

店舗賃料トレンド

2024 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. 調査の内容に関するお問い合わせ先

- 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、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



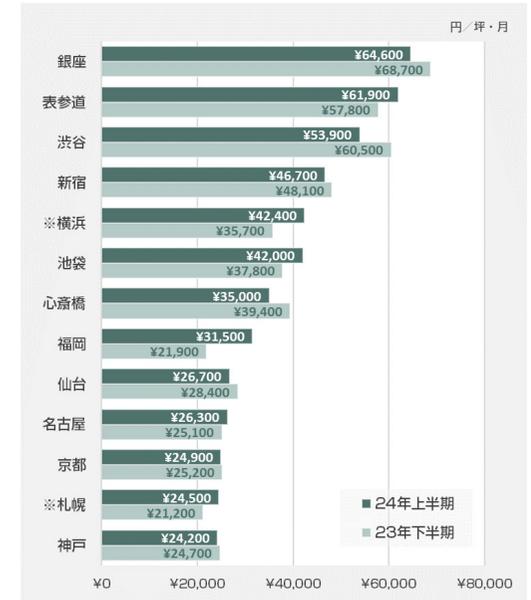
インバウンドが強いエリアの賃料相場は強含みの状況。

独自性のあるコンテンツを持つエリアの存在感が高まっている。

- 24年上半期の各エリアの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3位の表参道が2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、横浜、福岡、札幌の順位がアップした一方で、心斎橋、仙台、京都、神戸が順位を下げた結果となった。
- インバウンド客数が過去最高を上回る水準を記録しており、都内エリアや心斎橋、京都などは訪日客で非常に賑っている。それらのエリアでは店舗の出店意欲も高まり、賃料相場も強含みの状況となってきている。
- プライムエリアに出店する業態は、ラグジュアリーブランドのほか、最近ではスポーツウェアブランド、アウトドアブランドの出店もみられる。
- ラグジュアリーブランドの売上は引き続き好調。国内需要も底堅いが、インバウンドによる伸びが大きい。プライムエリアへの出店需要は引き続き強く、直近では出店対象となる範囲が少し広がっているエリアも出てきている。
- ラグジュアリーブランドの出店対象となら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おり、存在感が高まっている。
- 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そうでないかで、賃料の動向に勢いの差が出ている。
- 各エリアの募集件数については、減少傾向にあるエリアもあれば、横ばい・増加しているエリアもある。多くのエリアで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。

■ 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年下半期 | 24年上半期 | 前期比 |
|----|-----|---------|---------|------|
| 1 | 銀座 | ¥68,700 | ¥64,600 | 94% |
| 2 | 表参道 | ¥57,800 | ¥61,900 | 107% |
| 3 | 渋谷 | ¥60,500 | ¥53,900 | 89% |
| 4 | 新宿 | ¥48,100 | ¥46,700 | 97% |
| 5 | 横浜 | ¥35,700 | ¥42,400 | 119% |
| 6 | 池袋 | ¥37,800 | ¥42,000 | 111% |
| 7 | 心斎橋 | ¥39,400 | ¥35,000 | 89% |
| 8 | 福岡 | ¥21,900 | ¥31,500 | 144% |
| 9 | 仙台 | ¥28,400 | ¥26,700 | 94% |
| 10 | 名古屋 | ¥25,100 | ¥26,300 | 105% |
| 11 | 京都 | ¥25,200 | ¥24,900 | 99% |
| 12 | 札幌 | ¥21,200 | ¥24,500 | 116% |
| 13 | 神戸 | ¥24,700 | ¥24,200 | 98% |

銀座エリア

エリア概況

インバウンド×円安が後押し、ラグジュアリーブランドの活発な動きが続く。

- 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形成される。
- 2024年4月、ROLEX LEXIA、アパレルブランドのBALENCIAGAが東京・銀座で初となる旗艦店をオープン。2024年6月には、HERMESが銀座三越に、TIFFANYがGINZA SIXにそれぞれ新店舗をオープンした。円安が続くなか、インバウンド旅行者を狙い、出店需要は依然として強さを見せている。
- 2023年度のGINZA SIXは過去最高売上を記録。会員売上の47%が30代以下で構成され、若年層の支持を獲得している。
- 三越、松屋の2023年度売上は1,000億円を突破。松屋の免税売上高は300億円超と19年度を大きく上回った。インバウンドの旺盛な消費は主要都心部で見られるが、銀座は突出している。
- ラグジュアリーブランドが出店するストリートは良好、ブランド店が出店立地から外れるストリートはやや弱さが残る。空中階についても同様で、空室解消は進むが供給は多い状況が続いている。

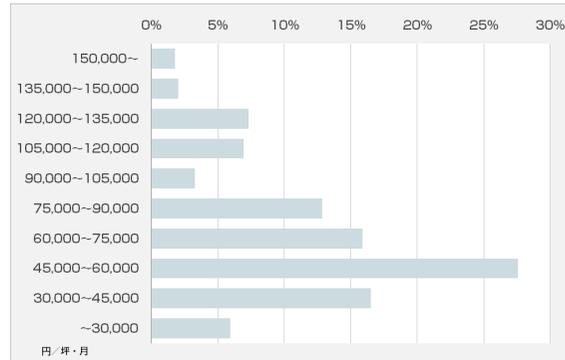
| エリア | フロア区分 | 2021年 | | 2022年 | | 2023年 | | 2024年 | |
|-----|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|----|
| | | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 |
| 銀座 | 全フロア | 39,300 | 42,300 | 43,200 | 41,900 | 39,700 | 36,900 | | |
| | 1F | 75,100 | 79,200 | 77,500 | 72,500 | 68,700 | 64,600 | | |
| | 1F以外 | 31,900 | 33,400 | 34,100 | 35,300 | 35,000 | 32,500 | | |

賃料トレンド

高賃料の物件が成約に至ったため、1F店舗の募集件数や募集賃料に低下が見られたが、出店は活発でトレンドは良好。

- 1Fの賃料水準は2023年からダウンしているが、1Fの募集件数は減少。これは高額優良物件が成約に至ったために賃料がダウンしたとみることができ、ストリートにより格差はあるものの、1Fの需給バランスは持ち直してきている。
- 1F以外も空室解消は進んでいるが、全体の募集件数は多く1Fのような勢いは見られない。
- 住所別平均賃料を見ると、銀座5丁目・同7丁目か月坪100千円を超える水準。同2丁目や同4丁目は低い水準となるが、これは優良物件が少ないことが要因とされる。

■ 賃料水準構成 (1F)



■ 住所別平均賃料 / 募集件数 (1F)

| 住所 | 2021年下期~2024年上期 | | 2024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 | ¥75,471 | 12 | ¥88,465 | 1 |
| 中央区銀座1丁目 | ¥56,633 | 283 | ¥62,551 | 35 |
| 中央区銀座2丁目 | ¥53,353 | 39 | ¥34,781 | 9 |
| 中央区銀座3丁目 | ¥61,983 | 38 | ¥61,305 | 10 |
| 中央区銀座4丁目 | ¥61,455 | 45 | ¥49,655 | 11 |
| 中央区銀座5丁目 | ¥80,963 | 173 | ¥103,392 | 3 |
| 中央区銀座6丁目 | ¥83,631 | 107 | ¥87,279 | 16 |
| 中央区銀座7丁目 | ¥82,753 | 51 | ¥114,197 | 4 |
| 中央区銀座8丁目 | ¥78,127 | 46 | ¥63,795 | 2 |

※ 募集件数は期間合計値のため単純比較は難しい。

今後の見通し

ブランドストリートでは新規出店・移転が続く、今後も良好なトレンドが予測される。

- 2024年7月の訪日外客数は330万人と単月過去最高を記録。今後もインバウンドは増加する見込み。
- 今後もブランドストリートでは新規出店、移転などの動きが続く、ラグジュアリーブランドの勢いは継続とみることができる。

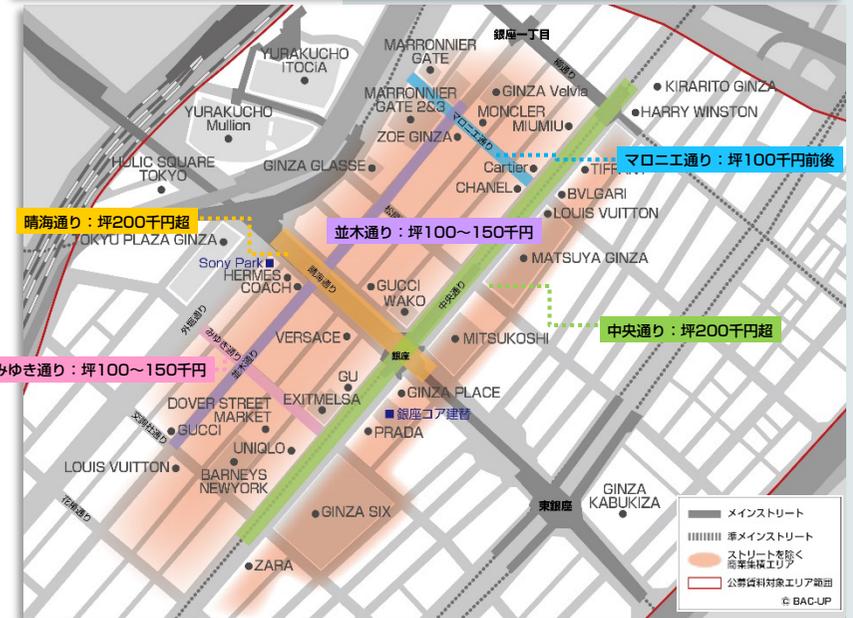
<対象エリア>

| | |
|------------|----------|
| 千代田区有楽町2丁目 | 中央区銀座5丁目 |
| 中央区銀座1丁目 | 中央区銀座6丁目 |
| 中央区銀座2丁目 | 中央区銀座7丁目 |
| 中央区銀座3丁目 | 中央区銀座8丁目 |
| 中央区銀座4丁目 | |

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- マロニエゲート銀座2：くら寿司 (2024.4)
- 中央通り：ROLEX LEXIA (2024.4)
- みゆき通り：JIMMY CHOO (2024.4 閉店)
- 中央通り：BALENCIAGA (2024.4)
- 外堀通り：複合施設「SALON 91°」 (2024.5)
- 晴海通り：GREUBEL FORSEY (2024.5)
- 交詢社通り：SERAPIAN (2024.6)
- 交詢社通り：JACOB&CO (2024.6 移転リニューアル)
- 有楽町：NISHIGINZA 1階リニューアル (2024.6~8) Samantha Thavasa, Zoff, vacanza ACCESSORY
- 有楽町：ANKER STORE (2024.6)
- 中央通り：HERMES 銀座三越 (2024.6)
- 中央通り：TIFFANY 銀座シックス (2024.6)
- 中央通り：TUMI キラリト銀座 (2024.7 移設の為一時閉店)
- 鈴らん通り：銀座・新潟情報館 THE NIIGATA (2024.8)
- 晴海通り：Ginza Sony Park (2024 予定)

