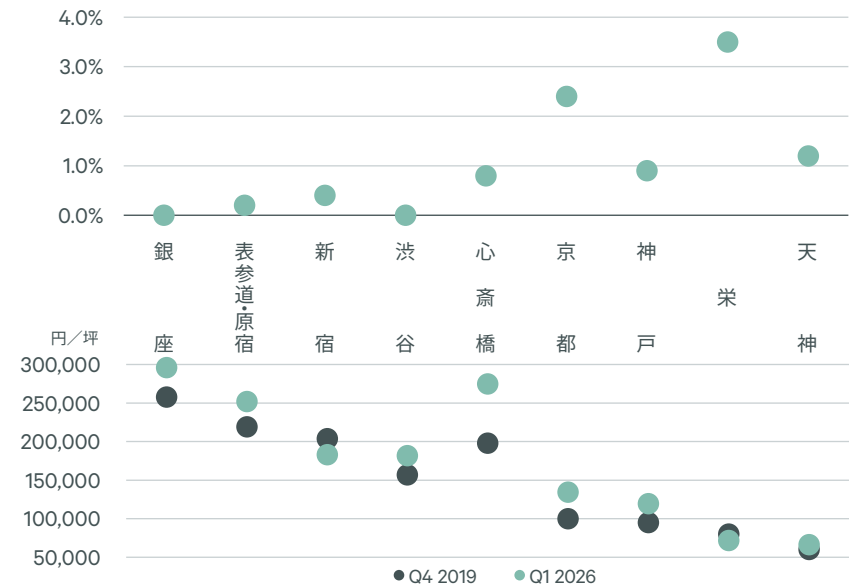


# 平均賃料は5エリアで過去最高値を更新 出店需要はファッションが牽引

▶ **±0.0pp** 前期比 銀座 空室率    ▲ **+1.4%** 前期比 銀座 平均賃料    ▶ **±0.0pp** 前期比 心齋橋 空室率    ▲ **+1.5%** 前期比 心齋橋 平均賃料    ▲ **+3.5pp** 前期比 栄 空室率    ▼ **-1.4%** 前期比 栄 平均賃料

- 2026年Q1の平均賃料は、10エリアのうち5エリア（銀座、表参道・原宿、渋谷、心齋橋、京都）で過去最高値を更新。新宿でも上昇した一方、3エリア（神戸、天神、梅田）は横ばい、残る栄は下落した。
- プライムエリアの空室率が0.0%のエリアは銀座と渋谷で、表参道・原宿、新宿は前期から低下。関西3エリアは横ばいだったものの、栄（前期まで0.0%）と天神は上昇した。
- リテーラーの出店意欲は総じて高く、業態も多様で、稀少な募集区画に対して複数の申込が重なる状況が各エリアで常態化している。今期、平均賃料の上昇に繋がった事例は既存店売上が好調なりテーラーの追加出店や移転などで、出店需要は大型店舗の成約事例が散見されたファッションが牽引した。
- 平均賃料は逼迫する需給バランスを背景に、今後も上昇傾向が続くと予想する。プライムエリアでは、既存店舗の売上が好調なりテーラーの移転や追加出店を中心に、賃料の押し上げ圧力が続く見込み。また、セカンダリーエリアに多い規模が小ぶりで賃料総額が相対的に低い募集区画に対する出店ニーズは多く、賃料は上昇傾向が続くだろう。

Figure 1: 空室率（上）と平均賃料（下）



出所: CBRE、Q1 2026

## 全国

### 主要エリアでファッションの大型店舗の成約が散見

今期 (Q1) の全国プライムエリアの新規出店・契約面積は、対前期比5.8%減の3,216坪で、その45%を銀座や表参道・原宿、心齋橋、栄で大型店舗の成約が散見されたファッションが占めた。

