

平均賃料は3エリアで過去最高値を更新 アジア発のリテラーが積極的に出店

- ▶ $\pm 0.0pp$ 前期比 銀座 空室率 ▶ $\pm 0.0\%$ 前期比 銀座 平均賃料 ▶ $\pm 0.0pp$ 前期比 心斎橋 空室率 ▶ $\pm 0.0\%$ 前期比 心斎橋 平均賃料 ▶ $\pm 0.0pp$ 前期比 栄 空室率 ▶ $\pm 0.0\%$ 前期比 栄 平均賃料

- 2026年Q3の平均賃料は、10エリアのうち4エリア（新宿、渋谷、京都、天神）で前期から上昇し、新宿を除く3エリアで過去最高値を更新したほか、天神はプライム賃料も過去最高値を更新した。残る6エリアの平均賃料は横ばいだった。
- プライムエリアの空室率は2エリア（神戸、天神）で前期から低下し、0.0%のエリアは神戸が加わり計5エリア（銀座、新宿、渋谷、心斎橋、神戸）となった。
- リテラーの出店需要は、リユースとファッションが牽引。アジア発のファッションやキャラクターグッズのリテラーが同期間に複数エリアで申し込むなど、積極的な出店姿勢をみせた。
- 今期は、心斎橋でドラッグストアがエリア撤退や既存店の一部を閉店した事例を除けば、リテラーの前向きな出店姿勢に変化はみられなかった。今後も、需給バランスが逼迫する中で、出店ニーズは潤沢かつ業態も多様な状況が続くと考えられることから、平均賃料の押し上げ圧力は続くと予想する。

Figure 1: 空室率 (上) と平均賃料 (下)



出所: CBRE、Q3 2026

全国

アジア発のリテーラーの積極的な出店姿勢が目立つ

今期（Q3）の全国プライムエリアにおける出店・契約面積は、対前期比57.1%減の1,182坪。最も面積が大きかった業態はリユースで、複数のリテーラーが天神で出店を決めた。面積が2番目に大きかったファッションでは、大手アパレルがリブランディングを目的として東京で旗艦店の出店を決めた。

今期確認された申込・内定事例では、アジア発のファッションやキャラクターグッズのリテーラーが同期間に複数エリアで申し込むなど、積極的な出店姿勢をみせた。このうち、日本初の大型旗艦店の出店に取り組んでいるリテーラーがある。また、他のリテーラーは追加出店の軸足を米国から日本へ移し、投資家から集めた潤沢な資金を背景に積極的な出店活動を行っている。

東京

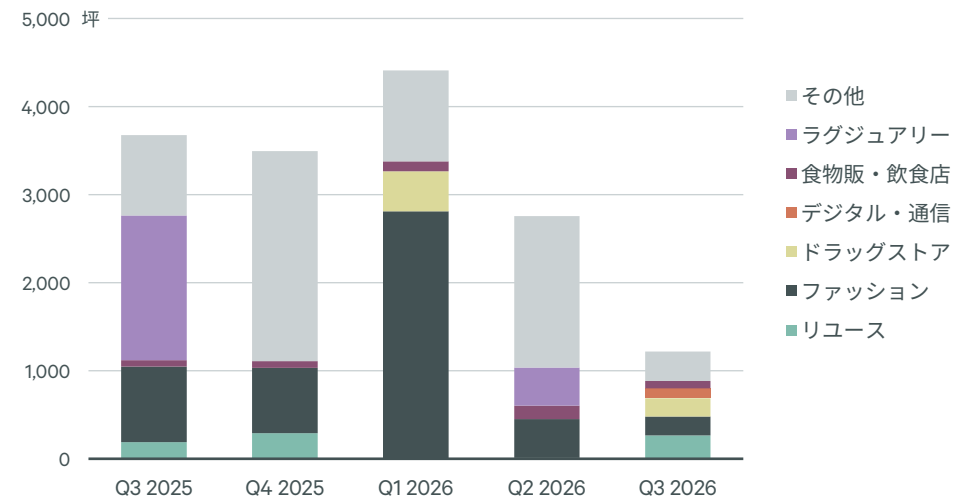
渋谷の賃料が初めて新宿を超える

銀座では今期、プライムエリアでジュエリー、セカンダリーエリアでラグジュアリー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、アイウェア、キャラクターグッズ、リユース、ジュエリー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7期連続で0.0%。また、平均賃料（整形60坪の区画の想定成約賃料、以下同じ）も同横ばいの298,000円／坪で、過去最高値を維持した。

