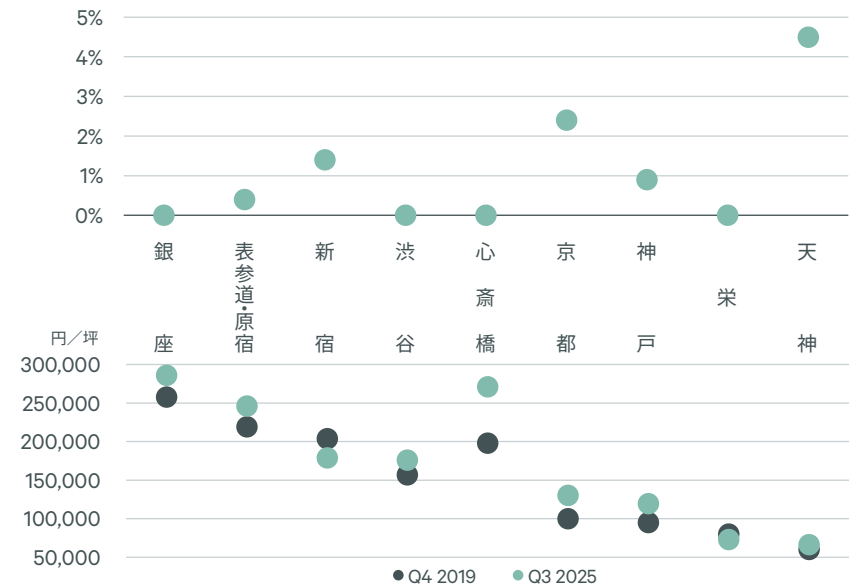


# 平均賃料は6エリアで過去最高値を更新 新宿の空室率は1%台に低下

- ▶ **±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
- ▲ **+1.9%** 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Q3の平均賃料は10エリア中7エリアで前期から上昇、3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6エリア（銀座、表参道・原宿、心齋橋、京都、神戸、天神）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）。新宿は、対前期比2.5ポイント低下の1.4%と、大型区画の消化により最大の低下幅となった。
- 今期はアウトドア・スポーツとファッションが需要を牽引。新宿ではスポーツ、京都ではアパレルのリテラーが大型店舗の出店を決めた。
- 今後も全国的に賃料上昇は続くと思込まれる。銀座では、出店意欲が高いリテラーの業態が多様なことから、平均賃料の底上げが続くだろう。また、リニューアルや建て替えなどによる既存店舗の契約満了に伴い移転先を探すリテラーが複数存在する。売上維持のため移転先の確保が急務となったリテラーは、高い賃料水準を許容する可能性もある。

Figure 1: 空室率（上）と平均賃料（下）



出所: CBRE、Q3 2025

## 全国

### 出店はプライム・セカンダリーエリアの周辺へ拡大

今期(Q3)の全国プライムエリアの新規出店・契約面積は、対前期比19.5%増の1,702坪で、アウトドア・スポーツ、ファッションのリテラーが6割を占めた。なかでも新宿と京都の店舗面積が大きかった。

今期も銀座や原宿、栄の周辺エリアでリテラーの引き合いや成約事例が散見された。銀座では、既存店舗の建て替えのため急ぎで移転先を探していたリテラーが、周辺エリアで出店を決めた。また、原宿では、リテラーの出店意欲が高く、周辺エリアでもオーナーの希望賃料を成約賃料が上回る事例がみられた。

今期確認された新たな出店ニーズは銀座、心齋橋、原宿の順が多かった。どのエリアでもアパレルのリテラーによる出店ニーズが多く、その他の業態では銀座でラグジュアリー、心齋橋ではバッグやスポーツ、原宿ではスマートフォンアクセサリやキャラクターグッズなど、多様な需要がみられた。

