

# 店舗賃料トレンド

## 2026 春

### 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ピーエーシー・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ピーエーシー・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、遠間  
電話番号：03-3503-5377

○株式会社ピーエーシー・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

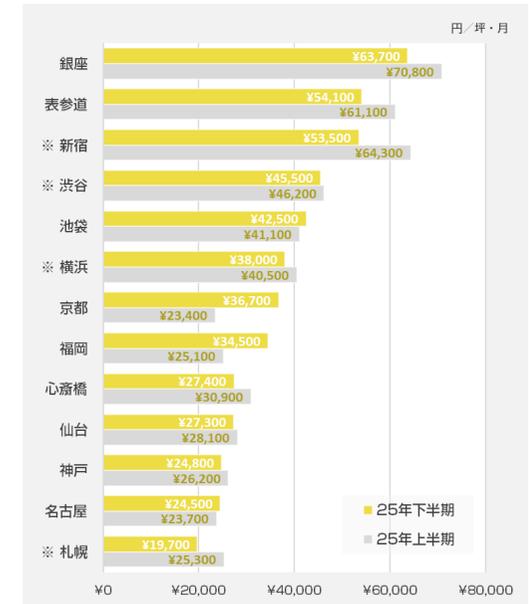


## ジャパンカルチャーに強いエリアの賃料トレンドは良好

- 2025年下半期の各エリアの1F賃料ランキングは、前回同様1～5位を都内エリアが占め、6位に首都圏エリアの横浜が続く結果となった。4位以上では新宿と表参道の順位が前回と入れ替わり、6位以下については京都、福岡の順位が上昇した一方で、心齋橋、仙台、神戸、札幌が順位を下げている。
- 公募賃料データを見ると、多くのエリアで募集件数が減少している。特に1F募集件数は4エリアが半期で30件を下回っており、優良区画の空室が減少していることが窺える。前期より1F賃料水準が下落したエリアが多いが、賃料単価が高い優良区画の減少による影響が大きい。
- 2025年の訪日外客数は前年比15.8%増の約4,268万人となり、2年連続で過去最高を更新した。足元では中国人観光客の減少等によりややブレーキがかかっているものの、2026年1・2月の実績は前年比で小幅ながらプラスを維持しており、今後もインバウンド増加トレンドは継続する見通し。引き続きインバウンド向けの店舗の出店は続くと思われる。
- インバウンド消費については、キャラクター・アニメ等のジャパンカルチャーに強い店舗への需要が勢いを増してきている。特に渋谷・池袋のような当該業態に強いエリアは、今後もインバウンド消費を取り込み、賃貸市場は好調に推移すると予想される。
- 一方で、ラグジュアリーブランドへのインバウンド消費は従前より落ち着いてきている。ただし、銀座・表参道等のラグジュアリーブランド中心のエリアについては、依然として路面区画の空室がほぼなく、直近ではシューズやアイウェア等のインバウンドに強い業態の出店が進んでおり、堅調な状況は変わらず。
- 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の出店は他のエリアと同様に勢いがあり、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

順位	エリア	25年上半期	25年下半期	前期比
1	銀座	70,800	63,700	90%
2	表参道	61,100	54,100	89%
3	新宿	64,300	53,500	83%
4	渋谷	46,200	45,500	98%
5	池袋	41,100	42,500	103%
6	横浜	40,500	38,000	94%
7	京都	23,400	36,700	157%
8	福岡	25,100	34,500	137%
9	心齋橋	30,900	27,400	89%
10	仙台	28,100	27,300	97%
11	神戸	26,200	24,800	95%
12	名古屋	23,700	24,500	103%
13	札幌	25,300	19,700	78%

# 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

### ラグジュアリーブランドのオープンが続く

- 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構成される。
- 銀座6丁目交差点角地ではTIFFANY GINZAに続き、CASA LOEWE 銀座店が開業。1丁目交差点でもハイジュエリーブランドのVan Cleef & Arpels 銀座1丁目店が開業するなどラグジュアリーブランドのオープンが続いた。
- Apple Store隣地ではJINS銀座店がまもなく開業、並木通りではシューズブランドのOnが旗艦店を開業。外堀通りの銀座美術館ビルではオニツカタイガー銀座が移転開業するなどインバウンド需要の多い業態の出店が依然として目立つ。
- 25年下期以降の訪日中国人減少による影響は、現況はほとんどみられない。

## 賃料トレンド

### 優良物件がなくなったことで1F賃料はダウンしているが、実態としては高水準が続いている

#### 1F以外は月坪40千円に近づく勢い

- 2025年下期の銀座の1F賃料は月坪64千円程度とダウン。プライムストリートなどの優良物件はゼロに等しく、実態としては高水準が続いている見方となる。1F以外は、飲食マーケットは引き続き良好、月坪37.2千円と高い水準となった。
- 住所別平均賃料を見ると、銀座1・7丁目はやや弱く月坪54~68千円（※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

### 優良物件は競争、高い賃料水準は継続の見通し

- 中央通りや晴海通り、並木通り、みゆき通り、マロニエ通り、松屋通り、外堀通りなど路面店が出店するブランドストリートの空室はほぼゼロとなっている。供給の少なさから出店競争が生じ、高い賃料水準は維持されることが想定される。
- ブランドストリートにインバウンド需要に強い業態が加わり、今後も同業態が増加していく可能性もある。

## ■ 公募賃料推移表

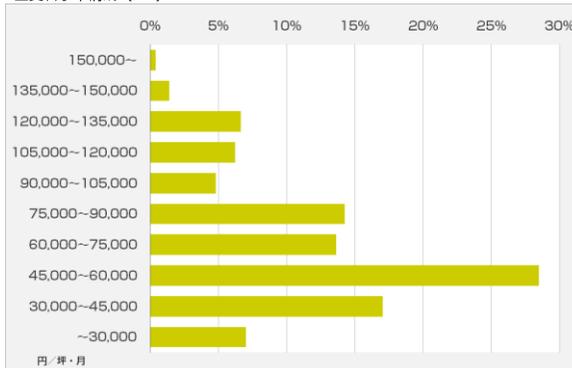
エリア	フロア区分	2023年		2024年		2025年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
銀座	全フロア	41,900	39,700	36,900	38,000	39,900	39,900
	1F	72,500	68,700	64,600	67,900	70,800	63,700
	1F以外	35,300	35,000	32,500	33,700	35,700	37,200

## ■ 住所別平均賃料 / 募集件数 (1F)

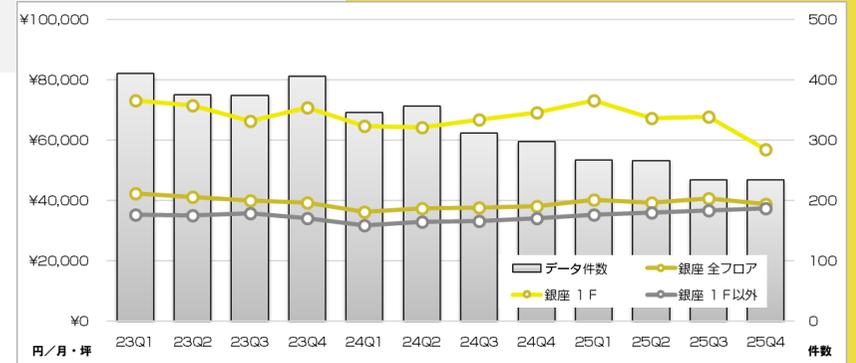
住所	2023年-2025年		2025年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
千代田区有楽町2丁目	¥82,849	4	-	0
中央区銀座1丁目	¥61,390	213	¥67,927	25
中央区銀座2丁目	¥52,566	37	¥70,027	4
中央区銀座3丁目	¥62,621	35	¥65,900	2
中央区銀座4丁目	¥50,991	38	¥50,097	6
中央区銀座5丁目	¥74,169	59	¥77,643	4
中央区銀座6丁目	¥85,630	69	¥129,724	1
中央区銀座7丁目	¥81,298	25	¥53,543	2
中央区銀座8丁目	¥63,666	18	-	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】

- Van Cleef & Arpels 銀座1丁目店 (2025.10)
- ふぶ東京銀座 (2025.11)
- ReFa GINZA (2025.11)
- オニツカタイガー銀座 (2025.11閉店)
- DAMIANI GINZA TOWER (2025.11閉店)
- CASA LOEWE 銀座店 (2025.12)
- ダイコクドラッグ 銀座8丁目店 (2026.2)
- JINS銀座店 (2026春)
- 【晴海通り】
- Prada Ginza Novo (2025.9)

### 【並木通り】

- On Flagship Store Tokyo Ginza (2025.9)

### 【松屋通り】

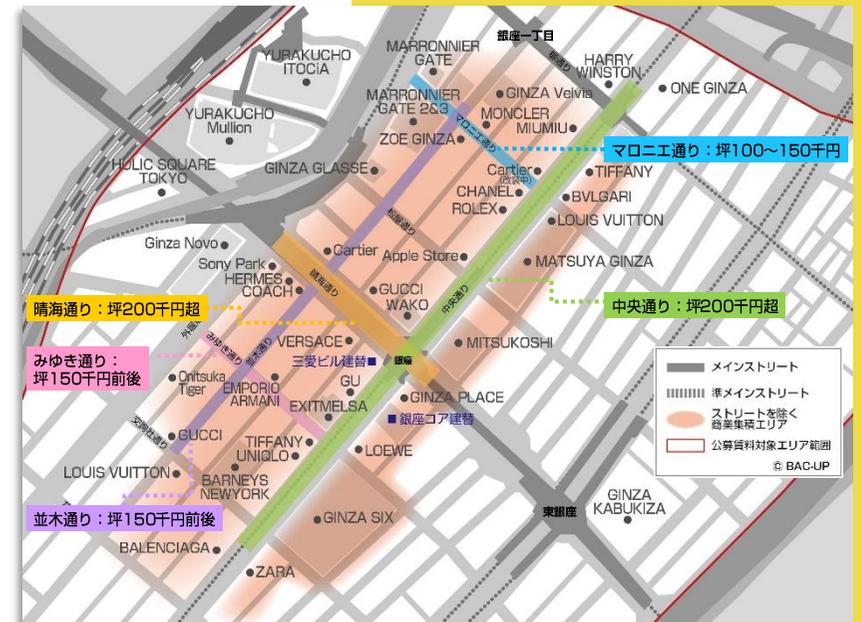
- UGG@銀座 松屋通り (2025.11)

### 【銀座柳通り】

- Air BicCamera 銀座店 (2025.12)
- glo™ストア銀座 (2026.2)

### 【外堀通り】

- オニツカタイガー 銀座 (2026.1)



# 表参道エリア ESANDO

<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

### 多くのストリートで新規出店が活発に

- 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。
- 表参道では水面下でラグジュアリーブランドの出店が進む。25年下期は表参道交差点至近でPATEK PHILIPPE BOUTIQUEが開業、原宿方面ではナイキが開業した。オモカド3階には韓国を代表する百貨店グループ・現代百貨店の旗艦店が開業予定でエリア全体で韓国や中国から進出が続いている。
- 竹下通りは空室がほぼなくなり、アルタ跡地にはsanrioがオープン。コスメやカプセルトイ、動物カフェなどインバウンド客で賑わいをみせている。
- キャットストリート周辺ではコスメブランドの出店やPOP UP SHOP、ブルーボトルコーヒーの出店などがみられ、表参道から離れた渋谷方面でも高額な賃料で成約となり、需要が強くなっている。
- 南青山エリアは動きは弱い空室も少なく、ポテンシャルは維持している。

