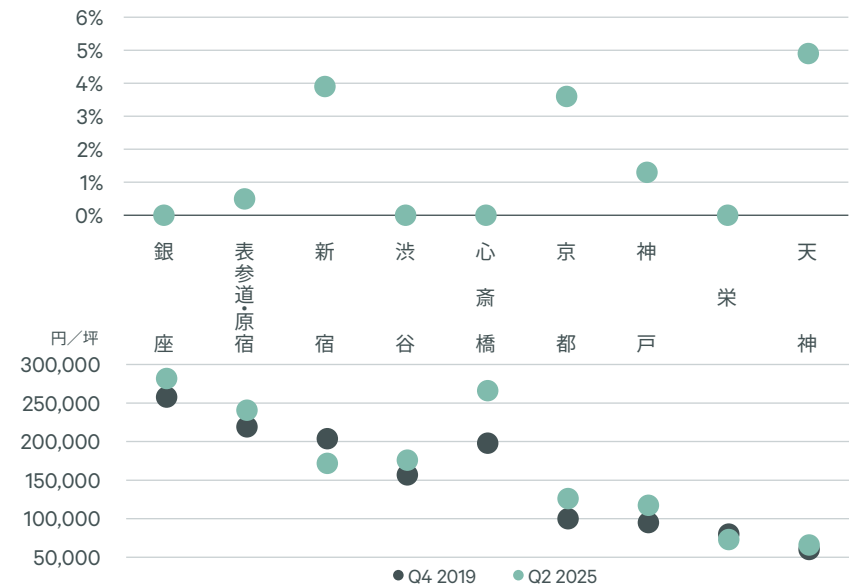


平均賃料は4エリアで過去最高値を更新 スポーツブランドなど多様な業態が賃料上昇を後押し

- ▶ **±0.0pp** 前期比
銀座 空室率
- ▶ **±0.0%** 前期比
銀座 平均賃料
- ▶ **±0.0pp** 前期比
心齋橋 空室率
- ▲ **+3.1%** 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

- 平均賃料は10エリア中4エリアで前期から上昇、6エリアは横ばいとなった。平均賃料がコロナ禍前を上回ったエリアは前期から変わらず7エリアで、今期は4エリア（表参道・原宿、渋谷、心齋橋、神戸）で調査開始以来の最高値を更新した。
- プライムエリアの空室率が0%のエリアは前期から変わらず4エリア（銀座、渋谷、心齋橋、栄）だった一方、4エリア（新宿、京都、神戸、天神）で空室率は上昇した。ただし、空室率上昇は物件固有の事由であって需要の悪化を示すものではなく、プライムエリアの需給バランスは引き続きタイトな状況にある。そのため、今期もセカンダリーエリアおよびその周辺でリテーラーの成約事例や引き合いが散見された。
- 今期はアウトドア・スポーツが需要を牽引、新宿、渋谷、京都で出店を決めた。旗艦店だったため賃料相場を押し上げた事例もみられ、積極的な出店戦略がうかがえる。
- 全国百貨店協会が発表した免税品売上高は2025年2月以降4カ月連続で前年同月に対して減少。ハイストリートではラグジュアリーブランドの一部で、出店時期を再検討するなどの戦略を見直す動きがみられた。とはいえ、出店ニーズは多様な業態のリテーラーからみられており、需給バランスも依然としてタイトである。賃料水準は今後も全国的に上昇傾向が続くと見込む。

Figure 1: 空室率（上）と平均賃料（下）



出所: CBRE、Q2 2025

全国

アウトドア・スポーツが出店需要を牽引

今期(Q2)の全国プライムエリアの新規出店・契約面積は対前期比41.1%減の1,447坪。そのうち約半分を占めた業態はアウトドア・スポーツで、新宿、渋谷、京都での出店がみられた。旗艦店だったため賃料相場を押し上げた事例もみられ、積極的な出店戦略がうかがえる。

主要エリアの空室率が0%となり、リテラーの選択肢はテナントの入れ替えが発生する既存物件や新規供給が中心となっている。そのため、リテラーが面積やエリアなどの条件を柔軟に変更する事例や、セカンダリーエリアおよびその周辺で成約する事例や引き合いが散見された。

