

店舗賃料トレンド

2024 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：平尾、白倉、千田、石川
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



インバウンド人気の高いエリアで1F賃料が大きく上昇。

コロナによるダメージが大きかったエリアでも出店が活発に。

- ・23年下半期の各エリアの1F賃料ランキングは、1～4位の順位は前回と変わらないが、前回6位の心斎橋が5位にアップし、都内エリアに食い込む形となった。7位以下のエリアについては、京都、名古屋の順位がアップした一方で、神戸、福岡が順位を下げた結果となった。なお、渋谷と心斎橋の1F賃料は前回比で大きく上昇しており、調査開始以降最高となった。
- ・インバウンドが大きく回復し、2023年の訪日客の旅行消費額は過去最高となった。コロナ前のようなドラッグストアで爆買いが起きている状況ではないが、インバウンド客に人気の高い商品を扱う店舗の売上は大きく上昇しており、インバウンド客を狙った店舗の出店は増加してきている。
- ・コロナ禍でも好調だったラグジュアリーブランドは、販売価格の値上げにより国内中間層の消費はやや勢いが落ちているものの、円安を背景としたインバウンド客による消費が増加してきている。ラグジュアリーブランドの出店対象となるストリートは引き続き出店需要が強く、特にインバウンドに強いエリアではコロナ前を超えた賃料水準の事例も聞かれている。
- ・渋谷や原宿のようなコロナのダメージが大きかったエリアにおいても新規出店は活発となってきており、空室が長期化していた区画でも埋め戻しがみられている。
- ・募集件数については、昨年比で減少しているエリアもあれば、横ばい・増加しているエリアもある。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。
- ・コロナの収束、インバウンドの回復という追い風はあるが、インフレによるコスト増を価格転嫁できていない業態の店舗では、利益が圧迫され経営が厳しくなっている。一方でオーナーサイドの賃料目線は高めが期待され、一部のエリアではテナントサイドと目線が合わないケースが続いている。今後もインフレが続く場合、インバウンド客を取り込めて売上や価格を上げやすいエリアや業態かどうかで、成約賃料の動向が異なってくる可能性があるため、エリア毎の店舗賃料の推移に留意が必要な状況にある。

■ 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	23年上半期 (円/坪・月)	23年下半期 (円/坪・月)	前期比 (%)
1	銀座	¥72,500	¥68,700	95%
2	渋谷	¥55,500	¥60,500	109%
3	表参道	¥53,700	¥57,800	108%
4	新宿	¥53,600	¥48,100	90%
5	心斎橋	¥35,300	¥39,400	112%
6	池袋	¥38,600	¥37,800	98%
7	横浜	¥35,300	¥35,700	101%
8	仙台	¥28,200	¥28,400	101%
9	京都	¥24,300	¥25,200	104%
10	名古屋	¥23,700	¥25,100	106%
11	神戸	¥27,200	¥24,700	91%
12	福岡	¥25,000	¥21,900	88%
13	札幌	¥20,400	¥21,200	104%

銀座エリア

エリア概況

新規開発案件にはラグジュアリーブランドが名を連ね、活発な動きが継続。

- 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。
- 中央通り沿いの虎屋銀座ビルには「パレンシアガ」の outlets が発表されるなど、新規開発物件にはラグジュアリーブランドの名前が連なる。
- 2023年の年間訪日外客数は2,500万人を突破。2019年比8割程度まで回復が進んでいる。銀座においてはラグジュアリーブランドをはじめ、百貨店、飲食店など賑わいを見せている。
- マロニエゲートにはオーケーが開業。ワンプライスショップと併せて銀座にはないコンテンツが供給される動きもみられた。
- 空中階については未だ空室は多く、飲食店の夜の集客は完全と切りきれないが、インバウンドが後押しする格好で取り戻ってきている。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2021年		2022年		2023年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
銀座	全フロア	36,600	39,300	42,300	43,200	41,900	39,700
	1F	71,000	75,100	79,200	77,500	72,500	68,700
	1F以外	30,300	31,900	33,400	34,100	35,300	35,000

今後の見通し

ラグジュアリーブランドの outlets の勢いは衰えず、当面は高賃料が継続。

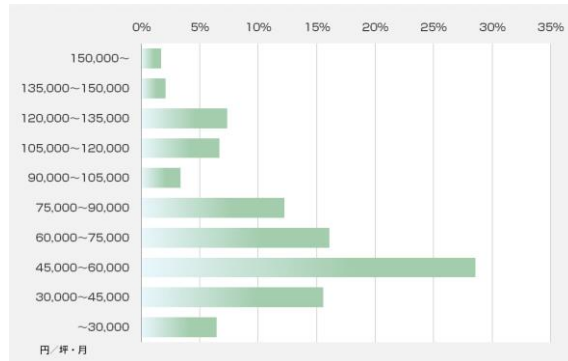
- 2024年1月の訪日外客数は270万人と過去最高を記録しており、今後もインバウンドは増加する見込み。
- 銀座1丁目でも高額賃料で成約するなどラグジュアリーブランドの勢いは衰えていない。銀座のブランドストリートでは高い賃料を維持し、当面はこのトレンドが続くと予測される。

賃料トレンド

1Fの平均募集賃料は坪70千円前後と前年からややダウンしたが、募集件数は減少。

- 1Fの賃料水準は2022年からややダウンしたが、1Fの募集件数は減少しており、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。
- 一方、1F以外の募集件数は増加するなど1Fとは温度差が生じている。
- 住所別平均賃料を見ると、銀座1丁目、同3丁目が増長。銀座1丁目は募集件数が激減。長期空室だった物件もようやく成約に至るなどの動きがみられた。

■ 賃料水準構成 (1F)



■ 住所別平均賃料 / 募集件数 (1F)

住所	2021年上期～2023年下期		2023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	¥74,290	11	¥88,465	2
中央区銀座1丁目	¥55,127	265	¥67,382	42
中央区銀座2丁目	¥56,557	34	¥47,289	13
中央区銀座3丁目	¥61,092	30	¥64,894	6
中央区銀座4丁目	¥65,924	36	¥51,811	6
中央区銀座5丁目	¥78,555	194	¥61,488	15
中央区銀座6丁目	¥82,976	103	¥74,455	12
中央区銀座7丁目	¥80,049	53	¥93,319	6
中央区銀座8丁目	¥77,236	51	¥76,981	3

※募集件数は期間合計値のため単純比較は難しい。

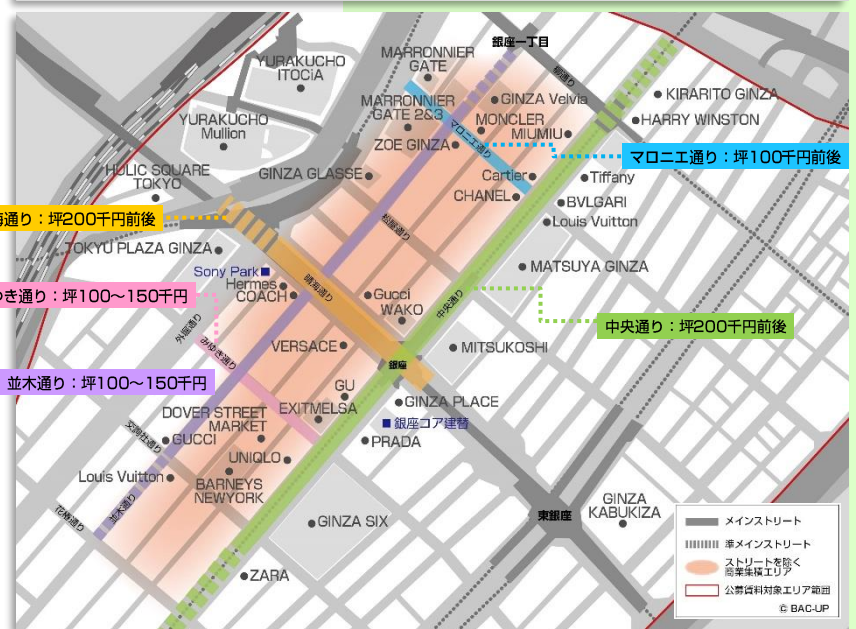
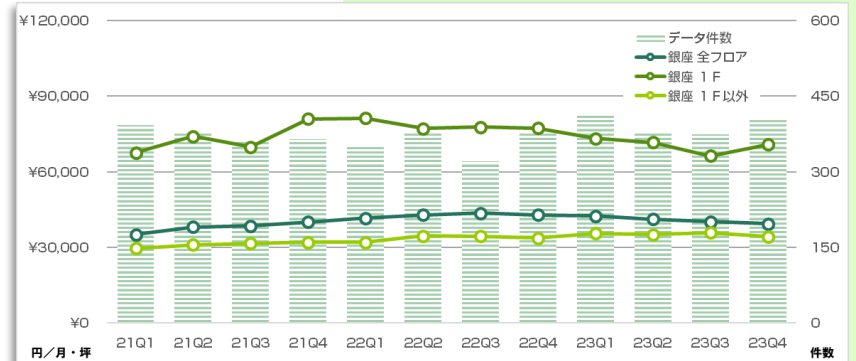
<対象エリア>

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 ●

- 並木通り：ニトリEXPRESSベルビア館 (2023.9)
- マロニエゲート銀座2：オーケー (2023.10)
- コリドー街：グランベルスクエア (2023.10)
- 有楽町ビル：エストネーション (2023.10閉店)
- 中央通り：YA-MAN the store GINZA (2023.11)
- 中央通り：MOUTAI (2023.11)
- 外堀通り：NIKE ギンザ・グラスセ (2023.12)
- 中央通り：JIMMY CHOO (2023.12)
- 松屋通り：Onitsuka Tiger RED CONCEPT STORE (2023.12)
- みゆき通り：BALLY (2024.1)
- 中央通り：銀座コア (2024.3建替のため閉館)
- マロニエゲート銀座2：くら寿司 (2024.4予定)
- 中央通り：BALENCIAGA (2024.5予定)
- 晴海通り：Ginza Sony Park (2024.5予定)

■ 公募賃料トレンド



渋谷エリア SHIBUYA

エリア概況

インバウンド客数が新宿を抜く。渋谷カルチャーが牽引し、活況を取り戻す。

- 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。
- アニメや音楽、LINE CUBE SHIBUYAやライブハウスのeggman、CLUB QUATTROなど渋谷の街の特徴であるカルチャーが街の集客を牽引。インバウンド集客は新宿を抜き日本一となった。
- 井の頭通りのフランフラン跡地（1F）にはヴィンテージショップが開業。数年に渡る空室が解消された。ZARA向かいにはグローバル旗艦店となるチャールズ&キース渋谷が移転開業、ペルシュカ跡地にはKOMEHYOが開業。出店動向も活発となっている。
- 渋谷バルコの2023年3～8月の前年同期比は63.8%増の159億円と過去最高を更新。免税売上は約3割とインバウンド客も重要なファクターとなっている。