## 賃料トレンド

### 2025年下期の1F募集賃料はダウンしているがプライムストリートの勢いは続いている

- 2025年下期の1F賃料は前年同期からダウン、月坪54千円となった。南青山3丁目や神宮前5丁目の募集件数が増加したことにより平均値が下がったことが要因となる。メインストリートでは高賃料での成約が続いており、2019年頃の賃料を超える事例も多くなっている。実態としてはダウンしていない見方。
- 募集件数は増加しているが裏手物件が中心となる。回遊動線が形成されているストリート沿いには空室はほとんどみられない。
- 1F以外のフロアは過去最高となる月坪39千円と、主要都心部の中でも高い水準が続いている。飲食店やカフェ、ビューティ系サービスなどのマーケットも良好である。

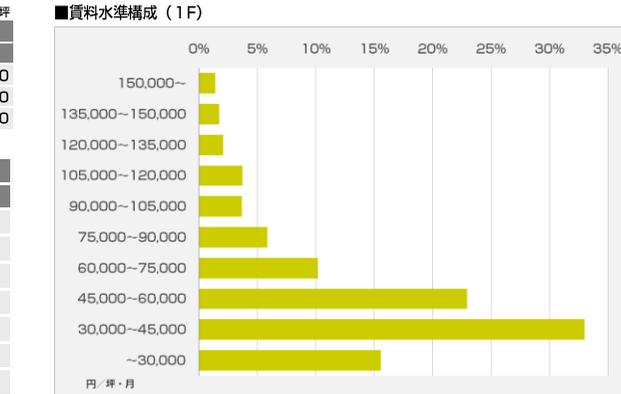
## 今後の見通し

### プライムストリートの空室は少なく、インバウンド需要の高い業種業態が出店する竹下通りなどには勢いがあり、従来の賃料から一段アップの可能性

- 明治通りやキャットストリート、竹下通りなどではほとんど空室はみられない。インバウンド需要の高い業態の出店するストリートについては良好なトレンドとなることが想定される。

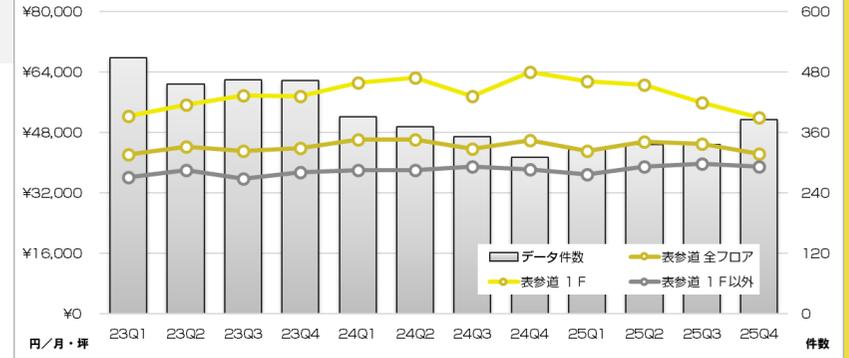
エリア	フロア区分	2023年		2024年		2025年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
表参道	全フロア	43,200	43,500	46,200	44,800	44,300	43,600
	1F	53,700	57,800	61,900	60,900	61,100	54,100
	1F以外	37,100	36,600	38,100	38,700	37,900	39,300

住所	2023年~2025年		2025年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
港区南青山3丁目	¥49,795	98	¥51,122	24
港区南青山4丁目	¥26,947	66	¥29,624	12
港区南青山5丁目	¥55,231	102	¥43,728	16
港区南青山6丁目	¥38,131	70	¥37,174	11
港区北青山3丁目	¥64,535	155	¥61,446	26
渋谷区神宮前1丁目	¥70,277	230	¥58,690	32
渋谷区神宮前3丁目	¥40,185	240	¥32,844	21
渋谷区神宮前4丁目	¥46,703	171	¥38,968	22
渋谷区神宮前5丁目	¥53,525	183	¥50,691	51
渋谷区神宮前6丁目	¥77,127	158	¥78,930	15



※募集件数は期間合計値のため、単純比較は難しい。

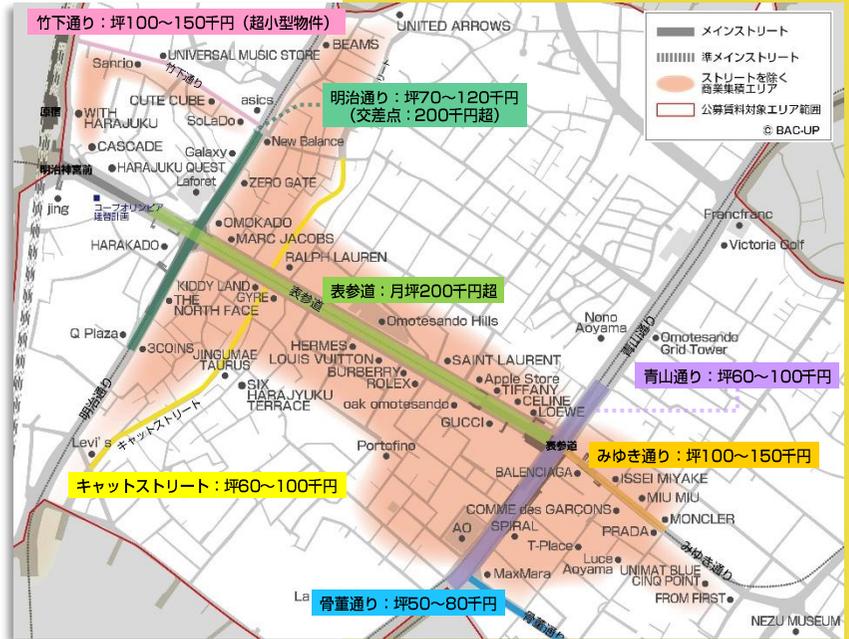
## ■ 公募賃料トレンド



## ● 主な出店店動向・開発計画 ●

- 【表参道】
  - ・原宿クエスト (2025.11 順次開業)
  - ・PATEK PHILIPPE BOUTIQUE (2026.2)
- 【青山通り】
  - ・表参道Grid Tower (2026.2 順次開業)
- 【竹下通り】
  - ・Sanrio 原宿店 (2025.12)
  - ・KAWAII MONSTER LAND (2026.2)
  - ・IKEA 原宿 (2026.2 閉店)
- 【明治通り】
  - ・OLD ORDER 原宿店 (2026.1)
  - ・タケオキクチ 渋谷明治通り本店 (2026.1 閉店) → HUMAN MADE (2026.8~9)

- 【キャットストリート】
  - ・MILLET BRAND STORE TOKYO SHIBUYA (2026.3)
- 【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)
- 【裏表参道南側】
  - ・Astier de Villate (2025.12)
  - ・Sarabeth's 表参道店 (2025.12)
- 【裏表参道北側】
  - ・FPM MILANO 表参道 (2026.2)
- 【裏青山】
  - ・FLEXFORM TOKYO (2025.12)
  - ・INTIMISSIMI/FALCONERI AOYAMA (2026.1)



# 新宿エリア SHINJUKU

## エリア概況

### 大型店舗が相次いで開業予定。依然としてインバウンド需要の高い業態が活発な動き

- 新宿駅東口の大型物件にはスポーツブランドが開業予定。アンダーアーマー跡地なども水面下でテナント誘致が進んでいる模様。
- 新宿三丁目交差点ではJINS新宿店が26年夏の開業を公表。新宿3丁目エリアではこれまでの相場を大きく上回る賃料水準で打診する物件もみられる。シューズやスポーツ、オフプライスなどインバウンド需要の高い業態の動きは依然として活発となっている。
- 2024年度に4,200億円の過去最高売上となった伊勢丹新宿本店の2025年4月～2026年2月の累計は前年比100.9%。勢いはやや落ち着きをみせている。
- 新宿駅西口地区開発計画が進行し、新宿ミロードの解体が始まった。2026年2月からは西口駅前広場の利用通路が一部変更になっている。
- 新宿駅西南口地区再開発プロジェクトの工期は2028年度完了予定であったが着工未定となった。

## 賃料トレンド

### 2025年下期の1F募集賃料はダウンとなったが、空室増加が要因。プライムストリートの賃料低下はみられない

#### 1F以外の賃料は横ばいを維持

- 2025年上期の1F募集賃料は過去最高となったが、下期は一段ダウン。これはプライムストリート以外の空室の増加が要因とされ、メインストリートではグラフのような賃料ダウンは感じられない。
- 1F以外は2025年上期からややダウンとなったが、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90～110千円も多くなっている。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

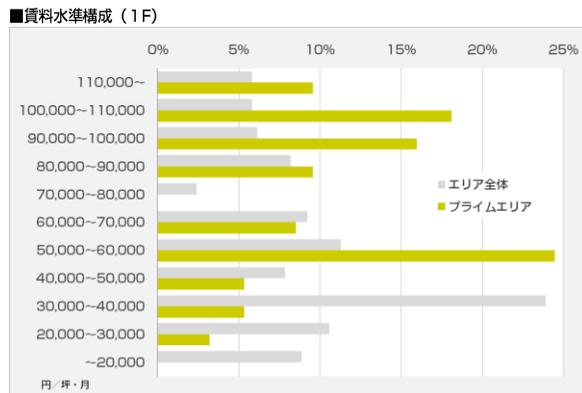
### インバウンドに強い業態が賃料を牽引、賃料は高水準を維持

- インバウンド需要の強い業態の動向は依然として活発である。新宿3丁目エリアでも高額な打診が聞かれ、大型物件のテナントも決定、今後出店が相次ぐ。
- エリア全体としては高い水準を維持するが、インバウンド需要の高い業種業態が選択するエリアについては一段アップする可能性も感じられる。

エリア	フロア区分	2023年		2024年		2025年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
新宿	全フロア	37,200	34,700	34,100	35,500	38,000	35,400
	1F	53,600	48,100	46,700	56,600	64,300	53,500
	1F以外	34,100	32,500	31,200	32,600	35,800	34,300

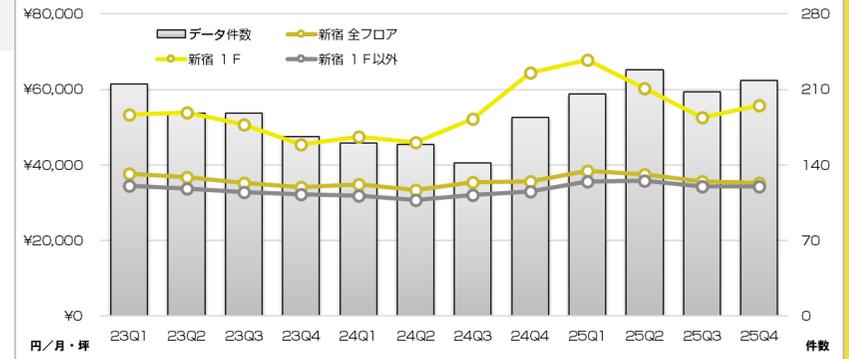
住所	2023年～2025年		2025年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
新宿区歌舞伎町1丁目	¥68,355	41	¥43,276	4
新宿区新宿2丁目	¥28,208	34	¥26,716	4
新宿区新宿3丁目	¥79,352	94	¥89,796	8
新宿区新宿4丁目	¥47,511	13	-	0
新宿区新宿5丁目	¥34,171	63	¥43,062	13
新宿区西新宿1丁目	¥53,690	48	-	0

※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>  
 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

## ■ 公募賃料トレンド



## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

### 【新宿通り】

- 新宿マルイ本館：新宿ロフト (2025.11)
- BLUE ELEPHANT 新宿 (2025.11)
- Olive LOUNGE 新宿通 (2025.12)
- 大黒屋 新宿通り店 (2026.1)
- JINS新宿店 (2026夏 予定)

