一般財団法人 日本不動産研究所　BAC Urban Projects

店舗賃料トレンド

2026 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（瑛）、遠間、石川（雅）
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

募集件数は多くのエリアで低水準を維持

インバウンド消費が幅広い業態に波及し、引き続き店舗の出店需要は旺盛

- 2026年上半期の各エリアの1F賃料ランキングは、前回同様1～5位以内に都内エリアが上位を占め、6位以下に都内以外のエリアが続く結果となった。上位5位以内では渋谷と池袋の順位が上昇し、表参道と新宿が順位を下げた。6位以下については福岡、仙台の順位が上昇し、横浜、京都、心斎橋が順位を下げた。
- 公募賃料データをみると、前期に引き続き募集件数は多くのエリアで低水準を維持している。今期も4エリアの1Fの募集件数が半期で30件を下回っており、低層部分の需給が逼迫していることが窺える。
- 2026年の訪日外客数は、2025年比では中国客減少の影響がみられるものの、中国以外の国からの訪日客の増加により底堅く推移している。国際情勢の影響による不確実性はあるが、今後もインバウンドは堅調に推移していくと予測される。
- インバウンド消費については、ラグジュアリーブランド以外にも化粧品、スポーツブランド、アイウェア、文具、キャラクター・アニメ等のジャパンカルチャー、美容系サービス、飲食等の様々な業態に需要が広がってきている。物販店舗以外にも恩恵が広がる中、インバウンド需要が強いエリアの出店需要は引き続き強含みで推移すると予測される。
- このようなインバウンドが強いエリアでは、インフレも追い風となり、店舗の再契約やリテナント時には賃料増額する状況が定着している。テナントの賃料アップに対する許容度は従来より高まっているとみられる。
- 一方、インバウンド需要が限定的なエリアについては、引き続き賃貸市況に停滞感がある。ただし、カプセルトイやサブカル系テナント、買取専門店等の出店は他のエリアと同様に堅調であり、当該業態の出店が賃料相場を下支えしている。
- 建築費高騰や人手不足により全国的に再開発事業に遅れが出ており、大型再開発による活性化を見込んでいるエリアについては、停滞感が長期化する可能性がある。

■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

円／坪・月

順位	エリア	25年下半期	26年上半期	前期比
1	銀座	¥63,700	¥70,100	110%
2	渋谷	¥45,500	¥59,900	132%
3	表参道	¥54,100	¥53,400	99%
4	池袋	¥42,500	¥41,600	98%
5	新宿	¥53,500	¥39,900	75%
6	福岡	¥34,500	¥38,800	112%
7	横浜	¥38,000	¥37,300	98%
8	京都	¥36,700	¥32,400	88%
9	仙台	¥27,300	¥28,200	103%
10	心斎橋	¥27,400	¥26,500	97%
11	神戸	¥24,800	¥25,600	103%
12	名古屋	¥24,500	¥23,600	96%
13	札幌	¥19,700	¥19,000	96%

銀座エリア GINZA

＜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

ラグジュアリーブランドに加え、国内ブランドの出店も活発に

- 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。
- 2026年上期は、新規開発物件をラグジュアリーブランドが先行確保する動きは継続、中央通りなどで複数の開発が進んでいる。また、ラグジュアリーブランドに加え、Onitsuka Tiger銀座、JINS銀座店、並木通りではTOKYO BASEの展開するJAPAN EDITIONが開業。国内ブランドの出店も活発となっている。
- Ginza Novoは2027年末から2028年初頭の改装に向けて動き始めた。三菱電機の情報拠点であったMEToA Ginzaが25年8月に閉店、26年7月にはSTRASBURGOやGLOBE-TROTTER など路面店が閉店。新たな顔ぶれが外堀通りに並ぶことになる。
- 銀座三越の25年度売上は前年比98.8%の1,227億円、松屋銀座は同89.1%の1,091億円と免税売上の減少によりマイナスとなったが、26年2月以降は両百貨店ともに回復。順調に推移している。

賃料トレンド

1Fは高賃料を維持
1F以外も月坪40千円超と過去最高水準

- 2026年上期の1F賃料は月坪70千円程度と25年上期同等の高水準を維持。プライムエリアの空室は殆どみられない。
- 1F以外でも、飲食のマーケットが良いことや、ビューティ系クリニックを代表とするサービス店が賃料を牽引する。
- 住所別平均賃料を見ると、銀座1・7丁目が月坪54～65千円とやや弱めとなるが、同エリアでも新規出店は活発で従来より賃料は高めで推移している（※銀座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）。

今後の見通し

銀座全体として高賃料が継続

- 出店が活発化している国内ブランドはラグジュアリーブランドよりやや低い賃料帯での出店となるため、今後は銀座1丁目や8丁目方面へ出店エリアが広がっていくことが想定される。国内ブランドによる出店需要が厚みを増すことで、銀座全体として高い賃料水準を支える構図が続くとみられる。

■公募賃料推移表　　円／月・坪

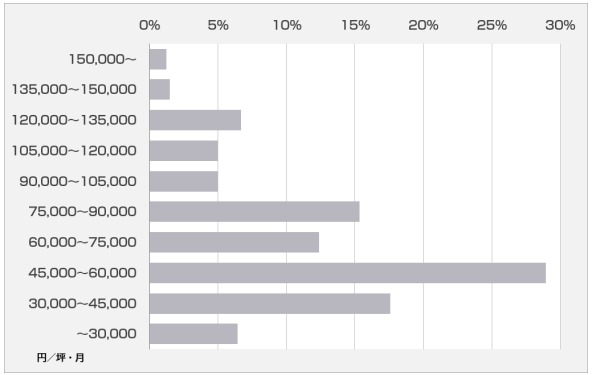
エリア	フロア区分	2023年	2024年		2025年		2026年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期
銀座	全フロア	39,700	36,900	38,000	39,900	39,900	43,600
	１Ｆ	68,700	64,600	67,900	70,800	63,700	70,100
	１Ｆ以外	35,000	32,500	33,700	35,700	37,200	40,700

■住所別平均賃料／募集件数（1F）

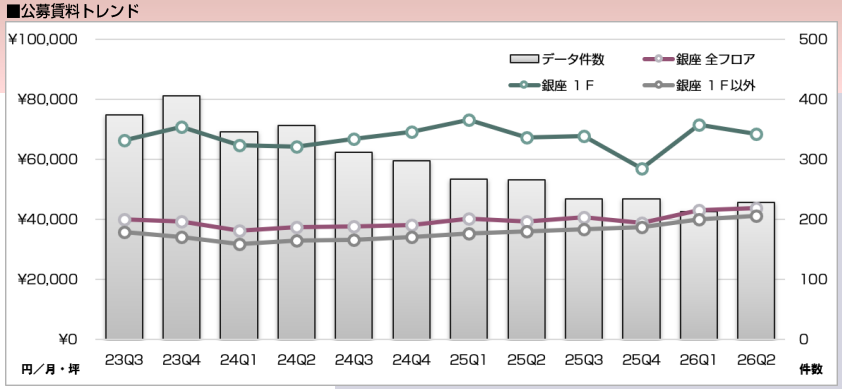
住所	2024年下期－2026年上期		2026年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
千代田区有楽町2丁目	¥68,983	6	-	0
中央区銀座1丁目	¥50,749	266	¥64,512	22
中央区銀座2丁目	¥43,744	69	¥127,410	3
中央区銀座3丁目	¥52,290	57	¥101,226	3
中央区銀座4丁目	¥43,980	44	¥42,553	6
中央区銀座5丁目	¥42,933	154	¥77,274	6
中央区銀座6丁目	¥68,466	93	¥70,406	1
中央区銀座7丁目	¥54,926	63	¥53,543	3
中央区銀座8丁目	¥49,275	15	-	0

※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 ●

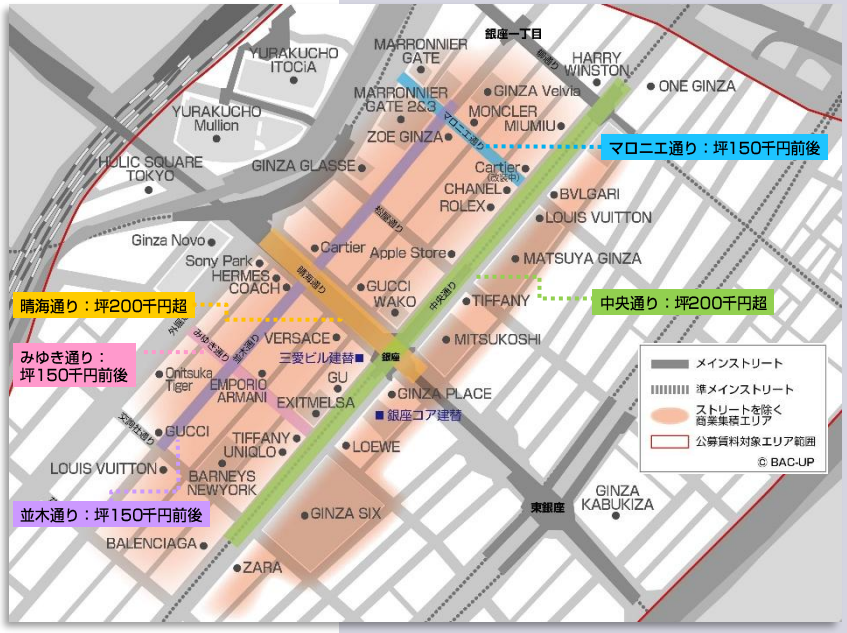
【中央通り】
- JINS 銀座店（2026.3）
- Tiffany 銀座4丁目（2026.3）
- 銀座英國屋 東京銀座店（2026.5）
- IQOS フラッグシップ 銀座（2026.9）
- 銀座三越：Japan Duty Free GINZA（2026.9 閉店）

【並木通り】
- H&M 銀座並木通り店（2026.1 閉店）
- G-STAR STORE GINZA（2026.5 閉店）
- JAPAN EDITION 銀座店（2026.7）
- JAEGER-LECOULTRE 銀座並木ブティック（2026.8）
- IQOSストア銀座（2026.8 閉店）
- 松屋銀座 並木通り館（2026.9）

【外堀通り】
- Onitsuka Tiger 銀座（2026.1）
- Ginza Novo：GLOBE-TROTTER 銀座店（2026.7 閉店）
- Ginza Novo：STRASBURGO 銀座店（2026.7 閉店）

【銀座柳通り】
- glo™ストア銀座（2026.2）
- Ball & Chain GINZA（2026.4）

【有楽町】
- 東京国際フォーラム：YURAKUCHO MUSEUM（2026.7）



渋谷エリア SHIBUYA

＜対象エリア＞
渋谷区宇田川町　渋谷区神南1丁目　渋谷区道玄坂2丁目
渋谷区渋谷1丁目　渋谷区道玄坂1丁目

エリア概況

インバウンド＋ヤング層の集客パワーは継続
集客核となる店舗（施設）の過去最高売上が相次ぐ

- 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。
- 渋谷エリアの集客核となる渋谷パルコ、タワーレコード渋谷店などは過去最高売上を更新。Onitsuka TigerやNIKE、アイウェア、リユースなどはインバウンド客で溢れ、アニメイトやライブハウスなどはヤング層を中心に集客する。更に街に拡がるアミューズメント業種や飲食店なども街の活気を後押しする。
- 東急ハンズ奥ではライブハウスのShibuya LOVEZが開業。そのほか、MUSINSAのPOP-UP STORE 、Tom Wood Shibuya、Clubhouse by KAMOなど国内外ブランドの出店・ポップアップが相次いだ。
- 一方、西武渋谷店（A館・B館・パーキング館）は再開発に伴い26年9月に閉店。また、ハンズは26年11月に閉店し、跡地はホテルとして再開発される予定。

賃料トレンド

募集件数は減少が続き、1F募集賃料は上昇基調
1F以外は飲食、アミューズメントが牽引。坪40千円に近づく

- 1Fの募集賃料は低調が続いてきたが、再び上昇基調に転じている。26年上期は月坪60千円弱。募集件数は減少が続き、需要に対して供給が追いついていない状況である。
- 飲食店やアミューズメントの出店も活発で空室は極めて少なく、渋谷はショッピングに加え、エンターテインメントやカルチャーを体験する街として国内外から高い支持を集めており、こうした街の魅力が高い賃料水準を支えている。
- 1F以外の平均募集賃料は2026年上期で月坪39千円と一段上昇。既存テナントの賃料アップも聞かれ、飲食店、アミューズメントなどが賃料を牽引している。

