

店舗賃料トレンド

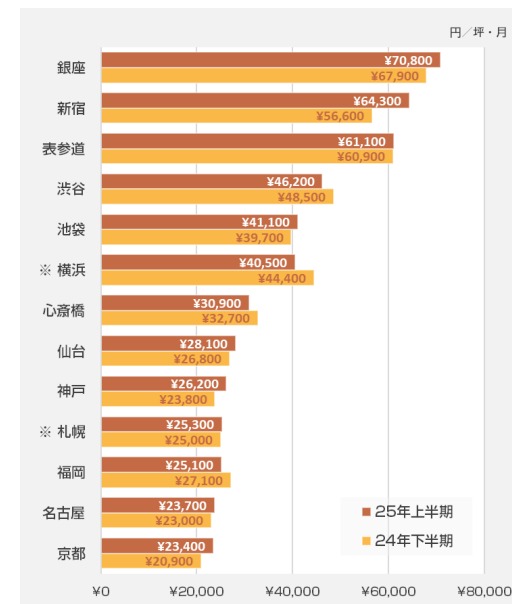
2025 秋

インバウンドが強いエリアの賃料上昇の流れは継続

- 2025年上半期の各エリアの1F賃料ランキングは、前回6位だった池袋が5位にアップし、1～5位が全て都内エリアで占められる結果となった。4位以上では新宿が2位にアップし、表参道と入れ替わった以外の変動はない。6位以下のエリアについては、仙台、神戸の順位がアップした一方で、横浜、福岡が順位を下げている。
- 2025年1～8月の訪日外客数は、過去最高であった2024年を超えるペースで上昇している（1～8月の合計数は前年比伸率約+18%）。9月以降も前年水準が維持されれば年間4,000万人超となり、さらにそれ以上の伸び余地も見込まれる水準となっている。インバウンド需要の高いエリアは、今後も好影響が期待できる。
- 一方でインバウンドの消費行動はやや変化がみられている。2月以降為替がやや円高に触れた影響等で、百貨店の免税売上は減少傾向。直近8月の売上は回復傾向ではあるものの、昨年までインバウンド需要が高かったラグジュアリーに、基調の変化がみられつつある。
- ただし、キャラクター・アニメ等のコンテンツを扱う店舗、カフェ・スイーツ、リユースショップ等では、引き続きインバウンドの旺盛な消費が続く。これらの業態が牽引する形で賃料上昇が観察されているエリアもみられる。空室が少なく出店余地が小さいエリアは、今後もインバウンドの増加による賃料上昇の流れは継続すると予想される。
- 地方主要都市でもインバウンドが強いエリアを中心に、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か否かで、賃料の動向が異なっている。
- 公募賃料データを見ると、インバウンドが強いエリアでも一部で募集件数に増加がみられている。ただし優良立地の募集区画は少なく、実態の出店需要は強いため、需給が緩んだ状況ではない。

■ 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年下半年	25年上半期	前期比
1	銀座	¥67,900	¥70,800	104%
2	新宿	¥56,600	¥64,300	114%
3	表参道	¥60,900	¥61,100	100%
4	渋谷	¥48,500	¥46,200	95%
5	池袋	¥39,700	¥41,100	104%
6	横浜	¥44,400	¥40,500	91%
7	心斎橋	¥32,700	¥30,900	94%
8	仙台	¥26,800	¥28,100	105%
9	神戸	¥23,800	¥26,200	110%
10	札幌	¥25,000	¥25,300	101%
11	福岡	¥27,100	¥25,100	93%
12	名古屋	¥23,000	¥23,700	103%
13	京都	¥20,900	¥23,400	112%

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、岡本、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

主力ブランドが相次いでオープン

- 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。
- 銀座6丁目交差点角地では TIFFANY GINZA が開業し、直近ではGAP跡地に Cartier 銀座4丁目ブティック、銀座1丁目交差点角地には HARRY WINSTON 銀座店が移転開業し、引き続き活発な動向をみせた。
- また、LAOX Grand Stage GINZAなどインバウンド需要の多い業態の出店も依然として目立つ。
- 三越、松屋ともに売上高1,200億円(2024年度)。GINZA SIXは三越、松屋の売上と同水準の模様で、順調に推移している。しかし、25年3月以降の全国の百貨店免税売上は前年比マイナスに転じており、ラグジュアリーブームも基調がやや変化してきた。

賃料トレンド

空室解消が進み、1F賃料は高水準を維持

1F以外も月坪35千円超

- 2025年上期の銀座の1F賃料は月坪71千円と高水準を維持。1F以外は、増えるインバウンド客の「爆食」効果で飲食マーケットも良好であり、月坪35.7千円と過去3年間で最も高い水準となった。
- 住所別平均賃料を見ると、銀座1・7・8丁目やや弱く月坪45〜65千円（※銀座3・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ため）。銀座におけるプライムエリアは2丁目交差点付近〜6丁目交差点付近である点に変化はない。

今後の見通し

インバウンド客も増加を続け、賃料は高水準を維持する見込み

- 2024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2,479万人（前年比127%）。国内全体では2025年1〜6月期として初めて2,000万人を超え、増加が続いている。
- 低層階はラグジュアリーブランド、空中階は飲食店、サービス店など銀座への出店意欲は依然として旺盛である。空室解消が進み、供給は少なく需要が勝っている状況。
- 今後も銀座の賃料は高水準を維持すると予測されるが、ラグジュアリーブランドの出店はややトーンダウンする可能性もできた。

■ 公募賃料推移表

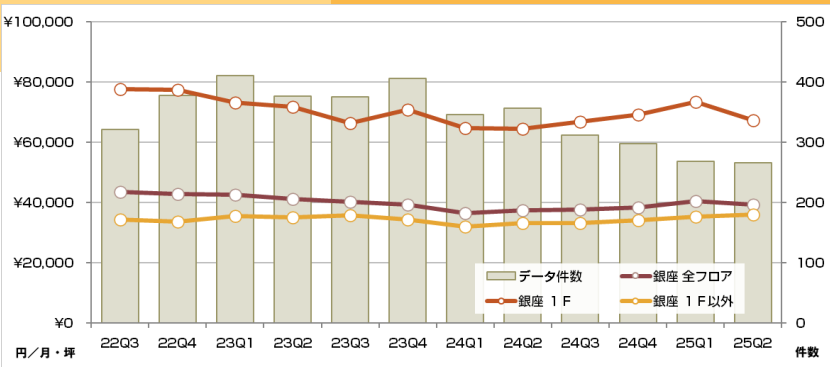
エリア	フロア区分	円／月・坪					
		2022年 下期	2023年 上期	2023年 下期	2024年 上期	2024年 下期	2025年 上期
銀座	全フロア	43,200	41,900	39,700	36,900	38,000	39,900
	1 F	77,500	72,500	68,700	64,600	67,900	70,800
	1 F以外	34,100	35,300	35,000	32,500	33,700	35,700

■ 住所別平均賃料／募集件数（1F）

住所	2022年下期〜2025年上期		2025年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
千代田区有楽町2丁目	¥77,234	6	-	0
中央区銀座1丁目	¥58,588	244	¥65,604	27
中央区銀座2丁目	¥53,578	36	¥113,511	2
中央区銀座3丁目	¥62,472	39	¥62,130	4
中央区銀座4丁目	¥55,621	40	¥38,500	4
中央区銀座5丁目	¥78,706	80	¥74,802	6
中央区銀座6丁目	¥85,764	90	¥89,929	9
中央区銀座7丁目	¥88,375	29	¥61,868	5
中央区銀座8丁目	¥65,415	25	¥45,100	4

※募集件数は期間合計値のため、単純比較は難しい。

■ 公募賃料トレンド



● 主な出退店動向・開発計画 ●

【中央通り】

- ・LAOX Grand Stage GINZA (2025.4)
- ・FURLA 銀座店 (2025.5 閉店)
- ・Louis Vuitton松屋銀座店 (2025.6リニューアル)
- ・TIFFANY GINZA (2025.7)
- ・CHAUMET 銀座本店 (2025.7 移転)
- ・PARMIGIANI FLEURIER ブティック銀座 (2025.8)
- ・HARRY WINSTON 銀座店 (2025.8 移転)
- ・Apple銀座 (2025.9再開業)

【晴海通り】

- ・Cartier 銀座4丁目ブティック (2025.9)

- 【有楽町】 LUMINE STREET (2025.6)

【みゆき通り】

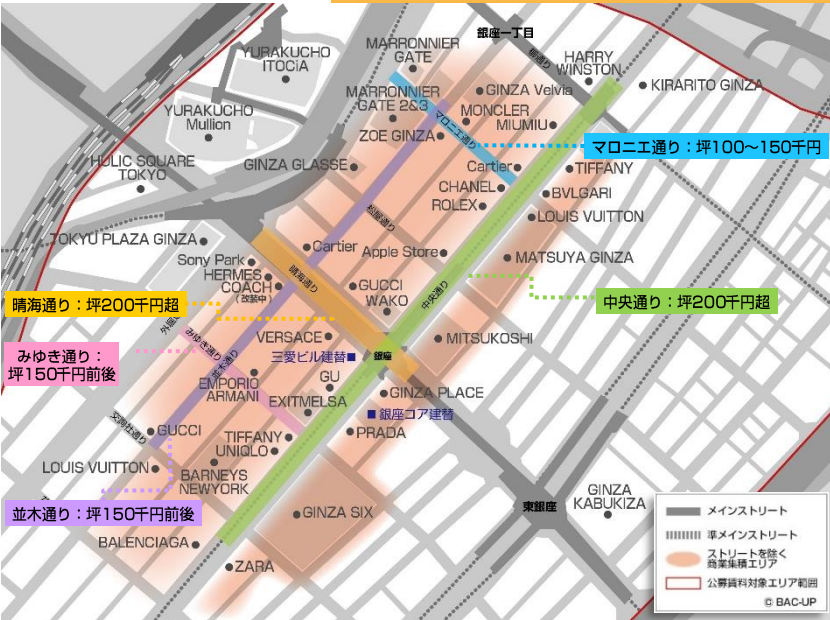
- ・EMPORIO ARMANI 銀座店 (2025.6)
- ・THOM BROWNE 東京銀座 (2025.6)

【松屋通り】

- ・Samsonite BLACK LABEL 銀座店 (2025.6)

【並木通り】

- ・銀座ダイヤモンドシライシ 銀座並木通り本店 (2025.6)
- ・HAUS Tokyo (2025.7)
- ・GENTLE MONSTER GINZA FLAGSHIP STORE (2025.8)



新宿エリア

エリア概況

動きは少ないが潜在的な出店需要は継続。インバウンド需要のある業態が伸長

- メインストリート・エリアの動きは少ないが空室はなく、リユース、シューズ、ディスカウント、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は継続。明治通りではBRAND OFF 新宿店、新宿3丁目エリアではドン・キホーテ 新宿東南口別館店、南口のアディダス跡地には東口駅前に出店していたLUSH新宿店が移転開業した。歌舞伎町方面へと接続するMOA2番街の新宿オカダヤ本店が建替え開業。低層フロアにはキディランド開業などの動きがみられた。
- 伊勢丹新宿本店の2024年度売上高は、前年比12%増の4,212億円。化粧品や美術・宝飾・貴金属が前年比19%増と売上全体を牽引。免税売上高は756億円と前年比50.7%増となった。但し、2025年2月以降は前年比マイナスが続いている。
- 小田急新宿店建替えが進み、2025年9月27日、西口駅前広場の車両動線、歩行者動線が変更となった。整備により車中心から人中心の広場に再編し、歩行者の回遊性の向上を図る。東口・西口間の歩行者動線は東西自由通路が地下の動線の一つとして形成されている。

