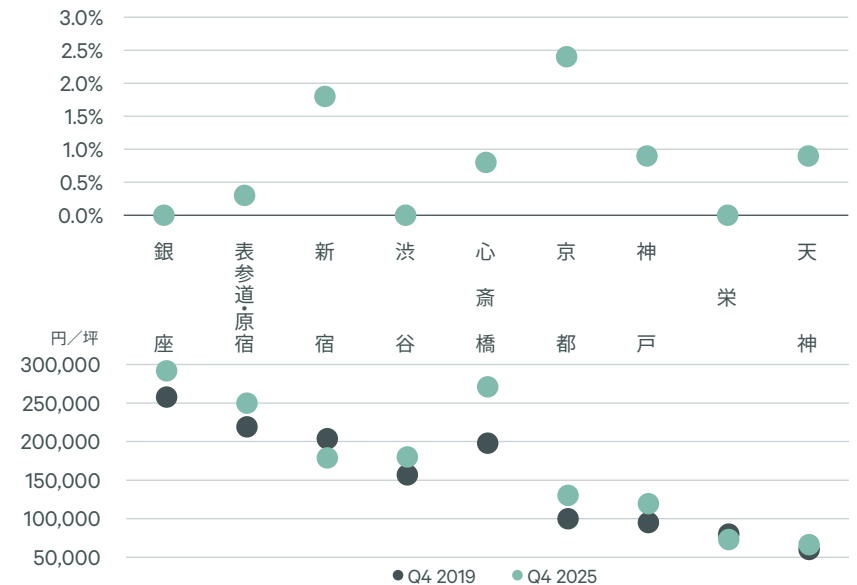


平均賃料は銀座を含む3エリアで過去最高値を更新 訪日中国人減少の影響は限定的

▶ **±0.0pp** 前期比 銀座 空室率
 ▲ **+2.1%** 前期比 銀座 平均賃料
 ▲ **+0.8pp** 前期比 心齋橋 空室率
 ▶ **±0.0%** 前期比 心齋橋 平均賃料
 ▶ **±0.0pp** 前期比 栄 空室率
 ▶ **±0.0%** 前期比 栄 平均賃料

- 2025年Q4の平均賃料は、10エリアのうち3エリア（銀座、表参道・原宿、渋谷）で前期から上昇し、調査開始以来の最高値を更新。残りの7エリアは横ばいで、そのうち心齋橋、京都、神戸、天神は最高値を維持した。
- プライムエリアの空室率が0.0%のエリアは銀座、渋谷、栄の3エリアに減少。前期の空室率が0.0%だった心齋橋は6期ぶり上昇し、0.8%となった。
- 今期のリーシングマーケットでは、2025年11月に始まった中国政府の渡航自粛要請による影響はほとんどみられなかった。多くのリテラーが中長期的視点で出店計画を進めている。また、既存店舗の売上は国内客や他国籍客の消費に下支えされているケースが多いことも寄与していると考えられる。
- 今後も募集区画の選択肢は限られ、複数リテラーが競合する状況は続くことから、全国的に賃料の底上げ圧力は続くと予想する。中長期的視点で出店計画を進めるリテラーであれば、出店戦略に対する中国人客減少による影響は限定的になると考えられるため、旺盛な出店意欲も変わらないだろう。

Figure 1: 空室率（上）と平均賃料（下）



出所: CBRE、Q4 2025

全国

訪日中国人減少の影響は限定的、リテーラーの出店ニーズは増加傾向

今期(Q4)の全国プライムエリアの新規出店・契約面積は、対前期比62.7%増の3,524坪で、その45%を心齋橋や天神で出店を決めた大型量販店が占めた。

今期のリーシングマーケットでは、2025年11月に始まった中国政府の渡航自粛要請による影響はほとんどみられなかった。背景には、中長期的な視野で出店計画を進めているリテーラーが多いことが挙げられる。訪日外国人が多数訪れる心齋橋では、今期新たに確認された出店ニーズもエリア別で最多だった。また、既存店舗については、個人旅行の中国人客が多い店舗であれば売上に対する影響は軽微とみられる。国内や他の国籍の訪日客の消費で下支えされているケースが多いことも売上維持に寄与していると考えられる。