■ 公費賃料トレンド



■ メインストリート
 ■■■■■ 準メインストリート
 ■■■■■ ストリートを除く商業集積エリア
 ■■■■■ 公費賃料対象エリア範囲
 © BAC-UP

表参道エリア

エリア概況

アジア発のコスメなどブランド出店が活発、エリア全体のマーケットも良好に。

- 原宿はティーンズファッション、表参道は銀座と並ぶブランドストリート。対する青山エリアは先進性の高いデザイナーズブランドなどが集積する感度の高いエリアとなる。
- ブランドストリートである表参道は依然として活発な動向が続く。神宮前交差点では2024年4月、東急プラザ原宿「ハラカド」がオープン。原宿駅前のWITH HARAJUKUではH&Mがエリア再出店、明治通りではブランドリュースのMix THINKSが開業。
- 南青山では韓国コスメのTAMBURINS、骨董通りでは電動二輪モビリティのYADEAが出店するなど、原宿エリアと併せてさまざまな業態の出店動向がみられた。
- 一方でSHISEIDO Beauty Square（ハラカドB1Fに移転開業）、Maison Koseなどのいわゆる百貨店化粧品ブランドや、明治通りではポケユニハラジュクの閉店がみられた。コスメは韓国コスメに勢いがあり、キャラクターではジャパンカルチャーが良好である。

■ 公算賃料推移表

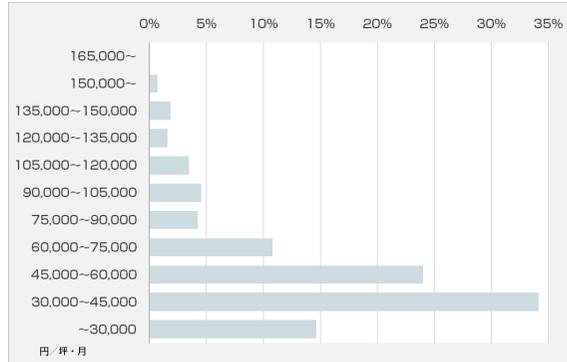
| エリア | フロア区分 | 2021年 | | 2022年 | | 2023年 | | 2024年 |
|-----|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
| | | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 下期 |
| 表参道 | 全フロア | 41,600 | 42,900 | 42,900 | 43,200 | 43,500 | 46,200 | |
| | 1F | 51,500 | 55,300 | 54,100 | 53,700 | 57,800 | 61,900 | |
| | 1F以外 | 36,100 | 35,900 | 34,600 | 37,100 | 36,600 | 38,100 | |

賃料トレンド

ブランディングが重要な路面志向を持つエリアのため、1Fに強さがある。募集件数はようやく減少。

- 2024年第2四半期の1Fは月坪62千円。募集件数は2024年に入り減少しているが未だ400件近くあり、銀座や渋谷と比較すると多い状況。出店動向は活発化してきたが、ストリートによる格差は残る。
- 1F以外については月坪38千円と主要都心部の中でも最も高い水準を維持。1F以上に募集件数は多く、優良物件が賃料水準を引き上げていると思われる、実際の平均値は一段下の見方となる。
- 2024年上期の住所別平均賃料をみると、竹下通りを含む神宮前1丁目が月坪72千円→月坪89千円と最も高くなった。空室が目立った竹下通りはコスメや雑貨、コラボ業態、カプセルトイレが出店するなど集客も回復している。
- 賃料水準構成を見ると、月坪30～45千円が最も多く、裏手エリアの1Fのマーケット観と一致する。

■ 賃料水準構成 (1F)



■ 住所別平均賃料 / 募集件数 (1F)

| 住所 | 2021年下期～2024年上期 | | 2024年上期 | |
|-----------|-----------------|-----|---------|----|
| | 平均賃料 | 件数 | 平均賃料 | 件数 |
| 港区南青山3丁目 | ¥42,873 | 97 | ¥48,971 | 14 |
| 港区南青山4丁目 | ¥24,548 | 67 | ¥23,331 | 9 |
| 港区南青山5丁目 | ¥55,310 | 157 | ¥61,692 | 20 |
| 港区南青山6丁目 | ¥36,170 | 110 | ¥39,542 | 15 |
| 港区北青山3丁目 | ¥57,114 | 176 | ¥70,713 | 27 |
| 渋谷区神宮前1丁目 | ¥71,704 | 341 | ¥88,982 | 44 |
| 渋谷区神宮前3丁目 | ¥39,874 | 235 | ¥41,066 | 42 |
| 渋谷区神宮前4丁目 | ¥48,504 | 211 | ¥45,576 | 26 |
| 渋谷区神宮前5丁目 | ¥54,448 | 184 | ¥58,852 | 23 |
| 渋谷区神宮前6丁目 | ¥67,162 | 155 | ¥72,724 | 25 |

※ 募集件数は期間合計値のため単純比較は難しい。

今後の見通し

青山原宿含めエリア全体で高賃料が維持されると予測。

- 表参道は依然として強く、高賃料を維持。当面はこのトレンドが続くと予測。今後は原宿駅方面の開発動向が注目される。
- インバウンドの勢いが続いており、インバウンド需要に強い業態の出店は引き続き勢いが見込まれる。
- ファッションに加え、コスメやシューズ、キャラクター、音楽など多様な情報発信コンテンツに出店需要がある。

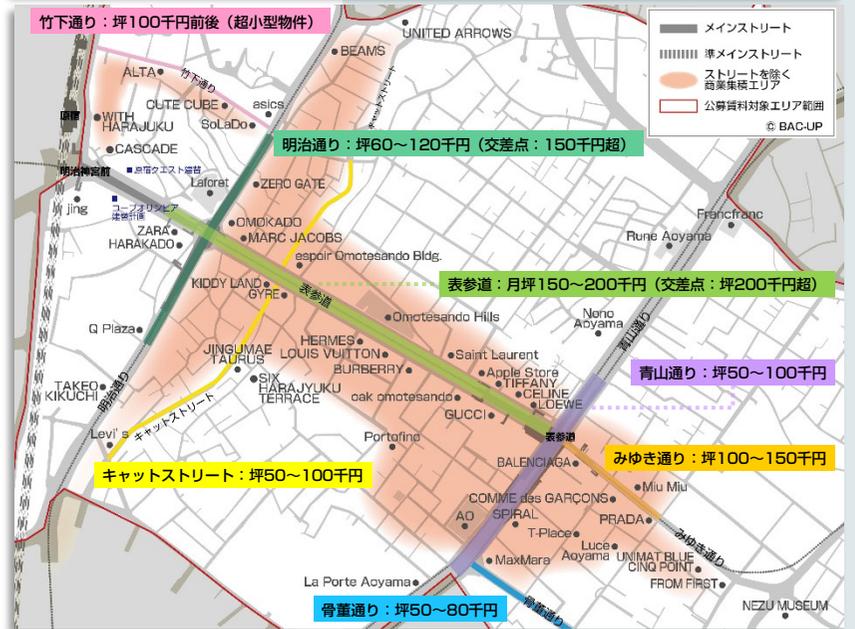
<対象エリア>

| | |
|----------|-----------|
| 港区南青山3丁目 | 渋谷区神宮前1丁目 |
| 港区南青山4丁目 | 渋谷区神宮前3丁目 |
| 港区南青山5丁目 | 渋谷区神宮前4丁目 |
| 港区南青山6丁目 | 渋谷区神宮前5丁目 |
| 港区北青山3丁目 | 渋谷区神宮前6丁目 |

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 原宿駅：H&M WITH原宿 (2024.4)
- 表参道：東急プラザ原宿ハラカド (2024.4)
- キャットストリート裏：Leica Store Omotesando (2024.4)
- 表参道：Grand Seiko 表参道ヒルズ (2024.4)
- 表参道：BOUCHERON 表参道ヒルズ (2024.5移転オープン)
- 骨董通り：YADEA (2024.5)
- 明治通り：MixTHINKS (2024.6)
- 明治通り：ポケユニ (POKEUNI) (2024.7閉店)
- 明治通り：SNKRDUNK FLAGSHIP STORE (2024.7)
- 表参道：Maison KOSÉ (2024.7閉店)
- 明治通り：BAPE® THINK (2024.8)
- 原宿駅：資生堂Beauty Square WITH原宿 (2024.8閉店)
- 表参道：GIORGIO ARMANI、ARUMANI CAFÉ (2024.9)
- 表参道ヒルズ：CHAUMET (2024.9)
- 竹下通り：HARAJUKU ALTA (2025.2閉店予定)
- 表参道：HARAJUKU QUEST (2025春予定)

■ 公算賃料トレンド



渋谷エリア

エリア概況

インバウンド需要のあるサブカルチャーの勢いが加速。

- 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。
- センター街や井の頭通り、公園通りでは新規出店が進んだ。パルコ北側ではLINE FRIENDS SQUARE SHIBUYAが開業。長期空室が続いていたFrancfranc跡地のパルコ側にはSHAKE SHACKが開業するなどの動向がみられた。
- 2023年度の渋谷パルコの売上高は過去最高の360億円。ラグジュアリーブランドの好調ぶりに加え、カルチャーやアート、フードなども集客の牽引役となっている。2024年度は400億円を超える模様で当面は良好なトレンドが続きそうである。
- 渋谷ではアニメや音楽、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。

■ 公募賃料推移表

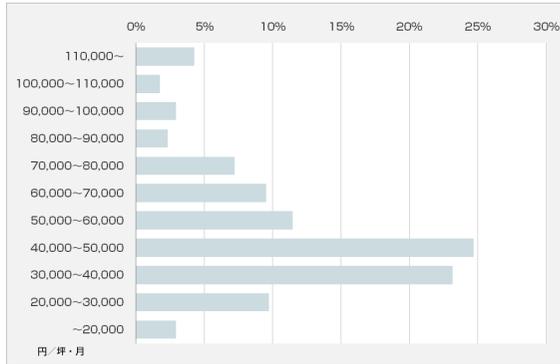
| エリア | フロア区分 | 2021年 | | 2022年 | | 2023年 | | 2024年 | |
|-----|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|----|
| | | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 |
| 渋谷 | 全フロア | 36,100 | 35,000 | 35,100 | 37,100 | 39,900 | 36,800 | | |
| | 1F | 46,300 | 44,500 | 43,600 | 55,500 | 60,500 | 53,900 | | |
| | 1F以外 | 31,700 | 31,900 | 32,200 | 32,700 | 33,800 | 34,000 | | |