■ 公募賃料推移表 円/月・坪

エリア	フロア区分	2021年		2022年		2023年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
渋谷	全フロア	37,300	36,100	35,000	35,100	37,100	39,900
	1F	51,300	46,300	44,500	43,600	55,500	60,500
	1F以外	30,500	31,700	31,900	32,200	32,700	33,800

今後の見通し

渋谷のランドマークであるQフロントが改装オープンを控え、今後も新たな集客核が続々と誕生する。賃料も高めで推移と予測。

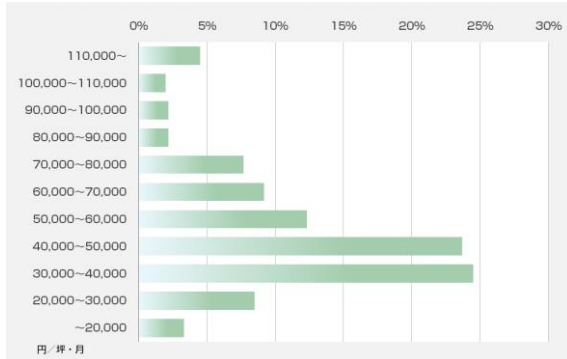
- 1999年開業した渋谷のランドマーク「QFRONT」は開業以来初の全面改装し、2024年4月25日グランドオープンする。テーマは「好きなもので、世界をつくれ。」。国内のみならず、海外からも多くの観光客が訪れる世界的な観光地で新しく生まれ変わる。スクランブル交差点も更なる賑わいが期待され、世界に向けた発信力も強まる。
- 渋谷駅南側では24年夏にShibuya Sakura Stageが全面開業、ヒカリエ東側では渋谷アクシュが開業を控えるなど渋谷の新たな集客核が誕生する。
- このほか、複数の大型開発、再開発も予定されるなど、渋谷エリア全体の期待値は高まっており、賃料も高めで推移することが予測される。

賃料トレンド

1Fの賃料は2008年調査開始以降、過去最高。街への期待は高まっている。

- 1Fの賃料は23年に入り伸長。募集件数も減少しており、需給バランスは回復、良好なトレンドとなっている。
- 特に宇田川町、道玄坂2丁目、渋谷1丁目などで高い伸びがみられたが神南1丁目は横ばい・微減とエリアの格差もみられる。
- 1F以外の平均募集賃料は2023年第4四半期で月坪34千円程度と緩やかな伸びが継続。渋谷のオフィス空室率も減少しており、渋谷エリアの需要の底堅さがみられた。
- 賃料水準構成を見ると月坪30～40千円が前期に続き最も多いが、月坪40～50千円も増加。ブランドストリートを持たないマイナスもある一方でカルチャー・情報発信力など他の街にはない強みも持つ。

■ 賃料水準構成（1F）



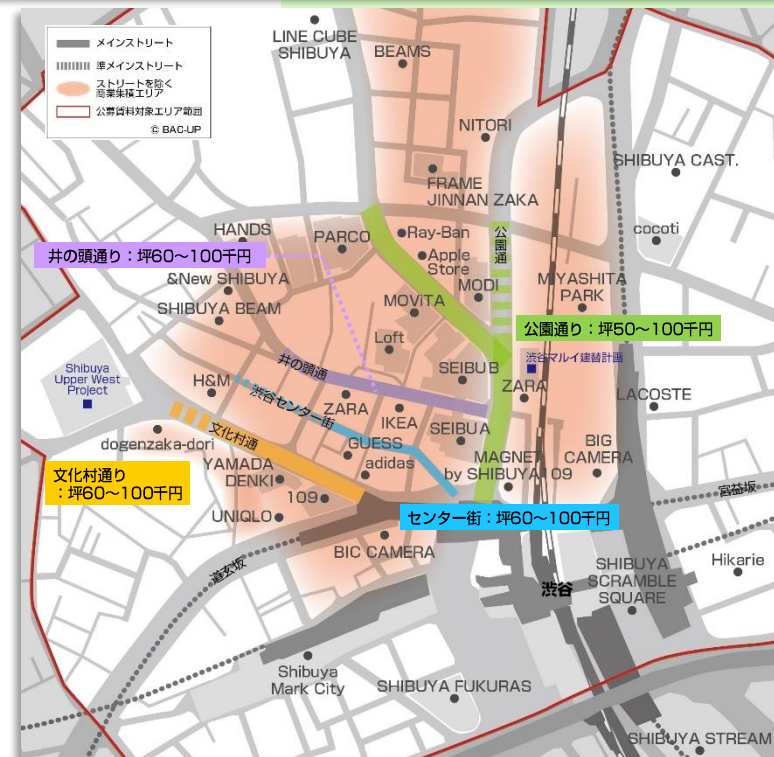
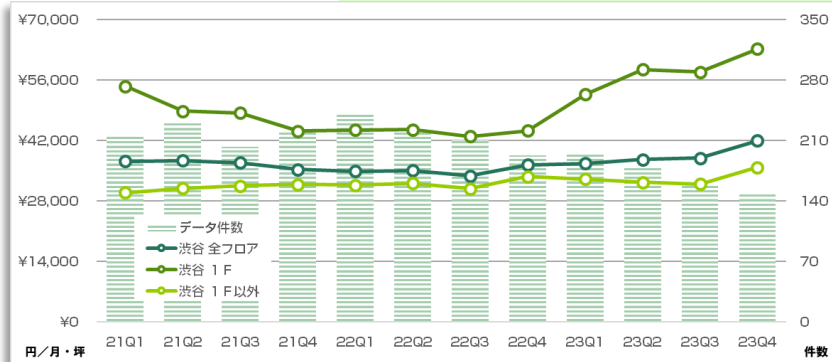
<対象エリア>

- 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 ●

- 公園通り：COMMON TIME (2023.10)
- 井の頭通り：KOMEHYO SHIBUYA (2023.11)
- 桜丘町：渋谷サクラステージ (2023.11)
- 公園通り：American Eagle (2024.1閉店)
- 井の頭通り：CHARLES & KEITH (2024.2)
- 井の頭通り：スギドラッグ (2024.2)
- センター街：SHIBUYA TSUTAYA (2024.4リニューアル)
- 南口：渋谷アクシュ (2024年夏予定)
- 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



表参道エリア ESANDO

エリア概況

インバウンド増加に伴い、ファッション関連の出店も回復。

- 表参道は銀座と並び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をみせており、ティファニーの開業、ロエベやセリーヌ、シャネル、マルタンマルジェラは改装・増床を実施。今後もラグジュアリーブランドの開業が続く。また、神宮前交差点角地の新規商業施設「東急プラザ原宿『ハラカド』」にはクリスチャンディオールの出店も予定されている。
- コロナ禍には明治通りやキャットストリート、竹下通りなどでも空室が目立ったが新規出店も増加してきている。古着やストリートカジュアルファッション、シューズ、コスメなどの出店が旺盛。神宮前交差点角地のアネロ跡地にはシューズブランドのHOKAが開業した。
- キャットストリート裏手でもブラダビューティの出店などラグジュアリーブランドのコスメ業態の切り出しも表参道原宿はじめ、各地で出店がみられる。
- 南青山エリアはブランドストリートであるみゆき通りはブラダ付近までポテンシャルは維持している。

■公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2021年		2022年		2023年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
表参道	全フロア	39,900	41,600	42,900	42,900	43,200	43,500
	1F	49,700	51,500	55,300	54,100	53,700	57,800
	1F以外	34,900	36,100	35,900	34,600	37,100	36,600

今後の見通し

インバウンドがプラスされ、出店の勢いは当面続くと考えられる。

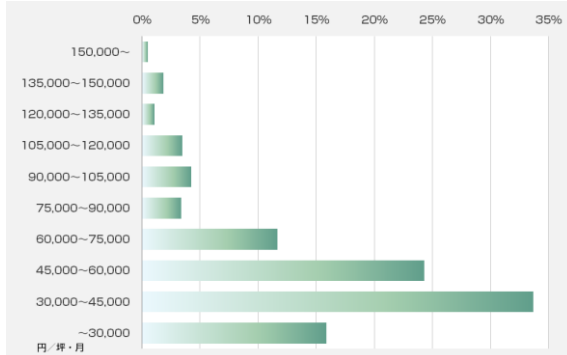
- 表参道は依然として強く、高賃料を維持。当面はこのトレンドが続くと予測。
- ファッション関連の出店が進行していたが23年下期以降は空室も徐々に解消。当面は活発な動きが続くと思われる。

賃料トレンド

募集件数は多い状況が続いており、エリアやストリートによって格差が生じている。

- 23Q4の1Fは月坪60千円に近づいているが、募集件数は多い状況が続いている。出店動向はみられるようになってきているものの、裏手を中心に空室は多くなっている。
- 1F以外については月坪37千円と主要都心部の中でも最も高い水準となる。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、実態としては一段下の見方と想定される。
- 2023年下期の住所別平均賃料をみると、竹下通りを含む神宮前1丁目月坪60千円→月坪71千円と最も高くなった。コロナ禍で空室の急増した竹下通りも空室解消がみられる。
- 青山エリアでは南青山5・6丁目目が伸長したが、南青山3丁目などではダウンしている。回遊動線から外れた立地やエリア、客数の少ないエリアでの動きは鈍く、エリアやストリートによって格差が生じている。

■賃料水準構成 (1F)



■住所別平均賃料／募集件数 (1F)

住所	2021年上期～2023年下期		2023年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
港区南青山3丁目	¥41,339	95	¥35,101	14
港区南青山4丁目	¥24,527	63	¥23,914	10
港区南青山5丁目	¥54,268	152	¥58,899	17
港区南青山6丁目	¥34,961	115	¥43,691	11
港区北青山3丁目	¥54,137	173	¥64,027	31
渋谷区神宮前1丁目	¥69,736	325	¥70,634	55
渋谷区神宮前3丁目	¥39,226	207	¥42,156	56
渋谷区神宮前4丁目	¥49,411	208	¥48,123	32
渋谷区神宮前5丁目	¥53,654	177	¥51,324	18
渋谷区神宮前6丁目	¥65,593	135	¥66,514	40

