

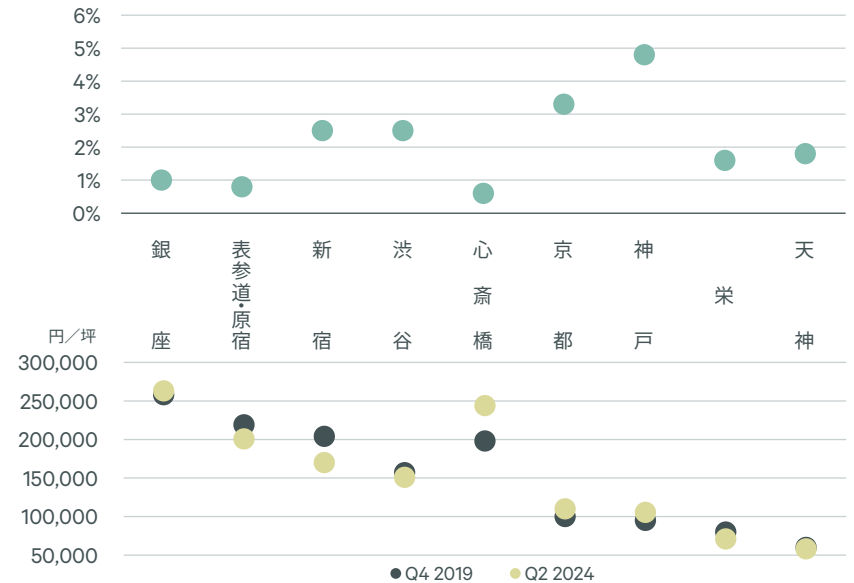
心齋橋の空室率は全国最低水準に 新宿も2%台に大幅低下

▶ **±0.0pts** 前期比 **銀座** 空室率
 ▶ **±0.0%** 前期比 **銀座** 平均賃料
 ▼ **-1.1pts** 前期比 **心齋橋** 空室率
 ▶ **±0.0%** 前期比 **心齋橋** 平均賃料
 ▲ **+1.6pts** 前期比 **栄** 空室率
 ▶ **±0.0%** 前期比 **栄** 平均賃料

*2024年Q1より、「ハイストリート賃料」を「平均賃料」に名称変更しました

- 空室率は9エリア中4エリアで前期から低下、このうち心齋橋の空室率（0.6%）は全国で最低水準となった。平均賃料は10エリア中2エリアで上昇。賃料水準がコロナ前を上回ったのは前期と変わらず4エリア（銀座、心齋橋、京都、神戸）だった。
- 空室率低下が最も大きかったのは新宿で、対前期比3.0ポイント低下。アパレルブランド出店による大型の空室消化が主因。また、賃料上昇が最も大きかったのは渋谷で、同8.6%上昇。希望条件を譲歩してでも出店したいという、高い出店意欲が背景にある。
- 今期もファッションやアウトドア・スポーツが出店を牽引。ただし、全国の出店面積は前期から減少した。募集区画の減少が主因であり、リテーラーの検討対象は今後の新規供給にも広がっている。
- ラグジュアリーブランドなどリテーラーの出店意欲は引き続き高い。円安も手伝ってインバウンド消費が堅調なことが要因。今後、募集区画の減少により出店の動きは鈍化する可能性はあるものの、出店意欲は旺盛なことから賃料の上昇傾向は続くだろう。

Figure 1: ハイストリート 空室率（上）と平均賃料（下）



出所: CBRE、Q2 2024

全国

未竣工段階での出店決定が出店面積の1割に

今期(Q2)、全国の出店面積は対前期比-28.8%の2,870坪で、3期ぶりに減少。募集区画の減少で出店の鈍化がみられる。リテーラーの検討対象は今後の新規供給にも広がっており、今期は出店面積の12.2%を未竣工の物件が占めた。

今期もファッションやアウトドア・スポーツが出店を牽引した。最も面積が大きかった業態はファッションで、新宿で出店が決まったアパレルブランドによる大型の空室消化が主因。次いで面積が大きかったアウトドア・スポーツについては、海外スポーツブランドが心齋橋で決めた出店が全体の半分以上を占めた。