賃料トレンド

1Fの賃料は募集件数とともに減少しているが需要に対して供給が追いついていない状況。出店に勢いもあり、賃料マーケットは絶好調。

- 1F店舗の募集件数の減少に伴い、募集賃料も減少。渋谷エリアは、もともと他のエリアと比べて店舗の供給量が限られている。加えて、ここ数期はインバウンド需要の高まりに合わせたテナントの出店が好調で、好条件の物件はすでに満室稼働、新たな募集物件が出にくい状況といえる。
- 1F以外の平均募集賃料は2024年第2四半期で月坪34千円程度と緩やかな伸びが継続。渋谷のオフィス需要も回復をみせ、サクラステージでは竣工時のオフィス成約率は好調であった。
- 賃料水準構成を見ると、前期最も多かった月坪30~40千円・月坪40~50千円と一段階上方にシフトしている。

■ 賃料水準構成 (1F)



今後の見通し

街全体にパワーがあり、再開発にも期待がかかる。今後も賃料は高めで推移と予測。

- 2023年11月に開業したコメ兵は好調に推移しており、インバウンドも集客している。ブランドストリートを持たない渋谷エリアならではの特性ともいえ、今後リユース店の集積が進む可能性もある。
- 順次開業してきたサクラステージが2024年7月に全面開業。渋谷の商業が南側にも伸び、駅デッキも開通。回遊動線にも変化が予測される。
- 今後も複数の大型開発、再開発も予定され、渋谷エリア街全体の期待値は高まっており、賃料も高めで推移することが予測される。

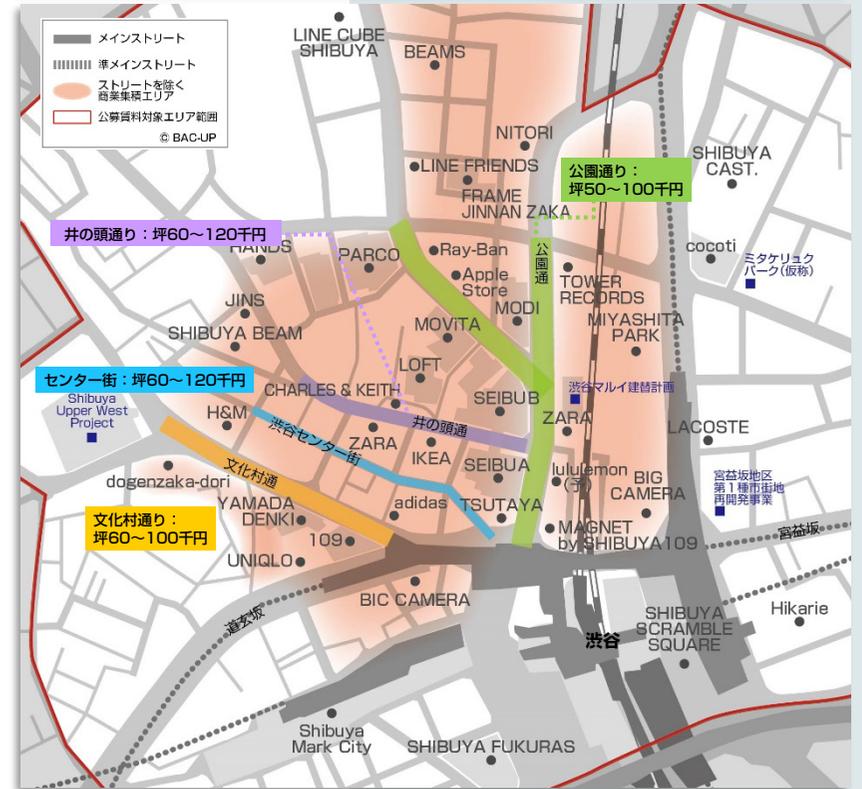
<対象エリア>

- 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

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 井の頭通り：SHAKE SHACK (2024.4)
- 明治通り：DIESEL SHIBUYA (2024.5リニューアル)
- 井の頭通り：Olive LOUNGE渋谷店/STARBUCKS COFFEE (24.5リニューアル)
- 公園通り：LINE FRIENDS SQUARE SHIBUYA (2024.6)
- 東口：渋谷アクシュ (SHIBUYA AXSH) (2024.7)
- センター街：PANDORA (2024.7)
- 南口：Shibuya Sakura Stage全面開業 (2024.7)
- 公園通り：ANKER STORE (2024.8)
- 公園通り：lululemon渋谷店 (2024.12予定)
- 井の頭通り：パナダイナムコンサートホール (2026春予定)
- 文化村通り：渋谷アッパー・ウエスト・プロジェクト (2027年度予定)

■ 公募賃料トレンド



横浜エリア

エリア概況

各大型商業施設で売上は回復基調。
みなとみらい地区でも客数が戻る。

- 横浜エリアは、池袋エリア同様、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2023年度売上は2019年度比105%程度。ジョイナス（高島屋を除く）は2019年度とほぼ同水準を記録し、いずれの施設も飲食、物販が好調。衣料品の回復はやや遅行している。
- 高島屋横浜店の2023年度売上は2019年度比104%程度。ラグジュアリーブランド、高額商品等を中心に、免税品売上を大きく伸ばし、インバウンド客の少ない横浜地区でもプラスの影響がみられた。
- みなとみらい地区でも客数が戻っている。横浜ワールドポーターズのリニューアル等活発な動きがみられ、エリアとしての集客力が高まっている。

■ 公募賃料推移表

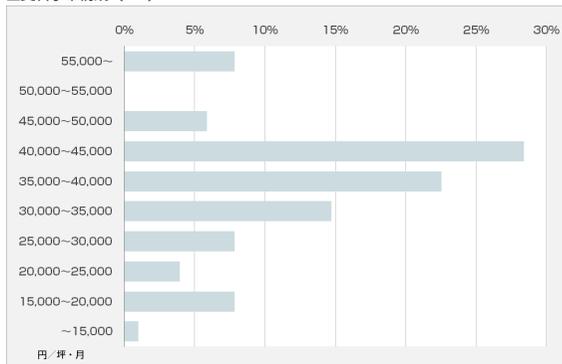
| エリア | フロア区分 | 2021年 | | 2022年 | | 2023年 | | 2024年 |
|-----|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 上期 |
| 横浜 | 全フロア | 25,600 | 29,600 | 26,100 | 24,900 | 25,000 | 26,300 | 26,300 |
| | 1F | 33,400 | 40,900 | 33,400 | 35,300 | 35,700 | 42,400 | 42,400 |
| | 1F以外 | 24,300 | 27,500 | 24,800 | 23,900 | 23,700 | 23,800 | 23,800 |

賃料トレンド

1Fの公募賃料は上昇したが、募集件数に大きな変化はみられない。

- 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おり、募集件数も60件程度と少なく、大きな変化は見られない。
- 1Fの公募賃料は最近では月坪40千円を切る水準で推移していたが、2024年第2四半期に月坪42千円を超えた。伸びたのは1Fのみで1F以外は月坪25千円前後で推移している。
- 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、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。

■ 賃料水準構成 (1F)



<対象エリア>

| | |
|------------|---------|
| 神奈川区鶴屋町1丁目 | 西区南幸1丁目 |
| 神奈川区鶴屋町2丁目 | 西区南幸2丁目 |
| 神奈川区鶴屋町3丁目 | 西区北幸1丁目 |
| 西区高島2丁目 | 西区北幸2丁目 |

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- ローソン・ユナイテッドシネマ STYLE-S みなとみらい(2024.4)
- 横浜モアーズ：レストランフロア (2024.4)
- 横浜モアーズ：東急ハンズ横浜店 (2024.6リニューアル)
- 「THE YOKOHAMA FRONT」商業エリア (2024.6)
- 横浜ワールドポーターズリニューアル (2024.7)
- 横浜駅きた西口鶴屋地区再開発

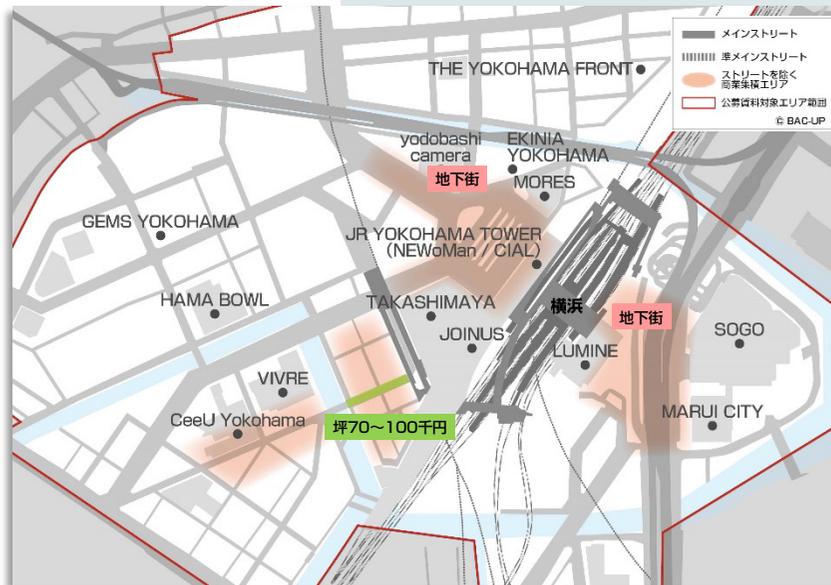
■ 公募賃料トレンド



今後の見通し

大型店偏重エリアで路面店は飲食主体。
しばらく安定維持とみれる。

- インバウンド客は他エリアと比較すると依然として少ないが、国内客中心に各商業施設の売上は2019年同等または近づいてきた。
- 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」を発表し、西口エリアにおける大規模再開発の機運が高まっている。現時点で具体的な開発スケジュールは未定であるが、2020年代後半から相鉄ムービルの建て替え工事を実施する計画もあり、駅前エリア一帯の変化が期待される。
- 観光型エリアのみなとみらい地区では、新高島駅至近のKアリーナは好調で、周辺飲食店の客数が増加。53街区の「横浜シンフォステージ」も開業し、今後は横浜駅東口側にも好影響が生じる可能性も期待される。



池袋エリア

エリア概況

好調なサブカルチャーが集客を牽引。

アミューズメント店舗もさらに増加し、街のパワーが最大に。

- 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。駅ソトでファッション店が見られるのは、東口のサンシャイン60通りや、駅前の明治通り沿いなどエリアが限定される。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。
- 西武池袋本店は大半の区画が改装に入り、従前の面影がほぼなくなった。他のエリアの百貨店が売上増加による勢いを見せる中、池袋エリアはやや異なる様相となっている。
- 一方、サンシャインシティ・アルパやルミネ池袋等のファッションビルの売上ペースは過去最高水準であり、エリア自体はインバウンド客の増加もあり、勢いが増している。
- 東口エリアはアミューズメント系店舗がさらに増加してきている。中でもカプセルトイを主体とした出店が一際目立っている。増床したアニメイトのパワーもあり、エリアのサブカルチャー色が今まで以上に強まっている。