※募集件数は期間合計値のため単純比較は難しい。

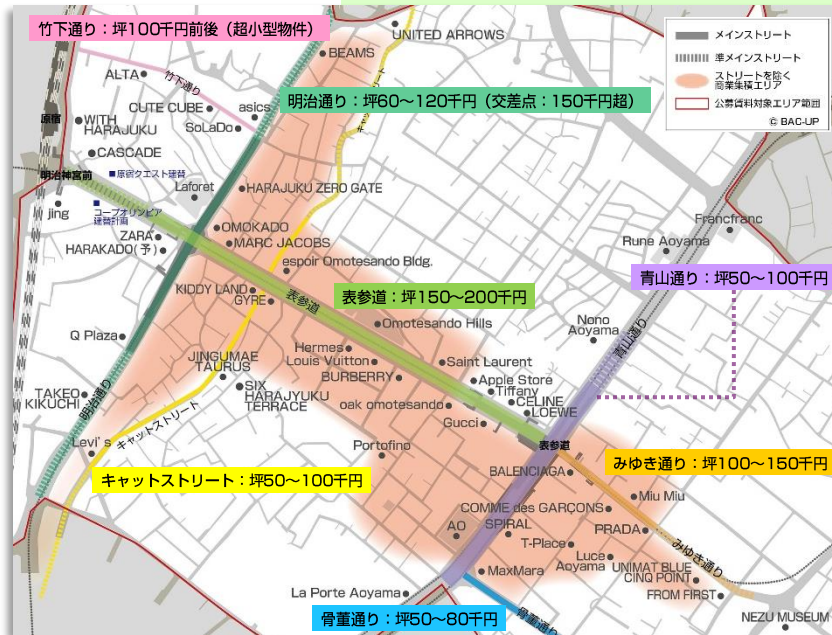
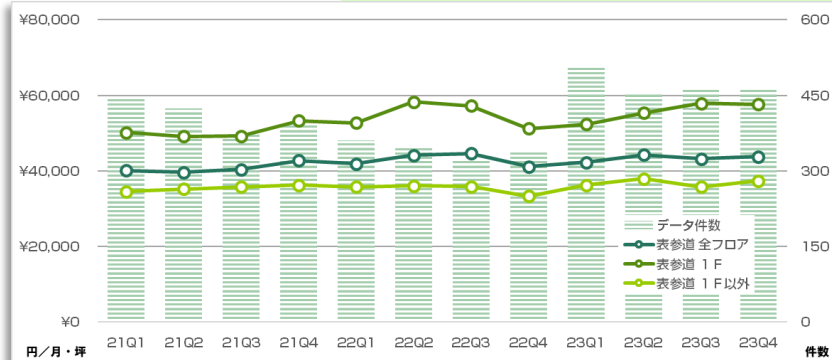
<対象エリア>

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●

- 竹下通り：UNIVERSAL MUSIC STORE (2023.10)
- キャットストリート：Roland Store Tokyo (2023.10)
- 裏表参道：PRADA BEAUTY TOKYO (2023.11)
- 表参道：LOEWE (2023.11 移転オープン)
- 裏原宿：LACOSTE (2023.12)
- 表参道：CHARLES & KEITH (2023.12)
- キャットストリート：Ralph Lauren Home (2023.12)
- キャットストリート：ラグタグ (2023.12 移転オープン)
- キャットストリート：COACHPLAY@CAT STREET (2024.2)
- 明治通り：C.P. COMPANY (2024.2)
- 明治通り：HOKA (2024.2)
- 青山通り：Natural House (2024.2 閉店)
- みゆき通り：TAMBURINS (2024.3)
- 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)
- 表参道：原宿クエスト (2025春予定)

■公募賃料トレンド



新宿エリア SHINJUKU

エリア概況

新宿通りは高賃料を維持。

周辺地域もインバウンドが後押し。

- 伊勢丹新宿本店の売上高は2023年暦年で2022年度を上回る勢いで過去最高。2024年に入っても好調に推移している。メンズ館には伊勢丹新宿本店初の常設店となるルイヴィトンがオープン。2022年度を上回る勢いとなっている。
- ルミネなどファッション系専門店ビルの衣料品は23/19年比マイナス5~10%まで回復。業態によって差異はあるものの、衣料品、飲食ともに取り戻してきている。
- 新宿通りでは長期空室となっていた物件が決定。複数の開発地で引き合いがみられた。バーバリーの閉店などがみられたが空室は殆どなく、供給に対して需要は勝っている状況。

■ 公募賃料推移表

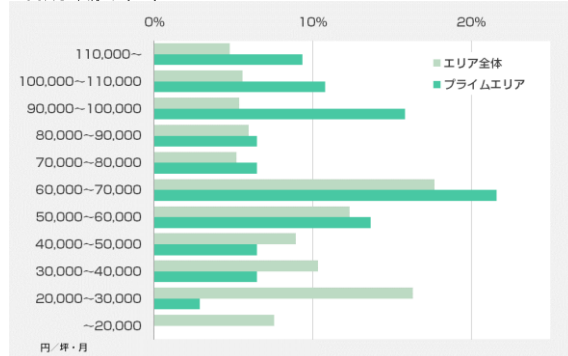
エリア	フロア区分	2021年		2022年		2023年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
新宿	全フロア	35,300	34,200	36,900	37,500	37,200	34,700
	1F	51,500	54,000	56,300	57,100	53,600	48,100
	1F以外	31,400	30,000	33,300	34,700	34,100	32,500

賃料トレンド

募集件数は減少、需給バランス回復で従来のマーケット水準に戻ってきている。

- 1Fの募集賃料は募集件数減少とともにダウントレンド。優良物件の減少が賃料ダウンの要因と考えられ、需給バランスは回復傾向。エリア全体で従来のマーケット水準に戻ってきているという見方ができる。
- 賃料水準構成を見るとプライムエリアにおいては月坪60~70千円が最も多く、銀座よりも高い水準となる。
- 23年下期の住所別平均賃料(1F)では、新宿3丁目：月坪73千円と最も高いが若干ダウン、次いで歌舞伎町1丁目：月坪64千円となった。

■ 賃料水準構成 (1F)



※プライムエリア：新宿3丁目

■ 住所別平均賃料/募集件数 (1F)

住所	2021年上期~2023年下期		2023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	¥62,959	141	¥64,292	14
新宿区新宿2丁目	¥39,379	52	¥34,593	7
新宿区新宿3丁目	¥76,001	139	¥72,826	17
新宿区新宿4丁目	¥51,275	19	¥46,270	3
新宿区新宿5丁目	¥22,642	73	¥19,712	6
新宿区西新宿1丁目	¥58,920	79	¥53,947	11

※募集件数は期間合計値のため単純比較は難しい。

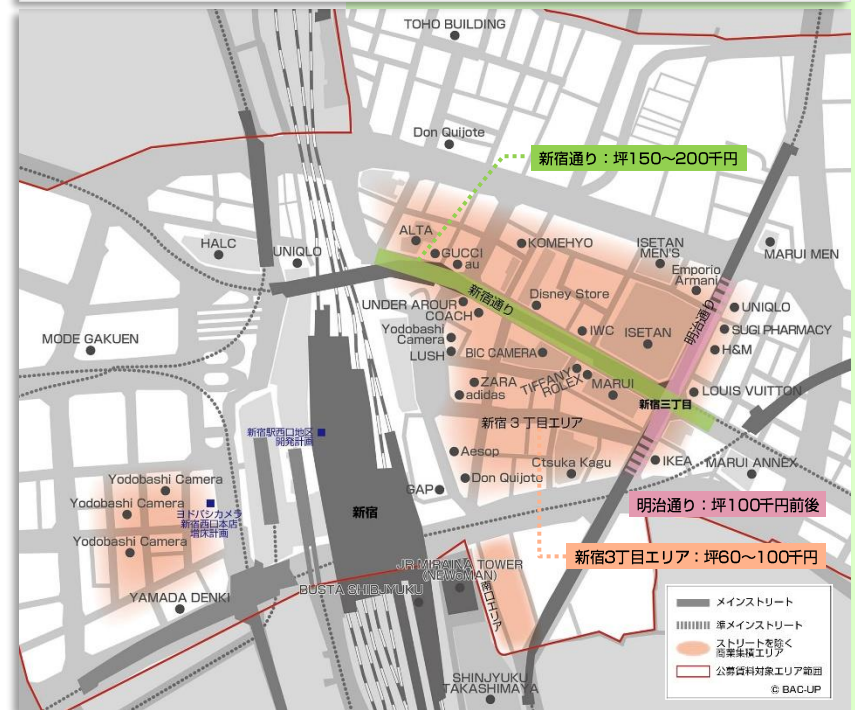
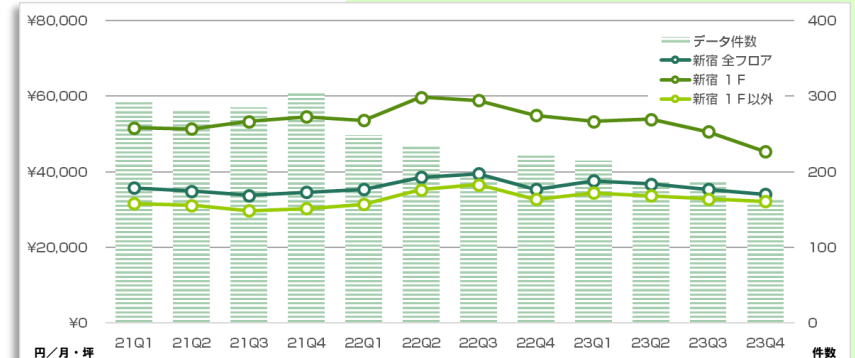
<対象エリア>

新宿区歌舞伎町1丁目
新宿区新宿2丁目
新宿区新宿3丁目
新宿区新宿4丁目
新宿区新宿5丁目
新宿区西新宿1丁目

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 新宿通り：BURBERRY (2023.9閉店)
- 歌舞伎町：ハナミチ東京・歌舞伎町劇場 (2023.10)
- 新宿三丁目：西海岸Ruby's (2023.10)
- 新宿三丁目：キノシネマ新宿 (2023.11)
- 新宿三丁目：adidas Brand Core (2024.1改装のため休業)
- 京王百貨店：Flying Tiger Copenhagen (2024.2)
- ルミネ2：OSHMANN 'S (2024.3)
- JR新宿駅改札内：EATo LUMINE (2024.4)
- 伊勢丹メンズ館：LOUIS VUITTON (2024.3)
- 西口：新宿駅西口地区開発計画 (2029年度予定)

■ 公募賃料トレンド



今後の見通し

新宿通りの勢いは継続。

インバウンド需要の業態の伸びに期待。

- 伊勢丹新宿本店の強さは継続。バーバリー跡地も注目される。
- 新宿通りのブランド出店は限定的ではあるものの、今後複数の開発もみられ、高賃料を維持すると思われる。
- 今後もインバウンド客は増加する見込み。リユースやシューズ、ラグジュアリーブランドなどの動きが活発であり、インバウンドに強い業態の出店が引き続き活発であると考えられる。

心齋橋エリア SHINSAIBASHI

エリア概況

商店街：ドラッグストアの出店が競合。

御堂筋：ラグジュアリーブランドの出店が競合。

- 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いる。
- 御堂筋はプライムエリアが短く、ラグジュアリーブランドが出店競合し、従来の賃料水準を大きく超える事例も聞かれた。
- 一方、御堂筋東側で心齋橋の集客核となる心齋橋筋商店街・道頓堀周辺では、インバウンドの回復とともに再びドラッグストアの出店競合がみられるようになってきている。賃料も競合により吊り上がるケースもみられる。
- 商店街ではユニクロの再出店の他、心齋橋北商店街～心齋橋筋商店街に短期間にマツモトキヨシが3店舗出店、ナイキ心齋橋店の開業、リユース業態ALLUの開業など出店動向は活発である。

