

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

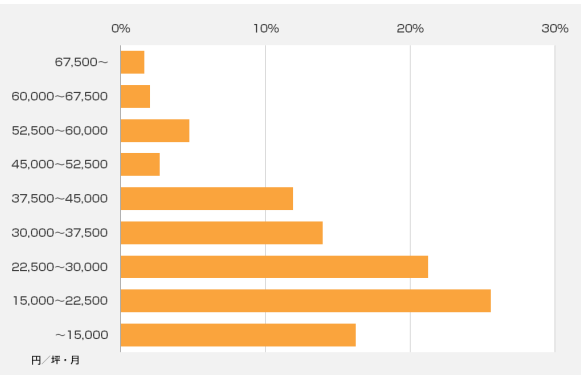
メインストリート周辺の空室は少なく、出店競合による賃料上昇が予測される

- 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。

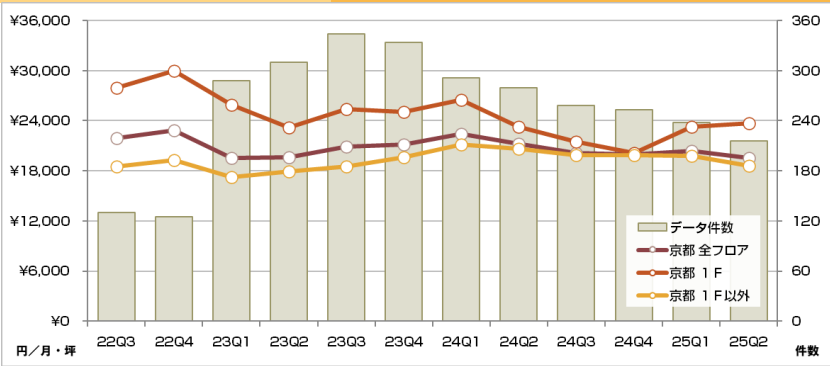
■ 公募賃料推移表

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	20,000
	1F	28,900	24,300	25,200	24,900	20,900	23,400	23,400
	1F以外	18,900	17,600	19,100	20,900	19,900	19,200	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)