■ 公募賃料推移表

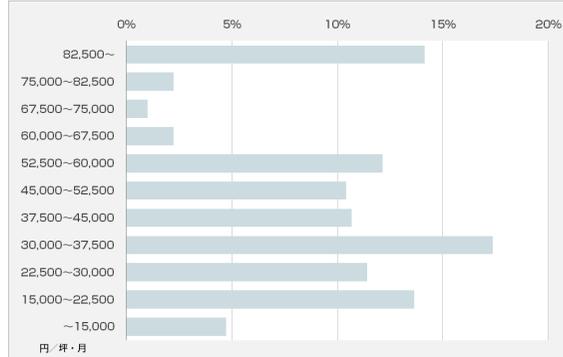
| エリア | フロア区分 | 2021年 | | 2022年 | | 2023年 | | 2024年 |
|-----|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 2024年 |
| 池袋 | 全フロア | 29,600 | 27,500 | 26,600 | 27,600 | 29,900 | 29,600 | 29,600 |
| | 1F | 44,000 | 38,300 | 42,000 | 38,600 | 37,800 | 42,000 | 42,000 |
| | 1F以外 | 27,900 | 26,300 | 24,000 | 25,500 | 26,800 | 26,800 | 26,800 |

賃料トレンド

募集件数は増加傾向なもの、需給バランスは改善方向の見方。

- 直近の2024年第2四半期は、2024年以来に250件を超えてきた。2023年の募集件数が少なかった時期に比べ、1F以外の募集件数が大きく上昇している状況。ただし、実態としては繁華性の高いエリアでは需給バランスは改善方向にあり、空室増加の状況にはなっていない。
- 1Fの公募賃料は月坪40千円前後で推移しており、大きな変動はみられない。募集件数が増加すると高額事例の出現によりやや上昇する傾向となっている。
- 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。

■ 賃料水準構成 (1F)



■ 住所別平均賃料/募集件数 (1F)

| 住所 | 2021年下期~2024年上期 | | 2024年上期 | |
|-----------|-----------------|-----|---------|----|
| | 平均賃料 | 件数 | 平均賃料 | 件数 |
| 豊島区西池袋1丁目 | ¥54,030 | 107 | ¥50,597 | 26 |
| 豊島区東池袋1丁目 | ¥54,150 | 148 | ¥63,300 | 32 |
| 豊島区東池袋3丁目 | ¥17,860 | 20 | ¥17,585 | 6 |
| 豊島区南池袋1丁目 | ¥49,224 | 61 | ¥27,673 | 11 |
| 豊島区南池袋2丁目 | ¥27,538 | 67 | ¥25,719 | 9 |

※募集件数は期間合計値のため単純比較は難しい。

今後の見通し

サブカルチャーの勢いは継続。

- 改装に入り西武池袋本店の営業区画は大幅に減少しており、周辺の集客力はやや弱まっている状況。改装後のビルは家電売場の比率が高まると予想され、来店客の客層も変化する可能性が考えられる。
- 他の都内エリアよりインバウンドの恩恵は小さいものの、東口エリア独自の顧客層による底堅さの中、需給は今後も安定すると予想。
- アミューズメント系大型店舗の競合がさらに激しくなっており、今後は淘汰される店舗も出てくる可能性がある。

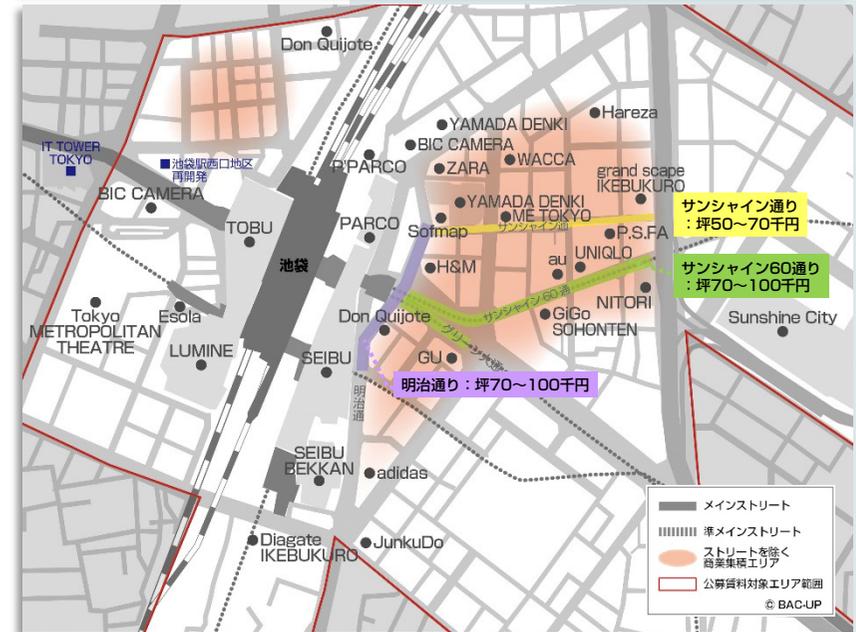
● 主な出退店動向・開発計画 ●

- サンシャイン通り：PLAZA CAPCOM (2024.5増床)
- 明治通り：gashacoco (2024.5)
- 池袋西武本店：yodobloom (2024.6)
- サンシャイン60通り周辺：ビックカメラアウトレット×ソフマップ (2024.7閉店)
- 西武池袋本店：CHANEL (2024.7閉店)
- 明治通り：ソフマップ池袋店 買取・リユース専門店 (2024.8)
- サンシャイン通り：ME TOKYO IKEBUKURO (2024.8)
- サンシャイン60通り：ガシャポンバンダイオフィシャルショップ (2024.9)
- 西武池袋本店リニューアル (2025年予定)
- グリーン大通り：宮城ふるさとプラザ (2025年度中閉店)
- 駅西口：IT tower TOKYO (2026年予定)
- 東池袋一丁目地区市街地再開発 (2027年予定)

<対象エリア>

- 豊島区西池袋1丁目
- 豊島区東池袋1丁目
- 豊島区東池袋3丁目
- 豊島区南池袋1丁目
- 豊島区南池袋2丁目

■ 公募賃料トレンド



心齋橋エリア

SHINSAIBASHI

エリア概況

旺盛なインバウンド需要とともに街のパワーが最大に。

- 銀座のブランドストリートが好調であると同様に西のブランドストリートである御堂筋はラグジュアリーブランドを中心に活発な動きとなっており、出店競合も聞かれる。
- 御堂筋の動きとしてはエトワール心齋橋に出店していたChaumetやFENDIが閉店。両ブランドともに御堂筋内に移転開業している。NIKEは閉店し、心齋橋筋商店街に移転開業。
- 大丸南側ではCELINEが開業。2024年10月にはlululemonの開業も予定されており、活発な動きが見られる。
- 一方、心齋橋筋商店街・道頓堀周辺では、インバウンド復活とともに活況が戻った。再びドラッグストア商店街と化し、出店競合もみられ、賃料も過熱している。
- 戎橋のFOREVER21跡地はマツモトキヨシ、GIGOが出店。インバウンド需要に強い業態の出店となった。

■ 公募賃料推移表

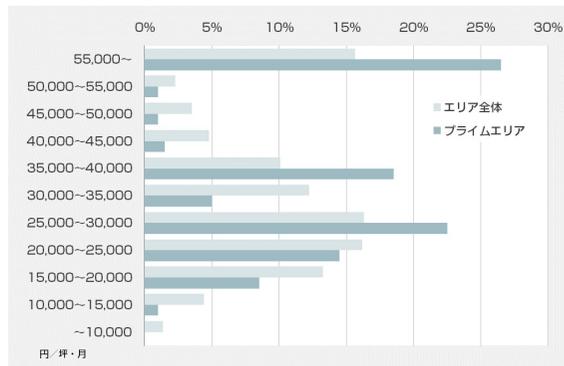
| エリア | フロア区分 | 2021年 | | 2022年 | | 2023年 | | 2024年 |
|-----|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
| | | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 円/月・坪 |
| 心齋橋 | 全フロア | 21,700 | 22,300 | 23,300 | 23,400 | 23,500 | 21,900 | |
| | 1F | 37,000 | 38,000 | 34,900 | 35,300 | 39,400 | 35,000 | |
| | 1F以外 | 16,700 | 17,400 | 19,400 | 20,100 | 18,400 | 18,700 | |

賃料トレンド

1Fの賃料は急落したが、これは好立地の空室が殆どなくなったため。実際は落ち込みはない。

- 2024年上期の1Fの賃料は月坪35千円と前期からダウンした。心齋橋筋商店街や道頓堀、戎橋などで急速に出店が進んだことで好立地・優良物件がなくなったことが要因と考えられる。
- 1Fの出店には勢いがあるものの、1F以外は月坪15~20千円で推移しており、1Fと2F以上で賃料格差が広がった。
- 募集件数は減少しているがエリア全体では300件近くあり、商店街や御堂筋以外需要はさほど強くない。前期同様、南船場3丁目や西心齋橋で募集物件が多い状況が続いている。
- 賃料水準構成を見るとプライムエリアにおいては前期に続き1Fで月坪55千円以上が最も多くなった。

■ 賃料水準構成 (1F)



※プライムエリア：心齋橋筋1~2丁目

■ 住所別平均賃料/募集件数 (1F)

| 住所 | 2021年下期~2024年上期 | | 2024年上期 | |
|------------|-----------------|-----|---------|----|
| | 平均賃料 | 件数 | 平均賃料 | 件数 |
| 中央区心齋橋筋1丁目 | ¥37,234 | 105 | ¥43,375 | 7 |
| 中央区心齋橋筋2丁目 | ¥54,797 | 95 | ¥53,694 | 6 |
| 中央区西心齋橋1丁目 | ¥34,567 | 133 | ¥39,174 | 24 |
| 中央区西心齋橋2丁目 | ¥33,319 | 111 | ¥28,545 | 15 |
| 中央区道頓堀1丁目 | ¥44,577 | 10 | - | 0 |
| 中央区道頓堀2丁目 | ¥25,150 | 8 | ¥25,826 | 1 |
| 中央区南船場3丁目 | ¥33,789 | 267 | ¥36,622 | 34 |
| 中央区南船場4丁目 | ¥22,698 | 59 | ¥19,631 | 7 |
| 中央区難波1丁目 | ¥49,196 | 87 | ¥40,925 | 10 |
| 中央区難波2丁目 | ¥14,089 | 8 | ¥17,124 | 3 |

