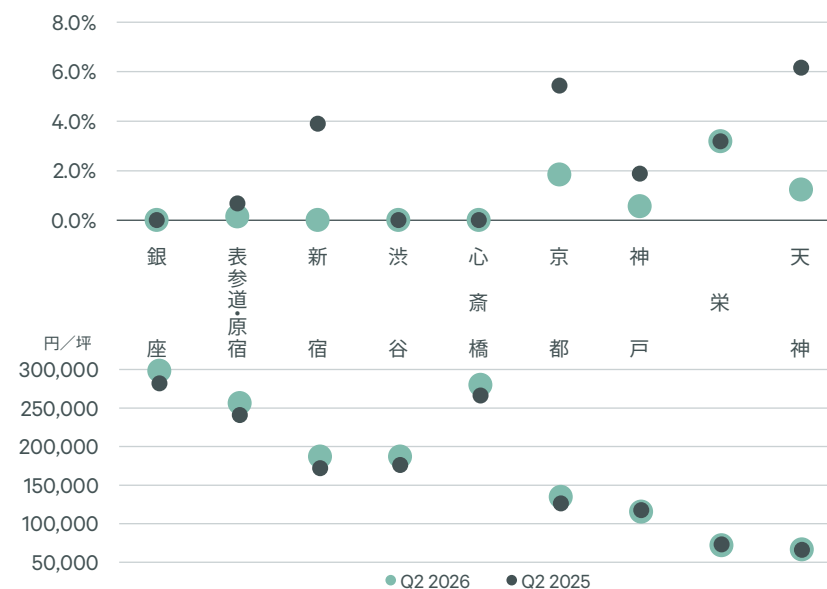


平均賃料は4エリアで過去最高値を更新 新宿の空室率も0.0%、東京の空室は枯渇

▶ $\pm 0.0\text{pp}$ 前期比 銀座 空室率	▲ $+0.7\%$ 前期比 銀座 平均賃料	▼ -0.8pp 前期比 心斎橋 空室率	▲ $+1.8\%$ 前期比 心斎橋 平均賃料	▼ -0.3pp 前期比 栄 空室率	▶ $\pm 0.0\%$ 前期比 栄 平均賃料
------------------------------------	---------------------------	----------------------------------	----------------------------	--------------------------------	-----------------------------

- 2026年Q2の平均賃料は、10エリアのうち5エリア（東京4エリア、心斎橋）で前期から上昇し、新宿を除く4エリアで過去最高値を更新した。残る4エリア（梅田、京都、栄、天神）は横ばいで、神戸は下落した。
- プライムエリアの空室率は6エリア（表参道・原宿、新宿、心斎橋、京都、神戸、栄）で前期から低下、残る3エリアは横ばいだった。新たに新宿が0.0%となり、東京4エリアは表参道・原宿（0.1%）を含めて空室が枯渇した。
- リテーラーの出店需要は、アウトドア・スポーツやヘルス&ビューティー（香水や化粧品など）が牽引。出店先の選択肢が限定的となるなか、今期はリテーラーによる物件取得など賃貸以外の方法で出店場所を確保する事例が散見された。
- リテーラーの出店意欲は総じて高いことから、ハイストリートの平均賃料は概ね上昇傾向が続くと予想する。賃料負担力が上昇しているリテーラーの業態やブランド発祥国は多様化している。これらリテーラーは銀座や心斎橋で旗艦店出店の動きを積極化させており、今後の平均賃料上昇につながる可能性がある。

Figure 1: 空室率 (上) と平均賃料 (下)



出所: CBRE、Q2 2026

全国

リテラー自ら物件を取得・開発する事例が増加傾向

今期（Q2）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38.1%減の2,731坪。最も面積が大きかった業態はアウトドア・スポーツで、東京と心斎橋で成約事例が複数みられた。面積が2番目に大きかったヘルス&ビューティー（香水や化粧品など）では、東京で海外ブランドが出店を決めたとみられる。