今期の出店ニーズも引き続き旺盛。エリア別では表参道や渋谷の出店ニーズが増加しており、ファッションを中心にリユースやエンターテイメントなど多様な業態に広がっている。

東京

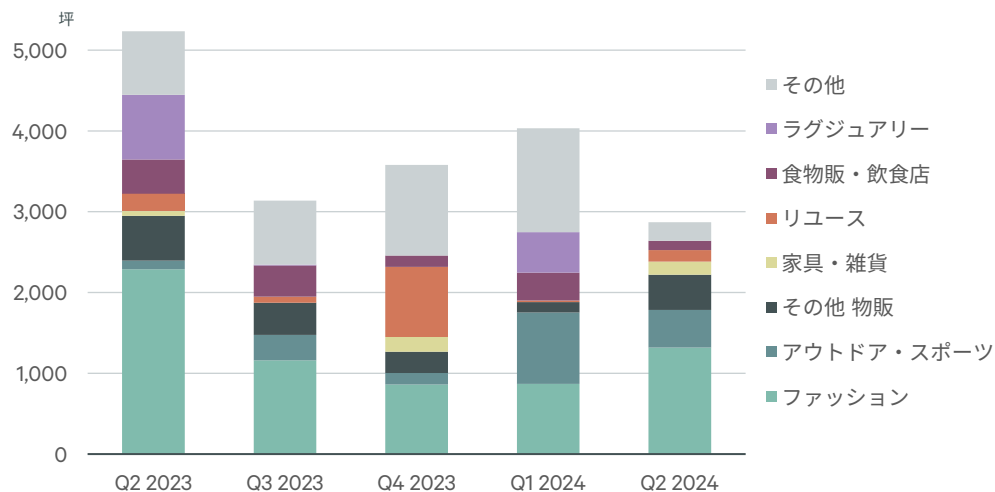
渋谷の平均賃料は8.6%上昇し15万円台に

銀座で今期出店を決めたリテーラーは、プライムエリアではリユース、国内アパレルなどがみられた。この他、ラグジュアリーや高級腕時計、フレグランス、キャラクターグッズなどからの引き合いがみられた。今期の空室率は対前期比横ばいの1.0%。空室区画に変化があったのは60坪前後の2区画のみで空室率は変動しなかった。平均賃料も対前期比横ばいの263,000円/坪で、プライムエリアでは賃料相場に影響を与える事例は見られなかった。

一方で、賃料相場上昇を示す事例がセカンダリーエリアなどで散見されている。主因はプライムエリアの空室がほぼ枯渇しテナントの検討対象エリアが広がっているため。今期はセカンダリーエリアの賃料相場が上昇したほか、さらにその周辺部でも長期間空室だった区画にテナントの出店が決まった。

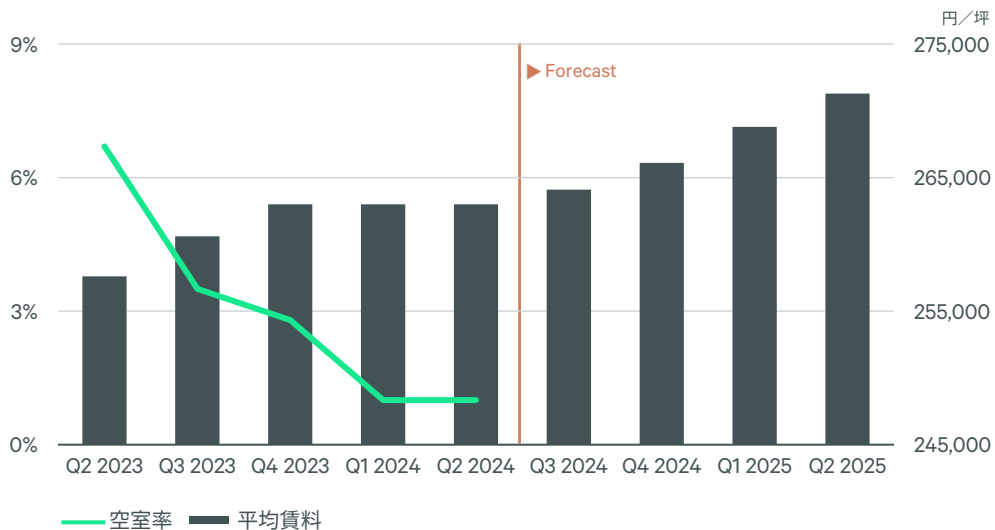
CBREでは、1年後の平均賃料は今期に対して+3.2%、対2019年Q4比で5.2%上回ると予想。堅調なインバウンド消費が続くと考えられる中、出店ニーズの増加で複数テナントが競合し賃料の押し上げ圧力が高まっている。実際、募集区画の多くで複数テナン