全国百貨店協会が発表した免税品売上高は、円高傾向の継続による高額品の売上減少が影響し、2025年2月以降4カ月連続で前年同月に対して減少した。ハイストリートでもラグジュアリーブランドの一部で、出店時期を再検討するなどの戦略を見直す動きがみられた。ただし、その動きがラグジュアリーブランド全体や、他の業態に広がる兆しはみられていない。今期新たに新出店ニーズがあった業態は多様で、アパレル、食物販・飲食店、ラグジュアリー、アウトドア・スポーツの順で多かった。

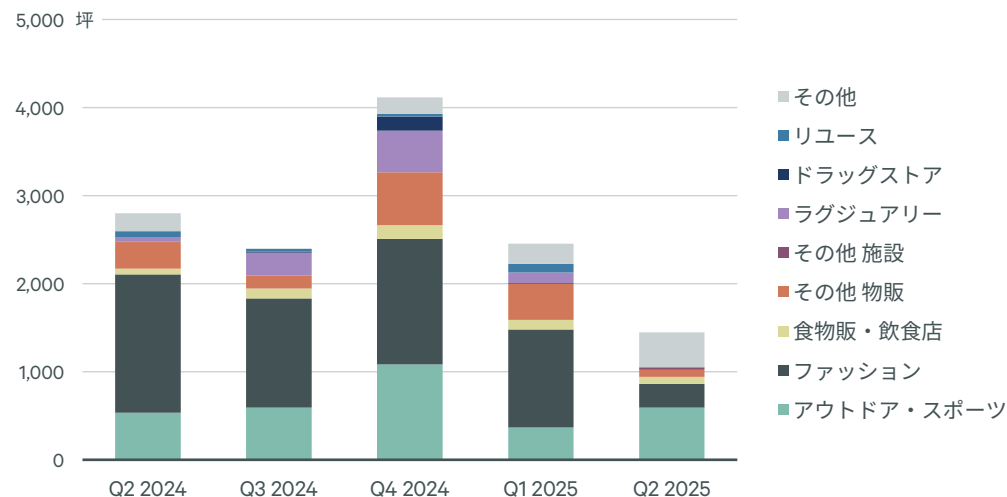
東京

銀座の空室率は横ばいのゼロ、渋谷の平均賃料は過去最高を更新

銀座で今期、セカンダリーエリアでアパレルやコスメ、ショールーム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(入居可能日が到来していない空室率の算定対象外の区画も含む)では、ラグジュアリー、アパレル、シューズなどのリテラーから引き合いがみられた。プライムエリアではテナント退去前の募集区画も限定的なため、選択肢が比較的多く賃料も低いセカンダリーエリアで出店需要が顕在化した。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「即入居ベース」)は対前期比横ばいの0.0%。

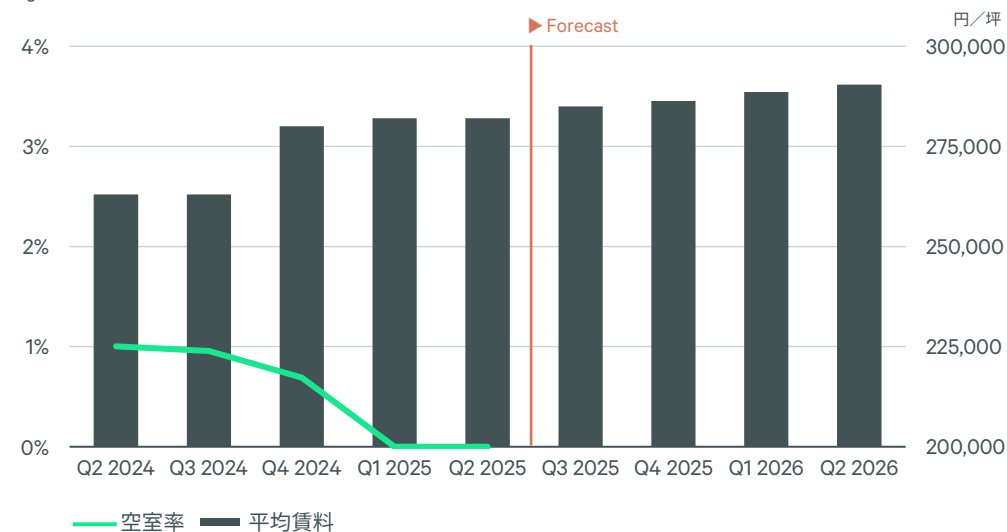
平均賃料は対前期比横ばいの282,000円/坪で、過去最高値を維持した。今期は、ラグジュアリーブランドの一部で、出店時期を再検討するなどの戦略を見直す動きがみられた。ただし、その動きがラグジュアリーブランド全体や、他の業態に広がる兆しはみられなかった。

