

# 店舗賃料トレンド

## 2024 春

### 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ピーエーシー・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ピーエーシー・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。
- 不動産は個別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：平尾、白倉、千田、石川  
電話番号：03-3503-5377

○株式会社ピーエーシー・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



インバウンド人気の高いエリアで1F賃料が大きく上昇。

コロナによるダメージが大きかったエリアでも出店が活発に。

- 23年下半期の各エリアの1F賃料ランキングは、1～4位の順位は前回と変わらないが、前回6位の心齋橋が5位にアップし、都内エリアに食い込む形となった。7位以下のエリアについては、京都、名古屋の順位がアップした一方で、神戸、福岡が順位を下げた結果となった。なお、渋谷と心齋橋の1F賃料は前回比で大きく上昇しており、調査開始以降最高となった。
- インバウンドが大きく回復し、2023年の訪日客の旅行消費額は過去最高となった。コロナ前のようなドラッグストアで爆買いが起きている状況ではないが、インバウンド客に人気の高い商品を扱う店舗の売上は大きく上昇しており、インバウンド客を狙った店舗の出店は増加してきている。
- コロナ禍でも好調だったラグジュアリーブランドは、販売価格の値上げにより国内中間層の消費はやや勢いが落ちているものの、円安を背景としたインバウンド客による消費が増加してきている。ラグジュアリーブランドの出店対象となるストリートは引き続き出店需要が強く、特にインバウンドに強いエリアではコロナ前を超えた賃料水準の事例も聞かれている。
- 渋谷や原宿のようなコロナのダメージが大きかったエリアにおいても新規出店は活発となってきており、空室が長期化していた区画でも埋め戻しがみられている。
- 募集件数については、昨年比で減少しているエリアもあれば、横ばい・増加しているエリアもある。店舗の出店マインドは回復しているものの、募集区画の増加に需要が追いついていないこと等が起因して件数が増えるなど、エリアにより状況が異なっている。
- コロナの収束、インバウンドの回復という追い風はあるが、インフレによるコスト増を価格転嫁できていない業態の店舗では、利益が圧迫され経営が厳しくなっている。一方でオーナーサイドと賃料目線は高めが期待され、一部のエリアではテナントサイドと目線が合わないケースが続いている。今後もインフレが続く場合、インバウンド客を取り込めて売上や価格を上げやすいエリアや業態かどうかで、成約賃料の動向が異なってくる可能性があるため、エリア毎の店舗賃料の推移に留意が必要な状況にある。

### ■ 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	23年上半期 (円/坪・月)	23年下半期 (円/坪・月)	前期比 (%)
1	銀座	¥72,500	¥68,700	95%
2	渋谷	¥55,500	¥60,500	109%
3	表参道	¥53,700	¥57,800	108%
4	新宿	¥53,600	¥48,100	90%
5	心齋橋	¥35,300	¥39,400	112%
6	池袋	¥38,600	¥37,800	98%
7	横浜	¥35,300	¥35,700	101%
8	仙台	¥28,200	¥28,400	101%
9	京都	¥24,300	¥25,200	104%
10	名古屋	¥23,700	¥25,100	106%
11	神戸	¥27,200	¥24,700	91%
12	福岡	¥25,000	¥21,900	88%
13	札幌	¥20,400	¥21,200	104%