## 東京

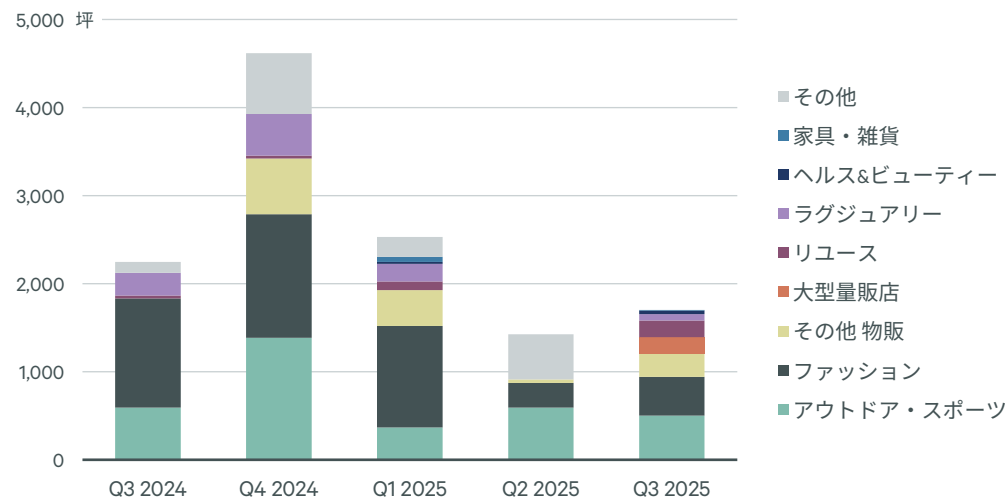
### 銀座の空室率は3期連続で0%、新宿では空室率が大幅低下

銀座では今期、セカンダリーエリアでアイウェアやシューズ、周辺エリアでスポーツなどのリテラーに加えて、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（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、アパレル、バッグ、コスメ、香水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（即入居可能な空室区画、以下「即入居ベース」）は3期連続で0.0%だった。

平均賃料は対前期比1.4%上昇の286,000円/坪で、過去最高値を更新した。松屋通りとマロニエ通りでリテラーの賃料目線が上昇したことが主因。松屋通りでは今年複数の店舗がオープンし、リテラーの評価が高まったことも寄与した。

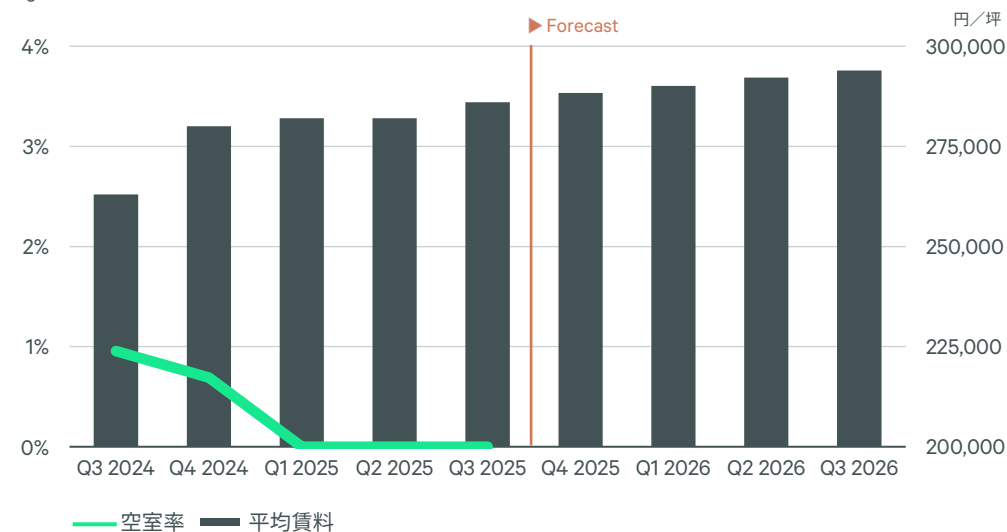
CBREでは、1年後の平均賃料は今期に対して+2.8%、対2019年Q4比で+13.9%と予想。ラグジュアリーブランドは出店について慎重姿勢を維持するだろうが、他業態のリテラーの積極姿勢により、賃料は今後も底上げされることが見込まれる。また、リニューアルや建て替えなどによる契約満了に伴って移転先を探すリテラーも複数確認されている。売上維持のため移転先の確保が急務となれば、このようなリテラーが高い賃料水準を許容する可能性もある。