### 【明治通り】

- IKEA新宿 (2026.2 閉店)

### 【新宿三丁目】

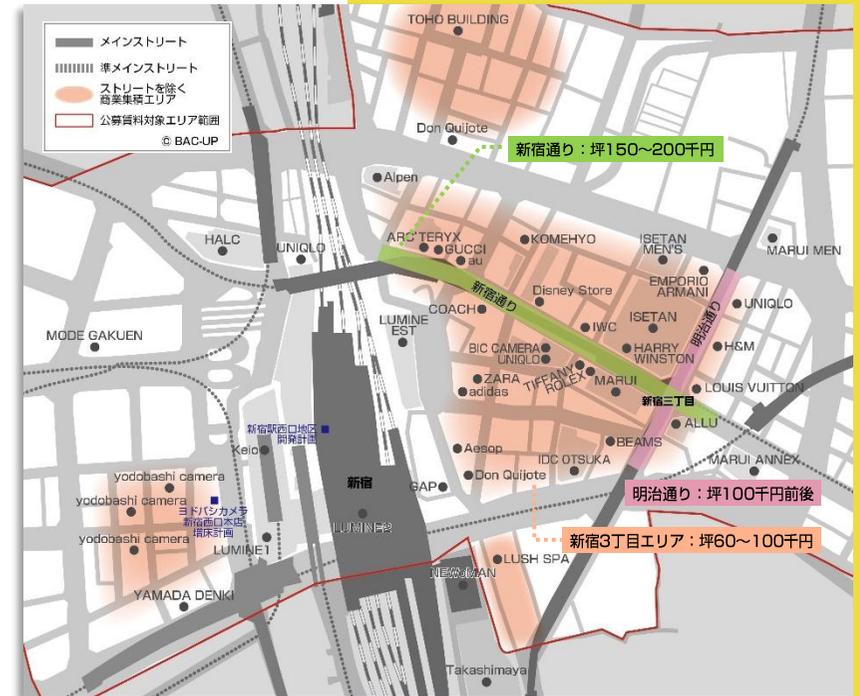
- OWNDAYS 新宿東口店 (2025.12)
- シュープラザ 新宿東口駅前店 (2026.1 閉店)

### 【南口】

- DIGS (2025.12)
- サナギ新宿 (2025.12 閉店)
- 新宿シネマカリテ (2026.1 閉店)

### 【西口】

- (仮称) 明治安田生命科学新宿ビル (2026夏 予定)



# 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

### インバウンドに強い業態の新規出店は継続

#### 1F以外は飲食、アミューズメントがマーケットを牽引

- 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。
- 渋谷パルコは改装後も好調なトレンドが続き、公園通りではシューズブランドのHOKA Shibuyaが開業するなどの動向がみられた。
- 渋谷の集客核であるタワーレコードは25年下期から改装に着手。渋谷のカルチャー発信拠点が“音楽”と“推し活”の新聖地をめざし2月28日にグランドオープン、集客パワーは更に増している。
- 2025年の訪日外客数は過去最高の4,268万人（前年比15.8%増）。東京都が公表した25年第2四半期（1～6月）までの訪都外国人旅行者数は1,475万人。東京都を訪れる外国人観光客のうち67.1%（2024年）が渋谷を訪れており、インバウンドの聖地となっている。

## 賃料トレンド

### 1F募集賃料は優良物件減少により月坪46千円にとどまる

#### 募集件数は横ばいであるが、出店は旺盛でプライム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みえるが、前期に続きプライムストリートの空室はほとんどなく、動きが少ないことが要因となる。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即決定し、賃料マーケットは良好といえる。
- 1F以外の平均募集賃料は2025年下期で月坪37千円と高水準を維持。飲食店でも高めの成約事例も聞かれ、既存テナントの賃料アップも聞かれる。
- 賃料水準構成を見ると、前期は月坪40～50千円が最も多かったが、今期は一段下の月坪30～40千円が多くなっている。

## 今後の見通し

### ジャパンカルチャーの聖地として外国人観光客は増え続ける

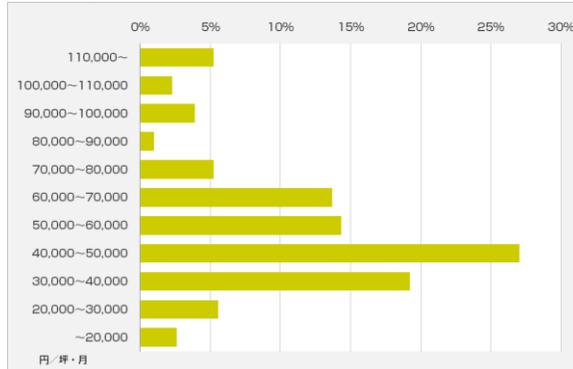
#### 渋谷全体で高水準を維持するが、特に井の頭通りやセンター街、公園通りなどは良好なトレンドが形成されると思われる

- 今後もインバウンド客数は緩やかに増加が続く。外国人観光客の多くはジャパンカルチャーを目的としており、渋谷を選択する観光客も増加が予測される。
- 東急ハズ奥には26年夏にバンダイナムコの運営するホール「Shibuya LOVEZ」、渋谷マルイの建て替えも完成予定で新たな集客核も誕生する。

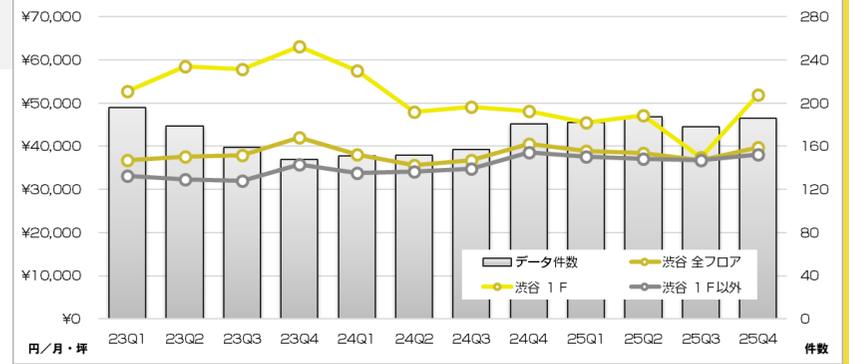
■ 公募賃料推移表 円/月・坪

エリア	フロア区分	2023年		2024年		2025年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
渋谷	全フロア	37,100	39,900	36,800	38,800	38,700	38,300
	1F	55,500	60,500	53,900	48,500	46,200	45,500
	1F以外	32,700	33,800	34,000	36,700	37,300	37,400

■ 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】
  - ・ HOKA Shibuya (2025.12)
  - ・ Tom Wood Shibuya Store (2026.3)
  - ・ タワーレコード渋谷店 (2026.2 リニューアル)
- 【井の頭通り】
  - ・ MUSASHI JAPAN 渋谷センター街店 (2025.10)
  - ・ Shibuya LOVEZ (2026年夏予定)

### 【スペイン坂】

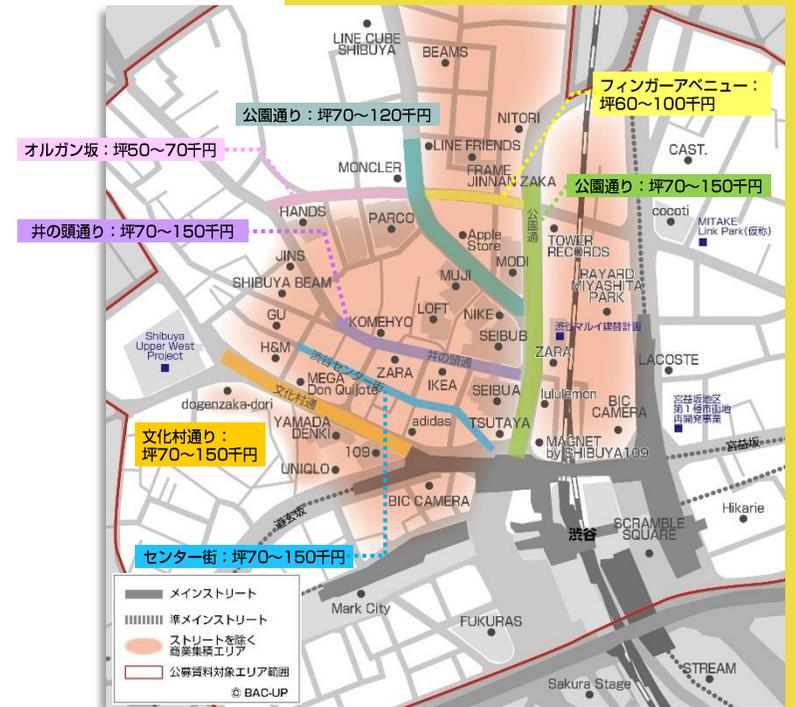
- ・ SHOGUN PIZZA 渋谷店 (2026.1)

### 【文化村通り】

- ・ Shibuya Upper West Project (2029年竣工予定)

### 【宮益坂】

- ・ b8ta Tokyo - Shibuya (2025.9 閉店)
- ・ Neo Nice Burger 渋谷宮益坂 (2025.10)
- ・ LOWYA 渋谷宮益坂店 (2025.12)



# 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

### 東口エリアにサブカルチャー店舗の出店が加速

- 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。
- 西武池袋本店のリニューアルが進み、ほとんどのフロアで営業が再開されている。ヨドバシカメラ部分についてはまだ具体的なオープン時期は発表されていない。
- マルイから建て替わったT tower TOKYOの店舗区画がオープンした。ビックカメラ以外は最奇品の店舗中心であり、オフィスワーカーや周辺居住者向けの施設となっている。
- 東口エリアはサブカル系テナントの出店が更に勢いを増す。K-BOOKSは直近でサンシャイン60通り周辺に複数店舗出店したほか、今後も乙女ロード周辺で複数出店の予定。推し活トレンドの勢いにより、推し活をテーマとしたスペースを設ける店舗も増えている。
- サンシャインシティ・アルパは休業区画が多い状況の中でも、過去最高の2024年度を超える売上のペースとなっている。サブカル系テナントがインバウンド需要を取り込み、館全体に好影響を与えている。

## 賃料トレンド

### 2025年の募集件数はほぼ横ばい、公募賃料は徐々に上昇

- 募集件数は、2024年第2四半期に250件を超えたが、その後減少し、2025年は1年通してほぼ横ばいで推移している。全体の募集件数は従来より大きな変動はないものの、内訳をみるとプライムエリアの東池袋1丁目の募集件数は減少傾向にある。
- 1Fの公募賃料は2024年第4四半期以降上昇傾向。直近の2025年第4四半期は過去3年で最高値となっている。
- 1F以外の公募賃料は直近で大きく上昇しており、2025年下期は月坪30千円を超えている。

## 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高まっており、新築ビルも竣工後すぐに満床になっている様子。低層上層共に成約賃料は上昇基調にある。
- ヨドバシカメラ出店が控えるなかで、西側のIT tower TOKYOにビックカメラが出店。今後も家電量販店の競合は強まる見通し。
- サンシャイン60通りのアドアーズ・Mixalive TOKYOが閉店。1等地の区画であり、跡地利用が注目される。