Figure 2: プライムエリア 路面店舗の新規出店面積 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 2024

Figure 3: 銀座



出所: CBRE、Q2 2024

東京（続き）

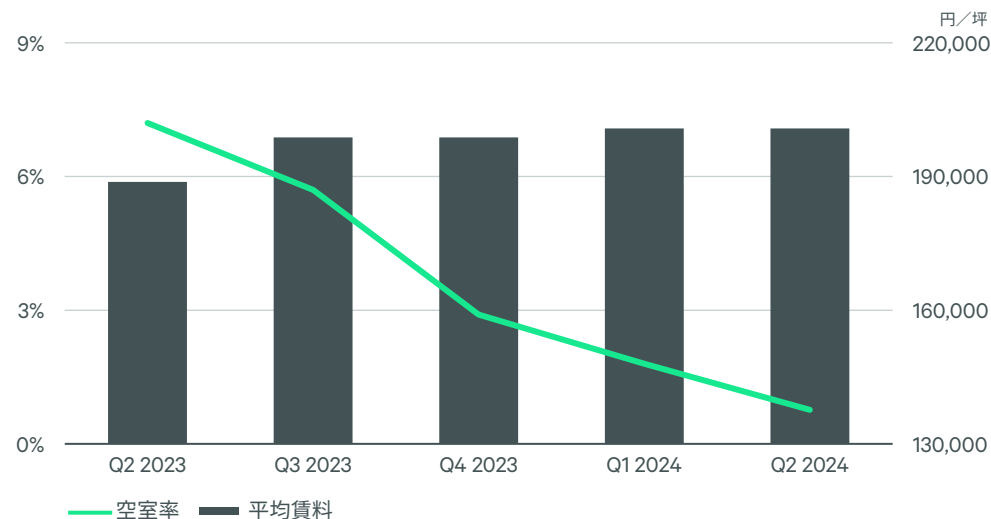
トから引き合いがみられており、中には相場より高めの賃料水準で選定が進んでいる案件が複数ある。

表参道・原宿で今期（Q2）出店を決めたリテラーは、表参道のセカンダリーエリアでは国内アパレルや家具、原宿のプライムエリアではアウトドア・スポーツやキャラクターグッズなどがみられた。この他、エリア全体では海外アパレルやショールーム、ラグジュアリーなどからの引き合いがみられた。空室率は対前期比-1.0ポイントの0.8%。今期発生した空室区画はわずかで、原宿で大小問わず募集区画が消化したことが寄与した。

平均賃料は対前期比横ばいの200,800円/坪。今期は1階路面店舗の賃料相場に影響を与える事例は把握されなかったものの、大型区画の動きをみても、総じて賃料相場が上昇傾向にあることに変わりはない。原宿では大型区画がほぼコロナ前の賃料水準で決まる事例があった。また、表参道のプライムエリアでは、複数階の一括契約を前提とする募集区画の賃料相場が上昇しているようだ。当該エリアは、2020年のエルメス出店を機にラグジュアリーブランドの旗艦店立地として評価がさらに高まっていた。旗艦店に適した物件には大型区画かつ複数階のファサードを使った高い視認性が求められる。この要件を満たす新規供給の募集をきっかけに、旗艦店の出店ニーズが顕在化し、賃料負担力が高いラグジュアリーブランドが競うことで賃料目線が上昇しているようだ。

