

店舗賃料トレンド

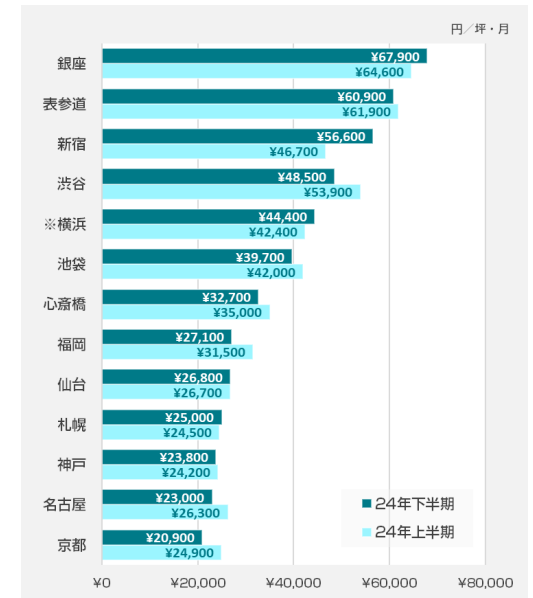
2025 春

インバウンドが強いエリアは引き続き高額賃料を維持。

- 2024年下半期の各エリアの1F賃料ランキングは、前回同様1～4位の順位は都内エリアで占められており、1～4位の中で前回4位の新宿が3位にアップし、渋谷と入れ替わった。5位以下のエリアについては、札幌、神戸の順位がアップした一方で、名古屋、京都が順位を下げる結果となった。
- 2024年の訪日外客数は約3,687万人（2019年比+15.6%）と推計され、過去最高を記録。2025年1・2月の訪日外客数も前年同月比で上昇している。2025年間では4,020万人（前年比108.9%※JTB推計）に達すると見込まれていることから、インバウンド需要の高いエリアは、今後もインバウンドによる好影響が期待できる。
- 銀座・表参道など日本屈指のラグジュアリーブランド出店エリアについては、引き続き高水準の賃料が維持されており、希少立地においては特に高額な賃料が顕在化してきている。ラグジュアリーブランドの国内需要は価格高騰により鈍化しており、インバウンドの売上の伸びが下支えする構図となっている。インバウンドの旺盛な高額品消費は円安の追い風も大きいことから、為替の今後の動向に注視が必要となる。
- ラグジュアリーブランドの路面店が少ない渋谷や池袋でも、キャラクターグッズ店やアニメショップなどの独自のコンテンツにより、国内客のみならずインバウンドの集客を呼び込んでいる。店舗の出店需要は高い状況が続いている。
- 地方主要都市でもインバウンドが多いエリアを中心に、店舗の出店意欲は高く、賃料相場は強含みの状態となっている。ただし、横浜、神戸、仙台などインバウンドの恩恵が限定的なエリアもあり、インバウンド客を取り込めるエリアが否かで、賃料の動向が異なっている。
- 募集件数が増加しているエリアでも、実態としての出店需要は高いエリアも多く、そのようなエリアの優良立地の募集区画については、今後比較的短期で空室解消が進んでいくと予想する。

■ 13エリアの1F賃料水準

※ = 半期の1F募集件数が合計30件以下のエリア



■ 13エリアの1F賃料ランキング

順位	エリア	24年上半期 (円/坪・月)	24年下半期 (円/坪・月)	前期比
1	銀座	¥64,600	¥67,900	105%
2	表参道	¥61,900	¥60,900	98%
3	新宿	¥46,700	¥56,600	121%
4	渋谷	¥53,900	¥48,500	90%
5	横浜	¥42,400	¥44,400	105%
6	池袋	¥42,000	¥39,700	95%
7	心斎橋	¥35,000	¥32,700	93%
8	福岡	¥31,500	¥27,100	86%
9	仙台	¥26,700	¥26,800	100%
10	札幌	¥24,500	¥25,000	102%
11	神戸	¥24,200	¥23,800	98%
12	名古屋	¥26,300	¥23,000	87%
13	京都	¥24,900	¥20,900	84%

1. 調査概要

- 本調査は、東京都内5エリア及び地方主要都市8エリア（全13エリア）について、過去3年間にわたって店舗公募賃料データを収集し、店舗賃料トレンドを分析したものである。

2. データ及び分析の概要

- 採用する公募賃料データについては、スタイルアクト株式会社と株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトが提供する「ReRem（リリム）」による店舗公募賃料データを一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトが集計したものである（集計データ）。
- 対象データは、一部異常データや重複データは削除している。
- サンプル平均ではなく面積加重平均で賃料単価を算出している。
- 店舗公募賃料単価には、別途徴求される場合の共益費は含まれていない。
- マップ内の1F賃料については実際の相場感（優良物件については公募に至らず比較的高額で決定されることも多い）を表示している。

3. 免責事項等

- 本資料に記載した見通し、予測、意見等は、本資料の作成日現在のものであり、今後予告なしに変更されることがある。
- 不動産は個性性が非常に強い資産であることから、個別の不動産の賃料水準を示すものではない。
- 本調査の複製・改変・翻訳等の利用を禁じる。本調査の内容については十分に正確を期しているが、内容の誤りや不正確に起因するいかなる損害や損失についても責任を負わない。

4. 調査の内容に関してのお問い合わせ先

- 本調査に関するお問い合わせ及び追加調査ご依頼の連絡先は以下のとおり。

○一般財団法人日本不動産研究所
 証券化部 商業施設専門チーム
 担当：白倉、石川、遠間
 電話番号：03-3503-5377

○株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクト
 電話番号：03-5728-3538 担当：中島、内嶋、平井

情報データ提供

○スタイルアクト株式会社
 電話番号：03-5537-6333