今後の見通し

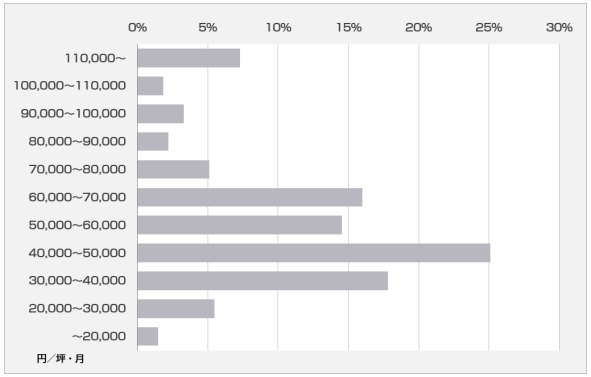
「エンタテイメントシティSHIBUYA」として定着
渋谷全体で高賃料が継続

- 西武渋谷店、東急ハンズの閉店はマイナス面ではあるが、エンタテイメントシティとしてのポテンシャルは定着。インバウンドやヤング層から支持される街として成長を遂げ、銀座や新宿、原宿・表参道にはない「アソビのある街」として、当面はマーケット、賃料ともに良好に推移するものと予測される。

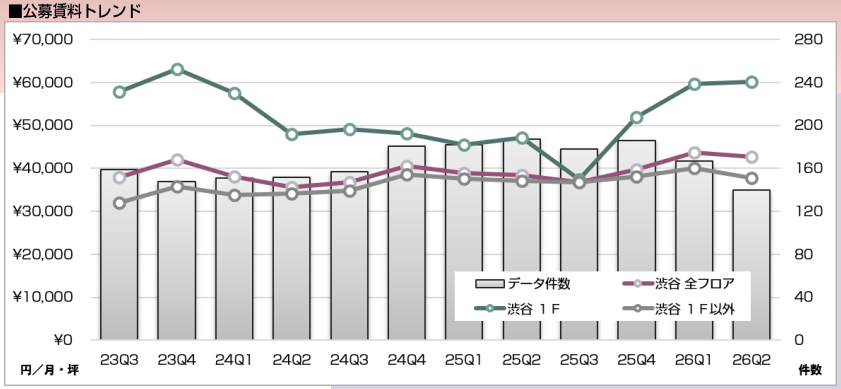
■公募賃料推移表　円／月・坪

エリア	フロア区分	2023年	2024年		2025年		2026年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期
渋谷	全フロア	39,900	36,800	38,800	38,700	38,300	43,300
	1F	60,500	53,900	48,500	46,200	45,500	59,900
	1F以外	33,800	34,000	36,700	37,300	37,400	39,100

■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 ●

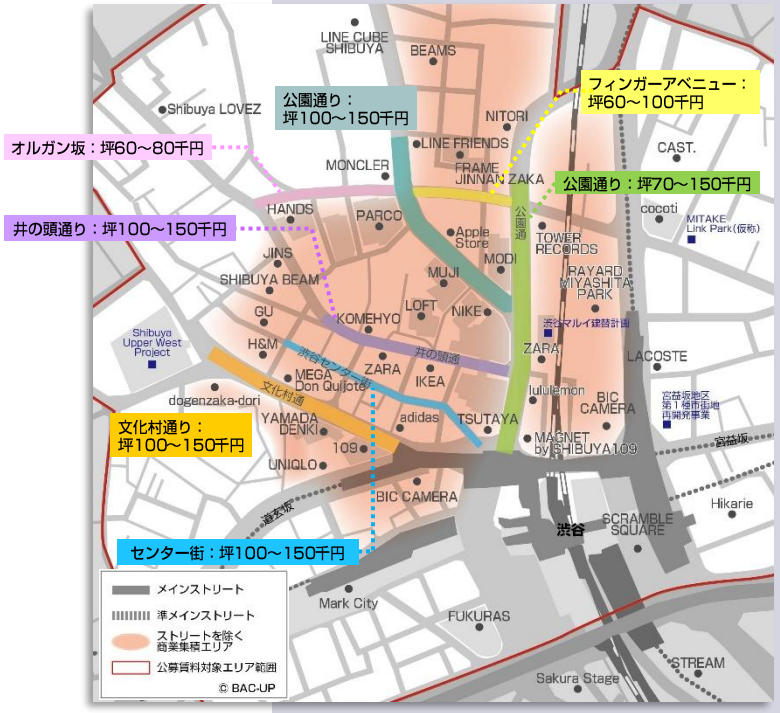
【公園通り】
- Tom Wood Shibuya（2026.3）
- MUSINSA TOKYO POP-UP STORE 2026（2026.4）
- BIRKENSTOCK 渋谷コンセプトストア（2026.7）
- 西武渋谷店 A館 B館（2026.9 閉館）

【井の頭通り】
- Shibuya LOVEZ（2026.6）
- ハンズ渋谷店（2026.11 閉店予定）

【センター街】
- Rodeo Drive/BRAND OFF（2026.5）

【神南1丁目】
- Buffer Store（2026.4）
- TRUNCA（2026.4）
- NUIR COFFEE（2026.6）
- Clubhouse by KAMO（2026.7）

【渋谷駅周辺】
- ShinQs by TOKYU DEPARTMENT STORE（2026.6店名変更）



表参道エリア

OMOTESANDO

＜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

ストリート特性にあわせ、活発な出店が継続

- 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度の高いエリアとなっている。
- 表参道ではTAG Heuer、Loro Pianaが開業。今後もラグジュアリーブランドの出店が続くとみられる。
- 原宿駅方面ではNIKE跡地にlululemonが開業。同エリア方面も徐々に集積が進んでいる。
- 明治通りではGoogle Storeが開業。原宿駅前のWITH HARAJUKUのIKEA跡地はECサイトのQoo10の出店が公表された。IT・ライフスタイルなど非ファッション分野への広がりもみられ、街全体の魅力と集客力は一段と多様化している。
- 明治通り渋谷方面ではZoffやHUMAN MADE TOKYOなどインバウンドに人気の高い業態の出店がみられ、裏原宿ではMatin Kim Tokyo Flagship Storeが開業。至近には韓国のアイウェアブランドのブルーエレファントが出店するなど、韓国ブランドの出店の受け皿となっている。周辺にはTOKYO BASEの展開するファッション路面店が複数立地し、裏立地も含め出店に勢いがみられる。
- 南青山エリアではシューズブランドのサロモンストア、インナーブランドのIntimissimiが開業。その他、インテリアブランドの出店も相次いでいる。

賃料トレンド

1F公募賃料は頭打ちの傾向がみられるが空室も少なく、賃料マーケットは良好

- 2026年上期の1F賃料は前年同期からダウン、月坪53千円となった。南青山3丁目や神宮前1・6丁目の高額募集物件が成約し、募集から除かれたことで平均値が下がったことが要因となる。メインストリート、裏立地を含め、2019年頃の賃料を超える成約事例も多く聞かれ、原宿表参道・南青山エリアともに良好な賃料マーケットを形成している。
- 募集件数は減少。メインストリートに空室はほとんどないため、裏手まで拡がりをみせている。
- 1F以外のフロアは月坪37千円と、25年下期よりダウンしたが高水準を維持している。引き続き飲食・サービスの出店に勢いがみられる。

今後の見通し

メインストリート以外でも良好な賃料トレンドが形成される

- メインストリートでは殆ど空室はなく、裏手まで勢いが伸びてきた。裏原宿や表参道南北エリア、骨董通り裏手や根津美術館前の通りなど、コロナ禍以降、やや動きが鈍かったエリアまで出店が伸び、賃料の勢いが継続すると予測する。

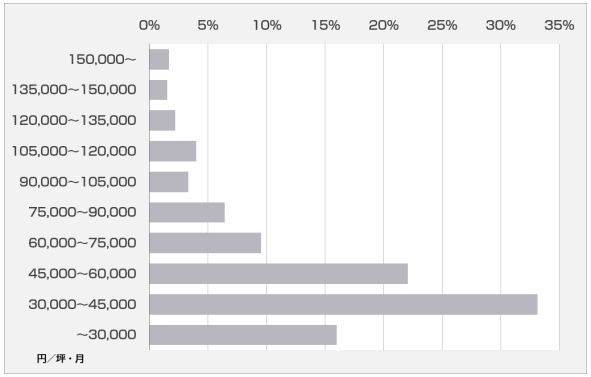
■公募賃料推移表　　円／月・坪

エリア	フロア区分	2023年 下期	2024年 上期	2024年 下期	2025年 上期	2025年 下期	2026年 上期
表参道	全フロア	43,500	46,200	44,800	44,300	43,600	41,400
	1F	57,800	61,900	60,900	61,100	54,100	53,400
	1F以外	36,600	38,100	38,700	37,900	39,300	37,300

■住所別平均賃料／募集件数（1F）

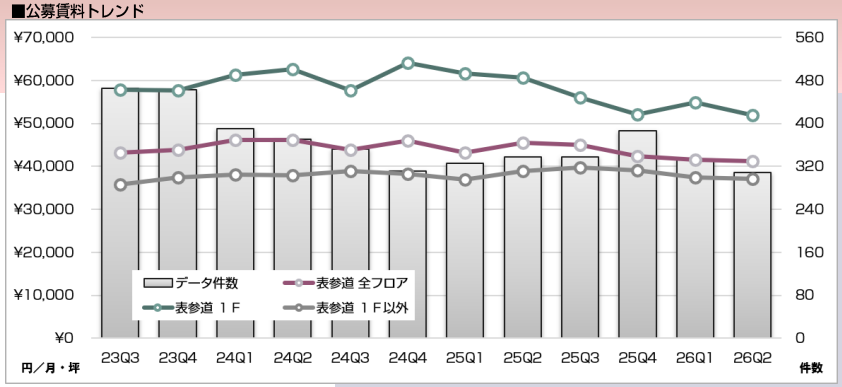
住所	2024年下期－2026年上期 平均賃料	2024年下期－2026年上期 件数	2026年上期 平均賃料	2026年上期 件数
港区南青山3丁目	¥50,062	104	¥45,729	20
港区南青山4丁目	¥27,589	59	¥43,374	4
港区南青山5丁目	¥53,889	95	¥45,280	12
港区南青山6丁目	¥40,896	75	¥45,702	19
港区北青山3丁目	¥66,407	138	¥77,626	11
渋谷区神宮前1丁目	¥70,766	212	¥57,907	21
渋谷区神宮前3丁目	¥40,251	188	¥42,071	18
渋谷区神宮前4丁目	¥44,174	136	¥40,232	10
渋谷区神宮前5丁目	¥53,350	185	¥51,124	43
渋谷区神宮前6丁目	¥80,841	126	¥69,544	10

■賃料水準構成（1F）



※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 ●

【表参道】
- TAG Heuer 東京表参道（2026.8）
- lululemon 原宿（2026.8）
- Loro Piana 表参道店（2026.10予定）

【明治通り】
- Zoff SHIBUHARA（2026.5）
- PUBLIC TOKYO神宮前店（2026.6）
- Google Store 表参道（2026.8）
- HUMAN MADE TOKYO（2026.9）
- The SHEL ″TTER TOKYO（2026 閉店予定）

【キャットストリート】
- MILLET BRAND STORE TOKYO SHIBUYA（2026.3）
- IZIPIZI Cat st（2026.7）

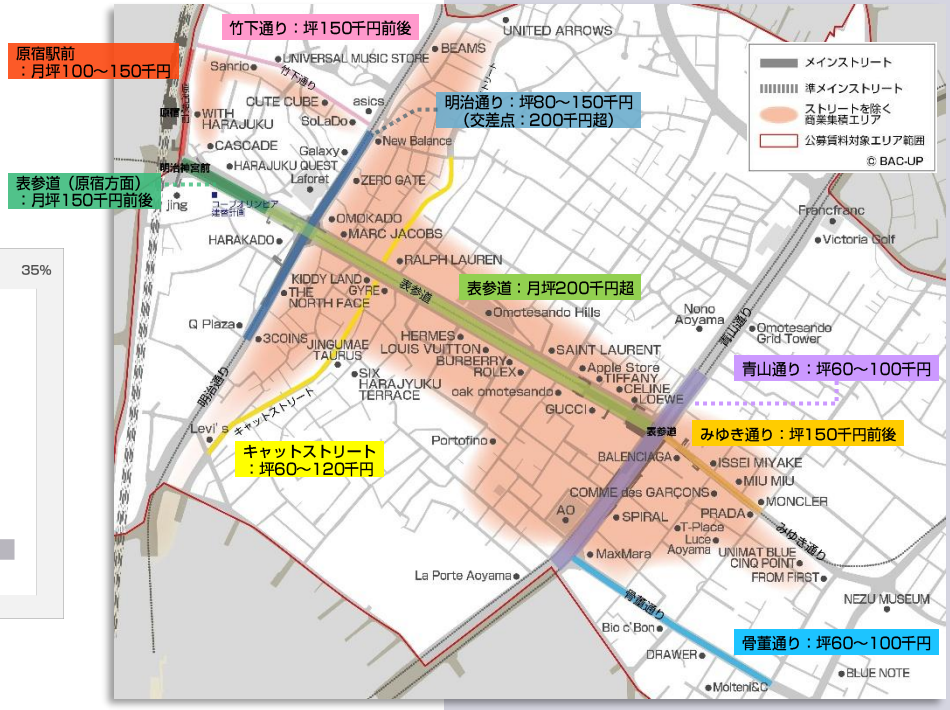
【キャットストリート至近】
- ブルーボトルコーヒー原宿カフェ（2026.3）

【裏原宿】
- Matin Kim Tokyo Flagship Store（2026.4）

【裏表参道南側】
- HUNTING WORLD表参道店（2026.6）

【青山通り】
- SALON 23区 AOYAMA（2026.4）
- Mercedes-Benz Studio Tokyo（2026.4）

【裏青山】
- Intimissimi 青山店（2026.1）
- サロモンストア 南青山（2026.4）



池袋エリア

IKEBUKURO

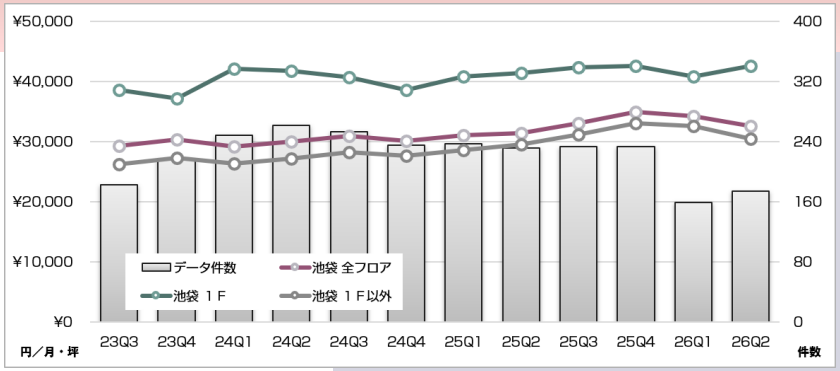
＜対象エリア＞
豊島区東池袋1丁目　豊島区南池袋1丁目　豊島区西池袋1丁目
豊島区東池袋3丁目　豊島区南池袋2丁目