賃料トレンド

2025年上期の1F募集賃料は過去最高を更新 1F以外の賃料も回復基調

- 2025年上期の1F募集賃料は過去最高の月坪64千円となった。銀座や表参道のようにラグジュアリーブランドの出店はないが、伊勢丹、インバウンド、アミューズメントや飲食店など歌舞伎町をはじめ、繁華街ならではの強さをみせた。
- 1F以外は2024年下期から一段アップ。飲食店やアミューズメント、サービス店などが活発な動きをみせている。
- 賃料水準構成を見るとプライムエリアにおいては月坪50～60千円が最も多いが、月坪90～110千円も増加している。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

インバウンド需要の強い業態の出店が継続と予測

- インバウンド来訪者数は渋谷を下回るものの、インバウンド需要の強い業態の動向は活発である。賃料もこれら業態が牽引し、高水準を維持する。
- 今後はアンダーアーマー跡地、(仮称)新宿318開発計画、アルタ建て替えなどの動向が注目される。

■ 公募賃料推移表

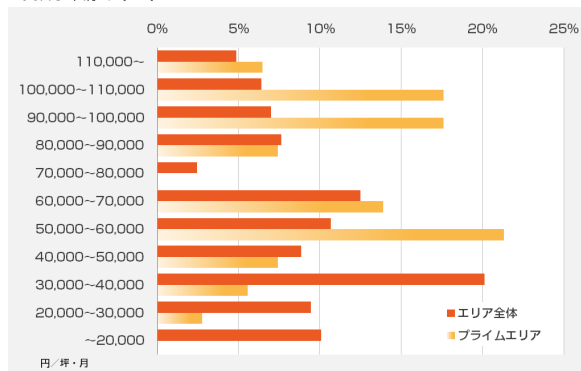
エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2022年 下期	2023年 上期	2023年 下期	2024年 上期	2024年 下期	2025年 上期
新宿	全フロア	37,500	37,200	34,700	34,100	35,500	38,000
	1F	57,100	53,600	48,100	46,700	56,600	64,300
	1F以外	34,700	34,100	32,500	31,200	32,600	35,800

■ 住所別平均賃料／募集件数（1F）

住所	2022年下期～2025年上期		2025年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
新宿区歌舞伎町1丁目	¥72,226	53	¥100,365	3
新宿区新宿2丁目	¥28,958	32	¥24,263	2
新宿区新宿3丁目	¥77,467	108	¥94,418	15
新宿区新宿4丁目	¥49,528	15	-	0
新宿区新宿5丁目	¥30,086	62	¥40,746	12
新宿区西新宿1丁目	¥53,198	58	¥79,264	3

※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）



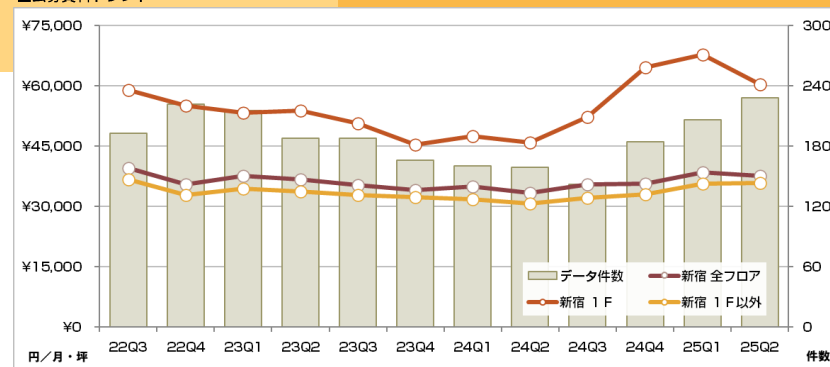
<対象エリア>

新宿区歌舞伎町1丁目
新宿区新宿2丁目

新宿区新宿3丁目
新宿区新宿4丁目

新宿区新宿5丁目
新宿区西新宿1丁目

■ 公募賃料トレンド



● 主な出退店動向・開発計画 ●

【新宿三丁目】

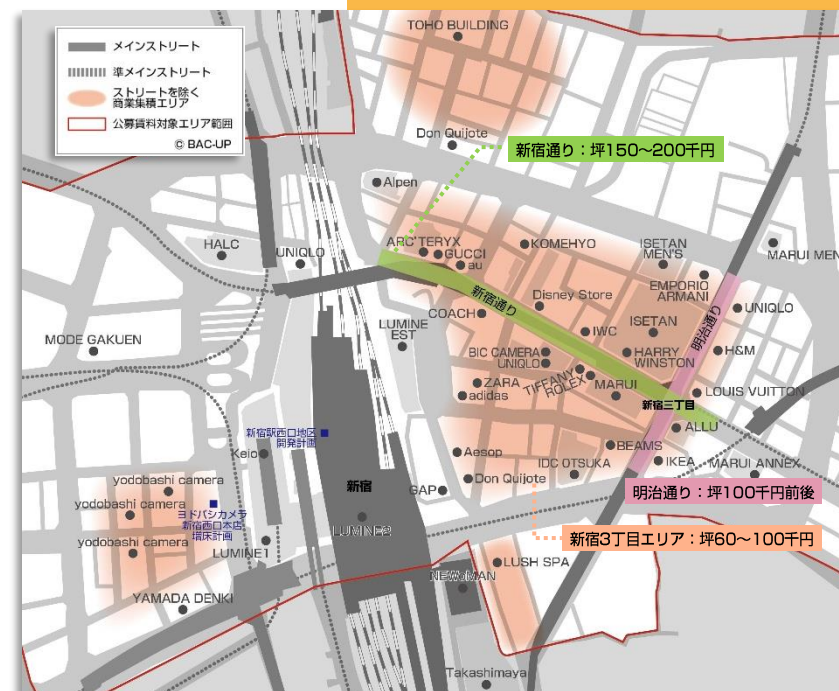
- 新宿オカダヤ本店 (2025.3)
- キディランド新宿店 (2025.4)
- ドン・キホーテ 新宿東南口別館店 (2025.6)
- GALLERY・2 新宿アドホック店 (2025.6)
- IKEA新宿 (2026.初 閉店予定)
- 新宿マルイ本館：新宿ロフト (2025.11 予定)
- 【歌舞伎町】 シズラー新宿東宝ビル店 (2025.6)

【南口】

- LUSH SPA 新宿店 (2025.6)
- BOUL 'ANGE 新宿店 (2025.9)

【明治通り】

- BRAND OFF 新宿店 (2025.7)
- 【JR新宿駅改札内】
- ランティーズドーナツ新宿イトルミネ店 (2025.9)



表参道エリア

<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

ラグジュアリー、スポーツ、ユーズド、キャラクター、アミューズメントなどファッション以外の出店が目立つ

- ・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、引き続きラグジュアリーブランドの出店が旺盛で神宮前交差点の八角館ビルの建替えも注目される。またキャットストリート裏手ではPOP UP SHOPが高稼働している。エリアとしてはスポーツ、ユーズド、リユース、キャラクターショップなど活発な動きをみせている。
- ・新生原宿クエストにはNIKEが隣地から移転開業。東急プラザ表参道（オモカド）ではアディダスが閉店し、後継テナントが注目される。隣地のYMスクエア1～3FにはCalvin Klein Harajuku Flagshipが開業。表参道沿いのZARA跡地はハリー・ポッターショップ原宿が開業。推し活トレンドにのるキャラクターやアミューズメントなどファッション以外の出店もみられる。
- ・南青山では2003年に開業したAVEDA青山店の閉店がみられたが、The Jewels of AoyamaにはAcne Studios Aoyamaが拡大移転、世界最大の旗艦店を開業した。このほか、高級家具のPoliform Tokyoが開業するなど高感度ブランドの出店がみられた。

賃料トレンド

2025年上期の1F募集賃料は高水準を維持。徐々に銀座に近づく

- ・2025年上期の1F賃料は前年同期と同水準を維持、月坪61千円と高水準を維持した。
- ・募集件数は約300件程度。ストリートごとの賃料格差はあるものの、出店動向も活発でエリア全体で空室解消が進む。
- ・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が継続。飲食店やカフェ、サービスなどのマーケットも良好である。
- ・賃料帯の構成を見ると、月坪30～45千円の物件が最も多く、次いで月坪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

明治通り、竹下通り、キャットストリートでも2019年頃の賃料水準を超え、緩やかな伸びを予測

- ・表参道は依然として高い賃料水準を維持。今後も複数のブランド出店を控える。
- ・明治通りやキャットストリート、竹下通りでも新規出店が進む。シューズやユーズド、ホビー・キャラクターショップなどインバウンド需要の高い業態、推し活トレンドなどが市場を牽引。賃料水準も2019年頃の水準まで回復、ストリートによっては同年以上の水準となっている。

■ 公募賃料推移表

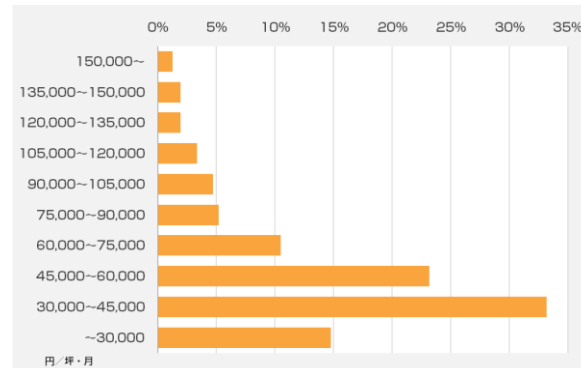
エリア	フロア区分	2022年		2023年		2024年		2025年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	上期
表参道	全フロア	42,900	43,200	43,500	46,200	44,800	44,300	
	1 F	54,100	53,700	57,800	61,900	60,900	61,100	
	1 F以外	34,600	37,100	36,600	38,100	38,700	37,900	

■ 住所別平均賃料 / 募集件数 (1F)

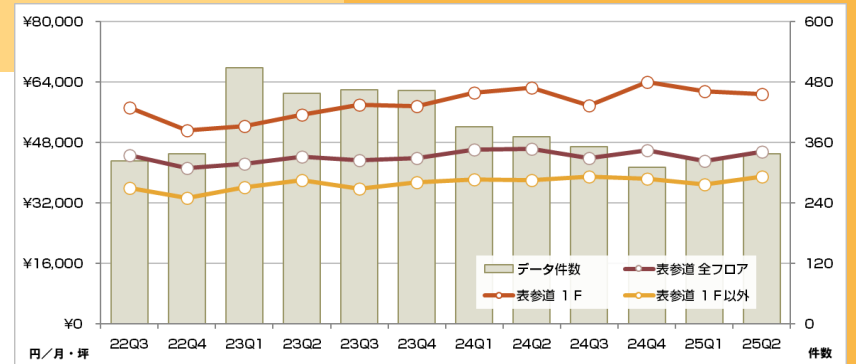
住所	2022年下期～2025年上期		2025年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
港区南青山3丁目	¥48,060	88	¥70,156	17
港区南青山4丁目	¥26,416	62	¥25,596	12
港区南青山5丁目	¥57,019	112	¥36,464	10
港区南青山6丁目	¥37,345	81	¥34,525	7
港区北青山3丁目	¥62,844	154	¥67,663	23
渋谷区神宮前1丁目	¥71,559	245	¥70,233	28
渋谷区神宮前3丁目	¥40,558	245	¥38,213	29
渋谷区神宮前4丁目	¥48,731	180	¥44,351	25
渋谷区神宮前5丁目	¥54,844	168	¥55,774	27
渋谷区神宮前6丁目	¥76,301	154	¥100,544	20