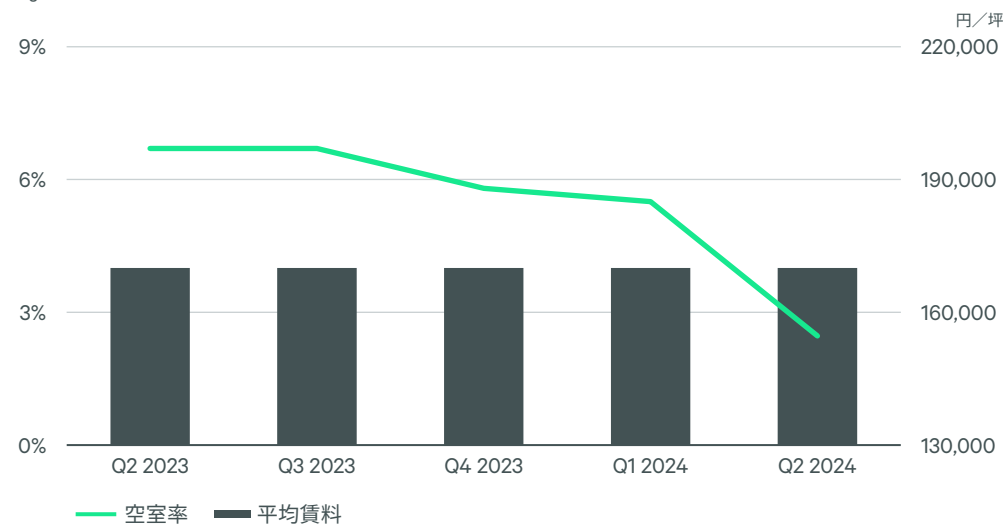
新宿で今期出店を決めたリテラーは、プライムエリアでは国内アパレル、キャラクターグッズなど。この他、エリア全体ではラグジュアリー、高級腕時計などから引き合いがみられた。空室率は対前期比-3.0ポイントの2.5%。主因は長期間空室だった大型区画に国内アパレルブランドの出店が決まったため。ただし、平均賃料は10期連続横ばいの170,000円/坪。賃料相場に影響を与えるようなテナントの動きは乏しい。理由は、募集空室の多くが大型区画で、小型区画が中心の出店ニーズとミスマッチが生じているため。

Figure 4: 表参道・原宿



出所: CBRE、Q2 2024

Figure 5: 新宿



出所: CBRE、Q2 2024

東京（続き）

渋谷では今期（Q2）セカンダリーエリアで飲食店が出店を決めた。この他、キャラクターグッズや携帯電話アクセサリ、海外アパレル、ラグジュアリーなどのリテラーから引き合いがみられた。空室率是对前期比+2.1ポイントの2.5%。駅至近の大型店舗のテナントが退去し空室が増加した。現在、当区画に対するリテラーからの引き合いは多く、順調にリーシングは進んでいるようだ。

平均賃料是对前期比8.6%上昇の151,000円/坪で2023年Q3以降4期連続で上昇。コロナ禍直前（2019年Q4、157,000円/坪）に対して-4%の水準まで回復した。今期の平均賃料が上昇した主因は公園通りや井の頭通りの賃料相場の上昇。募集区画が僅かになり、希望条件を譲歩してでも出店したいという、テナントの高い出店意欲が背景にある。今期は新規供給予定の物件だけでなく、駅至近で比較的短期の契約が前提の募集区画にも多くの引き合いがみられた。また、セカンダリーエリアの周辺部にある物件では相場より高めの賃料水準で申込が入った事例があった。

