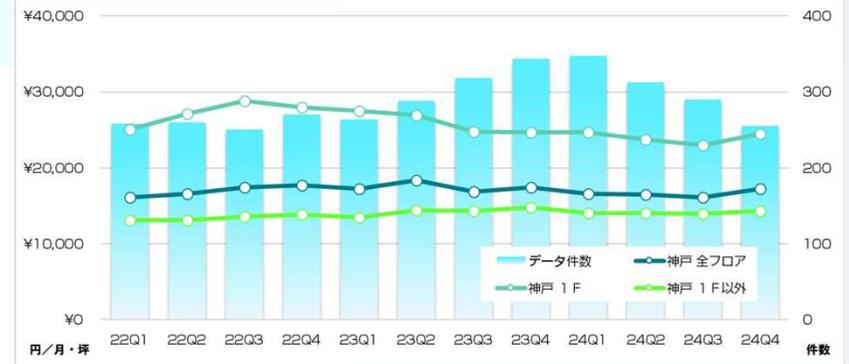
■ 公募賃料推移表

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
三宮	全フロア	16,400	17,600	17,800	17,200	16,500	16,700
	1F	26,100	28,400	27,200	24,700	24,200	23,800
	1F以外	13,100	13,700	13,900	14,600	14,100	14,100

■ 賃料水準構成 (1F)



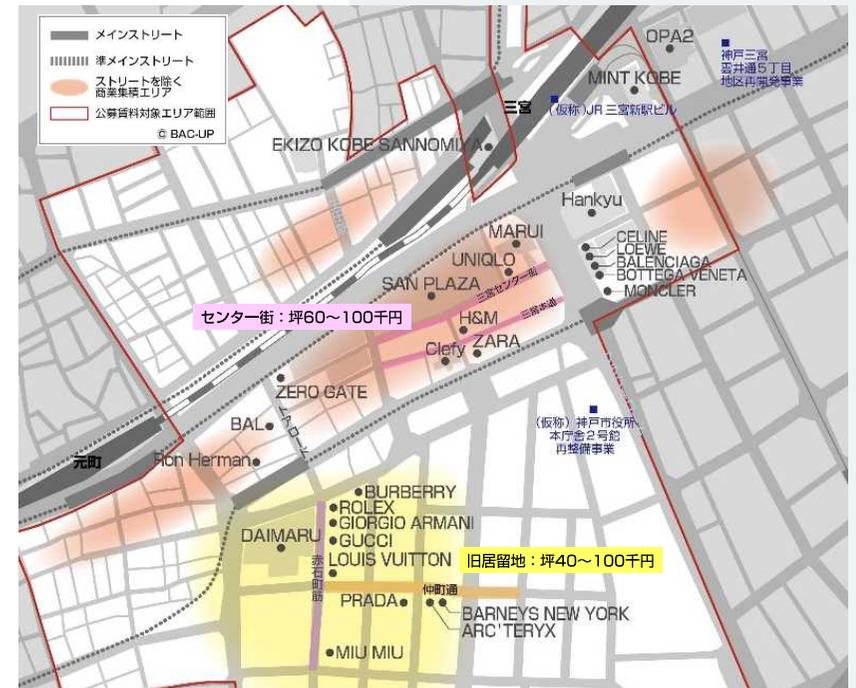
■ 公募賃料トレンド



## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- センター街：サンドラッグCARER三宮オーバ店 (2025.3)
- センター街：PAGE BOY (2025.3)
- 三宮本通商店街：H&M (2025.2)
- 三宮本通商店街：Clefryリニューアル (2025.3)
- 三宮中央通り：ASICS WALKING (2024.12)
- トアロード：神戸BALリニューアル (2024.10)
- トアロード：Kindal (2024.12)
- メリケンロード：MOTHERHOUSEメンズ専門店 (2025.2)

- 旧居留地：ARC TERYX (2024.11移転)
- 旧居留地：ビームスハウスメン (2024.11移転)
- 旧居留地：GUCCIリニューアル (2024.12)
- 旧居留地：BOTTEGA VENETA (2025.2移転)
- 旧居留地：BIOTOP (2025.3)
- 三宮駅周辺：神戸三宮雲井通5丁目地区第一種市街地再開発事業 (2027頃)
- 三ノ宮前：(仮称) JR三宮駅ビル (2029予定)