※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



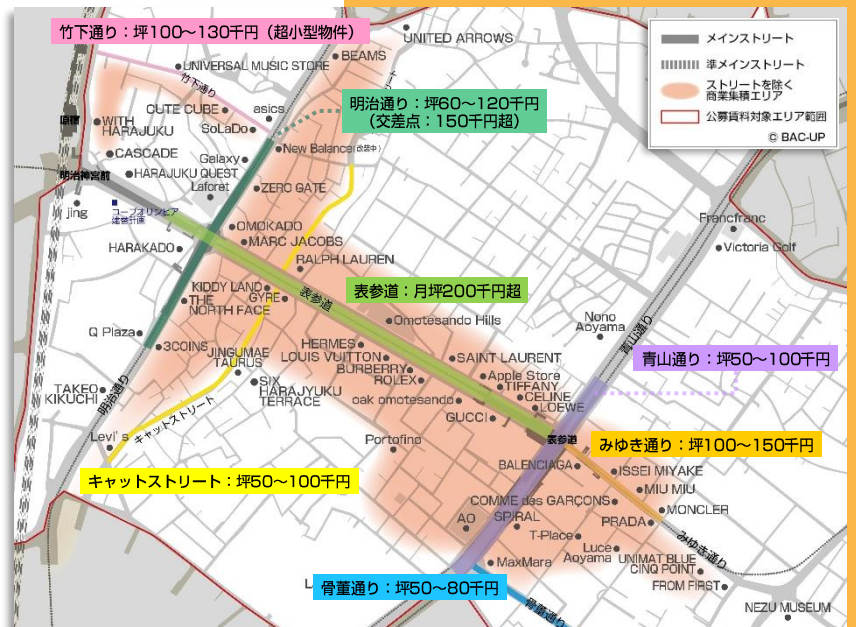
● 主な出退店動向・開発計画 ●

【表参道】

- ・ Onitsuka Tiger Omotesando Yellow Concept (2025.4)
- ・ CRONOS 表参道店 (2025.5)
- ・ ハリー・ポッター ショップ 原宿 (2025.8)
- 【明治通り】
- ・ GREGORY HARAJUKU (2025.4)
- ・ アディダス ブランドセンター原宿 (2025.5閉店)
- ・ BLUE ELEPHANT HARAJUKU FLAGSHIP STORE (2025.7)
- ・ Calvin Klein Harajuku Flagship (2025.8)
- ・ COLUMBIA TOKYO FLAGSHIP (2025.6)

【キャットストリート】

- ・ GUESS JEANS Tokyo (2025.7)
- ・ Barbour (2025.9)
- 【キャットストリート至近】
- ・ Gramicci Harajuku (2025.4)
- 【みゆき通り】 Acne Studios Aoyama (2025.7)
- 【裏青山】 Poliform Tokyo (2025.4)
- 【原宿クエスト】 NIKE HARAJUKU (2025.9移転)
- 【WITH HARAJUKU】 and ST TOKYO (2025.4)



エリア概況

PARCOやタワーレコードなどの集客核が街を牽引
アミューズメント、カルチャー・ホビーの動きが継続

- 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PARCOの2024年度の売上高は400億円を超え勢いを増している。2025年3月から秋にかけて、2019年の開業以降初の大改装を実施。ラグジュアリーブランドやデザイナーズブランドに加え、エンターテインメントやホビー、ファッション要素を融合したフロアなども導入される。PARCO向いのスペイン坂にはTAMBURINS Shibuya Flagship Storeが2025年7月にオープンするなど、新たな動きがみられた。
- MAGNET by SHIBUYA109にはバンダイナムコ Cross Storeが開業。センター街では白馬ビル2～5Fに中国式のカラオケ店「スターカラオケ」が開業。アミューズメントの出店も依然として活発となっている。

賃料トレンド

1F募集賃料は優良物件減少によりダウン

募集件数も微増ではあるが、実態として出店は旺盛。メインストリートの空室はほとんどない

- 1Fの募集賃料は低調が続いているように見えるが、実態としては空室がほとんどなく、物件の動きが少なくなっていることが要因。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優良物件はすぐに決定する状況は継続している。
- 1F以外の平均募集賃料は2025年上期で月坪37千円と前年同期比109%と伸長。飲食、アミューズメントを中心に良好なマーケットを形成する。
- 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

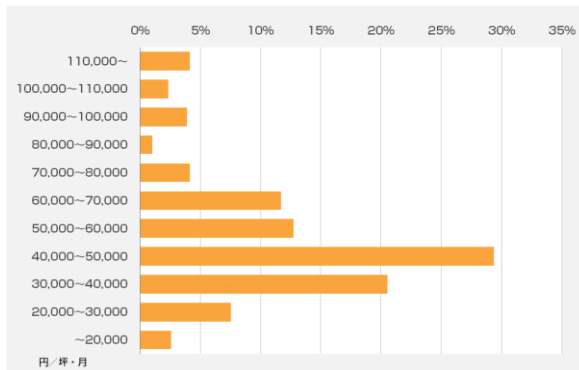
インバウンドが後押しし、良好な賃料トレンドを形成する見込み

- 今後もインバウンド客数は緩やかに増加が続く。タワーレコードをはじめとする楽器やレコード関連、アニメなどホビー・カルチャー、アミューズメントなどは好調に推移すると予測される。
- 東急ハズン奥には26年夏にバンダイナムコの運営するホール「Shibuya LOVEZ」など新たな集客核も誕生する。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2022年 下期	2023年 上期	2023年 下期	2024年 上期	2024年 下期	2025年 上期
渋谷	全フロア	35,100	37,100	39,900	36,800	38,800	38,700
	1 F	43,600	55,500	60,500	53,900	48,500	46,200
	1 F以外	32,200	32,700	33,800	34,000	36,700	37,300

■ 賃料水準構成（1F）

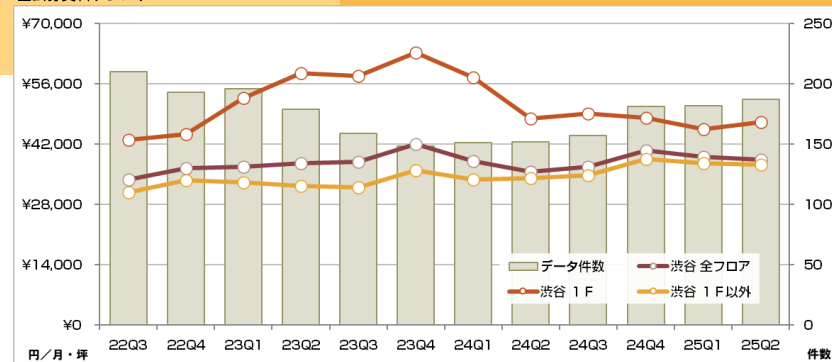


<対象エリア>

渋谷区宇田川町
渋谷区渋谷1丁目渋谷区神南1丁目
渋谷区道玄坂1丁目

渋谷区道玄坂2丁目

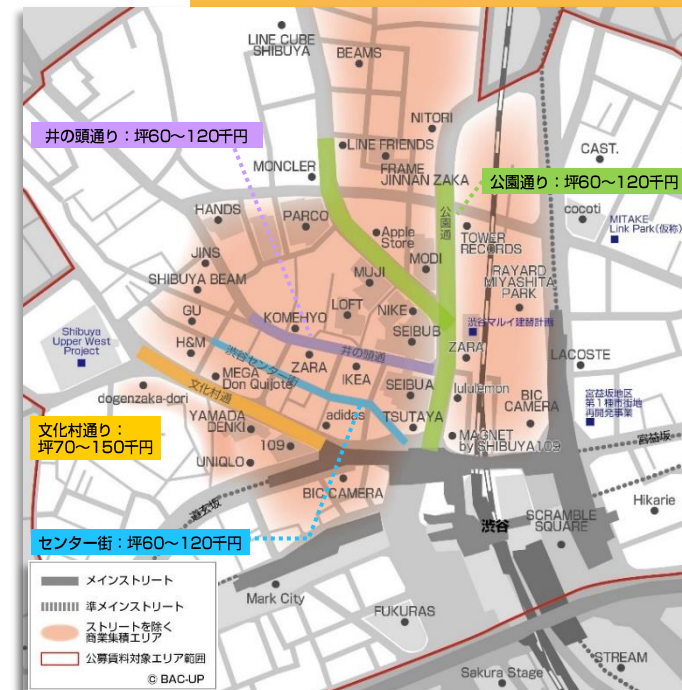
■ 公募賃料トレンド



● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 【センター街】スターカラオケ (2025.5)
- 【井の頭通り】Shibuya LOVEZ (2026年夏予定)
- 【文化村通り】
 - ・LYFT SHIBUYA STORE (2025.4)
 - ・Shibuya Upper West Project (2029年竣工予定)
- 【神南】
 - ・New Balance Run Hub 代々木公園 (2025.3)
 - ・Cream or Cruller (2025.5)
 - ・FILLIN CONCEPT STORE | JINNAN (2025.7)

- 【スペイン坂】
 - ・TAMBURINS Shibuya Flagship Store (2025.7)
 - 【渋谷PARCO】
 - ・COMME des GARÇONS (2025.4)
 - ・CELINE (2025.4)
 - ・MIU MIU (2025.5)
 - 【MAGNET by SHIBUYA109】
 - ・バンダイナムコ Cross Store (2025.8)



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

東口エリアはキャラクターショップ、サブカルチャー店舗の集積がさらに進む

- 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。
- 徐々に西武池袋本店のリニューアルが進んでいる一方で、西武池袋本店で長年営業していたエルメスが閉店。今後11月にオープンが予定されるラグジュアリーフロアにも出店が予定されておらず、動向が注目される。
- 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となった。インバウンドも取り込み来館者数はコロナ禍前に回復している。サンシャインシティ アネックスには7月にちいかわパークがオープンしており、キャラクターショップの充実度はより高くなっている。

賃料トレンド

1Fの募集件数の減少傾向は続く。路面区画の需要は堅調に推移

- 募集件数は、2024年第2四半期に250を超えたが、2024年第4四半期にやや減少しその後横ばいで推移している。減少の内訳としては1Fの募集件数の減少割合は引き続き大きく、直近の2025年第2四半期は前年同期と比較すると半減している。
- 1Fの公募賃料は2024年下期で坪40千円を割ったものの、2025年に入りやや上昇している。大きな変動はこの数年みられない。
- 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坪27～30千円の水準で概ね推移している。

今後の見通し

サンシャイン60通りを中心に賃料は引き続き強さを維持と予測

- 西武池袋本店は来年春にかけて順次リニューアルが進んでいる。今後はエリアに与える影響が注目される。
- 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いる。当面はエリアの勢いは継続と思われるなか、エリア自体の賃料水準も強含んでいく可能性がある。
- サンシャイン60通りやその周辺では、従来から多かったサブカル系のカルチャーショップ、ペット系ショップの出店が直近でも確認されトレンドは継続。当該エリアは空室もほぼみられず、出店需要は引き続き強さが継続する見通し。