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、Q2 2025

Figure 3: 銀座



出所: CBRE、Q2 2025

東京（続き）

CBREでは、1年後の平均賃料は今期に対して+3.0%、対2019年Q4比+12.6%の賃料上昇を予想。新たに発生した出店ニーズの業態が多様であることから、賃料水準の底上げが続くことを見込んでいる。また、来期以降にプライムエリアで募集区画が発生する可能性があり、旺盛な出店需要が賃料を引き上げる可能性も考慮している。

表参道・原宿で今期（Q2）出店を決めたリテラーは、表参道のプライムエリアでは金融、セカンダリーエリアではアパレルやショールーム、原宿のプライムエリアではラグジュアリー、バッグ、カプセルトイなど。ハイストリート全体の募集区画でも、ラグジュアリー、アパレル、シューズ、スポーツなどのリテラーから引き合いがみられた。

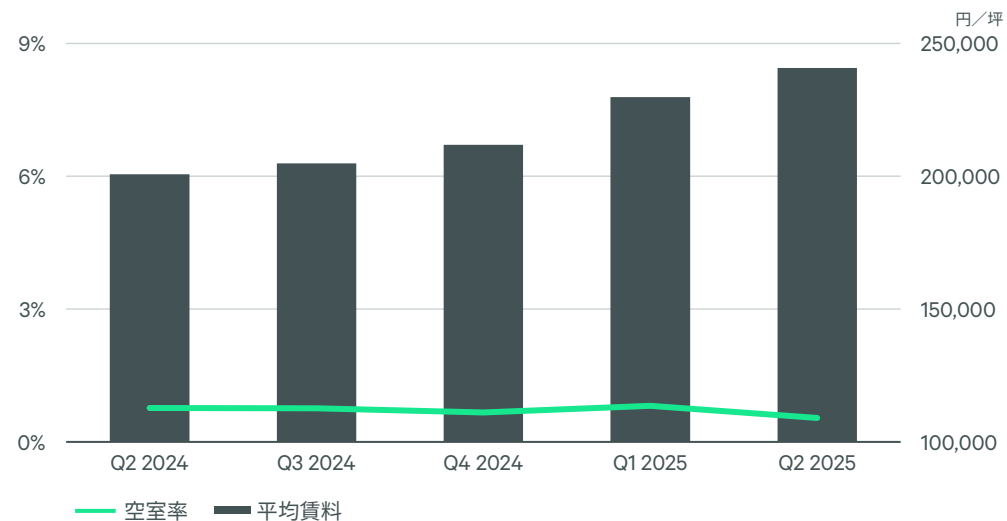
今期のプライムエリアの空室率（即入居ベース）は対前期比0.3ポイント低下の0.5%。青山通り沿いの空室区画が満室となった。ハイストリートの募集区画が枯渇するなか、リテラーは検討エリアを広げている。表参道では裏通りに所在する募集区画で、複数のリテラーから引き合いがみられた。

平均賃料は対前期比4.8%上昇の240,800円/坪。2期連続で調査開始以来の最高値を更新した。主因は竹下通りとみゆき通りの賃料水準の上昇。竹下通りではカプセルトイやメガネ、アクセサリーなど、みゆき通りではアパレルやシューズなどのリテラーの賃料目線が上昇した。

新宿では今期、プライムエリアでスポーツ、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、スポーツ、メガネ、アパレル、エンターテインメント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（即入居ベース）は対前期比1.4ポイント上昇の3.9%。新宿駅至近の物件で空室区画が発生したことが主因。平均賃料は同横ばいの172,000円/坪で、賃料水準に影響を与えた事例はみられなかった。