ハイストリートで出店先の選択肢が限定的となるなか、今期はリテラーが賃貸以外の方法で出店場所を確保する事例が複数みられた。事例のなかには、リテラーが入札で投資家やデベロッパーと競合して物件を取得した事例のほか、既存店の隣地を借りて既存店と一体で開発するとみられる事例もあった。出店ニーズのなかにも、賃貸と取得の両方を検討するリテラーが増えつつあるとみられることから、今後も賃貸以外の事例が増加すると考えられる。

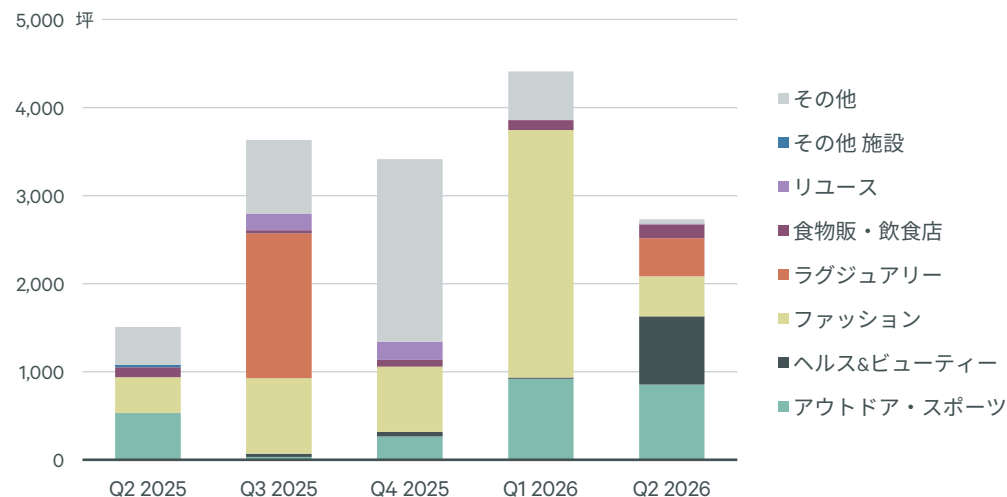
東京

東京の賃料は今期も上昇、新宿の空室率も0.0%に

銀座では今期、プライムエリアで複数のラグジュアリー、セカンダリーエリアで携帯キャリアショップ、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（入居可能日が到来していない区画も含む、以下同じ）では、アパレル、スポーツ、家電、リユ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（即入居可能な空室区画、以下同じ）は6期連続で0.0%。

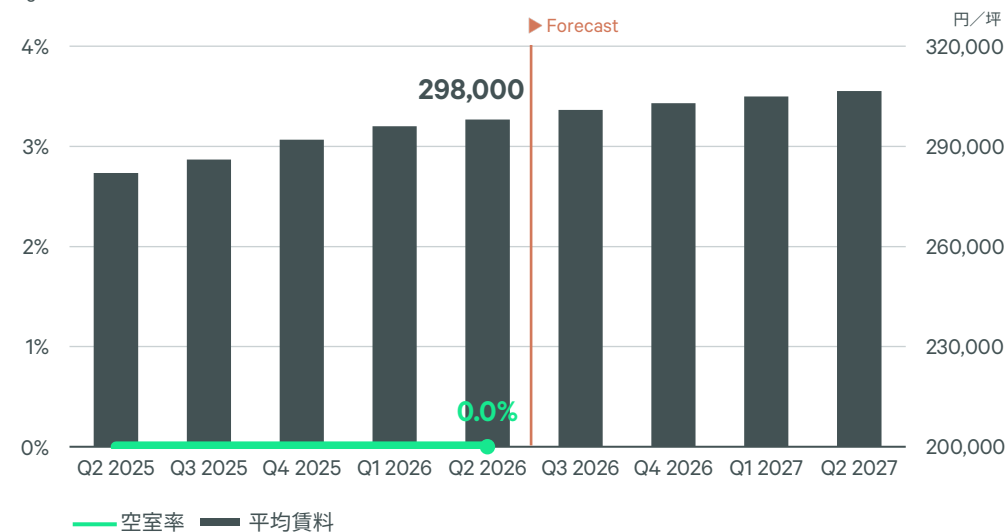
平均賃料（整形60坪の区画の想定成約賃料、以下同じ）は対前期比0.7%上昇の298,000円／坪で、4期連続で過去最高値を更新。今期も平均賃料上昇の主因はマロニエ通りの賃料水準の上昇で、複数のリテラーが競合した募集区画の成約賃料が相場を上回った。来期以降は、中央通りなどで複数区画のリーシングが本格化する。銀座の出店ニーズは業態のみならず、ブランド発祥国も日欧米から韓国や中国へと多様化している。アジア勢は旗艦店出店の意欲が高く賃料目線も上昇傾向にあり、募集区画に対してこうしたリテラーの引き合いが集まり競合することになれば、賃料が上昇する可能性がある。CBREでは、1年後の平均賃料は今期に対して2.9%上昇すると予想する。