リテーラーによる出店ニーズは増加傾向にある。今期確認された新たな出店ニーズは件数が前年同期よりも9%増加し、アパレルと食物販・飲食店が牽引した。

東京

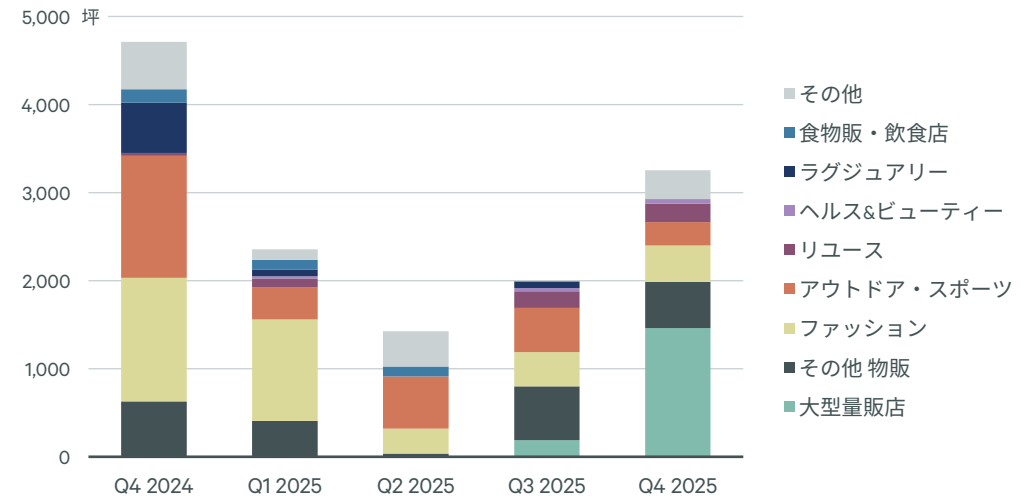
銀座の空室率は4期連続で0%、平均賃料は過去最高値を更新

銀座では今期、プライムエリアで香水、セカンダリーエリアでアパレルやバッグなどのリテーラーが出店を決めた。また、ハイストリート全体の募集区画（入居可能日が到来していない区画も含む）では、ラグジュアリー、高級腕時計、スポーツ、アイウェア、アパレル、リユースを含む多様な業態のリテーラーから引き合いがみられた。今期のプライムエリアの空室率（即入居可能な空室区画、以下同じ）は4期連続で0.0%。

平均賃料（整形60坪の区画を想定、以下同じ）は対前期比2.1%上昇の292,000円／坪で、過去最高値を更新。主因はマロニエ通りの賃料上昇で、多くのリテーラーから前期より高い賃料水準で引き合いや申込があった区画が複数あった。また、セカンダリーエリアや周辺エリアの募集区画でも賃料は上昇傾向が続いている。当該エリアの引き合いは、アパレルなど業態は多様で、なかでも高級腕時計のリテーラーが賃料上昇の牽引している。

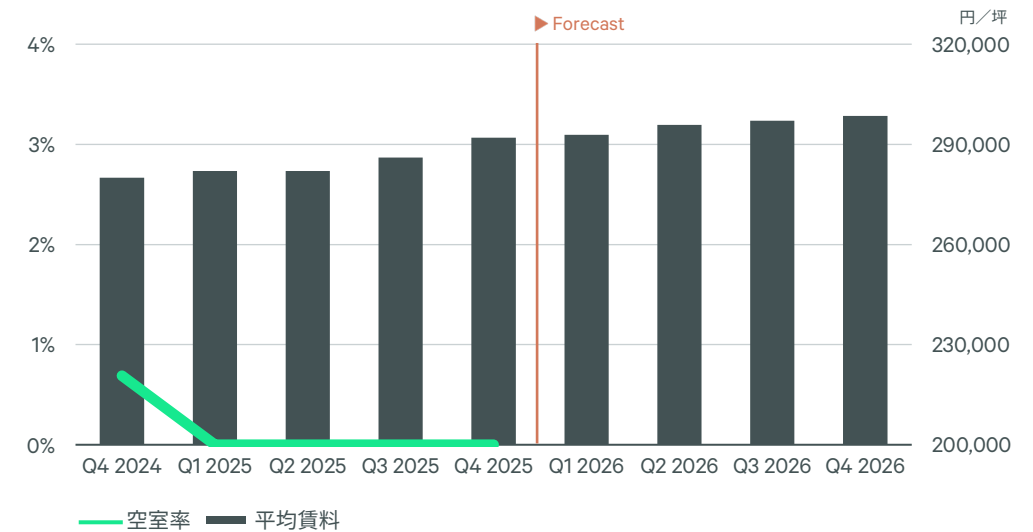
CBREでは、1年後の平均賃料は今期に対して2.2%上昇すると予想。訪日中国人減少による出店戦略に対する影響は限定的とみられ、募集区画も選択肢が限られる状況が続くことから、リテーラーの旺盛な出店意欲が賃料水準を押し上げると見込んでいる。

Figure 2: プライムエリア 路面店舗の新規出店・契約面積 全国



*オープンおよび契約した店舗の総面積 ハイストリート（全国9エリア）のプライムエリアで募集された即入居可能な区画、および入居可能日が調査時点から1年半先までの物件（竣工予定を含む）を対象とする 出所: CBRE、Q4 2025

Figure 3: 銀座



出所: CBRE、Q4 2025

東京（続き）

今期（Q4）出店を決めたリテラーは、**表参道**のセカンダリーエリアでリユース、アパレル、**原宿**のプライムエリアでアイウェア、香水など。また、ハイストリート全体の募集区画ではスポーツ、バッグ、アイウェア、スマホケースなどのリテラーから引き合いがみられた。今期のプライムエリアの空室率は、対前期比0.1ポイント低下の0.3%で、2017年調査開始以来の最低値を更新した。