エリア	フロア区分	2021年		2022年		2023年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
心齋橋	全フロア	19,700	21,700	22,300	23,300	23,400	23,500
	1F	33,800	37,000	38,000	34,900	35,300	39,400
	1F以外	15,100	16,700	17,400	19,400	20,100	18,400

今後の見通し

インバウンドは更に増加する見込み。

新規出店は加速。出店競合による賃料上昇の可能性も。

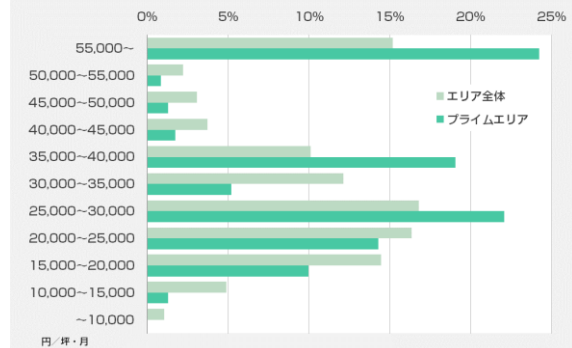
- ブランドストリートである御堂筋はこれまで以上の強さとなり、賃料も高めで推移。
- 急速に回復したインバウンドは更に増加する見込みとなる。24年3月現在、空室は殆どなく出店競合し、賃料が吊り上がる可能性もある。

賃料トレンド

1Fの賃料は2008年調査開始以降、過去最高。しかし、募集件数は高止まっており、エリア内の格差も生じている。

- 募集件数は高止まっているが、南船場3丁目や西心齋橋などで空室が多くなっており、プライムエリアの募集件数の増加はみられない。
- 23年下期は募集件数は横ばい程度であるものの、1Fの賃料は月坪40千円を超え、調査開始以降、過去最高となった。しかし、伸びているのは1Fのみで1F以外は月坪15～20千円で推移している。
- 賃料水準構成を見るとプライムエリアにおいては1Fで月坪55千円以上が最も多くなった。これまで月坪25～30千円が最も多かったが逆転となった。

■ 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年上期～2023年下期		2023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	¥37,398	127	¥40,387	17
中央区心齋橋筋2丁目	¥53,384	104	¥60,793	13
中央区西心齋橋1丁目	¥32,924	133	¥35,942	25
中央区西心齋橋2丁目	¥33,936	111	¥37,695	30
中央区道頓堀1丁目	¥44,577	10	-	0
中央区道頓堀2丁目	¥24,095	8	-	0
中央区南船場3丁目	¥32,417	287	¥36,534	59
中央区南船場4丁目	¥22,673	66	¥23,549	6
中央区難波1丁目	¥51,770	89	¥38,625	9
中央区難波2丁目	¥13,391	6	¥9,286	2

※募集件数は期間合計値のため単純比較は難しい。

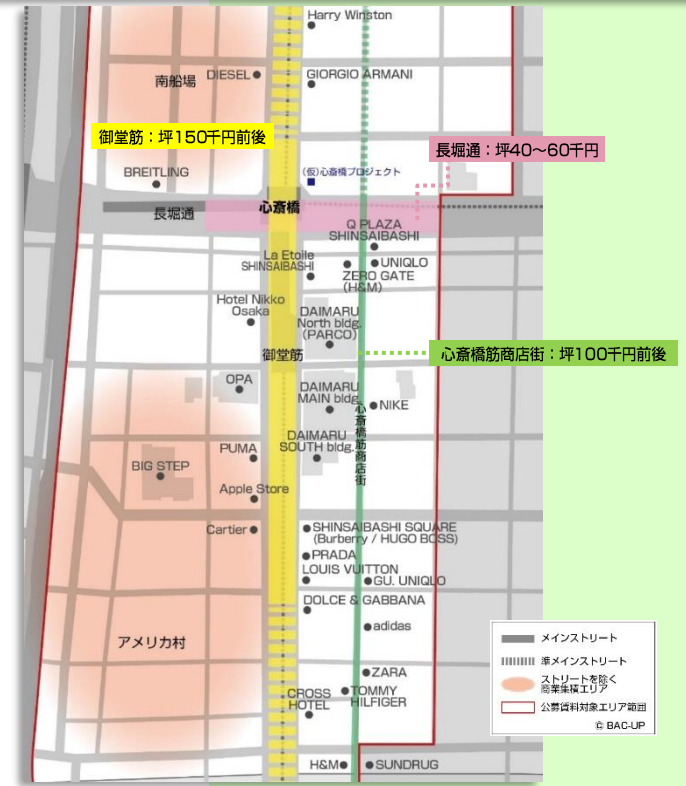
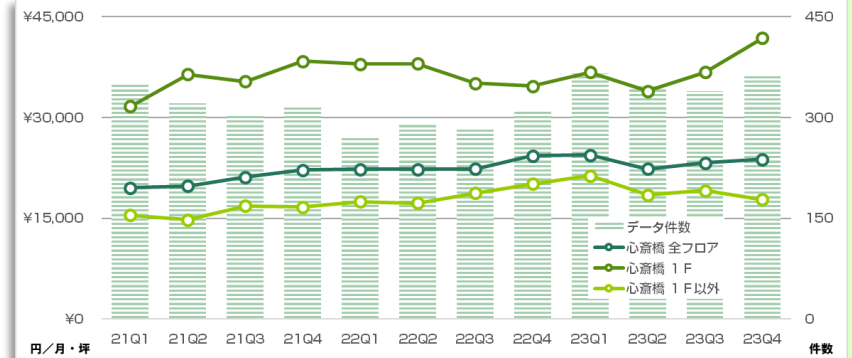
<対象エリア>

- 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

● 主な出店動向・開発計画 ●

- 長堀通り：SteP心齋橋店 (2023.9閉店)
- 心齋橋筋商店街：UNIQLO SHINSAIBASHI (2023.11)
- 心齋橋筋商店街：ミズノショップ (2023.11)
- 心齋橋筋商店街：ALLU 心齋橋 ANNEX (2023.12)
- 長堀通り：B&B Italia (2023.12)
- 心齋橋筋商店街：NIKE SHINSAIBASHI (2024.1)
- 長堀通り：VINTAGE Q00 TOKYO (2024.1)
- 難波：Osaka Metroなんばビル (2024.3)
- 御堂筋：(仮称) 心齋橋プロジェクト (2026.2予定)

■ 公募賃料トレンド



池袋エリア

エリア概況

サンシャイン60通り～サンシャインシティを中心にインバウンド客が増加。

- 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。
- グリーン大通りの旧GU店舗にはパチンコ店がオープン予定。明治通りのAMERICAN EAGLE閉店もあり、駅前のファッション系店舗は減少の動き。
- 中古・リユース系店舗（買取専門店含む）の開業が引き続きみられており、南池袋や西池袋エリアでは当該業態の店舗の集積が高まっている。
- 米投資ファンドに買収された西武池袋本店は2024年8月末までにヨドバシカメラへ引き渡された後、改装がスタートすると報道。2025年のリニューアルオープンに向けて既に一部店舗の閉店が始まっている。
- 都内の他のエリアよりインバウンド客は相対的に少ないエリアであったが、キャラクターグッズを扱う店舗を中心にインバウンド客が増加、パワーが増している。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2021年		2022年		2023年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
池袋	全フロア	27,800	29,600	27,500	26,600	27,600	29,900
	1F	41,200	44,000	38,300	42,000	38,600	37,800
	1F以外	25,900	27,900	26,300	24,000	25,500	26,800

今後の見通し

西武池袋本店の改装により客層が変化する可能性。

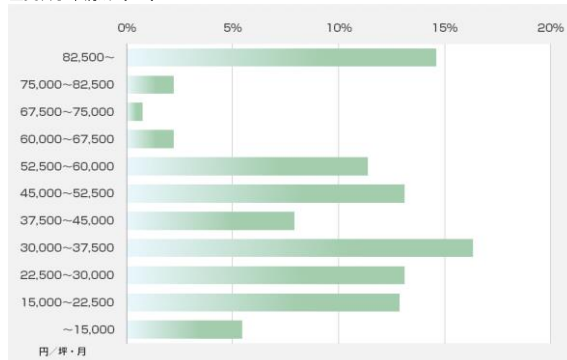
- 西武池袋本店はヨドバシカメラを核テナントとしてラグジュアリーブランドや化粧品、デパ地下の食品を中心とした店舗に改装される方向性との報道。売上好調なラグジュアリーブランドは改装後も残る様子だが、家電導入に伴い改装後の客層の変化が考えられる。
- 西口駅前の大型再開発計画が発表。長期の計画であるが、今後の西口側の発展で東西の回遊性の向上が期待される。
- 今後もアミューズメント系店舗の出店は進んでいくとみられ、サブカルチャーに強いエリアの特性は強まっていくと予測。

賃料トレンド

募集件数に増減はみられるものの、需給バランスは改善方向で進んでいる。

- 募集件数はコロナの影響が大きかった時期は300件を超えていたが、2022年第2四半期では159件まで減少した。その後は増減を繰り返しているが、実際の需給バランス自体は改善方向に進んでいる。
- 1Fの公募賃料は2023年第1四半期までは概ね月坪40千円以上で推移していたが、それ以降は月坪40千円を下回る水準で推移している。実態としては、賃料単価が高い区画の成約が進んだものと考えられる。
- 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年上期～2023年下期		2023年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
豊島区西池袋1丁目	¥57,753	100	¥55,689	25
豊島区東池袋1丁目	¥52,867	157	¥50,229	32
豊島区東池袋3丁目	¥17,453	22	¥17,241	3
豊島区南池袋1丁目	¥53,096	56	¥40,160	9
豊島区南池袋2丁目	¥27,307	69	¥28,417	16

