

賃貸市場基礎指標

	前年 同月比	予測
¥500,000 銀座の上限賃料		
-2.0% 勤労世帯実収入(前年同 月比、実質)		
2.9% 小売販売額 (前年同期比)		

経済指標

	前年 同期比	予測
-2.1% 実質GDP成長率 前期比年率 ¹		
3.2% コア消費者物価指数 前年比		
2.4% 失業率 季節調整値		

出所：総務省、経済産業省
1. みずほリサーチ&テクノロジーズ
2. Moody's Analyticsなど各社予測を集計
3. 内閣府
4. 日本百貨店協会

経済：高止まりする物価、経済の不透明感が消費の下押し要因に

2025年第1四半期の実質GDPは、前期の反動で輸入が増加したことなどで、前期比年率-2.1%を見込む¹。コアCPIは2023年1月時点前年比+3.5%のピーク時を下回るが、+3.2%と高止まり。2025年3月の勤労世帯の実収入は前年同月比2.0%減。今後は名目賃金の年3%を目途とした上昇がコンセンサスで見込まれている²が、物価上昇を背景に消費者態度指数は4カ月連続で低下し、3月（34.1）は約2年ぶりの低水準³。第1四半期平均の全国小売販売高もコアCPIの上昇を下回り、実質微減。販売業態別では、身の回り品の売上が好調であったドラッグ・ストアが同5.7%増で最も高い上昇率を記録した一方、百貨店は同-0.4%で微減。好調だった前年の反動や、米国の輸入関税政策による世界経済全体の先行きの不透明感の高まりが、高額品販売を押し下げたと考えられる。特に、3月の免税売上高が前年同月比10.7%減少⁴したことから、訪日外国人の高額消費需要の低下が確認された。

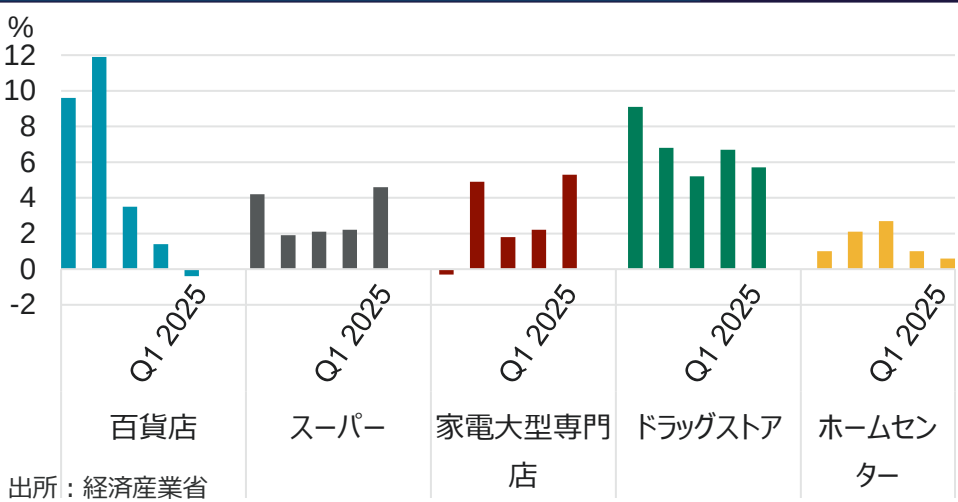
賃料：平均賃料の上昇及びプライムエリアの拡大

第1四半期のプライムエリア賃料は、下限値が上昇がしたことで平均が上昇。同賃料の下限値は渋谷で25%、表参道/青山/原宿で20%、栄は11%前期から上昇。プライムエリアの出店余地が限られ、上限賃料も高止まりする中で、エリア内の比較的低廉な物件に需要が集まったことが要因。さらにプライムエリアの周辺でも堅調な需要を受け、上限・下限賃料ともに上昇するエリアも散見され、新宿などではプライム・エリア自体が拡大。また、天神では2025年4月開業のワン・フクオカ・ビルディングにより今まで路面店がなかったエリアに路面店が供給されるなど、再開発によってプライムエリアが拡大した。