■ 公募賃料推移表

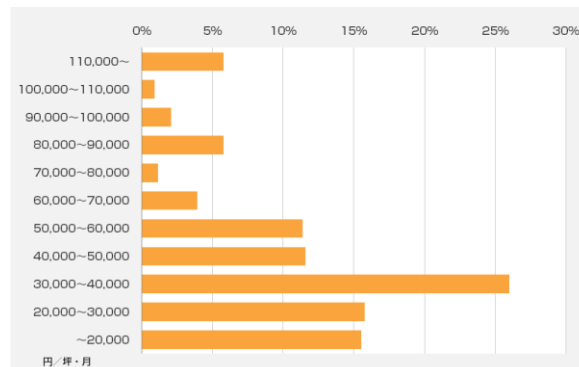
エリア	フロア区分	円／月・坪					
		2022年 下期	2023年 上期	2023年 下期	2024年 上期	2024年 下期	2025年 上期
池袋	全フロア	26,600	27,600	29,900	29,600	30,600	31,300
	1F	42,000	38,600	37,800	42,000	39,700	41,100
	1F以外	24,000	25,500	26,800	26,800	28,000	29,100

■ 住所別平均賃料／募集件数（1F）

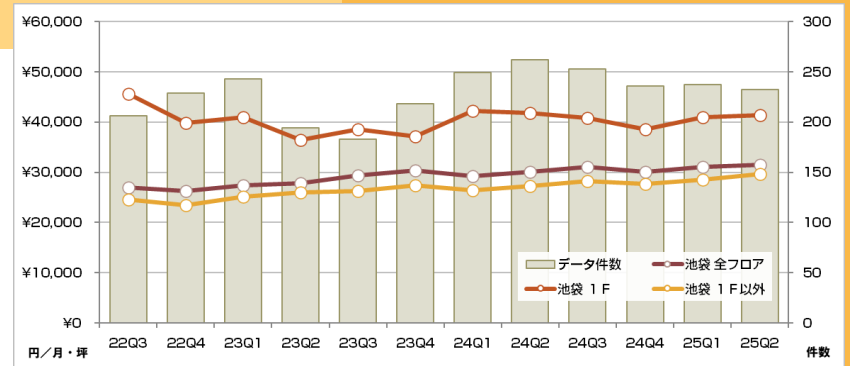
住所	2022年下期～2025年上期		2025年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
豊島区西池袋1丁目	¥54,003	109	¥41,186	10
豊島区東池袋1丁目	¥52,850	158	¥61,839	16
豊島区東池袋3丁目	¥19,148	29	¥22,338	7
豊島区南池袋1丁目	¥44,719	69	¥38,089	10
豊島区南池袋2丁目	¥25,045	66	¥25,805	10

※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）

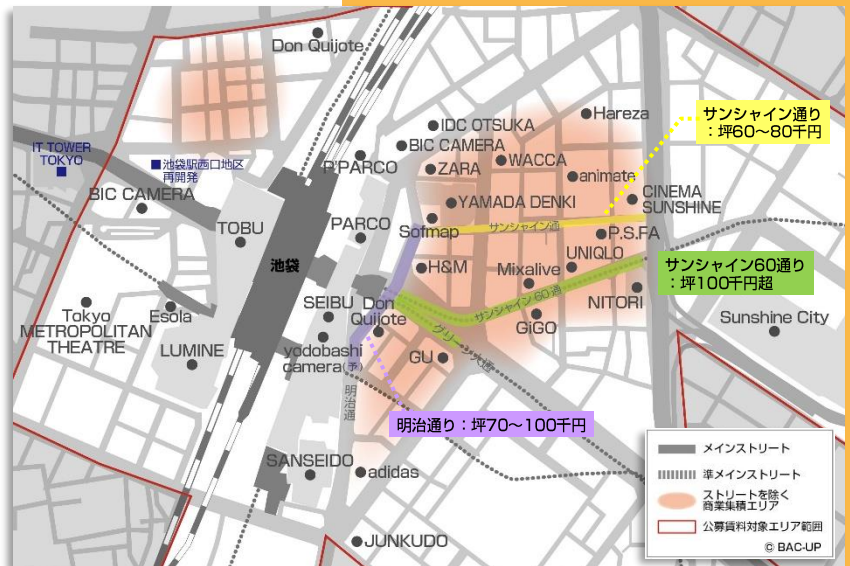


■ 公募賃料トレンド



● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 【サンシャイン60通り】
 - ・ベットバラダイス (2025.4)
- 【サンシャイン通り】
 - ・K-BOOKS (2025.7)
 - 【グリーン大通り】
 - ・マツモトキヨシ (2025.6)
 - 【明治通り】
 - ・IDC OTSUKA 池袋ショールーム (2025.4)
 - ・LAB池袋本店リニュアル (2025.9)
 - 【中池袋公園】
 - ・I'm donut? (2025.4)
 - 【サンシャインシティ周辺】
 - ・ちいかわパーク (2025.7)
- 【南池袋】
 - ・TOWER RECORDS CAFE 池袋店 (2025.8)
- 【サンシャイン60通り裏手】
 - ・六花ビル (2025.9)
- 【池袋駅西口】
 - ・FIT-EASY 池袋西口店 (2025.9)
 - ・IT tower TOKYO (2026年春予定)
- ・東池袋一丁目地区市街地再開発 (2028年予定)
- 【西武池袋本店※2026.1までリニューアル予定】
 - ・エルメス (2025.8閉店)
 - ・コスメティックフロアリニュアル (2025.7)
 - ・デパチカリニュアル (2025.9)



横浜エリア

<対象エリア>

神奈川区鶴屋町1丁目
神奈川区鶴屋町2丁目
神奈川区鶴屋町3丁目

西区高島2丁目
西区南幸1丁目
西区南幸2丁目

西区北幸1丁目
西区北幸2丁目

エリア概況

大型商業施設の売上は引き続き好調に推移

- 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く、加えて地下街も発達しており、路面店の集積する範囲は他のエリアと比べると小規模である。
- ルミネ横浜やジョイナスの2024年度前年比の売上は引き続き増加。NEWoMan横浜もコロナ禍での開業以降売上を伸ばしているが、直近で低層区画のラグジュアリーブランドが複数退去しており、後継テナントが注目される。
- 高額品需要に足踏みがみられるなかで高島屋の売上は足元では減速傾向。一方、マルイシティ横浜は4月以降も前年同期比で売上を伸ばしており、客層の違いにより状況が異なっている。
- THE SUIT COMPANY 跡地は神奈川県初の旗艦店としてKOMEHYOが、バルナード通りの入口には#C-plaが新店。全国的に好調な業態が優良立地に出店している。
- ビブレで閉店したニトリの後継区画にはサブカル系のショップが新店。一方ニトリはCeeU YOKOHAMAの5階に出店。ビブレはさらに若年層向けが中心となり、CeeU YOKOHAMAはファミリー向けの店舗が増えた構図となっている。

賃料トレンド

一時上昇した募集件数は再び低水準に

- 募集件数は、2024年第4四半期に突如上昇したものの、2025年に入り再び低水準に。複数の募集が一時的に重なったことによる上昇だったと考えられる。
- 1Fの公募賃料は2024年第1期まで月坪35千円台前後で推移していたが、2024年第2四半期以降月坪40千円を超えた。その後は、四半期ごとに大きく変動している。

今後の見通し

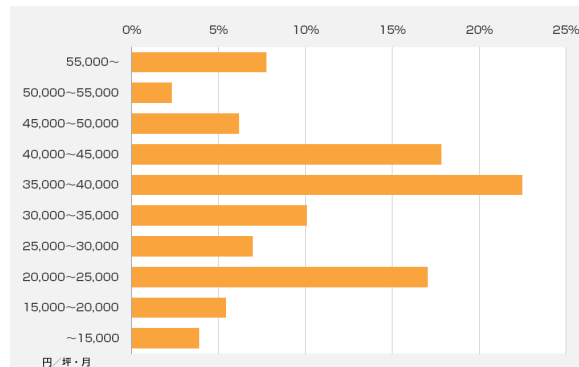
駅に近いエリアの賃貸需要は堅調

- Kアリーナの開業により、横浜駅東口の賑わいが増加傾向。みなとみらいでも再開発が進む中、今後も東口とMM地区の連続性の向上が期待される。
- 駅に近いエリアで、賃料負担力が強い店舗が新規出店しており、優良立地においては賃料相場は堅調な状況とみられる。

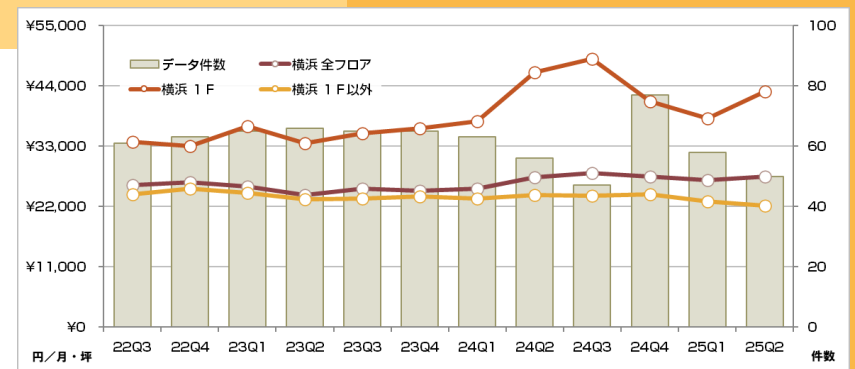
■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2022年						2025年 円/月・坪
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	
横浜	全フロア	26,100	24,900	25,000	26,300	27,700	27,100	
	1F	33,400	35,300	35,700	42,400	44,400	40,500	
	1F以外	24,800	23,900	23,700	23,800	24,100	22,500	

■ 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 ●

- 【バルナード通り】
 - ・#C-pla 横浜西口店 (2025.4)
- 【はまりんロード】
 - ・KOMEHYO YOKOHAMA (2025.9)
- 【横浜駅西口周辺】
 - ・KASHIYAMA横浜西口店 (2025.5)
- 【横浜ベイクォーター】
 - ・IKEA横浜ベイクォーター (2025.3)
- 【NEWoman横浜】
 - ・SMITH TEAMAKER (2025.4)
 - ・GUCCI・BOTTEGA VENETA・SAINT LAURENT (2025.8閉店)

- 【横浜ポルタ】
 - ・Anker Store (2025.7)
- 【横浜ビブレ】
 - ・エンタメショップツリービレッジ (2025.4)
- 【CeeU YOKOHAMA】
 - ・ニトリ エディオン横浜西口店 (2025.9)
- 【みなとみらい】
 - ・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 (2028.9竣工予定)



心斎橋エリア

<対象エリア>
 心斎橋筋1丁目 西心斎橋2丁目 南船場3丁目 難波2丁目
 心斎橋筋2丁目 道頓堀1丁目 南船場4丁目
 西心斎橋1丁目 道頓堀2丁目 難波1丁目