エリア概況

池袋の「アキバ化」が一段と進展

- 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。
- ヨドバシカメラマルチメディア池袋が6月に開業。好立地かつ超大型店の開業により、家電量販店の競合激しい池袋エリア内においても、高い存在感を放っている。隣接する西武池袋本店やパルコのリニューアルも進んでいるが、同施設の客層は変化している。
- 東口エリアはサブカル系テナントの出店が引き続き強い。今期もK-BOOKS・らしんばんの新店やカプセルトイの出店がみられ、トレンドは継続中。
- 明治通り沿いのアドアーズ跡地はドラッグストアが出店。サブカル系やアミューズメント以外の業態についても出店ニーズが高い状況が窺える。

■公募賃料トレンド



賃料トレンド

募集件数は大きく減少。公募賃料は上昇傾向が継続

- 募集件数は、2024年第2四半期に250件を超えた以降、概ね横ばいから微減傾向で推移していたが、2026年に入り大きく減少。旺盛な出店需要を背景に、需給がタイトになっている状況が窺える。
- 1Fの公募賃料は2024年第4四半期以降徐々にではあるが上昇傾向。2026年第1四半期にやや下落したものの、直近でまた上昇しており、トレンド自体に変化はない。
- 1F以外の公募賃料は2025年第4四半期以降減少しているが、賃料単価の高い優良区画の募集が減少したことが原因とみられる。

今後の見通し

サンシャイン60通り周辺への出店意欲は高く、賃貸市場は好調に推移

- サブカル系店舗、カプセルトイ等の業態を中心にサンシャイン60通り周辺への出店意欲は引き続き強い。インバウンドも増加する中で、低層上層階共に成約賃料は上昇基調にある。
- 良好な賃貸マーケットを背景に、建替えによる新規店舗ビル開発が複数進んでいる状況。東口・西口エリア共に今後も新築ビルの供給は増加するとみられる。

● 主な出退店動向・開発計画 ●

【サンシャイン60通り】
・ORIHICA 池袋東口店（2026.8閉店）
【サンシャイン通り】
・K-BOOKSアイドル館（2026.7）
・らしんばん池袋本店フィギア館（2026.8）
・POP @ SPACE -IKEBUKURO -（2026.8）
【明治通り】
・ウエルシア池袋駅東口店（2026.8）
【南池袋】
・南池袋二丁目C地区市街地再開発（2027.春）

【池袋駅東口】
・ヨドバシカメラマルチメディア池袋（2026.6）
・池袋パルコ（2026秋リニューアル）
・三省堂書店池袋本店（2026.12閉店予定）
・東池袋一丁目地区市街地再開発（2028年予定）
【IT tower TOKYO】
ビックカメラ・成城石井・ビオラル・ウエルシア・SHARE LOUNGE（2026.3）
【西武池袋本店】
・7・8階リニューアル（2026.秋）

■ 公募賃料推移表　円／月・坪

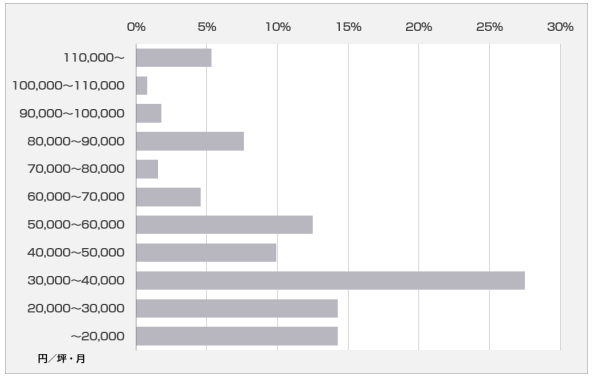
エリア	フロア区分	2023年	2024年		2025年		2026年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期
池袋	全フロア	29,900	29,600	30,600	31,300	34,100	33,400
	１Ｆ	37,800	42,000	39,700	41,100	42,500	41,600
	１Ｆ以外	26,800	26,800	28,000	29,100	32,200	31,500

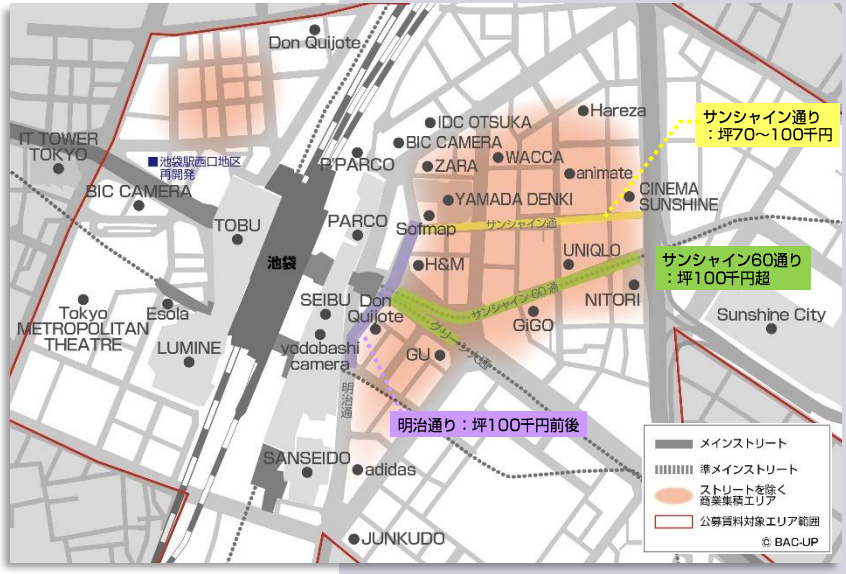
■住所別平均賃料／募集件数（１Ｆ）

住所	2024年下期－2026年上期		2026年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
豊島区西池袋1丁目	¥55,157	104	¥62,184	12
豊島区東池袋1丁目	¥59,108	123	¥71,387	6
豊島区東池袋3丁目	¥21,039	36	¥31,336	5
豊島区南池袋1丁目	¥35,784	55	¥35,761	6
豊島区南池袋2丁目	¥33,339	75	¥46,824	14

※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）





新宿エリア SHINJUKU

＜対象エリア＞
新宿区歌舞伎町1丁目　新宿区新宿3丁目　新宿区新宿5丁目
新宿区新宿2丁目　新宿区新宿4丁目　新宿区西新宿1丁目

エリア概況

インバウンド需要の高い業態の出店が相次ぐ

- 新宿通りではOnitsuka Tiger 新宿、ASICS FLAGSHIP SHINJUKU、新宿三丁目交差点のバーバリー跡地には世界最大となる旗艦店「JINS新宿店」が開業した。新宿駅東口駅前にはNike Shinjukuが開業し、シューズやスポーツ、アイウェアなどインバウンド需要の高い業態の動きは勢いが続いている。
- 明治通りではIKEA新宿が26年2月に閉店、次テナントが注目される。
- 伊勢丹新宿本店の2025年度は前年比100.9%。免税売上が100億円減少したが、伊勢丹の免税シェアは15%程度と30%を超える三越銀座や松屋ほどのインパクトはなかった。国内顧客の売上は堅調に推移し、西武池袋本店の大規模改装の影響などもプラスとなった。
- 新宿駅西口地区開発計画が進行し、明治安田新宿ビルが竣工。1FとB1Fに飲食店など20店舗が出店する予定となる。

賃料トレンド

賃料単価では伸びないが募集件数は減少
プライムエリアの空室はほとんどみられない

- 2025年の1F募集賃料は過去最高となったが、2026年上期は急落。これはプライムロケーションの優良物件の募集自体が殆どないことが要因と推測され、実態としては出店動向も活発で賃料は高水準で推移しているものと考えられる。
- 1F以外は2025年下期から微増。飲食店やアミューズメントなど繁華街ならではの強さは継続している。
- 賃料水準構成をみ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90～110千円も多い傾向は変わらない。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

プライムロケーションでは当面、高位安定の賃料水準が続く。

- 国内外から幅広い来街者を集める日本最大級のターミナル商業地としての競争力は依然高い。募集件数も低水準で推移しており、プライムロケーションでは当面、高位安定の賃料水準が続くものと考えられる。
- また、新宿通り南側エリアでも従来の相場を超える賃料で複数のテナントから手が上がるなど賃料に勢いがみられる。

■公募賃料推移表　円／月・坪

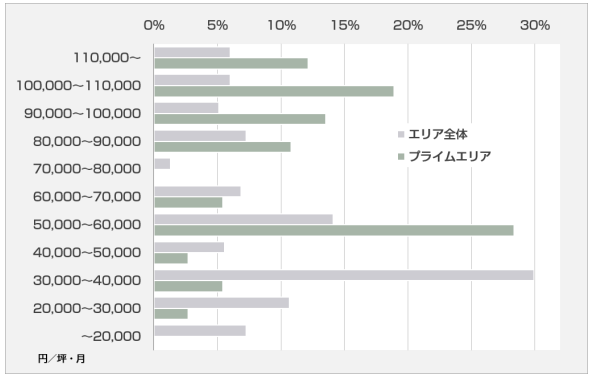
エリア	フロア区分	2023年	2024年		2025年		2026年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期
新宿	全フロア	34,700	34,100	35,500	38,000	35,400	35,500
	1F	48,100	46,700	56,600	64,300	53,500	39,900
	1F以外	32,500	31,200	32,600	35,800	34,300	35,300

■住所別平均賃料／募集件数（1F）

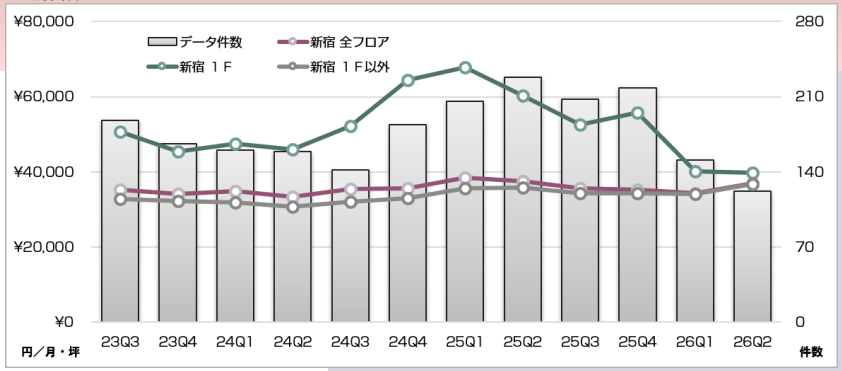
住所	2024年下期－2026年上期		2026年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
新宿区歌舞伎町1丁目	¥58,250	29	¥29,221	4
新宿区新宿2丁目	¥31,156	31	¥40,597	7
新宿区新宿3丁目	¥81,487	74	¥56,871	1
新宿区新宿4丁目	¥41,384	9	-	0
新宿区新宿5丁目	¥36,665	57	¥31,589	4
新宿区西新宿1丁目	¥54,592	34	¥58,949	2