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、Q3 2025

Figure 3: 銀座



出所: CBRE、Q3 2025

## 東京（続き）

**表参道**では今期（Q3）、プライムエリアでインバウンド向け物販、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**原宿**では、プライムエリアでアパレル、シューズ、キャラクターグッズ、セカンダリーエリアでアウトドアなどのリテラーが出店を決めた。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ポイント低下の0.4%となった。

平均賃料は対前期比2.2%上昇の246,000円/坪で、3期連続で調査開始以来の最高値を更新した。神宮前交差点付近および原宿駅前の賃料上昇が主因で、複数の募集区画でリテラーが従前の相場より高い賃料水準で契約や申込みをする事例が確認された。

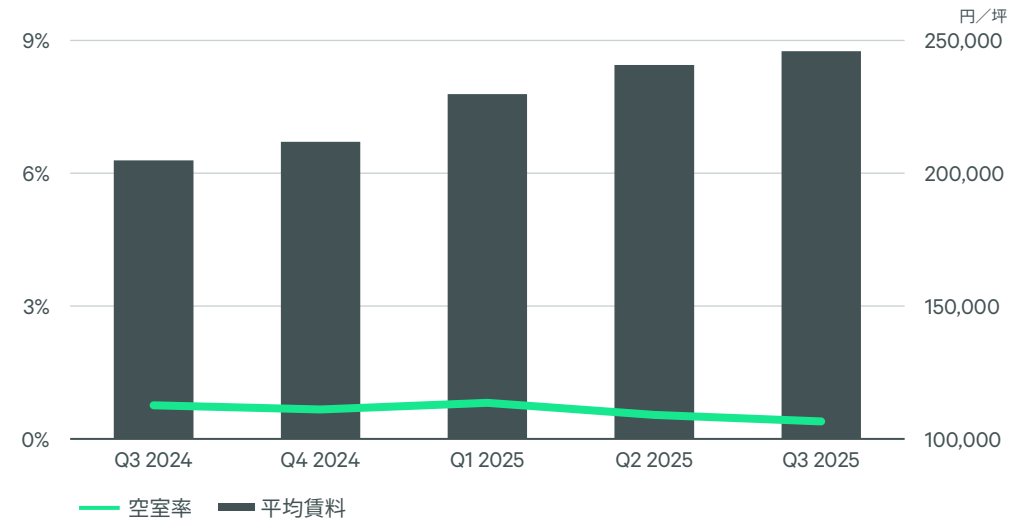
今期は周辺エリアでもリユース、アパレル、シューズなどのリテラーの動きが活発で、賃料水準は上昇。原宿では、韓国や中国のブランドが国内初の路面店やエリア内2店舗目の出店を決めた。

**新宿**では今期、プライムエリアでスポーツやアイウェア、セカンダリーエリアでアパレル、エンターテインメント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、アパレル、スポーツ、ジュエリー、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（即入居ベース）は、大型区画の消化により、対前期比2.5ポイント低下の1.4%となった。

平均賃料は対前期比4.1%上昇の179,000円。新宿駅周辺の成約賃料が従来の賃料水準を上回ったことから、2期ぶりの上昇となった。出店を決めたリテラーは、原宿に次ぐ2店舗目の路面店舗の出店となる。積極的な出店戦略が賃料を押し上げた。