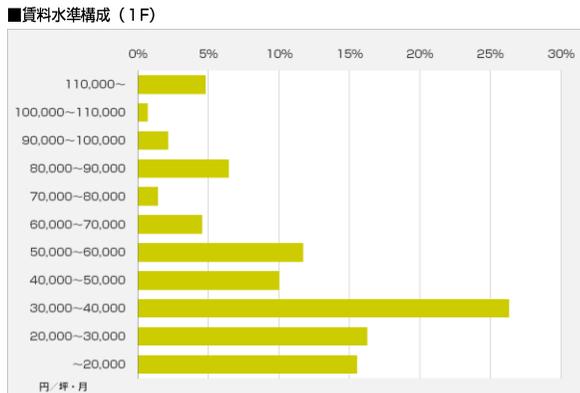
■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2023年		2024年		2025年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
池袋	全フロア	27,600	29,900	29,600	30,600	31,300	34,100
	1F	38,600	37,800	42,000	39,700	41,100	42,500
	1F以外	25,500	26,800	26,800	28,000	29,100	32,200

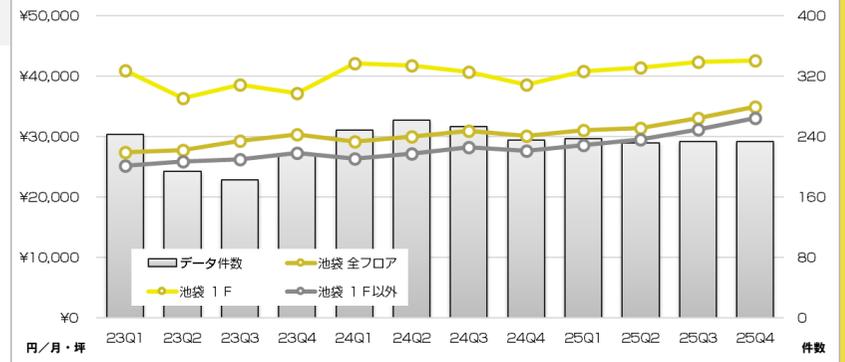
■ 住所別平均賃料/募集件数 (1F)

住所	2023年-2025年		2025年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
豊島区西池袋1丁目	¥54,291	98	¥55,999	17
豊島区東池袋1丁目	¥54,757	145	¥56,272	10
豊島区東池袋3丁目	¥19,483	34	¥20,071	6
豊島区南池袋1丁目	¥39,432	65	¥31,750	8
豊島区南池袋2丁目	¥29,618	76	¥40,781	18

※募集件数は期間合計値のため、単純比較は難しい。

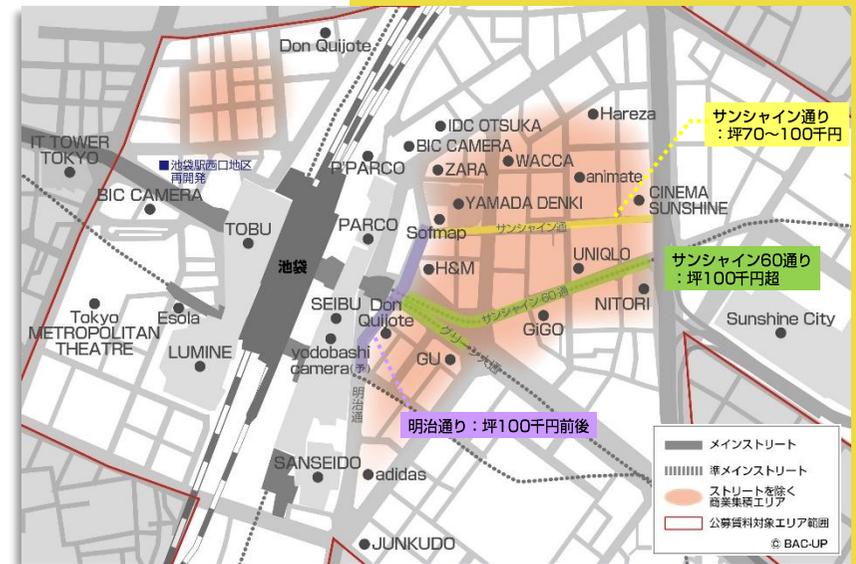


## ■ 公募賃料トレンド



## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 【サンシャイン60通り】
  - ・アドアーズ・Mixalive TOKYO (2026.1閉店)
- 【サンシャイン通り】
  - ・P.S.FA Perfect Suit Factory (2025.11閉店)
  - ・gashacoco (2026.2)
  - ・K-BOOKSキャラ館αライブ館α
  - ・K-POPJ-POP館プラス (2025.11)
  - ・QSSI (2025.12)
- 【アニメイト通り】
  - ・POP UP CAPSULE -IKEBUKURO (2026.1)
- 【明治通り】
  - ・LAB池袋本店リニューアル (2025.9)
- 【駅東口】
  - ・池袋パルコ (2026春リニューアル)
- 【南池袋】
  - ・サカゼン (2026.1閉店)
  - 【IT tower TOKYO (2026.3)】
  - ・ビックカメラ・成城石井・ピオラル・ウエルシア・SHARE LOUNGE (2026.3)
- 【池袋駅西口】
  - ・東池袋一丁目地区市街地再開発 (2028年予定)
- 【西武池袋本店】
  - ・デパチカリニューアル (2025.9)
  - ・1~6階リニューアル (2025.12)



# 横浜エリア

<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

### 大型商業施設の閉館が進むが、エリア状況に変化はない

- 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。
- 昨年、NEWoMan横浜から退去した元ラグジュアリーブランド区画の後継は非ラグジュアリーとなった。周辺の商業施設との棲み分けが進んでいる。
- マルイシティ横浜が2月をもって閉館。入居テナントで引き続き営業しているのは、ポケモンセンターやキデイランドのほか、駿河屋やカプセルトイ店舗などであり、横浜地区でもサブカル系テナントの集客力の高さが窺える。
- 駅西側の大型施設相鉄ムービルも9月に閉館予定。今後は隣接する1000クラブ・横浜西口一番街跡地と合わせて一体開発が検討されている。駅至近・川治いの希少区画であり、跡地利用が注目される。
- パルナード通り周辺や鶴屋町エリアの小規模区画では、飲食店舗ビルの建築計画が散見される。建築費高騰の中でも新規店舗開発が比較的多いエリアといえる。

## 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

- 募集件数は、2024年第4四半期に大きく上昇した後、2025年第3四半期まで徐々に減少。その後2025年第4四半期に再度大きく上昇している。需給が緩んでいる状況ではないため、今後は再度減少に転じると予測する。
- 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。その後は2025年第2四半期に上昇した以外は、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。

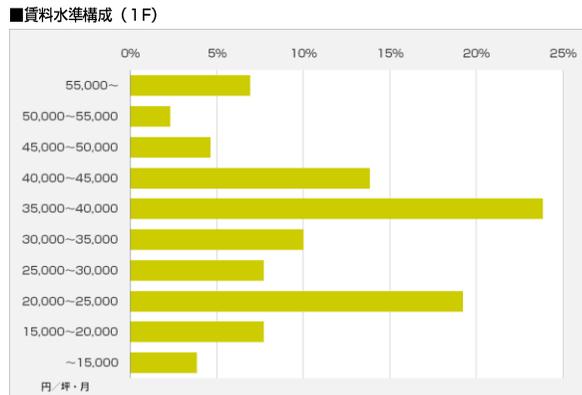
## 今後の見通し

### メインストリートの動きは小さいが、店舗出店は進んでおり、賃貸市場は堅調な見通し

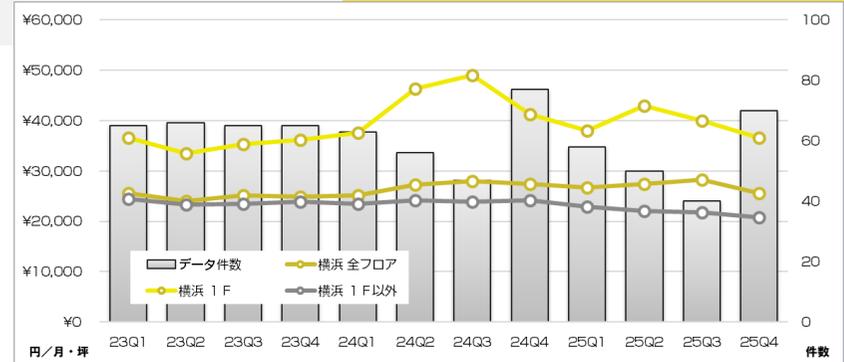
- Kアリーナが2025年世界一の観客動員数となり、横浜駅東口からアリーナへの歩行者量は増加している。マルイシティ横浜は閉館したものの、横浜駅東口側の繁華性向上が期待できる状況。
- メインストリートの動きは小さいが、背後エリアで飲食店舗・サブカル系店舗の出店は活発である。今後も新築ビルの供給により賃料水準は引き上げられる可能性がある。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2023年		2024年		2025年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
横浜	全フロア	24,900	25,000	26,300	27,700	27,100	26,500
	1F	35,300	35,700	42,400	44,400	40,500	38,000
	1F以外	23,900	23,700	23,800	24,100	22,500	21,100



## ■ 公募賃料トレンド



## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 【はまりんロード】
  - ・KOMEHYO YOKOHAMA (2025.9)
- 【横浜駅西口周辺】
  - ・相鉄ムービル・1000クラブ・横浜西口一番街 (2026.9閉館予定)
- 【横浜駅東口周辺】
  - ・マルイシティ横浜 (2026.2閉館)
- 【パルナード通り】
  - ・(仮称) 横浜パルナードPJ新築工事 (2027.8竣工予定)
- 【NEWoMan横浜】
  - ・DIPTYQUE (2026.3移転リニューアル)
  - ・Gallery CABaN (2026.3)
- 【ハマボールイアス】
  - ・ハマボールビルディング (2026.7リニューアル予定)
- 【横浜ベイクォーター】
  - ・Flying Tiger Copenhagen (2026.3)
- 【JOINUS】
  - ・ポケモンセンターヨコハマ サテライト (2026.4予定)
- 【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2 1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)



# 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

### 中国人観光客の減少はみられつつも、引き続きインバウンドが街のパワーを牽引 プライムエリアの空室はほとんどない

- 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。
- 四条通ではインバウンド特化型店舗として「ドン・キホーテ四条通店」が出店した。また、河原町通では「ルルレモン京都BAL」がエリア初出店となった。そのほか、四条通沿いではラグジュアリーブランド出店の動きも聞こえており、プライムエリアへの出店需要は引き続き堅調。
- 大丸、高島屋の2024年度売上は過去10年間で最高売上高を記録。両店とも店舗別免税売上高は公表されていないが、高水準を維持したようである。しかし、中国人観光客減少により26年1月は前年同月比を下回っている模様。一方、藤井大丸は2026年5月、建て替えのため全館の一時休業を予定。2030年度中の再オープンを目指す。

## 賃料トレンド

### 需給がタイトとなり、賃料も上昇傾向

- 1Fの公募賃料の推移をみると、2023年はまだコロナ禍の影響もあり募集件数は高めで推移し、賃料水準は月坪25千円前後のレンジを形成していた。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した。2025年に入ると空室解消が一段と進んだことで、直近の第4四半期には月坪38千円台と急伸した。
- 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上昇し、直近は月坪19千円前後で推移しており、募集物件の減少も相まって上昇の兆しがみられる。
- 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4四半期は150件程度となっている。
- 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もみられるようになってきている。