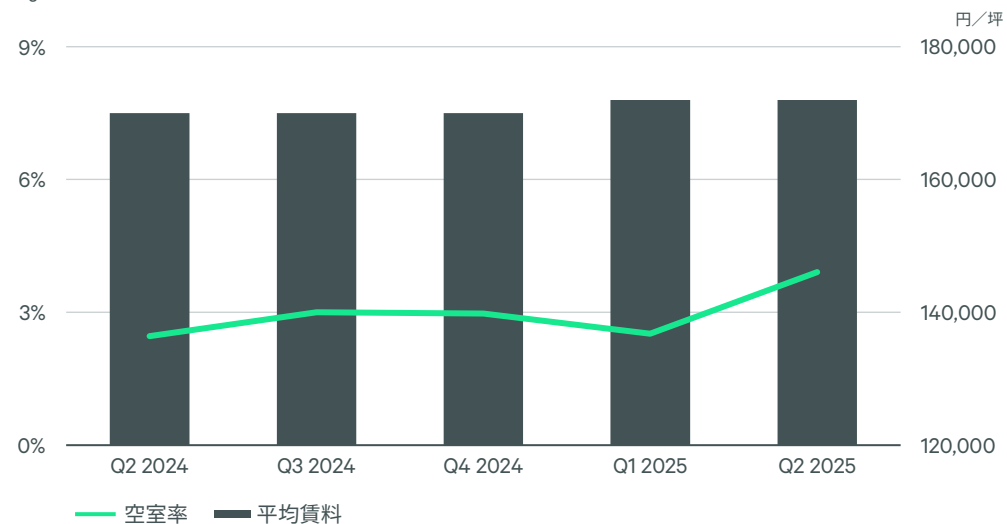
今期は、複数のリテラーが希望条件を柔軟に変更する動きがみられた。エンターテインメントの業態が、早期の出店を優先して希望よりも大きな面積の募集区画に申し込んだ事例があった。また、ファッションブランドが、表参道・原宿や渋谷の募集が少ないため、新宿でも出店先を探しており、今後竣工予定の募集区画に対して複数のリテラーからの引き合いがみられた。

Figure 4: 表参道・原宿



出所: CBRE、Q2 2025

Figure 5: 新宿



出所: CBRE、Q2 2025

東京（続き）

渋谷では今期（Q2）プライムエリアでスポーツ、セカンダリーエリアでショールームが出店を決めた。また、ハイストリート全体の募集区画では、キャラクターグッズ、シューズ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（即入居ベース）は対前期比横ばいの0.0%。

平均賃料は対前期比9.3%上昇の176,000円/坪、プライム賃料も6.1%上昇の350,000円/坪となった。平均賃料は調査開始以来の最高値を2期連続で更新し、プライム賃料は2018年Q2に記録した最高値に並んだ。主因は神宮通りや公園通りの賃料水準の上昇で、成約賃料やリテラーの申込賃料が相場を超えた事例が複数あった。リテラーの賃料目線を押し上げた理由として、いずれの事例も対象区画の視認性が高いことや、神宮通りや公園通りで2024年に大手リテラーの新規出店があり、立地の評価が高まったことが挙げられる。

関西

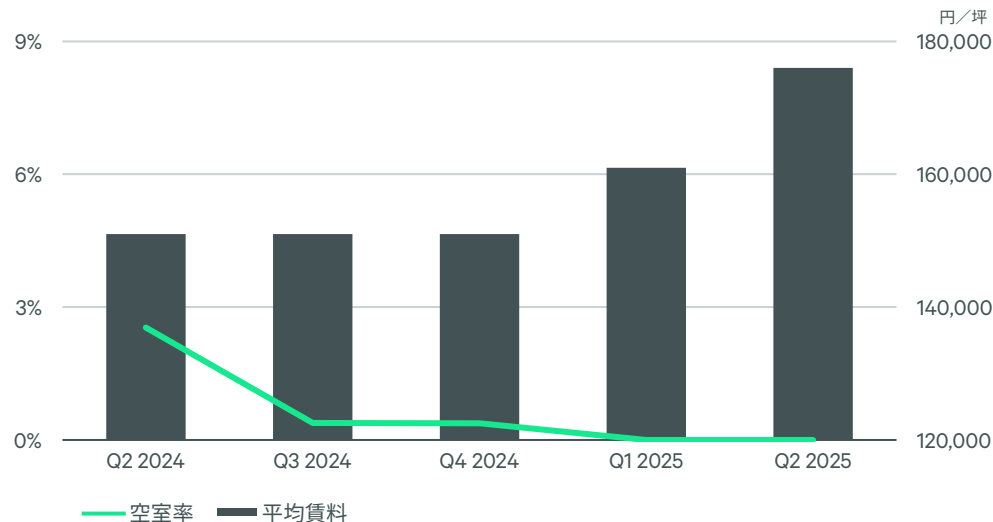
関西の主要3エリアの平均賃料は今期も過去最高

心斎橋で今期出店を決めたリテラーは、プライムエリアでバック、セカンダリーエリアでアパレルなど。また、ハイストリート全体の募集区画で、アパレル、シューズ、リユース、ドラッグストア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（即入居ベース）は対前期比横ばいの0.0%。