2025年11月から始まった中国政府の渡航自粛要請、今期は中東情勢と、世界のマーケット環境は悪化している。しかし、路面店舗の賃貸マーケットでは、出店計画の中止といったリテーラーの戦略に対する影響はみられず、高い出店意欲に総じて変化はない。リテーラーのなかには、既存店舗の売上が好調なことを追い風に、今期は大型区画で追加出店を決め、さらに商業施設内にある店舗を路面店に移転させる方針を決めた事例があった。

## 東京

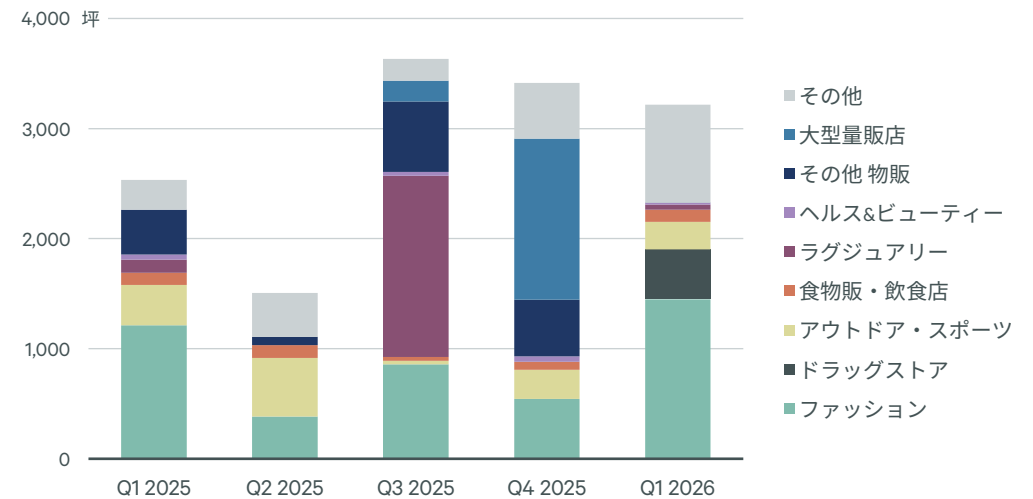
### 賃料は銀座、表参道・原宿、渋谷で過去最高値を更新

銀座では今期、プライムエリアでシューズ、セカンダリーエリアでアパレル、リユース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、以下同じ）では、ラグジュアリー、アパレル、時計、リユースなど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5期連続で0.0%。

平均賃料（整形60坪の区画の想定成約賃料、以下同じ）は対前期比1.4%上昇の296,000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、既存店リニューアルに伴う代替店舗の出店を目的とするリテーラーが提示した申込賃料が相場を上回ったことが影響した。CBREでは、1年後の平均賃料は今期に対して2.9%上昇すると予想。リテーラーの賃料目線が引き続き上昇傾向にあることを反映し、前期の見通しである+2.2%から上方修正した。

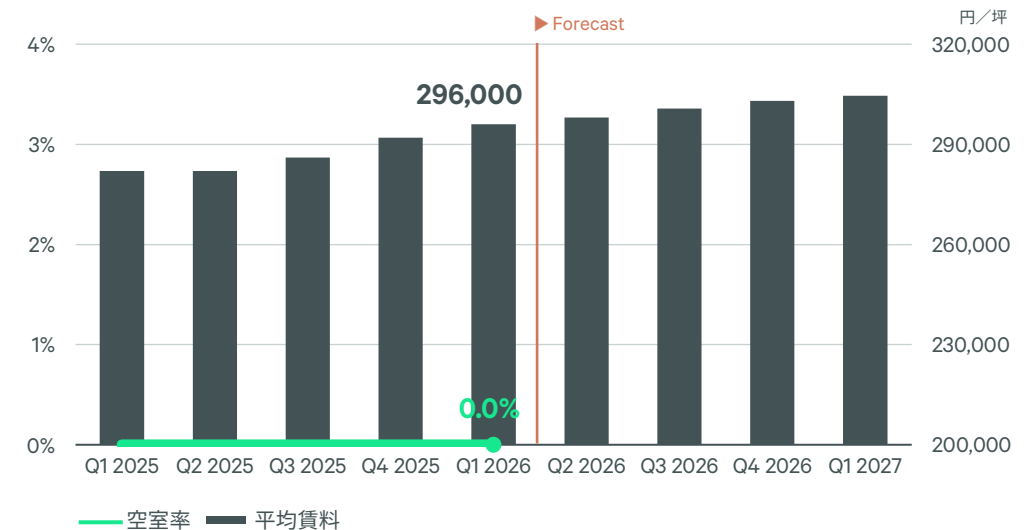
セカンダリーエリアでも賃料は上昇傾向が続いている。特に募集区画が60坪を下回る規模はニーズが多く、今期の成約事例ではファッションやリユースを中心としたリテーラーが競合し賃料が上昇した。