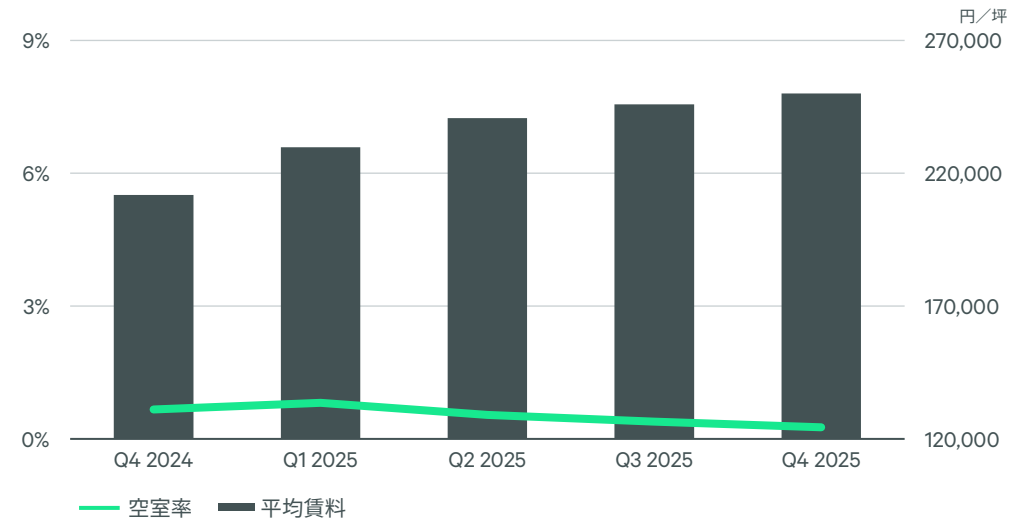
平均賃料も対前期比1.6%上昇の250,000円/坪で、4期連続で調査開始以来の最高値を更新した。主因は神宮前交差点付近の賃料上昇で、多様な業態のリテラーによる出店が積極化するなか、オーナー側の募集賃料の上昇に呼応してリテラー側の賃料目線も引き上がっていることが影響した。

今期は原宿のセカンダリーエリアや周辺エリアで革小物のリテラーや家電メーカーが出店を決めた。また、10社超から申込が入った募集区画もあり、リテラーの出店意欲の高さが窺える。

新宿では今期、周辺エリアでリユースなどのリテラーが出店を決めた。また、ハイストリート全体の募集区画では、ラグジュアリー、ジュエリー、コスメ、スポーツ、アパレル、キャラクターグッズを含む多様な業態のリテラーから引き合いがみられた。今期のプライムエリアの空室率は、対前期比0.4ポイント上昇の1.8%で、新宿通りの空室区画発生が主因。ただし、当該区画は申込や引き合いが複数確認されており、間を置かず空室消化する可能性が高い。平均賃料は対前期比横ばいの179,000円で、賃料水準の変化を示す事例はなかった。

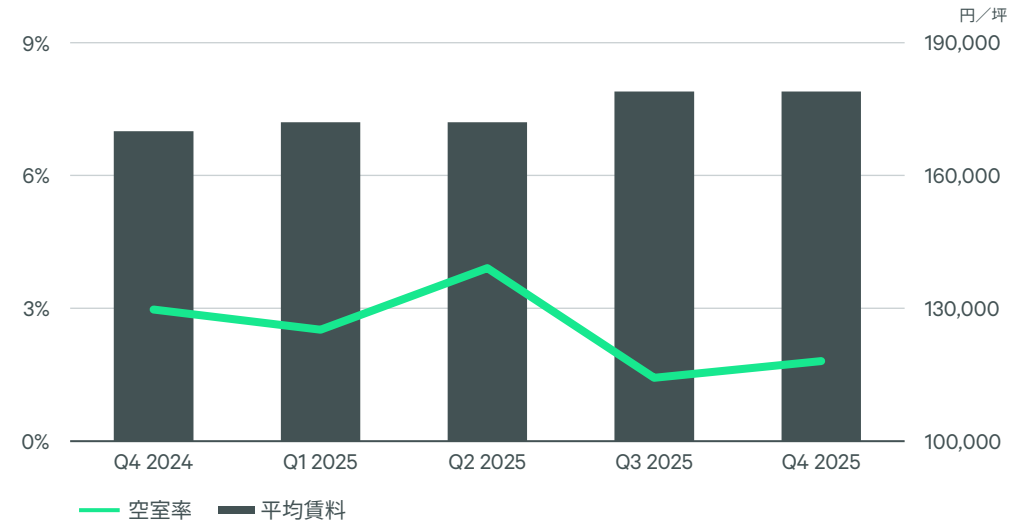
大型区画を中心に、出店先を探すリテラーの動きは今期も活発だった。新たに募集が始まった区画では、スポーツやコスメなどのリテラーから旗艦店出店を目的とした申込が多数みられた。また、募集期間が長期化していた区画でテナントが内定する事例もあった。