## 今後の見通し

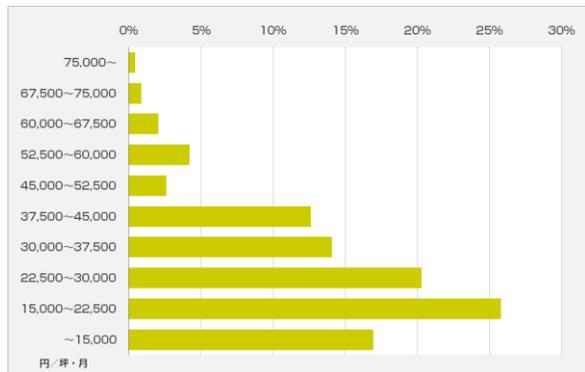
### インバウンド需要を背景に飲食店や物販店の出店意欲は引き続き高い

### 物件供給は少なく、出店競合により賃料上昇傾向が続くと予測

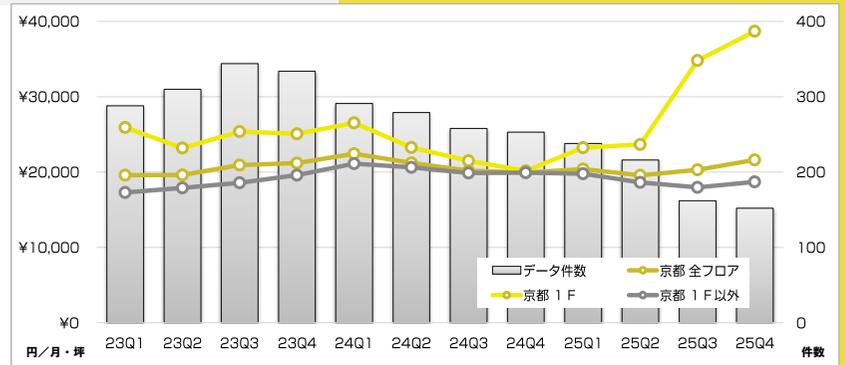
- 宿泊旅行統計調査（2025年年間速報値、観光庁）によると、京都府における外国人延べ宿泊者数は約1,875万人泊（前年比+10.7%）となり、過去最高を記録。中国人観光客減少の懸念はあるものの他国からの需要が下支えし、客室稼働率は26年1月を底に回復傾向にある模様（出典：京都市観光協会）。
- 四条通や錦市場、新京極、寺町通では空室はほとんどなく、店舗賃貸市場の供給は引き締まった状態が続くと予想される。
- 河原町においてもアニメショップ、カルチャーショップなどの需要が拡大し、受け皿となる新京極通や寺町通に旺盛な出店がみられる。空室もなく、今後は出店競合による賃料上昇も期待される。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2023年		2024年		2025年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
四条河原町	全フロア	19,600	21,100	21,800	20,100	20,000	20,900
	1F	24,300	25,200	24,900	20,900	23,400	36,700
	1F以外	17,600	19,100	20,900	19,900	19,200	18,300



■ 公募賃料トレンド



## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

### 【四条通】

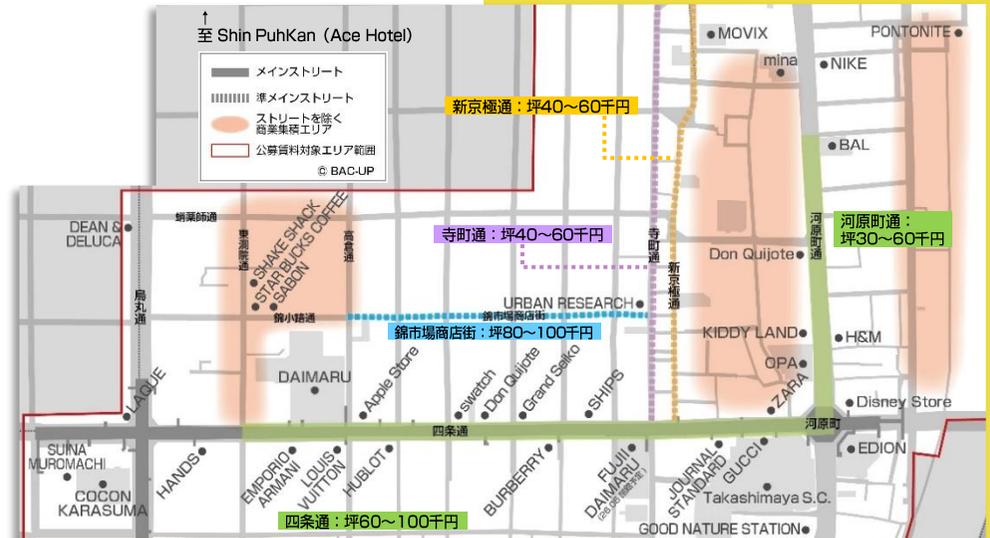
- ・ドン・キホーテ四条通店(2026.2)
- ・ガーミンストア京都(2026.3)
- ・マクドナルド四条烏丸店 (2026.4)
- ・藤井大丸 全面改装・建て替え (2026.5一時休業、同年着工予定)

### 【河原町通】

- ・本家第一旭三条河原町店 (2026.2)
- ・ルルレモン京都BAL (2026.2)

### 【寺町通】

- ・FREAK'S STORE京都 (2025.10)



# 天神（福岡）エリア

<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

### インバウンド需要は好調も、足元では一服感

- 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る。今期は天神西通りで高級時計ブランドのIWC、西通り東側の天神2丁目エリアではブライトリングが出店、同エリアは近年高級時計店の出店が目立つ。天神西通りの無印良品跡地にはドン・キホーテがエリア2店舗目の出店することが発表されている。
- 天神エリアでは「天神ビッグバン」による再開発により、オフィス・商業・ホテル機能の更新が段階的に進んでおり、就業人口や来街者の増加を通じてエリア全体の商業需要を下支えしている。
- 九州7県の2025年のインバウンド客数は前年比9.9%増の約575万人（※速報値）となり、2018年を約63万人上回る過去最高を記録。福岡空港と博多港からの入国者数が全体の約75%を占め福岡市は九州の玄関口となっている。天神エリアのマーケットは「天神ビッグバン」とインバウンド需要の相乗効果により高水準を維持している一方、中国人客の渡航自粛の影響で2026年1月（※速報値）のインバウンド客数は前年度同月比4.9%減と、足元では減速がみられる。

## 賃料トレンド

### 募集件数は落ち着きつつも、賃料は強含みで推移

- 1Fの公募賃料は、2023年以降月坪25千円前後で推移していたが2024年にかけて上昇、同年第2四半期には月坪35千円程まで上振れた。その後一時的に小幅な下落が見られたものの、2025年には再び上昇に転じ、同年第4四半期には月坪40千円程まで上昇している。
- 一方、1F以外および全フロアの賃料は2023年以降緩やかな上昇基調で推移している。
- 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、マーケット賃料は引き続き強含みで推移している。
- 募集件数は2024年に入り増加基調に転じた。2025年には第2四半期の120件ほどをピークに減少に転じている。再開発に伴う供給増が一段落し、足元では募集件数がやや落ち着き始めている。
- 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。

## 今後の見通し

### 路面店の入れ替えが進み、賃料は堅調推移を見込む

- 2025年の福岡市内4百貨店の売上高は、高額消費が一巡したこと等の影響で前年比5.0%減の約2,449億円となり、統計開始以来最高となった前回から減少に転じた。足元では中国人客の渡航自粛の影響もみられ、インバウンド動向には引き続き注視が必要となる。
- ブランドショップの出店が中心であった天神西通りでは、今夏ドン・キホーテの出店が予定され、好調なインバウンドを意識した店舗展開が進んでおり、今後も同様の出店が増加する可能性がある。
- PARCOの閉店が発表され、テナント移転などが発生する可能性がある。

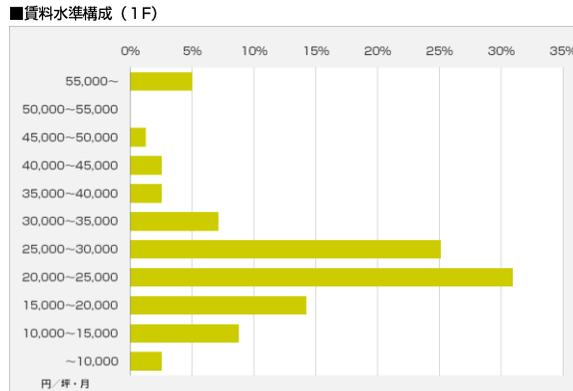
■ 公募賃料推移表

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

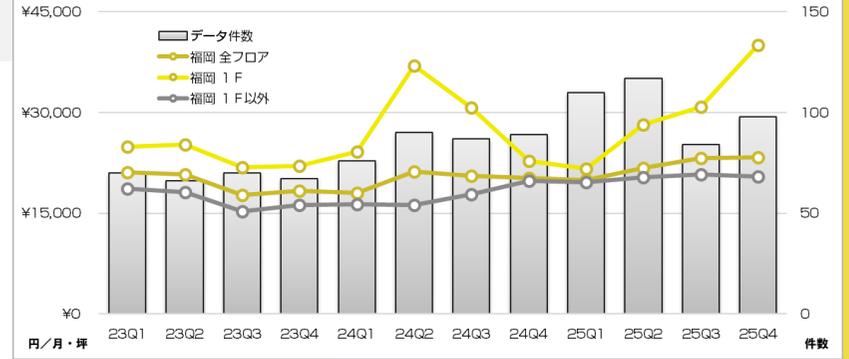
■ 住所別平均賃料／募集件数（1F）

住所	2023年～2025年		2025年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
中央区今泉1丁目	¥22,696	9	¥22,161	1
中央区今泉2丁目	¥19,006	25	¥17,600	1
中央区大名1丁目	¥26,379	112	¥28,776	13
中央区大名2丁目	¥24,572	58	¥24,964	7
中央区天神1丁目	¥25,709	14	¥33,576	5
中央区天神2丁目	¥45,343	21	¥48,814	8

※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

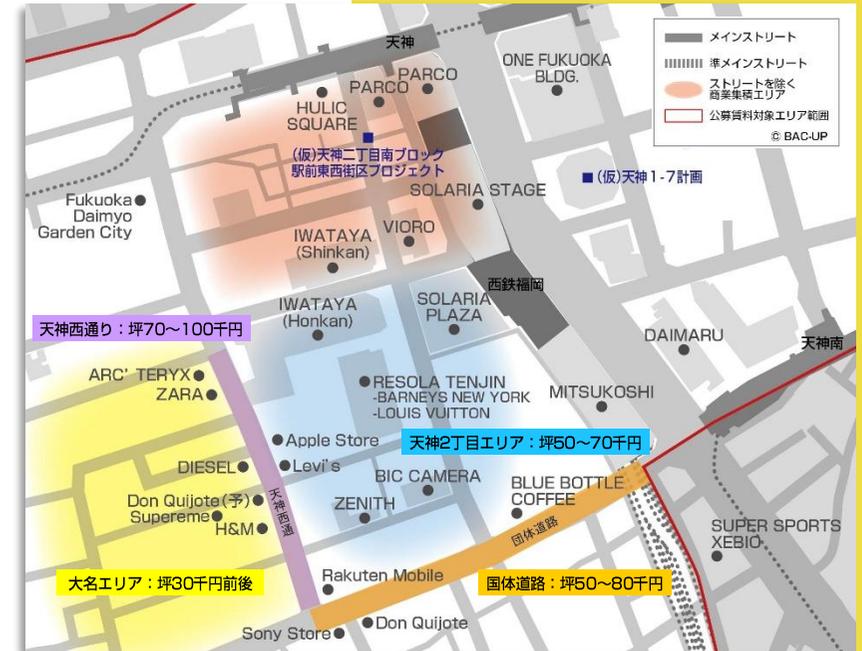


## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 【天神西通り】  
 ・IWC (2025.10)  
 ・ドンキホーテ (2026.6予定)  
 【国体道路】  
 ・PELLE MORBIDA (2025.11)  
 【天神2丁目エリア】  
 ・ブライトリング (2025.9)  
 ・ベスト電器 (2026.2閉店)  
 【ONE FUKUOKA BLDG】  
 ・MoMAデザインストア (2026春)