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、Q1 2026

Figure 3: 銀座



出所: CBRE、Q1 2026

## 東京（続き）

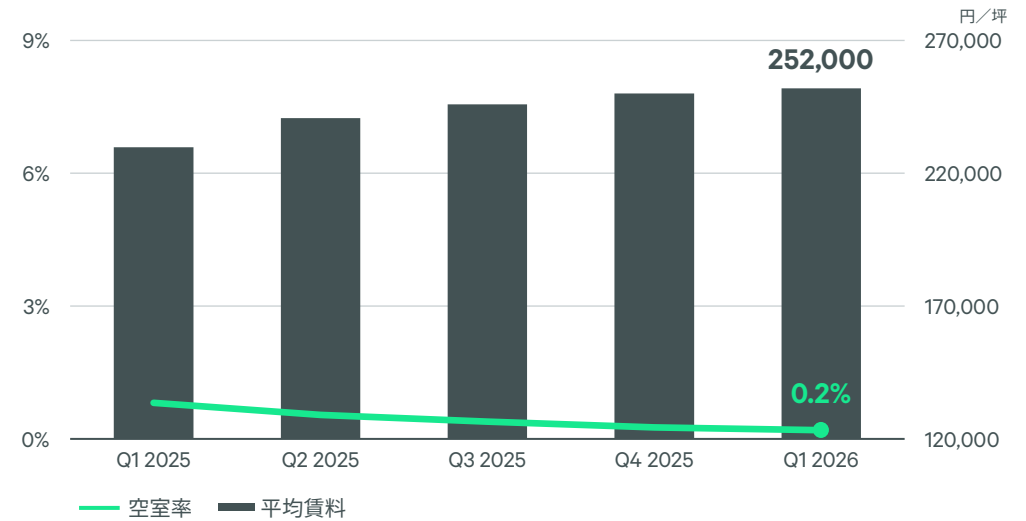
今期（Q1）表参道・原宿で出店を決めたリテラーは、表参道のセカンダリーエリアでスポーツや飲食店、原宿のプライムエリアでアパレルやコスメなど。周辺エリアでもアパレルや家具、コスメなどのリテラーが出店を決めた。また、ハイストリート全体の募集区画では、ラグジュアリーやアパレル、スポーツなどのリテラーから引き合いがみられた。今期のプライムエリアの空室率は対前期比0.1ポイント低下の0.2%で、2期連続で過去最低値を更新。

平均賃料は対前期比0.8%上昇の252,000円/坪で、5期連続で最高値を更新。今期はアパレルの賃料目線が上昇した事例が複数あった。1つは、平均賃料上昇の主因となった神宮前交差点付近での成約事例。出店を決めたリテラーは、既存店舗の売上が好調なことから、高い賃料水準を受け入れたようだ。ほかには、プライムエリアで発生した希少な募集区画の事例で、アパレルが提示した申込賃料は競合したラグジュアリーに匹敵する水準だったようだ。

新宿では今期、プライムエリアで物販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、アイウェア、ジュエリー、コスメ、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は、対前期比1.4ポイント低下の0.4%で、1%を下回ったのは2021年Q1以来となる。平均賃料は対前期比2.2%上昇の183,000円/坪。主因は新宿駅南口付近の賃料上昇で、相場より高めの募集賃料だった区画に複数のリテラーから申込が入ったことが影響した。