※募集件数は期間合計値のため単純比較は難しい。

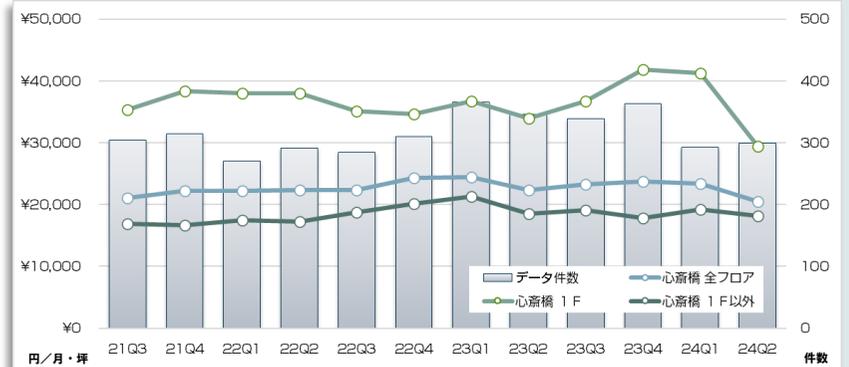
● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 南船場：PEARLY GATES (2024.4)
- 心齋橋筋商店街：SALOMON (2024.5)
- 御堂筋：NIKE (2024.5閉店)
- 御堂筋：CELINE (2024.5)
- 御堂筋：FENDI・CHAUMET (2024.6閉店/仮設店舗オープン)
- 御堂筋：PANERAI (2024.8閉店)
- 心齋橋筋商店街：FALCONERI (2024.8)
- 戎橋：マツモトキヨシ道頓堀DOTONE ZA店・GiGo大阪道頓堀本店 (2024.8)
- 御堂筋：lululemon心齋橋御堂筋店 (2024.10予定)
- 御堂筋：(仮称)心齋橋プロジェクト (2026.2予定)

<対象エリア>

- 心齋橋筋1丁目
- 心齋橋筋2丁目
- 西心齋橋1丁目
- 西心齋橋2丁目
- 道頓堀1丁目
- 道頓堀2丁目
- 南船場3丁目
- 南船場4丁目
- 難波1丁目
- 難波2丁目

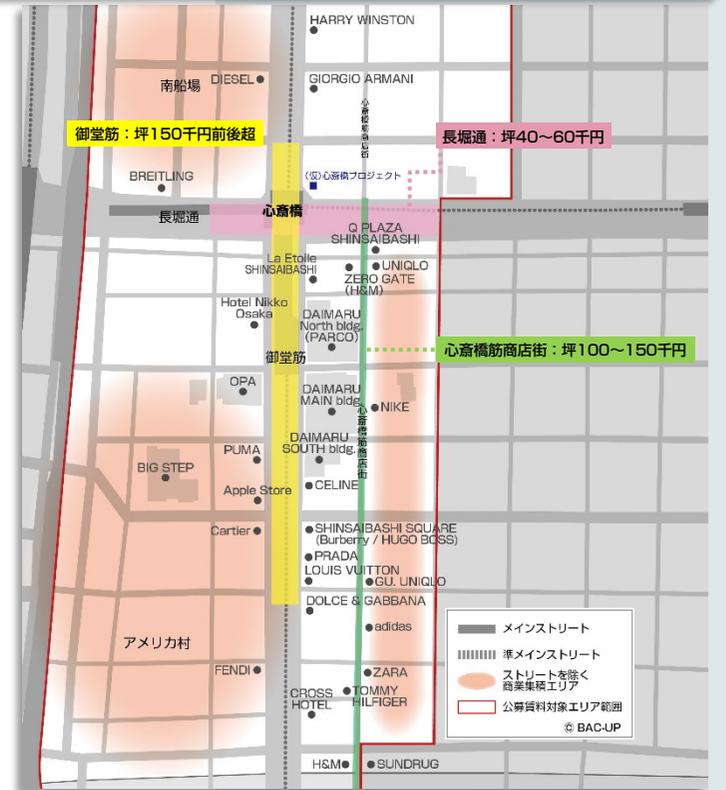
■ 公募賃料トレンド



今後の見通し

商店街、御堂筋ともに供給が少なく、賃料は高水準が続くと思われる。

- 今後もインバウンドは増加を続ける見込みとなるが、心齋橋筋商店街では空室はほぼなく、心齋橋筋北商店街や戎橋筋商店街など周辺へ広がる可能性も出てきた。
- ブランドストリートである御堂筋も新規出店、移転の動きが活発で銀座・中央通りと肩を並べるまで伸長。供給も限定的で出店競合もしやすく、今後も高水準が継続と予測される。



天神（福岡）エリア

エリア概況

インバウンド客がマーケットを牽引。

- 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。
- 天神西通りでは無印良品の閉店がみられたが、募集賃料目線は下がっていない。大型店の需要は弱いが路面店としてのポテンシャルは維持している。
- 福ビル街区に建設中のビルが名称が「ONE FUKUOKA BLDG.」に決定。地上1階から3階にCHANELの店が発表された。売場面積約1,160㎡の直営店で、国内最大級の広さと品揃えとなる見込み。CHANELは路面に面する展開で渡邊通り沿いにラグジュアリーブランドが加わることとなる。
- 福岡市内4百貨店も好調に推移しており、中でも岩田屋三越は経営統合した2010年以降で最高売上を更新。ラグジュアリーランドなどが底上げした格好となった。

■ 公募賃料推移表

| エリア | フロア区分 | 2021年 | | 2022年 | | 2023年 | | 2024年 |
|-----|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
| | | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 円/月・坪 |
| 天神 | 全フロア | 18,800 | 18,700 | 19,600 | 20,900 | 18,000 | 19,800 | |
| | 1F | 22,800 | 23,500 | 24,200 | 25,000 | 21,900 | 31,500 | |
| | 1F以外 | 16,600 | 16,500 | 16,200 | 18,400 | 15,700 | 16,300 | |

今後の見通し

CHANELの店も公表され、街としての成長に期待。

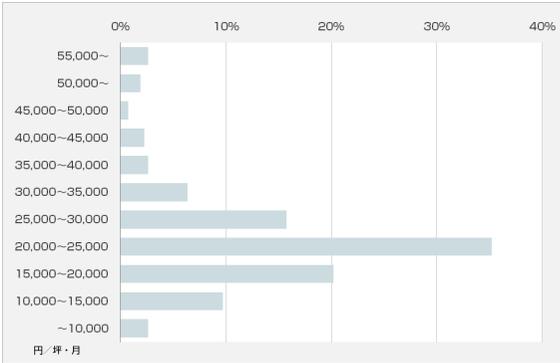
- 天神西通りでは無印良品の閉店はあるが、空室解消が進んでいる。空中階においては美容・クリニック等サービス業態の出店意欲は引き続き堅調である。
- 2024年第1四半期のインバウンド客数は2019年同期比約22%増加、外国人消費額は同期比約88%増加しており、今後もインバウンドの勢いは続く。福岡エリアは6割超を韓国人客が占める特徴がある。
- 「天神ビッグバン」において初となるラグジュアリーブランドの出店（CHANEL）が発表された。同エリアにおいては今後バルコを含む複数棟の建替計画である「(仮称)天神二丁目南ブロック駅前東西街区プロジェクト」が予定されており、周辺店舗への波及効果も期待される。

賃料トレンド

1Fの公募賃料は大きく上昇。募集件数も増加傾向。

- 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、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た。
- 2024年に入り1Fの公募賃料は伸長。2024年第2四半期は月坪36千円を超えた。また、全フロアの公募賃料も月坪21千円を上回った。
- 募集件数は2020年第3四半期のピーク時に117件を記録した以降減少。2022年第2四半期は86件と一時的な増加も見られたが、2022年第3四半期以降は60件程度まで減少し、以降は概ね横ばいで推移しているが、2024年に入り増加傾向にある。
- 募集状況をエリア別にみると、天神西通りや天神2丁目エリアといったプライムエリアでの募集は少なく、大部分は大名エリアが占めている。

■ 賃料水準構成 (1F)



■ 住所別平均賃料／募集件数 (1F)

| 住所 | 2021年下期～2024年上期 | | 2024年上期 | |
|----------|-----------------|-----|---------|----|
| | 平均賃料 | 件数 | 平均賃料 | 件数 |
| 中央区今泉1丁目 | ¥19,723 | 19 | ¥23,985 | 3 |
| 中央区今泉2丁目 | ¥17,302 | 22 | ¥19,126 | 5 |
| 中央区大名1丁目 | ¥23,980 | 148 | ¥32,124 | 19 |
| 中央区大名2丁目 | ¥25,728 | 52 | ¥25,533 | 13 |
| 中央区天神1丁目 | ¥22,574 | 11 | - | 0 |
| 中央区天神2丁目 | ¥45,922 | 15 | - | 0 |

※募集件数は期間合計値のため単純比較は難しい。

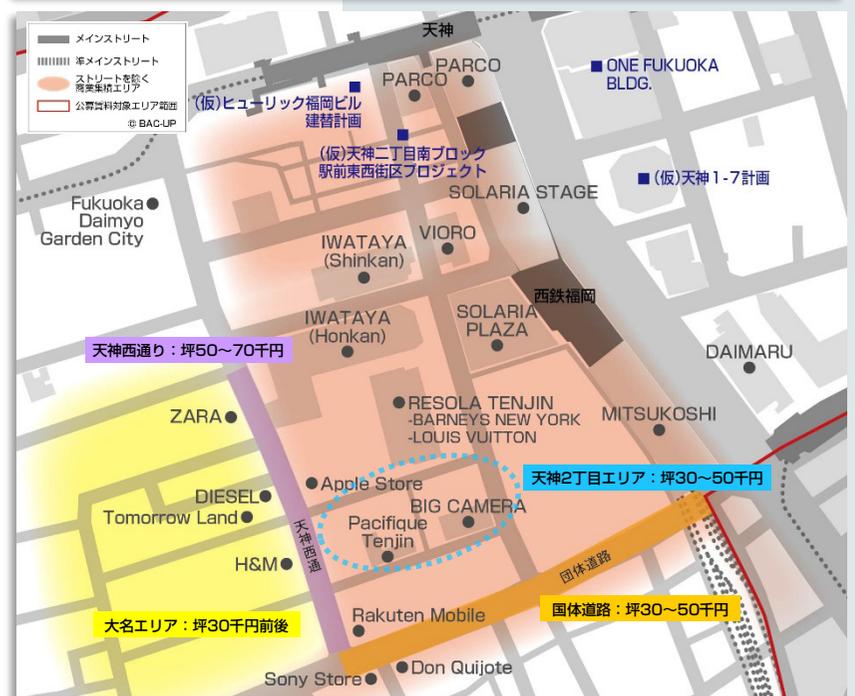
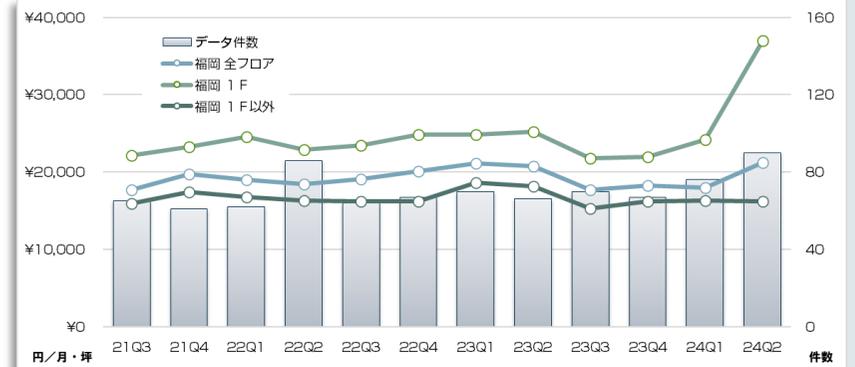
<対象エリア>