※募集件数は期間合計値のため単純比較は難しい。

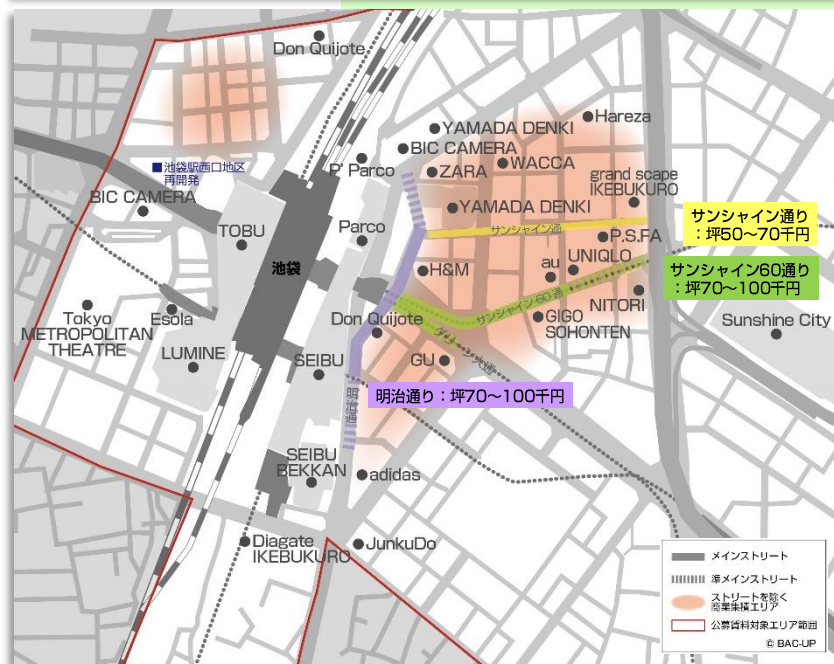
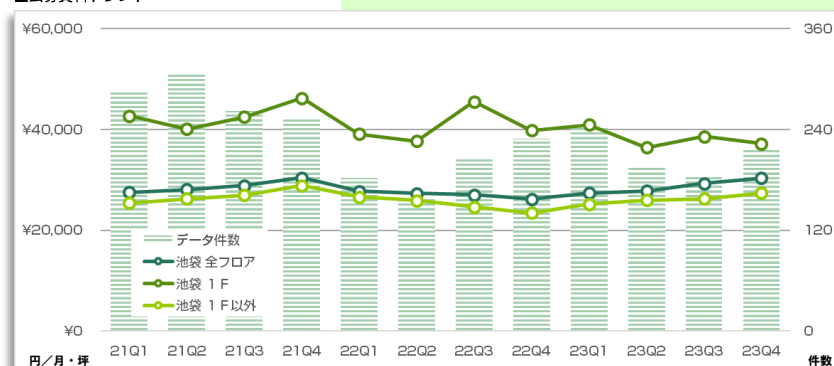
<対象エリア>

- 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

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- サンシャイン60通り：GIGO総本店 (2023.9)
- グリーン大通り：GU (2023.9)
- 南池袋：アニメ東京ステーション (2023.10)
- グリーン大通り：intimissimi (2023.11)
- サンシャインシティ：ALTA (2023.12リニューアル)
- サンシャインシティ周辺：MUJi com 東池袋 (2024.1閉店)
- 明治通り：AMERICAN EAGLE (2024.1閉店)
- サンシャイン通り：ジャパンニューアルファ (2024.1閉店)
- 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：(仮称) 池袋西口プロジェクト (2026年予定)
- 東池袋一丁目地区市街地再開発 (2027年予定)
- 駅西口：池袋駅西口地区市街地再開発 (2043年予定)

■ 公募賃料トレンド



横浜エリア YOKOHAMA

エリア概況

VIVREの改装、CeeU Yokohamaの開業など西口の客数増加に期待。

- 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が存在感が大きく、2020年6月に開業したニューマン、シアルなどにより一層、駅周辺の商業集積が高まった。
- ダイエー横浜西口店の跡地にはCeeU Yokohamaが2023年12月にランドオープン。2~7階の6フロアに展開する「エディオン横浜西口本店」を核に、イオンフードスタイル、ハックドラッグ、スポーツオーソリティ等24店舗が出店。隣接するVIVREはユニクロが路面店風に展開するなど新たな集客核が導入され、周辺の客数増が期待される。今後、空室消化も進むと思われる。
- 2023年のルミネ横浜とジョイナス（高島屋を除く）の売上は19年比97%程度まで戻ってきている。ジョイナスは衣料品（19年比▲78%）よりも飲食店の戻りが良好（19年比105%程度）であるが、ルミネ横浜の衣料品は19年比95%（飲食店：19年比90%）とファッション専門ビルとしての強さをみせた。
- また、高島屋横浜店は19年を超える水準まで回復。そごう横浜店は同98%程度と盛り返す。両店舗ともにラグジュアリーブランドの展開もあり、23年度も堅調に推移する。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2021年		2022年		2023年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
横浜	全フロア	24,200	25,600	29,600	26,100	24,900	25,000
	1F	36,400	33,400	40,900	33,400	35,300	35,700
	1F以外	23,300	24,300	27,500	24,800	23,900	23,700

円/月・坪

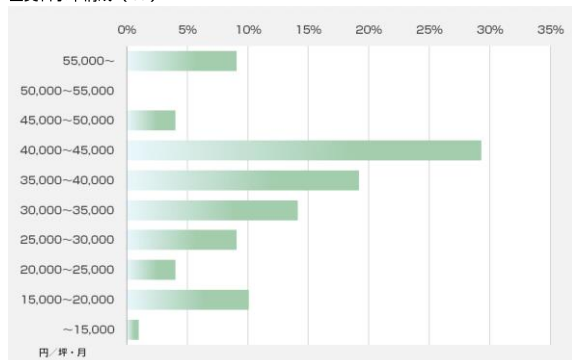
賃料トレンド

募集件数、募集賃料ともに横ばい。

安定した動き。

- 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、安定した動きとなっている。
- 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。THE YOKOHAMA FRONT等、駅周辺での開発もあり、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）



円/月・坪

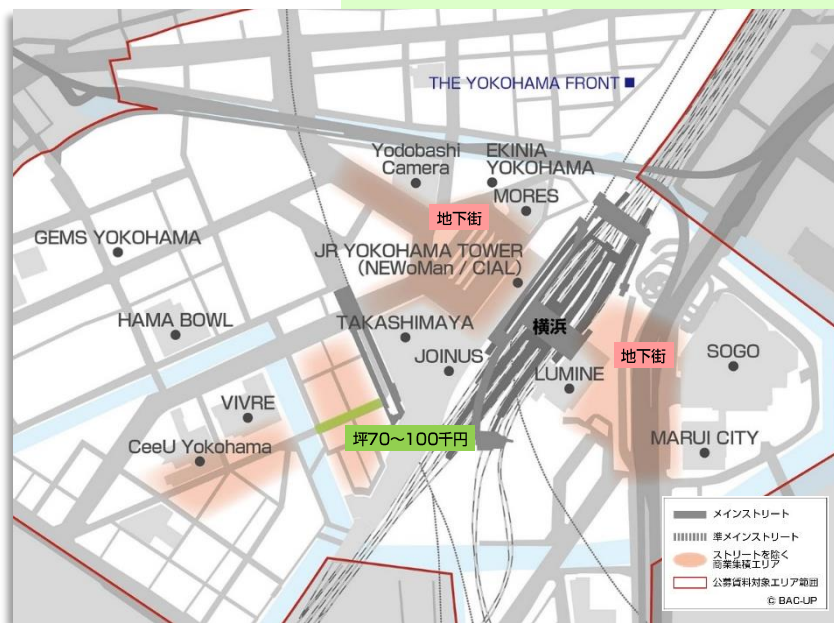
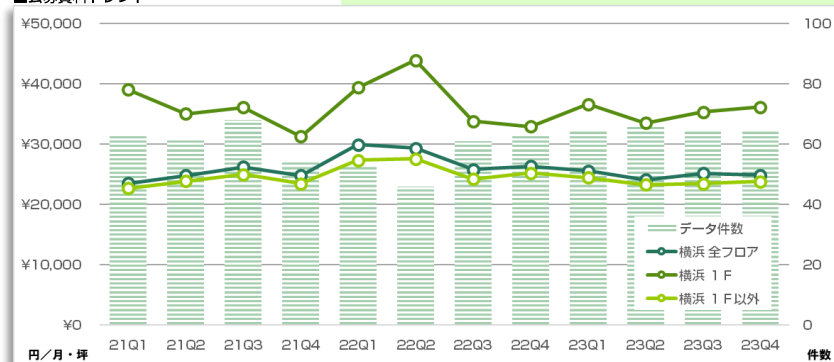
<対象エリア>

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 ●

- ジョイナス：CHARLES & KEITH(2023.11)
- ジョイナス：ムーミンショップ ヨコハマ(2023.12)
- CeeU Yokohama (2023.12)
- UCC COFFEE STAND(2024.2)
- そごう横浜店：4F婦人服売り場リニューアル(2024.2)
- NEWoman横浜：KOMEHYO買取センター(2024.3)
- NEWoman横浜：ERIC ROSE(2024.3)
- サウンドプラザ横浜(2023.11閉店)
- TSUTAYAはまりん横浜駅店(2024.1閉店)
- 横浜駅まで西口鶴屋地区再開発「THE YOKOHAMA FRONT」(2024.3竣工予定)

■ 公募賃料トレンド



今後の見通し

各大型商業施設で売上回復の見込み。

MM地区の客数も戻る。

- 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。2024年は回復基調が続くと考えられる。
- 横浜駅西口のバルナード通りの駅至近では開発すると思われるビルもみられ、更なるポテンシャルが期待される。ダイエー跡地は、CeeU Yokohamaが開業。バルナード商店街の商業の連続性が復活することで歩行者量増加も期待される。
- 観光型エリアのみなとみらい地区は客数が戻ってきた。新高島駅至近のKアリーナは好調なようであり、横浜駅東口側にも好影響が生じる可能性も期待される。2024年には、53街区の「横浜シンフォステージ」の開業や、横浜美術館のリニューアルオープン等を控えている。

仙台エリア

エリア概況

仙台駅周辺の出店が続く。アーケードでも路面店空室は減少傾向。

- 仙台の中心商業エリアは駅ビル及びベ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「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ユニクロ、GU、飲食店舗など30超の店舗が出店。ヨドバシ仙台第2ビルでは石井スポーツ、ロピアに加え、ダイソー、マツモトキヨシも出店。駅1階ではtekuteせんだいが2024年3月に増床し、飲食店10店舗が出店。駅周辺の出店が多い状況が続いている。
- 駅西口のEDENは2024年1月末で閉館。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。
- 駅との競合及びコロナの影響により、商店街の空室は、2021年に大幅に増加した。その後一進一退の様相が続いたが、足元では路面店の空室は減少傾向。全体的に飲食店が増えており、物販では古着屋の出店が比較的多い。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2021年		2022年		2023年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
仙台	全フロア	17,300	17,900	17,800	18,000	18,700	19,800
	1F	24,600	27,300	28,700	25,500	28,200	28,400
	1F以外	14,700	14,700	14,900	15,400	15,800	16,400

今後の見通し

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

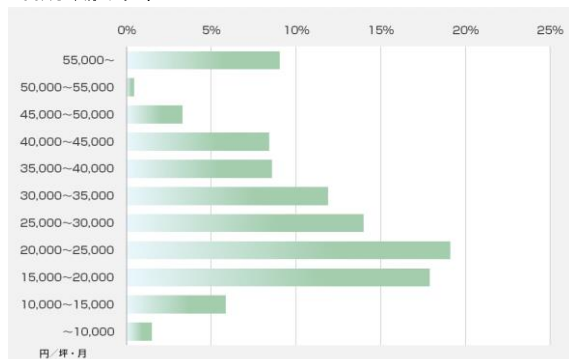
- 駅西口のEDENは2024年春を目途に建物解体、その後は未定。
- 商店街（ぶらんどーむ）では医療モールの建築が2024年4月着工、2025年7月開業予定。
- 商店街エリアの路面店空室は減少傾向だが、依然としてコロナ前よりは高い水準。コロナ前の水準まで回復するか注目される。
- 老朽化調査のため長期休業に入った仙台フォーラスの営業再開時期は未定。
- 電力ビル周辺の再開発準備組合が2023年3月に発足。オフィス、商業施設、宿泊施設等からなるツインタワーを計画。2023年12月に都市再生特別地区等の都市計画決定がなされ、2025年度の着手に向けて検討が進められている。また、藤崎本館周辺における再開発に向けた推進協議会が2023年8月に再発足。
- 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。