※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）

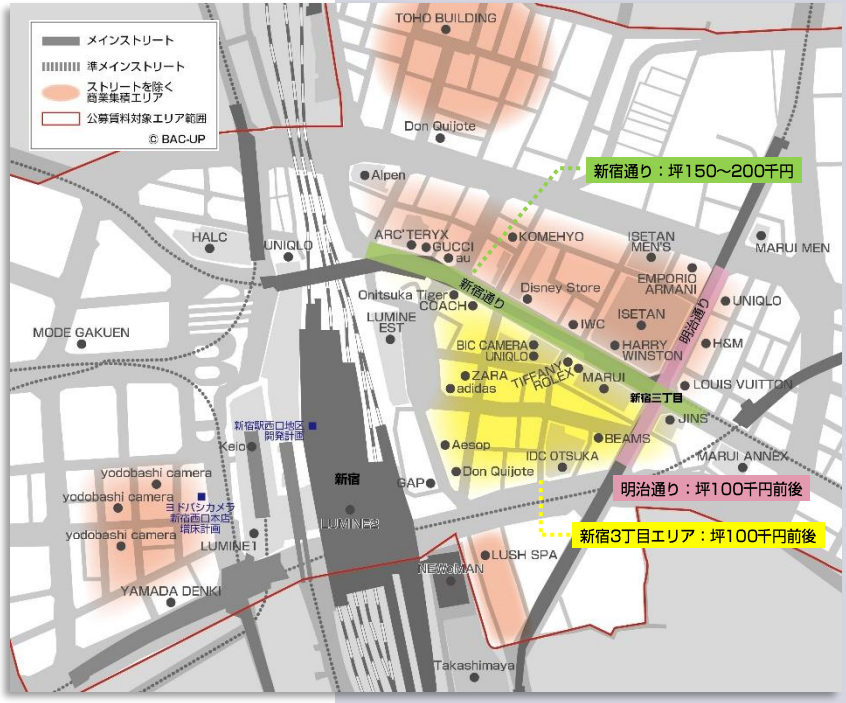


■公募賃料トレンド



● 主な出退店動向・開発計画 ●

【新宿通り】
・JINS 新宿店（2026.4）
・ASICS FLAGSHIP SHINJUKU（2026.7）
・Onitsuka Tiger 新宿（2026.7）
【明治通り】
・IKEA 新宿（2026.2 閉店）
・新宿マルイメン：HARD OFF（2026.4）
【新宿三丁目】
・Nike Shinjuku（2026.4）
【南口】
・Officially Licensed SQUARE ENIX Cafe & Shop SHINJUKU（2026.6）
【西口】
・タチカワブラインド新宿ショールーム（2026.1）
・明治安田新宿ビル（2026.8 竣工）
・ザ・コンランショップ 新宿店（2027春 閉店予定）



天神（福岡）エリア

TENJIN

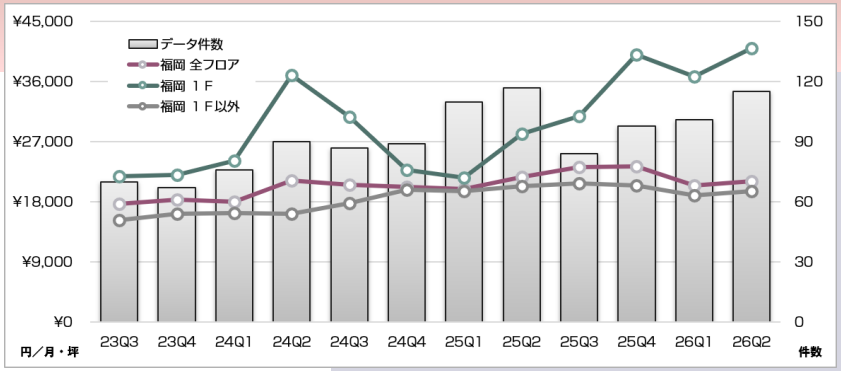
＜対象エリア＞
中央区今泉1丁目　中央区大名1丁目　中央区天神1丁目
中央区今泉2丁目　中央区大名2丁目　中央区天神2丁目

エリア概況

インバウンドは持ち直しの動き。商業エリアとして、引き続き良好な市場環境

- 天神エリアは天神駅・西鉄福岡駅を中心に、東側の「ONE FUKUOKA BLDG.」や大丸、西側のパルコ、三越、岩田屋本館・新館、ソラリアプラザなどの大型商業施設が集積する中、「天神ビッグバン」による再開発で街の更新が進み、就業・来街人口の増加がエリア全体の商業需要を下支えしている。
- 駅西側は路面店が集まる天神西通り、大名エリア、天神2丁目エリアが広がる。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っている。天神西通りでは今期ドン・キホーテが出店。近隣に既に大型店舗があるものの、高い集客力を背景に2店舗体制でインバウンド需要のさらなる取り込みが進む。
- 天神交差点近くでは「天神ビジネスセンターⅡ」が開業。地下飲食ゾーンをはじめ、大型書店「ジュンク堂書店」が天神エリアへ大型再出店（約900坪）した。
- 一時的に減速していたインバウンドは足元で持ち直しの動きをみせており、九州への外国人入国者数は2026年7月に単月で過去最高（約43万人）を記録した。また、岩田屋三越の2026年第1四半期決算（2026年4～6月）は、売上高が前年同期比4.8%増の約92億円、経常利益が同42.0%増の約13億円と増収・大幅増益となる等、百貨店売上も好調である。

■公募賃料トレンド



賃料トレンド

1F賃料は高水準を維持、募集件数は増加傾向

- 1Fの公募賃料は、募集件数が少ないため変動が大きいが、全体としては上昇傾向が続いており、2026年上期（月坪38.8千円）も高水準を維持している。一方で1F以外は小幅の変動で推移する傾向が続いている。
- 募集件数は2024年以降増加傾向にあり、2025年第2四半期（約120件）をピークに一旦落ち着いたものの、2026年第2四半期には再び約115件まで増加し、直近は上昇基調で推移している。
- 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。

● 主な出退店動向・開発計画 ●

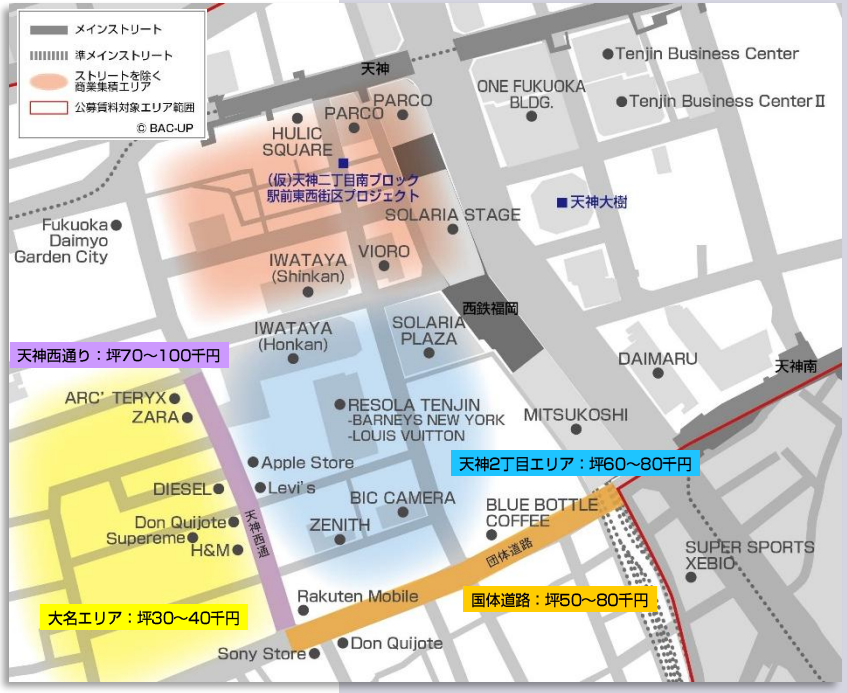
【天神西通り】
・ドン・キホーテ（2026.6）
【きらめき通り】
・アミュプラザ天神（2027.4予定）
【ONE FUKUOKA BLDG】
・BAPE STORE（2026.7）
【大名エリア】
・エムズクロス福岡大名（2026.6）
・NUBIAN FUKUOKA（2026.7）

・【その他】
・天神ビジネスセンターⅡ（2026.8）
・天神大樹（2027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年代予定）
・福岡PARCO（2027.2閉店予定）
・新天町商店街（2027.2以降各店営業終了予定）

今後の見通し

低層階の需給はさらに逼迫

- 福岡PARCO・新天町商店街の将来の再開発等に向けた閉店により、テナント移転が今後進んでいくことが予想される。一時的にPARCO西側エリアの集客は落ち込む可能性があるが、再開発が進捗すれば、将来的に当該エリアの集客力の向上が期待される。
- きらめき通りの「VIORO」は「アミュプラザ天神」として2027年春リニューアルオープン予定。非JR駅エリアでのアミュプラザとして、今後の施設展開に注目が集まる。
- 「（仮）天神1-7計画」の名称が「天神大樹」に決定し、開業に向けた動きが本格化する。
- インバウンド需要の高い業態を中心に路面店の出店ニーズは高く、足元の賃料は上昇傾向で、テナントの再契約でも賃料上昇がみられている。供給が限定されている低層階についてはプライムエリア以外においても需給は逼迫していくものと予想する。



■ 公募賃料推移表　円／月・坪

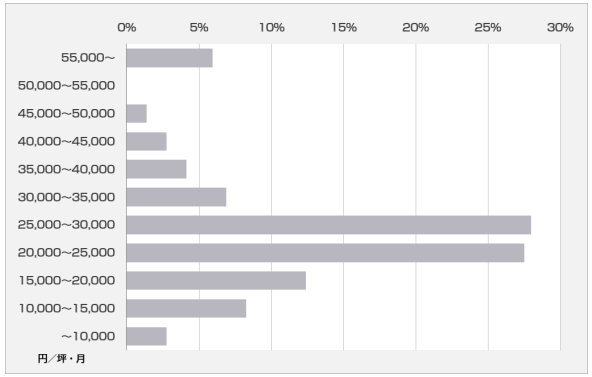
エリア	フロア区分	2023年	2024年		2025年		2026年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期
天神	全フロア	18,000	19,800	20,400	20,800	23,300	20,800
	1F	21,900	31,500	27,100	25,100	34,500	38,800
	1F以外	15,700	16,300	18,900	19,900	20,600	19,300

■住所別平均賃料／募集件数（1F）

住所	2024年下期－2026年上期		2026年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
中央区今泉1丁目	¥22,696	9	-	0
中央区今泉2丁目	¥20,293	31	¥24,345	7
中央区大名1丁目	¥27,845	102	¥29,654	15
中央区大名2丁目	¥24,742	43	¥41,251	1
中央区天神1丁目	¥29,423	12	¥66,003	1
中央区天神2丁目	¥45,476	21	¥54,452	4

※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）



横浜エリア

YOKOHAMA

＜対象エリア＞
神奈川区鶴屋町1丁目　西区高島2丁目　西区北幸1丁目
神奈川区鶴屋町2丁目　西区南幸1丁目　西区北幸2丁目
神奈川区鶴屋町3丁目　西区南幸2丁目

エリア概況

飲食・サブカル系を中心に店舗出店の勢いは継続

- 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。
- 駅直結の大型商業施設はジョイナスを中心に売上は引き続き上昇傾向。2025年度のニュウマン横浜は開業以来の最高売上を更新するなど、大型施設の間で住み分けが進んでいる。
- 一方、駅外側では、飲食、サブカル系、リユース系店舗の出店が目立った。駅北側のモアーズに近接する新築物件の低層にも飲食が出店しており、駅からやや離れた立地では物販より飲食等の出店が多くみられる。
- スカイビル内のマルイシティの後継は未定であるものの、上層ではキャラクター・サブカル系店舗が出店し、若年層からの支持は引き続き強い。

賃料トレンド

募集件数は上昇したが、優良立地の募集は限定的

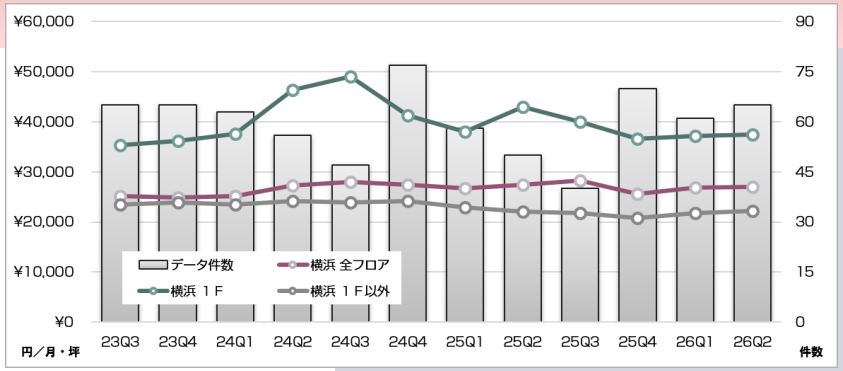
- 他エリアと比べて募集件数が少なく、時期による上下が大きいエリアである。2024年第4四半期に大きく増加した後、2025年第3四半期まで徐々に減少。その後2025年第4四半期に60件を超えた後は概ね同水準で推移している。募集件数が多いのは鶴屋町エリアや駅から離れたエリアが中心で、プライムエリアの募集は少ない。
- 1Fの公募賃料は2024年第2四半期に大きく上昇し月坪40千円を超えたが、それ以降は横ばいから下落基調で推移している。1Fの募集件数が僅少なエリアであり、優良立地の事例が複数出る時期のみ上昇に転じる傾向になっている。