- 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

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 天神西通り：無印良品（2024.7閉店）
- 天神西通り：DESCENTE GOLF COMPLEX TENJIN（2024.9予定）
- (仮称) ヒューリック福岡ビル建替計画（2024.9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) 天神二丁目南ブロック駅前東西街区プロジェクト（2030年予定）

■ 公募賃料トレンド



仙台エリア

エリア概況

仙台駅周辺の集客力が引き続き高まる。駅から離れたアーケード路面店の空室消化は停滞。

- 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。
- 駅東口のヨドバシ仙台第1ビルが2023年6月に開業。ヨドバシカメラを核に30超の店舗が出店。ヨドバシ仙台第2ビルにも石井スポーツ、ロピア等が出店。駅1Fではtekuteせんだいが2024年3月に増床し、飲食店10店舗が出店。駅周辺の店舗集積が進み、集客力が高まっている。
- 駅西口のEDENは建物解体が完了。商店街方面では仙台フォーラスが2024年3月から休業。入居店舗は商店街内や駅周辺へ移転。
- 仙台市商工会議所による2024年5月の調査によると、人流は駅周辺で増える一方、駅から離れた商店街では減少（前年同月比）。
- 商店街の路面店空室は一時減少しつつあったが、駅から離れるにつれ、再び目立つようになっている。
- コロナ禍以降増加した古着屋の閉店がみられる一方、ナイトクラブやクリニックなどが増えている。

今後の見通し

駅>商店街の構図が続くが、商店街周辺でも建替え・再開発に向けた動き。長期的には活性化の可能性。

- 駅西口のGSビル・EDEN跡地の動向が注目される。
- 老朽化調査のため長期休業に入った仙台フォーラスの営業再開時期は未定。
- 電力ビル周辺の再開発準備組合が2023年3月に発足。オフィス、商業施設、宿泊施設等からなるツインタワーを計画。2023年12月に都市再生特別地区等の都市計画決定がなされ、2025年度の着手に向けて検討が進められている。また、藤崎本館周辺における再開発に向けた推進協議会が2023年8月に再発足。
- 三越北側では仙台市役所の建替え工事が進行中。周辺の勾当台公園等との連続性が図られ、商店街との回遊性向上が期待される。近隣の第一生命仙台ビルも建替え予定。
- 仙台駅周辺>商店街の構図が継続する見込みだが、商店街も再開発や機能更新が進めば、活性化する可能性がある。

賃料トレンド

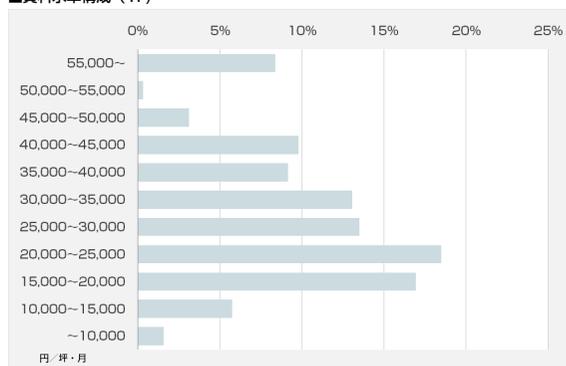
募集件数・賃料ともに特段の変動はない。

- 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。アーケード路面店の空室消化は一進一退。
- 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継続している。

■ 公募賃料推移表

| エリア | フロア区分 | 円/月・坪 | | | | | |
|-----|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | | 2021年 | 2022年 | | 2023年 | | 2024年 |
| | | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 |
| 仙台 | 全フロア | 17,900 | 17,800 | 18,000 | 18,700 | 19,800 | 19,000 |
| | 1F | 27,300 | 28,700 | 25,500 | 28,200 | 28,400 | 26,700 |
| | 1F以外 | 14,700 | 14,900 | 15,400 | 15,800 | 16,400 | 15,900 |

■ 賃料水準構成 (1F)



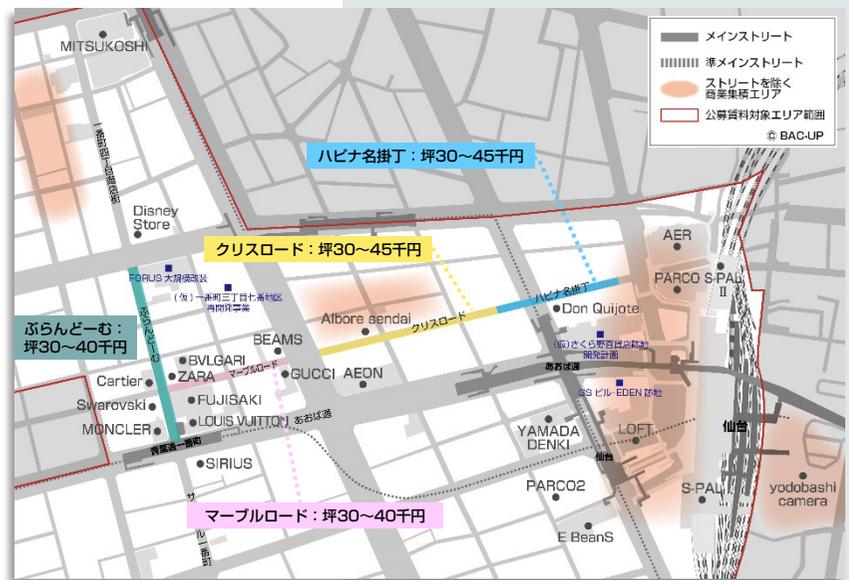
<対象エリア>

- 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

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- サンモール：金港堂本店（2024.4閉店）
- 一番町四丁目商店街：ナカガワ（2024.4閉店）
- ハビナ名掛丁：Rakuten Mobile（2024.4移転）
- 藤崎一番町館：DIPTYQUE（2024.6）
- 仙台LOFT：ポケ堂（2024.6移転）
- 仙台駅前E BeanS：WEGO（2024.7移転）
- マーブルロード：STEP AHEAD（2024.7閉店）
- 一番町四丁目商店街：101 SENDAI（2024.7）
- サンモール：TUDOR（2024.9）
- 一番町四丁目商店街：歯科医院（2024.11予定）
- ぶらんどーむ：医療モール（2025.7予定）
- （仮称）イオンモール仙台雨宮（2025年秋予定）
- 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）

■ 公募賃料トレンド



栄（名古屋）エリア

エリア概況

栄交差点周辺の商業パワーが増している。松坂屋は栄エリアの核となり集客を牽引。

- 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。
- 路面店のファッションテナントが集積しているのは大津通沿いの三越からパルコまでとなるが、栄交差点周辺では中日ビルが2024年4月にグランドオープン。地下1F～地上7Fに約90店舗が出店。栄広場跡地の再開発も進行中であり、栄交差点周辺の集積パワーがアップしている。
- 大津通の出店需要は旺盛で、路面店は空室が出て後継テナントがすぐに決まる状況。裏手立地では、飲食やアパレルの出店の動きもみられるようになっている。
- インバウンド需要の増加等で百貨店売上はラグジュアリーブランドや宝飾品等を中心に好調。松坂屋名古屋店の2023年度総額売上高は1,269億円で前年比7.7%増、コロナ前を超過。2024年度も前年同月比プラスが続いている。
- 名古屋パルコの2023年度の売上高は309億円で前年度比15%増、2019年同期比では8.7%減。リニューアルによる巻き返しが期待される。

■ 公券賃料推移表

| エリア | フロア区分 | 円/月・坪 | | | | | |
|-----|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | | 2021年 | 2022年 | | 2023年 | | 2024年 |
| | | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 |
| 栄 | 全フロア | 17,500 | 18,100 | 17,800 | 18,000 | 18,000 | 18,100 |
| | 1F | 23,300 | 23,900 | 22,500 | 23,700 | 25,100 | 26,300 |
| | 1F以外 | 16,300 | 16,600 | 16,800 | 16,800 | 16,700 | 16,700 |

今後の見通し

大津通を中心に強さは継続。

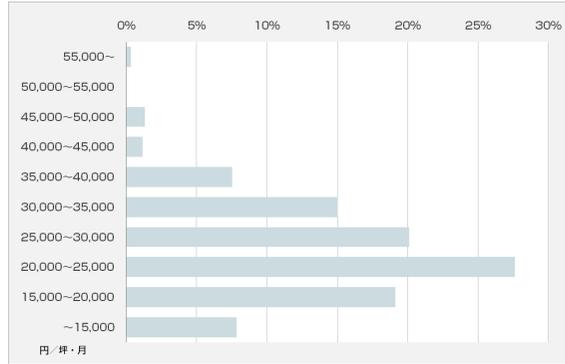
- 栄広場跡地の建物名称は「ザ・ランドマーク名古屋栄」に決定。「コンラッド・ホテル&リゾート」「TOHOシネマズ」や「パルコ」による高級商業施設が2026年夏の開業を目指す。交差点付近に集客核が誕生することとなる。2024年4月にグランドオープンした中日ビル等と併せて栄交差点付近の回遊性向上が見込まれる。
- 栄エリア南側では、松坂屋本館が大規模改装を行っており、2024年冬に第1弾のリニューアルオープン予定。名古屋パルコも大規模リニューアルを今秋実施。ポケモンセンターが松坂屋から移転予定。
- 名駅エリアでは、リニア開業に向けて、駅前広場の再整備のほか、新東西通路の整備も計画されている。ただし、リニア開業は当初目標の2027年度から大幅に延期となる見込み。