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、Q2 2026

Figure 3: 銀座



出所: CBRE、Q2 2026

東京（続き）

今期（Q2）表参道・原宿のプライムエリアで出店を決めたリテラーは、表参道でラグジュアリー、原宿でコスメ、スポーツ、アパレルなど。周辺エリアでも複数のアパレルブランドが出店を決めた。また、ハイストリート全体の募集区画では、バッグ、シューズ、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0.1%で3期連続で過去最低値を更新した。

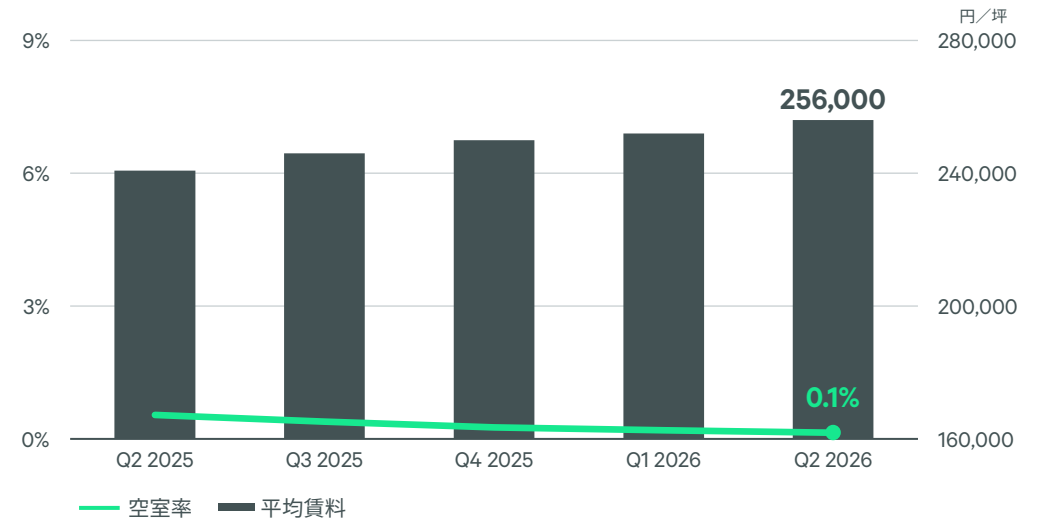
平均賃料は対前期比1.6%上昇の256,000円／坪で、6期連続で過去最高値を更新した。今期も神宮前交差点付近の賃料上昇が主因で、明治通り沿いの募集区画の申込や成約事例が影響した。原宿エリアは若者や訪日客を対象としたリテラーの出店ニーズが中心で、スポーツ、キャラクターグッズに加えて、アパレルも賃料負担力が高まっていることが平均賃料を押し上げている。

新宿では今期、セカンダリーエリアでスポーツ、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、ラグジュアリー、アパレル、コスメ、家電、キャラクターグッズなど多様な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ポイント低下し、2020年Q3の調査開始以来初めて0.0%となった。最後の空室区画はリテラーによる建替計画により取り壊しになった。