中央通りなどでは開発物件を含む複数の募集区画でリーシングが進行している。テナント内定が間近な区画のほかに、ラグジュアリーブランドの引き合いや申込が競合したとみられる区画もある。加えて、これら募集区画には竣工時期が2029年以降のものが複数含まれていることから、募集区画が限定的な中で、出店時期が3年先であっても検討するリテーラーが増加傾向にある。

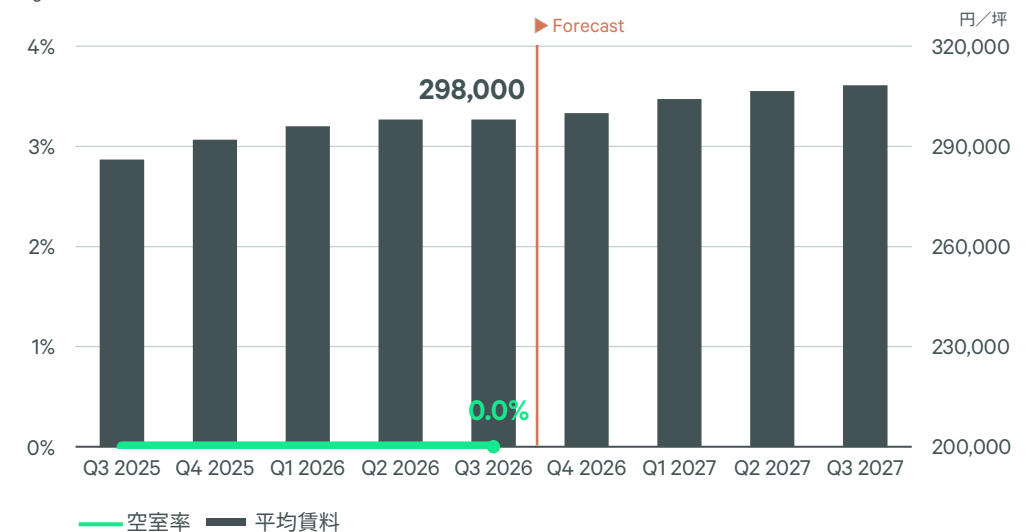
CBREでは、1年後の平均賃料は今期に対して3.5%上昇すると予想し、前期より上方修正した。今期も多様な業態で出店意欲は高く、ラグジュアリーブランドでも出店の動きがみられた。また、プライムエリアの主要な募集区画が2027年に成約する見込みであり、旺盛な出店需要が顕在化して平均賃料を押し上げることを反映した。

Figure 2: プライムエリア 路面店舗の出店・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 2026

Figure 3: 銀座



出所: CBRE、Q3 2026

東京（続き）

表参道・原宿では今期（Q3）、プライムエリアでアパレル、コスメ、セカンダリーエリアではアパレルや時計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は、ラグジュアリー、スポーツ、アパレル、キャラクターグッズ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は対前期比横ばいの0.1%。平均賃料は同横ばいの256,000円／坪で、過去最高値を維持した。

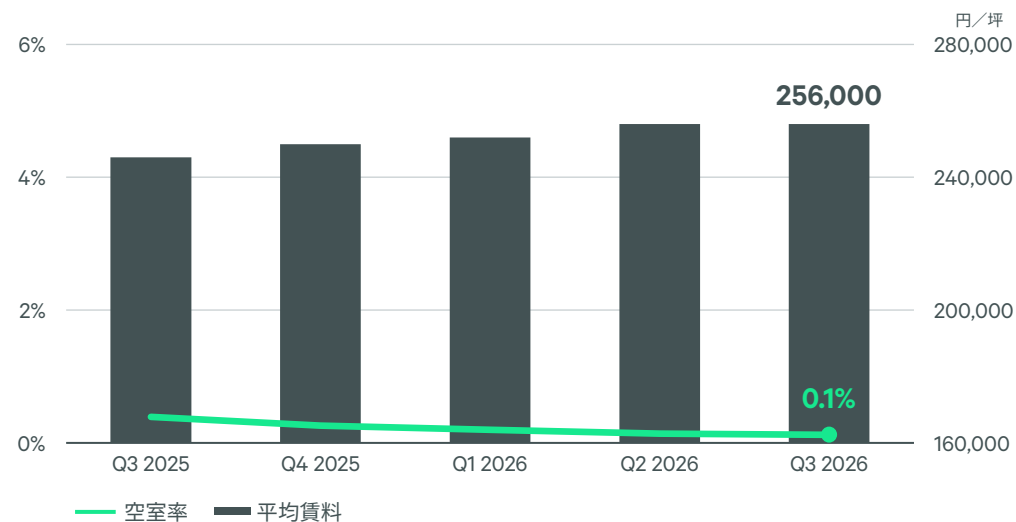
リテーラーの当該エリアに対する出店意欲は引き続き旺盛で、今期は原宿エリアで多数の申込が入る募集区画が複数みられた。中でも、裏原宿の募集区画には竹下通りや明治通りへの出店を希望していたリテーラーからの引き合いが集中し、リテーラーの賃料目線が上昇しているようだ。また、竹下通りではリテーラーが既存店舗の近隣にある物件を取得する事例があった。既存店舗の売上が好調なことから、店舗の移転もしくは拡張を目的として取得した可能性がある。

