

店舗賃料トレンド

2025 秋

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

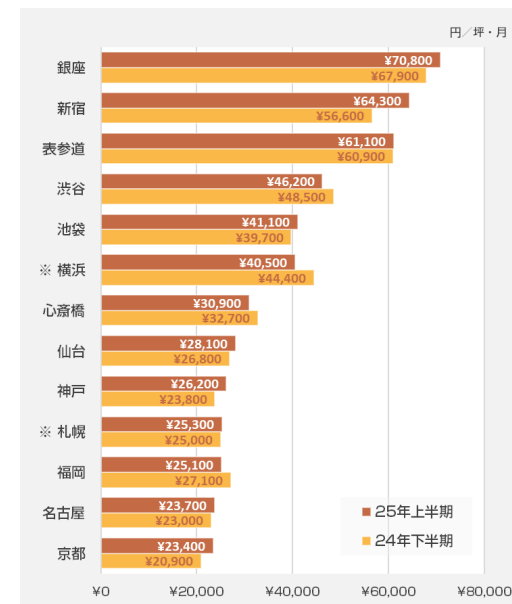


インバウンドが強いエリアの賃料上昇の流れは継続

- 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、カフェセルトイ、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年下半期	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%