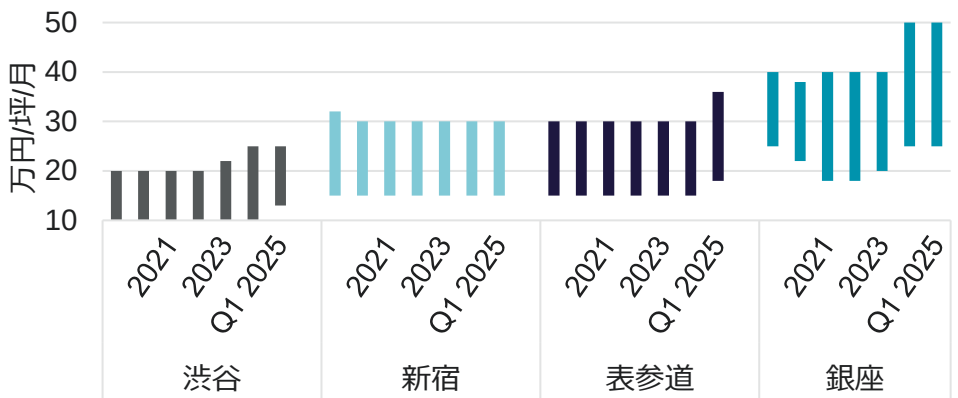
OUTLOOK

米国の輸入関税に対する各国との交渉が今後本格化することなどを踏まえると、世界経済全体の先行きは依然不透明。2025年4月末時点のドル円相場は第1四半期末より約6%円高に振れており、訪日外国人の高額品消費は更なる減退を予想。プライムエリアの上限賃料を牽引してきた海外ラグジュアリーブランドでも一部出店意欲の鈍化が見られることから、プライムエリアの上限賃料は今後横ばいを見込む。一方、プライムエリアの出店余地は依然として限られ、一部の国内大手アパレルブランドも海外勢に次ぎ高額の賃料を受容する動きが見られる。したがって、プライムエリアの下限賃料の上昇及びそれに伴う平均値の上昇を予想。加えて、今後も複数の再開発が福岡の天神や名古屋の栄などで予定されており、更なるプライムエリアの拡大が見込まれる。

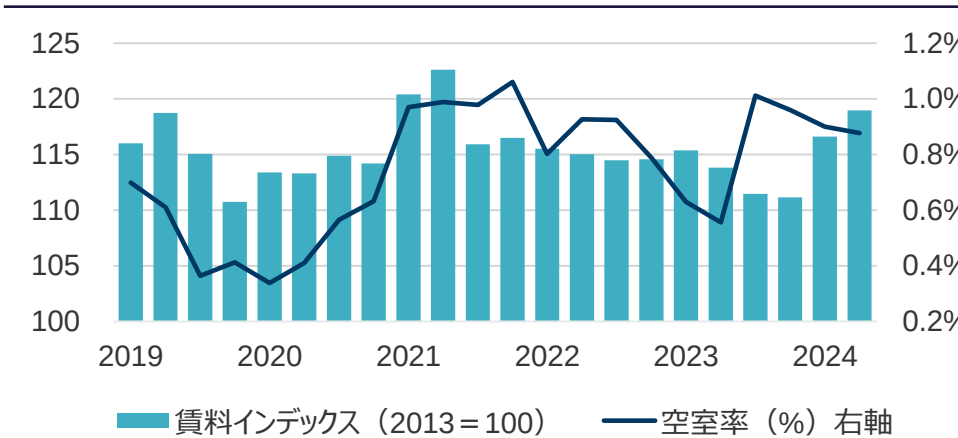
業態別小売業販売額（2024年第1四半期以降、前年同期比）



プライムリテール賃料レンジ（2019年以降）



東京圏、商業施設の賃料及び空室率の四半期別推移*



* 最新データは2024年第2四半期
出所：ARES

主要テナント別、新規出店・移転動向

テナント	出店先	サブマーケット	推定面積 (坪)
GLOBAL WORK	中央区銀座2-3-12	銀座	約1,100
NONFICTION	渋谷区恵比寿西1-35-16	代官山	-

出所：INFAS/パブリケーションズ

主な商業施設の開業

施設	用途	開発会社	サブマーケット
Ginza Sony Park	店舗、展示場	ソニーグループ	銀座
グラングリーン大阪 南館	店舗、ホテルなど	三菱地所など	梅田
minamoa	店舗、ホテル	JR西日本	広島

出所：各開発会社リリース

プライムリテール賃料(円/坪/月) 青字は当該四半期に上方修正

サブマーケット	上限値	下限値	今後12カ月の見通し (平均)
銀座	500,000	250,000	▲
原宿／表参道／青山	400,000	180,000	▲
新宿	300,000	150,000	▲
渋谷	250,000	130,000	▲
心斎橋／御堂筋	350,000	150,000	▲
京都	150,000	60,000	▲
栄	130,000	50,000	▲
天神	100,000	50,000	▲
札幌	70,000	40,000	▲