エリア概況

インバウンドの勢いは継続。PARCOも過去最高売上を更新
 アミューズメントやリユースなどインバウンド需要の強い業態の勢いが続く

- 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斎橋筋商店街の1F空室はゼロとなり、心斎橋筋北商店街、戎橋、御堂筋と心斎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OPAが2026年1月の閉館を発表。関西アーバン銀行旧本社である「心斎橋ビル」、エトワール心斎橋も建替え・改装に着手している。25年上期の新規出店は少なかったが、ラグジュアリーブランドの出店が内定している物件もある模様。
- 心斎橋筋商店街・道頓堀周辺では、KOMEHYO OSAKA SHINSAIBASHIが開業。リユース、カプセルトイ、キャラクターショップやアミューズメントなどインバウンド需要の高い業態の勢いは継続している。一方でドラッグストアの出店は一巡している。

賃料トレンド

商店街や御堂筋、道頓堀の1Fは高水準を維持。西心斎橋や南船場、アメリカ村周辺はやや弱く二極化傾向。1F以外は伸び悩む

- 2025年上期の1Fの賃料は月坪31千円。2024年上期からダウンしているが、これは西心斎橋や南船場、アメリカ村周辺の募集物件が増えた影響。プライムエリア1Fの空室はなく、御堂筋、心斎橋筋商店街、道頓堀では高水準を維持する。
- 1Fと2F以上との賃料格差は大きく、1F以外の弱さが他のエリアとは異なっている。
- 賃料水準構成を見ると、月坪20~40千円が多いが、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みられる。

今後の見通し

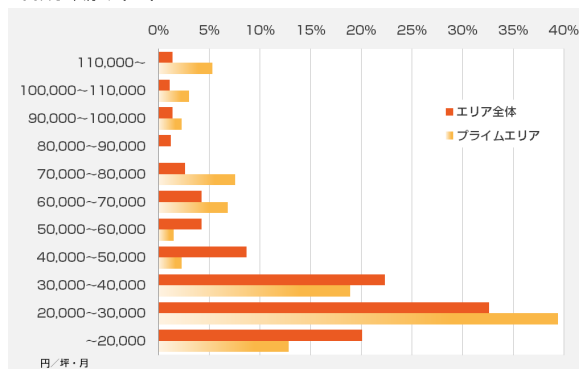
ドラッグストアに代わり、アミューズメントやリユースなどの動きに勢い

- 御堂筋では水面下で動くラグジュアリーブランドの開業が続く。商店街ではドラッグストアに代わり、アミューズメントやリユース、カプセルトイなどが依然として勢いをもち、高賃料を維持すると予測。

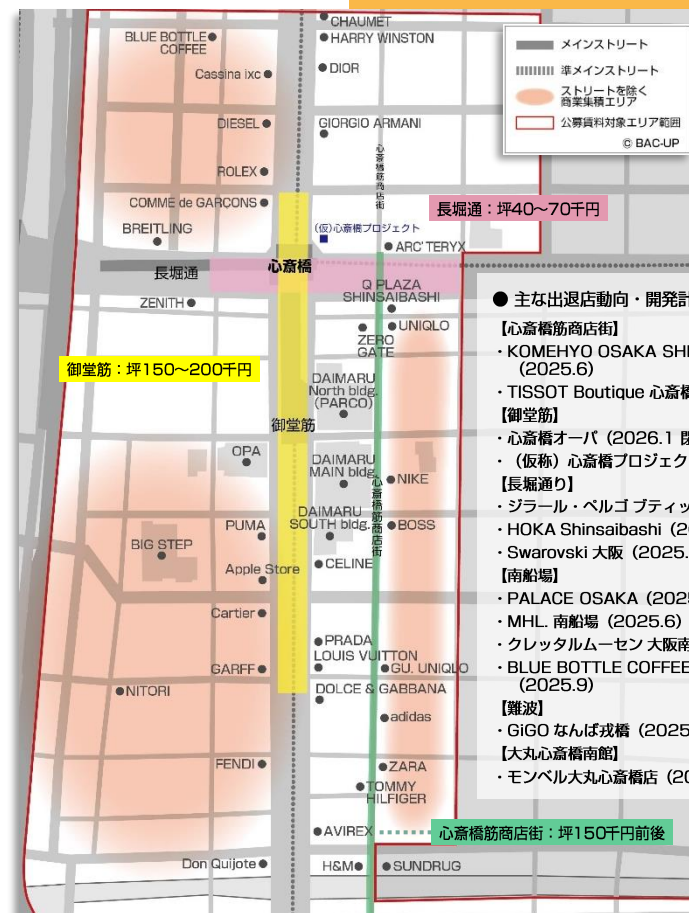
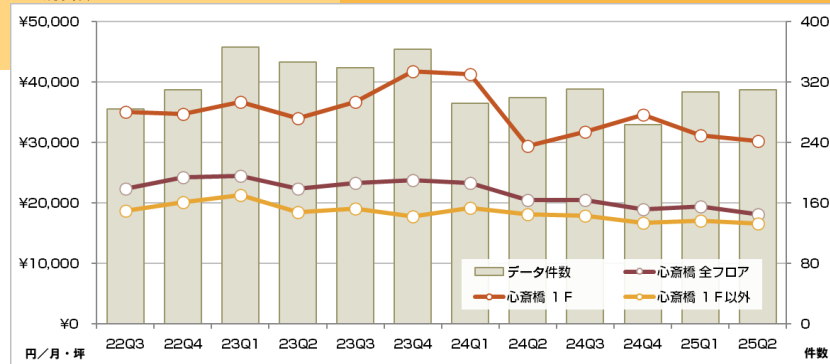
■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2022年						2025年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
心斎橋	全フロア	23,300	23,400	23,500	21,900	19,800	18,800		
	1 F	34,900	35,300	39,400	35,000	32,700	30,900		
	1 F 以外	19,400	20,100	18,400	18,700	17,300	16,900		

■ 賃料水準構成 (1F)



■ 公募賃料トレンド



- 主な出店動向・開発計画 ●
- 【心斎橋筋商店街】
 ・ KOMEHYO OSAKA SHINSAIBASHI (2025.6)
 ・ TISSOT Boutique 心斎橋 (2025.7)
- 【御堂筋】
 ・ 心斎橋オーバ (2026.1 閉館予定)
 ・ (仮称) 心斎橋プロジェクト (2026春予定)
- 【長堀通り】
 ・ ジラール・ベルゴビティック 大阪 (2025.4)
 ・ HOKA Shinsaibashi (2025.8)
 ・ Swarovski 大阪 (2025.9)
- 【南船場】
 ・ PALACE OSAKA (2025.5)
 ・ MHL 南船場 (2025.6)
 ・ クレタラムーセン 大阪南船場 (2025.7)
 ・ BLUE BOTTLE COFFEE 心斎橋カフェ (2025.9)
- 【難波】
 ・ GiGO なんば戎橋 (2025.4)
- 【大丸心斎橋南館】
 ・ モンベル大丸心斎橋店 (2025.7)

仙台エリア

エリア概況

仙台駅周辺優位の状況が継続

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ベデスト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エリアと、それらを結ぶストリートで構成される。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」は西口が中心だが、東口でも2023年6月のヨドバシ仙台第1ビルの開業以降、ヨドバシ仙台第2ビルも含め店舗集積が増加。Biv仙台駅東口は2階以上がリニューアルに伴い2025年8月から休業中で、来春以降の営業再開で新規出店が期待される。
- PARCO・S-PALのリニューアルは2025年6月までに完了。PARCOは開業来最大規模のリニューアルを行い、東北初出店9店舗を含む29店舗がオープン。ポケモンセンター増床や、サンリオストア、CAPCOMストアなどでエンタメ性を強化。より広域エリアからの集客が図られている。S-PALもアパレル系を中心に東北初出店8店舗を含む24店舗が開業。両施設は連携して駅周辺の魅力向上に寄与。S-PAL本館レストランフロアは来春に向けてリニューアル予定。
- 一方、ヤマダデンキLAB仙台店が2025年7月に閉店するなど、駅周辺でも優勝劣敗がみられる。
- 「商店街」エリアでは、イオン仙台店（読売仙台ビル）が建て替えに伴い2025年2月に閉店。路面店ではドラッグストア等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。2025年6月にはぶらんどーむで「お茶の井ヶ田」跡地にクリニックモール（アクアセカンドビル）が開業するなど、物販よりサービス店舗テナントの動きがやや目立った。

賃料トレンド

募集件数・賃料ともに変動なし

- 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、飲食店舗の多い国分町2丁目及び一番町4丁目が全体のおよそ6割を占める状況が継続している。

今後の見通し

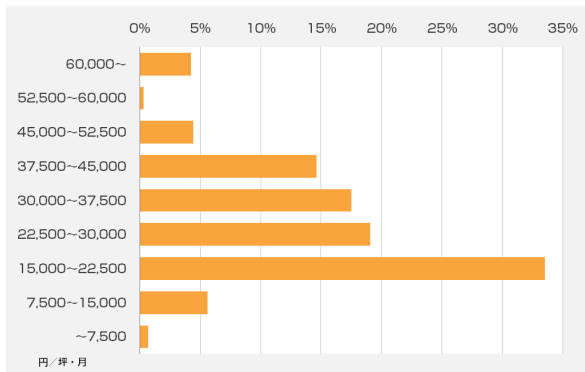
具体化している新規開発計画は限定的で、賃料水準は当面の間横ばいで推移する予測

- 「さくら野百貨店」跡で2025年度中に既存建物の解体工事が行われることになり、塩漬けとなっていた駅前一等地の再開発の進捗が期待される。また、「GSビル」、「EDEN」跡地は2025年2月には駐車場が閉鎖され、7月からは「EDEN」跡に最後に残っていた構造物の解体工事が始まったが、具体的な計画は未発表。ヤマダデンキLAB仙台店の後継テナントも注目される。
- イオン仙台店（読売仙台ビル）跡地には2029年度完成予定の複合施設の再開発構想（仮称）読売仙台ビル建替プロジェクト）が発表されており、これが現時点において最も近い将来時点での完成が見込まれる「仙台駅周辺」の再開発である。
- 「商店街」エリアでは、期待される藤崎周辺・電力ビル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。
- イオンモール仙台上杉の開業による「商店街」周辺の客足の変化には注視が必要。
- 「仙台駅周辺」の吸引力は引き続き高い。複数の再開発計画もあるものの、完了予定時期は当面先であり、「商店街」の活性化も再開発の進捗に依存する面が大きいことから、いずれのエリアも当面の間賃料水準は横ばいで推移するものと予測する。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2022年		2023年		2024年		2025年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	上期
仙台	全フロア	18,000	18,700	19,800	19,000	18,200	18,000	18,000
	1 F	25,500	28,200	28,400	26,700	26,800	28,100	
	1 F 以外	15,400	15,800	16,400	15,900	16,100	16,000	

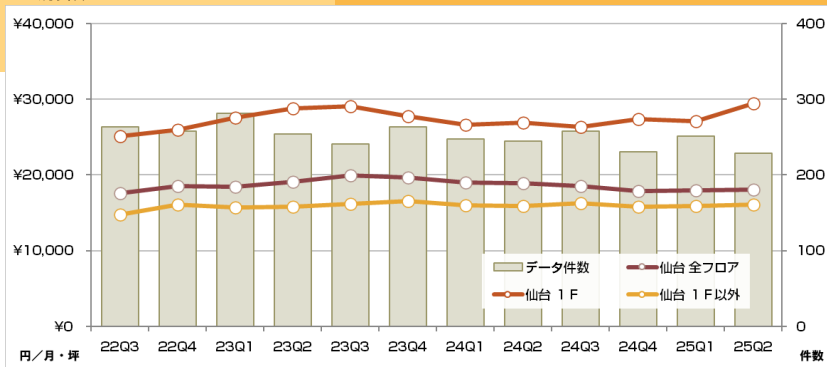
■ 賃料水準構成（1F）



<対象エリア>

青葉区一番町1丁目	青葉区国分町1丁目	青葉区中央3丁目
青葉区一番町2丁目	青葉区国分町2丁目	青葉区中央4丁目
青葉区一番町3丁目	青葉区中央1丁目	
青葉区一番町4丁目	青葉区中央2丁目	