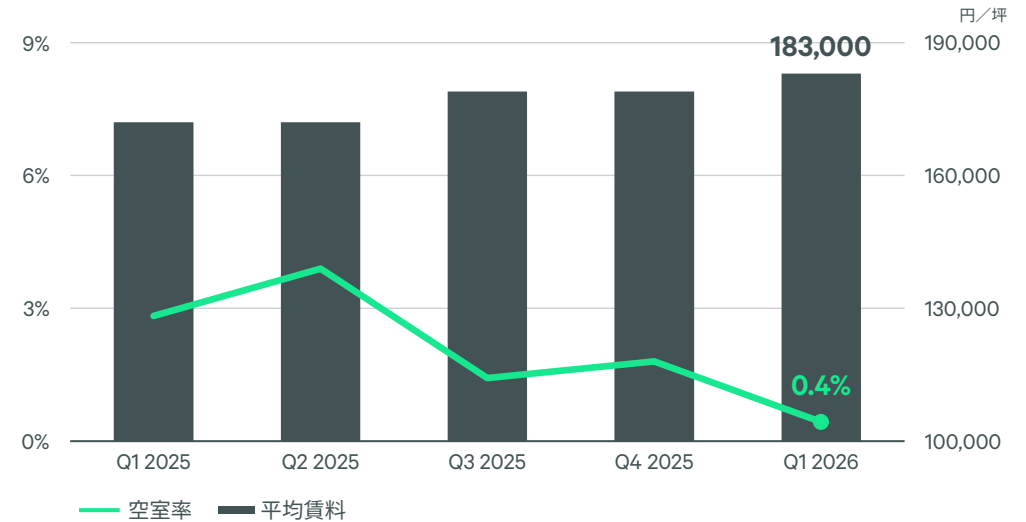
今後も空室率は低水準で推移する可能性が高い。残り少なくなった募集区画では内定や申込が出た事例が増えている。今期、出店ニーズの規模感に合う区画の募集も新たに始まり、複数の申込が出てくることが予想される。今後のリテラーの賃料目線が上昇する可能性がある。

Figure 4: 表参道・原宿



出所: CBRE、Q1 2026

Figure 5: 新宿



\* 新宿は、対象サンプルを一部変更したことに伴い、2025年第1四半期の空室率を再集計した。  
出所: CBRE、Q1 2026

## 東京（続き）

渋谷では今期（Q1）、周辺エリアでテナントが決まった事例が複数あった。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、カプセルトイ、アイウェ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は5期連続の0.0%。平均賃料は対前期比1.1%上昇の182,000円/坪で前期に続き過去最高値を更新した。主因は今期も渋谷センター街の賃料上昇で、出店意欲が旺盛なリテラーの賃料目線の上昇が影響した。

そごう・西武は西武渋谷店の営業を2026年9月30日に終了することを発表した。ロフト館・モヴィーダ館は引き続き営業を継続する。今のところ、西武渋谷店について新たな計画は発表されておらず、店舗がない状況が長期化すれば周辺の歩行者量に影響を与えそうだ。