平均賃料は対前期比2.2%上昇の187,000円／坪で、主因は新宿駅東口・南口付近の賃料上昇。新宿駅東口では複数のスポーツブランドが出店し、エリアの評価が向上したこと、南口付近では出店意欲の高いアパレルが相場を超える賃料で申し込んだことが賃料水準を押し上げた。

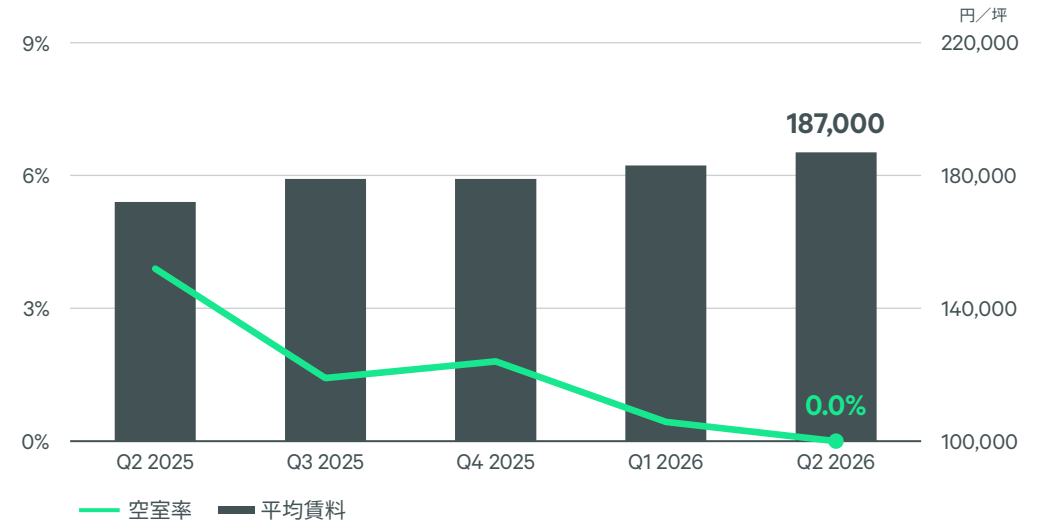
新宿の逼迫する需給バランスによって、セカンダリーエリアの賃料も上昇傾向にある。今期内定した募集区画では、複数の申込があった結果、賃料水準がセカンダリーエリアの賃料相場を超えた。内定したリテラーは商業施設にある既存店の売上が好調で、新宿の路面1号店となる当該区画に対する旺盛な出店意欲がリテラーの賃料目線を押し上げた。

Figure 4: 表参道・原宿



出所: CBRE、Q2 2026

Figure 5: 新宿



出所: CBRE、Q2 2026

東京（続き）

渋谷では今期（Q2）は成約事例がみられなかったが、ハイストリート全体の募集区画では、携帯キャリアショップ、スポーツ、アパレル、時計、リユ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0.0%、平均賃料は対前期比2.7%上昇し187,000円／坪の過去最高値で、両指標ともに6期連続で記録を更新した。平均賃料の上昇は、井の頭通りの賃料水準の上昇が主因。

今期も大型商業施設の閉館が発表された。具体的には、ハンズ渋谷店が2026年11月で営業を終了する予定。報道によれば、跡地には大手デベロッパーがホテルをメインとする施設を開発する計画とされている。