今後の見通し

インバウンド需要は限定的だが、出店需要は堅調な見通し

- メインストリートの動きは小さいが、背後エリアで飲食店舗・サブカル系店舗等の出店は引き続き活発。インバウンドが多いエリアではないが、豊富なフットトラフィックにより、店舗の出店需要は今後も堅調に推移することが見込まれる。
- 駅周辺では、新築ビルの竣工や建替え中の物件もみられ、こうした新築ビルの供給により賃料水準が底上げされる可能性がある。

■公募賃料トレンド



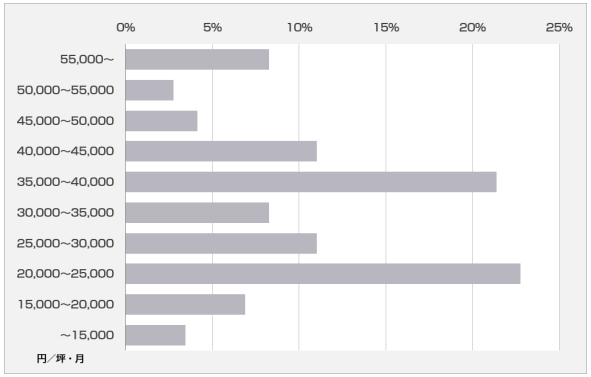
● 主な出退店動向・開発計画 ●

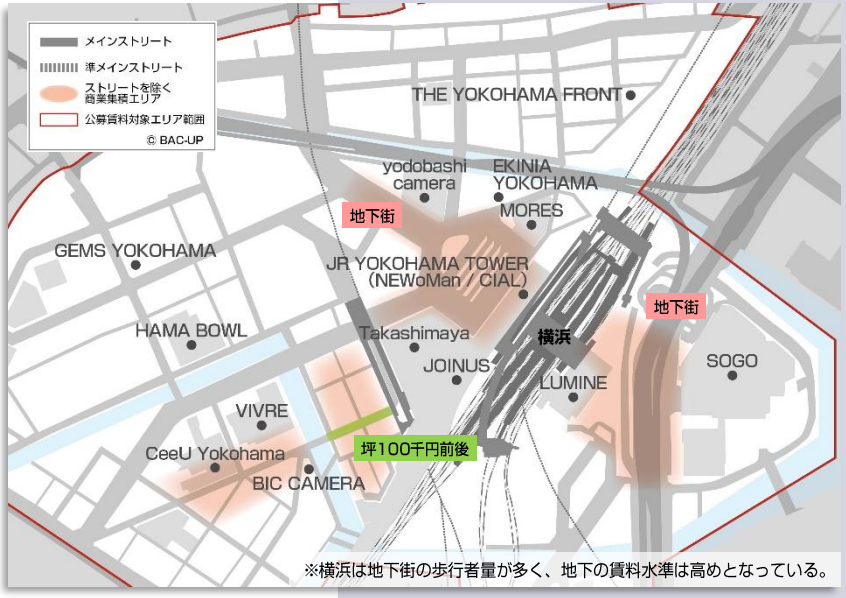
【横浜駅西口周辺】
・吉野家（2026.8）
・はなまるうどん（2026.8）
・なんぼや（2026.8）
・相鉄ムービル・1000クラブ・横浜西口一番街（2026.9閉館）
【バルナード通り】
・（仮称）横浜バルナードPJ新築工事（2027.8竣工予定）
【ハマボールイアス】
・ハマボールビルディング（2026.7リニューアル）
・はま寿司（2026.7）
【JOINUS】
・ポケモンセンターヨコハマ サテライト（2026.4）
【CeeU YOKOHAMA】
・スーパースポーツヴィクトリア（2026.5閉店）
【横浜スカイビル】
・らしんばん横浜スカイビル店（2026.4移転）
・Sanrio 横浜スカイビル店（2026.4）
【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）

■ 公募賃料推移表　円／月・坪

エリア	フロア区分	2023年	2024年		2025年		2026年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期
横浜	全フロア	25,000	26,300	27,700	27,100	26,500	27,000
	1F	35,700	42,400	44,400	40,500	38,000	37,300
	1F以外	23,700	23,800	24,100	22,500	21,100	22,000

■賃料水準構成（1F）





※横浜は地下街の歩行者量が多く、地下の賃料水準は高めとなっている。

四条河原町（京都）エリア

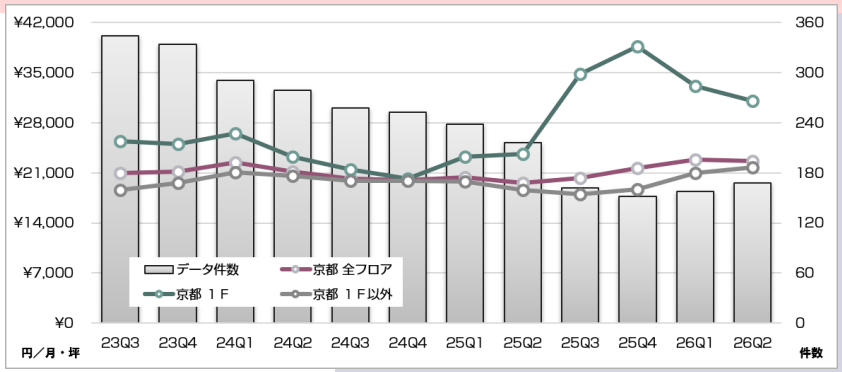
＜対象エリア＞
下記地図赤枠範囲内の町丁目参照
※京都エリアは非常に町丁目が多いため省略

エリア概況

引き続き堅調なインバウンドに加え、一時減少していた国内客も回帰。テナントの新陳代謝も活発

- 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。
- 東洞院通と四条通の交差点に位置し、昨年建て替えが完了した日本生命四条ビルの低層階に「CHANEL」が出店予定。そのほか、河原町通沿いではユニクロのグローバル旗艦店「ユニクロ京都」がリニューアルオープン予定であるなど、移転やテナント入替に伴う店舗の新陳代謝が活発で、出店需要は引き続き堅調である。
- 宿泊旅行統計調査（2025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1,829万人泊（前年比+8.0%）となり、過去最高を記録。中国人観光客減少の影響はあったものの他国や国内需要がカバーし、客室稼働率は2026年1月を底に回復傾向にある（出典：京都市観光協会）。
- 京都市内4百貨店の7月の総売上高は前年同月比8.6%増の227億円であり、7ヶ月連続でプラスを維持した。中国人観光客の減少はあったものの、欧米やそのほかのエリアからの観光客や国内富裕層などの需要が寄与し、全体として底堅い動きとなっている。

■公募賃料トレンド



賃料トレンド

需給はタイトであり、賃料は高水準を維持

- 1Fの公募賃料の推移をみると、2023年後半以降、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の賃料は逓減傾向にあった。2025年後半以降は募集件数が減少し、需給の逼迫が進んだことで月坪30千円台を超えて大きく上昇した。2026年に入り募集件数が増加した中で賃料水準はやや下落したが、引き続き高水準を維持している。
- 1F以外の公募賃料も1Fと同様の傾向がみられ、募集件数の減少とともに上昇し、直近は月坪20千円を上回って推移している。
- 募集件数は、2023年下半期は300件を上回って推移していたものの、その後は減少傾向に転じている。特に2025年後半以降は、上記のとおり大きく減少し、200件を下回る水準で推移している。
- プライムエリアの物件は、貸主サイドがこれまで以上に高い賃料目線で募集を行うケースが多くなってきている。

● 主な出退店動向・開発計画 ●

【四条通】
- レイバンストア京都（2026.4）
- カラオケまねきねこ四条大宮駅前店（2026.9）
- 藤井大丸　全面改装・建て替え（2026.5一時休業、2030年再オープン予定）
- CHANEL（2026.11予定）

【寺町通・新京極通】
- ビルケンシュトック 京都コンセプトストア（2026.5）
- ヴィレッジヴァンガード新京極店（2026.5閉店）

【河原町通】
- ジェイビーワークスGOMAS河原町店（2026.9）
- @cosme STORE 京都河原町オーパ店（2026.10予定）
- ユニクロ京都（2026.11リニューアルオープン予定）

今後の見通し

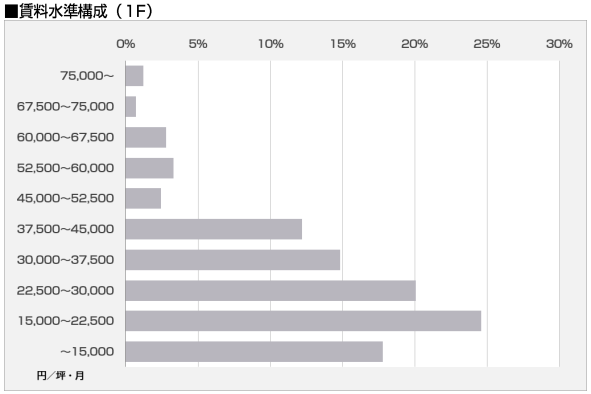
インバウンド向け業態の出店意欲は高く、高水準の賃料が継続すると予測

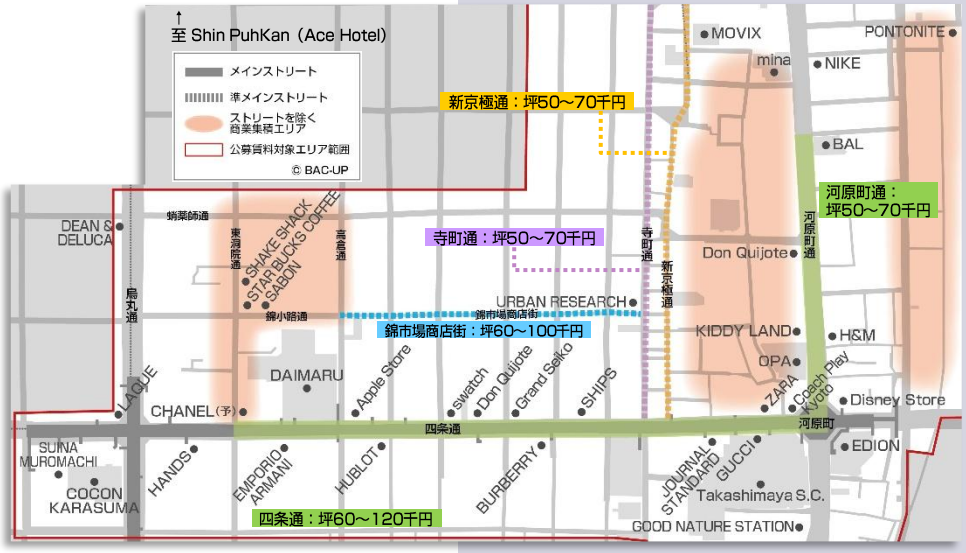
- インバウンド消費において「体験」を重視する傾向が全国的に強まっており、京都エリアは特にその傾向が強い。今後も多様な店舗が、京都ならではの体験ができるサービスを増加させていくとみられる。
- 藤井大丸の建て替えに伴う一時休業に代表されるように、店舗の建替等による物件減少、及び移転先としての店舗需要が相まって、需給のタイトな状態が続く可能性がある。
- プライムエリアでは空室は引き続き少ない。テナントの出店意欲が高いことから、空室が発生しても比較的短期間で後継テナントが決まるため、高水準の賃料が今後も継続していくと予想される。

■ 公募賃料推移表　　円／月・坪

エリア	フロア区分	2023年	2024年		2025年		2026年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期
四条河原町	全フロア	21,100	21,800	20,100	20,000	20,900	22,800
	1F	25,200	24,900	20,900	23,400	36,700	32,400
	1F以外	19,100	20,900	19,900	19,200	18,300	21,400

■賃料水準構成（1F）





仙台エリア SENDAI

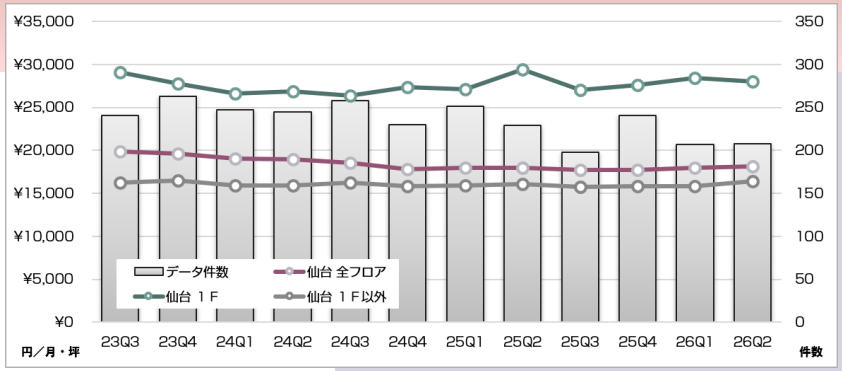
＜対象エリア＞
青葉区一番町1丁目　青葉区国分町1丁目　青葉区中央3丁目
青葉区一番町2丁目　青葉区国分町2丁目　青葉区中央4丁目
青葉区一番町3丁目　青葉区中央1丁目
青葉区一番町4丁目　青葉区中央2丁目

