

四条河原町（京都）エリア

<対象エリア>
下記地図赤枠範囲内の町丁目参照
※京都エリアは非常に町丁目が多いため省略

エリア概況

観光客が街のパワーを牽引 メインストリートでは空室解消が進んだ

- 京都市中心部の主要商業エリアは、四条通（四条烏丸～四条河原町）と河原町通（京都河原町駅から北側）であり、周辺の寺町通・新京極通には小型のファッション・雑貨・飲食店が集積している。
- 四条通には大丸・高島屋の2大百貨店が立地し、百貨店売上は為替の円安傾向を追い風に、訪日客の免税売上増加を背景に好調。2025年1月の京都市内4百貨店の総売上は 228億円（前年同月比+12.2%）となった。
- 市内の観光地・商業地は平日・休日問わず賑わい、一部ではコロナ禍前の来訪者数を超えるエリアもある。
- 錦市場商店街、新京極通や寺町通、新風館などは多くのインバウンド客+国内観光客で賑わいをみせている。

賃料トレンド

プライムエリアでは空き店舗が少ない状態が続いている

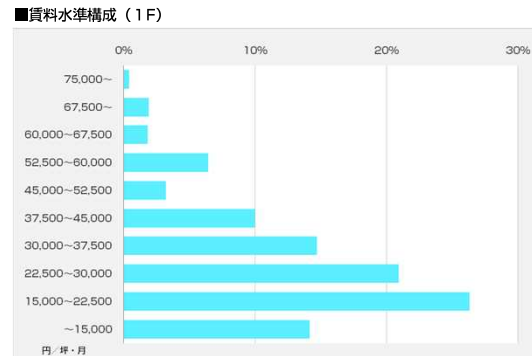
- 1Fの公募賃料の推移をみると、2022年第4四半期には、コロナ禍の影響でプライムエリアの高額な募集が増加し、月坪30千円程度に達した。その後、プライムエリアの募集減少やプライムエリア外の募集増加により1Fの賃料は下落し、月坪25千円を下回る水準で推移。直近の2024年第4四半期には月坪20千円まで下がっている。
- 1F以外の公募賃料は2023年第1四半期に月坪17千円まで下落したものの、その後は上昇傾向に転じた。直近の2024年第4四半期には月坪20千円程度まで回復している。
- 募集件数は2023年第3四半期に350件弱となったものの、その後は減少に転じ、直近の2024年第4四半期は250件程度となっている。
- 貸主サイドの賃料目線はコロナ禍以前から変動はなく、借主の想定を上回るケースも多い。

今後の見通し

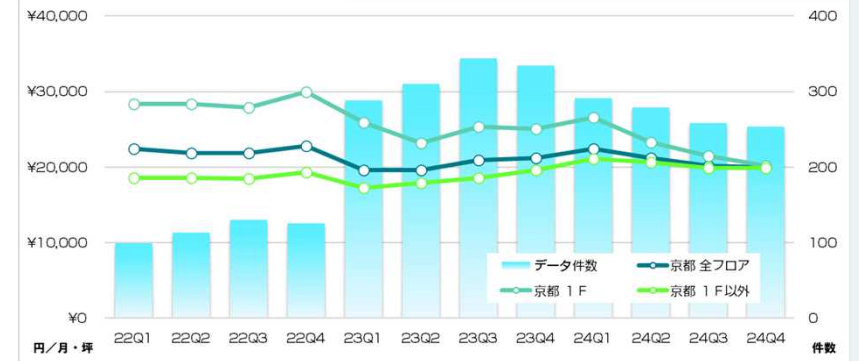
国内外の観光客数は高い伸びが期待され、インバウンド消費を見込んだ出店も進む

- 宿泊旅行統計調査（2024年年間速報値、観光庁）によると、京都府における外国人延べ宿泊者数は約1,661万人泊（前年比+36.9%）となり、過去最高を記録。2025年も、大阪・関西万博を背景に来訪者が増える期待もできる。
- 円安による訪日客の高い消費意欲を受け、エリア内の売上は好調。繁華街の主要ストリートでは、観光客向けの飲食店や物販店の出店が活発化している。
- 外国人向けのファッション店やアニメショップ、カルチャーショップなどが集積する新京極通や寺町通には、インバウンド需要の高い業態の出店が進む可能性もある。空室もほぼなく、今後は競合による賃料上昇も予測される。

エリア	フロア区分	2022年		2023年		2024年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
四条河原町	全フロア	22,100	22,400	19,600	21,100	21,800	20,100
	1F	28,400	28,900	24,300	25,200	24,900	20,900
	1F以外	18,600	18,900	17,600	19,100	20,900	19,900



■ 公募賃料トレンド



● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 四条通：ミズノショップ京都四条(2025.1)
- 四条通：よーじや四条河原町店(2025.2)
- 河原町通：人類みな種類(2024.10)
- 河原町通：新時代四条河原町店(2024.12)
- 蛸薬師通：キラメキノトリ四条河原町店(2024.10)
- 新京極通：お酒の美術館(2024.9)
- 新京極通：新京極善や万作(2025.1)