関西

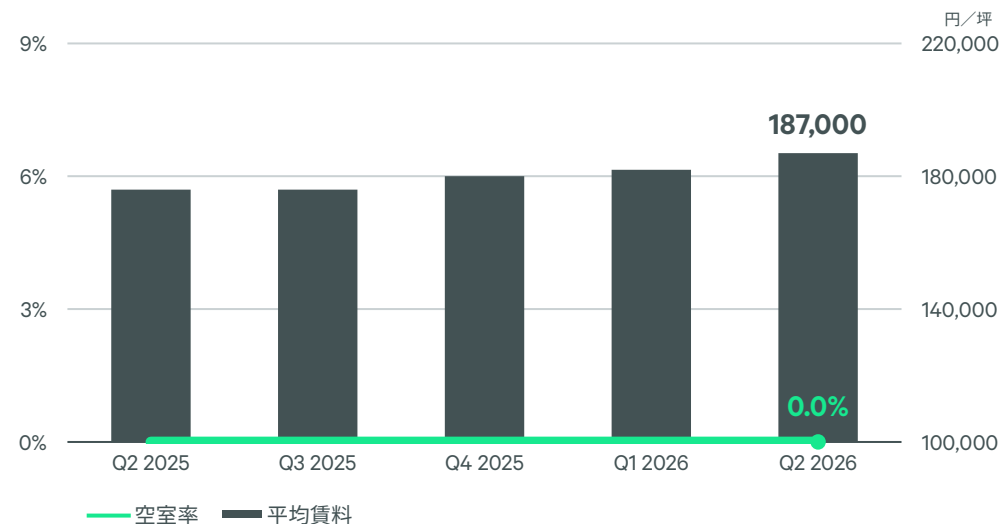
心斎橋の空室率は再び0.0%、賃料は過去最高値を更新

心斎橋で今期、プライムエリアで複数のスポーツ、アイウェア、バッグ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、キャラクターグッズや、アパレル、シューズ、時計、ドラッグストア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は対前期比0.8ポイント低下の0.0%。

平均賃料は対前期比1.8%上昇の280,000円／坪で、今期も心斎橋筋商店街の賃料上昇が主因となり過去最高値を更新した。賃料水準を押し上げたのは、建て替えにより一時的に既存店を閉店したリテラーが再出店を決めた事例で、アパレルやキャラクターグッズなどとの競争を経て契約したとみられる。一方で、オーナーが当初の募集賃料から水準を下げて成約した事例もあったが、成約賃料は相場のレンジ内だったようだ。

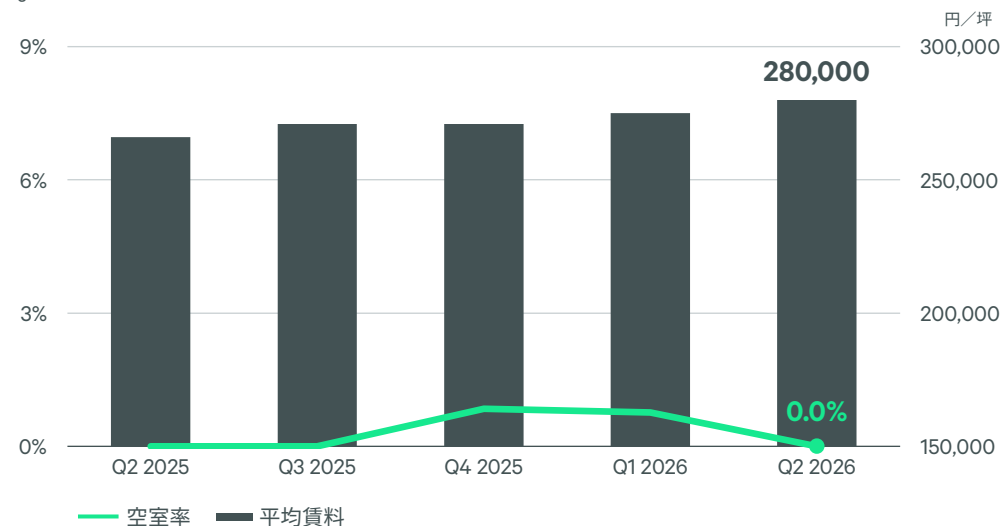
平均賃料は引き続き上昇する可能性がある。今期、エリア初出店の海外ブランドや既存店を移転するリテラーなどが、相場を超える賃料で申し込む事例があった。これら募集区画は下期に契約する見込みである。