エリア概況

仙台駅周辺優位の状況に変化はなく、全体的な賃貸市況は安定推移
一方、多くの再開発事業の先行きは不透明

- 仙台の中心商業エリアは駅ビル及びペ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」と連続する6つの商店街からなる「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。コロナ禍以前と比較すると外国人観光客は増加しているものの、他エリアとの比較ではインバウンド需要は高くない。
- 「仙台駅周辺」の2大商業施設PARCOとS-PALは随時リニューアルによる新陳代謝を行っており、連携して駅周辺の魅力向上に寄与。
- 「商店街」では、近年老舗店舗の閉店、飲食店・ドラッグストア・ホビー系店舗の出店が目立つ。今期はクリスロードの「三原堂」跡に「SKECHERS」が出店した以外、ファッション系テナントの新規出店の動きは鈍い。
- 歩行者通行量は「仙台駅周辺」＞「商店街」の状況が継続しているが、「商店街」エリア全体での空室消化は緩やかに進んでいる。
- しかしながら周辺の再開発事業の多くが停滞しており、先行きは不透明。

■公募賃料トレンド



賃料トレンド

募集件数は緩やかな減少傾向が継続も、賃料に大きな変動はなし

- 募集件数は緩やかな減少傾向が続いており、直近2期は200件程度で、コロナ禍以前と概ね同じ水準に回復した。また、募集件数のうち1Fの占める割合は2023年下期では約21%であったところ、2026年上期は約13%となり、1F部分の空室解消が進んでいる。
- 募集件数の内訳では、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。
- 1Fの募集賃料は月坪26～28千円台、1F以外は月坪15～16千円台のレンジで概ね横ばい推移が継続中。全体的な募集件数は減少しているものの、賃料水準の大きな変動までには至っていない。

● 主な出退店動向・開発計画 ●

【クリスロード】
・SKECHERS仙台店（2026.7）
・月島もんじゃおこげ仙台店（2026.10予定）
・読売仙台ビル周辺再開発構想（2029年度予定）
【ぶらんどーむ】
・大衆とり酒場とりいちず仙台一番町店（2026.6）
・ JINS仙台一番町店（2026.9閉店）
【一番町四丁目商店街】
・コミナト（2026.6閉店）
・あゆみBOOKS仙台一番町店（2026.7閉店）
・トモズ仙台一番町店 （2026.9）
【マーブルロードおおまち】
・mag仙台店（2026.8）
・Francfranc仙台店（2026.11閉店予定）
・Perfumerie Sukiya 一番町店（2026.11リニューアル予定）
【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】
・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）】
・M5ドラッグ青葉中央薬局（2026.10予定）
・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）

今後の見通し

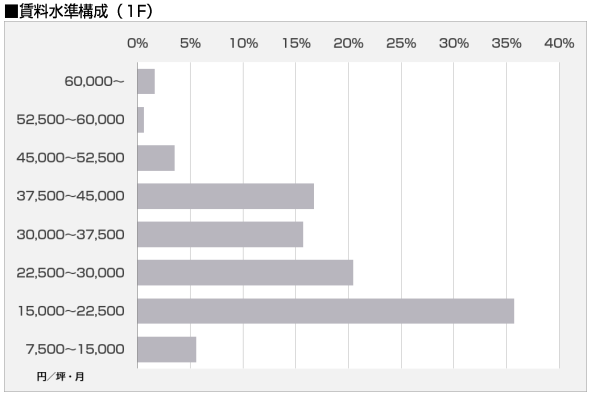
大きな市況変化は当面なく、賃料水準は横ばいが継続すると予測

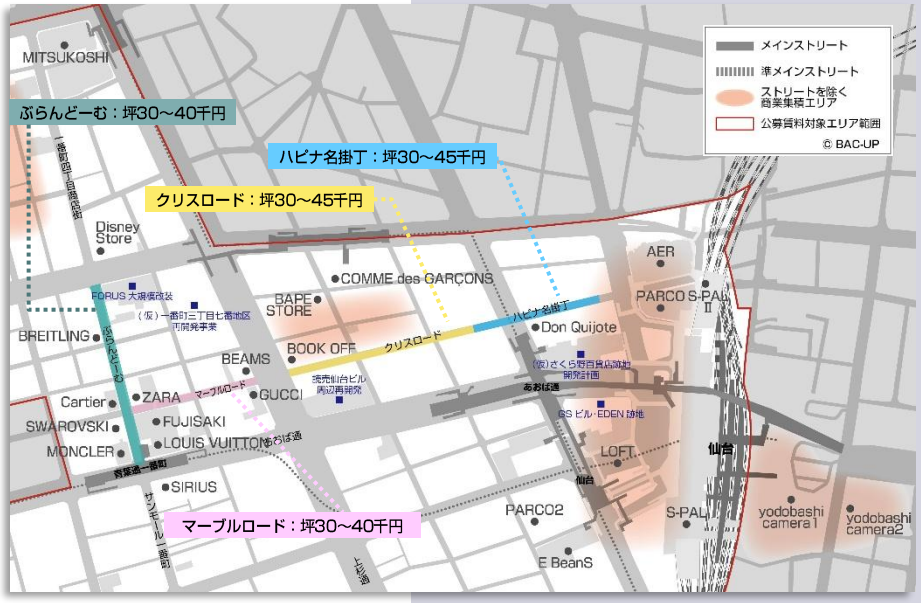
- 仙台市中心部では、「さくら野百貨店」跡や「GSビル」・「EDEN」跡地、藤崎周辺、 「FORUS」など複数の再開発・建替計画があるものの、土地利用や事業スケジュールが未定・不透明な案件が多く、全体として再開発は停滞している。「電力ビル」は2026年冬の再開発組合設立に向け一部スケジュールが具体化している一方、旧「ヤマダ電機LAB仙台」が入居していた「仙台TRビル」も解体が検討されているが、時期や建替計画は未定となっている。
- コロナ禍以降徐々に空室の解消は進んでいるものの、明確な賃料上昇トレンドは観察されておらず、今後も横ばい推移が継続すると予測する。
- 一番町四丁目商店街のアーケードについて、老朽化による撤去が検討されており、今後他の商店街のアーケードについても同様の課題が出てくる可能性がある。

■ 公募賃料推移表　円／月・坪

エリア	フロア区分	2023年	2024年		2025年		2026年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期
仙台	全フロア	19,800	19,000	18,200	18,000	17,700	18,100
	１Ｆ	28,400	26,700	26,800	28,100	27,300	28,200
	１Ｆ以外	16,400	15,900	16,100	16,000	15,800	16,100

■賃料水準構成（1F）





心斎橋エリア SHINSAIBASHI

＜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

御堂筋はラグジュアリーブランドの集積が進む
心斎橋筋商店街ではインバウンドに強い業態の広がりがみられるようになっている

- 御堂筋では新橋交差点に「クオーツ心斎橋」が2026年4月に順次開業。路面区画にはCartier、BVLGARI、FENDI、ChaumetなどTOPブランドが出店。御堂筋の集積に加わった。また、交差点南側にはHouse of Dior Shinsaibashiが開業。今後も複数の開発地でブランド店の開業を予定する。
- 心斎橋筋商店街・道頓堀周辺では、マツモトキヨシ心斎橋中央店が閉店。26年上期はBIRKENSTOCK心斎橋、©DISTANCE OSAKA、サンリオ心斎橋店などがオープン。H&M戎橋店は26年7月をもって閉店。ファストファッション、ドラッグストア集積からシューズ、スポーツ、リユース、キャラクター、アイウェアなど業態の幅が広がってきている。
- アメリカ村でもストリートカルチャーやライフスタイルを発信するブランドの集積が続き、若年層や訪日客を惹きつける街として存在感を維持している。

賃料トレンド

商店街や御堂筋、道頓堀の1Fは高水準が続く
1F以外は伸び悩みが続く

- 2026年上期の1Fの賃料は月坪26.5千円。26年第１四半期はダウンしたが第2四半期は持ち直している。依然として南船場や西心斎橋などの募集物件が多く、プライムエリア1Fの空室はない状況が続き、高い賃料を維持している。
- 心斎橋筋商店街は2F以上にアーケードがかかり、御堂筋の空中階は梅田には追いつけない。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20～30千円が多いが、プライムエリアにおいては月坪70～80千円、月坪100千円以上の募集事例もみられる。

今後の見通し

ブランドストリートである御堂筋の賃料は高水準を維持
心斎橋筋商店街は業態が拡がりつつも安定した賃料マーケットが形成される見込み

- 御堂筋では今後もラグジュアリーブランドの出店が続く。
- 商店街ではドラッグストアから業態の幅が広がり、賃料も高水準を維持している。戎橋や道頓堀周辺はアミューズメントの勢いもある。インバウンドも堅調に推移しており、心斎橋エリア全体として当面は安定した賃料マーケットが形成されるものとみられる。

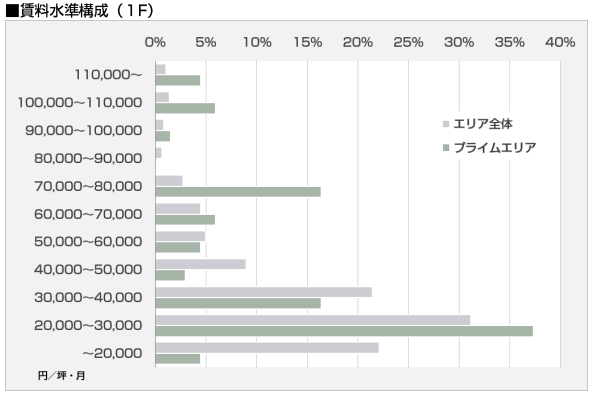
■公募賃料推移表　　円／月・坪

エリア	フロア区分	2023年	2024年		2025年		2026年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期
心斎橋	全フロア	23,500	21,900	19,800	18,800	18,600	19,700
	１Ｆ	39,400	35,000	32,700	30,900	27,400	26,500
	１Ｆ以外	18,400	18,700	17,300	16,900	17,500	18,600

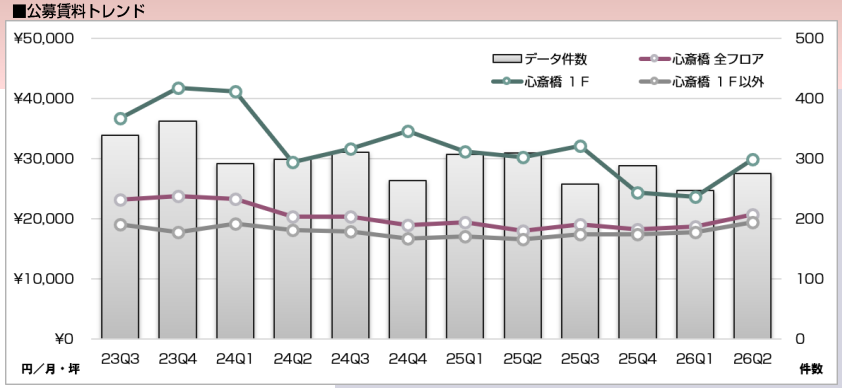
■住所別平均賃料／募集件数（１Ｆ）

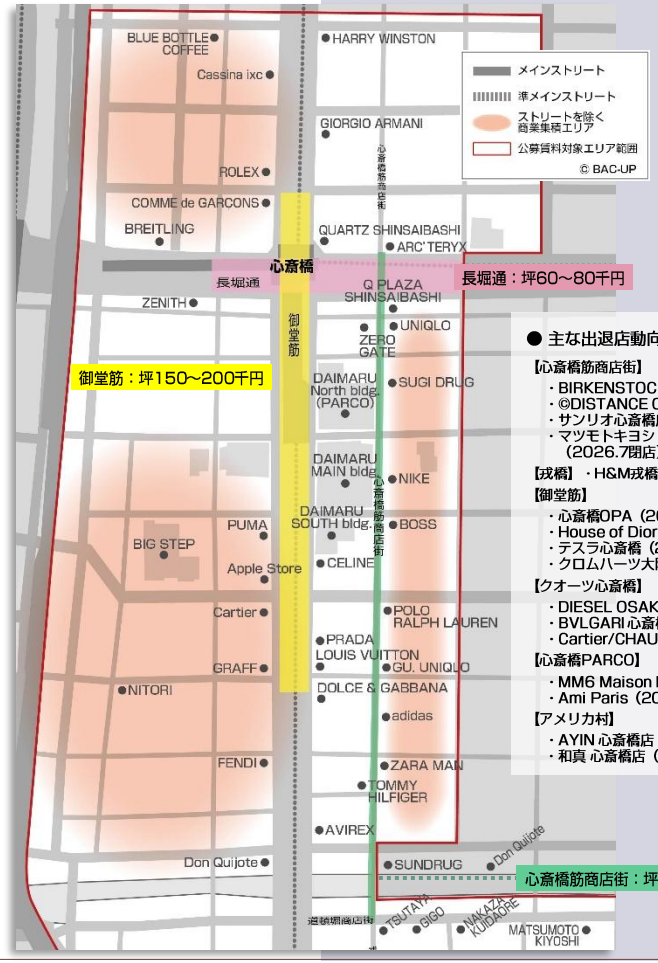
住所	2024年下期－2026年上期		2026年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
中央区心斎橋筋1丁目	¥44,351	30	¥70,475	3
中央区心斎橋筋2丁目	¥54,895	37	¥22,178	2
中央区西心斎橋1丁目	¥41,250	79	¥56,064	10
中央区西心斎橋2丁目	¥31,820	114	¥25,176	15
中央区道頓堀1丁目	¥34,862	4	-	0
中央区道頓堀2丁目	¥24,345	4	¥22,864	2
中央区南船場3丁目	¥31,176	193	¥28,743	23
中央区南船場4丁目	¥24,247	68	¥26,057	13
中央区難波1丁目	¥44,529	30	¥59,758	5
中央区難波2丁目	¥21,793	19	¥19,251	3