# 栄（名古屋）エリア

<対象エリア>  
名古屋市中区栄3丁目  
名古屋市中区錦3丁目

## エリア概況

### 商業パワーの重心は栄交差点

### 大型商業施設の売上も回復、出店の動きも活発に

- 名古屋市中心部の商業集積エリアは、高島屋などを代表とする名駅エリアと松坂屋などを中心とした路面店の広がる栄エリアとなる。
- 栄エリアでは大津通沿い（三越～パルコ）にファッションテナントが集積し、出店需要も旺盛で空室がすぐに埋まる状況。従来より高額の成約も見受けられる。
- 栄交差点周辺の再開発も進み、中日ビル（2024年4月オープン）や栄広場跡地の再開発により商業集積がさらに進む。
- エリアの核となる松坂屋名古屋店は過去最高の大規模改装を行い、2025年秋にかけて段階的にリニューアル予定。同店や名古屋三越の2024年売上高は前年比増と堅調に推移している模様。
- 東館にポケモンセンターを導入したパルコの売上は300億円まで回復。渋谷や心斎橋のようにカルチャー色を強める改装を続けている。
- 一方、名古屋駅周辺では、ジェイアール名古屋高島屋は前年比13%と栄エリアの百貨店と比較すると伸長率は高い。同駅周辺では名鉄による再開発計画が検討中であり、進捗すればエリアの変化が期待できる。

## 賃料トレンド

### 1Fの賃料トレンドは他エリアのような上昇感は見られない

- 1Fの賃料トレンドは坪25千円前後を中心に推移。1F以外の賃料トレンドについては、月坪15千円～16千円台の水準で推移している。
- 募集件数は2020年後半から概ね300件台前半で推移してきた。2023年上期に300件台後半に増加したが、2024年は大幅に減少。需給バランスが変わってきている。
- 大津通の路面店は需要の競合により、成約賃料レンジは上方に拡大している。

## 今後の見通し

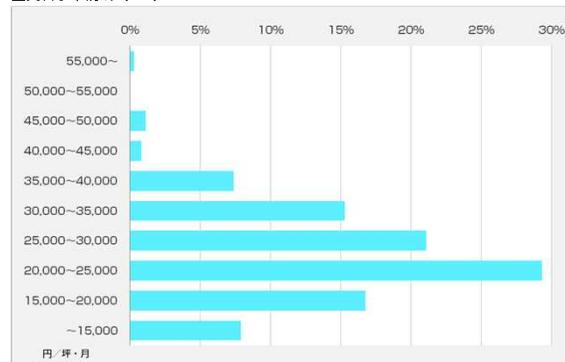
### 大津通を軸に周辺ストリートにも波及効果が生じる可能性

- 栄広場跡地の「ザ・ランドマーク名古屋栄」は「コンラッド・ホテル&リゾート」「TOHOシネマズ」が入居する他、商業部分はJフロンティアグループが運営を予定。ラグジュアリーブランドの出店も期待され、大津通を含め周辺の高賃料は継続と予測。
- リニアの開業が大幅に延期となった名古屋駅では大きな動きもなく、当面は栄エリア優勢の見方と思われる。

■ 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
栄	全フロア	18,100	17,800	18,000	18,000	18,100	17,800
	1F	23,900	22,500	23,700	25,100	26,300	23,000
	1F以外	16,600	16,800	16,800	16,700	16,700	16,500