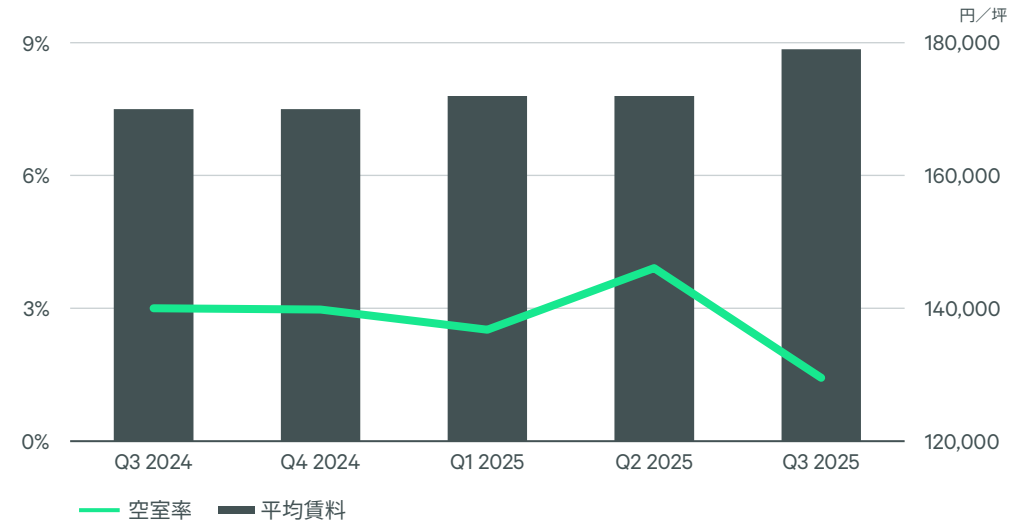
プライムエリアでは、リテラーの出店ニーズが顕在化して、複数の大型募集区画で旗艦店やエリア内の店舗統合を目的とした出店がみられた。その結果、2025年Q3までの累計契約・出店数は、2024年1年間の実績を上回った。

Figure 4: 表参道・原宿



出所: CBRE、Q3 2025

Figure 5: 新宿



出所: CBRE、Q3 2025

## 東京（続き）

渋谷では今期（Q3）、プライムエリアでシューズ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、アイウェア、アパレル、アウトドア、スポーツ、エンターテインメントなど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（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176,000円／坪で、調査開始以来の最高値を維持した。

リテラーの出店ニーズは旺盛だが、即入居可能な空室区画がない。そのため、リテラーにとっての選択肢は、テナントの入れ替えが発生しそうな既存物件や新規供給物件に限られる。入居可能時期は早くても2027年となる。リテラーは出店戦略において立地を重視するため、業態の雑多感が増す周辺エリアを検討するケースは稀である。そのため、プライムエリアの募集区画にリテラーの引き合いが集中し、10社が競合する事例があった。

## 関西

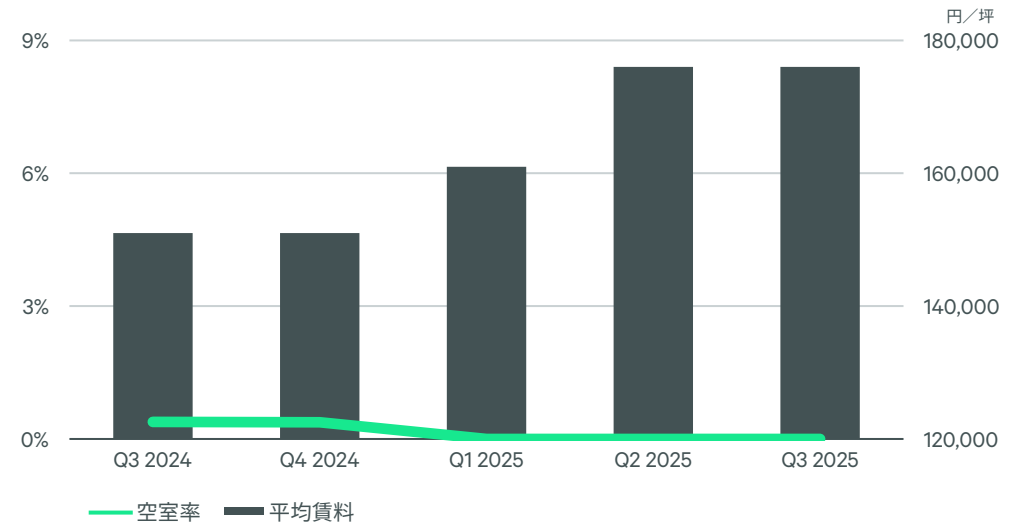
### 関西の主要3エリアの平均賃料は今期も過去最高

心齋橋では今期、プライムエリアでラグジュアリーやアパレル、セカンダリー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スポーツ、ジュエリー、アイウェア、キャラクターグッズなど多様な業態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（即入居ベース）は、対前期比横ばいの0.0%となった。