■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 ●

【心斎橋筋商店街】
- BIRKENSTOCK心斎橋（2026.4）
- ©DISTANCE OSAKA（2026.4）
- サンリオ心斎橋店（2026.7）
- マツモトキヨシ 心斎橋中央店（2026.7閉店）

【戎橋】・H&M戎橋店（2026.7 閉店）

【御堂筋】
- 心斎橋OPA（2026.1 閉店）
- House of Dior Shinsaibashi（2026.5）
- テスラ心斎橋（2026.8 閉店）
- クロムハーツ大阪心斎橋（2026.8 閉店）

【クオーツ心斎橋】
- DIESEL OSAKA（2026.4）
- BVLGARI心斎橋（2026.6）
- Cartier/CHAUMET/FENDI（2026秋予定）

【心斎橋PARCO】
- MM6 Maison Margiela（2026.7）
- Ami Paris（2026.7）

【アメリカ村】
- AYIN 心斎橋店（2026.1）
- 和真 心斎橋店（2026.4）

三宮（神戸）エリア

SANNOMIYA

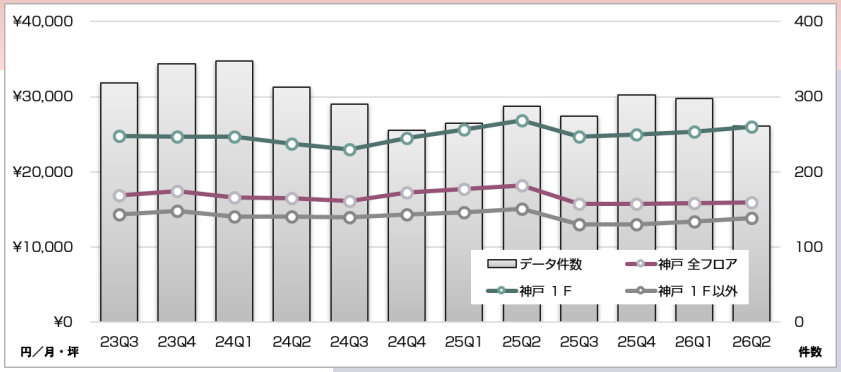
＜対象エリア＞
栄町通1～2丁目、元町通1～2丁目、北長狭通1～3丁目、下山手通1～3丁目、布引町4丁目、雲井通7～8丁目、小野柄通7～8丁目、加納町5～6丁目、東町、浪花町、前町、京町、伊藤町、播磨町、海岸通、西町、江戸町、明石町、三宮町1～3丁目、御幸通7～8丁目

エリア概況

エリア毎の特色に応じた新規出店が進む

- 三宮エリアは、神戸阪急、丸井などの百貨店が出店する「三宮駅前」、「三宮センター街」に代表され、ホビー・アミューズメント系店舗が多く軒を連ねる「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。
- 直近では大型店舗の動きは少ないものの、各エリア共に新規出店の動きが堅調に続く。アーケード街では小規模物販や食物販、旧居留地エリアでは宝飾品店等の出店・移転、元町エリアではカプセルトイ等の出店がみられ、各エリアの特色が新規出店の顔ぶれに引き続き表れている。
- 2025年度の大丸神戸店の売上は、地元富裕層の支持と神戸空港を起点としたインバウンドの取り込みにより、19年ぶりに1,000億円を超えた。大阪エリアの百貨店と住み分けが進んでおり、大丸周辺エリアの独自のブランド価値を支えている。神戸阪急も前年比プラスの売上で堅調に推移している。
- 三宮センタープラザなどの3棟で、建て替えに向けた再開発協議会の設立準備会が区分所有者間で発足された。再開発は長期になることが予測されるが、実現すればセンター街の風景は従来から大きく変わると考えられる。

■公募賃料トレンド



賃料トレンド

賃貸ニーズの高い、プライムエリアや1F部分については募集件数が減少傾向

- 全体の募集件数は、2024年第2四半期以降250～300件程度の間で増減しており大きな変動はないが、内訳を見ると1Fの募集件数の割合が徐々に減少しており、1Fの需給は徐々にタイトになっている。また、プライムエリアである三宮1・2丁目の募集件数も、2025年上期以前と比較して直近は低位に推移していることから、プライムエリアや1Fの優良立地区画から空室が減少している状況と推察される。
- 他方で募集賃料は、1F・1F以外共に2025年第3四半期でやや下落した後、直近まで徐々に上昇という推移となっている。これは非プライムエリアの三宮駅北西エリアの募集が2025年第3四半期に増加し、現在も募集が高止まりしていることから、当該エリアの募集賃料に全体が引き摺られていることが一因とみられる。

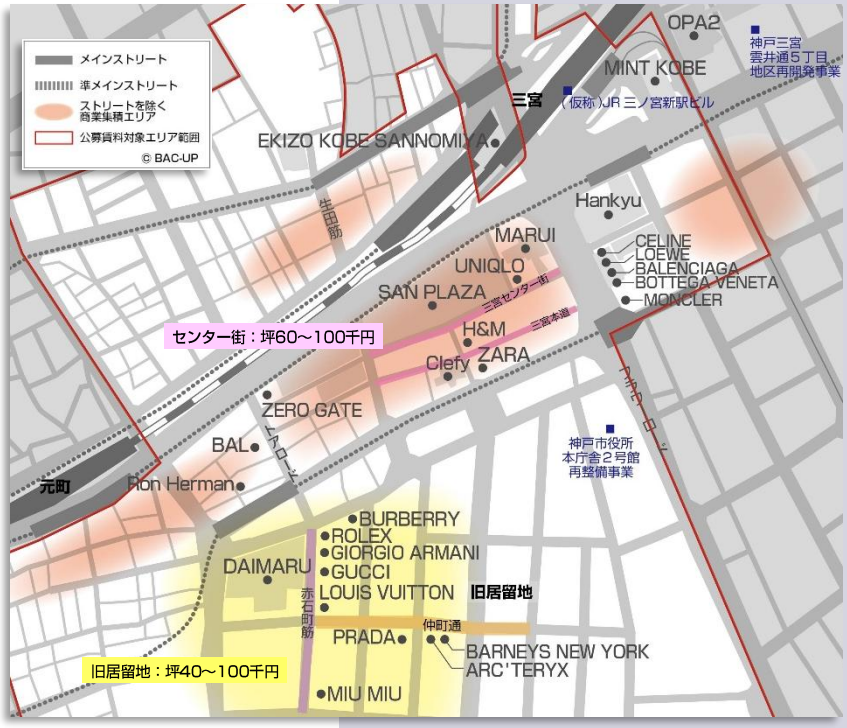
● 主な出退店動向・開発計画 ●

【センター街】
- #C-pla神戸マルイ2号店（2026.3）
- 買取専門こやし屋神戸三宮店（2026.3）
- une nana cool（2026.3閉店）
- Mira LABO 三宮センター街店（2026.5）
- おたからや 神戸三宮店（2026.5）
- 元町ウイスキー（2026.7）
- パリミキ 神戸三宮センター街店（2026.7閉店）
- Yoajung 神戸三宮店（2026.8）
- DONQ三宮本店ビル建替（2027年予定）

【旧居留地】
- 三宮中央通りゆきざき（2026.6）
- グローブ・トロッター 神戸店（2026.8）
- Maison de Kamine（2026.9移転）
- REGAL 神戸　リニューアル（2026.9）

【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（2027.12予定）
- (仮称)JR三ノ宮新駅ビル（2030.3予定）

【元町商店街】
- mumokuteki goods&wears（2026.5）
- SKECHERS神戸元町店（2026.6閉店）
- CAPSULEPOP元町バルバローレ店（2026.7）
- REGAL SHOES 神戸元町店（2026.9閉店）



今後の見通し

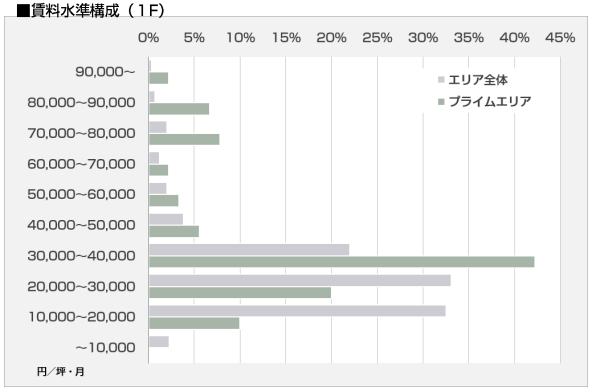
賃料は当面安定的に推移と予測。

- いずれのエリアも一定の出店需要がみられる中で、需給は引き続き安定している状況。賃料は当面安定的に推移すると予測する。
- 「神戸市役所本庁舎2号館再整備事業」は上層階にヒルトンのラグジュアリーブランド「コンラッド神戸」の兵庫県初進出が決まり、開業後は神戸空港の国際定期便就航との相乗効果により、三宮エリア全体でのインバウンド需要取り込みが期待される。
- 2025年に開業した「ジーライオンアリーナ神戸」の集客の影響が徐々にエリアに表れてきており、イベント開催時には、三宮駅を中心にイベント客が街を賑わす様子がみられている。今後も外部からのイベント客が流入することで、エリア内の人流の増加が期待される。

■ 公募賃料推移表　　円／月・坪

エリア	フロア区分	2023年	2024年		2025年		2026年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期
三宮	全フロア	17,200	16,500	16,700	18,000	15,700	15,900
	1F	24,700	24,200	23,800	26,200	24,800	25,600
	1F以外	14,600	14,100	14,100	14,800	13,000	13,600

■賃料水準構成（1F）



栄（名古屋）エリア

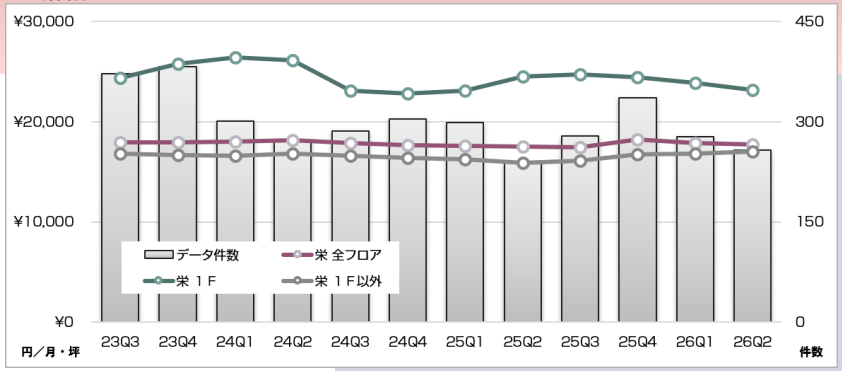
＜対象エリア＞
名古屋市中区栄3丁目
名古屋市中区錦3丁目

エリア概況

「HAERA」開業により栄エリア北側にブランド集積が強化。

- 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。
- 2026年6月にグランドオープンした「HAERA」では、Louis Vuitton、CHANEL、Hermès等のラグジュアリーブランド旗艦店をはじめ、全65店舗が出店。また同施設内（上層階）には、エリア唯一のシネコンや高級ホテル「コンラッド」も備えており、栄エリアの集客核となることが期待される。
- 松坂屋名古屋店では大規模リニューアルが進行中。南館ではヨドバシカメラがサンシャイン栄に移転、B2F・ 1F～6F（※一部除く）を、パルコが運営する新しい商業施設へと大規模リニューアル。2027年春の開業を予定している。
- 名古屋市内主要百貨店（4社5店）の2026年1月～7月売上高（速報値）は、全月で前年超えと好調に推移している。株高に伴う資産効果を背景とした外商顧客らによる宝飾品・時計・高級ブランドなどの高額品需要が牽引しており、さらに6月の「HAERA」開業による栄エリアの集客力向上と回遊効果が消費を後押ししている。