Figure 4: 表参道・原宿



出所: CBRE、Q4 2025

Figure 5: 新宿



出所: CBRE、Q4 2025

東京（続き）

渋谷では今期（Q4）、プライムエリアでリユースのリテラーが出店を決めた。また、ハイストリート全体の募集区画では、アウトドア、帽子などのリテラーから引き合いがみられた。今期のプライムエリアの空室率は対前期比横ばいの0.0%。

平均賃料は対前期比2.3%上昇の180,000円／坪で調査開始以来の最高値を更新した。主因は渋谷センター街を選好するリテラーの賃料目線の上昇。現在は募集区画が枯渇し出店ニーズは潜在化しているものの、既存店の好調な売上を背景としたリテラーの強い出店意欲が、より高い賃料を許容する一因となっている。

今期は周辺エリアの募集区画で前期の賃料水準より高い申込があった。申込企業は固定客をターゲットとする「目的来店型」のイベント施設の運営会社。周辺の通行量に依存せず安定した収益を確保しやすい事業が高い申込賃料を提示する要因となったと考えられる。

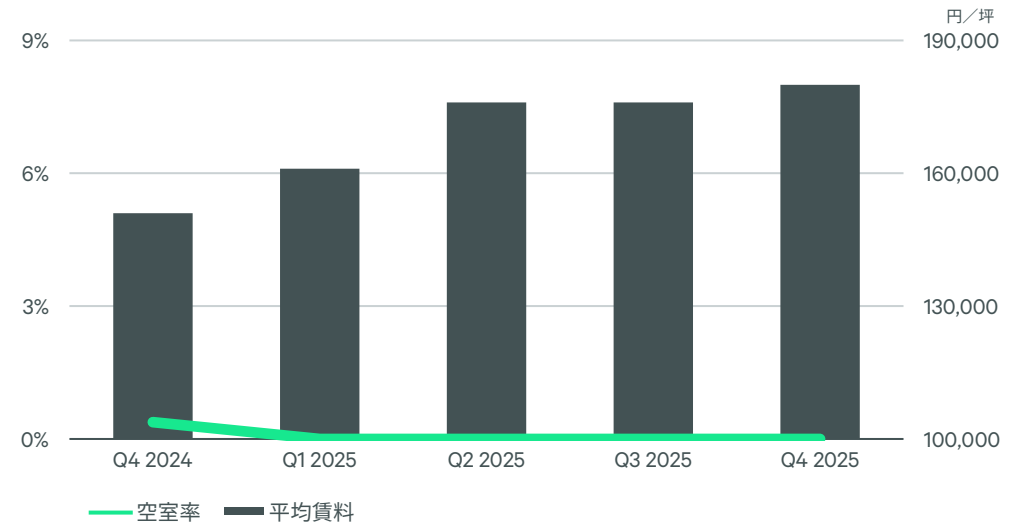
関西

空室率は6期ぶりに上昇も平均賃料は過去最高値を維持

心斎橋で今期、出店を決めたのはプライムエリアでスポーツ、アイウェア、大型量販店、アパレル、キャラクターグッズなどで国内リテラーが目立ち、周辺エリアではカフェも出店を決めた。また、ハイストリート全体の募集区画で、腕時計、キャラクターグッズ、アパレルなどのリテラーからの引き合いがみられた。今期のプライムエリアの空室率は、前期0.0%から0.8ポイント上昇し、6期ぶりに新築を含む複数の物件で空室区画が発生した。オーナーの賃料上昇に対する期待の高さが影響したと考えられる。平均賃料は対前期比横ばいの271,000円／坪で調査開始以来の最高値を維持。少ない募集区画をめぐって複数のリテラーが競合する状況に変化はみられない。