平均賃料は対前期比1.9%上昇の271,000円／坪で、3期連続で調査開始以来の最高値を更新。心齋橋筋商店街の複数の募集区画で、リテラー間の競争により賃料水準が押し上げられた。追加出店によってマーケットシェア拡大を図るリテラーや、契約満了による移転先を急ぎ確保しようとするリテラーの積極的な姿勢が賃料上昇に繋がった。

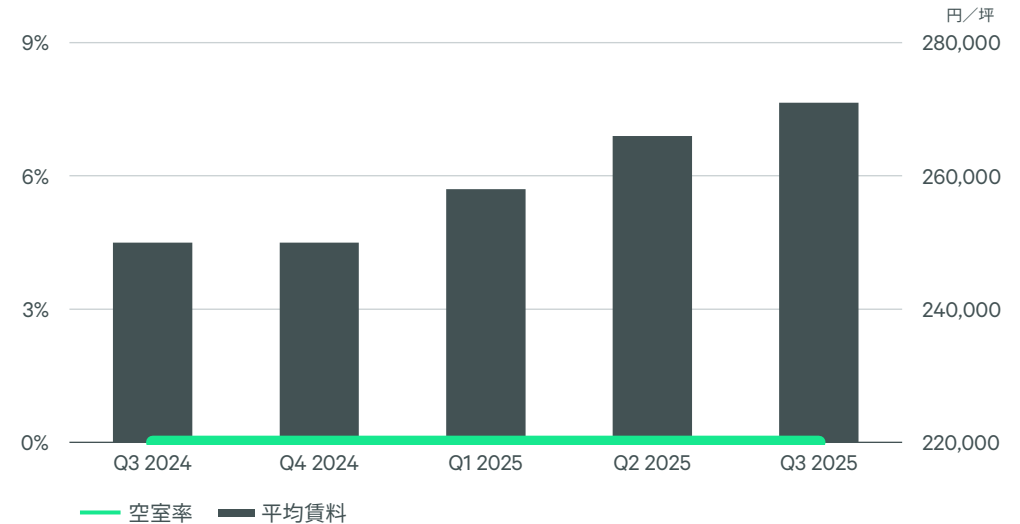
なお、御堂筋西側の「心齋橋OPA本館」の譲渡計画が、2025年9月に発表された。現テナントは2026年1月に営業を終了する予定。また同エリアでは「心齋橋ビル（旧関西アーバン銀行本社）」の建て替え計画も2025年1月に発表されている。御堂筋西側に集積する店舗の業態が変化することで、御堂筋を挟んだ東西の回遊性の向上が期待される。

Figure 6: 渋谷



出所: CBRE、Q3 2025

Figure 7: 心齋橋



出所: CBRE、Q3 2025

## 関西（続き）

今期（Q3）、**梅田**の募集区画ではリユースのリテラーなどの引き合いがみられた。また、新たな出店ニーズの業態はシューズやスポーツ、エンターテインメントなどだった。平均賃料は対前期比横ばいの129,000円／坪。

大手アパレルの店舗が閉店し、梅田の別店舗と統合、旗艦店とする計画が発表された。閉店する区画の後継テナントは明らかになっていないが、最近の梅田における出店はアパレルなど若年層を対象としたカジュアルな業態のリテラーが中心となっている。

**京都**では今期、プライムエリアでアパレル、大型量販店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、シューズ、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）は対前期比前期比1.2ポイント低下の2.4%だった。