新宿では今期、周辺エリアでアイウェア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は、複数のスポーツ、アパレル、アイウェア、キャラクターグッズ、大型量販店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は対前期比横ばいの0.0%。

平均賃料は同3.7%上昇の194,000円／坪で、主因はモア2番街周辺と新宿駅南口付近の賃料上昇だった。モア2番街周辺の賃料上昇は、リユース業態の旺盛な出店意欲が背景にある。また、新宿駅南口付近では募集区画に対してファッションなどのリテーラーから複数の申込が入り、相場よりも高めだった募集賃料に対して満額を提示したリテーラーが内定した事例があった。

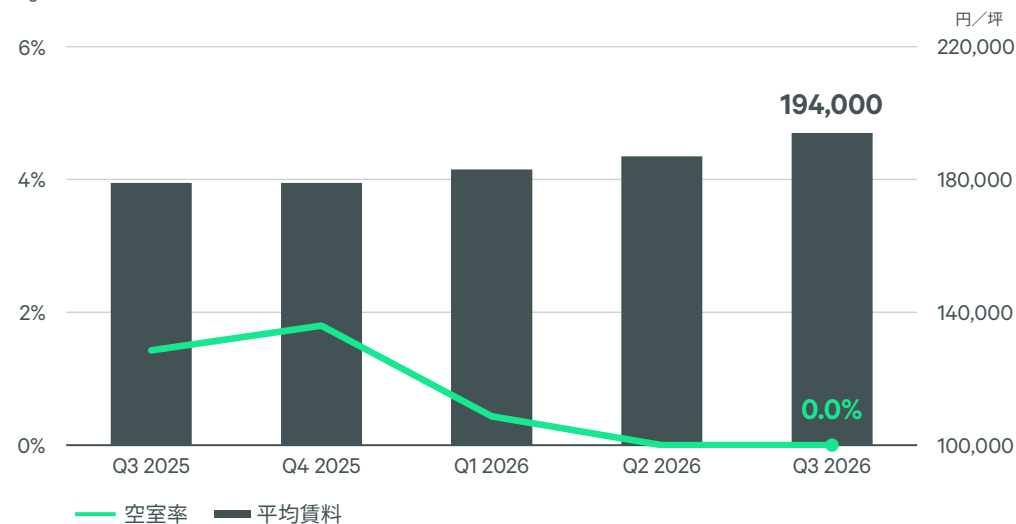
新宿では、リテーラーの出店の動きがセカンダリーエリアで活発化し、賃料目線が上昇傾向にある。セカンダリーエリアの60坪前後の募集区画では、募集賃料が相場を超えていたためリテーラーの引き合いは前期まで弱かった。しかし、今期に入り申込が急増し、募集賃料を超える賃料を提示したリテーラーも現れた。ここ数年来、出店ニーズが多い60坪前後の募集区画がプライムエリアで枯渇する中、セカンダリーエリアであっても出店を前向きに検討するリテーラーが増加していると考えられる。

Figure 4: 表参道・原宿



出所: CBRE、Q3 2026

Figure 5: 新宿



出所: CBRE、Q3 2026

東京（続き）

渋谷では今期（Q3）、プライムエリアで携帯キャリアショップ、セカンダリーエリアおよび周辺エリアでリユース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は、コスメ、アパレル、ジュエリー、リユース、ドラッグストア、カプセルトイ、トレーディングカード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は対前期比横ばいの0.0%。