平均賃料は対前期比3.1%上昇の266,000円/坪で、調査開始以来の最高値を更新。主因は心斎橋商店街南エリアの賃料水準の上昇だった。インバウンド消費の取り込みを狙うリテラーの賃料負担力が高まっている。一方で、御堂筋ではオーナーの高い希望賃料を検討できるリテラーが減少し、リーシングが長期化している募集区画が複数ある。当該エリアを嗜好していたリテラーの出店意欲が後退したことが影響している可能性もある。

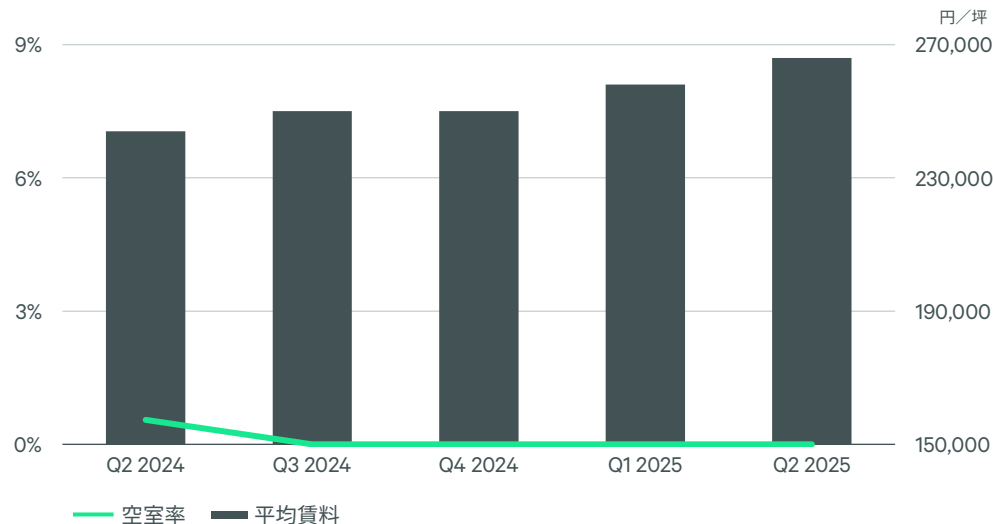
このように、賃料水準が高いプライムエリアでリテラーの出店意欲に変化がみられ始めた一方で、今期もセカンダリーエリアおよびその周辺でアパレルやコスメなどのリテラーの成約や引き合いが散見された。コスト意識の高さや、訪日外国人の通行量が増加したことでリテラーの検討エリアが拡大していると考えられる。成約賃料の水準は従前テナントを上回っており、全体として賃料水準は上昇基調にある。

Figure 6: 渋谷



出所: CBRE、Q2 2025

Figure 7: 心斎橋



出所: CBRE、Q2 2025

関西（続き）

梅田の今期（Q2）出店を決めたリテラーは、アパレルやコンビニ、飲食など。また、ハイストリート全体の募集区画では、ホビー用品などのリテラーから引き合いがみられた。平均賃料は対前期比横ばいの129,000円／坪。

今期は、茶屋町でリテラーの出店や成約などの動きが散見された。事例の中には、駅徒歩2分の立地で複数のリテラーが競合した募集区画があり、オーナーが希望する賃料水準で成約したようだ。

京都では今期、プライムエリアではスポーツやリユース、セカンダリーエリアではメガネ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、アパレルやスポーツ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（即入居ベース）は対前期比0.4ポイント上昇の3.6%。貸止めされていた店舗区画が再募集になったことが影響した。平均賃料は同横ばいの126,000円／坪で過去最高水準を維持。