賃料トレンド

募集件数減少、大津通は需要が旺盛で賃料目線は上昇機運。

- 1Fの賃料トレンドはここ数年月坪20千円～24千円の水準で推移してきたが、2023年第4四半期に月坪25千円台、2024年に入り月坪26千円台と上昇。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件前半で推移してきた。2023年上期に300件後半に増加したが、2024年の足元では大幅に減少。需給バランスが変わりつつある。
- 大津通の路面店は需要の競合により、賃料目線は上昇機運が高まっている。

■ 賃料水準構成（1F）

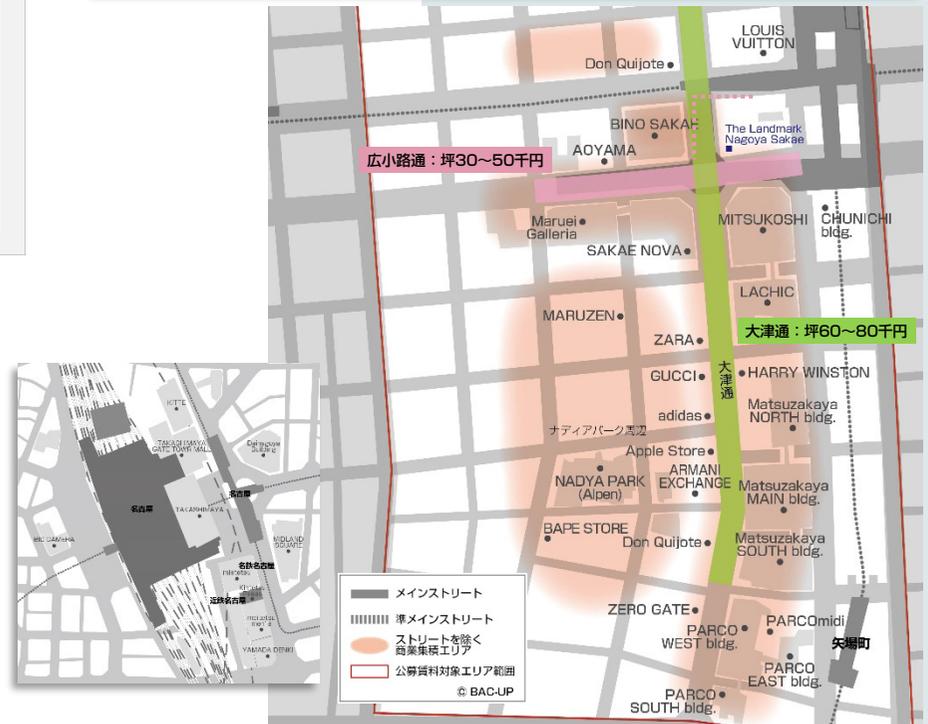
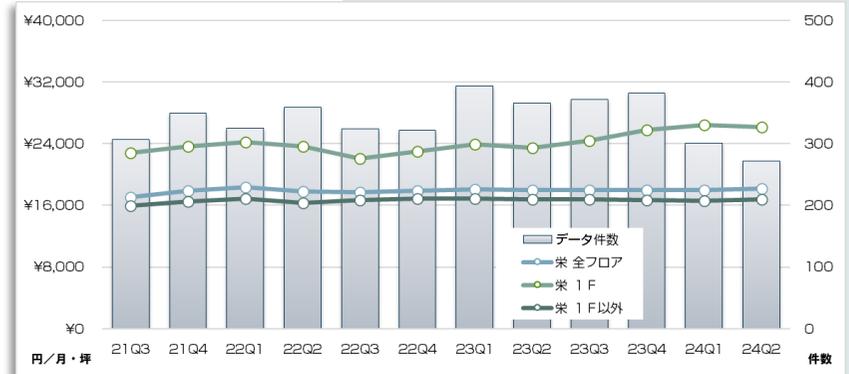


<対象エリア>
名古屋市中区栄3丁目
名古屋市中区錦3丁目

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 久屋大通：中日ビル（2024.4）
- 栄3丁目：BIRKENSTOCK（2024.4）
- 大津通：スギ薬局 名古屋ゼロゲート店（2024.7閉店）
- パルコ東館：ポケモンセンター（2024.10移転予定）
- 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）
- 久屋大通（錦3丁目）：（仮称）N3-5計画（2026予定）

■ 公券賃料トレンド



四条河原町（京都）エリア

エリア概況

インバウンド増加により中心部は活況。
 新京極や寺町通などの空室解消、客数も戻る。

- 京都市中心部は四条河原町交差点～四条河原町交差点を繋ぐ四条通と京都河原町駅から北側に続く河原町通がプライムロケーションとなる。そのほか四条通から北に伸びる寺町通りや新京極通りも店舗が数多く集積している商店街であり、小型のファッション、雑貨、飲食店が建ち並んでいる。
- プライムエリアの四条通には大丸、高島屋の2大百貨店が立地、同施設を結び通りに商業店舗が連続する。百貨店売上は好調で、2024年6月の総売上高（京都市内4百貨店）は233億円（前年同月比+20.9%）となった。為替の円安傾向を追い風に、訪日客の免税売上の増加が全体を押し上げている。
- 市内の観光は堅調に回復しており、4年ぶりに通常の形で開催された祇園祭は大きな盛り上がりを見せた。国内外の観光客による消費が好調な一方で、増えすぎた観光客によるオーバーツーリズム（観光公害）問題が深刻化しつつある。

■ 公募賃料推移表

| エリア | フロア区分 | 2021年 | | 2022年 | | 2023年 | | 2024年 |
|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
| | | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | |
| 四条河原町 | 全フロア | 22,700 | 22,100 | 22,400 | 19,600 | 21,100 | 21,800 | |
| | 1F | 28,300 | 28,400 | 28,900 | 24,300 | 25,200 | 24,900 | |
| | 1F以外 | 18,000 | 18,600 | 18,900 | 17,600 | 19,100 | 20,900 | |

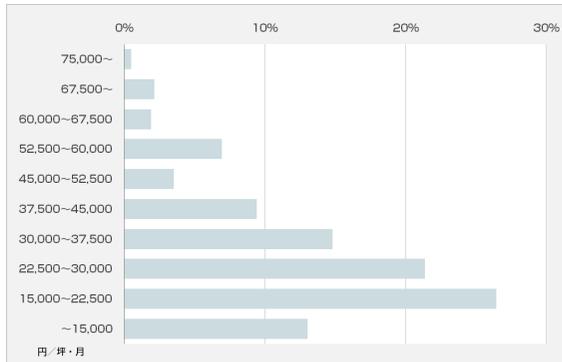
円/月・坪

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となっている。

- 1Fの公募賃料の推移をみると、2022年第4四半期に月坪30千円程度に達した。これはコロナ禍によりプライムエリアの高額な募集事例が増加したことが要因と考えられる。その後、プライムエリアの募集が減少したことやプライムエリア外の募集件数が大幅に増加したことによる需給の緩みから、1Fの公募賃料は下落に転じその後は月坪23～25千円で推移している。直近の2024年第2四半期は月坪23千円となっている。
- 1F以外の公募賃料については2023年第1四半期に月坪17千円程度に下落したがその後は上向きに転じ、直近の2024年第2四半期は月坪20千円程度となっている。
- 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2024年第2四半期は280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。

賃料水準構成（1F）



<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

● 主な出店動向・開発計画 ●

- 新京極通：LEVI'S® STORE KYOTO（2024.3リニューアルオープン）
- 河原町通：happy lemon三条河原町店（2024.5）
- 寺町通：#C-pla 京都四条河原町店（2024.6）
- 河原町通：カラオケまねきねこ河原町本店（2024.6）
- 河原町通：ジャンカラ京都河原町近江屋店（2024.8）

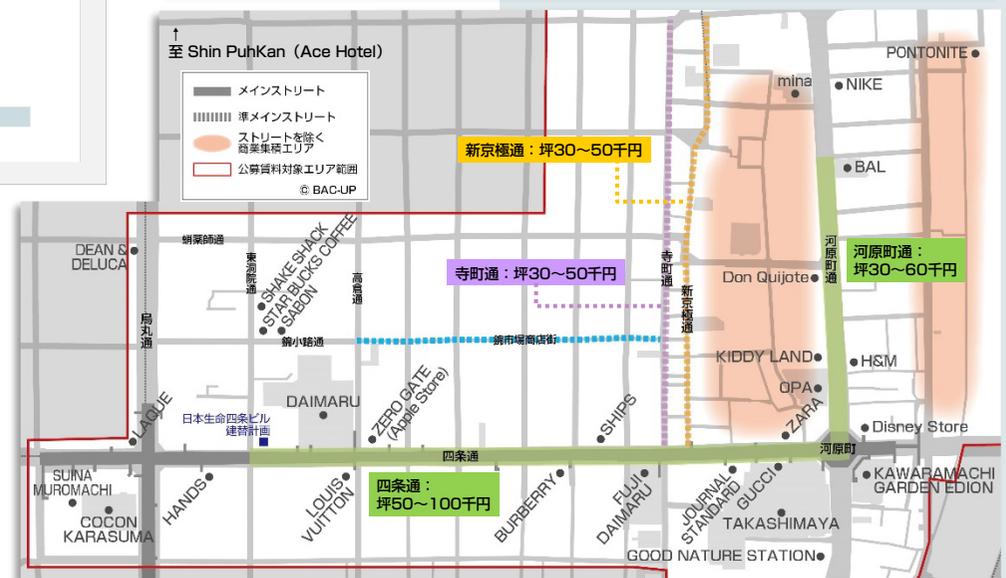
■ 公募賃料トレンド



今後の見通し

外国人観光客に強い業態の出店の勢いが続く。

- 京都市が発表した京都観光総合調査によると、前年（2023年）の京都市における外国人宿泊数は536万人と2019年の380万人から大きく伸びており、2024年も過去最高の水準となることが期待される。
- 外国人観光客の円安を背景とした旺盛な消費意欲を受けて、エリア内の売り上げは好調に推移している。現在は観光客を狙った店舗の出店が続く、四条通ではラグジュアリーブランドの出店も進む。繁華街の主要通りにおいては、このような情勢を反映して貸主の強気な賃料設定が目立つ状況にある。
- 新京極通や寺町通では、アニメショップや外国人向けのファッション店などが集積しており、アニメ、ゲームなどのコンテンツを触媒に、近年海外でも普及しつつある「聖地巡礼」を目的に京都を訪れる外国人観光客の裾野が拡大することが期待される。