Figure 6: 渋谷



出所: CBRE、Q2 2026

Figure 7: 心斎橋



出所: CBRE、Q2 2026

関西（続き）

梅田では今期（Q2）、シューズやアパレルなどのリテラーが出店を決めた。平均賃料は対前期比横ばいの129,000円／坪。茶屋町では、スポーツ用品の大手リテラーが旗艦店を8月にオープンすると発表したことから、回遊性が向上し、歩行者量が増加することが期待される。

今期は大型商業施設のテナント入れ替えにより、国内ブランドなどが出店を決めた事例が散見された。また、ラグジュアリーブランドも出店や拡充が続いている。3月にオープンした阪急うめだ本店に続き、5月にはラグジュアリーブランドが既存の路面店舗を拡張してリニューアルオープンした。

京都では今期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、アパレル、シューズ、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0.6ポイント低下の1.8%。空室区画があった物件を、リテラーが取得したため、空室率低下につながった。平均賃料は対前期比横ばいの134,500円／坪で、過去最高値を維持した。

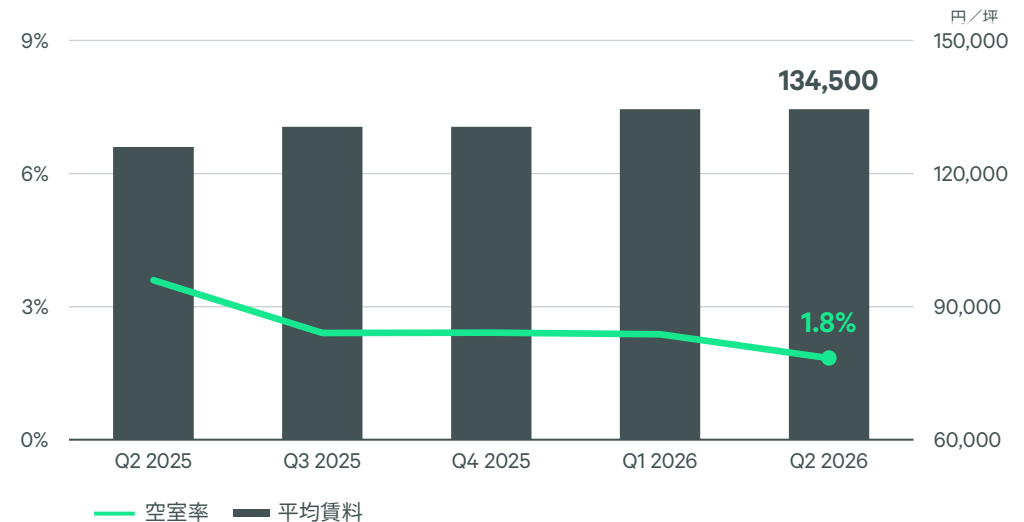
コロナ禍前に国内顧客が中心だったハイストリートの店舗売上は、ここ数年来インバウンド比率の上昇とともに増加傾向にある。この変化は出店戦略上の売上見込額の上昇につながっているとみられる。結果として、大型店舗の出店ニーズが、ファッションやアミューズメント施設などから複数みられている。

一方で、今期は、四条通りで大型店舗の閉店が複数あった。一つは藤井大丸の建て替えに伴う閉店と、もう一つは大手ラグジュアリーブランドの既存店のリニューアルに伴う閉店。歩行者量の変化が注視される。

神戸では今期、プライムエリアでジュエリーやリユース、セカンダリーエリアでコンビニエンスストア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、高級腕時計や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は対前期比0.3ポイント低下の0.6%。