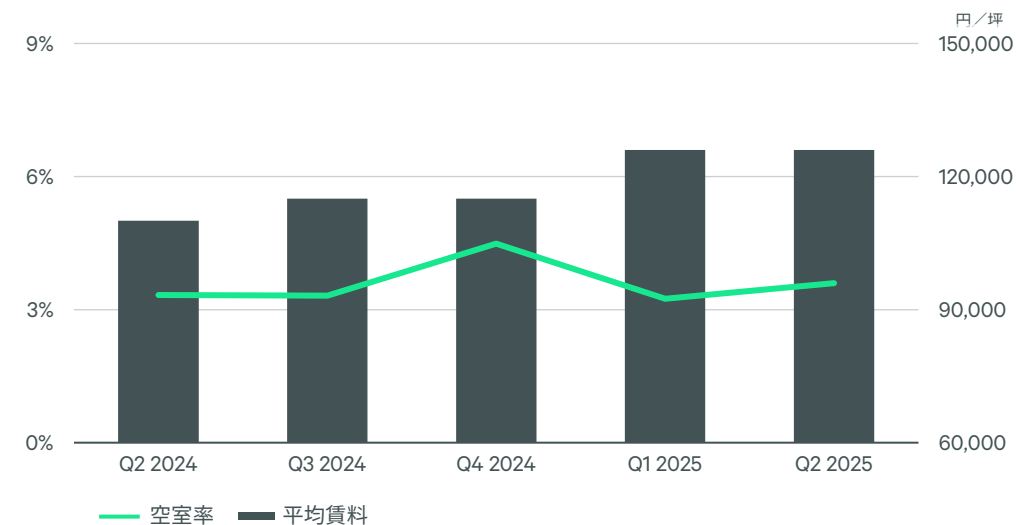
今期新たに新出店ニーズがあった業態は高級腕時計、スポーツ、メガネ、アパレルなど。希望エリアは引き続き拡大する傾向にあり、特定のリテラーは既存店舗の移転先として夜間の集客力が高い河原町周辺を希望していた。また、飲食店の出店ニーズも増加傾向にあり希望エリアも広い。京都市内のホテルでは外国人の宿泊者数が増加傾向にあることが背景にあるようだ。

神戸では今期プライムエリアでスポーツやカプセルトイ、セカンダリーエリアでアパレル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、コスメ、アパレル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（即入居ベース）は対前期比0.3ポイント上昇の1.3%。三宮センター街で5～10坪の空室区画が複数発生した。

平均賃料は対前期比0.9%上昇の117,500円／坪で、調査開始以来の最高値を更新。三宮センター街周辺の賃料水準の上昇が主因で、アパレルやメガネ、スポーツのリテラーの高い出店意欲が影響した。ただし、プライム賃料は230,000円／坪と、同8.0%下落。ラグジュアリーブランドのエリア内移転ニーズがほぼ一巡した。

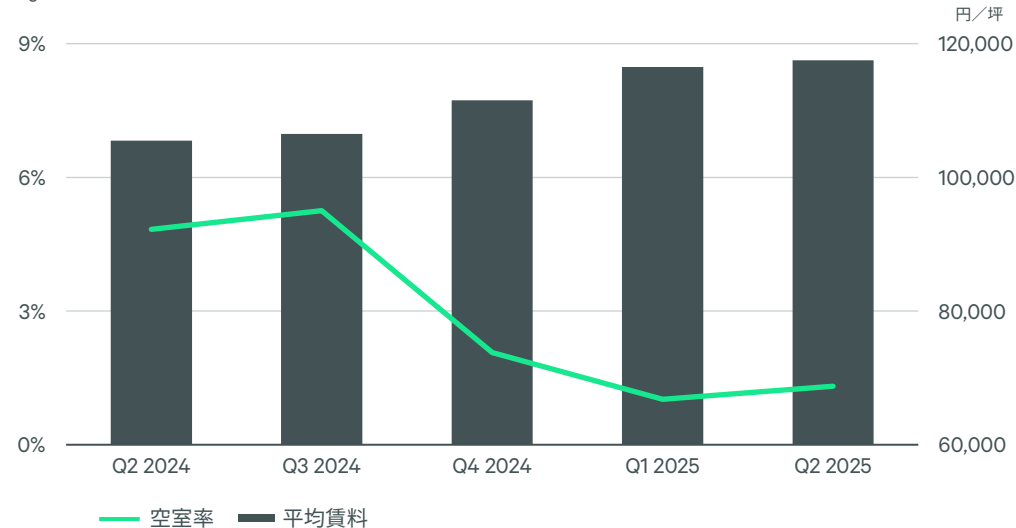
プライムエリアではリテラーの物件の選択肢は減っている。現在引き合いのある募集区画はハイストリーートの周辺エリアに点在しており、今期は旧居留地でアパレルが出店を決める事例があった。

Figure 8: 京都



出所: CBRE、Q2 2025

Figure 9: 神戸



出所: CBRE、Q2 2025

名古屋

新たな出店ニーズが賃料水準を押し上げる可能性

栄では、今期(Q2)プライム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、ラグジュアリー、高級スーパー、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(即入居ベース)は対前期比横ばいの0.0%。