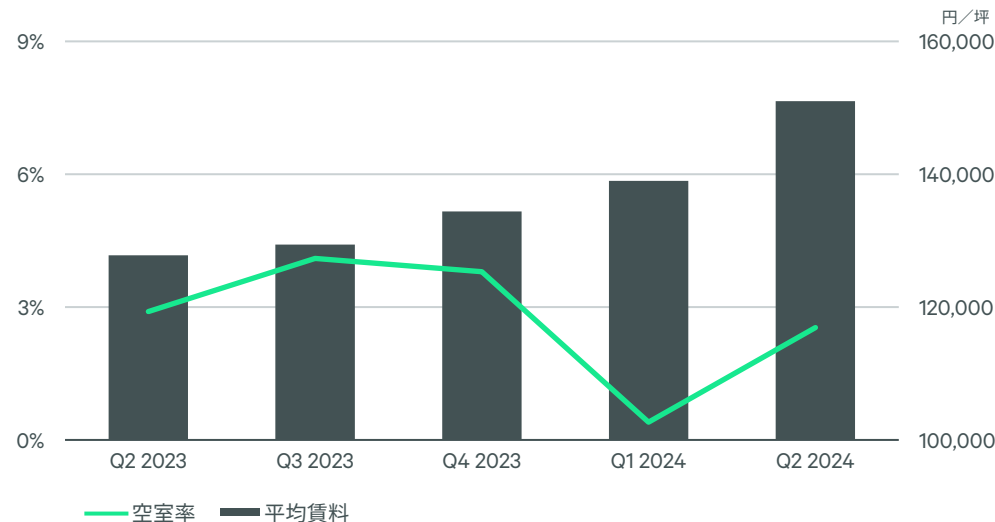
関西

心斎橋の空室率は0.6%、全国で最低水準に

心斎橋で今期出店を決めたリテラーは、プライムエリアではスポーツ、カプセルトイレなど。この他、アパレル、スポーツ、ラグジュアリーなどからの引き合いがみられた。空室率是对前期比-1.1ポイントの0.6%。1.0%を下回るのは2020年Q2（0.9%）以来4年ぶり。残る空室区画はリーシングが順調なものを除くとほぼなくなった。平均賃料是对前期比横ばいの244,000円/坪で、賃料相場に影響を与える事例はみられなかった。

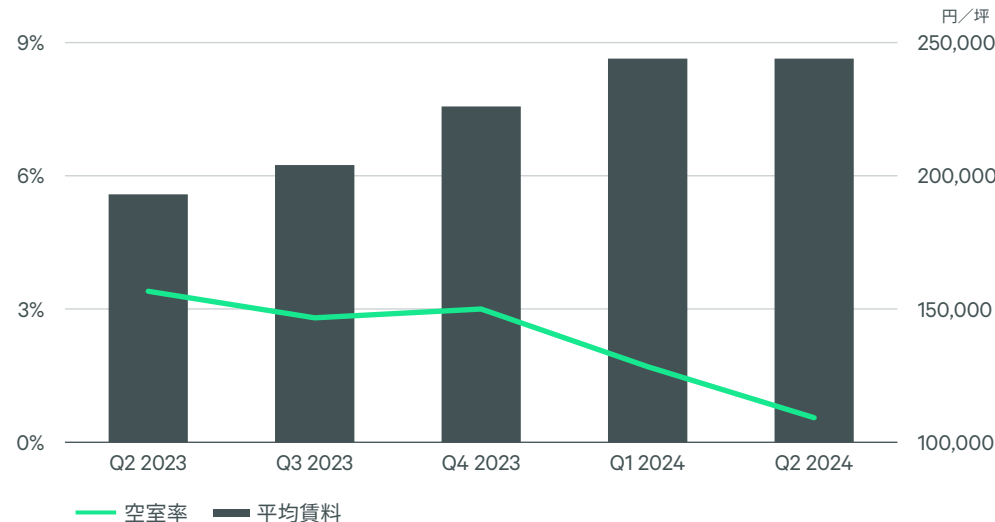
今期はセカンダリーエリアやその周辺でリテラーの出店や引き合いが目立った。セカンダリーエリアを検討している海外ブランドは、近隣のラグジュアリーブランドと購買層が類似しており、ラグジュアリーブランドから流れる買い回りニーズに魅力を感じているようだ。また、アパレルブランドの一部は訪日外国人などで通行量が多い通りを避け、ブランドイメージに合う落ち着いた雰囲気周辺のエリアを選択している。セカンダリーエリアでは複数のリテラーから引き合いがみられる募集区画もあり、今後の賃料相場への影響が注目される。