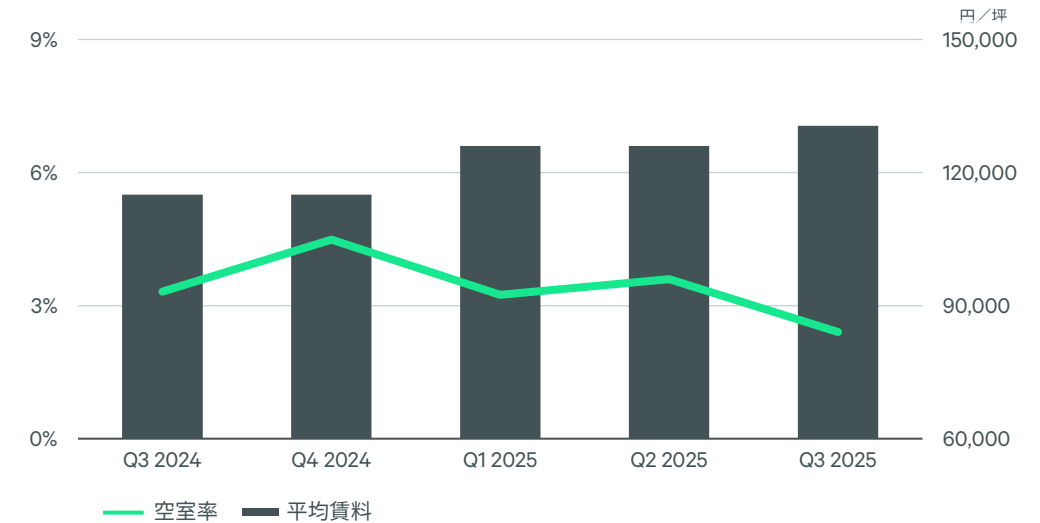
平均賃料は対前期比3.6%上昇の130,500円／坪で、3期ぶりに調査開始以来の最高値を更新した。河原町交差点付近で、オーナーの希望賃料が上昇したことや、出店を希望するリテラーの一部で賃料負担力が高まっていることが、賃料上昇の要因だった。

**神戸**では今期、プライムエリアでリユースやカプセルトイ、セカンダリーエリアでコスメ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0.4ポイント低下の0.9%。三宮センター街で小規模な空室区画が複数消化された。

平均賃料は対前期比1.7%上昇の119,500円／坪で、4期連続で調査開始以来の最高値を更新した。元町通交差点付近の賃料上昇が主因で、オーナーが提示する希望賃料の上昇を許容するリテラーが増えていることが影響した。

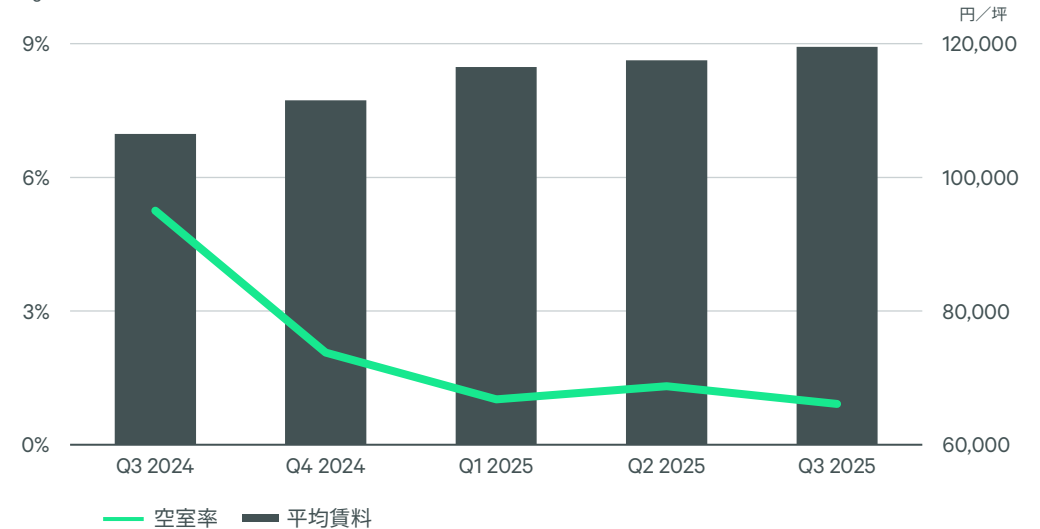
神戸ではインバウンド消費が増加傾向にある。観光庁によれば、神戸市の外国人延べ宿泊者数は2025年4－6月で約22万人となり、対前年同期比37%増加した。また、兵庫県の旅行消費額（買物代、2025年4－6月）は68億円で、同20%増加。2025年4月に神戸空港の国際チャーター便が就航したことが寄与した可能性がある。