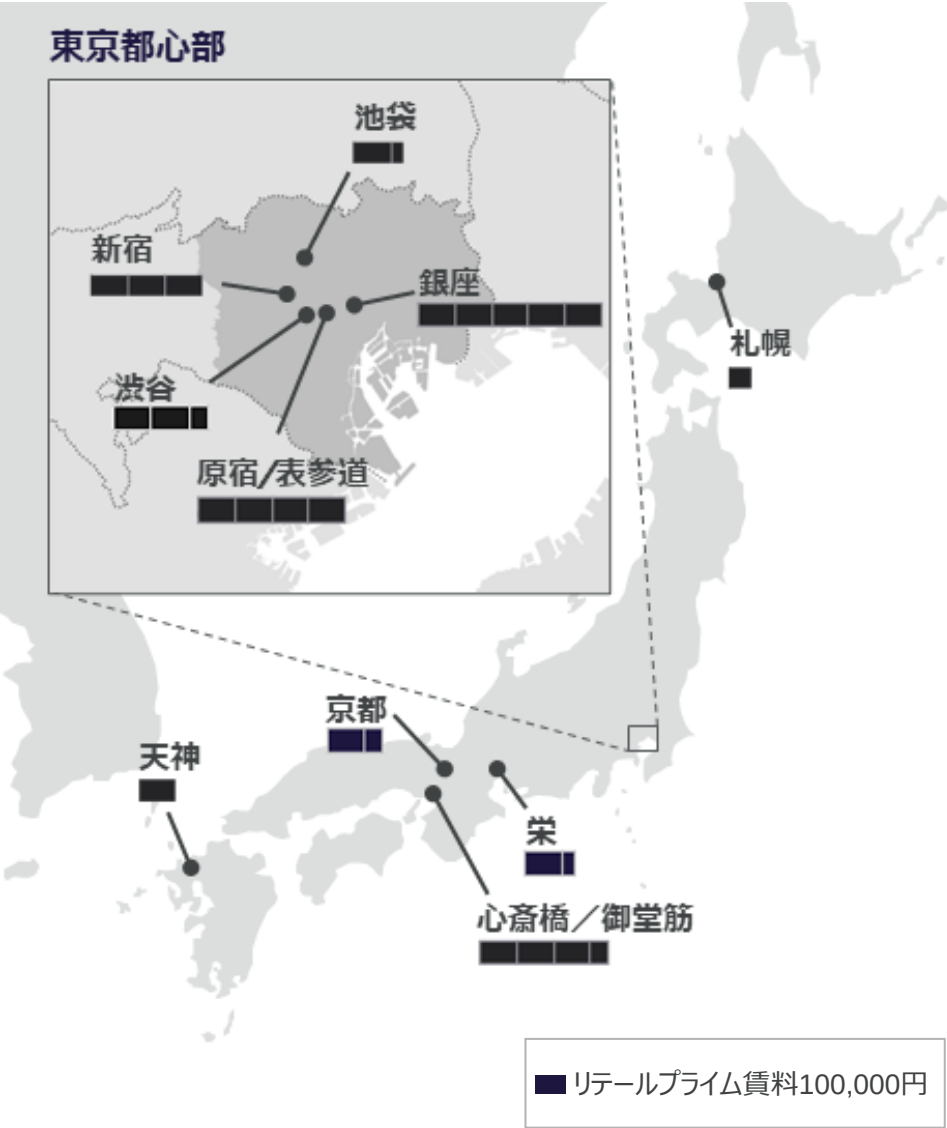
GLOBAL WORK (銀座)



NONFICTION (代官山)



グラングリーン大阪 (梅田)



問い合わせ先：

須賀 勲
ヘッド・オブ・リテール・サービス
isao.suga@cushwake.com

著者：

鈴木 英晃
ヘッド・オブ・リサーチ&コンサルティング
hideaki.suzuki@cushwake.com

畑山 かな子
シニア・マネージャー、リサーチ&コンサルティング
kanako.hatayama@cushwake.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION
クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド（C&W）はニューヨーク取引証券所に上場している世界有数の事業用不動産サービス会社です。世界約60カ国、400拠点に約52,000人の従業員を擁しています。施設管理、売買仲介、鑑定評価、テナントレップ、リーシング、プロジェクト・マネジメントなどのコア・サービス全体で、2024年の売上高は94億ドルを記録しました。Better never settlesという企業理念のもと、受賞歴のある企業文化が評価され、業界やビジネス界から数々の称賛を受けています。詳しくは、公式ホームページ www.cushmanwakefield.com/ にアクセス下さい。

©2025年クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド（Cushman & Wakefield PLC及びそのグループ会社を意味します。）（C&W）
本レポートの著作権はC&Wが保有し、C&Wの書面による事前の承諾なしに全部又は一部を変更、複製、再配布、第三者に転送することはできません。
本レポートは、情報の提供を唯一の目的としたものであり、C&W又は第三者が発行する有価証券、不動産、不動産関連金融商品の販売その他の取引の勧誘を目的としたものではありません。特定の投資及び投資戦略に関しては、本レポートの利用者ご自身で独自に検討する必要があります。本レポートは、自己責任にてご利用ください。
本レポートは、信頼することができると思われる情報を前提として、本レポートの作成年月日又は本レポートにおいて示されている基準年月日現在のC&Wの見解です。C&Wは、本レポート中の見解その他の記載内容を更新する義務を負いません。本レポートにおいて示した市場動向及びその予想は、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。本レポート中の見解その他の記載内容は事前連絡なしに変更されることもあります。
本レポートで使用されている表及びグラフは過去のもの又は将来の予測を示すものであり、将来の動向を保証するものではありません。
C&Wは、本レポートの正確性、完全性、信頼性、有用性、その利用における適合性などについて保証するものではありません。