## 【大名エリア】

- ・パレススケートボード (2025.10)
- ・KOMEHYO (2026.3)
- 【その他】
- ・天神住友生命FJビジネスセンター (2025.9)
- ・(仮称) 天神1-7計画 (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2丁目南ブロック駅前東西街区プロジェクト (2030年代予定)
- ・PARCO (2027.2閉店)



# 心齋橋エリア SHINSAIBASHI

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

## エリア概況

### 御堂筋ではブランド集積が進む

心齋橋筋商店街ではドラッグストアの出店が一巡。シューズやキャラクター、リユース、カプセルトイ、アミューズメントなどインバウンドに強い業態の出店が続く

- 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齋橋筋商店街の1F空室はゼロとなり、心齋橋筋北商店街、戎橋、御堂筋と心齋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。
- 御堂筋では建て替え・改装が進み、いずれもラグジュアリーブランドの出店がすでに決定。新橋交差点の新規商業施設の「クオーツ心齋橋」の路面区画にはCartier、BVLGARI、FENDI、Chaumetなどのラグジュアリーブランドの他、DIESELなど路面の集積が増す。
- 長堀通りでは25年8月にはアーケテリクス並びにシューズブランドのHOKAが開業。
- 心齋橋筋商店街・道頓堀周辺では、ドラッグストアの出店が一巡。今期はZARA心齋橋店やZARA MAN心齋橋店、COACH PLAY OSAKA、エディオンなどが開業。中国人観光客減少の影響は限定的で出店の勢いは継続している。

## 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

### 賃料ダウンは同ストリート・エリア以外の影響。1F以外は伸び悩みが続く

- 2025年下期の1Fの賃料は月坪27千円。2025年上期からダウンしているが、これは南船場4丁目など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、心齋橋筋商店街、道頓堀では高賃料が続いている。
- 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みられる。

## 今後の見通し

### 御堂筋のプライムエリアは高賃料が継続

### 心齋橋筋商店街はドラッグストアの賃料水準には届かず伸び悩む

- 今後も御堂筋ではラグジュアリーブランドの開業が続く。
- 商店街ではシューズやキャラクターショップ、リユース、カプセルトイ、カラオケなどのアミューズメントなどが高賃料を牽引すると予想される。

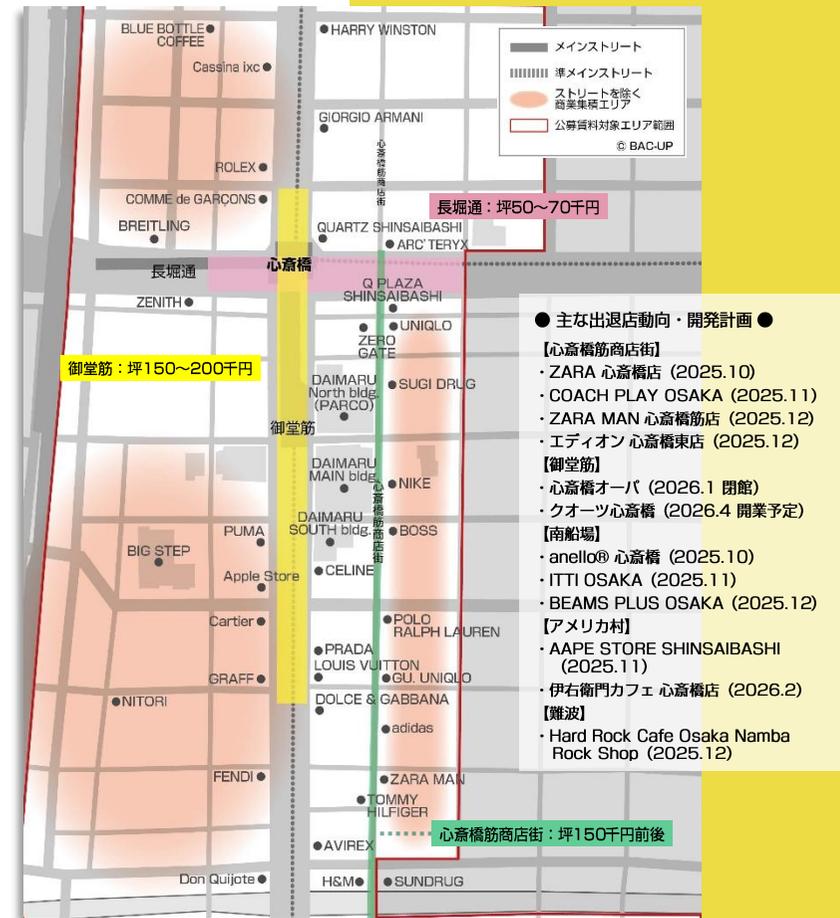
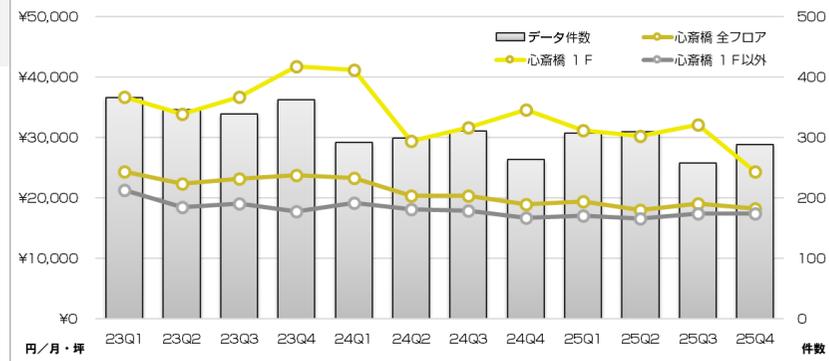
■ 公募賃料推移表 円/月・坪

エリア	フロア区分	2023年		2024年		2025年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
心齋橋	全フロア	23,400	23,500	21,900	19,800	18,800	18,600
	1F	35,300	39,400	35,000	32,700	30,900	27,400
	1F以外	20,100	18,400	18,700	17,300	16,900	17,500

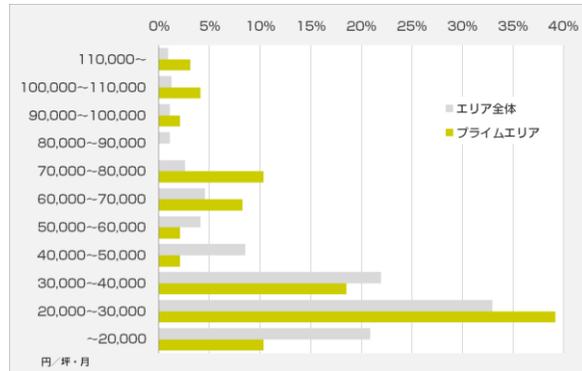
■ 住所別平均賃料/募集件数 (1F)

住所	2023年~2025年		2025年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
中央区心齋橋筋1丁目	¥38,444	45	¥52,047	2
中央区心齋橋筋2丁目	¥49,227	52	¥37,415	5
中央区西心齋橋1丁目	¥37,078	90	¥45,230	7
中央区西心齋橋2丁目	¥32,589	115	¥32,643	12
中央区道頓堀1丁目	¥46,960	8	-	0
中央区道頓堀2丁目	¥23,533	3	-	0
中央区南船場3丁目	¥31,796	226	¥24,947	21
中央区南船場4丁目	¥23,904	62	¥23,570	19
中央区難波1丁目	¥43,354	37	¥65,559	1
中央区難波2丁目	¥21,506	17	¥23,067	6

## ■ 公募賃料トレンド



## ■ 賃料水準構成 (1F)



# 仙台エリア

<対象エリア>  
 青葉区一番町1丁目 青葉区函分町1丁目 青葉区中央3丁目  
 青葉区一番町2丁目 青葉区函分町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 青葉区中央2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」優位の状況が継続も一部の施設以外の店舗需要は限定的 再開発事業も停滞が続く

- 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」は西口が商業の中心だが、東口でも近年は店舗集積が進む。Bivi仙台駅東口はリニューアルを行い、2026年3月から順次営業再開。「namcoBIVI仙台駅東口」等が新規出店し、ホビー・アミューズメント系が強化される。
- PARCO1は2026年2月から4月にかけて2,000㎡を超える規模のリニューアルを行う。PARCOはエンタメ系、S-PALもアパレル系を中心に2025年上期にもリニューアルを行っており、各駅ビルは連携して駅周辺の魅力向上に寄与。ただし、これら一部の施設以外の出店需要は限定的で優勝劣敗がみられる。2025年7月に閉店した「ヤマダデンキLAB仙台」の後継テナントもきこえてこない。
- 「仙台駅周辺」・「商店街」いずれも周辺の再開発事業は停滞している。
- 「商店街」エリアでは、2025年下期は老舗店舗やチェーン系飲食店の閉店がみられたものの、エリア全体での空室消化はやや進んだ。ただし、仙台駅から離れ、藤崎南側の「サンモール一番町」は空室が目立つ状況が継続している。

## 賃料トレンド

### 賃料に大きな変動はなしも、募集件数は緩やかながら減少傾向

- 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。
- 募集件数はコロナ禍の2020年第3四半期以降200件を超え、一時270件超まで増加した。2022年下期以降は250件前後での推移が続くが、緩やかながら減少傾向にある。直近の2025年第4四半期は240件程度であるが、2025年第3四半期は2020年第2四半期以来約5年ぶりに募集件数が200件以下となった。
- 募集数の内訳をみると、飲食店舗の多い函分町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。

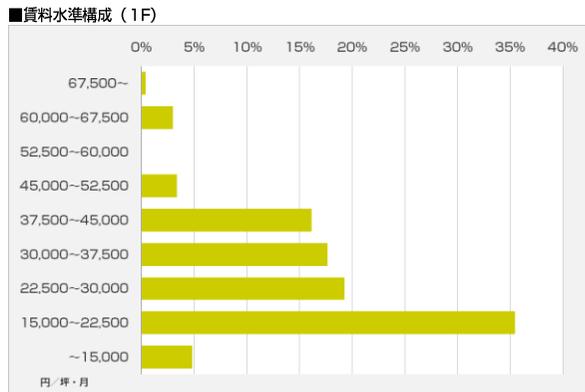
## 今後の見通し

### 多くの再開発計画で停滞 賃料水準は当面横ばいで推移すると予測

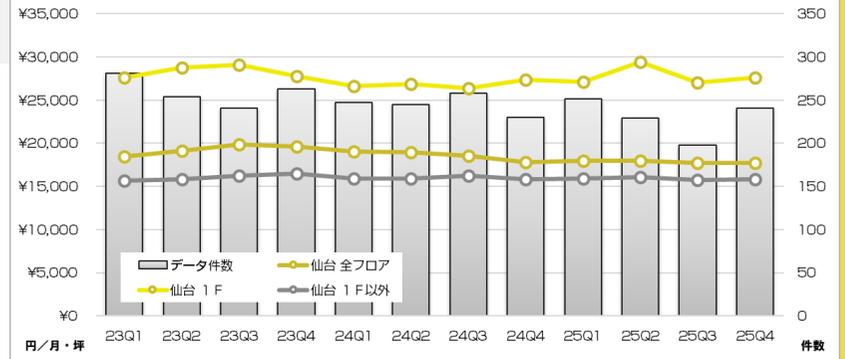
- 「仙台駅周辺」エリアでは「さくら野百貨店」跡で既存建物の解体工事が行われているが、当初計画していた複合施設の建築は白紙化。「GSビル」・「EDEN」跡地についても今後2-3年は開発計画が見送られ、2026年4月から平面駐車場とキッチンカー等の出店する芝生スペースとして暫定利用することが決定。
- 「商店街エリア」でも、期待される藤崎周辺・電力ビル周辺の再開発、「FORUS」の大規模改装も不透明な状況が継続。
- 「仙台駅周辺」の吸引力は「商店街」との比較では引き続き高いが、複数の再開発計画が停滞しており、「商店街」の活性も再開発の進捗に依存する面が大きいことから、いずれのエリアも当面の間賃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	2023年		2024年		2025年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
仙台	全フロア	18,700	19,800	19,000	18,200	18,000	17,700
	1F	28,200	28,400	26,700	26,800	28,100	27,300
	1F以外	15,800	16,400	15,900	16,100	16,000	15,800