■公募賃料トレンド



賃料トレンド

募集件数、賃料ともに安定推移

- 1Fの募集賃料は月坪23～24千円台の安定した水準を維持。1F以外については、月坪16千円台で緩やかに推移している。
- 募集件数は2024年以降は概ね300件前後で推移している。2025年第4四半期に一時的に350件程度まで上昇したが、その後直近の2026年第2四半期では250件台まで減少してきており、募集に対して需要が追いついている状況が窺える。
- 公募賃料トレンド上では、上記のとおり募集賃料の変動は緩やかであるが、実態としてはプライムエリアを中心に空室はほぼみられないため、優良物件の募集賃料は緩やかな上昇傾向にある。既存テナントの再契約では増額改定が定着しており、成約賃料ベースでは全体として上昇傾向にある。

● 主な出退店動向・開発計画 ●

【栄交差点】
・HAERA（2026.6）
・ヨドバシカメラ（2026.9リニューアル）
【錦通】
・Louis Vuitton（2026.6閉店）
【HAERA】
・Louis Vuitton
・CHANEL
・Hermès
・Cartier
【久屋大通（錦3丁目）】
・ゲートフロント久屋大通（2026予定）
【大津通】
・パルコ西館（2026.9リニューアル）
・松坂屋南館（2027春リニューアル予定）
【名駅エリア】
・メイチカ（2026.9リニューアル）
・ヨドバシカメラマルチメディア名鉄名古屋店（2026.9）
・Onitsuka Tiger（2026.8）
・ハンズ（2027.1閉店予定）

今後の見通し

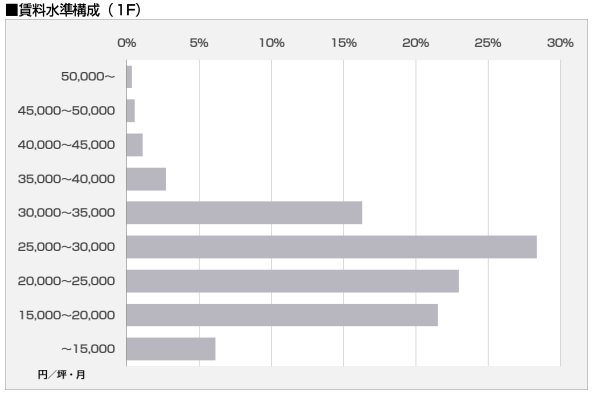
栄エリアの優位継続が予測されるも、名駅エリアもポテンシャルは継続

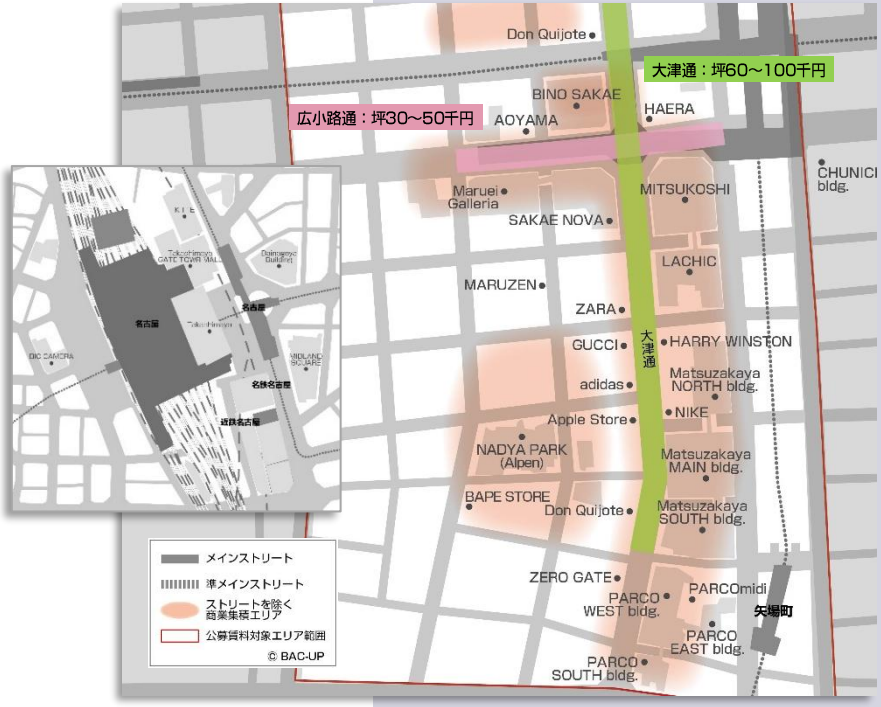
- プライムエリアである栄交差点に高い集客力が期待できる「HAERA」や「コンラッド」が開業したことにより、栄エリアでは当該施設を起点とした周遊性の向上が期待される。大津通り周辺のポテンシャルの向上により、賃貸マーケットも引き続き良好に推移していくことが予測される。
- 名駅エリアは再開発が停滞しているものの、名鉄ビルへのヨドバシカメラの出店や、Onitsuka Tigerの大型旗艦店の出店等、話題性の高い出店が続く。当面は栄エリア優位が続くと予測されるものの、名駅エリアもポテンシャルの高さは継続していくとみられる。

■ 公募賃料推移表　　円／月・坪

エリア	フロア区分	2023年	2024年		2025年		2026年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期
栄	全フロア	18,000	18,100	17,800	17,600	17,900	17,800
	1F	25,100	26,300	23,000	23,700	24,500	23,600
	1F以外	16,700	16,700	16,500	16,100	16,500	16,900

■賃料水準構成（1F）





大通（札幌）エリア

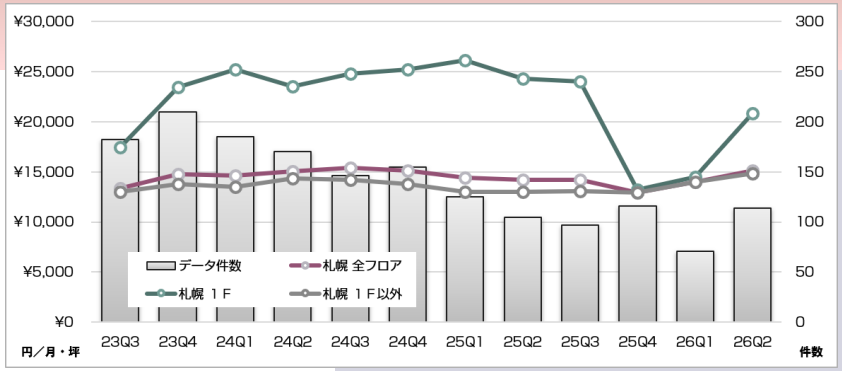
＜対象エリア＞
大通西1～6丁目　南四条西1～6丁目　南八条西2～6丁目
南一条西1～6丁目　南五条西1～6丁目　南九条西2～6丁目
南二条西1～6丁目　南六条西1～6丁目
南三条西1～6丁目　南七条西2～6丁目

エリア概況

来札観光客数は過去最高を更新。アジア圏からのインバウンド需要が底堅い
大通エリアは再開発ビルの開業が進み、すすきのエリアでは大型商業施設が好調

- 大通・すすきのエリアは札幌駅前エリア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、「COCONO SUSUKINO」などの大型商業施設が立ち並ぶ。
- 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。
- 札幌駅前地区では再開発により閉館などが続き、大通地区へテナントの移転が相次いだ。北5西1・西2再開発は工事費の高騰を受け、当初計画を一部変更（規模縮小）のうえ段階整備とすることが決定。一方、札幌駅直結の商業施設（札幌ステラプレイスや大丸札幌店）の売上は堅調で、足下では過去最高売上を更新。札幌駅は空港への通過点に立地しており、インバウンド吸引力は強い。
- 2025年度の札幌市の観光客数は約1,605万人（前年比+5.2%増加）と、過去最高を更新した。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。

■公募賃料トレンド



賃料トレンド

募集件数が少ない状況が継続
募集に占める割合の多い2F以上で賃料上昇傾向がみられる

- 札幌エリア1Fの募集賃料は、2023年第4四半期以降概ね月坪25千円前後で推移していたが、25年第4半期には立地等に優れる高価格帯物件の件数減少により、一時的に大きく下落した。直近の2026年第2四半期は募集もやや増えた影響で、月坪20千円台程度に戻している。
- 1F以外の募集賃料については、これまで概ね月坪13千円台で推移していたが、需給がタイトになりつつある中で、直近の2026年第2四半期では月坪15千円に近い水準となっている。
- 募集件数は、直近の2026年第2四半期全体で110件程度と少ない状況が続いている。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

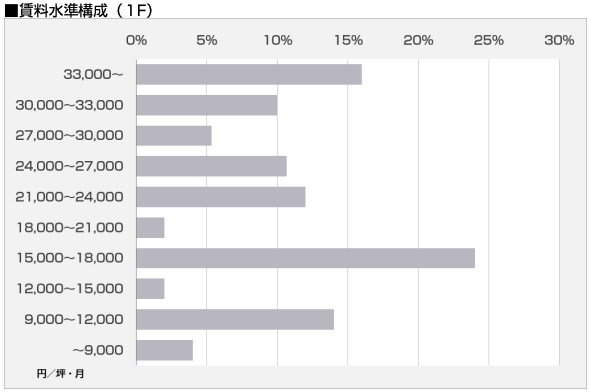
大通・すすきのエリアの集客パワーがさらに上向く
出店需要の底堅い飲食店を中心に賃料上昇トレンドを形成

- 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今なお途上である。大通エリアでは再開発ビルが概ね順調に開業を迎えているほか、すすきのエリアも大型商業施設が核となり、昼夜問わず賑わいをみせている。札幌駅vs大通・すすきのエリアの構図は続くが、大通・すすきのエリアの集客パワーが高い状態が続くと見込まれる。
- インバウンド需要が引き続き好調に推移する中、札幌エリアではラグジュアリーホテルの開業が相次ぎ、滞在型観光客の増加による周辺商業への波及が期待される。すすきの・狸小路では飲食店を中心に出店需要が高い一方、物件供給は限定的で受給が逼迫しており、出店競合を背景に賃料は上昇基調で推移すると予測する。

■ 公募賃料推移表　　円／月・坪

エリア	フロア区分	2023年	2024年		2025年		2026年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期
大通り	全フロア	14,100	14,900	15,300	14,300	13,500	14,700
	1F	21,200	24,500	25,000	25,300	19,700	19,000
	1F以外	13,500	13,900	14,000	13,000	13,000	14,500

■賃料水準構成（1F）

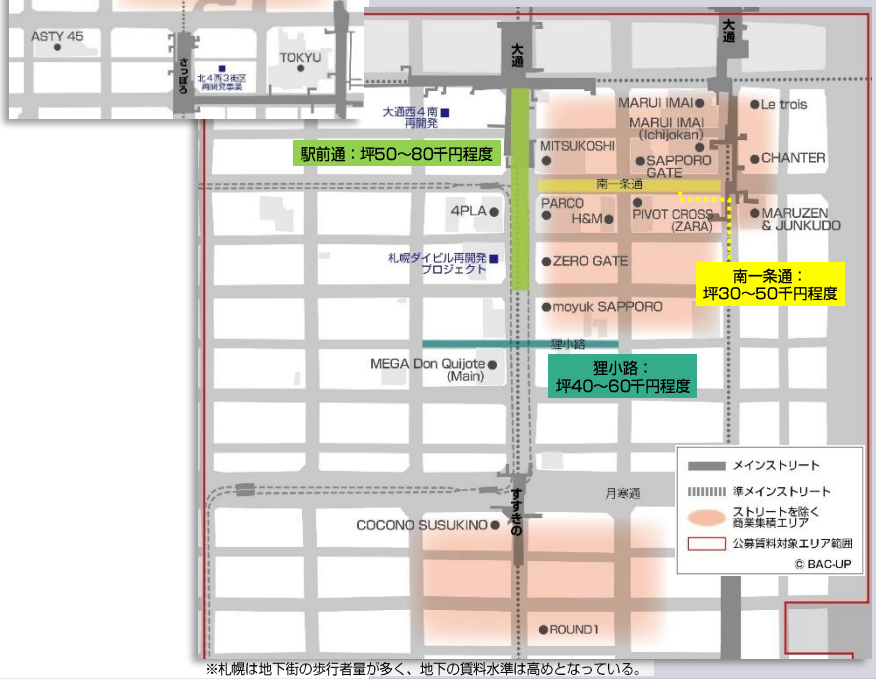


● 主な出退店動向・開発計画 ●

【札幌駅周辺】
- 札幌駅エキナカ商業施設改装（2027年度～順次）
- ヨドバシビル/北4西3街区再開発事業（2028年7月竣工予定）
- 北5西1・西2再開発（2030年度以降）

【大通エリア】
- Crocs札幌店(2026.6)
- リーバイス®ストア 札幌ZERO GATE（2026.7）
- ティファニー 札幌三越店(2026.7閉店)
- アーバンネット札幌リンクタワー（2026.9店舗区画開業）
- 札幌ダイビル再開発プロジェクト（2027.4竣工予定）
- 大通西4南再開発「SAPPORO ONE」（2029年竣工予定）

【地下街（オーロラタウン）】
- NEMIKA札幌店(2026.4)
- ORIHICA さっぽろ地下街オーロラタウン店（2026.7）



※札幌は地下街の歩行者量が多く、地下の賃料水準は高めとなっている。