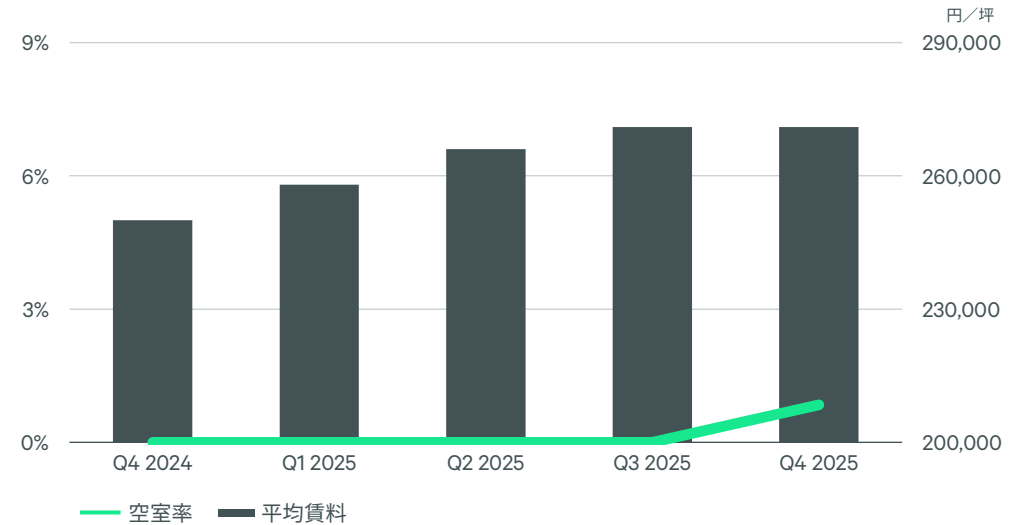
訪日外国人が多数訪れる心斎橋では、中国政府の渡航自粛要請に伴うリーシングマーケットへの影響は今のところ確認されていない。中長期的な事業拡大を企図していることが背景にあると考えられる。また、既存店舗で他の国籍の訪日客による売上が増加している事例が散見されたことも寄与しているだろう。一方で、中国人団体客を主客層とする既存店舗では売上が減少したと推察される。このような店舗では、他顧客層の取込に向け商品構成を見直すなどの動きが加速するだろう。

Figure 6: 渋谷



出所: CBRE、Q4 2025

Figure 7: 心斎橋



出所: CBRE、Q4 2025

関西（続き）

今期（Q4）、**梅田**の平均賃料は対前期比横ばいの129,000円／坪。新たな出店ニーズの業態はスポーツ、アパレル、コスメなどのリテラーや飲食店などだった。

2026年4月に「大丸梅田店」の10階～15階を大規模リニューアルした「ルクア サウス」がオープンし、キャラクターゾーンが設けられる予定。茶屋町エリアでは2025年に大手アニメショップやカプセルトイ、クレーンゲームが出店するなど、キャラクターグッズに関連した動きが目立った。この動きは2026年も続くことから、エリア全体で訪日外国人や若者層の集客増加が期待される。

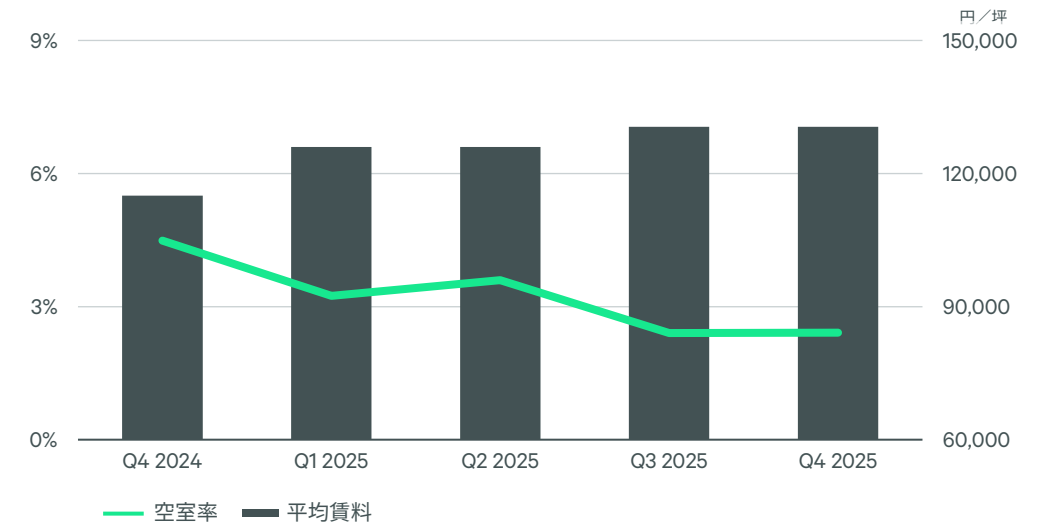
京都では今期、プライムエリアで物販、セカンダリーエリアでバッグなどのリテラーが出店を決めたほか、セカンダリーエリアやその周辺で国内アパレルや食物販などが出店した。また、ハイストリート全体の募集区画では、アウトドア、大型量販店などのリテラーから引き合いがみられた。今期のプライムエリアの空室率は対前期比横ばいの2.4%。平均賃料は対前期比横ばいの130,500円／坪で、過去最高値を維持した。

四条通りに面する藤井大丸が2026年5月6日をもって全館を一時休業し、2030年度中のリニューアルオープンを目指して建替工事を行うことを発表した。ハイストリートでは、藤井大丸からの移転ニーズなど影響が散見されはじめている。

神戸では今期、セカンダリーエリアでリユースが出店を決めた。また、ハイストリート全体の募集区画では、ラグジュアリー、スポーツのリテラーやコーヒー専門店からも引き合いがみられた。今期のプライムエリアの空室率は対前期比横ばいの0.9%。平均賃料は対前期比横ばいの119,500円／坪で、過去最高値を維持した。