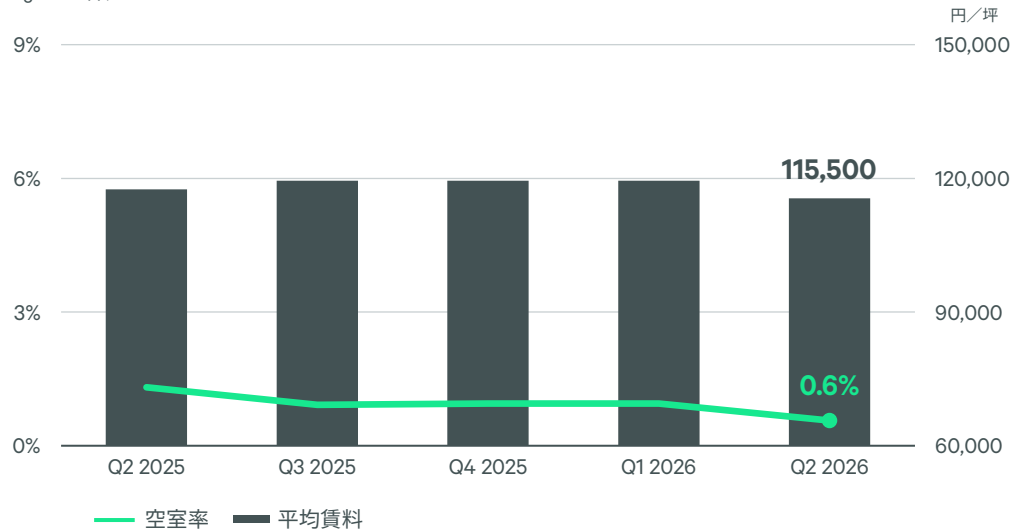
平均賃料は対前期比3.3%下落の115,500円／坪で、神戸三宮駅につながるフラワーロードの賃料下落が主因だった。神戸三宮駅周辺の再開発による歩道橋や歩道の封鎖で通行量が減少し、リテラーの出店意欲が後退した。一方で、三宮センター街などでは店舗売上が堅調なリテラーは多く、今期出店を決めたリテラーは既存店の拡張移転が目的だった。来期以降に発生する募集区画でリテラーの引き合いが集まり競合することになれば、年内に平均賃料が再び上昇する可能性がある。

Figure 8: 京都



出所: CBRE、Q2 2026

Figure 9: 神戸



出所: CBRE、Q2 2026

名古屋

ラグジュアリーモール「ハエラ」がオープン、空室率は低下

栄では今期（Q2）、セカンダリーエリアで書籍、周辺エリアでアパレル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、ラグジュアリーやスポーツ、ドラッグストア、カプセルトイ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0.3ポイント低下の3.2%。「ザ・ランドマーク名古屋栄」のラグジュアリーモール「ハエラ」の路面店舗が満床でオープンした。また、今期は即入居可能な空室は発生しなかった。

プライムエリアでは、既存テナントの契約満了が近い複数の大型区画が募集中である。前期は引き合いが弱かったものの、今期はエリア内移転などを目的とするリテーラーが申込を検討している。一方で、賃料については、オーナーの希望を大きく超えて上昇する兆しはみられない。栄の店舗売上は国内消費者を主な客層としており、移転後の大幅な売上上昇を見込みにくいことが影響しているとみられる。