平均賃料は同7.0%上昇の200,000円／坪で、7期連続で過去最高値を更新し、新宿の平均賃料を調査開始以来初めて超えた。相場を超える賃料での申込事例が散見されたことで、複数の基準点で想定成約賃料が引き上げられた。申込賃料の上昇が目立ったリテーラーは、キャラクターグッズやアパレル、コスメなどの若者をターゲットとする業態であり、渋谷の発信力と高い売上見込みが背景にあったと考えられる。また、これらリテーラーの中には、9月末に閉店した西武渋谷店が受け皿となっていた高級品市場の消費者を取り込もうとするリテーラーもいた。

関西

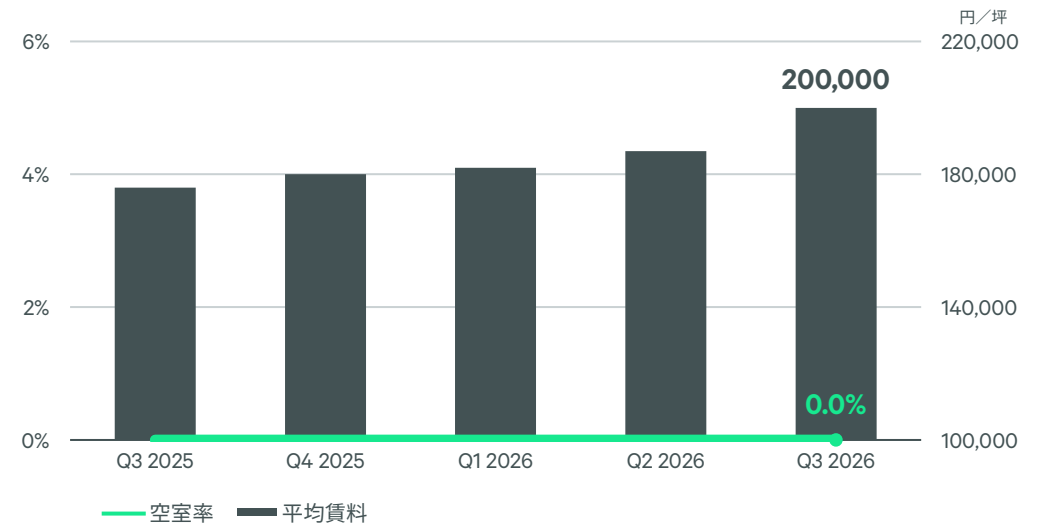
心斎橋に続き、神戸も空室率0.0%に

心斎橋では今期、プライムエリアでアパレルの出店が決まった。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、時計、スポーツ、リユースなどの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は、対前期比横ばいの0.0%。

平均賃料は同横ばいの280,000円／坪で、過去最高値を維持した。プライムエリアの募集区画が限定的であることから、今期は、リテーラーがプライムエリアの既存店の移転先をセカンダリーエリアなどで検討する動きがみられた。セカンダリーエリアのある募集区画では、リテーラーが提示した申込賃料がオーナーの希望賃料を大きく上回った事例もあった。好調な既存店売上に基づく潤沢な予算が背景となって、高い申込賃料の提示につながったと考えられる。