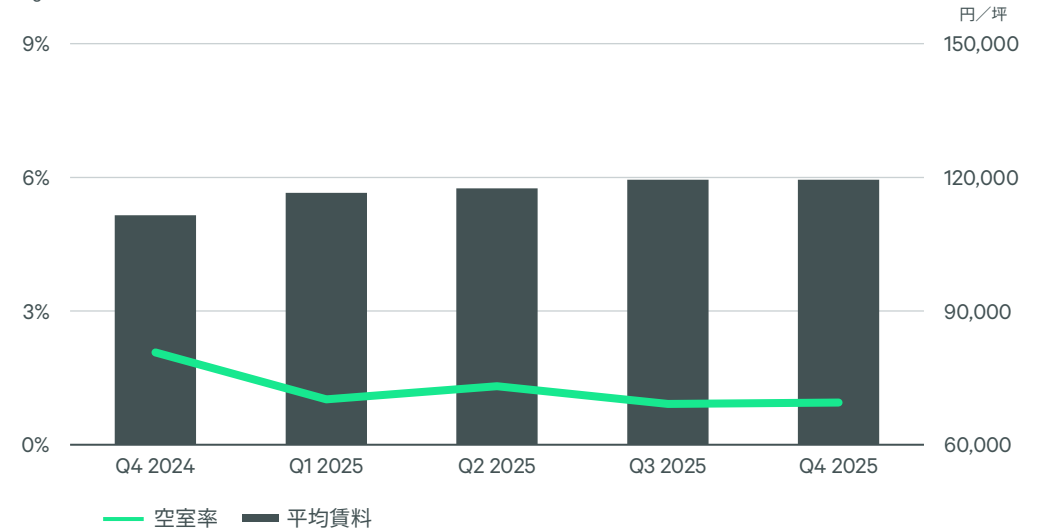
2025年4月に神戸空港の国際チャーター便が就航したが、同年12月に神戸と中国を結ぶ直行便が全て運休した。11月から始まった中国政府の渡航自粛要請が影響したようだ。しかし、ハイストリーの店舗売上は国内顧客が中心であることから影響は限定的と考えられる。大丸神戸店の12月売上は前年同月に比べ4.4%増と、5カ月連続で前年同月を上回った。また、ハイストリーの新たな出店ニーズについても出店意欲の後退といった事例はみられなかった。

Figure 8: 京都



出所: CBRE、Q4 2025

Figure 9: 神戸



出所: CBRE、Q4 2025

名古屋

名古屋駅の大型再開発が見直し、栄の出店ニーズに影響を与える可能性

栄では今期(Q4)、プライムエリアおよびセカンダリーエリアでアパレルが出店を決めた。また、ハイストリート全体の募集区画では、シューズ、雑貨、インテリア、キャラクターグッズなどのリテラーから引き合いがあった。今期のプライムエリアの空室率は対前期比横ばいの0.0%で、平均賃料も5期連続で73,000円/坪だった。プライムエリアでは賃料水準の変化を示すような事例はなかったものの、複数の募集区画で引き合いが具体化しており、2026年の平均賃料に影響を与える可能性がある。

2026年は名古屋の再開発事業に注目が集まる年となりそうだ。栄では三菱地所などが開発する「ザ・ランドマーク名古屋栄」の商業施設「HAERA(ハエラ)」が2026年初夏にオープン予定。一方で、名古屋駅の「名鉄百貨店」が2026年2月に営業を終了するが、2025年12月に当施設の再開発計画の見直しが発表された。大型商業施設の閉店により周辺の歩行者量減少は避けられないため、今後、名古屋駅周辺を希望していた出店ニーズが栄に流入するなど、栄出店の優先度が高まるケースが出てくるだろう。