- 1階の募集賃料は月坪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。1階以外は月坪15~16千円で概ね横ばい。
- 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。ただし、アーケード路面店の空室は減少している。
- 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続いている。

■ 賃料水準構成 (1F)



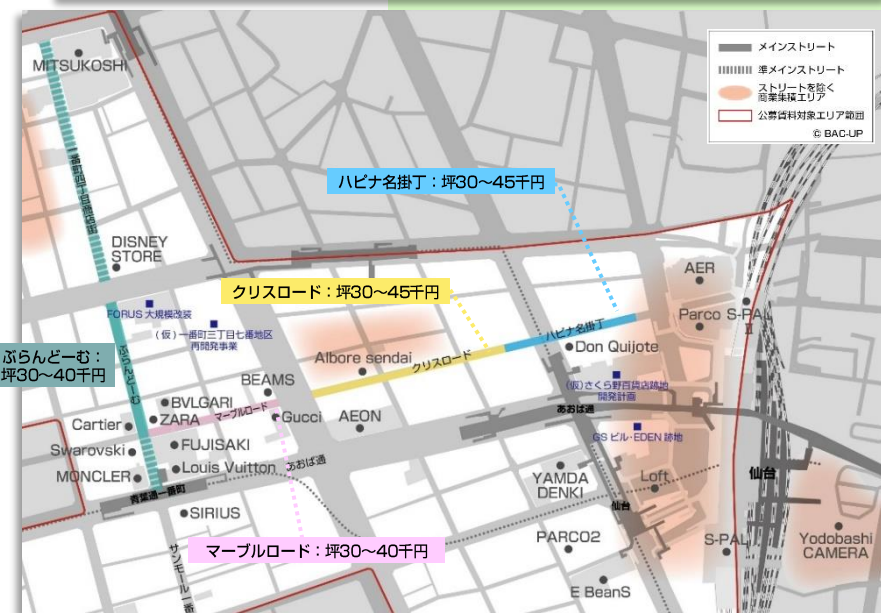
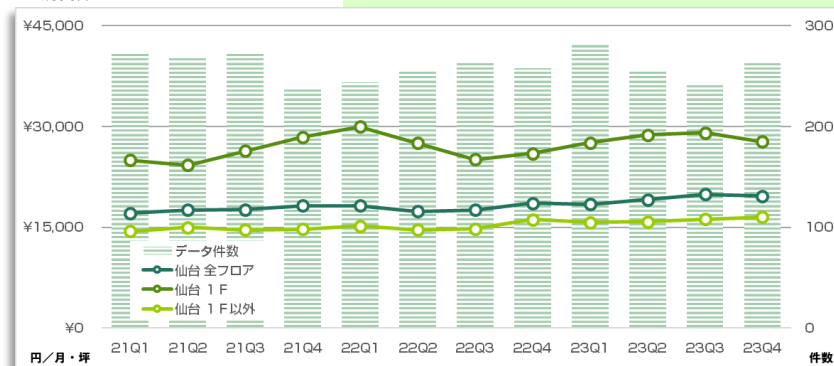
<対象エリア>

青葉区一番町1丁目	青葉区国分町2丁目
青葉区一番町2丁目	青葉区中央1丁目
青葉区一番町3丁目	青葉区中央2丁目
青葉区一番町4丁目	青葉区中央3丁目
青葉区国分町1丁目	青葉区中央4丁目

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- マーブルロード：SPINNS VINTAGE 仙台店 (2023.10)
- ぶらんどーむ：ブライトリングブティック仙台 (2023.11移転)
- クリスロード：ゲオモバイル仙台クリスロード店 (2023.12)
- 仙台駅西口：EDEN (2024.1閉館)
- ぶらんどーむ：仙台フォーラス (2024.3休業)
- 名掛丁：ペットパラダイス仙台中央通り店 (2024.3)
- 名掛丁：カフェ・ペローチェ 仙台名掛丁店 (2024.3)
- 仙台駅：tekuteせんだい (2024.3増床)
- サンモール：金港堂本店 (2024.4閉店)
- 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)
- 仙台駅西口：さくら野百貨店跡地開発計画 (2027年度見込み)
- 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



四条河原町(京都) エリア

エリア概況

増えるインバウンドに伴い、出店にも勢いが出てきた。四条通を中心に客数増。

- 京都市中心部は四条丸鳥交差点～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。23年7月にはチャールズ&キース、10月にはアルマーニが開業。ラグジュアリーブランド、時計、シューズなどインバウンドをターゲットとした出店がみられた。
- コロナ禍がほぼ払しょくされ、来日観光客が押し寄せている。今後、更なる観光客増加も見込まれる。心齋橋では先を見据えたドラッグストアの出店競争がみられるが、京都でもインバウンド対応の出店に勢いがある。
- 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)問題の深刻化が懸念される。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円・月・坪					
		2021年		2022年		2023年	
四条河原町	全フロア	23,100	22,700	22,100	22,400	19,600	21,100
	1F	27,300	28,300	28,400	28,900	24,300	25,200
	1F以外	19,300	18,000	18,600	18,900	17,600	19,100

今後の見通し

外国人観光客の購買意欲を狙った出店が相次ぐ。

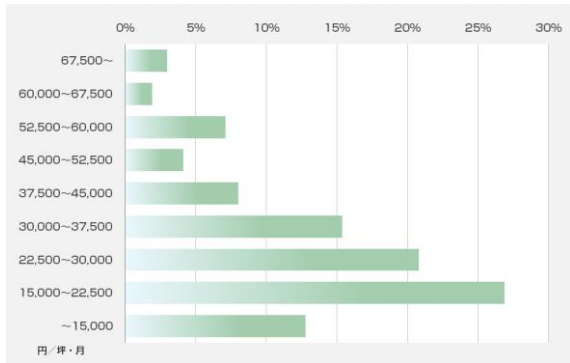
- 外国人観光客の円安を背景とした旺盛な消費意欲を受けて、エリア内の売り上げは好調に推移している。コロナ禍に見舞われていた期間は、メインストリートにも空き店舗がみられたが、現在は観光客を狙った店舗の出店が続き、富裕層を狙ったラグジュアリーブランドも新規で出店している。一部で貸主の強気な賃料設定と借主の目線が折り合わず空いたままの店舗もみられるが、エリア全体としては空き店舗は順調に解消されている。
- 新京極通や寺町通でも飲食店や古着店等の出店がみられる。飲食・ファッション系の店舗の売上も好調で、売上に占める外国人観光客の割合も高まっている。
- 京都高島屋の増床部分(T8)の開業や大丸京都店がレストランフロアを改装するなど、エリア内の百貨店も積極的に投資を行っている。T8では、任天堂オフィシャルストアをはじめとしたカルチャー系の店舗が出店し、既存の店舗との相乗効果で客足が増加している。百貨店の集客力が高まることで、エリア内のさらなる活性化が期待される。

賃料トレンド

プライムエリアでは空き店舗の解消が進んでいる。

- 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2023年第4四半期は月坪25千円となっている。
- 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2023年第4四半期は月坪20千円程度となっている。
- 募集件数は2023年第1四半期に300件弱となった後は高止まりし、2023年第2四半期以降は300件を超えている。
- 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>

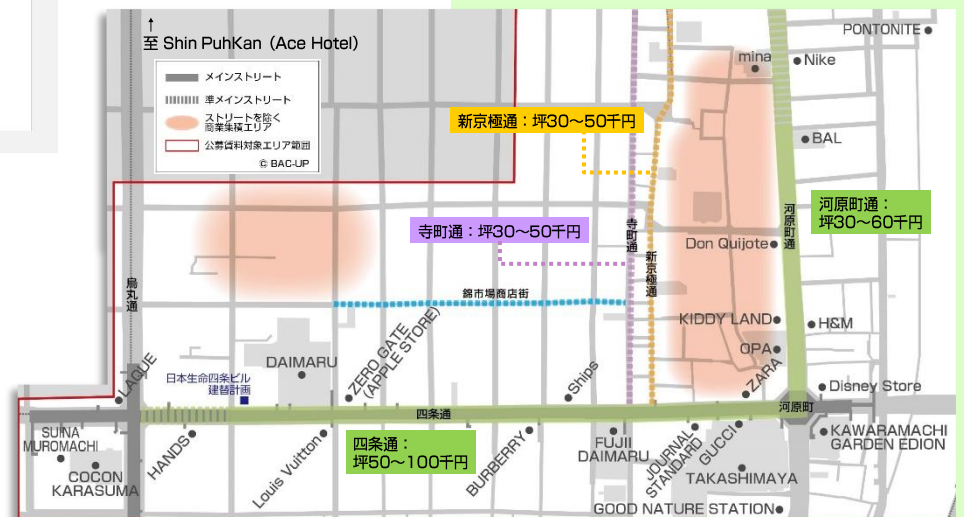
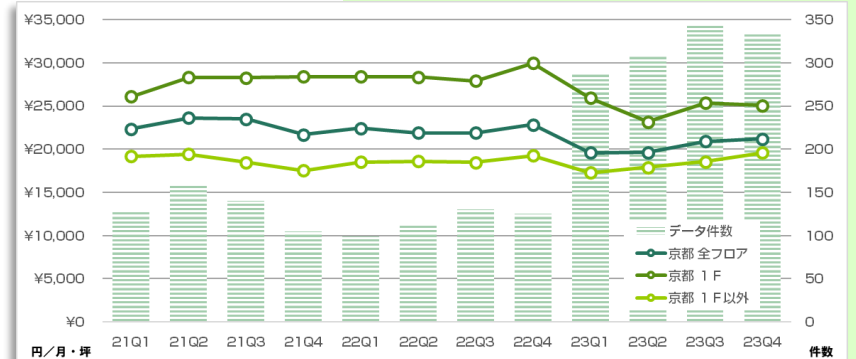
下記地図赤枠範囲内の町丁目参照

※京都エリアは非常に町丁目が多いため省略

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 河原町通：NIKE KYOTO (2023.7)
- 四条通：CHARLES & KEITH (2023.7)
- 四条通：Swatch Store京都 (2023.9)
- 四条通：京都高島屋増床 (T8) (2023.10)
- 四条通：エンポリオ アルマーニ 京都店 (2023.10)
- 河原町通：代官山Candy apple 京都河原町店 (2023.10)
- 四条通：Technics café KYOTO(2023.12)