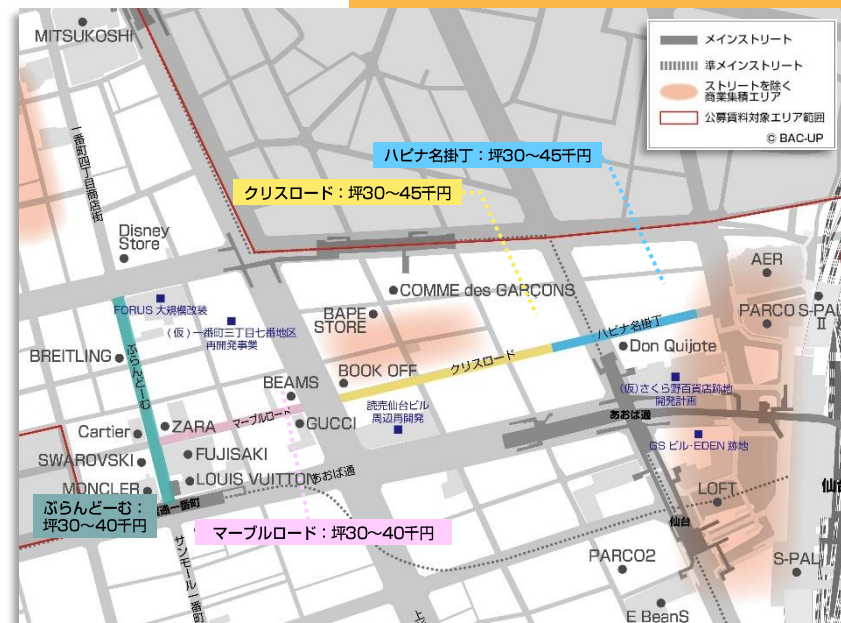
■ 公募賃料トレンド



● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 【マールロード】
- ・Goo-it仙台マールロード店（2025.6）
- ・ダイコクドラッグ仙台マールロード店（2025.8）
- 【クリスロード】
- ・三原堂（2025.5閉店）
- ・読売仙台ビル周辺再開発構想（2029年度予定）
- ・チュウアンナグランド仙台クリスロード店（2025.7）
- ・DHC仙台クリスロード直営店（2025.7閉店）
- 【ぶらんどーむ】
- ・アクアセカンドビル（2025.6）
- ・AIR PROTEIN CAFE 社の都仙台店（2025.7）
- ・快活CLUB仙台一番町ぶらんどーむ店（2025.8）
- 【一番町四丁目商店街】
- ・ブランド・ジャック仙台一番町店（2025.6）

- 【サンモール一番町】ウォーハンマー仙台（2025.8）
- 【青葉通】珈琲館仙台青葉通り店（2025.9）
- 【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】
- ・ヤマダデンキLAB仙台店（2025.7閉店）
- ・さくら野百貨店跡地開発計画（2027年度以降）
- 【東三番丁通り】
- ・THE CITY BAKERY仙台読売青葉テラス（2025.3）
- 【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）



三宮（神戸）エリア

エリア概況

「センター街」の集客力は好調を維持

「旧居留地」では引き続きエリア内移転が目立った

- 三宮エリアは、神戸阪急、丸井などの百貨店が outcomes 「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みられる「旧居留地」から構成される関西屈指の商業エリアである。
- 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。
- 「三宮センター街」は前期に大型空室が解消して以降、大きなテナントの移動はみられず、老朽化した一部の施設を除き好調な稼働状況が継続。オフプライスストアやカプセルトイ専門店などアパレル以外の出店もみられた。
- 「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。
- 百貨店はインバウンド向け販売の減少により4～7月にかけて一時売上が減少したものの、「旧居留地」の大丸・「三宮駅前」の阪急とも8月には回復し、概ね堅調。
- 旧居留地38番館が2025年5月から改修工事のため一時閉館（2027年完了予定）。HERMESはBLOCK32と大丸神戸店に、COMME des GARÇONSはBLOCK30にエリア内移転。

賃料トレンド

賃料は回復傾向が強まるが、「三宮センター街」以外の募集件数はやや増加

- 1Fの募集賃料は2022年第3四半期に月坪28千円を超えた後、徐々に下落し、2024年後半は月坪24千円程度で推移していたが、2024第4四半期におよそ2年ぶりに反転し、直近2025年第2四半期は月坪27千円近くに回復している。1F以外については、2023年第2四半期以降は概ね月坪14千円を超える水準で推移していたが、直近2025年第2四半期は月坪15千円を超えた。
- 募集件数は、2023年後半は350件前後であったところ、2024年は減少が続き2024年第4四半期は250件程度まで減少した。2025年に入り反転し、直近2025年第2四半期は290件近くに増加している。ただし、このうちプライムエリアである「三宮センター街」の募集件数に大きな変動はなく、低水準が継続している。

今後の見通し

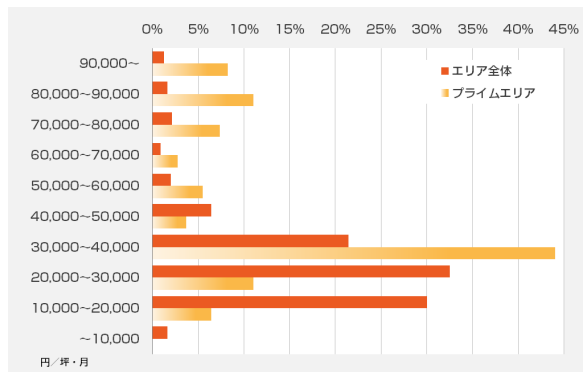
三宮センター街を含むアーケード街の賃料は安定的に推移と予測

- 「センター街」では老朽化した「さんプラザ」・「センタープラザ」・「センタープラザ西館」の建て替え協議が開始される見込みで、長期スパンではあるが「アーケード街」の将来におけるさらなる活性化が期待される。
- 「旧居留地」では、大丸の売上はインバウンド減少の影響を受け2025年5月～7月にかけてやや弱含みの動きがみられたものの、直近の8月には回復するなど概ね堅調に推移し、ラグジュアリーブランドのトレンドも引き続き良好である。ラグジュアリーブランドのエリア内移転の動きは一服したが、アパレル・服飾雑貨を中心とした新規出店の動きは継続するものと考えられる。
- 「三宮駅」周辺が現在再開発中であることから、当面は現況どおり「センター街」を含む「アーケード街」優位の状況が継続し、いずれのエリアの賃料も安定的に推移すると予測する。
- 2025年4月にジェーライオナリーナ神戸と、隣接の緑地パークからなる「トッティ」が開業した。また、神戸空港の国際線チャーター便の運航が始まっており、2030年ごろには定期便が就航予定である。現在のところ、これらの三宮エリアへの影響は軽微であると推測するが、長期的には訪問客の増加が期待される。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2022年				2023年				2024年				2025年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
三宮	全フロア	17,600	17,800	17,200	16,500	16,700	18,000								
	1 F	28,400	27,200	24,700	24,200	23,800	26,200								
	1 F 以外	13,700	13,900	14,600	14,100	14,100	14,800								

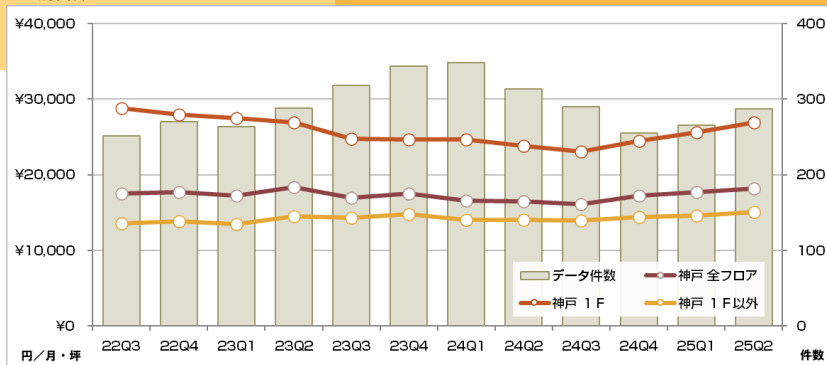
■ 賃料水準構成（1F）



<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

■ 公募賃料トレンド

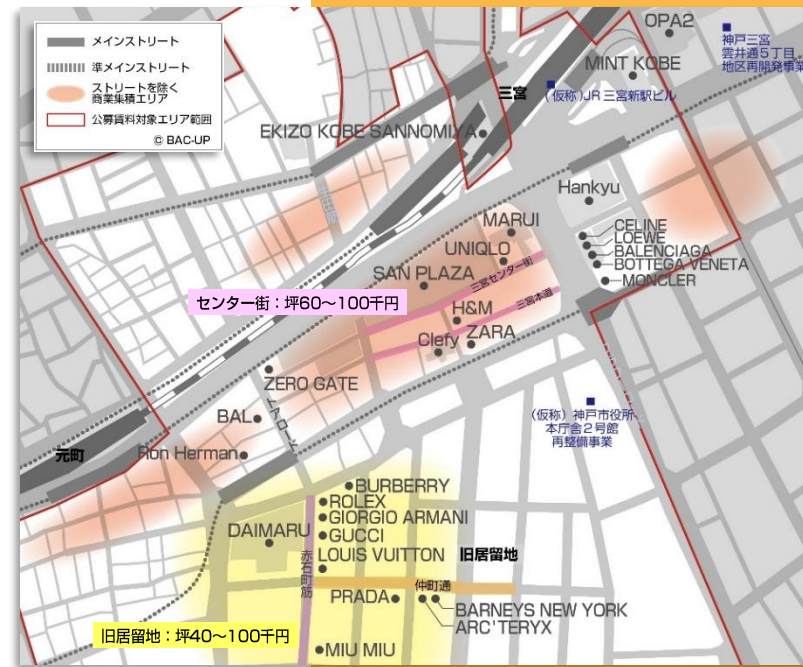


● 主な出退店動向・開発計画 ●

【センター街】

- ・AENA三宮センター街店 (2025.4)
 - ・TRECENTI神戸三宮店 (2025.4閉店)
 - ・axes femme神戸三宮センター街店(2025.8)
 - ・#C-pla (2025.10予定)
 - ・DONQ三宮本店ビル建替 (2026年予定)
- ### 【旧居留地】
- ・COMME des GARÇONS神戸 (2025.4移転)
 - ・HERMES大丸神戸店 (2025.5移転)
 - ・PATISSERIE TOOTH TOOTH サロン・ド・テラス 旧居留地38番館店 (2025.5閉店)
 - ・Yogibo (2025.5閉店)
 - ・ANYA HINDMARCH (2025.8)