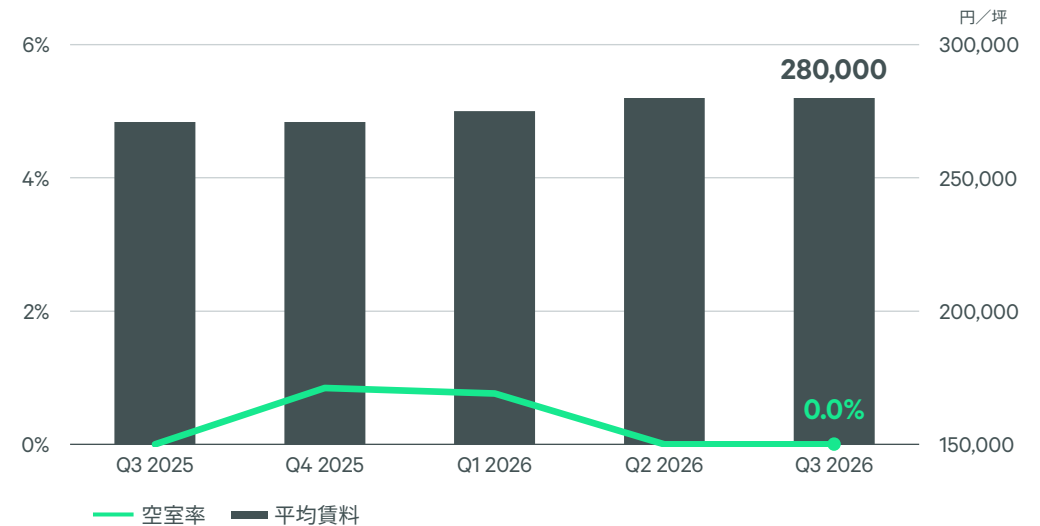
一方で、今期はドラッグストアの業態でエリア撤退や既存店閉店の事例がみられた。訪日中国人の減少による売上低迷が影響したと考えられる。ただし、今期引き合いがみられたリテーラーの業態は多様であるため、閉店や撤退などの動きはリテーラーの一部に限定されている可能性が高い。そのため、今後もタイトな需給バランスは継続すると推察される。

Figure 6: 渋谷



出所: CBRE、Q3 2026

Figure 7: 心斎橋



出所: CBRE、Q3 2026

関西（続き）

梅田では今期（Q3）、リテラーが路面店舗の出店を決めた事例はみられなかったが、オープン事例としては、茶屋町の路面区画ではアイドルグッズやスポーツ用品の店舗、大阪駅周辺の商業施設ではオフィス家具や自動車のショールームがみられた。

今期の平均賃料は対前期比横ばいの129,000円／坪。ただし、今期、茶屋町で募集開始した区画で、オーナーが従前の相場を上回る募集賃料を提示した事例があった。茶屋町ではキャラクターグッズやアイドルグッズなど推し活関連の店舗集積が進んでおり、当該区画でもカプセルトイなど、賃料負担力が高いとみられるリテラーからの引き合いが見込まれている。

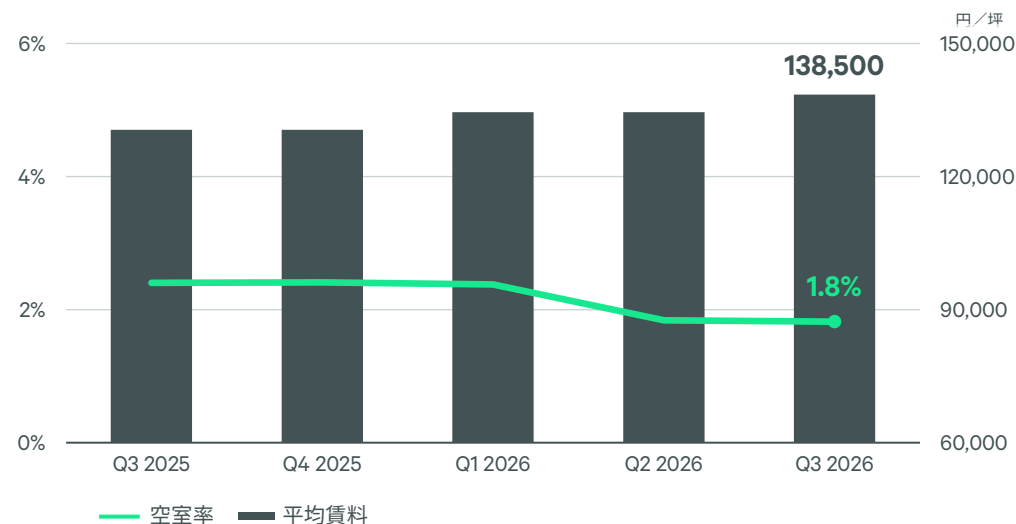
京都では今期、路面店舗の成約事例はみられなかったが、ハイストリート全体の募集区画では、ドラッグストア、アパレル、リユース、アイウェアなどのリテラーから引き合いがみられた。今期のプライムエリアの空室率は対前期比横ばいの1.8%。

平均賃料は同3.0%上昇の138,500円／坪で、過去最高値を更新した。四条通りで追加出店を希望するリテラーが相場よりも高い賃料で申し込んだ事例が影響した。加えて、四条大橋付近の募集区画でも、従前を大きく上回る賃料でリテラーが内定した。当該エリアでは、旺盛なインバウンド消費によって物販の出店ニーズが増加し、リテラーの賃料目線が上昇していることが背景にある。