福岡

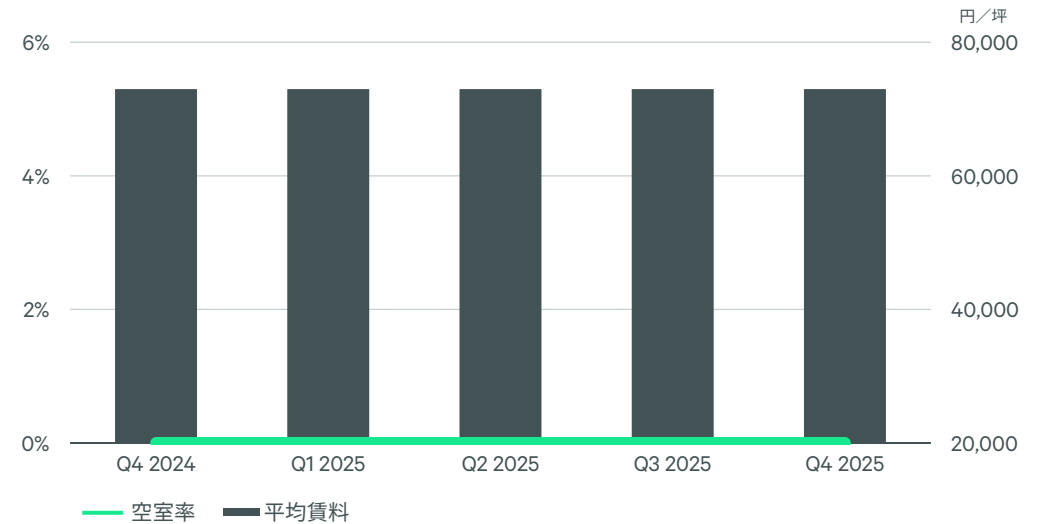
空室率は0.9%に大幅低下

天神では今期、プライムエリアでカプセルトイ、大型量販店、セカンダリーエリアで香水のリテラーが出店を決めた。また、ハイストリート全体の募集区画では高級腕時計、バッグ、アパレルなどのリテラーから引き合いがあった。今期のプライムエリアの空室率は対前期比3.6ポイント低下の0.9%で、大型の空室区画の消化が主因。

今期の平均賃料は対前期比横ばいの66,500円/坪で過去最高値を維持し、今後も賃料の上昇基調は続くと思込む。理由は、プライムエリアで複数のリテラーが競合し賃料目線に押し上げ圧力がはたらくため。また、2025年11月から始まった中国政府の渡航自粛要請による影響は軽微にとどまると考えられる。2024年の福岡市の訪日客*は全体の70.6%を韓国と台湾が占める一方で、中国は6.4%と小さい。また、2025年12月時点でハイストリートのリテラーの売上減少の事例や、出店ニーズで希望する賃料予算額にも変化はみられていない。

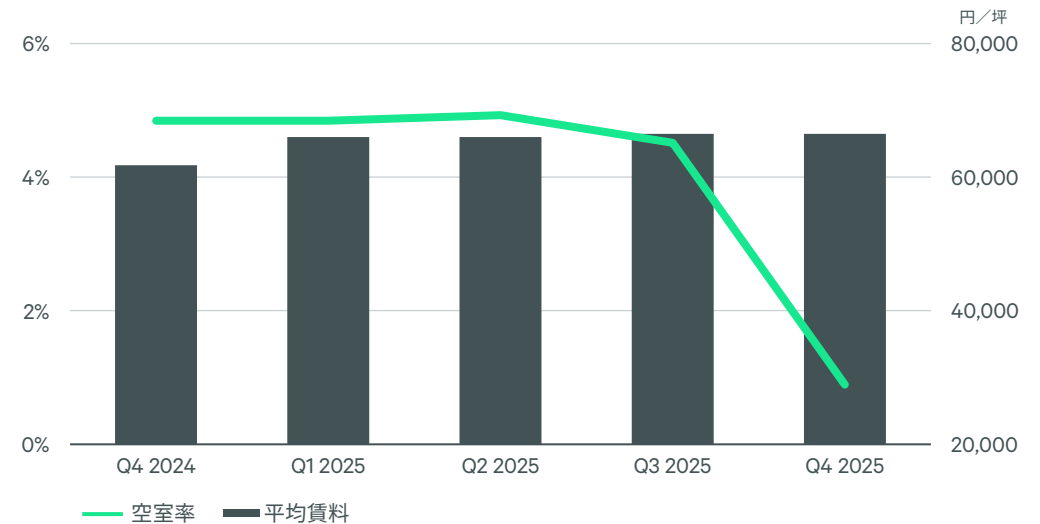
*福岡市経済観光文化局、「福岡市の観光・MICE 2025年版」

Figure 10: 栄



出所: CBRE、Q4 2025

Figure 11: 天神



出所: CBRE、Q4 2025

Figure 12: ハイストリート マーケットデータ

		空室率							平均賃料 (円/坪)							プライム賃料 (円/坪)									
		Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	対前期比 (pp)	対前年同期比 (pp)	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	対前期比 (%)	対前年同期比 (%)	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	対前期比 (%)	対前年同期比 (%)			
東京	銀座	0.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	±0.0	-0.7																	
	表参道・原宿	0.7%	0.8%	0.5%	0.4%	0.3%	-0.1	-0.4																	
	新宿	3.0%	2.5%	3.9%	1.4%	1.8%	+0.4	-1.2																	
	渋谷	0.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	±0.0	-0.4																	
関西	心斎橋	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.8%	+0.8	+0.8																	
	梅田	—	—	—	—	—	—	—																	
	京都	4.5%	3.2%	3.6%	2.4%	2.4%	±0.0	-2.1																	
	神戸	2.1%	1.0%	1.3%	0.9%	0.9%	±0.0	-1.2																	
名古屋	栄	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	±0.0	±0.0																	
福岡	天神	4.8%	4.8%	4.9%	4.5%	0.9%	-3.6	-3.9																	
東京	銀座	280,000	282,000	282,000	286,000	292,000	+2.1	+4.3	450,000	450,000	450,000	450,000	450,000	±0.0	±0.0										
	表参道・原宿	211,800	229,800	240,800	246,000	250,000	+1.6	+18.0	380,000	400,000	400,000	400,000	400,000	±0.0	+5.3										
	新宿	170,000	172,000	172,000	179,000	179,000	±0.0	+5.3	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	±0.0	±0.0										
	渋谷	151,000	161,000	176,000	176,000	180,000	+2.3	+19.2	300,000	330,000	350,000	350,000	350,000	±0.0	+16.7										
関西	心斎橋	250,000	258,000	266,000	271,000	271,000	±0.0	+8.4	380,000	380,000	380,000	380,000	380,000	±0.0	±0.0										
	梅田	129,000	129,000	129,000	129,000	129,000	±0.0	±0.0	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	±0.0	±0.0										
	京都	115,000	126,000	126,000	130,500	130,500	±0.0	+13.5	170,000	180,000	180,000	200,000	200,000	±0.0	+17.6										
	神戸	111,500	116,500	117,500	119,500	119,500	±0.0	+7.2	250,000	250,000	230,000	230,000	230,000	±0.0	-8.0										
名古屋	栄	73,000	73,000	73,000	73,000	73,000	±0.0	±0.0	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	±0.0	±0.0										
福岡	天神	61,800	66,000	66,000	66,500	66,500	±0.0	+7.6	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	±0.0	±0.0										