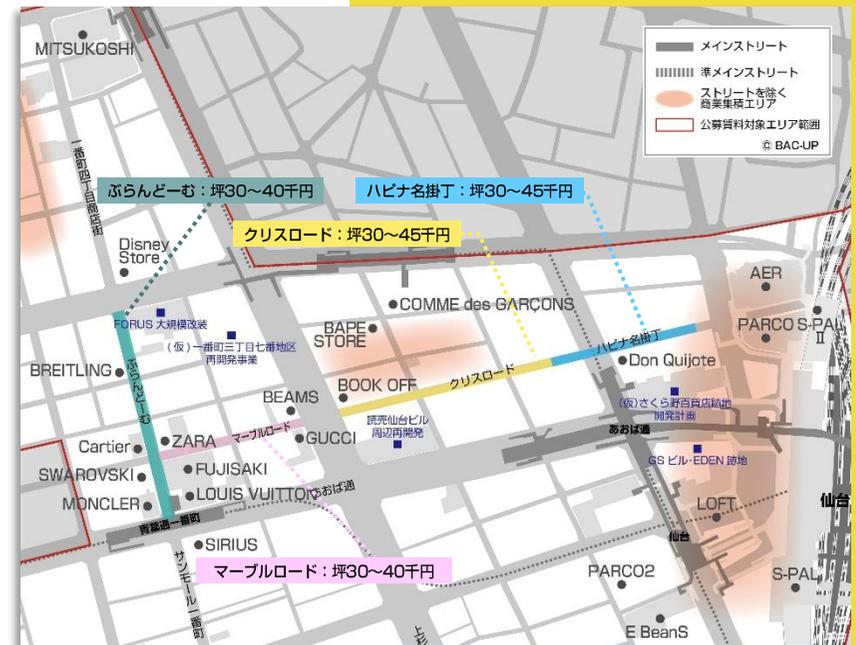


## ■ 公募賃料トレンド



## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 【クリスマスロード】
  - (仮称) 月島もんじゃおこげ仙台店(2026.6予定)
  - (仮称) 近江屋新築工事
  - 読売仙台ビル周辺再開発構想 (2029年度予定)
- 【ぶらんどーむ】
  - ドトールコーヒーショップ 仙台一番町3丁目店 (2026.2閉店)
- 【一番町四丁目商店街】
  - 文具店キクチ (2026.2閉店)
  - 【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】
  - ホテルメトロポリタンベース仙台 (2026.4予定)
  - さくら野百貨店跡地開発計画 (2027年度以降)
- 【仙台駅東口】
  - namcoBIVI仙台駅東口店 (2026.3)
  - ガンパオンのデパートBIVI仙台駅東口店 (2026.3)
  - トレーディングカードビット仙台駅東口店 (2026.3)
- 【東一番町通り(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 (2035年予定)



# 三宮(神戸)エリア MIYA

## エリア概況

### 「センター街」周辺の集客力は引き続き好調、「旧居留地」のラグジュアリーブランドのエリア内移転の動きは一巡

- 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。
- 「三宮センター街」周辺ではブランド買取専門店やカプセルトイレ専門店、動物カフェなどアパレル以外の出店が多くみられた。「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きたが、前期まで続いたラグジュアリーブランドのエリア内移転は一巡。今期は時計ブランドの「PATEK PHILIPPE」の開業や、「Schott」がトアロードから移転開業したほかにも、「DESCENTE KOBE」、「HUMAN MADE KOBE」などブランド店以外の出店動向が多くみられた。
- 百貨店は、「旧居留地」の大丸・「三宮駅前」の阪急とも概ね堅調に推移。もともとインバウンド需要が少ないため、中国人観光客の訪日自粛要請によるインバウンド消費減少の影響も小さい。

## 賃料トレンド

### プライムエリアの空室減少により1Fの募集賃料は下落、実態としては横ばいの見方

- 1Fの募集賃料は2024年後半にかけて月坪24千円程度で推移していたが、2024年第4四半期に約2年ぶりに上昇へ転じた。その後、2025年上期には月坪26千円台まで回復したものの、2025年下期には再び月坪24千円台へ下落した。
- 1F以外については、2025年上期に月坪15千円近くまで上昇したが、2025年下期には月坪13千円台まで下落している。
- ただし、これらの賃料下落はプライムエリアにおける空室解消が進んだ影響によるものであり、実態としてはグラフが示すほどの賃料低下は感じられない。
- 募集件数は、2025年第4四半期は300件超まで増加している。ただし、このうちプライムエリアである「三宮1丁目」・「三宮2丁目」の募集件数は2025年上期約60件のところ、2025年下期合計約40件と減少しており、プライムエリアの供給は減少している。

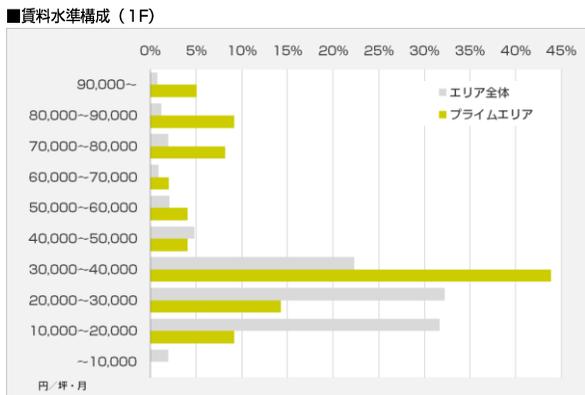
## 今後の見通し

### 賃料は当面安定的に推移と予測

- 「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「三宮センター街」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当面安定的に推移すると予測する。
- 一方、「(仮称)JR三ノ宮新駅ビル」の竣工後は、三宮各鉄道駅及び駅東側エリアへの導線が改善することから、人流の変化により、立地序列及び賃料水準にも動きが生じる可能性がある。
- 「(仮称)神戸市役所本庁舎2号館再整備事業」は上層階に神戸初となる外資系高級ホテルの誘致が進められており、開業すれば神戸空港の国際定期便就航との相乗効果により、三宮エリア全体のインバウンド需要取り込みが期待される。
- 「旧居留地」では、「大丸神戸店」の売上は2025年8月以降、前年同月比は全てプラスで、好調に推移している。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。

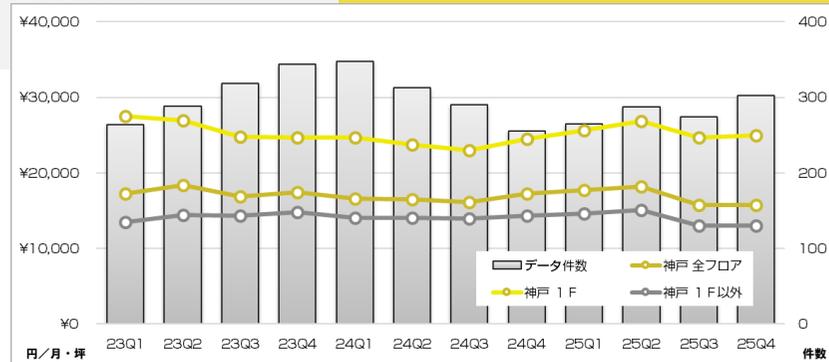
■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2023年		2024年		2025年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
三宮	全フロア	17,800	17,200	16,500	16,700	18,000	15,700
	1F	27,200	24,700	24,200	23,800	26,200	24,800
	1F以外	13,900	14,600	14,100	14,100	14,800	13,000



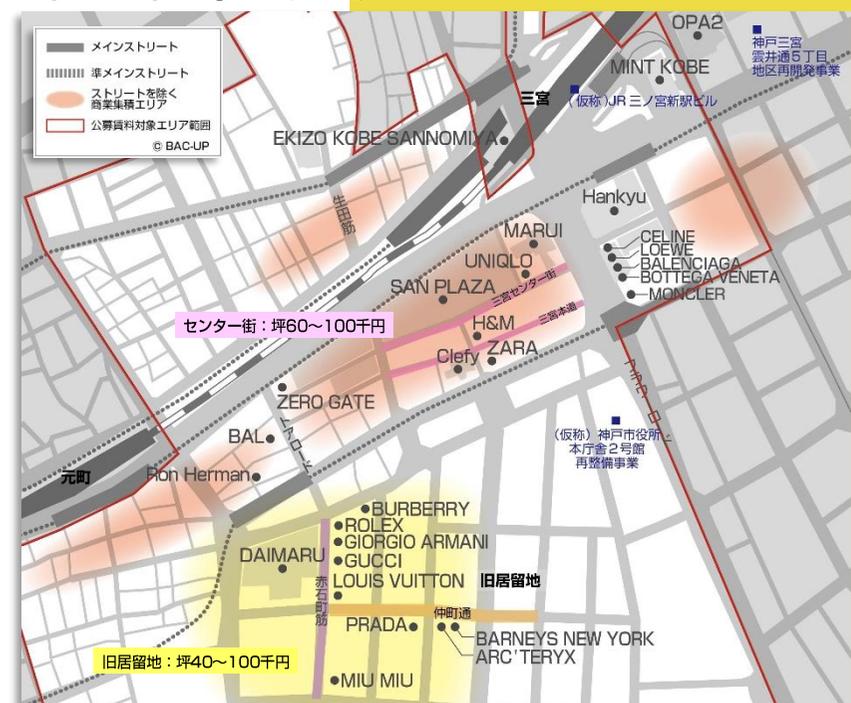
<対象エリア>  
 栄町通1~2丁目、元町通1~2丁目、北長狭通1~3丁目、下山手通1~3丁目、布引町4丁目、雲井通7~8丁目、小野柄通7~8丁目、加納町5~6丁目、東町、浪花町、前町、伊藤町、播磨町、海岸通、西町、江戸町、明石町、三宮町1~3丁目、御幸通7~8丁目

## ■ 公募賃料トレンド



## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 【センター街】
  - ガチャ牧場三宮センター街店 (2025.10)
  - #C-pla三宮センター街店 (2025.10)
  - #C-pla神戸マルイ2号店 (2026.3)
  - 買取専門つなく屋三宮センター街店 (2025.12)
  - mipig café神戸三宮店 (2025.12)
  - anfini (2026.2リニューアル)
  - 買取専門こやし屋神戸三宮店 (2026.3)
  - une nana cool (2026.3閉店)
  - DONQ三宮本店ビル建替 (2026年予定)
- 【トアウエスト】 momoveg神戸元町店 (2026.2)
- 【フラワーロード】 fwee Agit KOBE (2025.10)
- 【旧居留地】
  - PATEK PHILIPPE (2025.10)
  - Schott (2025.10)
  - BLANC IRIS KOBE (2025.10)
  - DESCENTE KOBE (2025.11)
  - HUMAN MADE KOBE (2026.2)
  - jacadi ショールームingsストア神戸 (2026.2閉店)
- 【雙川筋】 Calvin Klein神戸店 (2025.11)
- 【元町商店街】 COSTGO神戸元町店 (2025.10)
- 【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 (2029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