- ・PATEK PHILIPPE (2025.10予定)
- 【トアロード】
- ・DIPTYQUE神戸BAL店 (2025.6)
- ・トアロードメディカルセンター (2025春竣工)
- 【メリケンロード】
- ・SKECHERS神戸元町フラッグシップストア (2025.9)
- 【トアウエスト】ランチキセントリウム (2025.8閉店)
- 【乙仲通】ランチキメリケンワーフ (2025.8閉店)
- 【元町商店街】LiB 神戸元町店 (2025.9)
- 【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年頃)
- ・（仮称）JR三宮新駅ビル (2029年予定)



大通（札幌）エリア

エリア概況

大型商業施設を中心に活況を呈す。インバウンドも引き続き好調

- 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PARCOなどの専門店ビルが立ち並びエリア。
- 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 エスタ開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年度の観光客数は約1,526万人（前年比+4.9%）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みせているほか、再開発により一時的に店舗数の減った札幌駅周辺からの流入により人流が増えている可能性もある。
- エリア内百貨店の2025年上半期売上高は前年同期比+1.2～7.0%と、5年連続で前年比プラスとなっているが、各施設の集客力には濃淡がみられる。
- 2023年以降に開業した大型商業施設（モイクサッポロ、ココノススキノ、4PLA等）が新たな人流を創出している。

賃料トレンド

募集件数は減少。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2025年第2四半期においては月坪25千円台近辺で推移。
- 1F以外の募集賃料は、2023年第1四半期以降月坪13千円台で上昇傾向にて推移していたが、直近の2025年第2四半期では高価格帯の募集が減少した影響もあり月坪13千円と下落した。
- 募集件数は減少傾向にある。直近の2025年第2四半期の募集件数は全体で100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

堅調なインバウンド需要を背景に各種業態で出店意欲が高い状態が続く

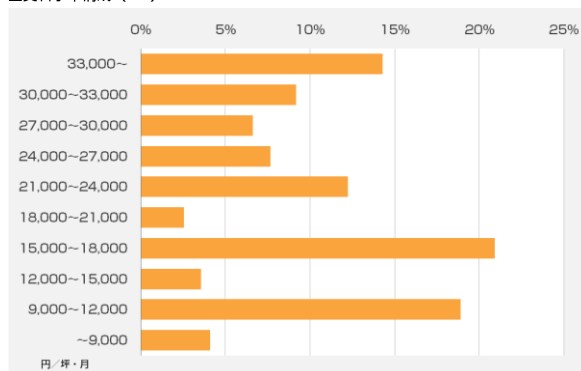
賃料も引き続き高水準を維持するが、1Fとそれ以外で二極化が進む

- 好調な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が少なくなり、繁華性の高まりの恩恵を受けやすい1F店舗を中心に需給バランスは均衡からややタイトになりつつある。大型商業施設が牽引する形で、エリア全体の賃料水準の引き上げも期待される。
- 北海道新幹線の札幌延伸は2038年度以降となる見込みとなり、札幌駅前の再開発計画も滞りがみられる。一方、大通・すすきの地区では開業済みの大型商業施設に加え、今後も北海道銀行跡地やPIVOT跡地などが続々開業する。札幌駅vs大通・すすきの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継続。

■ 公算賃料推移表

エリア	フロア区分	2022年		2023年		2024年		2025年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	上期
大通り	全フロア	13,100	14,100	14,100	14,900	15,300	14,300	
	1F	15,500	20,400	21,200	24,500	25,000	25,300	
	1F以外	12,700	13,200	13,500	13,900	14,000	13,000	

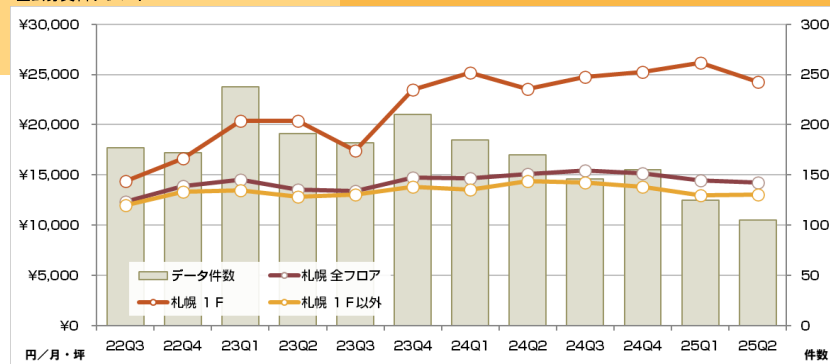
■ 賃料水準構成（1F）



<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	

■ 公算賃料トレンド



● 主な出退店動向・開発計画 ●

【大通】

- ・アーケテリクス札幌ブランドストア (2025.4)
- ・チューダー ブティック 札幌 by BOLTE (2025.4)
- ・札幌ダイビル再開発プロジェクト (2027.1竣工予定)
- ・大通西4南再開発 (2028年竣工予定)
- ・札幌三越、丸井今井本店建て替え (2030年頃着工予定)

【札幌駅】

- ・ヨドバシビル/北4西3街区再開発事業 (2028年7月開業予定)
- ・北5西1・西2再開発 (2030年度以降)



※札幌は地下街の歩行者が多く、地下の賃料水準は高めとなっている。

天神（福岡）エリア

エリア概況

マーケットは活況を維持 インバウンドを見据えた店舗展開が進む

- 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「ONE FUKUOKA BLDG.」、大丸、駅西側にはパルコ、三越、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。
- 福岡市の2024年のインバウンド客数は2019年比約16%増加、外国人消費額は同年比約69%増加し、いずれも過去最高を記録した。「天神ビッグバン」とインバウンド需要の相乗効果により、マーケットは活況を呈している。
- 2025年4月に開業した「ONE FUKUOKA BLDG.」は開業2カ月で約335万人が来館した。低層階にCHANELを導入した大型施設の開業により、エリアの集客力が高まっている。
- 天神西通り及び周辺ストリートでは、インバウンドが好調なマーケットを意識して、時計ブランド、ラグジュアリーブランド、カプセルトイの店が増えている。

賃料トレンド

供給増で募集件数増加も、賃料は高水準をキープ

- 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年上期に急上昇、2025年上期は月坪25千円に下落した。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。
- 天神西通り及び周辺ストリートでは、天神ビッグバンの進行とインバウンドの影響等により、マーケット賃料は高水準を維持している。
- 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。2024年以降はやや増加傾向にあり、2025年第2四半期では120件に迫っているが、再開発の進行に伴う一過性のものと推察される。
- 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

インバウンド、開発など賃料は堅調に推移すると予測

- 2025年6月の福岡市内4百貨店の売上高は前年同月比約18%減の約184億円で、5カ月連続で前年同月を下回った。インバウンドの高額消費が一巡したこと、円安が一服して割安感が薄れたことにより、インバウンドの消費単価が落ち込んでおり、今後の動向に注目したい。
- 2026年以降も天神ビッグバンに伴う新規ビルの開業、新規開発計画が控えており、店舗供給数は増加する見込み。インバウンド需要の継続が鍵となるが、当面は供給増加と旺盛な出店需要が交錯する状況は継続し、賃料水準は堅調に推移すると予測。

■ 公募賃料推移表

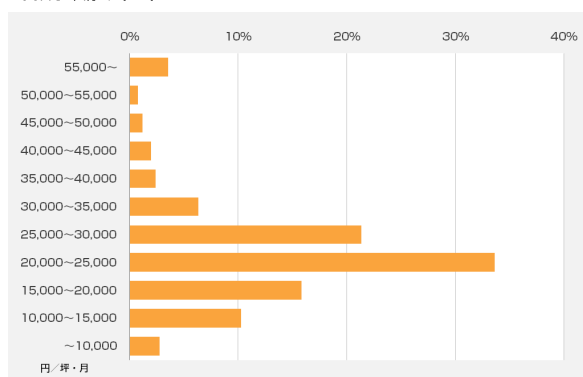
エリア	フロア区分	円／月・坪					
		2022年	2023年		2024年		2025年
天神	全フロア	19,600	20,900	18,000	19,800	20,400	20,800
	1F	24,200	25,000	21,900	31,500	27,100	25,100
	1F以外	16,200	18,400	15,700	16,300	18,900	19,900

■ 住所別平均賃料／募集件数（1F）

住所	2022年下期～2025年上期		2025年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
中央区今泉1丁目	¥21,416	13	-	0
中央区今泉2丁目	¥18,851	25	¥20,034	8
中央区大名1丁目	¥25,489	126	¥27,747	15
中央区大名2丁目	¥24,937	62	¥23,051	8
中央区天神1丁目	¥22,082	11	¥17,940	4
中央区天神2丁目	¥41,568	16	¥38,721	5

※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）



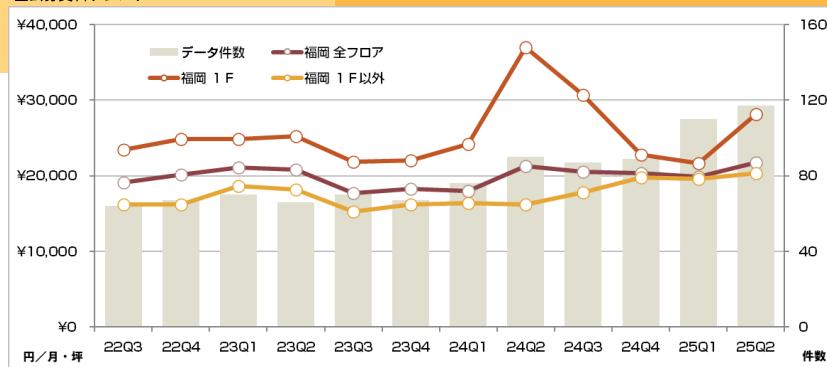
<対象エリア>

中央区今泉1丁目
中央区今泉2丁目

中央区大名1丁目
中央区大名2丁目

中央区天神1丁目
中央区天神2丁目

■ 公募賃料トレンド



● 主な出退店動向・開発計画 ●

【天神西通り】

- ・ドリームカプセル South Labo (2025.5)
- ・グラニフ (2025.7)
- ・まじめなとけいや かめ吉 (2025.7)

【マロニエ通り】

- ・THE CAPITAL WATCHES (2025.6)
- ・スウォッチストア (2025.6)

【天神2丁目エリア】

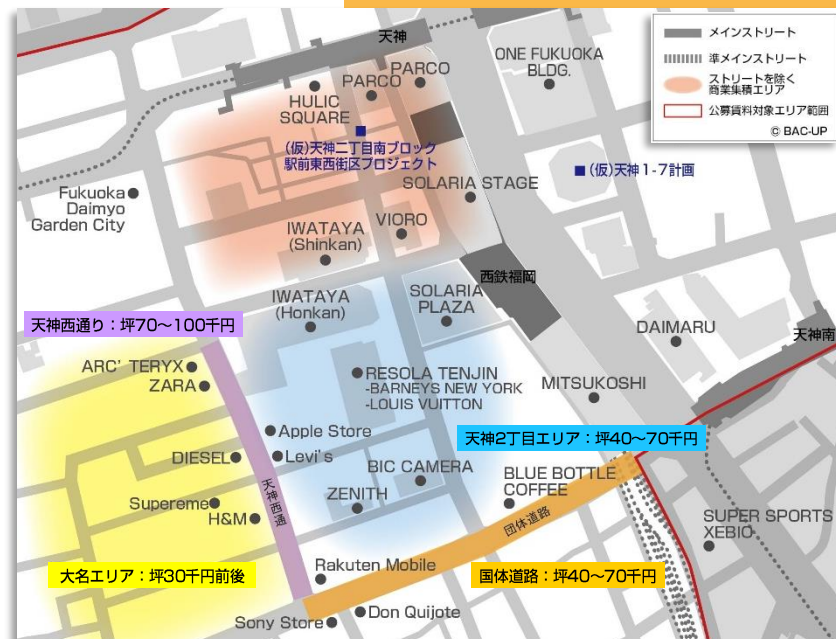
- ・オーデマ・ピゲ (2025.6)
- 【ヒューリックスクエア福岡天神】
- ・HOKA (2025.4)