出所: CBRE、Q4 2025

調査概要

エリア	ハイストリート	<ul style="list-style-type: none">都心の目抜き通りで、路面店舗が集積するエリアエリアを「プライムエリア」と「セカンダリーエリア」と「周辺エリア」に分類
空室率	調査対象	<ul style="list-style-type: none">「プライムエリア」の物件を対象とする。物件数は次の通り。 銀座(148棟)、表参道・原宿(246棟)、新宿(60棟)、渋谷(69棟)、心斎橋(184棟)、京都(183棟)、神戸(106棟)、栄(51棟)、天神(197棟)対象フロアは1階を入口とする路面店舗として賃貸されている区画(上層階を含む)空室は調査時点で即入居可能であるものが対象(新築施設は開業済みのものが対象)
賃料	調査対象	<ul style="list-style-type: none">「ハイストリート」に設定した複数の基準点に路面店舗を想定想定する賃貸区画は整形で面積が60坪程度賃料の想定は1階のみを対象
	平均賃料 (ハイストリート賃料)	<ul style="list-style-type: none">「ハイストリート」に設定した複数の基準点における期末時点の想定成約賃料の上限と下限の平均値 (共益費を含み、フリーレント等のインセンティブは考慮しない)
	プライム賃料	<ul style="list-style-type: none">「ハイストリート」に設定した複数の基準点における期末時点の想定成約賃料の最上限値 (共益費を含み、フリーレント等のインセンティブは考慮しない)

Contacts

本田 あす香

ディレクター
リテールチームリーダー
asuka.honda@cbre.com

羽仁 千夏

シニアディレクター
リサーチヘッド
chinatsu.hani@cbre.com

本社

東京都千代田区丸の内2-1-1
明治安田生命ビル
03 5288 9288

仙台

仙台市青葉区中央1-2-3
仙台マークワン
022 262 5651

名古屋

名古屋市中区栄4-1-1
中日ビル
052 238 1055

関西支社

大阪市北区大深町4-20
グランフロント大阪タワーA
06 6292 1800

横浜

横浜市西区北幸1-11-15
横浜STビル
045 316 4311

広島

広島市中区袋町3-17
シンシヨービル
082 243 9321

札幌

札幌市中央区北3条西4-1-1
日本生命札幌ビル
011 231 6931

金沢

金沢市広岡3-3-11
JR金沢駅西第四NKビル
076 224 6310

福岡

福岡市中央区天神2-8-35
天神住友生命FJ
ビジネスセンター
092 686 6950

© Copyright 2026. 無断転載を禁じます。本レポートは、事業用不動産市場に関するCBREの現在の見解に基づいて誠実に作成されています。CBREは、その見解が本資料作成日現在の市場動向を反映していると考えているものの、それらは重大な不確実性や偶発事象の影響を受けて変化する可能性があります。また、CBREの見解の殆どは、現在の市場環境に対するCBRE独自の分析に基づく意見または予測であり、ここに記載された内容が記載日時以降の市場や経済情勢の状況に起因し妥当でなくなる可能性もあります。CBREは、その意見、予測、分析、または市場環境が後に変化した場合、本レポート中の見解を更新する義務を負いません。

本レポートは、CBREが発行する有価証券、もしくは他社が発行する有価証券の将来的なパフォーマンスを示唆するものではありません。特定の投資や投資戦略に関してはお客様ご自身で独自に検討する必要があります。CBREは、投資の適合性について評価する責任を一切負いません。本レポートを閲覧された方は、本レポートの情報の正確性、完全性、妥当性、あるいはその利用に起因するCBREおよびその関連会社、役員、取締役、社員、エージェント、アドバイザー、代表者に対する一切の請求権を放棄したものとみなされます。