## 関西

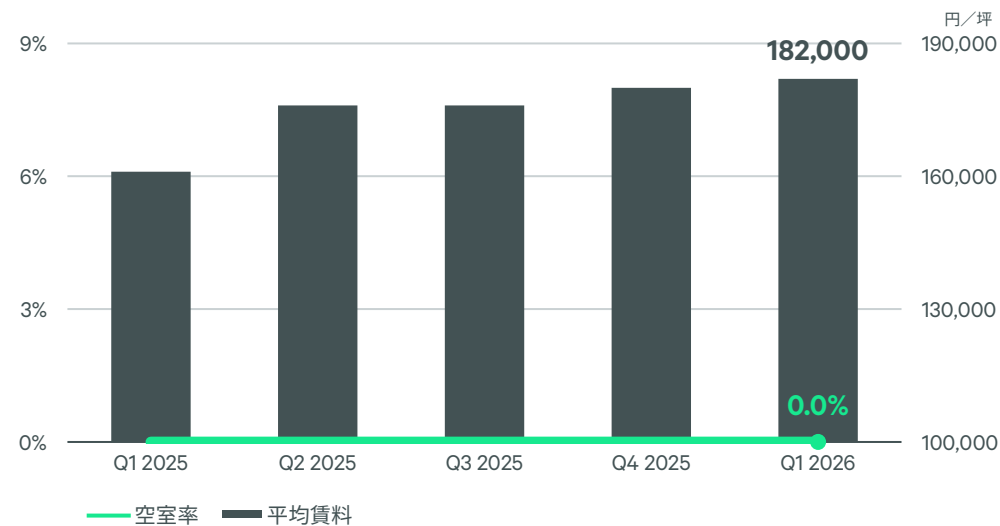
### 賃料は心齋橋と京都で過去最高値を更新

心齋橋で今期、プライムエリアでアパレルやドラッグストア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、ラグジュアリー、スポーツ、アパレルなどのリテラーやショールーム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対前期比横ばいの0.8%。空室が消化した事例はあったものの区画が小規模だったため、集計値に影響しなかった。

平均賃料は対前期比1.5%上昇の275,000円/坪で、過去最高値を2期ぶりに更新した。主因は心齋橋筋商店街の賃料上昇で、新たに募集を開始した区画に対する、リテラーの賃料目線の上昇が影響した。

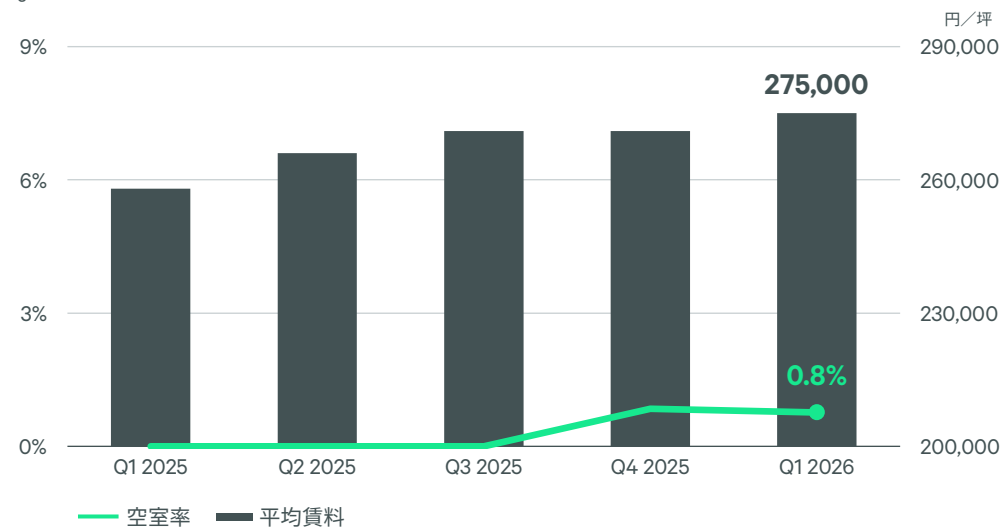
4月に「クオーツ心齋橋」がオープンする。低層階のラグジュアリーブランドは初夏から秋にかけて営業を開始する予定だ。長堀通り沿いではジュエリーやスポーツの旗艦店がオープンするなど、周辺の店舗集積が変化している。今期も、アパレルブランドが今後の周辺エリアの評価向上を期待して出店を決めた事例があった。