【ONE FUKUOKA BLDG】

- ・CHANEL (2025.4)

【その他】

- ・天神住友生命FJビジネスセンター (2025.9予定)
- ・(仮称) 天神1-7計画 (2026年予定)
- ・(仮称) 福岡天神センタービル建替計画 (2028年予定)
- ・(仮称) 天神二丁目南ブロック駅前東西街区プロジェクト (2030年予定)



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

栄交差点の再開発進行に伴い路面店の新規出店エリアが拡大傾向

- 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～PARCO）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が進み、周辺ストリートでも新規出店の動きが増えている。
- エリアの核となる松坂屋名古屋店は今秋にかけて過去最大規模の改装を実施中。同店の2024年度売上高は前年比3.8%増の約1,316億。改装効果、外商や美術品等が下支えとなり底堅さをみせている。一方、ジェイアール名古屋高島屋の2024年度売上高は前年比12.9%増の約2,136億円とコロナ前の2020年2月期に比べると約30%も成長した。
- 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PARCOは東館にKIDDY LANDを導入。2025年上半年も好調な売上を維持している。

賃料トレンド

募集件数減少、大津通の強さは継続

- 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。2025年足元では250件程度まで減少しており、需給バランスはタイトになっている。
- 大津通の路面店は需要の競合により、低層、高層階に限らず募集目線は強気。コロナ時に賃料を下げたテナントはコロナ前の水準に戻つつある市況感にある。

今後の見通し

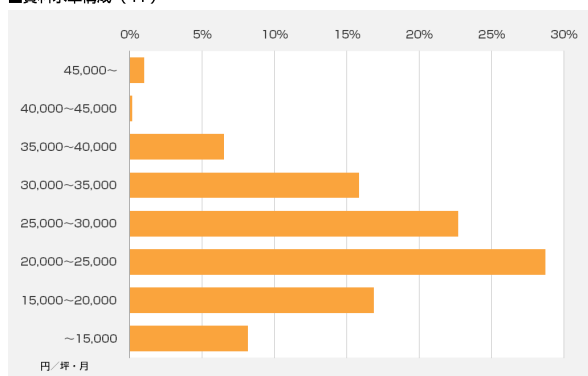
再開発と大型投資で栄交差点の存在感高まる

- 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&リゾーツ」「TOHOシネマズ」が入居する他、商業部分はJ.フロントリテイリング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。
- ヨドバシカメラHDによるサンシャイン栄の取得が発表された。栄エリアを象徴する商業施設への出店が決まればエリアの更なる活性化が期待されることから、今後の動向が注目される。
- 名駅エリアでは、名古屋駅地区再開発計画の事業化決定が発表された。周辺一帯の建物を解体して高層ビルを2棟建てる計画で、2033年度の一部完成を目指す。

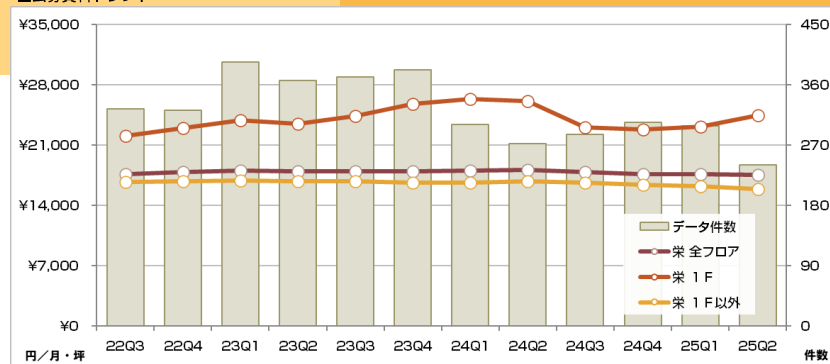
■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2022年		2023年		2024年		2025年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	上期
栄	全フロア	17,800	18,000	18,000	18,100	17,800	17,600	17,600
	1F	22,500	23,700	25,100	26,300	23,000	23,700	23,700
	1F以外	16,800	16,800	16,700	16,700	16,500	16,100	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 ●

【大津通】

- ・RIMOWA (2025.7)
- ・G-FRANCO (2025.9)

【ナディアパーク周辺】

- ・キルフェボン(2025.6)
- ・THE TOKYO(2025.8)
- ・FRED PERRY (2025.9)

【栄交差点】 ザ・ランドマーク名古屋栄 (2026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)

【広小路通 (新栄町2丁目)】

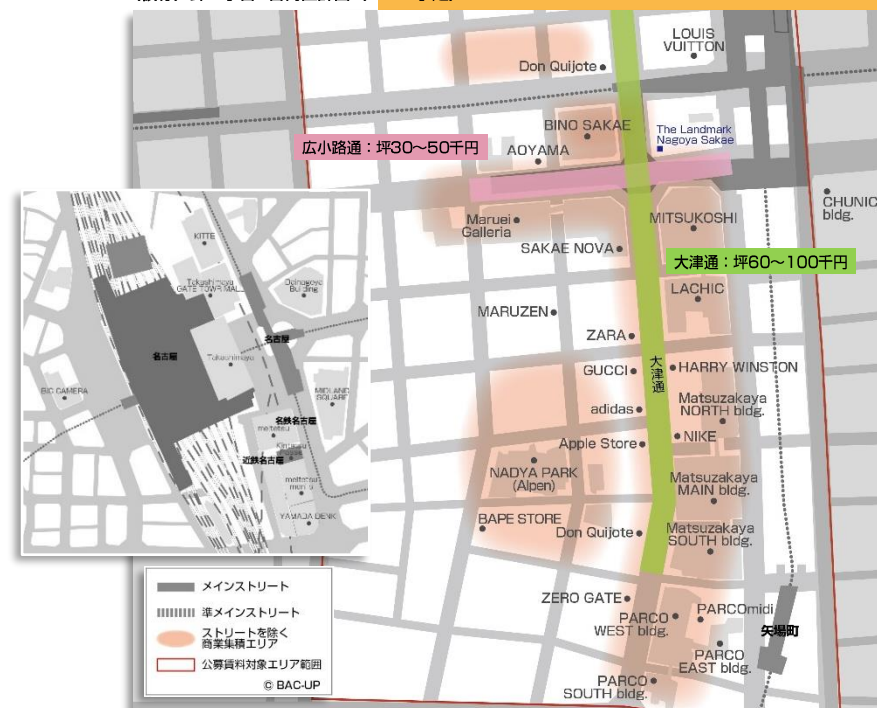
- ・栄トリッドスクエア (2026.3予定)
- 【バルコ東館】 KIDDY LAND (2025.4)

【ZERO GATE】

- ・BANANA REPUBLIC (2025.4)
- ・リーバイスストア (2025.4)

【名駅エリア】

- ・メイチカ (2026.9リニューアル予定)
- ・名古屋駅地区再開発計画 (2025事業化決定)



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

高額消費に陰りがみられるも、引き続き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でいる

- 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大百貨店が立地する。為替が円高傾向に振れたことや、世界経済の先行き不透明感から訪日客の高額消費が抑制され、2025年7月の京都市内4百貨店の総売上は 209億円（前年同月比-9.6%）と6ヶ月連続でマイナスとなった。
- 錦市場商店街、新京極通や寺町通、新風館など中心部は多くのインバウンド客で賑わうが、オーバーツーリズムの深刻さが敬遠され、国内観光客の来訪が減っている。

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2025年第2四半期には月坪23千円台となっている。
- 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、その後は上昇し、月坪19千円台で概ね横ばい傾向にある。直近の2025年第2四半期は月坪18千円台となっている。
- 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2025年第2四半期は210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

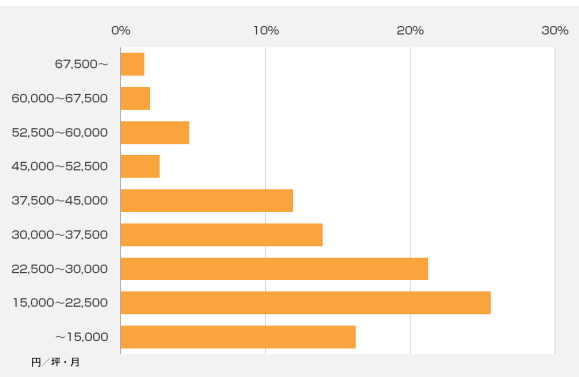
メインストリート周辺の空室は少なく、出店競合による賃料上昇が予測される

- 宿泊旅行統計調査（2024年年間確定値、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1,694万人泊（前年比+39.6%）となり、過去最高を記録。
- オーバーツーリズムの問題が緩和され、都市のキャパシティ拡大が実現すれば、受け入れ観光客数のさらなる増加が期待される。
- 円安効果によるブランド品など的高額消費は頭打ちがみられるものの、京都ならではの文化的体験や付加価値の提供に強みを持ち、競争力のある飲食店や物販店等の出店意欲は旺盛であり、店舗賃貸市場の需給は引き締まった状態が続くと予測される。
- キャラクターコンテンツに対するインバウンド需要が高まっており、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を中心に、コンセプトストアなどの出店が進む可能性もある。空室もほぼなく、今後は出店競合による賃料上昇も予測される。

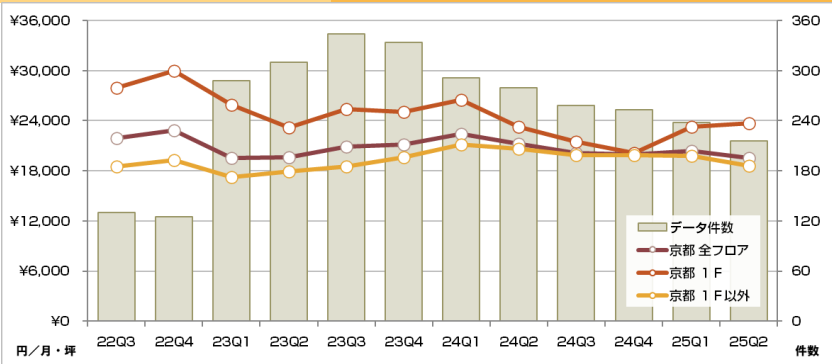
■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2022年		2023年		2024年		2025年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	上期
四条河原町	全フロア	22,400	19,600	21,100	21,800	20,100		20,000
	1F	28,900	24,300	25,200	24,900	20,900		23,400
	1F以外	18,900	17,600	19,100	20,900	19,900		19,200

■ 賃料水準構成（1F）



■ 公募賃料トレンド



● 主な出店動向・開発計画 ●

- 【四条通】
- ・ WAKASA&Co. 京都四条店(2025.3)
 - ・ LUKE' S LOBSTER 京都四条店(2025.6)
 - ・ eggslut 京都四条店 (2025.6)
 - ・ クレドールサロン京都・グランドセイコーベティック京都 (2025.7)
- 【河原町通】
- ・ I'm donut? (2025.9)
- 【寺町通】
- ・ 駿河屋京都寺町店 (2025.8リニューアル)