Figure 8: 京都



出所: CBRE、Q3 2025

Figure 9: 神戸



出所: CBRE、Q3 2025

## 名古屋

### 周辺エリアでリテーラーの引き合いや出店が散見

栄では今期(Q3)、セカンダリーエリアで高級スーパーが出店を決めた。また、ハイストリート全体の募集区画ではアパレル、時計、リユース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(即入居ベース)は対前期比横ばいの0.0%で、平均賃料も3期連続横ばいの73,000円/坪だった。プライムエリアでは募集区画がほとんどなく、賃料水準の変化を示すような事例はなかった。

今期は、周辺エリアでもリテーラーの引き合いや出店事例がみられた。業態はファッションが中心で、エリアは伊勢町通りや呉服町通りが多い。コスト意識が高いリテーラーの希望に合う賃料水準の物件が多いこと、ファッションのリテーラーが集積していることが背景にある。

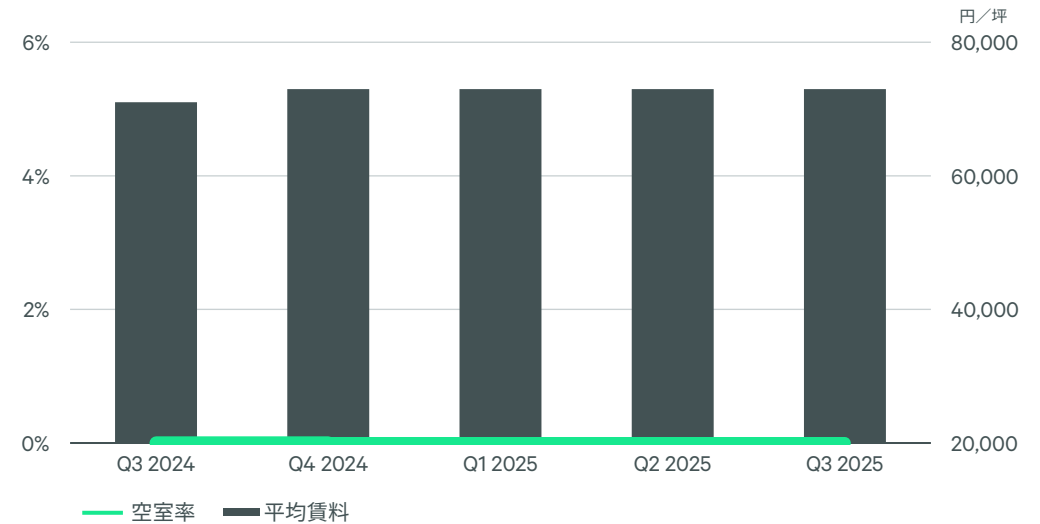
## 福岡

### 平均賃料は3期ぶりに上昇、調査開始以来の最高値

天神では今期、プライムエリアでリユース、アパレル、セカンダリーエリアでバッグ、食物販のリテーラーに加えて、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ジュエリー、アパレル、大型量販店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(即入居ベース)は対前期比0.4ポイント低下の4.5%。

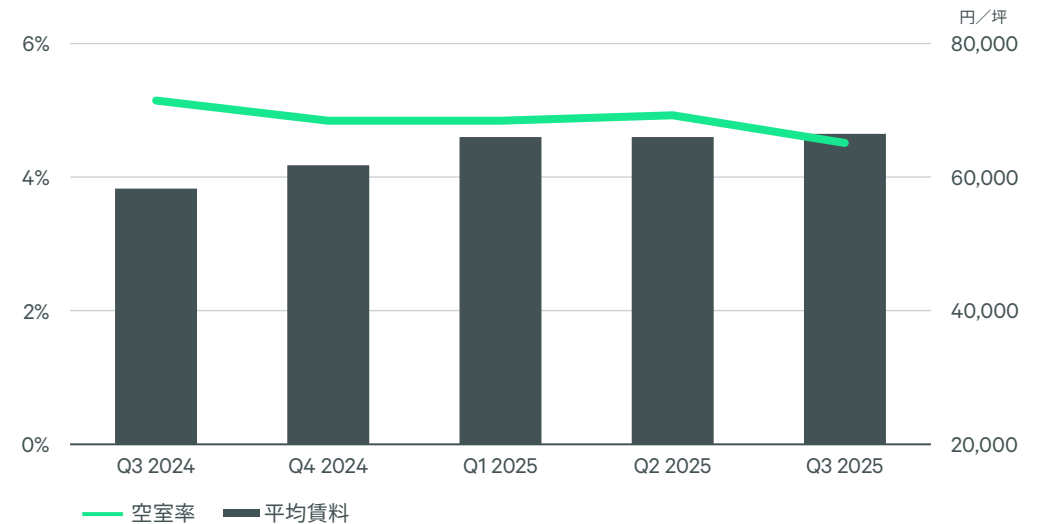
今期の平均賃料は対前期比0.8%上昇の66,500円/坪と2期ぶりに上昇し、調査開始以来の最高値を更新した。2025年に入ってから高級腕時計などの店舗が複数オープンし、空室消化が進んだ結果、マロニエ通り周辺の賃料が上昇した。また、100坪を超える複数階の出店ニーズのあるリテーラーが許容できる賃料水準も上昇傾向にある。このような大型の出店ニーズには、拡張移転や、百貨店等の商業施設からの移転も含まれる。既存店の売上が好調で、移転後の売上見込みも高いことから、リテーラーの賃料負担力は高まっていると考えられる。