Figure 6: 渋谷



出所: CBRE、Q1 2026

Figure 7: 心齋橋



出所: CBRE、Q1 2026

## 関西（続き）

**梅田**では今期（Q1）、スポーツのリテラーやショールームが出店を決めた。平均賃料は対前期比横ばいの129,000円／坪。

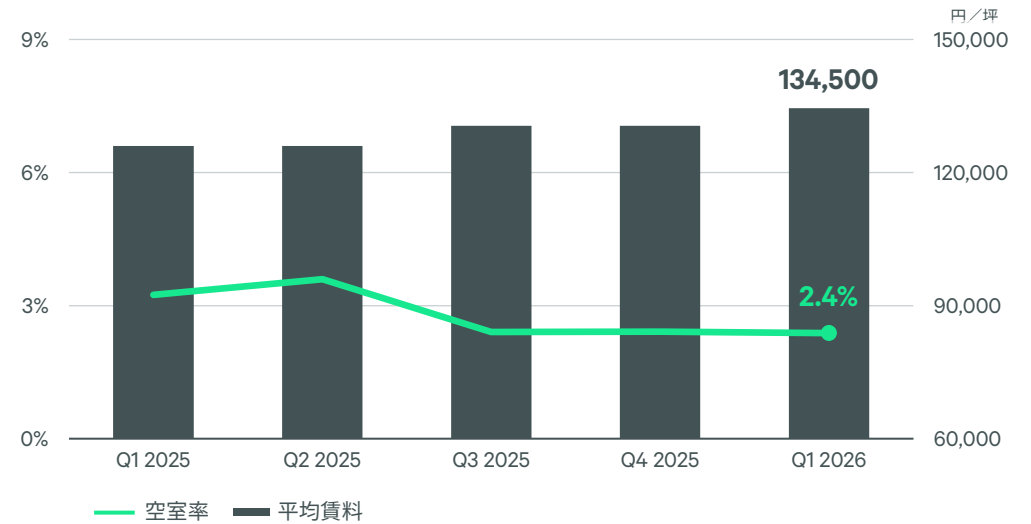
駅周辺では商業施設のリニューアルが相次いでいる。4月にオープンする「ルクア サウス」のキャラクターゾーンに先立ち、阪急うめだ本店は「HANKYU LUXURY」を3月にオープンした。5・6階を改装して店舗面積を約1.6倍に拡大し、フロア内の回遊性を高めた。また、一部のブランドは店内エレベータを設置した2フロアメゾネットの店舗となる。

**京都**では今期、プライムエリアでアパレル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、アイウェア、スポーツ、キャラクターグッ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は対前期比横ばいの2.4%。平均賃料は対前期比3.1%上昇の134,500円／坪で、過去最高値を更新した。主因は四条通りの藤井大丸周辺の賃料上昇で、リテラーの賃料目線の上昇が影響した。

**神戸**では今期、プライムエリアでシューズとアパレル、セカンダリーエリアで高級腕時計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、カプセルトイ、ジュエリー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0.9%。平均賃料も同横ばいの119,500円／坪で、過去最高値を維持した。

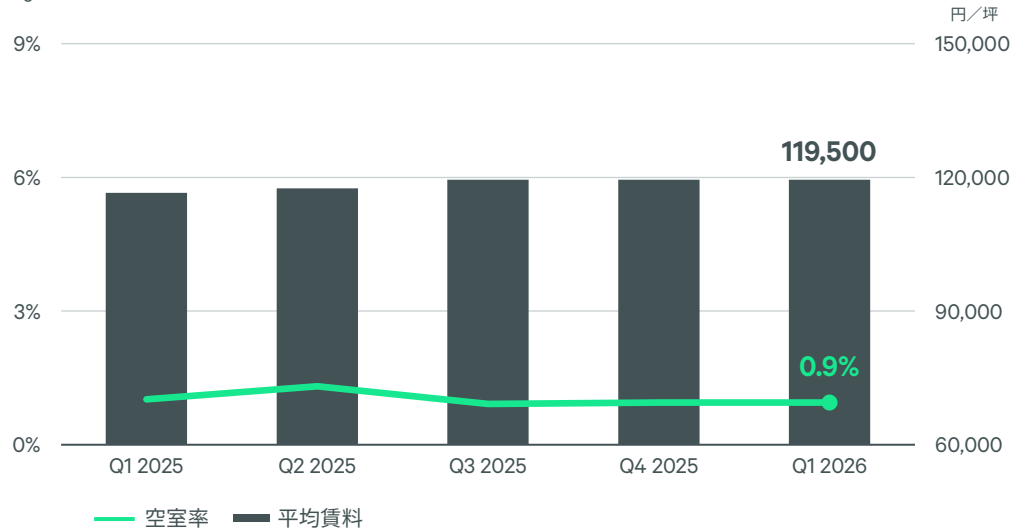
大丸神戸店を傘下に持つ、フロントリテイリングは、旧居留地エリアの「神戸旧居留地25番館」を取得する契約を1月に結び、百貨店事業との連携を軸に旧居留地全体の魅力向上を目指すとして発表した。引渡は2027年6月までに段階的に完了する予定である。