■ 賃料水準構成（1F）



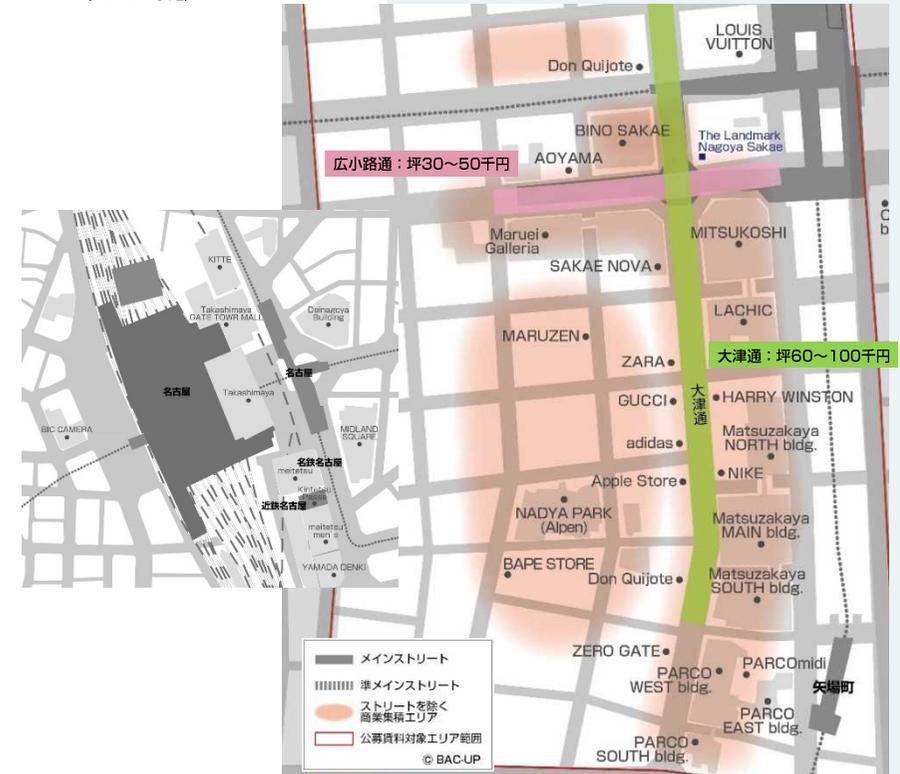
■ 公募賃料トレンド



### ● 主な出退店動向・開発計画 ●

パルコ東館：ポケモンセンター（2024.10移転）  
大津通：ロイヤル・アッシャー プティック 名古屋（2024.11）  
大津通：チューダー プティック 名古屋（2024.12）  
大津通：スタージュエリー 名古屋栄店（2025.1閉店）  
大津通：リーバースタ 名古屋ZERO GATE店（2025.4予定）

広小路通（新栄町2丁目）：栄トリッドスクエア（2026.3予定）  
栄交差点：ザ・ランドマーク名古屋栄（2026予定）  
名駅エリア：メイチカ（2026.9リニューアル予定）  
久屋大通（錦3丁目）：（仮称）錦3丁目5番街区計画（2026予定）



# 四条河原町（京都）エリア

<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

## エリア概況

### 観光客が街のパワーを牽引 メインストリートでは空室解消が進んだ

- 京都市中心部の主要商業エリアは、四条通（四条烏丸～四条河原町）と河原町通（京都河原町駅から北側）であり、周辺の寺町通・新京極通には小型のファッション・雑貨・飲食店が集積している。
- 四条通には大丸・高島屋の2大百貨店が立地し、百貨店売上は為替の円安傾向を追い風に、訪日客の免税売上増加を背景に好調。2025年1月の京都市内4百貨店の総売上は 228億円（前年同月比+12.2%）となった。
- 市内の観光地・商業地は平日・休日問わず賑わい、一部ではコロナ禍前の来訪者数を超えるエリアもある。
- 錦市場商店街、新京極通や寺町通、新風館などは多くのインバウンド客+国内観光客で賑わいをみせている。

## 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が続いている

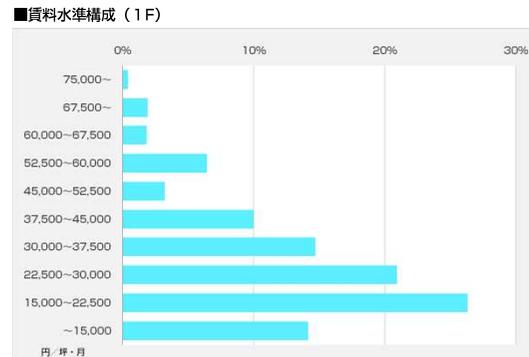
- 1Fの公募賃料の推移をみると、2022年第4四半期には、コロナ禍の影響でプライムエリアの高額な募集が増加し、月坪30千円程度に達した。その後、プライムエリアの募集減少やプライムエリア外の募集増加により1Fの賃料は下落し、月坪25千円を下回る水準で推移。直近の2024年第4四半期には月坪20千円まで下がっている。
- 1F以外の公募賃料は2023年第1四半期に月坪17千円まで下落したものの、その後は上昇傾向に転じた。直近の2024年第4四半期には月坪20千円程度まで回復している。
- 募集件数は2023年第3四半期に350件弱となったものの、その後は減少に転じ、直近の2024年第4四半期は250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。

## 今後の見通し

### 国内外の観光客数は高い伸びが期待され、インバウンド消費を見込んだ出店も進む

- 宿泊旅行統計調査（2024年年間速報値、観光庁）によると、京都府における外国人延べ宿泊者数は約1,661万人泊（前年比+36.9%）となり、過去最高を記録。2025年も、大阪・関西万博を背景に来訪者が増える期待もできる。
- 円安による訪日客の高い消費意欲を受け、エリア内の売上は好調。繁華街の主要ストリートでは、観光客向けの飲食店や物販店の出店が活発化している。
- 外国人向けのファッション店やアニメショップ、カルチャーショップなどが集積する新京極通や寺町通には、インバウンド需要の高い業態の出店が進む可能性もある。空室もほぼなく、今後は競合による賃料上昇も予測される。

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
四条河原町	全フロア	22,100	22,400	19,600	21,100	21,800	20,100
	1F	28,400	28,900	24,300	25,200	24,900	20,900
	1F以外	18,600	18,900	17,600	19,100	20,900	19,900



■ 公募賃料トレンド



### ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 四条通：ミズノショップ京都四条(2025.1)
- 四条通：よーじや四条河原町店(2025.2)
- 河原町通：人類みな種類(2024.10)
- 河原町通：新時代四条河原町店(2024.12)
- 錦市場商店街：キラメキノトリ四条河原町店(2024.10)
- 新京極通：お酒の美術館(2024.9)
- 新京極通：新京極善や万作(2025.1)