Figure 10: 栄



出所: CBRE、Q3 2025

Figure 11: 天神



出所: CBRE、Q3 2025

Figure 12: ハイストリートマーケットデータ

		空室率													
		Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	対前期比 (pp)	対前年同期比 (pp)							
東京	銀座	1.0%	0.7%	0.0%	0.0%	0.0%	±0.0	-1.0							
	表参道・原宿	0.8%	0.7%	0.8%	0.5%	0.4%	-0.1	-0.4							
	新宿	3.0%	3.0%	2.5%	3.9%	1.4%	-2.5	-1.6							
	渋谷	0.4%	0.4%	0.0%	0.0%	0.0%	±0.0	-0.4							
関西	心斎橋	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	±0.0	±0.0							
	梅田	—	—	—	—	—	—	—							
	京都	3.3%	4.5%	3.2%	3.6%	2.4%	-1.2	-0.9							
	神戸	5.3%	2.1%	1.0%	1.3%	0.9%	-0.4	-4.4							
名古屋	栄	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	±0.0	±0.0							
福岡	天神	5.1%	4.8%	4.8%	4.9%	4.5%	-0.4	-0.6							
		平均賃料 (円/坪)							プライム賃料 (円/坪)						
		Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	対前期比 (%)	対前年同期比 (%)	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	対前期比 (%)	対前年同期比 (%)
東京	銀座	263,000	280,000	282,000	282,000	286,000	+1.4	+8.7	400,000	450,000	450,000	450,000	450,000	±0.0	+12.5
	表参道・原宿	204,800	211,800	229,800	240,800	246,000	+2.2	+20.1	350,000	380,000	400,000	400,000	400,000	±0.0	+14.3
	新宿	170,000	170,000	172,000	172,000	179,000	+4.1	+5.3	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	±0.0	±0.0
	渋谷	151,000	151,000	161,000	176,000	176,000	±0.0	+16.6	300,000	300,000	330,000	350,000	350,000	±0.0	+16.7
関西	心斎橋	250,000	250,000	258,000	266,000	271,000	+1.9	+8.4	380,000	380,000	380,000	380,000	380,000	±0.0	±0.0
	梅田	127,000	129,000	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	115,000	115,000	126,000	126,000	130,500	+3.6	+13.5	170,000	170,000	180,000	180,000	200,000	+11.1	+17.6
	神戸	106,500	111,500	116,500	117,500	119,500	+1.7	+12.2	250,000	250,000	250,000	230,000	230,000	±0.0	-8.0
名古屋	栄	71,000	73,000	73,000	73,000	73,000	±0.0	+2.8	100,000	110,000	110,000	110,000	110,000	±0.0	+10.0
福岡	天神	58,300	61,800	66,000	66,000	66,500	+0.8	+14.1	100,000	110,000	110,000	110,000	110,000	±0.0	+10.0

出所: CBRE、Q3 2025

## 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(149棟)、表参道・原宿(245棟)、新宿(60棟)、渋谷(68棟)、心斎橋(181棟)、京都(184棟)、神戸(106棟)、栄(52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ワンフロア面積が200㎡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

## 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 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。