■ 公募賃料トレンド



栄（名古屋）エリア

エリア概況

大津通、栄交差点周辺を中心に動きが活発に。

- 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2023年7月に竣工。93店舗からなる商業施設、ホテルを含む複合ビルで、2024年4月に全面開業予定。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つつある。
- 観光客を含め人流は回復傾向。物販・飲食を問わず店舗の引き合いは堅調。大津通はジュエリー系の引き合いが多い。
- インバウンド客が増加し、2023年の百貨店売上は2019年超。松坂屋名古屋店の総売上高（速報）は1,257億円で前年比10%増、2019年比6%程度の増。
- 名古屋パルコの2023年3～11月の売上高は前年同期比16%程度増、2019年同期比では11%程度の減。同店は23年春のリニューアルで10店舗が改装、21店舗が新規出店。カルチャー色の強いテナントを導入しラインナップし、巻き返しが期待される。

■ 公募賃料推移表 円/月・坪

エリア	フロア区分	2021年		2022年		2023年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
栄	全フロア	16,800	17,500	18,100	17,800	18,000	18,000
	1F	22,500	23,300	23,900	22,500	23,700	25,100
	1F以外	15,400	16,300	16,600	16,800	16,800	16,700

今後の見通し

栄交差点周辺で再開発事業が進捗中。エリアの南側でも出店や改装の動き。

- 栄交差点で栄広場跡地（仮称錦3丁目25番地計画）には「コンラッド・ホテル&リゾーツ」「TOHOシネマス」や「パルコ」による高級商業施設が出店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。中日ビル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、ナディアパークの旧ロフト部分にアルペンの日本最大級の旗艦店が2024年3月末頃に出店。松坂屋の北館は2023年に改装を実施。本館も今後大規模改装を行い、2024年冬に第1弾のリニューアルオープン予定。
- 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。地下街「メイチカ」は設備更新のために2023.4から営業休止。高島屋は2023年9月にリニューアルオープン、タカシマヤゲートタワーモールも2024年2～4月にリニューアルオープン。

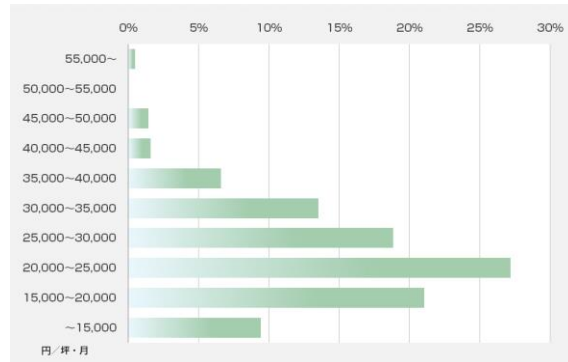
賃料トレンド

大津通の空室は少ないが、全体の募集件数は400件近くと供給は多い。

エリア内の二極化が顕著。

- 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いる。直近ではやや上昇し月坪25千円台。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、概ね横ばいで推移しているが募集件数は多い。大津通では路面店を中心に空室は少ないが、錦エリアや大津通裏手では空室も散見され、エリアの二極化が顕著となっている。
- 低層階店舗は、コロナ禍前後で賃料水準はほぼ横ばいが維持されている。

■ 賃料水準構成（1F）

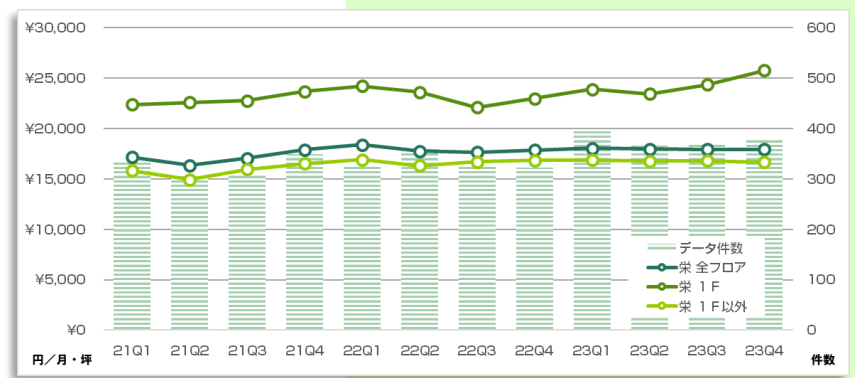


<対象エリア>
名古屋市中区栄3丁目
名古屋市中区錦3丁目

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 大津通：NIKE NAGOYA SAKAE (2023.10)
- 名駅周辺：ミーレ・エクスペリエンス・センター名古屋 (2023.10)
- 大津通背後：アイプリモ 名古屋栄店 (2024.1移転)
- ナディアパーク：Alpen NAGOYA (2024.3)
- 大津通：KOMEHYO買取センター 栄大津通り (2024.3)
- 久屋大通：中日ビル (2024.4予定)
- 栄交差点：（仮称）錦3丁目25番街区計画 (2026予定)

■ 公募賃料トレンド



SANNOMIYA (神戸)エリア

エリア概況

大型区画の埋戻しは一進一退。

- 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。
- 大丸の売上は引き続き上昇傾向で推移している。インバウンド客が限定的なエリアであるため、地元富裕層の支持が厚いことが窺える。
- 三宮駅前の神戸阪急については、2022年から進んでいた大型リニューアルが2023年10月に完了。リニューアル効果もあって売上は上昇傾向にある。2023年12月には新館にLOEWEがオープンした。
- コロナ以降センター街周辺では大型区画の空室長期化がみられていたが、直近でGAP跡地の区画にユニクロが出店。ただし、周辺の2店舗を閉店しての出店であるため、未だ大型区画の埋戻しは一進一退の状況。
- センター街周辺では、中古・リユース系店舗、ドラッグストア、カプセルトイレ専門店等の出店がみられた。

■ 公募賃料推移表

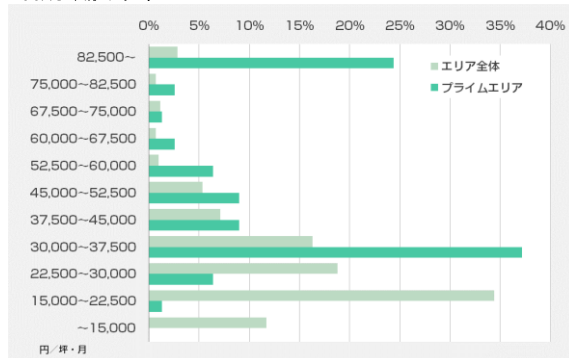
エリア	フロア区分	2021年		2022年		2023年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
三宮	全フロア	16,600	16,200	16,400	17,600	17,800	17,200
	1F	24,000	24,700	26,100	28,400	27,200	24,700
	1F以外	13,600	13,200	13,100	13,700	13,900	14,600

賃料トレンド

募集件数は増加傾向。1Fの募集賃料水準はやや下落。

- 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、徐々に下落しており、直近の2023年第3・4四半期では月坪25千円程度で推移している。一方で、1F以外は上昇傾向にあり、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、2022年に入ってから300件を下回っていたが、直近は増加傾向にあり300件を超えている。実態として直近で空室率が上昇局面にあるわけではないことから、募集の増加が今後も続くかに注視が必要。

■ 賃料水準構成 (1F)



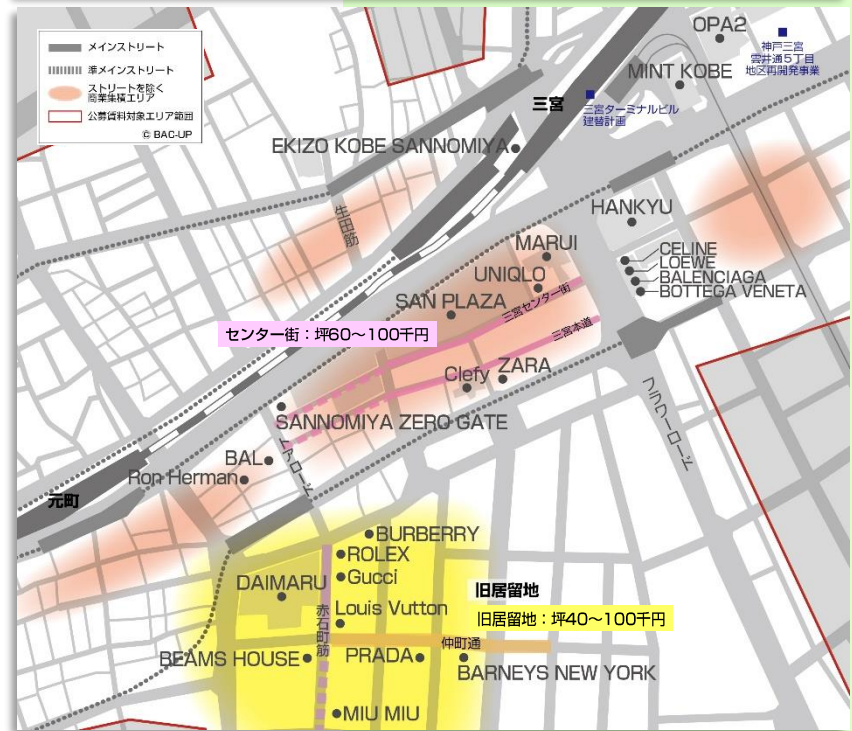
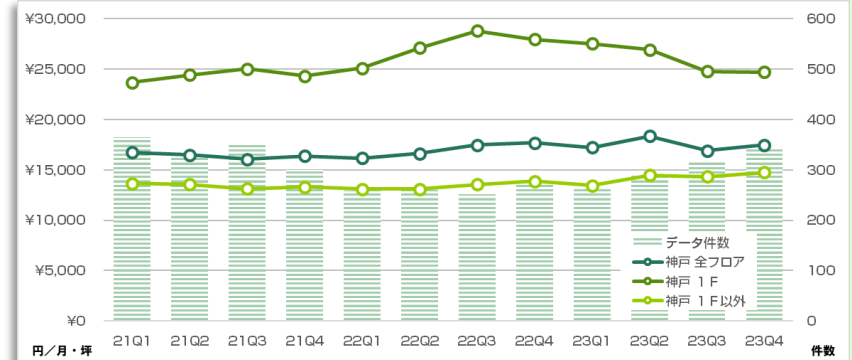
※プライムエリア：三宮町1丁目、三宮町2丁目

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 神戸阪急リニューアル (2023.10)
- 旧居留地：Yogibo Store 神戸店 (2023.10)
- 三宮中央通り：NEW ERA KOBE (2023.10)
- トアロード：コクミンドラッグトアロード店 (2023.10開店)
- センター街：スギ薬局三宮センター街2丁目店 (2023.11)
- 神戸阪急：LOEWE (2023.12)
- 三宮地下街：さんちか2番街リニューアルオープン (2024.2)
- 元町商店街：ユニクロ神戸元町店 (2024.2開店)
- 三宮本通：ユニクロ神戸三宮店 (2024.3移転)
- センター街：ユニクロ神戸三宮店 (2024.3)
- 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)
- JR三宮新駅ビル再開発計画 (2029予定)