平均賃料も同横ばいの73,000円/坪だったが、オーナー・リテラー双方の賃料目線は上昇している。プライムエリアの成約事例では、複数のリテラーが競合した結果、従前テナントの支払賃料を2割程度上回ったようだ。また、セカンダリーエリアにある募集区画の賃料条件は、プライムエリアの賃料に近い水準だったものの、募集開始から時間を置かずにリテラーから申込があった。

今後、栄の平均賃料は上昇する可能性がある。賃料負担力が高い複数のリテラーが栄での出店を検討し始めたため。これらのリテラーはラグジュアリーやスポーツ、アパレルなどで、競争が過熱する東京や大阪で旗艦店の出店先を確保した実績を持つ。東京や大阪よりも選択肢が限られる栄でリテラーが競い合う状況になれば、賃料の上昇圧力は一層高まるだろう。

福岡

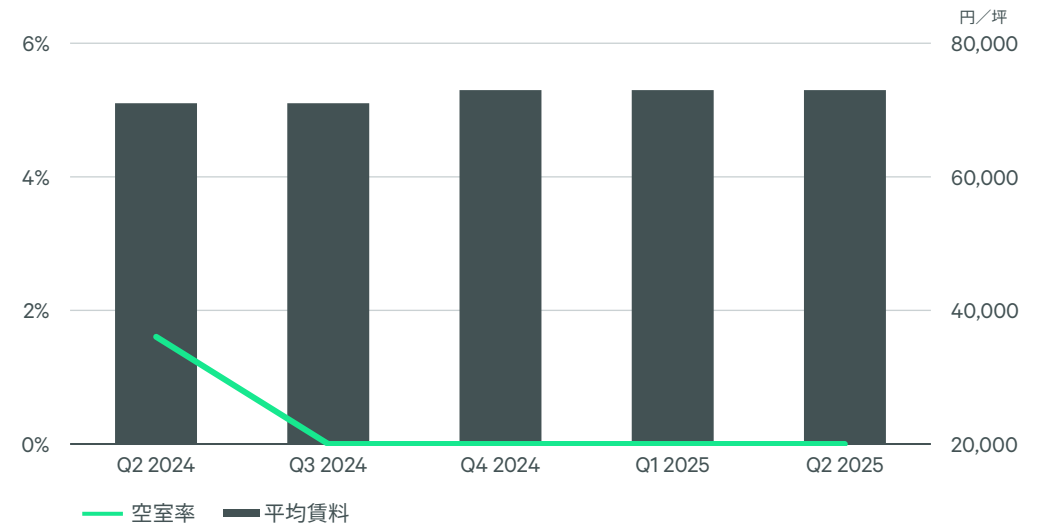
セカンダリーエリアで複数のリテラーが初出店を決める

天神では、今期、プライムエリアで食物販、セカンダリーエリアでコスメ、アパレル、シューズ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、リユース、バック、アパレル、カプセルトイ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(即入居ベース)は対前期比0.1ポイント上昇の4.9%。複数階あった店舗区画を1階単独でテナントを誘致し調査対象面積が減少したことが主因。空室面積は横ばいだった。

セカンダリーエリアでは、福岡初出店のリテラーが長期間空室だった区画で成約する事例が複数みられた。早期の出店を優先するリテラーの強い出店意欲に加えて、プライムエリアよりもセカンダリーエリアの方が募集区画の選択肢が多かったことが空室消化に繋がったと考えられる。

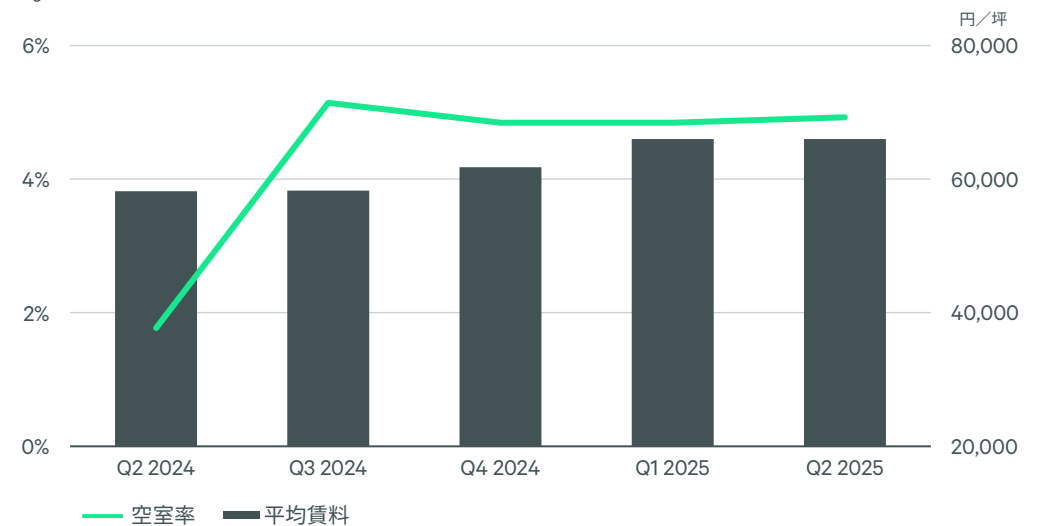
今期の平均賃料は対前期比横ばいの66,000円/坪だったが、リテラーの賃料目線が上昇していることから、来期は上昇する可能性がある。