Figure 6: 渋谷



出所: CBRE、Q2 2024

Figure 7: 心斎橋



出所: CBRE、Q2 2024

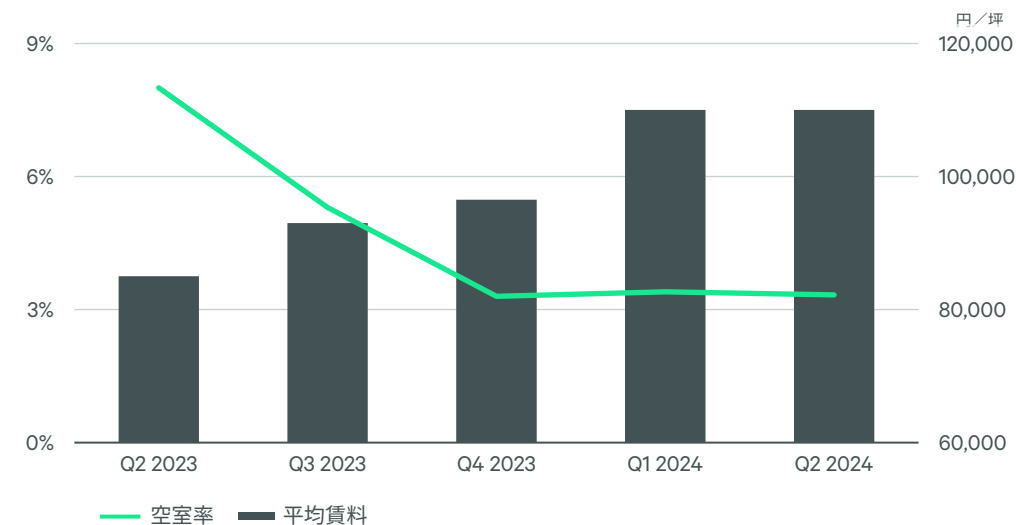
関西（続き）

梅田で今期（Q2）出店を決めた事例は把握されなかったものの、リユースや海外アパレル、雑貨などのリテラーからの出店ニーズが新たにみられた。今期の平均賃料は対前期比3.3%上昇の127,000円／坪で2期連続の上昇。若者の通行量が多い東エリアの賃料相場が上昇したことが主因。スポーツやカジュアルファッションなど売上が好調なリテラーの出店意欲が高まっていることが背景にある。

京都では、今期、プライムエリアの新築ビルでカラオケがオープンしたほか、セカンダリーエリアではスポーツブランドがオープンした。この他、プライムエリアでは物販の有名ブランドから強い引き合いがみられた。空室率は対前期比-0.1ポイントの3.3%で、新たな空室は発生しなかった。平均賃料は対前期比横ばいの110,000円／坪で、賃料相場に影響を与える事例は把握されなかった。とはいえ、訪日外国人の通行量増加に伴い、出店ニーズは引き続き多い。今期は、ラグジュアリーや、アウトドア・スポーツ、国内アパレル、ドラッグストアなどから新たな出店ニーズがみられた。

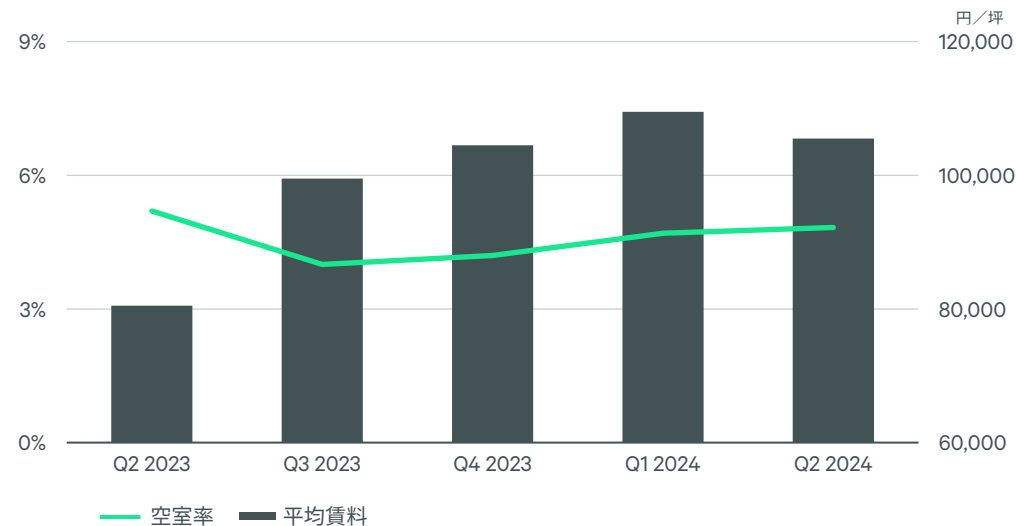
神戸では、今期、セカンダリーエリアでスポーツブランドが出店を決めた。この他、高級腕時計などのリテラーから引き合いがみられた。空室率は対前期比+0.1ポイントの4.8%。20坪を下回る規模のテナントの退店によりわずかに空室率は上昇した。平均賃料は対前期比3.8%下落の105,500円／坪。主因はフラワーロード周辺の賃料相場の下落。背景として、通行量が再開の工事で減少する一方で西側の大型店舗周辺で増加していることや、ラグジュアリーブランドの出店ニーズが大丸神戸店周辺のプライムエリアをより選好するようになったことが挙げられる。