今期の平均賃料は対前期比横ばいの72,000円／坪で、成約賃料は概ね相場のレンジ内だった。

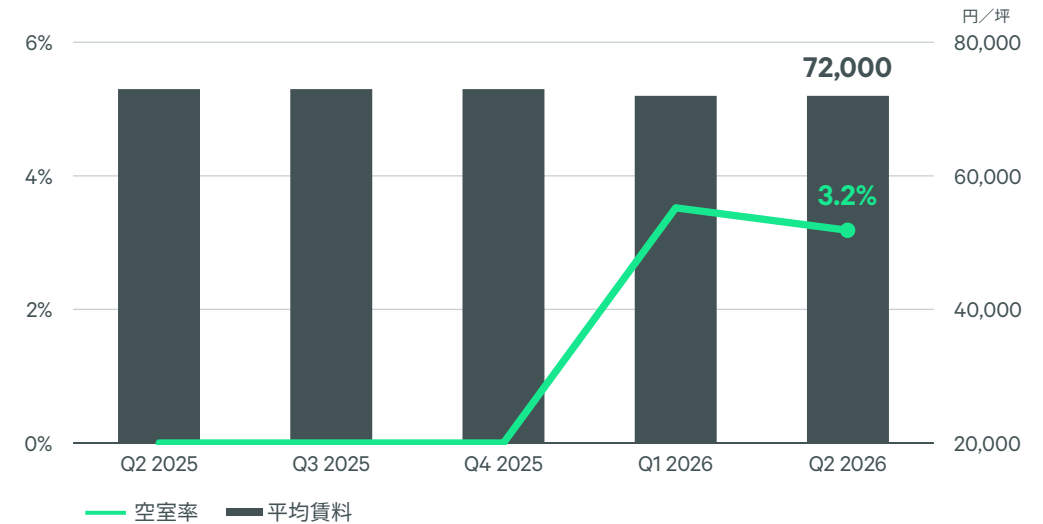
福岡

リテーラーの賃料目線は上昇傾向

天神では今期、プライムエリアで時計などのリテーラーや飲食店、セカンダリーエリアでも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、リユースやスポーツ、シューズ、アパレルのリテーラーおよび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横ばいの1.2%。

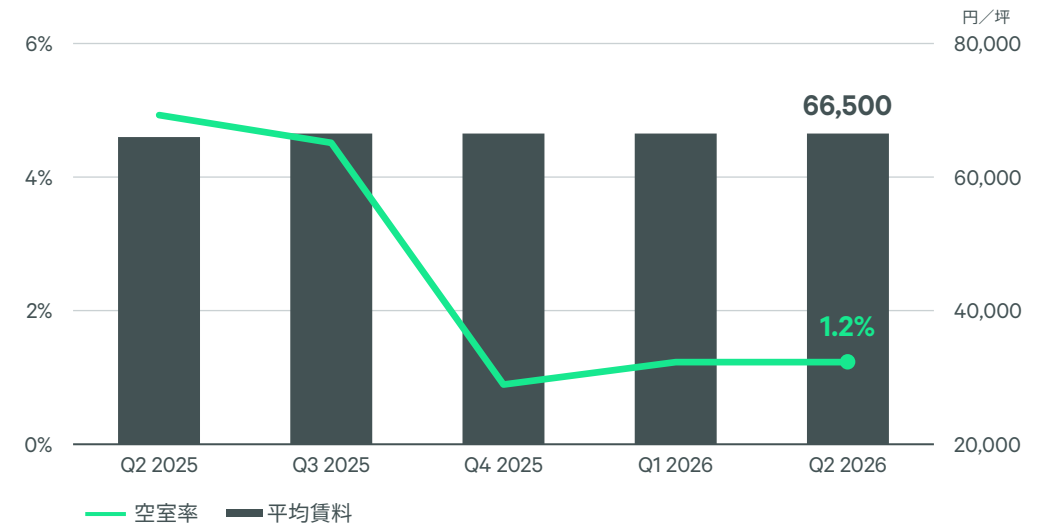
今期の平均賃料は対前期比横ばいの66,500円／坪で過去最高値を維持。成約賃料は相場のレンジ内だった。一方で、募集中の区画では、リテーラーの賃料目線は上昇傾向にある。プライムエリアで新たに募集を開始した区画では、相場を超える募集賃料に対して、再開発による移転や初出店を目的にしたリテーラーから引き合いがみられている。また、セカンダリーエリアの複数の募集区画でも、売上が好調なファッションブランドなどが競合して賃料目線が上昇している。

Figure 10: 栄



出所: CBRE、Q2 2026

Figure 11: 天神



出所: CBRE、Q2 2026

調査概要

エリア	ハイストリート	- 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	「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 (246棟)、新宿 (60棟)、渋谷 (69棟)、 心斎橋 (182棟)、京都 (179棟)、神戸 (105棟)、栄 (51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	「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）	「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	「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。