Figure 10: 栄



出所: CBRE、Q2 2025

Figure 11: 天神



出所: CBRE、Q2 2025

Figure 12: ハイストリートマーケットデータ

		空室率									プライム賃料 (円/坪)						
		Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	対前期比 (pp)	対前年同期比 (pp)			Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	対前期比 (%)	対前年同期比 (%)
東京	銀座	1.0%	1.0%	0.7%	0.0%	0.0%	±0.0	-1.0									
	表参道・原宿	0.8%	0.8%	0.7%	0.8%	0.5%	-0.3	-0.3									
	新宿	2.5%	3.0%	3.0%	2.5%	3.9%	+1.4	+1.4									
	渋谷	2.5%	0.4%	0.4%	0.0%	0.0%	±0.0	-2.5									
関西	心斎橋	0.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	±0.0	-0.6									
	梅田	—	—	—	—	—	—	—									
	京都	3.3%	3.3%	4.5%	3.2%	3.6%	+0.4	+0.3									
	神戸	4.8%	5.3%	2.1%	1.0%	1.3%	+0.3	-3.5									
名古屋	栄	1.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	±0.0	-1.6									
福岡	天神	1.8%	5.1%	4.8%	4.8%	4.9%	+0.1	+3.1									
		平均賃料 (円/坪)							プライム賃料 (円/坪)								
		Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	対前期比 (%)	対前年同期比 (%)	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	対前期比 (%)	対前年同期比 (%)		
東京	銀座	263,000	263,000	280,000	282,000	282,000	±0.0	+7.2	400,000	400,000	450,000	450,000	450,000	±0.0	+12.5		
	表参道・原宿	200,800	204,800	211,800	229,800	240,800	+4.8	+19.9	350,000	350,000	380,000	400,000	400,000	±0.0	+14.3		
	新宿	170,000	170,000	170,000	172,000	172,000	±0.0	+1.2	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	±0.0	±0.0		
	渋谷	151,000	151,000	151,000	161,000	176,000	+9.3	+16.6	300,000	300,000	300,000	330,000	350,000	+6.1	+16.7		
関西	心斎橋	244,000	250,000	250,000	258,000	266,000	+3.1	+9.0	380,000	380,000	380,000	380,000	380,000	±0.0	±0.0		
	梅田	127,000	127,000	129,000	129,000	129,000	±0.0	+1.6	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	±0.0	±0.0		
	京都	110,000	115,000	115,000	126,000	126,000	±0.0	+14.5	150,000	170,000	170,000	180,000	180,000	±0.0	+20.0		
	神戸	105,500	106,500	111,500	116,500	117,500	+0.9	+11.4	250,000	250,000	250,000	250,000	230,000	-8.0	-8.0		
名古屋	栄	71,000	71,000	73,000	73,000	73,000	±0.0	+2.8	100,000	100,000	110,000	110,000	110,000	±0.0	+10.0		
福岡	天神	58,200	58,300	61,800	66,000	66,000	±0.0	+13.4	100,000	100,000	110,000	110,000	110,000	±0.0	+10.0		

2024年第3四半期の銀座については、対象サンプルを一部変更したことに伴い、空室率を過去に遡って再集計した。
出所: CBRE、Q2 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「周辺部」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(243棟)、新宿(59棟)、渋谷(68棟)、心斎橋(180棟)、京都(183棟)、神戸(106棟)、栄(52棟)、天神(195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ワンフロア面積が200㎡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

福岡市博多区博多駅前2-2-1
福岡センタービル
092 472 1711

© Copyright 2025. 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。