Figure 8: 京都



出所: CBRE、Q2 2024

Figure 9: 神戸



出所: CBRE、Q2 2024

名古屋

空室率は7期ぶりに上昇

栄では、今期(Q2)セカンダリーエリアでスイーツのリテラーが出店を決めた。この他、アパレルやカプセルトイ、ラグジュアリーなどから引き合いがみられた。空室率は対前期比+1.6ポイントの1.6%で、空室率上昇は2022年Q3以来7期ぶり。大型飲食店の退去による空室発生が主因。

平均賃料は6期連続横ばいの71,000円/坪。プライムエリアの賃料相場に影響を与える事例は把握されなかった。ただし、これまでは潜在化していたテナントの出店ニーズが、今後は賃料相場を押し上げる可能性が高まっている。実際に、今期はセカンダリーエリアで複数のテナントが競合した結果、成約賃料が募集賃料を上回った事例がみられた。また、今期はテナントの解約予告による募集空室がプライムエリアで複数発生した。しかし、その中には、相場より高めの募集賃料であるにも関わらず既に複数のリテラーから引き合いがみられている物件もある。

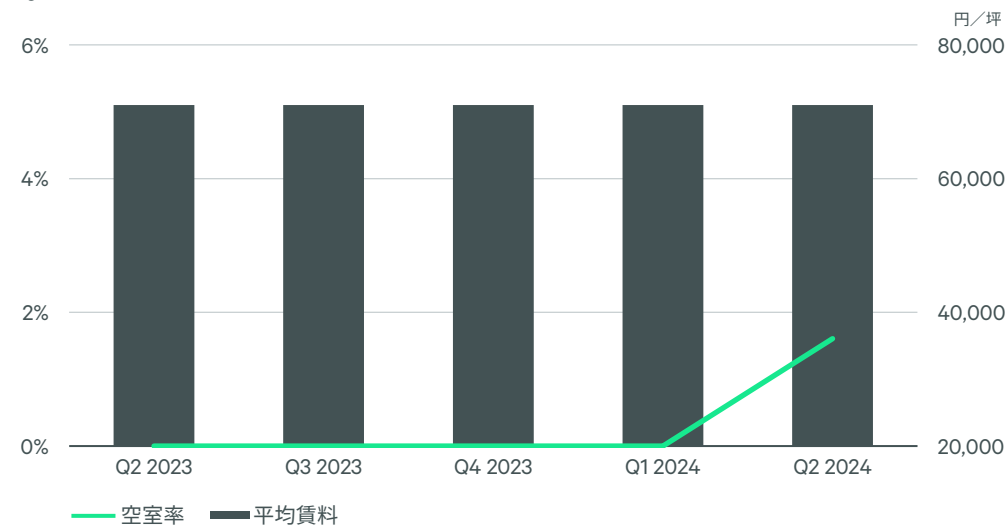
福岡

賃料は横ばい、出店ニーズは潜在化

天神で今期出店を決めたリテラーは、プライムエリアではアウトドア・スポーツ、セカンダリーエリアでショールーム、リユースなど。この他、時計、国内アパレルなどからの引き合いがみられた。空室率は対前期比+0.2ポイントの1.8%。スポーツブランドの大型店舗が退去した影響で空室率は上昇した。平均賃料は対前期比横ばいの58,200円/坪。賃料相場に影響を与える事例は把握されなかった。