＜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

■ 公募賃料トレンド



今後の見通し

神戸阪急のリニューアルが完了。大丸との競合関係に注目。

- 旧居留地内の大丸周辺では店舗の移転によるラグジュアリーブランドの集積が進んだことでポテンシャルが高まっている。一方駅前の神戸阪急もリニューアルが完了し、ラグジュアリーブランドの集積が進んだ。今のところは両百貨店ともに売上は上昇傾向にあるが、競合関係にあるため今後の動向に注目が集まる。
- 駅周辺では「JR三宮新駅ビル再開発計画」の起工式が行われ、4月以降着工が始まる予定。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。

TENJIN エリア

エリア概況

急速に増えるインバウンドがプラスとなりマーケットは回復。空室の消化が進む。

- 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、駅西側にはパルコ、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。
- 天神西通りはオーナーが賃料目線を下げている一部の区画では空室が長引いているが、直近ではインバウンド客をターゲットとした業態の出店が見られるなど、空き区画の消化は進んでいる。路面店については、コロナ前の賃料水準に回復している。
- 「岩田屋三越」は富裕層・インバウンド向けの時計・宝飾品等の高額商品の売り上げが特に好調で、2023年12月の売上高は前年同月比で12%増（6カ月連続で二桁の伸び率）となった。また、ソラリアプラザの2023年の売上は2019年比13%増で、新型コロナウイルス感染拡大以前の水準を大きく上回っている。インバウンド需要の拡大に伴い、当エリアの大型商業施設の売上は軒並み好調となっている。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2021年		2022年		2023年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
天神	全フロア	19,000	18,800	18,700	19,600	20,900	18,000
	1F	24,500	22,800	23,500	24,200	25,000	21,900
	1F以外	17,400	16,600	16,500	16,200	18,400	15,700

今後の見通し

インバウンドは更に増加。
天神ビックバンによる期待値は高まる。

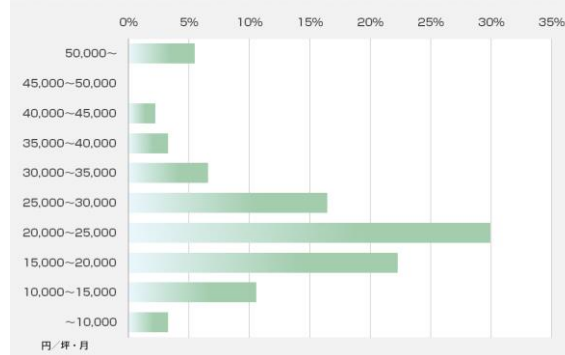
- 天神西通りでは人流回復により不調だったアパレル・飲食といった業態の売上回復がみられた。空中階においては依然、美容・クリニック・コスメ・宝飾品等の業態の出店意欲は引き続き堅調である。
- 天神エリア全体としての空室率は低く、特に天神西通りでは空き区画の消化が進んでいる。大名エリアにおいても西通りからの視認性が優れるエリアを中心に出店の動きがみられる。
- 「天神ビッグバン」において、「福岡大名ガーデンシティ」の商業部分が2023年4月に開業。今後はパルコを含む複数棟の建替計画である「(仮称)天神二丁目南ブロック駅前東西街区プロジェクト」が予定されており、更なる商業集積が見込まれる。
- インバウンドは、台湾・香港市場、その他ASEAN市場と欧州豪市場はコロナ禍前の水準を上回っている。中国市場はコロナ禍前の水準の回復には至っておらず、今後の動向が注目される。

賃料トレンド

募集件数は横ばい傾向、空き区画の消化により公募賃料は下落。

- 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。
- 2023年第3四半期には全フロアの公募賃料が月坪18千円を下回った。実態としては、賃料単価が高い区画の成約が進んだ影響と考えられる。
- 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。
- 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年上期～2023年下期		2023年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
中央区今泉1丁目	¥18,319	22	¥21,566	4
中央区今泉2丁目	¥16,148	24	¥17,174	3
中央区大名1丁目	¥22,928	151	¥24,561	24
中央区大名2丁目	¥26,317	44	¥26,034	7
中央区天神1丁目	¥22,527	12	¥23,715	2
中央区天神2丁目	¥47,916	21	¥34,278	1

※募集件数は期間合計値のため単純比較は難しい。

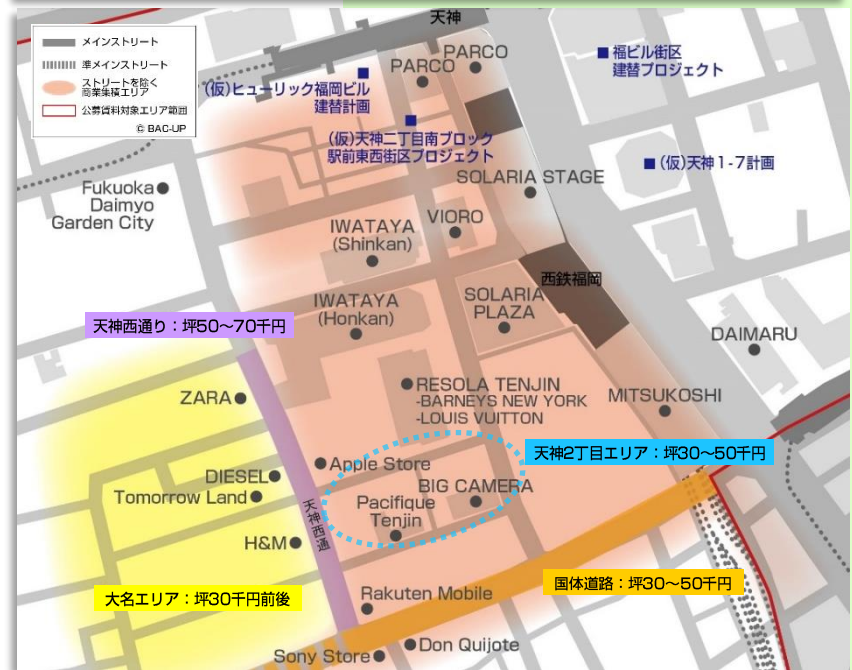
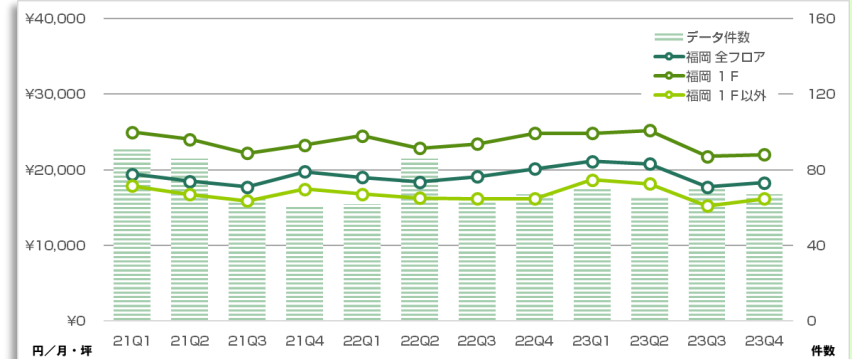
<対象エリア>

中央区今泉1丁目	中央区大名2丁目
中央区今泉2丁目	中央区天神1丁目
中央区大名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：ゲオモバイル(2023.9)
- 天神西通り：アークテリクス福岡天神 (2023.10)
- 天神西通り：C-pla(2023.10)
- 岩田屋本店：紀伊国屋(2023.11)
- 天神西通り：サンドラッグ(2024.1)
- 国体通り：ダイコクドラッグ(2024.1)
- 国体通り：ブルーボトルコーヒー(2024.2)
- (仮称) ヒューリック福岡ビル建替計画 (2024.9予定)
- (仮称) 福ビル街区建替プロジェクト (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



大通(札幌)エリア

エリア概況

札幌エリアの入込観光客数はほぼコロナ前の水準に回復し、活況を呈している。

- 「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、バ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するなどやや競争力が低下している。しかし、一連の再開発施設が竣工した後は「札幌駅前地区」の商業集積が高まり、商業上の優位が強化されると思料する。
- 大通エリアを含む札幌中心部は、道内の消費に加えてインバウンド、国内観光客の消費の受皿として機能してきた。そのためコロナ禍の影響を強く受けコロナ以前と比べて苦しい時期が続いていたが、コロナ禍の収束により、2023年上期の札幌市内への入込観光客数は約950万人でコロナ禍前の2019年同期比△2%まで回復している。
- エリア内の百貨店売上も順調に回復し、2023年の売上総額は約1,479億円で、2019年と比較すると約93%まで回復している。
- 周辺の千歳市で半導体企業の建築工事が開始され、その波及効果が札幌市内のホテル及び飲食店へ及びことが期待される。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2021年		2022年		2023年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
大通り	全フロア	13,000	13,100	13,000	13,100	14,100	14,100
	1F	18,800	20,700	17,000	15,500	20,400	21,200
	1F以外	12,000	12,300	12,500	12,700	13,200	13,500

今後の見通し

エリア内の空き店舗は改善傾向。更なるインバウンド増加が牽引。

人流はコロナ禍以前に近い水準に回復し、エリア内の売上も好調である。

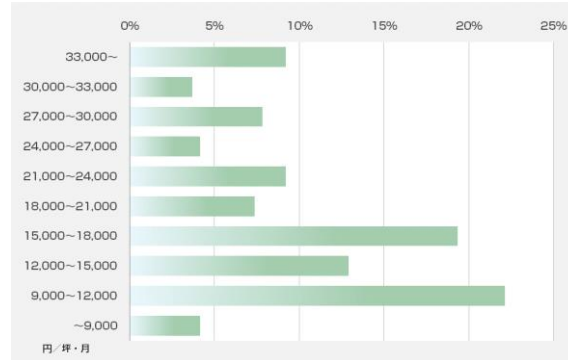
- コロナ禍の影響をエリア内でも強く受けていたすすきの地区についても、2023年11月に開業したココノスキノの客足も好調で、狸小路など地区内の空き店舗も改善傾向。
- 再開発事業によりエリア内の大型施設の閉館と新施設の開業が続く。他方で、全国的な建設工事費の高騰や千歳市での半導体工場の建設など道内で進行中の大型工事の影響から、エスタ跡地を含む札幌駅南口（北5西1・西2）の再開発ビルの開業が当初の2028年から最長で2年延期となることが発表されるなど、当初の計画を見直す動きもみられる。

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、2022年第4四半期から直近の2023年第4四半期は月坪13千円前後で推移している。
- 募集件数は各期170件を下回ることがない高止まりが続いている。直近の2023年第4四半期の募集件数は全体で210件となっている。フロア別では2F以上が全体の9割以上を占め、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 ●

- 駅前通：モクサッポロ (2023.7開業)
- 狸小路：ツルハドラッグ狸小路5丁目店 (2023.7開業)
- 札幌駅：エスタ (2023.8閉館)
- すすきの：COCONO SUSUKINO (2023.11以降順次開業)
- 札幌駅：ルイ・ヴィトン大丸札幌店 (2023.11)
- 札幌駅：ヨドバシビル (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