神戸ではプライムエリアでアイウェアのリテラーが出店を決めたほか、セカンダリーエリアでは事務用途として空室区画が消化された事例があった。また、三宮センター街中心に発生した募集区画では、アイウェア、シューズ、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。

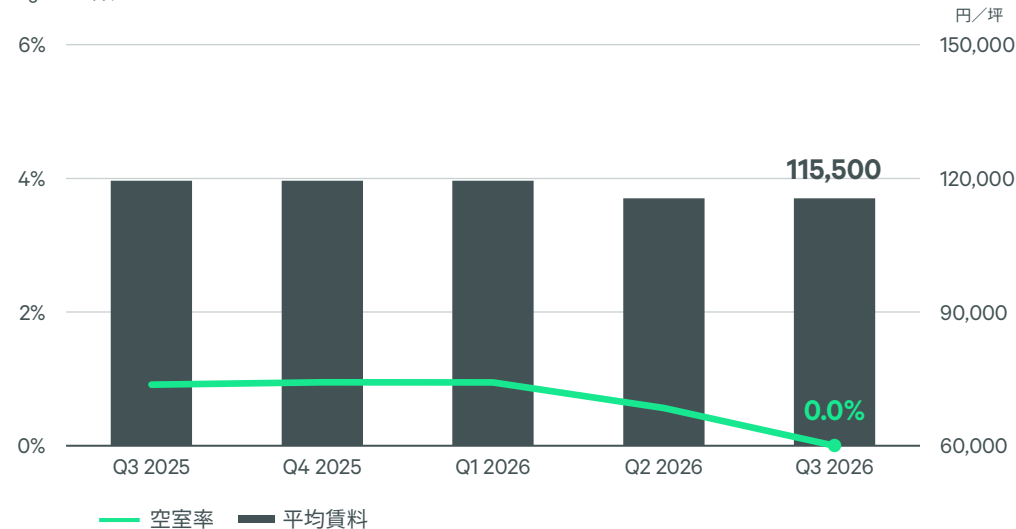
今期のプライムエリアの空室率は対前期比0.6ポイント低下し、2021年Q1に調査を開始して以来初めて0.0%になった。三宮センター街に複数あった10坪前後の空室区画が、飲食店やサービス店舗が出店し消化されたことが主因。一方で、60坪の区画を前提とする平均賃料は同横ばいの115,500円／坪で、出店を検討しているリテラーの賃料水準は概ね相場のレンジ内だった。

Figure 8: 京都



出所: CBRE、Q3 2026

Figure 9: 神戸



出所: CBRE、Q3 2026

名古屋

空室率は横ばいも、来期以降に低下する見込み

栄では今期（Q3）、プライムエリアで出店を決めたリテラーはなく、セカンダリーエリアで飲食店が出店を決めた。また、セカンダリーエリアを中心に散見された募集区画では、アミューズメント施設やアパレル、バッグなどのリテラーから引き合いがみられた。これらの区画面積は60坪前後で、リテラーの出店条件を満たしやすい規模であることも、複数の引き合いにつながったと考えられる。

今期のプライムエリアの空室率は対前期比横ばいの3.2%。今年発生した大型空室区画のリーシングは順調に進んでいるとみられることから、来期以降に空室率が0.0%に戻る見込みである。また、今期の平均賃料も同横ばいの72,000円／坪で、プライムエリアで出店を検討しているリテラーの賃料水準は概ね相場のレンジ内だった。