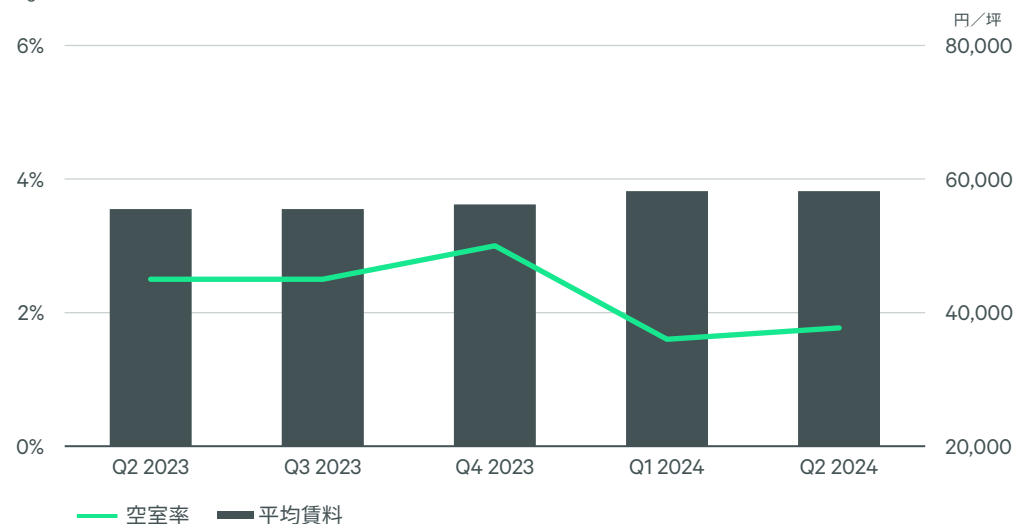
今期の新たな出店ニーズはアパレルなどのファッションブランドが中心だったほか、他にラグジュアリーブランドや大型量販店などもみられた。2024年上期に把握できた出店ニーズは、地方都市の中で天神は心斎橋に次いで多い。ただし、募集区画の数は新規供給予定の物件を含めても僅かで、出店ニーズは潜在化する傾向にある。

Figure 10: 栄



出所: CBRE、Q2 2024

Figure 11: 天神



出所: CBRE、Q2 2024

Figure 12: ハイストリート マーケットデータ

		空室率					平均賃料 (円/坪)					プライム賃料 (円/坪)				
		Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024
東京	銀座	6.7%	3.5%	2.8%	1.0%	1.0%	257,600	260,600	263,000	263,000	263,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000
	表参道・原宿	7.2%	5.7%	2.9%	1.8%	0.8%	188,800	198,800	198,800	200,800	200,800	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000
	新宿	6.7%	6.7%	5.8%	5.5%	2.5%	170,000	170,000	170,000	170,000	170,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000
	渋谷	2.9%	4.1%	3.8%	0.4%	2.5%	127,800	129,400	134,400	139,000	151,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000
関西	心斎橋	3.4%	2.8%	3.0%	1.7%	0.6%	193,000	204,000	226,000	244,000	244,000	350,000	350,000	380,000	380,000	380,000
	梅田	—	—	—	—	—	101,500	114,000	114,000	123,000	127,000	130,000	180,000	180,000	200,000	200,000
	京都	8.0%	5.3%	3.3%	3.4%	3.3%	85,000	93,000	96,500	110,000	110,000	120,000	135,000	140,000	150,000	150,000
	神戸	5.2%	4.0%	4.2%	4.7%	4.8%	80,500	99,500	104,500	109,500	105,500	150,000	200,000	220,000	250,000	250,000
名古屋	栄	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.6%	71,000	71,000	71,000	71,000	71,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
福岡	天神	2.5%	2.5%	3.0%	1.6%	1.8%	55,500	55,500	56,200	58,200	58,200	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000

出所: CBRE、Q2 2024

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」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 (240棟)、新宿 (58棟)、渋谷 (66棟)、心斎橋 (183棟)、京都 (180棟)、神戸 (107棟)、栄 (52棟)、天神 (193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200m²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)

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

名古屋市中区錦3-20-27
御幸ビル
052 205 6541

関西支社

大阪府北区大深町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

Contacts

大久保 寛

マネージングディレクター
リサーチヘッド
hiroshi.okubo@cbre.com

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

© Copyright 2024. 無断転載を禁じます。本レポートは、商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。