### 百貨店の売上は堅調。商業集積強化で栄の存在感が一段と向上

- 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ており、直近の動きは少ないものの潜在的な出店需要は依然として強い。
- 名古屋都心部の回遊性や、地上の賑わいを拡大するため名古屋駅と栄を結ぶ新たな路面公共交通システムSRT（Smart Roadway Transit）の運行が開始された。
- エリアの核とな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2025年の売上高（速報値）は24年比3%増の4,831億円だった。株高を背景とした高額品需要が堅調で、インバウンド客の免税売上の伸び悩みを補った形である。春節期間を含む2月の売上高（速報値）も前年同月比14%増の411億円となり、中国人観光客の渡航自粛の影響は他地域に比べ限定的であった。

## 賃料トレンド

### 募集件数、賃料に大きな変化はない

- 1Fの賃料トレンドは月坪25千円前後で推移しており安定した高水準を維持している。1F以外の賃料トレンドについては、月坪15千円～16千円台の水準で安定的に推移している。
- 募集件数は2020年後半から概ね300件前半まで推移してきた。2023年上期に300件後半に増加したが、2024年に入り大幅に減少。その後は概ね300件程度で推移していたが、2025年第四4半期には350件程度まで上昇しており、足元では募集件数がやや増加傾向にある。一方、プライムエリアで空室が増加している様子はみられない。
- 大津通の路面店は需要の競合により、空室が発生しても短期間で埋まる状況が続き、低層、高層階に限らず募集賃料は上昇傾向で推移している。

## 今後の見通し

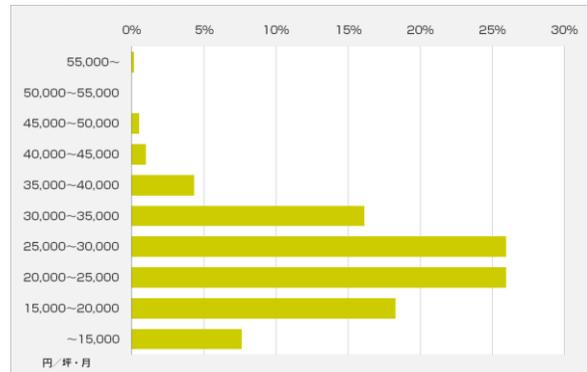
### 栄の商業強化が進む一方で名駅に陰り 当面は栄エリアが優位と予測

- 栄広場跡地の「ザ・ランドマーク名古屋栄」は建設最終段階に入り、今夏の開業を予定している。商業部分はJ.フロントリテイリンググループが手がける商業施設「HAERA（ハエラ）」となり、Cartier、CHANEL、HERMES、LOUIS VUITTONといったラグジュアリーブランドに加え、東海初出店の店舗が多数出店する見込み。大津通を含め周辺の高賃料は継続すると予測される。
- 名駅エリアでは名鉄百貨店が開店したが、あわせて発表されていた周辺一帯の再開発計画は、事実上白紙となった。この結果、名駅エリアの将来像が不透明となっており、商業の重心は当面、栄エリアが優位となる見通しである。

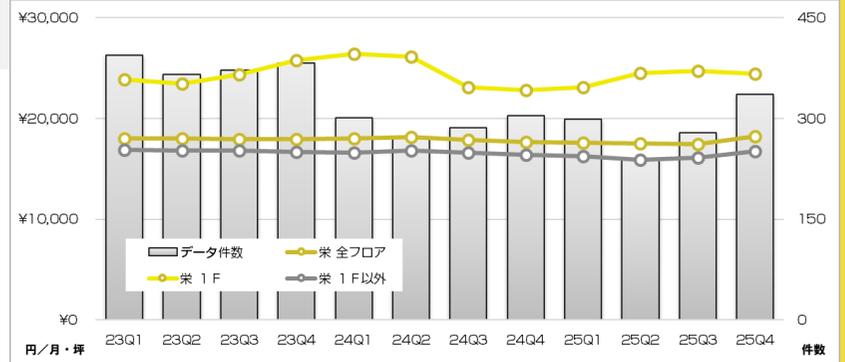
■ 公募賃料推移表 円/月・坪

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

■ 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 ●

【マルエイガレリア】  
・成城石井（2025.10）

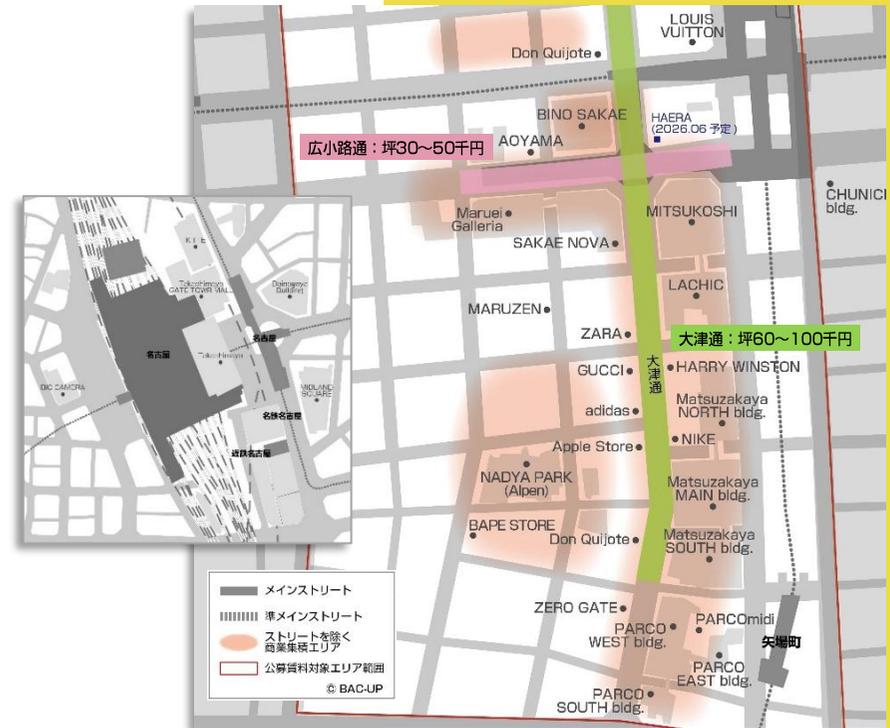
【栄交差点】  
・HAERA（2026.6予定）  
・ヨドバシカメラ（2026.2移転オープン）

【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）

【広小路通（栄4丁目）】

・PRONTO（2026.2）  
【パルコ】2026春リニューアル予定  
【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リニューアル予定）  
・名鉄百貨店（2026.2閉店）  
・ハンズ（2027.2閉店予定）



# 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19年並

### ドラッグストアの出店は一巡。スポーツ・アウトドア系ショップの集積が進む

- 大通地区は札幌駅前地区と並び主要商業エリアで、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。
- 札幌駅前地区では再開発により閉館などが続き、大通地区へテナントが移転が相次いだ。再開発も遅行しており、当面は大通地区の勢いが続く。一方、札幌ステラボレイスや大丸札幌店の売上は堅調で、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。
- 今期は駅前通りで「ヒューリックスクエア札幌」が開業し、DESCENTEやパタゴニアといったスポーツ・アウトドア系ショップが出店した。加えて大通地区の新規開発案件においてもスポーツショップの出店が決定するなど、同業態の出店が増えている。一方、ドラッグストアの出店は一巡、25年10月にはカプセルトイ「#C-pla 狸小路5丁目店」が閉店するなど、一部業種では出店鈍化や退店の動きも見られる。こうした中、飲食店は引き続き好調に推移しており、業種ごとに商況の濃淡がみられる状況にある。
- 2025年上半期の札幌市の観光客数は約961万人（前年比+102%）と、2019年と同水準となった。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。

## 賃料トレンド

### 募集件数が少ない状況が継続

### 1Fの急降下は優良物件成約によるもの。実態としてのダウンは感じられない

- 札幌エリア1Fの募集賃料は、2023年第4四半期以降上昇傾向を続けていたが、立地等に優れる高価格帯物件の空室消化が進んだこと等の影響もあり、直近の2025年第4四半期において月坪13千円台となった。
- 1F以外の募集賃料については、概ね月坪13千円台で推移しているが、1Fと同様に高価格帯の募集が減少した影響で直近の2025年第4四半期では月坪13千円台となっている。
- 募集件数は、直近の2025年第4四半期全体で110件程度と微増するも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

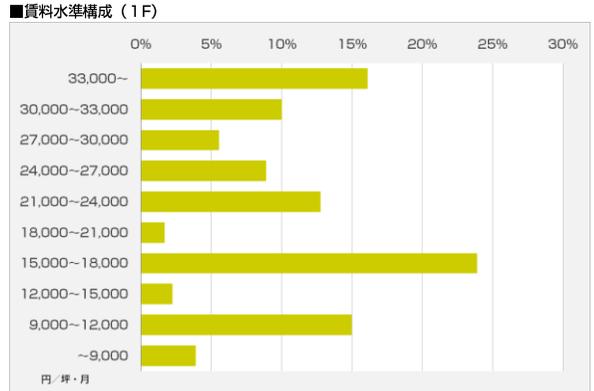
### 大通エリア優位の構図は継続

### 物件供給は少なく出店競争すると、賃料上昇の可能性も

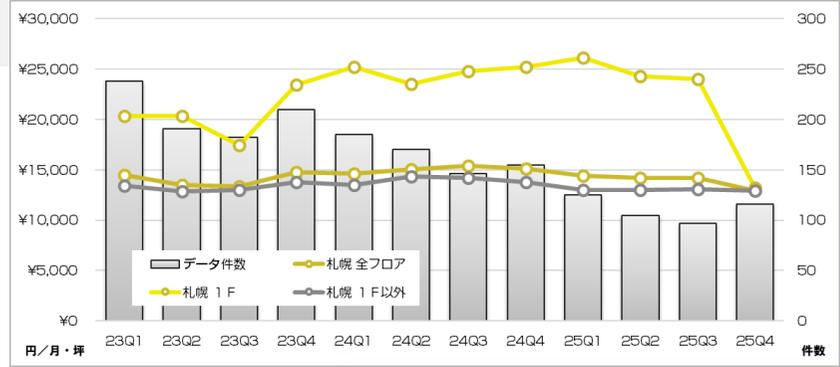
- インバウンドは引き続き好調に推移し、すすきのエリアや狸小路の物件供給は少なく、需給バランスはタイトな状況が継続。出店競争による賃料上昇の可能性もある。
- 北海道新幹線の札幌延伸は2038年度以降となる見込みとなり、札幌駅前の再開発計画も滞りがみられる。大通エリアでは札幌ダイビル再開発や北海道銀行跡地など商業ビルの開発も続き、札幌駅vs大通・すすきのエリアの構図は続くが、当面は大通エリアの集客パワーが継続とみれる。
- 増加するインバウンドに対応し、2026年以降札幌エリアでラグジュアリーホテルの開発が相次ぐ。ホテル周辺の商業店舗への波及効果が期待される。

■ 公募賃料推移表 円/月・坪

エリア	フロア区分	2023年		2024年		2025年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
大通り	全フロア	14,100	14,100	14,900	15,300	14,300	13,500
	1F	20,400	21,200	24,500	25,000	25,300	19,700
	1F以外	13,200	13,500	13,900	14,000	13,000	13,000



## ■ 公募賃料トレンド



## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 【札幌駅周辺】
- DESCENTE ヒューリックスクエア札幌 (2025.9)
  - Patagonia ヒューリックスクエア札幌 (2025.12)
  - 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)
- 【大通エリア】
- グラニフ (2025.11)
  - 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)
- 【狸小路】
- #C-pla 狸小路5丁目店 (2025.10閉店)
  - 狸小路3丁目 (南3西3) 再開発計画 (2027年頃着工予定)



※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。