大通（札幌）エリア

エリア概況

札幌エリアの観光入込客数は回復、活況を呈す。

- 「大通地区」は、札幌市内で「札幌駅前地区」と双璧をなす商業地域であり、三越・丸井今井等の百貨店のほか、パルコ等の専門店ファッションビルの建ち並ぶ商業集積地区である。
- 冬場の積雪の影響で雪を気にせず行動できる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新規賃料は、路面店以上に高水準となることもある。
- 札幌駅前地区では再開発に伴い大型商業施設エスタが閉店し、一部テナントが大通地区や狸小路商店街に流出したものの、札幌ステラプレイスや大丸札幌店などの売上は堅調であり、札幌駅前地区は一定の競争力を維持している。
- 2023年度の札幌市内への入込観光客数は約1,450万人（前年比+11%）とコロナ前の2019年度比△5%まで回復、2024年に入っても好調に推移し、狸小路やすすきのエリアではインバウンド客で賑わいをみせる。
- エリア内の百貨店売上も順調に回復し、直近1年（2023年8月～2024年7月）の売上総額は2019年比+0.5%とコロナ前を上回る水準となっている。

■ 公募賃料推移表

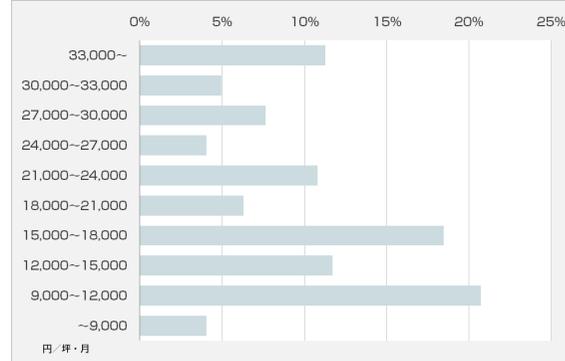
| エリア | フロア区分 | 円/月・坪 | | | | | |
|-----|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | | 2021年 | 2022年 | | 2023年 | 2024年 | |
| | | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 |
| 大通り | 全フロア | 13,100 | 13,000 | 13,100 | 14,100 | 14,100 | 14,900 |
| | 1F | 20,700 | 17,000 | 15,500 | 20,400 | 21,200 | 24,500 |
| | 1F以外 | 12,300 | 12,500 | 12,700 | 13,200 | 13,500 | 13,900 |

賃料トレンド

1Fの賃料は上昇傾向。

- 札幌エリア1Fの募集賃料は上昇傾向にある。
- 1F以外の公募賃料は、2023年第1四半期から直近の2024年第2四半期まで月坪13千円台で推移しているが、徐々にその水準を切り上げている。
- 募集件数は減少している。直近の2024年第2四半期の募集件数は全体で170件となっている。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。

■ 賃料水準構成 (1F)



<対象エリア>

中央区大通西1~6丁目 中央区南五条西1~6丁目
 中央区南一条西1~6丁目 中央区南六条西1~6丁目
 中央区南二条西1~6丁目 中央区南七条西2~6丁目
 中央区南三条西1~6丁目 中央区南八条西2~6丁目
 中央区南四条西1~6丁目 中央区南九条西2~6丁目

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- すすきの：COCONO SUSUKINO (2024.1 2ndオープン)
- 大通：swatch store札幌 (2024.5)
- 大通：札幌ダイビル再開発プロジェクト (2027.1 竣工予定)
- (仮称)札幌4丁目プロジェクト新築計画 (2025.1 竣工)
- 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)
- 大通：大通西4南再開発 (2028年度開業予定)
- 札幌駅：令和10年度以降北5西1・西2再開発 (2028年度以降)

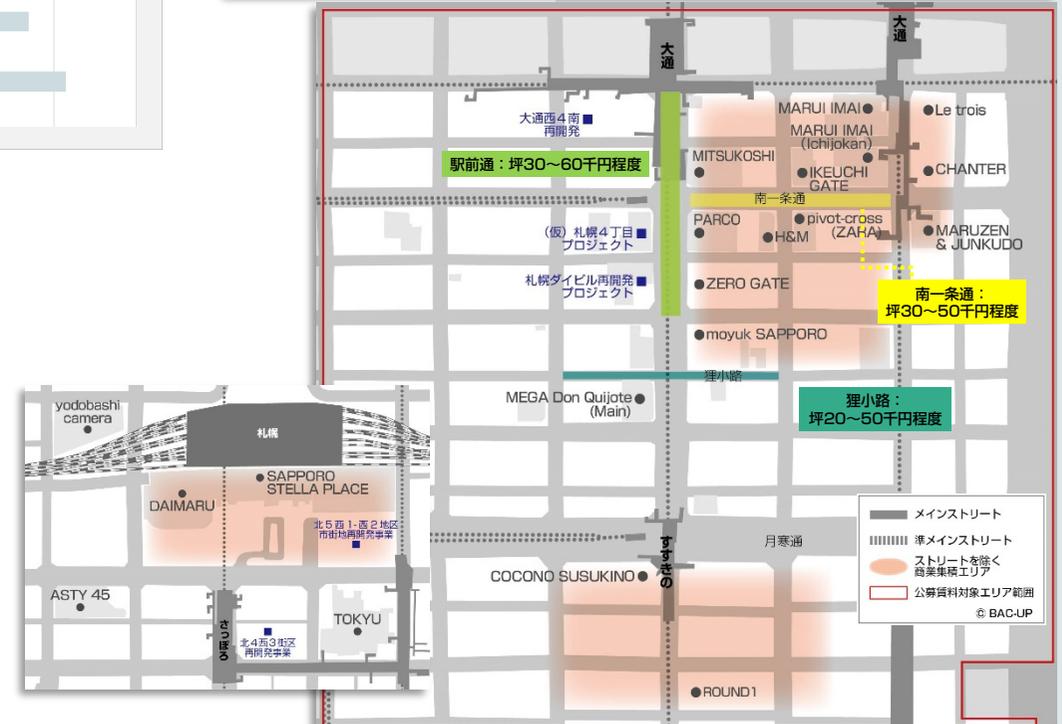
■ 公募賃料トレンド



今後の見通し

インバウンドを見込んだ出店により中心部のパワーも強まる。

- コロナ禍の影響をエリア内でも強く受けていたすすきの地区についても、インバウンドの回復に伴い特に夜間や休日の客足が好調で、狸小路など地区内の空き店舗も改善傾向。
- 再開発事業によるエリア内の大型施設の閉館は直近では一段落し、今後は2027年から2028年にかけて新施設の開業が続く。他方で、全国的な建設工事費の高騰等によりエスタ跡地を含む札幌駅南口（北5西1・西2）の再開発ビルの開業が当初の2028年から最長で2年延期となることが発表されるなど、当初の計画を見直す動きもみられる。
- 北海道新幹線の札幌延伸（当初2030年予定）は延期されたものの、将来的な延伸開業を見越して札幌市内で複数のラグジュアリーホテルが開発中であり、拠点性の向上により交流人口の拡大が期待される。



三宮（神戸）エリア

エリア概況

商店街でも三宮駅寄りに出店動向がみられる。

- 三宮エリアは、神戸阪急、丸井などの百貨店がみられる三宮駅前、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。
- 旧居留地は大丸主導の街でブランド路面店が多く集積するエリアである。大丸の近くにラグジュアリーブランドが移転する動きが続いており、大丸周辺のポテンシャルが高まっている。近時では、それらの跡地にも後継テナントの出店がみられてきており、大丸から離れたエリアでも空室解消が進んでいる。
- 大丸の売上は2024年も引き続き上昇傾向。一方、三宮駅前の神戸阪急も、2022年以降はリニューアル効果もあって、売上は上昇傾向で推移しており、存在感は強まっている。
- センター街入口付近に移転開業したユニクロは隣地を含めてGAPの面積を超えた大型店となった。移転元のユニクロ跡地は、現在も空室で後継テナントが注目される。
- センター街北側・三宮駅前ではGIGOが開業。駅再開発を控え、センター街などでも駅寄りに出店動向がみられる。

■ 公募賃料推移表

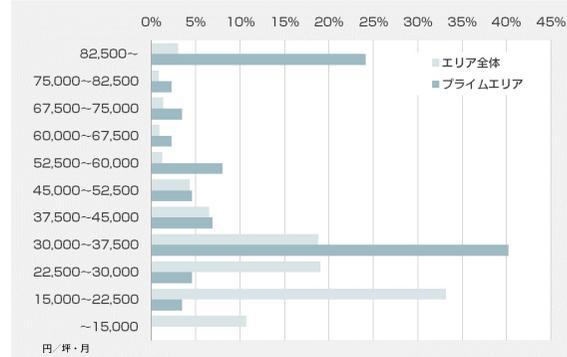
| エリア | フロア区分 | 円/月・坪 | | | | | |
|-----|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | | 2021年 | 2022年 | | 2023年 | | 2024年 |
| | | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 |
| 三宮 | 全フロア | 16,200 | 16,400 | 17,600 | 17,800 | 17,200 | 16,500 |
| | 1F | 24,700 | 26,100 | 28,400 | 27,200 | 24,700 | 24,200 |
| | 1F以外 | 13,200 | 13,100 | 13,700 | 13,900 | 14,600 | 14,100 |

賃料トレンド

募集件数は直近で減少に転じた。1Fの募集賃料水準は下落傾向。

- 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、直近の2024年第2四半期では月坪24千円程度まで下落した。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、直近の2024年第2四半期ではやや減少。今後も空室解消により募集件数が減少していくかが注目される。

■ 賃料水準構成 (1F)



<対象エリア>

柴町通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

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- センター街：ユニクロ神戸三宮店 (2024.3)
- 旧居留地：Minotti (2024.6)
- トアロード (神戸BAL)：topologie POP UP STORE (2024.7)
- センター街：スドドラック三宮センター街2丁目店 (2024.7閉店)
- 旧居留地：GUCCI (2024.7改装工事により大丸本館仮設営業)
- 旧居留地：JACOB COHEN (2024.7)
- 三ノ宮駅前：GIGO (2024.8)
- トアロード：神戸BALリニューアル (2024.10予定)
- 旧居留地：ARC'TERYX (2024.10移転予定)
- 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)

■ 公募賃料トレンド



今後の見通し

大丸周辺ではラグジュアリーブランドの動きが継続するが、ブランドの動きに限定。三宮のマーケットとしては横ばい。

- 旧居留地の大丸は、引き続き地元富裕層の指示が高く、一段と売上を伸ばしてきている状況。周辺ラグジュアリー店舗含めて今後も強さは継続と予測する。
- 神戸BALは10月のリニューアルオープンに向け改装が進捗中であり、グランドフロアでは3店舗の新規出店が予定されている。エリア内で独自色の強い商業施設であり、リニューアル効果に注目。
- 駅周辺では「(仮称) JR三宮駅ビル」が着工。2029年度開業予定であり、竣工までの時間は長期であるが、徐々に駅前の雰囲気は変化していくものと思われる。