Figure 8: 京都



出所: CBRE、Q1 2026

Figure 9: 神戸



出所: CBRE、Q1 2026

## 名古屋

### 空室率は3.5%に上昇し、賃料は1.4%下落

栄では今期 (Q1)、プライムエリアや周辺エリアでアパレルのリテーラーが、セカンダリーエリアで飲食店が出店を決めた。また、ハイストリート全体の募集区画では、スポーツ、アパレル、シューズなどのリテー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3.5ポイント上昇の3.5%。平均賃料は同1.4%下落し、72,000円/坪となった。空室率上昇および賃料下落は南大津通りで発生した大型の空室区画が主因。同エリアは2024年にラグジュアリーブランドの出店の影響で平均賃料が上昇したが、現在は、同業態のような賃料負担力が高いリテーラーの出店ニーズが少ないことが影響し平均賃料を押し下げた。南大津通りの募集区画がほぼない状態が続いた結果、今年6月にオープン予定の商業施設「ハエラ」が出店ニーズの受け皿となったことが背景にあると考えられる。

一方で、セカンダリーエリアや周辺エリアでは商業施設から路面へ移転を希望するアパレルの出店ニーズが増加している。背景には、商業施設のフロアリニューアルによる退去や、来館者と顧客層の属性が異なるといった事情があるようだ。今期は、これらリテーラーがセカンダリーエリアや周辺エリアの募集区画を成約、検討する事例が散見された。

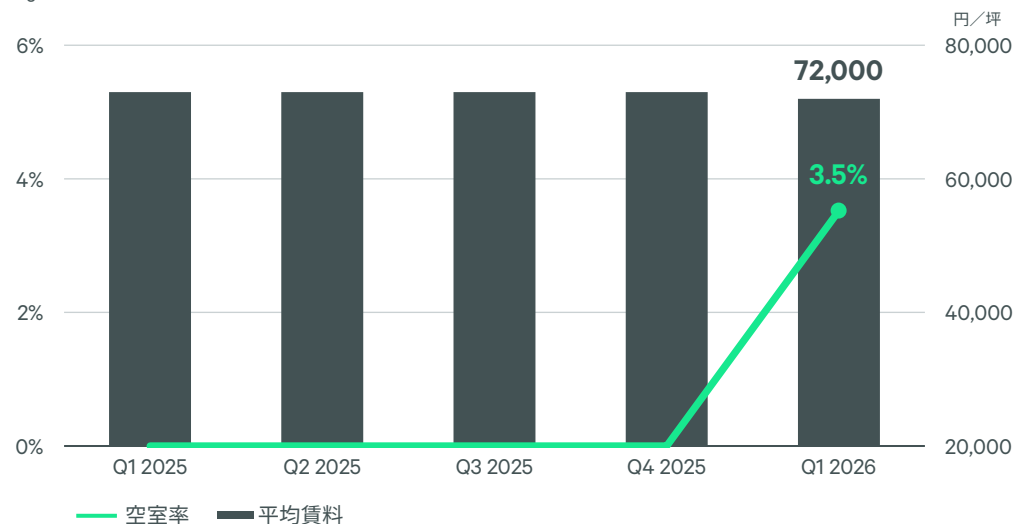
## 福岡

### 空室率は1.2%に上昇も、賃料は最高値を維持

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アパレル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でもアイウェア、アパレルのリテーラーや飲食店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0.3ポイント上昇の1.2%で、新天町商店街で発生した複数の空室区画が上昇の主因。今期の平均賃料は同横ばいの66,500円/坪で過去最高値を維持した。総じてリテーラーの出店需要は堅調だった。