福岡

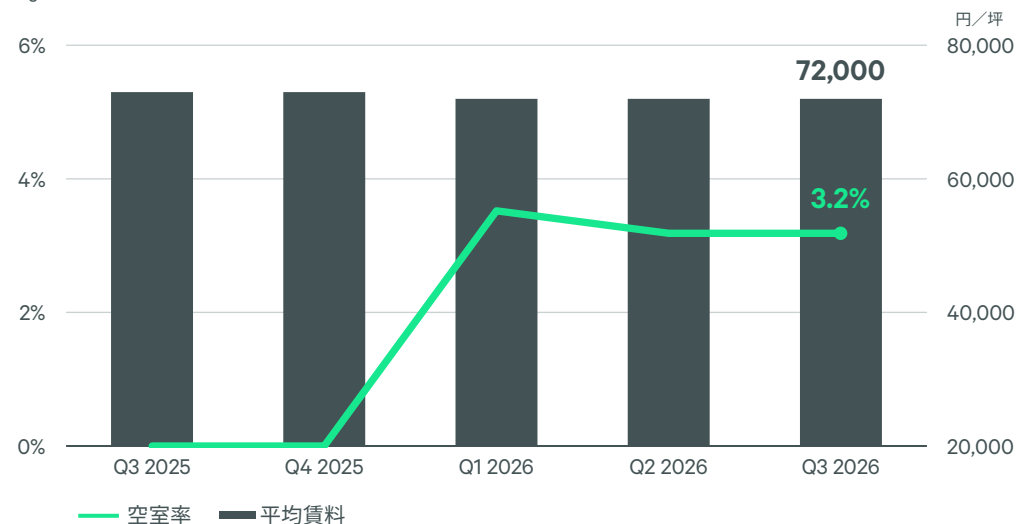
リテラーの高い出店意欲によって賃料は大幅上昇

天神では今期、プライムエリアで複数のリユース、セカンダリーエリアでアパレルやスポーツ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も、リユース、アパレルなどのリテラーや飲食店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0.2ポイント低下の1.0%。

今期の平均賃料は同13.5%上昇の75,500円／坪、また、基準点ごとの想定成約賃料の最高値であるプライム賃料も同18.2%上昇の130,000円／坪となり、ともに過去最高値を更新した。主因は、従前の賃料相場を上回る内定や成約事例が発生し、複数の基準点で想定成約賃料が上昇したため。加えて、賃料負担力の高いリテラーの出店ニーズが複数発生したことも影響した。賃料上昇を牽引した業態は、アパレルやリユース、スポーツ、キャラクターグッズなど多様である。

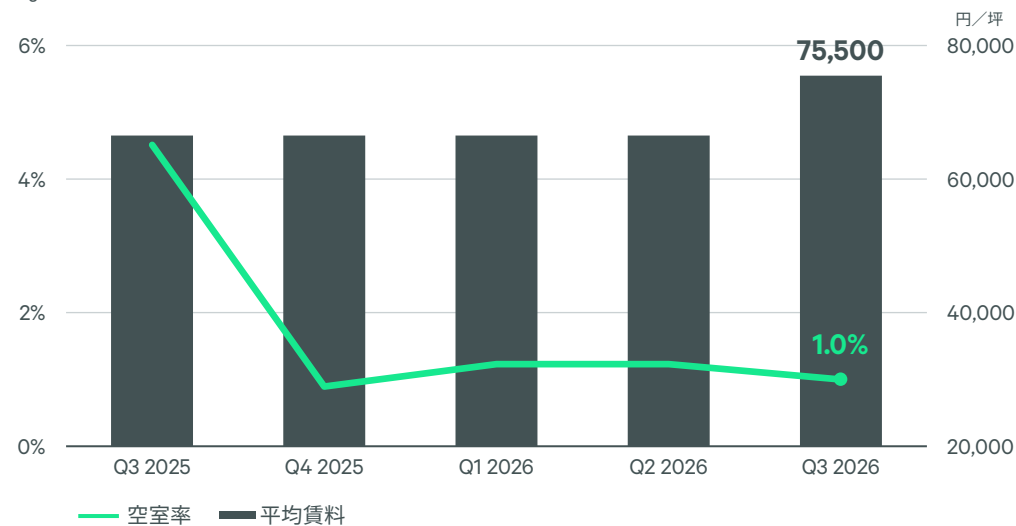
今期は、建て替えによる既存店舗の移転ニーズが増加した。新天町商店街は一時移転を経て2030年以降に再オープンすると発表した。また、報道によれば、同商店街に隣接する「福岡パルコ」の建替計画も2031年末に完成予定とされている。

Figure 10: 栄



出所: CBRE、Q3 2026

Figure 11: 天神



出所: CBRE、Q3 2026

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(149棟)、表参道・原宿(243棟)、新宿(60棟)、渋谷(69棟)、 心斎橋(181棟)、京都(178棟)、神戸(106棟)、栄(51棟)、天神(194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

金沢

金沢市広岡3-3-11
J.NODE金沢IV
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
シンシンヨービル
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。