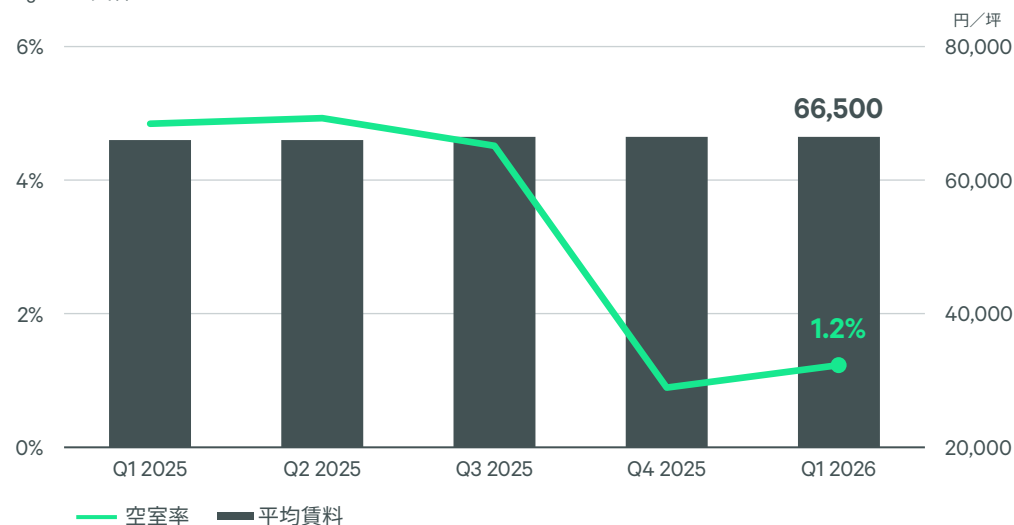
セカンダリーエリアの大名では、オーナーが募集賃料を相場より高めに設定するなど賃料上昇の兆しがみられはじめている。今期は、当該エリアでアパレルの成約や引き合いが複数確認され、リテーラーの賃料目線の上昇や、検討エリアがセカンダリーエリアへ拡大するなどの積極的な出店姿勢が、オーナーの強気な戦略を後押ししたと考えられる。

Figure 10: 栄



出所: CBRE、Q1 2026

Figure 11: 天神



出所: CBRE、Q1 2026

## 調査概要

エリア	ハイストリート	<ul style="list-style-type: none"> <li>都心の目抜き通りで、路面店舗が集積するエリア</li> <li>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</li> </ul>
空室率	調査対象	<ul style="list-style-type: none"> <li>「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 (61棟)、渋谷 (68棟)、心齋橋 (182棟)、京都 (183棟)、神戸 (106棟)、栄 (50棟)、天神 (196棟)</li> <li>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）</li> <li>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）</li> </ul>
賃料	調査対象	<ul style="list-style-type: none"> <li>「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</li> <li>想定する賃貸区画は整形で面積が60坪程度</li> <li>賃料の想定は1階のみを対象</li> </ul>
	平均賃料 (ハイストリート賃料)	<ul style="list-style-type: none"> <li>「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）</li> </ul>
	プライム賃料	<ul style="list-style-type: none"> <li>「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）</li> </ul>

## 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

## 金沢

金沢市広岡3-3-11  
JR金沢駅西第四NKビル  
076 224 6310

## 関西支社

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

## 名古屋

名古屋市中区栄4-1-1  
中日ビル  
052 238 1055

## 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

## 広島

広島市中区袋町3-17  
シンシヨールビル  
082 243 9321

## 仙台

仙台市青葉区中央1-2-3  
仙台マークワン  
022 262 5651

## 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

CBREのサービス  
賃貸・投資マーケットのポータルサイト  
クレイス ジャパン  
CREIS JAPAN  
creis.jp

© 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。